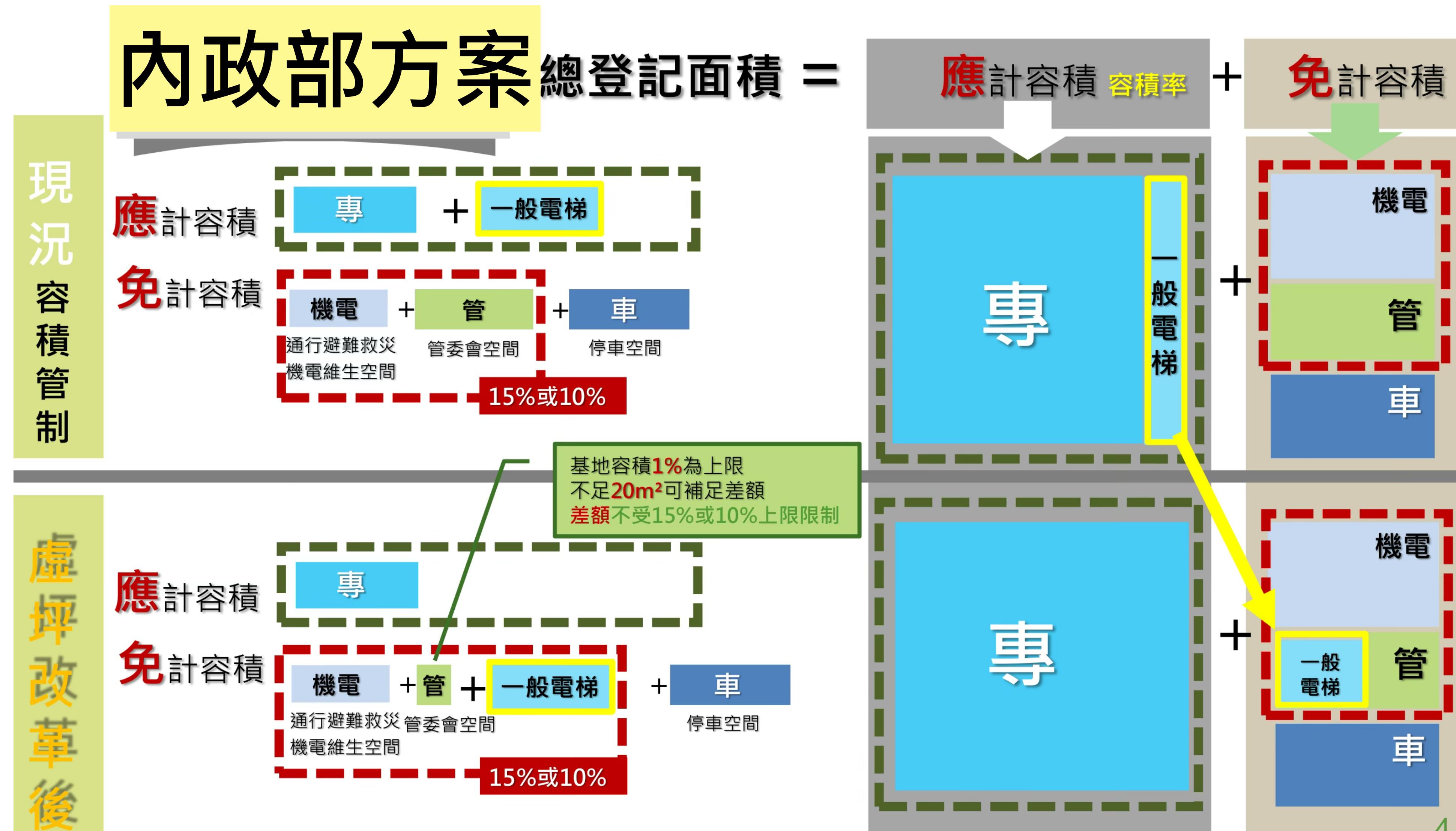


貳

「虛坪改革」案

爭點①：改進容積計算



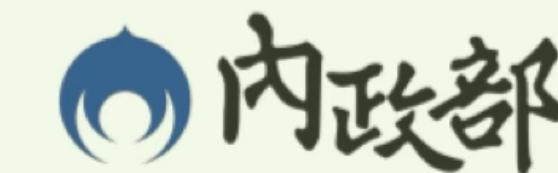
爭點①：改進容積計算

內政部觀點：

近年得不計入容積之空間供作管理委員會使用空間氾濫，且實際使用作為社區社交娛樂等空間使用（例如：烹飪教室、健身中心、歌唱教室等等），與法令之設置目的不同，顯見有其檢討之必要。

爭點①：改進容積計算

三、歷次會議建議與初擬意見



全聯會建議

日期及會議 / 參與對象	建議事項	初擬意見
113.11.27 研商第162條修正草案 / 專家學者及政府機關	免計容積額度應用於提昇防火避難安全，應確保特別安全梯排煙室具有一定之面積	納入修正草案邀各界研商
114.3.7 推動虛坪改革座談會 / 地方市政府	無 各縣市政府均贊同所提修正方向	(無)
114.4.2 推動虛坪改革座談會 / 公會團體	1.管委會最小面積建議自 $20m^2$ 調至 $35m^2$ 。 2.同時建議取消管委會空間面積上限 $100m^2$ 。 3.因應充電設備及上下車空間，建議汽機車位的免計容積額度一併檢討。	1.經實際配置研析， $20m^2$ 已足敷管委會運作使用，故擬不予以放寬。 2.取消 $100m^2$ 之上限，但為避免過度留設管委會空間，訂基地容積1%之上限。 3.充電設備不一定需佔停車空間面積，暫不納入考量。
114.5.20 推動虛坪改革座談會 / 專家學者	建議可考慮將梯廳淨寬度由 $2m$ 縮減為 $1.8m$ 。	梯廳亦兼作走廊等避難路徑，為維護避難安全，暫不縮減得免計容積之梯廳淨寬。

爭點①：改進容積計算



管委會空間

\會議\辦公\監控\儲存\簡廁

以總容積1%設計

以**100m²**為上限

不足**20m²**可補足差額

該差額不受上限限制

例一： $1000m^2 \times 225\% \times 1\% = 22.5m^2$

例二： $5000m^2 \times 225\% \times 1\% = \underline{112.5m^2} \rightarrow \underline{100m^2}$



原以**100m²**為上限

經建議，已取消**100m²**限制

例三： $600m^2 \times 225\% \times 1\% = 13.5m^2 \rightarrow 20m^2$, 多給**20m²-13.5m²=6.5m²**不計入容積

爭點①：改進容積計算

高雄市都市更新審議資料表

(本欄由承辦科填寫) 請勾選送審類別 ■A:

擬訂高雄市前鎮區獅甲段 429-2 地號土地都市更新事業計畫案

基 地 使 用 分 區	第三種特定經貿核心專用區	法 定 建蔽率	60.00%	實 設 建蔽率	55.71%	法 定 汽 車 停 車 位
更 新 單 元 面 積	10,000 m ²	法 定 容 積 率		630.00%	實 設 汽 車 停 車 位	
總 樓 地 板 面 積	157,043.20 m ²	實 設 容 積 率		944.99%	法 定 機 車 停 車 位	
住 宅 使 用 容 積	47,249.89 m ²	住 宅 單 元	392 單元	實 設 機 車 停 車 位		
商 業 使 用 容 積	816.11 m ²	商 業 單 元	5 單元	法 定 裝 卸 停 車 位		
辦 公 室 使 用 容 積	44,847.42 m ²	辦 公 單 元	122 單元	實 設 裝 卸 停 車 位		
美 術 館 使 用 容 積	1,586.41 m ²	美 術 館 單 元	1 單元			
地 下 層 空 間	防空避難室兼停車公 益 單 元		2 單元		地 下 室 開 挖 面 例 地 下 室 開 挖 規 格 1.L 地 下 室 土 地 工 程	

事業計畫附錄3-4

附錄三、公寓大廈規約草案

本高雄市前鎮區獅甲段 379 地號大樓新建工程（以下稱「本開發案」）區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

第三章 管理組織

第十二條 區成立管理組織

一、本開發案為複合使用型態建築物，集辦公、商鋪等使用途徑，其使用上及管理上之目的不同，爰依《公寓大廈管理條例》第二十六條（非封閉式之公寓大廈規約訂定）第一項後段規定：「經其區分所有權人過半數書面同意，及全體區分所有權人會議決議或規約明定下列各款事項後，以該辦公、商場部分召開區分所有權人會議，成立管理委員會，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。」

(一)共用部分、約定共用部分範

(二)共用部分、約定共用部分之據方式。

(三)公共基金之分配。

(四)會計憑證、會計帳簿、財務第三十六條第八款規定保管。

(五)全體區分所有權人會議與各工事宜。

二、前項分別成立四個公寓大廈管理組織，分別為：①辦公 A 棟台電公司管理組織I（管理負責人），②辦公 B 棟高雄市政府管理組織II（管理負責人），

③辦公 C、D、E、F 棟實施者管理組織III（管理負責人及管理委員會），負責各分管範圍之共用部分及約定共用部分管理維護事務；至於本開發案其共同設施之使用與管理具有整體不可分割地區（整體共同使用、受益者），例如：開放空間/法定空地、法定防災中心、...等，其管理事權（修繕、管理、維護）由實施者管理組織III為之，然其管理維護費用由前揭三者管理組織（管理組織I、II、III）共同分擔。另外，由實施者興建連接成功二路之立體連通系統，由實施者依程序辦理捐贈予高雄市政府（管理機關：高雄市政府工務局），其修繕、管理、維護，由實施者提撥之30年管理維護費項支應。



**管委會使用空間若最多
只能33坪（100m²），
實在未盡合理！**

爭點②：改進停車空間（內政部觀點）

1. 現況及問題



法定停車空間(含停車位、車道等)

現況



以**共有部分**
(公設)型態登記(無獨立權
狀)

車道面積由社區全體住戶共同
負擔

問題

沒有買停車位的住戶，也要負擔
車道面積，增加公設面積



依法設置之「防空
避難室兼停車場使
用」，依法屬於全
體之公設(大公)，
附屬於專有部分

車道以公設分配未盡公平合理

爭點②：改進停車空間（內政部觀點）

2. 改進方向

► 修正公寓大廈管理條例



法定停車空間(含停車位、車道等)

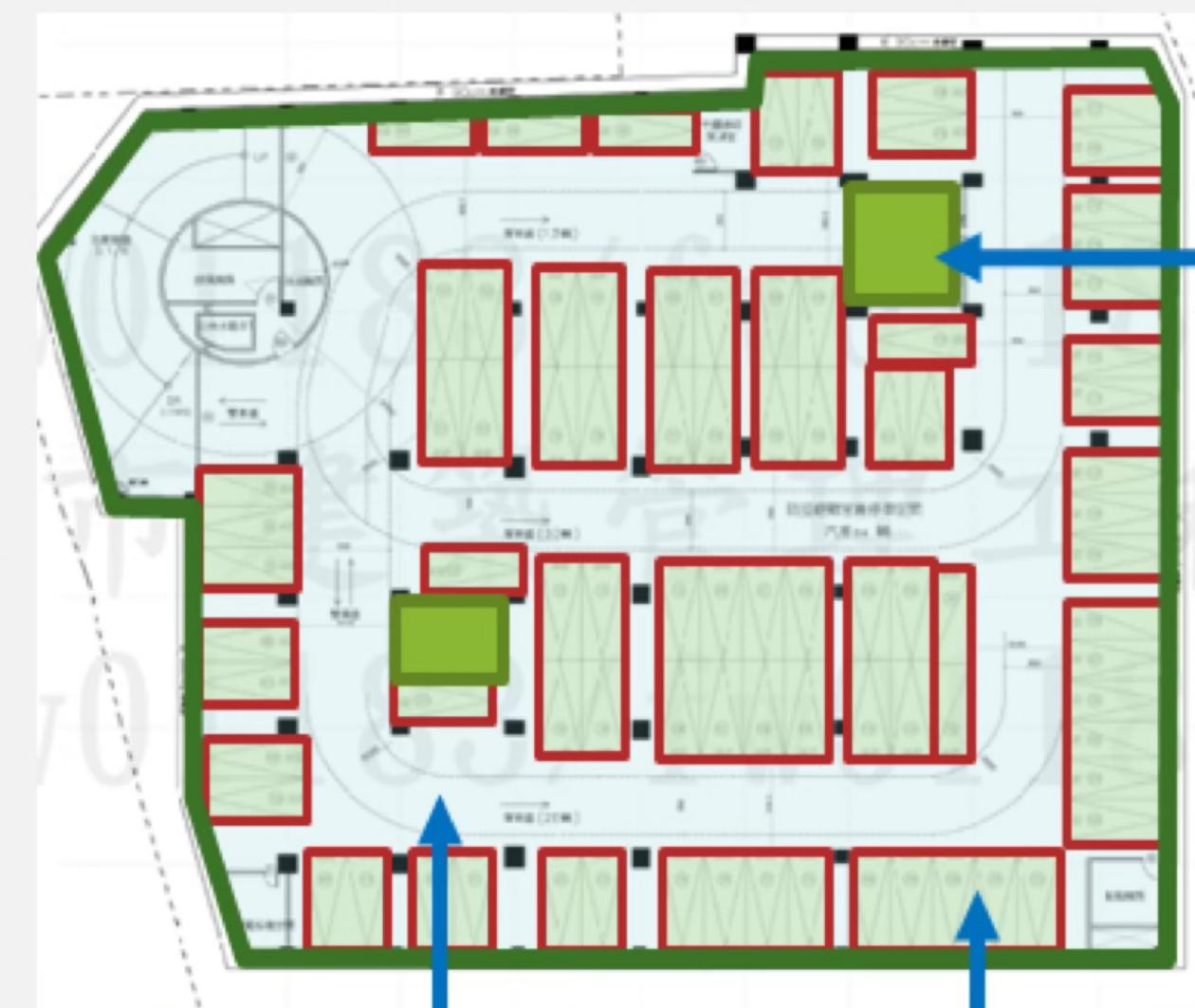
改革後



修法改以**專有部分**型態
登記(有獨立權狀)

解方

- ✓ 停車空間與居住公設**明確區分**
- ✓ 車道由買停車位的人負擔，較為**公平合理**
- ✓ 停車位符合市場習慣可以獨立交易



機電、梯廳等
--> **仍為公設**
(居住相關)

停車位、車道及必要空間
--> **獨立劃設為專有部分**

爭點②：改進停車空間（內政部觀點）

配套規劃

(1) 無需分擔公設，無償提供住戶必要通行

車道等可供沒買車位住戶無償日常通行或避難使用，已具公共性質，不另分擔公設。



公設內化

同社區可移轉，保障社區內部停車需求



滿足停車需求

(2) 僅以停車位面積計算基地持分

若將車道及必要空間面積併納入計算，將導致基地持分過多，反不合理



分配合理

以申請建照或都更報核時點，區分修正規定適用，避免影響現有狀態



降低衝擊

(3) 法定停車位不得外賣

(4) 有過渡條款適用

爭點②：改進停車空間（公會觀點）

附表 區分所有建築物共有部分之分類及項目

分類	項目
一、共同出入空間	走廊、樓梯、樓梯間、門廳、梯廳、大廳、昇降機間、直通樓梯、安全梯、排煙室、無障礙樓梯及其他使用性質相同之項目。
二、機電設備空間	1.電氣設備空間 機電設備空間(台電配電場所)、機電設備空間(緊急發電機房)、機電設備空間(電錶室)、變電室、配電室、受電室、電錶(箱)室、發電機室、緊急發電機室、電梯機房及其他使用性質相同之項目。
	2.電信設備空間 機電設備空間(供電信使用)、電信室、電信機房及其他使用性質相同之項目。
	3.燃氣設備空間 機電設備空間(油槽室)、日用油箱及其他使用性質相同之項目。
	4.給水排水設備空間 機電設備空間(自來水蓄水池)、機電設備空間(雨水機房)、水箱、蓄水池、水塔、景觀水池機房、噴灌機房、雨水蓄留機房、水錶室、屋頂水箱、泳池機房、泵浦室、貯水槽、污水機房、污水設備(沈澱池、消毒池、曝氣池)及其他使用性質相同之項目。
	5.空氣調節設備空間 機電設備空間(排進風)、排風機房、進風機房及其他使用性質相同之項目。
	6.消防設備空間 機電設備空間(供消防使用)、消防設備空間、消防泵浦室、消防配電室、消防機房、防災中心及其他使用性質相同之項目。
	7.污物處理設備空間 機電設備空間(垃圾暫存使用)、污水處理設施(化糞池)、資源回收空間(室)、環保室、垃圾儲藏室、垃圾暫存室、垃圾處理室、垃圾收集場及其他使用性質相同之項目。
三、管理委員會使用空間	警衛室、管理室(管理員室)、守衛室、收發室、郵務室、管理維護空間。
四、公共使用空間	親子教室、公共廁所、交誼廳、會議室、辦公室、文教室、健身房、餐廳、游泳池及其他具獨立性可作為區分所有權之客體，經約定供共同使用而成為共有部分者。
五、停車空間（含車道及必要空間）	防空避難設備(室)兼停車空間、自行增設停車空間（限屬共有部分者）、車道、停車空間（場）、裝卸位、機車停車空間、垃圾車暫停區及其他使用性質相同之項目。
六、防空避難設備空間	防空避難設備(室)。

摘自：內政部建物所有權第一次登記法令補充規定

「虛坪」一點都不虛：

事涉消防安全、防災需要

居住品質

又，因應小宅化生活

所需，社區公共空間

日亟重要