

內政部 書函

地址：231007新北市新店區北新路三段200號13樓(建研所)

聯絡人：呂宏輔

電話：02-89127890#291

電子信箱：frank138657lu@abri.gov.tw



71084

台南市永康區中華路349號16樓之2

受文者：臺南市大台南不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國114年10月13日

發文字號：台內建研字第1147638822號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本部114年9月24日召開「當前住宅政策座談會(南部場)」會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本部114年9月11日台內建研字第1147638735號開會通知單續辦。

正本：社團法人嘉義市建築師公會、嘉義縣建築師公會、社團法人臺南市建築師公會、社團法人高雄市建築師公會、社團法人屏東縣建築師公會、社團法人臺東縣建築師公會、台南市土木技師公會、高雄市土木技師公會、高雄市冷凍空調工程業職業工會、社團法人台南市地政士公會、社團法人高雄市地政士公會、社團法人高雄市大高雄地政士公會、社團法人臺南市南瀛地政士公會、社團法人嘉義市地政士公會、社團法人嘉義縣地政士公會、社團法人花蓮縣地政士公會、社團法人台東縣地政士公會、社團法人澎湖縣地政士公會、社團法人屏東縣地政士公會、社團法人雲林縣地政士公會、臺灣區綜合營造業同業公會高雄市辦事處一處、臺灣區綜合營造業同業公會嘉義市辦事處、臺灣區綜合營造業同業公會臺南市辦事處一處、臺灣區綜合營造業同業公會嘉義縣辦事處、臺灣區綜合營造業同業公會臺南市辦事處二處、臺灣區綜合營造業同業公會高雄市辦事處二處、臺灣區綜合營造業同業公會屏東縣辦事處、臺灣區綜合營造業同業公會臺東縣辦事處、台灣省不動產開發公會聯合會、高雄市不動產開發商業同業公會、嘉義市不動產開發商業同業公會、臺南市不動產開發商業同業公會、臺南市大台南不動產開發商業同業公會、高雄市大高雄不動產開發商業同業公會、屏東縣不動產開發商業同業公會、台東縣不動產開發商業同業公會、台南市建築經營協會、社團法人高雄市建築經營協會、雲林縣不動產仲介經紀商業同業公會、嘉義市不動產仲介經紀商業同業公會、屏東縣不動產仲介經紀商業同業公會、臺東縣不動產仲介經紀商業同業公會、花蓮縣不動產仲介經紀商業同業公會、澎湖縣不動產仲介經紀商業同業公會、台南市不動產仲介經紀商業同業公會、高雄市不動產仲介經紀商業同業公會、臺南市租賃住宅服務商業同業公會、雲林縣租賃住宅服務商業同業公會、高雄市租賃住宅服務商業同業公會

業公會、嘉義縣租賃住宅服務商業同業公會、嘉義市租賃住宅服務商業同業公會、屏東縣租賃住宅服務商業同業公會、台東縣租賃住宅服務商業同業公會、花蓮縣租賃住宅服務商業同業公會、臺南市公寓大廈管理維護商業同業公會、高雄市公寓大廈管理維護商業同業公會、臺南市室內設計裝修商業同業公會、高雄市新室內設計裝修商業同業公會、高雄市室內設計裝修商業同業公會、台南市建築材料商業同業公會、高雄市建築材料公會、屏東縣建築材料商業同業公會、台南市土木包工商業同業公會、臺南市大台南土木包工商業同業公會、高雄市土木包工商業同業公會、屏東縣土木包工商業同業公會、臺南市不動產估價師公會、高雄市不動產估價師公會、臺南市不動產代銷經紀商業同業公會、臺南市直轄市不動產代銷經紀商業同業公會、高雄市不動產代銷經紀商業同業公會、屏東縣不動產代銷經紀商業同業公會、花蓮縣不動產代銷經紀商業同業公會、社團法人台灣智慧淨零建築產業聯盟、台南應用科技大學室內設計系、國立成功大學建築學系、國立成功大學都市計劃學系、崑山科技大學空間設計系、國立臺南藝術大學建築藝術研究所、國立雲林科技大學建築與室內設計系、國立雲林科技大學營建工程系、南華大學建築與景觀學系、國立嘉義大學景觀學系、正修科技大學建築與室內設計系、正修科技大學營建工程系、台鋼科技大學建築系、國立高雄科技大學營建工程系、樹德科技大學室內設計系、樹德科技大學建築與室內設計研究所、樹德科技大學建築與環境設計系、國立屏東科技大學景觀暨遊憩管理研究所、國立臺東專科學校建築科、高雄市政府

副本：本部部長室、董政務次長室、地政司、國土管理署、建築研究所、建築研究所所長室、財團法人台灣建築中心(均含附件)

內政部

大正十四年九月一日

當前住宅政策座談會(南部場)會議紀錄

一、時間：114 年 09 月 24 日（星期三）上午 09 時 30 分

二、地點：高雄市政府四維行政中心第 3 會議室(高雄市苓雅區四維三路 2 號 10 樓)

三、主席：本部董政務次長建宏

紀錄：呂文弘、呂宏輔

四、出席人員：詳簽到簿

五、主席致詞：略

六、主辦單位說明：略

七、綜合討論：

（一）臺南市不動產估價師公會（吳理事長國仕）

1. 想請教「老宅延壽」計畫與國土署現行的「整建維護」補助，兩者有何不同？
2. 為響應賴總統擴大「自主都更」的政策，建議政府除提供後續興建的融資協助外，更應建立機制，補助住戶在前期規劃階段所需的專業者（如建築師、不動產估價師）費用。此舉能大幅降低住戶啟動的門檻，參照臺南維冠大樓等成功案例，前期資金的投入是整合成功的關鍵。

（二）陳冠州建築師事務所(陳建築師冠州)

1. 以自身經辦耗時十年的都更案為例，附議吳理事長所提前期資金補助的重要性。都更案的三個角色（地主、實施者、整合者）在初期都需要有具體的規劃圖說、數據作為評估工具，但沒有人願意先行支付這筆費用。
2. 若政府能提供小額的初期規劃補助，讓專業者能先產出方案，將能有效提高實施者（建商）的參與意願，加速都更案的推動。
3. 資源重疊疑慮：在同一個社區內，若有部分棟別已申請老宅延壽進行整建，其他棟別同時又在談都市更新，是否會造成政府

資源的浪費？建議應有整合性的考量。

4. 虛坪改革核心：虛坪問題的核心在於地下室。過去一個車位可登記 6 坪到 13 坪，主要差異就在於車道等公設分攤。建議應仔細研究地下室各項空間的明確登記與分攤規範。

(三) 高雄市建築師公會(李副理事長永祺)

1. 關於老宅延壽的在地安養，請問在結構評估、審查費用等項目上，是否有明確的補助金額或標準？
2. 關於虛坪改革，若將劃設於防空避難室的停車位登記為專有部分，未來恐與民眾避難時的使用權益產生衝突，建議應將此類車位與一般地下室車位作區隔處理。

(四) 高雄市議員(王特助堯)

老宅延壽計畫的申請，是需要整棟公寓的所有權人達成一致共識，還是說個別樓層的住戶若有需求就可以單獨申請？若需整棟一致同意，考量到各戶經濟能力與需求不同（例如僅長輩需要無障礙設施），要達成共識非常困難，恐導致政策推動阻力重重。

(五) 臺南市室內設計裝修商業同業公會(林常務理事子晴)

1. 冷氣室外機問題：現行建築法規未對冷氣室外機的放置位置沒有統一規範，導致住戶需自行協調，且安裝時常有危險施工的問題。建議在住宅修繕相關計畫或建築技術規則中，納入冷氣室外機裝置位置的規劃，並考慮給予容積獎勵。
2. 舊有停車位登記問題：在本次改革前，有長達數十年的時間，停車位的登記制度與尺寸標準混亂，尤其是早期的機械車位已不符現代車輛使用。當社區想將機械車位改為平面車位時，常因住戶意見不一，導致變更後的地政登記程序無法完成。建議內政部能建立輔導機制，協助解決老舊大樓因管理問題衍生的產權與修繕糾紛。

(六) 大高雄不動產建築開發商業同業公會(陳副理事長信安)

擔憂虛坪改革若過度限縮公設，要求管委會空間僅 20 平方公尺（約 6 坪），將導致未來新建案的樣貌趨於單調，建商不再規劃健身房、交誼廳等能提升居住品質的公共設施，因為沒有容積獎勵。如此將影響有能力、對居住品質有要求的購屋者權益，且 20 平方公尺的空間亦不足以召開全體區分所有權人會議，建議政策應審慎思考其對整體住宅品質的長遠影響。

(七) 好室都市更新服務股份有限公司(林冬發)

建議政府應加強培訓第一線的工程人員（如防水、弱電、修繕廠商），他們在勘查現場時，最能直接與屋主溝通，可成為老宅延壽與危老重建的最佳橋樑。讓這些第一線人員具備基本評估知識，並能與政府輔導的專業團隊（建築師、評估師）對接，期能更有效地將政策推廣到數百萬戶的老宅中。

(八) 地政士兼建設業者

1. 停車位產權：車位若變為專有部分，其法律性質具排他性，未購買車位的住戶在法理上是否就不能進入停車場區域？這點定義上請釐清。
2. 登記方式：停車位的專有範圍應如何界定？是一個車格一個建號，還是所有車格合併成一個建號再由各車主作持分？
3. 土地持分計算：過去因法規變動，停車位能否登記土地持分已造成市場混亂，尤其是對合建案的地主分配影響甚鉅。新制應詳細說明土地持分的計算與分配方式，避免問題重演。
4. 施行時點：虛坪改革的施行日期若以特定時間點劃分，將造成市場上新、舊制房屋的單價計算方式混亂，影響交易透明度。

(九) 高雄市新室內設計裝修商業同業公會(張理事長耀輝)

1. 都市更新與後續的室內裝修息息相關，建議應明確訂定室內裝修的施工項目、範圍與認定標準，並儘速完成定型化契約的修

訂，以同時保障屋主與業者的權益。建議內政部儘早協助規劃及培育「自主都更」所需的專業人才。

(十) 不動產從業人員

1. 機車位問題：許多建案被都市設計審議要求一戶一機車位，且需設在地下室。若全體住戶都需使用，其車道持分應如何計算？
2. 增設車位產權：法定車位不得外賣，但許多建案有增設車位或早期的獎勵車位，這些車位的產權與交易規則應如何界定？

(十一) 都更推動者

自主都更要成功，最關鍵的是所有權人的意願，而意願來自於知識。很多所有權人因不了解權利變換、共同負擔等專有名詞，導致整合困難。建議主管機關應將重點放在前期知識的普及與教育，讓老舊社區的所有權人能清楚了解參與自主都更的好處與流程。

八、主席結語：

感謝相關公協會及產業先進撥冗參與本次座談會，並針對本部住宅政策提出許多寶貴意見，相關建議將納入本部施政參考，如涉及跨部會或地方政府權責的議題，也將在適合的機會協助業者與主責機關協調。

九、散會：下午 1 時。