

虛坪改革方案

2024/02/29

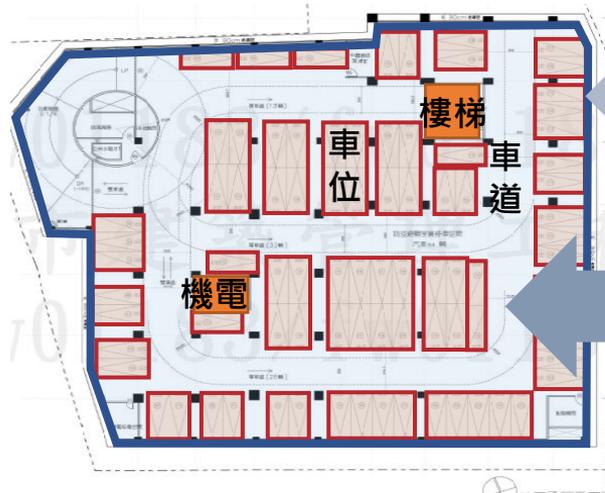
政策目標

產權明確區分	負擔公平合理
確保管理需求	補充機能空間
杜絕浮誇空間	關注高齡友善
保障公共安全	維護生活品質

改進停車空間議題

現 況 停車空間

地下室公設 (包含停車空間、機電設備、樓梯等)



依法設置之「防空避難室兼停車空間」屬於全體之公設(大公)，附屬於專有部分，產權不得獨立登記與移轉

部分開發商將車道之大部分以公設方式登記，由所有購屋人共同負擔，未購買車位者，須負擔車道公設；購買車位者，買了車位又要再負擔車道公設

虛坪改革後

- 🚗 停車空間重新定義為 專有部分
- 🚗 停車空間有獨立權狀

改進停車空間登記制度

停車空間

明確區分

居住公設



停車空間

停放車輛使用



居住公設

確保居住維生品質及逃生安全

停車空間負擔

合理化



沒買停車位的人

不負擔車道面積

配套
修正

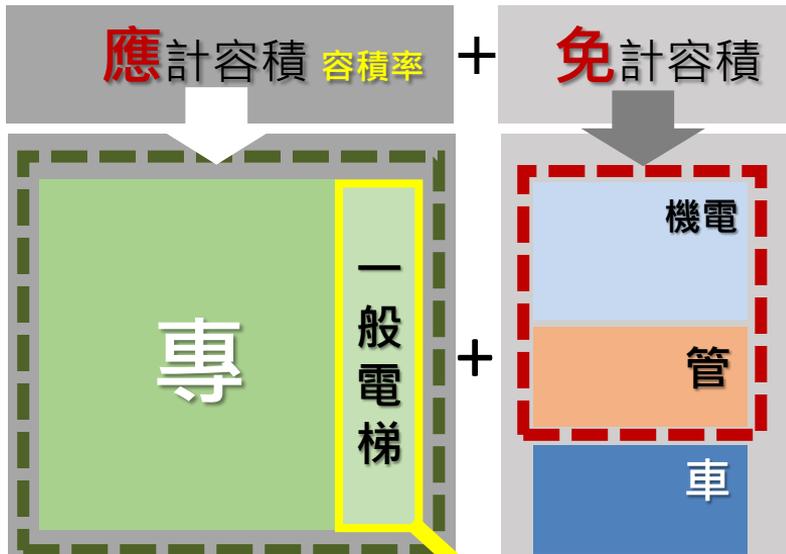
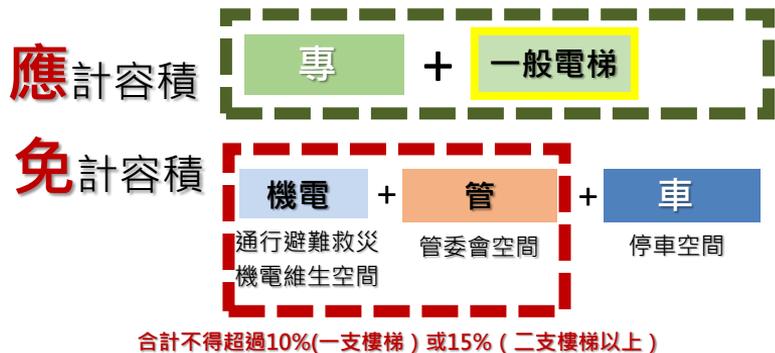
公寓大廈管理條例

改進容積計算議題

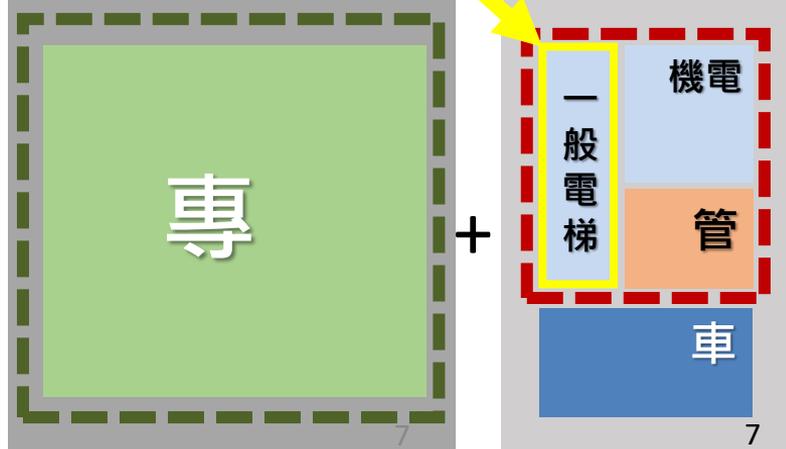
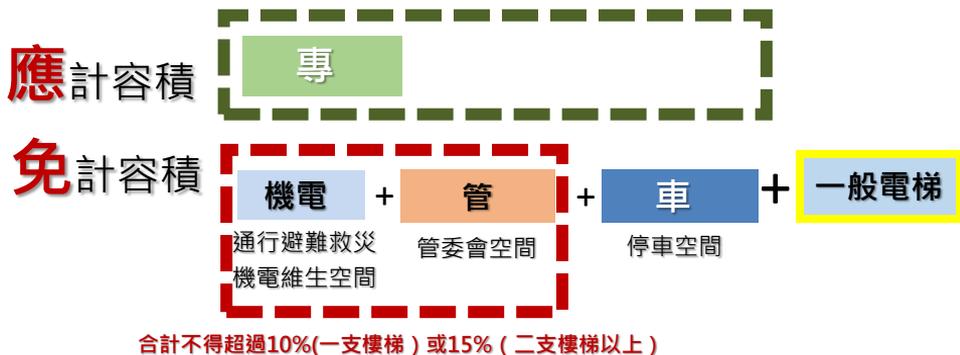
總登記面積 =

$$\text{應計容積} \times \text{容積率} + \text{免計容積}$$

現況容積管制



虛坪改革後



改進允建容積計算方式

增訂 免計容積
分項標準
引導 合理適當
公設規模



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

維持 免計容積
比例
增加 免計容積
必要項目



一般電梯 免計容積
(含無障礙電梯)

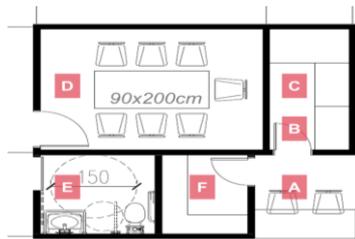
配套
修正

建築技術規則

1

偏小型基地

4 - 6人開會

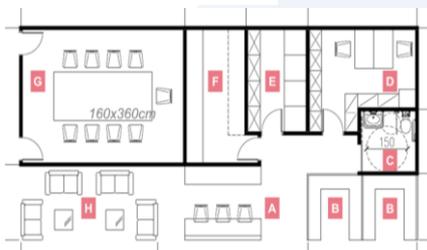


會議 \ 辦公 \ 監控 \ 儲存 \ 簡廁

管委會空間增訂**1%**設計標準
保障基本需求 **20m²**
訂定上限管理**100m²**

中大型基地

10-12人開會



\ 會議 \ 辦公 \ 檔存 \ 監控 \ 宅配 \ 會客 \ 簡廁

2

差額轉入專有面積設計

- 總興建面積不變
- 增加實坪面積 減少虛坪面積
進而降低公設比

政策效益

停車位產權
較公平合理

社區公共設施
機能更實用

消費者買房
坪數更實在

市場產品
選擇更多元