

都市更新整建維護推動關鍵

- 都市更新整建維護基本概要
- 都市更新整建維護常見問題
- 社區整合與溝通

彰化縣自主更新輔導團/計畫協同主持人

苗栗縣自主更新輔導團/計畫主持人

張集毓

計畫主持人:張集毓

逢甲大學土木及水利工程資源規劃組 博士候選人

資歷:

*逢甲大學景觀與遊憩研究所/兼任助理教授

*明道大學景觀與環境設計學系/兼任講師

*沐穎設計有限公司/執行總監

***101~102臺中市區平等街周邊都市更新計畫**
/計畫主持人

***102~109年中央都市更新基金補助臺中市政府**
委外成立自主更新輔導團/計畫主持人

***111-112年度苗栗縣政府自主更新輔導團計畫案**
/計畫主持人

***111-112年度彰化縣政府自主更新輔導團計畫案**
/共同主持人



電話: 04-23762062(0916-747643)

傳真: 04-23762075

E-MAIL: muying@gmail.com

地址: 臺中市西區五權西六街96巷12號

都市更新整建維護基本概要

◆ 都市更新 基本觀念 何謂都市更新

目的：為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，特制定本條例。【都市更新條例第1條】

定義：係指依本條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施**重建、整建或維護**措施。【都市更新條例第3條】

三大都更處理方式 = 重建 + 整建 + 維護

【都市更新條例第4條】



跟拆除重建一樣，**整建或維護**都是都市更新的方式。



指拆除更新單元內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。



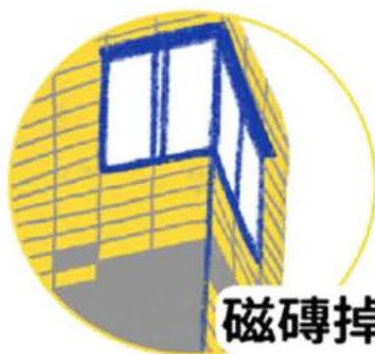
指改建、修建更新單元內建築物或充實其設備，並改進公共設施。



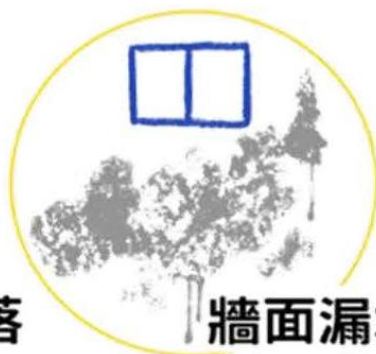
指加強更新單元內土地使用及建築管理，改進公共設施，以保持其良好狀況。

◆整建維護可以改善.....

- 相較都市更新**重建**之路遙無期，如實施**整建維護**，可使建築物在使用期間維持趨於**初期性能**的效果，相較於無整建維護者，生命週期會相對延長。



磁磚掉落



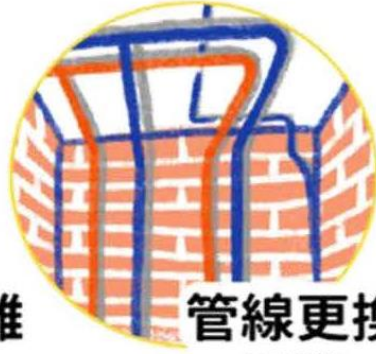
牆面漏水



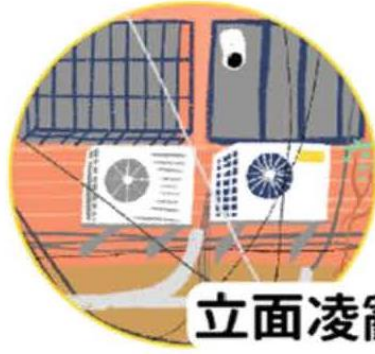
結構補強



上樓困難



管線更換
重整



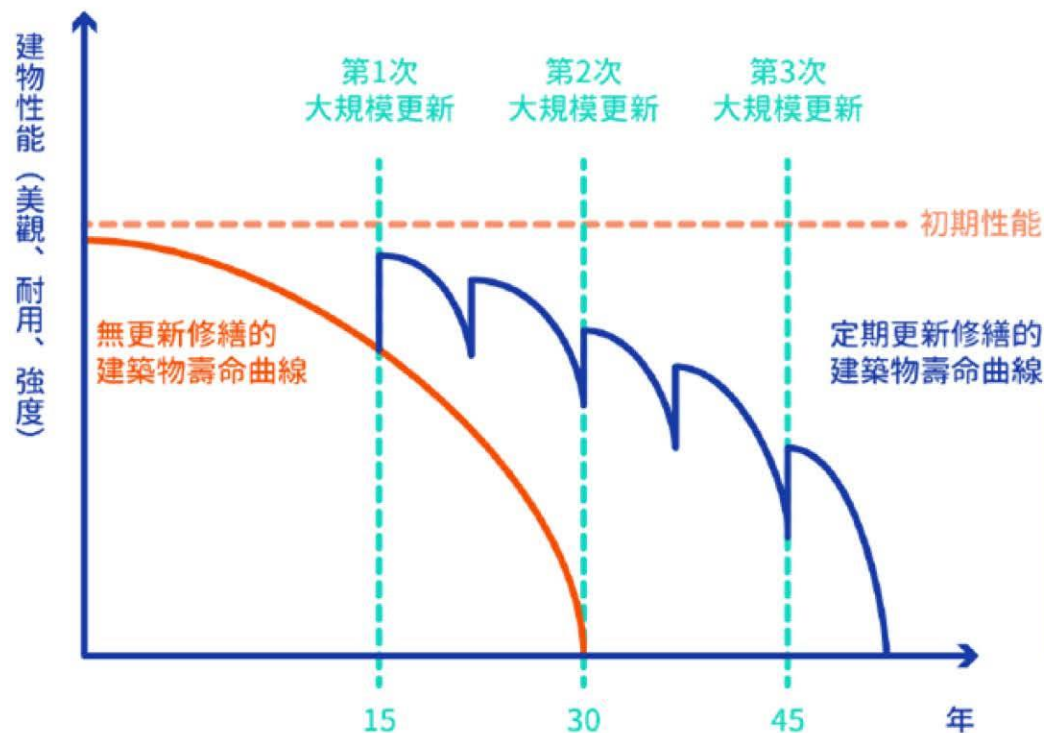
立面凌亂

■ 申請整建維護，還可以都更重建嗎？



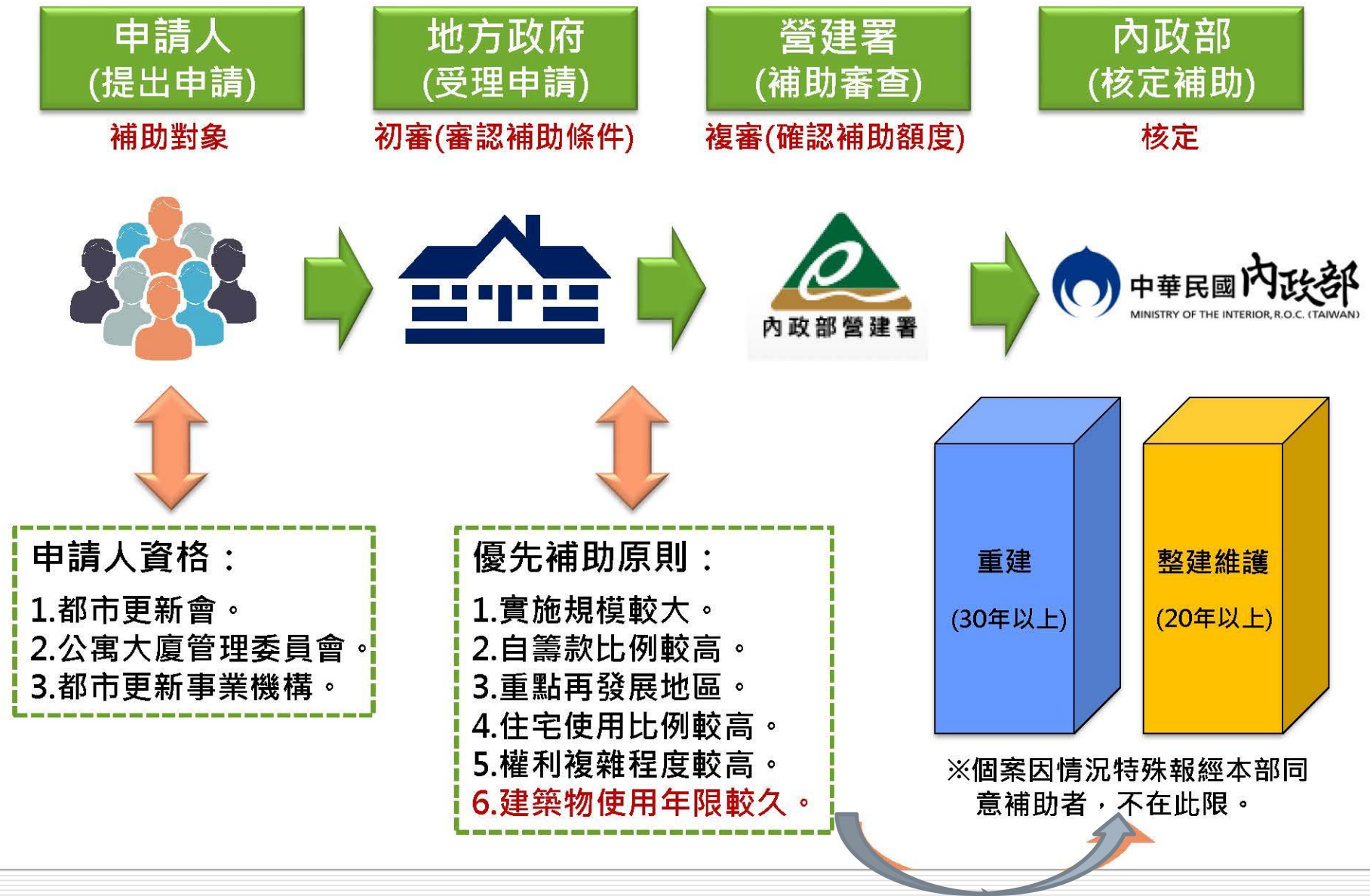
可以喔! 但**須要5年後**才可以拆除重建!

(接受整建維護補助之建築物，其所有權人或管理人除因天然災害及其他不可抗力之因素經本府同意外，不得於**工程竣工查驗後五年內任意變更整建、維護項目或拆除重建**，並應於住戶規約中載明及於日後產權移轉時列入交代。)



建築物就跟人體一樣，是有生命週期的，所以整建維護只是延長建築年限的一種方式，在拆除重建前，有更好的居住品質。

■ 申請中央都更基金補助程序



■ 中央都更基金補助

中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知

內政部111年5月25日內授營更字第1110808704號函)



營建署
自主更新補助專區

處理方式	重建	整建、維護
申請 基地條件	屋齡達30年以上者之合法建築物	屋齡達20年以上者之合法建築物
補助對象 (申請人)	核准立案之都市更新會	1.核准立案之都市更新會 2.公寓大廈管理委員會 3.都市更新事業機構 實施者
補助範圍	1.擬訂都市更新事業計畫經費 (含更新會行政作業費) 2.擬訂權利變換計畫經費	1.規劃費： (1)擬訂都市更新事業計畫經費 (2)建物耐震能力詳細評估經費 (3)結構補強設計經費 2.工程費： (1)建築物外牆修繕及周邊環境整理 (2)增設電梯 (3)結構補強 兩階段 作業
其他規定	1.重建個案因情況特殊報經內政部同意補助者不在此限。 2.同一更新單元依本辦法申請相同之補助項目，應以一次為限。 3.都市更新重建規劃費用補助額度，不得超過實際採購金額。 4.基地面積逾3,000m ² 或土地及合法建築物所有權人數>400人等特殊情形，經直轄市、縣(市)主管機關敘明理由，得酌予提高補助額度及補助上限。 5.應確認符合直轄市、縣(市)主管機關更新單元劃定基準，續提執行機關審查。	

整建維護相關經費補助(規劃設計)申請文件

- 基地範圍(以位置圖、地籍圖、使用分區圖表達位置及範圍)
- 現況分析(土地及合法建築物權屬、使用現況及照片、意願調查)
- 課題與對策(現況及推動整建維護面臨之課題及改善對策)
- 預定工作項目、內容與實施方式 (設計圖說)
- 預定作業時程(各階段作業預計實施進度)
- 經費需求與項目明細(經費估算、分擔)
- 後續管理維護構想(管理維護費用、人力及方式)

摘要表

申請補助計畫書

其他相關證明文件

要件檢核表

- 土地及建物登記簿謄本影本或其他證明文件
- 住戶整建維護意願證明文件(如區分所有權人會議紀錄、都市更新會會員大會紀錄、居民共識協調紀錄)

整建維護相關經費補助(規劃設計)核算方式

1.擬訂都市更新事業計畫之補助經費額度如下表：

地面層以上總樓地板面積	補助金額上限
面積 $\leq 5,000\text{m}^2$	80萬元
$5,000\text{m}^2 < \text{面積} \leq 10,000\text{m}^2$	每增加 100m^2 增加補助1萬元
$10,000\text{m}^2 < \text{面積}$	每增加 100m^2 增加補助5,000元

換算公式：
1坪=3.3058 m^2
1 m^2 =0.3025坪

◆ 總樓地板面積之認定

- 以使用執照登載為準。
- 無法出具使用執照者：
 - ✓ 地政機關核發之建物登記謄本所載主建物面積。
 - ✓ 經直轄市、縣（市）主管建築機關認定之合法建築物證明文件。

整建維護相關經費補助(規劃設計)核算方式

2.建築物耐震能力詳細評估 補助經費核算方式

- 補助經費不得超過實際採購金額。
- 建築物耐震能力**詳細評估**結果**有安全疑慮**，需辦理補強工程者應變更核定之申請補助計畫書，增加申請結構補強設計補助項目及金額。

總樓地板面積分級距計算	補助金額上限
面積 $\leq 300\text{m}^2$	15萬元以下
$300\text{m}^2 < \text{面積} \leq 600\text{m}^2$	每增加 1m^2 ，增加補助 500元
$600\text{m}^2 < \text{面積} \leq 2,000\text{m}^2$	每增加 1m^2 ，增加補助 120元
$2,000\text{m}^2 < \text{面積} \leq 5,000\text{m}^2$	每增加 1m^2 ，增加補助 40元
$5,000\text{m}^2 < \text{面積} \leq 10,000\text{m}^2$	每增加 1m^2 ，增加補助 15元
$10,000\text{m}^2 < \text{面積} \leq 20,000\text{m}^2$	每增加 1m^2 ，增加補助 10元
面積 $> 20,000\text{m}^2$	每增加 1m^2 ，增加補助 5元

3.結構補強設計 補助經費核算方式

- 以核定擬訂都市更新事業計畫費用**50%**。
- 或建築物耐震能力詳細評估報告書所載補強總工程費之**5%**為限。

申請整建維護相關經費補助(規劃設計)

都市更新會、公寓大廈管理委員會、都市更新事業機構或直轄市、縣(市)主管機關

都市更新會
檢附證明文件

地方政府
查核工作進度
及請領金額

內政部(營建署)
核撥經費



申請單位→地方政府

按契約進度請撥

直轄市、縣(市)主管機關得依其自治規定訂定請撥款條件及制定契約範本，並接受補助單位與受託專業團隊契約進度管控撥付受補助單位。

委託專業規劃團隊

整合住戶意見

完成都市更新事業
計畫草案

舉辦自辦公聽會及
取得規定同意比例

提送都市更新事業
計畫報核

舉辦公辦公開展覽
及公聽會

審議通過

核定公告

地方政府→中央

簽訂契約

50%

檢附補助案核准函、委託契約書影本、納入預算或超支併決算證明文件、請款明細表及收據。

※申請補強設計補助者，請款時應併同檢附補強設計委託契約書影本

公開展覽

50%

檢附擬訂都市更新事業計畫公開展覽函、納入預算或超支併決算證明文件、請款明細表及收據。

※申請補強設計補助者，請款時應併同檢附詳評或補強設計審查通過證明

- ◆ 整建維護相關經費補助(工程施作)申請文件
 - ◆ 整建維護相關經費補助(工程施作)核算方式
 - ◆ 補助經費申請額度特別規定
 - ◆ 申請整建維護相關經費補助(工程施作)
-

都市更新整建維護常見問題

- ✓ 高齡化的臺灣
- ✓ 老舊化建物
- ✓ 老舊建物的社會問題

臺灣高齡化時程

臺灣高齡社會來臨

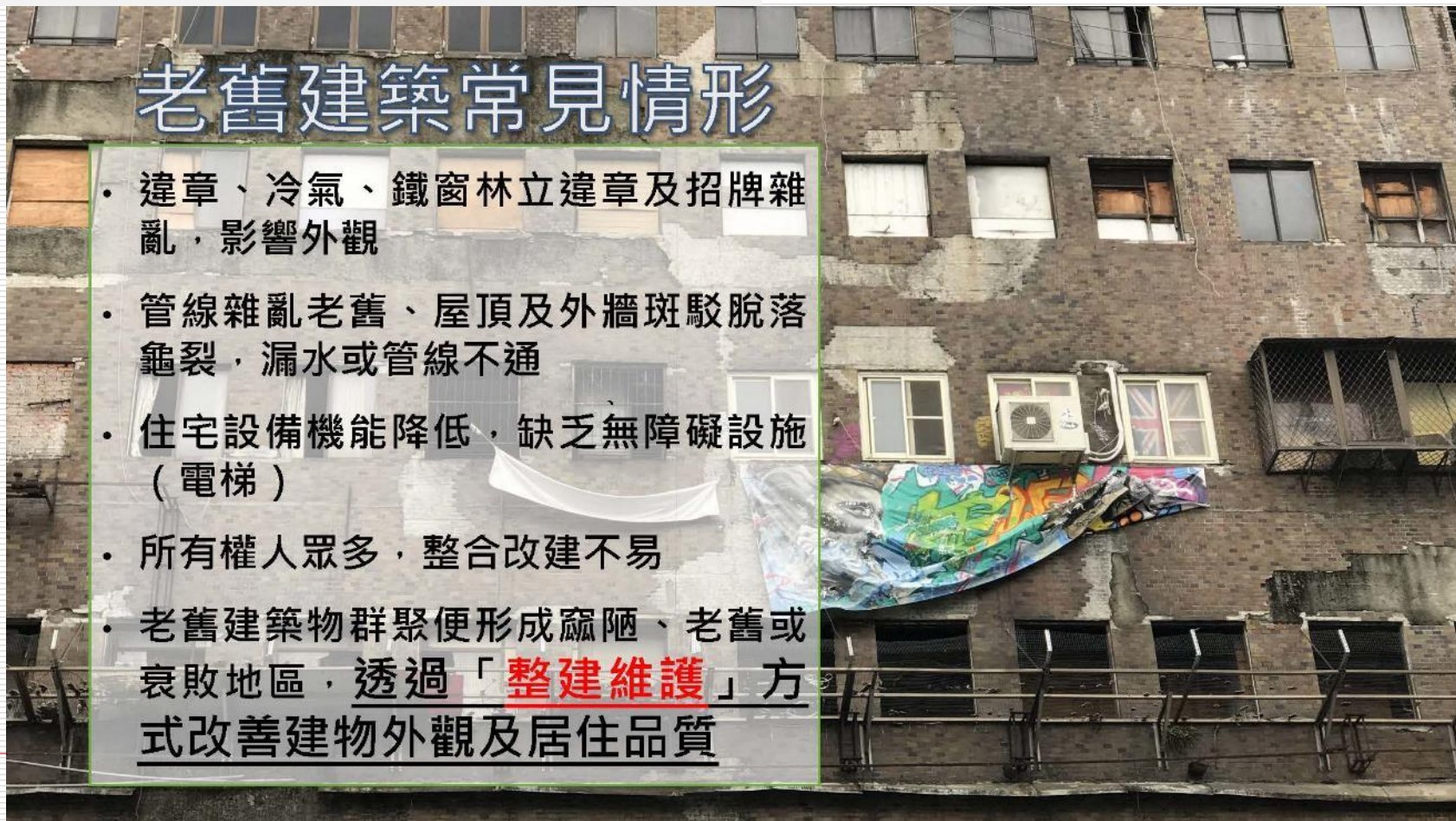
臺灣高齡人口統計



- ✓ 高齡化的臺灣
- ✓ 老舊化建物
- ✓ 老舊建物的社會問題

老舊建築常見情形

- 違章、冷氣、鐵窗林立違章及招牌雜亂，影響外觀
- 管線雜亂老舊、屋頂及外牆斑駁脫落龜裂，漏水或管線不通
- 住宅設備機能降低，缺乏無障礙設施（電梯）
- 所有權人眾多，整合改建不易
- 老舊建築物群聚便形成窳陋、老舊或衰敗地區，透過「整建維護」方式改善建物外觀及居住品質



2013.5

- 台北市民權東路30年老舊公寓大樓外牆磁磚突然從天而降，砸中女童頭部，頭蓋骨碎裂緊急送醫。至今動過三次手術，留下跛行後遺症。
- 行政責任：原6樓屋主遭開罰6萬，表示才搬來1年；經訴願，訴願機關認定應裁罰管委會，撤銷原處分。
- **刑事責任**：由於事發時該大樓尚未成立管理委員會，台灣台北地檢署認為外牆屬住戶共有，**依《刑法》過失致重傷害罪，將12戶共13名建築物所有權人起訴。**

2013.10

- 基隆市中心商業區信一路旁之麗榮皇冠大樓，33層樓建築在2001年完工啟用。三至四樓間磁磚掉落，擊中路過民眾。
- 警消初步目視發現，大樓外牆磁磚和樓壁之間的固定鋼釘有鏽蝕及脫落現象，是否是大樓在釘掛商家招牌布幕時，破壞磁磚外牆結構，導致磁磚失去黏合度而掉落，尚待鑑識。



基隆市信一路麗榮皇冠大樓，三至四樓間磁磚掉落，擊中路過民眾。 (蘋果日報)



2014.8

- 基隆中正路永隆大樓日前又發生類似公安事件，3樓住戶外牆磁磚剝落約30公分長、20公分寬，磁磚和水泥砸中停在大樓前路邊停車格的小客車，車體受損，當時車主不在車內，協調由住戶賠償。
- 基隆市府已要求**大樓管委會**做好臨時安全措施，**並限期三個月修繕，否則將開罰**，停車格也暫時塗銷，管委會也拉起警戒線、張貼公告，避免人車靠近。

2015.3

- 台北市東區人潮密集的忠孝東路4段559巷，一棟屋齡25年的大樓發生外牆剝落意外。該大樓4樓外牆一片厚3公分、長110公分、寬70公分、約重60公斤的花崗岩石板突然掉落，兩人閃避不及遭砸中，釀1死1重傷。
- 發生意外的聯合報大樓社長出面解釋，都有定期檢修，**北市建管處也立刻開罰30萬元，並要求15天內完成安全防護措施。**



資料來源：https://www.youtube.com/watch?v=TYT_aYrwzWs
<http://www.appledaily.com.tw/appledaily/article/headline/20150314/36436505/http://news.tvbs.com.tw/entry/570992>

公寓大廈外牆維護責任歸屬

- 刑事責任：依被害人死傷之結果可能構成過失傷害、過失致重傷及過失致死。
- 已有外牆磁磚剝落現象，未積極改善，主管機關得依建築法第91條第1項第2款之規定，處以罰鍰並命其改善。

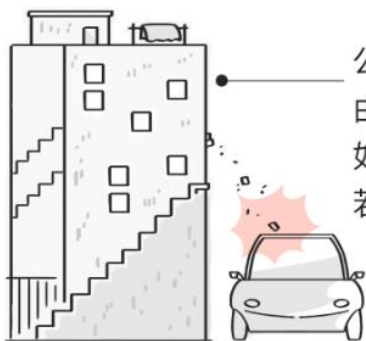
外牆磁磚剝落 砸傷或砸死人	共用部分 (外牆為全體區分所有權人共用)	約定專有部分 (外牆經規約約定或區分所有權人會議決議由各區分所有權人使用)
成立 管理委員會	管理委員會負擔民事賠償 管理委員可能被追訴刑事責任	約定專有人承擔民刑事法律責任
未成立 管理委員會	全體所有權人均須負民刑事責任	

資料來源：台灣物業創刊號2014. 6 天外飛來橫禍-公寓大廈外牆磁磚剝落傷人的法律責任 李永然律師、許淑玲律師P62-P63

實際案例討論

- 當你開車出門辦事，並將自己的愛車停放在路邊的**公有合法停車格內**，不料兩小時後取車時，發現車子的擋風玻璃破損，且車身的鈹金與烤漆有多處刮傷及凹痕，車旁還有類似磚瓦的碎片。經當時的目擊者告知並**調閱附近的監視器求證**，確定是一旁的B公寓大廈外牆的磁磚剝落所造成。針對此次事故後續修車所支出的費用，究竟是要自己自認倒楣，還是應該由B公寓大廈的誰來負責賠償呢？

公寓大廈外牆磁磚掉落砸壞我的東西，怎麼辦？



公寓大廈外牆屬於共用部分，
由全體區權人共有。

如果有管委會：由管委會負責管理維護

若沒有管委會：由全體區權人負責管理維護

公寓大廈管理條例 § 8 I、3 ②、10 II、36 ②

民法 § 799 I、820 I

若外牆磁磚掉落造成損害？

Q：要找誰賠償？ 民法 § 191 I 本文、185 I、273 I；公寓大廈管理條例 § 38 I

A：原則上，可以向「全體區權人中的一人或數人」或「管委會」請求。實務上，為了程序便利，大多直接向管委會請求（如果有管委會的話）

Q：賠償範圍是？ 民法 § 196

A：包含財物毀損後減少的價額，可以透過修復費用來估算

Q：一定能獲得賠償嗎？ 民法 § 191 I 但書

A：如果區權人或管委會可以證明管理維護上沒有瑕疵；或損害的發生與管理瑕疵無關；或對於損害的發生已經盡了相當的注意，就有可能不用賠償

問題：公寓大廈的外牆歸誰所有？由誰管理？

□ 由全體區分所有權人共有

- 依照公寓大廈管理條例，變更外牆面構造的行為，必須受到公寓大廈規約或區分所有權人會議決議的限制，而不能由區分所有權人（下稱「區權人」）任意加以使用或變更[1]。由此可知，外牆並不是公寓大廈區權人的專有部分，而是屬於共用部分[2]。既然外牆屬於共用部分，則外牆的所有權由全體區權人共同享有[3]。
- 也有法院見解從不同角度觀察，認為外牆涵蓋整個公寓大廈，是整棟建築物都不可或缺的，在構造上和使用上都不具獨立性，所以屬於共用部分，由全體區權人共有[4]。

□ 由管理委員會負責管理

- 因為外牆屬於共用部分，而共用部分的修繕與維護屬於管理委員會（下稱「管委會」）的職務，因此管委會是外牆的管理者[5]，須負擔修繕的責任與費用[6]。但如果公寓大廈沒有成立管委會的話，則外牆的修繕、維護與管理將回歸由全體區權人一起負責[7]。
-

現實：法院認為誰應負起賠償責任？

□ 原則：全體區權人要負責

- 依據民法的規定，若建築物造成他人權利的損害，除非有特殊的情形存在（例如：建築物的所有權人能夠證明建築物在設置或保管上並沒有瑕疵，或是損害的發生與設置或保管的瑕疵無關，又或者建築物所有權人對於防止損害的發生，已經盡了相當的注意），否則原則上建築物的所有權人要負起最終的賠償責任[8]。
- 而外牆既然屬於全體區權人共有，全體區權人就應該對被害人負起損害賠償的連帶責任，這時被害人可以選擇向全體區權人中的一人或數人請求賠償自己的損失[9]。尤其是在「公寓沒有成立管委會」的情況下，更是如此[10]。

□ 但是為了程序便利，實務上多直接向管委會請求賠償

- 由於本案例的建築物是公寓大廈，如果公寓大廈有成立管委會，則雖然外牆屬於全體區權人共有，但是既然管委會是外牆的管理者，如果是因為疏於維護或管理不善[11]，使外牆磁磚掉落而砸壞他人的財物並造成損害，再加上法律規定管委會可以做為訴訟上的當事人[12]，這時候為了程序上方便起見，被害人也可以直接選擇向管委會請求賠償[13]。請求賠償的範圍包括財物因為毀損而減少的價額，這個價額可以透過修復費用來加以估算[14]。

結 論

- ◆ 在前面的案例中，除非B公寓大廈的管委會能夠證明他們針對外牆的設置或保管並沒有欠缺，或是損害的發生與這個欠缺沒有關係，又或者他們對於防止損害的發生已經盡了相當的注意，否則你可以向管委會請求賠償你因為修車所支出的合理費用。換句話說，你可以直接向B公寓大廈的管委會請求，也可以向區權人請求。
 - ◆ 但若B公寓大廈沒有成立管委會，由於B公寓大廈的全體區權人本來就要對你負損害賠償的連帶責任，所以你可以選擇向全體區權人中的一人或數人請求賠償自己的損失。
-

整建維護應全盤性考量

公寓大廈成為建築物主流

公寓大廈

- 專有部分屬所有權人得自由使用收益處分並排除他人干涉。
- 供共同使用的**共用部分**即為公寓大廈管理維護的核心。

共用部分管理維護

管理維護項目	
共用部分	類型及項目
提供專有部分服務的建築設備	給排水管路、受變電設備、消防設備...
公共空間運作所需的建築設備	排風設備、照明設備探討之公共空間如門廳、樓梯間、電梯廳...
最高法院93年度台上字第228號判決建築結構	屋頂、外牆、承重牆...

共用部分管理維護方式

管理維護方式	執行單位	經費來源	性質
管理	管理委員會	管理費 公共基金	日常 經常
維護			
修繕			
重大修繕		公共基金	年度計畫 意外 臨時 重大

共用部分管理維護執行

- 公寓大廈**共用部分**進行管理維護，就日常管理、維護及修繕來說並不困難。但重大修繕、改良或拆除之進行，因關乎住戶重大權利，故規定決議之區分所有權人數及比例甚高。
- 通常除非已經遇到損壞影響住戶日常生活或造成權利損害，很難就重大修繕、改良或拆除進行預防性維護作業進行討論，而容易被忽略。

一般決議	開議	決議
區分所有權人數	2/3以上	3/4以上
區分所有權比例	2/3以上	3/4以上

整建維護應進行整合關鍵問題

□ 整建維護首先需要考量違章建築及外掛物的問題

- 廣告招牌的設置
- 分離式外掛主機的設置
- 鐵窗的拆除
- 管線的整理
- 違章建築的拆除(非必要性)及整理



整頓廣告招牌

- 招牌廣告及樹立廣告管理辦法(§4)
 - 側懸式招牌廣告突出建築物牆面不得超過一點五公尺，並應符合下列規定：(如詳述)



善用政策工具



分離式外掛主機的設置



- 以臺北市「廣告物美化更置申請及補助作業預知」為例
- 透過這項補助方案，順勢將許多廢棄或是不合法的廣告招牌趁勢拆除，來達到美化市容的效果
- 苗栗縣可以參考- **苗栗縣申請設置招牌廣告物及樹立廣告物執行自治條例**

公寓大廈管理條例

- ◆ 公寓大廈周圍上下、**外牆面**、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、**設置廣告物**、**鐵鋁窗**或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關**完成報備有案者**，應受該**規約**或**區分所有權人會議決議之限制**
 - ◆ 「完成報備有案者」似指公寓大廈規約或區分所有權人會議決議有限制其該等行為時之報備
-

■ 設立冷氣放置格柵及立面拉皮



資料來源：臺北市政府房屋局，房屋大廈



■ 陽台設置鐵窗

- 外牆是屬於**非專用**部分
- 公寓大廈設置鐵窗，得以區分所有權人或規約**約定統一格式、位置**
- 公寓大廈住戶設置鐵窗，**應留設供消防人員救災使用之有效開口**（高度120公分、寬度75公分以上）違者，得通報主管建築機關依違章建築查處



■ 鐵窗林立



資料來源：臺北市房屋局

■ 公寓大廈防墜設施設置原則

105年11月1日，立法院三讀通過「公寓大廈管理條例部分條文修正案」，將第八條條文增列內容，放寬家中有 12 歲以下兒童或 65 歲以上老人的住戶設置防墜措施



資料來源：歐陽明

管線的整理



- 廣告招牌、鐵窗
 - 招牌廣告及樹立廣告管理辦法及公寓大廈管理條例
- 外牆面的使用限制
 - 公寓大廈外牆面在規約沒有特別約定下，是屬全體區分所有權人所有
- 立面整併一起來
 - 管線、漏水、磁磚剝落

管線外露雜亂



來看看實際執行的案例

- ✓ 臺中市的更新優先策略地區 / 四維大廈管理委員會
 - 臺中市西區東昇段三小段6、6-8地號等2筆土地
 - 土地所有權人15人同意100%，合法建築物所有權人15人同意100%。
 - 102年7月開始申請
 - 104年10月通過營建署規劃設計費補助(72萬元)
 - 106年7月事業計畫書草案報核
 - 108年12月通過營建署工程經費補助(360/738萬元)
 - 109年開始施工
 - 109年年底完工
-

原有建築外觀-對於整建維護的需求



原有建築外觀-對於整建維護的需求





社區整合溝通方法

好的溝通內容心法

先**消除雜訊**再**強調重點**



誰來做?
如何做?
怎麼做?

整建維護前置作業



住戶意見整合

- 成立工作小組
 - 各樓層代表
 - 管委會委員
- “簡單的” 意願調查
 - 整建維護意願
 - 資金籌措方式
- 初步整合住戶意見



如何溝通住戶 整合意見

- 這是整建維護推動最困難的一環
- 發起人的想法、行事風格、積極性往往是整合成敗的重要因素
- 溝通時機主要有「私下」及「會議上」的溝通
 - 「私下」溝通內容主要放在觀念的疏通
 - 「會議上」溝通(討論)的內容主要放在事務的決議上(如分攤方式、工程內容等)



會議溝通

- 任何重要議題都可討論，就是不要走到結束計畫的決議
- 反對者往往聲音比較大，最終的「結果」還是要經過大家表決產生
- 要有「好」的決議，不能只靠會議上溝通，會前找機會先私下溝通
- 請注意社區內具有相關之專家或學者，如果他們是反對方，阻力會很大
- 「會議上」溝通(討論)的內容主要放在事務的決議上(如分攤方式、工程內容等)



化繁為簡

- 整建維護計畫涉及的事務繁雜
- 以「功能性組織」來將工作分類
- 執行工作沒那麼煩雜，成功率較高





整合策略

- 溝通整合人選

- 由全體住戶議決選商，住戶會議充分討論溝通
- 與尚未同意住戶談判時，先了解人際網絡，徵詢鄰居或其他住戶溝通意願

- 透過公部門

- 相關主管機關
- 鄉、鎮、市、區公所調解委員會

- 第三方專業者(輔導團出場的時候)

- 建築師進行設計，以了解使用者需求
 - 營造廠說明施工方式，材料與設計強度不同，費用也會有差距
 - 定出設計內容與費用(列出明細)
-

其實整建維護成功重要的課題是—

➤ 資金籌措的方式研議

- 申請政府補助
 - 申請銀行融資
 - 運用管委會經費
 - 住戶自籌
-

申請政府補助

- 內政部營建署「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法」(109.01.19)

補助政策	概述
執行政序	補助申請-事業計畫(適用都市更新條例)
主管機關	直轄市、縣（市）主管機關(地方政府)
申請資格	依法令規定—管理組織經報備的公寓大廈
申請規模	一幢
補助經費項目與金額	規劃設計、工程施作 45%；55%；75%
補助項目 公共致全、環境景觀	立面修繕工程 公共空間綠美化工程 公共致全必要之設備修繕及更新
撥款時間點	規劃設計二階段撥款；工程施作三階段撥款
後續管理維護	5年

中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法 額度及項目內容

項目	中央都市更新基金補助 辦理自行實施更新辦法	項目	中央都市更新基金補助 辦理自行實施更新辦法
補助 額度	一. 規劃設計補助額度 1.總樓地板面積每5,000元/m²以下補助<80萬元 2.總樓地板面積每5,000~10,000元/m²補助，每增加100m²再加計10,000元 3.總樓地板面積每10,000m²以上補助，每增加100m²再加計5,000元。	補助 項目	1.老舊建築物立面及屋頂突出物修繕工程 2.老舊招牌、鐵窗及違建拆除 3.空調、外部管線整理美化 4.建築基地景觀綠美化 5.屋頂防水及綠美化 6.增設或改善無障礙設施 7.提高建物耐震能力 8.增設昇降機設備 9.依公寓大廈管條例規定設置之防墜設施 10.其他因配合整體整建或維護工程之完整性，經審查同意之必要工程項目 ※採用綠建材、綠色能源進行整建或維護工程者，得優先列為補助
	二. 工程設計補助額度 第1項~第8項工程經費總和 < 50% 總樓地板面積每m²補助1,500元。		

其他規定

- 同一申請案曾經工商發展處或其他機關（構）補助有案者，得酌減補助金額。
 - 依本辦法接受補助實施整建或維護之建築物，其所有權人或管理人除因天然災害或其他不可抗力之因素經都發局同意外，不得於工程竣工查驗後5年內任意變更整建或維護項目。
 - 未依核定計畫實施或於5年內任意變更整建或維護項目者，工商發展處得要求改善或予以追繳補助費用。
-

申請銀行融資－區分所有權人自籌資金

- 以自有資金到位
- 辦理銀行融資(房屋價值必然提升，銀行增貸之債權確保無虞)

(一)房地抵押擔保貸款

- 1.以建築修繕週轉金名義辦理增貸，貸款期限可至3年，利率3%以下。
 - 2.參加勞保者，可申請勞工修繕貸款，上限50萬元，須檢附支付憑證及照片，一般有收入者利率約2.5%，可依與銀行往來情形再酌予減碼。
-

銀行融資

- 房屋價值提升，銀行增貸之債權確保
- 房地抵押擔保貸款，以週轉金名義辦理增貸
- 辦理消費性貸款(信用貸款)



舊屋變新屋，
土銀助您起新厝。
— 危老建物重建貸款專案

申請銀行融資-區分所有權人自籌資金

(二)辦理消費性貸款(銀行信用貸款)

除非有債信不良情形，否則在銀行分行經理權限內均得予以承作，信用貸款可分為下列二種：

- 1.一般個人信用貸款：在銀行貸款歸戶後之債務總餘額，除以月平均收入不得超過22倍、需2位連帶保證人。
 - 2.專案信用貸款：收入門檻較高、授信條件較優、利率較低（3%上下）、貸款期間較長、1位連帶保證人。
-

運用管委會經費

➤ 以公寓大廈管理基金支付全部或部分費用

管委會財務管理

- 經常性-長期性
 - 管理費、公共基金、專項基金等
- 開源-節流
 - 前期規劃、收益性設施、節約浪費等
- 收入-支出
 - 項目、量入為出/量出為入等
- 法律規範
 - 公寓大廈管理條例
- 長期修繕



住戶自籌

◆ 錢從哪裡來

- 缺乏資金支付前期費用
- 缺少使用者付費的觀念
- 住戶財務問題
 - 不能者
 - 不願者

◆ 財務籌措能力如何

- 先向全體住戶爭取30～300萬經費
 - 建議以一戶2～3萬為限
 - 建議以住戶所能容忍的分攤費用上限調整工程費用

◆ 費用分攤建議

- 費用分攤(增設電梯為例)：
 1. 一樓不出資，樓層按比例付出，樓層越高分攤比例越高
 2. 一樓不出資，產權按出資比例分攤，出資比例越高分攤產權面積越高
 - 既得利益：
 - 考量違規占用的面積與替代方案，儘量減少一樓住戶的排斥感
 - 增設電梯後，成立管理委員會以持續進行管理維護，同時，也要試算未來每月的管理維護費用，以提供給住戶考量
-

增設電梯(無障礙設施)困境

- 一樓不同意
- 經費分攤比例無法達成共識
- 違章占用情形嚴重如車庫、廚房外推等，無空地增設(外掛電梯)
- 打掉樓板影響室內空間(內裝電梯)
- 電梯後續管理維護(含費用)
- 建築管理法規及產權登記之爭取

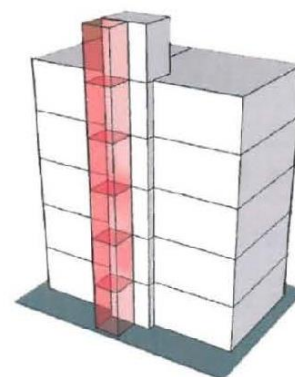
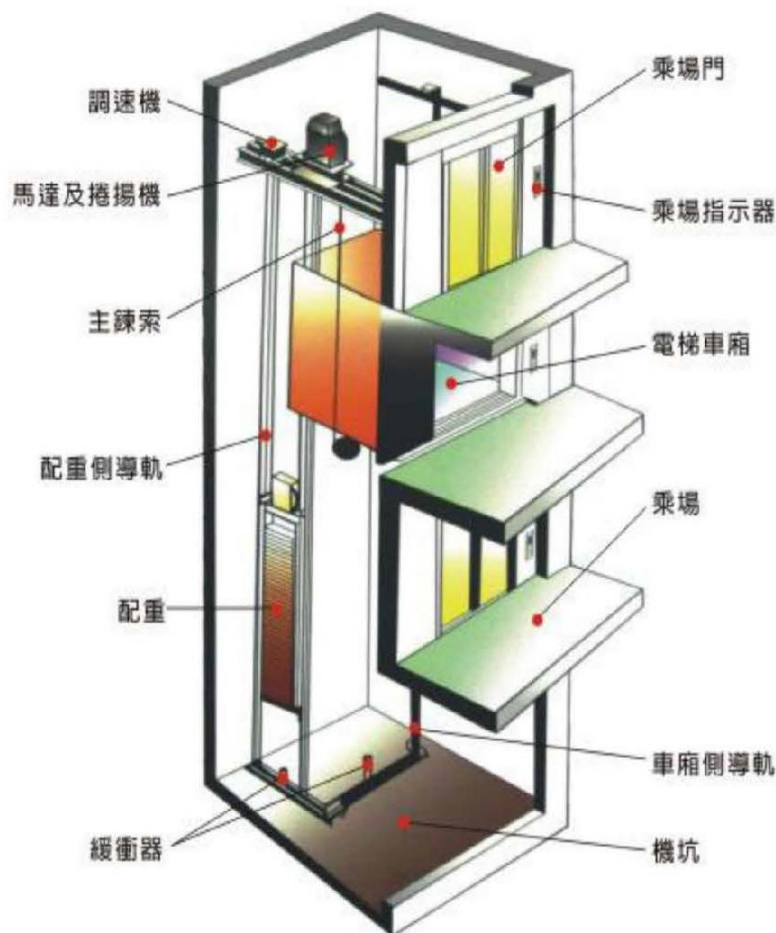


自明（108）年起，每案最高補助金額將由116萬元提高至216萬元，以加速推動無障礙住宅。

我家可以蓋電梯嗎？

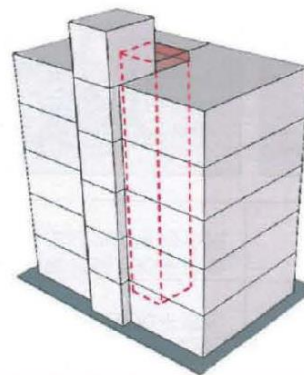
- ✓ 蓋電梯要作哪些事？
 - ✓ 老公寓加裝電梯，出入更便利
 - ✓ 老舊建築物增設昇降設備之類型
 - ✓ 增設昇降機申請執照之權利文件
 - ✓ 五層樓以下建築物增設昇降機法令規範
 - ✓ 公寓增設電梯車廂尺寸需求/三人份電梯是否可容納輪椅進出使用便利
 - ✓ 公寓增設電梯價格預估
 - ✓ 公寓增設電梯費用分攤比例建議
-

老舊建築物增設昇降設備之類型



外掛型

申請**雜項執照**，
適用法定空地足
夠，增設電梯不
影響一樓出入者



屋內型

申請**變更使用執照**，適用室內空
間足夠，可將電
梯增設於建築物
內部者

增設升降機申請執照之權利文件

建築物於共有土地增設升降機應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定
《 110 年 4 月 28 日 內政部台內營字第 1100805873 號令 》

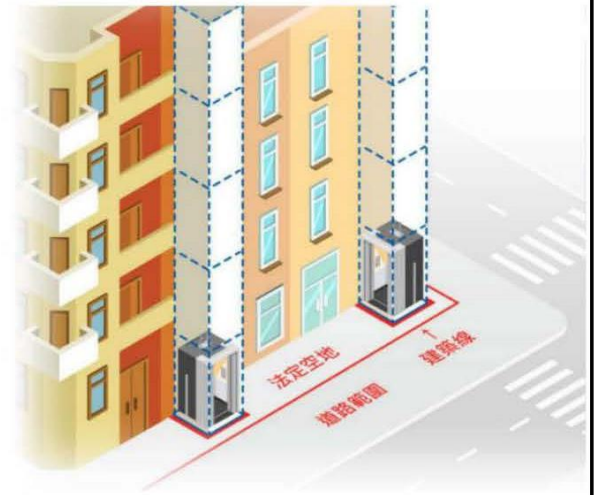
- 一、同一使用執照之建築基地，且已完成地籍分割者，其各棟建築物各自獨立互不影響，得以各棟建築物分別辦理。
- 二、於五層以下之公寓大廈申請建造執照或雜項執照，其土地權利證明文件：
 1. 應以共有人過半數($>1/2$)及其應有部分合計過半數($>1/2$)之同意行之。
 2. 但其應有部分合計逾三分之二($>2/3$)者，其人數不予計算。
- 三、於建築物共有部分增設升降機，涉及申請變更使用執照者，其建築物權利證明文件：
 1. 應以該共有部分之共有人過半數($>1/2$)，及其應有部分合計過半數($>1/2$)同意行之。
 2. 但其應有部分合計逾三分之二者($>2/3$)，其人數不予計算。
- 四、於建築物專有部分增設升降機，涉及申請變更使用執照者，其建築物權利證明文件：
 1. 應以登記為專有部分之樓梯間全體所有權人過半數($>1/2$)，及該樓梯間專有部分總面積過半數($>1/2$)之同意行之。
 2. 但超過該樓梯間專有部分總面積三分之二者($>2/3$)，其人數不予計算。

五層樓以下建築物增設昇降機法令規範(1/2)

修正「建築技術規則」建築設計施工編第55條
《110年7月19日 內政部台內營字第1000800800號令》

為因應高齡化社會及行動不便者對於**102年1月1日前申請建造執照**，並於興建完成後領得使用執照之**五層以下建築物**，有增設昇降機之需求，得依下列規定辦理：

- 一、不計入建築面積及各層樓地板面積。
 - 1. 昇降機間及昇降機道於各層面積**不得超過十二平方公尺**。
 - 2. 昇降機道面積**不得超過六平方公尺**。
- 二、不受鄰棟間隔、前院、後院及開口距離有關規定之限制。
- 三、增設昇降機所需增加之屋頂突出物，其高度應依第一條第九款第一目規定設置。
但投影面積不計入同目屋頂突出物水平投影面積之和。

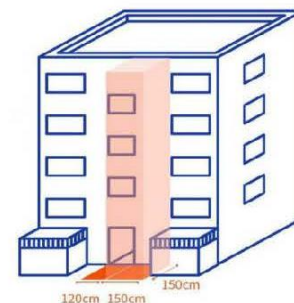
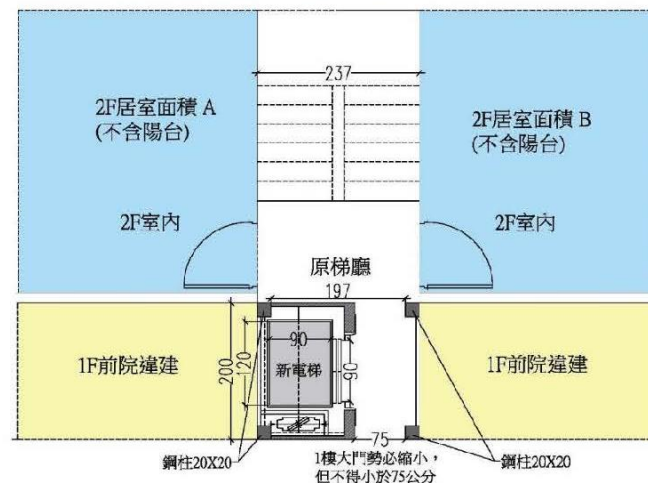


小提醒：1. 增建昇降設備 < 12平方公尺.....申請“雜項執照”。
2. 增建昇降設備 ≥ 12平方公尺.....申請“建照執照”。

五層樓以下建築物增設昇降機法令規範(2/2)

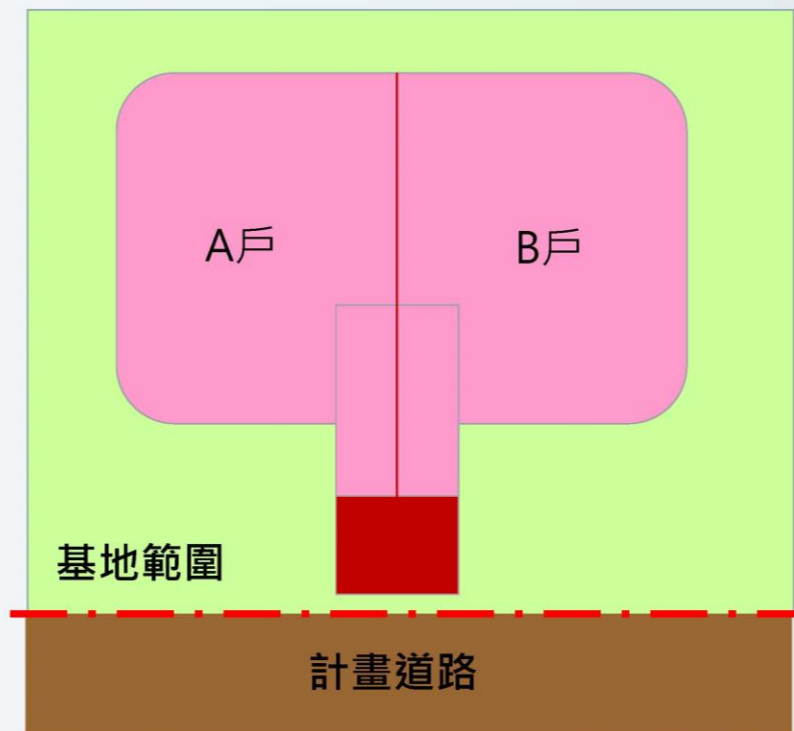
四、住宅用途建築物各樓層樓梯間均設有**緊急照明設備**，且地上二層以上各樓層均依各類場所消防安全設備設置標準設置**火警自動警報設備**或依住宅用火災警報器設置辦法設置**住宅用火災警報器**，並符合下列各目情形之一者，**其直通樓梯於避難層開向屋外之出入口寬度得減為七十五公分以上**，不受本編第九十條第二款規定寬度之限制：

- (一) 地面層以上每樓層居室樓地板面積**小於二百平方公尺**。
- (二) 依本編第九十六條規定設置**安全梯**。
- (三) 樓梯牆面具有一小時以上防火時效，且各戶面向樓梯之開口裝設具有一小時以上防火時效及半小時以上阻熱性且具有遮煙性能之**防火門窗**。

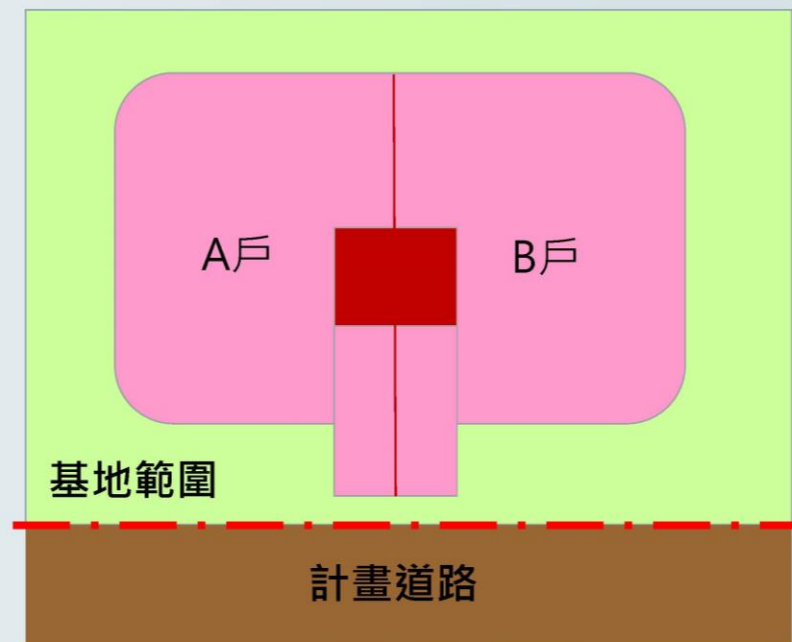


※建築技術規則第90條規定：

直通樓梯於避難層開向屋外之出入口，寬度不得小於**一·二公尺**，高度不得小於**一·八公尺**。

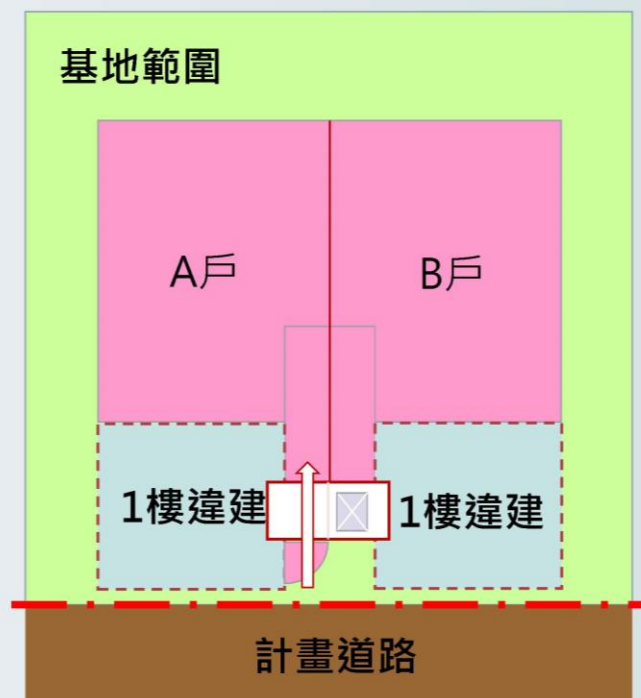
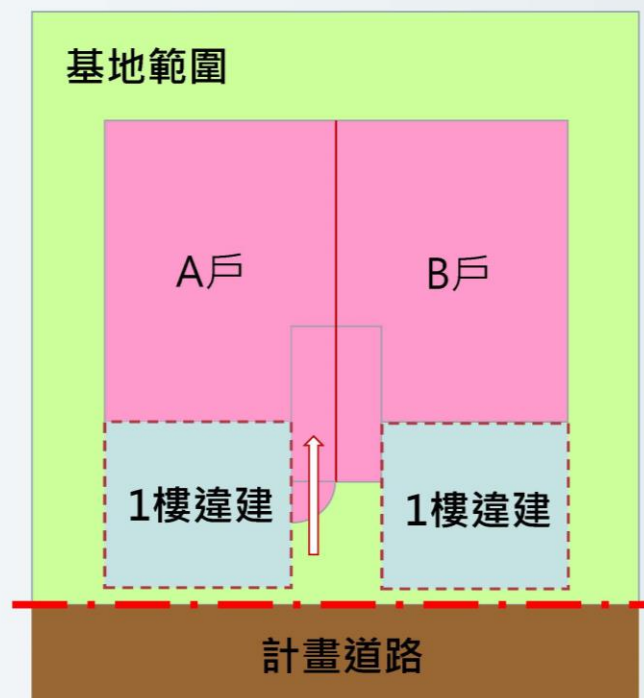


既有樓梯間外掛式電梯



既有天井外掛式電梯

增建電梯說明



■ 公寓增設電梯車廂尺寸需求



3人座

- 車廂空間90x120cm
- 最小升降路尺寸
約150x150cm。



6人座

- 車廂空間100x120cm
- 最小升降路尺寸
約160x170cm



8人座



- 車廂空間150x150cm
- 最小升降路尺寸
約210x220cm



※電梯車廂尺寸依現場可施作面積調整，本數據僅作參考。

三人份電梯是否可容納輪椅進出使用便利

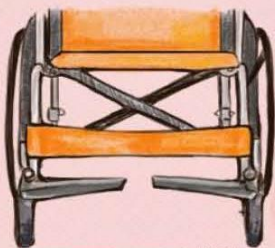
輪椅尺寸大公開

Q. 輪椅能不能通過家裡的門呢?

一般普通規格的門寬約75公分
一般輪椅寬度則在53~68公分間
在不是特殊規格的情形下
輪椅都可以順利通過家裡的門 ☆



你最擔心的「寬」度?



Q. 輪椅座寬 16吋? 17吋? 18吋? 20吋?

選擇輪椅座寬時，臀部兩側與護板間隙不應超過二指寬，過寬易造成乘坐者脊椎側彎。

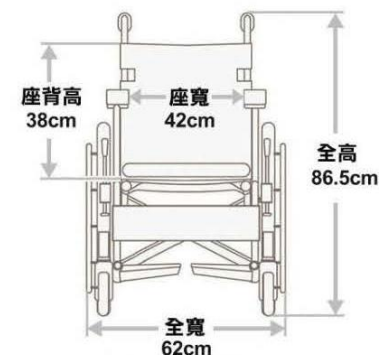
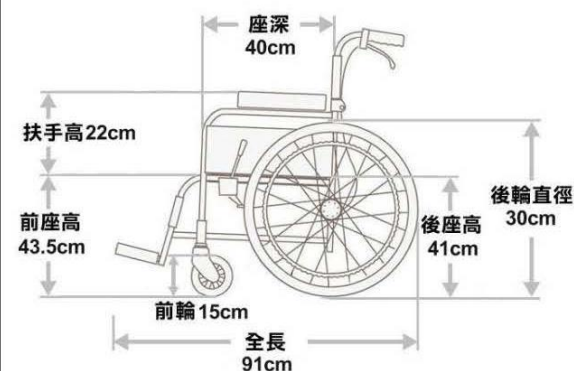
所以，絕對不是越大台，越划算!

一般人適用座寬通常為18吋

160公分以下或者特別瘦的朋友則可以選16吋輪椅!



最高負重:225 lbs 輪椅總重量:9.8kg



公寓增設電梯價格預估

規格大小	所需留設 車廂空間	最小應留設 昇降路尺寸	昇降電梯示意圖	預估工程費
3人座	90cm×120cm	150cm×150cm	 	500萬 至 640萬
6人座	100cm×120cm	160cm×170cm	 	
8人座 (無障礙需求)	150cm×150cm	210cm×220cm	 	

※工程費用組成：規劃設計、假設工程、基礎工程、泥作工程、鋼構及外牆工程、水電工程、電梯主體工程等。

※本預估費用僅供參考，依實際施作建材及廠商報價為準。

※住戶應分攤增設電梯費用，依住戶協議辦理之。

公寓增設電梯費用分攤比例建議

方式一：等比例分攤

1. 一樓住戶不須出費用。
2. 其餘住戶平均分擔費用。

5F (1/8)	電梯	5F (1/8)	4F (1/6)	電梯	4F (1/6)
4F (1/8)		4F (1/8)	3F (1/6)		3F (1/6)
3F (1/8)		3F (1/8)	2F (1/6)		2F (1/6)
2F (1/8)		2F (1/8)	1F		1F
1F		1F			

方式二：依協議比例分攤

1. 一樓住戶不須出費用。
2. 其餘住戶依比例分擔費用。

5F (20%)	電梯	5F (20%)	4F (25%)	電梯	4F (25%)
4F (15%)		4F (15%)	3F (15%)		3F (15%)
3F (10%)		3F (10%)	2F (10%)		2F (10%)
2F (5%)		2F (5%)	1F		1F
1F		1F			

※公寓增設外掛型電梯，住戶通常可依出資比例，辦理登記增設電梯之建物面積並依其出資比例領回政府補助款。

坪數回饋

※ 2020年7月起取消5層樓以下房屋設有電梯加價課徵房屋稅的規定。

施工前實價登錄 - 公寓 - 60.7萬/坪

施工後實價登錄 - 華夏 - 83.6萬/坪

交易資料

第 1~2 頁

頁次 ▲ 1 ▼

排序：總價 ▼ ▲

區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	型態	屋齡	樓別/樓高
1 - 民生東路五段69巷29弄1~30號	107/9	2,900	72.9	39.80	公寓	40	1/5
2 - 民生東路五段69巷29弄1~30號	107/5	2,880	60.7	47.43	公寓	39	5/5

交易標的：房地(土地+建物)
 交易年月：107年5月
 交易總價：28,800,000 元
 交易單價約：607,223 (元/坪)
 建物移轉總面積：47.43 坪

交易筆數：土地：1筆 建物：1棟(戶) 車位：0個
 建物區段門牌：民生東路五段69巷29弄1~30號
 建物型態：公寓(5樓含以下無電梯)
 建物現況格局：4房2廳2衛有隔間
 車位總價：管理組織：無
 屋齡：39年
 樓別/樓高：五層/005

交易明細 ※歷次移轉明細

交易資料

第 1~2 頁

頁次 ▲ 1 ▼

排序：總價 ▼ ▲

區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	型態	屋齡	樓別/樓高
1 - 民生東路五段69巷21弄1~30號	108/1	3,650	83.6	43.66	華廈	37	4/7
2 - 民生東路五段137巷1~30號	107/12	2,990	76.6	39.04	華廈	39	3/7

交易標的：房地(土地+建物)
 交易年月：108年1月
 交易總價：36,500,000 元
 交易單價約：835,950 (元/坪)
 建物移轉總面積：43.66 坪

交易筆數：土地：1筆 建物：1棟(戶) 車位：0個
 建物區段門牌：民生東路五段69巷21弄1~30號
 建物型態：華廈(10層含以下有電梯)
 建物現況格局：4房2廳2衛有隔間
 車位總價：管理組織：
 屋齡：37年
 樓別/樓高：四層/007

交易明細 ※歷次移轉明細

約增值23萬 / 坪



Before



After

坪數回饋

※ 2020年7月起取消5層樓以下房屋設有電梯加價課徵房屋稅的規定。

施工前實價登錄 - 公寓 - 52.8萬/坪

交易資料							
第 1~6 ▼ 層	頁次 ▲ 1 ▼	排序：總價 ▼ ▲					
區段位置或區段門牌	交易年月	總價 (萬)	單價 (萬/坪)	總面積 (坪)	型態	屋齡	樓別/樓高
1 - 三民路180巷1~30號	108/3	1,650	52.8	31.25	綠	39	5/5
2 - 三民路180巷1~30號	108/1	1,630	66.1	24.65	紅	23	3/5
3 - 三民路180巷61~90號	107/10	1,665	53.3	31.24	綠	0	2/4
4 - 三民路180巷1~30號	107/7	1,660	53	31.33	綠	39	4/5
5 - 三民路180巷1~30號	107/5	1,896	56.2	33.74	綠	0	4/4
6 - 三民路180巷1~30號	107/5	1,200	36.8	32.61	綠	32	3/4

交易標的：	房地(土地+建物)	交易筆數：	土地：1筆 建物：1棟(戶) 車位：0個
交易年月：	108年3月	建物區段門牌：	三民路180巷1~30號
交易總價：	16,500,000 元	建物型態：	公寓(5樓含以下無電梯)
交易單價：	528,030 (元/坪)	建物現況格局：	3房1廳3衛有隔間
建物移轉總面積：	31.25 坪	車位總價：	管理組衛：無
		屋齡：	39 年
		樓別/樓高：	五層/005

交易明細 ※歷次移轉明細

施工後實價登錄 - 華夏 - 72.9萬/坪

交易資料							
第 1~1 ▼ 層	頁次 ▲ 1 ▼	排序：總價 ▼ ▲					
區段位置或區段門牌	交易年月	總價 (萬)	單價 (萬/坪)	總面積 (坪)	型態	屋齡	樓別/樓高
1 - 三民路107巷1~30號	108/11	2,185	72.9	29.97	紅	0	3/7

交易標的：	房地(土地+建物)	交易筆數：	土地：1筆 建物：1棟(戶) 車位：0個
交易年月：	108年11月	建物區段門牌：	三民路107巷1~30號
交易總價：	21,850,000 元	建物型態：	華廈(10層含以下有電梯)
交易單價：	728,949 (元/坪)	建物現況格局：	3房2廳1衛有隔間
建物移轉總面積：	29.97 坪	車位總價：	管理組衛：有
		屋齡：	0 年
		樓別/樓高：	三層/007

交易明細 ※歷次移轉明細

約增值20萬 / 坪



Before



After

坪數回饋

※ 2020年7月起取消5層樓以下房屋設有電梯加價課徵房屋稅的規定。

施工前實價登錄 - 公寓 - 73萬/坪

交易資料							
第 1~6 層	頁次 ▲ 1 ▼	排序: 總價 ▲ ▼					
區段位置或區段門牌	交易年月	總價 (萬)	單價 (萬/坪)	總面積 (坪)	型態	屋齡	樓別/樓高
1 - 青田街12巷1~30號	108/3	15,217	134.6	132.60	住	2	7/13
2 - 青田街12巷1~30號	108/3	16,610	147.5	132.51	住	2	8/13
3 - 青田街12巷1~30號	108/1	6,280	84.7	74.17	華	12	2/6
4 - 青田街12巷1~30號	107/9	1,200	79	15.19	客	27	5/5
5 - 青田街12巷1~30號	106/10	6,310	134.4	46.96	混	27	1/5
6 - 青田街12巷1~30號	106/7	3,050	73	41.78	混	47	4/4

交易標的: 房地(土地+建物)
交易年月: 106年7月
交易總價: 30,500,000 元
交易單價約: 730,043 (元/坪)
建物移轉總面積: 41.78 坪

交易筆數: 土地: 3筆 建物: 1棟(戶) 車位: 0個
建物區段門牌: 青田街12巷1~30號
建物型態: 公寓(5樓含以下無電梯)
建物現況格局: 5房2廳2衛有隔間
車位總價: 管理組衛: 無
屋齡: 47年
樓別/樓高: 屋頂突出物,四層/004

交易明細 ※歷次移轉明細



約增值15萬 / 坪

施工後實價登錄 - 華夏 - 88.1萬/坪

交易資料							
第 1~21 層	頁次 ▲ 1 2 3 ▼	排序: 總價 ▲ ▼					
區段位置或區段門牌	交易年月	總價 (萬)	單價 (萬/坪)	總面積 (坪)	型態	屋齡	樓別/樓高
1 - 信義路三段157巷1~30號	108/6	5,300	89.4	59.28	混	36	3/7
2 - 樂利路42巷1~30號	108/6	2,910	62	46.93	混	0	5/7
3 - 仁愛路四段345巷5弄1~30號	108/4	4,666	77.8	59.97	混	0	4/7
4 - 大安路一段83巷1~30號	108/3	3,630	89	40.77	混	0	2/6
5 - 溫州街22巷1~30號	108/3	6,366	119.4	59.59	混	15	1/7
6 - 金華街241~270號	107/11	3,518	88.1	39.95	混	45	4/7
7 - 仁愛路四段345巷4弄1~30號	107/10	3,310	79	41.93	混	0	3/7
8 - 安和路一段102巷1~30號	107/8	6,888	90.1	76.46	混	29	2/7
9 - 忠孝東路三段241~270號	107/8	2,500	78	32.06	混	0	7/10
10 - 忠孝東路三段217巷1弄1~30號	107/7	4,550	90.5	50.30	混	48	3/6

交易標的: 房地(土地+建物)
交易年月: 107年11月
交易總價: 35,180,000 元
交易單價約: 880,575 (元/坪)
建物移轉總面積: 39.95 坪

交易筆數: 土地: 1筆 建物: 1棟(戶) 車位: 0個
建物區段門牌: 金華街241~270號
建物型態: 華廈(10層含以下有電梯)
建物現況格局: 5房2廳2衛有隔間
車位總價: 管理組衛: 無
屋齡: 45年
樓別/樓高: 四層,陽台/007

交易明細 ※歷次移轉明細

增建電梯基本流程與條件



➤ 如有問題請多發問

或是 ➡



電話: 04-23762062(0916-747643)

傳真: 04-23762075

E-MAIL: muying@gmail.com

地址: 臺中市西區五權西六街96巷12號
