

當前住宅政策座談會(北部場)會議紀錄

- 一、時間：114 年 9 月 5 日（星期五）下午 3 時
- 二、地點：大坪林聯合開發大樓國際會議廳(新北市新店區北新路 3 段 200 號 15 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）臺北市土木技師公會（賴理事長建宏）

老屋的安全評估，並不只有拆除重建這個選項。如果建物結構以 Id 值達 0.35 即視為安全，可能造成矛盾與疑慮。

（二）社團法人臺灣省土木技師公會（莊理事長均緯）

1. 老宅延壽的核心應該是「結構安全」，建請於補助項目中納入結構補強的經費，以免民眾誤認為只要建物 Id 值大於等於 0.35，就可以只做立面修繕、增設電梯等項目來達到居住的健康與便利，而忽略了結構安全。
2. 若建物確實有安全疑慮，拆除重建並導入能效 1+級的設計，雖然短期的碳排會上升，但以長達 50 年的建築生命週期來看，反而可能是更節能減碳的。

（三）新北市建築材料商業同業公會(賴副理事長復元)

1. 在結構補強方面，臺灣本土的環氧樹脂與碳纖維補強材料品質優良、價格具競爭力，應為首選；對於需要更輕量化或高強度的項目，則可引進進口的碳纖維或高性能材料。

2. 老屋最常見的就是漏水與隔熱不佳。國產的 PU 防水塗料、防水砂漿已相當有效，但面對高濕度或特殊環境，進口的高分子複合防水膜能提供更長效的保障。隔熱方面，本土的隔熱磚與進口的真空玻璃在性能與預算上可滿足不同需求。
3. 外牆是老屋美化的重點。國產二丁掛磚在成本與耐候性上表現優異，是許多都更案的務實選擇。若考量輕量化與現代感，進口的超薄磁磚能大幅減輕結構負擔，並提供更多元的美學設計。
4. 為最大化室內坪數，應鼓勵輕質化、高強度的隔間材料。臺灣製造的輕質水泥板、矽酸鈣板是市場主流，也應引進模組化的進口隔間牆板，整合隔音、防火等多重功能，縮短工期。
5. 磁磚建材本身就是健康的綠建材，不含甲醛、無 VOCs、易清潔。為創造寬敞的視覺效果，應鼓勵引進國外高品質、大尺寸的磁磚。此外，可推廣具備空氣淨化、分解 PM2.5 功能的機能性磁磚，改善室內空氣品質。
6. 目前磁磚被排除在健康綠建材之外，這實質上是將環保的磁磚排除在市場之外，這是不公平的。建議綠建材標章應正視此問題，讓消費者有更多選擇。
7. 綠建材標章應考量爐石的實際替代性，開放進口爐石研磨之爐石粉，讓爐石混凝土的使用更普及，達到淨零建築目標。
8. 針對高端項目，可引進歐洲的綠色環保水泥、低碳鋼材等。
9. 應推廣國內生產的高效能節能玻璃與反射式塗料，同時，政府應鼓勵引進建築整合太陽能（BIPV）的磁磚或光電

板。

(四) 台灣物業管理學會 (郭理事長紀子)

1. 老宅修繕或都更的部分，建議可與「公寓大廈公共意外責任險」投保計畫結合，強制要求未成立管委會的社區，必須推舉出管理負責人或成立管委會，以利推動政策執行。
2. 現在公寓大廈使用管理爭議頻傳，建議規劃停車空間登記為專有部分推動登記合理化的同時，於修正公寓大廈管理條例併同考量未來公寓大廈使用爭議，例如於不得拒絕事項增訂規範停車空間專有部分所有權人不得拒絕其他區分所有權人必要之使用，並訂定罰則。

(五) 台灣建築外覆系統性能安全協會(許理事長志霖)

1. 老宅延壽需考量財務規劃，如果補助金額不足，政策將不易推動。
2. 建議考量延壽後的建築減碳效益，規劃「容積轉移」等措施，讓其他財團或單位願意投入資金。
3. 節能是 ESG 的核心，建築外殼的隔熱性能須提升，另建議應將「可循環再利用」的建築材料納入規範，例如使用 BIM 技術來設計可循環的建築物。

(六) 台灣智慧淨零建築產業聯盟(薛監事煒立)

永續的前提是需要有經濟基礎來支撐。若建物整合太陽光電 (BIPV) 可產生如發電收入或外牆廣告等額外收益，將有助於永續經營。

(七) 中華都市更新全國總會(鄭監事長錕誠)

1. 全臺灣最需要都更的地方是花蓮，但因為重建後的價值不足，導致銀行貸款意願較低，需要政府和金管會進行跨部會協調。

2. 實施者辦理都市更新前期整合是在都市更新事業計畫報核前一年、兩年就要開始啟動，建請停車空間制度改進之日出條款將該等時程納入考量，以利實施者整合。
3. 除了太陽光電，目前還有微型風力發電、微水力系統等創能技術，建議將這些類似的再生能源設備也納入條例中。

(八) 台灣暗空協會(張秘書長寧娟)

1. 老宅延壽或整建一定會產生廢棄物，希望內政部可以跟環境部有更緊密的合作。環境部在資源循環方面已經做了很多研究，可以提供很多資源，讓內政部參考。
2. 建議在政策擬定過程中考量「光污染」的議題，並制定相關規範。

(九) 新北市公寓大廈管理維護商業同業公會(林常務監事正銘)

物業管理用空間、防災中心及防空避難設備，多在規劃階段未詳細把專屬空間納入設計，使用階段才二次施工，建議這些空間應納入免計容積部分或獎勵容積。

(十) 台北市地政士公會(賴理事見忠)

1. 期待未來能有更多產業界，特別是地方政府的參與。因為中央的政策，最終還是要由地方政府來執行，而不同縣市有不同的策略和法規。
2. 推動老宅延壽需要一個作戰指揮中心。中央建立了顧問團，但如何落實到地方？建議可以活化利用閒置的校舍等空間，建立「聯合辦公室」，讓各產業的顧問團成員可以進駐，並培養專業講師，深入民間宣導。
3. 建議未來在制定政策時，應將「宣導期」或「整備期」的時間納入考量。

(十一) 桃園市地政士公會(鍾理事昇燁)

目前虛坪改革之規劃採取車位須搭配基地持分移轉，依現行規定停車位移轉不需經過其他土地優先購買權人同意，將來修法須搭配基地持分移轉，建議在公寓大廈管理條例、地籍測量實施規則或土地登記規則中排除停車位及基地持分併同移轉時需通知優先購買權人相關規定，以避免民眾買賣移轉困難問題。

(十二) 中華民國不動產建築開發商業同業公會全國聯合會
(于秘書長俊明)

1. 許多老舊公寓有既存違建，若能讓這些違建在一定條件下透過補強或改善後就地合法，或許能增加住戶參與延壽的意願。
2. 隨戶量、使用型態不一、基地分幢設計要求、容積率及各市縣與地區差異性，將管理委員會空間統一以基地容積 1% 為上限，並不合理，建議取消 1% 上限規定。
3. 關於改進停車空間制度為重大的變革，須審慎評估，包括基地優先購買權、都市更新案件適用時點及法定停車位之區劃等，都值得就細節再詳細研討，希望後續能有適當場合再就本會先前提出之 9 項課題進行充分討論，以避免對土地開發業界造成衝擊。
4. 關於綠色金融，建議參考國外作法，將「綠建築」作為貸款的優惠條件，讓購買或興建綠建築的民眾或開發商，可以獲得更好的貸款成數或利率。

(十三) 中華民國建築經理商業同業公會(鄭特助家蕙)

1. 目前法規對於「自主型都更」沒有明確定義，雖然市場上已有許多案例，但因為名分未定，導致推動上產

生障礙。例如，地主自組更新會（實施者）與建經公司（代理實施者）出資，這兩者的性質不同，但在稅賦上卻沒有區隔，造成不公。

2. 建議明確定義地主可以自任實施者，並可委託專業機構為代理實施者，同時檢討相關行政與稅賦障礙。
3. 建議將「自主都更」及「代理實施者」模式納入融資放寬的適用對象，以提供更實際的資金支持。

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 6 時 20 分。