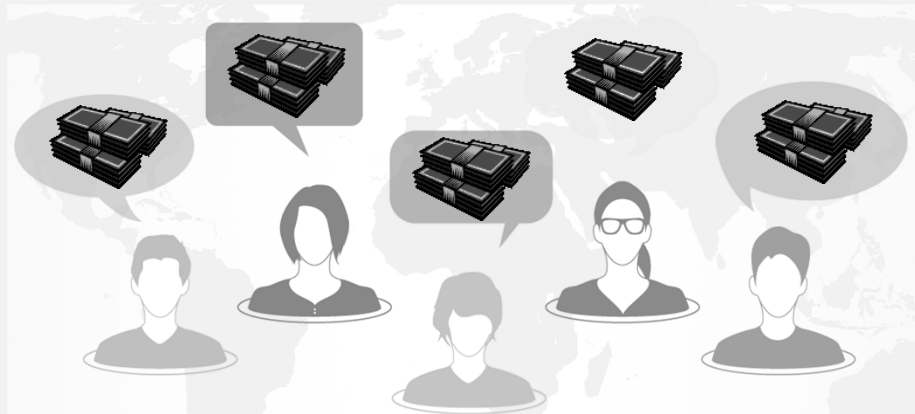


整建維護整合溝通與財務規劃

主講人：中國建經 周怡君經理



108 年度「都市危險及老舊建築物加速重建條例」及「都市更新條例」教育講習課程表
(北區場次)

時間	內容	主持人/主講人
09:00-09:25	學員報到	營建署同仁
09:25-09:30	長官致詞	
09:30-10:20 (50min)	都市更新條例修法重點研析	營建署都市更新組
休息時間		
10:30-12:00 (90min)	整建維護整合溝通與財務規劃	中國建築經理股份有限公司 周怡君經理
午餐		
13:30-14:20 (50min)	108 年度自主更新補助規定說明	營建署都市更新組
休息時間		
14:30-16:00 (90min)	都市更新會審組運作注意事項	中國建築經理股份有限公司 林雲鵬協理
賦歸		

時間	內容	主持人/主講人
09:00-09:20	學員報到	營建署同仁
09:20-10:20 (60min)	都市危險及老舊建築物加速重建相關法令	營建署都市更新組
休息時間		
10:30-11:30 (60min)	地方政府受理都市危險及老舊建築物重建作業規定及案例說明討論	台北市政府 國內專家學者
11:30-12:30 (60min)	地方政府受理都市危險及老舊建築物重建作業規定及案例說明討論	新北市政府 國內專家學者
賦歸		

授課對象

地方政府：各直轄市、縣（市）政府業務相關人員，鄉、鎮、區公所、村長、里長等業務相關人員

一般民眾、建物需辦理重建或補強修繕之社區及所有權人以及地方政府委託之自主更新及危老輔導團

民間團體部分：全國都市危險及老舊建築物加速重建協會、中華民國銀行商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國建築經理商業同業公會、中華民國全國建築師公會、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、臺灣省都市計畫技師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、中華民國地政士公會全國聯合會、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會、社團法人台灣房屋整建產業協會、台灣都市更新推動全國學會、社團法人臺灣都市再生學會、台灣省結構工程技師公會、中華民國結構工程技師公會全國聯合會、社團法人臺灣省土木技師公會、中華民國土木技師公會全國聯合會、臺灣銀行股份有限公司、臺灣土地銀行股份有限公司、第一商業銀行股份有限公司、兆豐國際商業銀行股份有限公司、彰化商業銀行股份有限公司、華南商業銀行股份有限公司、合作金庫商業銀行、臺灣中小企業銀行股份有限公司、財團法人中小企業信用保證基金等

簡報大綱

Part1. 整建維護概述

Part2. 整建維護之整合溝通

Part3. 整建維護之財務規劃

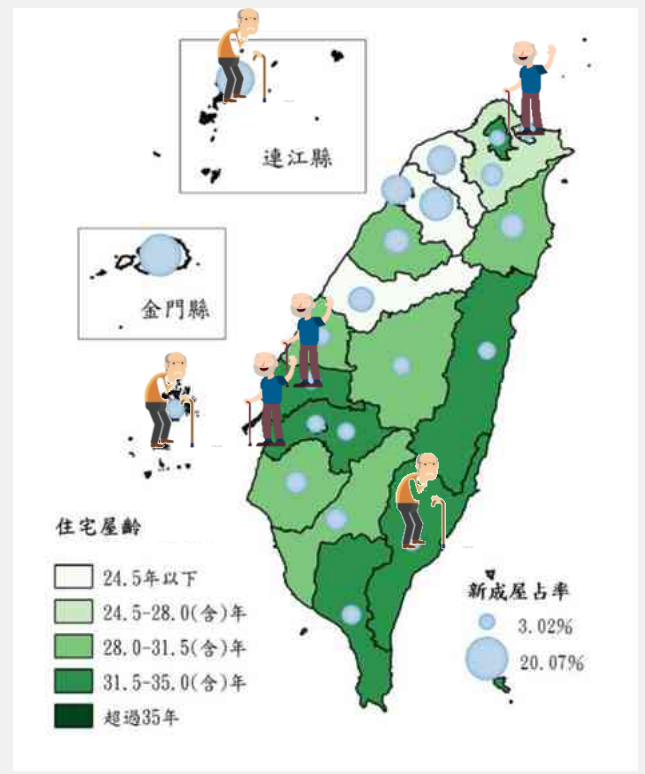


Part I

整建維護概述

全台近半住宅 屋齡超過30年

- 依據內政部不動產資訊資料指出：全國854萬戶，屋齡超過30年以上約397萬戶
- 各縣市屋齡多集中於20~40（含）年之間，其中**基隆市、臺中市、臺南市**，占比均達5成4以上；**超過40年以上**以**連江縣、澎湖縣、臺東縣**較多
- 6直轄市屋齡（全國平均屋齡29.54年）



縣市	臺北市	臺南市	高雄市	新北市	臺中市	桃園市
平均屋齡(年)	33.1	31.23	29.51	27.52	26.65	24.48

資料來源：內政部統計處，106.09.16

都市更新(重建類)案件數

縣市	整合中 (概要已 核准)	報核中	已審定	已核定公布實施			總計	107年 核定
				已完工	施工中	未動工		
 臺北市	484	309	32	191	89	139	1,244	48
新北市	0	122	20	46	23	43	254	15
臺南市	0	1	1	72	8	1	83	1
臺中市	0	9	1	58	7	6	81	6
高雄市	3	5	0	3	1	5	17	2
桃園市	0	5	0	2	1	0	8	0

資料來源：內政部營建署都市更新入口網，107.12.31 7

都更 沒那麼簡單!

住展雜誌統計”大台北平均每年都更老屋戶數約907戶，按此速度計算，大台北屋齡逾30年以上的老屋，需花費1,404年才能都更完



柯批一坪換一坪 致都更困難

促閒置屋釋
自由時報

租戶月租	補貼月租	補貼金額
1000元以下	500元	500元
1000-2000元	1000元	1000元
2000-3000元	1500元	1500元
3000-4000元	2000元	2000元
4000-5000元	2500元	2500元
5000元以上	3000元	3000元

自由時報

柯批"一坪換一坪" 致都更困難

106年度桃園市 都市更新整建維護



何謂都市更新

都市更新是指在都市計畫範圍內，為促進都市土地有計畫的再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，依都市更新條例所定的程序，實施

重建、整建或維護措施

資料來源：臺北市都市更新整建維護網，新北市都市更新整建維護網，桃園市住宅發展處



臺北市整建維護



新北市政府
新北市政府
新北市政府

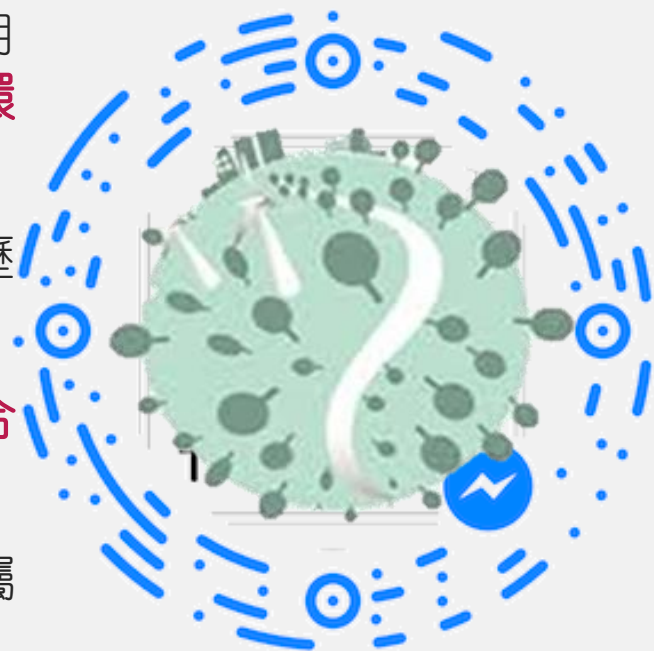
翻修吧!阿宅

重修舊好

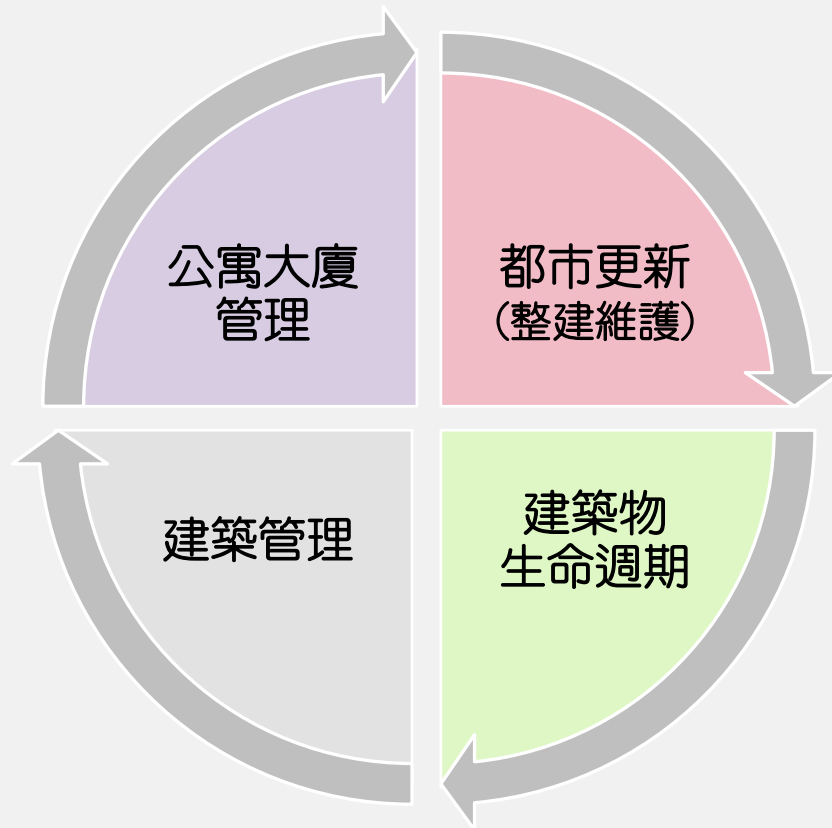
新北市都市更新
整建維護補助報你知

永續思維 整建維護

- 若建築物結構狀況良好，透過**整建維護**改善使用機能、強化安全，最能**快速有效的提昇居住環境品質**，以及最容易**達到具體成效**
- **整建維護**能保持原有都市紋理脈絡，延續當地歷史生活記憶，是**都市再生重要手段**
- **延長建築物生命週期**之目的，不耗費資源**符合永續環保**
- 符合**永續發展環保生態原則**，同時也展現出屬於都市本身獨特的都會風貌與人文風情



整建維護政策思考



都市更新條例(§4)

- **整建**：係指改建、修建更新地區內建築物或充實其設備，並改進區內公共設施
- **維護**：係指加強更新地區內土地使用及建築管理，改進區內公共設施、以保持其良好狀況
- **整建及維護**係具有整體性的更新工作，**小至清潔、美化**，**大至修繕、改建等**行為，只要符合預防繼續頹敗，提升劣化的機能，改善以滿足使用者的需求及延長使用年限等目的都屬於「整建」及「維護」之範疇

建築物生命週期

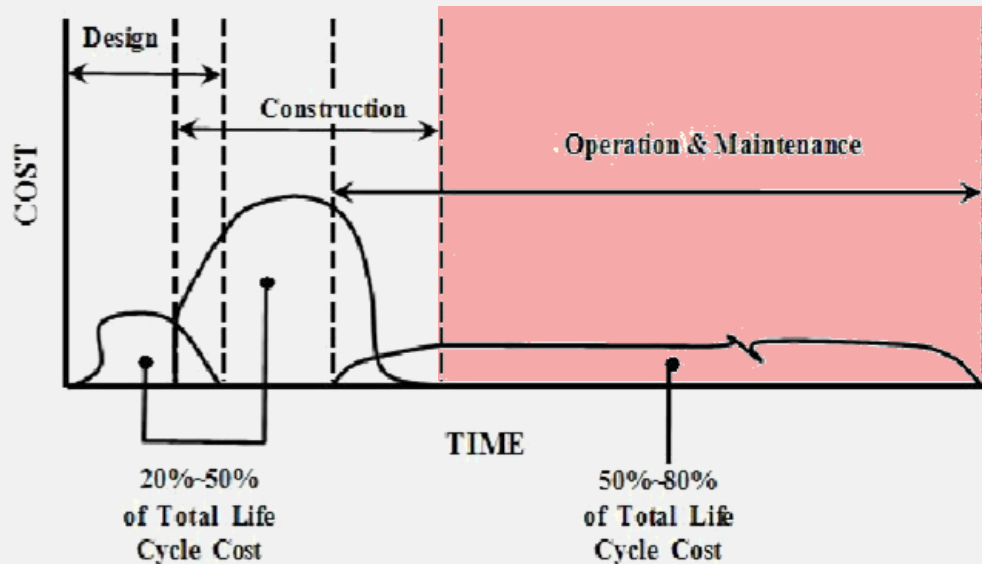
- 建築物生命週期（簡稱LC）為建築物由出生到消滅的時間
- 亦即建築物的「搖籃到墳場」



資料來源：<http://www.msgt.org.tw/>綠色魔法學校網站

維護管理

- 以整體建築生命週期來看，建築物設計與興建僅3至5年
- 其餘日常使用與維護管理佔**整體生命週期90%以上**

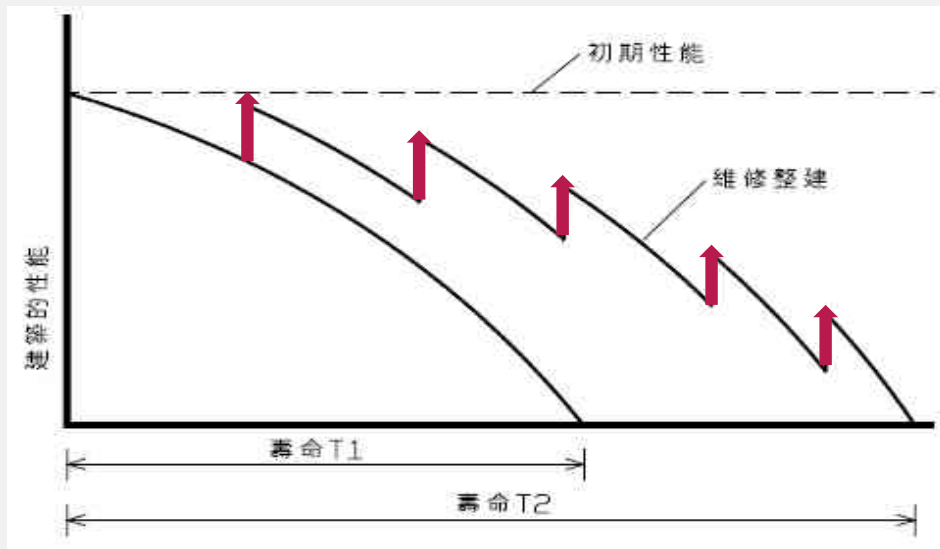


各階段在生命週期成本所佔比例示意圖

資料來源：Griffin,1993

延長使用週期

- 建築物隨著生命週期，性能將隨著時間增加而下降
- 實施維修整建可使建築物在使用期間維持趨近於初期的性能，相較於無維修整建者，生命週期會相對延長



建築物初期性能與整建維護的功能

資料來源：巽和夫等，2002

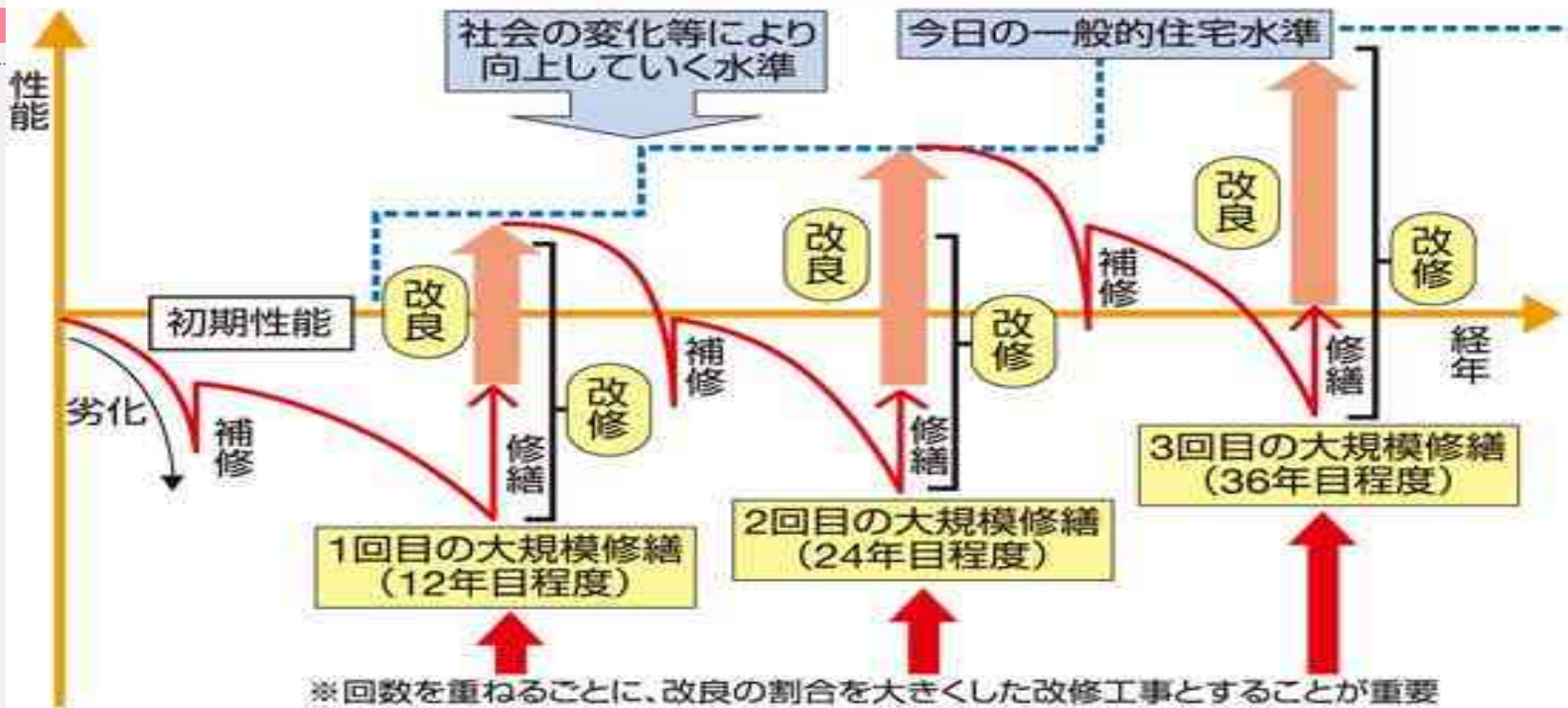
11.8

日本公寓大廈平均**11.8年**便須進行一次
大規模修繕（如屋頂防水、外牆拉皮等）

4

以一般建築的耐用年限50年為例，
期間便須經過至少4次大型整建工程

図3 計画修繕と改修の重要性



建築物維護管理週期圖

資料來源 : http://www.kanrikyo.or.jp/4season/articles/special/vol35/page_4.php

應持續執行 整建維護

- 建築物日常營運使用階段佔整體建築生命週期90%以上，應持續管理，進行維護、補強更新以維持正常運作及延長生命週期
- 以生命週期觀點而言，營運使用階段持續的管理與整建維護之涵義相同；同時，建築物應配合生命週期擬訂管理維護計畫以持續執行整建維護

建築管理

- 建築管理不僅僅是設計、興建階段需要檢討法規；使用階段之管理更為重要
- 目前建管處使用科之業務為違規使用取締、騎樓整平、公共安全檢查申報及各類型消費場所動態公共安全檢查、昇降設備使用管理、室內裝修許可、變更使用執照等
- 但使用階段之管理重要的應是導入持續之管理維護，不論是協助、輔導或強制之思考

公寓大廈成為建築物主流

- 早期五層樓以下，住戶不多權利義務單純
- 經濟社會發展、都市化現象、土地使用區於立體化以及建築技術的進步，公寓大廈遂進一步成為現在都市建築主流；且趨向高層化與大型化發展
- 公寓大廈具有私人專有與共用部分的混合情形，隨著居住人數的增加，許多供共同使用的公共設備設施，日趨複雜的關係使得公寓大廈有管理維護之必要

公寓大廈管理

- **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
- **共用部分**：即為公寓大廈管理維護的核心



圖片來源：臺灣建築醫院網站

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	區分所有權人會議決議	公共基金	年度計畫 意外 臨時 重大
拆除			
改良			

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

共用部分管理維護難以落實

依現行公寓大廈管理條例或規約，並**沒有**拆除、重大修繕或改良的時程建議或是規定，未形塑共用部分應訂定管理維護計畫之觀念，管理維護難以執行



未訂定共用部分管理維護計畫

1

• **不成熟管理組織**會缺乏共識基礎

2

• **無儲蓄觀念**致經費管理流於形式

3

• **無生命週期**致管理維護內容空洞

4

• **無專業整合**物業管理侷限清潔保全

5

• **未成為規約**不具拘束力

Part2

整建維護之整合溝通



人

整合者 使用者 審查者 第三單位(人)



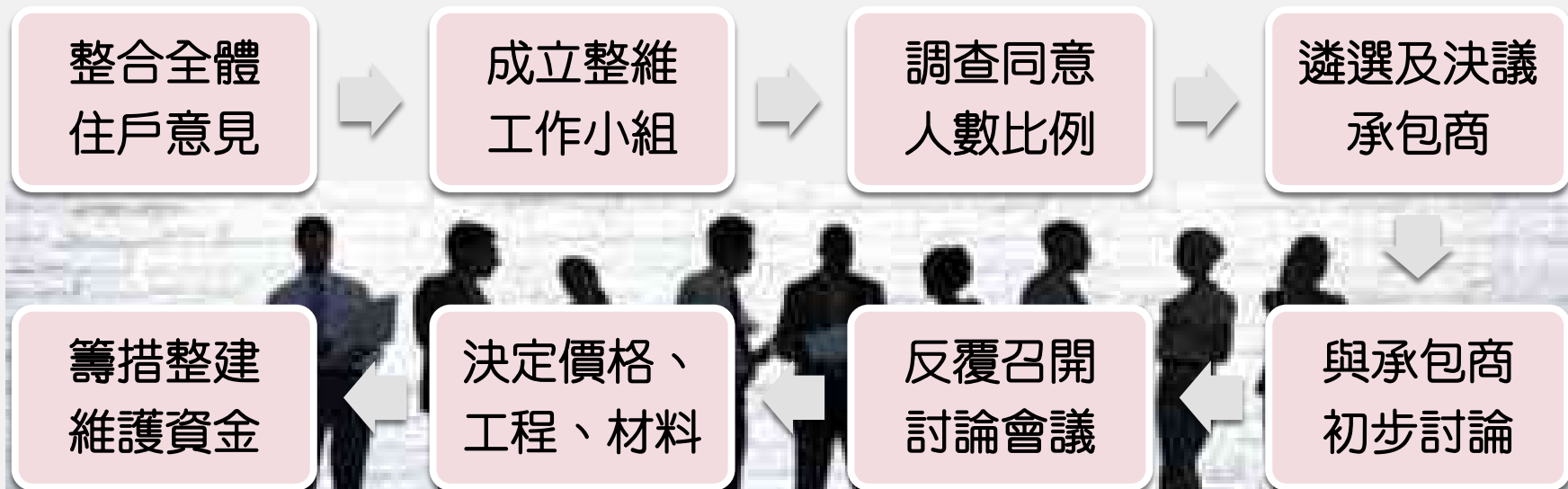
整建維護最困難之處





誰來做?
如何做?
怎麼做?

整建維護前置作業



整合所有
權人意見

籌措足夠
工程經費



發起人(召集人)

- 社區內一群**熱心住戶**代表
- 原本存在運作良好組織的**核心人物**
- 整維過程需要長時間與住戶、市府、建築師以及施工單位等溝通協調
- 充分運用溝通協調、彼此互信之特性，讓整維運作順暢



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)



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



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



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)



整合關鍵

整建維護首先需考量**違章建築及
外掛物的問題**

廣告招牌



資料來源：整建維護規劃及整合解析，林佳慧，106. 10. 16

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：
 1. 位於車道上方者，自下端計量至地面淨距離應在四點六公尺以上
 2. 前款以外者，自下端計量至地面淨距離應在三公尺以上；位於退縮騎樓上方者，並應符合當地騎樓淨高之規定
 3. 正面式招牌廣告突出建築物牆面不得超過五十公分

善用政策工具



- 以臺北市「廣告物美化更置申請及補助作業須知」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

資料來源：臺北市政府建築管理工程處，106. 11. 06

分離式外掛主機的設置



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：臺北市府更新處，凌雲大廈

鐵窗林立



資料來源：好房網資料中心

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



資料來源：臺北市政府建管處

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：嚴善慧

管線外露雜亂



資料來源：蘋果日報



資料來源：好房網資料中心

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

資料來源：爆廢公社



費用

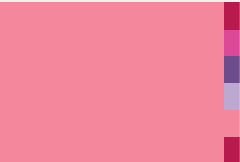
補助 融資 管委會 自籌



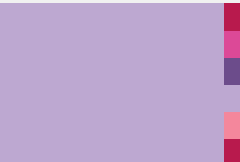
資金籌措方式



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

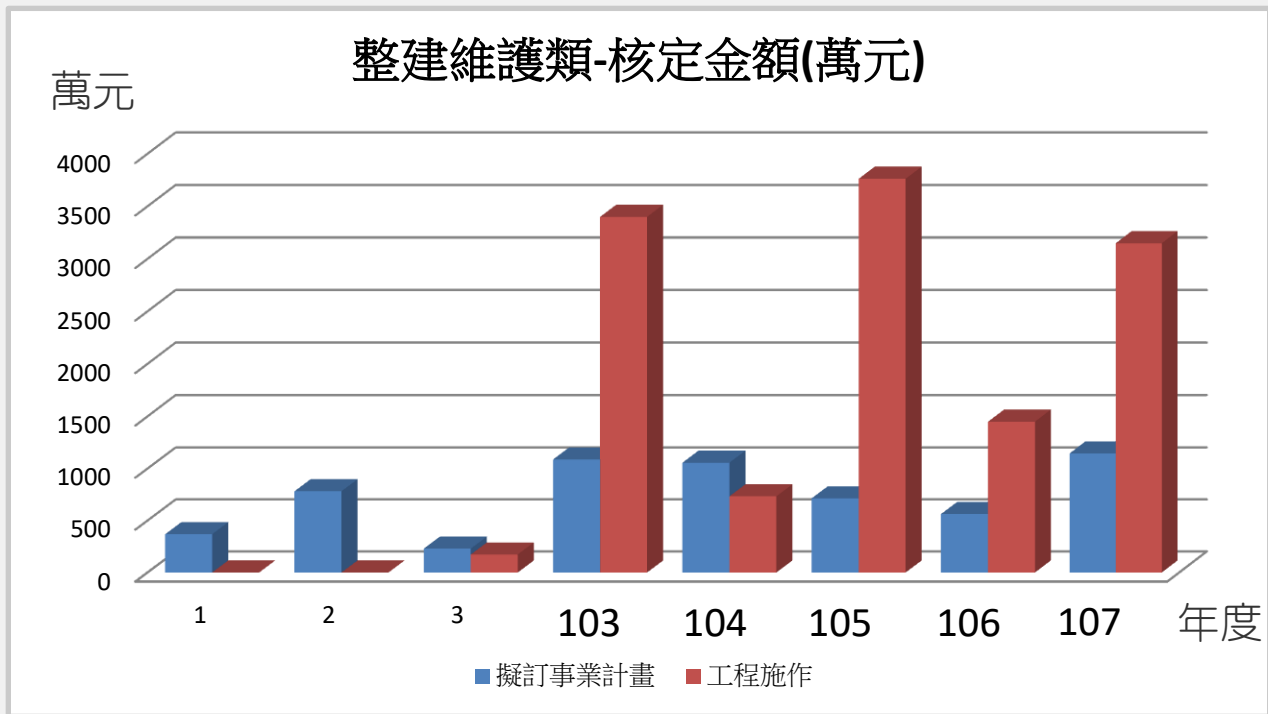
整建維護案補助件數及金額

年度	擬訂事業計畫		工程施作		總計	
	核定件數	核定金額(萬元)	核定件數	核定金額(萬元)	核定件數	核定金額(萬元)
100	2	368.00	0	0.00	2	368.00
101	9	781.00	0	0.00	9	781.00
102	3	229.00	1	172.93	4	401.93
103	12	1,087.00	1	3,398.47	13	4,485.47
104	12	1,055.70	5	732.46	17	1,788.16
105	9	713.39	6	3,761.70	15	4,475.09
106	6	562.00	5	1,448.59	11	2,010.59
107	10	1,145.22	3	3,147.01	13	4,292.23
小計	63	5,941.32	21	12,661.16	84	18,602.48

資料來源：內政部營建署都市更新入口網，107.12.31

申請政府補助金額

- 依資料顯示迄今補助經費近1.9億
(平均每年約補助3,000萬元)
- 其中南部為大宗



政府補助政策

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 公共安全、環境景觀	立面修繕工程 公共空間綠美化工程 公共安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

申請銀行融資

區分所有權人自籌資金

- 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**）
 1. 房地抵押擔保貸款
 - ✓ 以週轉金名義辦理增貸，期間為短期3年，利率約2.8%
 - ✓ 參加勞保者，可申請**勞工修繕貸款**，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

區分所有權人自籌資金(續)

2. 辦理消費性貸款(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。以台灣土地銀行提供之信用貸款可分為下列二種：

- ✓ 一般個人信用貸款
- ✓ 社會菁英信用貸款

一般個人信用貸款(臺灣土地銀行)

- 對象：年滿**20歲**之中華民國國民，有正當職業，無不良票、債信紀錄
- 金額：最高新台幣**200萬元**，且於全體金融機構之無擔保債務(含信用卡、現金卡、信用貸款)歸戶後之債務總餘額，除以**月平均收入不得超過22倍**
- 利率：依臺灣土地銀行**公告指標利率**(月調，目前為1.37%)及**固定加碼**幅度機動調整

一般個人信用貸款(臺灣土地銀行)(續)

- 期限：一年
- 攤還方式：按月付息、到期還清
- 保證：需徵取有正當職業，無不良票、債信紀錄之連帶保證人2人
- 應備文件(借、保人): 身份證及第二身分證明文件(如駕照、健保卡等)正、影本及服務證明文件、印章、99年報稅資料、最近3個月薪資單、戶口名簿或戶籍謄本
- 詳細內容依本行規定為準，臺灣土地銀行保有貸款額度、適用利率及最後核貸與否之權利

社會菁英信用貸款(臺灣土地銀行)

對象：

1. 年薪收入需達新台幣(以下同)35萬元以上，惟年薪收入介於35萬元-50萬元(不含)者，借款人年齡不得超過40歲

民營企業：下列對象服務滿6個月之正式職員：優良上市、上櫃及興櫃及公開發行公司、外資企業、金融業、農漁會、學校、醫院、財團法人、台灣高速鐵路…等及勤業眾信、安侯建業、資誠、安永會計師事務所

專業人士：取得本國政府專門職業及技術人員屬高等考試專業執照之各類技師及醫事人員

2. 借款人於同一民營企業服務滿2年，且年薪收入連續2年達100萬元(含)以上之正式職員

社會菁英信用貸款(臺灣土地銀行)(續)

- 金額：最高**新台幣200萬元**，且於全體金融機構之無擔保債務(含信用卡、現金卡、信用貸款)歸戶後之債務總餘額，除以月平均收入不得超過22倍
- 利率：依臺灣土地銀行**公告指標利率**(月調)及**固定加碼**幅度機動調整
 - 第**1-3個月**按公告指標利率**加0.83%**(目前為2.2%)固定計息。第**4-6個月**加**1.31%**(目前為2.68%)，**第7個月起**加**1.61%**(目前為2.98%)機動計息。(利率適用至100年12月31日止)
- 期限：**最長七年**

社會菁英信用貸款(臺灣土地銀行)(續)

- 攤還方式：**按月平均攤還本息**
- 保證：需徵取符合本專案授信對象**1人為連帶保證人**，惟金額較低者依本行規定得免徵。**{貸款金額在50萬元(含)以下，或年薪收入達100萬元且貸款金額在80萬元(含)以下，免徵}**
- 應備文件：身份證及第二身分證明文件(如駕照、健保卡等)正、影本及服務證明文件、印章、99年報稅資料、最近3個月薪資單、戶口名簿或戶籍謄本
- 詳細內容依本行規定為準，臺灣土地銀行保有貸款額度、適用利率及最後核貸與否之權利

運用管委會經費

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20~30萬經費
 - 建議以一戶2萬為限
 - 建議以住戶所能容忍的分攤費用上限調整工程費用



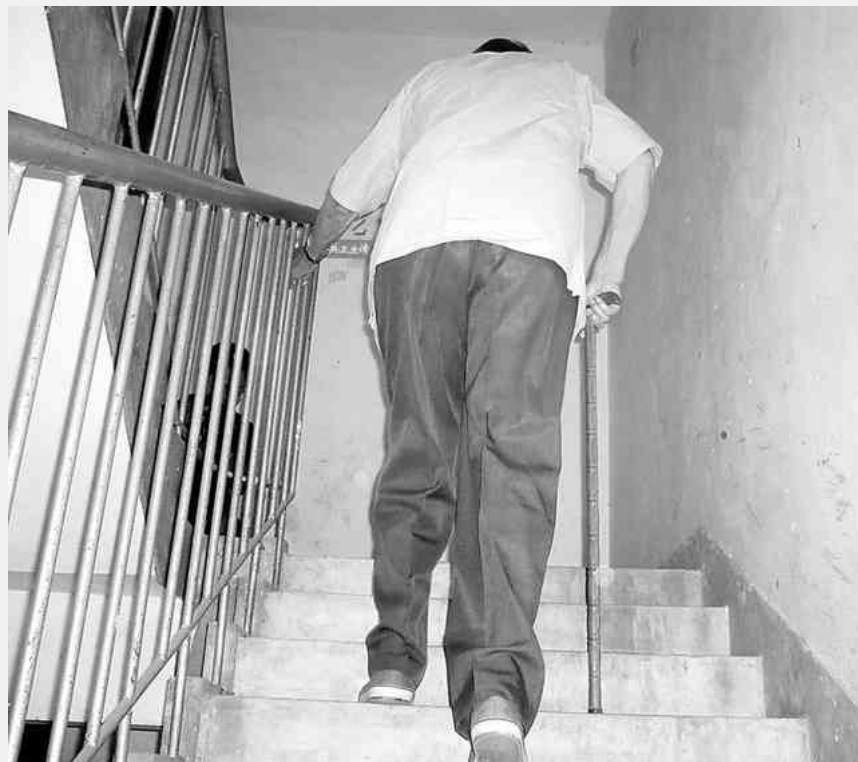
© 2008 nlpis.com/

費用分攤

- 建議以住戶所能容忍的分攤費用上限去調整工程費用
- 一般多數以建物的持分比例分攤
 - 建物持份包括主建物、附屬建物及共同建物
 - 分攤比例要不要包括地下室或停車位車主

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**



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**
 - 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)
- **NGO 崔媽媽基金會**

『提問』小技巧

- 一. 一次問一個問題：想清楚再問，避免連番轟炸
- 二. 留白：一個問題結束後，至少留下幾秒鐘的停頓時間，而且保持泰然自若，讓住戶能夠思考，你會看到答案的品質大大提升
- 三. 保持耐心：保持眼神接觸，點頭表示贊同；耐心聽，盡量不要打斷對方
- 四. 鼓勵與肯定：如果還是不清楚，應該再提問並鼓勵對方進一步釐清
- 五. 道謝

費用分攤建議

- 費用分攤：
 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

首例 加蓋電梯不等政府補助成功的3項啟示

靠政府不如靠自己 公寓裝電梯首案完工



住戶不乏70、80歲的老婆婆，對於之後不用爬樓梯都感到很开心。潘姿羽攝

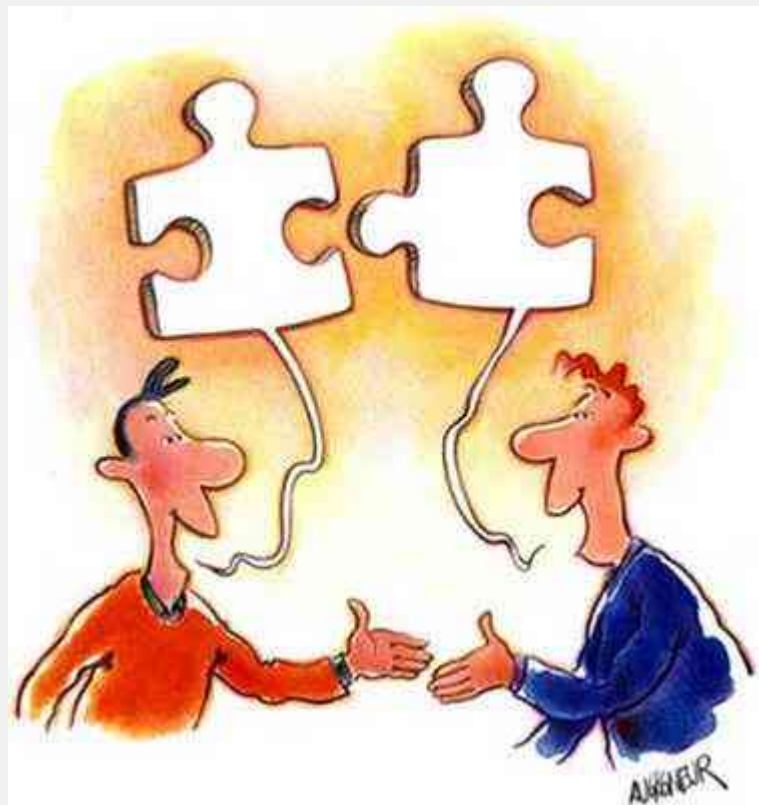


效益



產權增坪 實價登錄

- 自從台北市補助老舊公寓裝設電梯以來，林代書已完成二件的電梯增建產權登坪登記：
 - 第一件104年「台北市大安區金山南路二段」，每戶增坪1.7坪，實價登錄（10樓以下有電梯），1坪約80萬
 - 第二件106年「台北市大安區和平東路二段」，每戶增坪1.27坪，實價登錄（10樓以下有電梯），1坪約75萬
- 所以每一戶房屋所增加的市場價值約95萬~136萬間



成立管委會 管理維護的好處

- 申請各機關之福利補助，如公寓大廈管理法令宣導會、公寓大廈評選活動、各項新興市政措施及福利補助
- 以新北市為例，除了都市更新處之老屋拉皮及增設電梯補助(每案可申請之最高補助可達總工程經費的50%)、環保局之低碳社區改造補助(最高30萬元)、農業局之可食地景建置輔導及材料補助(最高8萬元)
- 成立專款專戶支應社區修繕管理事務，使社區帳目透明化且便於管理，日後如有重大修繕或改良，可予支應
- 申請稅籍編號，存於銀行等之管理費或公共基金之利息可予扣稅

成立管委會 實際的好處

- 環境清潔公共事務：如清洗水塔、外牆維護、電梯保養等；又如樓梯間堆置個人雜物(鞋櫃、鞋子等)佔用共同走道之情形能有管理組織出面協助處理，維護住家消防逃生安全
- 維護大樓外牆之整齊美觀：如社區規約或區分所有權人會議決議對公寓大廈周圍上下、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、鐵鋁窗或其他類似行為有所限制，並經主管機關完成報備後，對住戶即有約束力
- 方便社區進行例行性之消防設備檢修申報：提升社區居住安全，避免因少數住戶的不配合影響全住戶公共區域消防設備之安全維護；倘住戶不配合出資消防設備維修更新費用，管委會得訴請法院命其給付

Part3

整建維護之財務規劃



光復大樓

案例分享

- 64年9月興建完工
- 91年3月31日地震(331地震)大樓外牆嚴重受損，磁磚陸續剝落，危及住戶路過行人及行車之安全，雖經結構技師鑑定非屬危樓，但為維護本棟大樓住戶進出及行人安全，隨即召開區分所有權人會議規劃大樓外牆等更新事宜
- 93年12月完成發包，歷經八個多月施工終於94年7月完工，而呈現今日嶄新之面貌
- 以區分所有權人自籌資金方式辦理



財務計畫

項目	費用(萬元)
建築師設計費	80
電梯工程	295
外牆及門廳	4,000
發電機	130
監視系統	30
屋頂防水工程	168
自來水管線	80
陽台油漆	80
消防更新	76
綜計	4,939

費用分攤方式

- 本案更新費用共計4,939萬元
- **建築師設計費**由本大樓**公共基金**支付
- **餘款**由本大樓**9位區分所有權人**按建物所有權持有比例分攤

整建維護成果

房價

- 每一建物產權坪分攤整建維護經費約1萬元，但房價增值至少每坪5萬元

租金

- 原每坪900-1,000元
- 更新後每坪租金提高至每坪1,300-1,500元

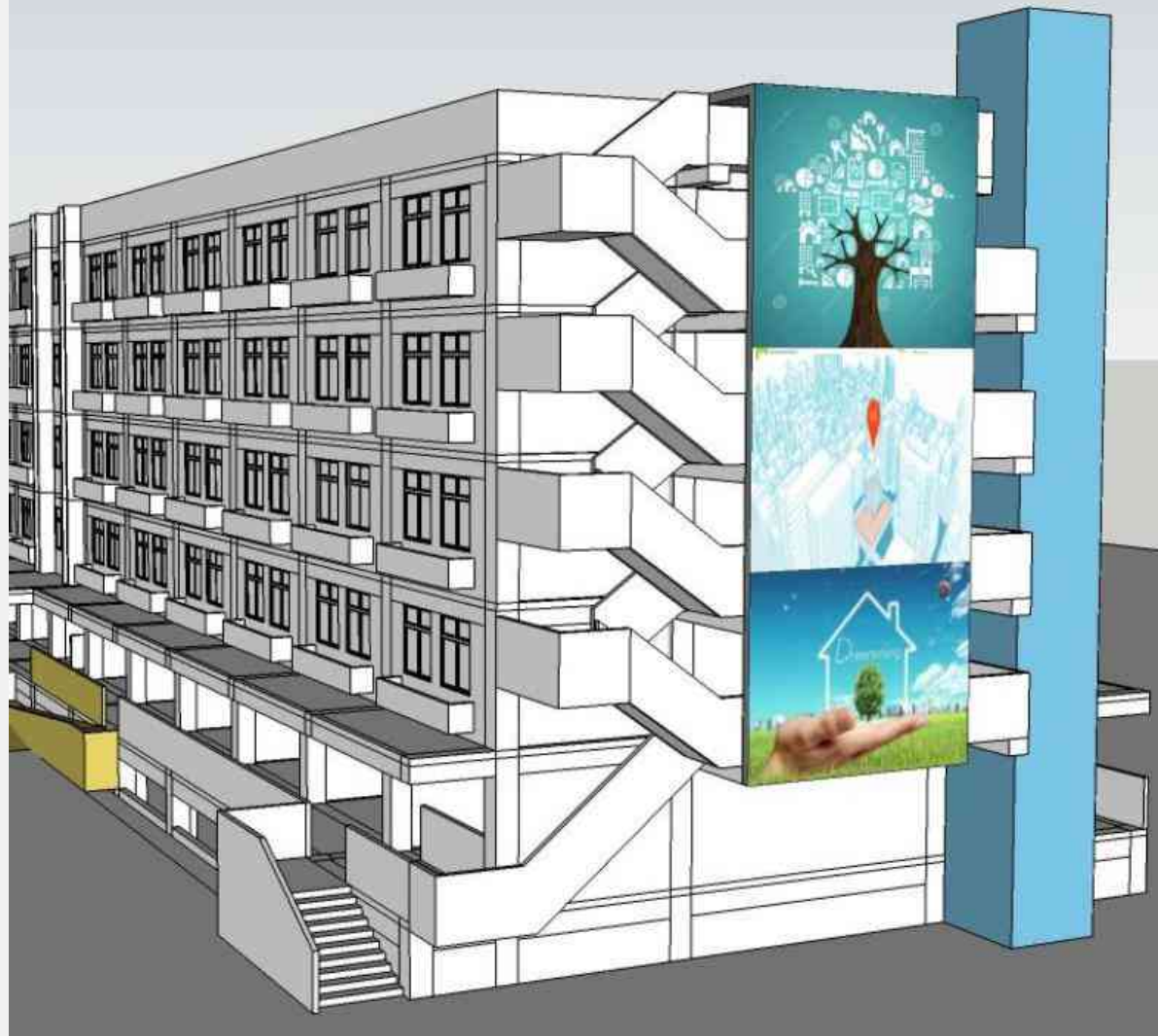




整建維護前



整建維護後



劍潭整宅

劍潭整宅 (資料來源：105年度臺北市整建維護專業人員培訓)

- 劍潭整宅共有五棟建物，先後於民國58年及民國61年興建一、二期住宅，為地上五層地下一層的建築，共計1179戶



現況說明

- 劍潭整宅年代久遠，長年的損耗已經斑駁老舊，內部樓層是中間通廊式的長型走道，白天已是光線陰暗，夜晚照明設備不足
- 臺北市政府每年撥款用於整宅上的維護，但自民國91年起，將整宅歸類於都更案之中，此後即未再進行維護補助
- 劍潭整宅都更推動上的困難，進而委由崔媽媽基金會與宇國國際規劃設計顧問有限公司團隊進駐協助



電梯型式與價格預估

3人座



設置尺寸

- 車廂空間
90*120cm
- 最小升降路尺寸
約150*150cm

預估總工程費
(電梯安裝、施工及
設計監造費用)

315-375萬

6人座



- 車廂空間
100*120cm
- 最小升降路尺寸
約160*170cm

345-420萬

8人座
無障礙



- 車廂空間150*150cm
- 最小升降路尺寸
約210*220cm

360-440萬

備註:上述預估金額僅供參考

資料來源:新北市都市更新處

電梯費用初估

費用項目	6人座	8人座
1. 電梯及工程費	預估420萬	預估440萬
2. 補助費用	最高200萬	最高200萬
3. 分攤費用	1.95萬/戶	2.1萬/戶
4. 維管費	10,000/月	10,000/月
5. 電費	1.9萬/月	1.9萬/月
6. 分攤電管費	149元/戶	149元/戶

總戶數200戶－1樓35戶＝165戶

註：3=(1-2)/165戶；6=(4+5)/165戶

本試算值為初估之保守值，僅供參考

老公寓X新電梯

- https://youtu.be/Q5_9QHNSzmU
- 公共電視 獨立特派員 第514集 2017. 9. 27發佈



謝謝聆聽 敬請指教