

歡迎讀者踴躍投稿，或提出物業管理相關問題，將提供專家諮詢服務。

物業管理學會電子報滿意度問卷，懇請填寫！

會員朋友您好：

物業管理學會電子報自 101 年 1 月 1 日起發行，每月發行兩次，至今年餘，共計已發行 33 期。為強化對會員朋友的服務與了解大家對電子報的想法，特設計此問卷，期能達到學會與會員的雙向溝通與回饋，進而充實電子報內容，提供更多實用與有趣的電子報服務。

請您撥冗三分鐘協助填寫七題問卷內容，感謝！（如您已於 2013/04/13 的會員大會或線上填寫過此問卷，即不需要重複填寫，感謝！）

問卷網址：https://docs.google.com/forms/d/1vVwYm_w-9EMhQmGLx_JOhymwHBxiDjy_ayelTR4Fmf8/viewform

沈世宏：台灣土地建築管理到處失控 衝擊環境保護！

環保署長沈世宏今(29)日在立院答詢社環立委提問時表示，台灣的土地建築管理「到處失控」，違建濫蓋等管不住會衝擊環境保護！環保署在業務相關方面將會加強監管。

立委楊麗環今天質詢指出，石門水庫供應大桃園用水，但近年兼具休閒功能與拓展觀光，附近民宿成為假日休閒去處，但並無汗水下水道處理更影響水庫水源，是否針對此項要求地方政府優先作為？

沈世宏回應，將督導地方政府，但山坡地帶屬於個別設施要求，析土難度導致監管成本較高。

數名立委又追問說，若桃園人口隨航空城開發持續增加，但沒雨擔憂，有雨更擔憂，如一旦暴雨水混濁難以汲取飲用水，且近年玉山等風景勝地民宿持續爭取增建，是否有與相關單位討論民宿在山區擴建有「殺雞取卵」疑慮？環保署如何在經濟與觀光旅遊、環境資源保護之間維持平衡？如何及早讓民眾體悟到勿短線取利忽略環境永續。

沈世宏分別回說，台灣土地建築管理是「到處失控」，包括農地工廠化、鐵皮屋等違建濫蓋，這在山區到處看到，宜蘭最近也是看來越來越多，感覺起來「土地的管控就是管不住」！

他又補充說，近年透過環境教育法、國民水準已較早先有所提升，但因應許多觀光客來台，除觀光相關管理單位負擔責任以外，環保署的看法就是在業務相關方面將會加強監管。山區原委會也特別要求廢棄物清理工作，策略上採取全面化改善，也透過登山團體熱心宣導工作。

台灣綠建築認證 全球首創亞熱帶專屬系統

近年來，環境破壞引發氣候高溫化、酸雨、森林枯絕、臭氧層破壞、異常氣候等各種問題，彰顯人類高度文明發展，招致無法逆轉的結果。生存遭受威脅，「環保」議題也就隨之引起各國政府高度重

視，其中「綠建築」更是近十年以來最受矚目的環保項目。

台灣是全球第四個正式執行綠建築評估認證的國家，同時也是全世界獨創、第一個在建築法規訂定綠建築專章、也是全球第一個針對亞熱帶、熱帶氣候建立的綠建築評估體系，尤其非常注重在地環境條件、強調通風採光與外遮陽設計，對於防止超大玻璃大樓設計與空調過量設計有莫大的功效，是建築節能減碳的極佳政策。1999年，包含生態(Ecology)、節能(Energy Saving)、減廢(Waste Reduction)、健康(Health)四大範疇的「EEWH系統」與「綠建築標章」問世，正式實施綠建築認證。

你可能不知道，在政府帶領下，台灣推行綠建築的成果斐然。截至100年四月為止，全國綠建築共有2,818棟；就密度來說，可是全球第一；從數據上來看，也頗有成果：共節電8.9億度，節水36963萬噸，回收5.99億噸的二氧化碳，並節省了25億的經費，對地球有很大的貢獻。

鑽石級綠建築 世界「蓋」出名

臺北市立圖書館北投分館，是全台灣第一個得到鑽石級認證的綠建築，96年7月符合綠建築要求的「生物多樣性」、「綠化量」、「基地保水」、「水資源」、「日常節能」、「二氧化碳減量」、「室內健康與環境」、「廢棄物減量」、「汗水與垃圾改善」九項指標，獲得綠建築鑽石級標章證書，此後得獎不斷，2012年更獲得美國網站Flavorwire.com評選為「全球最美25座公立圖書館」之一，堪稱台灣之光。

由於舊有的建築為海砂屋不得不重建，正好趕上政府推動綠建築計畫，因此以「舒適性」、「自然調和健康」、「環保」等三大設計理念，在建物方面，使用皆可回收再利用的木材及鋼材，減少廢棄物對環境的破壞；木材除了白蟻防治，使用生態塗料、免除不必要的裝修工程，減少污染及有毒物質的釋放，避免影響人體健康。屋頂為輕質生態屋頂，設有太陽能光電板發電，可發電16千瓦電力，並採大量陽台深遮陽及垂直木格柵，降低熱輻射進入室內，降低耗能達到節能效果。綠化屋頂及斜坡草坡設計可涵養水分自然排水至雨水回收槽，再利用回收水澆灌植栽及沖水馬桶，達到綠化與減少水資源浪費。

另一個「蓋」出世界知名度的台灣之光，則是座落在南台灣的「孫運璿綠建築研究大樓-綠色魔法學校」。

這座由台達電子鄭崇華董事長捐贈新臺幣一億元、成大研究發展基金會出資六千萬元，同時募集台灣二十多所企業捐贈最尖端綠色科技。以拯救地球的「諾亞方舟」為旗幟，由成功大學林憲德教授與石昭永建築師設計的「綠色魔法學校」，史無前例動員了成功大學三位教授，帶領12位博碩士生為其多項建築設計效益進行科學實驗研究。它並不使用昂貴的高科技，而以「適當技術」、「本土科技」、「四倍數效益」為號召，當初預計要達到節能40%、節水50%、耐久100年的高難度目標。經過兩年的努力，成大團隊已經確定可以達成節能65%的世界頂級水準，如今更以4.7公頃造林的碳中和措施，成為台灣第一座「零碳綠建築」。



2009年底，DISCOVERY頻道在此追蹤本工程三個月拍攝紀錄片，並於2010年在全球各頻道播出，已引起國際媒體大量的關注。2013年被世界綠建築最具權威的英國知名出版社羅德里其(Routledge)出版的「世界最綠的建築」評選為全球最綠的綠建築。在美國、歐洲、亞太地區等地區各選出15棟(共45棟)最綠的綠建築，成大是亞太區入選的綠建築當中，唯一代表台灣入選的。

「綠色魔法學校」每平方公尺樓地板面積，經過 2011 年一整年的實際耗電密度僅有 40.3 度電，和美國、歐洲、亞太地區的綠建築的樓地板面積實測平均耗電量相較（各為 156、135、158 度電），相差三至四倍。顯示成大「綠色魔法學校」在全球 45 座最綠的綠建築中，不但是最節能的綠建築，甚至可稱之為「世界最綠的建築」中的「第一綠建築」。

主導「綠色魔法學校」的靈魂人物成大建築系林憲德教授，他撰寫的「綠色魔法學校的故事」一書，現已被翻譯成日文在東京出版，並作為日本建築相關科系學生學習的勵志書籍。

兼顧生態、節能、減廢、健康，強調人與自然共存，以居住的舒適性、自然調和健康、環保設計理念，摒棄一味的開發，減少砂石亂採、土石流，進而降低地球溫室效應，綠建築的推動與發展，不但在臺灣方興未艾，更是符合世界潮流的先進趨勢。

都市更新法令與流程、自力更新如何推動？

[資料來源：財團法人台北市都市更新推動中心]

一、都市更新法令與程序

Q1：什麼是都市更新？有那些處理方式？

答：

- 1.都市更新是在都市計畫範圍內，以公共利益為前提，改善我們的居住環境。
- 2.辦理都市更新的法律是「都市更新條例」，處理方式包含重建、整建及維護等三種，社區可視實際的需求評估是否須更新，或以何種處理方式辦理更新。

Q2：辦理都市更新的流程？

答：劃定、概要、事業、權變

各階段計畫之主要功能如下：

1. 劃定更新地區或單元：確認實施更新事業之範圍。
2. 都市更新事業概要：為都市更新事業的簡要計畫。
3. 都市更新事業計畫：確認建築規劃、獎勵容積及財務計畫，為更新事業實施之依據。
4. 權利變換計畫：為更新後權利分配之依據，應由實施者進行權利變換意願調查及土地相關權利的協調處理，並委託三家估價公司進行估價、通知相關權利人參與選配，依照選配的結果擬訂權利變換計畫。

Q3：權利變換和協議合建有甚麼不同？

答：權利變換為公開、透明之多數決方式

權利變換：

更新單元內之所有權人，依實施者委託之三家鑑價公司估定之更新前後價值，以各所有權人之更新前權利價值比例，分配更新後建築物及其土地應有部分，其計算方式皆為公開透明之機制。

協議合建：

依所有權人與實施者之協議，由地主提供土地、建商提供資金合建，並分回改建完成後之建築物及其土地，需取得全部所有權人之同意才可實施，其房屋的分配屬於私權約定。

二、自力更新

Q1：什麼是實施者？什麼是都市更新會？

答：

1.推動與執行更新事業的主體

推動與執行更新事業的主體稱為「實施者」，負責籌措實施所需資金、協調所有權人、申辦都市更新、申請建照、

興建房屋，並在更新完成之後，將建物移交給參與更新分配的所有權人。

2.由所有權人共同成立實施更新事業之團體

實施者可概分為更新事業機構及更新會兩種，都市更新事業機構為依法設立的股份有限公司，通常為建商；更新會則由更新單元內的所有權人共同成立，全體所有權人即為都市更新會的會員。

Q2：自力更新與尋求建商協助改建有何不同？

答：計畫由住戶主導、成本亦由住戶負擔

- 1.建商進行個案開發 通常會先代付相關成本，（包含開發、營建、人事管銷、稅賦等），並控管案件方向及進度，更新後則將所支付的成本加計應得之利潤後，轉換為樓地板坪數，並分回銷售。
- 2.自力更新時，全體住戶皆為更新會的會員，重大事項皆須經多數會員同意後才能執行，較能確保住戶之自主性，但住戶亦須負擔都更的所有成本費用，而更新後坪數則可全數由所有權人依更新前權利變換價值比例進行分配。

Q3：如何自組更新會？

答：

取得概要核准或事業計畫同意門檻後可申請籌組須由土地及合法建築物所有權人 7 人以上發起籌組，在取得「都市更新事業概要」核准，或已取得「都市更新事業計畫」同意比例門檻 1 後，申請籌組、立案。

Q4：自力更新有哪些應注意的事項？

答：

定期召開會員大會，重要決議須達法定同意門檻自組更新會推動都市更新時，應定期召開會員大會，且更新會的重要事項決議，須要經過符合法定同意比例門檻才能行使。會務運作則是依據該都市更新會之組織章程規定，因此一定要詳細了解章程內容，並應務必出席會員大會，如無法出席會員大會，可以出具委託書委託他人代理出席。

Q5：推動自力更新時，都更中心可以提供什麼協助？

答：整合、規劃、接洽融資

辦理自力更新，並委託本中心服務時，我們將輔導住戶進行意見整合、籌組更新會，以及輔導更新會進行相關行政事務等，並包含其他專業技術之服務(詳見 Q4-2)。此外，實施更新事業的資金需求方面，我們亦可協助住戶向金融機構接洽融資事宜。

三、獎勵容積

Q1：辦理都市更新時可取得多少容積獎勵？

答：須依個案基地詳細估算

依照臺北市都市更新自治條例第 19 條的規定，共有 6 項容積獎勵項目，但因個案基地條件不同，實際可申請的額度仍需詳細估算，並且不得超過各該建築基地 1.5 倍之法定容積或各該建築基地 0.3 倍之法定容積再加其原建築容積。

Q2：都市更新有哪些容積獎勵項目？

答：可概分為 6 項

依照臺北市都市更新自治條例第 19 條的規定，共有 6 項

劃定方式	法令依據 (都市更新條例)	私有土地及私有合法建築物所有權人人數	土地總面積及合法建築物 總樓地板面積
迅行劃定	第 7 條	1/2	1/2
市府公告劃定	第 6 條	3/5	2/3
自行劃定	第 11 條	2/3	3/4

容積獎勵項目：

獎勵項目	說明																
△F1:以原建築容積高於法定容積部分	原建築容積以主管機關核發使用執照為準，屬合法建築物而無使用執照者，以主管建築機關所認定為準。																
△F2:維持合理居住水準	以臺北市平均每戶居住樓地板面積乘以更新後住宅單元後，依都市更新建築容積獎勵辦法第十二條規定計算之。																
△F3:時程獎勵	<table border="1"> <thead> <tr> <th>獎勵額度</th> <th colspan="3">申請事業計畫</th> </tr> <tr> <th>劃定類型</th> <th>1年內</th> <th>2年內</th> <th>3年~6年</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公劃地區</td> <td>10%</td> <td>8%</td> <td>6%</td> </tr> <tr> <td>自劃單元</td> <td>7%</td> <td>6%</td> <td>5%</td> </tr> </tbody> </table>	獎勵額度	申請事業計畫			劃定類型	1年內	2年內	3年~6年	公劃地區	10%	8%	6%	自劃單元	7%	6%	5%
獎勵額度	申請事業計畫																
劃定類型	1年內	2年內	3年~6年														
公劃地區	10%	8%	6%														
自劃單元	7%	6%	5%														
△F4:捐贈公益設施或協助開闢公共設施	<p>1. 捐贈公益設施予臺北市政府(上限 15%)： 獎勵額度=(土地成本+興建成本+管理維護經費/銷售淨利)x1.2</p> <p>2. 協助開闢或管理維護更新單元內或其周邊都市計畫公共設施(上限 15%)： 獎勵額度=(工程經費+拆遷安置經費+捐贈道路用地成本+協助市有建物整建維護經費/銷售淨利)x1.2</p>																
△F5:規劃設計獎勵	如下表																
△F6:安置舊違章建築戶	<p>以現地、異地安置或協議以現金補償基地內舊違章建築戶核計之樓地板面積(每戶不得超過當地樓地板面積平均水準)，並應符合都市更新建築容積獎勵辦法相關規定。</p> <p>舊違章建築戶：民國 77 年 8 月 1 日以前興建完成者為限，面積以實測面積為準，並應檢附房屋稅籍資料、門牌編釘證明、自來水費收據或電費收據等文件。</p>																

△F5:建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和

獎勵容積評定因素	獎勵容積額度及說明
一、與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災	法定容積率>400%，上限 6%；法定容積率≤400%，上限 10%。
二、開放式空間廣場	除依法留設之法定空地面積外，以另外增設(200 m ² 以上)開放空間廣場之

獎勵容積評定因素	獎勵容積額度及說明														
	面積核計，且住宅區不適用。														
三、供人行走之地面道路或騎樓	淨寬度在 6M 以下部分給予獎勵。														
四、保存維護具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物(上限 15%)	獎勵容積=(保存維護所需經費 X1.2 倍/(2 樓以上更新後平均單價—興建成本—管銷費用))														
五、基地規模(上限 15%)	<p>(一)完整街廓：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>法定容積率</th> <th>獎勵上限</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>>400%</td> <td>2%</td> </tr> <tr> <td>≤400%</td> <td>5%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)基地面積 3,000 m²以上</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>基地面積 A</th> <th>獎勵額度計算方式</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3,000 m²≤A<5,000 m²</td> <td>3%+[(A-3,000)/100]x1%</td> </tr> <tr> <td>5,000 m²≤A<8,000 m²</td> <td>6%+[(A-5,000)/100]x2%</td> </tr> <tr> <td>8,000 m²≤A</td> <td>12%+[(A-8,000)/100]x3%</td> </tr> </tbody> </table>	法定容積率	獎勵上限	>400%	2%	≤400%	5%	基地面積 A	獎勵額度計算方式	3,000 m ² ≤A<5,000 m ²	3%+[(A-3,000)/100]x1%	5,000 m ² ≤A<8,000 m ²	6%+[(A-5,000)/100]x2%	8,000 m ² ≤A	12%+[(A-8,000)/100]x3%
法定容積率	獎勵上限														
>400%	2%														
≤400%	5%														
基地面積 A	獎勵額度計算方式														
3,000 m ² ≤A<5,000 m ²	3%+[(A-3,000)/100]x1%														
5,000 m ² ≤A<8,000 m ²	6%+[(A-5,000)/100]x2%														
8,000 m ² ≤A	12%+[(A-8,000)/100]x3%														
六、綠建築設計	銀級：6%為限；黃金級 8%；鑽石級 10%。														

Q3：容積獎勵是給實施者還是給住戶？

答：由全體所有權人所共享

都市更新條例所給予的獎勵容積是由全體所有權人所共享的，而建商所分回的部份，則是以其代墊的實施費用，來折算取得相等價值的房地，與容積獎勵無直接關係。

四、更新成本

Q1：都市更新之成本是否有計算依據？

答：

臺北市都市更新處已訂有提列標準更新獎勵之容積所產生的「價值」是由全體所有權人共享，但更新所產生之相關成本費用（也就是共同負擔）亦由所有權人負擔，針對各項費用，例如：更新規劃費用、建築設計、不動產估價估價、稅捐、各項管理費用、營造商拆除與興建、地政士（代書）辦理房地登記等，臺北市都市更新處已訂有相關提列標準做為參考，並透過審議的過程，檢核成本提列是否合理，確保所有權人權益。

Q2：實施者提列的建材設備及工程造價，是否有參考標準？

答：

臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項實施者所提列之工程造價及建材設備等級，係有「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」為提列之標準，更新處並已將相關資料公告至更新處網站下載專區 (<http://www.uro.taipei.gov.tw/便民服務/下載專區>)，如有需要可自行下載參考。

Q3：更新重建期間，租屋之租金是住戶自付嗎？

答：

實施者編列拆遷安置經費，納入共同負擔更新案於更新期間所需的拆遷安置經費，是由實施者編列所需之相關費用，於拆遷安置計畫內容表明安置方式及所需經費，並將相關費用納入更新事業的實施成本，也就是所謂的「共同負擔」。

五、權利變換

Q1：為何我參加都市更新，實施者卻只給我現金，不讓我分屋？

答：

權利變換後持分太小或不願參與分配者為現金補償依照都市更新條例規定，權利變換後因為持分太小，或不願參與分配的地主，是由實施者以現金補償權利變換前的權利價值。

Q2：我又沒申請分配，實施者為什麼可以替我選屋？

答：

權變辦法#11 規定實施者可代為公開抽籤在權利變換實施辦法第 11 條有規定，如果不申請分配，實施者可以用公開抽籤的方式，代替土地所有權人抽籤決定分配位置，故建議地主一定要在期限內提出分配的申請，並且出席公開抽籤的會議，來維護個人的權益。

Q3：我的房屋重新裝潢過，估價時價值會增加嗎？或是有另外的補償嗎？

答：

裝潢與權利價值並無關連更新後分配建築物及其土地應有部分，是以權利變換前權利價值計算分配比例，房屋有沒有重新裝潢，與權利價值並無關連，因此房屋有無重新裝潢的情況下，並不會增加權利變換前的價值。

Q4：頂樓及一樓部違建，是否也可以計算到更新前的土地及建物權利價值中？

答：

不行，但可編列拆遷補償費用依規定頂樓加蓋及一樓加建的違章建築，不可計入更新前價值，但可另於計畫內編

列拆遷補償費用。

Q5：更新前未辦理產權登記的陽台、地下室，是否也可計算到權利價值當中？

答：

建議辦理產權登記建議仍請建築物所有權人辦理產權登記，但如無法辦理登記，那麼不動產估價師會參考當地交易習慣，並考量使用效益，進行價格的調整。

Q6：如果我的土地及建築物有辦理抵押貸款，參與都市更新時應如何處理？

答：轉載至更新後房地，更新期間仍按月支付本息

以權利變換實施：

貸款會轉載至更新後分配之房地，更新期間借款人仍需依原貸款契約按月支付本息。

以協議合建實施：

無抵押設定轉載機制，申請拆除執照時需有貸款銀行之同意書，故需先行還款或轉貸至實施者申請建築融資之銀行，再由建築融資銀行出具同意書，申請拆照。更新期間仍由借款人負責支付舊貸款之本息。

景文科技大學環境與物業管理系夜四技開始招生囉!!!歡迎各界踴躍報名。

景文科技大學環境與物業管理系為全國唯一結合環境與物業管理之系所，設置於電資學院，整合環境永續與前瞻資通訊技術於環境規劃及智慧綠建築趨勢研究。

四年大學期間邀請業界名師授課，學習與實務並進，並提供實習機會，讓有志者畢業前即就業，搶得人生先機。

招生資訊：

名額：獨立招生 20 名

招生資訊報名日期：即日起至 102 年 7 月 31 日

地址：新北市新店區安忠路 99 號 電資大樓一樓 (E101 室)

電話：(02)8212-2000#2550 洪麗敏助教

夜四技招生

“進”階專業證照輔導

“取”得業界名師實務經驗

“發”展產學合作事業搶先機

“展”現鑽石璀璨人生

系所特色

本系為全國唯一結合環境與物業管理之系所，設置於電資學院，整合環境永續與前瞻資通訊技術於環境規劃及智慧綠建築趨勢研究。

四技夜間部五大培育方向

1. 健康促進與清潔服務
2. 物業管理行政專業
3. 物業節能技術服務
4. 社區環境管理專業
5. 建築維護與資產管理

四年大學期間邀請業界名師授課，學習與實務並進，並提供實習機會，讓有志者畢業前即就業，搶得人生先機。

招生資訊

名額：獨立招生 20 名
招生資訊報名日期：即日起至 102 年 7 月 31 日
環境與物業管理系網址：<http://fs3.just.edu.tw/~envirdep/>
地址：新北市新店區安忠路 99 號 電資大樓一樓 (E101 室)
電話：(02)8212-2000#2550 洪麗敏助教

致 管理委員會(請協助張貼)

※ 本系招收碩士在職專班及夜四技學生 



主辦單位：物業管理學會

贊助單位：潔之方事業

編輯單位：景文科技大學 環境與物業管理系(所)

聯絡方式：vivienlo@just.edu.tw / 02-82122000#6531/羅紫萍