虛坪改革方案 -
改進容積計算、停車空間制度

報告單位：內政部(國土管理署、地政司)　2025.09.05

簡報大綱

改進容積計算制度

1.現況分析
2.解決方案
3.歷次會議建議與初擬意見
4.辦理時程規劃
5.政策效益

改進停車空間制度

1.現況及問題
2.改進方向
3.修正效益
4.配套措施

改進容積計算制度

一、現況分析

現況容積管制

現況課題

應計容積

免計容積

建築技術規則

專 + 一般電梯

機電 + 管 + 車

通行避難救災 / 機電維生空間 ⇔ 管委會空間

停車空間

15%或10%

基地規模 / 形狀

避免免容餘額回流

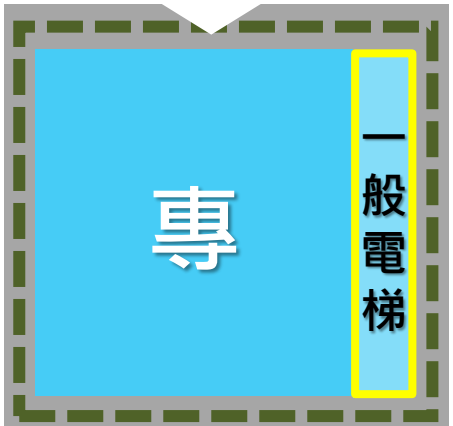
必要服務空間納入

未明訂設計基準

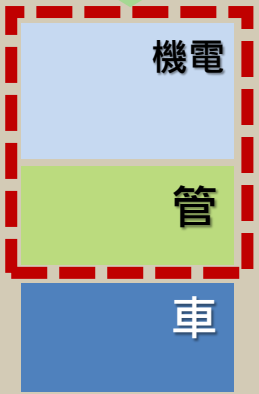
設置過量 / 不足

虛 坪

總登記面積 = **應**計容積 容積率 + **免**計容積



+



二、解決方案

總登記面積 = **應**計容積 容積率 + **免**計容積

現況容積管制

應計容積：專 + 一般電梯

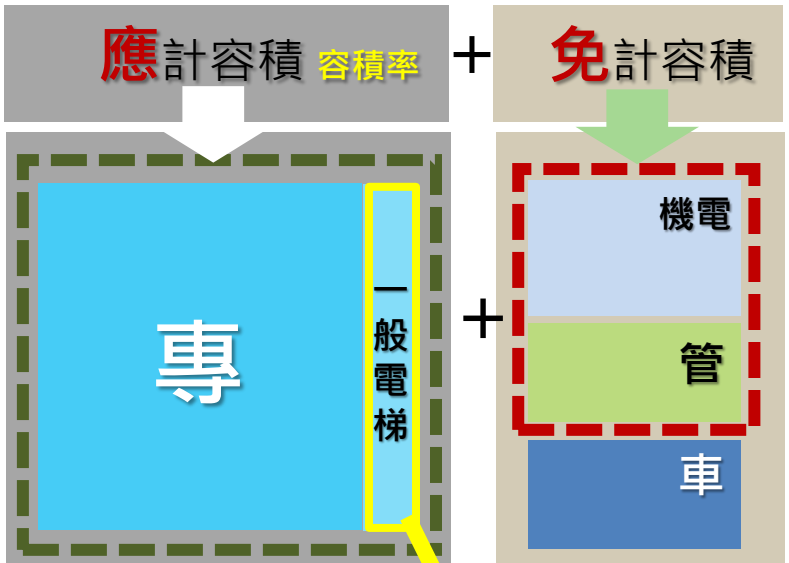
免計容積：機電 + 管 + 車

機電：通行避難救災機電維生空間

管：管委會空間

車：停車空間

15%或10%



虛坪改革後

基地容積1%為上限
不足20m²可補足差額
差額不受15%或10%上限限制

應計容積：專

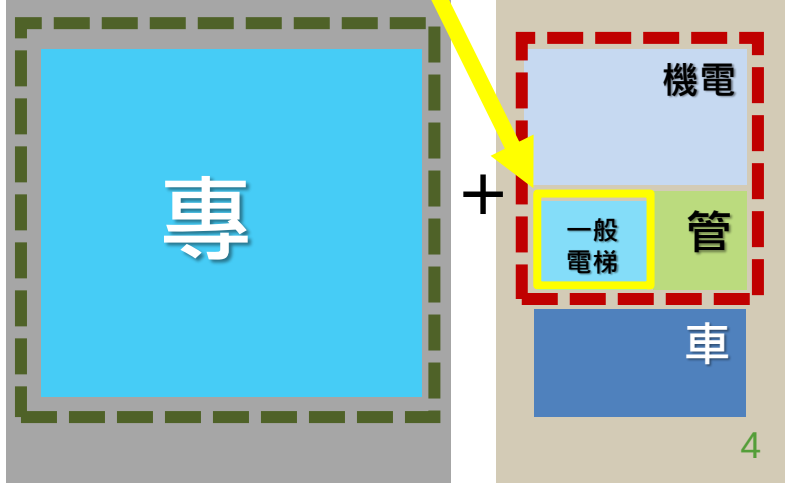
免計容積：機電 + 管 + 一般電梯 + 車

機電：通行避難救災機電維生空間

管：管委會空間

車：停車空間

15%或10%



改進允建容積計算方式

配套修正 建築技術規則

內政部

增訂 免計容積分項標準

引導 合理適當公設規模

維持 免計容積比例

增加 免計容積必要項目

1

管委會空間

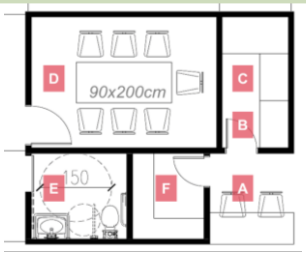
\會議\辦公\監控\儲存\簡廁

基地容積1%為上限
不足20m²可補足差額
差額不受15%或10%上限限制

偏小型基地

4 - 6人開會

基本需求 20m²



2

一般電梯 免計容積
(含無障礙電梯)

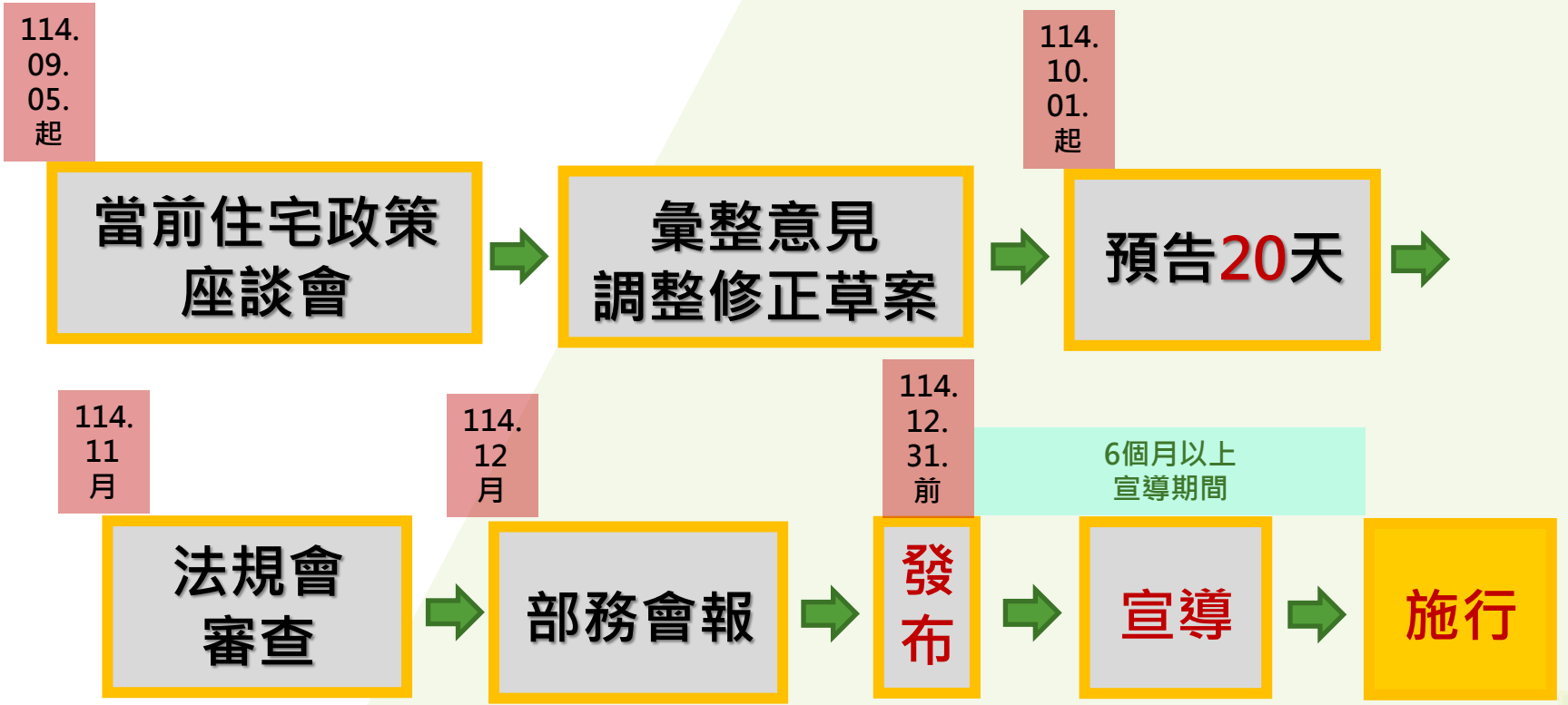
差額轉入專有面積設計

- 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

三、歷次會議建議與初擬意見

日期及會議／參與對象	建議事項	初擬意見
113.11.27 研商第162條修正草案／專家學者及政府機關	免計容積額度應用於提昇防火避難安全，應確保特別安全梯排煙室具有一定之面積	納入修正草案邀各界研商
114.3.7 推動虛坪改革座談會／地方市政府	無 各縣市政府均贊同所提修正方向	（無）
114.4.2 推動虛坪改革座談會／公會團體	1.管委會最小面積建議自20m²調至35m²。 2.同時建議取消管委會空間面積上限100m²。 3.因應充電設備及上下車空間，建議汽機車位的免計容積額度一併檢討。	1.經實際配置研析，20m²已足敷管委會運作使用，故擬不予放寬。 2.取消100m²之上限，但為避免過度留設管委會空間，訂基地容積1%之上限。 3.充電設備不一定需佔停車空間面積，暫不納入考量。
114.5.20 推動虛坪改革座談會／專家學者	建議可考慮將梯廳淨寬度由2m縮減為1.8m。	梯廳亦兼作走廊等避難路徑，為維護避難安全，暫不縮減得免計容積之梯廳淨寬。

四、辦理時程規劃


114.09.05.起
當前住宅政策座談會
彙整意見調整修正草案
114.10.01.起
預告20天
114.11月
法規會審查
114.12月
部務會報
114.12.31.前
發布
6個月以上宣導期間
宣導
施行

五、政策效益

政策效益

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

改進停車空間制度

1.現況及問題

法定停車空間(含停車位、車道等)

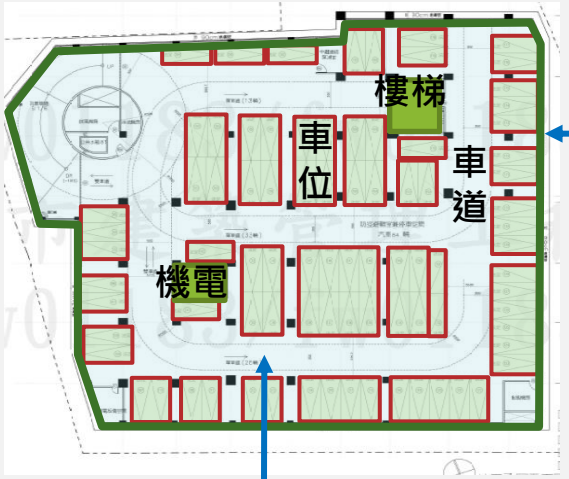
現況

以**共有部分(公設)型態**登記(無獨立權狀)

車道面積由**社區全體住戶**共同負擔

問題

沒有買停車位的住戶，也要負擔車道面積，增加公設面積



依法設置之「防空避難室兼停車場使用」，**依法屬於全體之公設(大公)**，附屬於專有部分

車道以公設分配未盡公平合理

2.改進方向

修正公寓大廈管理條例

法定停車空間(含停車位、車道等)

改革後

修法改以**專有部分**型態登記(有獨立權狀)

解方

- ✓ 停車空間與居住公設**明確區分**
- ✓ 車道由買停車位的人負擔，較為**公平合理**
- ✓ 停車位符合市場習慣可以獨立交易

3.修正效益

1

停車空間與居住公設明確區分

停車空間：
停放車輛使用

居住公設：
確保居住的維生、逃生、安全

性質不同，區分清楚！

2

停車空間負擔公平合理

沒買停車位的人，
不負擔車道面積

有使用才負擔！

4.配套措施

配套規劃

(1)無需分擔公設，無償提供住戶必要通行

車道等可供沒買車位住戶**無償日常通行或避難使用**，**已具公共性質**，不另分擔公設。

公設內化

(2)僅以停車位面積計算基地持分

若將車道及必要空間面積併納入計算，將導致基地持分過多，反不合理

分配合理

停車空間專有部分

同社區可移轉，保障社區內部停車需求

滿足停車需求

以**申請建照**或**都更報核時點**，區分修正規定適用，避免影響現有狀態

降低衝擊

(3)法定停車位不得外賣

(4)有過渡條款適用

內政部

簡報完畢