

「虛坪改革」公聽會會議記錄**■時間：2025 年 11 月 18 日，上午 10:00-12:00****■主持人：台灣民眾黨立法院黨團總召 黃國昌****■地點：立法院紅樓 101 會議室（台北市中正區中山南路 1 號）**

近年民間對住宅「高公設比」與「虛坪灌水」問題反彈日益高漲。許多購屋者實際使用面積甚至未達權狀面積的七成，成為民怨來源之一。為回應社會訴求，內政部提出「虛坪改革」方案，預計於近期完成《建築技術規則》修正及公告，並提出《公寓大廈管理條例》修法草案送立法院審議。鑑於此改革方案影響住宅市場與民眾權益甚鉅，台灣民眾黨立法院黨團特召開公聽會，聽取各方意見，期釐清修法可能影響與效果，確保制度設計兼顧公平、可行與落地性。

■立法委員發言**●立法委員黃國昌黨團總召指出：**

居住正義一直是臺灣民眾黨非常重要的價值跟政策主張。過去，民進黨政府推動了屯房稅 2.0，但空屋率節節攀升；民進黨政府推動新青安，但房價所得比，房價指數不斷上揚；民進黨政府承諾在賴清德總統任內要蓋 13 萬戶社會住宅，到目前為止一戶都沒有核定，這都是臺灣民眾黨的立委們在各個委員會推動捍衛居住正義價值時，執行的重點，更暴露出，民進黨政府在面對居住正義這項議題上，除了在選舉喊口號，在具體施政時的荒腔走板。今天虛坪改革公聽會要探討的主題，是近年來民間社會對於住宅的高公設比跟虛坪灌水的問題，有強烈反彈。許多的購屋者實際使用的面積，甚至沒有達到權狀的七成，為了回應社會訴求，目前內政部提出了虛坪改革方案。內政部預告近期會完成建築技術規則的修正，也提出公寓大廈管理條例的修法草案。由於改革方案不僅會影響民眾的權益，也將深刻影響住宅市場。

●立法委員黃珊珊表示：

過去台北市最重要的政策就是居住正義，民進黨執政八年以來，全國房價漲幅已經高達 33%，新北市房貸負擔率更來到 58.68%，房價所得比新北市 400 萬人口就有 13.49 倍。很多的公共設施當然必須要計入權狀上但民眾買房子時最直接的感受是買了 20 坪的房子，室內卻只有 13 坪，一坪的單價仍居高不下。內政部即將進行的虛坪改革，但能不能改變房價高漲，這將會另一個層次的問題。

●立法委員麥玉珍指出：

民眾對於虛坪灌水的問題積怨已久，這不只是資訊不透明的問題，更讓民眾對市場的信任逐漸瓦解。推動虛坪改革是必要的，但改革的每一步都必須謹慎，要聽取各方意見，更要回應民意，不能只在紙上規劃。臺灣民眾黨支持制度透明，讓市場回歸公平。希望這項改革不在黑箱裡進行，而是攤在陽光下讓大家公評。

●立法委員劉書彬指出：

買 30 坪用不到 20 坪，公共容積過度膨脹，免計容積變成建商可以銷售的坪數，傷害市場資訊透明與消費者信任；但免計容積本質上是公共利益的特許，不能轉化為建商的私有坪數，否則改革就會變相讓房價更高。劉書彬強調，虛坪改革應做到三件事：第一，資訊透明化，包含使用坪數、建造坪數都要透明；第二，不能讓免計容積變成堆高房價的工具，應回歸公共安全、無障礙的本質上；第三，公部門應長期擘劃，並非僅以修法做局部修補，希望各級政府能落實改革，讓住宅合理化、民眾住得安心。

●立法委員陳昭姿指出：

過去有人形容買房像是買驚喜包，不知道自己到底買到甚麼，民眾有無力感，並不是不願意付錢，而是想知道公設有多少，資訊要透明，但業界也有擔憂，實坪制會影響成本計算等等。

■學者專家發言

●宏國德霖科技大學不動產經營系兼任副教授 林旺根提醒：

目前區分建物為「專有」跟「共有」的標準不明，可謂「雞兔同籠」，現在問題是公有部分把一般上班族不需要的停車空間等也併入，變成「虛坪」；另外專有部分包括自己使用空間的花台、雨棚等，其實用不到，但改革到現在問題仍在。免計容積是公共性、有外部貢獻，可以接受樓梯間、梯廳、防空避難室等放入免計容積，但這類公共設施真能做到「對外開放」嗎？例如民國 92 年《建築公寓大廈管理條例》53 條修法，規定管委會使用空間可納入免計，反而導致現在看到管委會空間除了必要的辦公室，浮濫出現游泳池、健康娛樂中心或歌廳等。對內政部的虛坪改革只有一個小小期待，就是限縮管委會的空間條件；並有傳出說內政部打算將「超出免計的部分彌補至專有部分」，非常不贊同。

●輔仁大學法律學院教授 陳重見指出：

管委會使用空間不應完全無上限，也不宜用單一比例僵化訂定，需考量基地規模、戶數與社區類型（如商業區、住宅區），否則易衍生弊端；至於電梯免計

容積，其目的是提升生活品質與公共安全，即便免計後屬共用部分，也應給建商部分獲利誘因，獎勵其改善老舊建物的電梯。現行制度對無電梯的老屋缺乏足夠配套，可參考日本近期因高齡化與建物老化所進行的全面修法方向。在停車空間調整部分，將法定停車空間改為專有已是國際趨勢（如德國、法國、美國、日本等），但必須同步規範相關配套。

●**臺北大學不動產與城鄉環境學系教授 黃健彰：**

資訊的透明化要如何實施？現行建案在公設比、坪數計算與資訊揭露上仍不透明，建管機關多採形式審查，難以杜絕重複計算與灌水，實價登錄與地籍圖資也應揭露更多細節，讓民眾清楚了解實際購買的空間。對於內政部研議將整體法定停車空間視為單一專有部分，他表示高度疑慮，認為大量共有人共同持分將造成治理困難，恐重現最高法院翡翠灣案中決策無法運作的情況。若要改革，應比照德國作法，將每一個車位個別專有化、車道維持共有；若無配套，維持現制並加強透明度更為穩妥。他並指出，內政部方案造成「所有與利用分離」，要求無車位住戶無償使用車道並不合理，且全面專有化將與現行停車位管理規則衝突。現行停車空間仍以「防空避難室兼停車場」定位，若要專有化，技術規則與管理制度都需同步修正，以避免引發新的市場與治理問題。

■**民間團體發言**

●**不動產建築開發商業同業公會全國聯合會 于俊明 秘書長強調：**

改革住宅應在安全、品質與成本管理間取得平衡。以 2003 年蘆洲大禧市社區縱火案為例，電梯等空間屬實質共用設施，與消防安全密切相關，不應被視為虛坪；一般電梯若改為免計容積，並不會增加建築量體或影響日照，現行僅緊急電梯免計、一般電梯計入容積並不合理。面對小宅化與高齡化趨勢，過度限縮管委會與社區共用空間，反而不利住宅品質與社區功能；而停車空間專有化部分，國際上已有類似方向，但涉及通行權、管理費分擔與持分配等多重交易成本，在沒有完整配套前不宜草率調整。暫時以車格 1.8 倍作為合理負擔基準，並主張管委會空間不宜設過低上限。

●**不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會 歐陽明 秘書長：**

內政部今年 9 月針對管委會、停車位空間提出規劃，立意良善但牽涉太雜，更關係未來住宅走向，應多方考量修法，確保制度可長可久。管委會空間上限關乎消防安全，不能因為不常使用就認為那是無效空間，若統一規定上限為基地容積 1%，不僅影響安全，也可能會造成住宅規劃設計僵化，往後住宅設計不會再多元，影響都市景觀與發展。對於停車位問題，雖然還沒看到具體修正條

文，但牽涉層面繁雜，例如不同性質的車位怎麼處理？讓沒有購買車位者無償使用，是否又對購車位的消費者不公平？都是實務上需要考量的問題。

●**地政士公會全國聯合會 鄭子賢 理事長：**

同意內政部的改革方向，改革目標是增加實坪減少虛坪，讓消費者購買更透明、避免將來產權混亂。虛坪及公共空間要分開，應明確建立哪些公設屬於必要性，哪些屬於非必要性，例如門廳、通道、走道等，且商用與住宅應有不同標準；建議內政部訂出標準化指引，讓建築師有可遵循的專業準則。停車位空間的專有化方向正確，但需加強配套，如何兼顧專有與公共功能，那些屬於必要通行車道、需提供無償通行，都需明確規範，避免將來爭議增加；建議以宣導期延長，提供計算示範，以降低對相關民眾權益與都更推動衝擊。

●**全國建築師公會 常務理事 王山頌：**

地下室空間同時涉及「所有權」與「使用權」，現行僅以約定方式處理，缺乏統一法制，導致經常混淆防空避難室、機電空間與停車位的使用界線。車道常被視為第二避難路徑，地下室也集中各式必要機電維護空間，一旦未來採「特殊權專有」等制度，相關管理維護費用與權利義務都必須事先清楚約定，否則易生爭議；同時停車方式的不同，也會造成停車位數、空間配置與公設比的大幅差異，因此有必要討論是否制定統一標準，或依案場規模訂定彈性規範。開發案規劃期長，地主與業者都會因公設比變動而調整權益分配，因此法令若有重大調整，必須確保宣導期與緩衝期充足。

●**OURs 都市改革組織 彭揚凱 秘書長：**

改革最大的目的，內政部想要讓權狀的公設比下降，目前「梯廳納入免計」與「管委會空間縮減」兩項措施，一增一減的實際效果並不清楚，中央應提出更完整的數據模型，說明不同基地規模下免計容積的變化，才有助社會理解改革是否真正達到降低公設比的目標。行政院簡報中疑似提到「免計容積若未用完，可轉為專用面積」，要求內政部釐清此說法；若確有規劃，恐將動搖免計容積「基於公共性」的設計目的，使制度性質產生重大變化。提出三點建議：第一，中央應與地方協作，釐清梯廳免計與管委會空間縮減的實務計算方式，以確保審圖與執行一致；第二，應公開更具說服力的量化評估，向外界說明改革確實能降低虛坪比例；其三，若有免計轉專用的構想，政府應重新檢討其正當性，以免偏離公共利益。

■**部會發言**

●**內政部國土署組長陳威成：**

本次改革的核心包含兩項：一是調整免計容積項目，二是檢討車位登記方式。免計容積目的在於維護公共性、安全性與服務性，現行樓梯、梯廳、機電空間、管委會空間等皆屬免計範圍；一般電梯具共同使用特性，為推動高齡化與無障礙需求，也應納入免計容積，且多數與會者亦支持此方向。至於管委會空間是否應設上限，不同基地與住戶需求差異極大，訂定統一規模確有困難，未來會依各界意見持續調整，避免壓縮必要公共空間或造成規劃不符需求。並無「免計容積未使用是否可轉為專用空間」的說法，強調免計僅限建築技術規則第 162 條所列項目，絕不會轉入住宅使用範圍。相關修法將依程序預告，並預留足夠緩衝期，讓建商、建築師與代銷業者充分因應，確保制度順利落實。

●地政司副司長陳杰宗：

主要負責是改進停車空間登記，停車空間包括停車格、車道以及必要空間，根據相關規定停車空間免計容積的上限是每個車位 40 平方公尺。目前停車空間的登記，依照公寓大廈管理條例 58 條規定，它必須是法定的停車空間就是法定的共用部分，依照民法 797 條的共有部分的來登記。但是實物上目前在停車空間登記態樣非常多種，分別共有面積實際上常見的停車位是大約四坪，實際上所登記車位，有 6、8、10 坪不等這部分的資訊確實不夠透明。地政司曾建議依停車位的面積的 1.8 倍，這只是行政指導方式，法律效力。在 9 月時與民間團體以及縣市政府召開了三場作談會，會後將提供會議紀錄

台北市建管處副處長羅文明

住宅公用空間碎化，管理上有許多爭執，其中對於停車空間的爭執最多；地下室不只停車還有如機電等其他空間，若要源頭管理，必須有更多案例分析，才能做到量化管理。法令發布後要與地方執行銜接，也應考慮進行中的都市更新案，注意緩衝期能否銜接。

台中市都發局副總工程司賴宗達

對免計容積改革支持，對能否真正改善「虛坪」問題仍持保留態度，電梯與梯廳即使免計容積，建造與維護仍然經費；若管委會缺乏收入，只能靠地方政府補貼，而地方財政未必有餘裕，免計本身未必能反映在消費者負擔減輕；縮減管委會空間未必能改善居住品質，對公共空間需求存在差異，應讓市場提供多元產品，讓民眾依需求選擇。針對停車空間專有化，修法必須明確區分「專用」與「約定共用」的範圍，否則開會表決、管理方式與爭議將大幅增加。審圖單位只能依圖審查，無法管控後續用途，若規範不清，最終可能只剩「管委會辦公室」，而難以提供必要的會議或交誼空間