



國立臺灣大學工學院土木工程學系

碩士論文

Department of Civil Engineering

College of Engineering

National Taiwan University

Master's Thesis

都市地區小規模危老建物自力重建策略

Owner-Initiated Reconstruction Strategies for Small-Scale  
Unsafe and Aged Buildings in Urban Urban Areas

蘇志榮

Chih-Lung Su

指導教授：林之謙 博士

Advisor: Jacob J. Lin Ph.D.

中華民國 114 年 5 月

May 2025

# 國立臺灣大學碩士學位論文

## 口試委員會審定書

NATIONAL TAIWAN UNIVERSITY  
MASTER'S THESIS ACCEPTANCE CERTIFICATE



都市地區小規模危老建物自力重建策略

Owner-Initiated Reconstruction Strategies for Small-Scale Unsafe and Aged Buildings in Urban Areas

本論文係 蘇志榮 君 (P11521711) 在國立臺灣大學土木工程學系完成之碩士學位論文，於民國 114 年 05 月 29 日承下列考試委員審查通過及口試及格，特此證明。

The undersigned, appointed by the Graduate Institute of Civil Engineering, on May 29, 2025, have examined the Master's Thesis entitled above, presented by Chih-Lung Su (P11521711), and hereby certify that it is worthy of acceptance.

口試委員：Oral examination committee:

林之謙  
(指導教授 Advistor)

曾惠斌

詹瑩潔

林建元

系主任 葛宇甯

林之謙

曾惠斌

詹瑩潔

林建元

葛宇甯



# 謝辭



時光荏苒，學有所獲。回首這段求學旅程，心中滿懷感恩。在職進修需兼顧學業與工作，期間屢經挑戰與壓力，所幸有眾多的支持與鼓勵，讓我得以堅持不懈，最終順利完成學業。值此論文完成之際，謹以此數語，致上我最誠摯的謝忱。

首先，感謝指導教授林之謙博士，在論文撰寫期間悉心指導，啟發思路，並提供諸多寶貴建議，對本研究助益良多。亦感謝曾惠斌教授、周南山教授，在我面臨學習瓶頸時給予指引與鼓勵，幫助我突破障礙，持續前行。營建管理組師長們精心規劃結合理論與實務之課程，讓我獲益匪淺。論文口試委員撥冗審閱，提供精闢指導，使研究更加嚴謹完整。此外，相關領域專家於訪談過程中無私分享見解，使研究內容更具深度與廣度。求學其間，學長們的互相鼓勵砥礪交流，讓學習之路更加充實且富有意義。在此，謹向所有提供指導與支持的師長、親友與夥伴，致以深深謝意。

此段求學歷程的完成，凝聚了無數關愛與鼓勵。家人的支持是我堅實的後盾，謹以此學習成果獻予最親愛的家人，感謝妳們一直以來的陪伴與鼓勵。使我得以勇往直前，堅定追尋人生目標。這段豐富又精彩的旅程，將成為我人生中彌足珍貴的回憶。





# 摘要



根據內政部統計，全臺屋齡逾三十年住宅占比達 53%，臺北市更高達 72%，為全國最高。此類建築多於九二一地震前興建，耐震設計未臻完善，對高齡住戶構成明顯居住風險。隨著臺灣邁入超高齡社會，住宅安全與功能升級已成為城市更新的重要課題。《都市危險及老舊建築物加速重建條例》（以下簡稱危老條例）實施以來，重建案件多具基地面積小、誘因不足與建商參與意願低等特性，傳統合建模式推動有限。本文聚焦於缺乏建商誘因之小基地個案，探討住戶主導自力重建之策略方向與實務挑戰，並建構一套自力重建可行性評估工具。進一步應用該模型，透過敏感度分析與蒙地卡羅模擬進行風險評估，採三角分布模擬不確定變數，量化不同條件下對分回效益的影響程度與潛在區間，輔以試算與專家訪談進行實證驗證。最終歸納出自力重建操作之七大構面策略，涵蓋共識形成、制度選擇、坪效規劃、資源整合與工程執行等面向，強調專業整合與時機判斷為關鍵，提供住戶理性決策之行動架構，期能補足制度落差，促進土地再利用，強化住宅安全與都市韌性。

**關鍵字：**危老都更、自力重建、小基地開發策略、重建可行性評估模型



# Abstract



According to statistics from the Ministry of the Interior, 53% of housing units in Taiwan are over 30 years old, with Taipei City reaching 72%. Most were built before the 1999 Chi-Chi Earthquake, lacking modern seismic design and barrier-free access, posing risks to elderly residents. As Taiwan becomes a super-aged society, upgrading housing safety and functionality has become a pressing issue. To address these challenges, the Statute for Expediting Reconstruction of Urban Unsafe and Old Buildings was enacted to streamline procedures and offer incentives. However, most approved projects involve small-scale sites with limited redevelopment value and low developer interest, making traditional joint construction models ineffective. This study examines resident-led reconstruction in such contexts, developing a feasibility evaluation model to assess self-redevelopment potential based on returnable floor area. Sensitivity analysis and Monte Carlo simulation are applied to evaluate risk under variable uncertainty, using triangular distributions for key inputs such as housing prices, construction costs, and floor area bonuses. Results identify the most influential variables and the probable range of outcomes, with validation through modeling and expert interviews. The study proposes seven strategic dimensions for self-redevelopment: consensus building, regulatory choice, land use efficiency, financial planning, resource integration, construction management, and timing. This framework supports informed decision-making, enhances policy alignment, and promotes safer, more resilient urban housing.

**Keywords:** Unsafe and old buildings renewal, Owner-initiated reconstruction, Small-scale site redevelopment strategies, Reconstruction feasibility evaluation model



# 目次

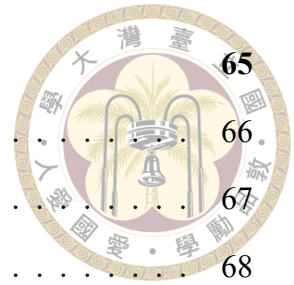


|                               | Page      |
|-------------------------------|-----------|
| 論文口試委員審定書                     | i         |
| 謝辭                            | iii       |
| 摘要                            | v         |
| Abstract                      | vii       |
| 目次                            | ix        |
| 圖次                            | xiii      |
| 表次                            | xv        |
| <b>第一章 緒論</b>                 | <b>1</b>  |
| 1.1 研究背景與動機 . . . . .         | 1         |
| 1.2 研究目的 . . . . .            | 4         |
| 1.3 研究對象與範圍 . . . . .         | 5         |
| 1.4 論文章節架構 . . . . .          | 7         |
| <b>第二章 文獻探討</b>               | <b>11</b> |
| 2.1 危老重建制度發展與法規架構 . . . . .   | 11        |
| 2.2 危老重建誘因機制與合建參與分析 . . . . . | 13        |
| 2.2.1 重建誘因構面與影響因素分析 . . . . . | 13        |
| 2.2.2 合建分配比與權利變換機制 . . . . .  | 14        |
| 2.2.3 開發時機選擇行為 . . . . .      | 15        |
| 2.3 危老重建模式 . . . . .          | 16        |
| 2.3.1 全案委建 . . . . .          | 16        |
| 2.3.2 合建模式 . . . . .          | 17        |
| 2.3.3 自力重建 . . . . .          | 18        |
| 2.4 研究定位與文獻缺口 . . . . .       | 20        |



|            |                    |           |
|------------|--------------------|-----------|
| <b>第三章</b> | <b>自力重建策略架構</b>    | <b>23</b> |
| 3.1        | 策略架構總覽與推動邏輯        | 23        |
| 3.2        | 重建執行流程與專業整合機制      | 24        |
| 3.2.1      | 重建申請與執行整體流程        | 24        |
| 3.2.2      | 專業團隊整合與分工架構        | 25        |
| 3.2.3      | 資金籌措模式與運作機制        | 28        |
| 3.2.4      | 整體執行綜合說明           | 30        |
| 3.3        | 重建評估關鍵變數與制度條件分析    | 31        |
| 3.3.1      | 成本構面設定             | 33        |
| 3.3.2      | 總樓地板面積推算           | 38        |
| 3.3.3      | 價值評估變數設定           | 46        |
| 3.4        | 可行性評估模型建構          | 47        |
| 3.4.1      | 模型計算流程與模組說明        | 48        |
| 3.4.2      | 效益指標邏輯與公式推導        | 48        |
| <b>第四章</b> | <b>評估模型試算與實證分析</b> | <b>51</b> |
| 4.1        | 評估模型應用展示與試算        | 51        |
| 4.1.1      | 評估工具應用說明           | 51        |
| 4.1.2      | 試算成果分析             | 52        |
| 4.2        | 案例實證               | 54        |
| 4.2.1      | 驗證目的與流程            | 54        |
| 4.2.2      | 個案分析與模型實證          | 56        |
| 4.2.3      | 成果彙整與觀察            | 59        |
| 4.3        | 專家訪談               | 60        |
| 4.3.1      | 目的與問卷設計            | 60        |
| 4.3.2      | 訪談對象背景與進行方式        | 61        |
| 4.3.3      | 專家訪談回饋彙整           | 62        |
| 4.3.4      | 小結                 | 63        |

|                    |                              |           |
|--------------------|------------------------------|-----------|
| <b>第五章</b>         | <b>討論</b>                    | <b>65</b> |
| 5.1                | 專家回饋之探討 . . . . .            | 66        |
| 5.2                | 小基地高公設比成因與因應對策 . . . . .     | 67        |
| 5.3                | 評估工具之使用條件與適用性 . . . . .      | 68        |
| 5.4                | 自力重建可行性之敏感度與風險評估分析 . . . . . | 69        |
| <b>第六章</b>         | <b>結論與建議</b>                 | <b>73</b> |
| 6.1                | 自力重建七大構面策略 . . . . .         | 73        |
| 6.2                | 研究限制 . . . . .               | 76        |
| 6.3                | 建議 . . . . .                 | 77        |
| 6.4                | 未來研究方向 . . . . .             | 79        |
| <b>參考文獻</b>        |                              | <b>81</b> |
| <b>附錄 A 專家訪談問卷</b> |                              | <b>85</b> |







# 圖次



|     |                                                                |    |
|-----|----------------------------------------------------------------|----|
| 1.1 | 臺灣六都稅籍住宅屋齡統計圖 . . . . .                                        | 6  |
| 1.2 | 臺北市危老核准案規模分佈圖 . . . . .                                        | 7  |
| 3.1 | 危老資格審查流程圖 . . . . .                                            | 26 |
| 3.2 | 危老重建計畫申請流程圖 . . . . .                                          | 27 |
| 3.3 | 建經公司於自力重建融資整合中之功能角色 . . . . .                                  | 29 |
| 3.4 | 自力重建團隊各階段分工流程圖 . . . . .                                       | 31 |
| 3.5 | 建築容積組成示意圖 . . . . .                                            | 38 |
| 3.6 | 危老獎勵容積條件與額度 . . . . .                                          | 40 |
| 3.7 | 免計容積空間項目計算示意圖 . . . . .                                        | 41 |
| 3.8 | 各類停車位型式比較 . . . . .                                            | 47 |
| 3.9 | 公設比對總樓地板面積之影響 . . . . .                                        | 50 |
| 4.1 | 自力重建評估試算表 . . . . .                                            | 52 |
| 4.2 | QR Code 掃描操作入口 . . . . .                                       | 52 |
| 5.1 | 各變數敏感度對分回比例影響值 (Impact on Return Ratio) . . . . .              | 70 |
| 5.2 | 分回比模擬分布圖 (Probability Distribution of Return Ratio) . . . . .  | 71 |
| 5.3 | 分回比累積機率分布圖 (Cumulative Distribution of Return Ratio) . . . . . | 71 |



# 表次



|     |                                |    |
|-----|--------------------------------|----|
| 1.1 | 臺北市危老核准案件原建物規模統計表 . . . . .    | 2  |
| 2.1 | 都市更新與危老重建比較表 . . . . .         | 12 |
| 2.2 | 建商合建意願決策關鍵構面整理表 . . . . .      | 16 |
| 2.3 | 臺北市稅籍住宅樓層規模統計表 . . . . .       | 20 |
| 2.4 | 危老重建三種主要模式比較表 . . . . .        | 21 |
| 3.1 | 危老案建築設計費估算實例比較表 . . . . .      | 34 |
| 3.2 | 營造費用分類與模型設定說明表 . . . . .       | 36 |
| 4.1 | 臺北市住三用地小基地重建試算結果 . . . . .     | 53 |
| 4.2 | 案例一：臺北市中正區集合住宅公開資訊彙整 . . . . . | 56 |
| 4.3 | 案例二：新北市板橋區集合住宅公開資訊彙整 . . . . . | 57 |
| 4.4 | 案例三：臺中市西屯區集合住宅公開資訊彙整 . . . . . | 58 |
| 4.5 | 受訪專家職稱與實務經歷摘要 . . . . .        | 62 |
| 4.6 | 專家訪談意見摘要表 . . . . .            | 63 |
| 5.1 | 專家意見摘要與本研究觀點對照整理 . . . . .     | 66 |



# 第一章 緒論



## 1.1 研究背景與動機

我國自 1998 年公布《都市更新條例》，將都市更新制度自《都市計畫法》中獨立出來，並賦予民間得以自行整合土地與提送更新計畫之權限，期以加速都市老舊建築物之重建與土地再利用。然而，條例施行迄今已逾二十年，都市更新實務仍多集中於大基地、具整合效益之開發案，普遍面臨規模龐大、地主眾多、整合困難與審議程序繁瑣等挑戰，致使執行成效未如預期。如以臺北市為例，截至 2023 年，實際完成之都市更新案件僅約 1,200 件 [1]，顯示制度對小規模老舊建築推動之侷限性。

為補足都市更新制度在處理個案型危險建築之不足，政府於 2017 年制定《都市危險及老舊建築物加速重建條例》（以下簡稱「危老條例」）[2]，建立平行分流機制，提供小基地、住戶可主導之重建管道。該條例突破傳統都市更新對最小基地面積之限制，允許個別基地面積未達 1,000 平方公尺之個案單獨申請重建，透過簡化程序、容積獎勵、融資協助與稅賦減免等誘因，鼓勵老舊、瀕危建築加速重建，以提升住宅安全與都市韌性。對於無法適用都市更新制度，且缺乏建商參與誘因之小基地案件而言，危老條例實務上已成為其唯一可行之制度選項。然而，即使制度門檻相對寬鬆，實際推動仍受限於容積計算、建蔽率、建築退縮、停車配置等多項規定，加以住戶自力整合與籌資之難度，往往難以評估可行性與潛在效益。故本研究即以危老條例為制度基礎，聚焦於都市計畫區內小規模基地，建構一套可行性評估試算工具，並提出具體的重建策略架構，以協助住戶在缺乏合建誘因下，判斷是否具備自力重建之操作條件與可能途徑。

依臺北市執行成果統計顯示（見表 1.1），危老重建案件多集中於地上三層以下建築物，占全市案件總數之 58%。此類建物之原權利人因擁有相對較高之土地持分，在合建重建後可分回之樓地板面積比例亦相對較高，故多數住戶具備明確經濟誘因，較易配合推動。另一方面，建商亦較能從中取得開發利潤，雙方皆有合作意願，促成此類案件執行比率較高。相較之下，地上四至五層之老舊公寓雖

於市區建物中占比高達 43%，但於危老核准案件中僅占 23%。由於此類建物住戶土地持分相對較低，重建後分回面積不足，建商參與誘因偏低，重建推動相對困難。臺灣在 1960 至 1970 年代經濟快速起飛，大量人口湧入都市，為滿足住宅需求，遂大量興建總樓層數在四至五層之步登公寓 [3]。根據內政部 2024 年統計，臺北市步登公寓住宅約有 39 萬宅，約占全市住宅總量 43%，[4]，比例為全國最高。根據衛生福利部 2022 年統計，北部地區 65 歲以上長者約有 68% 居住於無電梯之透天樓房及步登公寓。高齡長者長期居住於此類老舊公寓中，不僅在日常出行、購物與就醫等方面遭遇諸多困難，影響健康與社交活動，亦於地震或火災等緊急狀況發生時，因行動不便而增添人身安全風險。

表 1.1: 臺北市危老核准案件原建物規模統計表

| 區域 | 3F(含) 以下 |      | 4-5F |     | 6F(含) 以上 |     | 1-5F 混合 |     | 全市%  |
|----|----------|------|------|-----|----------|-----|---------|-----|------|
|    | 數量       | 區域%  | 數量   | 區域% | 數量       | 區域% | 數量      | 區域% |      |
| 士林 | 18       | 82%  | 2    | 9%  | 1        | 5%  | 1       | 5%  | 14%  |
| 大同 | 11       | 73%  | 1    | 7%  | 1        | 7%  | 2       | 13% | 9%   |
| 大安 | 6        | 35%  | 9    | 53% | 1        | 6%  | 1       | 6%  | 11%  |
| 中山 | 12       | 52%  | 6    | 26% | 5        | 22% | 0       | 0%  | 14%  |
| 中正 | 7        | 32%  | 9    | 41% | 5        | 23% | 1       | 5%  | 14%  |
| 內湖 | 9        | 82%  | 0    | 0%  | 1        | 9%  | 1       | 9%  | 7%   |
| 文山 | 8        | 100% | 0    | 0%  | 0        | 0%  | 0       | 0%  | 5%   |
| 北投 | 12       | 71%  | 3    | 18% | 0        | 0%  | 2       | 12% | 11%  |
| 松山 | 3        | 30%  | 3    | 30% | 3        | 30% | 1       | 10% | 6%   |
| 信義 | 3        | 60%  | 1    | 20% | 1        | 20% | 0       | 0%  | 3%   |
| 南港 | 1        | 33%  | 1    | 33% | 1        | 33% | 0       | 0%  | 2%   |
| 萬華 | 4        | 50%  | 2    | 25% | 2        | 25% | 0       | 0%  | 5%   |
| 合計 | 94       | 58%  | 37   | 23% | 21       | 13% | 9       | 6%  | 100% |

資料來源：內政部不動產資訊平台；圖表由本研究整理繪製。

為具體落實《高齡社會白皮書》所揭示之政策目標，行政院於 2022 年核定之《因應超高齡社會對策方案》報告中，已明確將「建構高齡友善及安全環境」列為五大核心目標之一 [5]。在此政策背景下，政府持續推動都市更新與危老重建政策，透過容積獎勵、稅賦減免、優惠貸款利率等多元誘因機制，促進老舊建築之重建與改造，以提供兼具耐震安全與高齡友善機能之住宅空間。危老條例的設計初衷，即是補足都市更新制度在小基地重建推動上的不足，提供簡化流程與彈性

誘因，協助所有權人於高齡化與老舊化雙重壓力下完成住宅改善。然而，儘管制度設計已具備相當誘因，實務推動過程仍面臨諸多挑戰，主要包括以下兩項：



### 1. 住戶資源有限，重建行動仰賴建商主導

老屋重建涉及建築法規、規劃設計、財務籌措與產權整合等多重專業程序，多數所有權人原本即缺乏備推動重建所需之財務資源與專業知識，無論制度條件如何設計，均難以獨力完成規劃、整合與執行重建相關程序。實務上遂多仰賴開發商主導，採取「合建分屋」合作模式，並依「權利變換」制度，將所有權人之土地與建物持分價值換算為重建後可分配之樓地板面積，作為雙方利益分配之依據。然而，於土地價值較低之區域，重建後之投資報酬率相對偏低；在供給大於需求的市場情境中，建商多傾向優先投入獲利條件較佳之案件，導致此類區段的重建推動速度顯著落後。再者，老舊公寓常位於人口密集之既成社區，基地狹小且多處於巷弄深處，施工動線受限，工程難度與成本亦相對提高，加以違章加蓋情形普遍存在，使整合與分配條件更趨複雜，進一步壓縮案件的重建誘因與可行性。對於缺乏建商參與意願之地區而言，若無替代機制協助住戶行動，重建計畫便可能長期陷於停滯。

### 2. 整合協調困難，共識難以凝聚

老屋重建的成敗關鍵，在於能否順利凝聚所有權人之重建共識。然而實務上，住戶在重建議題上之認知程度、財務能力與利益期待差異甚大，協商歷程往往充滿挑戰。尤其在與建商合作之「合建分屋」模式下，因資訊不對稱及缺乏相關專業協助，所有權人常難以充分理解自身權益與可分回條件，導致協議程序冗長、意見分歧，最終共識難以形成。合建模式本質上屬市場導向機制，建商投入的前提在於合理投資報酬預期，其參與動機以營利為核心；然部分住戶以分回坪數為主要考量，協商彈性不足，進而削弱他人參與意願。尤有甚者，《危老條例》規定重建須經全體所有權人同意，僅一人反對即足以使整體計畫受阻，使共識凝聚難度進一步升高。更值得關注者，部分住戶在明知建物結構潛藏風險的情況下，仍將危老重建視為爭取分回利益的談判機會，反映出防災意識與制度初衷的落差，亦進一步弱化政策「以安全為先」的基本價值。面對上述整合與資訊障礙，實務上如能加強導入協商支援與協調機制，將有助於促進住戶行動與制度目標之銜接。





綜上所述，面對中小規模老舊住宅在實務上重建意願低落與制度適用侷限之現況，尤以高齡長者比例較高、住宅類型以步登公寓為主的臺北市為例，亟需提出更具針對性之策略工具，協助住戶於缺乏建商參與誘因之情境下，合理評估自力重建的可行性與效益。本研究即係基於此一問題意識展開，嘗試建構適用於小基地條件下之重建策略參考架構，作為自力重建決策之依據，並回應高齡化社會中住宅安全與生活機能提升的迫切需求。

## 1.2 研究目的

面對臺灣高齡化社會與危老建築集中於小基地的現象，過去多仰賴建商主導之合建模式進行更新，然而實務中常見基地面積狹小、土地效益有限，導致建商參與意願不足，使住戶陷入無法推動重建的困境。為回應此制度落差，本研究以住戶主導之自力重建為核心視角，目的在於提出一套具備操作性的小基地重建策略架構，協助原所有權人評估其可行性並規劃具體行動路徑。為有效歸納策略方向，研究中建構一套以「住戶分回坪數」為核心指標之可行性評估模型，整合法規誘因與市場變數，作為分析基礎與策略推導工具。透過模型試算、案例驗證與專家訪談，最終提出涵蓋決策共識、制度選擇、土地坪效、資金籌措、資源整合、營建管理與啟動時機等七大構面之自力重建策略，以回應住戶在缺乏建商誘因下的重建推動需求。

為達成上述目的，研究設定以下三項具體目標與對應研究問題：

1. 分析小基地無法吸引建商參與之原因，釐清住戶在合建無法成立情境下，考量自力重建的關鍵條件與時機。

研究問題：

- 哪些因素影響建商參與意願？
- 在何種條件下，住戶應考慮自力重建作為替代策略？

2. 建構以住戶為使用者之可行性評估模型，協助釐清制度限制、成本條件與分回效益，以作為策略推導與決策判斷基礎。



#### 研究問題：

- 模型應納入哪些制度與市場變數？
- 如何透過模型結果協助住戶進行初步判斷？

3. 結合案例試算與專家訪談，歸納自力重建可行之策略構面，建構具操作性的行動架構，回應制度與實務推動落差。

#### 研究問題：

- 可行的自力重建策略應包含哪些構面？
- 如何透過實證驗證與專家建議優化策略架構？

本研究期望能補足現行制度對小基地危老建物自力重建在技術工具與決策支援上的缺口，協助住戶進行理性重建策略判斷，進一步提升制度施行效率與實際重建誘因，回應高齡社會中住宅更新與安全環境之需求。雖本研究以臺北市為實證分析場域，所建構之評估邏輯與策略架構，未來可望應用於全國都市計畫區內條件相似之小基地個案，具備後續實務應用與政策建議之參考價值，亦可作為制度資源不足地區之策略評估工具。

## 1.3 研究對象與範圍

### 研究對象

本研究所探討之重建對象，係指符合《都市危險及老舊建築物加速重建條例》第三條規定之建築物，位於都市計畫範圍內，且非屬經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值之合法建物，並應符合下列條件之一：

1. 經建築主管機關認定有危險或應限期補強、拆除者。
2. 經結構安全性能評估結果未達最低等級者。
3. 屋齡三十年以上，且耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者。

此類建築多為中低樓層之公寓或透天住宅，普遍存在耐震性能不足與居住機能退化等問題，對高齡住戶尤具潛在風險，亦為現行危老政策之主要適用對象。



## 研究範圍

為界定本研究探討對象之量體條件，將研究範圍設定為基地面積在 1,000 平方公尺（約 300 坪）以下，屬於依法不符容積移轉條件之小規模住宅基地。此類個案多因基地狹小、施工困難、土地效益有限而缺乏開發誘因，實務上難以吸引建商以合建模式參與，進而面臨重建推動停滯的困境。根據內政部統計，全國住宅平均屋齡為 33 年，其中屋齡三十年以上者占比已達 55%；而臺北市平均屋齡達 38 年，三十年以上住宅比例更高達 72%，為全國最高，顯示老屋更新需求日益迫切，尤以臺北市情況最為嚴峻（見圖 1.1）。

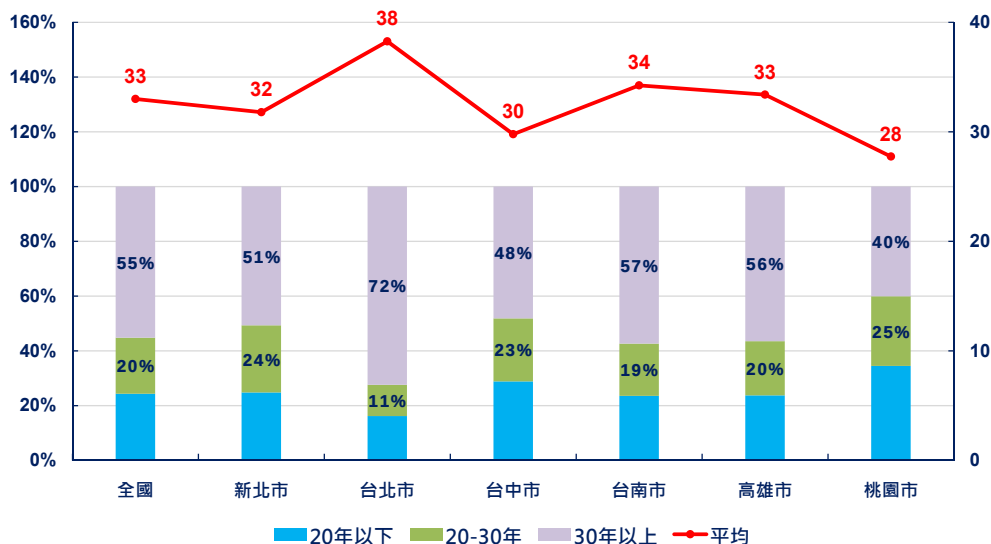


圖 1.1: 臺灣六都稅籍住宅屋齡統計圖

資料來源：內政部不動產資訊平台；圖表由本研究整理繪製。

另觀察近年危老重建核准案件，臺北市中基地面積小於 300 坪者即占全體案件之 86%，顯示實務推動過程中已呈現高度小規模化之趨勢（見圖 1.2）。本研究所聚焦之基地量體，正是目前危老政策中最常見且最具代表性之個案型態。前述統計亦反映危老重建具有明顯的「區域高度集中」與「基地規模偏小」兩項特性，推動過程中更仰賴住戶資源與整合能力。故本研究針對此類普遍存在卻制度資源相對不足之對象，嘗試建構一套具備操作性與決策輔助功能之自力重建評估工

具，以回應實務需求與政策推動落差。

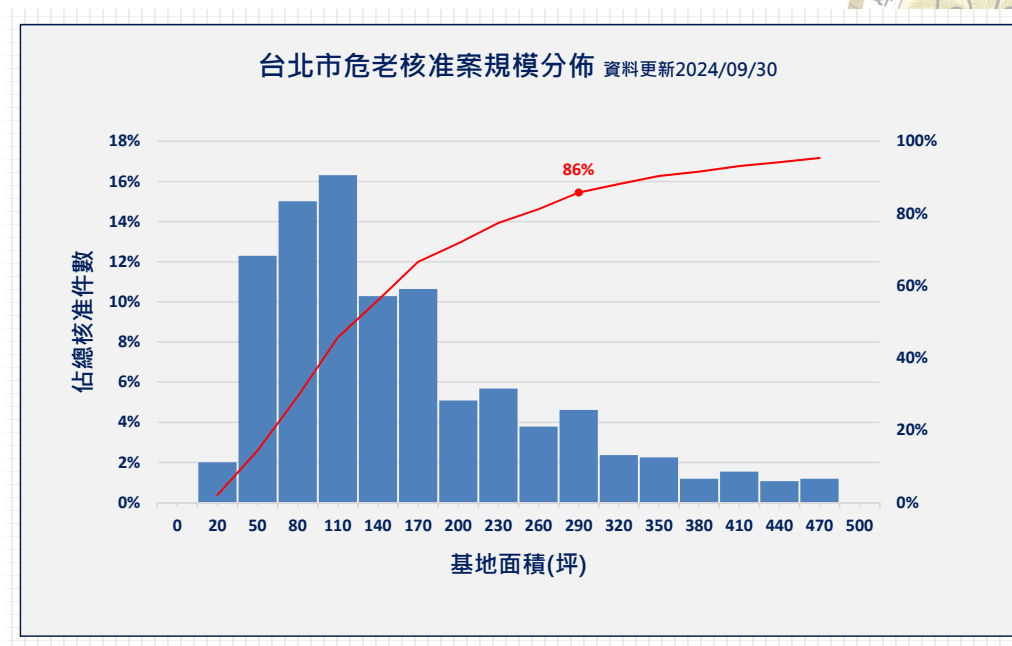


圖 1.2: 臺北市危老核准案規模分佈圖

資料來源：內政部不動產資訊平台；圖表由本研究整理繪製。

## 1.4 論文章節架構

本論文共分為六章，各章節內容安排如下：

第二章針對危老重建制度與實務操作進行系統性整理，聚焦小基地重建情境，深入分析現行制度架構、建商合建參與條件及自力重建模式之適用情境。整體而言，現有文獻多著重於《都市更新條例》與《危老條例》下之合建模式，關注建商誘因、投資報酬與權利分配結構，較少討論缺乏建商參與時，住戶自力重建的可行性與推動條件。針對小基地、自住型社區，現有研究缺乏以住戶視角為核心的量化評估工具，亦未建立整合容積誘因、建築配置與財務條件的操作性分析架構。現實中，部分小基地因區位條件有限、投資利潤不足，建商無意參與合建，致使住戶須自籌資金推動重建。然而，住戶對實際可分回坪數的理解多流於「一坪換一坪」的簡化認知，缺乏制度化、量化之評估機制輔助判斷。基於此，本研究明確定位於補足小基地自力重建評估工具之不足，透過整合建築法規、財務參數與制度誘因，建構以「住戶可分回坪數」為核心指標之可行性分析架構，提供住戶在缺乏建商誘因時，能自行試算並評估自力重建潛在可行性與操作條件，

作為早期決策與資源整合之理性參考依據。

第三章為研究方法核心，建構小基地自力重建之策略架構與可行性評估模型，說明其推動流程、專業整合機制與關鍵變數設定。首先，歸納自力重建需關注之四大核心構面，分別為共識組織、法規誘因、財務資源及工程執行，強調住戶需在缺乏建商主導的情況下，自行整合產權、資金、設計施工與履約管理等環節。進一步整理重建流程，涵蓋共識凝聚、專業團隊遴選、建築設計、法規申請、融資安排、施工管理至產權登記等階段，並剖析建築師、建經公司、融資銀行、法律顧問等各專業角色之協作架構。在資金籌措方面，說明住戶自備款、建築融資貸款、政府協助及預售資金回流之資金整合模式，並介紹建經公司與金融機構共同參與履約管理之實務操作，強化財務控管與資金安全。隨後，系統性整理重建可行性評估之變數，涵蓋成本構面、樓地板面積構面與價值構面，逐步推導營造費用、設計費用、行政管理、融資利息、免計容積、公設配置及車位售價等相關參數。建立以「分回坪數比」為核心指標之評估模型，說明投入成本、樓地板面積與市場價值間之運算關係，並建構坪效係數、公設比與土地坪效之邏輯推導，協助住戶判斷重建條件是否可達經濟平衡。最終，模型架構可支援小基地自力重建之初步財務試算與策略選擇，提供住戶決策階段之判斷工具與溝通基礎。

第四章呈現自力重建可行性評估模型之實務應用流程，並透過案例試算、實證驗證與專家訪談，展示模型之操作架構與推估成果。首先，本章介紹模型設計邏輯與 Excel 試算工具之功能區劃，說明輸入參數、成本計算、收益計算及效益評估等操作步驟，並以臺北市典型小基地條件進行示範試算，呈現分回坪數計算與財務結果推估。其次，本章選取三件來自臺北市、新北市與臺中市之實際重建案例，依公開資訊與實價登錄資料進行模型實證，透過反推建商投資報酬率，驗證模型推估結果與市場行情之接近程度，並觀察不同區位、基地規模與容積條件下之適用表現。進一步，本章彙整專家訪談設計、對象背景及回饋重點，從模型邏輯、參數設計、制度適用與推動障礙等面向，蒐集具實務經驗者之建議與觀察，補充量化試算無法涵蓋之操作細節與市場限制。專家訪談回饋整理包括模型適用性、輸入設計、財務結構、敏感度分析與政策建議等內容。透過上述案例試算與專家驗證，本章完整展示模型運作流程、實際應用條件與參數設定基礎，作為後續操作探討與政策推動建議之基礎。





第五章本章旨在綜合第四章可行性評估模型之試算結果與專家訪談回饋，進一步探討小基地自力重建於現行制度下之操作條件、推動限制與模型應用範圍。透過模型模擬，分析不同樓層與容積條件下，住戶可分回坪數、財務成果及容積依賴程度，並延伸討論容積獎勵、停車配置與高公設比對重建可行性之影響。專家回饋部分，彙整受訪者對於評估工具架構、適用情境、操作便利性與參數設計之意見，並整理一致觀點、擴充建議及觀點差異，探討模型後續優化方向與使用定位。進一步針對小基地重建常見高公設比現象，分析其成因與市場限制，並探討空間規劃與管理制度之因應對策。此外，本章亦說明評估工具之設計邏輯、適用範圍與使用條件，討論操作流程中可能產生之技術落差與使用限制。最後，透過敏感度分析與蒙地卡羅模擬，檢視各主要變數之影響程度及結果變異範圍，進一步呈現重建可行性之變數關聯與條件差異。整體內容聚焦於模型試算結果之延伸解讀、專家建議之回應、小基地重建實務操作挑戰、評估工具適用條件，以及敏感度分析與風險評估結果之探討。

第六章綜整小基地危老建物自力重建之分析成果，說明自力推動重建在缺乏建商參與情境下所需面對的整合協調、資金籌措與工程管理等多重挑戰，並提出自力重建應重點關注之七大構面策略，作為實務推動時需整體考量之方向。本章首先系統性整理自力重建操作過程中與決策共識、法規選擇、土地坪效、資金調度、政府資源、營建管理及啟動時機等相關的策略思維。其次，本章進一步說明本研究所建構之評估工具在操作設計上的適用條件與使用限制，並討論工具適用於初期試算階段時應注意之應用情境及技術假設。此外，本章針對本研究模型尚未涵蓋之執行分工、財務流程與獎勵配置細節，提出研究範圍之限制說明，並彙整制度現況與實務挑戰，針對資金協助、誘因延續及住戶認知等關鍵議題提出後續政策建議。最後，本章提出未來可深化之研究方向，包含獎勵容積投入效益分析、參數設計優化，以及人工智慧技術於自力重建資訊支援系統之應用潛力，供後續學術研究與實務發展參考。



## 第二章 文獻探討



本章旨在釐清危老重建制度之發展脈絡與運作機制，系統性整理重建誘因、合建參與決策變數與主要推動模式之制度架構，作為後續自力重建可行性評估模型建構之理論依據。內容涵蓋危老重建法規發展與適用條件、建商合建參與誘因與分配機制之文獻整理，並進一步分析全案委建、合建與自力重建三種主要模式之操作特性與適用情境，最後歸納現行制度下自力重建面臨之挑戰與研究缺口。

### 2.1 危老重建制度發展與法規架構

臺灣推動都市重建與環境改善之核心制度，主要包含《都市更新條例》與《都市危險及老舊建築物加速重建條例》（以下簡稱「危老條例」）。兩者雖同為提升居住安全與改善都市機能之政策工具，然其制度設計邏輯與適用對象各異，分別對應「整體性都市再生」與「個案型危險建築處理」兩種治理目標。《都市更新條例》於 1998 年公布施行，旨在透過土地再開發、都市機能重整與公共設施改善，回應都市空間老化與人口結構變遷等課題。其更新方式包含公辦、自辦與合建，並輔以容積獎勵、稅賦減免、權利變換等誘因機制，以促進民間參與。然而，實務推動上常因更新單元規模龐大、權利人眾多、整合與協商成本高，加以審議程序繁瑣，致使案件歷程曠日廢時，甚至停滯不前 [6]。

有鑑於都市更新在處理危險建築時效性不足，政府於 2017 年制定《危老條例》，作為快速重建之補充性制度 [7]。該條例針對都市計畫範圍內經認定具結構安全疑慮之合法建築，提供簡化審查程序、降低同意門檻（100% 同意即得申請）等便利條件，並搭配容積獎勵（最高 1.4 倍）、稅賦減免與融資協助等誘因，以加速重建進程、回應耐震不足所造成之潛在風險。相較於都市更新須經單元劃定與繁複審議，危老條例之最大制度突破，在於其免除面積門檻與單元整合，得以適用於街廓鬆散、產權集中或缺乏建商誘因之小規模基地。以臺北市大同、萬華等區為例，其屋齡 30 年以上建物比例較高，產權雖複雜但規模不大，實務上更適合依危老條例推動重建，亦為當前強化都市耐震化與建構高齡友善環境之政策重點



[8]。綜合而言，《都市更新條例》強調整體規劃與土地再開發，適用於具整合效益之大基地區段；《危老條例》則提供快速、彈性之替代方案，適用於重建迫切之零星個案。當都市更新推動受限時，危老條例實為一種「去整合化」、「去行政化」之制度選項，有助於民眾以自力方式突破協調障礙與行政瓶頸，加速都市重建進程與居住安全之改善（見表 2.1）。

表 2.1: 都市更新與危老重建比較表

| 項目   | 危老條例                                                    | 都市更新條例                                                   |
|------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| 立法目的 | 加速危險老舊建物重建                                              | 土地再利用，復甦都市機能                                             |
| 實施期限 | 有期限（目前展延至 2027 年）                                       | 無期限                                                      |
| 實施對象 | 結構安全性能未達最低等級<br>屋齡 30 年以上合法建物<br>耐震力不足且未設電梯<br>不具補強改善效益 | 屋齡 30 年以上合法建物                                            |
| 同意門檻 | 100% 所有權人同意                                             | 劃定方式不同，約 50~80%                                          |
| 基地條件 | 位於都市計畫範圍內<br>基地面積無限制                                    | 位於都市計畫範圍內<br>須符合更新單元劃定<br>多數要求基地面積須達 1,000m <sup>2</sup> |
| 獎勵容積 | 較低（原則上不超過 1.4 倍）                                        | 較高（最高可達 1.5 倍以上）                                         |
| 實施者  | 所有權人或公司法人皆可申請                                           | 更新會或更新事業機構                                               |
| 執行方式 | 自行協議                                                    | 自行協議，或採權利變換方式                                            |
| 程序流程 | 簡化審查，流程短                                                | 程序繁瑣，流程較長                                                |
| 審核速度 | 快速，約 3~6 個月可申請建照                                        | 緩慢，常需 3~10 年完成                                           |
| 適用類型 | 小基地，所有權人少<br>危險建築急需快速重建                                 | 大基地，所有權人多<br>可接受較長期整合與審議                                 |

資料來源：內政部營建署；圖表由本研究整理繪製。

都市更新與危老重建雖屬平行制度，然其適用情境與推動方式各具差異。為掌握危老條例對小基地老舊建築之適用性，並釐清當前重建推動困境。綜合前述制度設計與政策目標，雖危老條例在小基地重建中展現高度彈性，但實務推動上仍需仰賴建商投資參與或住戶自力推動。以下將進一步探討建商參與意願形成之影響因素與關鍵變數。

## 2.2 危老重建誘因機制與合建參與分析



在危老重建實務中，參與者是否投入重建，往往取決於其可獲得之誘因與所面臨之限制。其中，合建模式因具備資金、專業與執行效率之優勢，仍為目前實務上主流的推動方式。住戶無需自備資金，由建商負擔全額重建費用，即可分回新屋，對原權利人具相對吸引力；惟其可行性仍受限於諸多條件。當重建基地面積有限、區位開發潛力不足，或住戶分回期望過高時，將影響建商合建意願。因此，深入探討建商於合建投資評估時所考量之關鍵變數，有助於理解現階段合建推動的瓶頸，亦可作為發展替代重建模式之理論依據。為釐清當前危老重建推動困難之主要瓶頸，本文選擇合建模式作為分析核心，聚焦於建商投資誘因、分配條件與時機選擇等三項關鍵構面，藉此剖析目前制度設計與市場運作間的落差，並導出替代推動策略之必要性。

### 2.2.1 重建誘因構面與影響因素分析

為探討危老重建案開發之誘因，本文綜整相關文獻，歸納重建案於投資評估時所考量之核心構面。探討建商於合建投資評估時所考量之關鍵變數，有助於理解現階段合建推動的瓶頸，亦可作為發展替代重建模式之理論依據。實務上，當重建基地面積有限、區位發展潛力不足，或住戶對分回比例與原有坪數之保留期望過高時，皆可能導致建商缺乏進場意願。此現象反映出，建商在評估是否投入合建案時，需同時考量開發潛力、財務效益與整合難度等多元因素。其中，開發利潤仍為建商決策的核心依據，並須依據個案條件進行綜合性評估。相關文獻歸納出三項主要影響構面如下：

- **區位條件：**地段價值、捷運可及性、學區或商圈成熟度等因素與區域住宅市場價值具高度關聯，直接影響成屋售價與銷售速度，進而牽動資金回收期與投資報酬率。方高震指出，房價與市場熱度為建商推案意願之首要條件，影響程度高於基地條件與法令誘因，為判斷重建潛力之重要依據[9]。
- **基地條件：**包含基地面積、形狀、臨路寬度及施工動線等，攸關設計配置與施工可行性，亦直接影響開發成本與實際可售面積。基地若過小或動線不佳，將提升施工難度並壓縮可銷售空間。

- **可開發容積與分配效益：**建商通常以案場「自償性」作為基本投資判斷準則。若即使取得容積獎勵後，所能分得之可售樓地板面積仍不足以支應開發成本，則缺乏進場誘因。林峰池發現，容積獎勵與區位房價共同影響開發效益，即便具備政策誘因，若最終產出無法滿足基本財務平衡，仍將抑制投資意願[10]。此外，若合建案涉及住戶數眾多、產權結構複雜或協調成本高，亦將進一步增加開發風險與時程不確定性，降低建商參與意願。

實務上，原所有權人普遍以住宅現況坪數作為分配談判基礎，惟老舊建築於重建過程中需拆除且不具市場價值，甚至仍需負擔拆除費用，實質上已無殘值，故權利變換之核心應回歸土地持分比例。然而，在樓層較高或戶數較多之集合住宅中，每戶因建物面積大，平均土地持分相對稀釋，若仍以高坪數作為分回依據，則建商可得利潤空間將大幅壓縮。陳明遠認為，當地主對分回比率期待過高，將使建商分回價值低於合理投資門檻，造成進場誘因不足；若分配條件未建立在合理市場基礎之上，更可能導致雙方預期落差擴大，降低合建推動之可行性[11]。

### 2.2.2 合建分配比與權利變換機制

在危老重建與都市更新制度中，建商與住戶間通常透過「協議合建」或「權利變換」方式進行重建後之產出分配。此一分配比率係以住戶持有土地之價值為核心依據，作為合建後分回權益計算之法律基礎。地主與建商雙方就重建完成後的產出價值進行協議，在實務上，協議合建中的「分配比例」係指地主與建商對於重建後總產出價值之分配關係，常以「六四分」、「五五分」等口語表示，其反映的即是出資者間對產出空間或價值的協議分配結果[12]。

在此合作模式中，地主提供土地資源，建商則負責全額開發營造費用，雙方依其出資比例共享重建後產出與利潤。建商是否願意進場參與，關鍵在於其預期可分得之樓地板面積價值，是否足以回收其投入之成本並獲得合理利潤。根據作者實務參與合建案之經驗及林均燁認為，中小型建商預期投資報酬率大致落在26%至44%之間。此一比例係基於整合至完工回收期間常需3至5年不等，期間需承擔整合風險、資金沉澱與市場波動等不確定性。此數據可作為後續模型建構與誘因設計之參考依據。因此，在協議合建中，建商須透過取得對應比例之產出坪數，換得此利潤空間，始能達成最低投資回報要求。



然而，在實務推動過程中，地主對分配比率之期待若過高，超過其所持有土地所對應之市場價值，將壓縮建商可售面積與利潤空間，使其無法達到最低投資報酬門檻，進而降低參與意願。尤其當地主仍以舊屋坪數作為分回基準，忽略建築拆除後僅剩土地為實質資產來源時，預期落差更形擴大。顏友信指出，合理的分回比例設計應綜合考量土地價值、市場價格與建商財務承擔能力，方能確保協商基礎具備可行性與市場邏輯，否則將大幅提高整合難度與失敗風險。

### 2.2.3 開發時機選擇行為

當預期效益不足或市場不確定性高時，建商可能採取「延遲開發」(Option to Wait) 策略，以觀察地價、市場變化與政策誘因後，再決定是否啟動合建行動[13]。在危老重建情境下，若地段潛力尚未成熟或建商信心不足，延遲觀望即成為常見策略，顯示建商對進場時機具有一定選擇權。然而，建商的延遲行為亦意味著原所有權人短期內無法藉由合建完成重建，對於居住環境惡化、結構安全堪憂或有急迫更新需求之住戶而言，等待並非可行選項。尤其在高齡住戶占比高、耐震疑慮嚴重或消防安全無法滿足法規要求的社區，延遲所衍生之風險將顯著攀升。面對市場端建商選擇性投資與地主緊迫重建需求之落差，現行制度尚缺乏有效機制可協調雙方時機差異，致使部分社區陷入長期重建停滯困境。在缺乏即時誘因與確定性回報下，部分地主開始尋求「自力重建」作為替代方案，以主動掌握推動時機與建築規劃，突破合建遲滯所帶來的困境。此一現象顯示，合建並非所有基地類型皆具可行性，亦突顯自力重建模式於特定條件下之制度補位功能與實務需求。自力重建不僅提供住戶自主推動之替代路徑，亦有助於縮短行政協調時程、提升決策彈性，降低對市場建商參與之依賴，為小基地重建打開新的推動可能。

綜上所述，建商於危老合建案中是否參與投資，受多重因素交互影響，涵蓋區位潛力、市場價格、基地條件、容積結構與地主分配期待等關鍵變數，且仍須面對整合風險與制度不確定性所構成之複合判斷架構。本研究參閱了近年學術與實務研究中所提及之核心構面，藉此釐清當前合建推動瓶頸之成因（見表 2.2），並據此分析，認為在缺乏建商誘因之情境下，有必要發展以所有權人視角出發之替代方案，並據以建構自力重建可行性評估模型，作為後續策略判斷之理論依據與應用基礎。此模型不僅補足合建路徑之侷限，亦可作為小基地更新初期決策的



重要輔助工具。透過操作性指標之量化分析，可協助潛在案主評估風險與潛在報酬，進而提升重建啟動之可行性。期能透過系統化評估架構，降低資訊不對稱與認知落差，協助住戶在早期階段即建立合理預期，並據以研擬可行推動策略。

表 2.2: 建商合建意願決策關鍵構面整理表

| 作者  | 關鍵構面                  |
|-----|-----------------------|
| 方高震 | 市場供需、土地取得難度、基地容積、區域房價 |
| 林峰池 | 容積獎勵值、區域房價行情、坪效係數、公設比 |
| 陳明遠 | 建商分回比率、整合難度、地主期待、成本負擔 |
| 林均燁 | 投資報酬率、市場波動、坪效係數、銷售風險  |
| 顏友信 | 分配比例、容積獎勵、公設比、區域房價    |
| 許哲維 | 景氣循環、物價波動、不確定性風險      |

## 2.3 危老重建模式

危老重建實務操作可依參與主體與推動方式，區分為三種主要型態：全案委建、合建與自力重建。三者差異主要體現在整合方式、資金來源、決策主導與風險承擔等面向。全案委建模式係由住戶共同委託專業團隊執行規劃設計與施工；合建模式則由建商出資參與重建，並取得部分產權作為回報；自力重建則為住戶自行出資與整合，獨立推動各項重建程序。不同模式適用情境與推動條件各異，將直接影響個案是否具備執行可行性，亦反映所有權人資源條件與整合能力的差異。尤其在基地規模較小、開發誘因不足或地主無法取得共識時，重建模式的選擇將成為影響案件是否啟動之關鍵策略。為進一步釐清三種推動途徑之差異與應用情境，以下將分別就委建、合建與自力重建三種模式，說明其操作方式、資金結構、風險分攤與適用條件，並進行比較與分析。

### 2.3.1 全案委建

全案委建係指所有權人共同出資，並委託建築師事務所、專業代辦業者與營造廠等團隊，以統包或總包方式執行整體重建作業，包括設計規劃、報建送審、施工監造與完工驗收。建物完成後產權全數歸屬原住戶，無需讓渡部分產權作為

建商報酬，亦不涉及產權分回或利益分配機制。住戶僅需作為決策者，於各階段選擇方案並確認預算，不必親自參與各項行政與工程流程，為自主性最高且權利最完整之重建模式。

委建模式之主要優勢，在於住戶可依自身需求全程主導設計與建材規格，並透過專業團隊確保施工品質與工期安排。然其限制亦顯而易見，除須全體所有權人共同承擔重建成本外，對內部決策效率與財務整合能力有高度要求。雖可由專業顧問輔助執行管理，但住戶仍須面對重要決策事項之共識形成，如建材的選配、付款時程與總預算安排等，需仰賴穩定之組織運作與有效溝通機制。實務經驗顯示，能成功推動全案委建之案件多屬特殊條件社區，常見於所有權人數極少（如單一產權或家族共持）、或住戶間原具親屬關係、私交基礎與長期合作默契者。反之，若住戶背景差異過大、缺乏組織經驗或資金協調能力，則易出現意見分歧與執行困難，導致進度延誤或無法啟動。整體而言，委建模式雖在產權保障與品質控管方面具備明顯優勢，惟其門檻相對較高，屬於高凝聚力、高信任度社區方能採行之選項。在臺北市危老重建案件中佔比極低，惟對具備條件者而言，仍為維護原住戶權益與品質主導性之理想模式。

### 2.3.2 合建模式

合建模式為目前最常見之危老重建型態，係由原所有權人與開發建商簽訂合建契約，由建商提供資金與工程專業資源，並約定重建完成後的產權分配方式。建物完工後，雙方依契約所訂比例分配住宅、店面或其他空間權利。合建模式之主要優勢，在於住戶無需自備資金，土地即為其出資條件，由建商承擔全額重建費用與主要開發風險。重建期間可申請租金或搬遷補助，減輕過渡期負擔；同時，住戶可在簽約初期即明確掌握未來分回之樓層、坪數與權益內容，有助於提早做出搬遷與生活安排。相較其他模式，合建亦具有明確的工期規劃與交屋時程，可由建商負責統籌進度與行政流程，住戶不必參與複雜之設計、報建與監工事務，僅須參與關鍵決策與文件簽署。整體而言，合建模式對於缺乏資金、時間與整合能力之社區，提供了一條相對穩定且效率高的重建途徑 [14]。

然而在實務操作中，合建案普遍由建商主導推動，住戶在協商與決策過程中相對處於不利位置，尤其在初期資訊不對等階段，問題更為顯著。合建契約的前



期談判多由建商主導，包括權利價值評估、樓層配置與坪數分配等，若住戶缺乏專業協助，容易陷入資訊不對稱，進而影響實際分配結果。例如在權利變換試算中，建商可能低估原建物價值或放大重建成本估算，導致住戶分回面積縮水。此外，合約雖為住戶與建商協議重建內容之依據，惟其難以涵蓋所有細節，實務上若有未明文規範之項目，常成為建商保留調整或主導操作的空間，進一步產生住戶權益落差。不同於《都市更新條例》中強制適用的「權利變換」制度，危老重建並未要求採用特定分配機制，建商與住戶得以自行協議分回方式。此一彈性雖提升談判自由，但亦可能因雙方資訊不對等與經驗落差而形成條件不對等的合約結構。

此外，部分建商可能在容積獎勵項目配置上優先圖利自身，如將智慧建築、綠建築等加分項目主要分配至其分回戶別，稀釋住戶應得利益。合建契約多由建商單方草擬，住戶在條文談判上空間有限，對於施工品質、交屋時程與瑕疵處理等項目難以有效主張保障。合建契約在法律性質上多屬承攬與合夥之混合型態，若未詳訂風險分攤、責任釐清與交屋保固等條件，易產生履約爭議與法律糾紛。為降低住戶受損風險，實務上宜強化契約條文之明確性、協議過程之資訊揭露，並善用專業顧問或第三方協助，以提升談判基礎與權益保障，確保合建過程之公平性與可預期性 [15]。

### 2.3.3 自力重建

在既有都市更新與危老重建制度下，原所有權人面對重建時，普遍優先考量建商合建模式，透過專業建設開發團隊負責資金籌措與整合執行，相較之下整體執行效益與風險管控較具優勢。在此模式下，原所有權人主要以土地價值作為出資，透過權利變換機制換取重建完成後之分配權利，建商則負擔資金投入、專業整合與開發執行風險。然而，實務推動過程中，當基地開發規模不足、區位潛在利潤有限，且原有地上物樓地板面積偏高時，建商可分配之新建樓地板面積有限，若無足夠高單價之市場價格支撐，即無法滿足投資利潤需求，致使合建誘因不足，形成部分小基地危老案件難以透過市場主導完成重建之困境。特別是在相同樓地板面積與營建成本條件下，當房價水準偏低時，建商可分配樓層之銷售收益不足以支撐合理利潤，降低合建參與意願，成為限制合建推動之核心關鍵。



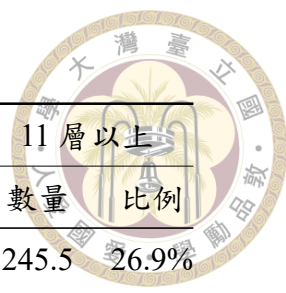
在此背景下，當原所有權人有重建需求時，若缺乏合建參與條件，實務上多須自籌資金並整合專業團隊推動重建，自行負責整體資金籌措、專業資源整合與開發執行，形成所謂「自力重建」模式。自力重建係指在無外部投資者參與的情形下，由全體所有權人共同提出危老重建申請，並主動負責資金籌措、設計規劃與施工管理等各項推動程序之重建模式。該模式以「高度共識」為推動前提，須建立於所有權人間已就重建意願、目標規劃與費用分攤達成明確共識之基礎上，方有可能整合資源與決策意志，順利展開後續作業流程。相較於合建模式需讓渡部分產權以換取建商資金與推動服務，自力重建雖需住戶承擔較高的財務與整合責任，然亦可保留完整產權、掌握設計品質，並省去建商預期報酬與行銷費用等成本支出，提升分回空間之彈性與資產維持效益 []。

此模式尤適用於臺北市中小型基地個案。臺北市為全國危老重建申請數最高之城市，舊集合住宅密度高，尤以樓高4至5層、戶數5至10戶之小型公寓最具代表性（見表2.3）。該類建築多位於第三種與第四種住宅區，原法定容積率偏低，重建後容積總量有限，即使搭配容積獎勵亦難達規模經濟，開發效益高度仰賴區域房價支撐。在實務上，若建商扣除必要投資報酬空間後，所剩可分配面積不足，往往難以滿足住戶對「一坪換一坪」的基本期待，致使建商參與意願低落，合建推動困難。在此背景下，自力重建作為省去建商利潤與主導空間的自主路徑，反而可能提升重建後的實質分回效益，對已凝聚共識且具初步資源整備能力的社區而言，實為一條具備操作彈性與主導優勢的可行替代方案。亦回應《危老條例》所強調之「自主更新」、「住戶主導」政策核心，為當前制度下補足小基地重建缺口的重要推動途徑。

自力重建的核心優勢，在於住戶可完全掌握重建流程之主導權，涵蓋建築設計、空間配置、建材選用及使用機能安排等各層面，確保整體規劃能符合自住需求與社區共識。不涉及產權讓渡與利益分配，亦可避免因開發商追求利潤最大化所導致之設計妥協與施工品質下降等問題，保障住戶長期居住安全與使用品質。然而，該模式亦伴隨高度挑戰，首要困難即為執行整合能力與財務資源的缺乏。多數所有權人欠缺工程管理與財務規劃經驗，對於重建過程所涉及之法規程序、費用分攤與合約履約等環節，實務掌握能力有限。在無專業輔助的情況下，易因資訊不足或決策分歧導致進度延宕。尤以資金籌措為推動初期最關鍵之門檻，包括設計費、報建規費、施工款項，以及稅捐與融資利息等支出，均須由住戶自行



表 2.3: 臺北市稅籍住宅樓層規模統計表



| 區域 | 1-3 層 |       | 4-5 層 |       | 6-10 層 |       | 11 層以上 |       |
|----|-------|-------|-------|-------|--------|-------|--------|-------|
|    | 數量    | 比例    | 數量    | 比例    | 數量     | 比例    | 數量     | 比例    |
| 全市 | 75.9  | 8.3%  | 390.0 | 42.8% | 200.2  | 22.0% | 245.5  | 26.9% |
| 松山 | 2.1   | 3.2%  | 25.2  | 38.2% | 18.8   | 28.5% | 19.8   | 30.0% |
| 大安 | 3.4   | 3.5%  | 30.6  | 31.2% | 31.8   | 32.4% | 32.2   | 32.9% |
| 中正 | 3.9   | 7.4%  | 19.6  | 37.1% | 13.8   | 26.2% | 15.5   | 29.3% |
| 萬華 | 8.8   | 12.6% | 30.6  | 43.6% | 9.0    | 12.9% | 21.7   | 30.9% |
| 大同 | 6.0   | 13.0% | 18.0  | 38.8% | 7.4    | 16.0% | 14.9   | 32.2% |
| 中山 | 4.8   | 5.0%  | 28.6  | 29.7% | 28.1   | 29.1% | 34.9   | 36.2% |
| 文山 | 6.3   | 6.7%  | 45.1  | 47.8% | 17.1   | 18.1% | 25.8   | 27.3% |
| 南港 | 3.6   | 8.8%  | 19.2  | 47.5% | 7.0    | 17.2% | 10.7   | 26.5% |
| 內湖 | 3.2   | 3.5%  | 47.0  | 50.6% | 19.0   | 20.5% | 23.6   | 25.4% |
| 士林 | 16.8  | 18.1% | 45.7  | 49.3% | 17.2   | 18.6% | 13.1   | 14.1% |
| 北投 | 12.6  | 15.0% | 41.5  | 49.1% | 16.0   | 18.9% | 14.4   | 17.0% |
| 信義 | 4.1   | 5.4%  | 39.0  | 50.6% | 15.0   | 19.5% | 18.9   | 24.6% |

資料來源：內政部不動產資訊平台；圖表由本研究整理繪製，數量單位（千戶）

負擔與協調，若未建立明確之分攤與付款機制，常引發執行爭議甚至中途停擺 [16]。此外，自力重建尚涉及眾多跨專業作業流程，包含建築規劃、結構設計、施工監造、法規審查與工程招標管理等，非一般住戶所能獨力應對。為降低實務執行風險，部分個案採用「全案管理顧問模式」（Project Management Consultant, PMC），由專業團隊提供整合性支持，涵蓋前期方案建議、設計技術審查、進度控制與發包協助等，使住戶能在維持主導權的同時，獲得必要技術支援與管理效率保障 [17]。此類 PMC 模式已逐漸成為小基地自力重建案件中廣泛採行之實務途徑，有助於彌補住戶專業不足，提升重建成功率。

## 2.4 研究定位與文獻缺口

本章透過制度條文、實務經驗與學術文獻之綜整，系統性分析危老重建下三種主要推動模式：全案委建、建商合建、自力重建之制度架構、操作特性與適用情境。三者雖皆符合《危老條例》申請要件，然參與主體、資金來源、決策主導權與風險承擔機制各有差異，直接影響重建案件之推動可行性與執行風險。全案

表 2.4: 危老重建三種主要模式比較表

| 項目   | 全案委建     | 合建模式                 | 自力重建     |
|------|----------|----------------------|----------|
| 主導者  | 所有權人/委任者 | 建商                   | 所有權人     |
| 合作模式 | 全案委託發包   | 建商依約全權負責             | 所有權人分配   |
| 資金來源 | 所有權人自籌   | 建商負責                 | 自籌 + 預售  |
| 分配方式 | 所有權人分回   | 雙方按比例分回              | 所有權人分回   |
| 建商角色 | 委任管理者    | 主導與投資者               | 不參與      |
| 補償約定 | 無        | 建商提供                 | 無        |
| 適用對象 | 單一所有權人   | 重建意願需整合、<br>土地價值高之地區 | 無合建誘因個案  |
| 優勢   | 投報最大化    | 投報確定                 | 不受合建誘因牽制 |
| 挑戰   | 自籌資金     | 分回權利較小               | 財務計畫     |

委建模式雖具備住戶完全主導與完整產權優勢，但實務上受限於資金門檻與整合難度，適用範圍有限；合建模式為當前普遍採用之主流型態，建商承擔整合執行與資金投入，惟住戶在分配條件與執行品質上相對處於弱勢，亦受限於市場利潤空間與建商參與誘因；自力重建則為無建商參與下住戶自行整合資源推動之模式，在具備高度重建共識與初步資源準備條件下，可保留產權完整、掌握規劃彈性，並省去建商投資報酬負擔，提升分回空間效益，但同時伴隨較高之資金壓力與專業整合挑戰。整體而言，危老重建制度雖提供多元路徑，惟在小基地條件下，合建誘因經常不足，委建模式實務難度亦高，自力重建遂成為重要替代選項。然而，自力重建之推動成效，仍高度取決於個案條件、制度適用與資源整合能力，需有具體可行性評估機制輔助判斷其操作可能性。

綜整前述文獻整理可知，現行都市危老建物重建制度雖已提供多元參與路徑，並逐步建立完整法規誘因架構，惟現有研究多集中於《都市更新條例》與《危老條例》下之合建參與機制，相關設計與評估模型亦多著重於建商模式下的權利分配與投資誘因分析。針對小基地條件下，原所有權人自行主導的自力重建路徑，則尚缺乏以地主視角為核心的量化評估工具，致使自力重建模式之可行性判斷與操作策略相對匱乏。尤其在小規模基地情境中，土地面積有限、容積受限、單位營建成本偏高等條件，使得建商參與誘因不足成為常態，而住戶若欲採自力重建模式，則需面對高度的資金壓力、專業整合與執行管理挑戰。現有文獻對此

缺乏系統化的評估架構，亦未釐清制度誘因、分回條件與資產可行性之具體影響關係，實務上有待補足完整評估工具以降低決策風險。

實務經驗中，多數住戶普遍以「一坪換一坪」作為重建後權利分回之期待基準，惟該概念實屬簡化性口號，未能反映容積獎勵、免計容積、公設配置、建蔽限制及建材造價等制度性條件，往往導致住戶對實際可分回空間產生落差認知。本研究即在此基礎上，透過「以住戶熟悉的一坪換一坪思維為出發點，導入制度修正後之可分回坪數概念」，協助住戶理解重建後實際可回收空間，建立正確期待基準，作為理性決策之輔助工具。本研究因此整合容積誘因制度、建築配置條件、造價結構與房價收益參數，建構以「住戶可分回坪數」為核心指標之自力重建可行性評估模型，提供實務操作上具備邏輯架構與參數推估功能之分析工具，俾利住戶於缺乏建商合建誘因情境下，仍可就自力重建方案進行初步評估與操作判斷，亦彌補現有研究面向之不足，提升制度推動之完整性與可執行性。

## 第三章 自力重建策略架構



在危老重建制度架構下，當原所有權人選擇自力重建模式時，需自行整合土地產權、資金籌措、設計施工及後續管理等完整開發流程，整體推動過程涉及高度專業整合與執行風險。自力重建模式雖具備完整保留產權、自主決策空間與獲利分配靈活等優勢，惟仍伴隨資金壓力、專業協調與執行負擔，亟需透過系統性策略架構與可行性評估工具輔助判斷其可操作性。本章將針對自力重建之制度環境與操作邏輯，建構完整策略架構，並提出可行性評估模型，作為住戶進行初步判斷與專業整合之決策工具。

### 3.1 策略架構總覽與推動邏輯

自力重建模式雖能賦予原所有權人更高之自主性與產權完整性，惟實務推動過程中，整體開發作業高度仰賴資金籌措、法規申請、設計整合、施工管理與後續驗收等多元專業協作，對住戶而言屬高度跨領域整合性工程。特別是在缺乏專業建設開發商主導下，原所有權人需自行整合各專業資源，並承擔整體協調與執行風險，如何合理規劃執行策略，成為重建成功與否之關鍵。本研究即針對自力重建之推動條件，歸納出四項核心策略構面，作為整體制度環境下住戶應關注之主要執行面向：

1. **共識組織構面：**自力重建通常發生於基地規模有限之情境，參與成員主要為同一建物內之原所有權人，整合人數相對有限，協調成本與整合難度亦較傳統大型整合案件為低。惟仍須完成初期共識形成、產權整併、參與協議及權利分配原則之確認，作為後續執行基礎。重建過程中亦須建立內部決策機制、授權制度及管理架構，以支撐整體專業整合與執行管理。
2. **法規誘因構面：**危老條例所提供之容積獎勵、免計容積、公設比計算、建蔽率放寬與審議簡化，均屬提升重建誘因之法令工具。住戶須釐清各獎勵條件適用範圍，合理運用可申請之制度優惠，擴大開發效益空間。
3. **財務資源構面：**自力重建需自行承擔整體資金籌措責任，資金來源除自有儲

蓄外，亦涉及銀行融資、聯合貸款、政策性貸款與其他融資工具。資金結構安排及重建後收益分配邏輯，需透過財務規劃模式合理評估與安排，避免資金缺口風險。



4. **工程執行構面**：實際施工階段包含設計圖說整合、法規申請送審、施工管理、品管監造與完工驗收，須整合建築師、結構技師、施工廠商、監造單位與驗收單位等專業服務，並需落實工程進度、品質、安全與成本控制。

以上四大構面雖分屬不同專業領域，惟實務推動過程中彼此環環相扣。例如共識組織成效決定重建能否啟動，法規誘因影響開發效益與財務平衡結構，財務資源安排影響住戶整合穩定性與風險承擔能力，工程執行品質則關係後續權利分配與住戶滿意度。自力重建實務推動須同時兼顧各構面協調，方能形成完整可行之重建規劃架構，作為後續可行性評估與執行決策之依據。

## 3.2 重建執行流程與專業整合機制

在自力重建模式下，重建推動過程須由住戶自行整合全程開發流程，涵蓋土地產權整合、資金籌措、設計規劃、申請審議、施工執行及完工後產權登記等各階段，整體運作流程較一般合建模式更為複雜且具高度專業整合需求。若欠缺系統性執行流程與適當專業分工，易導致決策分歧、時程延宕與成本失控，影響重建效益與社區穩定。

### 3.2.1 重建申請與執行整體流程

自力重建之實務推動，整體流程可概括為下列主要階段：

1. **凝聚共識與組織成立**：由全體所有權人達成重建共識，成立管委會或專案推動小組。
2. **專業合作團隊遴選**：由住戶遴選建築師、結構技師、專案管理團隊、建築經理公司、融資銀行、法律顧問與地政士等專業單位，提供設計規劃、申請審查、資金融通、履約監督與法律協調等全程整合服務。



- 
3. **建築規劃設計與權利分配**：進行初步建築量體設計，模擬分回坪數與分攤資金規劃，形成住戶內部合意方案。
  4. **危老重建申請作業**：依據《危老條例》進行危老資格審查、結構安全性能評估(見圖3.1)，在通過危老資格審查後，開始著手撰寫重建計畫送主管機關，完成必要申報與文件審核(見圖3.2)。
  5. **融資安排與資金到位**：融資貸款洽談、住戶自備款分攤與資金協議簽訂。
  6. **施工發包與履約管理**：由專案營建管理團隊協助執行營造廠招標、合約簽訂、履約保證、施工進度與品質管理。
  7. **施工監造與完工驗收**：營建管理團隊與建築師、結構技師辦理施工監造，確保施工品質與法規合規，完工後辦理使用執照申請。
  8. **產權登記與交屋分配**：完工後地政士協助依據權利分配，辦理產權登記、移轉及相關稅務等作業。

### 3.2.2 專業團隊整合與分工架構

為因應自力重建所涉高度專業需求，實務上多採分工整合架構，涵蓋下列主要參與單位：

- **建築師**：負責危老重建申請，建築規劃設計、建照申請及法定施工監造。
- **結構技師**：執行危老結構性能評估、重建結構設計與耐震性能監造簽證。
- **專案管理團隊**：負責專案統籌整合，包括設計協調、發包管理、履約監督、進度控制與資金支付管理，為重建案中最為關鍵之角色。
- **建築經理公司**：配合融資銀行協助履約保證、資金撥付控管、施工品質審查與專案工程付款程序管理。
- **營造廠**：負責建築物實際建造施工、現場執行與品質控制。
- **法律顧問**：協助住戶簽訂內部協議書、承攬合約與履約條款設計。
- **地政士**：協助辦理產權整合、抵押權設定、完工產權移轉與登記。
- **融資銀行**：提供融資貸款、資金撥款控管、借款授信及利息管理。



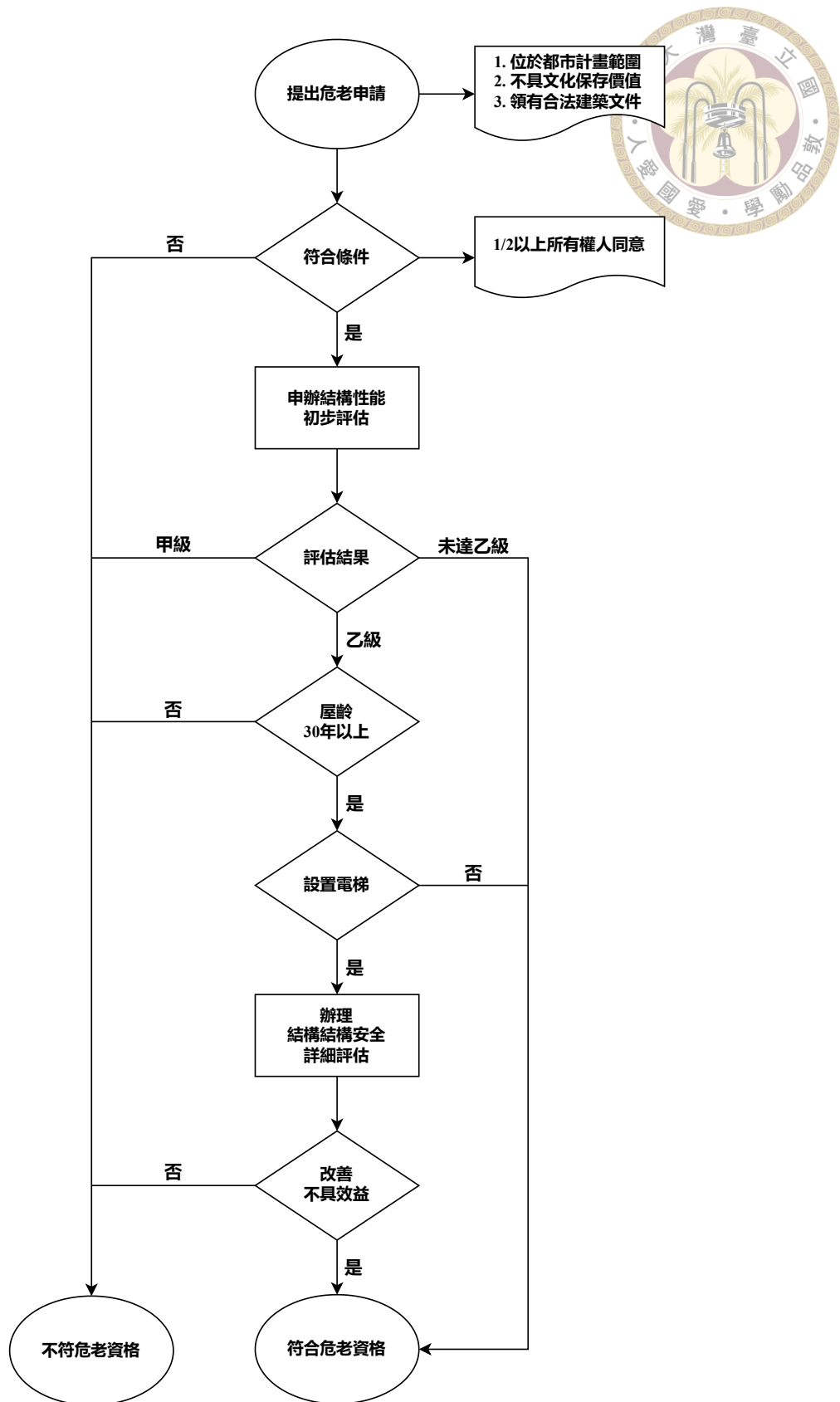


圖 3.1: 危老資格審查流程圖

資料來源：新北市政府都市更新處，圖表由本研究繪製

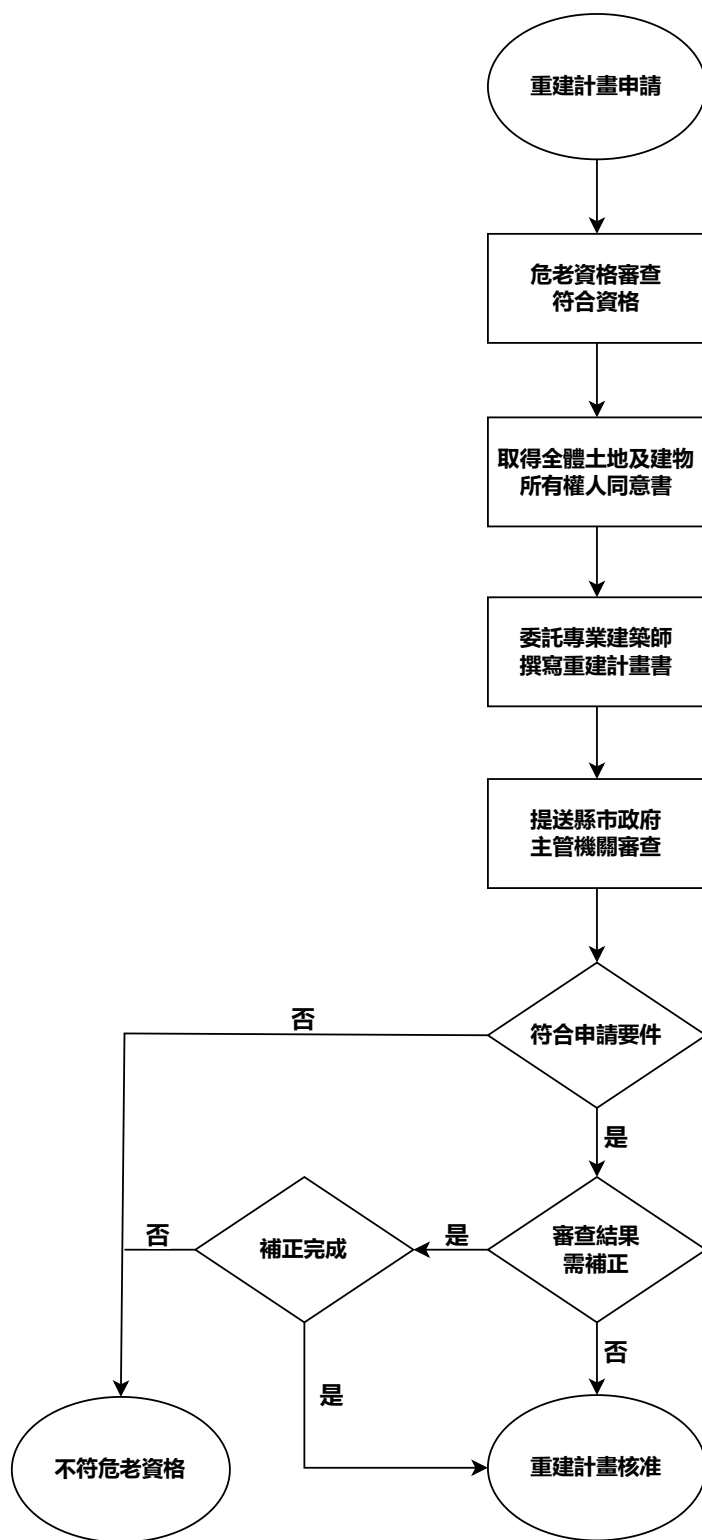


圖 3.2: 危老重建計畫申請流程圖

資料來源：新北市政府都市更新處，圖表由本研究繪製



### 3.2.3 資金籌措模式與運作機制

在自力重建模式下，資金整合機制為推動成敗之關鍵核心。由於全體住戶須共同承擔開發資金，惟自力重建多數個案係由少數原所有權人自行組成，彼此間多無完善合約架構與長期合作經驗，欠缺可確保履約穩定性之公正第三方。在無信託保證、無履約擔保機制下，住戶之間即便達成初步重建共識，對於資金分攤、現金流量、貸款連帶保證等議題，仍容易產生信任疑慮及潛在爭議。同時，對金融機構而言，單純以住戶間私下協議為基礎之貸放安排，存在授信風險評估困難、擔保設定程序繁瑣及資金流向控管不易等疑慮，導致銀行普遍對小型自力重建案之融資態度審慎，核貸成數亦相對保守。在此情境下，住戶若能引入具信譽之外部專業機構參與，包括建築經理公司（建經公司）擔任履約管理角色，以及具自力重建融資經驗之金融機構共同參與融資安排，不僅可提升整體專業整合能力與履約執行穩定性，亦可作為銀行授信審核之正向背書，進而降低放款風險、提升核貸成數與資金運作效率，強化財務操作之穩定性。因此，為突破信任機制缺口並強化資金安全性，實務操作上已逐步發展出整合型財務策略架構，透過專業第三方機構參與資金控管與履約監督，形成穩定推動之制度性支持。其整合財務運作模式可歸納為以下兩大核心作法：

- 尋求專業信譽良好之建築經理公司與融資銀行合作

住戶於啟動重建之初，即主動遴選具專業信譽與執行經驗之建築經理公司（建經公司）及熟悉危老重建融資業務之金融機構，協同建立完整融資與履約管理機制。透過建經公司所擔任之專案履約管理角色，執行工程進度查核、撥款簽證、履約保證與成本控管作業，確保施工期間資金流向穩定。融資銀行則依據建經公司之專業查核報告分期撥付貸款資金，有效降低授信風險與履約中斷可能（見圖3.3）。

- 透過金融機構整合聯合融資服務平台

部分金融機構建築經理公司合作開發專案融資整合平台，提供一站式融資申請與履約管理服務。住戶透過申請此類專案融資產品，銀行即負責授信審核與資金撥付，建經公司則同步執行專案管理、進度查核與履約控管，形成內建之完整融資與執行監理架構。此機制可有效降低住戶自行整合多方資源之負擔，並提升整體履約穩定性與融資核貸效率。

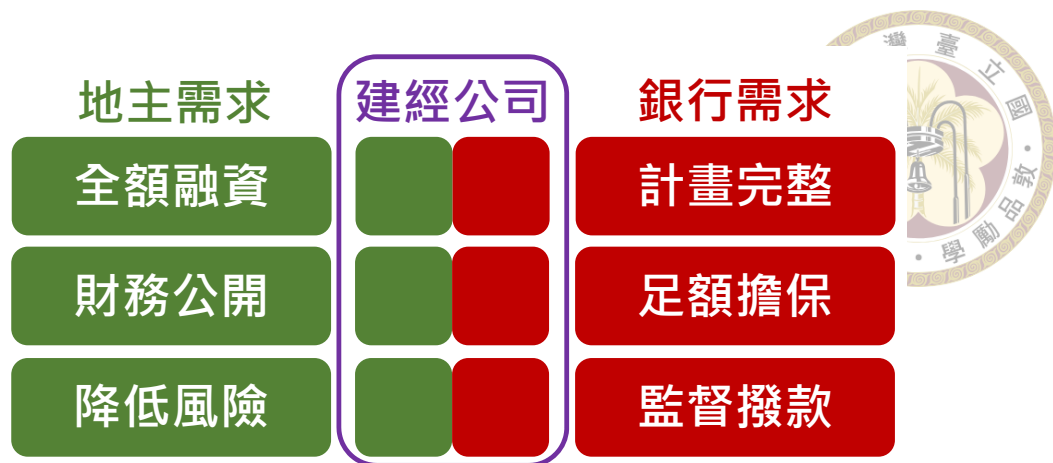


圖 3.3: 建經公司於自力重建融資整合中之功能角色

資料來源：圖表由本研究繪製

自力重建模式下，資金整合為推動成敗之核心關鍵。與傳統合建案由建商承擔前期投資不同，自力重建需由住戶自行籌措整體開發資金，涵蓋設計費用、規費支出、營造成本與行政作業等各階段支出，且資金流動需與施工進度密切配合。實務上，住戶間若無完整信託機制與資金撥付規範，將面臨信任基礎不足、出資意願不均與財務風險分攤不明等問題，進而造成決策僵局與推動停滯。為建構具穩定性與可操作性的財務架構，須針對不同資金來源特性進行整合規劃，包含自備資金投入、銀行貸款機制、政府協助資源以及預售資金之可能導入，並配合履約控管與信託制度，確保各階段資金供應可符合時程與用途需求。整體資金組成可歸納為下列四大來源模式，各具條件與限制，須依個案情境審慎規劃整合策略：

- 住戶自備款：

為最初期之基礎資金來源，主要用於支付建築師設計費、結構技師審查費、法定規費及部分初期施工費用。住戶自備款比例與投入意願常直接影響重建共識穩定性，亦為銀行評估貸款成數時之參考依據。

- 建築融資貸款：

由住戶整體聯合申貸，或由信託機構代表統籌申請，依重建後預估總價值核定貸款成數。實務上銀行對小基地自力重建案之融資態度相對保守，常要求建經公司參與履約控管機制，並設下施工進度分期撥款條件。貸款成數一般介於總工程費用之 60%~80%，視地段、擔保條件與金融風險評估調整。



- **政府融資利息補貼與擔保資源：**

依據《國家住宅及都市更新中心》或地方政府相關危老協助方案，部分符合條件之個案可申請融資利息補貼、保證機構擔保或利率優惠貸款，惟名額有限，並須通過資格審查與主管機關同意，常作為資金結構中之補充性資源。

- **預售資金回流（視個案採行）：**

若住戶自有資金不足可採釋出部分戶數辦理預售，則可於施工前提前取得部分資金，作為自備款或施工資金之補充來源。惟預售作業涉及產品定位、市場推估、買賣契約設計與信託控管流程，須尋求具實務經驗之專業代銷團隊協助操作，並配合建經公司與銀行建立資金撥付與進度對應機制。此機制可降低住戶現金壓力，惟同時提高執行複雜度與專業協調需求。

綜上所述，小基地自力重建之資金整合操作，須兼顧資金來源規劃、融資條件與履約控管制度。透過建經與金融機構前期即參與之整合型財務機制，不僅可提升資金調度效率與執行穩定性，更有助於降低住戶初期現金壓力與內部信任疑慮，為目前危老重建推動過程中最具實務可行性之主流操作模式。

### 3.2.4 整體執行綜合說明

整體而言，建構完整之執行流程架構、專業整合機制與財務籌措規劃，為自力重建模式能否順利推動與落實之關鍵核心。綜合本節分析，自力重建之實務推動需建立在制度條件明確、執行流程清晰與專業團隊整合完善之基礎上，方能有效降低執行風險與溝通成本，確保住戶重建意願得以具體落實。其整體運作邏輯可歸納為下列三項核心要素：

- **建立標準化執行流程以強化住戶參與預期：**

重建推動階段須自共識凝聚、團隊遴選、設計規劃、計畫申請、資金安排至施工履約等逐步推進，若能明確掌握各階段任務與對應責任單位，將有助於住戶整體參與穩定性與期程控管效率。

- **專業團隊整合為執行穩定性之核心關鍵：**

在缺乏建商主導的前提下，建築師、建經公司、融資銀行、法律顧問與專案

管理單位等角色須提早介入、明確分工，建立跨領域之協作機制，才能有效支撐重建過程中之設計整合、資金控管與法規申請等多元任務。



• 引入建經與銀行聯合機制強化財務操作安全：

資金整合與履約穩定性為小基地自力重建最常見之實務難題，透過具履約管理經驗之建經公司與熟悉危老融資之金融機構合作，導入工程撥款控管與資金查核制度，可大幅提升融資核貸效率與住戶信任基礎，亦有助於縮短決策期程與降低分攤風險。(見圖3.4)

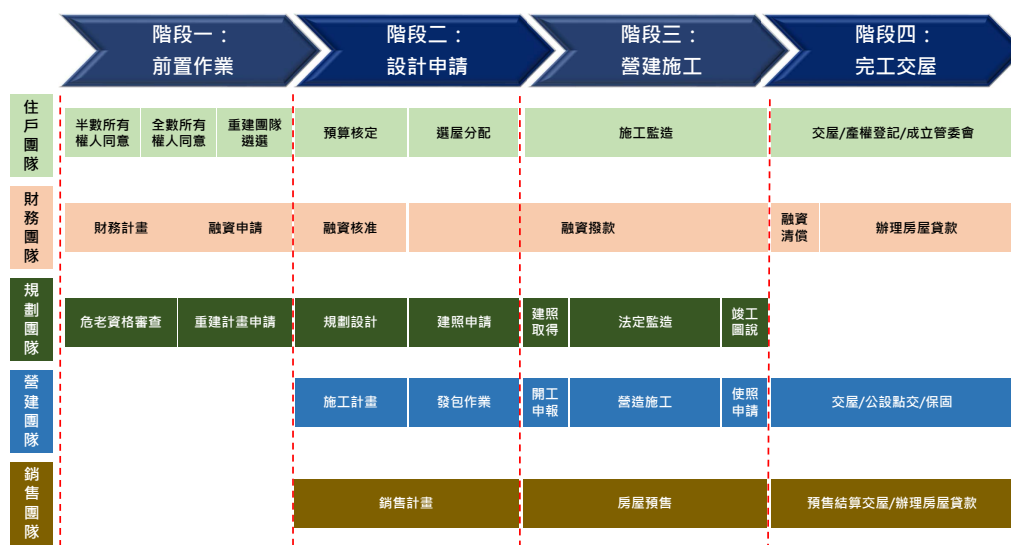


圖 3.4: 自力重建團隊各階段分工流程圖

資料來源：圖表由本研究繪製

總結而言，自力重建並非單一制度條件即可啟動，其本質為一跨領域整合工程，須具備清楚之執行流程、穩定之專業團隊與可行之資金運作機制。唯有在三者兼備且住戶信任機制成形下，方能有效提升重建實施率，並作為後續評估模型建構與策略分析之實務基礎。

### 3.3 重建評估關鍵變數與制度條件分析

為進行自力重建之可行性評估，須先釐清重建過程中可能影響投入成本、樓地板空間構成與重建價值的關鍵變數與制度依據。本研究依都市計畫區小基地危老重建的典型情境，整理出三大變數構面，作為後續模型建構之基礎架構。模型





設計以「投入成本」與「重建後產權價值」兩大構面為基礎，並採用「住戶實質分回坪數」作為核心評估指標，透過靜態試算方式，評估其是否能在不讓渡產權的情況下，自行完成具使用效益與價值回收的重建案。所謂「實質分回坪數」，即對應民眾最常引用的「一坪換一坪」概念。雖此說法早期被用作政策推廣口號，並廣為住戶所接受，然其實務基礎常遭誤解。重建後實際可分回之空間，應以土地持分比例為基礎，並受限於容積規定、公共設施配置、建築成本與開發風險等多重因素。賴碧瑩強調，「一坪換一坪是錯誤知識」，都市更新應以等值交換與資源對價為原則，住戶應建立基於資產價值與制度條件之合理期待[18]。

然而，在自力重建情境中，所有權人即為實施者，重建前後之比較標的亦不再是產權分配，而是自有使用面積的轉換與維持。因此，本研究採用之「一坪換一坪」，實為評估成果效益的操作性指標，並非建議應保障絕對面積對等之分配邏輯，而是協助住戶判斷其現有條件是否足以支持「原地重建、保有自住」的基本需求。為提升模型之可操作性與系統邏輯，研究進一步將模型變數依其屬性分類為三大構面：

- **成本構面變數：**涵蓋土地成本、營建費用、規劃設計費、行政規費與稅捐、貸款利息及雜項支出，用以完整掌握重建過程中之主要投入成本。
- **總樓地板面積變數：**以基準容積、獎勵容積、免計容積與停車空間為主要項目，推估可開發總樓地板面積，並納入免計容積與公設比之配置策略，評估其對專有面積與使用效益之影響。
- **價值評估變數：**依據區域新屋住宅單坪售價與車位售價資料，推估重建後資產之市場價值，作為效益評估與可行性判斷之基礎。

透過上述變數分類與模組化設計，模型可系統性連結投入支出與產出價值，進行靜態盈虧平衡試算，協助所有權人在決策初期掌握自身條件與重建潛力。整體評估邏輯以所有權人視角為出發點，核心架構為重建總樓地板面積與整體開發成本之平衡分析，藉此推估可回收面積與可售空間之配置可能，並提供住戶判斷是否具備推動誘因與財務可行性。後續實證章節中，將進一步以本模型試算三個實際個案，分別從住戶視角換算出可分回坪數，並輔以建商視角推估投資報酬率（Return on Investment, ROI）作為對照，呈現不同參與角色於同一基地條件下之誘因差異與參與門檻，進一步驗證模型於策略選擇判斷上的應用深度與實務價值。



### 3.3.1 成本構面設定

在進行小基地自力重建的經濟可行性評估時，首要任務即為明確掌握整體投入成本結構。自力重建案普遍因開發規模有限、缺乏經濟規模優勢，導致單位成本偏高，且資金來源仰賴所有權人自籌，對初期決策階段之判斷影響尤為關鍵。因此，本節將系統性整理重建過程中可能涉及之各類成本構成，並依其性質區分為土地成本、營造施工費用、規劃設計費用、行政與管理支出、融資與稅捐負擔等五大類型變數，作為評估模型中成本構面參數設定之依據。上述各構面變數將依據實務操作經驗與相關法規公告基準進行彙整，並採固定比例或彈性區間設定方式納入模型，確保其估算邏輯之合理性與實務參考價值。後續小節將逐項說明其內容、推估方法與設計原則，作為盈虧平衡與分回試算之基礎。

#### 1. 土地成本

自力重建係由原所有權人基於自有土地資源所發起，基本上無須購置土地，可免除土地整合等高額前期支出。相較於需整合多數地主的合建案，自力重建在地權協調、產權分配與法定門檻達成等層面具有整合效率高、初期資金負擔低之優勢。合建案通常由建商主導，整合過程中不確定性高，除耗費大量時間與前期成本外，亦常因地主意見分歧而無法成案；相對地，自力重建多為單一產權或少數共有人協議決策，具備較高推動彈性與可控性。惟即便土地為自有，重建過程中仍涉及若干必要支出，應納入整體成本評估架構中加以考量。其中最主要者為搬遷與安置期間之租屋費用，既有建物拆除與新建期間住戶須暫時遷出，須自費租賃過渡住宅，其支出將依施工期長短與家庭規模而異。此外，若舊屋尚有殘值但無法回收，或拆除過程產生清運與土地整備成本，亦應列為隱性土地成本一併評估。

整體而言，土地開發成本雖相對單純，然其存在與否不僅關乎形式操作，更涉及是否具備有效啟動土地再利用之潛力。若重建後預期效益不足以高於直接出售土地之市場價格，則整體報酬誘因相對薄弱。王英欽亦指出，土地開發之可行性判斷，應綜合考量土地持有成本、整備支出與未來產值潛力，始能做出具經濟合理性的開發決策[19]。需特別說明的是，儘管自力重建情境下無須實際支付購地費用，本研究評估模型仍保留土地成本作為模擬變數，主要目的有二：其一，

在模擬建商視角時，建商通常需自行負擔土地取得成本，故土地價值為必要投入項目；其二，若自力重建者欲評估將自有土地視為市場資產之機會成本，也可依市場行情進行價格設定。市場行情單價之推估，應以近一年內之實價登錄資料為主，建議比對相同使用分區、基地面積與臨路條件相近之住宅用地交易案例，排除開發潛力差異過大的樣本，以提升參考價值與模型精度。為確保樣本具代表性，可進一步輔以加權平均、中位數與離群值剔除等方式進行處理，以減少極端值扭曲結果之可能性。此設計亦利於後續模擬自力重建與合建模式下的參與門檻與分配條件對照分析，並能反映實際市場條件下不同開發模式對地主誘因與利潤結構的差異，進一步強化模型在不同推動角色下之應用彈性與解釋能力。

## 2. 規劃設計費用

建築規劃設計費用包括建築設計、結構設計、機電系統整合及相關技術服務，為重建初期不可或缺之支出項目。於小基地危老重建個案中，由於總樓地板面積有限，設計費用難以透過量體分攤，常成為初期財務負擔中的關鍵構面。依據《都市更新權利變換估價作業準則》規定，設計費用得以「法定造價乘以酬金比例」或「實際合約金額」二者擇一方式估列 [20]。前者依建築師公會公告之酬金標準表採累進費率計算 [21]，平均費用落於總造價之 7%~8%；後者則以實際簽約金額為準，惟須檢附相關合約文件以資佐證。實務上，多數重建案傾向採用後者方式，以反映個案條件與市場行情之變化，並確保費用估列之合理性與可行性。為掌握設計費用實際分布與合理範圍，本研究彙整近期五件危老重建個案建築設計費，結果如表 3.1 所示。

表 3.1: 危老案建築設計費估算實例比較表

| 案例地點       | 營建費用比例 | 法定造價比例 | 構造別 |
|------------|--------|--------|-----|
| 臺北市大同區市府段* | 1.67%  | 6.43%  | SRC |
| 新北市板橋區幸福段  | 2.45%  | 7.14%  | RC  |
| 臺北市大安區復興段  | 2.02%  | 7.07%  | SRC |
| 新北市新店區碧潭段  | 1.94%  | 7.03%  | SRC |
| 臺北市北投區立農段  | 2.34%  | 7.10%  | RC  |

\* 該案採用實際設計合約金額提列。

由上表可見，多數設計費用係落於營建費用之 2%~2.5% 區間。雖整體上 RC

構造之設計費率略高於 SRC，但此差異多來自 SRC 造價較高所致，並非反映實質設計工作量之差異。實務上，設計費用常依基地條件、樓層配置與設計內容進行議價，若納入綠建築、耐震或智慧建築等規劃，則可能提高費率。而小基地案件雖造價較低，設計需求與行政審查並未同比減少，致使單位設計費難以壓縮，反映於成本占比偏高之現象。綜合考量上述特性及表中案例分布，本研究於評估模型中設定「法定造價 $\times 7.5\%$ 」為標準估列基準，作為合理中位值。該值兼顧保守性與一致性，並可依個案實際需求調整，提升模型彈性與適用性，亦利於不同基地條件下之公平比較與試算參考。

### 3. 營造費用

營建費用為重建案中最大宗之直接支出，主要受構造形式與工法建材等因素影響。不同構造型式（如鋼筋混凝土構造 RC、鋼骨鋼筋混凝土構造 SRC）及建材等級，將直接左右施工單價與工程總價。本研究參考臺北市政府都市發展局公布之《都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表》，以及臺北市都市更新處編製之《都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項》，並以《都市更新權利變換估價作業準則》所採之估價邏輯為基礎，彙整其針對構造別與樓層別所提供之單位造價資料，作為模型中施工費用推估之標準依據。為簡化模型輸入介面並兼顧試算準確性，本模型對部分參數採固定設定方式處理，例如地下層數、樓層挑高高度、鑽探孔數等，皆係參考實務上基地面積 1,000 平方公尺以下之小型重建案常見配置，作為初期試算之預設條件。此一設計可降低操作門檻，使非專業使用者亦能順利進行試算，並保留參數之透明性與後續調整彈性，有助於迅速掌握施工成本對整體財務結構之影響。

此外，本研究進一步考量特殊設計項目（如智慧建築與綠建築等加值項目）對單價之潛在影響，並於模型中設置選項，供使用者視個案需求彈性調整。根據專家訪談與實務資料，營建費用對小基地自力重建案之財務結構具有高度敏感性，單價每增加 1 萬元，將顯著影響住戶可分回面積及資金籌措壓力，對重建可行性形成直接衝擊。因此，本模型特別強化施工成本於敏感度分析中的參數設置，協助使用者掌握不同造價情境下之分回結果與財務平衡門檻。為明確呈現營建費用之組成項目與模型處理邏輯，本研究彙整各項費用內容，並說明其對應之模型計算方式（見表 3.2）。



表 3.2: 營造費用分類與模型設定說明表



| 類別     | 細項項目       | 模型設定說明          |
|--------|------------|-----------------|
| 營建施工費用 | 拆除工程費      | 依輸入區資訊計算        |
|        | 標準施工單價     | 依輸入區資訊計算        |
|        | 物價調整加價     | 依輸入區資訊計算        |
|        | 智慧建築加價     | 依輸入區資訊計算        |
|        | 地下層加價      | 固定參數、地下三層       |
|        | 挑高樓層加價     | 預設參數、一樓樓高 5.5 米 |
| 其它必要費用 | 鑑界費用       | 歸屬至專案相關費用       |
|        | 鑽探費用       | 固定參數、設定 2 孔     |
|        | 鄰房鑑定費      | 依輸入資訊計算         |
|        | 外接水電與瓦斯管線費 | 依輸入資訊計算         |
|        | 公共設施或基金支出  | 依輸入資訊計算         |

#### 4. 專案相關費用

在自力重建過程中，除了直接營造與設計支出外，尚涉及多項間接性成本，包含行政作業、專業服務、融資利息、稅捐保險與風險控管等，雖非直接產出空間價值，卻為計畫順利推動所不可或缺。為反映此類成本對總體開發財務的實際影響，模型特別整合為「專案相關費用」構面，依據實務操作經驗與臺北市都市更新處費用提列建議加以設定。各項費用內容與模型處理方式如下：

- **融資費用：**自力重建案因無建商資金投入，所有設計與營造支出皆需由住戶自行負擔，初期資金壓力沉重。實務上，多數自力重建戶普遍仰賴金融機構貸款作為主要資金來源，以支應設計費與營建費等主要成本。模型中假設住戶須以全額貸款支應此二類費用，並採年利率 **3%** 進行融資，工期預設為 **3** 年，對應總利息支出為設計費與營建費總額的 **9%**。本設定參考目前危老重建實務中金融貸款條件，作為反映資金週轉壓力之間接成本估列依據，計算公式如下：

$$\text{融資費用} = (\text{規劃設計費} + \text{營建費用}) \times 3\% \times 3$$

- **稅捐與雜支：**重建案完工階段常涉及多項稅捐，如契稅、營業稅、地價稅與

房屋稅，另須繳納相關政府規費（如使照申請、地價登錄等）與施工綜合保險費用。此類支出雖不易逐筆列舉，惟比例穩定，模型中概估為：

$$\text{稅捐與雜支} = \text{營建費用} \times 5\%$$



- **人事行政費：**力重建案在推動過程中，常需辦理各類行政與作業事項，例如召開住戶會議、撰寫會議紀錄、彙整住戶意見、張貼公告、圖面印製、說明簡報製作、法令查詢與文件準備等。此外，尚包含日常辦公支出，例如場地租借、水電費、影印與輸出、交通與郵資等費用。此類支出雖屬間接性成本，然在整體重建推動流程中頻繁且必要，易被忽視卻實際發生率高。模型設定為：

$$\text{人事行政費} = (\text{規劃設計費} + \text{營建費用}) \times 5\%$$

- **營建管理費：**多數自力重建案之所有權人並不具備營建或建築專業背景，對於施工流程、工項協調、品質控管與工期安排等實務細節掌握有限。為彌補技術與經驗上的不足，自力重建案實務上多需委託具營建實務經驗之專案管理顧問（PMC）協助執行全案統籌，協助協調設計單位與營造廠、督導施工品質與進度、監控預算支出並辦理行政程序。模型估列如下：

$$\text{營建管理費} = \text{營建費用} \times 5\%$$

- **信託與建經費：**若透過銀行貸款，多數金融機構要求搭配信託與建經制度作為撥款條件。住戶需委由建經公司負責工程進度控管並設立信託帳戶管理撥款程序，以保障資金流向與工程進度同步。模型中設定為：

$$\text{信託與建經費} = \text{營建費用} \times 0.4\%$$

- **風險管理費：**因應施工延誤、法令變動、預算不足、鄰損處理或市場變化等不確定支出，預留備用金為必要安排。依《都市更新權利變換估價作業準則》建議，風險費用應提列營建費之 10% 至 15%。本模型採 10% 為基準：

$$\text{風險管理費} = \text{營造費用} + \text{專案相關費用} \times 10\%$$

前述各項專案相關費用雖屬間接支出，然於重建推動過程中不可或缺，對整體開



發成本與財務可行性具有關鍵影響。為使模型能完整反映實務需求，本文依據常見實務案例與制度規範，納入包含融資費用、稅捐保險、人事行政、營建管理、信託建經與風險預備等六類成本，並以固定比例或條件式設定方式進行估列，強化模型之適用性與操作彈性。綜合而言，本節已完成小基地危老重建案中成本構面之變數界定，綜合上述各項成本構面之設定，本模型已初步建立完整的支出估算架構。

### 3.3.2 總樓地板面積推算

在危老重建案中，可開發之總樓地板面積為推估效益之關鍵指標。樓地板面積主要由基準容積、獎勵容積與免計容積三大來源構成(見圖 3.5)，



圖 3.5: 建築容積組成示意圖

資料來源：《建築技術規則》；圖表由本研究整理繪製。

基準容積為依法可建之基本樓地板面積；獎勵容積則為符合特定條件下可額外取得之加成樓地板面積；免計容積則為符合法規排除於容積率計算之外之部分樓地板面積。三者合計構成建築實際樓地板面積，並影響後續之分回結構與開發

效益。其中，免計容積與公設比之間存在微妙關聯，透過合理設計可有效提升專有面積使用效能，進而改善重建案之經濟可行性。亦須留意，免計容積與公設空間配置策略，常為合建建商操作潛在坪效差異、增加可售面積之隱性利潤來源，對自力重建案而言同樣具有關鍵影響。因此，本節將依各樓地板來源項目，分別說明其定義、計算方式與模型設定依據，作為後續開發效益推估之基礎。

### 3.3.2.1 基準容積

基準容積係指依都市計畫分區及土地使用管制所核定之法定容積率，乘以基地面積後所得之樓地板面積，為建築開發最基本且具法律保障之建築權利。本研究以基準容積作為初步推估開發潛能與分配結構之基礎條件。計算公式如下：

$$\text{基準容積 } f_o = \text{基地面積 } l_s \times \text{基準容積率 } r_1$$

其中，法定容積率依據《臺北市土地使用分區管制自治條例》[22]。之規範，根據土地使用分區類別（如第三種住宅區、第四種住宅區等）設定相應容積率。基準容積具有以下特性：

- 為依法賦予之最基本建築開發權，不須額外申請或滿足特定條件。
- 作為後續申請獎勵容積之計算基礎。
- 於重建規劃時，作為最低可保證開發量之參考指標。

### 3.3.2.2 獎勵容積

獎勵容積係指依特定法令或政策誘因，在符合一定條件下，得於基準容積之外額外增加之樓地板面積。依據危老條例第六條規定，重建計畫得基於「安全、健康、節能、永續」原則，申請獎勵容積加成，原則上不得超過基準容積之 40%。若符合時程、規模等附加條件，最高得達基準容積之 1.4 倍。獎勵容積之計算公式如下：

$$\text{獎勵容積 } f_b = \text{基準容積 } f_o \times \text{獎勵容積率 } r_2$$

危老容積獎勵主要分為優先申請項目（如危老認定、基地條件、建築退縮等）及其他鼓勵項目（如耐震設計、綠建築、智慧建築、協助公益設施等），各項目依達成程度對應不同加成比例，總量最高不得超過基準容積之 40%。相關項目分類與額度條件（見圖 3.6）。



| 獎勵分類   |               | 容積獎勵條件                                | 獎勵額度              |
|--------|---------------|---------------------------------------|-------------------|
| 優先申請項目 | 原建築容積 > 基準容積。 |                                       | 原基準容積10%<br>或依原容積 |
|        | 危老條例          | 主管機關通知拆除、強制拆除，或限期補強或拆除者。              | 10%               |
|        |               | 經結構安全性能評估未達最低等級者。                     | 8%                |
|        |               | 屋齡>30年，耐震力未達一定標準，且改善不具效益              | 6%                |
|        |               | 屋齡>30年，耐震力未達一定標準，且未設置昇降設備者。           | 10%               |
|        |               | 基地面積<200m <sup>2</sup> 且鄰接之合法建築屋齡<30年 | 2%                |
|        | 基地退縮          | 建築物自道路退縮 ≥ 4m，且與鄰地淨空 ≥ 2m。            | 10%               |
|        |               | 建築物自道路退縮 ≥ 2m，且與鄰地淨空 ≥ 2m。            | 8%                |
|        | 耐震設計          | 取得耐震設計標章                              | 10%               |
|        |               | 住宅性能評估結構安全性能 第一級                      | 6%                |
|        |               | 住宅性能評估結構安全性能 第二級                      | 4%                |
|        |               | 住宅性能評估結構安全性能 第三級                      | 2%                |
| 其它獎勵項目 | 綠建築           | 鑽石級                                   | 10%               |
|        |               | 黃金級                                   | 8%                |
|        |               | 銀級                                    | 6%                |
|        |               | 銅級（基地面積≤500m <sup>2</sup> ）           | 4%                |
|        |               | 合格級（基地面積≤500m <sup>2</sup> ）          | 2%                |
|        | 智慧建築          | 鑽石級                                   | 10%               |
|        |               | 黃金級                                   | 8%                |
|        |               | 銀級                                    | 6%                |
|        |               | 銅級（基地面積≤500m <sup>2</sup> ）           | 4%                |
|        |               | 合格級（基地面積≤500m <sup>2</sup> ）          | 2%                |
|        | 無障礙           | 取得無障礙住宅標章                             | 5%                |
|        |               | 無障礙環境性能評估第一級                          | 4%                |
|        |               | 無障礙環境性能評估第二級                          | 3%                |
|        | 協關公設          | 協助取得及開闢周邊之公設用地，產權登記為公有者。              | 5%                |

圖 3.6: 危老獎勵容積條件與額度

資料來源：《都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法》；圖表由本研究整理繪製。

危老容積獎勵涵蓋多元項目，其中技術性要求（如耐震設計、安全性能評估）及設計標準（如綠建築、智慧建築）可提供額外容積加成。各項目應依個案特性及經濟性綜合考量，合理搭配取得，以達到最大開發效益。在小規模住宅基地自力重建推動過中，由於建蔽率、退縮空間、停車配置與層高限制等因素，實務上

完整獲取獎勵容積並不容易。因此，規劃設計時應以「極大化容積利用」為首要目標，並優先選擇投入成本較低、且能取得較高容積加成比例之獎勵項目，以達成以最小投入換取最大容積效益之策略，進而提升重建可行性與住戶參與誘因。



### 3.3.2.3 免計容積

免計容積係指依建築法規規定，得排除於容積率計算之外之樓地板面積項目，雖不計入法定容積上限，但仍可形成實質可使用空間。常見之免計容積包含陽台、梯廳、屋突、地下停車空間、防空避難室及開放騎樓等，詳細規範依《建築技術規則》及相關法令辦理。免計容積之合理規劃，對於提升建築總樓地板面積與專有空間使用效能具有顯著影響，亦為小基地重建案中重要之坪效優化手段。免計容積主要項目與適用原則如下（見圖 3.7）：

| ■ 免計容積 $fe = fe1 + fe2 + fe3 + fe4 + fe5 + fe6$ |                        |                                                           |
|-------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------------|
| 共有區域                                            | $fe1$                  | 機電空間、升降道、安全梯、管委會空間                                        |
|                                                 |                        | $fe1 = 0.15F$ (以兩座直通樓梯為基準)                                |
|                                                 |                        | $\leq 15\%$ 基地容積(直通梯*2)<br>$\leq 10\%$ 基地容積(直通梯*1)        |
|                                                 | $fe2$                  | 梯廳                                                        |
|                                                 |                        | $fe2 = 0.05f$                                             |
|                                                 |                        | $\leq 10\%$ 當層樓地板面積<br>梯廳+陽台 $\leq 15\%$                  |
|                                                 | $fe3$                  | 屋頂突出物                                                     |
|                                                 |                        | $fe3 > 25m^2 \cdot \leq 12.5\%$ 建築面積                      |
|                                                 | $fe4$                  | 停車空間                                                      |
|                                                 |                        | $fe4 = \text{汽車位數} \cdot 40m^2 + \text{法定機車位} \cdot 4m^2$ |
| $fe5$                                           | 法定騎樓、防空避難室             |                                                           |
|                                                 | $fe5 \rightarrow$ 免計容積 |                                                           |
| 專有區域                                            | $fe6$                  | 陽台                                                        |
|                                                 |                        | $fe6 = 0.1f \cdot$ 專用面積最大化                                |
|                                                 |                        | $\leq 10\%$ 當層樓地板面積<br>梯廳+陽台 $\leq 15\%$                  |
| 樓地板面積 $f = F + fe1 + fe2$                       |                        |                                                           |

圖 3.7: 免計容積空間項目計算示意圖

資料來源：《建築技術規則》；圖表由本研究整理繪製。

- 
- **梯廳、管委及機電空間：**依法不計容積，總量不得超過樓地板面積之 15%。
  - **開放式陽台：**專有部分開放陽台可不計容積，單獨計算上限為樓層樓板面積之 10%，且與梯廳合計不得超過 15%。
  - **屋頂突出物：**如機房、水塔及設施，面積超過 25 平方公尺時，其超過部分不得超過建築面積之 12.5%。
  - **地下室停車空間：**依法每一車位以 40 平方公尺估算，可全數不計入容積，但須計入樓地板面積。
  - **防空避難設施及開放騎樓：**依法應設之防空層、開放騎樓可全數免計容積。

免計容積具有以下特性：

1. 雖不列入法定容積率計算，但可大幅增加實際樓地板面積，進而提升單位土地之使用效益。
2. 合理規劃免計空間，有助於縮小公設比，增加可分回之專有面積，對於小基地案尤具重要意義。
3. 實務上，免計容積設計須兼顧建築機能、消防安全與法規限制，故仍須於設計階段仔細配置與審查。

在模型推估中，免計容積項目將作為可調參數納入情境模擬，設定合理之取得比例範圍，據以推估最終可開發樓地板面積與分回結構，進行經濟效益分析。

#### 3.3.2.4 總樓地板與容積構成關係

在評估小基地自力重建之經濟可行性時，「總樓地板面積」的計算為核心關鍵之一，因其直接影響後續可供分回之空間量體與整體開發價值。依據《建築技術規則》與《都市更新條例》相關規範，樓地板面積可區分為「基準容積」、「獎勵容積」與「免計容積」三大構面，前兩者受限於土地使用分區與容積獎勵條件，後者則依各類空間性質免計入法定容積，卻仍可計入建築設計與實際使用面積。

為進一步量化土地利用效率與分回潛力，本章將針對各類容積項目與其構成方式進行說明，並延伸說明公設比、坪效係數等評估指標之計算邏輯，作為後續



收益推估與分回面積換算之基礎依據。危老重建案之總樓地板面積（Total Floor Area, TFA）為評估空間使用效益與開發潛力之核心指標，構成方式主要可區分為基準容積、獎勵容積與免計容積三大類別，計算邏輯如下：



$$TFA = F + fe \quad , \quad F = fo + fb$$

- **$F$ ：容積樓地板**：納入法定容積計算範圍之樓地板面積，為建蔽率與容積率所能控制的建築空間。
- **$fe$ ：免計容積**：依《建築技術規則》及相關法令認定不計入容積的樓地板面積，如無障礙設施、避難層、機電設備空間等，其主要功能為提升建築性能與生活品質。
- **$fo$ ：基準容積**：基地依都市計畫使用分區與法定容積率所核定之基本容積量，為重建設計之起始容積條件。
- **$fb$ ：容積獎勵**：依危老條例或都市更新相關法規，於特定條件下可加計之容積獎勵，具政策誘導性質，常見項目包括結構安全提升、無障礙設計、設置綠建築、取得智慧建築標章等。

綜上所述，總樓地板面積係由納入法定計容上限之樓地板面積（ $F$ ）與法令允許之免計容積空間（ $fe$ ）共同構成，為後續推導坪效係數與住戶分回潛力之計算基礎。釐清各容積構成項目及其法定邊界，亦有助於實務操作中掌握空間配置彈性與開發潛能。

### 3.3.2.5 坪效係數組成與公設比

都市更新或危老重建過程中，評估開發潛力時的重要指標之一即為「土地坪效」，亦即每單位土地可產出之可銷售樓地板面積。影響土地坪效的關鍵變數包含容積率、獎勵容積率、公共設施配置與建築設計條件等。上述條件之綜合作用決定了實際可分售面積，為推估開發效益之基礎。為進一步量化坪效結構並納入模型運算，本研究採「坪效係數」作為量化指標，說明如下：

1. **坪效係數之組成與計算**：坪效係數（ $k$ ）為總樓地板面積除以基準容積值，用以衡量每單位基準容積  $F$  所產出的實際樓地板面積。該係數可進一步區



分為專有部分與公有部分兩構面，組成如下：

$$k = k_1 + k_2$$

其中， $k_1$  為專有面積 ( $a_1$ ) 坪效係數，對應免計容積陽台的坪數加成； $k_2$  為共有面積 ( $a_2$ ) 坪效係數，對應樓梯、梯廳、機房、停車空間等共有空間所帶來的坪數加成。

2. 專有面積坪效係數：依建築法規規定，住宅空間中專有面積包含基準  $F$  容積及陽台  $fe6$ 。因陽台免計容積上限為樓層地板面積  $f$  之 10%，故專有面積坪效係  $k_1$  數推導方式如下：

■ 機電空間免計容積  $fe1$ ：

上限為基準容積  $F$  之 15%，故  $fe1 = 0.15F$ 。

■ 梯廳免計容積  $fe2$ ：

依《建築技術規則》，梯廳免計容積上限為當層樓地板面積  $f$  之 10%，且梯廳與陽台免計容積合計上限為當層樓地板面積  $f$  之 15%。因陽台屬專有面積而梯廳為共有面積，實務銷售上為使專有面積最大化，通常設定陽台為 10%、梯廳為 5%，記為  $fe2 = 0.05f$ 。

■ 樓層地板面積  $f$ ：

為基準容積  $F$  + 機電空間  $fe1$  + 梯廳  $fe2$ ：

$$f = F + fe1 + fe2 = F + 0.15F + 0.05f$$

$$0.95f = 1.15F \Rightarrow f = \frac{1.15F}{0.95} = 1.2105F$$

■ 陽台  $fe6$  免計容積上限面積：

依建築法規，為樓層地板面積  $f$  之 10%。

$$fe6 = 0.1f = 0.1 \times 1.2105F = 0.12105F$$

■ 專有面積坪效係數：專有面積  $a_1$  與基準容積  $F$  之比值如下：

$$k_1 = \frac{a_1}{F} = \frac{1.12105F}{F} = 1.12105$$



3. **共有面積之坪效係數**：本研究模型係以基地條件設定地下開挖三層，開挖率採最大容許值，其餘樓地板構成部分則依實際可適用之免計容積項目進行配置，包括機電空間、梯廳、停車空間、屋頂突出物等，並於各項目中取其適用上限作為估算基礎。此一配置原則旨在模擬容積使用最極大化之條件下，共用空間對總樓地板面積所產生之加成效果。

模型推估邏輯上，先依各項空間配置計算出共有面積，再反推出公設比，作為描述樓地板面積結構與坪效係數關係之中介參數。換言之，公設比並非外部輸入值，而係由樓地板構成條件整合後所自然產生之結果。惟值得說明的是，在部分快速試算或初步規劃階段，亦有實務作法會以預估公設比作為外部輸入，近似推估總樓地板面積與土地坪效，以利初期可行性判斷。然本研究為精確評估容積利用潛力，故採逐項加總共有空間構成後再行推導，作為坪效加成係數之依據。

為說明其與坪效係數之關係，可由下列定義開始推導：

$$r_3 = \frac{a_2}{a_1 + a_2}$$

其中  $a_1$  為專有面積， $a_2$  為共有面積。

將上述關係式重整，可得共有面積為：

$$a_2 = a_1 \times \frac{r_3}{1 - r_3}$$

再代入前段所推得之  $a_1 = 1.12105F$ ，可得：

$$a_2 = 1.12105F \times \frac{r_3}{1 - r_3}$$

進而計算共有面積坪效係數  $k_2$  為：

$$k_2 = \frac{a_2}{F} = \frac{1.12105F \times \frac{r_3}{1 - r_3}}{F} = 1.12105 \times \frac{r_3}{1 - r_3}$$

綜合上述，坪效係數為評估樓地板面積構成的關鍵指標，本文以專有與共有構面分別推導其係數組成，並建構與公設比之間的邏輯關係。實務應用上，若再乘以法定容積率與容積獎勵倍率，則可進一步推估每單位土地面積所能

產生之樓地板面積，亦即所謂之「土地坪效」。因此，坪效係數除可用於理解容積利用結構外，亦為土地開發潛力初步判斷之重要參數。



### 3.3.3 價值評估變數設定

重建行為之經濟可行性判斷，除須掌握投入成本外，亦應評估重建完成後資產所具備之市場價值，作為判斷是否值得實施重建的重要依據。本節所稱「價值評估變數」，係指透過區域新建住宅與車位之市場行情，推估重建後建物空間所對應之潛在價值。在自力重建情境中，雖多以持續自用為目標，惟新建後資產價值所反映之市場水準，仍為檢視重建是否具備經濟合理性的關鍵依據。若其價值明顯低於所需投入成本，則相較於出售既有建物或尋求替代住宅，重建將失去資產配置上的合理性。故本研究進行價值評估之目的，在於透過重建前後資產價值之差異，協助所有權人判斷其現有條件是否足以支持原地重建之決策需求。為進一步落實上述評估邏輯，研究分別從住宅與車位兩類市場交易資料切入，建構相對應之價值推估機制。以下將說明本研究所採用之區域住宅單價與車位售價設定原則，並闡述其作為評估變數的推導依據與應用方式。

- **房屋區域價格：**區域新屋住宅單價為推估重建後住宅單位市場價值之基礎變數。住宅單價設定依實價登錄資料，篩選與研究基地屬性相近（如地段、使用分區、建築型態）之新成屋交易價格 [23]，並取合理範圍內之市場均值或中位數作為參考依據。考量市場行情可能因時點波動 [24]，實務上應依據最近一年內新成屋及預售屋之實價登錄資料，並搭配地區專業仲介價格意見佐證，以提高推估準確度。
- **車位型式及售價：**車位售價為推估重建後停車空間市場價值之基礎變數。車位價格通常依實價登錄或地區仲介成交資料，分別設定平面式車位與機械式車位之合理單價，並考量基地規模、地段特性及車位設置型態等因素進行調整。由於車位售價與住宅單坪價格之漲跌趨勢未必完全同步，故車位價格推估應獨立進行，避免直接以住宅單價比例推估而產生偏誤。常見停車位形式可依進出動線與設備型態區分為以下四類，其市場售價、維護成本與產權登記坪數各具差異，說明如下：

- **坡道平面式車位**：以坡道上下樓層，車輛可直接停放於實體地坪上，出入便利、維護成本低，屬於市場價格最高之車位型態。常見登記坪數約為 8 至 12 坪。
- **坡道機械式車位**：以坡道進出車道，搭配機械平台升降停放車輛，空間使用效率高，惟設備成本與維修支出較高，使用便利性略低於平面式。登記坪數約為 6 至 8 坪。
- **昇降平面式車位**：透過設備升降進入平面停放空間，機械介入程度較低，價格居中，適用於中小型基地。登記坪數約為 6 坪。
- **昇降機械式車位**：高度依賴立體機械結構之堆疊式停車設備，最具空間節省效果，惟使用便利性與故障風險較高，市場價格亦相對偏低。常見登記坪數約為 4 至 6 坪。

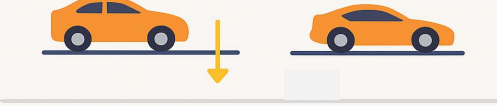
| 車位型式     | 停車圖示                                                                                | 車位價格 | 維護成本 | 登記坪數 |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|
| 坡道進出平面停車 |  | 最高   | 最低   | 8~12 |
| 坡道進出機械停車 |  | 較低   | 略高   | 4~18 |
| 昇降進出平面停車 |  | 次高   | 中等   | 4~8  |
| 昇降進出機械停車 |  | 最低   | 最高   | 4~6  |

圖 3.8: 各類停車位型式比較

登記坪數來源：慧誠地政士聯合事務所網站（2025）<sup>[25]</sup>；圖表由本研究整理繪製。

### 3.4 可行性評估模型建構

本節彙整前述各構面變數與估算條件，建立完整評估模型之運作架構與參數設定邏輯。以下分為兩節說明，首先介紹模型之整體運算流程與四大模組構成，接續則說明本研究所採之效益指標設計邏輯與核心計算公式。



### 3.4.1 模型計算流程與模組說明

本節說明本研究所建構之評估模型整體運算流程，依據成本、樓地板面積與市場價值三構面，劃分為四個主要模組。各模組間之變數傳遞與計算邏輯，構成評估重建可行性之核心依據。

- **成本推估**：彙總營建費、設計費、稅捐利息與雜支等等，計算總重建成本。
- **總樓地板推估**：計算基準容積、獎勵容積與免計容積，加計車位配置後推估總樓地板面積（Total Floor Area, TFA）。
- **重建後價值推估**：依住宅與車位單價估算總市場價值（Revenue）。
- **分回效益分析**：以「分回坪數比」（Floor Area Payback Ratio, FPR）作為核心指標，評估重建後實際可取得產權面積與原有建物樓地板面積之相對關係。

### 3.4.2 效益指標邏輯與公式推導

「殘值估價法（Residual Method）」為土地開發商常採用之開發可行性評估工具。此法以開發完成後之總銷售金額為基礎，扣除直接與間接成本及預期利潤後，回推可接受之土地價格或地主分回價值。根據曾慶斌於《土地開發與估價實務》一書所述，其公式如下 [26]：

$$V = \frac{S}{(1+R)(1+i)} - (C + M)$$

- $V$ ：可接受之土地價格（或地主分回價值）
- $S$ ：總銷售金額
- $R$ ：開發利潤率
- $i$ ：資金利率
- $C$ ：直接成本
- $M$ ：間接成本



該邏輯係建立於追求利潤之商業導向模式，適用於建商主導之投資型開發案。然而，自力重建住戶為原土地所有權人，且多以全額融資方式進行，其關注重點在於重建後能否回收足夠產權空間，維持或改善原有居住條件。故不宜套用建商邏輯進行評估。因此，本研究另建構以「分回坪數比」(Floor Area Payback Ratio, FPR) 為核心之效益評估模型。該指標考量總成本於樓地板面積中之占比，評估住戶可實際取得之產權面積與原建物面積之相對關係。其公式如下：

$$FPR = \frac{T - (C \div P)}{B}$$

其中：

- $T$ ：重建後總樓地板面積
- $C$ ：總重建成本
- $P$ ：新建物市場每坪價值
- $B$ ：原有建物樓地板面積
- $(C \div P)$ ：重建成本換算之坪數

$T - (C \div P)$  為住戶重建後扣除重建成本坪數後可取得之坪數。FPR 大於 1 表示可回收超過原有建坪，反之則可能產生產權縮水。此指標可用於模擬不同條件下之可行性，並作為判斷重建誘因強度之核心依據。

惟須指出，分回坪數比作為可行性評估指標，其結果之可接受度仍依個別住戶對產權空間、使用需求與財務條件之認知與期待而異。此外，重建後之總樓地板面積包含專有部分與共用部分，其中亦涵蓋地上與地下之車位建坪。

根據臺北市小基地危老重建實務經驗，重建後整體公設比常達 40%~45%，遠高於原步登公寓僅約 5%~8% 之水準。此一公設比之提升，係因電梯大樓形式需配置電梯機房、梯廳、汽機車停車空間、逃生通道及公共設備空間等設施，雖占用樓地板面積，卻同步提升居住機能與建築品質，故應從使用效益角度整體考量其合理性。此外，由於危老建案多屬小基地型態，基地面積受限，無法形成大型公共空間之共享規模經濟，致使在相同建築需求下，單戶需分攤之共有面積比



例較高，亦為公設比偏高之主要原因之一。如圖 3.9 所示，當公設比  $r_3$  增高時，總樓地板面積將呈現加速增幅趨勢，進一步推升土地坪效，顯示高公設配置對容積轉換效率的實質影響。

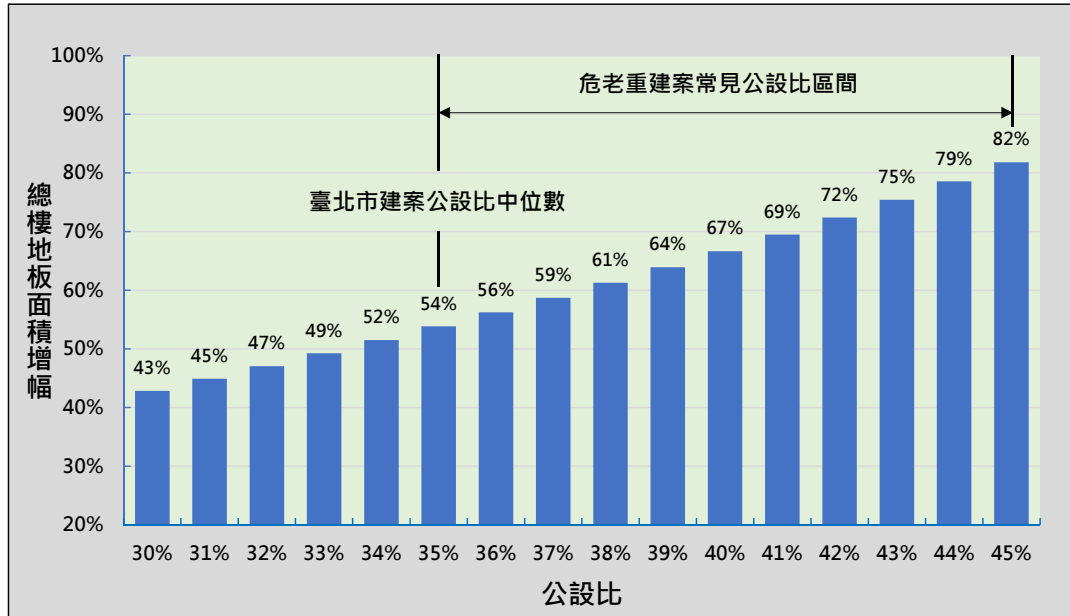


圖 3.9: 公設比對總樓地板面積之影響

資料來源：本研究整理自臺北市危老重建實務案例

本章建構一套針對小規模危老基地所設計之自力重建可行性評估模型，從投入成本、可開發樓地板面積及重建後市場價值三大構面出發，逐步建立可操作之變數架構與運算邏輯。模型核心以所有權人觀點為出發，採「分回坪數」作為主要評估指標，強調貼近住戶對「是否值得重建」之直覺判斷，提升工具於實務操作上的可行性與溝通效益。模型機制涵蓋固定成本比例估列、樓地板面積模擬推估與市場價格參數對照，並保留主要參數之彈性空間，兼顧標準化流程與個案差異。透過模組化設計，本模型可因應多樣條件組合進行量化試算，作為小基地重建決策階段之初步判斷工具與整合協商依據。

下一章將結合實際案例資料，運用本章所建構之模型進行策略模擬與實證試算，觀察不同條件下住戶分回成果與建商參與門檻之差異，藉以檢驗模型在實務應用中之適切性與判斷力，並歸納影響可行性之關鍵因素，作為自力重建策略規劃與制度應用之依據。同時亦將納入專家訪談意見，補強模型邏輯與參數設定之實務可行性，進一步提升整體工具於推廣與決策運用上的策略價值。

## 第四章 評估模型試算與實證分析



本章旨在驗證前章所建構之自力重建可行性評估模型，透過試算操作展示其邏輯與應用流程，並搭配實際小基地重建案例進行個案模擬分析，檢視模型於不同條件下之適用性與結果合理性。透過多筆案例驗證，可初步掌握模型推估結果與現實差距程度，並評估各變數對試算結果之影響程度。除量化結果展示外，本章亦彙整五位具備危老重建實務經驗之專家訪談意見，針對模型架構設計、參數假設、制度適用性與實務推動挑戰等層面進行回饋，作為模型修正優化與後續應用推廣之基礎參考。

### 4.1 評估模型應用展示與試算

#### 4.1.1 評估工具應用說明

本研究以 Excel 試算表設計可行性評估模型，依成本與收益構面分類輸入各項變數，並串聯推導樓地板面積、總成本、總收益及效益指標。模型操作介面區劃明確，主要包含以下四個功能區塊：

- **輸入參數區：**填寫基地面積、容積率、建築規劃條件、單價資料等基本資訊，作為計算依據。
- **成本計算區：**依據模型設定，自動計算建築成本、設計費與管理支出。
- **收益計算區：**依樓地板面積與區域單價推估住宅與車位資產總價值。
- **效益評估區：**綜整成本與收益資訊，試算分回面積與整體投資效益。

為協助自力重建者進行可行性評估，本研究以可開發樓地板面積與住戶分回坪數為核心架構，建構自力重建評估試算表（見圖 4.1），提供實務操作與決策應用。使用者可透過雲端試算表，依據個案實際條件輸入容積參數、建築配置與單價資訊等變數，即時推估分回效益與潛在利潤。

| 輸入區    |                |            |                |          |             |
|--------|----------------|------------|----------------|----------|-------------|
| 基地條件   | 申請日期           | 2025/05/29 | 新建物            | 構造別      | 鋼筋混凝土造      |
|        | 基地面積(坪)        | 100        |                | 建材設備等級   | 第三級         |
|        | 建蔽率百分比         | 45%        |                | 智慧建築等級   | 銀級          |
|        | 開挖率百分比         | 70%        |                | 門牌戶數     | 50          |
|        | 容積率百分比         | 225%       |                | 房屋單價     | 1,000,000   |
| 原有建物   | 構造別            | 鋼筋混凝土      |                | 停車位單價    | 2,000,000   |
|        | 地上總樓層數         | 4          |                | 收益推估     |             |
|        | 總樓地板面積(坪)      | 240.0      |                | 重建後房地價值  | 499,672,031 |
|        | 3倍開挖深度半徑內鄰房戶數  | 50         |                | 重建後停車位價值 | 36,000,000  |
|        | 土地每坪單價         | 1,800,000  |                | 重建後總價值   | 535,672,031 |
| 規模量體推估 |                |            | 成本推估           |          |             |
| 模型推估   | 危老基準容積獎勵率(預設值) | 30%        | 土地價值           |          | 180,000,000 |
|        | 危老時程及規模獎勵容積率   | 2.5%       | 規劃設計費用         |          | 2,086,675   |
|        | 總樓地板面積         | 608        | 營建施工費用         |          | 122,271,814 |
|        | 地上總樓層數         | 9          | 其它必要費用         |          | 5,470,157   |
|        | 地上層每層面積        | 45         | 融資費用           |          | 11,684,578  |
|        | 地下樓層數(預設值)     | 3          | 稅捐與雜支          |          | 3,832,259   |
|        | 地下層每層面積        | 63         | 人事行政費用         |          | 6,491,432   |
|        | 應設汽車位          | 11         | 營建管理費          |          | 6,387,099   |
|        | 可設汽車位          | 18         | 信託管費           |          | 510,968     |
|        | 停車形式           | 升降機械式      | 營建利潤及風險管理費     |          | 15,873,498  |
|        | 專有面積(坪)        | 334        | 重建費用           |          | 174,608,482 |
|        | 共有面積(坪)        | 274        | 評估結果(舊有坪數每坪分回) |          |             |
|        | 公設比            | 45%        | 含公設車位坪         |          | 1.8         |
|        | 法定造價           | 27,822,339 | 不含公設車位坪        |          | 1.1         |

圖 4.1: 自力重建評估試算表

點擊連結試算表



圖 4.2: QR Code 掃描操作入口

#### 4.1.2 試算成果分析

在六都之中，臺北市屋齡三十年以上老舊建築占比高達 72%，居全國之冠；危老重建核准案件亦為全國最多，達 877 件，占全國總量約 27%，顯示其住宅更新需求尤為迫切。其中，基地面積小於 1,000 平方公尺者占比約 57%，反映小基

地為危老重建主體。進一步觀察稅籍住宅資料，全市四至五層樓建築占比高達43%，而住宅又以住三使用分區分布最為密集，構成典型之步登公寓重建對象。為驗證本研究模型於臺北市典型小基地條件下之適用性，本文選擇住三使用分區、基地面積約100坪之四至五層樓無電梯公寓作為代表案例，進行財務可行性與制度適用性之試算分析。設定新建標準為常見之鋼筋混凝土造，公設比設定為45%，每坪新屋售價為新臺幣100萬元，並依本研究所建構之模型試算總樓地板面積、重建總成本與可回收面積，進一步計算住戶每坪原有面積所能換回之新屋坪數。試算結果如表4.1所示，總樓地板面積為608坪，扣除建築成本180坪後，尚可回收428坪，約占總樓地板面積之70%，顯示在本案例條件下，自力重建具備初步財務可行性。

表 4.1: 臺北市住三用地小基地重建試算結果

| 基地條件            |                            |        |
|-----------------|----------------------------|--------|
| 基地使用分區          | 臺北市住三用地、基地面積 100 坪         |        |
| 舊有建築形式          | 四、五層無電梯公寓、建蔽率 60%、公設比 6.5% |        |
| 新建規格行情          | 鋼筋混凝土造、公設比 45%、房價每坪 100 萬元 |        |
| 重建後結果           |                            |        |
| 總樓地板面積          | 模型試算                       | 608 坪  |
| 重建成本換算面積        | 以新屋房價換算                    | 175 坪  |
| 扣除成本後剩餘面積       | 608 - 175                  | 433 坪  |
| 扣除成本後專有面積       | $433 \times (1 - 45\%)$    | 238 坪  |
| 四樓公寓每坪換回新屋坪數    |                            |        |
| 舊有總樓地板面積        | $100 \times 60\% \times 4$ | 240 坪  |
| 舊有專有面積          | $240 \times (1 - 6.5\%)$   | 224 坪  |
| 專有 + 共有部分（含車位坪） | $433 \div 240$             | 1.8 坪  |
| 專有部分（室內坪）       | $238 \div 224$             | 1.1 坪  |
| 五層公寓每坪換回新屋坪數    |                            |        |
| 舊有總樓地板面積        | $100 \times 60\% \times 5$ | 300 坪  |
| 舊有專有面積          | $300 \times (1 - 6.5\%)$   | 281 坪  |
| 舊屋每坪換新屋坪數       | $433 \div 300$ （含車位及公設）    | 1.4 坪  |
| 舊屋每坪換室內坪數       | $238 \div 281$             | 0.85 坪 |

上述試算結果，與林克叡 [27] 針對基地規模 300 至 600 坪之中小型自力更新案例所觀察，住戶最終可回收比率約為 60% 至 70% 的分析相符。另顏友信 [28] 在其都市更新權利變換試算模型中，亦指出建築成本通常占更新總產出量體之 30% 至 40%，與本研究建築成本估算比例（建築成本折算售坪 175 坪占總樓地板面積 608 坪之 28.9%）亦高度一致。整體而言，本研究所建構之模型在小基地危老重建條件下，具備一定程度之實務適用性與可參考價值。

## 4.2 案例實證

本節旨在透過具體實務個案，驗證本研究評估模型之操作準確性與應用潛力。透過橫跨北中部之三件案例，綜合分析容積條件、造價結構與投資報酬率，進一步觀察其對策略選擇之實務意涵，作為評估工具推廣應用的佐證基礎。

### 4.2.1 驗證目的與流程

為確認本研究所建構模型之準確性與實務應用潛力，本節選取三件實際重建案例，分別位於臺北市、新北市與臺中市，透過實價登錄資料、容積使用條件與成本結構等資訊，反推建商於該案中的潛在投資報酬率（Return on Investment, ROI），並與本研究模型於相同參數條件下之試算結果進行比對分析，藉此檢視模型預測結果是否足以合理反映市場現況。考量目前小基地危老案件多已多數已由原地主分回，重建後之餘屋可銷售數量有限，實務上亦極少公開銷售，致使難以取得具代表性之實價登錄與造價資訊，故本研究於模型實證階段選擇建商主導之小規模開發案作為實例驗證對象。雖此類案例與住戶自力重建在行為主體與資金結構上有所差異，然透過相同參數條件下之模型試算，可作為評估其運算邏輯與推估精度之技術驗證。本節驗證目的並非評估政策誘因對行為成效之影響，而在於檢證本研究模型是否能於已知市場資訊條件下，合理推估投資報酬表現，作為後續推廣應用與使用者判斷基礎。驗證所使用之基礎資料，可依其來源屬性區分如下：

- **建案公開資訊：**如基地面積、使用分區、公設比、車位數與型式，取得自建案銷售簡介與房地產平台，作為模型輸入依據。





- **實價登錄資料：**由內政部不動產實價登錄平台取得，包含住宅售價與土地單價，作為計算總銷售收入與土地成本之依據。
- **模型計算結果：**由本研究模型依個案條件計算得出，如總樓地板面積與建造成本總額。
- **建商投資報酬率計算：**整合上述資料後，依殘值估價法計算建商 ROI，並與模型結果對照分析。

本節驗證作業流程如下：

1. **個案篩選原則：**選擇三個基地面積小於 1,000 平方公尺，並具法定容積、建蔽率、建築構造、公設比與實價資料等完整資訊之實際重建案例。
2. **模型參數代入：**依據個案條件代入模型中之容積率、建築面積、成本與利潤參數，並以實價登錄資料輸入來源，反推建商可取得之利潤率。
3. **實價資料整理：**彙整內政部不動產實價登錄系統之成交資料，排除特殊戶別後採加權平均單價作為分析依據，土地價格則參考同區段近一年內土地交易實價作為估價基礎。
4. **利潤分析與討論：**比較模型反推結果與市場合理利潤區間（約 25% 至 35%），評估個案是否具備實務上之開發誘因與經濟可行性。

本研究於利潤率推估上，係採用土地開發實務中常見之「殘值估價法」(Residual Method) 作為評估基礎。該法透過總銷售收入扣除土地成本與建造成本之合計，進一步公式推算建商可得利潤率  $R$ ：

$$R = \frac{S - (L + C)}{L + C}$$

其中， $S$  為總銷售收入， $L$  為土地取得成本， $C$  為建造成本總額（含營建、設計、稅費與銷售費用等成本）。由於本研究模型係以原所有權人換回之實得坪數為基礎進行可行性設計，並未涉及銷售市場操作，故初始並未納入銷售費用。然而在進行建商利潤試算時，須模擬完整開發流程之成本結構，故本節另行將銷售費用併入建造成本估算，並依據市場行情慣例，採總銷售金額之 6% 作為推估值。





## 4.2.2 個案分析與模型實證

### 案例一：臺北市中正區南海段集合住宅

本案位於臺北市中正區近萬華區，生活機能良好，距離尚未完工之捷運站約 500 公尺，基地面積僅 73.8 坪，屬於臺北市中低價位地段，採都市更新方式辦理重建，以機械式車位配置見（表 4.2）。模型試算條件與結果摘要：

表 4.2: 案例一：臺北市中正區集合住宅公開資訊彙整

| 建案基本資料   |                        |
|----------|------------------------|
| 完工時間     | 2024 年底                |
| 基地面積     | 73.8 坪                 |
| 使用分區     | 住三用地                   |
| 法定容積率    | 225%                   |
| 建築規模     | 地上 7 層、地下 3 層，共 12 戶   |
| 車位配置     | 10 位車位，升降機械式配置         |
| 公設比      | 約 40.9%                |
| 實價登錄價格摘要 |                        |
| 住宅平均單價   | 98.17 萬元／坪（近一年中樓層 3 筆） |
| 車位平均單價   | 200 萬元／位（地下機械式）        |
| 土地平均單價   | 190 萬元／坪（同段近一年平均）      |

資料來源：建案公開資料、內政部實價登錄資料；圖表由本研究整理繪製。

總樓地板面積為 454 坪，扣除 10 格機械式車位（每格約 8.16 坪），住宅可銷售面積推估為  $454 - 81.6 = 372.4$  坪。建造成本估算為 13,047 萬元，土地成本為  $73.8 \times 190 = 14,022$  萬元。

個案投資報酬率推估如下：

$$\begin{aligned}\text{總銷售收入} &= 98.17 \text{ 萬元／坪} \times 372.4 \text{ 坪} + 200 \text{ 萬元／位} \times 10 \text{ 位} \\ &= 36,549 + 2,000 = 38,549 \text{ 萬元}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{總開發成本} &= \text{土地成本} 14,022 + \text{建造成本} 13,047 + \text{銷售費用 (6\%)} 2,313 \\ &= 29,382 \text{ 萬元}\end{aligned}$$

$$\text{投資報酬率} = \frac{38,549 - 29,382}{29,382} = 31.2\%$$

作為三個驗證案例中位於臺北市中心地段者，案例一具備高房價與中密度容積條件，開發誘因明確，適合作為模型試算基準值之參考。導入本研究模型進行試算後，推估建商投資報酬率為 **31.2%**，符合目前實務上中小型開發案之合理報酬區間，顯示模型在高房價條件下能有效辨識小基地重建之經濟可行性。此結果亦提供模型在資源條件較佳情境下之準確性初步驗證，作為後續區位條件漸次轉弱之案例對照基礎。

## 案例二：新北市板橋區江翠北岸集合住宅

本案位於新北市板橋區，基地面積為 211 坪，鄰近江翠北側重劃區，屬於小規模住宅開發案，建築樓層配置為配合景觀需求而提高，採機械式與平面式混合車位配置，具備完整開發條件（見表 4.3）。**模型試算條件與結果摘要：**

表 4.3: 案例二：新北市板橋區集合住宅公開資訊彙整

| 建案基本資料   |                       |
|----------|-----------------------|
| 完工時間     | 2026 年                |
| 基地面積     | 211 坪                 |
| 使用分區     | 住二用地                  |
| 法定容積率    | 240%                  |
| 建築規模     | 地上 12 層、地下 4 層，共 50 戶 |
| 車位配置     | 50 位車位，升降機械式與升降平面式混合  |
| 公設比      | 約 34.9%               |
| 實價登錄價格摘要 |                       |
| 住宅平均單價   | 76.7 萬元／坪             |
| 車位平均單價   | 230 萬元／位              |
| 土地平均單價   | 88 萬元／坪               |

資料來源：建案公開資料與內政部實價登錄資料；圖表由本研究整理繪製。

總樓地板面積為 1,305 坪，扣除 50 格平面車位（每格約 6.8 坪），住宅可銷售面積推估為  $1305 - 340 = 965$  坪。

成本合計為 39,474 萬元，土地成本為  $88 \times 211 = 18,568$  萬元。



個案投資報酬率推估如下：

總銷售收入 = 76.7 萬元／坪 × 965 坪 + 230 萬元／位 × 50 車位

= 74,026 + 11,500 = 85,526 萬元

總開發成本 = 土地成本18,568 + 建造與間接成本39,474 + 銷售費用（6%）5,132

= 63,174 萬元

投資報酬率 =  $\frac{\text{總銷售收入} - \text{總開發成本}}{\text{總開發成本}} = \frac{85,526 - 63,174}{63,174} = 35.4\%$

本案例位於新北市板橋區江翠北側重劃區，屬新興開發地段，土地單價與住宅售價相較臺北市核心區略低，但因基地規模較大、建築規模達 50 戶，具備一定規模經濟效益。導入本研究模型進行試算後，推估建商投資報酬率為 **35.4%**，略高於案例一結果，顯示在有效控制建造成本與妥善配置樓地板面積條件下，具規模優勢之個案仍可達成具吸引力之開發利潤。此結果亦印證模型於中高容積、具市場潛力之重劃區條件下，具備辨識投資可行性之實務應用價值。

### 案例三：臺中市西屯區四期重劃區集合住宅

本案位於臺中市西屯區四期重劃區，基地面積為 144 坪，鄰近捷運與學區，屬於中部新興重劃區域，樓層配置中低，並採坡道平面車位設計，為中小型集合住宅常見案型（見表 4.4）。

表 4.4: 案例三：臺中市西屯區集合住宅公開資訊彙整

| 建案基本資料   |                      |
|----------|----------------------|
| 完工時間     | 2026 年下半年            |
| 基地面積     | 144 坪                |
| 使用分區     | 住二用地                 |
| 法定容積率    | 220%                 |
| 建築規模     | 地上 6 層、地下 3 層，共 27 戶 |
| 車位配置     | 8 位車位，坡道平面式配置        |
| 公設比      | 約 51%                |
| 實價登錄價格摘要 |                      |
| 住宅平均單價   | 54.3 萬元／坪（不含車位）      |
| 車位平均單價   | 250 萬元／位             |
| 土地平均單價   | 71.3 萬元／坪            |

資料來源：建案公開資料與內政部實價登錄資料；圖表由本研究整理繪製。



#### 模型試算條件與結果摘要：

總樓地板面積為 841 坪，扣除 8 格坡道式車位（每格約 9.05 坪），住宅可銷售面積推估為  $841 - 72.4 = 768.6$  坪。

建造與間接成本合計為 20,863 萬元，土地成本為  $71.3 \times 144 = 10,267$  萬元。

個案投資報酬率推估如下：

$$\text{總銷售收入} = 54.3 \text{ 萬元/坪} \times 768.6 \text{ 坪} + 250 \text{ 萬元/位} \times 8 \text{ 位}$$

$$= 41,752 + 2,000 = 43,752 \text{ 萬元}$$

$$\text{總開發成本} = \text{土地成本} 10,267 + \text{建造與間接成本} 20,863 + 6\% \text{ 銷售費用} 2,625$$

$$= 33,755 \text{ 萬元}$$

$$\text{投資報酬率} = \frac{43,752 - 33,755}{33,755} = \mathbf{29.6\%}$$

本案例位於臺中市西屯區四期重劃區，屬區域性發展成熟、具備一定市場規模之中部地段。雖整體房價相較雙北略低，惟透過坡道式車位配置與有效建築規劃，仍可提供充足住宅產出與銷售彈性。導入本研究模型試算後，推估建商投資報酬率為 **29.6%**，略低於臺北市與新北市案例，惟仍處於中小型開發案實務可接受之報酬範圍，進一步驗證本模型於跨區條件下之適用性與穩定性。

#### 4.2.3 成果彙整與觀察

綜合三案驗證結果，模型於不同基地規模、容積條件與市場價格下，皆能推估出與實際銷售情形相符之潛在利潤水準，顯示本研究模型具備良好的適用性與辨識能力。各案試算投資報酬率分別為 31.2%、35.4%、29.6%，與陳全勝 [29] 所指出之市場合理利潤區間 25% 至 35% 相近，驗證模型可作為開發可行性初步判斷之依據。為補強試算結果之實務合理性，研究過程中亦曾就模型所推估之總樓地板面積、建築成本與投資報酬率等數值成果，向具住宅開發實務經驗之建設公司土地開發專業人士請益。受訪者普遍認同模型在考量容積限制與配置條件下所

產出的樓地板面積具備實務可行性，建築成本亦接近市場行情，報酬水準則反映中小型集合住宅開發案常見目標利潤區間。此一請益過程提供重要佐證，進一步強化模型結果之可信度與應用價值。惟實際利潤表現仍會受到個案條件與市場操作差異影響，主要可歸因於下列幾項因素：



- **土地取得時點與價格：**取得時機不同將導致成本結構差異，進而影響整體利潤空間。
- **產品規劃與銷售組合：**樓層配置、戶型分布及景觀價值差異，將造成實際成交單價與模型估算產生偏差。
- **建商品牌與市場定位：**業者在設計品質、品牌形象與銷售策略上的差異，會反映在價格與去化速度上。
- **成本控制與管理效率：**施工方式、招標策略及工期控制等因素，亦會影響實際建造成本與利潤表現。

整體而言，模型已考量制度條件、建造成本與市場價格構成等關鍵變數，能在初期提供具實證基礎之開發試算結果，協助小基地重建案進行潛力評估與決策判斷，具備高度實務應用價值。

## 4.3 專家訪談

本章說明本研究專家訪談之設計邏輯、對象背景與回饋重點，作為小基地自力重建可行性評估模型之初步實務驗證與後續修正依據。透過半結構式訪談方式，蒐集具備危老重建實務經驗之專家對模型設計、制度適用性與推動障礙等面向的觀察與建議，補充量化模擬中難以涵蓋之質性觀點與現場經驗。

### 4.3.1 目的與問卷設計

為驗證本研究所建構之小基地自力重建評估模型在實務操作上的可行性與適切性，並補充量化分析無法涵蓋之制度觀察與推動經驗，本研究採用專家訪談法（Expert Interview）作為質性資料蒐集工具之一。透過專家回饋意見，期能檢視模



型設計的邏輯合理性與實務適用性，並掌握不同重建誘因下住戶決策行為與制度執行瓶頸，作為模型修正與策略建議之依據。本次訪談設計採半結構式訪談法（Semi-structured Interview），兼具結構式訪談的系統性與非結構式訪談的彈性。研究者事先擬定訪談大綱，明列五項核心主題作為訪談主軸，並於訪談進行中依受訪者背景與回答內容調整順序或深入特定面向，確保訪談內容具針對性與深度。

本研究專家訪談聚焦於以下五大主題：

1. **基本資料與研究說明**：簡要介紹研究目的與訪談流程，確認受訪同意。
2. **容積計算與基地條件認知**：探討專家對小基地開發潛力與容積制度操作的理解與評價。
3. **重建誘因與阻力分析**：分析影響住戶重建選擇之實務考量與常見障礙因素。
4. **重建模式選擇偏好**：探討自力重建與建商合建兩種模式在不同條件下之適用性與限制。
5. **政策制度與改善建議**：彙整受訪者對現行危老制度之觀察、制度盲點與政策調整方向。

為提升訪談結果之效度與實用性，訪談問題設計遵循以下原則：

- **開放性問題**：以開放式問題引導專家發表意見，避免誘導性敘述。
- **重點聚焦**：問題集中於模型變數合理性、制度誘因強度與實務可行性等核心面向。
- **邏輯順序**：訪談由背景經驗出發，逐步進入技術與策略層面的專業討論。
- **彈性調整**：根據專家專長領域與訪談過程進行適度追問與順序調整。

整體而言，本研究透過結構性與開放性並重之訪談設計，期望能獲得具深度與實務價值之回饋意見，作為後續模型優化與政策建議撰寫之重要依據。

#### 4.3.2 訪談對象背景與進行方式

本研究共邀請五位具備危老重建、都市計畫、不動產開發與建築設計實務經驗之專業人士參與訪談，受訪者分別來自危老整合推動公司、建築設計事務所、

不動產開發顧問公司與都市計畫顧問公司，涵蓋重建申請整合、建築設計規劃、開發可行性分析等主要實務領域。所有受訪者皆具備五年以上實務經驗，並曾直接參與臺北市或其他地區之小基地危老重建案件，對制度操作流程與市場條件具有豐富觀察與掌握，能提供本研究模型建構與修正之重要實務參考。



訪談採半結構式方式（Semi-structured Interview）進行，平均每場訪談時間約為 60 分鐘。訪談內容依據事前擬定之訪談大綱進行，主要聚焦於小基地重建評估模型之設計邏輯、容積誘因制度適用性、基地條件對重建可行性之限制、住戶重建誘因強弱，以及制度推動過程中常見之實務障礙等核心議題。為確保研究資料之完整性與信效度，訪談全程經受訪者事前同意後錄音，並於訪談後整理為逐字紀錄，作為後續內容彙整與質性分析之基礎。受訪專家之專業背景與代表性實務經歷（見表 4.5）。

表 4.5: 受訪專家職稱與實務經歷摘要

| 專家 / 地點  | 公司職稱      | 實務經歷                              |
|----------|-----------|-----------------------------------|
| 專家 A（臺北） | 建築師事務所建築師 | 擁有 20 年以上建築設計與監造經驗，熟悉容積配置與設計調整策略。 |
| 專家 B（新北） | 建設公司負責人   | 合建整合經歷 25 年，熟悉合建模式權利分配與整合談判流程。    |
| 專家 C（臺中） | 大型建設公司副總  | 專職土地開發業務 20 年以上，擅長財務試算、投報推估與市場分析。 |
| 專家 D（臺北） | 危老重建推動師   | 參與多起都更及危老案件，熟悉作業程序與各階段實務執行經驗。     |
| 專家 E（臺中） | 地政事務所地政士  | 從事產權協調與土地登記事務，熟悉老舊社區產權整合與協議重建流程。  |

#### 4.3.3 專家訪談回饋彙整

綜合五位受訪專家意見，整體對本研究所建構之小基地自力重建可行性評估模型表示肯定，認為模型所納入之容積獎勵、基地條件、建材選擇、公設比與停車配置等變數設計，確實貼近實務評估時所考量之核心面向。然部分專家亦指出，初期投入成本對自力重建者具有實質壓力，應納入貸款利息與規劃設計費用等前期成本參數；此外，公設比變動對可銷售面積之影響，亦值得進一步進行敏感度



分析，以提高模型預測的彈性與準確度。

在制度誘因方面，多數專家強調現行《危老條例》之容積獎勵制度對小基地案件仍具吸引力，惟實務操作上常受限於最小面積、公設配置與退縮條件，導致獎勵容積未能完全適用。此外，部分專家指出不同地區推動自力重建時，因住戶對法令理解不足與重建流程不熟悉，導致資訊落差成為溝通整合之主要障礙；同時，欠缺專業協力資源亦造成初期推動困難。本研究彙整專家訪談重點摘要（見表 4.6），呈現各專家對評估變數設計與制度推動層面之共識與差異。根據分析結果，研究者建議後續模型應強化前期成本估算之處理機制，並評估不同制度條件下變數參數之敏感度範圍；此外，政策面應考慮建立資訊透明化平台與專業輔導資源，以提升自力重建之可行性與普及程度。

表 4.6: 專家訪談意見摘要表

| 專家代號 | 模型意見                                  | 建議事項                                  |
|------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 專家 A | 模型整體具邏輯性，可補強施工條件對營建成本之影響。             | 輸入參數設定應依其影響權重排序，取捨輸入條件數量。             |
| 專家 B | 試算表具參考價值，建議後續保持資訊更新優化。                | 模型可補充全案現金流量表，納入階段性支出與收入時點，強化對資金調度的掌握。 |
| 專家 C | 具備評估功能，建議加入變數敏感度分析。                   | 融資機制不利小基地自建，可採簡易貸款模型或提供對策。            |
| 專家 D | 納入重建風險管理，可提升模型在決策判斷上的實用性。             | 基地條件異質性高，可增設模型適用說明與限制條件提醒。            |
| 專家 E | 老屋所有權人年齡偏高，建議提供操作簡化版模型及圖文教學，降低實務推動門檻。 | 可行性評估後，執行前資金籌措財務規劃可為後續繼續研究之方向。        |

#### 4.3.4 小結

綜合專家訪談回饋可知，本研究建構之小基地自力重建可行性評估模型，在整體邏輯與變數設計上獲得多數專家正面肯定，初步展現其作為住戶重建決策輔助工具之貢獻。專家認為，透過量化模型協助住戶掌握容積配置、公設比影響與經濟效益，將有助於改善小基地重建中資訊不足與對協助老屋重建有一定助力。

此外，多位受訪者亦提出具體建議，指出模型在細部設計與操作彈性方面仍有優化空間。歸納訪談意見，專家對本模型的肯定與建議可分為以下兩類：



• **模型助益面向：**

- 協助住戶釐清申請條件與經濟可行性，有助初期決策與行動啟動。
- 作為標準化初步評估工具，便於顧問輔導與跨案例比較。
- 提升資訊透明度，降低住戶對制度與成本的理解門檻。
- 有助住戶間溝通整合，促進共識與整合意願。
- 具政策應用潛力，可結合公部門資訊平台或協力機制推動使用。

• **建議改進方向：**

- 補充初期投入成本項目（如結構安全性能評估、自有資金準備率等），強化財務評估。
- 納入變數敏感度分析，顯示主要變數變動對結果之影響程度。
- 增加模型對實際基地條件之調整彈性，例如面前道路寬度與施工條件，以避免過度理論化。
- 搭配流程圖示或實例模擬，有助使用者理解與操作應用。

綜合上述建議，下一章將進一步討論模型應用效益與政策推廣可行性，並提出相關修正方向與推動策略建議。



## 第五章 討論



本章旨在綜合第四章可行性評估模型之實證試算結果與專家訪談回饋，深入分析小基地自力重建於現行制度條件下之操作潛能與推動侷限。透過模型模擬可行性、分回坪數與財務成果，輔以具重建實務經驗之專家所提供之制度觀察與推動建議，進一步驗證模型應用之適切性與延伸空間，並探討制度推動過程中可能面臨之困難。以下分別就模型推算結果之延伸解讀、專家意見對模型架構之回饋、小基地重建實務挑戰，以及模型應用侷限與擴充潛力等面向進行討論。

根據第四章三案試算結果顯示，在臺北市住三使用分區、基地面積約一百坪之條件下，四層樓無電梯舊公寓若由住戶自力推動重建，可於現行容積獎勵制度下換得約 1.1 倍之可售室內面積，五層樓案例則約為 0.84 倍。若含車位之總分回坪數，分別可達約 1.8 倍與 1.43 倍，顯示於房價每坪新臺幣 100 萬元以上，四層樓小基地案例具備一定之財務可行性與操作潛力，亦呈現相對穩定之回收比例。然而，模型結果亦顯示，原始樓層較高（如五層樓）之個案，在獎勵容積與開發量無法顯著拉升的前提下，住戶可分回面積將呈下降趨勢，進而降低整體誘因。特別在高公設比與車位配置義務無法有效降低時，回收坪數難以與原使用空間相當，反映出台北市高房價雖有助於提升財務效益，但面對樓地板面積受限的情況，仍難確保所有小基地皆具重建誘因。

此外，試算亦顯示，重建可行性對容積獎勵之依賴極高。若無法完整取得法定最高 30% 之危老獎勵容積，或基地因條件限制未能配置完整停車空間，將大幅影響樓地板產出與財務試算成果。因此，容積極大化幾乎成為小基地自力重建之必要前提，惟相關獎勵項目取得之實務難度，將直接影響評估模型的適用結果。綜合而言，模型試算可提供住戶在尚未引入建商參與前，初步評估重建潛力之量化依據，亦可作為區辨「具操作可能性」與「仍須政策支持」案件的重要工具。惟模型所呈現之靜態回收值仍須搭配制度條件與申請配套評估，方能有效作為實務決策之依據。





## 5.1 專家回饋之探討

綜合專家訪談意見，受訪者普遍肯定本研究所建構之評估模型具備初步篩選與策略判斷之參考價值，尤其是以「住戶可分回坪數」作為核心指標，能對應潛在案主在早期階段所關注之重建潛力，亦與政策「自主更新」的目標方向一致。部分回饋亦指出模型可進一步延伸應用與參數調整的精緻化需求。為討論不同觀點與本研究立場，匯整專家回饋之重點建議，依其性質區分為「一致觀點」、「擴充建議」與「觀點差異」，並提出相應之研究判斷與處理方式表（見表 5.1）。

表 5.1: 專家意見摘要與本研究觀點對照整理

| 專家摘要意見                                   | 本研究觀點                                      |
|------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>一致觀點</b>                              |                                            |
| 1. 模型具備操作直觀性，能協助住戶在前期快速試算重建潛力。           | 1. 此為模型設計理念，提供一般使用者能簡易理解與快速操作之工具。          |
| 2. 以「住戶分回坪數」為主要指標，較傳統報酬率更能貼近住戶語言。        | 2. 模型以「可回收空間」為主軸，有助引導民眾提高接受程度與共鳴。          |
| 3. 模型在現行制度條件下提供合理可行的試算結果，可作為推廣自力重建之輔助工具。 | 3. 此回饋印證模型具制度適配性，未來可配合教育推廣與政府平臺應用，擴大實務效益。  |
| <b>擴充建議</b>                              |                                            |
| 1. 模型加入變數敏感度分析，以評估參數變動對結果之影響。            | 1. 此功能有助提升進階應用潛力，惟基礎版模型中操作門檻偏高，可於進階模組中補強。  |
| 2. 納入金流與貸款階段變數，以模擬不同階段財務壓力與還款負擔。         | 2. 初期版本暫維持靜態結構，後續另建動態模組因應。                 |
| 3. 小基地條件異質性高，建議增設模型適用前測說明與限制條件提醒。        | 3. 未來可於模型工具操作介面增列適用條件說明與前提警語，提升使用者辨識與理解度。  |
| <b>觀點差異</b>                              |                                            |
| 1. 模型過於簡化輸入條件，未能納入實務整合與管理過程風險。           | 1. 模型目的為初期試算，無法取代整合或工程管理流程，維持簡化邏輯以強化推廣可行性。 |
| 2. 建議加入法令條件、補助制度與分區管制差異，以提升制度敏感度。        | 2. 法規異動頻繁、縣市差異大，保留以輸入形式，避免過於複雜化。           |

資料來源：彙整自本研究專家訪談內容本研究整理。



綜上所述，專家回饋意見反映出不同實務角色對小基地重建評估工具之多元期待，而本研究則基於「操作簡便、使用對象為案主」之設計初衷，聚焦於早期可行性判斷與分回坪數推估。對於操作層面之擴充建議，如金流模擬、參數敏感度或條件前測機制，皆具實務應用潛力，未來可於進階模組中逐步導入。而對於較具結構差異之分歧觀點，則顯示出評估模型定位仍須清楚劃分使用情境與層級，避免模糊其角色定位。因此，模型應持續維持其在「住戶導向、自用試算」之基礎角色，並視推廣需求發展多層架構，方能在制度導向與使用者導向之間取得平衡。

## 5.2 小基地高公設比成因與因應對策

小基地重建案常見公設比偏高現象，主要可歸因於兩項結構性因素：其一為基本建築設施多屬剛性配置，無法因基地縮小而同比縮減；其二則為爭取免計容積空間所產生之共用面積增加，使整體樓地板面積中公設占比相對拉高，對住戶實得面積造成壓縮。

- **基本建築配置需求固定：**包括樓梯、電梯井、梯廳等垂直動線空間，以及受電室、發電機房、消防設施等必要設備，皆屬滿足現代住宅機能所不可或缺之設置，並於《建築技術規則》中有明確設置規定。此外，停車空間所需之車道、車行動線與機械式升降井道，亦多具最小配置面積要求。在基地規模有限的情況下，這類空間無法隨基地面積等比例縮減，反而放大其在樓地板面積中所占比重，導致公設比相對升高。
- **免計容積項目申請趨近上限：**為提升樓地板總量並稀釋土地成本，建案常會積極爭取屋突、管委會或機電空間、機械停車等可免計容積項目至法定上限。惟此類空間多屬共用設施，僅少部分如陽台可登記為專有部分，致使免計容積雖可提高總樓地板面積，卻同時加大共有空間比例，進一步推升整體公設比。

綜合而言，基地愈小，固定設施與免計空間所占比例愈高，導致高公設比成為小基地重建案件中普遍而難以迴避的現象。然而問題癥結不在於「公設比本

身」，而在於臺灣房地產市場普遍採「專有與共有空間等值計價」之銷售邏輯，使高公設比產品於市場上競爭力受限，亦可能影響住戶對重建成果的接受程度。



### 因應對策：強化空間機能、落實協議管理

高公設比意味專有面積比例偏低，在售價相同情況下，對消費者而言即代表「買到的實坪較少」，降低對購屋者之吸引力。特別是在小基地自力重建中，因量體有限且爭取獎勵容積以提升住戶分回比例，常伴隨較高公設比，對計畫透過餘屋預售以緩解資金壓力之策略，形成銷售上的挑戰。為回應上述困境，應於設計階段導入務實空間配置思維，強化共用空間之實質使用機能，並兼顧整體面積效益與居住實用性。例如，將部分共用空間規劃為儲藏間、多功能使用區、或屋頂平台結合綠化休憩機能，不僅提升空間實用性，也有助於降低「虛坪」觀感，增加住戶接受度。此外，住戶亦可透過約定協議方式明確界定管理責任並導入使用者付費機制，降低資源閒置與維管爭議，進一步提升共享空間之公平性與使用效益。唯有優化空間配置與落實管理制度，方能有效支撐自力重建案之財務安排與市場競爭力，強化其整體可行性。

## 5.3 評估工具之使用條件與適用性

本研究所建構之評估工具，主要以小基地自力重建的所有權人為操作對象，試圖在重建初期提供一套可快速推估樓地板面積與住戶分回效益的試算機制。工具設計上著重簡化操作邏輯，僅納入法定容積、容積獎勵、建蔽率、樓層數等基本規劃參數，以降低技術門檻並提升使用普及性。然而，在模擬可開發量體與分回成果時，尚未涵蓋如施工條件、結構配置、公設配置比率、退縮條件或個案法規設計限制等關鍵因素，若未進一步搭配專業判讀，試算結果可能與實際成果產生落差。因此，本工具所提供之資訊應視為初期策略構想階段的輔助參考，並不取代後續細部設計與專業評估所需之技術支持。

在財務參數設定方面，案例試算係以公開揭露之近期實價登錄交易均價為估算基礎，作為模擬市場條件下可行性初步判斷之依據。實務上，市場價格仍受個案條件、基地環境、買賣時間點與資金結構等諸多因素影響，若未能搭配查價與調整作業，則可能產生與實際操作脫節之情形。為提升操作參考價值，建議使用

者於使用本工具時，搭配當地市場行情查詢與個案條件校正，強化其試算結果的可近性與實用性。此外，本評估工具預設重建案由住戶主導，並以「提升分回面積」與「啟動重建動機」為策略評估出發點，亦假設住戶已具整合共識並以自用需求為導向。然而，實務案例中住戶的價值傾向可能不盡相同，包括長期持有、收益出租、資產傳承或安全改善等多元動機，均會影響對工具中策略模擬之接受度。因此，操作過程中仍應回歸個案實際情境進行調整與補充說明，避免過度簡化對行動決策的理解。整體而言，本工具應視為協助潛在案主在早期規劃階段掌握制度誘因與量體邏輯的試算平台，強調其可操作性與理解門檻之降低優勢。若能結合在地專業顧問與後續細部技術服務，則可進一步延伸其應用效益，提升小基地自力重建的行動可行性與決策信心。

## 5.4 自力重建可行性之敏感度與風險評估分析

本節進一步針對自力重建可行性進行敏感度與風險評估，旨在辨識模型中各關鍵變數對分回坪數結果之影響程度，並作為住戶於初期規劃階段認知潛在風險與調整策略之依據。分析以「每坪原有面積可分回之重建後總坪數（含公設與車位）」為核心回應指標，透過變數設定區間進行模擬試算，並以龍捲風圖（Tornado Diagram）與機率分布圖呈現不同變數下的變異性與敏感程度。

模型設定與模擬參數：

- 基地面積：100 坪
- 基準容積率：225%（臺北市住三用地）
- 獎勵容積率：P10 = 30%、P50 = 34%、P90 = 40%，參考都更全都通@財訊網站 [30]
- 公設比：P10 = 35%、P50 = 40%、P90 = 45%，依臺北市危老重建案例設定
- 營建成本每坪單價：P10 = 25 萬、P50 = 30 萬、P90 = 35 萬，參考李煥然數據 [31]
- 新屋房價：P10 = 93 萬、P50 = 118 萬、P90 = 143 萬，參考國泰房地產指數 2025/Q1[32]



- 原建物總樓地板面積（作為分回基準）：

– 四層公寓：100 坪 × 建蔽率 60% × 4 層 = 240 坪



#### 敏感度分析與結果摘要：

針對上述四個重要變數，進行單變數敏感度分析，固定其他變數為 P50 水準，並分別觀察各變數於 P10~P90 間之影響程度，繪製龍捲風圖（圖 5.1）。分析結果顯示：

- 新屋房價與公設比為影響分回比變動最顯著之兩項變數，屬高度敏感因子。
- 營建成本單價與獎勵容積率則為次要因子，惟仍具策略調整之依據。

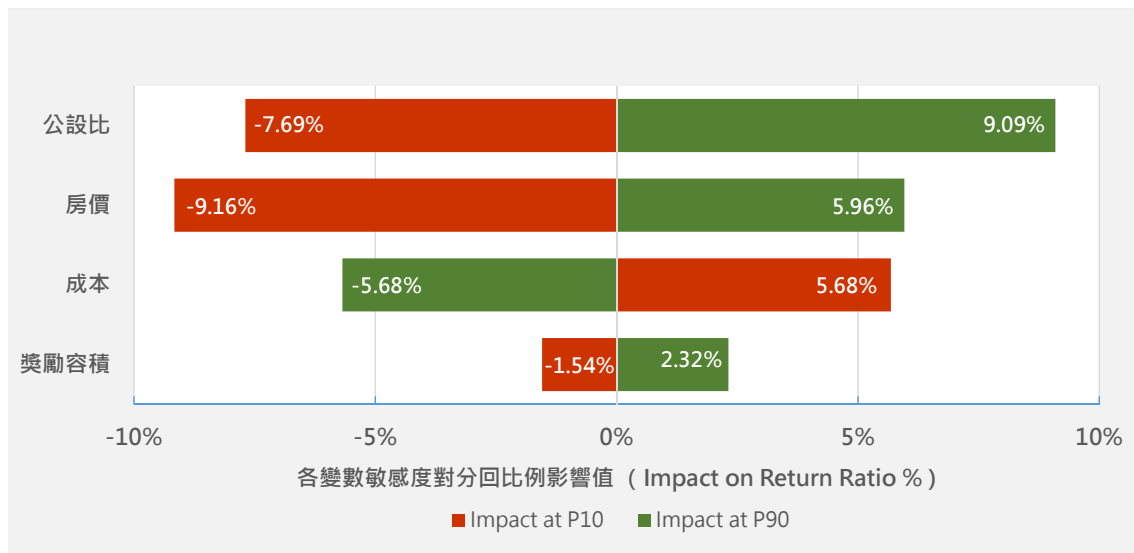


圖 5.1: 各變數敏感度對分回比例影響值 (Impact on Return Ratio)

資料來源：圖表由本研究繪製

#### 風險分布模擬與解讀：

進一步以蒙地卡羅模擬法 (Monte Carlo Simulation) 設定上述變數為三角分布 (Triangular Distribution)，依 P10、P50、P90 作為最小值、眾數與最大值，進行 5,000 次模擬試算，繪製其機率分布圖 (Probability Density Function PDF) (圖 5.2) 與累積分布圖 (Cumulative Distribution Function CDF) (圖 5.3)。模擬結果顯示：

- 分回比主要集中於 1.16~1.26 區間，顯示具備穩定可行性



- 約有 77% 模擬結果高於分回比 1.20，達成自力重建合理回報水準

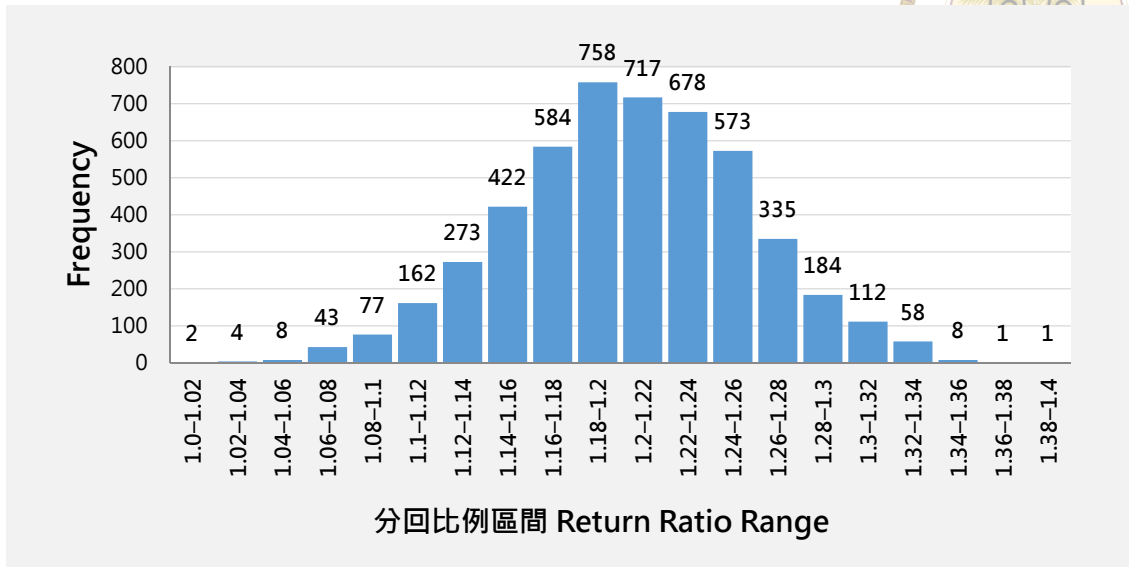


圖 5.2: 分回比模擬分布圖 (Probability Distribution of Return Ratio)

資料來源：圖表由本研究繪製

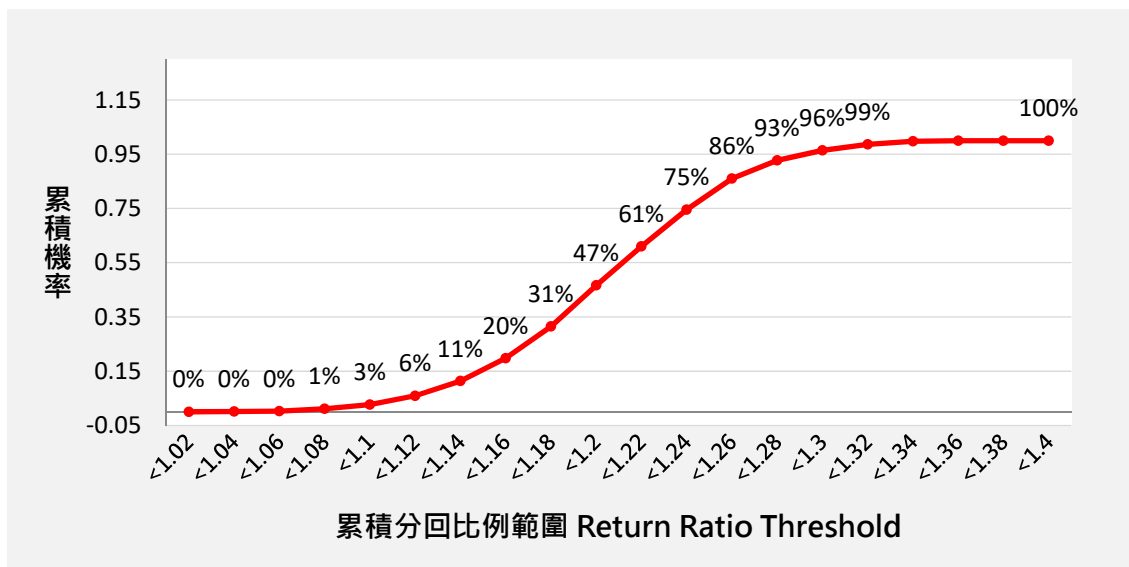


圖 5.3: 分回比累積機率分布圖 (Cumulative Distribution of Return Ratio)

資料來源：圖表由本研究繪製

#### 結論與風險應對建議：

本節分析結果顯示，本研究模型具備辨識風險與操作彈性的能力，可用以評估不同條件下之可行性與潛在變動範圍。後續若政策條件、成本環境或市場價格有變，亦可透過更新模型參數快速試算，作為住戶決策之依據，掌握「風險一報

酬一條件」三者關係，建構理性之自力重建評估架構。值得補充的是，由於本研究以「每坪原樓地板面積可分回之重建後坪數」作為比例型回應指標，模擬結果著重於變數之影響幅度與排序。經測試，若將原建物設定為五層公寓（總樓地板面積為 300 坪），則各變數對分回比之影響程度與排序與四層公寓情境無異，故僅列示四層公寓之模擬結果作為代表。



## 第六章 結論與建議



在小基地重建實務中，若無建商主導參與，原所有權人須自行承擔整合協調、資金籌措與工程執行等多重挑戰，整體操作門檻明顯提高。為有效推動此類案件，需從制度條件、財務機制與組織動能等層面同步部署，方能確保規劃具備可行性與持續性。綜整前述分析結果，可歸納出小基地自力重建應聚焦之七項策略構面，作為後續行動部署與政策規劃之參考。

### 6.1 自力重建七大構面策略

**一、決策共識面：自發性為自力重建之起點，凝聚內部共識是推動關鍵** 自力重建與合建案最大差異，在於無建商主導、無外部資源整合，故須由原住戶主動發起並凝聚高度共識作為起點。危老重建申請須取得 100% 所有權人同意，稍有分歧即難以推動，是否能在初期即建立穩固共識的推動決策核心組織，將直接決定是否具備啟動條件。該組織亦須負責統籌設計發包、制度申請與行政應對等後續工作。若共識不足或內部整合紛歧，則自力重建將無從展開，為全案成敗之最關鍵前提。

**二、制度選擇面：選擇最適法規，危老條例為小基地快速自力重建之捷徑** 對於基地面積小於 1,000 平方公尺之基地，若整合條件成熟，且可承擔較長期程序與複雜協調，都更獎勵上限較高，故仍具較高開發潛力。但若原住戶資源有限、難以整合鄰地或尋求外部協力；危老條例則提供了小基地提供專屬的容積獎勵、政策優惠及行政協助平台，並具備簡化申請流程與審查機制，為目前符合危老條件之小基地最具優勢的重建法規依據。申請人應確實掌握危老適用條件與獎勵優惠制度時效，密切關注中央公告之修法動態，及早規劃等待最佳申請時機，以爭取最大政策優惠資源。

**三、土地坪效面：開發價值最大化，支撐財務結構與共識凝聚** 自力重建須由住戶自籌資金，所有成本支出與財務安排皆需仰賴基地產出的可分售面積加以平

衡。因此，在初期規劃階段即應善用基地特性、獎勵容積、免計容積及建築規劃設計，創造最大總樓地板面積，提升土地坪效。唯有建立具發展潛力與市場價值的高效開發方案方能降低住戶自籌壓力、提升銀行融資支持可能性，並提高住戶分回比例，進一步促進內部共識的凝聚。唯有創造足夠的開發價值，財務計畫方有支撐基礎，自力重建之路才能實質啟動。

**四、資金籌措面：爭取金融奧援，建構可操作之多層次財務架構** 自力重建資金籌措，關鍵在於是否能獲得銀行的高度授信與穩定融資支持。為提高整體授信乘數，應規劃高價值的開發計畫並將銀行與建經公司主動納入整合團隊，由其參與資金規劃與風險管理，作為推動重建計畫的核心夥伴。銀行端將依據土地價值、新建樓地板面積與預估銷售單價等指標，核定不同階段之融資額度，包括土地融資、建築融資與完工後貸款。當授信額度仍不足以全額支應工程所需時，得視住戶共識與市場條件，於建照核發後啟動預售機制，補足資金缺口後再進行動工。透過金融機構與專業團隊的制度性參與與分工協作，自力重建計畫將具備穩健的財務結構與實質可執行的推動基礎。

**五、資源整合面：善用政府支援平台與獎勵優惠，補足專業協調與行政能量** 自力重建涉及設計規劃、容積試算、行政申請與施工監管等多項技術與程序，對住戶而言往往構成推動障礙。為協助住戶克服技術門檻與資訊落差，政府已建立多項制度性支援機制，提供免費協助與稅捐優惠，協助住戶降低前期負擔並提升整體作業效率。

目前中央與地方政府主要提供下列類型之支援資源：

- **專業協助平台：**內政部與地方政府設立「危老重建一站式服務窗口」、「重建推動師制度」與「協力平台」，由建築、結構、地政、財稅等專業人員組成團隊，提供容積試算、法規諮詢、計畫審查指導與跨局處協調支援。
- **行政支援與流程陪同：**針對小基地或民間整合能力不足個案，提供到府說明、駐點諮詢與審查會議陪同服務，協助住戶瞭解申請流程並加速推動進程。
- **經費補助與圖說協助：**部分縣市政府提供初期規劃補助（如耐震鑑定費用、

計畫書製作費)、平面圖重繪或法定圖資彙整等行政技術服務,協助住戶準備申請資料。

- **稅捐減免措施:**依《危老條例》規定,重建過程中可享有地價稅、房屋稅及契稅等多項減免,包括:

- 重建期間地價稅與房屋稅全免;
- 重建後首次移轉免徵契稅;
- 房屋取得後一定期間內得享稅率優惠等。

透過上述公部門制度性資源的整合與運用,可有效補足住戶在專業技術、行政執行與財務負擔上的限制,協助自力重建案更順利地進入法定程序與施工階段,提升整體推動成功率。

**六、營建管理面:導入專業協力團隊,強化營建施工整合管理與執行力** 營建階段為自力重建中風險最集中且最仰賴專業的環節。住戶普遍缺乏履約經驗與技術判斷能力,若無妥善管理制度,容易出現工期延誤、施工瑕疵或預算失控等問題。為降低施工階段風險,應於設計初期即尋求具實績之專業團隊協助,負責工程發包、進度查核、付款核驗與履約控管,將施工階段納入制度化流程。專業團隊在管理架構中可擔任主責角色,協助完成設計規劃、預算編列、發包採購與整體施工計畫,並於施工期間執行進度與品質管理,搭配階段性付款機制,確保資金流與施工成果對應。完工階段則協助交屋驗收與協助管委會成立,使整體營建作業具備制度性管理與實務可執行性。在此架構下,建經公司則通常擔任履約監督與付款估驗之中立第三方角色,負責查核施工進度、核定估驗金額、監控施工品質,並出具查驗報告作為撥款依據,作為銀行端核發資金的重要審核依據,強化資金流與工程進度之對應性,確保財務運作透明。

除個案式專業委託外,近年市場亦逐漸出現由融資銀行、履約管理單位與營建團隊共同組成之整合型專案團隊,提供從資金安排、工程管理至交屋履約的全程服務。此類模式由金融機構主導資金結構,專業管理單位負責統籌規劃與工程執行,建經公司執行獨立查驗與付款控管,並結合具實績之營造廠統籌施工,對無發包經驗的住戶而言,已成為具操作性與制度保障的合作選項。



七、啟動時機面：評估效益與條件限制，保留未來可行性 若評估結果顯示目前重建效益不足，應先釐清限制來源，避免貿然啟動導致資金斷鏈或工程停擺。此類情況多由以下三項因素造成：其一，容積條件不足，產出面積無法創造足夠價值；其二，區域房價偏低，即使達最大容積亦難以支應總開發成本；其三，建築成本偏高，導致可售價值扣除土地後不足以覆蓋工程支出。上述因素任何一項不利，皆可能使計畫暫時失去可行性。然而，自力重建為長期性策略操作，評估結果不理想並不表示永久無法執行。住戶可完成初步整合與條件盤點，預作方案規劃與成本試算，靜待時機成熟再行啟動。具體可觀察之轉折契機包括：如捷運通車、商業設施進駐、學區設立或其他公共投資帶動房價提升；又如未來政策調整提高容積獎勵，或放寬限制條件提升坪效。此時即可能改變原先的效益結構，使重建具備操作空間。因此，面對評估效益不足的結果，應採取審慎保留策略，將自力重建視為具彈性調整之中期計畫，結合市場觀察與制度演變，持續評估重啟時機。

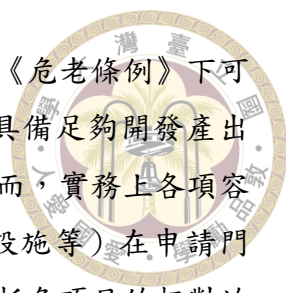
綜上所述，小基地自力重建之推動，須同時考量內部決策動能、法規選擇、土地利用效率、資金調度、行政資源整合、施工管理能力及啟動時機等七大構面。各構面環環相扣，任何一環薄弱皆可能成為實務推動的瓶頸，唯有透過系統性盤點與策略性應對，方能提升自力重建的整體可行性與實現機會。

## 6.2 研究限制

### 1. 評估工具定位於策略初期階段，尚可擴充涵蓋完整財務流程

本研究所建構之模型，以容積條件與市場價格為基礎，投資報酬率與可分回坪數為核心指標，並具備操作簡便與參數透明之特性。作為一般使用者評估小基地作自力重建策略之輔助工具。雖已納入設計規劃費、營建成本、稅費與行政規費等主要財務項目，惟模型並未進一步模擬實際資金流動、融資結構與分期付款及回收機制等完整財務計畫內容。因此，評估結果應定位為策略初期之靜態判斷工具，後續若進入實質推動階段，仍須輔以動態財務模擬與融資規劃，以支撐操作落實。

### 2. 容積獎勵項目之投入與回饋效益有深入探討之空間



模型以容積極大化作為推動自力重建的必要條件，並採用《危老條例》下可得之最高 30% 獎勵容積作為試算基礎，旨在確保小基地具備足夠開發產出與可分回空間，以支撐住戶實施重建之基本價值條件。然而，實務上各項容積獎勵類型（如耐震設計、綠建築、智慧建築、無障礙設施等）在申請門檻、投入成本與回饋容積間存在差異，模型並未進一步分析各項目的相對效益，亦未提供申請順序與策略選擇的輔助判斷，故在容積配置決策層面仍存有限制。

### 3. 自力重建執行分工與風險管理未納入本研究討論

相較於委建模式由專業團隊整案執行，自力重建需由住戶親自負責多數執行作業。惟在實務層面，自力重建與委建模式最大差異之一，乃在於住戶須自行承擔各項執行作業與風險管理責任，包括工程設計、申請程序、施工監督與合約發包等。特別在資金有限情況下，住戶往往無法整案委託專業團隊，需改採拆分方式逐項處理並親自監管品質與進度。本研究模型並未納入此類操作細節與風險處理機制，為實務推動層面之潛在限制之一。

## 6.3 建議

針對都市計畫區內小基地危老建物之自力重建策略進行制度條件、財務可行性與推動模式之分析，並建構簡易評估工具以供潛在案主作為初步判斷依據。綜合制度現況、模型試算與實務觀察，歸納出目前自力重建推動上仍存在諸多限制，涉及資金籌措、制度誘因延續與住戶觀念調整等層面。為提升制度公平性與政策實效，並強化小基地重建之執行動能，茲提出以下三項建議，供後續政策規劃與制度設計之參考。

#### • 強化自力重建資金協助機制

危老條例立法初衷為強化防災功能、加速老舊建物重建，然目前制度資源多集中於具開發效益之合建案，自力重建者常因資金籌措困難而無法啟動，形成制度適用落差。不同於由建商主導之合建案可由開發商代墊費用，自力重建模式下所有費用均須由住戶自行承擔，包括設計費、測量費、建照申請費、營建工程款與各項稅捐雜支，於建案初期即須投入，資金壓力沉重。



雖部分金融機構已推出危老或都更專案貸款方案，惟實務上取得融資仍面臨諸多限制。貸款成數通常難以達到建築成本全額，擔保品要求高，多以基地土地作為抵押，若基地位於市場價格偏低、使用分區限制較嚴或面積過小地段，核貸條件將更為嚴苛。自力重建案普遍難以透過單一途徑取得全額資金，資金缺口成為推動初期之主要障礙。

為協助資源有限之住戶順利啟動重建，建議政府建立多元資金支持機制。可包括推動公辦融資媒合平台、設立信用擔保基金、導入風險分攤架構等，降低商業銀行對重建案貸放之風險評估壓力。亦可研議政府作為「協力合建者」，參與整合意願明確但資金不足之案件，重建後分回單元可轉為社會住宅或提供優先回購予原住戶。透過混合型公私協力模式，導入制度性資源以補足市場機制之不足，有助於擴大自力重建的政策涵蓋面與執行可行性。

- **獎勵制度期限將屆，延續方案宜導入永續及高齡化導向誘因**

根據《都市危險及老舊建築物加速重建條例》第5條規定，危老重建之申請期限為自民國106年5月10日至116年5月31日止。隨著制度期限將屆，現行容積獎勵架構亦將同步終止，若後續誘因內容未能妥善銜接，將影響潛在案主之申請意願與政策推動的延續性。

目前政府已啟動相關制度檢討作業，惟延續架構與誘因細節尚未公布。為穩定市場預期與申請時程規劃，建議主管機關應及早公布後續制度內容，並維持誘因強度與政策穩定性。同時，後續獎勵設計宜納入具永續性與人口結構回應性的誘因項目，例如節能設計、低碳建築、建築生命週期減碳等環境面向指標，以及高齡友善住宅空間規劃、無障礙設施提升等回應超高齡社會需求之誘因，作為制度延續與品質提升之重要方向。

- **推動正確重建觀念，強化住戶對自力重建定位之認知**

在住戶認知層面，亦須同步進行觀念調適。許多潛在案主仍以「開發案」角度看待自力重建成果，對分回坪數或資產增值懷抱過高期待，當試算結果與實際落差過大時，易產生退卻與觀望心理，影響重建推動進程。

建議相關單位於推廣或協力過程中，應強調自力重建的核心價值，在於取得「安全可長住的居所」，避免長期暴露在耐震不足的風險，而非單純追求最大化財務報酬。重建戶應理解：自力推動不同於專業建商操作，資金來源有限時，本即難以實現高規格配置與絕對坪效回收。投資與報酬具風險對價關

係，應調整對產品規格與分回空間之期待，聚焦於結構安全、使用機能與生活品質的實質提升。

透過推動正確認知，將有助於重建戶以更務實角度看待自力更新，提升參與意願並降低推動阻力，進而回應政策所欲強化之「自主更新」與「防災重建」核心目標。



## 6.4 未來研究方向

本研究所建構之評估架構雖已涵蓋制度條件與財務可行性分析，並回應小基地自力重建之實務需求，惟在模型設計細節、獎勵機制分析與技術工具應用層面，仍具延伸發展的空間。未來研究可從以下幾個方向進一步深化，以強化評估工具之實用性與制度推動之整合效果。

### 1. 深入分析各項獎勵容積投入回饋效率與實務應用效益

雖本研究已彙整《危老條例》下之容積獎勵制度內容，惟各項誘因措施在申請成本、技術門檻與實得容積之間，仍存在顯著差異。對於資源有限之自力重建者而言，實務推動過程中更需精準辨識投入回饋效率高且具操作可行性之獎勵項目。未來研究可進一步建構獎勵容積之投入與回饋效率評估架構，結合實務個案資料，分析各項誘因條件於小基地環境下之適用性與實質效益，進而強化本評估模型於決策支援上的應用功能。

### 2. 強化評估模型邏輯與參數設計

現階段評估模型係以靜態規劃與財務試算為核心，雖能提供初步重建可行性判斷，惟於參數設定、區位條件及制度適配性方面仍有精緻化空間。未來研究可進一步優化變數定義與交互設計（如容積規劃、建築成本與區位房價之聯動邏輯），同時納入多元分區條件與法規限制，提升模型之適用彈性、評估精度以提升應用價值。

### 3. 結合人工智慧技術協助住戶資訊判讀與操作

自力重建者常受限於資源不足，難以聘請完整顧問團隊協助分析法規、計算容積或評估財務可行性，須自行摸索各項條件與程序。未來可結合人工





智慧技術與開放資料（如實價登錄、容積審查紀錄等），建構具條件判讀與試算能力之輔助系統，協助使用者釐清基地限制、容積獎勵條件與財務試算結果，作為自力重建決策參考之依據。此類系統不取代專業判斷，但可在資訊不足情境下，提升住戶理解法規與策略選擇的基礎能力。為提升AI（Artificial Intelligence）工具之實務應用價值，亦可建立結構化提問架構，明確轉譯使用者輸入條件，對應後端法規條文與模型參數。透過語意結構與條件邏輯之明確化，不僅可強化系統回應的針對性與準確性，亦有助於產出其實務意義之操作建議。另可進一步發展標準化對話模組或提問範本，協助使用者將需求轉化為具邏輯結構之輸入語句，透過選擇題、情境引導或範例提示提升互動效率。當使用者依標準架構輸入問題，AI 回應將更具參考價值，有助於落實智慧輔助於自力重建決策中的功能角色。



## 參考文獻



- [1] 內政部營建署. 都市更新統計資料. [https://www.cpami.gov.tw/chinese/index.php?option=com\\_content&view=article&id=21313](https://www.cpami.gov.tw/chinese/index.php?option=com_content&view=article&id=21313). 瀏覽日期：2025年2月7日.
- [2] 內政部. 都市危險及老舊建築物加速重建條例. <https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0070236>. 瀏覽日期：2025年2月7日.
- [3] 林君安. 台北步登公寓建築生產歷程－現代與風土的互動. 博士論文, 國立臺灣大學, 臺北市, 2015. <https://tdr.lib.ntu.edu.tw/handle/123456789/54604>, 瀏覽日期：2025年1月26日.
- [4] 內政部不動產資訊平台. 臺北市房屋稅籍住宅類數量依總樓層區分. <https://pip.moi.gov.tw/Publicize/Info/E4020>. 瀏覽日期：2025年2月16日.
- [5] 衛生福利部. 因應超高齡社會對策方案（112-115年）. <https://www.mohw.gov.tw/dl-74373-b93c2e79-89b1-47a5-a8cd-8b74cf7b7a85.html>. 瀏覽日期：2025年3月9日.
- [6] 李建佑. 居民參與都市更新意願之影響因素探討：理論與實證證據. 碩士論文, 國立臺灣大學, 臺北市, 2016. <https://doi.org/10.6342/NTU201601393>, 瀏覽日期：2024年11月13日.
- [7] 內政部營建署. 都市更新與危老重建政策比較表. <https://www.nlma.gov.tw/uploads/files/ed7cb5752205ed7d491f202b40f5191b.pdf>, 2019. 瀏覽日期：2025年1月11日.
- [8] 許乃夫. 危老重建成功因素之探討. 碩士論文, 國立臺北商業大學, 臺北市, 2022. <https://hdl.handle.net/11296/n3a6k4>, 瀏覽日期：2025年2月4日.
- [9] 方高震. 影響建商推案意願之因素探討. 碩士論文, 國立政治大學, 臺北市, 2019. <https://hdl.handle.net/11296/78ezf2>, 瀏覽日期：2025年1月7日.

- 
- [10] 林峰池. 危老建築合建分回比例之研究. 碩士論文, 國立政治大學, 臺北市, 2022. <https://hdl.handle.net/11296/7hfsej>, 瀏覽日期: 2025 年 1 月 3 日.
- [11] 陳明遠 (2018). 以協議合建方式實施之都更案例與解析. **技師期刊**.  
<https://www.airitilibrary.com/Article/Detail?DocID=18156460-201806-201807250012-201807250012-67-76>, 瀏覽日期: 2025 年 2 月 11 日.
- [12] 蔡侑道. 民間傳統合建與都市更新專案開發價值評估之研究. 碩士論文, 國立臺北科技大學, 臺北市, 2016. <https://hdl.handle.net/11296/944qpe>, 瀏覽日期: 2025 年 3 月 3 日.
- [13] 許哲維. 以實質選擇權建構建築投資延遲開發評估模式之研究. 碩士論文, 國立臺灣科技大學, 臺北市, 2012. <https://hdl.handle.net/11296/5hvh75>, 瀏覽日期: 2025 年 3 月 13 日.
- [14] 張金鶚 (2011). **張金鶚的都市更新九堂課**. 方智出版社.
- [15] 沈聰仁. 合建契約法律關係之研究. 碩士論文, 東吳大學, 臺北市, 2011.  
<https://hdl.handle.net/11296/6y9fyj>, 瀏覽日期: 2025 年 1 月 16 日.
- [16] 王進祥 (2022). 不想給建商賺, 想要自力更新, 你準備好了嗎? **理財周刊**.  
<https://www.moneyweekly.com.tw/Magazine/Info/%E7%90%86%E8%B2%A1%E5%91%A8%E5%88%8A/86315>, 瀏覽日期: 2024 年 10 月 1 日.
- [17] 沈振興 (2023). 老屋重建的多元方案與推動經驗分享. 簡報資料.  
111 年度新北市政府都市更新業務工作坊, 新北市政府。 <https://urbanredev.clcoordinate.com/uploadedFiles/d202308231052331.pdf>,  
瀏覽日期: 2025 年 1 月 11 日.
- [18] 賴碧瑩. 「一坪換一坪」是錯誤知識. 2025 高雄市都市更新科普講座, 高雄市政府都市發展局. 高雄市, 2025 年 3 月 22 日.
- [19] 王英欽 (2018). **土地開發實務作業手冊**. 詹氏書局.

[20] 內政部營建署. 都市更新權利變換估價作業準.

[https://www.cpami.gov.tw/law/law\\_list.php?type=3&key=264](https://www.cpami.gov.tw/law/law_list.php?type=3&key=264). 瀏覽日

期：2024 年 10 月 7 日.

[21] 內政部建築研究所. 建築師業務報酬標準表. <https://www.abri.gov.tw>. 瀏

覽日期：2024 年 10 月 30 日.

[22] 臺北市政府都市發展局. 臺北市土地使用分區管制自治條例.

<https://www.udd.gov.taipei/>. 瀏覽日期：2024 年 12 月 3 日.

[23] 李霖昇. 房屋價格決定因素之探討：空間與多層次分析之應用. 碩士論文, 國

立臺灣大學, 臺北市, 2014. <https://hdl.handle.net/11296/7wq7e>, 瀏覽日

期：2025 年 2 月 13 日.

[24] 王思青. 影響臺北市住宅房價因素之探討. 碩士論文, 國立臺北大學, 新北市,

2021. <https://hdl.handle.net/11296/7849s8>, 瀏覽日期：2025 年 3 月 1 日.

[25] 慧誠地政士聯合事務所. **停車位產權的買賣流程和費用.**

<https://www.hcland.com.tw/news/details.php?id=12295>. 瀏覽日期：

2025 年 3 月 18 日.

[26] 曾慶斌 (2016). **土地開發與估價實務**. 詹氏書局.

[27] 林克叡. 民間中小規模自力更新住宅改建初探—非要都更不可嗎?. 碩士論

文, 國立臺灣大學, 臺北市, 2012.

<https://doi.org/10.6342/NTU.2012.02580>, 瀏覽日期：2025 年 1 月 19 日.

[28] 顏友信. 都市更新權利變換試算模型之研究—以臺北市都會區為例. 碩士論

文, 國立臺灣大學, 臺北市, 2014. <https://hdl.handle.net/11296/3983z5>,

瀏覽日期：2025 年 3 月 13 日.

[29] 陳全勝. 論都市更新容積獎勵對房地產投資報酬率影響之研究—以臺北市中

山區長安段三小段 709、717 地號都市更新案為例. 碩士論文, 國立臺灣科技

大學, 臺北市, 2014. <https://hdl.handle.net/11296/43w56c>, 瀏覽日期：

2025 年 2 月 23 日.



[30] 財訊新聞中心. 北市危老案容獎平均 34% 每一案幾乎都申請這一項.

<https://urbanredev.clcoordinate.com/uploadedFiles/d202308231052331.pdf>，瀏覽日期：2025 年 1 月 11 日.

[31] 李煥然. 是地主挑建商？還是建商挑地主？老屋重建前要先看懂都更的成本架構. [https://urbanrenewal.wealth.com.tw/news-detail/1468?utm\\_source=chatgpt.com](https://urbanrenewal.wealth.com.tw/news-detail/1468?utm_source=chatgpt.com), 瀏覽日期：2025 年 4 月 2 日.

[32] 國泰建設. 國泰房地產指數季報：2025 年第 1 季, 2025.

[https://www.cathay-red.com.tw/Content/Upload/files/about/about-house/news/2025/114news\\_Q1.pdf](https://www.cathay-red.com.tw/Content/Upload/files/about/about-house/news/2025/114news_Q1.pdf), 瀏覽日期：2025 年 4 月 19 日，  
取自簡報資料價格統計圖表.



## 附錄 A 專家訪談問卷



本問卷設計目的為輔助研究第三章中所建構之「小基地自力重建可行性評估模型」，採半結構式訪談方式進行，內容共分為以下五項：

1. 基本資料與研究說明
2. 小基地條件與容積計算規則認知
3. 重建誘因評估構面
4. 自力與合建偏好選擇
5. 政策建議與整體意見

問卷全文如下頁所示：



# 附錄 A 專家訪談問卷

---



## ■ 研究主題

小基地自力重建可行性評估模型之建構與驗證

## ■ 訪談目的

透過專家訪談，驗證與修正「自力重建可行性評估模型」，釐清模型中各構面與變數之合理性與實務操作性，並蒐集專業人士對於小基地自力重建推動策略之建議，以增進模型之適用性與完整性。

## ■ 受訪對象

具備都市更新、建築規劃及《危老條例》相關實務經驗之專業人士，且實際參與執行過兩件以上、基地面積小於 1000 平方公尺之危老重建個案，包含建設公司土地開發專業人員、建築師、都市更新顧問、營造業或土地開發業等相關領域專業從業者。

## ■ 訪談方式

半結構式訪談（Semi-structured Interview）

## ■ 訪談時間

約 60 分鐘

## ■ 資料處理與保密原則

訪談將於取得受訪者同意後全程錄音，僅供本研究學術分析使用。研究團隊將嚴格遵守個資保護與保密原則，保障受訪者隱私。訪談內容將轉錄為逐字稿，作為後續資料分析之依據。

---

## 壹、受訪者背景



1. 請您簡要介紹目前的職務內容，及您在都市更新或危老重建領域的相關經驗。
2. 您曾參與過基地面積小於 1000 平方公尺的危老重建個案有幾件？請簡要說明參與角色與案件內容。

---

## 貳、自力重建於重建市場中的功能與潛力

3. 就您的實務經驗觀察，在合建誘因不足、建商參與意願偏低的情況下，您是否認為自力重建可作為可行的替代方案？請分享您對此模式之觀點與實務觀察。
4. 您認為自力重建的推動是否有助於打破目前以建商主導為主的重建格局，進而提升危老重建之整體推動效率與速度？

---

## 參、可行性評估模型變數之驗證

5. 本研究建構之自力重建可行性評估模型包含以下構面與變數：

- **基地條件**：使用分區、區域房價、施工限制
- **土地坪效**：獎勵容積、建築規模、公設比
- **重建成本**：構造形式、建材等級、施工條件

請問您認為上述構面與變數是否完整且合理？是否有建議新增、刪除或調整之處？

6. 在您看來，哪些變數對評估小基地自力重建的可行性最具關鍵性？請說明原因。

---

## 肆、實務推動挑戰與建議



7. 若將本研究所建構之可行性評估模型應用於實務操作，您認為其可行性與實用性為何？是否有需要進一步改進之處？
8. 就您的觀察與經驗，推動小基地自力重建最常面臨哪些主要挑戰？例如：
  - 重建價值不確定性
  - 財務規劃及資金籌措困難
  - 權利整合與分配之公平性問題
  - 專業支援系統不足
  - 其他（請說明）

請您就上述或其他挑戰分享經驗與觀察。

9. 您是否有其他建議或對本研究後續發展的看法，可供研究者參考？
-