地址：台北市大同區承德路二段81號11樓之3
電話：(02)2552-2593
郵箱：treaa.taipei@msa.hinet.net
網址：http://www.reaa.org.tw/

社團法人台北市
不動產估價師公會

# 不動產高峰論壇

## 房屋公設比合理性及虛坪改革

講者：鐘少佑 / Thomas Chung
臺北市不動產估價師公會 理事長
中泰不動產估價師聯合事務所 所長

# 講者簡介

## 鐘少佑/Thomas Chung

中泰不動產估價師聯合事務所所長
臺北市不動產估價師公會理事長
國立政治大學地政學系助理教授

**學歷**

政治大學地政學系　碩士
輔仁大學企業管理學系　學士

**現任**

中華民國不動產估價師公會全國聯合會 副理事長
行政院農委會農田水利署專案審議小組委員
財政部國有財產署北區分署國有財產估價小組委員
臺北市市有財產審議委員會委員
臺北市畸零地調處委員會委員
臺北市不動產估價師懲戒委員會委員
國際認證評價專家(ICVS)

**經歷**

臺北市都市更新及爭議處理審議會委員
中國文化大學土地資源學系助理教授
東吳大學法律系 兼任助理教授
臺北市危老重建推動師培訓講師
臺灣土地銀行教育訓練講師
第一商業銀行教育訓練講師
凱基商業銀行教育訓練講師
星展銀行教育訓練講師

# 目錄

01 國內目前計價方式

02 公設計價方式相關研究

03 影響不動產價格個別因素解析

# 國內目前計價方式

# 國內的面積計算及計價方式

- **主建物**：指房屋內部的可使用空間，如客廳。
- **附屬建物**：如陽台、花台、露台、雨遮等，功能性較弱，主要用來放置物品或提供遮蔽。。
- **共有部分（公設）**：如電梯、大廳等公共設施，這部分面積會分攤給每個住戶，又可被分為大公、小公。
- **公設比**：台灣的新建案公設比通常為30%-40%，這意味著實際使用的專有部分只占總面積的60%-70%。

## 計價方式

台灣屬於**非實坪制**，房屋總價是依據「**總移轉面積**」計價：

- 專有部分：為住戶實際使用的室內空間。這部分面積是計價的主要依據。
  - 附屬建物：根據不同類型的附屬建物，計價方式不同。
  - 陽台：是唯一計坪且計價的附屬建物，因為陽台面積較大且可實際使用。
  - 花台和雨遮：面積小，功能較弱，因此不計坪也不計價 。
- 公設部分：面積會攤入個別戶的權狀中，並列入計價。這也是台灣公設比較高的原因之一，新的建案公設比常達到30%-40% 。

# 預售屋買賣契約書範本

**第六條　契約總價**

本契約總價款合計新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

一、土地價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

二、房屋價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

(一)專有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

1. 主建物部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

2. 附屬建物陽臺部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整（除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格）。

(二)共有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

三、車位價款：新臺幣__佰__拾__萬__仟元整。

內　政　部　編

中華民國 112 年 6 月

## 下月起／預售屋主附建物分開計價 換湯不換藥？

2010/04/20 06:00

〔記者黃宣弼、簡明葳 / 台北報導〕五月起將實施預售屋買賣定型化契約新制，要求業者應分別列明主建物、附屬建物與公共設施的面積及售價，對此，多數業者傾向「各部份單價一致性」，在總價不變的情況之下，消費者只是更確定自己花了大錢購買用不到的陽台和雨遮。

# 成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項

中華民國112年6月19日內政部台內地字第1120263816號公告修正應記載事 項第8點、第12點之1、不得記載事項第5點(中華民國112年7月1日生效)

## 三、買賣價款

本買賣總價款為新臺幣__元整。

（一）土地價款：新臺幣__元整

（二）建物價款：新臺幣__元整

（三）車位總價款：新臺幣__元整

# 國內目前計價方式

表 3-8：政府合宜住宅之分開計價的每坪限制售價

| 資料來源/每坪售價限制 (每坪/萬元) | 主建物 | 附屬建物 | | 共有部分 |
|---|---|---|---|---|
| | | 陽台 | 雨遮 | |
| (內政部營建署，機場捷運 A7 站合宜住宅招商投資興建(用地預標售)案 相關作業規範, 2011, 頁 20) | 15 | 6 | 0 | 15 |
| (內政部營建署，新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫－第一區土地標售案 投標須知, 2011, 頁 3)<br>(內政部營建署，新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫－第二區土地標售案 投標須知, 2011, 頁 3) | 19.5 | 6.43 | 0 | 19.5 |

日勝幸福站 Perfect Life

合宜精神 | 浮洲環境 | 建築介紹 | 幸福頭家 | 我要申租 | 業務新訊 | 聯絡我們 | 登入

**Q1 請問板橋浮洲合宜住宅售價係如何規定?**

A：

1. 板橋浮洲合宜住宅案依據行政院核定板橋浮洲合宜住宅投資興建計畫內容，合宜住宅之主建物部分及共有部分每坪平均售價不得超過19.5萬元，陽台每坪平均售價不得超過6.43萬元。
2. 本案已公布合宜住宅房屋坪數與總價表，其中已將主建物、附屬建物陽台部分、共有部分、土地價款及簽約金額分別表列。

資料來源：林逸杰(2012)。集合住宅共有部分之分開計價問題探討-台北大學特定區為例。國立政治大學碩士論文

# 實坪制國家、非實坪制國家

# 實坪制

## 日本

- **計算方式**：僅計算主建物的專有面積（牆內緣計算），陽台、花台、雨遮不計入。
- **計價方式**：陽台等附屬設施作為公共逃生設施，不登記也不計價。

## 新加坡

- **計算方式**：僅計算主建物面積，公共設施不計入。
- **計價方式**：陽台計入面積並計價，視為主建物一部分。

## 香港

- **計算方式**：計算實用面積，公設不計入登記面積但影響價格。
- **計價方式**：陽台計入建物面積並計價。

資料來源：
王怡文(2019)。住宅虛坪、實坪計價與分離計價之研究。國立政治大學碩士論文
果仁家,實坪制國家有哪些？看看日本、台灣和中國大陸公設比的差異,2023.02.01

# 非實坪制

**台灣**

- **計算方式**：採用總移轉面積，計算主建物、附屬建物及公設部分。
- **計價方式**：陽台計坪計價，花台與雨遮自2018年後不再計價。

**中國大陸**

- **計算方式**：計算總建物面積，公設部分分攤給各住戶（公攤率約為10%-30%）。
- **計價方式**：陽台部分登記，凸出式陽台計一半面積，凹入式全登記。

資料來源：
王怡文(2019)。住宅虛坪、實坪計價與分離計價之研究。國立政治大學碩士論文
果仁家,實坪制國家有哪些？看看日本、台灣和中國大陸公設比的差異,2023.02.01

# 實坪制、非實坪制國家

亞洲各國家住宅面積計價規定

| 國家 | 專有面積 | | | 共有面積 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 主建物 | 附屬建物 | | 公設面積 | 停車位 |
| | | 陽台 | 屋簷雨遮 | | |
| 臺灣 | ○ | ○ | × | ○ | × |
| 中國 | ○ | ○ | × | ○ | × |
| 香港 | ○ | ○ | × | × | × |
| 日本 | ○ | × | × | × | × |
| 新加坡 | ○ | ○ | × | × | × |

註:○代表列入所有權登記，並計價；×代表不列入所有權登記，不計價

資料來源：王怡文(2019)。住宅虛坪、實坪計價與分離計價之研究。國立政治大學碩士論文

# 公共設施計價 相關研究

**主要研究發現：**

2012年至2017年臺北大學特定區19棟社區型集合住宅，總計1,154筆交易資料。

研究結果指出，公共設施對住宅價格有正面影響，但虛坪計價過高，而實坪計價則過低。

1. **虛坪計價**：
   - 將住宅專有面積與公共設施面積合併計算。
   - 研究發現虛坪計價可能高估公共設施的價格，導致消費者支付較高費用。
2. **實坪計價**：
   - 僅計算專有面積的價格，不考慮公共設施。
   - 此方式可能低估公共設施的價值，影響房屋總價的精確性。
3. **分離計價**：
   - 將專有面積與公共設施面積分別計算，反映其各自的效用價值。
   - 研究顯示，分離計價能夠準確反映住宅不同部分的效用價值，解決虛坪計價導致的價格爭議。

資料來源：王怡文(2019)。住宅虛坪、實坪計價與分離計價之研究。國立政治大學碩士論文

# 影響不動產價格個別因素解析

## 雨遮登記與計價

### 雨遮定義

距離窗戶或開口上緣50公分內的構造物，用途為遮陽、避雨，因無法居住，被戲稱為鳥站

2011年5月後至2017年底前取得建照的預售屋雨遮可登記不可計價，**新成屋雨遮維持可登記可計價**

於**2018年後**始取得建照的成屋，亦須注意是否有**設計雨遮**，即使屬於不登記不計價，雨遮設計會**提高營建成本，進而影響房價**

| 建照取得時間 | 可否登記 | 可否計價 |
|---|---|---|
| 2011年前 | 可 | 可 |
| 2011年~2017年 | 可 | 否 |
| **2018年後** | **否** | **否** |

# 影響不動產價格個別因素解析

## 估價時作業方式

107 年 1 月 1 日 後因法令變更導致不能登記雨遮，有設置雨遮但不能登記之勘估標的建物設立本估價作業方式，若比較標的有雨遮並可登記，依據下列原則進行估價:

1. 估價作業原則
   - 雨遮具維護建物的效益，但價值應低於主建物，因此單價會較低。
   - 參考市場中可登記雨遮建物的市場價值，並增加「雨遮」的調整項目。
2. 面積比例比較
   - 未登記雨遮的比例 與 比較標的的登記雨遮比例，該比例會影響估價中的調整項目。

雨遮比例=未登記雨遮面積÷主建物面積

3. 公共設施比例計算
   - 新的法令下，雨遮無法登記會導致登記總面積減少，將使公設比增加。為避免誤解，報告書中應列出不含雨遮的公共設施比例：

公共設施面積÷(登記總面積-登記雨遮面積)

# 影響不動產價格個別因素解析

## 公設比合理性檢討

**實例解析**

**車公計入公設差異**

主要建材：鋼筋混凝土構造
層　　數：027層
層　　次：十六層
建築完成日期：民國099年07月22日
附屬建物用途：陽台
雨遮

總面積：****76.48平方公尺
層次面積：****76.48平方公尺

面積：*****6.67平方公尺
*****2.08平方公尺

共有部分：文化段02148-000建號**1,439.31平方公尺
權利範圍：*****30000分之228******
其他登記事項：使用執照字號：９９永使字第２９０號
主要用途：本共有部分之項目有Ｃ梯排煙室、特別安全梯、緊急昇降梯等３項。
主要建材：鋼筋混凝土構造
（權狀註記事項）建築基地地段地號：文化段８６地號

共有部分：文化段02149-000建號**2,802.57平方公尺
權利範圍：****100000分之296******
其他登記事項：使用執照字號：９９永使字第２９０號
主要用途：本共有部分之項目有水箱、消防幫浦室、陽台、騎樓、門廳、Ａ梯、Ｂ梯、門廳〈二〉、Ｃ梯、上部投影、車道、防空避難室兼停車空間、屋頂突出物〈一〉（Ａ梯、Ｂ梯、Ｃ梯、緊急昇降梯、特別安全梯）、屋頂突出物（二）（Ａ梯、Ｂ梯、Ｃ梯、梯間）、屋頂突出物〈三〉（水箱、機械室）等１５項。
主要建材：鋼筋混凝土構造
（權狀註記事項）建築基地地段地號：文化段８６地號

共有部分：文化段02150-000建號**7,914.27平方公尺
權利範圍：****100000分之376******
其他登記事項：使用執照字號：９９永使字第２９０號
主要用途：本共有部分之項目有Ａ棟排煙室、Ｂ棟排煙室、Ｃ棟排煙室、台電配電室〈一〉、台電配電室〈二〉、車道、供公眾使用停車空間、停車空間、垃圾收集室、緊急發電機房、電信機房、管理員室、Ａ棟水箱、Ｂ棟水箱、Ｃ棟水箱等１５項。
主要建材：鋼筋混凝土構造
（權狀註記事項）建築基地地段地號：文化段８６地號

共有部分　文化段02151-000建號**2,410.32平方公尺
權利範圍　****672905分之4187******
（含停車位編號地下四層99　,權利範圍：****672905分之4187******）

主加附=25.78坪

3.3坪

2.51坪

9坪

共40.59坪(25.78+3.3+2.51+9)

公設14.81坪(3.3+2.51+9)

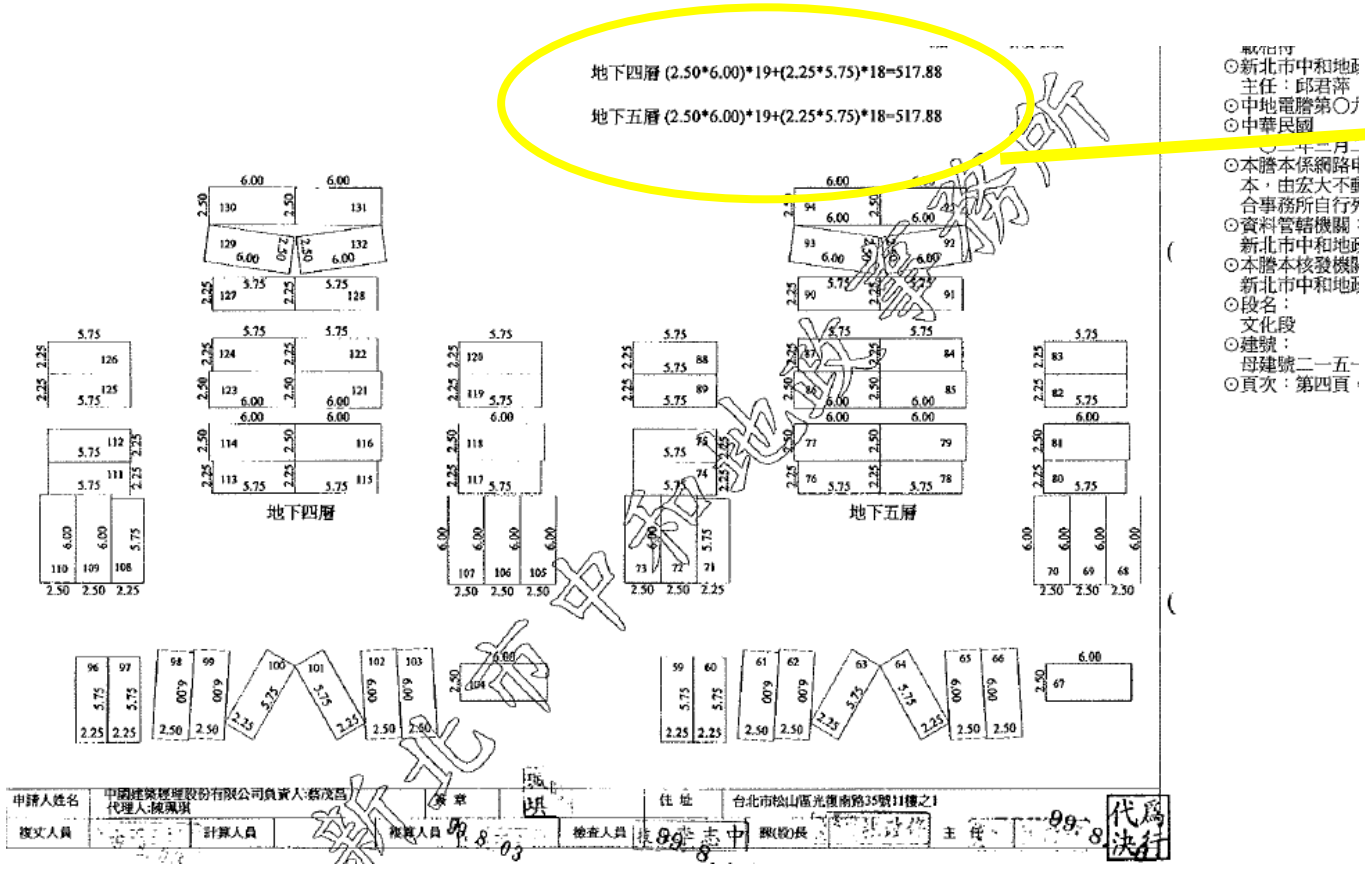
公設比:36.48%

稍偏高

**坡道平面式車位才4.54坪?**

# 影響不動產價格個別因素解析

## 公設比合理性檢討




### 實例解析

### 車公計入公設差異

發現車位面積不合理時，查看公設平面圖，**查證到2151車位公設建號只登記到車框部份**，另有車位及地下層面積登記到其他樓層

# 公共設施 相關研究

## 公設比合理性檢討

**必要性公共設施**

- 如電梯間、大廳、避難層等被視為必要的公共設施。這些設施通常會直接影響建物使用的安全性和便捷性，因此屬於必須配置的設施。

**非必要性公共設施**

- 如豪華設施或可選設施的公設項目，例如健身房、游泳池、KTV 房間等。這些設施通常屬於生活品質提升性的功能，並非每個建築或社區的必要配置

結論

個案公設比：**18.7 % ~65.9 %**

平均公設比：
**17.6%~30.2%**

必要性公設比約佔：
**17.6 % ~23.8 %**

非必要性公設比約佔：
**3.0 % ~6.4 %**

資料來源：林道弘(2009)。集合住宅必要性與非必要性公共設施比例知多少-以台北大學特定區為例。國立政治大學碩士論文

# 影響不動產價格個別因素解析

## 合併交易之綜效

- **合併交易產生綜效**：研究結果顯示，房地與停車位合併交易的總價顯著高於分別交易的總價，證實了綜效的存在。
- **區位和產品類型的影響**：
  - **高總價不動產**：在高總價位段，合併交易產生的綜效更加明顯。
  - **小坪數與大坪數不動產**：無論是小坪數或大坪數的住宅，合併交易都能顯著提高總價。
  - **鄰近捷運站與新開發區**：在鄰近捷運站和新開發區的房地產，合併交易的綜效效益顯著。
  - **高停車位密度區域**：在停車位需求較高、停車格密度大的區域，合併交易對總價的影響尤其明顯。

資料來源：林雋修(2021)。房價與停車位價格之綜效分析-以台北市為例。國立政治大學碩士論文
圖片來源：中時新聞網、591新聞

# 結論

社團法人台北市不動產估價師公會

公正 | 客觀 | 合理

THANK YOU