預售屋公設比之檢討與建議

林旺根
消基會房屋委員會委員
宏國德霖科技大學兼任副教授
中華民國都市改革組織OURs監事
行政法人國家住宅及都市更新中心董事
中華民國地政士公會全聯會榮譽理事長

過去虛坪之改革

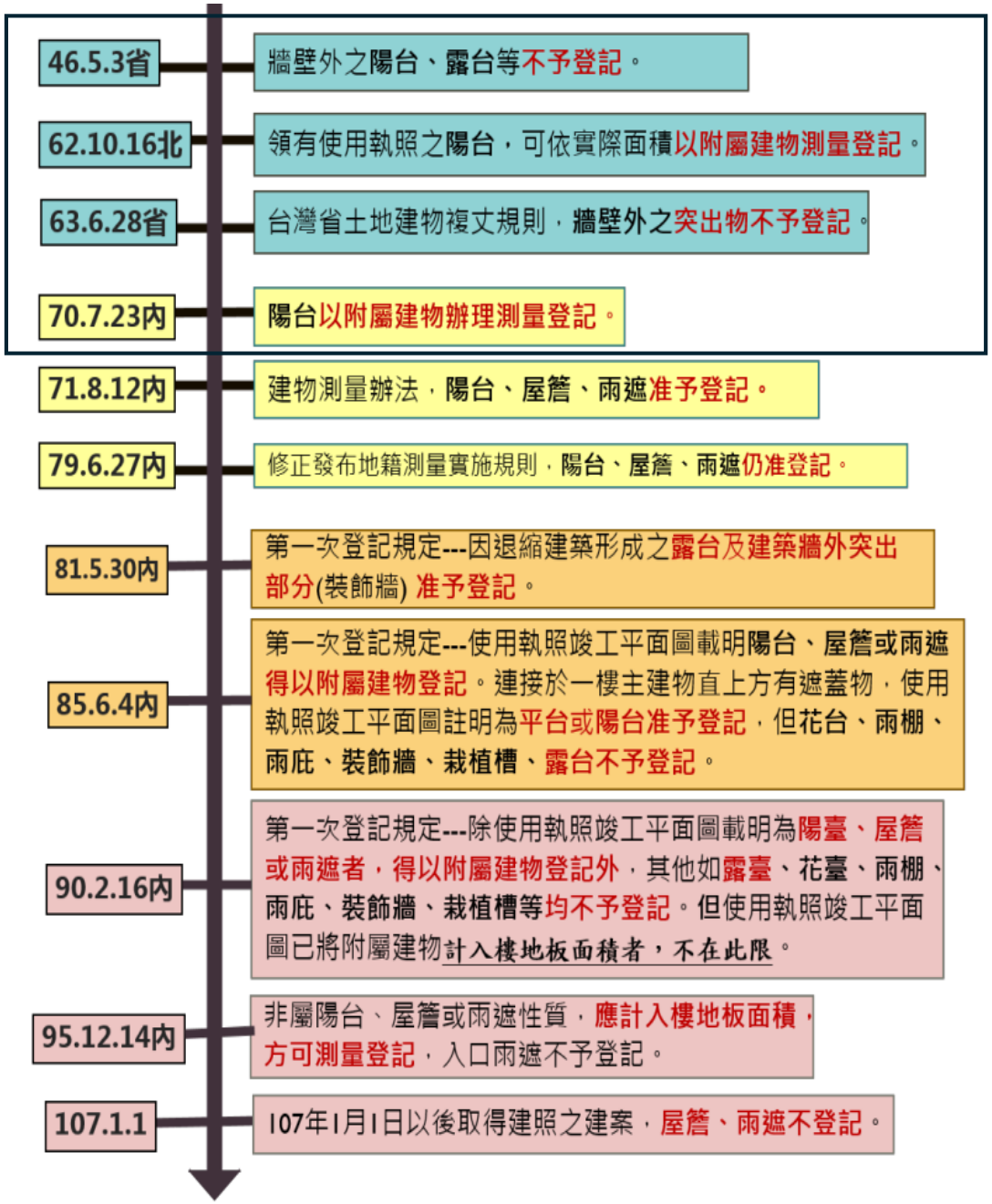
1. 虛坪，並非法定用語，通常是指專有部分以外的空間
2. 公設比，也非法定用語，通常指共設面積占總登記面積之比
3. 公設面積+專有部分(主建物、附屬建物)=總登記面積

早期的改革

一. 露臺、花臺、花棚、雨庇、裝飾牆、栽植槽等均不予登記(1995.6.4)

二. 當時出現下列矛盾問題

1. 無頂蓋露台不可登記，計入容積又可以
2. 雨遮可登記，「入口雨遮」不可登記
3. 露天泳池可登，有頂蓋開放空間卻不可？



監察院98年糾正案

一. 國內現行房屋交易以建物登記面積作為計價基準，

二. 附屬建物、公共設施灌入坪數計算，增加消費者負擔

三. 建物登記面積多於建管執照面積給予建商「灌虛坪」機會，放任民眾權益受損

主建物占總登記面積之比
139.85/260.151=53.76%

表二　登記資料明細

屬性		面積（平方公尺）	持分	持分×面積（平方公尺）	持分×面積(坪)
主建物		139.85	1	139.850	42.305
附屬建物	陽台	21.15	1	21.150	6.398
	雨遮	15.93	1	15.930	4.819
共同部分	之一	852.51	0.08375	71.398	21.598
	之二	140.43	0.08395	11.789	3.566
	之三	858.83	0.00004	0.034	0.010
登記總面積				260.151	78.696

表三　不同計算基準之公設比

不同計算基準	公設比
共同部分占登記總面積之比	31.99%
共同部分占主建物、陽台及雨遮面積之比	47.04%
共同部分占主建物及陽台面積之比	51.69%
共同部分占主建物面積之比	59.51%

註：共同部分總面積為 83.221 平方公尺（25.174 坪）。

虛坪、免計容積之改革

虛坪，並非法定用語

通常是指專有部分以外不需要或重複計算的空間

機電空間當室內，不實廣告

免計容積及登記項目分析

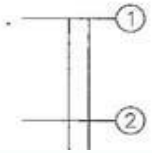
項目	登記狀態	免計容積之規定	備註
梯廳(樓梯間、昇降梯間)	共用部分	1.淨深度≧2㎡；2.10%Af(Af=當層樓地板面積	
騎樓	可能專有	全部免計	補充規定第11點
法定防空避難設備	共用部分	全部免計	
屋頂突出物	可能為附屬建物	全部免計	內政部91.1.14台內地09100020370號
裝卸車位	共用部分	全部免計	

免計容積及登記項目分析

項目	登記狀態	免計容積之規定	備註
機電設備(a)		1. a+b+c+d+e≦15%基地容積 2. a+b+c+d+e≦10%基地容積(1座直通梯)	1. 補充規定第11點； 2. 專有或約定之機電設備應計入容積樓地板面積.
安全梯梯間(b)	共用部分		
緊急昇降機機道(c	共用部分		
排煙室(d)	共用部分		
法定管理會使用空間(e)	共用部分		
停車空間	法車共用、增設可專有	每輛以40㎡計	補充規定12點

虛坪知多少

樓層	空間名稱	樓地板面積(m²)
	A1、B1	156.28



編號	尺寸(WxH)	防火時效／阻熱性
D17	280X280	60A
D22	120X240	60A

	特別安全梯 A1、A2、B1、B2	10.82

圖 2-20 27F 防火區劃及安全區劃平面圖

日本不算入樓地板面積之外部設備

外部設備	不計入樓地板面積之條件
騎樓(ピロティ)	對外開放，原則不計入樓地板面積（如通行專用，僅用於設計目的之情形）。但用於室內使用部分，應予計入。
門廊(ポーチ)	屋內用途之使用除外（包括屋簷式門廊及傾斜式門廊）。
露臺、陽台等(バルコニー・ベランダ)	有效對外開放高度為1.1m以上且達天花板高度1/2以上之露臺或陽台，其寬度不超過2m部分不計入。
風中走廊	對外有效開放部分，高度1.1m以上、且達天花板高度1/2以上之走廊、寬度2m以下部分不算入
屋外階梯	長度比階梯周長1/2以上 高度1.1m以上，且達天花板高度1/2以上

国土交通省『床面積の算定方法』／静岡県浜松市『第3建築物の床面積及び階の取扱い』

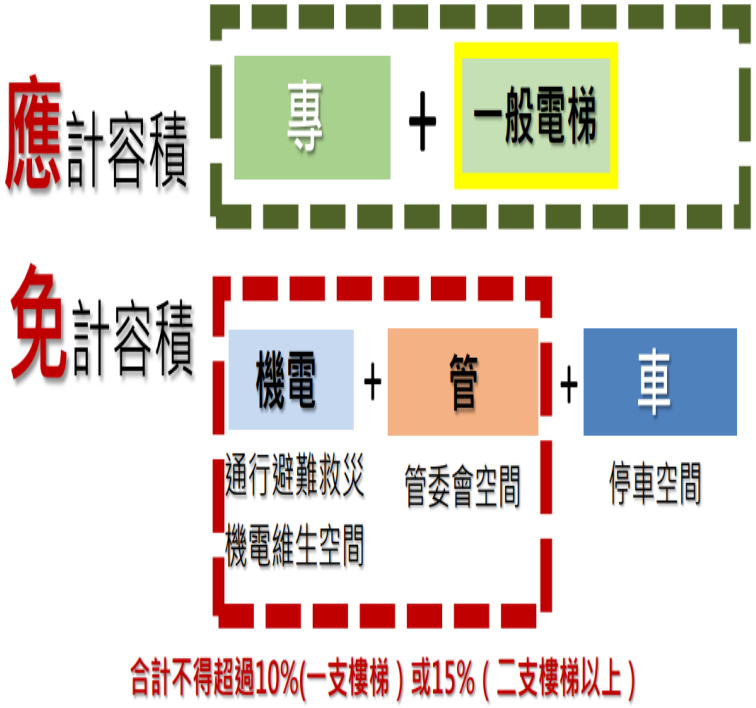
日本電梯間原則計入，與不計入之例外

一. 電梯機坑(エレベータシャフト)通常計入各層樓地板面積。但明顯無法放置各樓層(無出入口之樓層)者，例如高樓層電梯、低層電梯未設出入口，該低樓層部分，不予計入(我國則可全部不計入)；

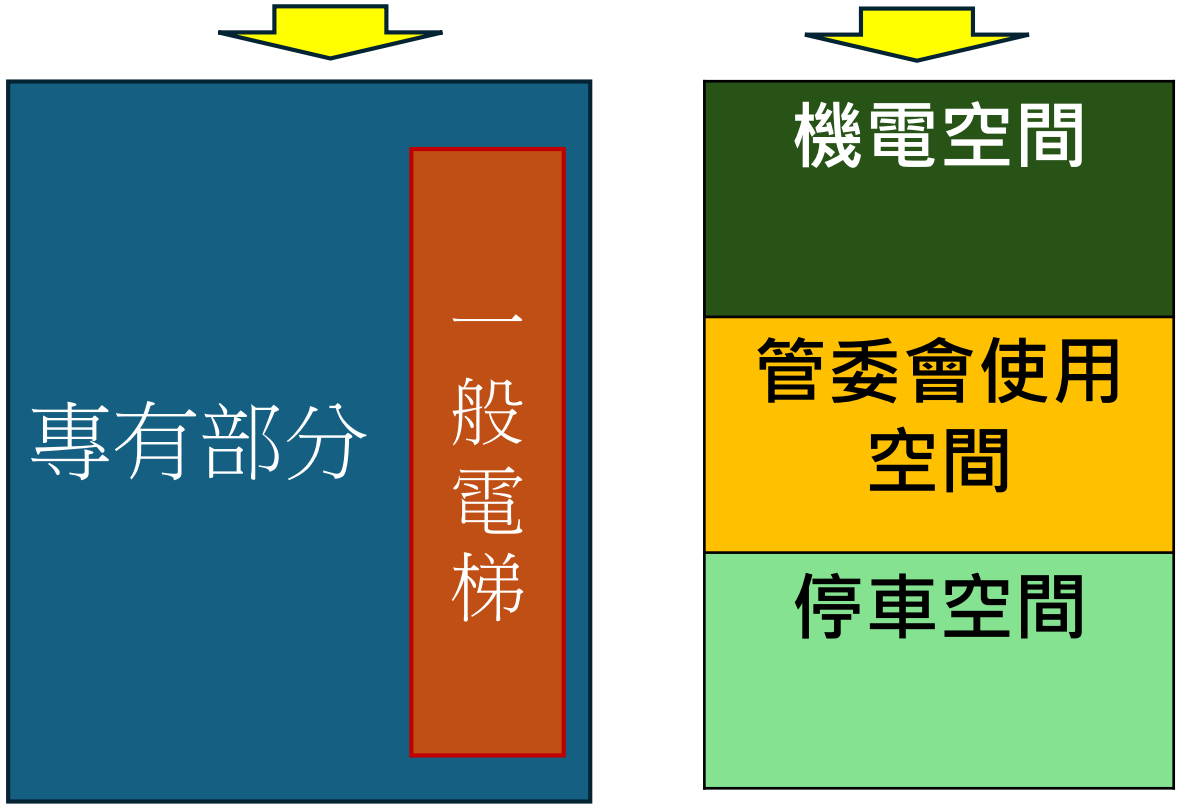
二. 『建築基準法施行令』第2條第4項規定，車庫、腳踏車停放區；防災備蓄倉庫部分；蓄電池設備部分；自家發電設備設置部分；儲水設施部分；安裝快遞箱部份等，原則得不計。

三. 日本不計入容積者，係考量(屋外)「不無法使用於生活、辦公、工作、聚會、娛樂、展示、儲存或儲存貨物或其他室內用途等部分」固與我國免計容積之概念相似，惟對於屋內專為服務高樓層電梯之「該低樓層部分」始得排除不計入容積。我國對於室內之管委會使用空間、機電空間等均得不予計入，顯得我國規定較為寬鬆，甚至有浮濫之嫌。

現況容積管制

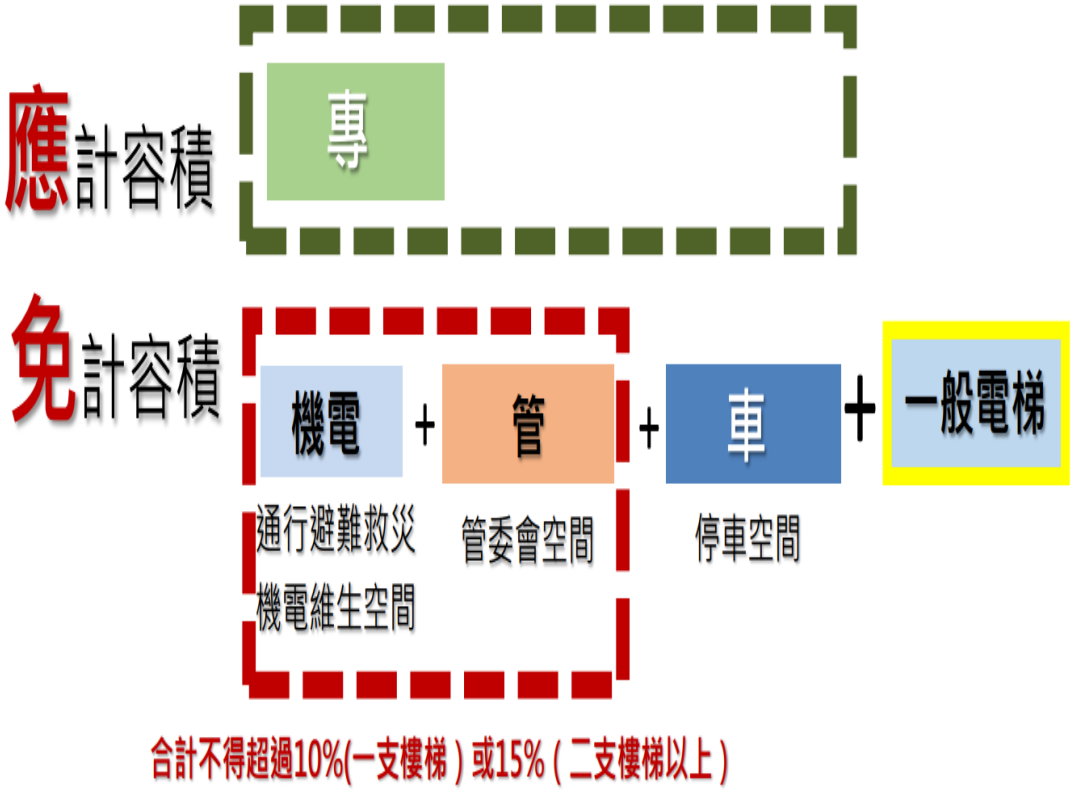


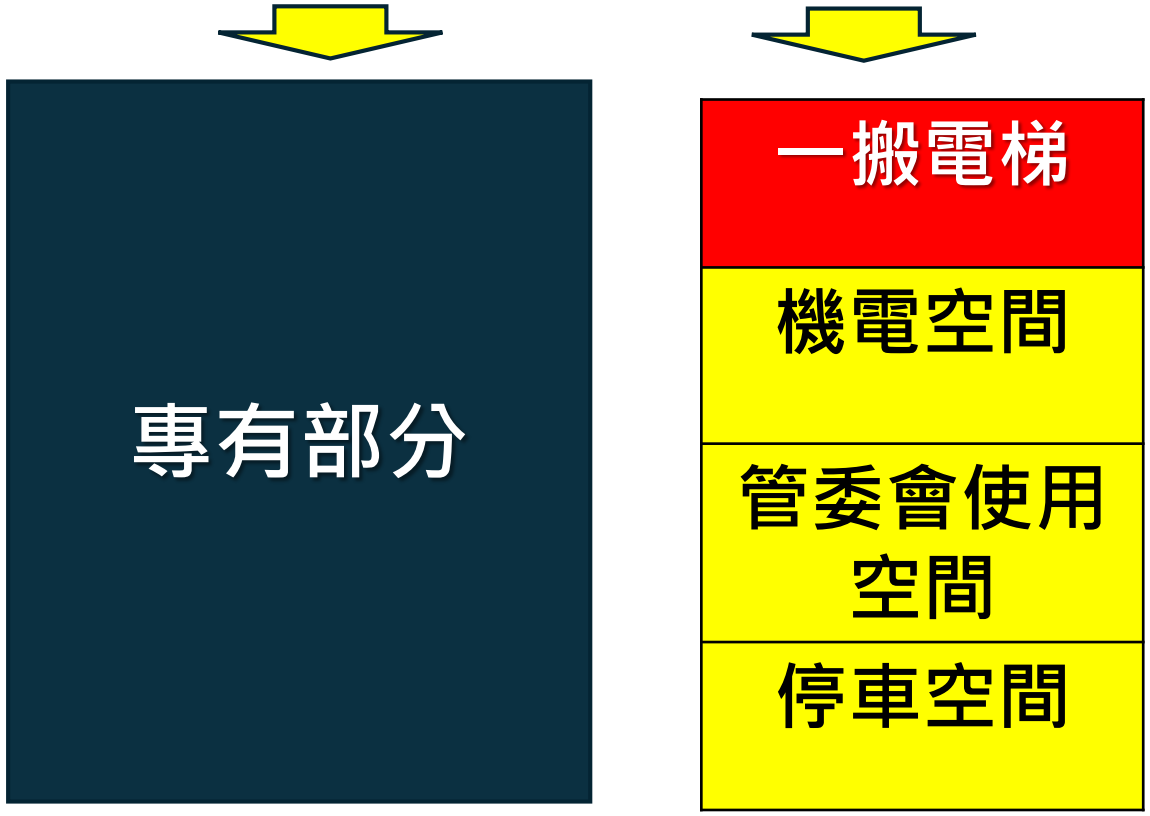
總登記面積
=應計容積+免計容積



內政部虛坪改革方案

總登記面積
=應計容積+免計容積





修正建築技術規則

一. 增訂免計容積之分項標準，引導合理適當之公設規模

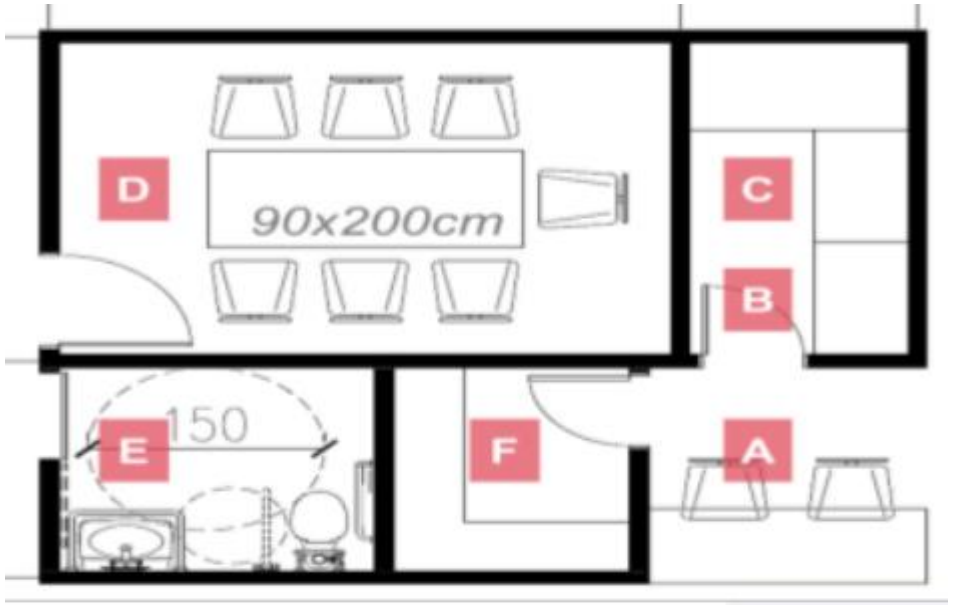
1. 管委會空間：如會議、辦公、監控、儲存、簡廁等，以總容積1%設計
2. 以100m^{2}為上限，不足20m^{2}可補足差額，該差額不受上限限制
3. 超過部分計入容積

二. 維持免計容積比例，增加免計容積及必要項目（增列一般電梯免計容積，含無障礙電梯）

1. 管委會空間增訂1%設計標準
2. 保障基本需求 20m²
3. 訂定上限管理100m²

小型基地

會議 \辦公 \監控 \儲存\簡廁之空間（以10-12人）



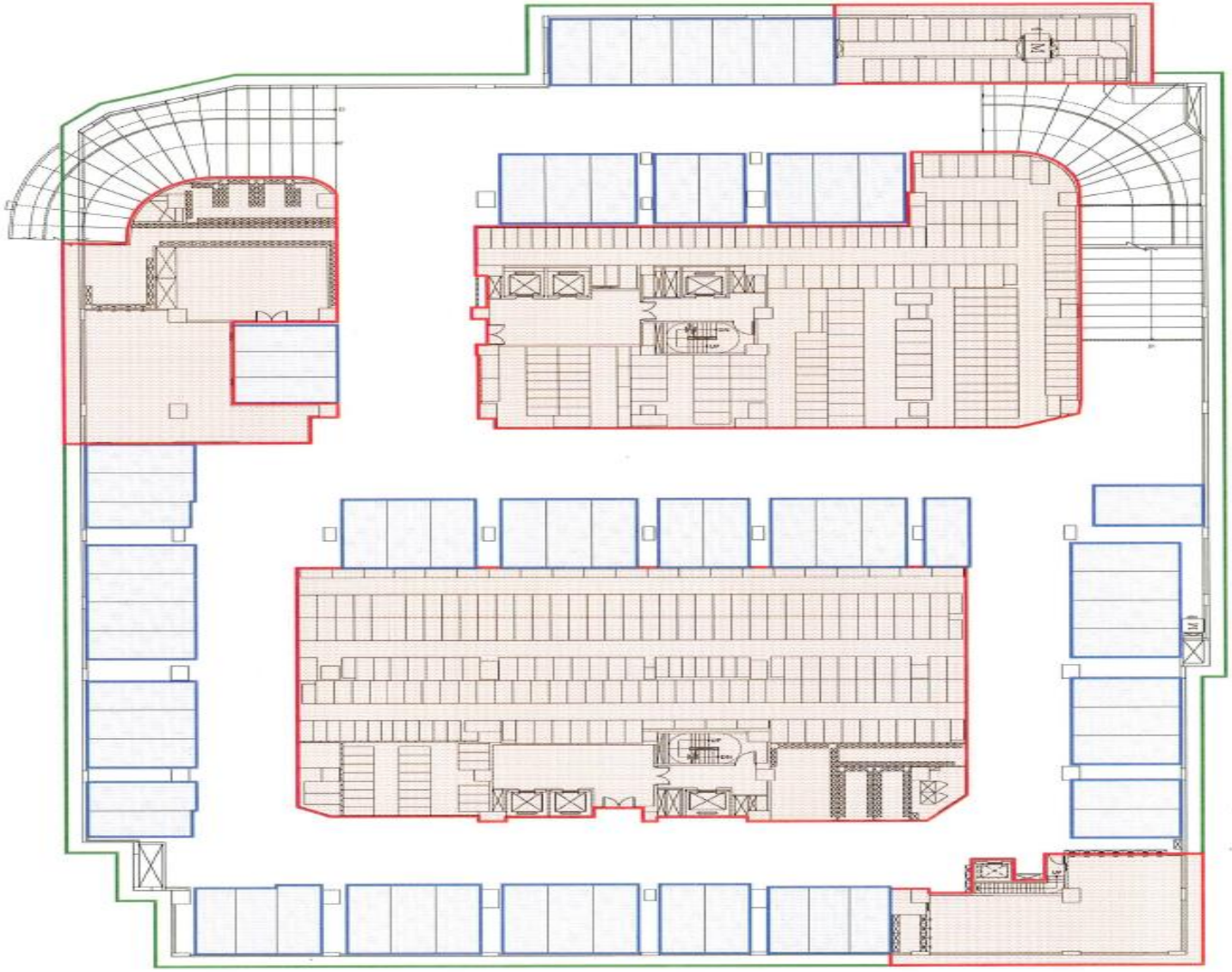
會議 \辦公 \監控 \儲存\簡廁之空間（以4-6人）

大型基地

停車空間登記之改革

建物所有權測繪登記的範圍

國策
顧問
之怒



地下一層平面圖

總面積：5101.52 ㎡

停車格面積：960.94 ㎡

公共區域面積（梯廳+機電室+機車停車區+電表區）：1991.09 ㎡

公設比隨便比

公設比計算表

樓層	私有面積	公設面積
B1F~B4F	0.00 ㎡	6750.63 ㎡
1F	0.00 ㎡	1848.47 ㎡
2F以上	43456.54 ㎡	6874.50 ㎡
R1F~R3F	0.00 ㎡	858.36 ㎡
總計	43456.54 ㎡	16331.96 ㎡
總銷坪 = 私有面積+公設面積	59788.50 ㎡	
公設比 = 公設面積/總銷坪	27.32%	

正常分配車道車位面積30.21㎡

車道僅配1㎡，計16㎡

公設比計算表

樓層	私有面積	公設面積
B1F~B4F	0.00 ㎡	13174.55 ㎡
1F	0.00 ㎡	1848.47 ㎡
2F以上	43456.54 ㎡	6874.50 ㎡
R1F~R3F	0.00 ㎡	858.36 ㎡
總計	43456.54 ㎡	22755.88 ㎡
總銷坪 = 私有面積+公設面積	66212.42 ㎡	
公設比 = 公設面積/總銷坪	34.37%	

停車空間登記於大公，與灌虛坪之關聯

（表3）停車位持有面積與專有部分之關連表(面積單位：㎡)							
地下層總面積	20,406.08	停車位數量	452個	停車格	6,654	車道等	10,462.34
分配方式		按比例分擔車道		每停車位分擔車道1㎡		車道全由停車位分擔	
每一停車位		30.21		16		37.87	
停車位配分面積		7,001.09	13,655.09	7,232		17,116.34	
地下公共區域	3,289.66	3,461.25	6,750.91	地下公共區域	13,174.08	地下公共區域	3,289.66
地下層大公面積		6,750.91		13,174.08		3,289.66	
地面層各戶面積		43,456.54		43,456.54		43,456.54	
地面層公設面積		9,581.05		9,581.05		9,581.05	
全部公設面積		16,331.96		22,755.13		12,870.71	
總銷售面積		59,788.5		66,211.67		56,327.25	
公設比		27.32%		34.37%		22.85%	

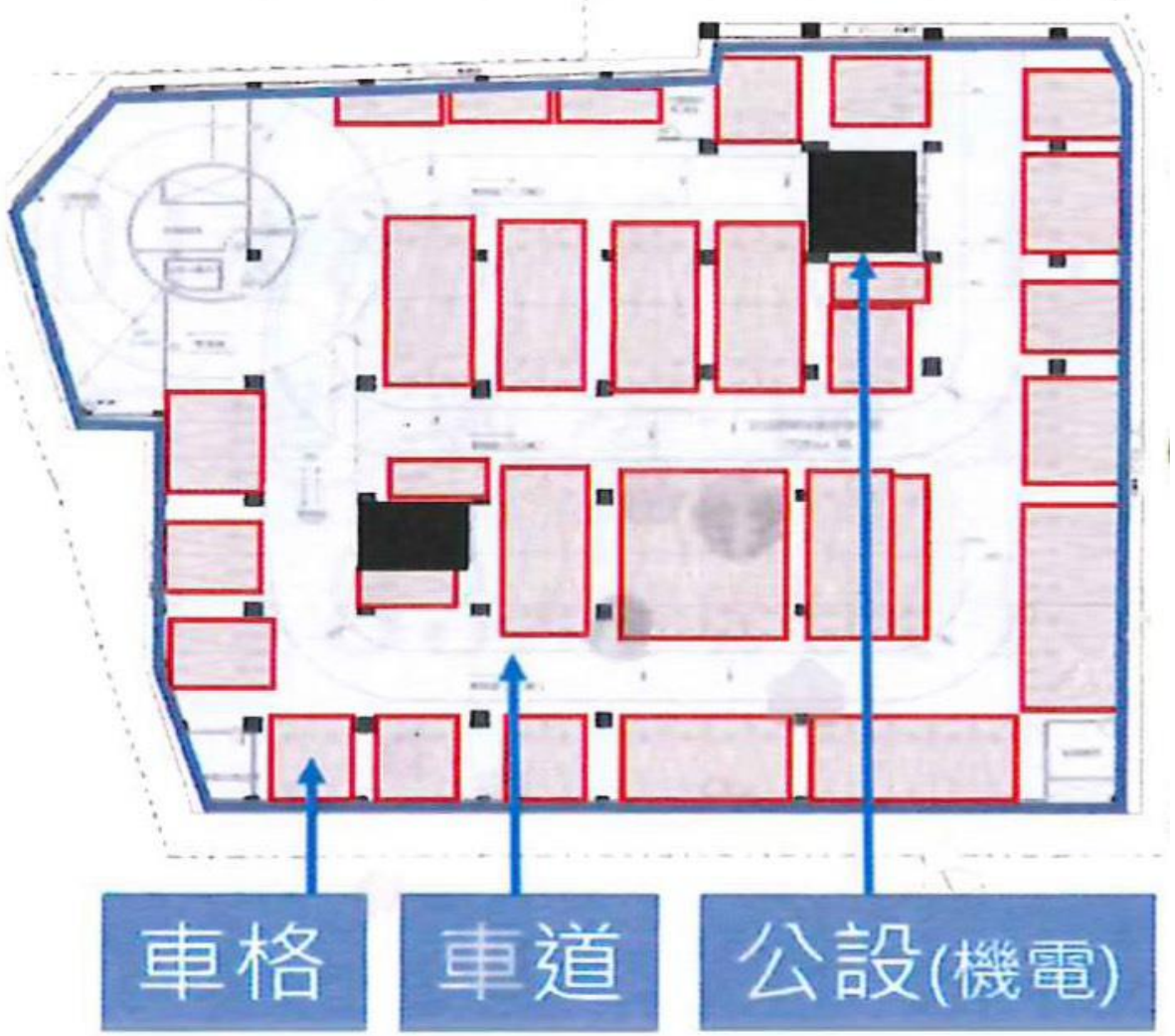
資料來源：作者自行整理。

預售屋契約應記載事項第三點修正

1. 買方購買之……之停車空間計__位，該停車位……含車道及其他必要空間，面積共計__㎡（__坪），如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位（格）數量、性質、位置、型式、編號、規格或其他因素等，依第二目之比例計算之（計算方式如附表所示）。

2. 前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例（103.4.28內政部公告，104.1.1實施）

停車空間登記改革之芻議



1. 依法設置之「防空避難室兼停車空間」屬於全體之公設（大公），附屬於專有部分，產權不得獨立登記與移轉
2. 部分開發商將車道之大部分以公設方式登記，由所有購屋人共同負擔，未購買車位者，須負擔車道公設；購買車位者，買了車位又要再負擔車道公設

停車空間重新定義為 專有部分
停車空間有獨立權狀

停車空間改革前後比較

	現行規定	修法後
登記型態	共有部分(公設)	專有部分
車道等	由區權人依比例分擔	由車位所有人共同分擔
基地利用權有無	不得持有基地持分	可以分擔基地持分
可否移轉	法務部函不得相互調整持分	可以相互移轉
可否外賣	不可	應先滿足住戶需求 超過者建議可以外賣

改進停車空間登記面臨之課題

項目	面臨之問題	可能之對策
停車空間與大公之界線	地下層總面積-機電、梯間及其他公設-停車格面積?	車道是否面積擴大，建議檢討車道淨寬(5.5M、3.5M)
	其他公設範圍為何	包括機車、自行車、無障礙、卸貨區、充電樁、共享機車位、貴賓停車位?
	共用車位，應否分擔車道	不應再分擔車道
防空避難設備之定性	到底是避難空間兼停車空間，還是停車空間兼避難?	應改為避難空間兼停車空間
集中興建	建築技術規則第59條之1	應廢止
增設、自設	可否登記、外賣	超過法車數量，建議可以外賣

簡報結束
敬請指教