

# 虛坪？ 需坪？ 知多少！

王進祥

(中華民國消基會房屋委員會委員)  
(中華民國地政士公會全聯會理事長)

## 一、緣由

近月來媒體大幅報導，目前建物產權登記面積方式與使用執照計算建物面積不同，以致造成建商有「灌虛坪」爭議，現經監察院程仁宏、劉玉山二位委員提出糾正案，引發民眾對購屋時，是否「虛坪」太多而產生疑慮。

從消基會申訴案件中，房屋公共設施比例，已從民國71年以前低於10%，調升至目前的50%上下，而「公共設施面積」，併入坪數計算售價，有無影響消費者權益亦造成疑慮。另外，附屬建物中增設雨遮、屋簷與陽台等面積，亦經監委認為是政府長期漠視建築法規放寬容積限制所致，尤其是不計入容積之建物增多，導致增加民眾購屋負擔。

監察委員另指出：售屋廣告多以「低公設」行銷，且公設持分計算方式在98年1月23日新修正民法物權編所有權章以前，並無一定標準規範，是以，建商以主建物或主建物加附屬建物之比為計算原則，標準不一，涉及騎樓併入主建物登記時，影響與變化更大。

## 二、房地產之售價與計價

經查鄰近的日本、香港、中國，均以主建物做為房屋交易標的，消費者可以清楚確認購買的實際使用面積。在中國，以「得房率」表示「實際使用面積」、香港用「公攤面積」來指稱「公設面積」。因此公設面積在銷售上，只是表達方式的不同。公設空間，會隨觀念及登記方式或分配方式而有所差異。尤以，中庭設計，更是高檔或豪宅所必備，雖可提升住宅之附加價值，但也會讓公設負擔因登記而增加。

以美國為例，在售價部分會有NFA（淨樓地板面積）及GFA（毛樓地板面積）的區別，兩種單價目的，旨在讓消費者能清楚比較，但並不表示公共設施免費送給消費者。美國有「使用者付費」的觀念，「公共設施」的價格已內含在房價，似亦與我國相同，其最大不同在價格資訊之公開與透明及價格形成、價格計算、面積之分算仍有差距。

## 三、虛坪所涉及之產權登記

虛坪，虛而不實之坪數，係指不實用、不常用、不會用、不可能用、不需要用的房屋面積。虛坪的爭議似乎均發生在使用與收益之權能不符實際或被詬病、被誤導或引人錯誤所生。但總是與產權登記脫離不了關係？茲就可能涉及虛坪之產權登記狀況，分述如下：

## (一) 附屬建物：

### 1. 雨遮、屋簷、平台之登記－

依建築法及土地登記相關規定，雨遮、屋簷、平台等面積，只要不超過一定面積與深度均可不計入容積，且可登記為附屬建物面積，因此造成少數建商在規劃時，將雨遮、屋簷、平台等數量、面積擴大，全部算入可過戶之面積中一併計算總價出售給消費者，此乃本次監察院糾正虛坪之問題所在。



### 2. 花台、雨庇、露台、栽植槽、窗台板之登記－

民國85年6月4日以前取得建造執照之房屋，其花台、雨庇、露台、栽植槽，甚至窗台板，尚可登記為建物面積。是以，造成現行房地產市場中之部分中古屋與新成屋間有不同之登記狀況，其於中古屋之轉讓，買賣雙方亦多生應否計價或減價之爭議。



### 3. 陽台之登記－

陽台，在使用與實用之本質上較為購屋者所能接受，不宜稱為虛坪，但其造價成本仍與室內主建物有所差距，其於銷售計價時視同室內面積出售仍遭詬病，尤以，部分建商更將陽台作二次施工，放大室內坪數，讓民眾誤以為公設比較低，似屬變相交易。

## (二) 主建物登記：

### 1. 獨立牆壁登記至壁外緣－

公寓大廈之外牆（獨立壁），依建築法規，係計算至壁中心，姑不論消費者使用之面積為壁內緣，但建物產權依照公寓大廈管理條例與地籍測量實施規則之規範，則登記至壁外緣，導致牆壁本身登記為室內面積，但壁之外牆使用權卻仍須受到公寓大廈管委會之規範，亦有虛坪與否之爭議。

### 2. 騎樓登記為一樓之主建物－

公寓大廈或店鋪設置騎樓者，依法應為供公眾通行使用，但因建築設計平面圖允為載明屬專有部分，其在登記產權時即可以一樓室內面積登記，再依其使用性質而為約定共用部分（供公眾通行使用）。亦即，騎樓登記在一樓室內面積時，可以計入房價出售于一樓住戶，但卻為供公眾通行使用，一樓不能佔為己用，其對一樓買主而言，是否為虛坪，不但有所爭議，且有公平與否之問題。

### (三) 公共設施登記：

公共設施之法定用語，從「共同使用部分」(土地登記規則)變為「共用部分」(公寓大廈管理條例)，再演變為「共有部分」(民法)。公共設施實務上區分為大公或小公，但非屬專有名稱，只是形容全體住戶(區分所有權人)所共用(大公)或部分住戶所共用(小公)。社區型之大樓住宅，尚可能有「社公、區公、棟公、大公、小公、車公」等不同方式之登記。其登記之問題發生在登記之內容與登記之分配方式及公共設施範圍之妥當與否，均涉及利害關係，茲分述如下：

#### 1. 沒買車位住戶分攤地下室車道面積－

本次監察院糾正虛坪之問題之一，即地下室以大公登記，車位(車格面積)出售於買車位人所專有專用，其餘部分(含車道及其他空間)卻出售于全體住戶(區分所有權人)共用，此時沒買車位之住戶，分攤車道面積當生爭議，但建商則另有一套說法：認為車道係通往變電室、受電室、儲水池等大公之通道，若非由全體住戶分攤，如何由管委會修繕水、電等之公設問題。此種說法難謂無理，但其實問題出在實際使用之比例多寡與建商有無在預售契約中載明與公開透明之故。

#### 2. 公共設施分配可能涉及切結不實－

公共設施(即共有部分)之分配方式，在民法所有權章修正前，幾無一致標準，導致建商若未在預售契約與(住戶)規約中載明時，可能發生建商(起造人)在申辦建物第一次登記時，其起造人分配協議書(起造人二人以上)或起造人分配切結書，(單一起造人)切結公設之範圍、公設之分配及公設之登記方式而有虛偽不實之問題。茲臚列公共設施之分配方式態樣如下：

(1)以主建物之比分配。

(2)以主建物扣除騎樓面積後之比分配。

(3)以主建物加附屬建物面積之比分配。

(4)以主建物加附屬建物面積中之陽台面積之比分配。

(5)以戶數之比分配。

(6)車位(全部車位數)占一定比例後，其餘面積再按前述(1)～(5)方式之一種分配。

#### 3. 「小公」計入主建物－

民國83年10月19日以前申領之建造執照，其樓、電梯間或通道、走道得各半分別登記在左右二戶之主建物面積內；俟民國83年10月19日以後始規範需以公共設施方式(共有部分)登記(無權狀)。亦即，民國83年以前之公寓或大樓其「小公」如(樓電梯間、通道、走道)等面積，大多數均登記在主建物(室內)面積，其表面上看起來，公設面積少，但室內面積卻虛增，此在中古屋買賣時，買賣雙方應有一定認知，其居間之不動產經紀(仲介)業或地政士，亦似責無旁貸應於敘明。此亦突顯民國70年代所興建之建物，其公設比率都被誤為較小之不正常觀念所在。

#### 4. 車位面積可能涉及一屋二賣－

購買停車位時，若車位未以單獨建號（專有部分）登記者（多數登記成公共設施方式時），在估算房地產價值時，應先扣除車位坪數（約15平方公尺=4.5坪），計算出建物面積再求出單價，否則可能發生又賣車位面積（因已計入公共設施面積），再出賣車位（一個車位多少錢）之一屋兩賣問題。

#### 5. 美化公設有無魚目混珠之嫌－

建物登記，與土地或法定空地當然不同，大樓社區所設置之中庭花園或羽球場、露天游泳池及屋頂空中花園、曬衣場等都是公共設施，但尚與房屋產權面積無涉，難謂其不具一定之價值性。

### (四) 車位產權登記之比較：

| 車位產權 | 專有部分  |                                | 共有部分(公共設施)                        |                      |
|------|-------|--------------------------------|-----------------------------------|----------------------|
|      | 登記方式  | 附屬在小建號                         | 小公(車公)                            | 大公                   |
|      | 權利範圍  | 車位分之1                          | 車位分之1                             | 全體區分所有權人共有(全體住戶抽籤停車) |
|      | 管理    | 車主共同管理                         | 車主共同管理                            | 管委會                  |
|      | 所有與使用 | 專有專用(同時登記)                     | 車主共有共用                            | 全體住戶共有共用             |
|      | 出售    | 1.自由出售<br>2.可出售於住戶(區分所有權人)以外之人 | 1.隨同主建物出售<br>2.得單獨出售於其他住戶(區分所有權人) |                      |



### (五) 不計入容積所增設之建物面積算不算虛坪？

1. 八樓以上之雙安全梯？
2. 機車停車位設於地下室？
3. 機電空間增加10%至15%？
4. 安全梯、緊急升降機、排煙室，管委會使用空間？

### (六) 虛坪產權比較：

|      | 主要物(種類)      | 附屬建物         |                     |          | 公共設施       |          |
|------|--------------|--------------|---------------------|----------|------------|----------|
|      |              | 陽台、雨遮、屋簷     | 露台、花台、樓梯、門窗、裝飾欄、裝飾牆 | 車道       | 屋頂突出物      | 屋頂突出物    |
| 登記方式 | 登記在室內地上主建物部分 | 85.6.4以後取得登記 | 85.6.4以前取得登記        | 公共設施(大公) | 公共設施(大公)   | 公共設施(大公) |
| 限制   | 依公股進行使用      | ×            | ×                   | ×        | ×          | ×        |
| 使用關係 | 專有共有(約定共用)   | 專有專用         | (專有但不一定使用)          |          | 共有部分(共用部分) |          |



#### 四、房地產未來銷售之挑戰

公共設施之設置與規劃目的，旨在提升居住機能與因應安全需求而生，且為使用執照所載依法需施作的合法項目，此在建築管理上均有其規範，建商亦不可能任意擴張。惟，虛坪的產生，卻多在非公共設施之附屬建物部分。是以，取消陽台、雨遮並未達到保護消費者的目的，因計算售價之建物面積減少，將造成房屋單價之提高。

於監察院糾正後，內政部曾就此議題邀集建築業者與相關單位召開會議，建商公會強調公共設施是提升居住機能與建築機能所必需，但另同意購屋資訊之透明化，至於公共設施應否登記，因攸關人民重大財產權益，仍宜以消費者角度切入處理並在必要時立法規範如下事項：

##### (一) 詳實揭露預售屋交易資訊：

對於預售屋相關交易資訊，建築業者必須在定型化契約中詳實揭露，並以條列方式逐項說明，使消費者能一目了然，包括停車位規格、房地產出售面積（含主建物、附屬建物之各細項）及共有部分（公共設施）項目、面積分配比例、計算方式等。

##### (二) 房屋面積「有誤差就找補」：

預售屋契約中應揭示「有誤差就找補」，且找補金額是否依不同建物用途（如主建物、附屬建物及共有部分等），而分別計算找補金額，仍待產生共識與接受消費者購屋消費習慣會否改變之檢驗。

##### (三) 主建物、附屬建物及共有部分，分別標示單價：

台灣現行登記制度為：有物，就有物權，有物權就應登記，已登記之物權就應有一定之價值，故虛坪之問題，實不應怪罪於登記，實務上，主建物、附屬建物及共有部分的建造成本、功能性及價值均不盡相同，契約中應否區分載明主建物與附屬建物之不同價格，才是本次虛坪爭議之最大癥結所在。

##### (四) 分別計價難阻虛坪浮濫：

售價採分別計價後，會否只是形式分配房屋之價格，其可否解決虛坪浮濫規劃設計之問題仍待商榷。建商多認為房屋買賣不宜分別標價，否則，即使造成建物單價之提高，其總價仍不會變動，此對消費者而言沒有利與不利之問題。惟，實務上若資訊不能公開透明，且消費者常識教育不足，加上供需不平衡情事上，建商之說詞還真有可能發生，此仍待政府之配套措施與加強宣導，始足以導正之。

##### (五) 轉讓手續費：

預售屋權利的轉讓，除配偶、直系血親間的轉讓應於免收手續費外，賣方收取的轉讓手續費宜以預售契約房地總價款千分之一為上限。

## 五、消費者如何避免購買虛坪

消費者購買預售屋或已登記完竣之中古成屋，均應釐清虛坪之定義與共識，並應要求建商或仲介業者，將房價公開透明且分別標價，此時買賣雙方即使發生誤會與糾紛亦多會解決，實務上建議消費者購買房地產時，應注意如下事項：

- (一)預售屋之銷售平面圖，應與建築執照所規劃之內容一致。
- (二)車位登記為公共設施面積，合理的平面車位面積應至少有（6公尺×2.5公尺=15平方公尺=4.5坪之2倍以上坪數）9坪以上面積。
- (三)購買停車位，因非一車位一單獨產權，除該車位有編號登記外，尚須要求建商處理車位分管協議之問題。
- (四)有權狀登記（非以共有部分登記、非公設登記）之車位，應分擔基地一定比例持分。
- (五)檢視建築平面圖的雨遮、屋簷、平台、陽台位置及面積，避免購買虛坪面積過大的房屋。
- (六)地面層以上之機電設施，均登記在個別房屋內，應避免二次施工做為其他空間使用。
- (七)民國85年6月以前中古屋的露台尚可登記，惟發生已登記之露台轉讓過戶者，其價格約為房屋單價之三分之一。

## 六、結論與建言

虛坪，虛而不實，本就應該被檢討，尤其是房地產動輒百萬、千萬，虛實之面積坪數攸關買賣雙方之權益，惟，自由化社會應具備一定效果之公開化市場，其交易資訊只要透明、清楚、一個願打，一個願挨，就不宜武斷去論斷虛坪之對錯。是以，顧及社會正義與建築成本效益，有必要認真考慮主建物與附屬建物間之分別計價方式；且另應扼制雨遮、屋簷之不斷擴張興建，尤其正本清源的，亦不宜鼓勵不計入容積面積之增加，因此，只要房屋面積具實用且公開、透明，並由建商或仲介業者、地政士們向消費者說明清楚，並載明於契約條款時，虛坪也可能變為需坪。

不具實際使用效益的房屋面積設施，其在不動產估價理論上被認為不應該反映市場價值。反之，房屋除了主建物、陽台外，倘若雨遮、屋簷面積過大，自然會反映在價格而下修；至於停車空間與車道應否由購買停車位的住戶所分攤或將車道分攤給未買車位的住戶之合理性，均宜由市場機制所導正，其在資訊未公開透明而被認為是虛坪，亦屬咎由自取。

亦即，虛坪之虛實與否，實際上見仁見智，虛坪之問題在突顯主建物、附屬建物、公共設施建物之間應否分別計價，只是，產權登記變化與登記方式，均因分配方法、計算方式之不同而不同，其差別應知會消費者，尤其是房屋產權脫離不了登記與測量，登記又脫離不了使用執照之竣工平面圖，使用執照平面圖面積亦受容積之管制與規範，再在顯示地政與建管之一體性與牽連性，此皆牽涉到爾後之公寓大廈管理，更突顯使用、收益權能在今日社會中之應被受到重視，是以，舉凡消費者、建築業者、投資客等，理應重視地籍與地權之重要性，建築業者更應協同地政士之產權簽證來保護消費者「知」的權利，如此不動產之爭訟才有可能減少，爭議才有可能防犯與杜絕。

V