

虛坪相對論



王進祥

(中國土地改革協會理事長)
(中華民國地政士公會全國聯合會名譽理事長)

近年來房地產景氣波動，但是大台北地區房價卻仍居高不下，一般受薪家庭，即使省吃儉用多年，都不容易買到房屋，若是房屋虛坪又多，更是雪上加霜，購屋者對不動產政策難免有所詬病或對政府埋怨。監察院有鑑於此，乃在去年提出建物「虛坪」之糾正，導致內政部在今年（99年）5月1日規範預售屋定型化契約中，應就主建物、附屬建物與共有部分（公共設施）之面積分別計價，更邀請產官學界研擬取消「雨遮、屋簷」等附屬建物登記之方案，卻也因此分別遭到建商與消費者正反兩面之反彈，實屬吃力不討好之課題。

一、虛坪登記

虛坪，虛而不實之坪數，或為不實用、不常用、不需要用的房屋面積，均屬主觀上之認知，難謂有一定之標準，但，不動產交易實務上，多指建築物感受不到有在使用之附屬建物或公共設施顯不相當分擔之面積。

（一）附屬建物：

附屬建物，指附屬在主建物（室內臥室、客廳、廚房、衛浴設備）外圍或四週之從屬建物，包括：陽台、平台、花台、露台、雨庇、雨遮、屋簷、栽植槽、窗台板等之建物。經查，附屬建物之產權登記，幾十年來政策上一直限縮可登記之範圍，迄至民國85年6月4日修正「建物所有權第一次登記法令補充規定」第十一點之三後，使用執照竣工平面圖上所載之各種不同用途之附屬建物，僅得將陽台、平台（礙於建築技術規則無此名稱，多改稱為陽台）、雨遮與屋簷四種，准為登記產權。

（二）公共設施：

公共設施，土地登記規則原稱為「共同使用部分」，後因公寓大廈管理條例之立法，改為「共用部分」，再因民法物權編之修正，又改稱為「共有部分」。產權分配上，公共設施區分為：大公、小公（車公）等，其使用權之權屬，又區分為：共有共用與共有專用兩種性質。

建物的公共設施比例，五樓以下公寓的比例最小，約為6%；六、七樓電梯住宅約為12%至20%；12樓至20樓層者，約為25%至30%；20樓層以上甚有至45%者。公共設施之虛坪，不在公設比的大小是否允適，其問題出在公設坪是否灌水（例如：分配比例毫無邏輯可言）或有不合理之分配權屬（例如：地下室車道分配於未買車位之屋主等等）。

二、虛坪爭議

虛坪之認知本就涉及主觀上之認定，尤其是發生使用、收益權能，因故不符實際、讓人詬病或被廣告誤導而引人錯誤時為最。建物面積依我國不動產登記制度之生效要件而言，當與產權登記之多寡脫離不了關係！

(一) 附屬建物之爭議：

附屬建物，非屬消費者生活起居所不可或缺，但其面積之大小與登記之多寡攸關購屋者之權益，產權面積所登記之坪數，亦成為買賣與交易動機成立與否之主因。是以，屋簷、雨遮，得否登記？如何計價？更屬消費爭議發生之隱憂。部分學者認為只要是建築物之一部分，包括附屬建物之陽台、屋簷、雨遮都應登記；也有人批評屋簷、雨遮之功能性與實用性，不應與陽台相提併論，附屬建物僅能登記陽台。拙見認為虛坪之認定本應以消費者之認知或建物實際使用之功能性判斷為宜。實務上，陽台得予登記較無爭議，雨遮之範圍、大小、位置與功能或實用性，只要明確規範，似無理由否准登記；惟屋簷之登記則有待商榷。只是，附屬建物中之雨遮、屋簷登記與否，尚非爭議重點之所在，虛坪之爭議應在陽台、雨遮或屋簷之計價不應與主建物相同？試問1坪屋簷、雨遮或陽台，仍以10萬、20萬甚或百萬之主建物方式計價，得謂為公平與允適嗎？

(二) 公共設施之爭議：

公共設施，是伴隨購屋者之生活機能與居住安全需求所生，其屬使用執照規劃設計所載者，難謂不合法。共有部分（公設空間）的存在，隨著生活品質與居住觀念之改變，加上建築技術之進步而有增多及多樣化之趨勢。只是，現行台灣地區不動產交易之問題，出在交易資訊未公開、交易價格未透明，消費者根本無法在某一公開之平台取得或搜尋到合理之單價、總價或計價之相關資訊，是有誤會建商虛灌公設比或認為騎樓不應登記為公共設施或地下室車道不應分配於未買車位之人之爭議。

三、建物虛坪之改革

內政部針對建物虛坪問題，首先自99年5月1日起，規範預售屋買賣契約應就主建物、附屬建物與共有部分分別定價。此一改革新制施行半年以來，在政策研擬與執行過程中，確實遭受建築業者之反彈與壓力，內政部基於公平正義與消費者保護之前提，仍續就建物虛坪灌水之防杜，提出中長期的改革計畫。第一階段，就預售屋買賣定型化契約，要求主建物與附屬建物分開計價；第二階段，通盤檢討並擬限制建築法規有關免計入容積項目之產權登記；第三階段，再檢討所有建物共有部分登記的合理規範。

針對前述虛坪與產權面積登記之改革方向，可否改善房地產售價高昂的問題，仍屬見仁見智，但至少對相關法規作檢討尚非不該，尤其是部分學者指出：金融機構貸款條件之過於寬鬆與不動產交易價格資訊之不夠公開透明，均屬房價居高不下之主因，更迫使大有為之政府在未來，勢必建立房價之公開透明機制與非提出一套建物虛坪之改革方案不可。

(一) 北市抽查多家建商違規：

新制預售屋買賣定型化契約施行後，仍有建商未將主建物、附屬建物、公共設施等分開計價，內政部除公布建商名單外，並提出警告與限期改善，其逾期不改善者，再處6萬元～50萬元之罰鍰，並得連續處罰。

(二) 分別計價之變化：

新制預售屋買賣定型化契約施行後，多數業者仍以單價與總價不變，將主建物、附屬建物及共有部分拆開分別書立三個相同之單價計價；亦有以主建物價格的六至九成定價為公共設施或以一坪二至五萬定價為附屬建物之舉；另有業者將價格分為土地與房屋兩部分（台北市土地價格約占總價的六至七成，台北縣約五成）；房屋部分再將附屬建物之單價定為主建物的50%，公共設施之單價定為主建物的90%等等。

(三) 分別計價之芻議：

建商房子愈蓋愈豪華，公設比與虛坪相對也愈來愈高，民眾花費鉅資購屋，若知道建商委託營造廠施工時，部分公設與附屬建物均可能不予計價當成本，但卻又以主建物之高價出售於不知情之消費者，民眾將作何感想？

由於主建物、附屬建物及共有部分各有不同功能，造價成本也不同，因此主建物及附屬建物之分開計價，本就符合原來建造之不同成本，是以，由業者視其個別建造成本訂定不同之價格，怎會不公平與不合理？或許有人會認為：「建商若換湯不換藥，將附屬建物、公共設施單價降低，但提高主建物單價，其銷售總價仍不會改變。」至少此時，購屋者對分別計價的作法已有共識與認知，且亦接受主建物之高單價的話，消費就不會增生糾紛，此種透明、公開機制難謂不好。

是以，房地產交易資訊公開透明，讓消費者瞭解所購買之坪數及價格，即使初期有調整適應之謀合期或不適應，但中長期因而建立交易機制，亦非對建商為不利益。拙見認為：仍應回歸市場機制，由業者視其個別建造成本，再分別訂定主建物、附屬建物與共有部分（公共設施）之三個不同合理單價，不宜由政府逕為規範，僵化附屬建物與公共設施之價格為主建物之多少比例。

(四) 交易資訊公開與價格透明才是重點：

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。

台灣現行不動產登記制度為：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，是故虛坪之問題，實不應怪罪於產權登記。實務上，主建物、附屬建物及共有部分的建造成本、功能性及價值不盡相同，契約中區分載明主建物與附屬建物及公共設施之不同價格，更屬公平合理之機制。

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。有些建商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。亦即，實務上資訊與政策若未能公開透明，且消費者對不動產常識又通常一知半解，倘若市場供需也不平衡時，建商前述之說詞還真有可能成為事實，此皆有賴政府之配套措施與加強宣導，始有能力導正。

四、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也比較沒爭議，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)部分建商將車道面積分攤給全體住戶，造成公設面積增加，一般來說，若車位面積少於前述面積坪數，極有可能是建商把車道面積灌給未買車位之住戶。
- (四)建物的地下層設有停車位時，地下層除停車格面積外，另有樓電梯間、通道、走道、車道等設施，均有可能以大公方式分攤給全體住戶。
- (五)檢視同樓層或上下樓層、相同主建物面積之各戶，其公設比是否一致。
- (六)檢視建築平面圖的雨遮、屋簷、平台、陽台位置及面積之實用性。
- (七)露台，應區分有登記(民國85年6月以前建照)與未登記之不同計價方式。
- (八)露台的計價，依現行交易實務，約為房屋單價之1/3，且應取得全體區分所有權人同意之約定專用權利。
- (九)雨遮、屋簷、平台、陽台等之計價，不應與主建物之單價相同。
- (十)注意夾層、閣樓之面積有無產權登記。
- (十一)注意有無部分電梯、樓梯間或其外面空間之一部分，登記在主建物面積內(可從「建物測量成果圖」比對建物格局)。

五、結論

虛坪，虛而不實，本就應該被檢討，尤其是房地產動輒百萬、千萬之價值，虛實之面積坪數當然攸關買賣雙方之權益，其交易資訊只要公開、透明、清楚，似不宜武斷去評論虛坪之對錯。總之，似應扼止雨遮、屋簷之不斷擴張興建，亦不宜增加不計入容積面積之產權登記。亦即，只要房屋面積具實用與功能性且資訊公開、透明，並由建商或仲介業者、地政士們向消費者說明清楚，且載明於契約條款時，虛坪也可以變為需坪，不宜妄加論斷虛與實。

不具實用效益的房屋面積，其在不動產估價理論上不應該反映為市值。亦即，房屋之雨遮、屋簷面積過大，多少會反映屋況價值之下修，此即必然影響交易之價格；至於車道分攤給未買車位住戶之合理性，均宜依個案及市場機制，由消費者常識之認知所自行導正，當然政府更應責無旁貸之加強宣導。

基於客觀與經驗法則之認知，附屬建物與主建物分開計價為市場趨勢，且「屋簷」之登記應予限縮或取消，「雨遮」則以功能性、使用性限縮至一定範圍。亦即，陽台、雨遮仍應登記。至於計價之標準，不宜以法令規章限縮買賣雙方之訂價自由，理應回歸契約自由與私權自治原則，由買賣雙方當事人協定之；只是，政策上仍應配套輔以網路平台供消費者查詢，並另應同步修正地政士法與不動產經紀業管理條例，責成地政士與不動產經紀人負一定之公開責任(僅公開單價，不公開總價)，俾利分開計價之執行與資訊之公開與透明。

總之，虛坪之虛實與否，實屬見仁見智，主管機關應加強宣導主建物、附屬建物、公共設施建物之分別計價，讓消費者清楚明瞭產權登記之差異性。因為，保護消費者「知」的權利，才能減少不動產交易之爭訟與防患未然，如此台灣地區不動產始有可能建立完善的交易安全機制。 ▽