

車位公設持分成焦點！三種車位看分明



房地王新聞 2021-04-14 胡兆陽

內政部最近積極推動「車道、車位不計公共坪數」的新制度，打算修改「建築技術規則」裡的停車空間免計入容積，對於縮減現有建案偏高的公共設施比例將有很大的幫助。不過，在法規還沒有正式實施之前，民眾還是得面對複雜的車位產權分類、計不計入公設、能不能自由買賣等問題，而要搞清楚這些問題之前，都得先瞭解現行住宅停車位的法規分類項目。

首先，建築物停車位依法規分類可區分為法定車位、增設車位、獎勵車位三種，其中法定車位是指住宅大樓興建時，地下室設置了給住戶使用的停車空間，並且列入公共設施坪數，平均登記在各個住戶的房屋權狀裡。如果是列入「大公」範圍，通常就是由住戶輪流、或是抽籤決定停車位的使用資格。

如果車道、停車位面積是列入「小公」範圍，則是由買下停車位的住戶持分坪數，並在房屋權狀上標註第幾號車位的使用權，而且這些法定停車位不能與住宅建築物的產權分離，所以沒有車位的獨立產權，車位也只能賣給同一棟的住戶，不能賣給社區大樓以外的民眾。

現在有些建案的地下室法定停車空間由全體住戶共同持分，但是法定車位數量不足，變成沒有買法定車位的住戶也分擔到了車道、停車空間的公設坪數，形成不公平的產權持分問題，所以這次內政部修法改善這一類的持分停車位公設問題之後，可望讓沒有買法定車位的民眾降低持分公共設施的產權、有效減少購屋總價。

第二種車位是增設車位，意思是指建案在地下室的空間所增加設立的停車位，本身有車位獨立的產權（權狀），可以賣給大樓住戶以外的居民，因此這一類的車位頗受民眾的喜愛，車道、車位的坪數則大多是列入房屋權狀的「小公」範圍裡。唯一要注意的是非社區住戶的車位購買者也能藉此出入此社區的地下室，可能不利於社區大樓的人員管控工作。



看到預售屋建案的休閒空間廣告，最好先查證是否為停車位的空間所改建而成的。

第三種則是獎勵車位，顧名思義就是獎勵建案去設立可以給住戶以外的民眾使用的停車位，這個建案就可得到多一些建築容積坪數，而獎勵車位和增設車位一樣，都擁有獨立的產權可供民眾自由買賣，公設持分的方式也差不多。不過，政府當初訂定的建築物增設停車位獎勵容積辦法，已經在2011年底結束（落日）了，所以現在的新蓋建案已經看不到獎勵車位，而以前有些建商以獎勵車位的空間，劃成華麗的圖書館或KTV等公共設施、欺騙購屋民眾，所引起的購屋紛爭也就隨之減少了。