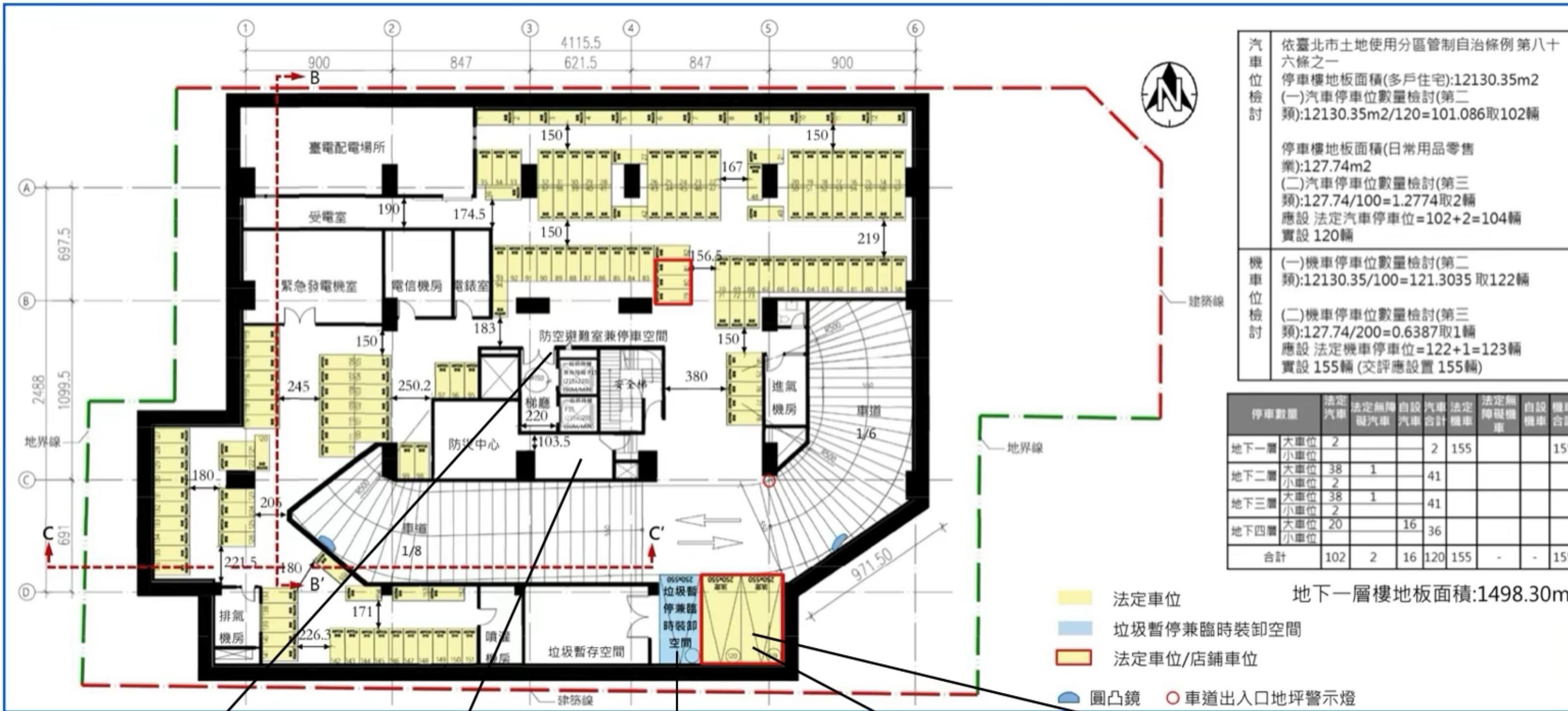


爭點②：改進停車空間（公會觀點）



④ 防空避難室兼停車空間產權型態如何定位

⑤ 非屬車道範圍的空間，不宜計入。

② 車道在使用上具有共通性

① 屬共用性質停車位 (ex: 機車、垃圾車、無障礙等)，不須專有

⑥ 停車位外賣，實務情形不一

⑦ 構造、使用未具獨立性，卻可當專有致不符區分所有理論

29

• 室內 (35坪) + 一般公設 (10坪) + 車道持分 (2坪) = 47坪
• 車格 (4.15坪) + 車道持分 (4坪) = 8.15坪
• 房價: 47坪 × 60萬 = 2820萬
• 車位: 130萬
• 總價: 2820萬 + 130萬 = 2950萬

行情單價高可拉總價；總價一樣可降低單價

內部的想法

降低公設比

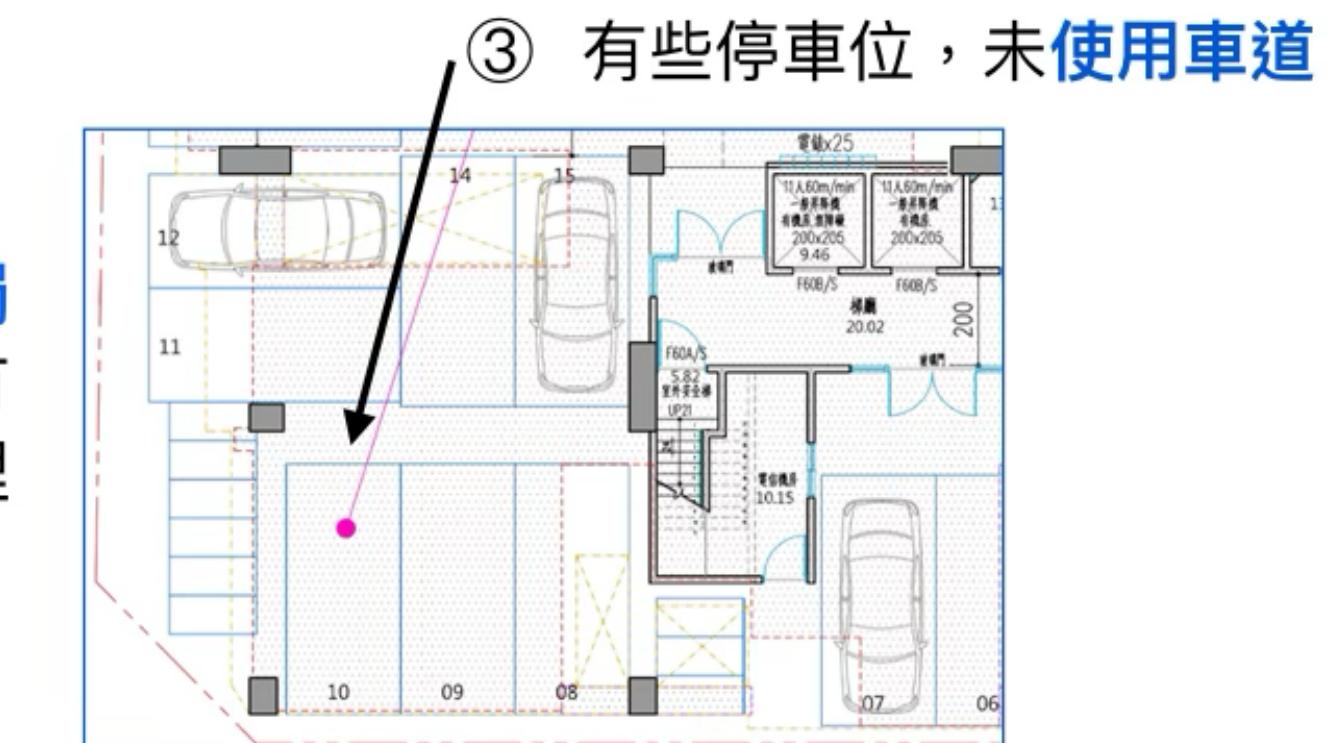
降低房價

• 室內 (35坪) + 一般公設 (10坪) + 車道持分 (2坪) = 45坪
• 車格 (4.15坪) + 車道持分 (4坪 + 2坪) = 10.15坪
• 房價: 45坪 × 60萬 = 2700萬
• 車位: 130萬
• 總價: 2700萬 + 130萬 = 2830萬 → 總價少了 120萬 (=2950-2830)

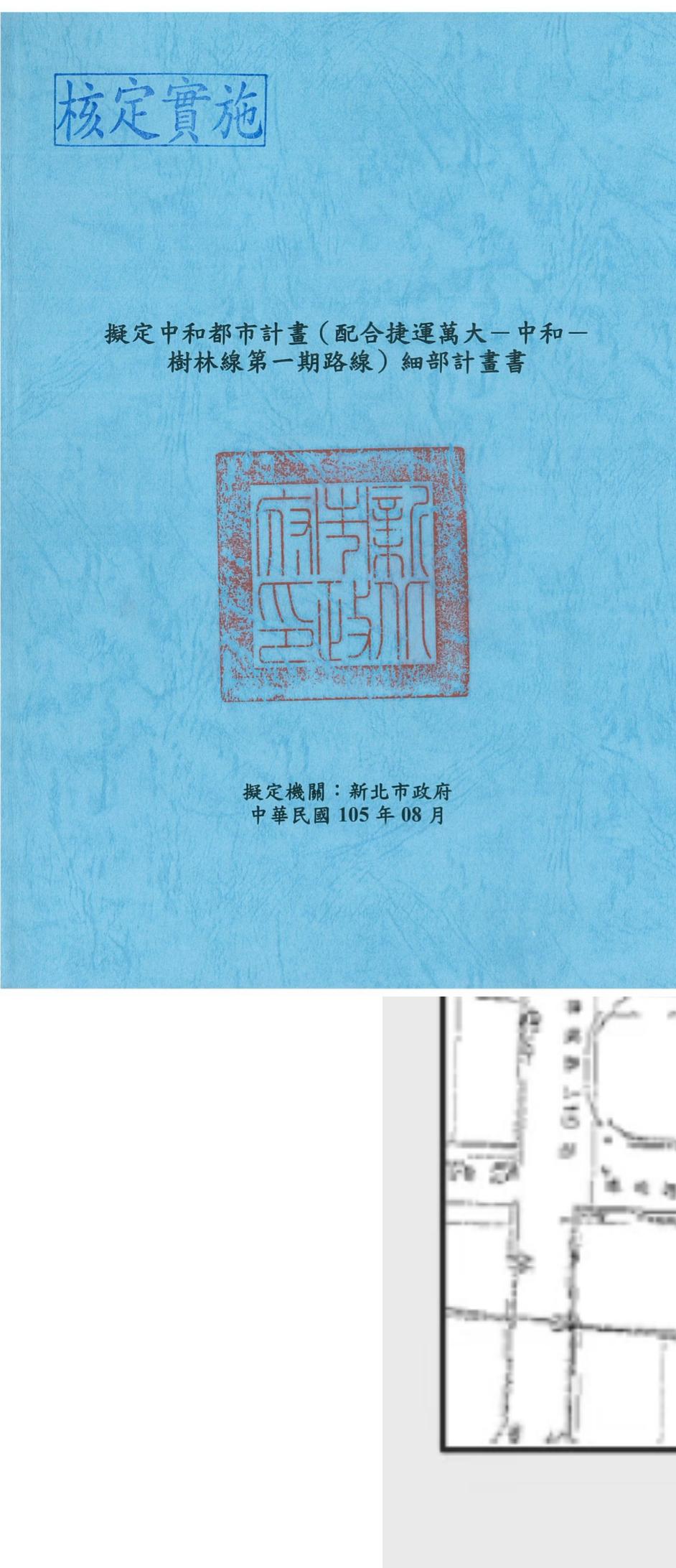
⑧ 若單價不變→拉高共負比→影響都更危老推動

⑨ 若維持總價相同→拉高單價→舊案跟著水漲船高

⑩ 隨基地個案不同，登記範圍缺乏明確標準，造成交易糾紛



爭點②：改進停車空間（公會觀點）



資料來源：114/3/6 元 第2次招商說明會

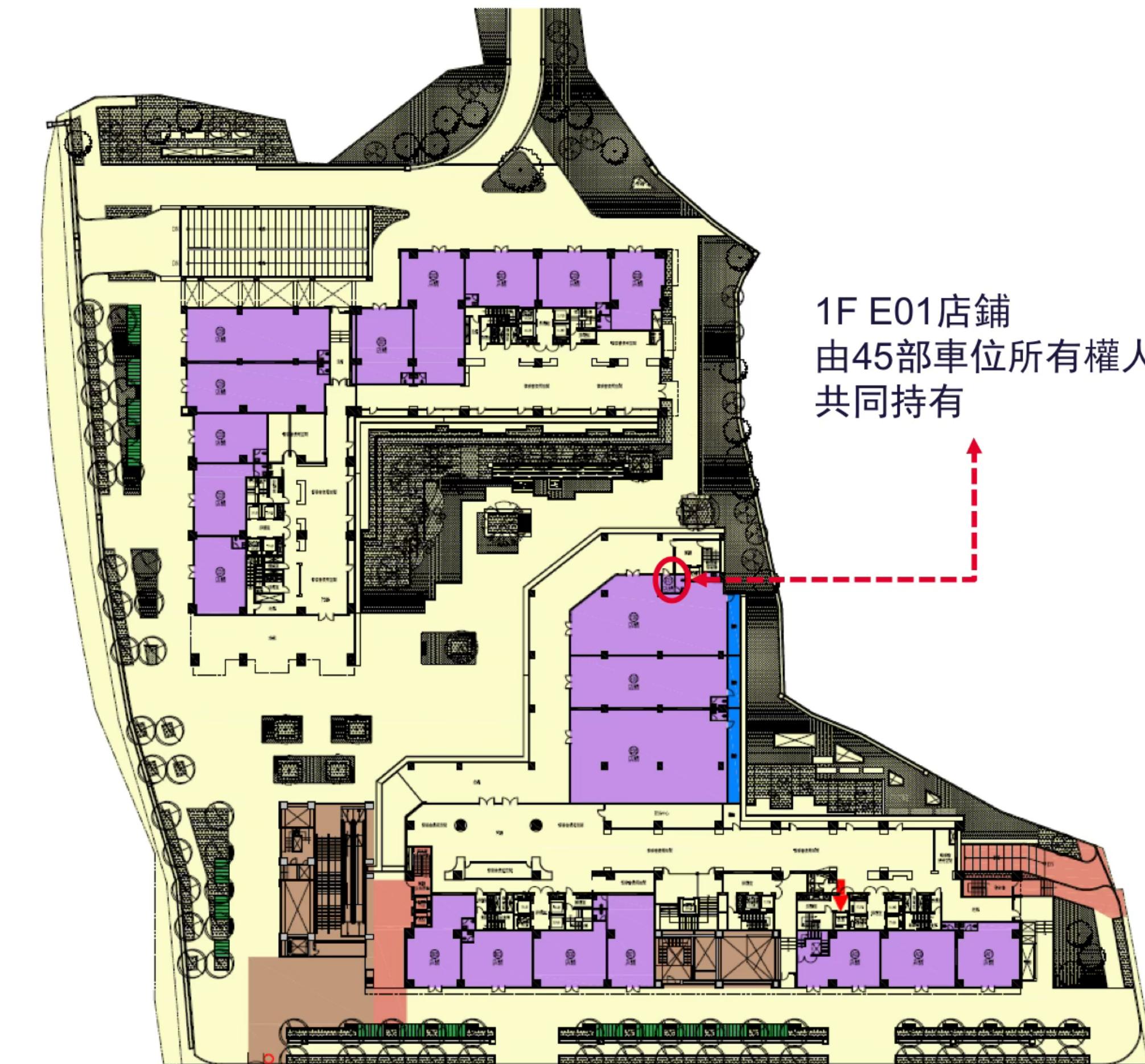
爭點②：改進停車空間（公會觀點）

連城錦和站(捷3)留設45席停車位示意圖

該車位將登記於店鋪主建物下，便於獨立移轉



大同新紀元(連城錦和站(捷3)) B2F平面圖



大同新紀元(連城錦和站(捷3)) 1F平面圖

資料來源：114/3/6 中和站(捷2)及連城錦和站(捷4) 第2次招商說明會

爭點②：改進停車空間（公會觀點）

第四條 房屋有下列情形之一者，得不計入本條例第五條第一項第一款第二目至第四目規定納稅義務人全國總持有應稅房屋戶數及適用差別稅率：

- 一、供住家使用之公有房屋。
- 二、經目的事業主管機關認定符合住宅法第十九條規定興辦之社會住宅。
- 三、符合租賃住宅市場發展及管理條例第十七條第一項規定之租賃住宅。
- 四、經勞工主管機關核發證明文件之勞工宿舍及其附設員工餐廳。
- 五、依建物所有權狀或使用執照登載，屬區分所有建築物專有部分以外之共有部分。
- 六、房屋全部專供停放車輛使用。

財政部納入「房屋全部專供停放車輛使用」不計入
國房稅戶數

財政部「房屋稅條例第五條與第十五條第一項第九款規定住家用房屋戶數認定及申報擇定辦法」

中華民國不動產建築開發公會全聯會

摘要

就 內政部「虛坪改革方案」影響與建議

中華民國不動產建築開發公會全聯會

114/10

一. 改變停車位登記方式

1. 背景：內政部擬修正公寓大廈管理條例，將地下室扣掉機電公設以外面積，全部由買車位的住戶負擔。
2. 影響：①都更案住戶要求建商包坪，登記方式改變，新舊制面積差異很大，**嚴重影響整合**；②沒買車位住戶，不用分攤地下室空間，也不用管理維護，卻仍可無償使用，將造成**使用糾紛**；③銷坪減少，逼迫單價拉高，**擾亂市場安定**
3. 建議：如需使車道負擔合理化，應**強化**內政部104年10月29日所訂處理停車位合理持分面積規定（即：**車格面積 × 1.8 = 停車位負擔合理面積**）。

二. 限縮管理委員會使用空間

1. 背景：內政部擬修正建築技術規則，管理委員會使用空間僅限總容積1%。
2. 影響：①戶量、使用型態不同，全國各地統一以總容積1%為限，造成**制度過於僵化**；②因居住空間小宅化，民眾缺乏生活支援空間，**影響生活品質**。
3. 建議：因不計入容積已有總量控制（上限為10~15%），在上限範圍下，管委會空間**不應再訂上限，即使擬予限制，建議上限值訂為4~5%**。