

停車位好多款 比對平面圖自保

2019年09月19日

【曾任佑／台北報導】買房眉角多，還時不時雷到購屋者，如案例中的林小姐買預售屋，交屋時卻發現百萬元停車位竟多了「消防出水口」，專家表示，合法停車位可分為法定、增設及獎勵停車位，「消防栓位在停車格內，可能就是違規二工或是車位超賣，若想確認車位是否合法，最好的辦法是交屋時比照建築平面圖，不然難以發覺。」



增設停車位為法令允許，產權可登記為公設或獨立權狀。唐郡威攝

濫劃超賣相對常見

住展雜誌企研室經理何世昌解釋，停車位有法定停車位、增設停車位、獎勵停車位 3 種，案例中林小姐買的「增設停車位」，是在法定停車位之外，法令允許建商自行增設的停車位，產權可登記為公設或獨立權狀。1 名不願具名的房地產業者私下分析：「消防栓應為使照檢查常見，增設停車位會出現消防栓，幾乎前所未聞，反而是濫劃、超賣車位相對常見，尤其建商把增設停車位坪數納入公設坪後，在規劃建案時，就可以在合理的情況自行彈性調配坪數，但偶爾也會有建案濫劃停車格情形。」舉例來說，建築平面圖假設有 50 個車位，建商掌握公設坪數，就能自行調整每個車位少 0.5 坪，藉此額外多劃出 1 格 10 坪大的車位，這已是業界公開的秘密，尤其在非方正基地或畸零土地很常見。

大公小公用法不同

采揚建設總經理陳正哲提醒說：「社區停車位屬於私有空間，只要進出不妨礙，通常不會起爭議，若是購屋族擔心，惟有在交屋時拿著建築平面圖比對，否則一般難以察覺。」

對於購買車位，何世昌也補充表示，若車位登記為大公，此車位則為社區全體住戶共同持有產權，屬於共有專用，購入車位應瞭解管委會對於車位是否有分管協議，且注意是否有記錄車位編號、由哪 1 戶專用，若協議有規定僅限該車位所有權人停車，即無法對外出租；若登記為小公，則由部分住戶共同持分管理，買賣法定停車位就只限同社區的區分所有權人。