

## 公設必要不必要 安全防災勿輕忽

2019 年 10 月 12 日

【顏聆羽／台中報導】大樓公設除了大公小公之外，又分成「必要公設」與「非必要公設」，「必要公設」是指在建築法規下，以安全、民生、防災的基本要件下，必須有的法定基本公設，像是消防設備、逃生梯、防空避難室等等。



要區分公設通常以有無頂蓋為主，例如露天花園就不是公設。

### 8 樓以上須雙安全梯

例如現行的「建築技術規則建築設計施工編」第 95 條規定，「8 層以上之樓層及下列建築物，應自各該層設置 2 座以上之直通樓梯達避難層或地面」，也就是說 8 樓以上的建築物，必須有 2 座特別安全梯，提高緊急避難逃生功能，這些都是必要性的公設。

而「非必要」公設則是建商為了提高建築物包裝或者銷售率，額外增加的項目，例如游泳池、健身房、宴會廳等。不過也得注意，並不是所有公共設施都被納入公設裡計算，通常會以有沒有頂蓋來做為區分，例如中庭花園、露天泳池這些沒有頂蓋，就算是法定空間，不能納入公設。

---

### 留意車位權狀虛實

就連停車場也有玄機，有些建商會把車位權狀面積做小，車位持分灌到公設讓社區全體居民負擔，拉高公設比和銷售坪數，如果發現車位權狀面積小於 8 坪就要多加留意，而有些小基地建案因為戶數少、公設比太高，建商會將車道持分灌到車位，降低公設比。

屋比趨勢研究中心總監陳傑鳴表示，有的停車場列為公設，也有停車場有獨立產權就不算是公設，是否有獨立產權，如果在購買後有權狀會登記車位編號、種類例如平面或是機械車位上下層，以及坪數大小，這類的停車位如果沒有獨立權狀，就是公設範疇全社區共同持有，但如果是登記在某一戶的主建物公設下，這種車位就只能賣給同社區的人。

# 大公VS.小公

名稱	定義
大公	指「所有的住戶」都會使用到的公設，例如電機室、大廳、防空避難室、健身房、游泳池等設
小公	公共設施的一部分，通常是「當層大樓住戶」共同使用的區域，例如各層電梯、樓梯間、當層公共區域

資料來源：《蘋果》採訪整理

## 必要公設vs. 非必要公設

必要公設	項目	非必要公設
在建築法規，以安全、民生、防災的基本要件下，必須有的法定基本公設，如：消防設備、逃生梯、防空避難室	定義	建商為了提高建築物包裝或者銷售率，額外增加的項目，如：游泳池、健身房、宴會廳

資料來源：《蘋果》採訪整理

 蘋果日報