

# 公設大小有別 精算實虛坪防灌水 老公寓未登記公設坪數計入主建物

2020 年 02 月 08 日

【鄭育容／台北報導】選購房子時，一分錢到底買了幾分貨，從公設比可看出端倪。依照住宅形態、屋齡與社區規模不同，公共設施所佔比例各有差距。公設中因空間使用與分配不同，又分為「大公」、「小公」，因此同社區中，每 1 戶產權登記的公設坪數略有不同。



辛苦存錢買下這戶美美的房子，其實房價還包含公共設施。林琨凱攝  
戶外泳池雖是休閒設施，但卻不納入公設面積。資料照片

公共設施指的是社區中住戶所使用的公共空間，產權登記不歸屬個人，由全體住戶按比例持分。房屋所有權狀標示的共有部分包含 2 類：「大公」為全社區共有的空間，例如門廳、室內休閒設施、地下室與共同樓梯間、管理員室、走道、屋頂突出物、電機房、蓄水池等。「小公」則為部分住戶使用的空間，例如每 1 樓層的梯廳、通道、走道等。

---

## 老公寓多未登記

所謂的「公設比」，是將公設坪數除以個別住戶權狀坪數所得出的比值；「公設比」愈高，表示公設佔的坪數愈多，也是俗稱的「虛坪」。因早年法規無強制分項登記的緣故，屋齡在 25 年以上的公寓，常未將樓梯以「公共設施」加以登記。住商不動產企研室經理徐佳馨表示，老公寓樓梯等公設可能登記在主建物的坪數中，使得市場上出現標榜零公設的現象。若購買車位，車位係以單價計費，須從坪數中扣除，才計算公設比與房屋單價。

根據房仲資料，除透天住宅可能無公設外，各類住宅公設比大致為 7 樓以下公寓 2~12%、8 樓至 12 樓華廈 12~20%、12 樓以上大樓 20~28%、具休閒設施的社區可達 20~30%。

---

## 車位變相加價

新北市土城日月光住宅案專案經理任棟表示，大型社區住戶數量多，分擔下來公設比不見得高。此外，停車位的登記坪數，含車位空間加上分攤車道坪數，約佔 9 到 10 坪，若建商以低於 8 坪登記，可能會將車道坪數灌入公設中，變相加價。

沒有屋頂的公共空間不可登記為公設項目，戶外泳池、中庭花園、空中花園等不佔公設比。政策規定 2018 年後申請建照的住宅案，「屋簷」、「雨遮」不可計入產權坪數，也不可計價。2011 年以前銷售的建物，雨遮可登記、可計價，2011~2017 年的建物，可登記、但不可計價。中信房屋新莊副都心加盟店店長林家民表示，民眾看屋時，一定要檢視各項公設，釐清所佔坪數。

## 可登記為公設的項目

資料提供：住商不動產企劃研究室

類別	說明	內容
大公	全體住戶均可能共同使用的公共設施	地下室與所屬樓梯間、管理員室、受電室、門廳、走道、通道屋頂突出物、機械房、發電機室、蓄水池、水箱、室內游泳池與休閒設施等
小公	每一層樓當層住戶使用的公共設施	樓梯間、電梯間、通道、走道等，同一樓層住戶可以共同使用之公共設施