

賣厝阿明 / 管委會可以管理我的車位 不還給我嗎?

2021-11-11 16:38:04 聯合新聞網 賣厝阿明

小蔡有一個小套房公寓，有附兩個上下機械車位（權狀大約各 5 坪），但很久以前機械車位壞了之後就沒有人付錢修理，拆掉機械停車設備後，剩下平面的空位，後來整個停車場被管委會拿去對外出租，每個車位每半年給所有權人 1000 元，而車位是以每個月 1500 元租給外客。小蔡自己或家人要停的話，一個車位還要花 1500 跟管委會租。請問小蔡該如何要回車位的使用權呢？

首先，小蔡要釐清「車位」是否屬於有「獨立產權車位」？還是屬於「公共設施車位」？一般來說，獨立所有權的車位，所有權人已經很清楚，直接要回自己的車位，應該不會有爭議。而常見的多半為「公共設施車位」，是以公設建物持分或土地持分型態擁有的車位。

第二是釐清社區對於車位「分管契約」的約定是什麼？如果小蔡當初跟建商購買時註明車位使用權和位置，就必須依照公寓大廈管理條例第 56 條第 1 項成立的分管契約規定。通常建商規約草案都會記載：「停車空間應依與起造人或建築業者之買賣契約書使用其約定專用部分。」理論上從建商處取得的停車位，通常屬於上述條文所成立的分管契約，可依約定專用的部分，要回自己的使用權。

第三，如果車位是屬於獎勵停車位，則依照規定購買獎勵停車空間的所有權人，必須提供給「公眾」使用，還必須負擔管理費用，產權移轉時也必須明確告知承接戶。從 100 年 7 月 2 日起，根據獎勵增設停車空間所增加的停車位，不得直接銷售給住戶，而應依停車場法規定申請停車場登記證，開放供不特定公眾使用付費停車。

詳細說明：

針對停車空間的規定，依照建築技術規則必須將車位大小規格、出入動線及設置數量等劃分清楚，不同類型的建築物設定標準也不相同。對購屋者來說，停車位可以依照產權登記狀態，分為下列幾種：

一、法定停車位：指建築物按照總樓地板面積的大小，依照建築法及建築技術規則規定的比例，所應設置的停車位。

依民國 89 年 9 月 18 日內政部函令，法定停車位必須登記為公共設施。

由於法定停車位無法取得獨立權狀，所以不得與主建物分開買賣，也就是說，法定停車位必須跟著主建物辦理產權移轉。

二、增設停車位：指在法定停車位之外，建商或起造人自行增加規劃的停車位。

此類停車位可以登記為大公、小公，若與法定停車位在構造上及使用上各具獨立性，並取得「防空避難室所在地址」證明，也可以登記為主建物單獨移轉。

三、獎勵（增設）停車位：是指政府為了配合都市發展，獎勵建商於建造時依照各地政府「建築物增設停車空間鼓勵要點」等規定，在政府以增加樓地板面積等為鼓勵條件之情形下，所設置的停車位。

這類停車空間若與法定停車空間在構造上及使用上各具獨立性，並取得「防空避難所在地址證明」，即可登記為主建物單獨移轉，但如果與法定停車空間位在同一層，而且在構造上及使用上無法做區隔，就必須以公共設施的方式辦理登記。

依照規定購買獎勵停車空間的所有權人，必須提供給「公眾」使用，還必須負擔管理費用，產權移轉時也必須明確告知承接戶。但是根據內政部 84.10.3 函令，所有權人也包括在「公眾」範圍內，因此「獎勵增設」停車空間無論由所有權人自行使用，或供任何不特定人約定使用，均屬「供公眾使用」。

但是，在購買中古屋時，我們該如何知道這戶房屋所配的停車位，是屬於法定停車位還是增設停車位呢？辨認的要點為有無獨立產權（即有無獨立建號）！

如果這戶車位是掛在公設建號下，則無獨立權狀，就是一般所謂的「公共設施車位」，十之八九是法定類型，只能賣給社區「內」的所有權人。

如這戶車位有自身的建號（有自身的建物謄本），以單一主建物的形式進行登記，有獨立權狀，那麼此車位大多屬於增設類型。俗稱為「獨立產權車位」，可以單獨賣給社區「外」的所有權人。內政部修正通過「建築技術規則」建築設計施工編第五十九條之二條文，從 100 年 7 月 2 日起，根據獎勵增設停車空間所增加的停車位，恐將不得直接銷售給住戶，而應依停車場法規定申請停車場登記證，開放供不特定公眾使用付費停車。

一般公共設施停車位來說，還可以細分為「大公」及「小公」的形式。

「大公」停車位是社區全體住戶共同持分，使用權屬於全體，必須共同協商車位使用方式，如每年／每季抽籤決定、輪流停車，在早期社區較為常見，但有使用權分配不公的疑慮。

「小公」停車位是以分管協議方式，將特定範圍的使用權指定給特定的住戶，如果沒有買車位者，就不須負擔相關稅費。近年來多數建案多以「小公」為登記方式。

建議大家在購買停車位時，應該注意以下幾點，才能保障自己的權益：

1. 停車位的用途為何？是屬於那一類停車位？
2. 停車位產權的登記方式為何？是登記為大公？小公？還是主建物？
3. 停車位是否包含所有權與使用權？
4. 停車位之規格、型式與尺寸為何？
5. 停車位的產權是以「共有」持分登記的話，須注意是否有「分管」契約及契約之效力？



圖片授權／文章授權來源：[《賣厝阿明》官網](#)