

停車位花錢買卻不能賣？ 差異在這裡！

好房網 News 記者林清坤 / 綜合報導 2022-06-10

現代人在購屋時，除了考量住宅的各項條件外，停車位也是不可忽視的項目，在現今車市暢旺的狀況與疫情之下，民眾希望減少接觸，同時帶動了民眾對停車位需求的增加，而其實購買停車位的眉角也有很多，依產權登記狀態更可細分為3種不同的車位產權，甚至有些車位購買了是無法轉租的，民眾在購買前務必搞懂，免得吃上大虧。

新北地政局近日於臉書粉專發布貼文，其指出停車位依照產權登記可以分為「獨立產權停車位」以及「公共設施停車位」兩大項，獨立產權停車位，是有獨立權狀的車位，可以出售給不是社區住戶的人；公共設施停車位則沒有獨立權狀，車位是登記在建物的共有部分（公共設施），這種類型的車位不能單獨對外買賣，除隨主建物併同移轉外，只能移轉給同社區的其他住戶。



在現今車市暢旺的狀況與疫情之下，民眾希望減少接觸，

同時帶動了民眾對停車位需求的增加。示意圖 / 取自 PhotoAC

而「公共設施停車位」的部分，車位登記在大公的主要類型，為社區全部住戶共同持有產權及使用權，大家要共同協商車位的使用方式；車位登記在小公的主要類型，由部分住戶持有個別停車位的共有部分，沒有車位的住戶不需要分擔車位持分，現今大部分社區為此停車位。

21 世紀不動產針對停車位的產權登記也曾作出說明，「停車位」還可依產權登記狀態分為 3 小項：

一、法定停車位

「法定停車位」指大樓按其總樓地板面積多寡，所必須設置之停車位，雖然有其產權但「沒有」獨立權狀，因此不得與建築分開買賣。若住戶想出售其車位，買賣對象僅限定同棟大樓住戶，或者是將車位與房屋一同出售。且法定停車位必須登記為公共設施。在辦理產權登記時必須注意登記的部分是屬於「大公」還是「小公」，在計算管理費和房屋稅時有差異。

二、增設停車位

「增設停車位」指的是，在法定停車位之外由建商自行增設的停車位，此種停車位之產權登記得以「公共設施」或「獨立權狀」方式登記，若為獨立權狀登記則可以單獨出售，屬於十分搶手的車位，也容易成為炒作的目標。

三、獎勵停車位

「獎勵停車位」則為政府鼓勵建商增設停車位，給公眾使用換取容積獎勵的停車位，可登記成「公共設施」或「獨立產權」，此種停車位具獨立登記產權，可單獨買賣，也沒有「法定停車位」不得移轉區分所有權人以外的人的限制。現代人在購屋時，除了考量住宅的各項條件外，停車位也是不可忽視的項目，在現今車市暢旺的狀況或許與疫情之下，民眾希望減少接觸，也同時帶動了民眾對停車位需求的增加