

建物登記 牆壁厚度算入坪數

2016年12月10日

獨立屋從外牆計算 共用牆以牆壁中心點計算

【王鈞生／台中報導】預售屋雨遮、屋簷可登記不計價已實施5年，內政部今年9月預告將進一步實施不登記、不計價，等於未來權狀的附屬建物項目將剔除雨遮及屋簷。專家認為，權狀登記應像先進國家一樣，愈簡化對民眾愈有利，現行的權狀仍有許多細節眉角，從測量範圍到登記項目都要留意。



坪數計算差之毫釐，但房價卻會落差不少，購屋前得留意確認仔細。陳恒芳攝

大家都希望房子坪效高，不想花錢買用不到的空間。攤開權狀或謄本資料，首先不可不知主建物究竟範圍到哪，多數人以為大門內的空間就是主建物範圍，但不同屋齡的產品略有差異，通常老舊公寓的梯廳等小公空間也屬於主建物範圍。



預售屋附屬建物除了陽台外，其餘雨遮、屋簷不得計價。

雨遮易算入總價

群義地政士聯合事務所地政士謝正男則指出，屋主裝修設計時，才發覺原來「牆壁厚度」也算入坪數。內政部地政司副司長施明賜補充說：「獨立屋是由是從外牆壁開始計算，如果是集合式住宅，共用牆以牆壁中心點計算。」

附屬建物包含陽台、露台、屋簷、及雨遮，最受爭議的就屬屋簷與雨遮，為了避免「連鳥站的地方都要數10萬」，政府目前規定預售屋的屋簷與雨遮可登記不可計價，但現行少數建商會改以總價來開價，其實仍把雨遮屋簷偷偷納入計價。施明賜指出，未來朝向完全不登記，確切上路時間還不確定，但根據現行建築法規，雨遮、屋簷都有固定尺寸規定，若是為了建築外觀造型而加大，也不會計入附屬面積。

權狀坪數包含內容		註：附屬建物尺寸為市場常見 資料來源：《蘋果》採訪整理
項目	組成內容	法規定義／常見尺寸
主建物	主建物及樓中樓、夾層等面積	由外牆外緣量測室內面積，共用牆以牆壁中心點計算
	陽台	不得超過建築面積8分之1、深度2公尺內
附屬建物	屋簷	屋簷突出建築物外牆中心線或柱中心線2公尺
	雨遮	自窗戶或牆面開頭兩側外緣向外起算，寬度50公分內、深度50~100公分
共有部分	公共設施、停車位	有頂蓋的室內空間。如「大公」的地下室、門廳；及「小公」的樓梯間、電梯等
土地持分	由各住戶依照建物坪數大小比例分配，共同持有土地面積	-

蘋果日報

公設空間要有「蓋」

永慶不動產台中南屯捷運加盟店專案協理歐潤樺指出，中古屋依循往例計算方式不變，現在差別在於對露台或是增建空間的價值是由「雙方共識決」，也會有追求室內空間的買方，依此大幅議價。

此外，常見的公設認知錯誤是以為公共空間都是公設，其實是僅有「頂蓋」的室內空間，才可納入公設登記。謝正男指出，車位也屬公設登記一部分，但產權登記有所區分，作為「專有部分」才可單獨買賣，俗稱「獨立產權」車位，而「共有部分」則僅限社區內相互移轉，出租則不受產權登記方式影響，僅受到社區的管理規約規範，也得多加留意。

權狀坪數常見Q&A		資料來源：《蘋果》採訪整理
項目	解答	
露台會納入權狀坪數嗎？	露台通常屬於「約定專用」，意即只有該戶可使用，屬公設面積，但沒有所有權；中古屋則歸類附屬建物	
附屬建物雨遮、屋簷計價嗎？	預售屋計坪不計價；中古屋則可計價，無須分開計算	
交屋坪數有短少怎辦？	房屋坪數若有不足，須退給購屋者應退金額。坪數面積若是短少超過3%，購屋者有權可以和建商解除此次的買賣契約；反之若超出，購屋者最多補貼給建商的金額，以坪數面積的2%為上限	

蘋果日報

【專家意見】謄本資料更保障

買賣除了屋況糾紛以外，少數也會有產權認知衍生出的問題，因為房價高昂，可能相差0.5坪就有十多萬、甚至數十萬元的差異，建議權狀資訊參考用，因為也曾發生過權狀造假的糾紛，仍要以動態的謄本資料為主。