

房產糾紛 產權調查可降低風險

2016年12月31日

夾層屋樓高較樓中樓低 地籍圖可避免二次施工

【葉家銘／綜合報導】為了改善建物虛坪問題，內政部上周公告將於2018年起，新申請的建照將不得登記雨遮、屋簷。不過，根據內政部統計，每年約有數十筆房產交易糾紛是因產權不清而衍生的，專家指出，民眾購屋前仍應落實產權調查，調閱土建物謄本與各類圖示與屋況比對，可降低風險。



樓中樓室內挑高、空間寬敞，與夾層屋最大差別是空間計入權狀坪數，屬合法建築。
唐郡威攝

芭比地政士事務所地政士孫靜蓉指出，產權調查可降低購屋糾紛，民眾可自行上網付費申請電子謄本或至各地地政事務所查閱，根據經驗，較常見出現的問題是土地或建物面積與現況不符，包括出現二次施工以增加室內面積、或鄰地出現佔用，「若出現佔用，可透過地籍圖和土地使用分區證明，檢視土地形狀、座落與界址。」



民眾購屋前可申請土地、建物謄本，察看建物面積資訊，確保坪數正確。



購屋前可至地政事務所申請謄本，並細看「建物測量成果圖」對照。

土建物謄本保權利

此外，購屋族也常會發現使用面積與合約書簽訂的面積有落差，群義房屋客戶服務暨法務部經理汪靜雯指出，根據「不動產說明書不得記載事項」規定，不得以「受益」、「銷售」與「使用面積」等爭議名詞記載不屬於所有權的空間，導致買方誤以為是合法面積，建議民眾可對照土建物謄本與相關圖示，確保自身權利。

孫靜蓉指出，過去也常出現夾層屋被當樓中樓賣的情況，民眾可從樓高判別二者差異，樓中樓高度至少有6米且2樓地板使用永久建材，夾層屋高度僅3.6~4.2米，且2樓地板使用C型鋼搭建，耐重有限制，「最大差別在於樓中樓2個樓層空間均屬合法登記，民眾可從『建物測量成果平面圖』比對。」

目前權狀中的附屬建物登記包括陽台、屋簷與雨遮，不過，根據內政部最新公告，2018年起核發的新建照不得將雨遮、屋簷計入附屬建物，也不得計價，可避免建商任意虛灌屋簷及雨遮的價格，減少權狀看得到但實際上用不到的認知落差，確保購屋族權益。

狀況	解決方法
土地或建物面積不符	◎可申請土地建物謄本與「建物測量成果圖」，購屋前事先與實際空間比對
鄰地佔用	◎可申請「地籍圖」和「土地使用分區證明」查詢
事先不知情，買到工業住宅	◎可查詢土地謄本中使用分區與類別，並查看謄本建物標示部的「主要用途」欄位
買到二工宅或居家有增建	◎可查詢「地籍圖」與「建物測量成果圖」，留意法定使用範圍
夾層屋被當樓中樓銷售	◎樓中樓高度多為6米，夾層屋多數樓高3.6~4.2米，可透過「建物測量成果平面圖」比對

資料來源：《蘋果》採訪整理

🍏 蘋果日報

【專家意見】留意二工及增建

新屋二次施工與增建，常會導致產權不明的問題，民眾買屋前可調閱「建物測量成果圖」，若與建商提供「現況平面圖」不符，必須即早反應。不少中古屋也都有違建、佔用情況，較常見包括陽台外推、1樓前院空地加蓋變車庫等，選購前須做好產權調查。