

國立政治大學地政學系碩士在職專班論文

集合住宅專有部分與共有部分之分開計價
問題探討—台北大學特定區為例

**Analysis of Housing Separated Prices in Property
Rights of Private Units and Public Elements**

研究生：林逸杰

指導教授：張金鶚 博士

指導教授：江穎慧 博士

中 華 民 國 一 〇 一 年 六 月

國立政治大學地政學系碩士在職專班

林逸杰

君所撰之碩士學位論文

集合住宅專有部分與共有部分之分開計價問題探討
-台北大學特定區為例

業經本委員會審議通過

論文考試委員會主席

陳亮全

委員

張金強

黃名義

周美玲

江穎慧

指導教授

張金強 江穎慧

政治大學地政系系主任

陳立夫

中華民國一〇一年五月三十一日

謝 誌

研究的過程中，承蒙恩師張金鶚教授的啟蒙與諄諄教誨，總給予我許多靈感、問號及發揮空間，並給予支持鼓勵，使本論文得以順利完成，張老師的教學風範、研究熱忱，不僅是名不虛傳，更是令人歎為觀止，開啟學生我在房地產學術研究上一道最耀眼的窗，照亮了我的生命，更嶄新了我生命的意義；也承蒙恩師江穎慧教授的細心指導，讓我的研究理念，更能清楚正確的傳達，在此謹致最深謝意。

論文口試時，承蒙陳亮全教授的建言與鼓勵，減少論文的錯誤與盲點，並給予學生激勵，很榮幸能在陳老師退休前夕，接受指教；黃美伶教授對於文字修辭、邏輯理念的指正，使本論文呈現的更加精簡明確；黃名義教授對於計算公式推演論述的建議，令本研究計量更臻完善，謹此深致謝意。

研究所修業期間，感謝系上諸位恩師教授的傳業授道與解惑，及論文期初、期末報告上的不吝指教，使學生獲益良多，奠定論文的基礎水準。尤其是林秋瑾教授在統計方法上的指導，使本論文更具研究貢獻。也感謝建德學長、道弘學長所提供的集合住宅產權資料，成就了本論文發展的濫觴；感謝所有我認識、認識我的研究所同學們，我們互相激盪、泛起知識的漣漪，生命的過程中，因為有你們的陪伴而豐富；感謝尚群建設同仁們的分擔解憂，讓我得以兼顧工作與學業。

論文的完成，感謝父母辛勞的培育，你們自由開放的教養風格，成就我善於在孤獨中勇敢追夢的人格特質；感謝岳父岳母，因為您們的含飴弄孫，讓我駕輕就熟的兼顧家庭與學業，尤其是岳父徐徽您的激賞鼓舞，總是訴說您親身經歷的國共戰史，讓我更珍惜安穩的幸福，更堅定完成論文的決心，雖然您來不及參與；感激最親愛的老婆慧釧，總是犧牲奉獻，照顧好我們的家庭，擱置自己的夢想，來成就我的夢想，因為有妳，我才能無後顧之憂的不顧一切，達成夢寐以求的理想；更感謝我親愛的小孩們，昀蓓與星星，為了讀書，在你們小時候，有多少次我堅守著書桌，任憑你們放聲大哭的哭到吐，多少次假日，我無法陪伴你們度過歡樂的童年，未來，你們會明白的，我們都在尋找人生價值與意義；最後，感謝我自己，不斷追求著夢想與探索生命的真諦，如今，我總算是對生命完成了卑微的貢獻，原來，夢想達成的那一刻，是如此的淡定，所有的一切美好，其實，都在當下經歷的喜怒哀樂過程中。願你們也真誠付出，享受過程，莫忘初衷。

本論文謹獻給我親愛的父親林文烈，紀念您曾為臺灣房地產的付出與貢獻。本人才疏學淺，疏漏缺失之處，尚祈先進賢達不吝賜教，非常感謝。

林逸杰 于政治大學

摘要

住宅價格，在自由市場機制的放任下不斷攀升，政府以「分開計價」策略介入市場，揭露產權分配資訊，目的在保障消費者，避免購置過多的「虛坪」，並降低住宅價格負擔。本文試圖從產權分配的基本面，以「分開計價」政策，來探討房價與「虛坪」之間的關係問題，不同以往文獻以政治、社會與經濟面來分析高房價問題。如何分開、如何計價、又何謂虛坪，為本文研究動機。

如何分開產權的研究顯示，「專有部分」與「共有部分」需有合理規劃原則，方能免於購置虛坪。其方法宜採用「共有部分」五項目分配法，將共有部分之小公共設施、大公共設施、機車位、車道與車位分別單獨登記建號，再依主建物比例來合理分配共有部分；應禁止使用之分配規劃方式分別為：(1)地上層與地下層二分法、(2)各棟小公混合後再分配法、(3)機房併入主建物分法。

如何分開計價的推演方法顯示，除分析階層程序法不適用外，其建築體積成本法、蒐集與檢驗市場法，都在可接受範圍內。研究也顯示，虛坪雨遮准予登記但不予計價，符合市場、供給成本與需求認知。此外，僅以主建物計價，符合需求者的期待，並與國外僅以「專有部分」計價概念相符，資料顯示，國外不動產每單位的價格，乘上 72.86% 後為本國價格，此結果將可降低研究國內外不動產價格比較上的估價誤差。因此，產權「主建物比」較「公設比」資訊的揭露，更能避免購置過多「虛坪」，降低住宅價格負擔。

關鍵詞：分開計價、產權分配規劃、分析階層程序法(AHP)、建築體積成本法、專有部分、共有部分

ABSTRACT

The government adapts a policy of “separated prices in property rights” to reveal the secrets under distribution planning of property right, aiming to protect consumer from buying too much” virtual property rights” and in order to reduce housing burden. This study starts from a fundamental aspect in distribution planning of property rights to figure out the relationship between housing prices and virtual property rights, which is different from the political, social, and economical-based in history dissertations. Motivations of this study are to analyze what virtual property is and to explain how to separate and count the price of property.

This research indicates that property distribution should be reasonably arranged in private units and public elements. Thus, problem of virtual property rights is avoided. The distribution method is followed: The entire public property rights should be detailed separately planning as an individual public facilities, large public facilities, motorbike parking, car parking, and basement driveway to the ground floor’s area. Completely inappropriate approaches are to merely separate on the floor or the basement space, and the machine room belongs to main building.

Except analytical hierarchy process method, cost approach of building volume method and collect-check method are appropriate in applying separated prices in property rights. Moreover, the virtual property rights of rain cover cannot be charged but be registered. It corresponds with the situation of market pricing, supply costs and demand. The concept of charging merely in main private units reaches the expectation of the demanders, which equals to the foreign concept. According to data, in Taiwan, per unit real estate price is 72.86% times to foreign one. This result will reduce the mistakes of estimation in comparing prices. Consequently, the more information about ratio of main private units is revealed than public elements one , the less expense consumers have to face.

Keywords : separated prices in property rights; distribution planning of property rights; analytical hierarchy process (AHP); cost approach of building volume; private units; public elements

目 錄

第一章 緒論.....	1
第一節 研究動機與目的.....	1
第二節 研究問題與範圍.....	4
第三節 研究方法與架構.....	5
第二章 理論基礎與文獻回顧.....	7
第一節 分開計價之價格與方法論.....	7
第二節 專有部分與共有部分之分開計價與分配規劃探討.....	12
第三節 小結.....	33
第三章 資料分析與研究設計方法.....	35
第一節 資料來源與資料統計.....	35
第二節 分開計價之研究設計與方法.....	43
第三節 小結.....	48
第四章 研究結果分析與討論.....	49
第一節 產權分配規劃原則.....	49
第二節 分開計價的權重係數與呈現結果.....	58
第三節 小結.....	62
第五章 結論與建議.....	63
參考文獻.....	67
附錄一、集合住宅主建物、附屬建物、共有部分之使用效益問卷調查....	71

圖目錄

圖 1-1：集合住宅專產權分開計價問題探討之研究架構圖.....	6
圖 2-1：集合住宅以戶為單位的產權架構圖.....	16
圖 2-2：無外露樑之雨遮範圍規範示意圖.....	22
圖 2-2：有外露樑之雨遮範圍規範示意圖.....	22
圖 3-1：台北大學特定區 20 處集合住宅公設比標準差比較表.....	37
圖 3-2：集合住宅專有部分與共有部分使用價值評估層級關係圖.....	46
圖 4-1：大公產權分配規劃參考圖(新北市大學段一小段 4013 建號).....	51
圖 4-2：機車位產權分配規劃參考圖(新北市大學段一小段 4021 建號).....	51
圖 4-3：車道產權分配規劃參考圖(新北市大學段一小段 4022 建號).....	52
圖 4-4：車位產權分配規劃參考圖(新北市大學段一小段 4020 建號).....	52
圖 4-5：不合理之地上層地下層二分分配法示意圖—地下層部分.....	55
圖 4-6：不合理之地上層地下層二分分配法示意圖—地上層部分.....	55
圖 4-7：不合理之小公混合後再分配法示意圖.....	56
圖 4-8：不合理之機房併入主建物分配法示意圖.....	56
圖 4-9：權重數值轉換成百分比之關係圖.....	59
圖 4-10：四種分開計價權重比例之比較.....	60
圖 4-11：模擬四種分開計價權重比例之實測結果.....	61

表目錄

表 2-1：分開計價的三種形成架構.....	8
表 2-2：三種成本估價法運用在分開計價研究之比較表.....	10
表 2-3：預售屋集合住宅專有部分與共有部分分開計價政策記事表.....	13
表 2-4：三種共有部分的分類方式與項目範圍.....	24
表 2-5：各種公共設施比例的計算方式.....	30
表 3-1：台北大學特定區 20 處集合住宅敘述統計表.....	35
表 3-2：台北大學特定區 20 處集合住宅產權分配規劃結構表.....	38
表 3-3：台北大學特定區 20 處集合住宅共有部分分類項目分析.....	40
表 3-4：台北大學特定區 20 處集合住宅產權分配比例之平均值.....	41
表 3-5：產權面積轉換成結構體積之假設表.....	44
表 3-6：產權面積轉換成結構體積之推算公式表(立方公尺).....	45
表 3-7：市場蒐集的 3 種分開計價比例係數表.....	47
表 3-8：政府合宜住宅之分開計價的每坪限制售價.....	47
表 4-1：集合住宅主建物、附屬建物、共有部分登記分配規劃優劣次序表... 50	50
表 4-2：台北大學特定區 20 處集合住宅共有部分分配規劃種類與方式.....	53
表 4-3：分析階層程序法(AHP)分析問卷後的權重數值.....	58
表 4-4：合宜住宅之分開計價的每坪限制售價轉換為分開計價之權重結果... 59	59

第一章 緒論

第一節 研究動機與目的

一、研究動機

住宅的價格，在放任的自由市場機制下，不斷節節高升，住宅更在資本主義下被當作商品、及社會地位的表徵。然而，住宅對於一般人民卻只是遮風避雨的空間，安家立命的私人財產領域。長期的高房價時代，更激起居住正義的漣漪，民眾意識抬頭，促使政府介入自由市場，並採多方策略進行改革，目的在健全交易市場、公平課稅與維護合理的房地產價格，並從實施分開計價、課徵奢侈稅、實價登錄、開發合宜住宅、公營住宅等政策。

分開計價之政策意涵，在保障消費者避免購置過多的「虛坪」，以降低住宅價格負擔，維護人民的財產權。「虛坪」的產生，源自於法令的不健全設計，在產權分配規劃「共有部分」分攤比例時，任由起造人與消費者私自約定；在產權項目與範圍的規範，造就部分建築開發商，以「土星環¹」的建築形式設計「雨遮」，增加銷售面積與價格。

產權如何分開，係依民法第 799 條第 4 款：「區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。」法令在產權分配原則上，賦予人民自行約定的權利，消費者在購置不動產時，只有簽約接納的義務，沒有參與規劃的權利，造就任意約定「共有部分」的分攤方法、比例與原則。

2005 年，大法官釋字第 600 號，針對區分所有權共有部分之認定、權屬與分配比例問題釋義：「建築物(包含區分所有建築物)與土地同為法律上重要不動產之一種，關於區分所有建築物，區分所有人對於共用部分之認定、權屬之分配及應有部分之比例、就登記權利於當事人未能協議或發生爭議時之解決機制等，於土地法或其他相關法律未設明文，本諸憲法保障人民財產權之意旨，尚有未周，應檢討改進，以法律明確規定為宜。」2009 年，監察院糾正內政部：「目前建物公共設施之分配、共用部分之項目及所有權之劃分，通常由建商決定，惟分配是否合理？是否透明公開？對每一戶及消費者之影響消費者不僅無從知悉與分析，亦無從參與，對消費者顯失公平。」

¹ 意指建築物外牆四周窗外緣設置雨遮，並盡可能的加長，以至於與相鄰窗戶之雨遮連結，造成看似土星環的環狀物圍繞在建築物四周。

學者陳立夫、廖義男於 2009 年分別提出：「土地法對於建築改良物登記之基本原則與程序，乃至相關事項，完全未設規定。縱使其授權訂定之土地登記規則有關於建築改良物登記之規定，實則其規定欠缺法律之明確授權。」
「為符合重要事項應由法律本身明定之法律保留原則，以落實憲法保障人民財產權之意旨，建築改良物之登記規範應以法律位階規範之。」

造成「虛坪」的不健全法令中，集合住宅分開產權的分配規劃，在放任私自約定後，形成何種分配規劃結果，對於住宅分攤「共有部分」比例的公平性？在「共有部分」的項目與範圍？分配規劃的方法、種類與原則？又何謂政府應該立法規範的分配規劃原則，為本文研究動機之一。

2009 年 9 月，監察院糾正內政部，放任建築法規，不斷放寬不計入容積項目，及地政法令常配合修正予以測量登記，造成許多公共設施與附屬建物，灌入產權坪數計價，增加消費者負擔。內政部積極研擬方案後，遂於 2010 年 5 月實施預售屋定型化契約之「主建物」、「附屬建物」及「共有部分」產權「分開計價」，政策規範之目的在於促使不動產交易資訊透明化，及防止過多的「虛坪」灌入產權。2011 年 5 月更規範「附屬建物」產權中的「雨遮」、「屋簷」只准予登記，但不得計價，更避免了建築開發者灌虛坪的機會。

「分開計價」在市場上採用還原總價法，藉由「專有部分」及「共有部分」的分開，以不同權重的比例係數乘上各個單價，使「分開計價」後的總價，與現行產權坪數，乘上每坪單價的總價相當，「分開計價」僅成為不動產買賣契約書中，字裡行間的文字敘述而已。因此「分開計價」真正意涵的推演方法原則為何？其所呈現的權重比例係數為何？權重係數有代表著什麼樣的意涵？運用到市場上，又真能保障消費者避免購置到「虛坪」產權？

此外，分開計價的結果，真能避免購置「虛坪」，灌入銷售面積增加住宅價格？「虛坪」除了附屬建物之「雨遮」、「共有部分」分攤分配規劃問題外，尚有哪些存在的機會，為分開計價策略沒有規範考量到的？內政部規範以「主建物比」取代「公設比」，可否能更明確表達住宅「實坪」的意涵？依民法第 799 條第 4 款的專有部分與共有部分的比例分攤原則，又能達到真正合理公平的「共有部分」分攤意涵？

因此，本文研究集合住宅專有部分與共有部分之分開計價問題，主要動機在找出「虛坪」的存在問題，並試圖提出規範原則，供研擬政策參考，也讓消費者意識虛坪的問題，進而慎選集合住宅，保障自身財產權，淘汰產權規劃不當之集合住宅，更讓住宅價格在合理的產權基礎上計價。

二、研究目的

集合住宅專有部分與共有部分之分開計價研究目的在於產權分開的解構；產權分開後的計價方法與結果。產權分開的解構，在使房地產的消費者，除了重視外在的建築品質與價格外，也關心內在的產權分配規劃原則，讓好的建築、好的價格，有好的區分所有權結構，更能保障財產權，避免購置「虛坪」。分開計價方法與結果的研究，在提供給不動產供給者、消費者與政府在分開計價方法上的參考，並探討分開計價呈現的意涵與實踐。研究之主要目的如下：

(一)產權分開之原則一致性的解構：

- 1、解構產權分開規劃的項目與範圍。
- 2、探討產權分配規劃方法的種類與原則。
- 3、提出產權分配規劃的規範建議

(二)產權分開計價的原則與方法：

- 1、分開計價的基礎與設計方法原則。
- 2、分開計價的權重係數比例與結果。
- 3、分開計價的結果意涵與未來發展。

第二節 研究問題與範圍

一、研究問題

(一) 分開計價為何：探討緣起、過程、功用、呈現方式與主要目的

(二) 分開計價推演的方法論：

- 1、價格從何而來的理論探討
- 2、從何種角度考量價格的形成，及該推演邏輯與原則。

(三) 產權分配規劃問題：

- 1、產權分配規劃的法律位階、糾正與規範問題
- 2、產權項目、範圍與界線
- 3、市場呈現之共有部分分攤比例的原則、方法與總類

(四) 分開計價的結果呈現：

- 1、分開計價的權重比例係數
- 2、推演出權重係數之適用性

二、研究範圍

本文研究範圍包含三個部分：研究產權分開規劃之實證資料，以新北市台北大學特定區為資料來源地區；在分析階層程序法的研究對象，為具有不動產相關領域之專業知識的產官學家；在研究限制上，產權的分開分配規劃，因資料來源的限制，僅呈現出北台灣部分建築開發者的產權分配規劃原則；分開計價則因研究主題的關係，而限制在探討預售住宅不動產的計價模式：

(一) **研究資料**：新北市台北大學特定區 20 處集合住宅；建物共 487 戶；共有部分產權與測量成果圖共 320 頁。

(二) **研究對象**：除上述資料為研究與研究後實證模擬之資料外，在探討分開計價所使用之分析階層程序法的研究對象，為具有不動產相關領域之專業知識的產官學家，以求在權重分析時，能更正確的反應出各個分析項目的真實比例係數。

(三) **研究限制**：產權分配規劃的方法研究，呈現出新北市台北大學特定區域之情況；不動產價格計價模式，限制在集合住宅的分開計價研究。

第三節 研究方法與架構

一、研究方法

本文以四種方法來研究集合住宅專有部分與共有部分之「分開計價」問題。資料蒐集分析，為研究產權分配規劃之分析方法；供給者角度之建築體積成本法、需求者角度之分析階層程序法(Analytic Hierarchy Process)、市場資料蒐集法為研究分開計價問題之主軸。

(一) 資料蒐集分析

從研究資料中歸納整理出具有邏輯的分類矩陣，試圖找出相同點與相異點，並從中發現問題，獲取分配規劃的正確基礎理念。另外，以市場調查來蒐集預售屋分開計價之權重係數比例。

(二) 模擬研究法

分配規劃模擬，著重找出合理與公平的主建物、附屬建物與共有部分之分配方式；分開計價模擬則是將研究結果的計價權重比例係數，套用在研究資料上，並以模擬測試方式，探討分開計價與現行單一計價的結果差異、更探討分開計價推演方法論的適用性。

(三) 建築體積成本法

從供給者的建築成本角度，計算出分開計價的權重比例係數，改變估價方法所用的成本法，使用建築體積成本法，即建築營造在計算建築物結構時，鋼筋混凝土所用的體積量，並以立方公尺為單位，試圖以體積反映成本，以成本來反映分開計價的比例係數，其目的在量化、標準化大量的建物成本，而非細緻且單一的反應各種集合住宅建物的成本。

(四) 分析階層程序法

經由對於不動產相關領域擁有專業知識的產官學者的評估，以使用價值為目標，藉等比尺度在集合住宅產權上的「專有部分」與「共有部分」的類別、項目與細項之成偶對比予以量化後，建立成偶比較矩陣，據以求得特徵向量來代表層級中使用價值及其各個項目之程度差異，再經一致性的檢定後，便可做為各個項目在使用價值上的加權依據，最後轉換為分開計價的比例係數 (Saaty, 1980)。

二、研究架構

本文共分為五章，討論集合住宅產權分開計價之問題：第一章緒論、第二章理論基礎與文獻回顧、第三章資料分析與研究設計方法、第四章實證結果分析與討論、第五章結論與建議。

第一章緒論內容：第一節研究緣起與目的、第二節研究問題與範圍、第三節研究方法與架構。第二章理論基礎與文獻回顧：第一節分開計價之價格與分法論、第二節專有部分與共有部分之分開計價與分配規劃探討、第三節小結。第三章資料分析與研究設計方法：第一節資料來源與資料統計、第二節分開計價之研究設計與方法，包含：供給者角度之建築成本法、需求者角度之分析階層程序法、市場蒐集與檢驗。第三節為小結。第四章實證結果分析與討論：第一節產權分配規劃原則、第二節分開計價的權重係數與呈現結果、第三節小結。第五章結論與建議。

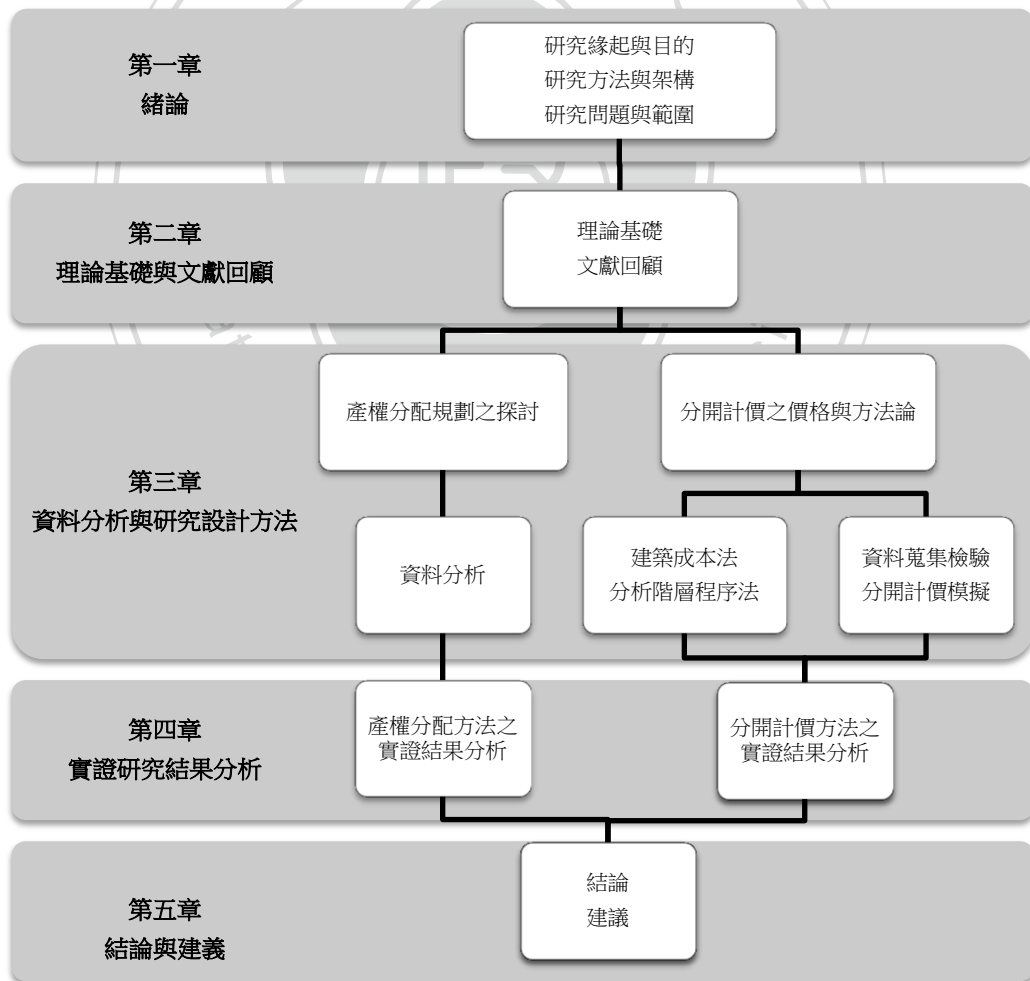


圖 1-1：集合住宅產權分開計價問題探討之研究架構圖

第二章 理論基礎與文獻回顧

第一節 分開計價之價格與方法論

一、分開計價之價格理論

經濟學之父亞當史密斯 (Adam Smith) 在「國富論」(The Wealth of Nations) (Smith, 1976) (Smith, 2000) 提出的價值理論區分為「交換價值」(Value in exchange) 與「使用價值」(Value in use)。價值一詞，因此解釋成有兩種不同的意思，「可以表示某一特別物品的效用，即使用價值；有時則表示該物品給予占有者購買其他物品的能力，即交換價值 (Smith, 2000, 頁 47)。」「交換價值」之定義包涵：1、將財貨投入公開市場出售，在有充分時間尋求知道該項財貨的所有用途，以及該項財貨所能提供所有使用限度的購買人時，能夠以貨幣折算之最高價格出售。2、在沒有外力介入之下，出售人願意讓售，而購買人願意承購之價格。3、出售人與預期購買人雙方，對於市場均有充分了解時所達成之合意價格。「使用價值」之定義包涵：1、財務本身能提供勞務或效用，而吸引經濟需求，而對其所為的改良，能在具有經濟壽命的限度內，繼續提供使用。2、財貨具有可靠的產權，致使用人具有相當的管理能力，且具有最佳的固定用途。3、能由目前或性質相同的占有人，繼續供現有的使用，且能繼續保有其使用目標 (陳鳳琪, 1986, 頁 101-104)。價，又可以分為價值(value)與價格(price)，價值指受人重視的程度；此種受人重視的程度以貨幣表示者，稱為價格。又財貨受人重視的程度，係源於其能提供的效用(utility)多寡而言，若能提供的效用愈大，則受人重視的程度愈高，其價值與價格亦大 (殷章甫, 2004, 頁 103)。

不動產價格，從效用、相對稀少性與有效需要等三種因組合而成，並將不動產的需求使用價值，以貨幣額的交換價格表示 (林英彥, 1991, 頁 925)。不動產具有用途多樣性，其價格是以能使該不動產之效用作最高發揮之使用方法，稱為最有效使用原則(Principle of Highest and Best Use)。(林英彥, 1991, 頁 945)因此，效用可以說是令人滿足慾望之能力，集合住宅價格分開計價原則中，主建物與雨遮的項目相比，主建物效用顯然大過於雨遮，因此，效用為價的考量重要因素之一。

價值也是主觀的從心中之尺(Personal Scale)衍生；價格則從客觀的市場之尺(Market Scale)而來 (張金鶚, 2010, 頁 104)。心中之尺是受到各種價值觀影響而培養成的個人價值觀；市場之尺是依據市場機制決定的各種價格因素，形成的最終成交價格。因此，分開計價也需要從客觀的市場價格來考量。

但價格的形成也來自於成本加上利潤，更隱含許多交易成本(Transaction Costs)例如搜尋成本、比較成本等，在估價的三大法則中，收益還原法反映了價格從使用價值、效用的考量下衍生而來；市場比較法則反映了客觀的市場之尺所形成的價格；成本法則為忠實的反映價格內的實際組成。因此，成本與利潤所堆砌的價格，更是研究分開計價不可或缺的重要因素。

集合住宅的合理房價(Reasonable Housing Price) 的定義並非絕對，視不同立場而定：1、供給者角度：成本與合理的利潤。2、需求者角度：負擔的能力與主觀的價值觀。3、市場的角度：經由健全的市場機制所產生。但市場容易受政策及人為影響，加上資訊不透明，因此未必合理 (張金鶚, 2010, 頁 301)。

因此，集合住宅分開計價之研究，在價格上以供給、需求與市場來衡量；價值衡量則以成本、效用與市場現況來考量。交織成表一：研究分開計價的三種形成架構，分別為：1、供給者角度的成本。2、需求者角度的效用比。3、市場角度的比較。

表 2-1：研究分開計價的三種形成架構

	供給	需求	市場
成本法	供給者角度的成本法		
收益還原法		需求者角度的效用比	
市場比較法			市場角度的比較法

二、分開計價方法論

(一)以供給者標準化衡量角度下的建築體積成本法

標準研究(Standard Studies)透過標準化分析研究問題，運用在廣泛的研究領域上，其擁護者提倡標準研究為一種新的學術學科，標準研究與教育培訓已逐步被重視。(Kurihara, 2008)國際標準化教育委員會(International Committee for Education about Standardization ; ICES)也表示，標準研究為潛在與明顯的學術缺口，有必要列入教育課程，並積極地與亞洲國家做連結 (Vries & Egyedi, 2007)。

建立資訊與通信技術(Information and Communication Technology ; ICT)的標準化架構理論中，須檢視下列四點：1、使用的詞彙在本體論(ontology)與類學論(typology)的統一性 2、彙總組合的標準，為是否具有代表性的標準化過程。3、標準化的展開則建立在分析與檢視的一致性。4、清楚的邏輯推演解釋理論，為標準化的基礎 (Lyytinen, Keil, & Fomin, 2008)。因此，以供給者成本角度設計分開計價的研究方法，目的在標準化不同集合住宅的建築成本，以供大量評估。

估價方法論中的成本法，分為 1、直接估計法 2、建坪成本法 (林左裕, 2008, 頁 281)。直接估計法係將建築之各項營造成本與相關營建管理費等，依建造執照所標示各種建材之數量乘上單價，加上各項施工人力數量與天數乘上各類工資標準，加總累計而成。但估價過程需要專業的建築師與營建管理人員等的協助，結果也較接近實際成本。建坪成本法則先依據建造執照算出建物的總建坪，再乘以估算後的單位建造成本，目前有各縣市政府公布之建築改良物的每平方公尺單價標準，並以建造建材、樓層高度加以區分各類造價的單價標準。但該建坪成本法僅能反映成本分配在以平面為單位做計算的結果，無法顯示主建物、陽台或雨遮之建造成本上的差異，僅有平面評估的概念，缺乏立體評估的理念。但若使用直接估計法，將需要耗費大量資源完成估價，質化的估價適用在單一個案，量化的估價需要大範圍的估價。因此，建坪成本法，是用以戶、集合住宅為單位的量化估價方法；體積成本法 (賴碧瑩, 2009, 頁 98)則以產權項目為單位的量化估價，如此，可以分離出集合住宅的主建物、附屬建物陽台、附屬建物雨遮及屋簷、小公共設施與大公共設施的各項造價與差異，作為以成本法研究分開計價的方法論基礎。其目的也在標準化各集合住宅之間的造價成本差異，將分開計價的研究誤差極小化。

表 2-2：三種成本估價法運用在分開計價研究之比較表

	直接估計法	建坪成本法	體積成本法
方法	將建築之各項營造成本與相關營建管理費等，依建造執照所標示各種建材之數量乘上單價，加上各項施工人力數量與天數乘上各類工資標準，加總累計而成。	先依據建造執照算出建物的總建坪，再乘以標準化估算後的單位建造成本。	依據不同建物產權的屬性，估算其鋼筋混凝土使用的體積，將建造總成本以立方為單位來加以分配。
缺點	估價過程需要專業的建築師與營建管理人員等的協助。	僅能反應成本分配在以平面為單位做計算的結果。	估價結果僅適用於大量估價，無法反應不同類型集合住宅的成本差異。
優點	估價結果接近實際成本，適用於質化的估價。	以建造建材、樓層高度加以區分各類造價的單價標準，可供大量估價參考。	可以反映出立體成本的概念，並分離出集合住宅的主建物、附屬建物陽台、附屬建物雨遮及屋簷、小公共設施與大公共設施的各項造價與差異。

(二)以需求者效用比概念角度下的分析階層程序法

集合住宅的樓層效用比概念，以「立體的地價觀念」(賴碧瑩, 2009, 頁 148)來估算價格，地面層以上各樓層造價成本大同小異，但因效用與價值的不相同，造成價格差異，將差異以百分比率表示，即成為樓層別效用比。查估同一集合住宅在不同樓層、各戶的價格，將最低樓層價格樓層效用比訂為 100%，可推算出不同樓層之效用比數值。同樣的方法可以運用在地價分配率上，如此地價可將立體分配。又集合住宅預售屋的銷售管理，必定會制定各層各戶的銷售價格表，樓層與戶的價格差異，便依照欲銷售之平均每坪單價，找出基準戶，再依樓層效用比例推算調整出來。因此，分開計價的推演規則，可利用效用的差異，推算出產權項目效用比，找出欲分開計價項目之權重。

分析階層程序法(AHP) (Saaty, 1980)是由沙堤教授所提出的一種實用決策方法，為了對方案進行排序擇優選擇而發展的一套方法 (Saaty, 1982) (Saaty, 1994)。分析階層程序法採用成對比較方式進行判斷，並針對研究項目的相關領域專長者，以問卷的方式，將口語比較表達填入權重後，再轉換成比例數值尺度 (1-9 標度值)，藉由計量來表示相對重要

性程度，並且經常被廣泛的運用在各種需要決策的領域當中，例如在管理學部分有：設備管理評等 (Gilleard & Wong, 2004)；資產管理 (Tran, Malano, & Thompson, 2003)；規劃管理 (Al-Harbi, 2001)；營運管理 (Shen, Lo, & Wang, 1998)等。在其他運用部分有：淘汰毀壞因子的法則 (Abdullah & Anumba, 2002)；家庭採購的優先次序 (Wong & Wu, 2002)；爭論的解決 (Cheng & Li, 2002)；採購選擇 (Khalil, 2002) (Cheung, Lam, Leung, & Wan, 2001)；訂契約者的選擇 (Mahdi, Riley, Fereig, & Alex, 2002)；工程系統的建構次序 (Lam, Chan, Wong, & Wong, 2007)。並且，分析階層程序法是一種數量化的決策(Decision-Making)技巧，其決策分析的意義與目的在幫助決策者透過有計量與系統的思考，使其決策選擇能與其價值的判斷一致。

因此，從需求者角度探討分開計價問題時，藉由分析階層程序法，經由主觀的價值觀感，將需求者對於主建物、附屬建物與共有部分的認知，轉換為可以計量的統計數值，再經由數值轉換成與市場相類似的分開計價比例。但是，成對比較的口語與觀感判斷的結果，卻在轉換成1-9 標度值時可能出現系統性誤差，將造成決策誤導與誤差，平均系統偏誤在 4.7~12.5%的機率，會造成最佳解的標示錯誤 (陳勁甫、徐強、許桂溶, 2009)因此，藉由分析階層程序法轉換出的分開計價比例，將會有些許的誤差值。

(三)市場蒐集與檢驗

在各樓層效用比率之調查研究中 (蔡添璧, 1993)，住宅樓層效用指數分別來自民間建設公司、特徵價格法研究、台北市國宅處與住都局，考量到供給者、需求者與市場的差異，市場之總價格是本研究認為最重要的基礎，因樓層效用比又稱聯合貢獻說，並以專有部分為中心，以效用差來整體性分配價值成為價格。分開計價的緣起為市場與政府介入的結果，因此市場調查蒐集為分開計價的必要研究方法。

第二節 「專有部分」與「共有部分」之分開計價與分配規劃探討

一、分開計價之探討

(一)分開計價的緣起

早在 1990 年代，不動產自由交易市場已經演化了產權分開計價模式，起源於消費者的消費意識抬頭。因為民法物權的概念，早期不動產計價是將全部登記的產權，乘上每坪相同售價的單一計價模式，漸漸演變將車位、露臺之產權項目分開計價，車位分開計價後以「位」計價；露臺分開計價後以每坪售價的三分之一或自行協議計價。但因交易市場演化的分開計價屬於自由市場機制，不具強制性，因此常因為計價方式不同而造成總價差異、買賣糾紛與消費者的權益受損。

為保障不動產權交易的權益，避免購入過多「虛坪」，增加消費者負擔，政府開始規範不動產分開計價模式，監察院於 2009 年 9 月 8 日糾正內政部²，放任建築法規不斷放寬不計入容積項目，及地政法令常配合修正予以測量登記，造成許多附屬建物、公共設施灌入坪數計算，增加消費者負擔之疏失等。隨即內政部於 2010 年 5 月 1 日，明定預售屋定型化契約中，主建物、附屬建物與共有部分分開計價；事隔一年，確定 2011 年 5 月 1 日，預售屋中屬於附屬建物的屋簷、雨遮採「登記但不計價」的政策方針(詳見表 1-1：預售屋集合住宅專有部分與共有部分分開計價政策記事表)。政府為保障國人在房地產上的權益，不斷的在產官學中尋求平衡點，試圖將房地產的資訊透明化，以主建物、附屬建物及共有部分分開計價，開啟消費者與投資者對房地產的新認知，目標在建立公平公開的資訊環境，促進不動產健全的交易市場。但制定分開計價策略，卻沒有行政指導原則，任由不同的開發者，規劃不同的分開計價比例，縱使是屋簷、雨遮有不計價的規範，市場上，還是回歸傳統計價方式，即產權登記面積乘上每坪市場行情等於總售價，再將總售價以任意比例分開計價，分開計價之策略，僅然成為預售屋契約書中的文字記載而已。

² 2009 年 9 月 8 日監察院糾正文發文字號：(98)院台內字第 0981900720 號

表 2-3：預售屋集合住宅專有部分與共有部分分開計價政策記事表

日期	發文者	受文者	事項
2009/09/02	監察院	內政部	室內面積量測至外牆及「雨遮」等附屬建物可登記，造成虛坪現象、嚴重影響消費者權益。
2010/05/01	內政部	政令	預售屋定型化契約明定主建物、附屬建物、共有部分分開計價。
2010/07/16	內政部		經法規會審議，通過「地籍測量實施規則」第 273 條的修正，將「雨遮」、「屋簷」刪除，保留「陽台」准予登記
2010/07/16	全國建商公會	行政院	就「地籍測量實施規則(草案)」雨遮登記案，建請維繫(尤以兼具遮陽避雨及室內空間效用之)雨遮登記安定性。 ³
2010/07/20	行政院 院長吳敦義	行政院 祕書長林中森	「院長有約」後，吳院長當場裁示將「屋簷、雨遮不予測量登記」的結論全面推翻！
2010/07/26	消基會	行政院	消基會抗議推翻，但行政院，仍以「一定比例、核實登記」為原則，並請內政部在 3 個月內提出對策。
2010/09/15	內政部		初步決定，未來雨遮登記所有權的面積，不能超過樓地板總面積的 5%，但原則是「愈低愈好」。
2011/01/08	行政院	內政部	確定預售屋屋簷、雨遮採「登記但不計預售屋價」。另外預售屋共有部分面積是否計價、登記的問題，將是未來檢討重點。
2011/03/05	內政部 消保會		通過預售屋契約書內容之雨遮和屋簷不予計價，經內政部公告後，於 2011 年 5 月 1 日實施。

(二)分開計價為買賣坪差找補之依據

內政部最早於 90 年 9 月 3 日公告「預售屋買賣契約書範本」、「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」各乙種，作為建築開發業者與消費者訂定契約之依據。初期實施結果發現尚有主建物、附屬建物、共有部分未分別計價及契約容允許百分之一房屋面積誤差不找補等爭議情事。為期預售屋契約內容較為公平合理及符合誠實信用原則，內政

³ (全國建商公會, 2010, 頁 23-27)

部於 96 年 1 月間研提修正草案，送請行政院消費者保護委員會歷經 2 年半之審議，於 98 年 9 月 24 日提經第 169 次委員會議討論通過⁴。在分開計價的主要修正內容為：「明訂主建物、附屬建物及共有部分，應分別列明面積及售價」，現行『房屋面積誤差在百分之一以內互不找補』，修正為『有誤差就互相找補』。

預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第 6 條第 2 目：「主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以主建物、附屬建物、共有部分價款除以各面積所計算之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時一次結清。」分開計價主要的用意是在作為買賣坪差找補之依據，因此契約書記載項目價格時，更應將項目每坪單價分別記載，除做為找補之明確依據外，更可以讓消費者清楚了解各個項目的分開價格。

預售屋定型化契約第 6 條，房屋面積誤差及其價款找補的問題，因為建築法是以牆中心做為計算使用容積的依據，但是在地政登記卻是以民法物權的概念，從牆外緣向內登記，與鄰戶共用牆則以中心線做為登記產權依據，因此造成建築開發業者在預售的面積上會與實際地政登記下來的產權有所差異；另一個要限定找補問題的原因在防止開發商以總面積不便，任意變更減少主建物而增加附屬建物及共有部分的面積，造成消費者的權益受損。

(三)分開計價呈現方式

預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第 7 條：「本契約總價款合計新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整。」同條文第 7 條 1 至 3 目分別規範載明：土地價款、房屋價款、車位價款，房屋價款下再分類為：主建物部分、附屬建物部分、共有部分。分開計價以各個項目的總價來呈現，消費者無法清楚了解各個項目的計價比例係數，法令規範模糊，無法達到資訊透明的立法精神。分開計價應載明各項目之面積、計價權重比例係數、總價。

⁴ 內政部地政司，2011 年 3 月 1 日，內政部預售屋交易安全機制改革，http://www.moi.gov.tw/chi/chi_moi_note/moi_note_detail.aspx?sn=70

(四) 分開計價的目的

- 1、保護消費者購置不動產的權益，以資訊透明的分開計價規範，避免建築開發者灌虛坪。
- 2、讓消費者清楚瞭解購買該不動產的詳細分配比例，以在資訊對等的環境下，正確考量置產與投資行為。
- 3、確保消費者取得產權與預售屋契約約定之房屋主建物、附屬建物、共有部分所列面積相同，不同便要找補或因誤差過大可選擇解約或減價。
- 4、在發生因約定與交付面積不同而需要找補時，可將需要找補的面積範圍，依分開計價的不同價格權重比例找補。

二、「專有部分」與「共有部分」之分配規劃問題探討

「集合住宅⁵」在「區分所有⁶」概念下分類為「專有部分⁷」與「共有部分⁸」；「專有部分」在登記項目計有「主建物」與「附屬建物」，上述兩個項目與「共有部分」即為本文探討的分開計價與分配規劃的產權項目，如圖 2-1：「集合住宅以戶為單位的產權項目架構圖」。此外，在「附屬建物」又包含「陽台⁹」、「雨遮¹⁰」與「屋簷」項目；「共有部分」則包含「小公共設施」與「大公共設施」項目。本文以此產權項目架構，探討分開計價與分配規劃問題。

⁵建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 21 目：「具有共同基地及共同空間或設備。並有三個住宅單位以上之建築物」

⁶民法第 799 條第 1 目：「稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物。」公寓大廈管理條例第 3 條第 2 目：「指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。」

⁷民法第 799 條第 2 目第 1 款：「專有部分，指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。」公寓大廈管理條例第 3 條第 3 目：「指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。」

⁸民法第 799 條第 2 目第 2 款：「共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物。」公寓大廈管理條例第 3 條第 4 目：「共用部分指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。」

⁹建物所有權第一次登記法令補充規定第 11 之 2 點：「連接於一樓主建物，直上方有遮蓋物，使用執照竣工平面圖上註明為平臺或陽臺者，得以附屬建物登記。」；建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 20 目：「露臺及陽臺：直上方無任何頂遮蓋物之平臺稱為露臺，直上方有遮蓋物者稱為陽臺。」

¹⁰建物所有權第一次登記法令補充規定第 11 之 3 點：「建物除使用執照竣工平面圖載明為陽臺、屋簷或雨遮者，得以附屬建物登記外，其他如露臺、花臺、雨棚、雨庇、裝飾牆、栽植槽等均不予登記。但使用執照竣工平面圖已將附屬建物計入樓地板面積者，不在此限。」

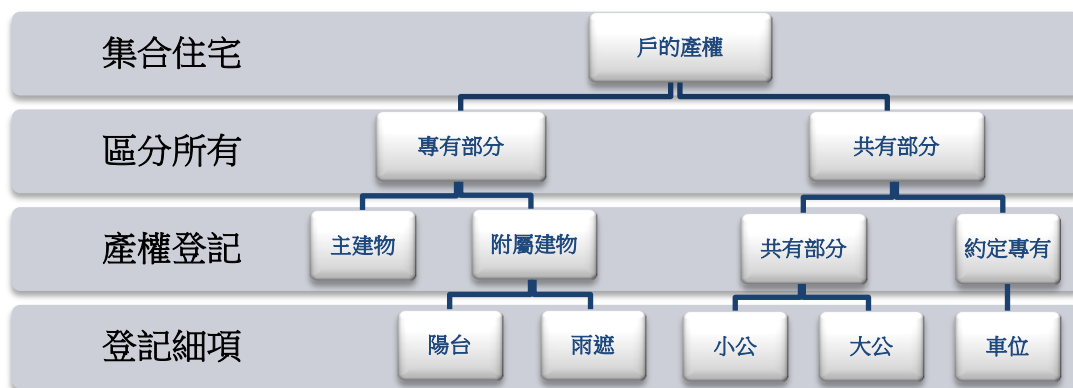


圖 2-1：集合住宅以戶為單位的產權項目架構圖

(一)分配規劃之問題緣起

1、法律授權不明確的建築改良物權利

「專有部分」與「共有部分」屬於土地登記法制中的建築改良物，係依據土地法第 37 條第 2 目之土地登記規則，與第 47 條授權所訂定之地籍測量實施規則。並規範建築改良物之：(1)項目、(2)範圍、(3)區分所有權專有部分及共有部分的界線，並由中央地政主管機關定之。

土地登記目的在保障權利，為土地各項權利的轉讓、使用、繼承和其他處分等行為、提供可靠的資料基礎。土地登記的法制完善，更具有保障人民財產權、安定社會秩序的重要功能。但土地法地籍編條文中有關土地登記之一切規定所涉及者僅是最狹義之「土地」，並未包括「建築改良物」在內，有關建築改良物之法律授權依據實有不足（廖義男，2009）。建築改良物權利登記原屬土地登記之一部分，土地法於民國 64 年 7 月修正後，建築改良物與土地才正式分離，並獨立登記。然而，關於建築改良物物權之登記相關事項，土地法仍未進一步予明文規定（陳立夫，2011，頁 8）。

現階段修正方向，宜先從土地法地籍編中增修規定，以解決授權不明確之建築改良物登記之相關問題。土地法第 47 條：「地籍測量實施之作業方法、程序與土地複丈、建築測量之項目、範圍、區分所有建築物專有部分及共有部分之界線、申請程序及應備文件等事項之規則，由中央地政主管機關定之。」應針對建築改良物測量登記不明確之問題：(1)項目、(2)範圍、(3)區分所有權專有部分及共有部分的界線。明確授權

於地籍測量實施規則中，加以界定與處理，才不違法律保留、法律優位原則，並符合法律授權明確之要求，更與憲法保護人民財產權之意旨符合（劉厚連，2012，頁 89）。集合住宅專有部分及共有部分的分配規劃問題，在法律授權不明確上，除了(1)項目、(2)範圍、(3)區分所有權專有部分及共有部分的界線外，尚有本文探討之(4)專有部分及共有部分的比例分配規劃之方法與原則。

2、大法官釋字第 600 號—區分所有權共有部分之認定、權屬與分配

2005 年 7 月 22 日，大法官釋字第 600 號解釋：「建築物(包含區分所有建築物)與土地同為法律上重要不動產之一種，關於其所有權之登記程序及其相關測量程序，涉及人民權利義務之重要事項者，諸如區分所有建築物區分所有人對於共用部分之認定、權屬之分配及應有部分之比例、就登記權利於當事人未能協議或發生爭議時之解決機制等，於土地法或其他相關法律未設明文，本諸憲法保障人民財產權之意旨，尚有未周，應檢討改進，以法律明確規定為宜。」

此外，土地法對於建築改良物登記之基本原則與程序，乃至相關事項，完全未設規定。縱使其授權訂定之土地登記規則有關於建築改良物登記之規定，實則其規定欠缺法律之明確授權（陳立夫，2009，頁 44）。為符合重要事項應由法律本身明定之法律保留原則，以落實憲法保障人民財產權之意旨，建築改良物之登記規範應以法律位階規範之（廖義男，2009，頁 148）。

解釋文指出三項法令改進重點，為本文集合住宅產權分開計價中的產權分配規劃問題基礎：

- (1)區分所有建物共有部分之認定
- (2)區分所有建物權屬之分配
- (3)區分所有建物應有部分之比例

3、監察院糾正文—「共有部分」之認定、權屬、分配與比例應規範

監察院於 2009 年 9 月 8 日(98)院台內字第 0981900720 號糾正文的主旨為：「內政部放任建築法規不斷放寬不計入容積項目及地政法令常即配合修正予以測量登記，造成許多附屬建物、公共設施灌入坪數計算，增加消費者負擔之疏失等情，爰依法糾正案。」監察院依據大法官釋字第 600 號解釋內容，糾正內政部對區分所有建築物區分所有人對於共用部分之認定、權屬之分配、應有部分之比例就登記權利於當事人未能協

議或發生爭議時之解決機制、建物公共設施之計算標準、房屋買賣發生誤差之相互找補尚乏合理妥適之規範等事宜放任不管，洵有疏失。

目前建物公共設施之分配、共用部分之項目及所有權之劃分通常由建商決定，惟分配是否合理？是否透明公開？對每一戶及消費者之影響消費者不僅無從知悉與分析，亦無從參與，對消費者顯失公平。此外，建商銷售廣告之公共設施比計算方式，目前法無規範，實務上計算基準各有不同，或為主建物之比，或為主建物加附屬建物之比，或為主建物加附屬建物加公共設施之比，或以特定持分分配或以主建物減除騎樓後之比等等分配之，分算態樣不一而足。給予建商售屋廣告「低公設比」的機會，令消費者無從知悉與分析公共設施坪數之分配是否妥當，致引發虛坪、灌水等爭議，內政部放任不顧，洵有疏失。

因此，監察院的糾正文指出 4 項分配規劃的問題：

- (1) 共用部分之認定
- (2) 權屬之分配
- (3) 應有部分之比例
- (4) 公共設施比的計算方式雜亂：
 - ① 主建物之比
 - ② 主建物加附屬建物之比
 - ③ 主建物加附屬建物加公共設施之比
 - ④ 以特定持分分配
 - ⑤ 以主建物減除騎樓後之比

其中公共設施比的計算方式，內政部在監察院糾正後，修正在預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第 4 條第 2 目第 4 款：「主建物面積占本房屋登記總面積之比例__%。」形成主建物比運用在契約內容上之規範；公設比用在房地產市場上的型態，本文將模擬何種比例計算方法較能清楚表達使用效益概念，以保障消費者購屋的權利。

4、內政部解釋令——「專有部分」與「共有部分」分配規劃原則

內政部於民國 83 年 12 月 21 日行政解釋函¹¹：「關於區分所有建物共同使用部分之項目及所有權之劃分，係屬私法上契約關係，宜由當事人依照民法規定合意為之。」在民國 96 年大法官釋字第 600 號、民國 100 年監察院糾正文及多位專家學者的建言下，內政部於民國 101 年 4

¹¹內政部解釋函：民國 83 年 12 月 21 日台內地字第 8315101 號函

月 2 日行政解釋函¹²：「有關同一人所有之建築物以區分所有型態申請所有權第一次登記時，其各專有部分所屬共有部分及基地應有部分之分配，應按各專有部分面積與專有部分總面積之比例，定其共有部分及基地之應有部分。」既按民法第 799 條第 4 目有關區分所有建築物應有部分比例之規定，原則上依其專有部分之面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定，此所謂之約定係指共有部分之共有人，即各區分所有人全體之約定而言。簡言之，民法第 799 條第 4 目但書規定「但有約定者，從其約定。」指如區分建物同屬一人，即共有部分需要按照專有部分比例分配之；但區分所有建物不同屬一人，而屬多人以上，即共有部分則得隨各專有部分之區分所有權人協議分配之。

內政部又於民國 101 年 4 月 26 日行政解釋函¹³：「內政部函為該部 101 年 4 月 2 日內授中辦地字第 1016650578 號令釋區分所有建物所屬共有部分及基地應有部分之分配，未就信託方式變更起造人時究以委託人或受託人人數計算一案。」解釋以受託人名義申辦建物所有權第一次登記之案件，因委託人乃信託財產之實質所有權人，故委託人倘為 2 人以上，信託契約當事人已約明未來興建之建物各專有部分所屬共有部分及基地應有部分之持分比例，或已授權受託人全權代為分配，並據以申請登記者，則此部分委託人等既已為約定或授權約定，自不受上開本部令釋應按各專有部分面積與專有部分總面積之比例，定其共有部分及基地之應有部分之規範。購置預售屋之消費者，在資訊不對等的交易環境下，僅知預購該屋之產權面積、公設比例，卻無從得知整個集合住宅的專有部分與共有部分的分配規劃原則。委託者即消費者，委託受託人即建築開發業者辦理第一次建物登記時，根本無法參與產權分配規劃原則，僅有無條件接受的事實，容易造成產權分配規劃不平均、不符合邏輯之規劃方式，造成日後產權糾紛。建築開發業者掌握產權分配規劃比例原則，無政府機關審核把關，實為不恰當、不平等及資不公開之條文。

攸關人民財產權的建築改良物權利、區分所有權共有部分分配原則，僅以行政命令規範與解釋，規範建物辦理第一次登記時，區分所有權僅一人時，共有部分之分配才需按專有部分佔總專有部分比例分配；區分所有權兩人以上則從其約定協議分配。起造人佔盡規劃權力，任由其分配規劃產權比例，消費者購屋僅有接受的義務，卻沒有參與規劃的權利，造成購置同集合住宅產權，卻發生公設比攤不均的現象，實應一視同

¹²內政部解釋函：民國 101 年 4 月 2 日內授中辦地字第 1016650578 號令

¹³內政部解釋函：民國 101 年 4 月 26 日內授中辦地字第 1016650732 號函。

仁，區分所有建物之共有部分，均應按專有部分佔總專有部分之比例分配規劃。

(二)「附屬建物」何去何從

1、「附屬建物」回歸「主建物」

區分所有權的登記，在建築改良物的登記上區分主要建物、附屬建物辦理測繪登記；但民法對於區分所有建物之所有權，僅區分專有部分及共有部分。附屬建物在新舊登記法令上，准予登記過的項目有：「騎樓、平台、陽台、露臺、花台、屋簷、雨遮、植栽槽」，以露臺為例，1995年以前露臺准予登記計入產權的附屬建物中，以後，露臺則不予登記，財產權的保障與記載，隨行政命令而輕易改變。

附屬建物中的陽台，在法令規範圍室內主建物面積的八分之一為上限，且不計入容積；附屬建物的雨遮、屋簷，不計入容積，在監察院糾正內政部前，甚至沒有規範上限，造成建商以「土星環」狀的雨遮，來灌虛坪，增加產權銷售面積、獲取不當利潤。

雨遮、屋簷固然有遮陽、遮雨功能，且為理想建築設計不可或缺的構件。但雨遮及屋簷非可供人員實質使用之空間，故不應列入登記項目，必須透過修法加以改正。且區分所有權之登記應回歸民法，僅區分「專有部分」及「共有部分」，將建物之主建物、附屬建物一律以專有部分辦理測繪登記（劉厚連，2012，頁87）。

2、虛坪雨遮

內政部於1995年6月4日將露臺、花臺、雨棚、裝飾牆及栽植槽等均不予列入附屬建物登記，形成因為建物第一次登記的時間不同，而准予與不准予登記之項目。而雨遮部分，2006年12月14日內政部阻擋「入口雨遮」禁止辦理產權登記，但是專有部分內的附屬建物「雨遮」又可以辦理登記，呈現矛盾與混淆的登記情況。

2011年3月，內政部決定預售屋屋簷雨遮採取「登記但不計價」方式辦理，並自同年5月1日施行。將雨遮、屋簷維持原方法納入建物測繪登記，是為了維持長久以來土地登記制度的穩定性與一致性；不列入房屋買賣坪數則是為了維護消費者權益，防止建商灌虛坪及哄抬房價。

過去內政部對於雨遮的測繪登記範圍沒有明確規定，常發生建築開發業者設計規劃出許多雨遮，試圖以容積率最大化來賺取利潤，再將這些使用效益低的虛坪計入銷售面積，並以每坪價格與室內主建物相同來銷售，常因此引起買賣糾紛。

為了避免建築開發業者任意設計規劃、或以「土星環」形式增加雨遮登記面積，造成過多的虛坪，內政部於民國 100 年 4 月 15 日，發布行政命令規範¹⁴有關「建築技術規則建築設計施工編」第 1 條第 3 目及第 162 條第 1 目第 1 款規定之免計入建築面積及總樓地板面積之雨遮構造形式¹⁵，並自同年 5 月 1 日實施。內政部說明，雨遮是在窗戶或開口上方，距離窗戶或開口上緣不超過 50 公分的構造物，其範圍自窗戶或開口兩側外緣向外起算最多各 50 公分，超過 50 公分就不納入測繪登記，並詳細規範無外露樑及有外露樑之雨遮可登記範圍，如圖 2-2：「無外露樑之雨遮範圍規範示意圖」及圖 2-3：「有外露樑之雨遮範圍規範示意圖」。而屋簷構造則是從屋頂平台延伸，用來遮陽、遮雨的構造物。內政部地政司更指出，自民國 71 年以來台灣即採取屋簷雨遮辦理登記的方式，目前更有 52 萬多戶將雨遮屋簷登記為產權，若改變登記方式恐將影響現行土地登記制度之穩定性與一致性，也可能因為面積計算方式的變更而影響民眾對於申請都市更新案件的意願。

雨遮屋簷具有遮雨、遮陽、防止火災延燒、增進建築物立面景觀造型、綠建築以及節能等多重功能，建築同業公會認為確實有設置之必要性。但是為了避免雨遮屋簷被建築開發業者用來增加銷售面積，損害消費者權益，因此內政部最終於民國 100 年 5 月 1 日，在「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」規範雨遮屋簷不得計價，但准予登記但不得計價的雨遮、屋簷項目，法規僅限制在預售屋，造成集合住宅興建完成取得使用執照，並登記產權後，在市場以成屋銷售之型態，還是將雨遮、屋簷計價；縱使不計價，還是將其不計價之價格灌入總價內來買賣。

¹⁴ 內政部 100.4.15 台內營字第 10008022591 號令訂定

¹⁵ 一、自窗戶或開口兩側外緣向外起算各 50 公分範圍內。
二、雨遮應位於外牆窗戶或開口上緣 50 公分範圍內，且不可超過直上層樓地板之下緣。
三、前二項窗戶或開口上方為結構外露樑且併同設置雨遮板者，該樑及雨遮板均得標註為雨遮。但僅設置外露樑者，不得標註為雨遮。
四、設置雨遮之外牆窗戶應符合建築技術規則建築設計施工編第 45 條第五款規定。
五、考量建築物造型及立面景觀而於建築物外牆設置之裝飾板或裝飾物，仍依各直轄市、縣（市）政府規定辦理。

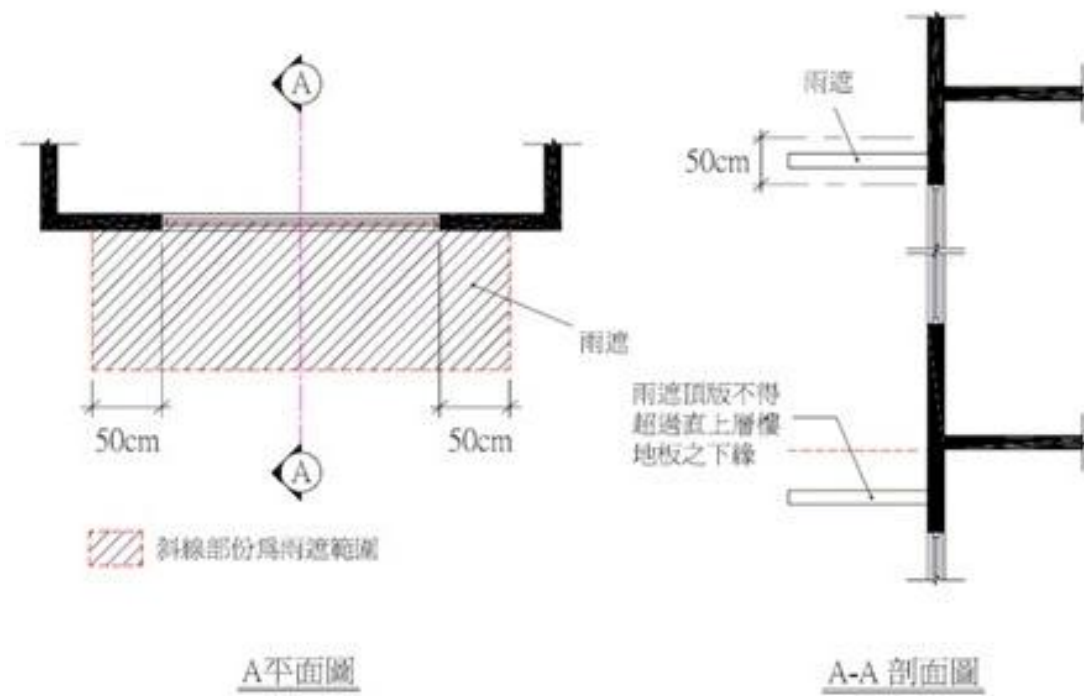


圖 2-2：無外露樑之雨遮範圍規範示意圖

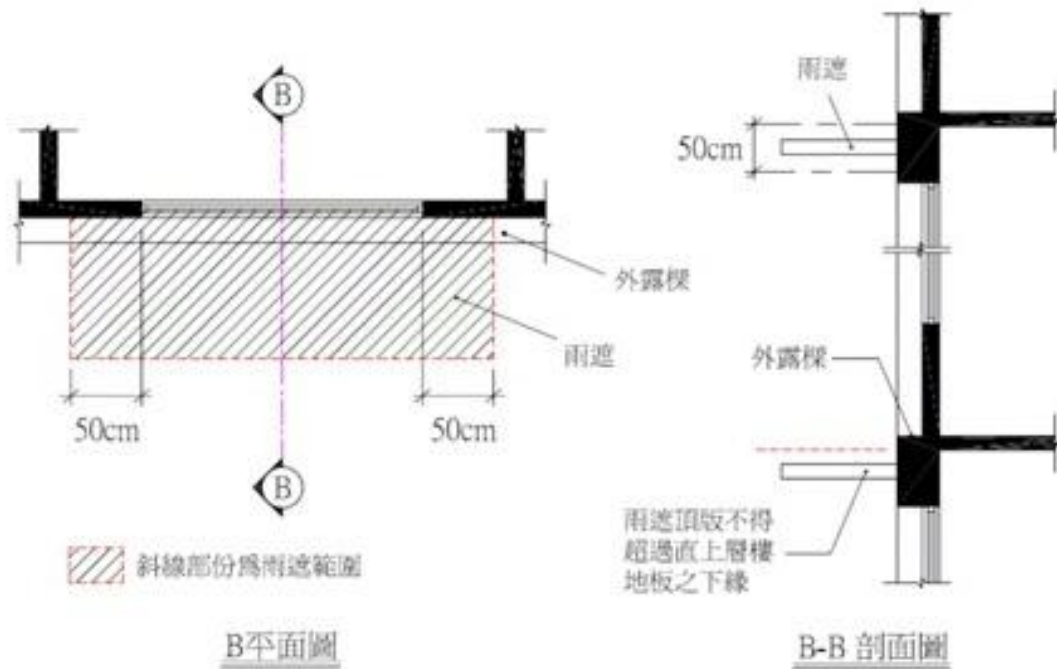


圖 2-3：有外露樑之雨遮範圍規範示意圖

此外，兩遮准予登記但不計價策略，僅關注在建物區分所有權的專有部分上，即附屬建物上；但卻忽略了建物區分所有權的共有部分也有兩遮項目，不論在小公共設施及大公共設施產權內均有兩遮登記且計價，此政策命令有互相矛盾之疑慮，並擾亂市場交易，極需檢討修正。

(三)「共有部分」之項目、範圍與界線問題探討

1、「共有部分」的「項目」與「範圍」

土地登記規則規範區分所有權的分配¹⁶與限制¹⁷條件，對於「共有部分」項目雖有明確規範，但卻可以依照私法上的契約來合意增訂之。依民法第 799 條第 4 目：「區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。」目前建築物改良物在登記法制上，應處理之問題包括，建築改良物可測量登記範圍之準則、區分所有建物專有部分與共有部分範圍之測繪登記標準（劉厚連，2012，頁 87）。

由於建築與居住型態的變遷，集合住宅漸漸取代獨棟與公寓建築，集合住宅區分所有權之「共有部分」的「項目」與「範圍」，其登記與分配規劃方式，關係到不動產產權面積與交易價格。並且，部分不動產消費者認為，集合住宅內的公共設施的定義為：除主建物與附屬建物以外的共用空間與面積，並誤將集合住宅內之法定空地、開放空間、景觀花園等認定為產權之「共有部分」，因此有必要釐清其項目與範圍，以最為分開計價項目衡量依據。

「共有部分」的「項目」與「範圍」，因採取契約合意定之，因此產生不同的分類方式與項目範圍，分別有林根旺、劉育菁、林道弘，分別提出地上層與地下層、大公與小公、必要性與非必要性的分類說法。詳見表 2-4：「三種共有部分的分類方式與項目範圍。」其中，稱之為「虛坪」的「兩遮」，也出現在「共有部分」，非僅「附屬建物」才有。此外，依建築技術規則建築設計施工編第 284 條之 1：「本章所稱公共服務空間，係指基地位於住宅區之公寓大廈留設於地面層之共用部分，供住戶作集會、休閒、文教及交誼等服務性之公共空間。」因此，集合住宅公共設施之名詞應為公共服務空間，才不致與都市計畫法的公共設施混淆；但不動產交易市場仍慣用「公共設施」來稱呼公共服務空間。

¹⁶土地登記規則第 79 條第 1 款：「區分所有建物申請登記時，應檢具全體起造人就專有部分所屬各共有部分及基地權利應有部分之分配文件。」

¹⁷土地登記規則第 94 條：「區分所有建物之共有部分不得分割；除法令另有規定外，應隨同各相關專有部分移轉、設定或為限制登記。」

表 2-4：三種共有部分的分類方式與項目範圍

主張者	分類方式	分類	項目	
林旺根 ¹⁸	以虛坪的定義，間接解釋公共設施，通常指依地政機關登記面積中，除主建物以外的設施或空間面積。並可分為地上層與地下層：	地上層	安全梯間、梯廳、電梯間、樓梯、雨遮、機房、通道、屋頂突出物、管理委員會使用之空間、管理員室、娛樂康樂室、大門廳等。	
		地下層	配電室、蓄水池、水箱、空調室、停車空間以外之車道及其他空間、機車停車位、垃圾儲藏室等。	
劉育菁 ¹⁹	大公與小公的分別	大公	1 樓門廳、屋頂突出物、配電室、發電機室、蓄水池、水箱、管理員室、VIP 設施等。	
		小公	主建物當層的電梯間、樓梯、門廳、走廊與當層住戶共同分攤部分。	
林道弘 ²⁰	必要性與非必要性	必要性	小公	各層樓電梯間、走道、屋頂突出物
			大公	一樓門廳、地下室機電設備空間、防空避難設備、進排風機房、電氣室、台電配電室、緊急發電機室、消防泵浦室等。
			法定停車空間	汽車、機車停車空間。
		非必要性	社區交誼空間	會客室、交誼廳、視聽室、圖書室、健身房、韻律教室、兒童遊戲設施、游泳池、宴會廳等。
			自行增設停車空間	產權歸屬紛亂，一般係另設建號，由購買車位的區分所有權人按車位比例持分。
			獎勵增設停車空間 ²¹	建商依法令獎勵增設的停車空間，一般均另立建號，有建商持有、轉售第 3 者經營收費停車場、出售給區分所有權人，三種方式。

¹⁸ (林旺根, 2009, 頁 47)

¹⁹ (劉育菁, 2010, 頁 160)

²⁰ (林道弘, 2009, 頁 15-16)

²¹ 建築技術規則建築設計施工編第 59 條之 2：「為鼓勵建築物增設停車空間，提供公眾停車使用，有關建築物之樓層數、高度、樓地板面積之核計標準或其他限制事項，直轄市、縣（市）主管建築機關得另定鼓勵要點，報經中央主管建築機關核定實施。」

共有部分之項目與範圍，除三種分類方式說法外，主要依照建物所有權第一次登記法令補充規定第 11 之 4 點：「區分所有建物依公寓大廈管理條例第 3 條第 4 目所稱共用部分及第 5 款所稱約定專用部分，除法令另有規定外，於登記時應以共用部分為之。」前項以共用部分登記之項目如下：

- (1)共同出入、休憩交誼區域，如走廊、樓梯、門廳、通道、昇降機間等。
- (2)空調通風設施區域，如地下室機房、屋頂機房、冷氣機房、電梯機房等。
- (3)法定防空避難室。
- (4)法定停車空間。
- (5)給水排水區域，如水箱、蓄水池、水塔等。
- (6)配電場所，如變電室、配電室、受電室等。
- (7)其他經起造人或區分所有權人同意或協議為共用部分者。

除上述准予登記共有部分項目，尚有大型集合住宅常見的游泳池項目；及較少見且容易有爭議的涼亭項目，以無牆之鋼架建物項目納入產權登記，給予建築開發業者增加銷售虛坪的空間，將原本不計容積、不登記產權的法定空地，增設鋼架涼亭成為可登記之項目。建物所有權第一次登記法令補充規定第 10 點說明下列建物得辦理建物所有權第一次登記：

- (1)無牆之鋼架建物。
- (2)游泳池。
- (3)加油站（亭）。
- (4)高架道路下里民活動中心。

集合住宅地下層，依法附建之防空避難設備或停車空間，屬於共有部分之規範，並於建物所有權第一次登記法令補充規定第 11 點：「區分所有建物地下層依法附建之防空避難設備或停車空間應為共用部分，如其屬 80 年 9 月 18 日台內營字第 8071337 號函釋前請領建造執照建築完成，依使用執照記載或由當事人合意認非屬共用性質並領有門牌號地下室證明者，得依土地登記規則第 82 條規定辦理建物所有權第一次登記。」

集合住宅之騎樓原屬不計容積不登記產權項目，如果建築開發業者將騎樓分配規劃給1樓主建物，便可以登記，法令規範於建物所有權第一次登記法令補充規定第11之1點：「區分所有建物之騎樓除經依公寓大廈管理條例第四十四條規定，於申請建造執照檢附之詳細圖說上，繪製標示為共用者外，得以主建物內標示騎樓辦理登記。」

登記項目在小公共設施中的屋頂突出物的項目定義，規範在建築技術規則建築設計施工編第1條第10目：「屋頂突出物：突出於屋面之附屬建築物及雜項工作物」：

- (1)樓梯間、升降機間、無線電塔及機械房。
- (2)水塔、水箱、女兒牆、防火牆。
- (3)雨水貯留利用系統設備、淨水設備、露天機電設備、煙囪、避雷針、風向器、旗竿、無線電桿及屋脊裝飾物。
- (4)突出屋面之管道間、採光換氣或再生能源使用等節能設施。
- (5)突出屋面之3分之1以上透空遮牆、3分之2以上透空立體構架供景觀造型、屋頂綠化等公益及綠建築設施，其投影面積不計入第9款第1目屋頂突出物水平投影面積之和。但本目與第1目及第6目之屋頂突出物水平投影面積之和，以不超過建築面積百分之30為限。
- (6)其他經中央主管建築機關認可者。

集合住宅公共設施不計算容積，但並代表每一項目都可以登記產權，以游泳池為例，在集合住宅建造在室內的游泳池，可以登記為共有部分；在室外法定空地上設置的游泳池，因位在不計容積的法定空地上，又無設置無牆之鋼架建物，因此雖為公共設施，但不得登記產權。

開放空間與法定空地，因不具頂蓋而不得以物權概念登記為產權，但也有增加頂蓋之法定空地，例如涼亭得以登記產權，給予建築開發業者分配規劃的調整空間。

此外，建築開發業者為了獲取最大利益，將不計容積的項目與範圍發揮到極致，儘量的分配規劃設計在集合住宅中。機房在法規的立法意旨是在提供集合住宅該樓層的機電設備置放空間，屬於公共空間，但與主建物相連的機房，在實際使用時，會在建物取得使用執照後，以二次施工方式，將機房部份壁體打除，以連接主建物，成為室內的一部份使用。登記狀況有將機房併入主建物登記；或將機房獨立出建號來登記。機房的登記與使用，呈現不計容積，但可以登記與私人使用的項目。

分配規劃的情況，跟隨著政治與社會經濟的變遷，人民知識水準的提升，消費意識的抬頭，交通、科技與通訊的進步而有不同的變化，法規與實務上的共有部分分配規劃項目與範圍，需要更明確的規範。

2、「共有部分」項目與總面積之呈現

「共有部分」項目與總面積之呈現，在預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第 5 條第 1 目：「共有部分除法定停車位另計外，係指□門廳、□走道、□樓梯間、□電梯間、□電梯機房、□電氣室、□機械室、□管理室、□受電室、□幫浦室、□配電室、□水箱、□蓄水池、□儲藏室、□防空避難室（未兼作停車使用）、□屋頂突出物、□健身房、□交誼室□管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目（__）。本「__」共有部分總面積計__平方公尺（__坪）。」條文內雖有詳細項目，但卻無明確的產權範圍。因此，預售屋的專有部分與共有部分的全部分配規劃資料，應檢附於預售屋契約內容內，如此資訊公開透明的不動產買賣交易，才能健全房地產市場，讓連產權分配規劃都令人質疑的建築開發商，因市場機制而淘汰。

3、「共有部分」的產權「界線」

我國以物權概念作為登記核心，房地產所有樓地板面積均登記，除法定空地外，全部產權均予以計價，並依地籍測量實施規則第 273 條²²與公寓大廈管理條例第 56 條²³之規定測繪產權界線。按現行規定，建商申請建照的建築面積，以牆心為樓地板面積的計算標準（容積率計算標準），但內政部地政司卻以建物外牆的牆緣為登記面積，並以其為可銷售面積，導致預售銷售面積與交屋產權登記面積產生嚴重的落差。

²² 地籍測量實施規則第 273 條：「建物平面圖測繪邊界依下列規定辦理：

- 一、獨立建物所有之牆壁，以牆之外緣為界。
- 二、兩建物共用之牆壁，以牆壁之所有權範圍為界。
- 三、前二款之建物，除實施建築管理前建造者外，其竣工平面圖載有陽台、屋簷或雨遮等突出部分者，以其外緣為界，並以附屬建物辦理測量。
- 四、地下街之建物，無隔牆設置者，以建物使用執照竣工平面圖區分範圍測繪其位置圖及平面圖。
- 五、建物地下室之面積，包括室內面積及建物設計圖內所載地下室四周牆壁厚度之面積。」

²³ 公寓大廈管理條例第 56 條第 3 目：「公寓大廈之起造人或區分所有權人應依使用執照所記載之用途及下列測繪規定，辦理建物所有權第一次登記：

- 一、獨立建築物所有權之牆壁，以牆之外緣為界。
- 二、建築物共用之牆壁，以牆壁之中心為界。
- 三、附屬建物以其外緣為界辦理登記。
- 四、有隔牆之共用牆壁，依第二款之規定，無隔牆設置者，以使用執照竣工平面圖區分範圍為界，其面積應包括四周牆壁之厚度。」

在日本，以室內實際使用面積做為登記準則，並以室內面積計價。日本不動產登記規則第 115 條規定：「一般建物以牆壁或其他區劃之中心線為準；區分所有建物則以牆壁或其他區劃之內緣圍繞之水平投影面積為準，並計算至平方公尺，其未滿之尾數算至小數第二位」。

在中國大陸，以廈門市為例，「套內面積」做為登記規範，並施行「預告登記」。廈門房屋登記面積的測量規範會扣除外牆，僅量測到牆內緣，稱為「套內面積」，「雨被」（即台灣所稱的「雨遮」）是不能登記的，陽台部分則有非常細膩的區分，向外凸出的陽台可登記一半於「套內面積」、向內凹進的陽台可全數登記，計價面積為登記面積。廈門的預售屋必須進行「預告登記」，登記的項目包括價格與面積，建商進行預售時，要將這些資料呈報給「廈門市房地產交易登記中心」。²⁴

相較於他國產權登記規範，我國以物權概念施行的登記制度，明顯的「虛坪」項目與範圍多於他國。因此，如以使用價值為概念來登記產權，我國將只有主建物與附屬建物的陽台准予登記計價，如此，將有利於我國在不動產產業交易上與國際接軌，實踐全球化潮流與便利性。更因產權登記與不動產價格在國家間的差異，如此，當我國不動產與國際各大都市不動產，在分析比較研究上，除轉換面積單位的差異後，進行價格研究比較外，學術上常忽略需要轉換計價產權面積基礎，才能更正確的反應價格差異。

對於產權界線說法上，有表層說、空間說²⁵、壁心說、牆面說、折衷說²⁶等不同見解。按我國學界與日本的通說，則採折衷說，亦即將專有部分區分為對內關係與對外關係，在內部關係上，指區分所有權人相互之間，由建築物之維持、管理關係上，專有部分僅包含至牆壁、梁柱、地板、天花板等境界部分表層粉刷之牆面部分；但外部關係上，亦即對第三人，尤其買賣、保險、稅金等關係上，專有部分包含至牆壁、梁柱、地板、天花板等境界部分之中心線²⁷。因此，為解決相關爭議，應以法律授權地籍測量實施規則得針對建物測量範圍、區分所有建物專有與共有之界線處理之法律依據（劉厚連，2012，頁 88）。

²⁴資料來源為消基會於 2010 年 9 月中旬前往中國大陸「廈門市房地產交易登記中心」拜訪，針對房屋坪數登記、價格資訊透明化等攸關民眾權益至深等議題進行交流所得到的資訊。

²⁵（李靜怡，2004，頁 19）

²⁶壁心說和牆面說的折衷。

²⁷（溫豐文，區分所有建物物權構造之解析，2009，頁 48）

(四) 「共有部分」比例的分配規劃之方法與原則

1、「公設比」知多少—計算公式

「共有部分」在不動產交易市場上，以「公設比」來數據量化共有部分的分配結果，也是房地產消費者重視的分配規劃指標，在同類型的產品中，消費者對於公設比的一般認知，常以共有部分所占登記產權的比例越小越好，因為花費同樣的金錢購買不動產，可以取主建物與附屬建物的空間越多，使用價值越大，效用越高，就愈物超所值。但也需要考量不同的建築型態，因建築年代、法規、規劃與產品定位需求，所呈現的「公設比」級距不同、定義不同等因素。因此，「公設比」成為影響購屋選擇時的重要考量因素之一。

但公設比正確的計算公式與方法又是如何？最基本的概念，就是要將車位產權先分離產權後分開計價。為了探討公設比的組成及其影響因子，宜將停車位的部分剔除不計²⁸。車位在集合住宅的區分所有權，大多以「共有部分」呈現，並約定專用權²⁹，車位產權獨立計算且獨自分開計價，才能正確呈現出「公設比」。

集合住宅的共有部分在產權比例即一般市場上所稱的公設比，表 2-5：「各種公共設施比例的計算方式」說明共設比有多種衡量與計算方式。常有的公設比公式=公共設施/(主建物+附屬建物)，或是：共有部分/產權登記總面積=共有部分比例，較為恰當。但市場上共有部分之比例，又趨向另一種計算方式，原因來自於車位的分開計價，車位從以坪計價的不合理情況，漸漸轉變為以位計價。因此現行市場上的「公設比」轉為(共有部分-車位持分面積)/(產權登記總面積-車位持分面積)=共有部分比例，最能正確計算出公設比例的算式。此外，在內政部預售屋契約書規範中，出現了主建物比的概念，更能忠實反映購置不動產產權的面積時，實際有多少使用價值的空間。

²⁸ (林道弘, 2009, 頁 19)

²⁹ 民法第 799 條第 4 款第 2 目：「共有部分除法律另有規定外，得經規約之約定供區分所有建築物之特定所有人使用。」

表 2-5：各種公共設施比例的計算方式

出	處	日	期	公 設 比 的 計 算 方 式
1	(林道弘, 2009, 頁 15)	2009 年 7 月		共有部分面積/產權登記面積(主建物+附屬建物+共有部分)
2	(馮先勉, 2009, 頁 33)	2009 年 12 月		公共設施/(主建物+附屬建物) 公共設施/(主建物+附屬建物+公共設施)
3	(劉育菁, 2010, 頁 161)	2010 年 1 月		公共設施/(主建物+附屬建物) 公共設施/(主建物+附屬建物+公共設施)
4	(內政部預售屋契約, 2011)	2011 年 3 月		主建物面積占本房屋登記總面積 (顯示的比例為：主建物比)

2、「共有部分」分配規劃比例規範

早期台灣在房地產消費者保護方面，並無太多的法令限制，但自 1991 年 2 月 4 日公布的公平交易法、與 1994 年 1 月 11 日公布的消費者保護法，1995 施行的公寓大廈管理條例，不動產消費者的權益保護，越來越趨於完善與健全。而內政部規範之預售屋定型化契約應記載及不得記載事多次修訂，新版也在 2011 年 5 月 1 日施行，便是把公平交易法、消費者保護法、公寓大廈管理條例與民法物權篇修正後的所有條款，整合在預售屋契約書當中，保障消費者購置預售屋，有更完善的規範。

但契約的訂定是由雙方合意為之，因此內政部所公布修正後的預售屋買賣契約書範本，主要是供消費者參考專用，並不具強制要求使用的效益，只是消費者在檢視不動產開發業者所提供的預售屋契約書時，可以參考範本來瞭解契約內容是否合理。³⁰

但是在「預售屋定型化契約應記載及不得記載事項」中，如應記載而未記載的項目中，雖然契約書沒有列出或說明，應記載事項視為有記載；在不得記載事項當中，如果契約書有記載，則應視為記載無效。以上是消費者保護法第 17 條：「中央主管機關得選擇特定行業，公告規定其定型化契約應記載或不得記載之事項。違反前項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。」所規定，及第 14 條：「定型化契約條款未經記載於定型化契約中而依正常情形顯非消費者所得預見者，該條款不構成契約之內容。」契約內容與分配規劃相關的有下列問題：

³⁰ (李永然, 2010)

(1)集合住宅各戶土地持分之分配規劃

預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第4條第1目：「土地面積：買方購買「___」戶，其土地持分面積___平方公尺（___坪），應有權利範圍為___，計算方式係以地政機關核發建物測量成果圖之主建物面積___平方公尺（___坪）與區分所有全部主建物總面積___平方公尺（___坪）比例持分（註：如有停車位應敘明車位權利範圍或以其他明確計算方式列明），如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。」土地面積分配規劃雖有規範，但分配規劃仍屬私契約，以雙方合意為之，只要在分配規劃上有明確的計算方式即可。但在不動產市場上，建築開發業者擁有分配規劃的權利；消費者只有簽約認同的義務。有明確計算方式的分配規劃等於合理的分配規劃方式嗎，分配規劃的規範，及需更明確的制定。

(2)共有部分分配比例計算

預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第5條第2目：「前款共有部分之權利範圍係依買受主建物面積與主建物總面積之比例而為計算（註：或以其他明確之計算方式列明）。本「___」主建物總面積計___平方公尺（___坪）。」本條文與規範土地分配規劃比例相同的問題，分配規劃最終由私法契約合意以其他明確之計算方式分配，法令形同虛設，但可以做為分配規劃的參考基礎。

3、「共有部分」之「權利一體化³¹」比例精神

「權力一體化」之精神在集合住宅產權指的是建物與土地必須為同一區分所有權人，因早期無規範，常有建物與土地為不同人的登記情況，造成產權糾紛；在集合住宅產權分配規劃中，又可指戶所分得的「共有部分」比例應與「主建物」相當；雖有訂有規範，但合理性卻沒有政府機關把關，產權分配問題成為私法約定。

1995年施行之公寓大廈管理條例第4條第2目：「專有部分不得與其所屬建物共有部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。」立法意旨，既為維持建物區分所有權與基地共有權之一體化，以避免法律關係趨於複雜。

³¹指公寓大廈之區分所有建物及其基地權利持分應為同一區分所有權人。

為貫徹「權利一體化」之精神，對於共有部分權利範圍之分配比例，自應與專有部分相當。日本建物區分法第 14 條規定：「個共有人之應有部分，按其所有專用部分樓地板面積之比例。前項情形，因一部共有部分而有樓地板面積時，其一部共有部分之樓地板面積，按共用該部分各區分所有權人之專用部分之樓地板面積比例分配，各自算入該區分所有人之專有面積比例分配（溫豐文，1993，頁 36）」。登記機關於辦理建物所有權第一次登記時，應就起造人或建築業者對共有部分權利範圍之分配方式是否「合理」加以審查（張修慈，2005，頁 5-2）。但分配規劃比例應由登記機關來審查嗎，誰又是制定規範的主導機關。合理的分配規劃原則除由私契約訂外，政府應介入規範與審查，以保障消費者權益。

4、「主建物比」取代「公設比」

預售屋定型化契約應記載及不得記載事項第 4 條第 2 目第 4 款：「主建物面積占本房屋登記總面積之比例___%。」主建物比與現行慣用的公設比完全是相反的數據邏輯，且主建物比並不等於 1 減掉公設比，而是還要減去附屬建物。主建物比的用意提醒消費購買到實際專有部分但不含附屬建物的使用坪數，以資訊公開化來健全房地產市場的做法。主建物比目前運用在房地產預售屋契約中，用來衡量該戶產權完整的室內實際使用面積的大小，當購買預售屋的民眾，以主建物比的認知模式交易。在未來，當預售屋轉為中古屋時，衡量房屋分配價值的模式，就會帶入當時的中古屋交易市場，衡量認知隨著時空變遷而演變，消費意識抬頭與資訊透明的社會導向，主建物比將可望取代公設比。

第三節 小結

本章探討分開計價的價格與方法論，從價值與價格的概念，來探討如何分開計價，又分開計價的三種研究方法又如何推演。第二節探討分開計價與產權分配規劃問題，首先說明分開計價的緣起、功用、呈現方式與目的；產權分配規劃則探討緣起、附屬建物、共有部分之項目與範圍、共有部分之分配規劃。

價格理論在經濟學之父亞當史密斯(Adam Smith)的國富論中區分為「交換價值」(Value in exchange)與「使用價值」(Value in use)；價，又可以分為價值(value)與價格(price)，均源自受人重視程度與能提供的效用(utility)多寡而言。不動產的價格也可從主觀的心中之尺(Personal Scale)衍生；從客觀的市場之尺(Market Scale)而來；更可以解構為成本加利潤。因此，分開計價在價的研究上形成三種研究架構，分別為：1、供給者角度的成本。2、需求者角度的效用比。3、市場角度的比較。

供給者角度的成本以體積成本法則估算，並以產權項目為單位的量化估價，分別以主建物、附屬建物陽台、附屬建物雨遮及屋簷、小公共設施與大公共設施的各項造價與差異來評估成本價格，其目的也在標準化各集合住宅之間的造價成本差異，將分開計價的研究誤差極小化。需求者角度的效用比，則利用效用的差異，推算出產權項目效用比，找出欲分開計價項目之權重，並利用分析階層程序法(AHP)，其採用成對比較方式進行判斷，並針對研究項目的相關領域專長者，以問卷的方式，將口語比較表達填入權重後，再轉換成比例數值尺度(1-9標度值)，藉由計量來表示相對重要性程度。市場角度的比較法中，因分開計價的緣起為市場與政府介入的結果，因此為必要的研究方法。

分開計價於1990年代消費者意識抬頭後，市場漸漸調整將車位、露臺等項目分開計價，2010年政府為保障消費者，規範主建物、附屬建物與共有部分分開計價。分開計價的目的：1、保護消費者購置不動產的權益，以資訊透明的分開計價規範，避免建築開發者灌虛坪。2、讓消費者清楚瞭解購買該不動產的詳細分配比例，以在資訊對等的環境下，正確考量置產與投資行為。3、確保消費者取得產權與預售屋契約約定之房屋主建物、附屬建物、共有部分所列面積相同，不同便要找補或因誤差過大可選擇解約或減價。4、在發生因契約約定與交付面積不同而需要找補時，可將需要找補的面積範圍，依分開計價的不同項目價格之權重比例找補。

產權分配規劃為「分開計價」問題探討的基礎。在分開計價中，各個產權分配項目的多寡，將因為計價比例與權重的不同，而影響到不動產總價，更反映出

該戶產權的使用價值與效益。因此必須解構產權分配規劃之相關問題，才能在產權分配規劃原則一致性的前提下進行有效的分開計價。但產權分配規劃為私契，由開發者與消費者合意定之，極需要政府訂定與審核分配規劃原則，才能真正達到保障人民買賣不動產的權益。

攸關人民財產權的建築改良物權利、區分所有權共有部分分配原則，僅以行政命令規範與解釋，規範建物辦理第一次登記時，區分所有權僅一人時，共有部分之分配才需按專有部分佔總專有部分比例分配；區分所有權兩人以上則從其約定協議分配。起造人佔盡規劃權力，任由其分配規劃產權比例，消費者購屋僅有接受的義務，卻沒有參與規劃的權利，造成購置同集合住宅產權，卻發生公設比分攤不均的現象，實應一視同仁，區分所有建物之共有部分，均應按專有部分佔總專有部分之比例分配規劃。

雨遮、屋簷固然有遮陽、遮雨功能，且為理想建築設計不可或缺的構件。但雨遮及屋簷非可供人員實質使用之空間，故不應列入登記項目，必須透過修法加以改正。且區分所有權之登記應回歸民法，僅區分「專有部分」及「共有部分」，將建物之主建物、附屬建物一律以專有部分辦理測繪登記。為避免建築開發業者設計過多雨遮造成虛坪，內政部規範雨遮允許登記之範圍，並隨後規範雨遮准予登記但不得計價，但缺忽略了「共有部分」也有雨遮項目，不論在小公及大公產權內均有雨遮登記且計價，雨遮不計價之政策，有必要再調整規範之。

「共有部分」項目雖有明確規範，但卻可以依照私法上的契約來合意增訂之。因此產生不同的分類方式與項目範圍，林根旺、劉育菁、林道弘，分別提出地上層與地下層、大公與小公、必要性與非必要性之分類與項目範圍說法。在法規上均有規範共有部分之項目與範圍，但卻產生法定空地上加蓋遮蔽物，便可登記產權的涼亭項目；不計入容積的機房項目，在取得使用執照後，以二次施工方式納入專有部分的違規使用。在產權界線部分，建商申請建照執照的建築面積，以牆心為樓地板面積的計算標準（容積率計算標準），但內政部地政司卻以建物外牆的牆緣為登記面積，並以其為可銷售面積來核發使用執照，導致預售面積與交屋產權登記面積產生的誤差問題。台灣鄰近國之日本與中國大陸，產權登記均已室內面積之水平投影面積為準，相較之下，我國「虛坪」項目與範圍多於他國，因此，在學術研究各國不動產價格比較下，除轉換面積單位的差異，更需要轉換計價產權面積基礎，才能更正確的反應價格差異、並減少研究誤差。

「公設比」反映不動產產權內的實際使用價值面積，其換算公式以：「(共有部分-車位持分面積)/(產權登記總面積-車位持分面積)=共有部分比例」，最能正確計算出公設比例的算式。但內政部規範之預售屋定型化契約中，出現的「主建物比」將可望在未來取代「公設比」，因為更能反映實際使用價值的面積數值。

第三章 資料分析與研究設計方法

第一節 資料來源與資料統計

一、資料來源

資料來源為新北市台北大學特定區範圍內 20 處集合住宅；建物共 487 戶；共有部分測量成果圖共 320 頁。該 20 處集合住宅取得使用執照年份在 2004 年至 2007 年；建築物總樓高在 12 樓至 27 樓之範圍；社區總戶數在 51 戶至 824 戶；社區總車位數在 42 位至 761 位；社區基地總面積在 700 坪至 4698 坪；社區登記產權之總樓地板面積在 2693.29 坪至 45865.72 坪；實際容積率為 385%至 1119%；20 處集合住宅之開發者共計 12 家。

表 3-1：台北大學特定區 20 處集合住宅資料統計表

編號	集合住宅敘述			戶數車位比例			住宅規模			公設比				
	開發者	集合住宅名稱	使照年份	樓層/地下	社區戶數	汽車位數	戶數車位比	基地面積(坪)	總樓地板面積(坪)	實際容積率	平均公設比	最大公設比	最小公設比	公設比差距
1	遠雄建設	紫京城	2007	27/3	573	702	1.23	4,698	38,085	811%	24.63%	29.27%	22.84%	6.42%
2	遠雄建設	大學劍橋	2007	19/5	824	761	0.92	4,100	45,878	1119%	31.06%	33.84%	29.50%	4.31%
3	遠雄建設	大學風呂	2006	19/4	807	722	0.89	4,000	43,519	1088%	31.40%	32.91%	30.43%	2.48%
4	環泥建設	北大 MBA	2006	20/3	332	327	0.98	2,200	17,282	786%	25.21%	26.45%	23.99%	2.47%
5	太子建設	太子國際村	2006	15/3	532	432	0.81	3,642	25,385	697%	26.95%	28.24%	25.94%	2.30%
6	皇翔建設	四季會館	2006	21/3	626	508	0.81	3,029	24,673	815%	28.94%	36.39%	23.67%	12.72%
7	麗寶建設	維也納花園	2005	13/3	483	368	0.76	2,649	21,606	816%	26.77%	30.37%	18.72%	11.64%
8	麗寶建設	大英博物館	2007	15/3	459	476	1.04	3,610	25,070	694%	26.81%	30.79%	24.18%	6.61%

9	竹城建設	竹城金澤	2007	15/3	396	401	1.01	2,242	16,913	754%	29.99%	37.56%	25.67%	11.88%
10	生才實業	巴黎花都	2007	15/2	250	250	1.00	1,986	13,829	696%	25.36%	33.97%	24.51%	9.45%
11	生才實業	北大璞園	2007	12/1	51	64	1.25	900	3,759	418%	21.55%	22.31%	20.89%	1.42%
12	生才實業	麗園	2006	13/1	46	42	0.91	700	2,693	385%	23.88%	24.84%	22.86%	1.97%
13	巨泰利建設	名人尊品	2007	12/2	68	85	1.25	700	6,008	858%	20.41%	21.27%	19.11%	2.15%
14	協和建設	歐洲之旅	2005	15/3	331	306	0.92	1,679	13,245	789%	24.70%	33.54%	17.36%	16.19%
15	協和建設	當代City	2006	15/3	561	561	1.00	1,804	22,918	1270%	22.76%	25.29%	19.51%	5.79%
16	協和建設	愛在歐洲	2007	15/3	413	561	1.36	3,026	14,673	485%	29.55%	34.40%	25.68%	8.71%
17	綠竹建設	上北大	2007	14/2	413	356	0.86	3,100	21,629	698%	29.43%	38.19%	26.47%	11.72%
18	永德建設	南北大	2007	14/2	183	207	1.13	1,800	10,909	606%	26.54%	32.50%	24.91%	7.60%
19	佳陞建設	Wish歐洲	2006	15/3	274	211	0.77	1,600	11,593	725%	24.18%	25.08%	16.75%	8.33%
20	佳陞建設	Yes歐洲	2004	15/3	324	287	0.89	1,651	12,883	780%	23.18%	28.98%	14.81%	14.17%

本研究資料之敘述統計如表 3-1：「台北大學特定區 20 處集合住宅敘述統計表」，資料的特性在於涵蓋小型、中型及大型集合住宅，並且有上市建設公司與未上市之中小型建設公司，建築完成日期介於房地產景氣逐漸攀升的高峰期，並做為集合住宅專有部分與共有部分之分開計價的研究與模擬樣本。

資料顯示戶數與車位比最大值為 1.36；最小值為 0.76；平均值為 0.99，說明建築開發商在台北大學特定區規劃每戶至少配置一個停車位的建築規劃，而大眾交通運輸系統發達地區，車位戶數比之平均值應該會低於大眾交通運輸系統不發達地區，可作為後續研究觀察之議題。

實際容積率為 385%至 1119%，主要說明台北大學 20 處集合住宅分別坐落於住宅區與商業區之差異。此外，實際容積 1119%遠超過商業區 560%的法定容積，並已達 2 倍容積之獎勵，因受到限時開發獎勵、獎勵容積、容積移轉等，造成該

地區之都市計畫公共設施產生容受力問題。

公設比最大平均值為 29.97%；最小平均值為 22.89%，均為不含車位之恰當公設比的數值。但在 20 處集合住宅公設比標準差中，最高標準差為 14.17%，如圖 3-1：「台北大學特定區 20 處集合住宅公設比比較表」所示，即當 2 位消費者購置於同一集合住宅的不動產時，2 者的實際使用面積比例差異可達 14.17%，嚴重影響到消費者權益。且 20 處集合住宅有 13 處公設比標準差超過 5% 以上，即將近 65% 以上會遇到此種公設比差異過大之情況，政府應重視「共有部分」分配規劃問題，而非以行政命令規範之，或任由建築開發者與消費者私自約定即可。

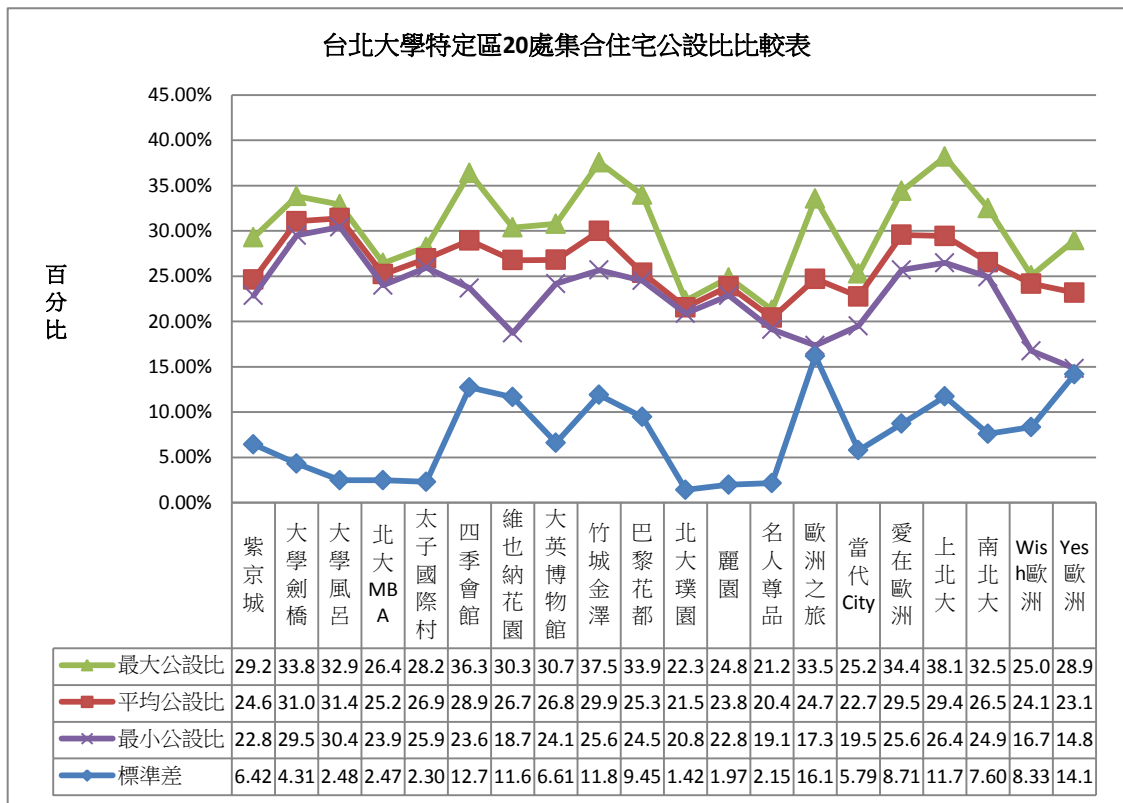


圖 3-1：台北大學特定區 20 處集合住宅公設比比較表

二、資料統計

(一) 產權分配規劃研究之資料統計

依 20 處集合住宅共有部分之測量成果圖，以產權分配規劃方式來分類資料，主要在檢視「共有部分」之分配結構。共歸納出六種分配方式，如表 3-2：「台北大學特定區 20 處集合住宅產權分配規劃結構表」分別為：

表 3-2：台北大學特定區 20 處集合住宅產權分配規劃結構表

編號	坐落新台北地段號	開發者/案名	集合住宅主建物、附屬建物、 共用部分登記分配結構					
			主 建 物	附 屬 建 物	小公共 設施	大公共設施	車 位 共 有	
1	大學段二小段 78 地號	遠雄建設/紫京城	主 建 物	附 屬 建 物	小公	大公	車 共	
2	大學段一小段 49 地號	遠雄建設/大學劍橋			小公	大公	車 共	
3	大學段二小段 96 地號	遠雄建設/大學風呂			小公	大公	車 共	
4	大學段一小段 118 地號	環泥建設/北大 MBA			小公	大公	車 共	
5	大學段一小段 183 地號	太子建設/太子國際村			小公	大公	機車位	車 共
6	大學段一小段 158 地號	皇翔建設/四季會館			小公	大公	機車位	車 道 車 共
7	大學段一小段 186 地號	麗寶建設/維也納花園			小公	機房	大公+車共	
8	大學段一小段 124 地號	麗寶建設/大英博物館			小公	大公+車共		
9	大學段二小段 44 地號	竹城建設/竹城金澤			小公	大公+車共		
10	大學段一小段 69 地號	生才實業/巴黎花都			小公	大公+車共		
11	大學段一小段 65 地號	生才實業/北大璞園			小公	大公+車共		
12	大學段二小段 24 地號	生才實業/麗園			小公	大公+車共		
13	大學段二小段 31 地號	巨泰利建設/名人尊品			小公	大公+車共		
14	大學段一小段 150 地號	協和建設/歐洲之旅			小公	大公+車共		
15	大學段二小段 104 地號	協和建設/當代 City			小公+大公+車共			
16	大學段二小段 103 地號	協和建設/愛在歐洲			小公+大公+車共			
17	大學段一小段 15 地號	綠竹建設/上北大			小公+大公+車共			
18	大學段一小段 102 地號	永德建設/南北大			小公+大公+車共			
19	大學段一小段 152 地號	佳陞建設/Wish 歐洲			小公+大公+車共			
20	大學段一小段 151-1 地號	佳陞建設/Yes 歐洲			小公+大公+車共			

資料來源：本研究整理

- (1)分開小公、大公及車位分配在 3 個建號
- (2)分開小公、大公、機車位及車位分配在 4 個建號
- (3)分開小公、大公、機車位、車道及車位分配在 5 個建號
- (4)分開小公及機房；合併大公及車位成為 3 個建號
- (5)分開小公；合併大公及車位成為 2 個建號
- (6)合併小公、大公及車位成為 1 個建號

資料顯示相同開發者，並非有相同的規劃方式其中。此外，更有獨特的機房項目，登記分配規劃在共有部分，但實際銷售與使用卻是以二次施工³²的方式併在主建物內當作室內空間使用之模式。

依據台北大學特地區 20 處集合住宅之建築測量成果圖共 320 頁，統計分析出「共有部分」的項目與範圍，並歸類為：

- (1)全體共有部分
- (2)各棟共有部分
- (3)車位共有部分

並將「共有部分」項目與範圍區分為：

- ①地上層
- ②地下層
- ③必要性
- ④非必要性
- ⑤通用
- ⑥特殊

在上列分類中，先區分為地上層與地下層，再依林道弘³³對於公共設施分類法則，區分為必要性與非必要性之公共設施，最後依據多數開發者及法規訂定之分類項目列為通用，不常見及法規未提及的項目列為特殊項目，其中，多數開發者常用，並列為通用項目的比例訂定定義，以本研究資料敘述統計 75% 以上開發者使用為依據。分析結果如表 3-3：「台北大學特定區 20 處集合住宅共有部分分類項目分析。」

³²二次施工指建築物在取得使用執照後，將部分建築物變更使用，目的在規避建築法規的審查。常見的範圍有陽台與主建物之連接牆打除、將室內空間外推至陽台、登記項目為機房的空間打除隔間牆成為與主建物連通之室內面積、社區公共設施之機車位變更為健身房或停車位等。

³³(林道弘，2009，集合住宅必要性與非必要性公共設施比例知多少?)

表 3-3：台北大學特定區 20 處集合住宅共有部分分類項目分析

全體共有部分	地上層	必要性	通用	社區活動中心、公共服務空間、門廳、門廊、陽台、雨遮
			特殊	走廊、管委會使用空間、機房、茶水間、梯廳、排煙室、警衛室、交誼室、會議室、車道(地上出入口)、各棟共同使有陽台、各棟共同使有梯廳、各棟共同使有屋頂突出物
		非必要	通用	游泳池
			特殊	水療池、鍋爐房、特別安全梯、中繼幫浦、水箱、頂蓋型開放空間、夾層、游泳池機房、兒童池、男湯、女湯、男廁、女廁、健身房、樂器練習室、餐廳、遊戲室、閱覽室
	地下層	必要性	通用	電信配架室、固網機房、發電機室、消防泵浦室、水箱、蓄水池、垃圾處理室、資源回收區、台電配電室、汽機車停車場(含車道)
			特殊	機房、進風機房、排風機房、梯廳、排煙室、機車位、殘障車位、防災中心、防空避難室兼停車空間(含車道)
非必要		特殊	游泳池機房	
各棟共有部分	地上層	通用	梯廳(電樓梯間)電梯=緊急升降機、屋頂突出物(梯間)(機房)(水箱)	
		特殊	雨遮、陽台、排煙室、夾層、機房(推測併入主建物使有)、中繼機房	
	地下層	通用	梯廳	
		特殊	水箱	
車位共有部分	地上層	特殊	地面層車道	
	地下層	通用	停車空間(含車道)、防空避難室兼停車空間(含車道)	
		特殊	梯廳(電樓梯間)、機房、台電配電室、受電箱室、電信機房、垃圾處理室、資源回收區、發電機室、水箱、蓄水池、消防泵浦室	

資料來源：本研究整理

(二)分開計價研究之資料統計

依 20 處集合住宅共 487 戶之產權登記資料，分離出：

- (1)主建物、附屬建物、共有部分(不含車位)之分配比例
- (2)附屬建物再分離出陽台、雨遮占總產權之分配比例
- (3)共有部分再分離出大公、小公占總產權之分配比例
- (4)另外統計共部分(含車位)之平均值
- (5)統計各個集合住宅共有部分的標準差，用來比較同一集合住宅內，公設比差異的大小。

所有統計呈現出的各種項目組合，將做為分開計價研究分析的基礎數據與模擬組合之群組。資料統計顯示 15%產權中無雨遮之分配規劃；30%將大公與小公混合分配規劃在一起，以至於無法分離數據。詳如表 3-4：「台北大學特定區 20 處集合住宅產權分配比例之平均值」

表 3-4：台北大學特定區 20 處集合住宅產權分配比例之平均值

編號	開發者/ 案名	主建物、附屬建物、共有部分 分配比例之平均值(不含車位)							共有部分 平均值(含 車位)	共有部分 標準 差
		主建 物	附屬 建物	陽台	雨遮	共有 部分	大公	小公		
1	遠雄建設/ 紫京城	67.64%	7.73%	6.90%	0.83%	24.63%	9.22%	15.41%	36.97%	6.42%
2	遠雄建設/ 大學劍橋	63.28%	5.66%	5.66%	0.00%	31.06%	11.00%	20.06%	45.44%	4.31%
3	遠雄建設/ 大學風呂	62.51%	6.08%	6.08%	0.00%	31.40%	11.94%	19.46%	43.53%	2.48%
4	環泥建設/ 北大 MBA	66.38%	8.41%	7.38%	1.03%	25.21%	11.14%	14.08%	41.86%	2.47%
5	太子建設/ 太子國際村	65.43%	7.62%	7.62%	0.00%	26.95%	10.09%	16.86%	41.37%	2.30%
6	皇翔建設/ 四季會館	61.47%	9.58%	8.58%	1.00%	28.94%	12.24%	16.70%	36.82%	12.72%
7	麗寶建設/ 維也納花園	65.67%	7.56%	7.44%	0.12%	26.77%	10.65%	16.12%	42.41%	11.64%
8	麗寶建設/ 大英博物館	65.00%	8.19%	7.79%	0.40%	26.81%	10.01%	16.80%	42.63%	6.61%

9	竹城建設/ 竹城金澤	60.95%	9.06%	6.72%	2.35%	29.99%	12.61%	17.38%	42.78%	11.88%
10	生才實業/ 巴黎花都	66.76%	7.88%	7.26%	0.62%	25.36%	12.60%	12.76%	35.81%	9.45%
11	生才實業/ 北大璞園	68.86%	9.58%	7.53%	2.05%	21.55%	13.11%	8.45%	33.64%	1.42%
12	生才實業/ 麗園	69.54%	6.58%	5.05%	1.53%	23.88%	12.80%	11.09%	32.91%	1.97%
13	巨泰利建 設/名人尊品	69.84%	9.75%	8.59%	1.16%	20.41%	5.17%	15.24%	37.54%	2.15%
14	協和建設/ 歐洲之旅	67.16%	8.14%	6.98%	1.15%	24.70%	11.97%	12.73%	38.01%	9.45%
15	協和建設/ 當代 City	68.28%	8.96%	7.68%	1.28%	22.76%			40.19%	5.79%
16	協和建設/ 愛在歐洲	63.00%	7.45%	6.21%	1.24%	29.55%			35.89%	8.71%
17	綠竹建設/ 上北大	62.83%	7.74%	5.92%	1.82%	29.43%			35.55%	11.72%
18	永德建設/ 南北大	66.46%	6.99%	5.87%	1.12%	26.54%			35.52%	7.60%
19	佳陞建設 /Wish 歐洲	67.31%	8.52%	7.34%	1.18%	24.18%			38.96%	8.33%
20	佳陞建設 /Yes 歐洲	66.99%	9.83%	8.95%	0.88%	23.18%			38.01%	14.17%

資料來源：本研究整理

第二節 分開計價之研究設計與方法

分開計價之研究設計 3 個方法，分別從供給者角度考量下的建築體積成本法；需求者角度考量下的分析階層程序法 (Analytic Hierarchy Process)；符合現行市場上的蒐集與檢驗法。

一、供給者角度之建築體積成本法

(一) **研究方法**：以建築結構體積來推算建築標準化的成本，標準化有助於資料的分類判斷，避免混亂與混淆，更有助於使用者與資料之間的親和性及使用性 (陳清泉, 1988, 頁 21)。

(二) **設計理念**：建築結構體包含鋼筋與混凝土，可以實際的反應出營造成本數量，計算的範圍有樓板、所有牆面 (外牆、剪力牆、女兒牆與隔間牆)、樑與柱，並藉由固定公式，標準化樣本內的集合住宅，並符合優良的營建工程編定原則：(1) 簡單性 (2) 整體性 (3) 標準性 (4) 普遍性 (陳清泉, 1987, 頁 24)。

(三) **建立模型**：假設固定空間範圍內的基礎條件，如表 3-5：「產權面積轉換成結構體積之假設表。」建立主建物、附屬建物、共有部分之體積計算公式，如表 3-6：「產權面積轉換成結構體積之推算公式。」將欲求得的建築體積解設為 X ；將資料統計所獲得的主建物、附屬建物 (陽台)、附屬建物 (雨遮)、大公共設施、小公共設施之各個項目之面積假設為 Y 。

(四) 轉換結果

1、產權面積轉換為結構體之體積

將 487 筆建物產權面積資料，依主建物、附屬建物、共有部分之分類，將產權面積的平方公尺，帶入表 3-6 之公式，轉換為結構體體積的立方公尺。

2、單位標準化

將結構體體積除以產權面積，得到單位標準化後所要的參數。

3、導出分開計價比例

先將主建物比例假設為 1，以欲導出項目之參數除以主建物之參數，得到欲導出項目之分開計價比例係數。以主建物分開計價比例為 1 當作基準所導出的全部比例，可以任意調整主建物假設之分開計價比例，轉換出符合以成本考量下的分開計價比例係數。

表 3-5：產權面積轉換成結構體積之假設表(Z=欲求之數值)

假設條件	數值	公式
樓地板與牆厚度(m)	0.2	
樓層平均高度(m)	3	
柱寬(m)	0.5	
樑深(m)	0.4	
牆面數	4	
陽台牆面數	3	
小公牆面計算數	1	
大公牆面計算數	1	
牆面簍空率	50%	
每 n(m ²)含 4 柱(m ²)	16	
單位內柱、樑的數量	4	
單位內柱的面積(m ²)	0.36	$Z=(0.5-0.2)^2 \times 4$
		$Z=(0.5 \text{ 柱寬}-0.2 \text{ 牆厚})^2 \text{ 剩餘柱面積} \times 4 \text{ 根柱}$
柱體積與單位面積比例	6.75%	$(0.36 \div 16) \times 3$
單位內樑的體積(m ³)	0.96	$Z=(0.4-0.2) \times (\sqrt{16}-0.5 \times 2) \times 0.4 \times 4$
		$Z=\text{剩餘樑寬} \times (0.4 \text{ 樑深}-0.2 \text{ 牆厚}) \times \text{剩餘樑長}$ $(\sqrt{16} \text{ 每邊長度}-0.5 \text{ 柱寬} \times 2 \text{ 側}) \times 0.4 \text{ 樑深}$ $\times 4 \text{ 邊}$
樑體積與單位面積比	6.00%	$0.96 \div 16$
主建物單位假設面積(m ²)	144	
房間數	4	
衛浴數	2	
廳數	2	
每隔間計入之牆面數	2	
單位內主建物室內隔間的體積(m ³)	9.6	$Z=(4+2+2) \times 2 \times 0.2 \times 3$
		$Z=(4 \text{ 房}+2 \text{ 衛}+2 \text{ 廳}) \times 2 \text{ 道牆} \times 0.2 \text{ 牆厚} \times 3 \text{ 牆高}$
主建物室內隔間與單位面積比例	6.67%	

表 3-6：產權面積轉換成結構體積之推算公式表(X =欲求之 m^3 ； y =產權之 m^2)

	$X=(y \times 0.2)+(\sqrt{y} \times 0.2 \times 3 \times 4)+(y \times 6.75\%)+(y \times 6\%)+(y \times 6.67\%)$
1、主建物	X 主建物體積=(Y 主建物面積 $\times 0.2$ 樓板厚度 $\times 2$ 上下樓板 $\div 2$ 上下各分半)+(\sqrt{y} 取寬度 $\times 0.2$ 牆厚 $\times 3$ 牆高 $\times 4$ 面)+($y \times 6.75\%$ 柱體積與面積比)+($y \times 6\%$ 樑體積與面積比)+($y \times 6.67\%$ 室內隔間體積)
2、附屬建物(陽台)	$X=(y \times 0.2)+(\sqrt{y} \times 0.2 \times 3 \times 3 \times 1/2)+(y \times 6\%)$
3、附屬建物(雨遮)	$X=y \times 0.2$
4、共有部分(小公)	$X=(y \times 0.2)+(\sqrt{y} \times 0.2 \times 3 \times 1)+(y \times 6.75\%)+(y \times 6\%)$
5、共有部分(大公)	$X=(y \times 0.2)+(\sqrt{y} \times 0.2 \times 3 \times 1)+(y \times 6.75\%)+(y \times 6\%)$

(五)使用限制：表 3-5 之假設參數及表 3-6 之公式，因為求大量估算 20 處集合住宅，統一假設參數，並將住宅格局標準化為 4 房 2 廳 2 衛樣式。如單一估算集合住宅結構體積，需依實際情況調整該住宅假設參數、格局樣式，例如調整樓地板、牆面的厚度；住宅樣式如為套房，將增加隔間牆之結構體積等。

二、需求者角度之分析階層程序法

(一)研究方法：運用分析階層程序法，以問卷(Questionnaire)調查的方式取得資料，再以 Expert Choice 2000 軟體統計目標項目之權重。分析階層程序法是經由專家學者的評估，在本文以使用價值為目標，藉等比尺度在集合住宅專有部分與共有部分的產權類別、項目與細項之成偶對比予以量化後，建立成偶比較矩陣，據以求得特徵向量來代表層級中使用價值及其各個項目之程度差異，再經一致性的檢定後，便可做為各個項目在使用價值上的加權依據 (Saaty, 1980)。

(二)設計理念：問卷調查的數據，經過統計軟體所計算出的權重比例，可以轉換成分開計價所需的各個項目比例，實際反映需求者對於該項目在「使用價值」觀念下的比例。此外，藉由從事不動產相關行業之廣義產官學專家的問卷調查，可以減少對主建物、附屬建物與共有部分，因認知錯誤而造成研究結果的偏誤。

(三)層級結構：分析之目標以使用價值為主，並依特性分類出 3 個層級 (Stratification)：分別為區分所有層級、產權登記層級、登記細項層級。層級結構如圖 3-2：「集合住宅專有部分與共有部分使用價值評估層級關係圖。」

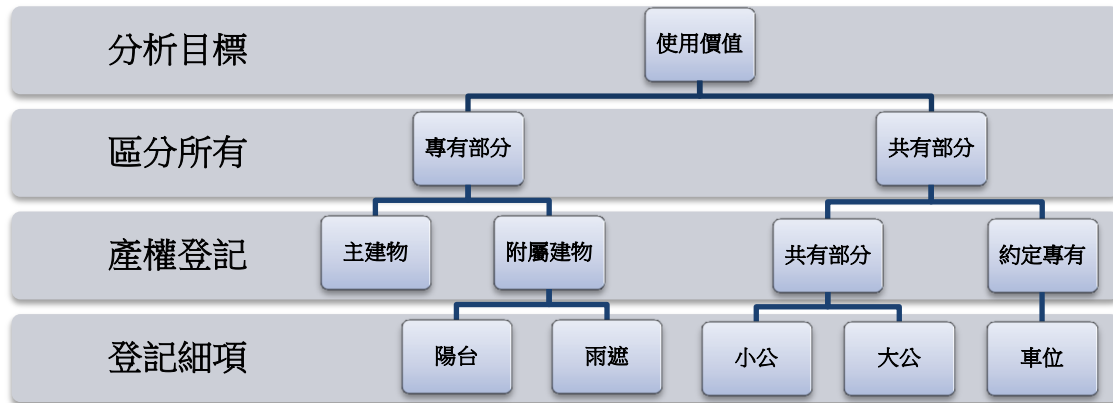


圖 3-2：集合住宅專有部分與共有部分使用價值評估層級關係圖

(四)問卷對象：廣義不動產相關領域之專家，以碩士以上學歷者進行篩選，並以 E-Mail 自動回覆方式及實質信件回函方式調查，調查結果的敘述統計，將檢驗產官學界群組的分布情形，調整為平均分布之狀態。

(五)轉換結果：將 Expert Choice 2000 軟體統計結果之權重，轉換成集合住宅主建物、附屬建物與共有部分之分開計價項目的各個比例，成為以使用價值為目標的分開計價比例係數。

三、市場蒐集與檢驗

(一)研究方法：實際訪談與資料蒐集

(二)使用理念：可獲得市場上第一手的分開計價比例資料，並符合政府目前推動分開計價規範的實例。

(三)蒐集來源：訪談預售屋與廣告銷公司所獲得之分開計價比例；從各媒體、文獻來收集資料；從政府取得規範資料，目前有(1) 2011 年 4 月，新北市機場捷運 A7 車站合宜住宅 BOT 規範；(2) 2011 年 9 月 15 日，新北市浮洲地區合宜住宅投資興建第 1 區、第 2 區土標案之投標須知。資料蒐集的情況如表 3-7：「市場蒐集的 3 種分開計價比例係數表。」；表 3-8：「政府合宜住宅之分開計價的每坪限制售價。」

(四)資料使用：蒐集的資料，將當作比較分析分開計價時的參數；合宜住宅的每坪售價限制數值，將先轉換為分開計價的權重比例係數，再與其他分開計價數值相比較。

- (五) 轉換公式：合宜住宅每坪限制售價，轉換為分開計價權重之公式如下：
- 1.1(設定值)/主建物限制售價(每坪萬元)*分開計價欲求的權重項目之限制售價(每坪萬元)=該分開計價項目之權重數值。將主建物之權重設定為 1.1，因該值與市場所使用的權重相當，目的在標準化主建物的權重，並從不同分開計價推演方法，觀察附屬建物與共有部分的差異。

表 3-7：市場蒐集的 3 種分開計價比例係數表

公司	土地	建物			指標案	位置	資料來源	取得日期	
		主建物	附屬建物						共有部分
			陽台	雨遮					
國泰建設	未說明	1.1-1.2	0.5-0.6		1	杭北首席	北市中正	蘋果日報	2010/5/1
遠雄建設		1	0.4-0.6	0.1-0.3	0.9-1	金華苑未來之光	北市內湖北縣林口	蘋果日報	2010/5/1
新聯陽實業	70%	1.1	30%		1	所有新聯陽代銷個案		新聯陽實業	2010/5/12

備註：1. 國泰建設與遠雄建設的土地與建物比例在模擬時，以 70%:30%式算。
2. 各公司所提供之建物比例資料將以最小值模擬計算。

表 3-8：政府合宜住宅之分開計價的每坪限制售價

資料來源/每坪售價限制 (每坪/萬元)	主建物	附屬建物		共有部分
		陽台	雨遮	
(內政部營建署，機場捷運 A7 站合宜住宅招商投資興建(用地預標售)案 相關作業規範, 2011, 頁 20)	15	6	0	15
(內政部營建署，新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫—第一區土地標售案 投標須知, 2011, 頁 3)	19.5	6.43	0	19.5
(內政部營建署，新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫—第二區土地標售案 投標須知, 2011, 頁 3)				

第三節 小結

本章節先敘述研究資料來源，並探討資料統計分析結果；再說明分開計價之研究設計與方法，共分為：(1)供給者角度之建築體積成本法、(2)需求者角度之分析階層程序法(AHP)、(3)市場蒐集與檢驗。

研究資料選定新北市台北大學特定區內 20 處集合住宅，資料顯示公設比最大平均值為 29.97%；最小平均值為 22.89%，但最高標準差卻高達 14.17%，呈現雖為同一集合住宅，但卻有非常大的「共有部分」分攤差異，嚴重影響到消費者購買不動產的使用權益，及購置過多「虛坪」的問題。且將近 65%的集合住宅存在著公設比標準差超過 5%的情況，顯示政府有必要以法律位階，規範私自約定「共有部分」分配比例問題。

資料也顯示，私自將共有部分分配規劃，產生六種不同態樣的種類，分別為：(1)分開小公、大公及車位分配在 3 個建號。(2)分開小公、大公、機車位及車位分配在 4 個建號。(3)分開小公、大公、機車位、車道及車位分配在 5 個建號。(4)分開小公及機房；合併大公及車位成為 3 個建號。(5)分開小公；合併大公及車位成為 2 個建號。(6)合併小公、大公及車位成為 1 個建號。最後從資料歸納出市場使用之「共有部分」的「項目」與「範圍」種類。並將資料統計出主建物、附屬建物、共有部分各占總產權的百分比數值，作為分開計價的模擬分析的基礎資料。此外，也發現 30%將小公共設施、大公共設施、車位共有持分混合分配規劃在同一建號中，導致三者產權呈現模糊不清的型態。15%集合住宅沒有將雨遮規劃納入產權，對於雨遮准予登記但不計價政策無影響。

分開計價之研究設計與方法，在供給者角度之建築體積成本法中，以建築結構體包含鋼筋與混凝土，可以實際的反應出營造成本數量的概念，將產權依分開計價項目分類為主建物、附屬建物(陽台)、附屬建物(雨遮)、大公共設施、小公共設施，並依照各項目特性設計將產權以平方公尺為單位的面積，轉換為以立方公尺的體積，體積可以做為衡量分開計價因成本不同而所呈現出的項目權重差異。需求者角度之分析階層程序法(AHP)，藉由具備專業知識者，以房地產需求者的使用效益立場填答問卷，經過 Expert Choice 2000 統計軟體所計算出的權重比例，轉換成分開計價所需的各個項目權重係數比例，實際反映需求者對於該項目在「使用價值」觀念下的比例。市場蒐集與檢驗法，從預售屋、廣告銷公司與媒體蒐集分開計價的權重係數比例；並從政府方面取得的規範資料，間接獲取政府在分開計價所採納的權重係數比例，目前新北市機場捷運 A7 車站合宜住宅 BOT 規範，及新北市浮洲地區合宜住宅投資興建第 1 區、第 2 區土標案之投標須知。

第四章 研究結果分析與討論

第一節 產權分配規劃原則

民法第 799 條第 4 目：「區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。」法令賦予人民自行約定契約內容的權利，然而在專有部分與共有部分的分配比例、項目與歸屬上，消費者在購置房地產時，只有簽約接納的義務，卻沒有參與規劃的權利，政府放任由建築開發者自行分配規劃產權範圍與配置，罔顧消費者權益。

研究資料顯示，20 處集合住宅公設比最大平均值為 29.97%；最小平均值為 22.89%，但最高標準差卻高達 14.17%，其餘 65% 的集合住宅存在著公設比標準差超過 5% 的情況；25% 集合住宅標準差超過 10%，數據分別為 12.72%、11.64%、11.88%、11.72%、14.17%。同一集合住宅，但卻有非常大的「共有部分」分配攤差異，影響消費者購買不動產的使用權益，及購置過多「虛坪」的問題。

樣本也顯示在分配規劃中，30%(6/20) 集合住宅，將大、小公設與車位混合分配規劃在同一建號中，致三者產權呈現模糊不清的型態，影響消費者知的權益；15%(3/20) 集合住宅產權中無雨遮之分配規劃，說明雨遮並非必要的產權登記項目。此外，20 處集合住宅有 6 種分配規劃模式、究竟何為適宜之分配規劃模式。因此，在討論分開計價時，應先將共有部分的分配規劃項目與原則加以釐清，才能有相同的分開計價基礎。

政府有必要以法律位階，規範私自約定「共有部分」分配比例問題，以符合社會需求。2005 年大法官釋字第 600 號已說明，區分所有權共有部分之認定、權屬與分配比例問題：(1) 區分所有建物共有部分之認定、(2) 區分所有建物權屬之分配、(3) 區分所有建物應有部分之比例。2009 年監察院的糾正文也指出 4 項分配規劃的問題：(1) 共用部分之認定、(2) 權屬之分配、(3) 應有部分之比例、(4) 公共設施比的計算方式雜亂。學者陳立夫也於 2009 年提出：「土地法對於建築改良物登記之基本原則與程序，乃至相關事項，完全未設規定。縱使其授權訂定之土地登記規則有關於建築改良物登記之規定，實則其規定欠缺法律之明確授權。」學者廖義男更於 2009 年提出：「為符合重要事項應由法律本身明定之法律保留原則，以落實憲法保障人民財產權之意旨，建築改良物之登記規範應以法律位階規範之。」劉厚連於 2012 提出：「明確授權於地籍測量實施規則中，加以界定與處理，才不違法律保留、法律優位原則，並符合法律授權明確之要求，更與憲法保護人民財產權之意旨符合。」因此，合理的分配規劃才有正確的分開計價。

一、分配規劃研究之資料統計

依 20 處集合住宅共有部分之測量成果圖，以產權分配規劃方式來共歸納出 6 種分配方式，並依合理性、與最無爭議性來排優劣次序，分配規劃優劣順序結果為：(1)分開小公、大公、機車位、車道及車位分配在 5 個建號、(2)分開小公、大公、機車位及車位分配在 4 個建號、(3)分開小公、大公及車位分配在 3 個建號、(4)分開小公及機房；合併大公及車位成為 3 個建號、(5)分開小公；合併大公及車位成為 2 個建號、(6)合併小公、大公及車位成為 1 個建號。如表 4-1：「集合住宅主建物、附屬建物、共有部分登記分配規劃方法優劣次序表。」

表 4-1：集合住宅主建物、附屬建物、共有部分登記分配規劃方法優劣次序表

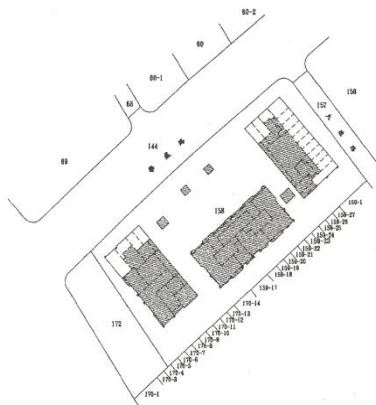
分配類型	主建物	附屬建物	小公共設施	大公共設施		車位共有部分	優劣排序	
1	主建物	附屬建物	小公	大公		車位共有	3	
2	主建物	附屬建物	小公	大公	機車位	車位共有	2	
3	主建物	附屬建物	小公	大公	機車位	車道	車位共有	1
4	主建物	附屬建物	小公	機房	大公+車位共有		4	
5	主建物	附屬建物	小公	大公+車位共有			5	
6	主建物	附屬建物	小公+大公+車位共有				6	

因此，欲規範專有部分與共有部分之分配規劃方法，宜採用合理、較無爭議性之「共有部分」5 項目分配法，將共有部分之小公共設施、大公共設施、機車位、車道與車位分別單獨登記建號，再依照消費者買入產權情況，登記含車位或不含車位之產權。

「共有部分」各項分配登記參示意如下：

- (1)小公共設施：集合住宅內如有數棟，應各棟小公獨立分配。
- (2)大公共設施：參考圖 4-1：「大公產權分配規劃參考圖」
- (3)機車位：參考圖 4-2：「機車位產權分配規劃參考圖」
- (4)車道：參考圖 4-3：「車道產權分配規劃參考圖」
- (5)車位：參考圖 4-4：「車位產權分配規劃參考圖」

各戶不論「專有部分」大小，均配置機車位，及「專有部分」項目內的「附屬建物陽台」部分的面積比例不同，因此無法達到每戶持分的「共有部分」比例相同，但須計算規範出合理的比例坐落範圍，以保障人民財產權。



A, B棟一樓: $15.845 \times 42.97 - 9.265 \times 6.01 - 2.48 \times 1.08 - 6.58 \times 4.59 - 5.83 \times 0.75 - 1.91 \times 26.925 = 536.50$
 陽台: $5.83 \times 0.75 + 1.91 \times 26.925 = 55.80$

C, D棟一樓: $52.25 \times 8.35 + 50.83 \times 13.71 + 0.61 \times 1.045 \times 2 + 0.72 \times 0.90 + 0.72 \times 1.10 + 0.18 \times 0.20 + 7.68 \times 0.72 + 0.75 \times 0.20 + 0.75 \times 0.92 + 0.90 \times 0.92 \times 2 - 5.38 \times 0.38 + 0.81 \times 0.19 + 0.72 \times 0.18 + 0.75 \times 0.92 + 7.70 \times 0.80 + 0.75 \times 0.12 + 0.70 \times 1.10 + 0.20 \times 0.12 + 0.70 \times 0.90 = 1150.54$
 陽台: $51.03 \times 1.395 - 6.075 \times 0.675 + 0.825 \times 0.20 - 8.50 \times 0.335 - 8.50 \times 0.34 - 6.15 \times 0.675 + 0.23 \times 3.62 + 1.65 \times 0.40 + 7.30 \times 1.395 + 3.025 \times 0.72 + 1.65 \times 1.12 + 3.025 \times 0.72 + 1.65 \times 1.12 + 7.30 \times 1.395 + 1.65 \times 0.32 + 0.21 \times 3.62 = 88.56$

E, F棟一樓: $21.215 \times 23.32 + 17.625 \times 23.32 - 5.515 \times 5.87 + 3.25 \times 6.58 + 1.335 \times 1.59 - 28.455 \times 1.925 - 1.97 \times 6.58 - 0.72 \times 6.27 + 0.90 \times 0.72 + 1.10 \times 0.72 \times 2 + 0.92 \times 0.90 - 0.20 \times 0.165 + 0.92 \times 0.90 = 836.71$
 陽台: $1.925 \times 28.455 + 6.58 \times 1.97 + 0.72 \times 6.58 + 0.92 \times 5.055 + 0.92 \times 3.455 + 0.645 \times 1.425 = 81.27$

一樓: $4.70 \times 4.70 + 6.00 \times 5.00 + 2.70 \times 2.70 + 2.70 \times 2.70 = 66.67$
 陽台: $(3.79 \times 3.79 - 2.70 \times 2.70) \times 2 = 14.15$

共計: 2830.20

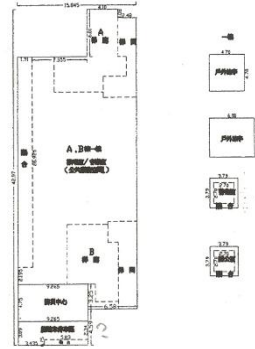
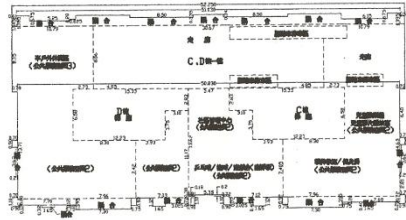
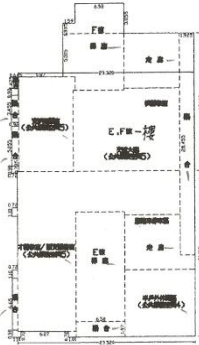


圖 4-1：大公產權分配規劃參考圖(新北市大學段一小段 4013 建號)

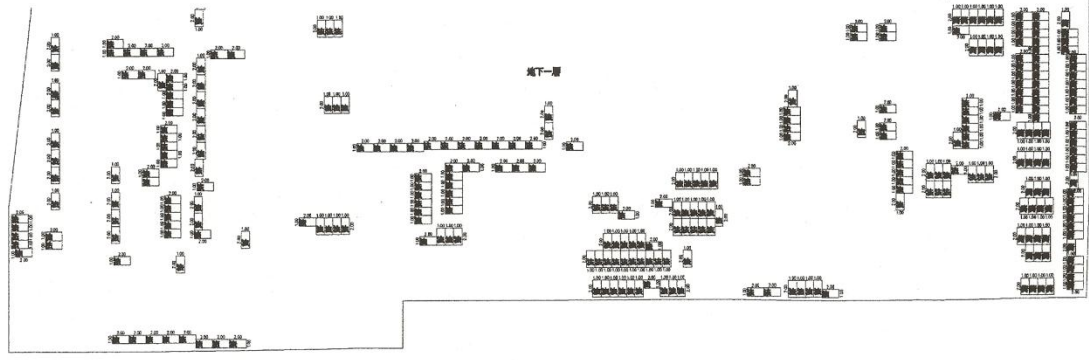
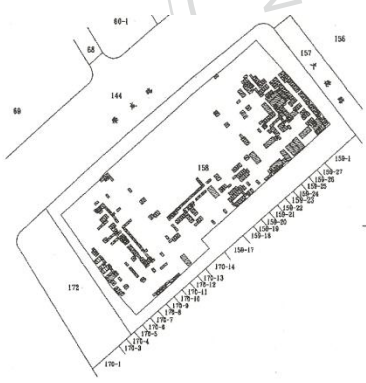


圖 4-2：機車位產權分配規劃參考圖(新北市大學段一小段 4021 建號)

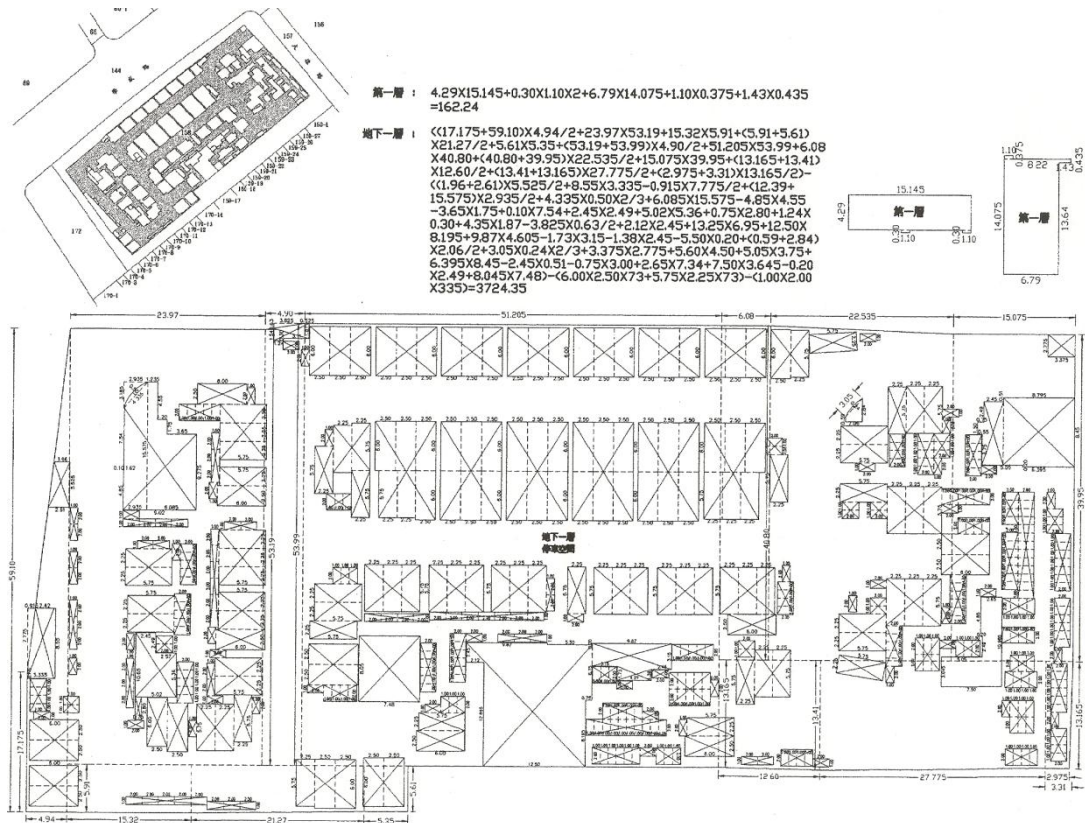


圖 4-3：車道產權分配規劃參考圖(新北市大學段一小段 4022 建號)

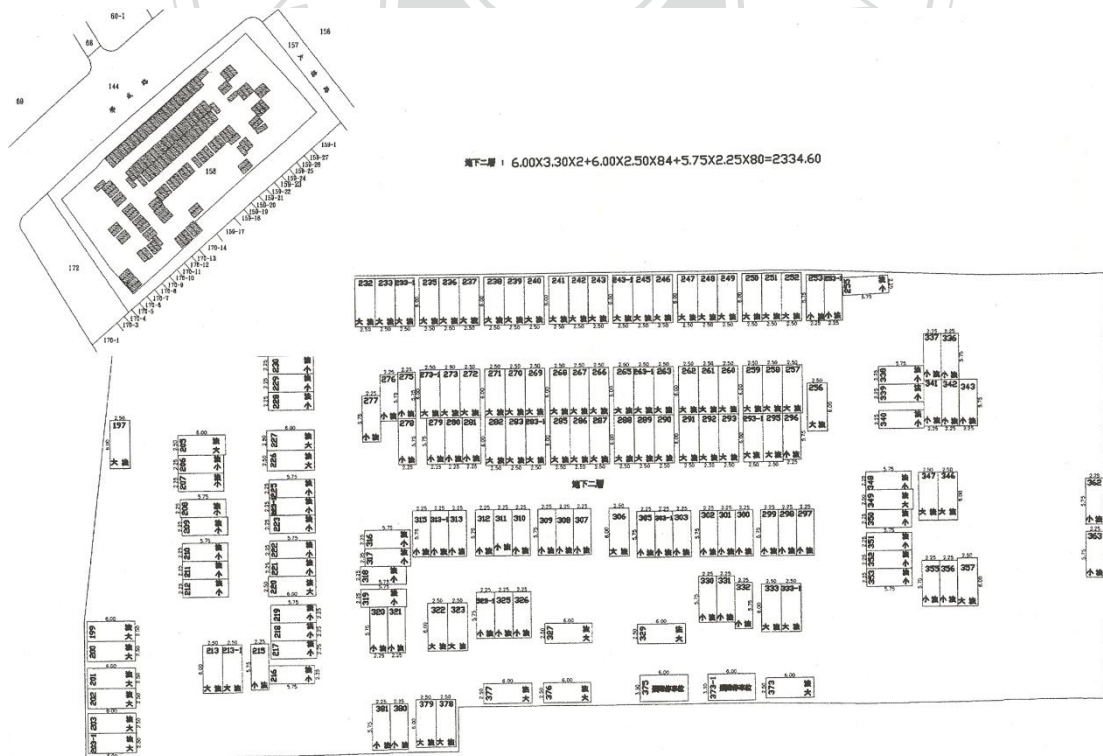


圖 4-4：車位產權分配規劃參考圖(新北市大學段一小段 4020 建號)

二、共有部分分配規劃的種類與方式

資料分析結果的區分類別有 3 大項，分別為整體分配、各棟分配與車位分配。在(1)整體分配中，分析出 3 小項的規劃種類，分別為①共有部分三分法、②共有部分二分法及③地下地上層二分法；在(2)各棟分配中，也分析出 3 小項的規劃種類，分別為①各棟獨立分法、②各棟混合後再分配法、③機房併入主建物分法；在(3)車位分配中，分析出 2 小項的規劃種類，分別為①車位獨立分法、②車位併入全體共有部分分法。分析結果如表 4-2：「台北大學特定區 20 處集合住宅共有部分分配規劃種類與方式。」

表 4-2：台北大學特定區 20 處集合住宅共有部分分配規劃種類與方式

類別	分配種類	方式	說明	備註	集合住宅代表	評量
整體分配	共有部分三分法	區分為全體、各棟、車位共有部分，並各自擁有獨立建號。	常見，且較為公平的分配方法。		1-7	合理
	共有部分二分法	區分為全體(含車位)、各棟共有部分。	常見，但車位部份容易引發產權糾紛。		8、10-20	合理
	地上地下層二分法	區分地上層，由主建物區分所有權人持有；地下層，由車位區分所有權人持有，並包含所有在地下層整的集合住宅的共有設施。	不常見，且非常不公平與不合理的分配法，一定會造成住戶與車位的區分所有權人，因產權不清而發生糾紛。		9	不合理
各棟分配	各棟小公獨立分法	各棟的梯廳與屋頂突出物，由各棟個別持分。	常見，且為合理的分配方式，達到使有者分攤的原則，產權糾紛最少。		1-6、8、11-12	合理
	各棟小公混合後再分配法	各棟的梯廳與屋頂突出物，由全部棟攤分，或由各群組棟攤分。	較不常見，且每棟所需分配的面積不同，造成分配與使用不均等的問題，產權糾紛也較多。		9、10、14-20	不合理
	機房併入主建物分法	機房原為公有部分，開發者將此不計入容積的面積，灌入主建物，增加銷售坪數，獲取最大利潤。	少見，開發者以利益為規劃前提，在取得使有執照後做二次施工，將機房併入主建物，但未來使有用將會受到違反建築法的困擾，並且造成產權糾紛。		7	不合理

車位分配	車位獨立分法	車位之區分所有權，分配在各自獨立的建號裡，並包含當層車道，車位可獨立買賣，常見的車位種類為自設或獎勵停車位。	常見，車位所有權人產權清楚，但地面層出口車道產權持分，應分攤大部分的面積，少部分由全體共有部分分攤。因為所有住宅的機、電、水等設備位於地下室，且尚有住戶機車位需要車道進出。	1-6	合理
	車位併入全體共有部分分法	車位之區分所有權，分配在全體共有部分，車位不能單獨買賣，僅可在有主建物的所有權下移轉，為常見的停車位為法定停車位。	常見，通常只有在法定、自設停車位出現此種分配法，產權清楚，缺點是車位無法對外買賣。	7-20	合理

依照資料歸納分析顯示，「共有部分」分配規劃區隔為3大類，共有8種規劃方式，各種方式只要在合理、不具爭議性的原則下，均適合最為分配規劃原則，且市場行之有年。因此，在設計規範原則時，均可參考使用，使分配規劃因集合住宅、建築開發者、規劃者與消費者的差異，在合理的範圍內分配產權。但分析結果顯示，有3種規劃方式不合理，除造成集合住宅興建完成後的產權糾紛、更枉顧人民的財產權，應絕對禁止使用。不合理分配規畫方式分別為：

(1) 地上層與地下層二分法

區分地上層，由主建物區分所有權人持有，如圖4-5：「不合理之地上層地下層二分分配法示意圖—地下層部分」；地下層，由車位區分所有權人持有，如圖4-6：「不合理之地上層地下層二分分配法示意圖—地上層部分」，並包含所有在地下層整的集合住宅的共有設施。此危極不常見之分配方法，造成集合住宅戶的公共設施由車位持有分攤之情形，容易造成產權糾紛。

(2) 各棟小公混合後再分配法

各棟的梯廳與屋頂突出物面積合併後，由各戶共同分擔，如圖4-7：「不合理之小公混合後再分配法示意圖」。此分配方式較不常見，且每棟梯廳面積不同，造成分配與使用不均等的問題，產權糾紛也較多。

(3) 機房併入主建物分法

機房原為共有部分，如圖4-8：「不合理之機房併入主建物分配法示意圖」開法者將此不計入容積的面積，以二次施工方式，灌入主建物，增加銷售坪數，以獲取最大利潤，但未來使有者將會受到違反建築法的困擾。

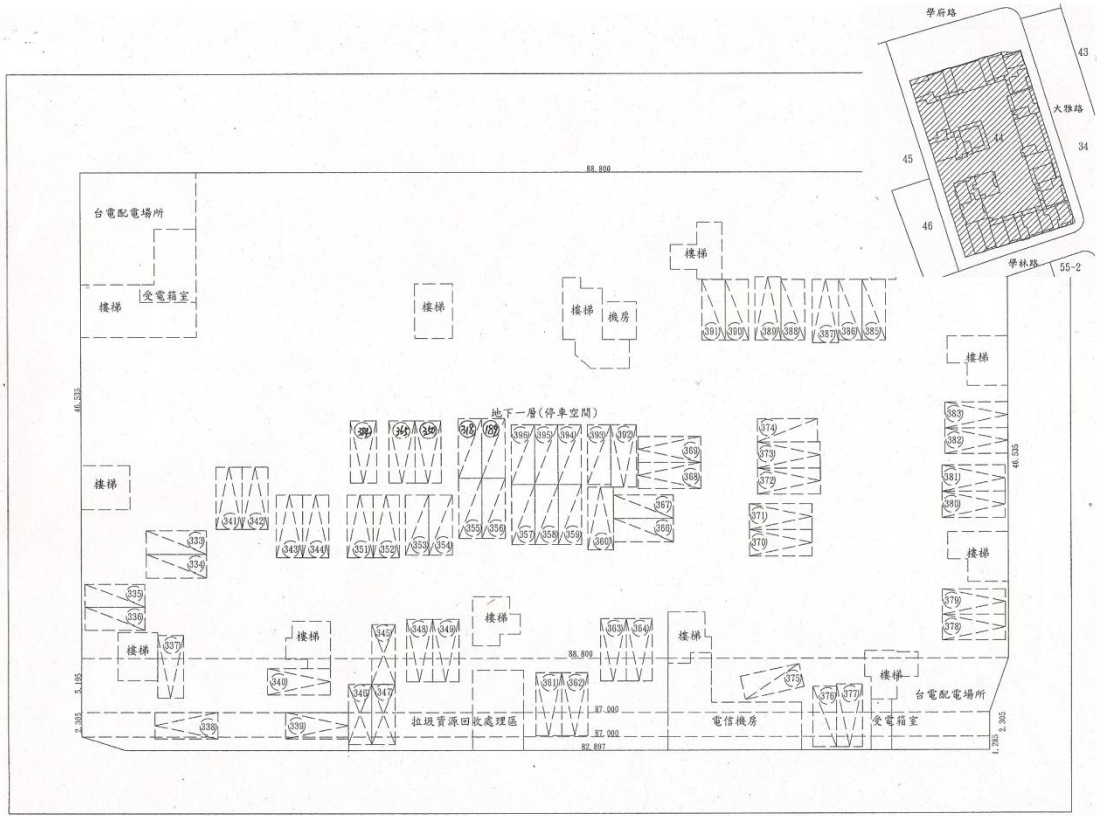


圖 4-5：不合理之地上層地下層二分分配法示意圖—地下層部分
(新北市大學段二小段 2522 建號)

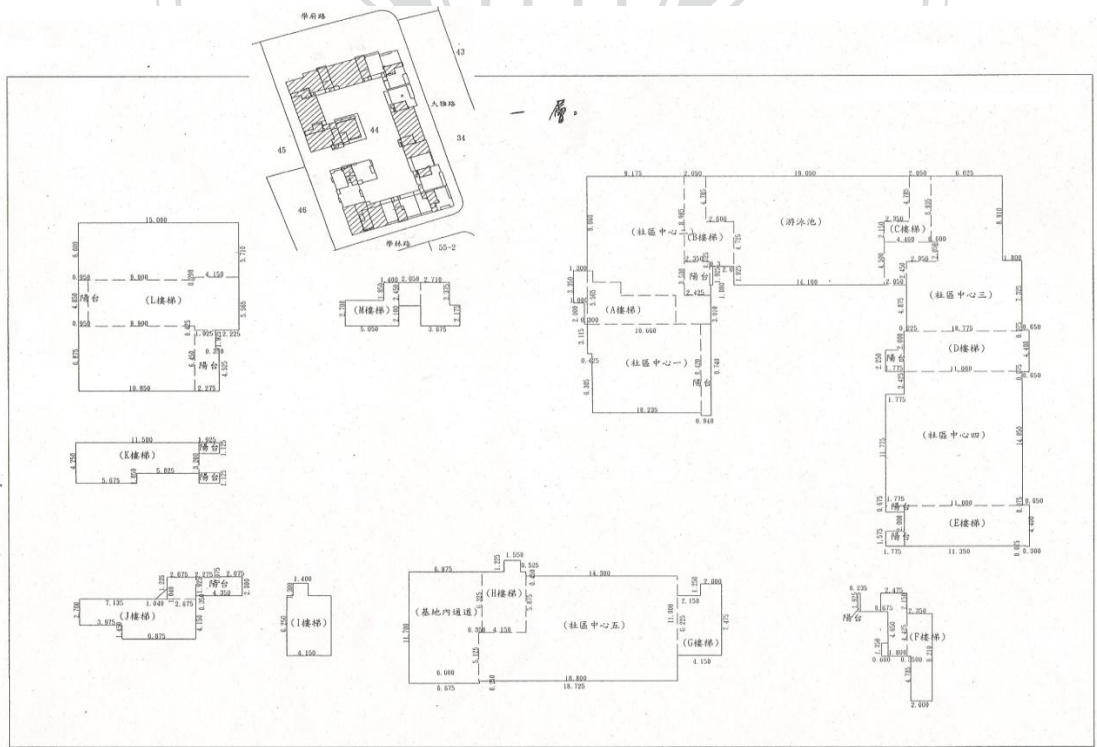


圖 4-6：不合理之地上層地下層二分分配法示意圖—地上層部分
(新北市大學段二小段 2521 建號)

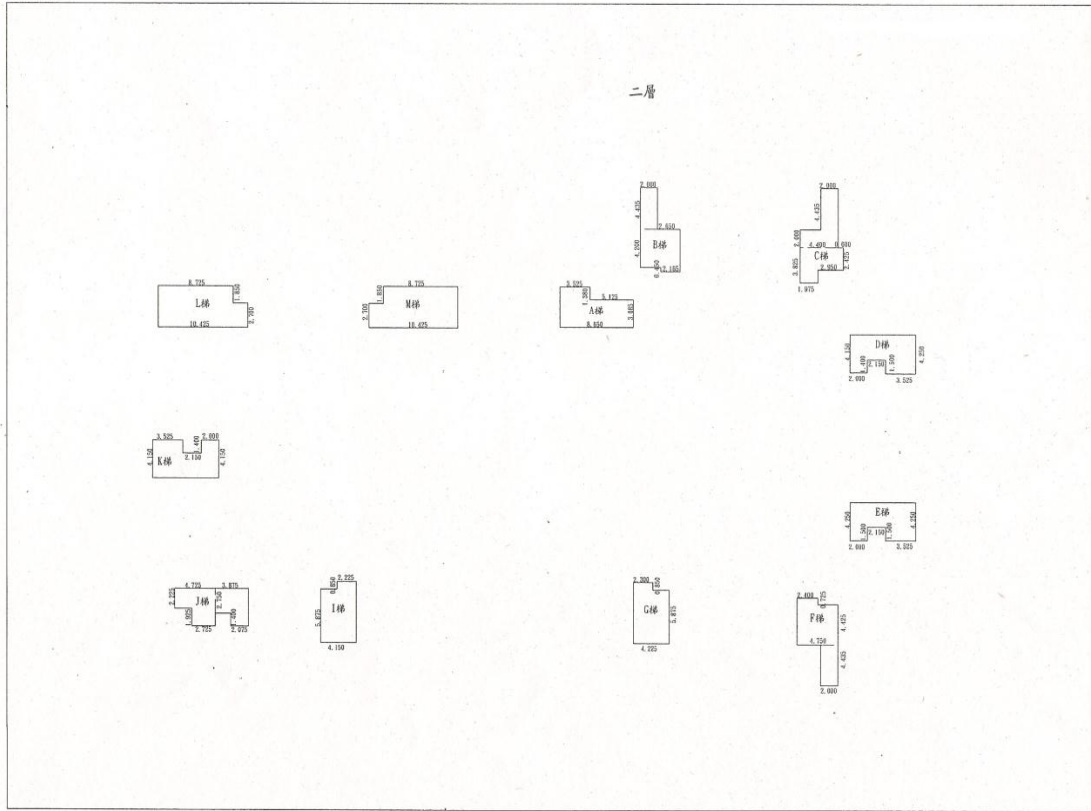


圖 4-7：不合理之小公混合後再分配法示意圖(新北市大學段二小段 2521 建號)

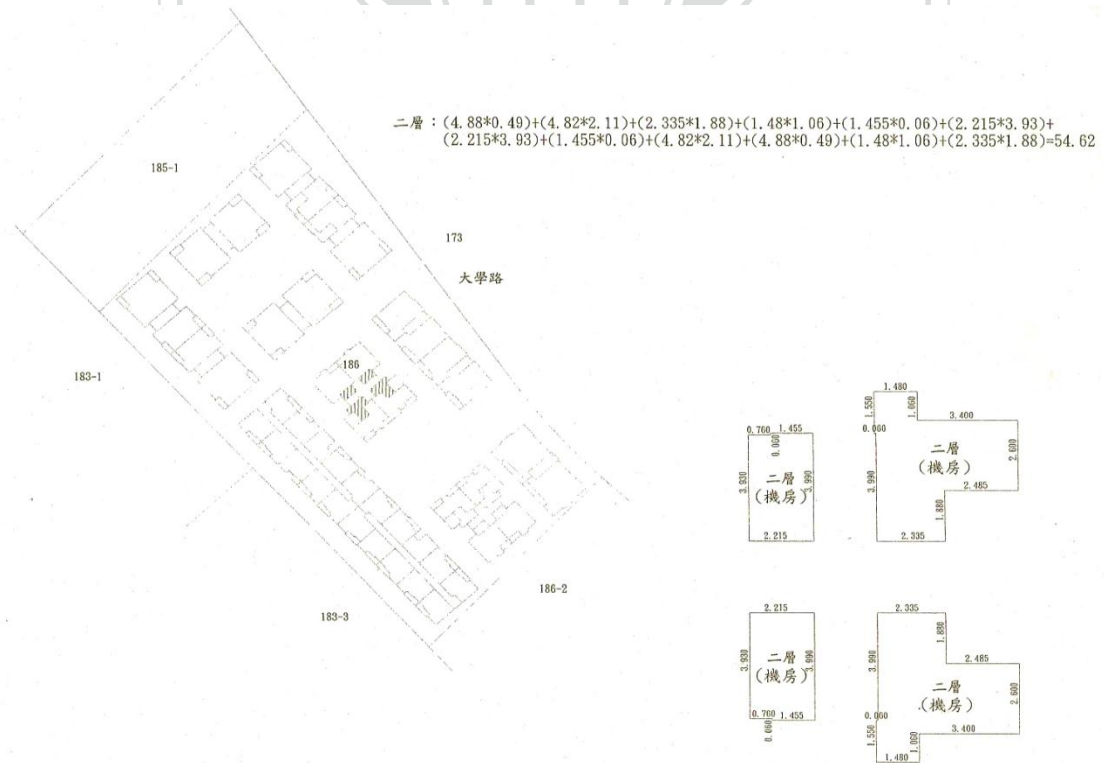


圖 4-8：不合理之機房併入主建物分配法示意圖 (新北市大學段一小段 1516 建號)

三、分配規劃研究結果討論

「專有部分」與「共有部分」之分配規劃方法，宜採用「共有部分」5項目分配法，將共有部分之小公共設施、大公共設施、機車位、車道與車位分別單獨登記建號，再依照消費者購置產權情況分配。

各項分配登記原則如下：

- (1)小公共設施：登記項目與範圍以該戶該棟 1 樓起之樓梯廳、樓梯間至該棟頂樓屋凸物。集合住宅內如有數棟，應各棟小公獨立分配。
- (2)大公共設施：舉凡所有集合住宅共用之維持設備、系統、空間等，均列入大公共設施，不論位於地下層或地上層，均按專有部分佔全體專有部分比例來分攤公共設施。
- (3)機車位：每戶依法規配置至少 1 個機車位，不論專有部分的大小與比例，因此，將會造成每戶總產權的共有部分分攤不能達零誤差，但會有合理的比例範圍，該範圍可做後續研究。
- (4)車道：可分為出入口車道、地下室停車場車道。首先計算出機車位與車位面積佔所有車位面積比例，再用該比例分攤車道面積。以確保每位車位都有使用車道權。
- (5)車位：可分為平面車位與機械車位，車位以位計價，但產權分配卻以使用面積計價，機械車位又可分獨立式、連動式、雙層、多層等，因此平面車位以實際面積登記，機械則需考量使用維護的一體性，共同分攤機械設備連動之範圍面積，各個機械區可獨立分配。

各項登記項目與範圍參考本文第 23 頁，即第 2 章第 2 節第 2 項第 3 款：「共有部分」之項目、範圍與界線問題探討。

「共有部分」分配規劃區隔為 3 大類，又可分為 8 種規劃方式，分析結果顯示，有 3 種規劃方式不合理，除造成集合住宅興建完成後的產權糾紛、更枉顧人民的財產權，應絕對禁止使用。不合理分配規畫方式分別為：

- (1)地上層與地下層二分法
- (2)各棟小公混合後再分配法
- (3)機房併入主建物分法

各戶不論「專有部分」大小，均配置①機車位，及「專有部分」項目內的「②附屬建物陽台雨遮」部分的面積比例不同，尚有③小公各棟梯廳面積差異等因素，因此無法達到每戶持分的「共有部分」比例相同，但須計算規範出合理的比例坐落範圍，以保障人民財產權，並可作為後續研究議題。

第二節 分開計價的權重係數與呈現結果

為求標準化四種分開計價的權重係數，統一將主建物之權重係數，取市場使用之數值：1.1。市場上之預售屋市場，以坪數乘上單價之總價回推分開計價比例，拉高主建物來凸顯價值，降低附屬建物與共有部分來還原出總價。

一、供給者角度之建築體積成本法

利用表 3-6：「產權面積轉換成結構體積之推算公式表」公式帶入 20 個集合住宅，共 487 戶，並使用 Microsoft Excel 2010 轉換出每戶數據後，以集合住宅為單位取其平均數，再取 20 處集合住宅的總平均數而得到參數，分開計價權重數值為：主建物 1.1；陽台 0.96；雨遮 0.34；共有部分 0.64。

二、需求者角度之分析階層程序法

問卷發放時間為 2011 年 6 月 1 日至 6 月 10 日，發放卷數為 237 分，截至 2011 年 6 月 30 日，問卷回收合計 28 分，回收率(Return Rate)為 11.81%。此外，回收問卷中，產業界佔 42.86%；政府界佔 21.43%；學術界佔 35.71%。問卷分析分為產、官、學各別獨立分析及全部綜合分析共四種，分析檢測值(inconsistency)分別為：0.06；0.09；0.03；0.04，均未大於 0.1，依 AHP 理論，所有問卷結果均符合邏輯，為有效問卷。但產、官、學分開分析的結果差異不大，以主建物效用比較，分別為：產業界 67.9%；政府界 62.1%；學術界 73.2%，綜合分析為 68.8%。因此僅採用產官學全部綜合分析之結果。

產官學問卷合併分析後的權重數值如表 4-3：「分析階層程序法(AHP)分析問卷後的權重數值」，將該數值轉換為百分比的形式，轉換公式為：「主要項目權重(例如附屬建物)×次要項目權重(例如陽台)=該項目權重。」推算結果顯示主建物、附屬建物(陽台)、附屬建物(雨遮)、共有部分(小公)、共有部分(大公)分別為：68.80%、14.82%、2.58%、8.06%、5.74%，如圖 4-9：「權重數值轉換成百分比之關係圖」。

表 4-3：分析階層程序法(AHP)分析問卷後的權重數值

主建物	0.688		
附屬建物	0.174	陽台	0.852
		雨遮	0.148
共有部分	0.138	小公	0.584
		大公	0.416

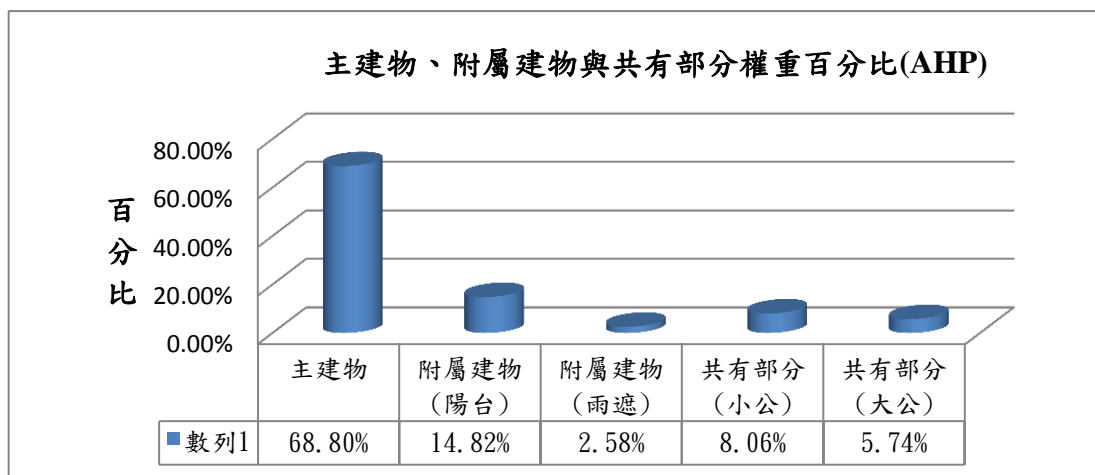


圖 4-9：權重數值轉換成百分比之關係圖

依照權重百分比比例，轉換出的分開計價權重數值為：主建物 1.1；陽台 0.24；雨遮 0.04；大共有部分 0.13；小共有部分 0.09。轉換公式：「欲求得分開計價項目之權重數值＝該項目權重百分比×(主建物權重數值設定值 1.1÷主建物權重百分比)。」例如欲求得附屬建物的陽台權重數值：「 $0.24=14.82\% \times (1.1 \div 68.80\%)$ 。」

三、市場蒐集與檢驗

(一)預售屋：將市場收集的數據直接取平均數，取得分開計價權重數據為：主建物 1.1；陽台 0.48；雨遮 0.38；共有部分 1.0。

(二)合宜住宅：將合宜住宅投標須知的每坪限制售價數值，轉換為分開計價權重數據，並取平均數。推導公式：「主建物權重設定值 1.1÷主建物每坪限制售價×(欲求項目)每坪限制售價＝該項目權重。」如表 4-4：「合宜住宅之分開計價的每坪限制售價轉換為分開計價之權重結果」，取得分開計價權重數據為：主建物 1.1；陽台 0.4；雨遮 0；共有部分 1.1。

表 4-4：合宜住宅之分開計價的每坪限制售價轉換為分開計價之權重結果

合宜住宅/分開計價項目	主建物	附屬建物		共有部分
		陽台	雨遮	
機場捷運 A7 站合宜住宅每坪限制售價	150000	60000	0	150000
轉換分開計價後的權重	1.1	0.44	0	1.1
新北市板橋浮洲合宜住宅每坪限制售價	195000	64300	0	195000
轉換分開計價後的權重	1.1	0.36272	0	1.1
以平均值計算所取的分開計價權重數據	1.1	0.40136	0	1.1

四、綜合結果分析

研究結果如圖 4-10：「四種分開計價比例之比較」所顯示，除主建物數值固定在 1.1 外，雨遮的權重比例均為最低、認知差距 34.55% $((0.38 \text{ 最大值}-0 \text{ 最小值})\div 1.1 \text{ 全距})$ 為項目內的最小值，顯示雨遮不予計價符合市場、供給成本與需求情況；共有部分分為小公共設施與大公共設施，僅有需求者角度之分析階層程序法，能清楚的區分兩者公共設施因使用效益上的不同而產生的權重差異。而供給者角度之建築體積成本法，因研究資料只有 70% 可以將大、小公共設施分離，但為求達到標準化架構理論中的統一性，所以採合併平均計算。結果在共有部分的權重認知差異最大，有 91.82% $((1.1 \text{ 最大值}-0.09 \text{ 最小值})\div 1.1 \text{ 全距})$ 之差距，顯示該部分在主觀或客觀的觀感上差異甚大，需要明確定義。此外，需求者的各項計價權重比例，除「專有部分」之主建物之外，均明顯偏低，顯示僅以主建物計價較符合需求者的期待。

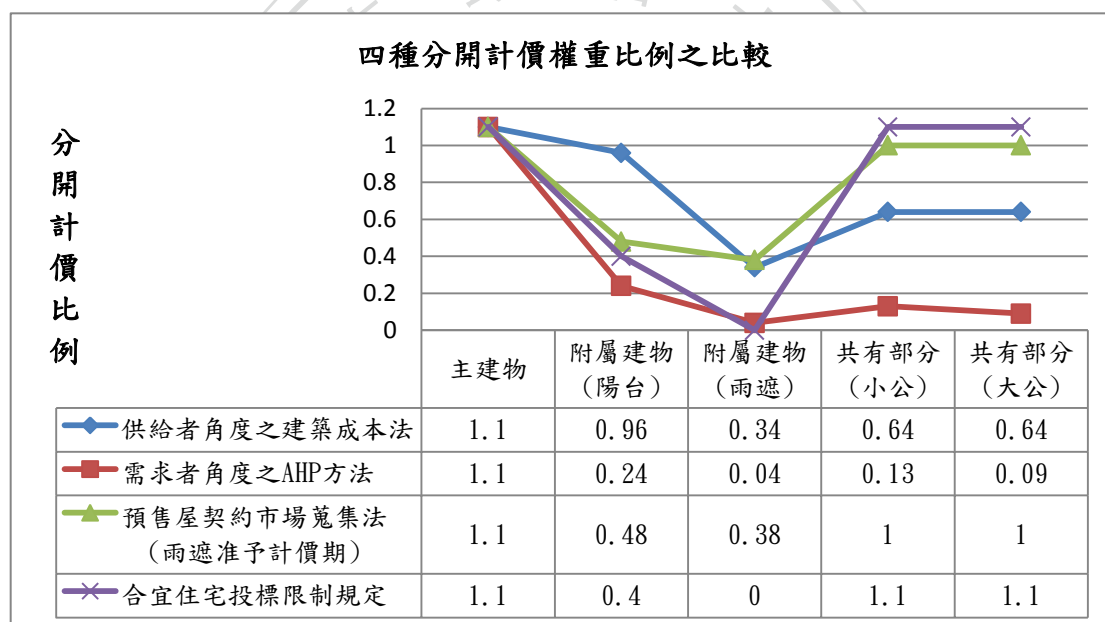


圖 4-10：四種分開計價權重比例之比較

以 487 戶之產權資料，做為模擬數值，其分析的結果為：主建物占總產權 65.75%；附屬建物之陽台占總產權 7.11%；附屬建物之雨遮占總產權 0.88%；共有部分之小公占總產權 11.04%；共有部分之大公占總產權 15.22%。將該數值帶入四種分開計價權重比例，模擬執行分開計價後與現行產權單一計價的百分比結果為：以供給者角度衡量之建築體積成本法數值為 96.26%；以需求者角度衡量之分析階層程序法(AHP)數值為 76.87%；預售屋契約市場蒐集法數值為 102.33%；合宜住宅投標限制規定呈現的數值為 104.06%。模擬四種分開計價與單一計價的差異百分比分別為：-3.74%；-23.13%；2.33%；4.06%。

模擬分開計價與單一計價的實測結果顯示，需求者對於效用的主觀認知著重在主建物的價值，主建物占總產權的效用價值達 94.08%(72.32%÷76.87%)，顯示僅以主建物作為主要計價的期待；但該分開計價權重比例實測結果差異達 23.13%(100%-76.87%)，因差距過大，而不適用於現行單一計價轉換為分開計價的比例數值，縱使依據分析階層程序法理論，調整因口語轉換數值所產生的系統性誤差 4.7~12.5%的機率，最小誤差值仍高達 10.63%(23.13%-12.50%)，更確定不適用做為轉換方法。

附屬建物之雨遮在模擬基礎資料僅為總產權的 0.88%，又在四種分開計價權重比均為最低的情況下，實測結果顯示雨遮價格占總價為 0%-0.33%之間，因此雨遮准予登記但不計價的規範，對於市場的衝擊影響非常小。

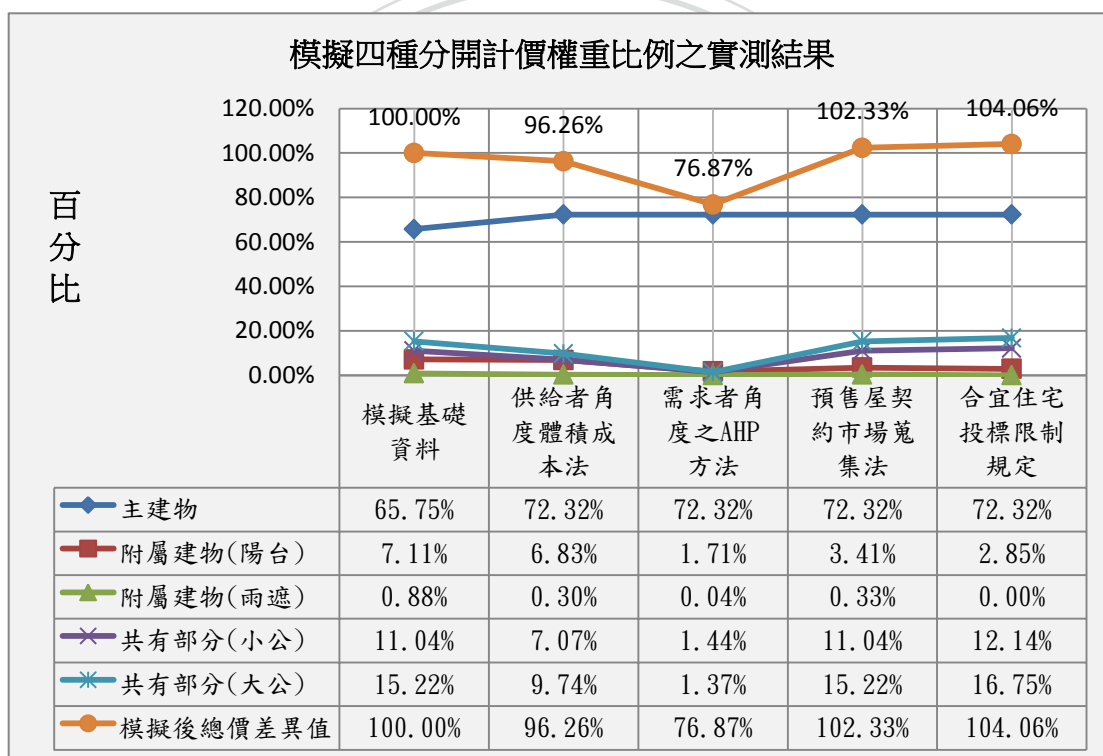


圖 4-11：模擬四種分開計價權重比例之實測結果

此外，當台灣不動產每坪價格與國外僅以專有部分計價之國家比較時，除先轉換計價單位外，更需要轉換產權面積計價差異。以本研究之產權資料，做為模擬轉換數值，將主建物占總產權 65.75%，加上附屬建物之陽台占總產權 7.11%，成為僅以專有部分計價的比例；附屬建物之雨遮、小公、大公不計入。結果顯示專有部分佔原總產權比例的 72.86%，因此，國外不動產每單位/元價格乘上 72.86%為台灣不動產每單位/元之價格，即台灣每坪 72.86 萬相當於國外每坪 100 萬，此結果可供未來全球不動產價格比較上的轉換產權參考數據，減少估價與研究誤差。

第三節 小結

「專有部分」與「共有部分」之合理分配規劃原則，在法律授權私法約定下，產生同一集合住宅，公設比標準差達 14.17%，消費者購置「虛坪」機會增加，基於憲法保障人民財產權，應以法律位階制定規範，而非僅以行政命令、授權私法來規範之。研究分析顯示，產權分配規劃宜採用「共有部分」5 項目分配法，將共有部分之小公共設施、大公共設施、機車位、車道與車位分別單獨登記建號，並依照合理分配方式分配(本文 57 頁)，再按消費者購置產權情況分配。

但合理的產權分配規劃，無法達到民法第 799 條第 4 款：「區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。」因各戶不論「專有部分」大小，均配置①機車位，及「專有部分」項目內的「②附屬建物陽台雨遮」部分的面積比例不同，尚有③小公各棟梯廳面積差異等因素，因此無法達到每戶持分的「共有部分」比例相同，但可計算規範出合理的比例坐落範圍，以保障人民財產權，並可作為後續研究議題。

分開計價項目權重比例研究結果顯示，除主建物數值固定在 1.1 外，雨遮的權重比例均為最低、且認知差距僅 34.55%，為項目內的最小值，顯示雨遮不予計價符合市場、供給成本與需求情況；共有部分的權重認知差異最大，有 91.82% 之差距，顯示該部分在主觀或客觀的觀感上差異甚大，需要明確定義。此外，需求者的各項計價權重比例，除主建物之外，均明顯偏低，顯示僅以主建物計價較符合需求者的期待，並與國外不動產僅以專有部分計價的情形相符，表達使用價值等於交換價值的概念。

將 4 種分開計價的權重比例，帶入 487 戶之產權資料，做為模擬執行分開計價後，與現行產權單一計價的差異百分比，結果顯示：以供給者角度衡量之建築體積成本法數值為 96.26%；以需求者角度衡量之分析階層程序法(AHP)數值為 76.87%；預售屋契約市場蒐集法數值為 102.33%；合宜住宅投標限制規定呈現的數值為 104.06%。分開計價權重比例方法，除分析階層程序法(AHP)的結果不能使用外，其餘都在可接受範圍內，與原始單一計價總價差異範圍在：-3.74%至 4.06%之間。並且，雨遮差異範圍在 0%-0.33%之間，因此雨遮准予登記但不計價的規範，對於市場的衝擊影響微乎其微。

此外，台灣不動產每單位價格，與國外僅以專有部分計價之國家比較時，除先轉換計價單位外，更需要轉換產權面積計價差異。研究結果顯示國外不動產每單位/元價格，乘上 72.86%為台灣不動產每單位/元之價格，此研究結果可供全球不動產價格比較上，因產權差異而需轉換的參考數據，更減少估價與研究誤差。

第五章 結論與建議

第一節 結論

集合住宅「專有部分」與「共有部分」之分開計價問題，首先探討如何分開，再探討如何計價，以保障人民的不動產財產權，避免購置過多的「虛坪」。首先，攸關人民財產權的建築改良物權利、區分所有權共有部分分配原則，僅以行政命令，規範建物辦理第一次登記時，區分所有權僅一人時，共有部分之分配才需按專有部分佔總專有部分比例分配；區分所有權兩人以上則從其約定協議分配。如此，無法達到民法第 799 條第 4 項有關區分所有建築物應有部分比例之規定，原則上依其專有部分之面積與專有部分總面積之比例定之規範，只能任其約定，並從其約定之。起造人占盡規劃權力，任其分配規劃產權比例，消費者購屋僅有接受的義務，卻沒有參與規劃的權利，造成購置同集合住宅產權，卻發生公設比分攤不均的現象。

政府有必要以法律位階，規範私自約定「共有部分」分配比例問題，以保障財產權。2005 年大法官釋字第 600 號已說明，區分所有權共有部分之認定、權屬與分配比例問題：(1)區分所有建物共有部分之認定、(2)區分所有建物權屬之分配、(3)區分所有建物應有部分之比例。2009 年監察院的糾正文也指出 4 項分配規劃的問題：(1)共用部分之認定、(2)權屬之分配、(3)應有部分之比例、(4)公共設施比的計算方式雜亂。學者陳立夫也於 2009 年提出：「土地法對於建築改良物登記之基本原則與程序，乃至相關事項，完全未設規定。縱使其授權訂定之土地登記規則有關於建築改良物登記之規定，實則其規定欠缺法律之明確授權。」學者廖義男更於 2009 年提出：「為符合重要事項應由法律本身明定之法律保留原則，以落實憲法保障人民財產權之意旨，建築改良物之登記規範應以法律位階規範之。」劉厚連於 2012 提出：「明確授權於地籍測量實施規則中，加以界定與處理，才不違法律保留、法律優位原則，並符合法律授權明確之要求，更與憲法保護人民財產權之意旨符合。」因此，合理的產權分配規劃，為保障財產權的基礎，才更能符合分開計價的精神，避免人民購置過多「虛坪」的問題。

「共有部分」項目雖有明確規範，但卻可以依照私法上的契約來合意增訂之。因此產生不同的分類方式與項目範圍：林根旺、劉育菁、林道弘，分別提出(1)地上層與地下層、(2)大公與小公、(3)必要性與非必要性之分類與項目範圍說法。在法規上均有規範共有部分之項目與範圍，但卻產生法定空地上加蓋遮蔽物，便可登記產權的涼亭項目；不計入容積的機房項目，在取得使用執照後，以二次施工方式納入專有部分的違規使用。在產權界線部分，建商申請建照執照的建築面

積，以牆心為樓地板面積的計算標準（容積率計算標準），但內政部地政司卻以建物外牆的牆緣為登記面積，並以其為可銷售面積來核發使用執照，導致預售面積與交屋產權登記面積產生的誤差問題。台灣鄰近國之日本與中國大陸，產權登記均已室內面積之水平投影面積為準，相較之下，我國「虛坪」項目與範圍多於他國。此外，在學術研究各國不動產價格比較下，除轉換面積單位的差異，更需轉換因產權登記差異，而所衍生的面積差，如此，才能更正確的反應價格差異、並減少研究誤差。

雨遮、屋簷固然有遮陽、遮雨功能，且為理想建築設計不可或缺的構件。但雨遮及屋簷非可供人員實質使用之空間，故不應列入登記項目，必須透過修法加以改正。且區分所有權之登記應回歸民法，僅區分「專有部分」及「共有部分」，將建物之主建物、附屬建物一律以專有部分辦理測繪登記。為避免建築開發業者設計過多雨遮造成虛坪。但研究資料顯示15%集合住宅沒有將雨遮規劃納入產權，對於雨遮准予登記但不得計價政策，並無影響。內政部首先規範雨遮允許登記之範圍（將雨遮准予登記範圍縮小），隨後規範雨遮准予登記但不得計價，但缺忽略了「共有部分」也有雨遮項目，不論在小公及大公產權內均有雨遮登記且計價，雨遮不計價之政策，有必要再調整規範之。

研究資料顯示，20處集合住宅公設比最大平均值為29.97%；最小平均值為22.89%，但最高公設比差距，卻高達14.17%。其中，65%的集合住宅存在著公設比標準差超過5%的情況；25%集合住宅標準差超過10%，數據分別為12.72%、11.64%、11.88%、11.72%、14.17%。顯示在同一集合住宅內，卻有非常大的「共有部分」分配分攤差異，嚴重影響到消費者購買不動產的使用權益，及購置過多「虛坪」的問題。

「虛坪」在「專有部分」附屬建物中的雨遮有限，根據資料顯示，雨遮佔產權約0.88%，但「共有部分」的「虛坪」差異卻高達15.30%，公設比標準差過大的問題被忽略，消費者購置到不公平的虛坪問題，比雨遮虛坪還嚴重，因此，合理的分配規劃原則與允許範圍，才是保障消費者之道。

資料也顯示，自行約定分攤「共有部分」分配規劃的結果，產生六種不同態樣的種類，分別為：(1)分開小公、大公及車位分配在3個建號。(2)分開小公、大公、機車位及車位分配在4個建號。(3)分開小公、大公、機車位、車道及車位分配在5個建號。(4)分開小公及機房；合併大公及車位成為3個建號。(5)分開小公；合併大公及車位成為2個建號。(6)合併小公、大公及車位成為1個建號，佔30%。

基於憲法保障人民財產權，應以法律位階制定規範，而非僅以行政命令、授權私法來規範之。研究分析顯示，產權分配規劃宜採用「共有部分」5項目分配法，將共有部分之小公共設施、大公共設施、機車位、車道與車位分別單獨登記建號，並依照合理分配方式分配(本文 57 頁)，再按消費者購置產權情況分回。

資料更顯示，自行約定分攤「共有部分」分配規劃的結果區隔為 3 大類，又可分為 8 種規劃方式，分析結果顯示，有 3 種規劃方式不合理，除造成集合住宅興建完成後的產權糾紛、更枉顧人民的財產權，應絕對禁止使用。不合理分配規畫方式分別為：(1)地上層與地下層二分法、(2)各棟小公混合後再分配法、(3)機房併入主建物分法。

研究結果所顯示，分開計價各個項目權重比例，除主建物數值固定在 1.1 外，兩遮的權重比例均為最低，且認知差距僅 34.55%，為項目內的最小值，顯示兩遮不予計價符合市場、供給成本與需求情況；共有部分的權重認知差異最大，有 91.82% 之差距，顯示該部分在主觀或客觀的觀感上差異甚大，需要明確定義。此外，需求者的各項計價權重比例，除主建物之外，均明顯偏低，顯示僅以主建物計價較符合需求者的期待，並與國外不動產僅以「專有部分」計價的情形相符，表達使用價值等於交換價值的概念。

為測試分開計價權重的適用性，將 4 種分開計價的權重比例，帶入 487 戶之產權資料，做為模擬執行分開計價後，與現行產權單一計價做比較，並求得差異百分比。結果顯示：以供給者角度衡量之建築體積成本法數值為 96.26%；以需求者角度衡量之分析階層程序法(AHP)數值為 76.87%；預售屋契約市場蒐集法數值為 102.33%；合宜住宅投標限制規定呈現的數值為 104.06%。分開計價權重比例各種推演方法，除分析階層程序法的結果，因差距高達-23.13 不適合使用外，其餘都在可接受範圍內，與原始單一計價總價差異範圍在：-3.74%至 4.06%之間，因此建築體積成本法、市場比較法可做為分開計價推演權重比例之方法。並且發現，兩遮差異範圍在 0%-0.33%之間，因此兩遮准予登記但不計價的規範，對於市場的衝擊影響微乎其微，即兩遮可以不計價。

第二節 建議

「共有部分」分配指標的「公設比」，反映不動產的實際使用價值面積，其換算公式：「(共有部分-車位持分面積)/(產權登記總面積-車位持分面積)=共有部分比例」，最能正確計算出公設比例的算式。但內政部規範之預售屋定型化契約中，出現揭露「主建物比」資訊的規範，即主建物佔全部產權的比例，如此，更能反映實際使用價值的面積數值，並能提供消費者，在選擇購置住宅時的參考選擇，淘汰規劃「虛坪」過多的集合住宅，保障自身財產權。因此，「主建物比」資訊的揭露，將可望取代「公設比」，而「公設比」與「主建物比」的轉換、差異範圍與影響，也可作為後續研究發展。

產權分配規劃原則，雖需視個案應地制宜，但內容必須揭露，以供消費者在對等資訊上做決策。但規劃無法達到民法第 799 條第 4 款：「區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。」因各戶不論「專有部分」大小，均配置①機車位，及「專有部分」項目內「②附屬建物陽台雨遮」的面積比例不同，尚有③小公各棟梯廳面積差異等因素，因此無法達到每戶持分的「共有部分」比例相同，但可計算規範出合理的比例，與坐落範圍，以保障人民財產權，並可作為後續研究議題與政策規範。

資料顯示，戶數與車位比最大值為 1.36；最小值為 0.76；平均值為 0.99，說明建築開發商在台北大學特定區規劃每戶至少配置一個停車位的建築規劃，而大眾交通運輸系統發達地區，車位戶數比之平均值是否會低於大眾交通運輸系統不發達地區，將可作為後續研究觀察之議題。

此外，台灣不動產每單位價格，與國外僅以「專有部分」計價之國家比較時，除先轉換計價單位外，更需要轉換產權面積計價差異。依本文資料顯示，國外不動產每單位的價格，乘上 72.86%，將轉換為台灣不動產每單位的價格，此結果可供在研究全球不動產價格比較上，因產權差異而需轉換的參考數據，更減少估價與研究誤差。

消費者所期待僅以「專有部分」計價的交易模式，在英國、新加坡及馬來西亞已行之有年，他山之石可否攻錯？如何考量實際居住坪數與建築營造設備、公共設施規模品質所交織出的集合住宅總價格？是否可使用特徵價格法(Hedonic Price Method)，將房地產屬性特徵所代表的品質反映在價格上，利用房地產特徵的成套組合(Package)特性，再利用不能加以分割出售的特徵組合，作為衡量房地產價格的重要因素，實踐消費者以「專有部分」計價的期待，並保障人民財產權，免於購置「虛坪」的權利？

參考文獻

一、中文參考文獻

1. 內政部營建署. (2011). 新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興設計畫—第一區土地標售案 投標須知. 台北市: 內政部營建署.
2. 內政部營建署. (2011). 新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興設計畫—第二區土地標售案 投標須知. 台北市: 內政部營建署.
3. 內政部營建署. (2011). 機場捷運A7站合宜住宅招商投資興建(用地預標售)案 相關作業規範. 台北市: 內政部營建署.
4. 全國建商公會. (2010). 房地產政策建言書(彙整版). 台北市: 全國建商公會.
5. 李永然. (2010). 99年度教育訓練講座系列1——預售屋定型化契約應記載及不得記載事項. 台北市: 台北市建築開發同業公會.
6. 李靜怡. (2004). 公寓大廈區分所有權人會議之研究. 輔仁大學法律研究所碩士論文.
7. 林左裕. (2008). 不動產投資管理. 台北市: 智勝文化事業有限公司.
8. 林旺根. (2009). 房屋買賣的虛坪問題與解決之道. 住展租售報導 340期(2009年11月), 46-51.
9. 林英彥. (1991). 土地經濟學通論. 台北市: 文笙書局股份有限公司.
10. 林道弘. (2009). 集合住宅必要性與非必要性公共設施比例之多少?—以台北大學特定區為例. 國立政治大學地政研究所碩士在職專班論文. 台北市.
11. 殷章甫. (2004). 土地經濟學. 台北市: 五南圖書出版股份有限公司.
12. 張金鶚. (2010). 張金鶚的房產七堂課. 台北: 方智出版社股份有限公司.
13. 張修慈. (2005). 公寓大廈法定停車空間法律問題之探討. 國立政治大學地政研究所碩士論文. 台北.
14. 陳立夫. (2009). 我國土地登記若干問題之辨析. 台灣法學雜誌 第121期.
15. 陳立夫. (2011). 土地法研究(二). 台北市: 新學林出版股份有限公司.
16. 陳勁甫、徐強、許桂溶. (2009年4月). 層級分析法成對比較基礎標度系統之研究. 管理與系統, 16卷, 2期, 頁 201-218.
17. 陳清泉. (1987). 建立建築工程工料分析基準制度之規劃研究(一). 台北市: 財團法人台灣營建研究中心.
18. 陳清泉. (1988). 建築工程工料分析基準之編訂. 台北市: 財團法人台灣營建研究中心.

19. 陳鳳琪. (1986). 內政部七十五年度研究發展報告---改進土地估價技術之研究. 台北市: 內政部地政司.
20. 馮先勉. (2009). 公設比多少才合理. 住展租售報導 341 期(2009 年 12 月), 32-40.
21. 溫豐文. (1993). 日本建物區分法. 東海大學法學研究 第 7 卷, 頁 36.
22. 溫豐文. (2009). 區分所有建物物權構造之解析. 月旦法學雜誌 第 168 卷, 頁 48.
23. 廖義男. (2009). 土地法規之體系、法規適用與立法技術. 法令月刊 第 60 卷 第 3 期, 頁 135-139.
24. 廖義男. (2009). 建築改良物之交易資訊與登記規範. 法令月刊 第 60 卷 第 11 期.
25. 劉育菁. (2010). 房屋公設大調查. Money 錢 28 期(2010 年 1 月), 154-167.
26. 劉厚連. (2012 年 3 月). 我國土地登記法制若干問題探討及修法芻議. 土地問題研究季刊, 頁 83-103.
27. 蔡添璧. (1993). 台北都會區建築物各樓層效用比率之調查研究. 台北市: 內政部建研所.
28. 賴碧瑩. (2009). 現代不動產估價理論與實務. 台北市: 智勝文化事業有限公司.

二、外文參考文獻

1. Abdullah, A., and Anumba, C. J. (2002). Decision model for the selection of demolition techniques. Proc., Int. Conf. on Advances in Building Technology, Hong Kong, Page 1671-1679.
2. Al-Harbi M. A.K. (2001). Application of the AHP in project management. Int. J. Proj. Manage. 191, Page 19-21.
3. Cheng, E. W. L., and Li, H. (2002). Analytic hierarchy process: A decision-making method for construction management. Proc., 1st Int. Conf. on Construction in the 21st Century, Miami, Fla.
4. Cheung, S.-O., Lam, T.-I., Leung, M.-Y., and Wan, Y.-W. . (2001). An analytical hierarchy process based procurement selection method. Constr. Manage. Econom. 194, Page 427-437.
5. Gilleard, J. D., and Wong, P. Y. L. (2004). Benchmarking facility management : Applying analytic hierarchy process. Facilities, 221(2), Page 19-25.
6. Henk J de Vries ; Tineke M Egyedi. (2007,Jun-Dec). Education about

- Standardization: Recent Findings. 5, International Journal of IT Standards & Standardization Research, Vol .5, Iss2, Page 1-16.
7. Kalle Lyytinen ; Thomas Keil ; Vladislav Fomin. (2008,Jan-Jun). A Framework to Build Process Theories of Anticipatory Information and Communication Technology (ICT) Standardizing. International Journal of IT Standards & Standardization Research , vol. 6, Iss. 1, Page 1-38.
 8. Khalil A.M. (2002). Selecting the appropriate project delivery method using AHP. Int. J. Proj. Manage., 206, Page 469-474.
 9. KuriharaShiro. (2008,Jul-Dec). Foundations and Future Prospects of Standards Studies: Multidisciplinary Approach1. International Journal of IT Standards & Standardization Research, Vol. 6, Iss. 2, Page 1-20.
 10. Lam, Patrick T. I.; Chan, Albert P. C. ; Wong, Francis K. W.; Wong, Franky W. H. (2007,May). Constructability Rankings of Construction Systems Based on the Analytical Hierarchy Process. Journal of Architectural Engineering , Vol. 13 Issue 1, Page 36-43.
 11. Mahdi, I. M., Riley, M. J., Fereig, S. M., and Alex, A. P. (2002). A multicriteria approach to contractor selection. Eng., Constr., Archit. Manage., 19, Page 29-37.
 12. SaatyL.T. (1980). The Analytic Hierarchy Process. N.Y.: McGraw Hill Inc.
 13. SaatyL.T. (1982). The analytical hierarchy process: A new approach to deal with fuzziness in architecture. Archit. Sci. Rev., 253, Page 64-69.
 14. SaatyL.T. (1994). How to make a decision: The analytic hierarchy process. Interfaces, 246, Page 19-43.
 15. Shen, Q. P., Lo, K. K., and Wang, Q. (1998). Priority setting in maintenance management: A modified multiattribute approach using analytic hierarchy process. Constr. Manage. Econom., 166, Page 693-702.
 16. Smith Adam. (1976). An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations. N.Y.: Oxford University Press.
 17. Smith Adam. (2000). 國富論. 台北市: 先覺出版股份有限公司.
 18. Tran, T. X. M., Malano, H. M., and Thompson, R. G. (2003). Application of the analytical hierarchy process to prioritize irrigation asset renewals: The case of the La Khe irrigation scheme, Vietnam. Eng., Constr., Archit. Manage. 106, Page 382-390.
 19. Wong, K. W., and Wu, M. (2002). Priority setting of preferential parameters for home purchase in ChongQing—An analytic hierarchy process approach. Proc., Int. Conf. on Advances in Building Technology, Hong Kong, Page 405-412

三、網頁參考文獻

- 1、監察院，2009年9月8日，監察院糾正文發文字號：(98)院台內字第0981900720。
http://www.cy.gov.tw/AP_Home/Op_Upload/.../98/0980000422671.doc，取用日期：2009年12月13日
- 2、內政部地政司，2011年，內政部預售屋交易安全機制改革。
http://www.moi.gov.tw/chi/chi_moi_note/moi_note_detail.aspx?sn=70，取用日期：2011年4月28日。
- 3、內政部，2011年4月5日，台內營字第10008022591號令訂定：「建築技術規則建築設計施工編第1條第3款及第162條第1項第1款規定之免計入建築面積及總樓地板面積之雨遮構造形式。」
<http://tnh.org.tw/index.asp?unit=news&ID=3057&iPage=26>，取用日期：2011年6月5日
- 4、內政部，2012年4月26日，內授中辦地字第1016650732號函：「該部101年4月2日內授中辦地字第1016650578號令釋區分所有建物所屬共有部分及基地應有部分之分配，未就信託方式變更起造人時究以委託人或受託人人數計算一案。」
<http://www.ccla.taipei.gov.tw/ct.asp?xItem=22667887&ctNode=36356&mp=111071>，取用日期：2012年5月7日。

附錄一：集合住宅主建物、附屬建物、共有部分之使用效益問卷調查

您好：

本人林逸杰，為國立政治大學地政學系碩士研究生，目前正在進行集合住宅主建物、附屬建物、共有部分在使用效益觀點下的權重分析，目的在於建立分開計價的適當比例，供房地產市場上的購屋者與開發者參考。希望藉由您專業的寶貴經驗，讓房地產價格與交易，因為分開計價而更透明化。懇請協助本問卷之調查，並以 E-Mail 的方式回覆您的填答結果，本問卷採不記名方式填答，並僅供學術研究使用，敬請安心作答！如果您有任何問題，隨時可以與我們聯絡，謝謝您的協助與支持！

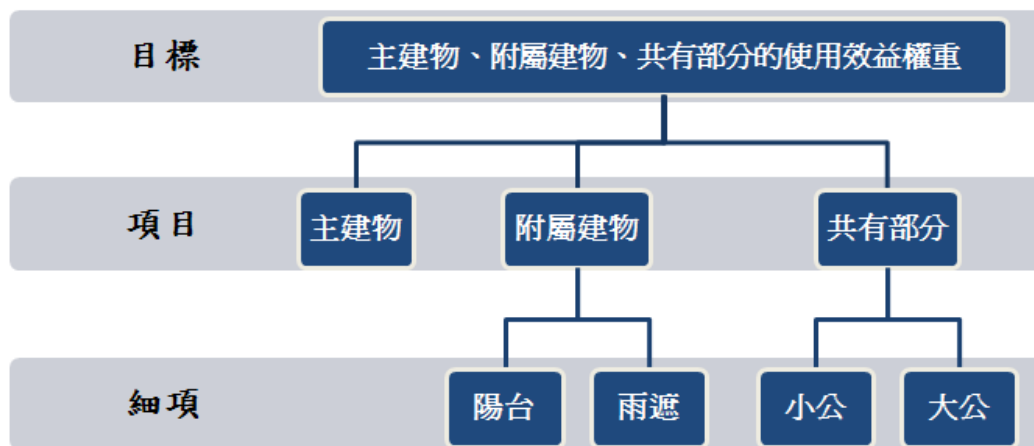
敬祝 身體健康 萬事如意

國立政治大學地政學系碩士在職專班 研究生：林逸杰 敬上
(指導教授：張金鵬 博士、江穎慧 博士)

電子信箱：98923023@nccu.edu.tw 聯絡電話：0910-007-***

一、評估項目說明

本問卷欲評估的架構如下圖：



本問卷的研究目標在於建立主建物、附屬建物、共有部分的使用效益權重。

主要項目有三項：分別為主建物、附屬建物、共有部分。

次要細項有四項：分別為附屬建物下的陽台、雨遮；共有部分下的小公、大公。

本問卷的最終目的在分析房地產總價，依各個項目與細項分開計價後的比例，並使用層級分析法(Alytical Hierarchy Process; AHP)，依據所有填答的專業意見，分析出各個項目與細項的權重，轉換為分開計價的比例數據。

名稱說明：

主建物：房屋的主要部分，即銷售場合中所謂的室內面積。

附屬建物：目前准予登記的項目包含陽台、雨遮、屋簷，為本問卷調查項目。

共有部分：市場上稱為集合住宅內的「公共設施」，又分為大公及小公。

陽台：非四面封閉構造物之空間，主要可供洗曬衣、休憩之半戶外空間。

雨遮：窗戶外牆面上緣的突出物，有防雨、遮陽功能的附屬物。

小公：小公共設施，主建物大門外該層、該棟的電梯廳間、屋頂突出物等。

大公：大公共設施，集合住宅內所有的水、電、消防、設備所需空間，並包含社區活動、會議、聯誼設施等。不在本問卷考量的範圍有車位，因車位在市場上已和大公共設施分開獨立計價。

二、填表說明

以「主建物」、「附屬建物」在使用效益考量下的重要程度為例：

- 如果您認為兩個考量項目重要程度相等，請在相等(1:1)的欄位上打勾，如下圖所標示。
- 如果您認為兩個考量項目「主建物」大於「附屬建物」時，且大於的考量強度為重要時，請在重要(5:1)的欄位上打勾。
- 如果您認為兩個考量項目「附屬建物」大於「主建物」的考量時，且大於的考量強度為稍微重要時，請在稍微重要(1:3)的欄位上打勾。

範例：

因素左	左邊因素重要性較右邊因素重要									↔	右邊因素重要性較左邊因素重要									因素右
	絕對重要	相當重要	重要	稍微重要	相等	稍微重要	重要	相當重要	絕對重要		絕對重要	相當重要	重要	稍微重要	相等	稍微重要	重要	相當重要	絕對重要	
	9:1	8:1	7:1	6:1	5:1	4:1	3:1	2:1	1:1		1:2	1:3	1:4	1:5	1:6	1:7	1:8	1:9		
主建物									✓										附屬建物	

三、問卷開始

在使用效益考量下，主建物、附屬建物、共有部分的重要程度

強度 因素 左	左邊因素重要性較右邊因素重要									↔	右邊因素重要性較左邊因素重要									強度 因素 右
	絕 對 重 要		相 當 重 要		重 要		稍 微 重 要		相 等		稍 微 重 要		重 要		相 當 重 要		絕 對 重 要			
	9:1	8:1	7:1	6:1	5:1	4:1	3:1	2:1	1:1	1:2	1:3	1:4	1:5	1:6	1:7	1:8	1:9			
主建物																		附屬建物		
主建物																		共有部分		
附屬建物																		共有部分		

「附屬建物」項目下，陽台、雨遮在使用效益考量下的重要程度

強度 因素 左	左邊因素重要性較右邊因素重要									↔	右邊因素重要性較左邊因素重要									強度 因素 右
	絕 對 重 要		相 當 重 要		重 要		稍 微 重 要		相 等		稍 微 重 要		重 要		相 當 重 要		絕 對 重 要			
	9:1	8:1	7:1	6:1	5:1	4:1	3:1	2:1	1:1	1:2	1:3	1:4	1:5	1:6	1:7	1:8	1:9			
陽台																		雨遮		

「共有部分」項目下，小公、大公在使用效益考量下的重要程度

強度 因素 左	左邊因素重要性較右邊因素重要									↔	右邊因素重要性較左邊因素重要									強度 因素 右
	絕 對 重 要		相 當 重 要		重 要		稍 微 重 要		相 等		稍 微 重 要		重 要		相 當 重 要		絕 對 重 要			
	9:1	8:1	7:1	6:1	5:1	4:1	3:1	2:1	1:1	1:2	1:3	1:4	1:5	1:6	1:7	1:8	1:9			
小公																		大公		

感謝您耐心的填答，再次謝謝您！ 並請回寄至電子信箱：98923023@nccu.edu.tw