



星期透視

實坪制公設不計價，適當嗎

張金鵬／政大地政系特聘

教授

最近一些民衆在國發會公共政策網路平台發啓「房屋買賣實坪制公設不計價」連署活動，已超過五千人附議，政府依法必須在九月底前要回應。引發社會不同意見的討論，到底這項連署對購屋者、房價、居住品質及建商銷售的影響為何？值得探討。

原本房屋買賣只應標明房屋總價，那是買賣雙方最終要付出或收取的費用。然而，因為台灣的房價太高，消費者關心不同房屋的價格比較，為能產生相同的比較基礎，單價（總價除以面積）即受到消費者重視。這與國外或學術界一般只關心居住品質與效用所形成的總價有相當差別。

算房屋面積即成為關注焦點。而我們房屋面積又採政府登記制度，因此政府如何登記房屋面積與實價登錄價格，以及建商會如何增加登記面積與計算單價銷售變成社會爭議的問題。目前政府房屋登記面積，分成主建物（室內）、附屬建物（陽台）及共用（公設）三部分，分別登記面積，前二者屬於個別住戶專有，後者則屬社區住戶共有。如今連署即主張共用

公設部分為「虛坪」，不應計價。房屋的室內空間、附屬空間、社區公設乃至停車空間，對住戶產生不同的使用效用，其價值也應有所不同。就住戶觀點，顯然公設空間效用低於室內空間效用，因此公設價值應該較低，但不至於完全沒有價值。目前將公設面積與室內面積同等計價，如同過去將停車面積與室內面積同等計價方式般，扭曲不同效用卻相

同計價的不當，均是建商試圖藉此降低房屋面積單價，進而想辦法提升公設面積，獲取更多利益的銷售行為，也引發了此次的連署活動。但如今若將社區公設面積登記，卻完全不能計價，建商只好將其轉嫁提升至室內面積單價，這與其原本應有室內使用效用的價值不符，如此反向過度扭曲公設效用完全不值錢結果，將誤導造成每坪房價的提升，也使建商將儘量減少社區公設面積，以降低房屋成本，其結果將降低社區居住品質。

正本清源，在確保資訊透明、公平買賣交易、保障消費者、尊重市場機制下，房屋買賣應詳實附提供政府登記的室內面積，附屬面積、公設面積、停車面積，且應分別計價。如同目前停車位，多已經分開登記，分開計價，包括政府的實價登錄資訊。如此房屋買賣的資訊更清楚透明，有利消費者的選擇判斷，讓業者清楚自己的訂價策略，最終也不會影響社區公設與居住品質。

最後建議消費者還是應該關心房屋總價及其所包含房屋所有相關的各種面積、格局、方位、景觀、設施設備，及區位大小環境，而不宜只關心房屋單價，而忽略房屋的居住品質與使用效用。

2017.8.6. 聯合報 A12