

議題研析

一、題目：推動房屋交易以「實坪計價」之問題淺析

二、所涉法律：平均地權條例、不動產經紀業管理條例、地政士法

三、探討研析

(一)近 20 年來我國房地產市場新建大樓之公設比，紛紛飆破 30%，甚至有些建案公設比達到 50%，在高房價時代，購屋者對於如此不合理的高公設比、房價被灌水現象，深感不平。2017 年公共政策網路參與平台曾有人提出「房價改實坪計價、公設坪數可登記但不計價」議題，引起大眾的關注、得到很大的回響。台北市政府和內政部對此倡議都陸續有所回應，臺北市建議中央修法，將「房價改實坪計價，公設坪數可登記但不計價」；內政部則在今(108)年 5 月於實價網新增功能，將「淨坪價」及「淨坪比」等試算機制加入現行實價登錄之房屋交易「淨坪價」較目前實價網揭露的房價瞬間飆高、「淨坪比」則大幅縮水，引起產業界與學界地許多正反意見之討論。

(二)實務界認為，造成國內房屋的虛坪過高現象，主因為建商可將室內實際面積，和公設以一樣的費率計價，公設就形同灌水抬價的工具。且觀世界各國對於建物公設計價者，實為少數，以日本、德國、美國、馬來西亞等國為例，公設幾乎都是不計價。需要計價的大陸的公設比則落在 10%到 30%之間，香港則在 25%到 35%之間(且近年已經逐漸走向實坪計價制)，故我國房屋公設比高達 30~50%，且皆以實坪計價，確有不合理之處。然此一計價機制於我國行之多年，是否推動改變，正反看法互見，茲彙整兩種計價方式之優缺點如下：

現行房價計算、實坪計價的優、缺點比較表

比較項目	現行房價計算	實坪制計價
計算方式	成交價／房屋權狀總坪數	成交價／主建物坪數
優點	為目前共通的房價算式、算出來的每坪房價比較低。	建商減少蓋出太多的虛坪及公共設施面積、簡單算出室內坪數的購屋成本。
缺點	公設坪數以市價計算，對民眾較為吃虧、無法遏止房市虛坪的現象。	每坪房價大幅拉高、可能擾亂房市短期交易秩序、影響民眾購屋意願。

資料來源：房地王新聞整理¹。

四、建議事項

- (一) **推動實坪計價，應先改變交易習慣，採漸進改革為宜**：香港近年房屋交易已從公設分攤的算法，逐漸走向實坪計價制。所採取的方式，是先讓一般人的交易習慣改變，再推制度變革。目前在香港每一筆的交易物件，都可以看得到「建築面積呎價」（相當於權狀價格）跟「實用面積呎價」（即實坪價格），同時提出供買賣雙方參考。讓交易者先習慣以實坪價格討論交易，在交易雙方習慣且接受之情況下漸進推動制度之改革，此種方式，對社會的衝擊較小，值得我國借鏡。
- (二) **政府應先推動主建物、附屬建物、公設、車位走向「分離計價制」**：日前內政部於實價登錄網新增「淨坪」試算功能（即「主建物單價試算」），係將公共設施等計價歸零，造成主建物價格暴增，外界認為這種試算方式太過極端，恐會造成市場資訊更為混亂。因此，「實坪計價」後，是否就不再計算其他公共設施土地價格，在我國是值得探究的問題，為符合我國的國情與交易習慣，採公設分離計價方式，並讓公設的分攤更透明，應為優先的推動方向。建議後續應將房地產物件所涉及之屋內專有面積

¹房地王新聞網，實坪計價步步近逼！優缺點一次看分明，2019年5月30日。網址：<https://news.houseTube.tw/5912/%E5%AF%A6%E5%9D%AA%E8%A8%88%E5%83%B9%E6%AD%A5%E6%AD%A5%E8%BF%91%E9%80%BC%EF%BC%81%E5%84%AA%E7%BC%BA%E9%BB%9E%E4%B8%80%E6%AC%A1%E7%9C%8B%E5%88%86%E6%98%8E>，檢索日期:2019年6月20日。

(含主建物加附屬建物)、公設共用面積及停車面積等內容予以獨立登載，並根據社區居住條件水準或品質、以及個案不同效用之價格，予以分離計價。亦即透過讓建商興建虛坪無暴利可圖，引導房屋公設比回到合理百分比。

- (三) **因應制度變革的可能影響，應先有配套措施:**有學者提出如果推動實坪計價制，是否房屋稅和契稅必需扣除公設面積，若此，地方政府稅收勢必減少 2 到 3 成，恐影響地方財政；又對現有房屋所有權人而言，其購屋時係採含公設計價，如果其出售時變成以實坪計價，是否會對其權利造成損害？目前政府及各界對這些方面的政策影響，缺乏嚴謹的研究與實證數據，建議政府應先提出完整的政策規劃、影響評估及配套措施，以利對外說明、爭取支持，方能順利推動制度改革。

撰稿人：陳耀東