



第十號估價作業通則：停車位面積折算

訂定及發布單位：台北市不動產估價師公會

訂定歷程：

107年08月10日專案小組第一次專案會議

107年10月03日專案小組第二次專案會議

108年05月24日專案小組第三次專案會議

109年11月17日研究發展委員會會議

109年12月03日第一次作業座談會

109年12月18日第六屆第六次理監事會議

110年02月01日發布

一、前言

本通則所稱之停車位，係指依相關法規設置，且具有產權登記之合法停車位。惟目前法規僅對停車位車格之長、寬尺寸規定，對於停車位產權登記面積並無相關規定，致每一社區或大樓進行建物第一次登記時，對車位登記方式都有不同，造成部分勘估標的無法明確計算停車位面積大小。不動產估價師進行不動產價格評估時，依市場交易習慣，停車位價格係以個數計價，若無法確認停車位面積時，將使得扣除停車位後，以建坪計價的其他面積無法確認，進而影響勘估標的價格。為使不動產估價師在無法從勘估標的登記資料中核對出正確的停車位面積情況下，有一參考性的假設原則，特訂定本通則。

二、停車位面積折算處理方式

- (一)勘估標的建物登記謄本已載明停車位權利範圍，或可判斷該棟建物停車位登記面積之計算原則時，依其登記持分或該計算原則計算停車位面積。
- (二)如未明確載明停車位權利範圍狀態或停車位產權面積有疑義時，不動產估價師在進行停車位面積折算時，建議可採下列查證步驟：



1. 先與委託人或不動產所有權人確認勘估標的停車位數量及停車位產權面積。
2. 調閱勘估標的建物登記謄本及建物測量成果圖等相關資料，確認建物謄本是否有登載停車位面積，並確認該建物登記謄本中各公設建號之測量成果圖是否有包含停車位車格、車道等。
3. 比較分析勘估標的同棟大樓或社區中，未持有停車位之二戶以上建物與持有停車位建物公設比差異，藉此推算合理停車位面積。
4. 如經 1~3 項確認仍無法提供界定停車位合理面積時，得參考下列停車位面積經驗值折算之：

停車位型式	單位停車位面積(坪)
坡道進出平面式停車	8~ 12
坡道進出機械式停車	4 ~ 8
機械進出平面式停車 (升降平面式)	4 ~ 8
機械進出機械式停車 (升降機械式)	4 ~ 6
倉儲式(停車塔)	4 坪以下

- 5、如遇下列情形之一，不動產估價師得不另行折算停車位面積：
 - (1) 勘估標的雖有停車位權利範圍，但無固定之停車權利時，該停車位面積得不另行折算，但仍須於價格評估時考量該類產品之價格特性。例如勘估標的為國宅社區時，雖持有停車位面積，但停車位使用權係定期抽籤決定時。
 - (2) 勘估標的因其所處之市場交易習慣，停車位係以建坪計價者，該停車位面積得不另行折算。例如某些地區，因其房價相對較低，當地習慣係以包含停車位面積之建坪單價進行交易者。
 - (3) 勘估標的為廠辦或辦公室，該社區各戶持有之停車位數量為



固定，且當地習慣係以包含停車位面積之建坪單價進行交易者。

- 6、如有上述各點情形時，建議不動產估價師將其列入估價條件，並於估價報告書中之「其他與估價相關之必要事項及依不動產估價技術規則規定須敘明之情況」敘明。

三、停車位因產權登記方式不同，其相關作業原則之建議：

(一) 停車位產權登記方式

1. 併入「大公」中，登記為一個公設建號。
2. 登記成「小公」建號，分配於「特定住戶」。
 - (1) 登記成「小公」之公設建號，未分擔車道。
 - (2) 登記成「小公」之公設建號，有分擔車道。

(二) 作業原則

1. 停車位併入「大公」中，登記為一個公設建號時：(勘估標的為單一區分所有建物及停車位時)
 - (1) 先與委託人或不動產所有權人確認勘估標的停車位數量及停車位產權面積，並檢視扣除停車位面積後公設比之合理性。
 - (2) 比較勘估標的同棟大樓或社區中，未持有停車位之區分所有建物公設比與勘估標的扣除車位面積後之公設比是否相當。
 - (3) 如委託人或不動產所有權人主動提供停車位數量及停車位產權面積；或無法提供相關停車位產權資料，而需由不動產估價師自行拆算停車位面積時，建議將其列入估價條件。
2. 停車位併入「大公」中，登記為一個公設建號或該棟大樓無公設建號時：(勘估標的為整棟大樓)
 - (1) 先與委託人或不動產所有權人確認勘估標的停車位



數量及停車位產權面積，並與建物測量成果圖等相關資料進行確認。

- (2) 如委託人或不動產所有權人無法提供相關停車位產權建物面積資料時，得依登記於「大公」之地下層建物面積扣除位於該地下層之蓄水池及配電室等建物面積後(該面積可參考建物測量成果圖所載)由停車位進行攤分。不動產估價師如自行拆算停車位面積時，應與委託人確認後，列入估價條件。

3. 建物謄本如將停車位及車道分別登載入不同公設建號時：
(即停車位登記成「小公」建號，但未分擔車道)

- (1) 先與委託人或不動產所有權人確認勘估標的停車位數量及停車位產權面積。
- (2) 比較勘估標的同棟大樓或社區中，未持有停車位之區分所有建物公設比，與勘估標的扣除車位面積後之公設比是否相當。
- (3) 如委託人或不動產所有權人無法提供相關停車位產權資料時，不動產估價師依上述比較分析勘估標的同棟大樓或社區中，未持有停車位之區分所有建物合理公設比，作為停車位面積拆算依據。
- (4) 如無法確認未持有停車位之區分所有建物公設比或同棟大樓各區分所有建物均有停車位，而該車道所載之公設建號係由該棟大樓或社區全體持有時，得將該車道視為大公面積，並與委託人確認後列入估價條件。

4. 勘估標的停車位如有特殊事項時，應於估價報告書中之
「其他與估價相關之必要事項及依不動產估價技術規則規定須敘明之情況」敘明。

