



中華民國100年9月6日／星期二

<http://news.chinatimes.com>

## 桃竹苗焦點

# 取消容積獎勵 建商：另類打房

羅浚濱／竹縣報導

繼奢侈稅後，內政部修正停獎條例，規定不得把獎勵的公共停車位售予住戶，新竹縣建商多認為，意即取消相關容積獎勵措施，將提高建商開發成本，增加消費者購屋負擔，是進行另類的「打房」。

新竹縣建築開發商業同業公會理事長徐榮聰指出，一〇一年底落日的停獎條例，政府無預警七月二日公告提前實施，並未有整體妥善的規劃，後遺症很大。

對開發商而言，此公告實屬取消停獎條例，在土地成本無法降低下，中大型基地建屋的成本將增加十%到卅%，以土地成本約占建屋成本的五十%到八十%計算，房屋每坪售價將提高五%到廿四%，尤以都會區影響最大。

徐榮聰說，停獎條例原為解決都市停車空間不足問題，在新規定公告後，開發商應多會選擇不建公共停車空間換取獎勵容積，住宅大樓每戶原有的兩個車位將變成一個，車子將停到

社區之外，將直接影響交通及都市景觀。

同時，公告之後的社區大樓新建案，若設公共停車空間，須受停車場法的約束，要先取得停車場主管機關的同意才能核發建照，但公共停車位的產權，是政府還是社區管委會買入，並沒有明確的管理規章。

目前國內社區大樓設置的停車場，幾乎都是封閉式管理，住戶用電控鎖開門進出，不對外開放，徐榮聰提出反問說，「你住的社區，停車場願意開放給非社區的人停車嗎？」

徐榮聰說，若按新規定，社區大樓設置營業用停車場，提供一般民眾付費停車，在現實面上很難管控，將直接影響社區安全與管理，最大的隱憂是發生竊盜等治安問題。

徐榮聰指政府不能一味為打房而打房，修正的停獎條例並未與各界充分溝通，沒有妥善規劃及配套措施，建議停獎落日之前，應有完整的細則與規章。

責任主編／張志清 編輯／沈惠欽



中華民國100年9月6日／星期二  
http://news.chinatimes.com

## 桃竹苗焦點

都會追追追

# 停獎條例修正 建商搶搭末班車

羅浚濱／竹縣報導

內政部修正通過「建築技術規則」建築設計施工編第五十九條之二條文，規定容積獎勵增設的公共停車空間，不得銷售給住戶，須開放給公眾使用，七月二日公告生效。新竹縣建商在實施日前一天趕搭「末班車」，掛件申請建照高達卅件。

該條文簡稱「停獎條例」，八十四年十月三日實施後，建商依都市計畫的容積率，增設公共停車空間，能相對獎勵建築容積，最高以十五%為上限。簡言之，若增一百坪的公共停車位，就能多建一百坪的樓地板面積。停獎的公共停車位，原解釋的使用人包括住戶「所有權人自行使用」，建商以此漏洞，蓋社區大樓開挖地下室做停車場，將增設的公共停車位賣給住戶，讓一戶有兩個車位，又能多賣增加容積率的樓層，在全省是普遍現象。

在房地產紅火的新竹縣，常發生停獎空間變更使用的購屋糾紛。前消保官靳邦忠指出，有些建案一樓是停獎空間，在驗收後建商改建成健身房、視聽室等公共設施，消費者發現是建建投訴，甚至要求解約。

最離譜的是，一樓的停獎空間被變更做店面銷售，消費者拿到權狀才知，買到的是公共停車位，建地僅一坪竟是蓋廁所。此類涉及廣告不實的違法案件，靳邦忠都移請公平會依法裁處一百萬到三百萬元。

監察院發現建商賣公共停車位和增加容積的樓層「兩頭賺」，公眾不能使用停獎空間，糾正內政部後，內政部公告停獎條例將在二〇一〇年底落日取消。

內政部並解釋、修正停獎條例，公告七月二日起的建案，增設公共停車空間，將不得直接出售給住戶，需回歸停車場法，提供不特定公眾付費停車。

相關規則六月卅日在內政部網站公告，新竹縣建商均認新規定將增加建築成本，紛紛在七月一日到縣府掛件申請建照，工務處建管科統計達卅件，之後掛件數是零。

靳邦忠認為，新規定實施後，將可免除停獎空間變更使用的購屋糾紛，但「羊毛出在羊身上」，若建商選擇不用停獎條例，建築成本將轉嫁到消費者身上，房價可能會再飆漲。