

「台北車，停不易」其實不光是在台北，只要是都市，停車都是令人感到困擾的，在加上未來極有可能實施自備停車位的趨勢下，是不是要買停車位已是購屋者不得不面對的問題了。

但停車位的問題，似乎比房子還要更複雜，最主要的原因是來自內政部八十年九月十八日所發布的函件，規定「法定防空避難設備」以及「法定停車空間」均不得與主建築物分離，應為建築物全體所有權人所共有。

內政部的規定亦是不得不然，主要在大樓地下室違規使用的情況嚴重，「法定停車空間」原設置目的是為了「供公眾使用」，為防止私人擁有及擅自變更使用目的的現象，禁止登記為獨立產權，此舉雖減少了地下室違規使用情形，但也衍生了不少問題。

首先，建築物附屬停車位的設置，主要是根據「建築技術規則」和「增設停車空間鼓勵要點」兩種法規，所以依法規規定數量設置的停車位，即「法定停車空間」，由於「法定停車空間」一般都和「防空避難空間」合併使用，且設置目的在於「供公眾使用」，因此屬公共設施的一部份，產權為全體的所有人共有，不可獨立登記，另外建商如在規劃設計時於「法定停車位」數量外，額外劃設停車位，則屬「非法定停車位」（自行增設停車位），只要在「請照圖」中就已標明，而非完工勘驗後擅自劃設，便可登記獨立產權。

所以，「法定停車空間」既為公共設施一部份，自不可以分割出售，建商通常採取由管委會出租給需要停車位的住戶；或購買停車位的住戶多持分停車位面積而只擁有使用權；或將法定公共設施以外的部份留下一個小房間申請編訂門牌號碼，產權歸建商所有，所有停車位面積歸此戶，當然還有利字當頭，建商乾脆「超賣」停車位，造成更多買賣糾紛。

所謂「超賣」停車位，指建商在預售時未按照「請照圖」上規劃的停車位位置、數量、大小來行銷，而擅自在銷售海報上另行規劃一套，以求多賣停車位，如建商在建管單位勘驗完畢後，以「二次施工」方式在三公尺高的地下室設置上下層機械停車位，或每個停車位縮水，或縮減車道寬度，以容納更多停車位之情形。

因此，消費者在購買停車位時，應先查閱送審建照，確定所購車位係合法送審後，在買賣契約書中載明所買車位之實際坪數，絕不購買「法定停車空間」無產權而只有使用權的車位。