

臺北市政府員工自行研究報告

探討未來實坪制之建物共有部分及 車位登記方式

姓名： 蔡佳妤 陳小玲

服務機關：臺北市政府地政局

目錄

壹、緒論	2
一、研究動機	2
二、研究目的	4
三、研究範圍及方法	4
貳、現行地政法令及登記實務探討	5
一、現行共有部分及車位登記相關地政法令	5
二、現行共有部分及車位登記相關實務	6
參、邁向實坪制登記問題	12
一、現行共有部分及車位登記問題	12
二、市政顧問座談會-邁向實坪制探討問題	18
肆、未來方案	27
一、參考他國共有部分不動產登記	27
二、我國邁向實坪制登記改變方案	30
伍、結論與建議	32

壹、緒論

一、研究動機

98年8月份監察院糾正內政部怠惰修法，致國內現行買賣交易房屋虛坪比明顯增加，糾正文略以：「……國內現行房屋交易以建物登記面積作為計價基準，許多附屬建物、公共設施灌入坪數計算。附屬建物面積增加之原因，主要係因建築法規配合建築設計之需求而放寬，地政機關法令常即配合修正予以測量登記。建築法規放寬許多可不計入容積之項目，除陽台、屋簷及雨遮面積不斷放寬以外，其他另有透空之遮陽板（2公尺）以下、露台或法定騎樓、防空避難設備、裝卸、停車空間、機電設備、安全梯之梯間、緊急昇降機之機道、特別安全梯與緊急昇降機之排煙室，以及依『公寓大廈管理條例』規定成立之管理委員會使用空間等，建管法規均不計入樓地板面積，且經地政機關受理建物測量登記。因此，常使建商假借名義，增設非實用性之附屬建物、公共設施，經地政機關測量登記後，增加民眾購屋負擔。……」。監察院於本糾正案文糾正重點有三：一、認內政部放任建築法規不斷放寬不入容積項目；二、地政法令常即配合修正予以測量登記；三、公寓大廈管理條例與建物登記互為矛盾。

國內現行房屋交易以建物登記面積作為計價標準，而建築法規放寬許多可不計入容積之項目，包括陽台、屋簷、雨遮、法定騎樓、防

空避難設備、裝卸、停車空間、機電設備、安全梯之梯間、管理委員會使用空間等，另地政法規准予辦理建物測量登記之面積又多於使用執照面積，造成許多所謂附屬建物、公共設施灌入坪數計價，以致民眾容易有「花大錢買公設」之情形。

「實坪制登記」實為健全房市的第一步，然而站在地政機關之角度而論，在現行的地政法制規範下，實坪制登記所帶來的影響及將面臨的考驗不容忽視；目前日本、美國、英國、馬來西亞、越南等國家皆係採實坪制登記，本研究將以日本作為登記實務層面之參考國家，不同於我國之於建物任意登記制度，目前日本建物所有權登記方式係採強制登記，且其建物可否登記及應載明事項亦較為完整，此外，其附屬建物須為獨立建物始得登記，與我國將陽台、雨遮等無法獨立使用項目登記為附屬建物有顯著差異。此外日本對於區分所有建物之登記，專有部分與共用部分之界線、法定共用部分不予登記，但規約共用部分則得予登記等部分，均值得深入了解。

隨著「居住正義」意識的抬頭，房市交易資訊透明、稅制公平、打擊炒作，以及更大範圍的都市更新、都市建設與文化延續，相關法規建立等，愈來愈被全體國民所關注並重視。為落實「居住正義」，政府肩負教育消費者如何判斷價格資訊、讓有用的資訊被充分理解，由地政登記機關的角度出發改變登記方式以避免許多附屬建物、公共

設施灌入坪數計算，增加消費者負擔，提供消費者實坪資訊，一同打造健全房市邁向讓每個人安居樂業，落實真正的居住正義。

二、研究目的

（一）正視現行地政法規就「共有部分及車位」登記方式於實務上面臨之問題。

（二）參考日本實坪制登記方式，進行改變我國現行不動產實務登記下可行之方案。

三、研究範圍及方法

本研究採用文獻探討法，主要分為二大層面進行，其一是「現行地政法令及登記實務探討」，針對現行就「共有部分及車位」登記方式、目前實務作法及立法歷程進行整理，其二是針對「共有部分及車位」登記方式探討未來邁向實坪制登記方式所面臨之困難，本研究另將參考已運用實坪制登記之日本現行登記方法，研究調整可運用於我國登記制度之方案。

貳、現行地政法令及登記實務探討

一、現行共有部分及車位登記相關地政法令

(一) 房屋產權登記面積包含三部分，即專有部分層次面積、附屬建築物面積及共有部分面積。

(二) 現行法規有關「共有部分」定義如下：

1. 依公寓大廈管理條例第 3 條第 4 款規定，共有部分係指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。

2. 依民法第 799 條第 2 項後段規定，共有部分指區分所有建築物專有部分以外之其他部分。

(三) 土地登記法令有關共有部分可登記之項目：

1. 建物所有權第一次登記法令補充規定第 11 點：

區分所有建物之騎樓，除依主管建築機關備查之圖說標示為專有部分者外，應以共有部分辦理登記。

2. 建物所有權第一次登記法令補充規定第 12 點規定，共有部分包括：

(1) 共同出入、休憩交誼區域，如走廊、樓梯、門廳、通道、昇降機間等。

(2) 空調通風設施區域，如地下室機房、屋頂機房、冷氣機

房、電梯機房等。

(3) 法定防空避難室。

(4) 法定停車空間（含車道及其必要空間）。

(5) 給水排水區域，如水箱、蓄水池、水塔等。

(6) 配電場所，如變電室、配電室、受電室等。

(7) 管理委員會使用空間。

(8) 其他經起造人或區分所有權人按其設置目的及使用性

質約定為共有部分者。

二、現行共有部分及車位登記相關實務

(一) 80 年 9 月 18 日分水嶺

在內政部 80 年 9 月 18 日臺內營字第 8071337 號函發布以前，停車空間之登記方式，並不因其屬於何種類別停車位而有不同，只要符合區分所有建物登記之要件，亦即具備構造上之獨立性及使用上之獨立性，當事人合意認非屬共同使用性質，並經戶政機關編訂門牌或核發所在地址證明，即得單獨編列建號，辦理建物所有權第一次登記為「專有部分」。

惟於內政部 80 年 9 月 18 日臺內營字第 8071337 號函發布後法定停車空間之登記方式產生變化，該函內容略以：「……

依建築法第 102 條之 1 規定，建築物依規定應附建防空避難設備或停車空間，按其性質應依土地登記規則第 72 條（現行條文：第 81 條）規定辦理所有權登記，但為考量社會實際發展需要，依左列規定辦理：（一）區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間均不得與主建築物分離，應為該區分所有建築物全體所有權人所共有或合意由部分該區分所有建築物區分所有權人所共有。（二）前項區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間所有權登記，參照土地登記規則第 72 條規定辦理。（三）區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間，其移轉承受人應為該區分所有建築物之區分所有權人。……二、基於法律不溯既往原則，並避免購屋糾紛影響人民權益，對新申請建造執照之案件，應依前開結論辦理。區分所有建物之停車空間種類不一，依登記方式可區分為共用性質與專有性質，共用性質者，即有以買賣契約、住戶規約、共有人分管等途徑為區分所有權人設定專用權；在專有性質者，即具有構造上與使用獨立性，得為區分所有權之客體。……」，如此自 80 年 9 月 18 日起，法定停車空間、防空避難設備之產權登記方式變更為當事人合意登記為全部共有（即俗稱大公）或一部共有（即俗稱小公），僅能登記為「共

有部分」。

(二) 停車位編號登記

鑒於依規約取得法定停車空間車位專用權者，或因其公示不足，常易引起消費糾紛，為改進法定停車空間產權登記事宜，內政部於 85 年 9 月 7 日發布台內地字第 8580947 號函，增加車位編號登記方式（非強制性規定），於建物標示部中記載「停車位共計：○位、¹含停車位○號，權利範圍xxx分之xx」。

另內政部於 86 年 3 月 31 日發布台內地字第 8602456 號函釋車位得經區分所有權人及他項權利人同意進行調整，內容略以：「……按停車空間與市場攤位產權登記方式，前經本部 85 年 2 月 27 日台內地字第 8573716 號、同年 7 月 29 日台內地字第 8587284 號、同年 9 月 7 日台內地字第 8580947 號及同年 11 月 26 日台內地字第 8586523 號函明定在案。依上開函規定辦理編號登記之停車位或市場攤位，嗣後所有權人為因應實際需要，如經相關區分所有權人及他項權利人同意，得調換或調整變更其分管使用之車位或攤位，並以『交換』為登記原因。……」。

建物登記公務用謄本(標示部)
中山區正義段一小段 03829-000 建號

建物標示部

登記日期：民國105年07月19日 登記原因：第一次登記
建物門牌：林森北路119巷71之1號
建物坐落地號：0099-0000
主要用途：日常服務業
主要建材：鋼筋混凝土造
層數：007層 總面積：*****4.05平方公尺
層次：一層 層次面積：*****4.05平方公尺
建築完成日期：民國105年06月23日

共有部分：正義段一小段 03830000 建號 ****157.34平方公尺

權利範圍：*****10000分之9166*****

(含車位編號3號， 權利範圍*****10000分之834*****)

(含車位編號4號， 權利範圍*****10000分之834*****)

(含車位編號5號， 權利範圍*****10000分之833*****)

(含車位編號6號， 權利範圍*****10000分之833*****)

(含車位編號7號， 權利範圍*****10000分之833*****)

(含車位編號8號， 權利範圍*****10000分之833*****)

(含車位編號9號， 權利範圍*****10000分之833*****)

(含車位編號2號， 權利範圍*****10000分之834*****)

(含車位編號10號， 權利範圍*****10000分之833*****)

(含車位編號11號， 權利範圍*****10000分之833*****)

(含車位編號12號， 權利範圍*****10000分之833*****)

其他登記事項：建築基地權利(種類)範圍：正義段一小段99地號(所有權)1000

0分之12(車位編號1至12號，每一車位持分各10000分之1)

停車位共計：12位

使用執照字號：105使字第0123號

(權狀註記事項)建築基地地號：正義段一小段99地號

主要用途：本共有部分項目有汽車升降機空間等1項。

資料來源：自行研究整理

(三) 共有部分分配基地持分

按民法第 799 條第 4 項規定：「區分所有人就區分所有建築物共有部分之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。」因此，共有部分之應有部分比例以依照專有部分面積比例計算為原則，約定為例外情形。然而，由於現行實務上國內建築物之起造人大多為單一建商之情形極為普遍，又依公寓大廈管理條例第 58 條第 1 項規定，起造人或建築業者於領得建造執照後，即可預售，且依民法第 799 之 2 條規定：「同一建築物屬於同一人所有，經區分為數專有部分登記所有權者，準用第 799 條規定。」，可逕由建商依民法第 799 條第 4 項但書之規定決定區分所有建築物各專有部分之共有部分比例，導致民法第 799 條第 4 項但書之例外規定（非依專有部分面積與專有部分總面積之比例定之），反而成為常態。

另為確實執行公寓大廈管理條例第 56 條第 1 項有關大功、小公之區分規定：「公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。」，內政部於 105 年 1 月 22 日頒布台內地字第 1051300822 內容略以：「……

登記機關依地籍測量實施規則第 283 條第 1 項及土地登記規則第 81 條第 1 項規定，審核區分所有建物共有部分之全部區分所有權人共有（以下簡稱全部共有）及一部分區分所有權人共有（以下簡稱一部共有）部分時，應依據公寓大廈管理條例第 56 條第 1 項規定應檢附之專有部分、共用部分、約定專用部分及約定共用部分標示之詳細圖說（以下簡稱專共用圖說）為之，如該圖說標示之共有部分未區分全部共有及一部共有之範圍，則認定該共有部分為全部共有，應編列為 1 個建號；如其共有部分已區分出全部共有及一部共有之範圍，則應依標示範圍將全部共有部分及各一部共有部分，分別合併編列建號，並測繪登記為各相關區分所有權人共有……」。然該函釋並未就共有部分之分配及持分多寡問題進行解釋，導致民法第 799 條第 4 項但書之例外規定所產生之疑義未因此得到釐清與疏減；此外該函釋雖明定申請第一次測量所檢附之專共用圖說應區分為全部共有或一部共有，惟地政事務所受理建物所有權第一次登記時，對於專有部分分配共有部分權利範圍是否公平合理，亦無統一審查標準。

叁、邁向實坪制登記問題

一、現行共有部分及車位登記問題

（一）民法第 799 條第 4 項例外情形擴張解釋

如前述所提，現行大公、小公多係由起造人分配之情形為眾，如此容易造成消費者質疑公設分配不公平、灌虛坪之現象。未來我國如採實坪制登記，此種實務情形也將勢必成為需要解決或具備配套措施之狀況。許多建築法規不計入容積項目放寬可以登記，起造人又不遵依民法第 799 條第 4 項原則性分配，致共有部分分配公平合理性備受挑戰。

另目前地政事務所受理建物所有權第一次登記時，各專有部分分配共有部分權利範圍是否符合民法第 799 條第 4 項但書約定之比例應公平合理及共有部分可否分配基地範圍，尚無統一審查標準。

（二）停車位使用權包裝成所有權變相外賣

由於民法第 799 條第 4 項例外情形擴張解釋之情形，區分所有建物所分配之共有部分並無特定位置，現行登記車位編號僅係約定使用特定位置而已，並非取得該車位之單獨所有權；現行共有部分登記車位編號將 99%之車位集中分配給某一戶面積很小的專有部分，進而衍生出前述第二章節所提車位使用權

反被包裝成了單獨所有權的狀況，以下由三個本市實務狀況為例，以作為現行使用權變相成為所有權之範例參考：

1. 以本市萬華區漢中段都市更新權利變換計畫案為例：

專有 部分	面積(m ²)				基地持分 合計	專有部分 基地持分	共有部分 停車位 基地持分
	層次 面積	陽臺	雨遮	合計			
2樓G戶	66.92	9.94	3.76	80.62	2782/1000000	592/100000	2190/100000 (含51個停車位)
5樓G戶	69.74	4.75	6.02	80.51	641/100000	591/100000	50/100000 (含1個停車位)
5樓J戶	69.74	4.75	6.02	80.51	591/100000		無車位
22樓A戶	120.85	12.39	7.82	141.06	1160/100000		無車位

資料來源：自行研究整理

- (1) 本案例規畫興建地上 22 層、地下 6 層之區分所有建物，共設置 140 個汽車停車位及 139 個機車停車位。
- (2) 該地下一層至地下六層均屬共有部分，其中地下二層至地下六層共 140 個停車位（119 個平面停車位及 21 個機械停車位），2 樓 G 戶面積 80.62 平方公尺，基地應有部分 2782/100000，共有部分含 51 個停車位（18 個機械停車位及 33 個平面停車位），與 5 樓 J 戶面積

80.51 平方公尺，基地應有部分 591/100000，共有部分無停車位比較，該二戶專有部分面積僅相差 0.11 平方公尺，基地應有部分卻相差 4.7 倍；再與 22 樓 A 戶面積 141.06 平方公尺，基地應有部分 1160/100000，共有部分無停車位比較，22 樓 A 戶為 2 樓 G 戶之 1.75 倍，但基地應有部分卻未達 2 樓 G 戶之 1/2，且依地籍資料所載，共有部分之停車位均有分配基地應有部分(1 個機械停車位分配基地持分 30/100000、1 個平面停車位分配 50/100000、共有部分停車位分配基地持分 5950/100000)，全棟 174 戶專有部分所分配之基地應有部分合計僅 93420/100000。

2. 以本市大同區雙連段都市更新權利變換計畫案為例：

專有 部分	面積(m ²)				專有部分 基地持分	備 註
	層次 面積	陽臺	雨遮	合計		
2樓B1戶	8.66	9.3		17.96	231/10000	共有部分含231個停車位
2樓B2戶	6.06	9.42		15.48	6/10000	無車位
12樓A3戶	87.61	11.08	5.79	104.48	42/100000	共有部分含1個停車位
9樓A4戶	87.61	11.08	5.79	104.48	42/10000	無車位
24樓A1戶	243.84	15.51	12.42	271.77	110/10000	無車位

資料來源：自行研究整理

- (1) 本案例大樓規劃 3 棟地上 24 層、地下 5 層之區分所有建物，共設置 245 個汽車停車位及 256 個機車停車位。
- (2) 該地下一層至地下五層均屬共有部分，其中地下二層至地下五層共 232 個停車位（含全部法定停車位），231 個車位分配給 2 樓 B1 戶及 1 個法定停車位分配給 12 樓 A 棟 A3 戶。惟 2 樓 B 棟 B2 戶面積 15.48 平方公尺，分配之基地應有部分 6/10000 相較，該二戶專有部分面積僅相差 2.48 平方公尺，所分配之基地應有不分卻相差 38.5 倍之多；再與另一戶 24 樓 A 棟 A1 戶面積

271.77 平方公尺，分配之基地應有部分 110/10000 比較，24 樓 A 棟 A1 戶專有部分面積為 2 樓 B 棟 B1 戶之 15 倍，惟 24 樓 A 棟 A1 戶基地應有部分卻未達 2 樓 B 棟 B1 戶之 1/2，顯見 2 樓 B 棟 B1 戶所分配之基地應有部分極不合理。

- (3) 本案例將共有部分中 99.6%停車位分配給 2 樓 B 棟 B1 戶，僅保留 1 個法定停車位給 12 樓 A 棟 A3 戶，即可取得 1 個停車位及基地應有部分 1/231，此種將共有部分之停車未約定專用「使用權」包裝成有權利書狀之單獨「所有權」並分配基地應有部分，使該面積僅 17.96 平方公尺之 2 樓 B 棟 B1 戶之價值逾 3 億，係變相出售法定停車位之作法。

3. 以本市中山區正義段一小段 99 地號上大樓為例：

本案例總層數地上 7 層、地下 2 層，共 44 戶。

全棟汽車停車位 12 輛分配給 2 戶，其中 1 戶（專有部分 3798 建號）買車位不用多 1 張權狀，其他戶要買車位則要另外購買 3829 建號持分，另非住戶只要購買 3829 建號持分即可成為區分所有權人取得車位，造成法定停車位變相外賣。

專有部分	面積(m ²)					專有部分 基地持分	備 註
	主建物	附屬 建物	車公 3830 建號	大公 3831 建號	合計		
3798 建號	18.03	10.46	13.12	15.02	56.63	250/10000	1個法定停車位
3829 建號	4.05	-	144.2	2.1	150.35	11/10000	11個(法定停車位10個及自設汽車停車位2個)

資料來源：自行研究整理

4. 上述本市案例皆係以共有部分停車位分配基地持分，將近乎 99%的車位分配予 1 戶小坪數專有部分，進而產生購買車位的住戶必須購買該戶專有部分持分，將車位使用權包裝成單獨所有權出售，抬高售價。

二、 市政顧問座談會-邁向實坪制探討問題

(一) 本府(地政組)107年4月30日市政顧問座談會-邁向實坪制，各市政顧問及與會單位就議題二：區分所有建物之車位、共有部分登記方式進行建議，並以前述所提本市中山區正義段一小段 99 地號上大樓為案例，進行討論，各市政顧問及與會單位代表發言摘要如下：

1. 黃顧問榮峰：

- (1) 早期地下室是作為防空避難室，車位是沒有編號登記的，之後放寬登記編號；近幾年因為高度都市化，停車位一位難求，停車位可移轉社區大樓外住戶，炒作標的，是必然發生狀況。
- (2) 為解決不合理的現象，若回歸使用權方向，公寓大廈管理法規，近年比較成熟，也比較有制度化，主辦單位建議似乎可行，但停車位改為不編號登記，因牽涉層面廣登記制度、建築投資、消費者心態、公寓大廈管理等，有無其他解決方式，是否請中央邀集各機關集思廣益討論。

2. 紀顧問聰吉：

- (1) 民法第 799 條第 4 項專有部分如何公平合理分配，

內政部在不動產登記法草案修法會議討論認為民法規定不合理，本應在不動產登記法草案另訂，但因為會上討論該法著重在程序，故未放入，但已有重視。

- (2) 法務部函認約定應該公平合理，地政機關如何認定公平合理？或是交由法院認定？實務上有約定，從其約定，建商已經先約定好了，這樣約定是否適當，可以再檢討，內政部可邀請學者專家、相關機關開會討論如何把關公平合理。
- (3) 共有部分分配基地持分符合民法規定是有問題，基地持分是按專有部分比例計算，是按比例大小，共有部分不能分配也拿來分配。車位 12 位分配給 2 戶，也是不公平合理。
- (4) 同意車位不編號登記回歸規約，但之前辦理編號登記，現在不辦，可能會面對很多困擾，是否有無辦法排除，應通盤考量。

3. 王顧問進祥：

- (1) 編號登記應繼續維持，否則問題會更大，因為專有權部分，無法將分管協議債權關係準物權化。但這

是個好議題，專用權車位面積應該要足夠，令人擔憂的是建商是否會縮減車位坪數，車位編號登記問題，就是車格坪數足不足夠。

(2) 民法物權編修正後，98 年地政士全國聯合會申請營建署解釋，分管協議後是否可以到地政機關依土地登記規則第 155-1、155-3 條規定做共有物使用管理之註記登記，營建署不同意，故目前窘況營建署責無旁貸。

(3) 小公應該是問題所在，內政部函釋，小公只要 2 個專有部分以上共同分擔即可，就發生變相停車位外賣，但雖非住戶可以取得車位，但仍屬合法，現在說是變相外賣，這是引起糾紛，且都市更新整合，也會窒礙難行。

(4) 民法 799 條規定另有約定從其約定，此為惡法亦法，預售契約有無寫清楚？不動產開發商業同業公會應宣導會員分配公平合理，同意達到共識修法，但若修法前阻卻都更審議，可能造成更大問題。

4. 林顧問旺根：

(1) 有關子題一，基於區分所有權之特性，應參考土地

登記規則第 81 條（修正前）之規定，可惜未被立法者所採納，大公、小公於實務上仍有其必要。

(2) 土地登記規則第 81 條修正後共有部分之分配及持分多寡的問題，並未因此得到釐清與紓減。反而使得共用部分持分計算之紊亂現象加劇，法務部（包括物權學者）均認為應從嚴解釋該條第 4 項但書「約定」之主體應指全體區分所有權人參與約定，方始適法。

(3) 內政部嗣後開會討論，但並未針對民法 799 條顯失公平之處有所具體研修相關法律，導致縱然有持分分配比例且顯失公平者，仍然必須仰賴司法裁判確定其效力及民事責任。

(4) 有關子題二，個人建議地政機關應該切實執行內政部 2016 年的關於大公、小公區分要件的統一規定，應依公寓大廈管理條例第 56 條第 1 項規定應檢附之專有部分、共用部分、約定專用部分及約定共用部分標示之詳細圖說為之。

(5) 有關子題三，車位編號登記，性質上仍屬共有部分之約定專用性質，登記機關創設此一先例，因購買

車位者只在乎擁有專用使用權，並不計較其產權分配多寡，乃至建築業者有可趁之機以致一般住戶被灌虛坪情事所在多有。是以，車位編號登記方式，既欠缺法律依據，又可能導致產權分配不合理公平，似有檢討改進之必要。

5. 台北市地政士公會：

- (1) 共有部分分配基地持分，係因實務上牽涉到國稅局課徵營業稅問題，因為停車位不能分離土地建物，銷售車位未有土地持分漏開營業稅遭國稅局開罰，故才會衍生停車位分配基地持分。
- (2) 民法 799 條「另有約定從其約定」，有其必要性，例如地主建商合建案，地主對於土地分配比例會有特殊要求，例如 1 樓不分配樓上小公，所以公設、基地持分才會從其約定，實務上操作即是如此。
- (3) 停車位外賣，並無違反相關規定，但目前可能將法車外賣，未來如要修法規定，並無意見；有停車位編號，會讓消費者更安心，產權會更清楚。

6. 臺北市第二地政士公會：

- (1) 有約定會比較好，怎樣合理化是因為事物演變，消

費者有這樣的需求，權利保障也是比較完整。

- (2) 法定停車位外賣是比較有問題，但增設、獎勵停車位、可以解決老舊公寓停車位不足的問題，主管機關如有控管應該是樂觀其成。
- (3) 車位編號若回歸公寓大廈管理條例規定，交由管委會規約約定，過度掌權者恐製造混亂與事端，登記有公示力，有車位編號明確規範反而是好事，減少民眾疑慮與紛爭，若由社區強勢主導，會造成官司不斷，為維民眾權益建議維持現狀。

7. 台北市不動產開發商業同業公會：

- (1) 民法第 799 條相關論述可參考法務部網站，有逐字記錄。
- (2) 土地登記規則修法時，林旺根老師引用公寓大廈管理條例第 9 條，建議依設置目的與使用性質，做為分配基礎，土地登記規則第 81 條也有明文，這法源由來自公寓大廈管理條例第 9 條，但地政事務所如何審認公平，實務操作有其困難。
- (3) 依民法 799 條規定照專用部分比例分配有其實務上困難，舉例聯合開發，如何分攤地下捷運公共設施？

另一個案例，如一個建案有不同分區，前面商業區、後面住宅區，土地面積大小不相等，如照比例分配恐會造成稅費問題。再例如更新單元內有政府機關用地，私部門私地主也要分配機關用地持分？當時加上另有約定是有其緣由。

- (4) 共有部分由起造人分配比例多寡，有無受到約制，是主要問題，本次會議資料應可補充 104 年 4 月 22 日內授中辦地字第 1041302978 號令內政部解釋，若是民法 799 條之 2 規定同一人所有之建築物，分配是私法自治，如要賣出也是要協議分配，這也是現行實務上運行的方式。
- (5) 共有部分分配基地，與增值稅、地價稅也有關，希望維繫房地一體的概念，但分配土地持分不應該太高。
- (6) 停車位應符合都市計畫目標，如停車位不以公設來登記，交由規約約定，這與民間需求不符。內政部曾函釋車位編號係因為增加公示性，保障民眾財產權。車位編號是使資訊透明，若交由規約約定恐會造成掌握管委會權勢之人操控，且土地登記規則第

81 條已有規定應依照設置目的及使用性質，民眾希望是一個有權狀、可提供擔保、明確位置的產權，如沒有編號登記可能對這社會沒有任何幫助。

8. 內政部張專員翠恩：

- (1) 有關共有部分分配基地，是否符合民法第 799 條第 4 項規定，及該條但書約定比例（或分配比例）之合理範圍有無相關規範等疑義部分，因涉及民法解釋事宜，本部業以 106 年 10 月 26 日台內地字第 1060438466 號函請法務部表示意見中。
- (2) 貴局建議車公不登載車位編號部分，查以共有部分登記之停車空間得登載車位編號，係依本部 85 年 9 月 7 日台內地字第 8580947 號函釋辦理。雖公寓大廈管理條例或民法修正規定施行後，依規約取得車位專用權者，可對抗區分所有權之特定繼受人，惟因其公示不足，仍易引起糾紛，依學者見解，上開准予辦理停車位登記之函釋，係屬保障人民財產權之極佳措施（謝在全，民法物權論，103 年修訂 6 版參照），故車公登記車位編號仍有其必要。

9. 本市建築管理工程處：

關於會議中提及陽台及共專有繪製問題，乃依循營建署法令授權訂定執行方式，本處遵照辦理。

10. 數字科技股份有限公司：

- (1) 依土地登記規則與地籍測量實施規則分別係依土地法第 37 條第 2 項及第 47 條之授權所訂定，若有關建物之各區分所有權客體與其共用部分之權利範圍及位置之測繪登記規定，並未逾越土地法授權範圍，亦符合登記制度之意旨。
- (2) 若牽扯到關於車位、共有部分登記方式以及公共空間的所有權歸屬，所能分配空間比率差異的問題更需要反思與注意，可參考鄰近地區的法規或做法。

(二) 就邁向實坪制登記中共有部分及車位登記方式，各市政顧問及與會單位代表發言，對於民法第 799 條第 4 項例外情形，對於該條但書約定比例或分配比例之合理範圍或於實務操作上應如何執行方為妥適提出建議及疑問，就邁向實坪制登記首當其衝需克服之問題「民法第 799 條第 4 項例外情形」須釜底抽薪，不容忽視。

肆、未來方案

一、參考他國共有部分不動產登記方式

(一) 德國

1. 德國登記制度以「登記能力」之判斷來確認專有部分與共有部分，並透過法院判決實務進行個案確認，專有部分具有獨立的登記能力，可為登記之客體；德國住宅所有權法中不動產之所有權關係分為三個部分，即特別所有權(似我國建物專有部分)、共有所有權(似我國建物共有部分，包含不動產本身及其他附屬設施與設備)以及成員權(似我國區分所有權人會議)。其中德國以「是否具有獨立性之住宅空間」作為判斷特別所有權及共有所有權區之方式，原則上有獨立性即具有登記能力。
2. 共有所有權是指於建築物範圍內，非屬特別所有權之部分，由共有所有權人依照法律或共同規約之規定，對建築物共有部分所享有之占有、使用及收益的權利。除以「具有獨立性」作為特別所有權與共有所有權區分方式外，共有所有權的設施或設備之判斷方式，必須再加上其設置之目的是「為了住宅所有權人所有人以及社區空間之需要而設置」，故即使是具有獨立性的空間，若是該空間是「為了住宅所有權人所有

人以及社區空間之需要而設置」，屬於共有所有權的空間，
則無登記能力。

(二) 日本

1. 根據日本法，所謂建築物區分所有權即是指對建築物與其他部分區別開來的某一特定部分所享有的所有權，既包括縱割式住宅所有權，也包括橫割式與混合式住宅所有權，可囊括一切類型的區分所有建築物的權利形態，且不致產生歧義並易於為人們所理解和接受，故為我國多數學者所採納。此外，日本係採取實坪制登記制度，於日本不動產登記相關法規制度下，區分所有建物之相關法律規定係建物區分所有法。

(1) 依建物區分所有法第 11 條規定：「共用部分屬於區分所有權人全體共有，但一部共用部分屬於『應共用該部分』之區分所有權人之共有。」，推得而知日本的法定共有部分有全體共用部分及一部共用部分二種，該法第 14 條第 1 項規定：「共用部分之比例，按其所有權專有部分樓地板面積之比例之規定」、同條第 2 項規定「一部共用部分」持分計算之規定：「前項情形，於一部共用部分之樓地板面積，以其相關共用之區分所有專有部分面積之比例配

分之」計算，且第 4 項又規定「無妨以規約另訂之」。

(2) 準此，日本建物區分所有法並未強制規定共用部分持分比例，應一律以面積比率為基準，實務大致上以面積比例與價值比例居多，故在實務上，共用部分之持分比例，通常會與基地利用權之比例相同，且如規約為特別約定者，均應依建物區分所有法第 14 條規定，以面積比例為準。

2. 因上揭法律已規範共用部分之比例，且容許規約依實際規範予以調整，因法定共用部分，從屬於專有部分，不得獨立作為交易之客體，且均係依建物區分所有法第 14 條規定，以面積比例為準(即共有部分比例可經基地利用權之比例計算而得)，基於登記單純化自無再予登記之必要，是以，日本區分建物不登記法定共用部分。

(三) 綜上，有關日本區分建物不登記法定共用部分之出發點及德國判斷登記客體是否係具有登記能力之方式，皆值得我國借鏡。

二、我國邁向實坪制登記改變方案

(一) 參考我國現行登記方式、維護長久以來登記之安定性及考量社會習性，恐無法完全比照日本不予登記區分所有建築物共有部分，然民法第 799 條第 1 項明定，區分所有建築物係由專有部分及共有部分所構成。同條第 2 項後段規定，共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分即不屬於專有部分之附屬物。再者，同條第 4 項規定，區分所有人就共有部分之應有部分依其專有部分與專有部分總面積比例定之。但另有約定者，從約定。

(二) 事實上，民法對共有部分之範圍與比例規定得相當明確，地政相關登記法規應予互相搭配，就其相關登記加以規定。基於「原則從寬解釋，例外從嚴解釋」之法理，所謂約定，係指共有部分之共有人，及各區分所有權人全體之約定而言。建商於預售房屋時與承購戶之間所為之約定，不應包括在內。蓋建商與各承購戶間所訂立之預售契約僅係債權契約，並非物權契約，基於債之相對性，僅能各自拘束訂約的雙方當事人，承購戶（共有人亦即區分所有權人）彼此間應不受其他承購戶與建商所訂預售契約之拘束。

(三) 建議參考日本登記法中共用部分之持分比例，與基地利用權之

比例相同，且如規約為特別約定者，均應依規定以面積比例為準。另共有部分應有部分比例之約定，應係以經區分所有人全體約定或區分所有權人會議之決議為限，杜絕再由建商所訂預售契約之比例為之。申辦區分所有建築物所有權第一次登記時，若能提出區分所有人全體約定或區分所有權會議決議之有關證明文件，始可依其約定比例，登記共有部分之應有部分予區分所有人，否則即應按專有部分面積與專有部分總面積之比例登記，如此亦能一同避免車位使用權被包裝成單獨所有權出售之情形。

伍、結論與建議

就我國目前共有部分及車位登記方式如未來邁向實坪制登記首當其衝需要排除的問題，謹提出以下幾點建議：

- 一、 考量不動產交易市場不宜產生過大衝擊並維持長久以來登記安定性，建議立法前之登記狀態應予繼續維持，新制僅針對新建之建築物進行規範。法務部雖於 107 年 8 月 30 日明確解釋共有部分不得分配基地持分，惟約定之公平合理性仍未有明確解釋；另涉及實務執行層面，建議主管機關明確解釋並檢討民法第 799 條第 4 項，專有部分及共有部分分配比例應單一旦有明確客觀的基準。建議申辦區分所有建築物所有權第一次登記時，原則應按專有部分面積與專有部分總面積之比例登記，若無法按該比例分配登記，即應載明比例計算方式，且該方式應客觀明確。並因就地政事務所受理建物所有權第一次登記時，對於專有部分分配共有部分權利範圍是否符合民法第 799 條第 4 項但書約定之比例應公平合理，建議訂定統一審查標準。
- 二、 車位係屬使用權性質，使用管理應納入住戶規約規範，建議於定型化契約應記載及不得記載事項載明共有部分之停車位屬使用權性質及使用管理納入住戶規約規範，以減少糾紛。

參考資料

- 1、監察院 98 年 8 月 27 日糾正案文。
- 2、林旺根，日本建物登記法制分析-借鏡我國建物登記改革之方向，月旦法學雜誌，第 231 期，2014 年 8 月。
- 3、溫豐文，「不動產登記法」草案之評介，月旦法學雜誌，第 205 期，2012 年 6 月。
- 4、何彥陞；陳明燦，德國住宅區分所有登記制度之研究（A Legal Analysis of the condominium registration of Germany），東吳法律學報第 27 卷第 2 期，101-142 頁，2015 年 10 月。
- 5、本府（地政組）市政顧問座談會會議紀錄，2018 年 4 月 30 日。
- 6、2018 不動產高峰論壇-打造居住願景系列本局潘副局長玉女簡報資料，2018 年 9 月 12 日。

