

# 建物所有權第一次登記

111年7月15日

臺北市松山地政事務所

## 壹、常見名詞

- 一、建築物：定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物。（建築法第4條）
- 二、幢、棟（建築物部分使用執照核發辦法第3條）
  - （一）幢：建築物地面層以上結構體獨立，不與其他建築物相連，地面層以上其使用機能可獨立分開者。
  - （二）棟：以一單獨或共同出入口及以無開口之防火牆及防火樓板所區劃分開者。
- 三、區分所有：數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。
- 四、專有部分：指公寓大廈之全部或一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。
- 五、共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其它部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。（民法規定及登記實務為「共有部分」）
- 六、約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。（如法定停車空間協議供部分住戶所有、使用-即俗稱小公）
- 七、約定共用部分：指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。（如會議室、圖書室、團康室…等）
- 八、法定停車空間：依建築法第102條之1、建築技術規則等規定，建築物按其總樓地板面積多寡，於興建、改建、變更改用途或增建時，應設置之停車位。
- 九、自行增設停車空間：在法定停車空間以外自行增設之停車空間。
- 十、獎勵增設停車空間：依建築物增設停車空間鼓勵要點規定，政府以增加建築物樓地板面積等鼓勵措施條件下設置之停車空間。

## 貳、建物權利歸屬及登記效力（任意登記制）

### 一、物權效力

- （一）民法第758條：「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。前項行為，應以書面為之。」
- （二）民法第759條：「因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。」

※「於登記前已取得不動產物權者」非僅限於繼承、強制執行、徵收及法院判決4種，其他尚有因法律之規定而取得不動產物權者，例如因除斥期間之屆滿而取得典物所有權（民法第923條第2項規定）等是，亦有因法律事實而取得不動產物權者，例如自己出資興建建築物等是。為期周延，爰增列概括規定「其他非因法律行為」，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權，並酌作文字修正。

（民法第759條98.1.23修正理由）

- (三) 民法第 759 條之 1：「不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響。」

## 二、建物所有權權屬應事實認定

### (一) 建物原始取得，不以登記為必要

1. 自己建築之房屋，與依法律行為而取得者有別，縱使不經登記，亦不在民法第 758 條所謂非經登記不生效力之列。

(最高法院 41.10.2- 41 年台上字第 1039 號民事判例)

2. 自己出資建築之建築物，於房屋建造足以避風雨而可達經濟上使用目的時，即原始取得所有權，不以登記為要件。建築物係何人出資建築，固得以建築執照起造人名義作為認定參考，但不得僅憑起造人名義認定其為原始取得人。

如其以變更起造人名義之方法買受建築物而未辦理保存登記或移轉登記者，不能因此行政上權宜措施而變更原始起造人建築之事實，遽認其為原始所有權人。起造人是否為原始出資建造人，尚因其與他人所訂承攬、合建或委建契約內容如何約定而異。

(法務部 82.8.26 法律字第 18060 號函；

法務部 101.9.12 法律字第 10103106640 號函)

3. 查原確定判決依房屋稅條例第 4 條、第 7 條、臺北市房屋稅徵收自治條例第 3 條規定，認定房屋稅為財產稅之一種，原則應以所有人或典權人為納稅義務人，惟如所有人或典權人有住址不明或非於房屋所在地居住，致無法向該等法律規定之財產權利人徵收房屋稅情形，為求稽徵效率，始例外以目前管理、使用或居住該應稅房屋之人為代繳義務人。

則非稅籍底冊上所載房屋稅納稅義務人(註:楊秀光)，主張對房屋有所有權或事實上處分權，向稅捐稽徵機關申請變更納稅義務人為自己之名義者，就其為房屋所有人或事實上處分權人一事，自應提出確實之證明，否則其申請即無從准許等情，經核並無不合。

再審原告(註:劉成麒)主張：房屋稅條例第 4 條第 3 項有關「應由現住人繳納房屋稅」之規定，係指該現住人為房屋稅「(暫定)納稅義務人」而言，並非房屋所有人之代繳人云云；再予爭執，核屬其一己主觀之見，無非係對於房屋稅籍登記制度之誤解，要難謂原確定判決有適用法規錯誤之情事，自非可採。

另原確定判決認「楊秀光得藉由稅籍登記而認定其為納稅義務人」，核與再審被告將納稅義務人核定為「楊秀光(現住人劉成麒)」者，其括號(現住人劉成麒)係指前者之「代繳人」而言，自無違反房屋稅條例第 4 條第 3 項之規定，原確定判決上開認定，並無「適用法規顯有錯誤」情形。再審原告主張再審事由云云，殊非可採。

(最高行政法院 108.7.11-108 年度判字第 336 號再審判決駁回)

4. 未經保存登記之建物，雖無法辦理所有權移轉登記，依民法第 758 條規定，其所為讓與所有權之法律行為並不發生所有權移轉效力，受讓人無

法取得該不動產建物所有權。但受讓人與讓與人間如無相反約定，通常應認為讓與人已將其對該不動產建物之事實上處分權讓與受讓人。

(臺灣高等法院 95.8.15-95 年度上易字第 389 號拆屋還地)

(1) 未經保存登記建物，雖因無法辦理所有權移轉登記，依民法第 758 條規定，其所為讓與所有權之法律行為不發生所有權移轉效力，受讓人無法取得該不動產建物之所有權。但受讓人與讓與人間如無相反約定，通常應認為讓與人已將其對該不動產建物之事實上處分權讓與受讓人。

(2) 被上訴人主張如附圖所示 A 部分系爭建物，係由上訴人自行出資建造而為上訴人所有，惟為上訴人所否認，並抗辯該建物係其向第三人購得，經該第三人交付其占有使用等語。關於系爭建物建造者究為何人，被上訴人既未舉證證明係上訴人所建造。是上訴人抗辯系爭建物係由第三人所建造，並由上訴人向第三人購買，經該第三人交付占有等語，自屬可採。…系爭建物既未經保存登記，則上訴人雖買受並取得占有系爭建物，仍無法取得其所有權，僅取得系爭建物之事實上處分權。

(3) 房屋拆除為一種事實上之處分行為，須有事實上之處分權者，始有拆除之權能，而未經保存登記建物之讓與，雖因不能為移轉登記而不能為不動產所有權之讓與，但受讓人與讓與人間如無相反約定，應認為讓與人已將該建物之事實上處分權讓與受讓人。請求他人拆除未經保存登記之建物者，並不以該房屋原始建造人即其原始所有人為限，亦得以就該未保存登記建物有事實上處分權之人，作為其請求對象。查未保存登記之系爭建物既無權占有被上訴人與他人共有如附圖所示 A 部分土地，且上訴人已取得其事實上處分權。

被上訴人依民法第 821 條、第 767 條前段、中段所有物返還請求權及所有權妨害排除請求權法則，請求上訴人將其無權占用如附圖所示 A 部分所示之系爭建物拆除，將該部分土地返還被上訴人及其餘共有人，自屬有據。

5. 按違章建築之房屋，雖因欠缺行政管理之規定，不許向地政機關辦理第一次所有權登記，但尚非不得以之為交易之標的而讓與其事實上之處分權，自非不得為強制執行拍賣換價之標的。

(最高法院 108.11.27- 108 年度台抗字第 834 號民事裁定  
-聲請清償債務強制執行聲明異議)

6. 民法第 759 條之 1 第 1 項規定，不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。已登記之不動產物權，其依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力，此觀民法第 758 條規定自明。是自無依法律行為取得已登記之不動產，雖未經登記，但已取得事實上處分權之可言。(最高法院 107.7.12-106 年度台上字第 1840 號民事判決

-請求確認事實上處分權存在事件)

(二) 起造人並非當然為所有權人

1. 依內政部 93.7.28 台內營字第 030085435 號函釋意見略以：「建造執照僅為申請建築行為之許可，為一行政處分，並非法律上之權利，是否得予許可，憑藉其是否有在土地上建築之權利，原起造人與土地所有權人相同時，即原起造人為土地所有權人，其土地所有權既因拍賣而喪失，就該土地已無任何權利可供行使。拍定人得主張其所有權而為使用收益處分。如建造執照未逾期失其效力，則拍定人得單憑法院土地權利移轉證明書辦理變更起造人。」準此，依相同法理，原起造人為土地所有權人，其土地所有權因拍賣而喪失時，拍定人既得單憑法院土地權利移轉證明書辦理變更起造人，自亦得申請廢止原建照，而不待原起造人同意。惟原建造執照如擬廢止，尚請注意踐行行政程序法第 102 條以下，有關給予處分相對人陳述意見機會之規定。

(臺北市政府法規委員會 97.1.18 北市法二字第 09730147600 號函)

2. 有關祭祀公業尚未成立法人前，其管理人得否為建造執照之起造人疑義一案(台中個案)

(內政部 109.2.6 內授營建管字第 1090802100 號函)

依本部地政司 109 年 1 月 14 日內地司字第 1090270109 號書函略以：

「按申請不動產登記之權利主體，依發應具有權利能力，如自然人與法人，或其他法令規定者(如已依法登記之寺廟)，始得位登記之權利主體。未依法成立法人之祭祀公業，僅屬於某死亡者後裔共同共有祀產之總稱，其本身無權利能力，不能為權利之主體，其財產為祭祀公業派下共同共有，自不得以其名義購買不動產，並據以辦理不同產登記，前經本部 102 年 12 月 3 日內授中民字第 1025037017 號函釋有案。爰尚未成立法人前之祭祀公業，縱已依規定選任管理人並經民政主管機關備查者，仍不得以『祭祀公業○○○(管理者：○○○)』名義申辦建物所有權第一次登記…次按『法人或寺廟在未完成法人設立登記或寺廟登記前，取得土地所有權或他項權利者，得提出協議書，以其籌備人公推之代表人名義申請登記。其代表人應表明身分及承受原因。登記機關為前項之登記，應於登記簿所有權部或他項權利部其他登記事項欄註記取得權利之法人或寺廟籌備處名稱。』

為土地登記規則第 104 條第 1 項及第 2 項所明文規定。是倘祭祀公業依祭祀公業條例第 50 條規定選擇成立法人，於未完成法人設立登記前，依出資興建建物而有取得建物建築執照並辦理建物第一次登記之必要時，宜依上開規定，提出相關文件，以『○○○(祭祀公業法人○○○籌備處)』名義申請建築執照及申請建物所有權第一次登記」，據此，祭祀公業於未完成法人設立登記前，得依上開書函提出相關文件，以代表人(自然人)名義申請建造執照，並加註(祭祀公業法人○○○籌備處)辦理。

3. 房屋之原始取得，係指出資建築房屋，不基於他人既存權利而獨立取得房屋所有權而言，與該房屋行政上起造人名義之誰屬無關。當事人就大

樓之興建，倘確未依約出資，無從原始取得建物專用與共用部分之所有權。故法院對當事人保有房屋之原始起造權利為何，應予說明，不得遽認已因原始起造而取得房屋之所有權。

(最高法院 107.10.24-107 年度台上字第 1437 號民事判決  
主文:原判決駁回上訴人之訴及該訴訟費用部分廢棄，  
發回臺灣高等法院上訴人陳明得等 4 人)

(1)系爭 7 層大樓興建完成取得使用執照 (89 年 5 月 10 日) 後，房屋於 89 年 12 月 28 日經臺北縣板橋地政事務所辦理第 1 次登記，依登記申請書及所附起造人名冊、分配切結書等，有爭執者僅 1、2 樓，登記為被上訴人(陳明仁)所有，公告期間無人異議。上訴人遲至 101 年 12 月 12 日始據以提起本件訴訟，逾 15 年請求權時效。

(2)原審既認被上訴人仍保有對系爭房屋之「原始起造權利」，被上訴人抗辯已因原始起造而取得系爭房屋所有權，為可採信。房屋之原始取得，係指出資建築房屋，不基於他人既存權利而獨立取得房屋所有權而言，與該房屋行政上起造人名義之誰屬無關。被上訴人就系爭大樓之興建，倘確未依約出資，似無從原始取得系爭 5 樓建物專用與共用部分之所有權。原審未說明被上訴人保有系爭房屋之「原始起造權利」，究何所指，即遽認被上訴人已因原始起造而取得系爭房屋之所有權，自嫌速斷。

(三) 辦竣所有權第一次登記 (保存登記) 逕行認定所有權

1. 依土地登記規則第 79 條第 1 項第 4 款規定以觀，申請建築物所有權第一次登記，除使用執照所載起造人外，其在辦理保存登記前，受讓建築物所有權之人亦得為之。

未辦理建築物所有權第一次登記 (保存登記) 建築物之所有權讓與，所有權之受讓人如經讓與人同意，以起造人名義申請發給使用執照，或出具移轉契約書，以受讓人名義逕辦理保存登記，即因登記而發生所有權移轉效力。(法務部 100.10.17 法律決字第 1000011644 號函)

2. 按不動產經紀業管理條例第 4 條第 3 款規定，預售屋指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物，故預售屋之買賣係就尚未存在之物為買賣，消費者僅購買一個於房屋建造完成時得請求移轉所有權之權利，而建物所有權第一次登記係就已建築完成之實體所為之物權行為，且該登記乃屬靜態登記，得由最後取得所有權之權利人提出申請登記。

依土地登記規則第 79 條第 1 項第 4 款規定，申請建物所有權第一次登記申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件，故如起造人於登記前已將部分專有部分出售 (即有 2 個以上專有部分分屬不同人所有者)，自得由起造人與該承買人檢附相關證明文件，並就其等約定方式檢具專有部分分配所屬各共有部分及基地權利應有部分之文件申辦登記。(內政部 101.5.22 內授中辦地字第 1016034703 號函)

3. 土地法第 43 條所謂依本法所為之登記有絕對之效力，係為保護第三人

起見，將登記事項賦予絕對真實之公信力，故第三人賴登記而聲請所有權移轉登記，縱令嗣經法院查封而對於查封後始辦妥移轉登記，執行債權人亦不得對之主張債務人無權處分，而認第三人尚未取得所有權，固為本院所持之見解，惟此係指所有權移轉登記之情形，不包括所有人之保存登記在內。

蓋保存登記並非具有創設效力，須經地政機關為登記之公告，在公告期內無人提起異議者，始得視為確定，倘在公告期內已經法院查封，即失其效力。  
(最高法院 50.5.11 年台上字第 929 號判例)

## 參、建築基地

### 一、基地範圍

(一) 建築法第 11 條：

「①本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。建築基地原為數宗者，於申請建築前應合併為一宗。

②前項法定空地之留設，應包括建築物與其前後左右之道路或其他建築物間之距離，其寬度於建築管理規則中定之。

③應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用；其分割要件及申請核發程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。」

(二) 平均地權條例第 3 條第 7 款有關建築改良物「所占基地」範圍之認定，該建築改良物如係實施建築管理後建造者，其「所占基地」範圍應以其使用執照所載「地號」及「基地面積」為準。

(內政部 105.4.1 台內地字第 1051302665 號令)

※平均地權條例第 3 條：「本條例用辭之定義如左：…七、空地：指已完成道路、排水及電力設施，於有自來水地區並已完成自來水系統，而仍未依法建築使用；或雖建築使用，而其建築改良物價值不及所占基地申報地價百分之 10，且經直轄市或縣（市）政府認定應予增建、改建或重建之私有及公有非公用建築用地。」

### 二、基地使用權利

(一) 關於所詢土地及其土地上之房屋分屬不同人所有，房屋所有人將建築物出租予第三人，土地所有權人得否為反對之意見或是否應取得土地所有權人之同意乙節，本部意見如下：

1. 按民法第 765 條規定：「所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉。」是以，如無法令限制者，所有人得自由支配其所有物。

2. 建築物與其所在之基地乃兩個獨立之不動產，然建築物必須建築於基地上，故建築物對於基地必須有正當使用權源方能合法存在。該使用權之取得，不外物權或債權性質之使用權，前者如地上權、典權，後者如租賃、使用借貸等。來函所詢問題，因涉及建築物（房屋）對土地之使用權能為何？等事實須先予釐清。宜請參照上開說明，就個案具體案況審認判斷。（法務部 102.10.4 法律決字第 10203509590 號函復經濟部）

(二) 按建築物與其所在之基地乃兩個獨立之不動產，然建築物必須建築於基

地上，故建築物對於基地必須有正當使用權源方能合法存在。該使用權之取得，包括物權（例如：地上權、典權）或債權（例如：租賃、使用借貸）等不同性質之使用權；易言之，建築物使用權之承購人（以下簡稱承購人）所取得基地使用權源，其性質上並非一律均屬物權。又債權僅有相對性，僅得對抗特定人，即僅以特定人為義務人，而要求其為一定行為之權利，債權人不得向債務人以外之第三人主張權利。物權則具絕對性，可對抗不特定一般人，且其得喪變更須有一定的公示方法，以維護交易安全。

關於建商將設定土地地上權之建築物對外銷售使用權時，該使用權之性質，有學者認為，倘建商僅使承購人取得定期使用房屋及土地之權利，並未將地上權移轉登記予承購人時，該承購人所取得權利之性質上僅屬於債權，而非物權。

（法務部 107.1.11 法律字第 10703500740 號函復監察院監察調查處）

(三) 共有人之一於實施建築管理前在共有土地興建完成之房屋，申請建物所有權第一次登記時，應檢附他共有人之土地使用同意書。但該建物為基地共有人區分所有者，免檢附他共有人之土地使用同意書。（建物所有權第一次登記法令補充規定第 18 點）

(四) 區分建物所有權第一次登記，應於申請書適當欄記明基地權利種類（以所有權、地上權或典權為限）及範圍，登記機關則應將其載明於登記簿標示部適當欄。（土地登記規則第 83 條；建物所有權第一次登記法令補充規定第 20 點）

1. 勿須檢附基地所有權人印鑑證明

（內政部 91.9.11 台內中地字第 0910085086 號函）

2. 應否檢附基地所有權人身分證明文件未予明定，依各縣市實務作業方式配合辦理。

(五) 辦理建築執照申請，其共有土地業經登記信託，得否適用土地法第 34 條之 1 規定案，建築執照申請案之土地如屬共有，業經部分（或全部）共有人就其應有部分分別信託登記於同一受託人，該受託人即為信託土地法律上之所有人，受託人應視各別信託契約之內容，依信託本旨管理或處分信託財產。

貴部來函所述共有土地部分（或全部）共有人就其應有部分信託登記之受託人相同時，該受託人應依各信託契約之內容及信託目的，分別就其管理之各應有部分出具同意申請建築證明文件，並得依土地法第 34 條之 1 第 1 項規定申請建築乙節，本部敬表同意。

（法務部 105.10.21 法律字第 10503515920 號函）

(六) 公有土地租賃涉及建築行為時，如原定租約未載明供建築使用，仍須由管理機關出具土地使用權同意書。而土地管理機關出具土地使用權同意書同意他人建築使用，係屬處分行為，不論其租約期間是否超過 10 年，均應依土地法第 25 條規定，提經議會同意。

（內政部 91.4.24 台內中地字第 0910084418 號函）

- (七) 土地共有人之一就實施建管前建造之建物申辦所有權第一次測量登記，其應有土地面積大於申請之建物面積，仍應檢附他共有人之土地使用同意書  
(內政部 99.7.20 內授中辦地字第 0990047278 號函)  
按「共有人之一於實施建築管理前在共有土地興建完成之房屋，申請建物所有權第一次登記時，應檢附他共有人之土地使用同意書。但該建物為基地共有人區分所有者，免檢附他共有人之土地使用同意書。」為建物所有權第一次登記法令補充規定第 21 點(修正後為第 18 點)所明定，本案土地共有人之一就實施建管前建造之建物申辦建物所有權第一次登記，雖其應有部分換算之土地面積大於申請登記建物面積，惟應有部分係指共有人對於共有物所有權享受權利之比例，非就共有物為量的劃分，亦非就共有物為具體劃分使用部分，此觀民法第 818 條規定，各共有人按其應有部分對於共有物之全部有使用收益之權可明，故除共有人間已就各自使用共有土地之部分另有分管之約定外，在該共有土地尚未辦理分割前，仍應檢附他共有人之土地使用同意書。
- (八) 本部地政司 104.12.1 內地司字第 1041356420 號書函書函說明略以：  
「…區分地上權係指在土地之上下之一定空間範圍內所設定之地上權而言。若設定者為區分地上權時，於設定面積內，其上下所及效力之範圍，非為該面積內之土地所有權之全部，而僅為其中一空間部分。…是以，需用土地人應依上開規定辦理區分地上權登記，其所生效力，與普通地上權相同，準用關於普通地上權之規定。…依地籍測量實施規則第 231 條之 2 第 1 項規定：『區分地上權之位置測繪，…二、垂直範圍之測繪，應由申請人設立固定參考點，並檢附設定空間範圍圖說，供登記機關據以繪製其空間範圍，登記機關並應於土地複丈圖及他項權利位置圖註明該點位及其關係位置。』並於土地登記簿他項權利部設定權利範圍欄登記為：『見其他登記事項欄。』及其他登記事項欄加註：『本件地上權係設定於特定空間範圍，其範圍詳位置圖』…」，本案經設定區分地上權之土地，如其所有權人或第三人(區分地上權人以外之人)就該土地申請建造執照或雜項執照，且其建造範圍未涉及設定區分地上權之空間範圍部分時，即無需經區分地上權人之同意。  
(內政部 104.12.28 台內營字第 1040818961 號函)
- (九) 公寓大廈如經法院判決確定出讓區分所有權及其基地所有權應有部分者，自得以該法院確定判決、區分所有權及其基地所有權應有部分移轉登記證明文件作為申請建造執照之土地權利證明文件。  
(內政部 106.8.22 台內營字第 1060812076 號函)
- (十) 共有物之管理登記資料如合於民法第 820 條第 1 項之規定，是否可作為建築法第 30 條所定之土地權利證明文件疑義案  
(內政部營建署 109.8.12 營署建管字第 1090058890 號函)  
依本部 64 年 4 月 7 日台內營字第 626781 號函：「按共有之土地，如非基於共同關係而共有，各共有人得自由處分其應有部分，固為

民法第 819 條第 1 項所明定，但如為共有人以共有物為處分變更，或設定負擔之標的，則非僅為共有物之應有部分，依同法第 2 項自應得共有人全體之同意。於他人土地起造建築物，依同法第 832 條係屬地上權設定，此為土地設定負擔行為之一，依同法第 819 條第 2 項非經共有人全體同意不得為之。」共有物之管理，與共有物之處分變更或設定負擔有別，爰旨揭共有物之管理登記資料自不得作為建築法第 30 條所稱之土地權利證明文件。

### 三、合法使用基地權利之保障與限制

#### (一) 租用基地建屋之地上權登記

89.5.5 增訂施行民法第 422 條之 1：

「租用基地建築房屋者，承租人於契約成立後，得請求出租人為地上權之登記。」

#### (二) 租賃關係之推定及期限

民法第 425 條之 1

(88.4.21 增訂，89.5.5 施行-法定租賃關係-物權性質)

「①土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第 449 條第 1 項(不得逾 20 年)規定之限制。

②前項情形，其租金數額當事人不能協議時，得請求法院定之。」

1. 土地及其上建物同屬一人所有，同時或先後讓與相異之人，致其土地及其上建物非屬同一人所有，依民法第 425 條之 1 規定，推定其土地及其上建物所有人間已具有租賃關係，故於嗣後再行出售他人時，其相互間享有優先承購權，如優先購買權人放棄其優先購買權者，應依土地登記則第 97 條第 2 項規定辦理，即檢附優先購買權人放棄優先購買權之證明文件，或出賣人已通知優先購買權人之證件並切結優先購買權人接到出賣通知後逾期不表示優先購買，如有不實，願負法律責任字樣。

(內政部 91.12.6 台內地字第 0910017524 號函)

2. 民法第 425 條之 1 規定之執行，應限於法條增訂施行後(89 年 5 月 5 日)，土地及其上房屋同時或先後讓與相異之人時，始有其適用。

(內政部 92.11.26 內授中辦地字第 09200018954 號函)

張○昌先生申辦台南市新營區○段 58 建號建物買賣移轉登記，涉及民法第 425 條之 1 適用疑義，申辦建物買賣移轉登記，因建物與其坐落之土地，係於前開法條增訂前即分屬不同所有權人，自不受前開民法之規範。民法第 425 條之 1 之執行，應限於在該法條增訂施行後，土地及其上房屋同時或先後讓與相異之人時，始有其適用。

至民法第 425 條之 1 有關租賃關係於類推民法第 426 條之 2 及土地法第 104 條有關基地租賃優先承買權之規定，出賣人若以書面通知優先承買人而通知不到時，自得類推適用民法第 97 條之規定，向該管法院聲請以公

示送達為意思表示之通知。

(三) 法定地上權

民法第 876 條：

「土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，而僅以土地或僅以建築物為抵押者，於抵押物拍賣時視為已有地上權之設定，其地租由當事人協議定之。協議不諧時，得聲請法院定之。共同擔保抵押，但拍定人各異時，仍適用前項規定。」

- (四) 案經法務部…函略以：「按民法第 799 條第 5 項規定：『專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔。』為區分所有建築物專有部分與其共有部分及其基地權利處分一體性原則之規定，參其立法理由，係因專有部分與其所屬對應共有部分之應有部分及其基地權利，有不可分離關係，爰規定不得分離而為移轉或設定其他負擔…依案附臺北市政府地政局 103.10.3 北市地籍字第 10332986400 號函所揭，…如係整棟建築物所有權均移轉予○公司，並同時設定該基地土地地上權予該公司者，因係屬建築物所有權之移轉，並非區分所有建築物中任一單一區分所有之移轉，似與前揭民法第 799 條第 5 項規範情形尚屬有別；又因建築物移轉後，仍有使用土地之權源（地上權），亦未致同一建築物各區分所有對土地使用關係複雜化，從而本件尚無違反民法第 799 條第 5 項規定。」本部同意上開法務部意見。

(內政部 104.7.6 台內地字第 1040423158 號函)

(五) 建築中途終止土地租賃契約

(法務部 93.3.22 法律字第 0930010090 號函)

核發建造執照後因投資廠商終止土地租賃契約，土地使用權利消失，致原建照執造核發之基礎事實(即土地權利證明文件)變更，如不廢止該建照執造對公益將有危害，建管單位自得本於職權為全部或一部之廢止。

- (六) 地主提供土地與建商合建房屋(最高法院 93 年度台上字第 577 號判決)  
地主提供土地與建商合建房屋而出具土地使用權同意書，使建商享有無償使用土地以興建房屋之權利，為地主履行合建契約之當然解釋，並無使建商將房屋出售後之承買人「無償使用」基地之效力。故依地主預期，應認至房屋建造完成將所有權移轉登記或交付取得人時失其同意之效力，該取得房屋權利之人如未再取得使用坐落基地之合法權利，即屬「無法律上原因而受利益」。

- (七) 建築基地於建造執照核發後，因地籍圖重測致面積減少，經認定符合信賴保護原則者，無須辦理變更設計。

(內政部 108.7.3 內授營建管字第 1080123650 號函)

本部 70.10.1670 台內營字第 43370 號函示：「關於重測前依照都市計畫新建房屋之基地，與重測後之面積有所差異時如何處理，前經行政院 69.4.2 台(69)內字第 3646 號函示略以：『已新建房地須照所有權面積，依都市計畫法之建蔽率規定建地面積比例，與重測之面積及公差無關，惟原地籍面積多於重測面積者，其建蔽率可能

超過規定比例，此因測量之誤差可以不追究。』本案建築物於重測前既經核發建造執照，重測後興建完成，其因重測結果致使基地面積減少發生法定空地不足，如合於上開行政院函規定者，得依法核發使用執照。」係基於信賴保護原則所為之函釋。有關建築基地於建造執照核發後，因地籍圖重測致面積減少，經認定符合信賴保護原則者，無須辦理變更設計。

(八) 新北市政府地政局函請釋示建築物之建築基地所有權得否拋棄 1 案

(法務部 107.1.24 法律字第 10703501210 號函；

內政部 107.8.14 台內地字第 1071303886 號函)

1. 按「物權除法律另有規定外，因拋棄而消滅。」「權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。」分為民法第 764 條第 1 項及第 148 條第 1 項所明定。本案新北市政府地政局辦理民眾申請拋棄持分土地所有權登記案件，經套繪使用執照資料查得該筆土地內部分非屬法定空地範圍，雖土地所有權人自始無該土地上之建築物所有權或原有建築物已滅失，惟該筆土地現仍為其他使用執照建築物之建築基地範圍，致生得否單獨拋棄土地所有權疑義 1 節，案經法務部上開函示略以：「所謂拋棄者，乃權利人不以其物權移轉於他人而使其物權歸於消滅之單獨行為。物權為財產權，權利人在原則上自得任意拋棄，但其權利如與他人利益有關時，自須加以限制。又權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的，民法第 148 條第 1 項亦定有明文。司法實務見解有認為，倘土地所有權人拋棄之土地，為積欠債務之責任財產（包括全體債務之一般責任財產及履行特定債務之財產），或土地上附著基於實證法規定所生之物上公法上義務存在（例如土地所有權人曾出具承諾書，表明其所有之特定地理範圍內之土地，為另一特定建物之建築法定用地，使得該地理範圍內土地使用方式受到特定管制，不得變更）者，符合民法第 148 條第 1 項權利濫用要件（最高行政法院 106 年度判字第 320 號判決參照）。」在案。
2. 建築法第 1 條、第 11 條第 1 項、第 30 條及第 73 條第 1 項規定，依建築法規定興建使用之建築物，需經其坐落土地之權利人同意興建，並依法留設法定空地後申請建築許可；復經建築主管機關依法審查發給執照，俟建造完成發給使用執照依法使用。申言之，依建築法領有使用執照建築物之建築基地範圍內土地，包含建築物本身所占地面及其所應留設之法定空地均應受該法所規範，並負有提供該建築物持續使用及依法使用管制之義務，俾維護建築法維護公共利益規定及意旨。爰此，領有使用執照建築物坐落之土地，其土地所有權人無論是否擁有地上建築物所有權，皆不宜單獨拋棄土地有權。又該筆土地倘經套繪有部分非屬建築基地範圍者，自得依規定將該非屬建築基地範圍之土地辦理土地分割登記後再行申辦拋棄登記。至申請土地所有權拋棄登記個案部分涉及事實認定，由受理登記機關依職權審認。

#### 四、法定空地管制

(一) 單獨拋棄、單獨捐贈之適法性討論

1. 建築物法定空地，依建築法第 11 條規定，係屬建築基地之一部分，其於建築基地建築使用時，應留設一定比例面積之空地，旨在維護建築物便於日照、通風、採光及防火等，以增進建築物使用人之舒適、安全與衛生等公共利益，該法條第 3 項明定應留設之法定空地，負有「非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用」之使用負擔，所有權人應無從拋棄該空地所有權，而由國庫原始取得，進而免除該土地上原有使用負擔，其所為拋棄行為，乃屬違反建築法應保留空地以維護公共利益之規定及意旨，亦即民法第 148 條第 1 項所禁止之行為，牴觸權利濫用禁止原則，且有迂迴脫法行為之嫌，與上開建築法第 11 條立法精神有悖。  
基於法定空地為建築基地之一部分，為維護建築法應保留空地以維護公共利益之規定及意旨，建築物法定空地所有權人，無論是否仍有該建築物或坐落基地所有權，皆不宜單獨拋棄其法定空地所有權。

(內政部 72.9.27 台內地字第 177140 號函、  
88.8.6 台內中字第 8803709 號函、  
90.8.15 台內中地字第 9012025 號函、  
內政部 92.2.19 內授中辦地字第 0920081845 號函)

2. 貴市○區○段○小段○地號土地所有權(法定空地)拋棄登記疑義案  
(內政部 96.4.4 內授中辦地字第 0960043687 號函  
復臺北市政府地政局)

案附臺北高等行政法院 89 年度訴字第 3380 號判決之見解，前經財政部國有財產署 92 年 1 月 13 日台財局接字第 0920001059 號函轉本部 92 年 2 月 19 日內授中辦地字第 0920081845 號函釋在案。

至於具體個案如經訴願決定、法院判決確定者，依訴願法第 95 條及行政訴訟法第 216 條規定，該確定判決僅就該個案有拘束力。

3. 現行法律就應留設法定空地所有權拋棄並無明文規定禁止，亦未由立法機關明確授權行政機關以命令訂定禁止，原告訴請拋棄法定空地且無權利濫用情形，應予准許。

原告在基地所有權人不願受讓其基地之法定空地即系爭土地之情形下，拋棄其無法使用收益，卻須長期負擔地價稅之系爭土地所有權，進而向被告申請塗銷登記，既非專以損害他人為主要目的，當無權利濫用之情形，自得拋棄系爭土地所有權，進而向被告申請塗銷登記。

(臺北高等行政法院 90.9.24(89)年度訴字第 3380 號判決)

4. 林○枝先生申辦新北市○區○段 13、28、356 地號土地所有權拋棄登記疑義乙案  
(法務部 91.5.23 法律字第 0910018530 號函)

按建築法第 11 條第 1 項前段規定：「本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。」同條第 3 項前段規定：「應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用。」準此，法定空地係屬建築基地之一部分，所有權人將其單獨拋棄，乃屬違反建築法應保留空地以維護公共利益之規定及意旨，亦即民法第 148 條第 1

項所禁止之行為（行政院 73.3.5(73) 台財字第 3141 號函參照），牴觸權利濫用禁止原則，且有迂迴為脫法行為之嫌，顯與上開法條項立法精神有悖（貴部 72.9.27 台內地字第 177140 號函參照），意見提供參考。又如具體個案業經法院判決確定者，該確定判決就該個案有拘束力。

5. 關於人民拋棄法定空地，地政機關逕行登記為國有，可否依土地法第 69 條規定辦理更正回復為原所有權人所有乙案，請依行政院 73 年 3 月 5 日台 73 財字第 3141 號函釋示由其上級機關函知該管縣市土地登記機關逕行辦理塗銷。（內政部 73.3.17 台內地字第 216780 號函）

附：行政院 73 年 3 月 5 日台 73 財字第 3141 號函

主旨：人民拋棄法定空地，地政機關逕行登記為國有，可否依土地法第 69 條規定辦理更正回復為原所有權人所有，請查照辦理。

釋示：

按建築法所稱建築基地，為一宗土地，供建築物本身所占之地面及其所應保留之空地。為該法第 11 條第 1 項所明定。建築技術規則第 25 條並有興建建築物應遵守其地建蔽率之規定。是建築物依法所應保留之空地，係與基地同為建築物所必需使用之一宗土地，所有人將其單獨予以拋棄，乃屬違反建築法應保留空地維護公共利益之規定及意旨，亦即民法第 148 條第 1 項所禁止之行為，其拋棄依法自屬無效。地政機關本於無效之拋棄而將建築依法應保留之空地登記為國有，當可援本院台 62 內字第 6795 號函之例，由其上級機關函知逕行辦理塗銷。

★人民拋棄法定空地所有權，經依法登記為國有，可否更正登記恢復原所有權人所有。

（內政部 72.6.17 台內地字第 160236 號函-不再適用）

依土地法第 43 條規定登記有絕對效力，非有法律上原因經法院判決塗銷確定者，登記機關不得為塗銷登記。復查更正登記應以不妨害原登記之同一性，並不得變更原登記所示之法律關係，業經行政院 48 年判字第 72 號著成判例。

本案曹賜榮君及邵勝紅君拋棄法定空地所有權，辦塗銷登記完畢，並登記為國有，如欲塗銷國有登記恢復為原土地所有權人所有，應依土地登記規則第 7 條規定，循司法程序，提起塗銷登記之訴，以謀解決。

6. 函詢私有建築物法定空地範圍亦為供民眾通行之現有巷道，是否可受理捐贈一案（內政部 102.7.2 台內營字第 10208063893 號函）

按「應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用…」建築法第 11 條第 3 項已有明文，另本部 76.1.15 台內營字第 471225 號函釋：「按建築基地除建築物本身所占之地面外，應包括其所應留設之法定空地，建築法第 11 條第 1 項已為明定。是該留設之法定空地應無由捐獻。」業經本部 102.7.2 台內營字第 1020806389 號令廢止在案。

另按「專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。」、「專有

部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔。」、「民法物權編修正施行前，區分所有建築物之專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，已分屬不同一人所有或已分別設定負擔者，其物權之移轉或設定負擔，不受修正之民法第 799 條第 5 項規定之限制。」分別為公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項、民法第 799 條第 5 項、民法物權編施行法第 8 條之 5 第 2 項所明定；另依本部 89.8.28 台(89)內中地字第 8979863 號函規定：「公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項所稱之基地意義…，即為建築法第 11 條第 1 項所稱之建築基地，是包括該建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。」是以建築物法定空地之移轉登記應依上述公寓大廈管理條例、民法、民法物權編施行法等相關法令及本部 89 年 8 月 28 日函釋辦理，至旨揭法定空地可否受理捐贈一節，請逕依上述相關規定審酌個案事實核處。

## (二) 移轉管制

1. 貴縣名間鄉○段○地號土地係建築法第 11 條第 1 項所稱之法定空地，經查有關法定空地移轉，有無違反該法條第 3 項「非依規定不得移轉」之規定，類似案例前經本部營建署 100.4.18 營署建管字第 1000020819 號書函釋略以，…法定空地之分割，依上開法律授權定有建築基地法定空地分割辦法據以辦理，至於…登記機關受理法定空地之移轉登記案件，雖建築法無其他限制，仍需審查其移轉行為有無違反其他法令強制或禁止規定。

(內政部 105.7.21 內授中辦地字第 1050046405 號函復南投縣政府)

2. 建築法第 11 條第 3 項：

應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用；其分割要件及申請核發程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。

## (三) 不准建築

1. 為保障消費者權益及避免衍生消費糾紛，請於受理土地買賣登記相關案件時，協助宣導法定空地不得建築之觀念，並提醒是否屬已核准建築執照之土地，得洽建管機關查詢，請轉知所轄地政事務所。

(內政部 106.5.25 台內地內字第 1061352610 號函知各縣市政府)

2. 法定空地依公寓大廈管理條例第 45 條第 2 項規定，明列為共用部分，但得依同條例第 3 條第 5 款規定，約定專用。

(內政部 85.3.12 營署建字第 3278 號書函)

3. 河川區域及排水設施等管制範圍線內土地，應依水利法相關規定嚴格管制，不應容許建造房屋，故不得作為建築基地之法定空地。

(內政部 94.6.14 內授營建管字第 0940083899 號函)

4. 土地登記簿上蓋有「內有部分法定空地」、「全筆為法定空地」戳記者，如何辦理註銷事宜

(內政部 75.11.18 台內地字第 450347 號函)

案經邀集省市地政、建管機關會商，獲致結論如下：

土地登記簿上原依內政部 72 年 1 月 19 日台內地(營)字第 127846 號

函頒「加強建築物法定空地管理作業要點」規定蓋有「內有部分法定空地」、「全筆為法定空地」戳記者，為配合內政部 75 年 1 月 31 日台內地(營)字第 368295 號函訂「建築基地法定空地分割辦法」規定，地政機關對登記簿上之該法定空地戳記得依下列規定處理：

- (1) 法定空地管理首重法定空地地籍套繪圖製作，主管建築機關若已辦理法定空地套繪圖工作，即可依該圖確實管理，該法定空地戳記對法定空地管理已無實益。土地所有權人申請註銷法定空地戳記前，應先向地方主管建築機關申辦該基地法定空地套繪圖，並取得其已辦竣套繪圖復函，據以向地政機關申請註銷該戳記。
- (2) 按為防止未辦理套繪圖地區之基地分割，造成日後重複使用之弊端，地方主管建築機關於核發分割證明時，應補辦套繪圖工作，前經內政部 75 年 6 月 4 日台內營字第 398154 號函說明一、(二)規定在案，是以原蓋有法定空地戳記之土地，再依「建築基地法定空地分割辦法」規定申辦分割者，地政機關得於辦理土地標示變更登記時逕予註銷該法定空地戳記。
- (3) 辦理建築基地法定空地套繪圖工作，對法定空地管理關係重大，請建管機關嚴格督促所屬機關積極辦理，加強檢查以應實際業務之需；至辦理套繪所需之地籍藍晒圖，地政機關應配合提供。

5. 土地登記簿原依本部 72.1.19 台內地(營)字第 127846 號函頒「加強建築物法定空地管理作業要點」規定蓋有「內有部份法定空地」、「全筆為法定空地」戳記者，主管建築機關倘業已辦竣法定空地地籍套繪圖工作，得逕予註銷該戳記，否則仍應依本部 75.11.18 台內地字第 450347 號函辦理。  
(內政部 82.5.4 台內地字第 8275064 號函)

6. 為避免法定空地未依規定不當移轉，地政機關自 89 年 6 月 1 日起，辦理建物第一次測量登記時，應加註使用執照之「建築基地地號」。  
(內政部 89.3.20 台內地字第 8972408 號函)

#### (四) 法定空地與私設道路有別

1. 建築基地以基地外之私設通路連接建築線申請建築者，該通路非屬建築基地之法定空地；如係建築基地範圍內設置之私設通路，自為建築基地之一部分，並屬建築基地之法定空地。

(內政 106.3.28 內授營建管字第 1060804569 號函)

「私設通路」之認定乙節，說明如下：

- (1) 建築基地外「私設通路」部分，建築基地以私設通路連接建築線申請建築者，該通路為建築基地外之「私設通路」，非屬建築基地之一部分，自非屬建築法第 11 條所稱「法定空地」。
  - (2) 建築基地內「私設通路」部分，長度自建築線起算未超過 35 公尺部分，得計入法定空地面積。長度超過 35 公尺部分，未計入建築基地面積計算建蔽率，如該該「私設通路」已計入建築基地範圍，自為建築基地之一部分，並屬建築法第 11 條所稱「法定空地」。
2. 共有私設通路，除有民法第 818 條規定所稱「契約另有約定」之情形外，

各共有人基於其所有權人之地位，於無害他共有人對於該共有土地行使權利之前提下，而為通行使用，無須經其他共有人同意；各共有人應有比例之多寡，與基於其所有權而為通行使用無關。

(法務部 106.6.29 法律字第 10603507250 號函)

- (五) 建築基地之法定空地，於核發使用執照後，嗣經地方政府依都市計畫法規定，指定為公共設施保留地之道路用地，非屬土地稅減免規則第 9 條但書規定所稱之建造房屋應保留之法定空地，其實際無償供公眾通行使用者，土地所有權人得申請依同條本文規定，免徵地價稅。

(內政部 109.2.4 台內地字第 1090270490 號函

轉財政部 109.1.21 台財稅字第 10804669140 號令)

## 肆、建物所有權第一次登記要項

### 一、合法房屋證明 (建物所有權第一次登記法令補充規定第 28 點)

- (一) 關於建築法規就「合法建築物」之定義範圍為何?以及如何取得該項證明文件一案

(內政部營建署 104.8.7 營署建管字第 1040049354 號函復內民司) 符合下列規定情形之一者，係為合法之建築物：

1. 依建築法(以下簡稱本法)規定領得使用執照之建築物。
2. 依本法第 98 條及第 99 條不適用建築法全部或一部之規定，分別經行政院或直轄市、縣(市)主管建築機關許可建築物。
3. 實施建築管理前已建造完成之合法房屋。有關實施建築管理前之基準日期，以及合法房屋認定所檢附文件，本部 91 年 3 月 19 日內授營建管字第 0900018726 號函及 89 年 4 月 24 日台 89 內營字第 8904763 號函(如附件)已有明釋。
4. 60 年 12 月 22 日建築法修正公布前已建築完成，並領有建造執照之建築物。

- (二) 原有建物之合法性，不當然以是否有建照或使用執照為準，應視其係建築管理實施前或後所建為斷。

(最高行政法院 102.8.1(102)年度判字第 486 號判決)

申請建物所有權第一次登記，依照行為時土地登記規則第 73 條第 2 項規定，實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉、鎮、市、區公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之文件。原有建物是否為合法，不當然以是否有建造執照或使用執照為準，仍應視其係實施建築管理前或後所建者為斷。

- (三) 依「臺灣省拆除合法建築物騰餘部分就地整建辦法」辦理建築物整建所得之「完工證明」，其處分效力於該辦法(98 年 9 月 18 日)廢止後，未經撤銷、廢止、或因其他事由而消滅者，恆保持其效力，並視同建築法第 73 條及第 74 條所稱使用執照或謄本之效力。

(內政部 101.10.1 內授營建管字第 1010307487 號函)

- (四) 實施建築管理前之合法建物，雖有部分面積位於尚未徵收之都市計畫道路用地上，仍應依地籍測量實施規則第 279 條及土地登記規則第 79 條

規定，向地政機關申辦所有權第一次測及登記。惟考量日後交易安全及維護善意第三人權益，應於登記簿備註欄加註「本合法建物尚有部分面積位於都市計畫道路用地上」之文字。

(內政部 94.11.8 台內地字第 0940066733 號函)

- (五) 建築在都市計畫公共設施用地上且領有使用執照之建物，得辦理建物所有權第一次測量登記。(內政部 86.2.22 台內地字第 8674201 號函)
- (六) 建築基地於建造執照核發後，因地籍圖重測致面積減少，經認定符合信賴保護原則者，無須辦理變更設計。

(內政部 108.7.3 內授營建管字第 1080123650 號函)

按本部 70.10.16(70)台內營字第 43370 號函示：「關於重測前依照都市計畫新建房屋之基地，與重測後之面積有所差異時如何處理，前經行政院 69.4.2 台(69)內字第 3646 號函示略以：『已新建房地須照所有權面積，依都市計畫法之建蔽率規定建地面積比例，與重測之面積及公差無關，惟原地籍面積多於重測面積者，其建蔽率可能超過規定比例，此因測量之誤差可以不追究。』本案建築物於重測前既經核發建造執照，重測後興建完成，其因重測結果致使基地面積減少發生法定空地不足，如合於上開行政院函規定者，得依法核發使用執照。」係基於信賴保護原則所為之函釋。有關建築基地於建造執照核發後，因地籍圖重測致面積減少，經認定符合信賴保護原則者，無須辦理變更設計。

- (七) 貴局函詢「都市危險及老舊建築物加速重建條例」所訂合法建築物疑義及簡化合法建築物認定或補領使用執照程序等疑義

(內政部 107.6.12 內授營更字第 1070032897 號函)

按有關實施建築管理前已建造完成之合法建築物認定，本部 89.4.24 台(89)內營字第 8904763 號函及 91.3.19 內授營建管字第 0900018726 號函已有規定，是實施建築管理前已建造完成之合法建築物認定，當事人可檢附上開函規定文件之一申請辦理，其用途係供建築管理使用；至於土地登記規則第 79 條規定，「申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖或建物標示圖。…實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉(鎮、市、區)公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之下列文件…」，係供建物產權登記使用，與前者建築管理精神不同。又查本條例並無另發給合法建築物證明之規定，本案得否以其建築物登記謄本認定為合法建築物，因涉個案事實認定，應由貴府依建築管理及本條例相關規定，本於權責卓處。

貴局為適用本條例之建築物是否可簡化建築法施行前建築物補領使用執照行政程序，排除構造、結構、消防、無障礙等規定乙節，據查貴府已訂有「臺北市 60 年 12 月 22 日以前，已領有建造執照之建築物，申請認定辦理合法房屋證明之處理原則」，如建物符合

該處理原則，且提供足資證明為合法房屋之要件，貴府自得依該處理原則本於權責辦理。

(八) 共同領有使用執照之連棟式建築與分戶分照有別

1. 連棟建築物分戶分照申請建築，並領得使用執照後，擬註銷該使用執照而將該基地全部合併重新申請建築，可否適用建築技術規則建築設計施工編第 26 條一案

(內政部 73.03.22. 台內營字第 218589 號函)

按連棟建築物既係分戶分照起造，則其建築法律關係應各自獨立，並於建築竣工領得使用執照後，完成建築程序。此與建築技術規則建築設計施工編第 26 條之基地計算其建蔽率時，得將全部基地作為建築面積之規定，情況有異，無從遽加援引。

2. 關於共同領有使用執照之連棟式建築物，各棟建築物及建築基地已辦理分割獨立使用，擬申請拆除部分未辦產權登記之地下層防空避難設備，其檢附建築物之權利證明文件或其他合法證明之處理方式。

(內政部營建署 101.08.24. 台內營字第 1010272201 號函)

- (1) 按建築法第 79 條規定：「申請拆除執照應備具申請書，並檢附建築物之權利證明文件或其他合法證明。」又共同領有使用執照之連棟式建築物，擬拆除部分建物及其未辦產權登記之地下室（屬法定防空避難室等用途）後重新申請建造執照時，「同幢建物如各棟土地已辦理分割，且各自獨立互不影響，相關法規（如防空避難設備、停車空間、構造安全等）檢討均符規定，得依公寓大廈管理條例第 3 條第 1 款精神，認定各棟建物分別為獨立之『公寓大廈』，其立面變更或拆除改建等，免經他棟所有權人同意。··舊有建築物已辦理分割之各棟地下室，如有隔牆分割並符合建築基地法定空地分割辦法第 3 條之規定，且分屬各棟使用者，如經相關建築法規檢討均符規定（如防空避難設備、停車空間、構造安全等），其使用範圍之拆除自無須經他棟區分所有權人之同意。」為本部 85.12.4 台（85）內營字第 8582176 號函（附研商「公寓大廈管理條例執行疑義」會議紀錄）明示在案。

- (2) 本案所詢貴轄 62 年間領得使用執照之連棟式建築物部分範圍擬申請拆除執照，「涉及拆除合法建築物··部分地下無產權登記防空避難設備，各棟建物建築基地（含法定空地）及地上建築物已辦理分割獨立使用··地下室防空避難室全幢連通無設置分戶（間）牆··現況已自行施作隔牆區隔分屬各棟使用，並由設計人檢討剩餘防空避難室（面積、停車空間、構造安全）符合建造執照當時之法令··本案無產權登記之防空避難設備，現況已自行施作隔牆區隔分屬各棟使用，非屬原領使用執照圖說標示之分戶（間）牆，是否得適用本部 85.12.4 台（85）內營字第 8582176 號函··決議··」乙節，其已辦理分割建築基地之各棟地下室（未辦產權登記之防空避難設備），於領得使用執照後增設建築物地下層室內隔牆等情事，如經貴局審認合於行為當時之建築法規有關規定（如防空避難設備、停車空間、構造安全等），則該拆除

執照申請案件之建築物權利證明文件或其他合法證明之處理方式，得依本部前揭函釋就個案事實核處。

3. 原領有同一建造執照之連棟式或獨棟式建築物，於申請使用執照時皆已就各棟基地分割完成，且建蔽率及容積率亦就各棟基地面積分別檢討者，日後各棟建築物各自申請增建時，其法定停車位檢討執行方式乙案。

(內政部營建署函 102.07.25.營署建管字第 1022915562 號函)

- (1) 建築物附設停車空間，悉按一宗基地範圍檢討，又對於已領有使用執照之建築基地，於分割後申請增建者，依本部 65 年 6 月 10 日台內營字第 691326 號函釋「建蔽率之計算應就原領使用執照之基地積與該基地上新舊建築物面積及分割後之基地面積與各該基地上新舊建築物面積分別予以審查。其中任一基地空地比率不足時，即不准增建。…」有關原領有同一建造執照之連棟式或獨棟式建築物，於申請使用執照時皆已就各棟基地分割完成，各棟建築物各自申請增建時其法定停車位之檢討，建議以增建後之單棟總樓地板面積不扣除免設面積，直接除以設置標準，如符合規定免再就原執照範圍檢討乙節，與上開檢討附設停車空間之執行方式及本部 65 年 6 月 10 日前揭函建蔽率之檢討方式不符；如欲僅就申請增建之該棟建築物範圍檢討，應依建築基地法定空地分割辦法辦理法定空地分割後，單獨申請增建。

- (2) 另查建築法第 102 條之 1 規定「…停車空間在一定標準以下…者，得由起造人繳納代金，由直轄市、縣(市)主管建築機關代為集中興建。(第 2 項)前項標準、範圍、繳納代金及管理使用辦法，由直轄市、縣(市)政府擬訂，報請內政部核定之。」有關建築基地因增建須增設停車空間確有困難者，貴局得考量是否納入新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法適用範圍。

4. 共同領有使用執照之連棟式建築物，其中 1 戶擬與相鄰他照建築物申請合併戶，於申請變更使用執照時，2 宗建築基地應否合併為 1 宗及其權利證明文件檢附方式一案

(內政部函 103.01.15.內授營建管字第 1030800319 號)

- (1) 按建築法(下稱本法)第 73 條第 2 項規定：「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第 9 條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。」，又「建築物之共同壁、分戶牆、外牆…之變更」應申請變更使用執照之規定，建築物使用類組及變更使用辦法(下稱本辦法)第 8 條第 8 款定有明文。
- (2) 復按「建築物於領得使用執照後申請戶數變更，如涉有(本辦法第 8 條所定)建造行為以外之樑柱、樓地板、分戶牆等相關構造、設施或設備變更情事，始有本法、辦法上開條文規定之適用。至於建築物變更戶數之處理方式，直轄市、縣(市)政府(所屬戶政、地政及建築等主管機關)如認有管理之必要，在不違反地方

制度法第 30 條第 1 項規定前提下，得研訂適宜規定憑辦。」，及「坐落相鄰兩宗建築基地之建築物，擬變更相鄰處之外牆合併為 1 戶使用時，如未增加建築面積者，得以分案申請，同時辦理變更使用執照之方式為之」，分別為本部 101 年 8 月 24 日內授營建管字第 1010280937 號函及 100 年 7 月 28 日內授營建管字第 1000142183 號函示在案。是以，主管建築機關依本法及辦法上開規定審理相鄰兩宗建築基地建築物之共同壁、外牆等構造變更使用申請案件，無涉兩宗建築基地應否合併及各執照原核定建蔽率、容積率等檢討事項。

- (3) 另關建築物變更使用執照之權利證明文件檢附方式，本部營建署前以 102 年 6 月 10 日營署建管字第 1020032578 號函（諒達）復事涉貴管「高雄市建築管理自治條例」第 73 條規定事項，請秉權逕行核處。

#### (九) 臨時建物可登記

1. 都市計畫公共設施保留地上之臨時建物，領有主管建築機關核發之**臨時建築物使用許可證**者，得申辦建物所有權第一次登記。登記時應於登記簿標示部其他登記事項欄及建物所有權狀內註明：「本建物為臨時建物，公共設施開闢時，應無條件拆除。

（內政部 105.7.5 內授中辦地字第 1051305494 號令修正  
建物所有權第一次登記法令補充規定第 8 點）

※修正前原條文：

**臨時建物如領有使用執照**，得申辦建物所有權第一次登記。登記時應於登記簿標示部其他登記事項欄及建物所有權狀內註明：「本建物為臨時建物，公共設施開闢時，應無條件拆除。」

※修正說明：

按在都市計畫公共設施保留地上申請臨時建築使用之建物，依都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法第 8 條、第 10 條規定，主管建築機關應核給**臨時建築物使用許可證**，而非使用執照；又該臨時建物經直轄市、縣（市）主管建築機關許可者，依建築法第 99 條第 1 項第 3 款規定及本部營建署 104.8.7 營署建管字第 1040049354 號函釋，為合法建物，權利人得依土地登記規則第 79 條第 1 項規定申辦建物所有權第一次登記，故為**明確該臨時建物申辦所有權第一次登記應附之證明文件**，爰修正部分文字。

2. 另因建物所有權第一次登記並無申請期限規定，旨揭補充規定第 8 點規定修正前，直轄市、縣（市）主管建築機關如已對都市計畫公共設施保留地上之臨時建物發給使用執照者，權利人仍得憑以依修正前之補充規定第 8 點規定申辦建物所有權第一次登記。

（內政部 105.7.5 內授中辦地字第 10513054943 號函）

#### (十) 雜項執照不得登記

1. 雜項執照不得辦理建物所有權第一次登記

(內政部 77.6.9 台內地字第 604777 號函)

查本案據以申辦建物所有權第一次登記之雜項執照(載明「規定竣工期限」77年5月28日),依建築法第71條規定,係申請使用執照應備之文件,與土地登記規則第70條(修正後為第79條)所列之合法房屋證明文件尚屬有別,是以本案建物應俟其建築工程完竣領得合法使用證明文件後,再予受理其登記之申請。

2. 依非都市土地使用管制規則第23條規定所申請之雜項執照,雖工程項目與建築法第7條所稱雜項工作物不盡相同,但仍屬建築法所稱之雜項執照。  
(內政部 94.9.7 台內營字第 0940085691 號函)

3. 雜項工作物既經核發使用執照,得辦理建物第一次測量登記

(內政部 90.11.29 台內地字第 9066208 號函)

雜項工作物之建築,應申請雜項執照,並得與建築物併同以建造執照申請,又申辦建物所有權第一次登記應附之文件,於土地登記規則第79條已有明文;本建築物既經貴府工務局核發使用執照,且所附竣工平面圖,已明確載有「雜項工作物」,其地下(用途為地下原水處理池,地下廢水處理池)為2618.45平方公尺、地上(用途為原水處理桶、廢水處理設備、重油桶)為150.33平方公尺及屋突(用途為空氣槽、曝氣槽、軟水槽、回收槽、冷卻塔、膨脹桶、廢氣處理設備)為313.49平方公尺,地政機關自得依該竣工平面圖轉繪,辦理建物第一次測量登記。

#### (十一) 建物標示圖

(土地登記規則第78條、第78-1條

及地籍測量實施規則第282-3條)

1. 修正「建物測量成果圖」格式及訂頒「建物標示圖」格式,並自中華民國102年10月1日生效。

(內政部 102.9.24 台內地字第 1020312102 號函)

為避免資源浪費,原修正前之建物測量成果圖如仍有庫存,得繼續使用至用完為止。

貴屬辦理建物測量案件所繪製之建物測量成果圖,其相關註記文字內容,例如測量或轉繪日期、辦理依據、共有部分各項目等內容,得依相關規定及實際情形調整。

依土地登記規則第78條、第79條及地籍測量實施規則第282條之3規定申辦建物第一次登記之建物,係以建物標示圖取代建物測量成果圖,該標示圖業經專技人員簽證,並據以辦竣登記,有與登記資料一併公示之必要,應比照建物測量成果圖謄本發給之作業方式受理該建物標示圖資料之申請。

2. 110.10.1 新北市訊

申請人依地籍測量實施規則第282條之2申辦建物第一次測量,得檢附開業建築師、測量技師、地政士或其他與測量相關專門職業及技術人員依使用執照竣工平面圖轉繪之建物平面圖及位置圖,供地政機關審核無誤後核發建物測量成果圖,或依同規則第282條之3檢附轉繪並簽證之建物測量標示圖,無須辦理建物測量,即可逕為申辦建物所有權第一次

登記。惟建物平面圖、位置圖及標示圖(以下統稱成果圖)常因申請上繪製疏漏或錯誤，於地政機關審核時再被通知補正，致申請人徒增往返奔波，更影響案件處理期程，新北市汐止地政事務所整理轉繪注意事項及常見疏漏，建請使用內政部提供之建物測量繪圖軟體 (SBpublic.exe) 轉繪，並於該所網站(「業務專區－申請需知」項下)提供簡易手冊下載，依手冊導引作業可以大大減少錯誤的發生，歡迎多加利用。

## (十二) 廢止或撤銷使用執照

1. 已辦竣所有權第一次登記之建物，其使用執照經原核發機關廢止後之登記作業方式 (內政部 110.7.1 台內地字第 1100263403 號函)

(1) 按民法第 758 條第 1 項規定：「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。」第 759 條規定：「因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。」查出資興建建築物起造人，係屬上開規定「其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者」，故起造人於建物成為不動產而原始取得其所有權時，即有事實上之處分權，惟仍應經辦理建物所有權第一次登記後，始取得法律上之處分權而得依法律行為為移轉登記。

(2) 次按土地登記規則第 79 條規定，申請建物所有權第一次登記應提出使用執照等文件，旨在規範實施建築管理地區，須附具使用執照，以證明該建物為合法房屋(同規則修正前第 70 條，69 年增訂理由參照)。又建築物領得使用執照係為申請建築許可之處理程序終結，如原使用執照經建築主管機關廢止，依行政程序法第 125 條前段規定，自廢止時或自廢止機關所指定較後之日時起失其效力。爰已辦竣所有權第一次登記之建物，其使用執照經廢止，前已登記之物權並不受影響，僅因廢止後欠缺合法建築及使用許可，致其法律上處分權無法實現，與經撤銷而溯及既往失其效力之情形有別。

(3) 惟為避免欠缺合法建築及使用許可之建物，倘再依上開民法第 758 條規定完成設權登記，恐有衍生糾紛之虞，茲明定已辦竣所有權第一次登記之建物，其使用執照經廢止之登記作業方式如下：

- ① 未重新領得使用執照前，登記機關於接獲建築主管機關通知使用執照廢止時，應以登記原因「註記」，於建物登記簿標示部其他登記事項欄以代碼「9Q」，資料內容為「使用執照廢止：」，登錄內容為「依○○(機關)○○年○○月○○日○○字第○○號函辦理，未重新領得使用執照前，不受理依法律行為而取得、設定、喪失及變更物權登記。」並於辦竣登記後通知建物所有權人及他項權利人。
- ② 於重新領得使用執照後，因係為另一建築許可，爰持憑新使用執照申請塗銷上開內容時，登記機關應以登記原因「塗銷註記」受理。並另加收內部收件，於建物登記簿標示部其他登記事項欄加註該使用執照字號。

2. 建物所有權第一次登記後移轉於第三人於辦畢登記，建物使用執照經原

核發機關撤銷，建物登記簿之註記事宜

(內政部 86.9.15 台內地字第 8685309 號函)

- (1)關於建物所有權人申辦所有權第一次登記後，將所有權移轉登記予第三人並辦畢登記後，原據憑辦所有權第一次登記之使用執照，經原核發機關依法院刑事判決予以撤銷，登記機關得於建物標示部備註欄加註「依○○○(機關)○○○年○○月○○日○○○字第○○○○號函撤銷本建物使用執照」之註記字樣辦理。
  - (2)又本案建築物遭撤銷使用執照後，得依建築法第 25 條之規定重新申領使用執照，其有違反者，則另依同法第 86 條有關規定辦理。
3. 三重市後竹圍街 35 號附 2 至 5 樓建物經吊銷使用執照，已辦理抵押權設定之建物，其所有權第一次登記尚不宜由登記機關逕予撤銷，同意於建物標示部其他登記事項欄辦理註記事宜。

(內政部 91.3.27 台內中地字第 0910003231 號函)

※ 原函示內容：「…本案據以辦理建物所有權第一次登記之登記原因證明文件『使用執照』業經貴府撤銷在案，倘未有第三人因信賴登記而取得權利，亦不涉及私權爭執，自可依前開規定意旨辦理，惟本案系爭不動產已有第三人因信賴本登記而辦畢權利取得之新登記，自應受登記力之保護，是以該建物所有權第一次登記尚不宜由登記機關逕予撤銷。至於建物標示部其他登記事項辦理註記事宜，本部同意貴府來函意見，…本案俟辦畢抵押權塗銷登記後，仍應依前揭規定塗銷建物所有權第一次登記。」

※ 行政院 62.8.9 台內字第 6795 號函略：「有瑕疵之行政處分，如不涉及私權爭執無人告爭時，原處分機關或其有權監督之上級機關，認為原行政處分顯有法律上瑕疵，自得依職權予以撤銷。」

4. 關於設定有他項權利之建物所有權第一次登記判決塗銷登記事宜

(內政部 91.12.9 內授中辦地字第 0910018430 號函)

按建物所有權第一次登記經法院判決塗銷，原設定之抵押權不受影響。登記機關辦理塗銷建物所有權第一次登記時，仍應保留他項權利部，並於登記完畢後通知抵押權人，為本部 76.2.26 台內地字第 480747 號函所釋示。

惟查現行作業系統，他項權利部無法單獨存在，故為因應登記實務之需要，同意貴處所擬意見，僅塗銷所有權部，並以一般註記事項「00」將辦理塗銷所有權之情形，於標示部其他登記事項欄註記。

5. 建物所有權第一次登記原因證明文件「使用執照」經該管直轄市、縣(市)政府查明係偽造，已登記建物處理方式。

(內政部 88.9.30 台內中地字第 8811022 號函-個案)

本案建物所有權第一次測量登記所附之原因證明文件使用執照，雖經貴府查明非貴府所核發，惟貴府建管機關目前尚無法明確認定該等建物是否合法，如經貴府限期通知建物所有權人依法補申請使用執照，並經縣市主管機關之審查許可而發給執照，原辦竣

之登記應予維持；如建物所有權人逾期未依法補申請執照或申請而未獲審查許可，該辦竣之建物所有權第一次測量登記，應依行政院 62.8.9 台內地字第 6795 號函示暨土地登記規則第 132 條(修正後為第 144 條)規定由該管直轄縣(市)政府依職權通知該管登記機關逕為辦理塗銷該建物所有權第一次測量登記。

6. 雲林縣政府撤銷原核發○寺廟建物使用執照及塗銷建物所有權登記後，究係撤銷或廢止該件寺廟登記一案，查房屋使用執照及建築改良物登記之行政處分，為該寺廟登記行政處分構成要件事實之一部分，先前行政處分嗣經撤銷，即屬自始有所不實，則該寺廟登記亦係違法行政處分，主管機關得本於職權依法審酌是否予以撤銷，又違法行政處分主管機關是否依其職權撤銷，有行政程序法第 117 條但書規定情形者，則不得撤銷，另也應遵守該法第 121 條期間規定。

(法務部 99.1.8 法律字第 0980036785 號函)

### (十三) 建物拆除

設有抵押權之建物辦理滅失登記後，依建築法規定補辦拆除執照時，無庸檢具其他項權利關係人同意證明文件；惟拆除該建築物如有侵害他人財產，或肇致危險或傷害他人情事，應視情形由申請人依法負責。

(內政部 99.4.12 內授營建管字第 0990802889 號函)

### (十四) 臺北市地政問答：

實施建築管理前沒有使用執照之建物如何辦理建物所有權第一次登記？如何判斷是否為實施建築管理之建物？

#### 1. (土地登記規則第 79 條第 3 項)

實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉(鎮、市、區)公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之下列文件之一：

- (1) 曾於該建物設籍之戶籍謄本
- (2) 門牌編釘證明
- (3) 繳納房屋稅憑證或稅籍證明
- (4) 繳納水費憑證
- (5) 繳納電費憑證
- (6) 未實施建築管理地區建物完工證明書
- (7) 地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖
- (8) 其他足資證明之文件

前項文件內已記載面積者，依其所載認定。未記載面積者，由登記機關會同直轄市、縣(市)政府主管建築、農業、稅務及鄉(鎮、市、區)公所等單位，組成專案小組並參考航照圖等有關資料實地會勘作成紀錄以為合法建物面積之認定證明。

上開建物與基地非屬同一人所有者，並另附使用基地證明文件。

#### 2. 本市建築管理實施日期如下

- (1)舊市區：民國 45 年 5 月 4 日
- (2)景美、木柵區：民國 58 年 4 月 28 日
- (3)南港、內湖區：民國 58 年 8 月 22 日
- (4)士林、北投區：民國 59 年 7 月 4 日

## 二、建築完成日期

(一) 建築完成日期之填載，使用執照以「核發日期」，實施建築管理前則以該等證件記載完工日期登記，或依當事人按所附證件所填之日期為建築完成日期。（前臺灣省政府地政處 82.1.18 地一字第 00967 號函）

(二) 增建（建物所有權第一次登記法令補充規定第 21 點）

已登記之建物在同一建號下就增建部分申請登記時，應以「增建」為登記原因，並以建物所有權第一次登記方式辦理登記。登記時應於登記簿標示部其他登記事項欄註記：「第○次增建，增建建築完成日期：○年○月○日」，及顯示於建物所有權狀上；公告時並應分別列示增建前後之標示。

前項建物增建部分以主管建築機關核發之他起造人增建使用執照申辦登記者，其所有權之權利範圍依權利人與增建前之建物所有權人之協議定之。

(三) 為實施建築管理地區領有使用執照之建物，辦理建物所有權第一次登記時，建物登記簿標示部之「建築完成日期」欄位登載疑義案。

（內政部 106.4.28 台內地字第 1061303759 號函  
復高雄市政府地政局）

經綜整相關規定及實務登記作業，旨揭建物之「建築完成日期」欄位仍以使用執照之「核發日期」登載為宜，說明如下：

1. 按申請建物所有權第一次登記，如該建物係在實施建築管理地區者，應提出使用執照或依法得免發使用執照等證明文件，以證明係合法房屋，前經行政院 57 年 6 月 5 日台(57)內字第 4423 號令核示有案。至於實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉(鎮、市、區)公所之證明文件或實施建築管理前繳納房屋稅相關證明文件(民國 69 年土地登記規則第 70 條增訂說明參照，現為土地登記規則第 79 條)。換言之，建物所有權第一次登記，不論該建物係在實施建築管理後或前建造者，均以合法建物為限。次按建築工程完竣並非當然為合法建物，尚須符合由主管建築機關查驗該建物之主要構造、室內隔間及建築物主要設備等與設計圖樣相符等法律規定之特定構成要件後，核發使用執照，方為合法建物(建築法第 70 條及法務部 95 年 4 月 25 日法律字第 0950011947 號函參照)。是竣工日期僅為該建物建築硬體工程完工之時，尚非必然是合法建物。
2. 登記簿之建築完成日期欄位係依登記申請書之原因發生日期予以登載，依本部自民國 56 年訂頒之土地建物所有權登記聲請書填用說明相關沿革以觀，登記原因發生日期之填載，有建築使用執照者，係以其使用執照核發日期填寫；無建築使用執照者，則以建築完成日期填寫。是登記

簿之建築完成日期與登記申請書之登記原因發生日期兩者登載內容尚稱一致。

3. 查早期使用執照並無竣工日期欄位，目前亦仍有部分使用執照無竣工日期欄位。現行以使用執照之「核發日期」登載，執行以來，並無問題，爰仍應依現行欄位名稱及登載方式辦理。

### 三、門牌登記

- (一) 未編列門牌建物不得辦理登記。

按建物門牌乃建物登記之重要標示之一，旨在確知建物坐落之地址，以利公私行為之行使。本案警衛室既未編釘門牌，無從確知其所在，其申請建物所有權第一次登記應不予受理。

(內政部 76.11.7 台內地字第 545441 號函)

- (二) 門牌編釘目的乃在政府機關為行使管理之需要，並便於戶政機關辦理戶籍編列事宜，無論建築物為合法房屋或違章建築，倘違章建物適於民眾活動而無安全上疑慮，且有辨別方位之需，行政機關自得本於職權認定而編釘門牌，無經全體土地所有權人同意為必要。

(臺北市政府法規委員會 100.5.20 北市法一字第 10031527900 號函)

- (三) 建物門牌附號(支號)與實際編釘門牌號不符，如經查明該建物之使用執照已載有同棟其他樓層准予更正門牌附號之記事者，得由登記機關逕為辦理更正登記，再將登記結果通知建管單位。

(臺北市政府地政局 99.5.7 北市地籍字第 09931222800 號函)

1. 按本市各地政事務所受理建物第一次測量及建物所有權第一次登記申請案時，係依本府都市發展局(建築管理處)核發之使用執照所載建物門牌，據以轉繪於建物測量成果圖及辦理登記，故除有登記錯誤之情形並有原始登記原因證明文件可稽者，可由登記機關依土地法第 69 條規定逕行更正外，登記機關尚不宜於使用執照未經原核發機關更正，即逕為辦理建物門牌更正登記。是領有使用執照之建物門牌如無登記錯誤情形，仍應俟使用執照經本府都市發展局(建築管理處)更正後，始得辦理建物門牌更正登記。
2. 基於便民考量，受理是類登記申請案可詳述其他樓層門牌更正情形，函請本市建築管理處更正使用執照後，再據以辦理建物門牌更正登記。另登記機關若接獲建管處就整批建物門牌更正通知時，可據以辦理門牌更正登記；或於接獲戶政機關通知更正情事時，洽建管處查明更正使用執照，再據以辦理門牌更正登記，將結果通知登記名義人。

- (四) 建議建物合併應檢附門牌合併證明一節，查一建號多門牌並不妨礙建物之測量登記，建物門牌整併或變更戶數，事涉戶政及建管機關權責，應由當事人自行決定是否申辦建物門牌整併或變更戶數等事宜。是建物門牌合併案件，仍請依地籍測量實施規則第 290 條規定辦理。

(內政部 94.12.22 台內地字第 0940016668 號函復新竹市政府)

### 四、建物權利主體

- (一) 依不動產經紀業管理條例第 4 條第 3 款規定，預售屋指領有建造執照尚

未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物，故預售屋之買賣係就尚未存在之物為買賣，消費者僅購買一個於房屋建造完成時得請求移轉所有權之權利，而建物所有權第一次登記係就已建築完成之實體所為之物權行為，且該登記乃屬靜態登記，得由最後取得所有權之權利人提出申請登記。

土地登記規則第 79 條第 1 項第 4 款規定，申請建物所有權第一次登記申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件，故如起造人於登記前已將部分專有部分出售（即有 2 個以上專有部分分屬不同人所有者），自得由起造人與該承買人檢附相關證明文件，並就其等約定方式檢具專有部分分配所屬各共有部分及基地權利應有部分之文件申辦登記。（內政部 101.5.22 內授中辦地字第 1016034703 號）

(二) 因應地方稅務局稽徵業務，凡受理建物第一次登記案件，如申請人與使用執照起造人名義不同時，應即通報本(分)局辦理。

(桃園市政府地方稅務局 109.3.13 桃稅增字第 1093250276 號函) 為稽徵業務需要，凡受理建物所有權第一次登記案件，倘申請人與使用執照起造人名義不同者，請即通報。

為防杜發生民眾已辦妥建物所有權第一次登記，惟登記所有權人與使用執照起造人不符，卻未依規定申報繳納契稅之情事，造成納稅義務人權益受損及徵納雙方之困擾，請協助轉知所屬，仍請依財政部 76.6.13 台財稅第 7644274 號函轉行政院 76.4.10 台內第 6737 號函核示(如附件)，將旨揭案件賡續通報本(分)局依法辦理。

#### ※ 附件：

地政機關於受理建物所有權第一次登記，倘申請人與使用執照起造人名義不同，應即通報稅捐機關依法處理，請轉知稽徵機關注意洽辦。奉行政院 76 年 4 月 10 日台內第 6737 號函核示辦理。

(財政部 76.6.13 台財稅第 7644274 號函)

附件：行政院 76 年 4 月 10 日台內第 6737 號函

#### 主 旨：

所報地政機關受理建物所有權第一次登記，申請人與使用執照起造人不同時，擬依契稅條例第 23 條規定由申請人檢具契稅繳納收據，憑以辦理登記一案，請照內政部議復意見丙案辦理。

#### 說 明：

內政部議復意見丙案：「按契稅條例第 23 條規定『凡因不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割及占有而辦理所有權登記者，地政機關應憑繳納契稅收據辦理權利變更登記』，而建物所有權第 1 次登記係屬權利靜態登記，並非權利變更登記，如要求檢附契稅繳納收據，於法無據。惟為配合稅捐機關查課契稅需要，地政機關於受理建物所有權第一次登記，倘申請人與使用執照起造人名義不同者，應即通報稅捐機關，俾稅捐機關依法處理。」

(三) 預售屋承購戶與建商（賣方）間因預售屋買賣契約得否解除涉訟，於訴

訟終結前，建商可否將該預售屋產權逕行移轉予知情之第三人疑義案。

(內政部 99.7.8 內授中辦地字第 0990724856 號函；

臺北市政府地政局 99.7.9 北市地籍字第 09931952400 號函)

呂君以○○公司「一屋二賣」為由，要求依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定駁回該公司將本案房地轉售他人乙節，按上開規則第 57 條第 1 項第 3 款規定「登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者。」，其所稱「爭執」指對於申請登記之法律關係有爭執而言，查買賣契約關係係屬債之關係，而債之關係所產生之效力，僅是債權人對債務人有請求為特定行為之權利，該債權並無排他性，故倘出賣人先後或同時就同標的成立兩個以上買賣契約，依債權之性質而論，該等契約均屬有效，亦即呂君僅有要求○○公司轉移本案房地所有權之權利，該請求權並無排他性，其所提異議尚非與本申請案之法律關係有所爭執，宜循司法途徑解決。

建議參依本部 85.1.29 台內地字第 8575935 號函釋，於案管系統之異議資料維護予以列管或在不動產其他登記事項欄註記「本預售屋訟訴中禁止移轉或設定」乙節，查中央法規標準法第 5 條第 2 款規定，人民之權利義務應以法律定之，本案尚不得於登記簿之所有權部其他登記事項欄註記上開限制處分之文字。

查本部上開函釋，係為督促登記機關對於登記案件尚未收件前，應適當重視權利關係人聲明事項所為之處理機制，如認本案異議事項有管制必要，自得本依職權予以列管，惟該列管事項並無限制不動產移轉或設定負擔之效力。

(四) 建物所有權第一次登記申請人非起造人，其辦理登記事宜

(內政部 87.7.21 台內地字第 8707380 號函)

按「申辦建物所有權第一次登記，申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件，為土地登記規則第 73 條(修正後為第 79 條)第 1 項第 2 款所明定。如申請人未能檢具移轉契約書時，於建物基地係申請人所有，且申請人又為該建物之納稅義務人時，得檢具該建物毗鄰之土地或房屋所有人一人以上之保證書，保證該建物為申請人所有，憑以申辦建物所有權第一次登記。」為本部 85 年 11 月 18 日台內地字第 8510926 號函所明釋。惟現今社會覓保不易，且申辦建物所有權第一次登記，依法尚須公告 15 天，俟公告期滿無人提出異議後，方可登記，若申請人未能提出建物毗鄰土地或房屋所有人之保證書時，為簡政使民，得由申請人自行切結原由憑以申辦，爰修正上開函釋後段為「…，得檢具該建物毗鄰之土地或房屋所有人一人以上之保證書，保證該建物為申請人所有，或出具切結書切結無法檢附移轉契約書原由及確無虛偽假冒情事，憑以申辦建物所有權第一次登記。」

(五) 起造人為無法人資格之工場或商號，在合夥關係存續中，應以全體合夥人名義申辦為共同共有登記。

(內政部 93.8.26 內授中辦地字第 0930011914 號函)

- (六) 無法人資格之工廠，以全體合夥人名義申辦公同共有建物所有權第一次登記後，部分合夥人因股份轉讓，申辦所有權移轉登記疑義案。

(法務部 96.10.5 法律決字第 0960029880 號函復地政司)  
本件既屬基於合夥關係而生之共同共有，則共同共有人間之權利義務關係，即應按民法第 828 條規定，參照「各合夥人之出資及其他合夥財產，為合夥人全體之共同共有。」、「合夥人非經他合夥人全體之同意，不得將自己之股份轉讓於第三人。但轉讓於他合夥人者，不在此限。」等合夥之相關規定辦理。是如經他合夥人全體同意，合夥人本得將自己之股份轉讓於第三人，而隨著股份轉讓，受讓人加入合夥，成為共同共有人之一，與他合夥人共同共有合夥財產。本件依來函附件營利事業登記證及合夥契約所載，渠等合夥人間共同關係仍為存續中，並未消滅成為分別共有關係，則貴部所認斯種情形應由原合夥人全體先行辦理「共有型態變更登記為分別共有」後，再據以辦理建物所有權持分移轉登記予合夥股分受讓人，即屬無據。

- (七) 申請人鄭○○君(兒子)佐以民國 57 年 2 月 27 日遷入○○街□□號建物之除戶謄本，表示已符合土地登記相規定，要求准予辦理登記。惟依卷附臺灣高等法院民事判決 97 年度重上字第 216 號民事判決理由四所載，申請登記之建物係由鄭□□(父親)搭建並借予其子鄭○○君居住使用迄今，則該建物原始起造人應為鄭□□(父親)。

依土地法第 51 條及土地登記規則第 84 條規定，建物所有權第一次登記，應由真正所有權人檢同證明文件聲請之，故本案自應由申請人依土地登記規則第 79 條第 1 項第 4 款規定，檢附移轉契約書或其他證明文件憑辦。(臺北市政府地政局 99.3.8 北市地籍字第 09930520700 號函)

- (八) 信託業擔任不動產開發案興建資金之受託人辦理建物所有權第一次登記乙案。(內政部 102.1.3 內授中辦地字第 1016652591 號函)

按申辦建物所有權第一次登記，申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件，為土地登記規則第 79 條第 1 項第 4 款所明定；又同規則第 127 條規定，受託人依信託法第 9 條第 2 項取得土地權利，申請登記時，應檢附信託關係證明文件，並於登記申請書適當欄內載明該取得財產為信託財產及委託人身分資料，登記機關辦理登記時，應依第 130 條至第 132 條規定辦理。

爰信託業擔任不動產開發 2 案興建資金之受託人，就以該資金興建取得之建築物為所有權第一次登記時，得檢附信託契約及同規則第 34 條規定之證明文件申辦登記。

- (九) 受託人非起造人申辦建物所有權第一次登記，信託契約書得視為土地登記規則第 79 條第 1 項第 4 款之「其他證明文件」；委託人如將不動產開發案興建資金信託他人依信託本旨為管理處分，對於以該資金興建而原始取得之建物自仍屬信託財產，受託人得依土地登記規則第 127 條規定，檢附信託契約及同規則第 34 條、第 79 條規定之相關文件，申辦該建物之所有權第一次登記。登記機關辦理登記時，並應於建物所有權部

其他登記事項欄記明為信託財產、委託人姓名或名稱，信託內容詳信託專簿。(內政部 104.1.23 內授中辦地字第 1041301082 號函；

臺北市政府地政局 104.12.23 北市地籍字第 10433480300 號函)

(十) 申請人如檢附信託契約書(私契)，主張就已存在之信託關係興建完成建物申請所有權第一次登記，不宜再請申請人檢附公定信託契約書附案辦理。(新北市政府地政局 103.8.29 土地登記法令研商小組會議決議)

(十一) 寺廟在未完成法人設立登記或寺廟登記前，得參照內政部 109.2.6 內授營建管字第 1090802100 號函釋提出協議書等文件，以其籌備人公推之代表人名義申請建照執照及使用執照，並於該執照加註(000 寺廟籌配處)後據以申辦建物所有權第一次登記。

(內政部 109.1.22 台內民字第 1090221823 號函、

內政部 109.2.6 內授營建管字第 1090802100 號函、

內政部 109.2.21 台內民字第 1090230571 號函)

(十二) 祭祀公業原有土地上所興建之建物，為確保祭祀祖先之用，恐因派下員發生個人財務問題而遭拍賣，仍依祭祀公業土地清理要點第 23 點規定，除已成立財團法人之外，應登記為全體派下員共同共有，不得以該公業名義辦理所有權第一次登記。

(內政部 92.5.20 內授中辦地字第 0920007318 號函)

(十三) 解散之公司倘為了結現務目的而為清算必要範圍者，應以繼續原有營業為限。公司為社團法人，依民法第 42 條第 1 項規定：「法人之清算屬於法院監督，法院得隨時為監督上必要之檢查及處分。」是以清算中之公司可否申請開發及以起造人身份申請整地雜項執照，宜由法院依具體個案認定其適法性。

(內政部營建署 95.6.7 營署建管字第 0950027819 號函

轉據經濟部 95.5.30 經商字第 09500084130 號函)

(十四) 建商有意把當初興建大樓剩餘車位移轉給該棟大樓管委會自行管理，而該棟大樓住戶也成立管委會，並向政府機關登記在案，請問我們是否可以将產權移轉至管委會，所有權人登記為\*\*\*大廈管理會？

(內政部地政司網站/地政問答/土地登記/第 31 題)

答：台端書為產權移轉登記疑義乙案，查申請不動產登記之權利主體，依法應具有權利能力，始得為登記之權利主體，如自然人、法人等。又「依民法總則規定法人之登記，其主管機關為該法人事務所所在地之法院。」為民法總則施行法第 10 條明定，大廈管理會未依照規定及非訟事件法向該管法院聲請設立登記前，未取得法人資格，不得為權利主體。

(最高法院 64.7.18-64 年台上 1558 號判例參照)

## 五、建物起造人與權利關係人間權利歸屬疑義之處理

(一) 依土地法第 59 條規定，於建物所有權第一次登記公告期間提出異議之「權利關係人」，係指對公告之建物所有權有爭議之人。

(建物所有權第一次登記法令補充規定第 25 點規定)

(二) 辦理建物所有權第一次登記，在其公告期間內如有利害關係人提出異議，

其所提證明文件涉及公告建物權屬之爭執者，則於公告期滿後，應依土地法第 59 條規定辦理；但對於因債之關係所生之權利義務，而與公告建物權屬爭執無涉之異議聲明，登記機關仍應予駁回。

(內政部 85.6.17 台內地字第 8575363 號函)

- (三) 辦竣所有權第一次登記之建物為買賣時，第三人對於該建物權屬有爭議而對移轉案提出異議，應循司法程序訴請法院裁判，經法院囑託辦理限制登記後，始得停止該移轉登記。

(內政部 93.4.27 內授中辦地字第 0930005514 號函)

- (四) 建造執照核發後，土地權利關係人或第三者始提出異議，建築管理機關之查處

(內政部 80.5.2 台內營字第 920447 號函)

行政院 62.02.23 台內第 1610 號函規定：「(1)人民申請建築執照…在主管機關未核發前，如土地權利關係人，對建築基地有關私權發生爭執，應依法定程序由法院判決，在未判決確定前有爭執之一造，如基於私法上權利，須禁止他造使用該項基地時，應依民事訴訟法保全程序聲請法院為假處分裁定，主管機關應予收到裁定之文件後，始得暫緩核發建築執照…。(2)主管建築機關已核發建築執照…後，土地權利關係人提出異議時，應通知其向法院提起訴訟，俟法院判決確定後再行依法處理，在未經法院判決確定前，異議人如欲對造停工，得依民事訴訟法規定之保全程序，請求假處分以定暫時狀態，須經法院裁定許可後，主管建築機關始得禁止施工。」本案關於土地使用權同意書是否由其所有權人於生前出具，係屬證據查認問題，及建造執照核發後，土地權利關係人或第三人始提出異議等情，應依上函循司法程序處理。

- (五) 合建糾紛

土地所有權人以合建糾紛為由，異議建物所有權第一次登記，登記機關是否應於公告 15 日期滿逕行辦理建物所有權登記？

➤ 爭議案情；

起造人持憑使用執照申辦建物所有權第一次登記，土地所有權人異議指陳起造人未依合建契約規定期限內履行約定事項，致契約失其效力；且刻意隱瞞系爭建案有輻射獎勵容積，使其陷於錯誤而同意土地合建分配約定，系爭建物係無權占有其座落基地，應予返還。

地政機關調查建物合法性之相關事證及土地登記法規審核結果，認為土地共有人就合建爭議陳請勿受理建物所有權登記，身分是否屬土地法第 59 條第 1 項所稱「土地權利關係人」，陳情事項得否視為土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款所指「登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者」等疑義，經審酌合建契約爭執文件似非屬建物權利爭執證明，僅係契約內部之債權、債務糾紛，與公告之建物所有權無涉，且使用執照仍具完全法律效力，是否屬內政部 85.6.17 台內地字第 8575363 號函示及 80.5.2 台內營字第 920447 號函示規定認其為債權、債務關係爭執，不受理異議，公告期滿後仍辦理所有權登記。

※ 處理方式(無全國統一規定處理方式)

A、駁回異議，辦理建物登記

1. 新北市政府地政局 97.2.14 土地登記法令研商會議決議：

建物所有權第一次登記核准公告期間，基地共有人以事涉合建糾紛終止契約為由，聲明異議，依前述建物所有權第一次登記法令補充規定第 27 點規定，建物第一次所有權登記公告期間提出異議之權利關係人，係指對公告建物所有權有爭議之人，本案原告並非主張對申請標的所有權，其異議聲明係屬因債之關係所生權利義務爭執，而與公告建物權屬無涉，非屬土地法第 59 條所規定之權利關係人，參依內政部 85.6.17 台內地字第 8575363 號函示意旨，應不受理其異議，並於公告期滿後辦理所有權第一次登記。

(新北市政府地政局 97.2.25 北地籍字第 0970111953 號函)

2. 維持地政機關原建物所有權第一次登記處分

訴願人以合建契約糾紛異議，原處分機關函詢工務局結果，建造執照及使用執照屬合法有效，異議聲明係屬因債之關係所生權利義務爭執與公告建物權屬爭執無涉，非屬土地法第 59 條所規定之權利關係人異議，原處分無違誤，應予維持。

(新北市政府 98.3.13 北府訴決字第 0980189248 號函送 97340271 號訴願決定)

B、受理異議，進行調處

認其屬土地共有人對合建契約爭議屬因債之關係所生權利關係人異議範疇，應依土地法第 59 條第 2 項規定予以調處者，分述如下：

1. 臺北市政府地政局 97.10.29 北市地一字第 09732666901 號函送臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會(97 第 16 次)會議紀錄

(1) 信託契約經委託人王○等 39 人、○建設股份有限公司及受託人○○銀行股份有限公司三方共同立約，由○銀行股份有限公司為起造人申辦建物所有權第一次登記，公告期間陳○○等人檢具合建契約書、地主房屋分配表及異議內容異議人檢附合建契約書所示，其提供所有本市信義區○段○小段 1092 地號土地供興建系爭建物，並就興建完成後之建物參與分配，觀諸行政法院 75 年度判字第 1282 判決理由，似難認其非為本案系爭建物之權利關係人。

(2) 擬處理意見：

甲案：本案異議人既非就建物登記之所有權有所爭執，故其異議應不予受理。

乙案：依合建契約書所載，本案異議人難謂非系爭建物之權利關係人，故其既於公告期間內提出建物權屬爭執之證明文件，故本案應受理其異議，並於公告期滿後依土地法第 59 條規定辦理。

### (3) 結論：

依建物所有權第一次登記法令補充規定第 27 點之規定，於所有權第一次登記公告期間提出異議之「權利關係人」，係指對公告之建物所有權有爭議之人，又依行政法院 74 判字第 1209 號判決理由略以：「『權利關係人』或『權利爭執』所稱之權利，乃指與登記標的之建物有關之物權而言，不包括因債之關係所生之權利義務在內，…」及 75 年度判字第 1282 號判決理由略以：「查土地法第 59 條第 1 項之土地權利關係人，係指土地之權利人及利害關係人而言，不以對登記之土地具有所有權或設定之他項權利人為限，…本件原告…既足證明其為…投資興建人…即難謂原告並非系爭建物之權利關係人，被告機關理應依土地法第 59 條第 2 項之規定辦理，…」，本案異議人既為合建契約之當事人，並提供土地興建房屋，及已移轉部分土地持分予建商作為合建資金之一部分，且對房屋分配權屬尚有爭議，應視為建物所有權之權利關係人，符合土地法第 59 條第 1 項規定，其異議應予受理，並依土地法第 59 條第 2 項規定辦理，故本案採乙案辦理。

#### 2. 基地共有人異議應予受理（臺北市古亭地政 85.4.9 公告案）

建物所有權第一次公告期間，建物坐落基地之部分共有人異議，依行政法院 75 判字第 1282 號判決意旨：地政機關逕予決定駁回異議者，不無侵及司法權，於法自難謂合。故難謂異議人非系爭建物之權利關係人，應由地所依土地法第 59 條第 2 項規定受理異議，於公告期滿後予以調處。

（臺北市政府地政局 85.4 北市地一字 85112935 號函）

#### 3. 最高行政法院 74 年度判字第 1971 號判例

要旨略謂：「土地法第 59 條第 2 項、第 62 條第 1 項前段規定之調處，係市縣地政機關就土地總登記事件，於公告期間所生土地權利爭執異議時，解決紛爭之必經程序，否則即不得為確定登記，若地政機關未依該條項規定程序調處，逕為登記處分，自屬具有瑕疵。」。

#### 4. 行政法院 81 年度判字第 75 號判決

理由略謂：「…原告係以共有之前開土地與建商合建系爭房屋，因建商違約而終止契約，…顯已涉及系爭建物所有權利之爭執，要難謂非權利關係人，被告機關竟以原告聲稱合建契約糾紛提出異議，非屬法定異議範疇，不經調處程序逕行予以函駁處分，…應不足採，…於法殊難謂無違誤，至於原告之與建商終止契約，取得系爭建物所有權是否已發生實質上效力，屬民事上審認問題，歸普通法院管轄範圍，非被告機關得予認定，答辯意旨以不得因原告一紙異議書即可否定關係人據以申辦登記之使用執照法律效力，尚有誤會，…原告為共有人全體利益，表示異議，亦難謂非

對關係人而為爭議，被告機關認與第三人間糾紛，不涉關係人申請登記之異議為不合法，亦欠允洽，…」。

(六) 不動產合建之所有權交換登記

建設公司與土地所有人於 107 年 4 月簽訂興建 12 層大樓共 54 戶之合建契約，協議雙方各分配得百分之 50，土地部分 110 年 12 月先依合約規定以「買賣」為登記原因，移轉 52000/100000 予建設公司，至 111 年 3 月間房屋建築完成核發使用執照後，始由起造人建設公司辦竣建物所有權第一次登記，擬續以「交換」為登記原因續辦 27 戶房屋及 35 個停車位之所有權移轉與土地所有人，可否受理？

1. 民法第 398 條：「當事人雙方約定互相移轉金錢以外之財產權者，準用關於買賣之規定」。

2. 最高法院 89 台上字第 1650 號判決（合建契約之性質）

建築之房屋由建築人原始的取得所有權，於建造完成後，將部分移轉於土地所有人，土地所有人則將部分土地移轉於房屋建築人，以互相交換，固難謂非互易，但若建築之房屋，建築人自己不取得所有權，由土地所有人原始的取得所有權，於建造完成後，將部分房地移轉於房屋建築人，以作成房屋之報酬，則應屬承攬。

3. 當事人雙方約定以土地與股票互相移轉，係屬民法債編第 2 章第 2 節之互易行為，依同法第 398 條規定，該土地部分，得準用買賣移轉登記辦理。  
（內政部 69.3.4 台內地字第 10755 號函）

4. 討論：

(1) 交換之客體一定要同一時間申辦登記嗎？意即土地與建物不動產可以在不同時段交付嗎？

試答：不同時段交付互易之標的客體，應係履行契約行為，基於契約自由原則，法無明文禁止，故立約者合議於不同時段履行該互易契約之一部分，應無礙契約法效。本案 109 年 12 月間辦竣土地所有權移轉，110 年 3 月始辦理建物交付移轉登記，應屬適法。

(2) 不動產物權之交付須辦理所有權登記，申請之「登記原因」一定須與債權契約內容一致嗎？

試答：

① 參依最高法院 87.6.18 台上字第 1400 號關於請求確認贈與關係不存在事件判決略謂：「按不動產所有權移轉登記行為係物權行為，而具無因性，是若義務人有移轉不動產所有權登記之意思，並已依民法第 760 條規定作成書面，縱該書面所載移轉不動產所有權登記之債之原因與其真意不符，除其意思表示有無效或得撤銷之原因而經撤銷者外，尚不生所有權移轉登記應否塗銷之問題。」

② 109 年 12 月間辦理土地移轉登記倘申請為「交換」登記原因，於契約書適當欄項填註交換之建物標示仍未建築完成，應得受理；如申請為「買賣」之登記原因者，基於物權無因性理論，該物權行為已依民法第 760 條規定作成移轉不動產所有權登記之書面契

約，縱辦理不動產物權登記之債之原因(買賣)與其契約真意(交換)不符，所有權移轉登記之物權法效，依法應屬正當。

(3)建商於建物第一次登記完成後，要將建物移轉給地主，考量建物契稅可否以交換契稅2%課徵，以交換契約辦理登記，即公契上土地部分是以地主移出土地持分及總現值，建物以建商移轉給地主的部份，土地價值寫土地公告現值，建物以評定現值填寫嗎？

(七)關於○○建築經理股份有限公司申請○○市○○街○號等25戶建物所有權第一次登記，於公告期間，○○建設股份有限公司提出異議應否受理其異議，事涉信託法執行疑義案。

(法務部 93.8.26 法律決字第 0930033879 號函)

按「信託利益全部由委託人享有者，委託人或其繼承人得隨時終止信託。」信託法第63條第1項定有明文，立法意旨在於信託利益既然全歸委託人享有，則縱使委託人或其繼承人終止信託關係，因係自益信託，並無害於他人之利益，故宜承認委託人或其繼承人有終止權(參照賴源河、王志誠著，現代信託法論)。上開委託人或其繼承人之信託終止權，委託人不得預先拋棄，但由於非為強制規定，故當事人得以契約限制之，亦即信託契約對於委託人之片面終止權設有限制者，其限制如為貫徹信託本旨或為達信託目的所必要，而又未違背公共秩序或善良風俗者，委託人、委託人之繼承人或受託人，均應受其拘束(參照台灣金融研訓所發行，信託法制)。

本件委託人間如存有合夥關係者，因合夥契約對於合夥人間權利義務關係之約定，僅屬其內部關係，因合夥財產之信託而另成立信託關係，則屬合夥對該信託關係受託人之外部關係，有關其信託財產之返還等權利義務，仍應適用該信託關係契約(參照最高法院86年度臺上字第3454號判決)。

至於本件應否受理信託當事人之一依土地法第59條第1項規定所提出之異議？自應視該當事人是否符合該條所定「土地權利關係人」之範圍及其他要，宜本於職權依法審認。

※ 檢附行政法院81年度判字第75號、75年度判字第1282號、74年度判字第1209號及72年度判字第1567號等裁判影本供參。

## 伍、公寓大廈建物之專有部分

### 一、專有部分測繪原則

(一)建築物新增免計入建築面積與容積項目，辦理建物產權測量登記事宜，請依說明辦理。(內政部107.10.11台內地字第1071305919號函)

1. 近年來因應推廣在地特色建築文化、綠能建築及宜居城市，及配合實務與業界需求，建築管理部門透過修正都市計畫及建築管理等相關規定，創設新增免計入建築物高度、建築面積及容積之項目，諸如太陽光電設施、綠能相關設施、景觀陽臺、垂直綠化設施、複層式露臺、景觀通廊等(以下稱增訂項目)。該等增訂項目得免計入容積，增加可建築樓地板面積且多無免計之總額上限，倘計入建物產權登記面積範圍，除有法

令適用問題，亦恐生建物登記項目浮濫之爭議。

2. 查我國土地登記制度之目的為實現國家土地政策及維護社會交易安全秩序，本部基於上開政策目的及確保全國登記制度之公正一致與國際接軌等考量，近年已逐步分階段檢討調整建物測量登記相關規定。基於不動產登記及測量之內容及程序依土地法第 37 條及第 47 條規定，係由中央地政機關定之，建物產權測量登記規定事項未授權地方政府訂定，爰請轉知所屬地政事務所，應核實依法辦理登記業務，避免個案處理未慮及土地登記制度之政策目的，衍生測量登記錯誤、不動產市場交易紊亂糾紛及加重購屋負擔、影響消費者權益等問題。

(二) 整棟建物皆為同一權利主體，申辦建物所有權第一次登記原則

(內政部 87.4.21 台內地字第 8777211 號函)

關於整棟建物皆為同一權利主體所有者，於申辦建物所有權第一次登記時，登記機關應依下列原則為之：一、申請建物所有權第一次登記，申請人申請以一般建物（非區分所有建物）之型態登記者，既屬編為同一建號，屬同一權利主體所有，已非屬區分所有建物，自無共同使用部分，故該建物之法定停車空間及防空避難室，得以主建物登記，而依一般建物測量及登記之相關規定辦理。嗣後如申請改變為 2 個建號以上之區分所有建物型態，應依區分所有建物辦理測量及登記之相關規定辦理標示變更登記。二、建物所有權第一次登記，申請人為同一權利主體，如申請以區分所有建物型態登記者，應依區分所有建物辦理測量及登記之相關規定辦理。

(三) 令釋土地稅法第 34 條規定，未載於建物所有權狀之增建房屋，准按「房屋稅籍資料」或「建物測量成果圖」面積或層數為準。

(財政部 109.5.8 台財稅字第 10800117831 號令)

1. 土地所有權人地上建物部分供自用住宅使用，部分供非自用住宅使用，其出售土地申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅之面積，應依建物實際使用情形所占土地面積比例計算，分別適用自用住宅用地及一般用地稅率課徵土地增值稅。
2. 前點有未載於建物所有權狀之增建房屋，增建部分以「房屋稅籍資料」或「建物測量成果圖」所載面積或層數為準。其屬同一樓層房屋或平房增建部分，依該樓層或平房建物實際使用情形所占土地面積比例計算；其屬增建樓層部分，合併計入該增建房屋所有人持有之層數，依各層房屋實際使用情形所占土地面積比例計算。

廢止本部 78.8.24 台財稅第 780674660 號函及 90.12.28 台財稅字第 0900457209 號令。

## 二、陽台

(一) 依據本部營建署 98.10.27 營署建管字第 0982920975 號函載研商會議討論事項決議，停止適用本部 83.9.22 台內營字第 8388396 號函，自即日起生效。(內政部 98.12.18 臺內營字第 0980811949 號函)

※ 按建築技術規則用語中，尚無平台一詞，於建造執照、使用執照等申請

核准之建築圖面上註明平台面積，依法無據。基於規劃設計需要，依規定設置之陽台，於建築設計地面層外牆中心線或柱中心線或區劃中心線以外直上方有遮蓋物之投影範圍加註「陽台」，非法所不許。

(內政部 83.9.22 台內營字第 8388396 號函)

- (二) 按中央法規標準法第 18 條規定之立法意旨，舊法規若有利於當事人，且新法規未廢除或禁止，則應適用舊法規，故內政部 98.12.18 台內營字第 0980811949 號函處理程序尚未終結之建築執照申請案如何適用，建請貴部本於職權依法審認。

(法務部 99.4.27 法律字第 0999008311 號函復內政部營建署)

按中央法規標準法第 18 條規定：「各機關受理人民聲請許可案件適用法規時，除依其性質應適用行為時之法規外，如在處理程序終結前，據以准許之法規有變更者，適用新法規。但舊法規有利於當事人而新法規未廢除或禁止所聲請之事項者，適用舊法規。」，立法意旨係以機關受理人民聲請許可案件時，在處理程序終結前，據以准許或不准許之實體法規有所變更時，應依一般原則適用新頒法規繼續處理；惟當事人既在舊法有效期間提出聲請，只因審查費時，或因機關未能及時迅速處理，致當事人之權利蒙受損失，亦失公允，故規定舊法規有利於當事人，且新法規未廢除或禁止，應適用舊法規。又上開規定係實體從舊之例外規定，故所稱「法規變更」，應僅指實體法之變更。本件經停止適用之貴部 83.9.22 台(83)內營字第 8388396 號函就該建築圖面上加註陽台之解釋似屬實體規定。

另貴部停止適用上開函釋之原因，依貴部 98.12.18 台內營字第 0980811949 號函，係依研商因應監察院糾正建築法規不斷放寬免計入容積項目，影響消費者權益等事項辦理，故停止適用之 83 年函釋是否屬新法規廢除或禁止聲請之事項，請本職權依法審認。

- (三) 處理程序尚未終結之建築執照申請案件適用本部 98.12.18 台內營字第 0980811949 號函釋之執行，按中央法規標準法第 18 條規定：「各機關受理人民聲請許可案件適用法規時，除依其性質應適用行為時之法規外，如在處理程序終結前，據以准許法規有變更者，適用新法規。但舊法規有利於當事人而新法規未廢除或禁止所聲請事項者，適用舊法規。」。本部 83.9.22 台內營字第 8388396 號函示內容係基於建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 3 款及第 20 款「建築面積」及「露臺及陽臺」用語定義，所為關於建築圖面上加註陽臺之實體規定補充解釋，又前開建築技術規則建築設計施工編尚無廢除或禁止有關陽臺之相關規定，是本部 83.9.22 台內營字第 8388396 號函停止適用一節，參照中央法規標準法第 18 條但書立法精神，有關停止適用時，處理程序尚未終結之建築執照申請案件，仍得適用本部 83.9.22 號函。

(內政部營建署 99.6.18 台內營字 0990804692 號函)

- (四) 關於都市更新案涉及本部 83 年 9 月 22 日台內營字第 8388396 號函一樓設置陽台之適用事宜。

(內政部地政司 99.8.3 台內營字第 0990806109 號函)  
旨揭函示經本部 98.12.18 台內營字第 0980811949 號函停止適用，並自即日生效在案。惟都市更新條例第 61 條之 1 業明定略以，都市更新案實施者申請建造執照，其法規適用，以擬定都市更新事業計畫報核日為準，並應於核定都市更新事業計畫之日起 2 年內為之，逾期者，以申請建造執照日為建築法規適用基準日，故都市更新案得否於一樓設置陽台，應依上開規定辦理。

- (五) 早期領有使用執照，其地面層平面圖上陽臺位置未標示陽臺字樣之建築物，於 98.12.18 以後欲申請辦理陽臺補登標示者，如涉及內政部 83.9.22 台內營字第 8388396 號函，因該函業停止適用，其申請建築許可之程序已終結，無法辦理補登作業。

(內政部營建署民國 99.10.11 營署建管字第 0992919643 號函)

- (六) 建物使用執照竣工平面圖載明為陽臺、屋簷或雨遮者，得以附屬建物辦理所有權第一次登記。

(內政部 100.6.28 內授中辦地字第 1000724840 號函)

1. 土地登記規則第 79 條規定，申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖。關於附屬建物之測繪，地籍測量實施規則第 273 條第 3 款規定，除實施建築管理前建造之建物外，其竣工平面圖載有陽台、屋簷或雨遮等突出部分者，應以其外緣為界，以附屬建物辦理測量，從而，建物使用執照竣工平面圖載有陽臺、屋簷或雨遮者，登記機關自應依上開規定，以附屬建物辦理測繪登記。基於地籍測量實施規則第 273 條第 3 款已明定陽臺、屋簷或雨遮，得以附屬建物辦理測量登記，為避免重覆規定，本部乃於 100.6.15 修正「建物所有權第一次登記法令補充規定」時，刪除第 11 點之 3 有關陽臺、屋簷或雨遮得以附屬建物申辦登記規定。
2. 其他如露臺、花臺、雨棚、雨庇、裝飾牆、栽植槽等，使用執照竣工平面圖已將其計入樓地板面積者，亦得以附屬建物申辦登記。

- (七) 新北市政府地政局 100.2.22 召開地籍測量法令研商會議

**結論：**建物第一次登記(陽台補登記)申請案，竣工平面圖未註明陽台字樣之處理原則：

(新北市政府地政局 100.3.2 北地測字第 1000184790 號函  
檢送 100.2.22 地籍測量法令研商會議紀錄)

1. 同一使用執照之建物，倘其中一戶已完成陽台補登記，其餘各樓層之同一垂直投影位置，可依該陽台補登記資料，逕行參辦。
2. 如無前開已登記之同一垂直投影位置陽台可參照，仍請申請人依現行規定，先行洽新北市政府府工務局辦理加註。

### 三、地面層註記「陽臺」或「陽臺(法定空地)」可測繪，不准登記產權

- (一) 本部 100.8.24 台內營字第 1000806661 號令釋示「陽臺設置於地面層時，…如平臺版上緣距直下方地面(含人工地盤)未達一點二公尺且未計入建築面積者，為設置於法定空地之陽臺，得標示為『陽

臺（法定空地）』。…『陽臺（法定空地）』，如屬公寓大廈，依公寓大廈管理條例第 58 條規定應為共用部分…。其「陽臺（法定空地）」之標示，旨在說明該陽臺兼具法定空地之性質，依公寓大廈管理條例第 58 條規定應為共用部分。

是標示為「陽臺（法定空地）」者，仍屬陽臺，其面積自應計入陽臺面積，並依建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 3 款及第 162 條陽臺之規定檢討建築面積及容積總樓地板面積。

（內政部 106.4.14 內授營建管字第 1060805684 號函）

（二）地面層註記「陽臺」或「陽臺（法定空地）」

「設置於地面層計入建築面積者，非屬法定空地範圍，故如『陽臺』計入建築面積者，得設置於地面層並註記空間名稱為『陽臺』。」本部營建署 99.4.29 營署建管字第 0992907990 號函（如附件）發會議紀錄結論（二）釋示在案，至未計入建築面積者，本部 100.8.24 台內營字第 1000806661 號令規定「…陽臺設置於地面層時，自建築物地面層外牆中心線或區劃中心線以外挑出直上方有遮蓋物之平臺，該平臺具樓地板構造連接室內樓地板，並…設置欄桿扶手，且平臺版上緣距直下方地面（含人工地盤）達 1.2 公尺以上者，得標示為『陽臺』；如平臺版上緣距直下方地面（含人工地盤）未達 1.2 公尺且未計入建築面積者，為設置於法定空地之陽臺，得標示為『陽臺（法定空地）』。」。

建築技術規則建築設計施工編第 38 條規定：按「設置於露臺、陽臺…之欄桿扶手高度不得小於 1.10 公尺；十層以上者，不得小於 1.20 公尺。」陽臺構造應符合第 38 條規定設置欄桿扶手。

地面層註記「陽臺」或「陽臺（法定空地）」者，均應依建築設計施工編第 38 條規定設置欄桿扶手；設置於地面層且計入建築面積者，依本部營建署 99.4.29 營署建管字第 0992907990 號函發會議紀錄結論（二）標示空間名稱為「陽臺」，至未計入建築面積者，依本部 100.8.24 台內營字第 1000806661 號令分別標示為「陽臺」或「陽臺（法定空地）」。

（內政部 106.7.4 內授營建管字第 1060809063 號函）

（三）使用執照標示為「陽臺（法定空地）」，如屬公寓大廈，依公寓大廈管理條例第 58 條規定應為共用部分，並得載明於公寓大廈規約予以約定專用。（用途-測繪共用部分，可約定專用）

（內政部 100.8.31 內授中辦地字第 1000725409 號函；

內政部 100.8.24 台內營字第 1000806661 號令）

（四）「陽臺（法定空地）」不得以附屬建物辦理建物所有權第一次測繪登記

（內政部 103.8.29 內授中辦地字第 1036651887 號函）

按地籍測量實施規則第 273 條第 3 款規定，建物除實施建築管理前建造者外，其竣工平面圖載有「陽臺」、「屋簷」或「雨遮」等突出部分者，以其外緣為界，並以附屬建物辦理測量；另依本部 100.8.24 台內營字

第 1000806661 號令釋，設置於地面層之陽臺依據其平臺版構造應分別標示為「陽臺」或「陽臺(法定空地)」故竣工平面圖標示為「陽臺(法定空地)」者，屬法定空地之範圍，與標示為「陽臺」者構造不相同，其與上開規則所規定應載有「陽臺」尚屬有間，應不得以附屬建物辦理建物所有權第一次測繪登記。(不得專有)

- (五) 區分建物使用執照之地面層標示為「陽臺(法定空地)」，與地籍測量實施規則第 273 條第 3 款規定應載有之「陽臺」尚屬有間，不得以附屬建物辦理測繪登記。

又建物具有區分所有型態者，權利人得選擇以一般建物或區分所有建物申請登記，倘若得將「陽臺(法定空地)」測繪登記為共有部分，將衍生以一般建物或區分所有建物登記方式不同，而有不同登記面積情形，致測繪登記標準不一。未來如權利人申請變更建物登記方式，亦將產生補登或扣除「陽臺(法定空地)」面積疑義。

綜上，使用執照竣工平面圖之地面層標示為「陽臺(法定空地)」部分，尚無法令依據得以共有部分辦理建物第一次測繪登記。(不得辦理共有登記)(內政部 104.12.28 台內地字第 1041311370 號函復臺中市政府)

#### 四、停車塔、攤位可登記專有部分

- (一) 停車塔及其基地出賣不適用土地法第 34 條之 1 第 1 項規定

(內政部 95.1.3 內授中辦地字第 0950724908 號函)

宏樹工程股份有限公司興建停車塔後，原已陸續出售部分車位予其他人，餘權利範圍 130/144 分別共有，今與第三人議定全部車位及基地買賣條件後，擬依土地法第 34 條之 1 第 1 項規定全部出售而通知他共有人是否優先承購，因他共有人不僅實際使用上無此必要，亦恐非財力所及，然不優先購買又有損及權益之虞，故停車塔及基地不宜有土地法第 34 條之 1 第 1 項規定之適用。(目的性限縮解釋)

- (二) 無編號之固定攤位

1. 無編號之固定攤位有土地法第 34 條之 1 之適用

(臺北市政府地政局 96.11.26 北市地一字第 09632860700 號函)

區分所有建物主要用途登記為「住家用」，實際使用狀況為無編號之固定攤位，雖各有其相互約定之固定使用位置，但若未就該各自使用位置向地政單位辦理分割登記，就法的層面上仍屬數人共有一建物而非區分所有，與其基地應有部分一併移轉，當然有土地法第 34 條之 1 之適用。

2. 實際使用狀況為無編號固定攤位之性質，是否屬類似區分所有建物或區分所有建物，因涉及個案事實審認，建請主管機關本於職權審認。

(內政部 102.9.13 台內地字第 1020284765 號函)

本部 95.1.3 內授中辦地字第 0950724908 號函釋停車塔不得按土地法第 34 條之 1 第 1 項規定為處分，所稱類似區分所有建物，尚非以停車位型態為限，倘登記有建物持分、獨立權狀及特定位置可依編號單獨進出，權利人並得自由使用、收益及處分，排除他人干涉之攤位，亦得屬之。主要用途登記為「住家用」而實際使用狀況為無編號之固定攤位建築物，

請另洽貴府都市發展局洽詢其是否屬區分所有建物，並予認定，涉及個案事實審認事宜。請參酌本部 95.1.17 內授中辦地字第 0950724925 號函及 98.4.6 內授中辦地字第 0980724151 號令函示本於職權卓處。

## 陸、區分建物之共有部分

一、新舊區分所有建物共用部分之登記原則，應以行為時之法規為準，不得溯及既往。（內政部 92.10.31 內授中辦地字第 0920084468 號函）

### 二、80 年 9 月 18 日以前建築者，得以專有部分辦理登記

(一) 區分所有建物地下層依法附建之防空避難設備或停車空間應為共用部分（修正後為共有部分），如其屬 80 年 9 月 18 日台內營字第 8071337 號函釋前請領建造執照建築完成，經起造人或承受該所有權之人全體依法約定為專有部分，並領有戶政機關核發之所在地址證明者，得依土地登記規則第 79 條規定辦理建物所有權第一次登記。

（建物所有權第一次登記法令補充規定第 10 點）

(二) 公寓大廈管理條例發布前之早期區分所有建物，應由地政機關會同建築管理機關現地勘查確認使用現況與竣工平面圖，並審認究為共有部分或專有部分，以避免後續權利關係人爭議。

（內政部 101.11.1 台內地字第 1010351186 號函）

按「區分所有建物共同使用部分之項目及所有權之劃分，係屬私法上契約關係，宜由當事人依照民法規定合意為之。」、「…行政法規之適用應以行為時之法規為準，不得溯及既往…應依當時法律明文規定為限，宜由起造人或經向起造人買受該產權者，檢附移轉證明文件申請建物第一次測量登記，如有爭議時訴請司法機關確認後據以辦理…」及「…鑑於 84 年 6 月 28 日公寓大廈管理條例發布前早期區分所有建物，其共有及專有部分尚未明確規範，且於使用執照所附之竣工平面圖亦未詳加註記…為避免後續權利關係人爭議，應由地政機關會同建築管理機關現地勘查確認使用現況與竣工平面圖是否相符，並依據民法等相關法規，審認其究為共有部分或專有部分…」及「…共同使用部分之持分，依各相關區分建物所有權人協議決定，其未能協議者，由申請人依各區分所有建物面積佔各該相關區分所有建物之總面積之比訂之。…區分所有建物共同使用部分，原則上應與該相關區分所有建物同時申請登記，如未能同時申請登記時，得由先申請登記之區分建物所有人…添附切結書敘明願依規定分算其共同使用部分之持分…准予先行申辦登記。…」分為本部 83.12.21 台內地字第 8315101 號、89.3.20 台內中地字第 8904882 號函釋、101.9.20 台內地字第 1010303637 號令及 71.10.20 台內地字第 101985 號函釋規定。

本案申請建物第一次測量之建築物第一層入口門廳、部分騎樓、樓電梯間…等未辦理測繪登記部分，因使用執照未載明權屬，如何據以認定其必然非屬專有部分？僅由單一區分所有人主張將未辦理測繪登記部分測繪登記為共有部分，是否符合前揭本部 83 年、89 年及 101 年解釋令意旨與要件？其建物使用現況與竣工平面圖是否相符？均尚待釐清。又

本案區分所有建物於 61 年間辦理第一次測量登記時，已將部分管道、樓梯間、電梯坑、走道等範圍測繪登記於部分區分所有建物內，與本部前開 71 年函釋之適用情形未盡相同，仍請依上開解釋函令意旨，本於職權查明審慎核處。

- (三) 民國 60 年間取得使用執照之區分所有建物地下室申請建物測量、登記，建物使用執照起造人為 2 人，其地下層（防空避難室）之權屬，宜由起造人或向起造人買受該產權者，檢附移轉證明文件申請建物第一次測量登記，如有爭議，宜訴請司法機關確認後辦理。

（內政部 89.3.20 台內中地字第 8904882 號函）

- (四) 80 年 9 月 18 日前取得使用執照之建物，其依法附建之防空避難室兼停車空間不受應為各區分所有權人共有之限制，故申請人得依使用執照記載或合意以專有部分辦理建物所有權第一次登記。

（內政部 98.4.14 內授中辦地字第 0980043268 號函）

貴市武昌聯合大廈社區內南京東路 5 段 250 巷 3 號、9 號及同段巷 2 弄 12 號之地下室產權登記乙案。

1. 按「區分所有建物地下層依法附建之防空避難設備或停車空間應為共用部分，如其屬 80 年 9 月 18 日台內營字第 8071337 號函釋前請領建造執照建築完成，依使用執照記載或由當事人合意認非屬共用性質並領有門牌號地下室證明者，得依土地登記規則第 82 條規定辦理建物所有權第一次登記。」為建物所有權第一次登記法令補充規定第 11 點所明定，查本案建物係屬上開 80 年 9 月 18 日函釋前取得使用執照之建物，其依法附建之防空避難室兼停車空間不受本部上開函釋應為各區分所有權人共有之限制，亦即申請人得依使用執照記載或合意以專有部分辦理建物所有權第一次登記。

2. 本案地下室之使用性質，業經貴市建管單位函復無法依使用執照記載據以認定其為專有或共用部分，而建物起造人已將地下室以外之其他專有部分移轉他人，則當事人間對地下室之使用性質有否約定？倘有約定或協議者，當依其約定或協議辦理；倘當事人間未就地下室之使用性質約定，貴轄松山地政事務所逕予登記為專有部分，是否有當？因案涉具體個案之事實審認，仍請貴處速依職權核處。

- (五) 受理內政部 80.9.18 台內營字第 8071337 號函釋前請領建造執照建築完成之區分所有建物地下層申請登記為專有部分，經依法審核無誤辦理公告時之公告處所事宜。

（臺北市政府地政局 99.3.17 北市地籍字第 09930723300 號函轉

內政部 99.3.12 內授中辦地字第 0990042359 號函）

本案經本處報奉內政部上開函核復略以：「…二、按『前條公告，應於主管登記機關之公告處所為之…』為土地登記規則第 73 條所明定，貴處認為旨揭案件權屬易生爭議，有除依上開規定於登記機關之公告處所公告外，再於增加申請登記建物所在地之明顯處（如地下室出入口、大樓管理委員會公佈欄）或村里辦公處所一併揭示公告之必要，尚與上開

規則規定無違，惟增加公告之處所，非屬強制性之公告處所，公告效力之發生，仍以上開規則規定之公告處所所揭示之公告為準，併予說明。」，為避免紛爭，並顧及區分所有權人之權益，是類地下層所有權第一次登記公告處所，除登記機關之公告處所外，請一併於申請登記建物所在地之明顯處（如地下室出入口、大樓管理委員會公佈欄）或村（里）辦公處所揭示公告，俾利徵詢異議。

- (六) 登記機關受理申請公寓大廈管理條例公布施行前之區分所有建築物地下層補辦所有權第一次登記，經依法審核無誤後辦理公告時，除登記機關之公告處所外，一併於申請登記建物所在地之明顯處（如地下室出入口、一樓或管理委員會公佈欄）或村（里）辦公處所揭示公告，俾利徵詢異議。惟為免增加揭示公告處所，因公告文件郵寄時間關係，可能造成公告時間與公告文所載始期不符而衍生不必要糾紛，該公告文件效力之發生，仍以揭示於登記機關公告處所之公告為準。

（內政部 101.3.27 內授中辦地字第 1016650490 號函）

- (七) 早期取得建造執照區分建築物之地下層，未併同主建物辦理登記，因該地下層屬共用部分，要求需取得全體當事人協議書始准予申辦登記，實有困難，為利地籍管理，得由部分區分所有權人代全體區分所有權人申請登記，檢具切結書切結該地下層為共用部分，同時分算各相關區分所有權人之權利範圍後受理之。為顧及當事人權益，於辦理公告時，應一併通知起造人及相關區分所有權人，公告期滿無人異議，即辦理登記。

（內政部 90.12.24 台內中地字第 9084443 號函）

- (八) 早期取得建造執照之區分所有建物，其部分之「共有部分」面積未能於申辦建物所有權第一次登記時併件申請者，得否由一人以上之區分所有權人代全體區分所有權人申辦登記一案，按區分所有建物共同使用部分，原則上應與該相關區分所有建物同時申請登記，如未能同時申請登記時，得由先申請登記之區分建物所有人並添附切結書敘明願依區分所有面積占相關區分所有建物總面積之比分算其共同使用部分之持分者，准予先行申辦登記，為內政部 71.10.20 台內地字第 101985 號函釋有案，應依該規定辦理。（內政部 101.4.16 內授中辦地字第 1016650696 號函）

### 三、80 年 9 月 18 日以後建築者，應以共有部分辦理登記

- (一) 依地籍測量實施規則第 283 條及土地登記規則第 81 條規定辦理區分所有建物區分建物共有部分測繪登記補充規定，自發布日實施。

（內政部 105.1.22 台內地字第 1051300822 號令）

1. 登記機關審核區分所有建物共有部分之全部區分所有權人共有（簡稱全部共有）及一部分區分所有權人共有（簡稱一部共有）部分時，應依據檢附之專有部分、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，如該圖說標示未區分全部共有及一部共有，則認定為全部共有，應編列為 1 個建號；如已區分，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。

2. 登記機關於審查過程中倘有發現竣工平面圖或專共用圖說內容不符或錯誤，應通知申請人釐清，如有變更、更正或備查必要時，應由申請人委由建築師向建管機關申請。

- (二) 申請建物第一次測量時，應否依規定檢附公設與區分所有建物對照分配文件 (新北市政府地政局 106.9.8 新北地測字第 1061786835 號函送 106 年 8 月份地籍測量法令研商決議)

※提案：

○地政事務所辦理 106 年度地政士座談會，地政士提案：「新北市政府工務局核發之共有專用圖說，若已詳細載明專有及共有部分，建議是否於申請建物所有權第一次測量時，得免檢附專有及共有分配書。」涉及法令適用問題，考量各地政事務所實務作業之一致性，請討論。

※決議：

因上開內政部 105 年 1 月 22 日函示已明定 103 年 3 月 12 日後申請建照之區分所有建物申辦第一次測量皆需檢附專共有圖說，如申請人已依前開函示檢具專共有圖說，並提供公設與區分所有建物對照之分配文件，即可作為轉繪建物測量成果圖之依據。

- (三) 為簡政便民，即日起各所受理建物第一次測量案件時，倘申請人依內政部 105 年 1 月 22 日台內地字第 1051300822 號令規定所檢附之專共用圖說，已明確標示各全部共有或一部共有範圍並得據以辦理轉繪時，得免再檢附共有部分切結書或協議書。

(臺北市政府地政局 108.1.7 北市地測字第 1086000923 號函)

- (四) 公寓大廈起造人於申請建造執照並於圖說標示共用部分及約定專用部分時，應再區分全部區分所有權人共有及一部分區分所有權人共有之範圍，以兼顧現行登記方式與實務需求。

(內政部 103.3.12 台內營字第 1030801699 號函)

按「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。」公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第 56 條第 1 項定有明文；次按土地登記規則第 81 條規定：「區分所有建物所屬共有部分，除法規另有規定外，依區分所有權人按其設置目的及使用性質之約定情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。區分所有建物共有部分登記僅建立標示部及加附區分所有建物共有部分附表，其建號、總面積及權利範圍，應於各專有部分之建物所有權狀中記明之，不另發給所有權狀。」上開條例規定起造人於申請建造執照時，應檢附標示有專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之詳細圖說，為考量地政機關對於區分所有建物所屬共有部分之現行登記方式與實務需求，公寓大廈起造人於申請建造執照時，依條例第 56 條第 1 項規定標示為共用部分及約定專用部分，應再區分出全部區分所有權人共有及一部分區分所有權人共有之範圍，俾利地政機關登記參考。

- (五) 公寓大廈通往各樓層之升降機出入口空間如僅通往單一住宅單位，

供使用者進出及等待搭乘昇降機等空間，申請建造執照時標示得否為專有部分一案。(內政部 106.5.5 台內營字第 1060806460 號函

復高雄市府工務局，另臺北、新北、桃園、臺中、臺南函詢)

※昇降機廂運行之垂直空間係通達各樓層且有固定使用方法，並屬住戶生活利用上不可或缺之共用部分，自不待言。至昇降機廂駐停於建築物各樓層時，供使用者進出及等待搭乘等之空間係昇降機運行使用所必需之空間，應為一體且不得分離。又據本編第 242 條規定：「高層建築物昇降機道併同昇降機間應以具有 1 小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該處防火構造之樓地板自成一個獨立之防火區劃。…」且供共同使用，是供昇降機廂運行之垂直空間與其於各樓層供使用者進出及等待搭乘等之空間，已未具有使用上之獨立性，與條例第 3 條第 3 款專有部分定義未合，非屬條例規定之專有部分。

※本部 96.11.8 內授營建管字第 0960807061 號函(如附件)說明二所載：「按『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。』為公寓大廈管理條例第 56 條第 1 項所明定，至上開條文所稱『詳細圖說』及『規約草約』，僅為申請建造執照時，應檢附文件之一，非主管建築機關審查項目。」已有明釋。

#### 四、法定停車空間不得分配基地應有部分

- (一) 內政部函復新北市政府所詢有關區分所有建築物共有部分停車空間之登記事宜一案 (內政部 109.2.27 台內地字第 1090260938 號函)
- 現行於區分所有建築物共有部分附表登載車位編號，其性質係屬於專用權而非所有權，自不得認為因該等專用權之增加而視為已增加專有部分。「區分所有人之專有部分面積」，並不包含因約定專用而取得之「專用權」面積部分，由於專用權人並未額外取得區分所有建築物之專有部分，自無從就該約定專用部分，主張依民法第 799 條第 4 項規定分配基地權利範圍。

※全文

內政部 109.2.27 台內地字第 1090260938 號函新北市政府

主旨：有關區分所有建築物共有部分停車空間之登記事宜一案，復請查照。說明：

- 一、復貴府地政局 108.11.25 新北地籍字第 1082187369 號函，並依本部 108.8.23 台內地字第 1080264498 號函檢送同年月 8 日研商會議紀錄議題一結論續辦。
- 二、按本部 85.9.7 台(85)內地字第 8580947 號函釋，以區分所有建築物共有部分登記之停車空間得登載車位編號之登記方式，係基於公寓大廈管理條例施行前後依分管契約或規約取得法定停車空間之專用使用權(以下簡稱專用權)者，得將該等專用權利以編號方式登載於登記簿，藉此加強公示並減少糾紛，俾保障人民財產權。是

以，現行於區分所有建築物共有部分附表登載車位編號，其性質係屬專用權而非所有權，自不得認為因該等專用權之增加而視為已增加專有部分。

三、次按民法第 799 條第 4 項規定：「區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，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。」上開規定所定計算基地應有部分權利之基礎，為「區分所有人之專有部分面積」，並不包含因約定專用而取得之「專用權」面積部分，由於專用權人並未額外取得區分所有建築物之專有部分，自無從就該約定專用部分，主張依民法第 799 條第 4 項規定分配基地權利範圍(法務部 107.8.30 法律字第 10703512720 號、108.5.15 法律字第 10803504820 號、108.11.5 法律字第 10803514500 號函參照)。

四、查本部自前揭 85 年函釋以來，從未規範共有部分得另外註記基地權利範圍。又本部營建署以 108.12.31 營署建管字第 1081272356 號重申，依公寓大廈管理條例第 58 條第 2 項規定，法定停車空間係屬共用部分，非屬專有部分。是以，貴府地政局 108.9.11 新北地籍字第 1081716362 號函示，關於 100 年 6 月 1 日土地登記法令研商小組會議「各地政事務所得於民眾申請建物所有權第一次登記時，受理共有部分基地權利範圍登記」之決議應予停止適用 1 節，本部敬表贊同。至於停止適用時點之考量，請貴府衡酌實務作業情形本於權責核處。

五、貴府地政局提及「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第 4 點與「預售屋買賣契約範本」第 3 條(房地出售面積及認定標準)第 1 款規定「土地面積：(註：如有停車位應敘明車位權利範圍或以其他明確計算方式列明)」，似允許共有部分停車位得分配基地權利範圍 1 節，本部已錄案，將依法務部前揭 107.8.30 等函釋規定檢討修正。惟修正前，仍得依上開應記載事項及契約書範本規定，以其他明確計算方式列明之方式為之。

六、副本抄送各直轄市及縣(市)政府(新北市政府除外)，倘貴府亦有逕行規範受理共有部分基地權利範圍登記者，請確實依上開說明檢討修正。

(二) 區分所有建築物之共有部分停車位約定取得專用權，得否就該約定專用部分主張依民法第 799 條第 4 項規定分配基地權力範圍一案。

(新北市政府地政局 109.3.11 新北地籍字第 1090432858 號函)

按「區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，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。」為民法第 799 條第 4 項規定，依法務部 107.8.30 法律字第 10703512720 號及內政部上開函示，民法該條項規定所定計算基地應有部分權利之基礎，為「區分所有人之專有部分面積」，並不包含因約定專用而取得之「專用權」面積部分，由於專用權人並未額外取得區分所有建築物之專有部分，自無從就該約定專用部分，主張依民法第 799 條第 4 項規定分配基地權利範圍，是本局 100 年 6 月 1 日土地登記法令研商小組研商

會議決議事項「申請人於辦理建物第一次登記時，申請登載停車位所佔基地持分，登記機關應得受理」應停止適用，共有部分之停車空間不應分配基地權利範圍亦不得再受理登記，至停止適用之時點，考量實務執行可能產生之衝擊影響，採不溯及既往方式處理，於本文發文日前已領得建造執照或都市更新事業計畫已報核之建物，不在此限。

- (三) 內政部函釋區分所有建築物共有部分停車空間不得分配基地權利範圍案  
(臺北市政府地政局 109.3.4 北市地登字第 1090108945 號函  
-108 年 11 月 1 日為界)

內政部來函請各直轄市、縣(市)政府檢討修正相關規範一節，查本局 108.11.1 北市地登字第 1086027982 號函內容核與內政部 109 年 2 月 27 日函釋規定相符，貴所受理建物第一次測量登記案件，仍請依本局 108 年 11 月 1 日函釋規定辦理。

※ 有關本市區分所有建物之共有部分停車空間登記方式一案

(臺北市政府地政局 108.11.1 北市地登字第 1086027982 號函)

說明：

按法務部 107.8.30 法律字第 10703512720 號函釋略以，區分所有建物之停車位，倘係於共有部分約定取得專用權者，由於專用權人並未額外取得區分所有建物之專有部分，無從主張依民法第 799 條第 4 項規定分配基地權利範圍。

爰貴所受理本函下達之日起領得建造執照或都市更新事業計畫報核之建物第一次測量登記案件，應切實依法務部上開函釋意旨辦理；又依土地登記規則第 83 條第 2 項規定辦理登記時，應切實依內政部訂頒土地登記複丈地價地用電腦作業系統登記作業手冊規定，於建物標示部其他登記事項欄以代碼：「DC(建築基地權利(種類)範圍：)、登錄內容：「○段○小段○地號(○○權)○○分之○○」辦理。

五、法定停車空間其他規定：(建物所有權第一次登記法令補充規定第 10 點；  
內政部 85.9.7 台內地字第 8580947 號函)

- (一) 以內政部 80.9.18 台內營字第 8071337 號函示時間為界，之前請領建照執照者，得以主建物方式辦理登記；之後請領者，一律登記為共用部分。以主建物方式登記者，與增停、獎停車位辦理情形相同；以共用部分登記者，雖可加註車位編號及其權利範圍，然無法加註個別車位之基地權利種類及範圍。
- (二) 80 年 9 月 18 日前取得建造執照(主管建築機關收文日期)者如依使用執照記載非屬共同使用性質(由當事人依照民法規定合意為之)並已編列門牌，或取得地下室證明書者，經申請人加附切結書敘明「對於產權登記並無影響他人之權益或爭執，如有不實願負法律責任。」後，得依土地登記規則第 82 條規定申請以主建物方式登記。

(內政部 72.9.26 台內地字第 183163 號函)

- (三) 80 年 9 月 18 日後取得建造執照(主管建築機關收文日期)者  
(內政部 80.9.18 台內營字第 8071337 號函)

1. 基於法律不溯既往原則，並避免購屋糾紛影響人民權益，對新申請建照

執照之案件，應依土地登記規則第 81 條規定辦理。

(內政部 85.6.27 台內地字第 8505406 號函)

2. 共用部分之產權登記 (內政部 85.9.7 台內地字第 8580947 號函)
  - (1) 標示部備考欄加註「停車位共計○位」，共同使用部分附表登記「車位編號」及車位權利範圍。
  - (2) 建物測量成果圖應按竣工圖轉繪停車位位置、編號。
3. 以主建物登記之停車空間及市場攤位，其產權登記方式 (內政部 85.2.27 台內地字第 8573716 號函)

案經本部邀同法務部、中華民國土地登記專業代理人公會全國聯合會、中華建築投資商業同業公會全國聯合會、省市政府工務局(建設廳)及省市地政處會商獲致結論如次：

  - (1) 按有關竣工圖所示屬非法定之停車空間，並符合『土地登記規則』第 76 條(修正後為第 79 條)規定者，得由申請人於申辦登記時選擇依現行登記方式，或依左列方式辦理建物所有權第一次登記：
    - ① 單獨編列建號以主建物方式登記。
    - ② 產權之登記方式：在建物登記簿標示部備考欄加註『停車位共計○位』主要用途欄記載『停車空間』字樣，並於所有權部其他登記事項欄暨於建築改良物所有權狀主任署名欄上方空白處分別登載『車位編號○○號』，又土地登記以電子處理者，則於建物標示部分增列『車位編號』欄位。另為利登記實務作業之需，建物測量成果圖應按竣工圖轉繪所劃設之停車位、編號，及於『位置圖』欄加註停車位之數量。
    - ③ 於公寓大廈管理條例及其施行細則等相關規定，對有關建物應分擔或應隨同移轉之基地應有部分多寡之比例尚未明確規定前，停車空間如具有基地使用權，申辦建物所有權第一次登記，登記機關應予受理。
  - (2) 又有關市場攤位之產權登記，得比照前項所述方式辦理。

※區分所有建物內作為共用部分之法定停車空間不得合意由某一專有部分單獨所有。(內政部 85.2.27 台內地字第 8573716 號函)
4. 依建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之 1 規定集中留設於他處者，該法定停車空間產權應登記為本使用執照建物區分所有權人共有。(內政部 85.5.29 台內地字第 8575108 號函)
5. 公寓大廈之室內法定停車空間如不作防空避難室使用，其為地面層主建物附建且相連或上下直接連通，並有獨立出入口通室外道路，具使用上之獨立性及為區分所有之標的者，屬專有部分得併入主建物內辦理測繪登記，其用途欄依使用執照之記載填載，該停車空間並不得自主建物分離或為分割標的。(內政部 87.11.21 台內地字第 8790796 號函)
6. 整棟建物為同一權利主體所有者，依下列原則辦理 (內政部 87.4.21 台內地字第 8777211 號函)
  - (1) 申請以一般建物(非區分所有)之型態登記，整幢編為同一建號者，其法定停車空間得以主建物登記。日後申請改變為 2 個以上建物者，應改依區分所有建物方式辦理標示變更登記。

(停車空間須改以共有部分辦理登記)

(2)如分層編列建號者，應依區分所有建物型態登記。

(停車空間以共有部分辦理登記)

7. 以上所稱法定停車空間係就建築物整體之法定停車位為計算基礎，並非每一個別停車位。(內政部 85.6.27 台內地字第 8505406 號函)

(四) 以共有部分登記之停車空間，若其建物測量成果圖按竣工圖轉繪所劃設之停車位、編號，及於位置圖欄加註停車位數量時，各共有人又分管法定停車位，於辦理建物所有權第一次登記，得由申請人於辦理建物產權登記時，申請登載車位編號。建物所有權第一次登記後，得經區分所有建物全體共有人及他項權利人同意，並檢附分管協議書、印鑑證明及他項權利人同意書等文件申請註記，註記方式於所有權部其他登記事項欄，以代碼 88 註記「分管停車位編號：○○」。

(內政部 85.9.7 台內地字第 8580947 號函、  
96.9.5 內授中辦地字第 0960727268 號函、  
97.4.9 內授中辦地字第 0970044237 號函)

(五) 依內政部 80.9.18 台內營字第 8071337 號函及 85.2.27 台內地字第 8573716 號函釋意旨，區分所有建物內之法定防空避難設備或法定停車空間，不得約定由某一專有部分單獨所有之釋示，應予維持。則當辦理建物所有權第一次登記時，登記機關應就使用執照竣工平面圖所示審查有無合意由某一專有部分單獨所有之情形。

(內政部 100.5.27 內授中辦地字第 10007246381 號函)

(六) 關於臺北市中正區臨沂段四小段○○建號區分所有建物之共有部分登記事宜。(內政部 98.12.30 內授中辦地字第 0980052940 號函)

查本部 80.9.18 台內營字第 8071337 號函示，區分所有建築物內作為共有部分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，其移轉承受人並應為該區分所有建築物之區分所有權人。另本部 85.2.27 台內地字第 8573716 號函示，區分所有建物內作為共同使用部分之法定防空避難室或法定停車空間，不得合意由某一專有部分單獨所有。旨揭作為共有部分之 1482 建號建物為機械式之停車塔，內設法定停車位 24 位、獎勵車位 44 位，雖約定為二專有部分之共有部分，惟將全部法定停車位約定由 1478 建號專有部分單獨所有，核與上開本部函釋規定不符，請依具體事實本於權責依法核辦。

(七) 法定停車空間之共用部分，並不當然屬於全體住戶所共有，亦得合意由部分所有人共有，故縱為該大廈之區分所有權人，仍應查明其對法定停車空間及行車道是否有共有權存在，否則就債權人強制執行債務人(○○建設公司)於民國 79 年間建築完成，以主建物登記為其所有之法定停車空間事件，並非任一大廈住戶均得提起第三人異議之訴。

(最高法院 92 年度台上字第 1633 號判決)

(八) 地下室停車位所有權不得移轉予區分建物所有者以外之第三人

(最高法院 90 年度台上字第 447 號判決)

1. 行政機關就不動產物權得喪變更之函釋或命令，應不得違反民法或其他法律之規定。
2. 地政機關「登記」本身之無效，非「登記原因」無效，故第三人信賴登記機關無效之登記而取得不動產權利時，仍不受法律保護。

★ 登記有絕對效力之意義，僅為保護因信賴登記而取得不動產權利之第三人而設。

① 係為保護第三人起見，將登記事項賦予絕對真實之公信力。第三人信賴登記機關之登記而取得不動產權利時，不因前手登記原因之無效而被追奪。  
(司法院院字第 1919 號解釋)

② 土地法第 43 條所規定之絕對效力，係就對於第三人之關係而言，故第三人因信賴登而取得土地權利時，不因登記之無效或撤銷而被追奪。並非謂一經為總登記後，即不能復為權利之變更登記。

(行政院 48 年判字第 72 號判例)

## 六、依法自行增設或獎勵增設停車空間 (非法定停車空間)

- (一) 由當事人合意，倘非屬共同使用部分，並編列有門牌或領有地下室證明書、地下室所在地址證明書者，得依土地登記規則第 82 條規定以區分所有 **主建物** 方式登記。(單純主建物，配置基地所有權應有部分)

(內政部 81.9.21 台內營字第 8104762 號函、  
83.5.13 台內營字第 8375317 號函)

- (二) 另得選擇依下列方式辦理

(內政部 85.2.27 台內地字第 8573716 號函)

1. 單獨編列建號以主建物方式登記，主要用途欄記載「停車空間」。
2. 建物測量成果圖、登記標示部備考欄均加註「停車位共計○位」，主要用途欄記載「停車空間」；所有權部及權狀登載「車位編號○○號」。
3. 於公寓大廈管理條例及其施行細則等相關定，對有關建物應分擔或應隨同移轉之基地應有部分多寡之比例尚未明確規定前，停車空間如具有基地使用權，申辦建物所有權第一次登記，登記機關應予受理。每一個車位(即每一張權狀)均得登載所占基地權利種類及其範圍。沒有建物應分擔或應隨同移轉之基地應有部分，登記機關仍應受理公告及登記。
4. 市場攤位之產權登記，得比照前項所述方式辦理。

- (三) 獎勵增設停車位 **供公眾使用** 之因應

(新北市政府 100.10.7 北府地籍字第 1001344081 號函)

內政部函頒「建築物增設停車空間供公眾使用鼓勵原則」第 10 點、第 11 點規定，鼓勵作為營業停車場使用，並開放供不特定公眾使用付費停車，尚與所有權登記無涉。基於使用權與所有權分離原則，無影響目前登記方式。

- (四) 本部業於 100 年 6 月 30 日發布 **修正** 建築技術規則建築設計施工編第 59 條之 2 規定「為鼓勵建築物增設營業使用之停車空間，並依停車場法或相關法令規定開放供公眾停車使用，有關建築物之樓層

數、高度、樓地板面積之核計標準或其他限制事項，直轄市、縣(市)建築機關得另定鼓勵要點，報經中央主管建築機關核定實施。…」適用上開修正條文之建造執照申請案，其**鼓勵增設之停車空間應為營業使用之停車空間**，並依停車場法或相關法令規定開放供公眾停車使用。

依建築技術規則上開第 59 條之 2 訂定之建築物增設停車空間鼓勵要點(或自治條例)，於該條文施行期限截止後失其附麗，故僅得適用至民國 101 年 12 月 31 日止。

(內政部營建署 100.09.15.營署建管字第 1000056512 號函)

- (五) 各區分所有權人對建築物共用部分及其基地之使用收益權及住戶對共用部分使用之特別約定，雖得以規約定之，惟規約內容仍不得違反條例規定。**升降機**係通達各樓層且有固定使用方法，並屬住戶生活利用上不可或缺之共用部分，自不待言。**不宜以獎勵停車位之區分所有權人為由，剝奪其一般升降機或緊急升降機等共用部分使用之權**，影響其生活利用上不可或缺之權利。

(內政部 106.8.22 內授營建管字第 1060812612 號函)

- (六) 為落實公寓大廈之**區分所有建物及其基地權利應有部分一體化**精神，登記實務上，**非法定停車空間或攤位**得視同一般區分所有建物，申請單獨編列建號，辦理建物所有權第一次登記，為利所有權人使用管理及日後移轉登記時，得以明瞭各該車位或攤位應配屬之建物及基地權利應有部分，得依申請人之申請**分別發給權利書狀**，以達公大廈區分所有建物及其基地權利持分一體化之目的。

(內政部 98.4.6 內授中辦地字第 09807241514 號令)

## 七、無障礙車位

### ※關於臺北市府函詢**無障礙停車位得否選配銷售疑義**

(內政部 110.7.14 內授營建管字第 1100811552 號函)

按公寓大廈管理條例第 58 條第 2 項規定，「法定停車空間」為共用部分，不得讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權或為其他有損害區分所有權人權益之行為。且法定停車空間非本條例第 7 條各款所列不得約定專用部分，故得依本條例第 3 條第 5 款規定約定專用。

為推動建築物無障礙環境，本部已於建築技術規則建築設計施工編第 167 條之 6 明定**無障礙停車位檢討規定**，屬適用範圍者應依規定設置，該無障礙停車位係通用概念，可讓身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，**非僅限於身心障礙者專用**，其管理模式與需持用身心障礙者專用停車位識別證明始得停放之身心障礙者專用停車位有別。

故無障礙停車位如屬依法設置之**法定停車位**者，依本條例規定為共用部分並得約定專用，與一般法定停車位無異，**並未限制選配銷售之對象**。另有關以共同使用部分登記之停車空間其產權登記方式，本部 85 年 9 月 7 日台內地字第 8580947 號函已有明示。

至建築物之停車空間如為**獎勵、增設之停車空間**且非位於法定空地、法定

防空避難室範圍內，得為專有部分，除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。

來函所詢事宜，涉屬個案事實認定，請依上開規定及函釋本於職權卓處。

#### 八、汽車車位編號及使用登記規範

- (一) 數區分建物共用某一特定停車位，則於所有權部之其他登記事項欄註明「車位編號：○○與◎◎建號共用。」

(內政部 86.3.25 台內地字第 8674739 號函)

- (二) 一般建物不得加註汽車停車位、裝卸位及機車停車位之數量及編號。

(內政部 102.10.24 台內地字第 1020310050 號函)

- (三) 登記機關應確實登載建物共有部分之詳細項目內容，於測量成果圖上加註「本共有部分之項目有○、○及○等○項」字樣，俾利消費者了解其建物共有部分之測繪登記情形。

(內政部 98.10.16 台內地字第 0980195168 號函)

現行建物測量成果圖已將建物共有部分之項目圖說，轉繪至其建物平面圖上且於圖面註明各共有部分之項目，並於主要用途欄登載為共有部分。為使消費者瞭解其建物共有部分之項目，請各登記機關於建物測量成果圖上加註「本共有部分之項目有○、○及○等○項。」字樣，另依「土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範」第 149 頁規定以「Z」(見其他登記事項)代碼輸入，並於建物標示簿其他登記事項欄輸入其資料類別代碼及上開加註內容，建物登記簿確實登載共有部分之詳細項目內容，俾利消費者瞭解測繪登記情形。

- (四) 沈先生陳請改編貴市和平東路○段○號○樓建物之地下室停車位編號一案 (內政部 96.12.5 內授中辦地字第 0960728004 號函)

本案停車位編號之變更，既查明未影響其他停車位所有人權利之行使，同意比照申請建物標示變更方式辦理，由該停車位所權人以停車位編號改編為由，單獨申請共同使用部分建物複丈，並以轉繪費計收規費；至有關登記，請以「註記」之登記原因於標示部註記其停車位編號改編之情形。

- (五) 同一人所有之建築物申請所有權第一次登記，其共有部分或基地權利應有部分比例之分配得自由為之。倘分配非按民法第 799 條第 4 項規定之分配原則，建築物所有人嗣後就其各該專有部分與共有部分及基地權利之應有部分併同移轉登記時，應於契約書適當欄切結「讓與人於建物所有權第一次登記時，已按共有部分之設置目的及使用性質配置各專有部分之共有部分及基地權利應有部分比例，並已提供受讓人知悉其專有分配屬共有部分及基地權利應有部分比例之計算；讓與其他專有部分時，亦將約定按上述第一次登記之配置基礎為其共有部分及基地權利比例之配置，如有不實，讓與人願負法律責任。」字樣。

(內政部 104.4.22 內授中辦地字第 1041302978 號令)

→廢止內政部 101.4.2 內授中辦地字第 1016650578 號令)

- (六) 部分區分所有權人得否申請依民法第 826 條之 1 規定，將區分所有建築物之共有部分停車空間以多數決之共有物分管契約辦理共有物使用管理之註記登記乙節，經函准法務部…函略以：「民法第 799 條之 1 第 4 項規範主體為區分所有人，規範客體則為區分所有建築物之分管契約，並不需要經過登記，利害關係人於必要時得依公寓大廈管理條例第 35 條規定請求閱覽，即可對該第三人產生效力；民法第 826 條之 1 第 1 項規範主體則為共有人，規範客體為一般不動產共有物之分管契約，需經登記後始對其他取得物權之人產生效力，二者制度迥然不同。」準此，區分所有建築物之區分所有權人欲就共有部分訂立分管契約約定專用使用權，應循依公寓大廈管理條例規定，經由區分所有權人會議決議訂定之團體規章為之，尚不得援引民法第 826 條之 1 第 1 項規定及土地登記規則第 155 條之 1 規定，申辦共有物使用管理之註記登記。

(內政部 99.8.18 內授中辦地字第 0990725118 號函)

※申請土地使用管理登記應備文件為何？如需分管圖，應由何單位核發或證明？

(內政部地政司/地政問答/登記類第 11 題)

申請登記依土地登記規則第 34 條規定，除該規則另有規定外，應提出：

1. 登記申請書
2. 登記原因證明文件
3. 已登記者，其所有權狀或他項權利證明書
4. 申請人身分證明
5. 其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。

故若依同規則第 155 條之 1 規定申請共有物使用、管理之註記登記時，其登記原因證明文件係指全體共有人約定之共有物分管協議書，協議書內如需以土地分管圖表明分管位置時，因屬共有人間之債權約定事項，法無規範應由何單位核發或證明。

- (七) 公寓大廈等集合住宅之買賣，建商與各承購戶約定，共用部分或基地之空地由特定共有人使用者，除別有規定外，應認共有人間已合意成立分管契約。倘共有人已按分管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知情形，應受分管契約拘束。

(最高法院 105.8.26 -104 年訴字第 161 號判決)

※延伸思考：獨棟建物或區分建物之專有部分可以訂立分管契約嗎？

~~※有關同一人所有之建築物以區分所有型態申請所有權第一次登記時，其各專有部分所屬共有部分及基地應有部分之分配，應按各專有部分面積與專有部分總面積之比例，定其共有部分及基地之應有部分(內政部 101.6.8 中辦地字第 1016651012 號函補充修正)。~~

(內政部 101.4.2 內授中辦地字第 1016650578 號令，104.4.22 廢止)

~~※研商「有關同一人所有之建築物以區分所有型態申請所有權第一~~

次登記時，其各專有部分所屬共有部分及基地應有部分分配規定之後續執行事宜」會議紀錄。

(內政部 101.6.8 內授中辦地字第 1016651012 號函)

參據公寓大廈管理條例第 9 條及土地登記規則第 81 條規定意旨，准由起造人切結「已按共有部分之使用性質及設置目的分配各共有部分及基地之應有部分比例，如有虛偽不實或交易糾紛，申請人願負法律責任」，並簽章後受理其登記。

- (八) 依民法第 826 條之 1 規定修正施行前成立之分管契約，對共有物應有部分之受讓人有無效力，應依司法院釋字第 349 號解釋意旨，以受讓人是否知悉有分管契約，或有無可得而知之情形為斷。應有部分之受讓人若不知悉有分管契約，或無可得而知之情形，該分管契約對於受讓人自不具有效力，該分管契約即因而歸於消滅，共有物之用益及管理應回復原來共有關係之狀態，不生分管契約對於部分共有人具有效力，對於部分共有人不具有效力之問題。

(最高法院 105.10.12-105 年台上字第 1733 號  
請求給付租金事件判決)

- (九) 購買大樓地下室停車位記得提出自用住宅用地申請 (106.6 宣導)  
彰化縣地方稅務局表示，購買大樓新屋和地下室停車位，只要符合自用住宅用地條件，皆可申請按自用住宅用地優惠稅率(2%)課徵地價稅。該局指出，有民眾原本房子及停車位已按自用住宅用地稅率課徵地價稅，後來又增購車位，誤以為與原本土地地號相同而忘記申請，因此仍按一般用地稅率(10%~55%)課徵地價稅。

提醒您，如果地上建物原符合自用住宅用地條件，而新買的車位也是自家使用，沒有出租或作其他使用，請提出申請，以免權利受損。

- (十) 函送 94.11.18 召開「依建築技術規則設計施工編第 162 條第 1 項第 2 款規定設置之管理委員會使用空間及同編第 284 條之 1 設置之公共服務空間，得否編定門牌及戶數」討論會議紀錄。

(新北市政府 94.11.24 北府工建字第 0940804977 號函)

1. 管理員室、警衛室等類似用途建築物，得編釘門牌，依下列規定辦理：
  - (1) 僅限編定 1 戶，且計入戶數，門牌編釘為鄰近門牌之附號，惟不做設籍之用。
  - (2) 視為共同使用部分，且不得附掛車位。
  - (3) 應納入依公寓大廈管理條例第 56 條規定之專有部分、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。
2. 為利領得使用執照後續相關管控事宜，核發使用執照時，應予查核，並依下列事項辦理：
  - (1) 核發使用執照時，應檢附公寓大廈住戶規約草約之專有共用詳圖併同使用執照副本送轄區地政事務所，以供其受理第一次產權登記及測量之參考。
  - (2) 管理員室、警衛室等類似用途建築物，應於使用執照予以加註：「本

社區之管理員室(警衛室)面積為○平方公尺，屬共同使用部分。」

## 九、機車停車空間

- (一) 機車停車空間以共用部分登記者，擬辦理機車位編號測繪及登記，尚不可行，理由如下：(內政部 96.3.15 內授中辦地字 0960723582 號函；新北市政府 97.1.24 北地籍字第 0970052758 號函)

1. 公共設施劃分過於細小，經濟上並無實益。
2. 占用面積比例甚小，所分配之持分恐將有違土地登記規則第 43 條第 2 項規定分母超過 6 位數之困擾。
3. 大樓之機車數量眾多，變動性大，地籍管理不易。經查目前實務上類此需求不多，倘同意機車停車位可辦理建物所有權第一次登記，勢必造成登記作業之複雜性。

- (二) 查區分所有建物共有部分之機車停車位，可否比照本部 85.9.7 台內地字第 8580947 號函示登記其機車位編號一事，本部前已斟酌並以 96.3.15 內授中辦地字第 0960723582 號函示不宜比照辦理，本案仍請參依辦理。另區分所有建物之共用部分約定供特定區分所有權人專用者，依本部營建署 102.9.14 營署建管字第 1020060495 號書函規定，仍應就個案事實，審認其非屬公寓大廈管理條例第 7 條所列各款之共用部分，始得由全體所有權人合意約定。

(內政部 103.1.22 內授中辦地字第 1036030194 號函)

## 十、機電設備空間

- (一) 不計入總樓地板面積之機電設備空間，如設於地面以上樓層時，應符合下列規定：(1)各層機電設備空間面積之和應小於當層室樓地板面積十分之一；除淨寬度在 2 公尺以下者外，應位於公寓大廈共用部分且不得約定專用。(內政部 92.7.15 內授營建管字第 0920087944 號函)

- (二) 內政部 92.7.15 內授營建管字第 0920087944 號函釋所稱「淨寬度在 2 公尺以下」，尚無長度之限制。

(內政部 94.11.30 台內營字第 0940087432 號函)

## 十一、騎樓

- (一) 騎樓於申請建築執照時所檢附之詳細圖說，究應標示為共用部分或專有部分，法無限制。故依公寓大廈管理條例第 56 條第 3 項規定，辦理建物所有權第一次登記時，當依起造人於申請建造執照時所附專有部分、共有部分、約定專用部分、約定共有部分標示之詳細圖說辦理。

(內政部 95.5.30 內授中辦地字第 0950725054 號函)

- (二) 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。

(建物所有權第一次登記法令補充規定第 11 點)

- (三) 非依建築法所留設之騎樓(私設騎樓)，是否係屬建築技術規則建築設計施工編之私設通路，又騎樓(無論法定騎樓或私設騎樓)只要建立是否即負有否負有供公眾通行之義務。

(內政部營建署 107.7.6. 營署建管字第 1071234262 號函復交通部)

按建築技術規則建築設計施工編第 28 條規定：「商業區之法定騎樓或住宅區面臨 15 公尺以上道路之法定騎樓所占面積不計入基地面積及建築面積。建築基地退縮騎樓地未建築部分計入法定空地。」是「法定騎樓」如符合上開規定，得不計入基地面積及建築面積。至「私設騎樓」則無上揭條文之適用，應計入基地面積及建築面積，且非屬同編第 1 條第 38 款所稱私設通路。

有關建築物騎樓之留設，依都市計畫法規或都市計畫案就各種使用分區或用地應留設騎樓之區位、寬深等予以指定；另有關於構造部分，建築技術規則建築設計施工編第 57 條定有明文，惟涉個別都市計畫及個案建築執照內容，係屬地方政府權責，如有個案疑義，請逕向建築物所在地主管機關洽詢。

至騎樓是否負有供公眾通行之義務 1 節，涉及道路交通管理處罰條例第 3 條第 1 款用詞定義，請本於權責卓處。

## 十二、雨 遮

- (一) 建物之入口雨遮非為陽臺、屋簷或雨遮，應計入樓地板面積，方可辦理建物所有權第一次測量登記。

(內政部 95.12.14 台內地字第 0950193520 號函)

- (二) 「地籍測量實施規則」修正，無法供人員生活實質滯留的「屋簷」、「雨遮」，第 273 條刪除以附屬建物測繪規定。

考量本次變革，屬制度重大變動，新制適用時點為 107 年 1 月 1 日。

有過渡條款，新制於 107 年 1 月 1 日實施前已申請建造執照之建物，得依舊規定辦理；而都市更新案件則依「都市更新條例」第 61 條之 1 第 1 項及第 2 項有關申請建造執照法規之適用規定，於新制實施前已將都市更新事業計畫申請送件，並依期限申請建造執照者，亦得依舊規定辦理。內政部 107.1.19 上午舉行例行記者會，地政司副司長說明建物測繪登記新制，從 107 年 1 月 1 日開始，①屋簷雨遮不再辦理測量登記，②建物地下層也改以牆壁中心為界辦理測量登記面積，以健全測量登記制度，減少市場誤導及買賣糾紛，維護消費者的權益。

新制不溯及既往，107 年 1 月 1 日前已申請建造執照，或已將都市更新事業計畫申請送件者，得適用舊規定，讓市場有充足時間適應制度的調整。

未來新屋的登記資料上，附屬建物不會再出現①屋簷、雨遮，權狀也不會有屋簷和雨遮的登記面積。由於新制不溯及既往，中古屋、成屋或 107 年以前登記的，還是存在屋簷、雨遮的登記面積。

內政部指出，這次新制還有另一個修正重點，原本建物地下層以牆壁外緣為界辦理測量登記面積，但有時候牆壁過厚，面積根本也無法實際使用，因此②新制修改為以牆壁中心為界來測量，以健全測量登記制度，逐步與國際制度接軌。

- (三) 有關創譜科技有限公司函詢「雨遮」上方設置太陽光電發電設備，涉及雜項執照疑義 1 案

(內政部 108.5.22 內授營建管字第 1080808617 號函)

按建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 20 款規定，直上方無任何頂遮蓋物之平臺稱為「露臺」，與「雨遮」及「屋頂」分屬不同之構造物。本案「雨遮」上方設置之太陽光電發電設備，僅屬光電發電設備之安裝，尚無涉及建築行為，無須請領雜項執照。惟設置時應符合再生能源發條例及其相關規定。

### 十三、頂層

(一) 屋頂突出物辦理建物第一次測量，應以主建物或共用部分辦理。

(內政部 91.1.14 台內地字第 09100020370 號函)

按「區分所有建物之地下層或屋頂突出物等，如非屬共同使用性質，並已由戶政機關編列門牌或核發其所在地址證明者，得單獨編列建號，予以測量。」、「建物平面圖測繪邊界依下列規定辦理：……三、前二款之建物，除實施建築管理前建造者外，其竣工平面圖載有陽臺、屋簷或雨遮等突出部分者，以其外緣為界，並以附屬建物辦理測量。……」、「區分所有建物之地下層或屋頂突出物等，其非屬共用部分，並已由戶政機關編列門牌或核發其所在地址證明者，得視同一般區分所有建物，申請單獨編列建號，辦理建物所有權第一次登記。……」、「建物除使用執照竣工平面圖載明為陽臺、屋簷或雨遮者，得以附屬建物登記外，其他如露臺、花臺、雨棚、雨庇、裝飾牆、栽植槽等均不予登記。但使用執照竣工平面圖已將附屬建物計入樓地板面積者，不在此限。」分別為地籍測量實施規則第 284 條、第 273 條、土地登記規則第 82 條及建物所有權第一次登記法令補充規定第 11 之 3 點所明定。是以屋頂突出物除依前開規定認屬共用部分，應以共用部分辦理測量外，其餘非屬共用部分，應以主建物辦理建物第一次測量登記。(按：地籍測量實施規則第 284 條規定於 100.4.15 修正)

註：使用執照竣工平面圖已將附屬建物計入樓地板面積部分不再辦理登記；

〈內政部 100.6.15 內授中辦地字第 1000724746 號令〉；但 100.6.15 前領得建造執照之建物，除使用執照竣工平面載明為陽台、屋簷或雨遮，得以附屬建物測繪登記外，其他如露臺、花臺、雨棚、雨庇、裝飾牆、栽植槽等，使用執照竣工平面圖已將其計入樓地板面積者，亦得以附屬建物申辦登記。〈內政部 100.6.28 內授中辦地字第 1000724840 號函〉

(二) 公寓大廈區分所有權人會議決議於頂層或其他樓層設置無線電台基地台，未取得頂層或該樓層區分所有權人同意時，依公寓大廈管理條例第 33 條第 2 款規定，不生效力。

(內政部 94.11.28 內授營建管字第 0940087503 號函)

### 十四、開放空間

(內政部 85.11.26 台內地字第 8582488 號函)

★未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法所設計之建築物地面層開放空間不宜辦理測量登記 (內政部 82.6.5 台內地字第 8279813 號函)

查依「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」設計之建築物，所留設之開放空間，依前開辦法第 3 條規定應常時間開放供公眾通行或休憩，其性質與建築物之走廊、樓梯等為主建物之共用設施，建築物所有人對其管理

具自主性不同，為免造成建築物使用管理之誤導，依前開辦法設計之建築物，所留設之各式開放空間（含具頂蓋者）不宜辦理該幢主建物之共用設施測量登記。本案建築物地面層開放空間不宜辦理測量登記。

（按：「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」已於 85 年 6 月 26 日台內營字第 8572850 號令廢止，另公佈「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」，該辦法嗣經 92 年 3 月 20 日內營字第 0920085159 號令廢止，應依**建築技術規則建築設計施工編相關規定辦理**）

註：

1. 民國 82 年 6 月 5 日(含)前核發建造執照者，依「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」設計之「有頂蓋開放空間」，得辦理測量、登記；之後則規定不宜辦理登記。
2. 民國 85 年 6 月 28 日(含)以後核發建造執照者，依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」設計之開放空間，有計入總樓地板面積，准以共同使用部分辦理登記。(92.3.20 廢止)

## 柒、區分建物移轉、設定注意要項

（公寓大廈管理條例第 4 條、民法第 799 條、民法物編施行法第 8 條之 5）

### 一、專有部分、共有部分與基地應有部分無須併同移轉情形

- （一）民法物權編修正施行前，公寓大廈之專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不受民法不得分離而為移轉或設定負擔規定之限制

（內政部 101.1.20 內授中辦地字第 1016030715 號函復臺北市）  
有關何○君代理黃○君等 4 人申請貴市大同區○段○小段 1171 建號建物所有權判決移轉登記疑義乙案。

查本部 87.10.13 台內地字第 8796600 號函釋，公寓大廈管理條例施行後，已登記之區分所有建物與基地所有權或地上權之權利人為同一人者，其建物或基地所有權、地上權移轉（含判決移轉）時應受公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定之限制。又民法物權編施行法第 8 條之 5 第 2 項明定，民法物權編修正施行前，區分所有建築物之專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，已分屬不同一人所有或已分別設定負擔者，其物權之移轉或設定負擔，不受修正之民法第 799 條第 5 項關於專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔規定之限制。本案涉及具體個案事實審認，請參依上開規定，於查證相關資料後本於權責依法核處。

- （二）民法物權編修正施行前或公寓大廈管理條例施行前已登記之區分所有建物與其基地之所有權或地上權之權利人非屬同一人者，不受民法第 799 條第 5 項或公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定之限制。

（內政部 100.6.16 內授中辦地字第 1000044547 號函復臺北市）  
有關孫○○先生申請建物坐落基地號變更及加註建築基地地號乙案

查本部 100.5.31 內授中辦地字第 1000724654 號函，係基於建物與建築基地地號之勾稽已屬建物登記資料之一部，本宜與實際狀況一致而予釋示；另民法物權編施行法第 8 條之 5 第 2 項及本部 85.2.5 台內地字第

8578394 號函釋，均規定民法物權編修正施行前或公寓大廈管理條例施行前已登記之區分所有建物與其基地之所有權或地上權之權利人非屬同一人者，不受民法第 799 條第 5 項或公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定之限制，爰參照上開精神，本案『孫君之 67-1 地號土地』或『陳○等 4 人所有建物及 68 地號土地』既已分屬不同所有權人，則於加註相關建物基地號後，原所有權人仍得自由處分其所有物。倘仍有疑慮，請明確敘明法令執行疑義或窒礙難行之處，俾提供本部參辦。

(三) 區分所有建築物之專有部分滅失後，該建物尚存之共有部分應否與其坐落基地應有部分併同移轉登記事宜。

(內政部 99.9.17 內授中辦地字第 0990725341 號函)

區分所有建築物之專有部分滅失後，法院於拍賣基地應有部分時，應否併同拍賣其配屬之共有部分權利範圍一節，該區分所有建築物之專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，並非分屬同一人所有，亦無分別設定負擔，自與上開民法物權編施行法第 8 條之 5 第 2 項規定要件不合，而無同條第 3 項優先承買權之適用。

區分所有人具有專有部分及共有部分為客體之兩個所有權，建物滅失係屬事實，倘專有部分權利因客體滅失而消滅，在共有部分客體未滅失之情形下，區分所有人就共有部分之權利尚不因專有部分滅失而隨之消滅，此與民法第 68 條第 2 項所稱主物之處分及於從物之情形有別。惟為日後地籍資料勾稽，電腦登錄作業仍維持刪除該專有部分建號之標示部、所有權部及他項權利部，及一併刪除共有部分附表之該專有部分建號及權利範圍之作法。但增訂其他登記事項欄代碼「66」（共有部分註記事項），同時於共有部分建號之標示部其他登記事項欄，以上開代碼註記「主建物○○段○○小段○○建號，已於○年○月○日○○字第○○○號收件辦竣滅失登記，尚存原對應共有部分權利範圍○○分之○○（含停車位編號○○，權利範圍○○分之○○）」。

## 二、專有部分、共有部分與基地權利應有部分應併同移轉

(一) 按 98.7.23 修正施行之民法第 799 條第 1 項規定：「稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物。」，所謂區分所有建築物者，必數人區分一建築物，各有其專有部分，且就該建築物及其附屬物之共同部分為共有，始足當之（本條立法理由參照）。由此可知，區分所有建築物係由「專有部分」與「共有部分」所構成，若建築物區分為數部分，僅為單一所有權登記時，不論其為一人所有或數人共有，則非區分所有建築物。又依 98.7.23 修正施行之民法物權編施行法第 8 條之 5 第 2 項、第 3 項規定立法意旨係就民法物權編修正施行前，區分所有建築物之專有部分與其基地之權利有分屬同一人所有或分別設定負擔之情形，明定基地出賣時基地應有部分欠缺或不足者之區分所有人有優先承買權，俾貫徹建物與基地同屬一人所有之立法意旨。

(法務部 101.9.12 法律字第 10103106640 號函參照)

(二) 土地登記規則第 96 條：

「區分所有建物，數人共有一專有部分，部分共有人依土地法第 34 條之 1 規定就該專有部分連同其基地權利之應有部分為處分、變更或設定負擔時，其基地共有人，指該專有部分之全體共有人；其基地權利之應有部分，指該專有部分之全體共有人所持有之基地權利應有部分。」

※備註

按區分所有建物之基地權利種類，除所有權、地上權以外，尚有典權，爰修正部分文字。又區分所有權人對共有部分之應有部分權利，為各專有部分之從權利，故依民法第 68 條規定，嗣後專有部分之處分、變更或設定負擔當然包括其所屬共有部分之應有部分權利。

(土地登記規則第 96 條修法說明第 3 點)

(三) 土地登記規則第 98 條：

「土地法第 34 條之 1 第 4 項規定，於區分所有建物之專有部分連同其基地應有部分之所有權一併移轉與同一人所有之情形，不適用之。」

(四) 區分所有建物之所有人無基地應有部分，該基地應有部分移轉與該建物所有人，無土地法第 34 條之 1 第 4 項之適用。

(內政部 85.12.17 台內地字第 8511432 號函)

關於部分區分所有建物之所有人無基地應有部分之所有權，如基地為共有，而部分基地共有人將該建物之基地應有部分所有權移轉與該建物所有人時，本諸土地法第 104 條使基地與地上房屋所有權合而為一，以盡經濟上之效用，並杜紛爭之立法意旨（最高法院 65 年臺上字第 530 號判例參照），得視為土地登記規則第 83 條所稱「區分所有建物連同其基地應有部分之所有權一併移轉與同一人所有之情形。」（按：原土地登記規則第 83 條修正後為第 98 條）

(五) 區分所有建物部分共有人一併移轉渠區分所有建物應有部分及其基地應有部分時，建物之他共有人有優先購買權。

(土地法第三十四條之一執行要點第 11 點第 4 款)

(六) 共有之區分所有建物及登記有建物持分之地下室停車位或攤位，連同所屬基地應有部分一併移轉時，他共有人無優先購買權。

(內政部 95.1.17 內授中辦地字第 0950724925 號函)

按為貫徹土地法第 104 條使基地與地上建物所有權合一之精神，爰土地登記規則第 98 條規定，區分所有建物連同其基地應有部分之所有權一併移轉與同一人時，他共有人無土地法第 34 條之 1 第 4 項優先購買權之適用。惟上開規定係指區分所有建物所有權全部連同所屬基地應有部分一併移轉時，始得適用；如屬共有之區分所有建物部分共有人就渠區分所有建物應有部分及其基地應有部分一併移轉時，基於土地法第 34 條之 1 第 4 項規定，旨在簡化共有物之共有關係，該區分所有建物之他共有人自有優先購買權。

至於地下室停車位或攤位連同所屬基地應有部分一併移轉時，參依本部 95.1.3 內授中辦地字第 0950724908 號函釋意旨，如停車位或攤位均登

記有建物持分、獨立權狀及特定位置可依編號單獨進出，權利人並得自由使用、收益及處分者，性質類似區分所有建物，得適用土地登記規則第98條規定，他共有人無土地法第34條之1第4項優先購買權之適用。為落實公寓大廈之區分所有建物及其基地權利應有部分一體化精神，登記實務上，非法定停車空間或攤位得視同一般區分所有建物，申請單獨

(七) 為落實公寓大廈之區分所有建物及其基地權利應有部分一體化精神，登記實務上，非法定停車空間或攤位得視同一般區分所有建物，申請單獨編列建號，辦理建物所有權第一次登記，為利所有權人使用管理及日後移轉登記時，得以明瞭各該車位或攤位應配屬之建物及基地權利應有部分，得依申請人之申請分別發給權利書狀，以達公大廈區分所有建物及其基地權利持分一體化之目的。

(內政部 98.4.6 內授中辦地字第 09807241514 號令)

(八) 法院拍賣區分所有建物，核發權利移轉證明書未列明共同使用部分(修正後為共有部分)，該共同使用部分(修正後為共有部分)應隨區分所有建物移轉。

(內政部 70.9.24 台內地字第 44169 號函)

(九) 公寓大廈管理條例公布施行前，區分所有建物與其基地所有權屬同一人所有，而僅以建物或基地設定抵押權，於該條例施行後始拍賣移轉，申辦所有權移轉登記，仍應符合該條例第4條第2項之禁止規定。

(內政部 85.7.13 台內地字第 8506813 號函)

案經函准法務部 85.6.25 法律決字第 15454 號函轉准司法院秘書長 85.6.12 秘台廳民二字第 08209 號函略以：「按公寓大廈管理條例於民國 84 年 6 月 28 日公布施行，其第 4 條第 2 項明定：專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權分離而為移轉，且未訂有過度條款。故公寓大廈管理條例公布施行前，僅以建物或基地設定抵押權，於該條例施行後，抵押權人聲請法院拍賣抵押物時，法院應就未設定抵押權之基地或建物併予查封、拍賣，以符該條例之規定。如執行法院僅就抵押物部分拍賣，與前述第 4 條第 2 項之規定有所不符時，因強制執行法上之拍賣，為民法買賣之一種(參照最高法院 47 年台上字第 152 號、49 年台抗字第 83 號判例)，此種情形，其法律效果如何，係適用民法所生實體法效力之問題，宜依具體情形由受訴法院或主管之行政機關依職權認定之。」

本部同意上開法務部轉准司法院秘書長意見。基於公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定，並未訂有過度條款，且強制執行法上之拍賣，為民法買賣之一種，是以有關區分所有建物與其基地所有權屬同一人所有，而所有權人僅以建物或基地設定抵押權，並於該條例施行後始行拍定者，拍定人持憑法院核發之建物或基地權利移轉證明書，申辦所有權移轉登記，似仍應受前揭條例規定之限制。另查「已登記之區分所有建物與其基地所有權非屬同一人者，不受本條項之限制。」本部 85 年 2 月 5 日台內地字第 8578394 號函釋在案，併此敘明。

(十) 設定抵押權時既未違反公寓大廈管理條例第 4 條規定而辦竣登記，俟後

該抵押人縱再取得該地上建物所有權，除權利義務雙方同意增加該項標的為擔保外，申請人檢具抵押權人出具抵押權部分塗銷同意書申辦抵押權部分清償及權利內容變更登記時，登記機關無須再重新審認公寓大廈管理條例之適用。

(新北市政府地政局 89.8.29 土地登記法令研商小組會議決議)

(十一) 民法物權編修正施行前登記之區分所有建物，其未經依土地登記規則第 83 條規定，於各專有部分建物登記簿之標示部其他登記事項欄註記其應配屬基地權利種類及範圍者，專有部分或基地權利有分離出賣時，關於民法物權編施行法第 8 條之 5 規定優先購買權之認定事宜，按不同區分所有狀況，依后附表處理。

(內政部 101.8.8 內授中辦地字第 1016651362 號令)

※ 土地登記規則第 83 條：

① 區分所有權人申請建物所有權第一次登記時，除依第 79 條規定，提出相關文件外，並應於申請書適當欄記明基地權利種類及範圍。

② 登記機關受理前項登記時，應於建物登記簿標示部適當欄記明基地權利種類及範圍。

附 表

項次	專有部分應有部分	基地應有部分	對專有部分或基地持分有無優先購買權	說 明
1	有	無	基地持分出賣時，專有部分所有人對該基地持分有優先承買權。	一、符合民法物權編施行法第 8 條之 5 第 3 項規定。 二、有數人主張優先購買時，除專有部分之所有人能提出已經約定基地應有部分比例之證明文件，得視為民法第 799 條第 4 項但書規定之「另有約定」，並依其約定計算其得主張優先購買權之比例外，應依該法物權編施行法第 8 條之 5 第 4 項規定，以各主張優先購買權人約定或按其專有部分比例計算。 三、類此買賣案件，除承買人確屬該土地上建物之專有部分所有人外，出賣人應依土地登記規則第 97 條規定辦理。
2	有	有基地應有部分，但主張其應有部分不足	基地持分出賣時，基地上建築物之專有部分所有人有基地應有部分不足者有優先購買權。但其須以能提出申辦建物所有權第一次登	按公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項雖規定有區分所有建築物專有部分與其基地應有部分一體處分之規定，但條例中並無基地應有部分比例計算之規定，而民法雖於 98 年 1 月 23 日增訂第 799 條第 4 項就各專有部分之基地應有部分比例訂有原則性之規範，但其但書亦規定如另

			<p>記或嗣後有經全體區分所有人合意就建築物各專有部分應配屬之基地持分為分配之文件，可供核算有無基地應有部分不足者為限，否則不得以其基地應有部分不足而主張對出賣之基地持分有優先購買權。</p>	<p>有約定者，從其約定。加以土地登記規則於90年9月14日始增訂第83條規範申請區分所有建物所有權第一次登記時，應同時註記各該專有部分之基地權利種類及範圍，故上開民法修正前，實務上登記機關尚無從全部得知區分所有人間有無協議基地權利範圍。故專有部分所有人主張其基地應有部分不足，擬依現行民法物權編施行法第8條之5第3項規定優先承買基地應有部分時，除能提出申辦建物所有權第一次登記或嗣後經全體區分所有人合意就建築物各專有部分應配屬之基地持分為分配之文件，可供核算有無基地應有部分不足外，因現行登記狀況均係當事人合意移轉取得者，宜視為當事人間已為約定並完成登記之結果，不得再以基地應有部分不足，主張對出賣之基地持分有優先購買權，亦即應視為民法第799條第4項但書規定之「另有約定」，而無上開民法物權編施行法第8條之5第3項規定之適用。</p>
3	有	<p>無 (同一使用執照之建築基地為多筆者)</p>	<p>出售標的為基地範圍內之法定空地者，基地範圍內建築物之專有部分所有人均可主張優先購買權。</p>	<p>一、依建築法第11條規定，建造執照內之法定空地屬該建築基地之一部分，為維護該法應保留空地以維護地上建物居住者共同利益之規定意旨，出售標的如為法定空地者，基地範圍內之建築物之專有部分所有人對於該法定空地應有部分均應有優先購買權。有數人主張優先購買時，應依民法物權編施行法第8條之5第4項規定，依各主張優先購買權人約定或按其專有部分比例計算。</p> <p>二、類此買賣案件，除承買人確屬該基地上建築物之專有部分所有人外，出賣人應依土地登記規則第97條規定辦理。</p>
4	有	<p>有基地應有部分，但主張其應有部分不足 (同一</p>	<p>出售標的為基地範圍內之法定空地者，基地範圍內建築物之專有部分所有人均可主張優先購買權。但其須以能提出申</p>	<p>理由詳項次2、3。</p>

		使用執照之建築基地為多筆者)	辦建物所有權第一次登記或嗣後經全體區分所有人合意就建築物各專有部分屬之基地持分配之文件，可供核算有無基地應有部分不足者為限，否則不得以其基地應有部分不足而主張對出賣之基地持分有優先購買權。	
5	有 (同一使用執照之建築基地有多幢建築物者)	無 (同一使用執照之建築基地為多筆者)	出售標的為基地範圍內他幢建築物之坐落基地者，僅該幢建築物之專有部分所有人有優先購買權。	<p>一、依建築技術規則建築設計施工編第 1 條規定，「幢」為建築物地面層以上結構獨立不與其他建築物相連，地面層以上其使用機能可獨立分開者；「棟」則為以具有單獨或共同之出入口並以無開口之防火牆及防火樓板區劃分開者。另「多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及組織準用本條例之規定。」為公寓大廈管理條例第 53 條所明定（即俗稱之社區）。社區內之各幢雖屬區分所有建物，惟各幢間各自獨立，並有其各自出入之通路得連通至道路，故各幢之坐落用地與各幢間，具有「使用與管理具有整體不可分性」之「共同設施」，性質上屬於「集居地區」，依上開條例規定僅「其管理及組織準用本條例之規定」，其權利義務並不當然全部適用該條例之規定。</p> <p>二、查民法物權編施行法第 8 條之 5 之立法意旨，乃係為解決民法物權編修正施行前，區分所有建築物之專有部分與其基地之權利有分屬不同一人所有或分別設定負擔之情形時，特明定基地出賣時基地應有部分欠缺或不足者之其他區分所有人，以及專有部分出賣時無專有部分之其他基地所有人，有依相同條件優先</p>

				<p>承買之權利，俾貫徹建物與基地同屬一人所有，俾利產權單純化（法務部民國 99 年 10 月 11 日法律字第 0999039670 號函參照）。又建築法第 11 條雖規定建築基地原為數宗者，於申請建築前應合併為一宗，但因土地合併，須合併之各筆土地同一地段、地界相連、使用分區及使用性質均相同者為限，故實務上常無法合併為一宗。另現行建築法規亦僅規範法定空地不得任意分割，並無建築基地不得分割之規定，故本項建築基地或可於辦理建物所有權第一次登記前或之後已經土地所有人逐筆分割提供各幢之專有部分所有人取得所有權，且其必與原地主「合意」始得辦理移轉登記，是依現行登記之狀態，應得視為移轉取得所有權當時即有「另有約定」之事實。如強制要求他幢建築物之專有部分所有人可優先承購，將使地籍產權及法律關係更加複雜，實不符上開民法使建物與其基地產權單純化之立法目的。</p> <p>三、數人主張優先購買權時，其優先購買之部分，依民法物權編施行法第 8 條之 5 第 4 項規定，按各主張優先購買權人約定或其專有部分比例計算。</p> <p>四、類此買賣案件，除承買人確屬該土地上建物之專有部分所有人外，出賣人應依土地登記規則第 97 條規定辦理。</p>
6	有 (同一使用執照之建築基地有多幢建築物)	有 應分張有不足 (同一使用執照之建築基地多筆)	出售標的為基地範圍內他幢建築物者，僅該幢建築物之專有部分所有人有優先購買權。但其須以能提出申辦建物所有權第一次登記或嗣後經全體區分所有人合意就建築物各專有	理由詳項次 2 及項次 5。

			應配屬之基地持分為分配之文件，可供核算有無基地應有部分不足者為限，否則不得以其基地應有部分不足而主張對出賣之基地持分有優先購買權。	
7	無	有	①專有部分與基地分離出售時，基地所有人對該專有部分有優先購買權。	一、依民法物權編施行法第8條之5第5項及第6項規定辦理。 二、類此買賣案件，除承買人確屬該基地所有人外，出賣人應依土地登記規則第97條規定辦理。
			②專有部分出售持分時，專有部分之他共有人之優先購買權優先於無專有部分之基地所有人。	土地法第34條之1第4項關於共有人之優先購買權與民法物權編施行法第8條之5第5項關於基地所有人無專有部分者之優先購買權，於專有部分持分出售，發生競合時，參依法務部99年10月11日法律字第0999039670號函釋，應以上開土地法共有人優先購買權優先於民法物權編施行法第8條之5第5項之優先購買權，始能達到簡化共有關係，促進共有物之有效利用，增進公共利益之立法目的。

## 捌、建物應依核准用途為使用

### 一、新建房屋應合法使用之管制規範

#### (一) 臺北市政府遏止新增違章建築處理措施

(104.8.20 臺北市政府 104 府都建字第 10480759000 號令訂定發布全文 4 點  
自 104.9.1 實施)

#### 第 2 點：

- ①民國 104.9.1 起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第一次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具 3 個月內有效之建築物無違章建築證明。
- ②前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明，臺北市各地政事務所（以下簡稱地所）應於登記完畢後 1 日內通報臺北市政府都市發展局（以下簡稱都發局）依法查察。

#### 第 4 點：

都發局應於使用執照注意事項附表註記第 2 點規定事項。地所應配合於登記簿建物標示部其他登記事項欄加註：「嗣後建築物所有權人於因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具

3 個月內有效之建築物無違章建築證明。」

(二) 新北市政府 106.6.5 新北府城設字第 1060936499 號函

工業住宅為全國關注議題，應確實保障消費者權益及相關資訊揭露。為避免九鴻建設有限公司於五股區成蘆段 42、43、55、56、59、60 地號興建工業區廠辦大樓(98 股建 273 號)，領得使用執照後，作住宅或其他違反工業區土地使用管制之行為，後續稽查請協助相關事項…

地政局：

1. 請加強並主動查核契約是否屬實，並持續加強宣導業者應將相關資訊充分揭露與消費者，避免違規作為住宅銷售及使用。
2. 未來申請產權移轉時，應確實告知買受人，並由買受人具名切結知悉建築物禁止作住宅或其他違反工業區土地使用管制之行為，違者將依都計法第 79 條規定裁處 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，未改善者，得連續處罰。

(三) 監察院 100 內正 45 糾正案，要求內政部查明全國工業住宅違規狀況，內政部爰召開研商會議決議，正在銷售廣告之工業區變相住宅建案加強宣導查處，本府業訂定相關防弊措施及機制。

請貴公會向所屬會員積極宣導：工業區不得變相住宅建築或工業住宅使用，如有疑似建築廣告內容違反公平交易法第 21 條規定或工業區變相住宅建築，請主動函知本府或行政院公平交易委員會。

(臺南市政府 106.7.19 府都管字第 1060749433 號函；

臺南市政府地政局 106.7.21 南市地籍字第 1060763992 號函)

## 二、區分建物所有權使用限制

(一) 參照公寓大廈管理條例第 3 條、第 16 條、第 48 條及行政執行法第 27 條等規定，負有不得於防火巷弄堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用之不行為義務及改善(履行)義務主體為該條例所稱之住戶。如土地所有權人僅有防火巷部分地號土地所有權，而無區分所有建築物所有權，因非屬規定所稱住戶，非負有義務之主體，不得予以行政執行。至該土地所有權人將該土地出租他人於防火巷擺攤營業，有無違反其他法規，並負有依其他法規所定之行為或不行為義務而得依行政執行法予以行政執行，應請再予查明。(法務部 100.9.13 法律字第 1000019303 號函)

(二) 關於騎樓標示及無障礙停車位設置事宜，騎樓應歸屬共用部分或專有部分、建築物有多種使用用途時應如何檢討設置無障礙停車位等疑義

(內政部 109.4.13 內授營建管字第 1090806235 號函復事務所；

建築技術規則建築設計施工編第 167-6 條-108.11.04 版)

1. 有關「騎樓」在公寓大廈管理條例頒布後，在建造執照申請圖上其歸屬註明「共用部分」或「專有部分」疑義 1 節，本部營建署 88.11.19(88)營署建字第 36055 號函已明示，請依該函示辦理。
2. 有關無障礙停車位設置數量 1 節，按建築技術規則建築設計施工編第 167 條之 6 已明定：「建築物依法設有停車空間者，除使用類組為 H-2 組住宅或集合住宅外，其無障礙停車位數量不得少於下表規定：…建築

物使用類組為 H-2 組住宅或集合住宅，其無障礙停車位數量不得少於下表規定：…」，又查本部 101.10.1 台內營字第 10108087413 號函（如附件）附該條修正說明二為：「明定建築物設有停車空間者，設置無障礙停車位數量。考量三、建築物僅供住宅或集合住宅使用無障礙停車位設置的比例，爰明定但書規定。」，故建築物使用用途如含有「H-2 組住宅或集合住宅」與其他使用用途時，無障礙車位數量之檢討，請「分別」依該條第 1 項及第 2 項比例進行計算。如仍有疑義，涉屬個案事實認定，係地方主管機關權責，請檢具具體詳實資料逕向建築物所在地主管建築機關洽詢。

※ 本函釋要義：

於不影響公共通行之機能下，騎樓除連通室外之通路或門廳部分須註明共用部分外，其餘部分得依慣例辦理。

建築物使用用途如含有「H-2 組住宅或集合住宅」與其他使用用途時，無障礙車位數量之檢討，請分別依據使用用途比例進行計算。

※ 附註：

有關「騎樓」在公寓大廈管理條例頒布後，在建造執照申請圖上其歸屬註明「共用部分」或「專有部分」疑義 1 節，

（內政部營建署 88.11.19(88)營署建字第 36055 號函）

公寓大廈管理條例第 7 條明定，公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分，其為下列各款者，不得為約定專用部分。「騎樓」並未列入前開列舉款項中，故其於建造執照申請圖上歸屬「共用部分」或「專有部分」法無限制，於不影響公共通行機能下，騎樓於建造執照圖說上區分所畫分，除連通室外之通路或門廳部分須註明共用部分外，其餘部分得依慣例辦理。

（三）設有抵押權之建築物辦理滅失登記後，依建築法規定補辦拆除執照時，無庸檢具其他項權利關係人之同意證明文件；惟該建築物之拆除如有侵害他人財產，或肇致危險或傷害他人之情事，則應視情形，由申請人依法負責。（內政部 99.4.12 內授營建管字第 0990802889 號函）

（四）大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資之公司在臺購買預售屋，於買賣契約簽訂時，因預售屋尚未興建，未能取得產權。待興建完成後，仍須經本部逐案嚴謹審核，確認符合實際自住需要及大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法相關規定後，始能取得不動產所有權且應受本部 104.3.19 台內地字第 1040404695 號令規範限制。

為避免衍生不動產交易糾紛，上開規範請轉知不動產從業人員於業物執行時注意。（內政部 104.9.14 台內地字第 1041307730 號函知

地政士、開發商、仲介、代銷等全國聯合會）

### 三、合宜住宅之產權管制

（一）合宜住宅預告登記限制期間屆至塗銷後得否加入社會住宅包租代管計畫為出租住宅 1 案。

(內政部 110.8.25 內授營土字第 1100813960 號函)

查合宜住宅限制移轉的閉鎖期屆至預告登記塗銷後，考量其與一般住宅並無二致，且原承購人後續倘另有能力購置其他住宅或其他因素（如工作）致無居住需求時，願將旨揭住宅提供參與包租代管政策，亦能協助其他無自有住宅家庭解決居住問題並提升居住品質，無形中有將政府資源永續利用之意義存在，爰旨揭住宅預告登記限制期間屆至塗銷後，即不屬本部 107 年 1 月 16 日台內營字第 1070800793 號函及社會住宅包租代管第三期計畫執行要點第 9 點所稱之合宜住宅。

- (二) 為公告監察院函送法務部轉請檢調偵辦之板橋浮洲合宜住宅法拍案件地址（共 33 戶），提醒民眾勿購買或仲介該住宅，以免權益受損。（內政部營建署 110.11.2 營署管字第 1101213152 號公告）
- 監察院調查板橋浮洲合宜住宅法拍案件，認定部分法拍案件疑涉假債權、真買賣，透過法院拍賣規避閉鎖期 10 年不得買賣之情形，已由該院將上開法拍案件資料函請法務部轉所屬檢察機關偵辦。旨揭可疑法拍案件，後續本署除將積極配合檢調調查外，因涉及假債權、真買賣之情形，將提起民事訴訟請求買回該住宅，爰公告旨揭法拍案件之地址，並請民眾與不動產業者，勿購買或協助仲介該住宅，以免造成善意不知情之第三人權益受損。

## 玖、問題討論

### 一、門牌登記

大樓型建築之門牌記載方式常是「小爭議，大困擾」，例如使用執照記載為「20-3 號」，建物測量成果圖據以記載為「20-3 號」，但戶政機關編定之門牌為「20 之 3 號」，申請案件為避免日後爭議，得檢附戶政機關核發之門牌編釘證明或逕以戶政查證辦理？

### 二、特別建物

- (一) 工廠、學校特殊建物，申請第 5 棟新建大樓，使用執照卻記載為「增建」，所有權第一次登記原因為何？
- (二) 工廠一樓、警衛室、宿舍原全部測繪一份成果圖，編定為 1 建號。今工廠增建二、三樓，有另編門牌，測繪為另一建號，且有電梯公共設施，應如何辦理登記？
- (三) 3 人合資購置工廠用登記為持分 1/2 及 1/4、1/4，再起造興建廠房完成後辦竣第一次登記，誤為各 1/3，如何更正？

#### ※註 1:地籍測量實施規則第 286 條:

下列建物，在同一建築基地範圍內屬於同一所有權人，供同一目的使用者，為特別建物：

- 一、公有公用之建物
- 二、地方自治團體建物
- 三、學校
- 四、工廠倉庫

五、祠、廟、寺院或教堂

六、名勝古蹟之建物

**註 2:地籍測量實施規則第 287 條第 2 項:**

特別建物數棟併編一件號為母號，亦為 5 位數，其各棟建物之棟次以分號編列，為 3 位數。

**註 3:** 貴處所詢 2 棟農舍合併拍賣，是否違反農業發展條例第 18 條第 4 項規定

(行政院農業委員會 109.3.5 農企字第 1090705523 號函復臺南地院)  
法院拍賣興建中或興建完成之農舍，其投標人資格亦應符合無自用農舍條件…，故同一人因拍賣而同時取得 2 棟以上之農舍，與本會農地管理政策並不相符。依來文不動產估價報告書記載 295 建號及 295-1 建號相通，295-1 建號係倉庫，應先釐清核發該使用執照之個案事實及法令依據，以確認其是否為 2 棟農舍，建議洽請土地所在地之直轄市、縣(市)政府提供協助。

三、權利主體

- (一) 使用執照記載之起造人有部分未會同辦理者，即部分所有建物不測繪成果圖，應如何處理？得否受理公告？
- (二) 申辦建物所有權登記為 2 人以上共有，其應有部分之決定應否檢附分配協議書辦理？

四、專有部分與基地應有部分併同移轉

- (一) 建物專有部分移轉後尚存有應屬其他建物之基地應有部分，登記簿未有相關註記者，如何審認？

試答：

1. 原所有權人於該公寓大廈僅有一專有部分者，基地應全部移轉；數專有部分或一專有部分而部分移轉，則由當事人自行約定應有部分之多寡，惟不得約定為零或全部。

(內政部 85.2.5 台內中地字第 8578394 號函)

2. 如申請出賣專有部分及基地應有部分，並主張土地尚殘存有應屬其他建物之應有部分時，為審酌公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定不得分離移轉之限制，原則上參依前函由申請人與其他建物所有權人(即相關不動產之當事人)共同於申請書備註欄(或另行立據書類)具結基地應有部分後受理之，其他建物所有權人僅須檢附身分證明並加蓋一般印章即可；惟如自登記資料庫查詢該他建物之基地應有部分、抵押權設定情形及同一棟大樓類似建物之基地應有部分分配情形等，可得審認者，亦可逕由申請人切結殘餘基地配賦之建物後受理。

- (二) 區分建物中正路 2 號 8 樓(共有部分 20/10000；基地比 31/10000；車位公設 12/10000)原登記為夫所有。

夫擬贈與妻該房產一半，申辦所有權移轉登記過程，因稅務人員指導疏失，將車位公設 12/10000 全部移轉登記為妻所有。應如何辦理更正，以符法制？

- (三) 同一區分所有建物的所有權人 A、B，兩人打算交換主建物，二者的基地應有部分相同，可否移轉主建物，土地不必辦理交換，但土地不併同移轉有無違反公寓大廈管理條例併同移轉之規定？另倘該 2 人之土地持分不同，

是否仍須併同移轉, 或僅就差額持分辦移轉即可?

- (四) 區分所有建物之停車位有基地持分, 惟未登記於建物基地標示部, 如出售停車位給其他區分所有建物其中一戶, 可移轉部分基地持分嗎?

## ※ 附錄法規

### 一、民法第 799 條：

- ①稱區分所有建築物者, 謂數人區分一建築物而各專有其一部, 就專有部分有單獨所有權, 並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物。
- ②前項專有部分, 指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立, 且得單獨為所有權之標的者。共有部分, 指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物。
- ③專有部分得經其所有人之同意, 依規約之約定供區分所有建築物之所有人共同使用; 共有部分除法律另有規定外, 得經規約之約定供區分所有建築物之特定所有人使用。
- ④區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分, 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。
- ⑤專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利, 不得分離而為移轉或設定負擔。

### 二、民法物編施行法第 8 條之 5

- ①同一區分所有建築物之區分所有人間為使其共有部分或基地之應有部分符合修正之民法第七百九十九條第四項規定之比例而為移轉者, 不受修正之民法同條第五項規定之限制。
- ②民法物權編修正施行前, 區分所有建築物之專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利, 已分屬不同一人所有或已分別設定負擔者, 其物權之移轉或設定負擔, 不受修正之民法第七百九十九條第五項規定之限制。
- ③區分所有建築物之基地, 依前項規定有分離出賣之情形時, 其專有部分之所有人無基地應有部分或應有部分不足者, 於按其專有部分面積比例計算其基地之應有部分範圍內, 有依相同條件優先承買之權利, 其權利並優先於其他共有人。
- ④前項情形, 有數人表示優先承買時, 應按專有部分比例買受之。但另有約定者, 從其約定。
- ⑤區分所有建築物之專有部分, 依第二項規定有分離出賣之情形時, 其基地之所有人無專有部分者, 有依相同條件優先承買之權利。
- ⑥前項情形, 有數人表示優先承買時, 以抽籤定之。但另有約定者, 從其約定。
- ⑦區分所有建築物之基地或專有部分之所有人依第三項或第五項規定出賣基地或專有部分時, 應在該建築物之公告處或其他相當處所公告五日。優先承買權人不於最後公告日起十五日內表示優先承買者, 視為拋棄其優先承買權。

### 三、土地登記規則

#### 第 78 條：

申請建物所有權第一次登記前, 應先向登記機關申請建物第一次測量。但在中華民國一百零二年十月一日以後領有使用執照之建物, 檢附依使用執照竣工平面圖繪製及簽證之建物標示圖辦理登記者, 不在此限。

#### 第 78-1 條：

前條之建物標示圖，應由開業之建築師、測量技師或其他依法規得為測量相關簽證之專門職業及技術人員辦理繪製及簽證。

前項建物標示圖，應記明本建物平面圖、位置圖及建物面積確依使用執照竣工平面圖繪製，如有遺漏或錯誤致他人受損害者，建物起造人及繪製人願負法律責任等字樣及開業證照字號，並簽名或蓋章。

依建物標示圖申請建物所有權第一次登記，申請人與委託繪製人不同時，應於登記申請書適當欄記明同意依該圖繪製成果辦理登記，並簽名或蓋章。

### 四、地籍測量實施規則

#### 第 282-2 條

依前條規定轉繪之建物平面圖及位置圖，得由開業之建築師、測量技師、地政士或其他與測量相關專門職業及技術人員為轉繪人。

依前項規定辦理之建物平面圖及位置圖，應記明本建物平面圖、位置圖及建物面積如有遺漏或錯誤致他人受損害者，建物起造人及轉繪人願負法律責任等字樣及開業證照字號，並簽名或蓋章。

依本條規定完成之建物平面圖及位置圖，應送登記機關依前條第二項規定予以核對後發給建物測量成果圖。

#### 第 282-3 條

依土地登記規則第七十八條但書規定，申請建物所有權第一次登記時檢附之建物標示圖，應依第二百八十二條之一第二項規定繪製，並簽證，其記載項目及面積計算式，登記機關得查對之。

前項建物辦竣所有權第一次登記後，其建物標示圖由登記機關永久保管。

### 五、修正「建物所有權第一次登記法令補充規定」第12點、第28點，自即日起生效 內政部109.4.9台內地字第1090261393號令

#### 建物所有權第一次登記法令補充規定第十二點、第二十八點修正規定

十二、區分所有建物依主管建築機關備查之圖說標示為共用部分及約定專用部分，應以共有部分辦理測量及登記。

前項共有部分之分類及項目如附表。

第一項主管建築機關備查之圖說與前項附表所定分類及項目不符時，應通知申請人釐清，如有變更、更正或備查必要時，應由申請人向該建築機關申請。

二十八、中華民國八十五年六月四日前領得建造執照之建物，得依修正前之規定辦理所有權第一次登記。

中華民國一百年六月十五日前領得建造執照之建物，使用執照竣工平面圖已將附屬建物計入樓地板面積者，得辦理所有權第一次登記。

中華民國一百零九年四月九日前領得建造執照之建物，其共有部分之登記，得依一百零九年四月九日修正前之第十二點規定辦理。

#### 附表 區分所有建築物共有部分之分類及項目

分類	項目
一、共同出入空間	走廊、樓梯、樓梯間、門廳、梯廳、大廳、升降機間、直通樓梯、安全梯、排煙室、無障礙樓梯及其他使用性質相同之項目。

二、機電設備空間	1. 電氣設備空間	機電設備空間(台電配電場所)、機電設備空間(緊急發電機房)、機電設備空間(電錶室)、變電室、配電室、受電室、電錶(箱)室、發電機室、緊急發電機室、電梯機房及其他使用性質相同之項目。
	2. 電信設備空間	機電設備空間(供電信使用)、電信室、電信機房及其他使用性質相同之項目。
	3. 燃氣設備空間	機電設備空間(油槽室)、日用油箱及其他使用性質相同之項目。
	4. 給水排水設備空間	機電設備空間(自來水蓄水池)、機電設備空間(雨水機房)、水箱、蓄水池、水塔、景觀水池機房、噴灌機房、雨水蓄留機房、水錶室、屋頂水箱、泳池機房、泵浦室、貯水槽、污水機房、污水設備(沈澱池、消毒池、曝氣池)及其他使用性質相同之項目。
	5. 空氣調節設備空間	機電設備空間(排進風)、排風機房、進風機房及其他使用性質相同之項目。
	6. 消防設備空間	機電設備空間(供消防使用)、消防設備空間、消防泵浦室、消防配電室、消防機房、防災中心及其他使用性質相同之項目。
三、管理委員會使用空間		警衛室、管理室(管理員室)、守衛室、收發室、郵務室、管理維護空間
四、公共使用空間		親子教室、公共廁所、交誼廳、會議室、辦公室、文教室、健身房、餐廳、游泳池及其他具獨立性可作為區分所有權之客體，經約定供共同使用而成為共有部分者。
五、停車空間(含車道及必要空間)		防空避難設備(室)兼停車空間、自行增設停車空間(限屬共有部分者)、車道、停車空間(場)、裝卸位、機車停車空間、垃圾車暫停區及其他使用性質相同之項目。
六、防空避難設備空間		防空避難設備(室)

## 六、檢送「直轄市及縣(市)政府建物測量與建築管理聯繫作業要點」，自中華民國109年3月1日生效

(內政部109.2.20台內地字第1090260588號函)

- (一) 為提升政府行政效能，達簡政便民目的，並建立各直轄市、縣(市)政府地政機關與主管建築機關執行建物測量業務與建築管理相關事項之橫向聯繫與配合事項，爰訂定旨揭作業要點。
- (二) 案涉機關間業管資料橫向聯繫，請貴府轉知所屬地政與主管建築機關積極配合辦理，並於生效日前溝通協調實務執行細節。