

建 物 所 有 權 第 一 次 登 記

頁面左上角
標註Word頁碼
供比對閱讀

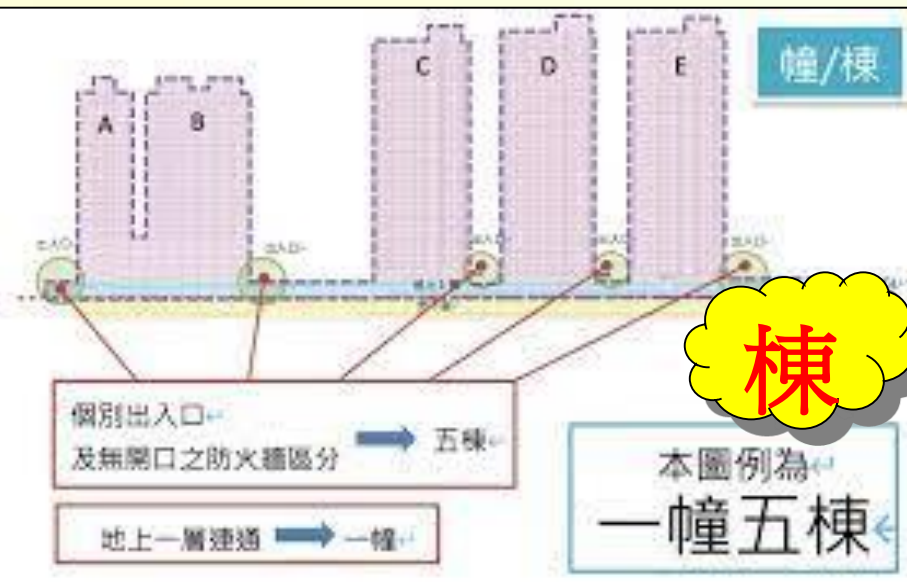
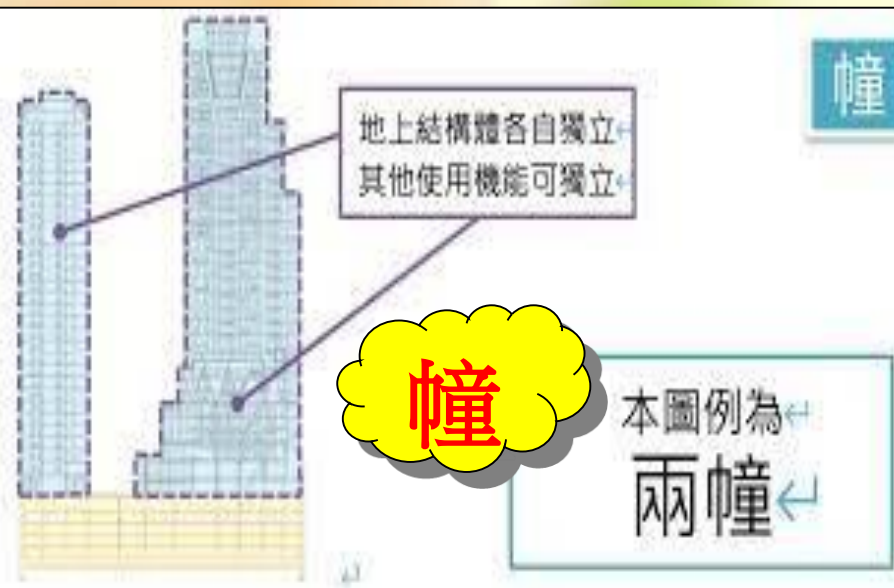
古 美 和 111 年 7 月 15 日
電 話： 0922195372
信 箱：
a0922195372@gmail.com

➤ 「幢」、「棟」怎麼分？

都是**房屋計量單位**，但一棟和一幢意思不同

幢：建築物地面層以上，可與其他建築物相連者，所有相連的建築物統稱為1幢。

棟：具備有單獨出入口並以無開口之防火牆及防火樓板與其他建築物區隔分開者，稱為1棟。



➤ 幢

建築物地面層以上結構體獨立，不與其他建築物相連，地面層以上使用機能可獨立分開者。(地政實務: 獨棟透天)

➤ 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。
(地政實務：公寓大廈、專有、共有)

➤ 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。

➤ 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。
(公寓大廈管理條例)

➤ 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。
(公寓大廈管理條例)

➤ 共有部分

共用部分 = 共有部分

民法第799條

土地登記規則第81條

實體建築 ≡ 權利登記

常見名詞

- 民法修正施行前原已登記之「共用部分」，即本條所稱「共有部分」，同屬區分所有權人共有。
- 民法修正施行後，以使用執照及相關圖說所載「共用部分」申請登記者，亦以本條所稱「共有部分」依法辦理登記。
(98年修正土地登記則第81條修法說明)

陽台(法定空地) 不准登記

➤ 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)

➤ 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)
(公寓大廈管理條例第3條)

1屋6賣吸5億 消費者花千萬買房一場空

108.3.5 鏡週刊

基隆火車站附近海吉市大樓共77戶，完工多時，建案爭議不斷，105年廣告不實遭公平會罰款100萬元；今再爆60多名消費者付了近5億元購買預售屋，完工後卻無法辦理過戶的重大消費糾紛。

建商1屋多賣，甚至1戶還賣6次，被害買家發現建商碩晟建設負債累累，除將房屋抵押給銀行借款近7億元，積欠廠商工程款，住戶花千萬買房，無法交屋，只能望屋興嘆。



基隆火車站附近的海吉市建案108.2.27下午來了30多位民眾，這些人相約來抗議高喊：「無良碩晟，還我房產！」

一屋多賣的房子 應該歸給誰？ 地產王 107.3.13

從「一屋多賣」案例來看，民眾會以為「**前面先簽訂買賣契約的人才是合法的屋主**」，隨後才簽約的買家不應該擁有房子產權，這樣想法是錯誤的。

民法第348條規定：「物之出賣人，負交付其物於買受人並使其取得該物所有權之義務。」不管「先來後到」，建商一旦和任何一位民眾簽訂賣屋契約，就有履行契約義務和責任，新屋主完全不必負任何法律責任！所以購屋白備款被騙、沒有拿到房屋產權的其他買家，只能對建商提起法律訴訟，討回公道。

9



不是付錢就買到房子，必須完成過戶手續才算大功告成

➤ 先過戶先贏

民法第758條規定：「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**。」先到地政事務所辦理產權過戶登記的買家，才是產權擁有者。

➤ 民法第758條：

- ① 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**。
- ② 前項行為，應以**書面**為之。

➤ 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、徵收及法院之判決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修正之立法理由)

➤ 民法 第759條之1：

①不動產物權經登記者，**推定登記權利人適法有此權利**。

②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。

民法第759-1第1項

推定力...

登記不實
會被推翻

民法第759-1第2項

絕對力...

公益考量
可能推翻

土地法
第**43**條



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)

6 地號
(甲1/5 乙1/5
外人 A 3/5)

自己出資建築之建物，於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。

建物係何人出資建築，固得以建築執照起造人名義作為認定之參考，但不得遂認定其為原始取得之所有權人。起造人是否為原始出資建造人，尚因其與他人間所訂承攬、合建或委建契約之內容如何約定而異。

(法務部82.8.26法律字第18060號函；
101.9.12法律字第10103106640號函)

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，…自應提出確實之證明。

(最高行政法院108.7.11-108年度判字第336號再審判決)

佛心房東免收租金10年 房客竟變賣拆光

第3頁

事實上處分權

107.4.11 自由、中時



民國43年建造的13.4坪一層平房，**未辦理保存登記**，劉婦51年購入自用，幾年後搬離並**出租**，約20多年前，租給現年70多歲的馬翁使用。**96年**起見對方經濟困難，好心借住**不再收租**。

104年蘇迪勒颱風過後，劉婦擔心馬翁安危前往查看，驚見房屋憑空消失，才知**馬翁103年以擁有處分權自居**，以270萬將房子賣給陳姓開發商，劉婦憤而提告。新北地院考量屋況，馬翁應賠償**30萬元**。

劉姓婦人好心收留馬姓老翁，免收租金近10年，不料，馬翁竟私下以270萬元把房子賣了，整間房屋拆光光。新北地院法官審認，**馬翁擅自賣屋**，考量屋況，判賠償屋價30萬元，開發商不知情免賠，馬翁仍淨賺240萬元，這筆差額劉婦恐難以追回。

未經保存登記之建物，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並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。

(臺灣高等法院95.8.15-95年度上易字第389號
拆屋還地事件判決)

➤ 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)

➤ 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)

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)

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；

內政部地政司109.1.14內地司字第1090270109號書函)

…未依法成立法人之祭祀公業，…不能為權利之主體，
…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…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。

房屋原始取得，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)

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)建築物所有權讓與，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，以受讓人名義逕行辦理保存登記，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₂₂)

土地法第43條所謂登記有絕對效力，係指所有權移轉登記之情形而言，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(50)年台上字第929號判例)

新建或舊有之合法建物，為確保其權屬，向該管登記機關所為之登記。

➤俗稱保存登記

➤性質屬 任意登記，任由當事人決定是否辦理所有權登記，均無損其私有之合法性。

千里修書只為牆
讓他三尺又何妨
萬里長城今猶在
不見當年秦始皇



基地範圍

清朝時宰相張廷玉家與葉姓侍郎相鄰而居，為了蓋房屋發生地界爭執。

宰相母親寫信到北京要兒子出面干預，宰相回信。

母親看信後，立即主動退後3尺；葉家見此，深感慚愧，也把牆讓後3尺。

張葉兩家的院牆之間，就形成了6尺寬的巷道，成了有名的「六尺巷」

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，如係實施建築管理後建造者，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：「…七、空地：指已完成道路、排水及電力設施，…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10/100，…應予增建、改建或重建之私有及公有非公用建築用地。」

基地使用權利

➤建築物對於基地必須有正當使用權源方能合法存在，該使用權不外物權或債權性質之使用權，如地上權、典權、租賃、使用借貸等。本件涉及建築物（房屋）對土地之使用權能為何？事實須先予釐清。請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）

➤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）

➤ 共有人之一於建管前興建完成房屋
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，則免檢附。

(建物所有權第一次登記法令補充規定第18 點)

➤ 僅限所有權、地上權、典權

(土地登記規則第83條、
建物所有權第一次登記補充規定第20點)

➤ 免檢附所有權人印鑑證明

(內政部91.9.11台內中地字第0910085086號函)

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，該受託人應視各別信託契約內容，依信託本旨管理或處分信託財產。

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)

➤ 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，此係屬處分行為，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)

基地使用權利

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)
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。³¹

1地號 甲乙丙丁戊
5 人繼承為
共同共有 1/1

1 地號

必須5個人全體意見
一致決定共有物之
出賣或設定

共有型態

2 地號 A B C D E
5 人購買為
分別共有各 1/5

2 地號

每人均可就應有部分
自由決定出賣或
設定他項權利

攏免住！66萬買到半間房2屋主互告 買房置產，卻不得其門而入！ ---102.12.8報導

新北市一名婦人，100年花66萬元在台北市萬華區買了棟4樓透天厝法拍屋，便宜，但只擁有一半的房屋所有權，另一半持分跟土地所有權，都在原屋主家人手上，雙方談不攏鬧上法院。

法官認為雙方皆有產權，未經對方同意前都不得進住，王姓婦人不得遷入，原屋主也被迫遷出，房子成為閒置空屋。

告

TVBS新聞台

微緩和，周五

一、本建物現因有產權糾紛，原建物使用人陳先生因涉嫌本建物之竊佔罪，故台灣台北地方法院檢察署以102年度他字第8418號之竊佔案偵查中，及另涉民法不當得利事件法院亦以102年度重簡字第529號審理中。

二、由於本建物之使用權現正處於爭議不

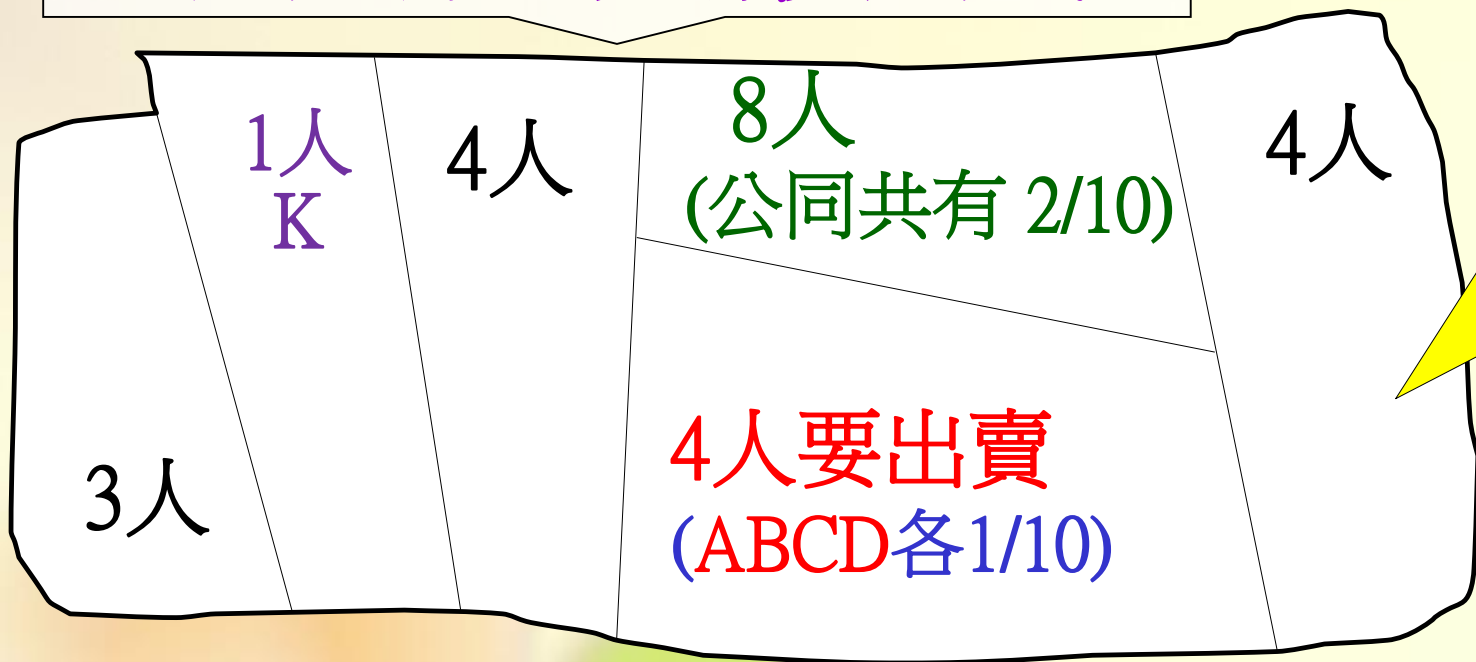
台北 日月明功爆財助

本之狀態，故此奉勸無論係原使用人亦

攏免住！66萬買到半間房 兩屋主互告

共有型態

24人共有，現場使用分管



持分、
分管面積
不必相等

24人共有土地，**ABCD**擬出賣其各自持有之 1/10，承買人小美可繼續使用該分管位置嗎？誰有優先購買權？

➤ 民法第817條（分別共有）

- ① 數人按其應有部分，對於一物有所有權者，為共有人。
- ② 各共有人之應有部分不明者，推定其為均等。

➤ 民法第819條（分別共有）

- ① 各共有人，得自由處分其應有部分。
- ② 共有物之處分、變更、及設定負擔，應得共有人全體之同意。

➤ 民法第827條 (共同共有)

①依法律規定、習慣或法律行為，成一共同關係之數人，基於其共同關係，而共有一物者，為共同共有人。

(①繼承②合夥③夫妻財產)

②前項依法律行為成立之共同關係，以有法律規定或習慣者為限。

③各共同共有人之權利，及於共同共有物之全部。

➤ 民法第828條 (共同共有)

①共同共有人之權利義務，依其共同關係所由成立之法律、法律行為或習慣定之。(①繼承②合夥③夫妻財產)

②第820條、第821條及第826-1規定，於共同共有準用之。

③共同共有物之處分及其他之權利行使，除法律另有規定外，應得共同共有人全體之同意。

- 經設定區分地上權之土地，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，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)
- 公寓大廈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)

➤ 租地建屋

承租人得請求出租人為地上權登記。

(民法第422條之1)

➤ 租賃關係之推定及期限

土地及房屋原同屬一人所有，但因讓與而相異其人時，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。且不受20年之限制。

(民法第425條之1)

➤ 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。」

基地使用保障

按民法第799條第5項規定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，不得分離而為移轉或設定負擔。

如係整棟建築物所有權均移轉予○公司，並同時設定該基地地上權予該公司者，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，尚無違反民法第 799條第5項規定。

(內政部104.7.6台內地字第1040423158號函)

➤ 建築中途終止土地租賃契約

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。

(法務部93.3.22法律字第0930010090號函)

➤地主與建商合建房屋

地主同意建商享有無償使用土地以興建房屋之權利，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。

(最高法院93年度台上字第577號判決)

重測面積減少 無妨

基地使用保障

建築基地於建造執照核發後，因地籍圖重測致面積減少，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：「…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。

第 11 頁 主基地 不准拋棄 基地權利限制

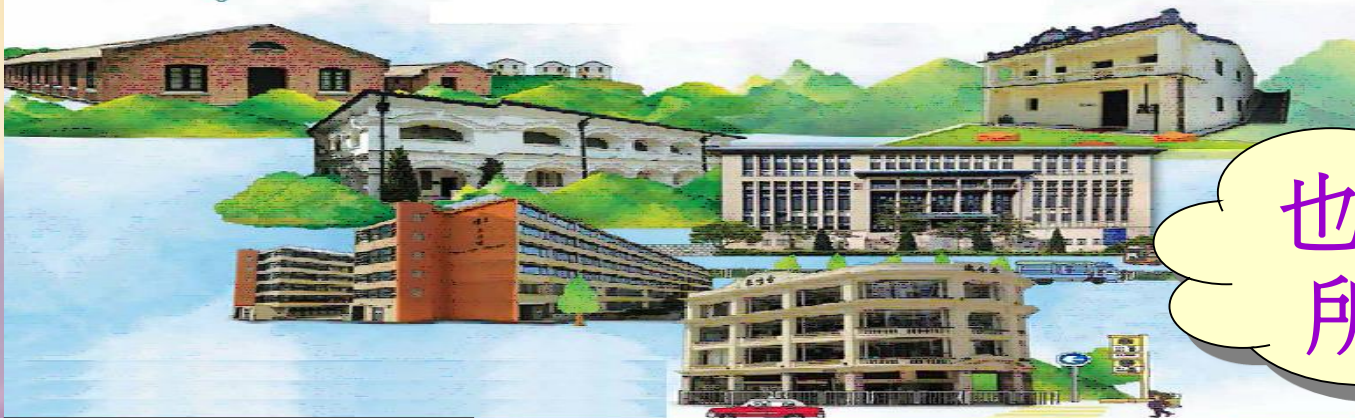
建築物之**建築基地所有權**不得拋棄

(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)

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所有權。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。

注意 法定空地不得建築

- 法定空地係指建築基地於建築使用時，應保留一定比例之空地，以健全都市發展並保障土地及建物所有權人之權益。
- 建築法第11條明定：建築基地應留設之法定空地不得重複使用。
- 該土地是否屬於法定空地，請洽建管機關查詢。



也不准拋棄
所有權哦!



法定空地 私設圍籬

市府強制拆除

第 12 頁

107.4.2 自由時報



高市北門里透天厝因門前空地被人買下，住戶指控地主以簡易圍籬封門，更搬來貨櫃阻擋門前，家人被迫爬圍籬出入。



工務局認定為法定空地，地主強調自己的土地可以圍籬，阻礙住戶通行；市府強調法定空地不能阻礙住戶通行，地主可請求法院強制分割，但須經過住戶同意；通路則是留設給住戶通行道路，依法須維持原有功能，違者處罰6萬至30萬元。連同文雅東街149巷影響5戶、7戶出入不便的圍籬強制拆除，展現市府公權力。

大門被地主圍籬封住，
攀爬圍籬出入，被割傷。

不准拋棄所有權

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、
92.2.19台內中地字第0920081845號函)

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

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)

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案

(法務部91.5.23法律字第0910018530號函)

建築法第11條…規定…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…，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。

法定空地

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案，請依行政院73.3.5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)

不再適用

➤~~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)

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…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。

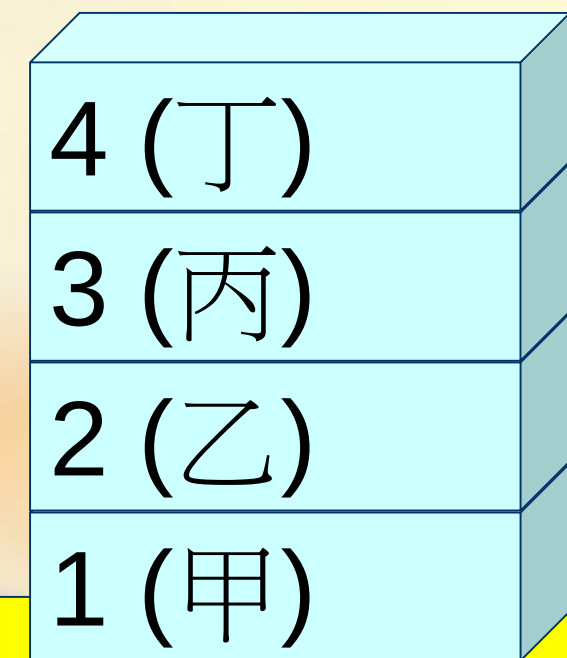
另按…公寓大廈管理條例第4條第2項、民法第799條第5項、民法物權編施行法第8條之5第2項所明定；另依本部89.8.28台(89)內中地字第8979863號函規定：「公寓大廈管理條例第4條第2項所稱之**基地**意義…，即為建築法第11條第1項所稱之建築基地，是**包括該建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地**。」是以建築物法定空地之移轉登記應依上述公寓大廈管理條例、民法、民法物權編施行法及本部89.8.28函釋辦理，旨揭**法定空地可否受理捐贈**一節，請逕依上述規定**審酌個案事實核處**。

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）

套繪 不准建築

法定空地

為保障消費者權益及避免衍生消費糾紛，受理土地買賣登記相關案件時，請地政事務所協助宣導**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。(內政106.5.25台內地內字第1061352610號函知各縣市政府)



306地號
(甲乙丙丁)

法定空地
305 地號
(甲**1/8** **A7/8**)

➤ 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)

➤ **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)

➤ 法定空地套繪

登記簿原於72年註記之法定空地戳記，應俟建築主管機關辦竣套繪圖後，始得註銷。

(內政部75.11.18台內地字第450347號函；
內政部82.5.4台內地字第8275064號函)

➤ 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)

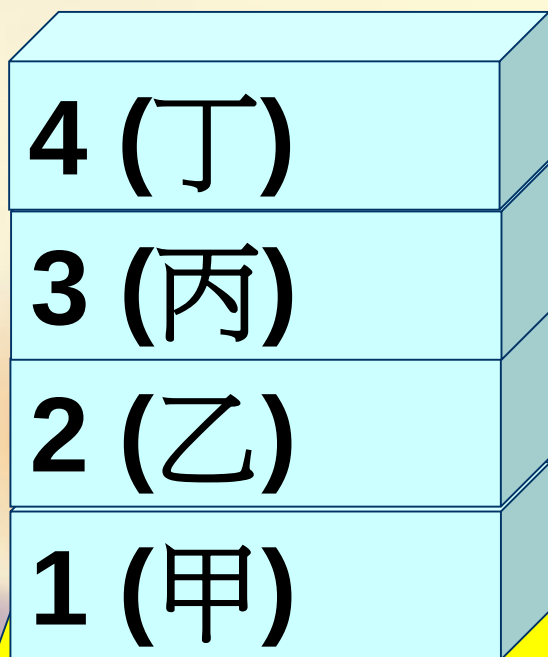
➤ 建築基地以基地外之私設通路連接建築線申請建築者，該通路非屬建築基地之法定空地；如係建築基地範圍內設置之私設通路，自為建築基地之一部分，並屬建築基地之法定空地。

(內政106.3.28內授營建管字第1060804569號函)

➤ 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。

(法務部106.6.29法律字第10603507250號函)

免地價稅

306地號
(甲乙丙丁)法定空地
305 地號

➤ 財政部109.1.21台財稅字第
10804669140號令

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**。

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。

- 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)
- 建物所有權第一次登記法令補充規定第28點
中華民國85年6月4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100年6月15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。

➤依「臺灣省拆除合法建築物賸餘部分就地整建辦法」辦理建築物整建所得之「完工證明」，如未經撤銷、廢止或其他事由而消滅者，於該辦法（98.9.18）廢止後仍保持視同使用執照之效力。

（內政部101.10.1內授營建管字第1010307487號函）

➤建築在都市計畫公共設施用地上且領有使用執照之建物，得辦理所有權第一次測量登記。

（內政部86.2.22台內地字第8674201號函）

➤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101.8.24.台內營字第1010272201號函)

➤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

102.7.25.營署建管字第1022915562號⁶函)

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 103.1.15.內授營建管字第1030800319號)

(1)……

(2)……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。

同一建、使照連棟房屋改建有譜

2/2 分割不影響法空即可

自由時報108.5.10

第 19 頁



連排房屋改建，桃園市都發局表示分割後只要**保留法定空地**即可。

早期連棟屋整排房子，只有一張建、使照，導致個別住戶辦理**改建困難**，市議員劉曾玉春今天在議會質詢時，建議市府法規簡化，讓市民在辦理建築更新時更順利；都市發展局長盧維屏表示，針對同一建、使照連棟房屋改建問題，**內政部於103年函釋，用戶可辦理分割，只要不影響其他用戶法定空地權利即可。**

台中市政府都市發展局5月公布「台中市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則」，針對**台中市1986年2月3日以前領得使用執照，且完成地籍分割的老舊社區**，其中1棟建築物申請拆除重建規定予以**放寬**，如符合原有法定建蔽率，**即可免檢附其他土地所有權人同意書**，大幅降低老舊建築物重建難度 64

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修正)

建物所有權第一次登記法令補充規定第8點)

◆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。」

雜項執照不能登記

➤ 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)

➤ 依非都市土地使用管制規則第23條規定申請者，工程項目雖與建築法第7條不盡相同，仍屬該建築法所稱之雜項執照。

(內政部營建署94.9.7台內營字第0940085691號函)

➤ 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)

➤ 建物標示圖在手，申請登記快易通

台北地政局

以往建物申請第一次登記前，必須先申請第一次測量取建物測量成果圖後，再併同其他應檢附文件申請登記；為提供更多元申辦管道，內政部修正土地登記規則及地籍測量實施規則的相關規定，自102年10月1日後領得使用執照的建物，除原本「先測量後登記」的申辦方式外，也可以檢附由開業之建築師、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依使用執照竣工平面圖繪製並簽證的「建物標示圖」後，直接向登記機關申請建物所有權第一次登記，無須再申請第一次測量（如下圖），省時（無須等待登記機關排件及轉繪）又省力（無須多次往返送件），產權登記更便捷！

專有部分－標示圖

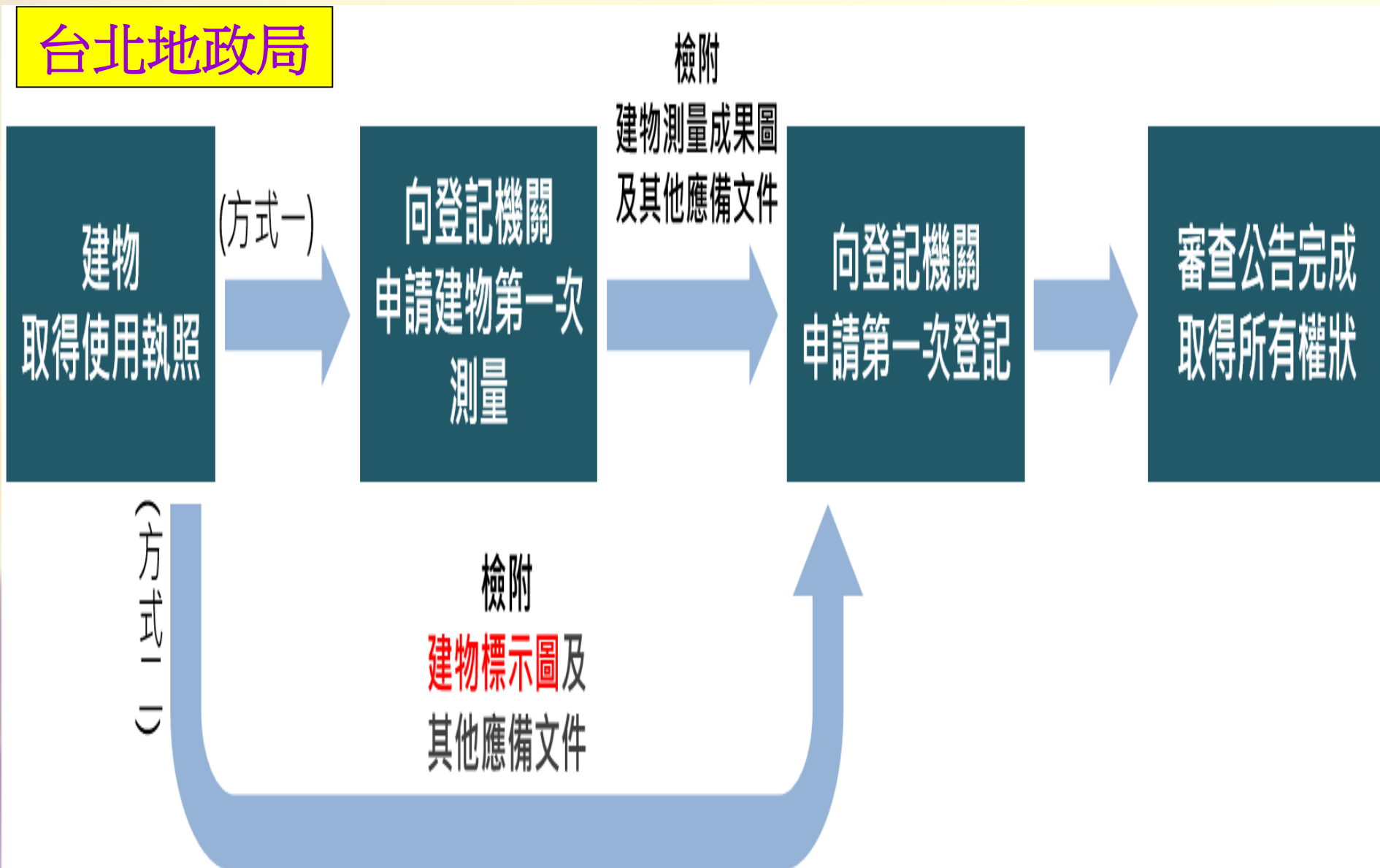
台北地政局

申請書		年 月 日 字 第 號	位置圖 比例尺 1/	平面圖 比例尺 1/	共 頁 第 頁
繪製日期			北		
建物坐落			4		
面積		平方公尺			
價值					
合 計					
主要用途	主體結構	建物面積(平方公尺)	一、依土地登記規則第 78 條、第 78 條之 1 及地籍測量實施規則第 282 條之 3 規定辦理。 二、本建物平面圖、位置圖及建物面積係由 依使用執照 字第 號竣工平面圖繪製及簽證，如有遺漏或錯誤致他人受損害者，起造人與繪製人願負法律責任。 三、同登登記機關將本圖及檢附之電子檔資料建檔保管，及依登記公示原則受理不特定人申請發給謄本資料。 四、本建物係 層建物本件僅測量第 層部分。 五、建築基地地號： 段 小段 地號。 六、本圖以建物登記為限。		
附屬建物					
合 計					
申請人姓名		蓋章	住址		



專有部分 — 標示圖

台北地政局



➤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)

➤ 110.10.1新北市訊

新北地政局

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。

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)

(2)……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：……

➤吊銷使用執照（新北市三重區）

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）

➤建物所有權第一次登記經法院判決應予塗銷，原設定之抵押權不受影響。

（內政部76.2.26台內地字第480747號函、
91.12.9內授中辦地字第0910018430號函）

➤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…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。

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**該寺廟登記案。

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，前行政處分經撤銷，該寺廟之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撤銷該寺廟之登記**，又另有行政程序法第 117 條之但書規定情形者，不得撤銷；而撤銷權行使，應遵守該法第 121 條期間之規定。

(法務部 99.1.8 法律字第 0980036785 號函)

拆除

合法房屋證明

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)

- 建築完成日期使用執照為 核發日期
建管前依證件記載或依當事人所填
(前臺灣省政府地政處82.1.18地一字第00967號函)
- 增 建(建物所有權第一次登記法令補充規定第21點)
以建物所有權第一次登記方式辦理登記。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。
以他起造人增建使用執照申辦登記者，所有權之
權利範圍依其與增建前之所有權人協議定之。

使照 核發日期

綜整相關規定及實務登記作業，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。

仍以使用執照之「核發日期」登載為宜。

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

竣工日？ 驗收日？

使照作成日？ 使照核發日？

➤ 未編列門牌建物不得辦理登記。

(內政部76.11.7台內地字第545441號函)

➤ 門牌編釘之目的乃在於政府機關為行使管理需要，並便於戶政機關辦理戶籍編列事宜
不論該建築物是否為合法房屋抑或為違章建築，倘該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給予門牌編釘，自無經全體土地所有權人同意為必要主。

(臺北市政府法規委員會100.5.20北市法一字第10031527900號⁷⁸函)

小問題 大困擾

門牌登記

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事宜。

（臺北市政府地政局99.5.7北市地籍字第09931222800號函）

→ 3號之1？ 3之1號？ 3-1號？

精準

門牌登記

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)

權利主體

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。

申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件，…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)

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。

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

（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）

買賣契約關係係屬債之關係，債之關係所產生效力，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。倘出賣人先後或同時就同標的成立2個以上買賣契約，依債權性質而論，該等契約均屬有效，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，所提異議尚非與本申請案法律關係有所爭執，宜循司法途徑解決。

➤申請人非起造人

無法檢附移轉契約書，但為基地所有人及建物之納稅義務人時，得檢具毗鄰之土地或房屋所有人1人以上之保證書，或申請人自行切結緣由，憑辦登記。

(內政部87.7.21台內地字第8707380號函)

➤工場或商號

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公司共有登記。(內政部93.8.26內授中辦地字第0930011914號函)

➤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，申辦建物所有權移轉登記疑義。（法務部96.10.5法律決字第0960029880號函）

➤申請人鄭○(兒子)以57年2月27日遷入○街□號建物之除戶謄本，表示符合土地登記相規定，要求准予辦理登記。惟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，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)。

（臺北市政府地政局99.3.8北市地籍字第09930520700號函）

信託業擔任不動產開發案興建資金之受託人，得檢附**信託契約**及土地登記規則第34條規定之文件中辦建物所有權**第一次登記**。

(內政部102.1.3內授中辦地字第1016652591號函)
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；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。

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)

➤ 寺廟籌備人

寺廟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 寺廟籌備處）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）

➤ 祭祀公業

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)

➤解散之公司

倘為了結現務之目的而為清算之必要範圍者，應以繼續原有之營業為限。

清算中之公司可否申請開發及以起造人身分申請整地雜項執照，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)

➤問：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，請問我們是否可以將**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)

解：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年台上1558號判例參照）

➤ 土地法第59條：

土地權利關係人，在前條公告期間內，如有異議，得向該管直轄市或縣（市）地政機關以書面提出，並應附具證明文件。

因前項異議而生土地權利爭執時，應由該管直轄市或縣（市）地政機關予以調處，不服調處者，應於接到調處通知後15日內，向司法機關訴請處理，逾期不起訴者，依原調處結果辦理之。

➤ 依土地法第59條之規定，於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。

(建物所有權第一次登記法令補充規定第23點)

債權 Vs 交易紛爭

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)

➤ 駁回異議

辦竣所有權第一次登記建物為買賣時，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中辦內授中辦地字第0930005514號函)

➤ 駁回異議 仍核發使用執照

1.按行政院62年○函規定，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，應向法院提起訴訟，未經法院判決確定前，如欲對造停工，得依民事保全程序，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。

2.土地使用權同意書是否由所有權人出具，係屬證據查認問題，且建造執照核發後，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。(內政部80.5.2台內營字第920447號函)

建商、地主 合建 糾紛

關係人爭執

建商 B
中興大樓

地主 A

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？

- ★新北市-
續辦建物登記，駁回異議
- ★台北市-
暫緩建物登記，移送調處

➤ 駁回異議 續辦第一次登記

新北市政府地政局97.2.14登記法令研商會議決議：
原告並非主張對申請標的所有權，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)

➤ 駁回異議 續辦第一次登記

土地所有權人因合建糾紛異議建物所有權
第一次登記非屬權利關係人

(新北市98.3.13第97340271號訴願決定)

建物所有權第一次登記法令補充規定第25
點：「依土地法第59條之規定，於建物第
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。」

➤ 受理異議 進行調處

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

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，…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**。

乙案：…本案**異議人**難謂非系爭建物之權利關係人，…
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。

➤ 受理異議 進行調處

(臺北市府地政局85.4北市地一字85112935號函)

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。

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。

► 受理異議 進行調處

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**。

(最高行政法院74年度判字第1971號判例)

➤ 受理異議 進行調處

…原告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，被告機關竟以合建契約糾紛非屬法定異議範疇，不經調處程序逕行予以函駁處分，…應不足採。

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，…。

(行政法院81年度判字第75號判決)¹⁰³

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月間房屋建築完成使用執照核發時，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？

稅率 2/2

適用對象

納稅義務人

6% 買賣契稅

買受人

4% 典權契稅

典權人

2% 交換契稅；但交換有
給付差額價款者，差
額價款適用買賣稅率交換後承受部分之取得
人

6% 贈與契稅

1. 受贈人
2. 信託財產移轉與委託人
以外之歸屬權利人時，
為歸屬權利人

2% 分割契稅

分割後之取得人

6% 占有契稅

占有人

○建築經理股份有限公司申○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，應就當事人是否符合該土地法第59條第1項條所定「土地權利關係人」之範圍及其他要求，宜本於職權依法審認。

(法務部93.8.26法律決字第 0930033879函)

建物登記第二類謄本（標示部）
板橋區文化段[REDACTED]建號

列印時間：民國101年10月11日10時22分

板橋地政事務所 主任：鄭貴春

板橋測謄字第000421號

資料管轄機關：新北市板橋地政事務所

頁次：000001

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發

列印人員：[REDACTED]

謄本核發機關：新北市板橋地政事務所

建物標示部

登記日期：民國098年04月07日

建物門牌：[REDACTED]路36號二樓之2

建物坐落地號：文化段 2829-0000

主要用途：住家用

主要建材：鋼筋混凝土造

層數：015層

層次：二層

建築完成日期：民國097年11月24日

附屬建物用途：陽台
雨遮

登記原因：第一次登記

總面積：*****97.62平方公尺

層次面積：*****97.62平方公尺

面積：*****14.51平方公尺

*****1.09平方公尺

共有部分：文化段11338-000建號***8,666.52平方公尺

權利範圍：****100000分之670*****

其他登記事項：含停車位編號B1-124，權利範圍：****100000分之430*****

使用執照字號：97板使字第732號

（權狀註記事項）建築基地地號：文化段2829地號

停車位共計：126位

共有部分：文化段11340-000建號***324.94平方公尺

權利範圍：****100000分之3240*****

其他登記事項：使用執照字號：97板使字第732號

（權狀註記事項）建築基地地號：文化段2829地號

其他登記事項：使用執照字號：97板使字第732號

（權狀註記事項）建築基地地號：文化段2829地號

建築基地權利（種類）範圍：文化段2829地號（所有權）權利範圍 106 0 0

0 0 0 0分之6 0 0 0

附屬建物
不包括在
總面積有停車位
權利範圍

建物登記第二類謄本（建號全部）

新莊區鴻福段01161-000建號

列印時間：民國103年12月25日13時11分

板橋地政事務所 主任：魏念銘

市府站謄字第022842號

資料管轄機關：新北市新莊地政事務所

頁次：000001

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發

列印人員：許嵐婷

謄本核發機關：新北市板橋地政事務所

***** 建物標示部 *****

登記日期：民國078年01月27日

建物門牌：化成路5之8號等

建物坐落地號：鴻福段 0107-0000

主要用途：共有部分

主要建材：鋼筋混凝土造

層 數：003層

層 次：防空避難室

水箱

登記原因：第一次登記

總面積：*****49.08平方公尺

層次面積：*****40.08平方公尺

*****9.00平方公尺

建築完成日期：民國077年11月17日

主建物資料：鴻福段00732-000建號

權利範圍：*****1000分之405*****

鴻福段01159-000建號

權利範圍：*****1000分之383*****

鴻福段01160-000建號

權利範圍：*****1000分之212*****

其他登記事項：使用執照字號：77莊使字第1696號

分割自：732建號

（無所有權人資料）

（本謄本列印完畢）

共有部分建物附表
詳列各專有部分
所占比例

購屋38坪變33坪 地所測量出包判國賠百萬

第 35 頁

108.6.11 聯合報



新北市李姓婦人花870萬元在板橋買一間38坪房子，105年6月轉售房屋時，經地政事務所重新測量，確定實際只有33.4餘坪。驚覺多花了110萬餘元購買不存在的坪數，買賣也泡湯。

她因無法向原屋主追回全數溢付金額，改向板橋地政事務所提國賠，案經新北地院審理，今獲判勝訴。

李姓婦向原屋主追討溢付價金，經法院強制執行只追回3萬2千元，再提國賠案，指測量人員錯誤導致損失，應賠償剩餘的107萬餘元。

法院調查，土地法規定，登記錯誤、遺漏或虛偽致受損害者，由地政機關負損害賠償責任，板橋地政事務所測量建物面積確實有誤。李婦取得執行名義後，窮盡強制執行相關程序，仍無法完全獲得賠償，因此判板橋地政事務所應賠償剩餘107萬元損失。108

買賣房 3坪憑空消失！房仲噏：不然你來告我們，你不一定告得贏！

107.7.31 好房網、三立



信義房屋賣給客戶差了3坪房子不賠，還反噏客戶，客戶向媒體投訴爆料說：「...不服氣的他們的處理態度很消極，好像事不關己，推說那是地籍人員的問題...簽約後不了了之，就好像這件事從來沒有發生過。...」。

唐姓民眾101年透過信義房屋以1270萬元買文山區的五樓公寓，權狀上的建物登記39.57坪。過了2年準備轉賣的時候，再委託信義房屋銷售，卻被告知房子只有36坪。問題出在公寓頂樓的瞭望台，買賣合約書記載面積是15.4m²，地政事務所測量成果圖只有5.4m²，各自乘0.3025後換算成坪數，相差了3.03坪，就是「消失的3坪」。

107年5月唐先生賣掉房子，總價1100萬元，因為售坪少了3坪，比買價少了170萬元。爆出「賣錯坪數不認帳」的爭議，恐重創該公司形塑許久的企業形象。

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。

(內政部107.10.11台內地字第1071305919號函)

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。

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。

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）

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，…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，…。嗣後如申請改變為2個建號以上區分所有建物型態，…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¹¹⁹

➤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.

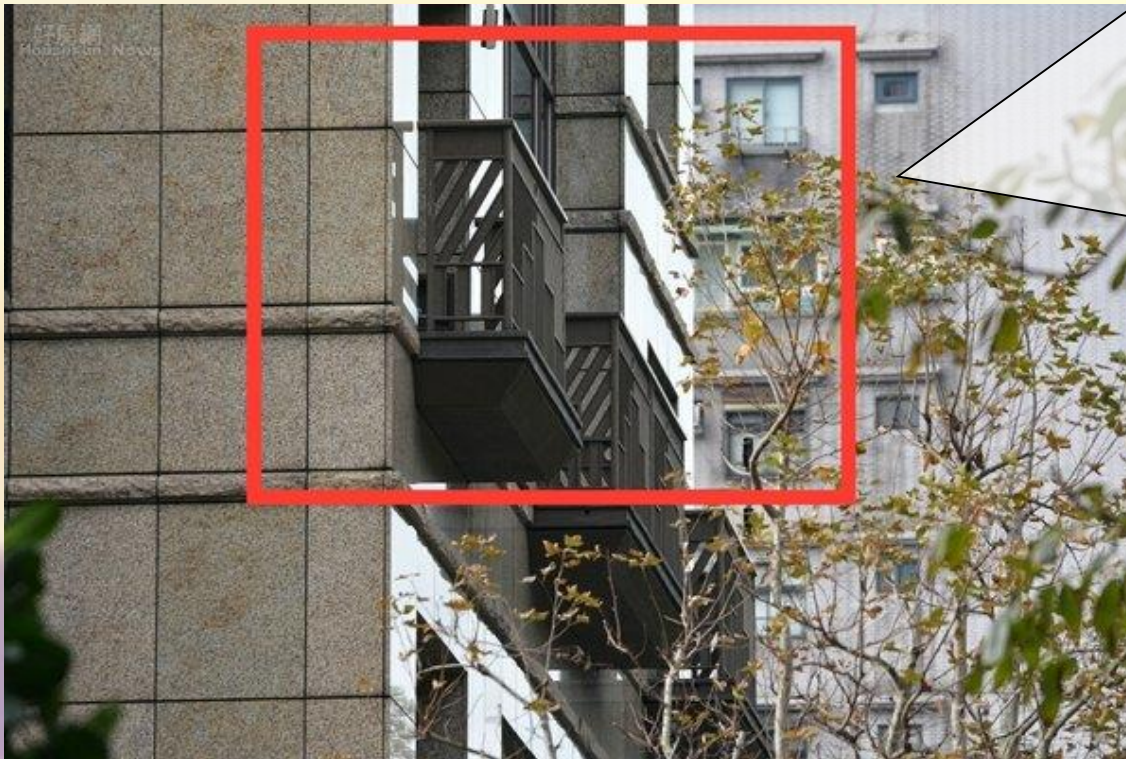
2. …未載於建物所有權狀之增建房屋，增建部分以「房屋稅籍資料」或「建物測量成果圖」所載面積或層數為準。其屬同一樓層房屋或平房增建部分，依該樓層或平房建物實際使用情形所占土地面積比例計算；其屬**增建樓層部分**，**合併計入該增建房屋所有人持有之層數**，依各層房屋實際使用情形所占土地面積比例計算¹¹⁸

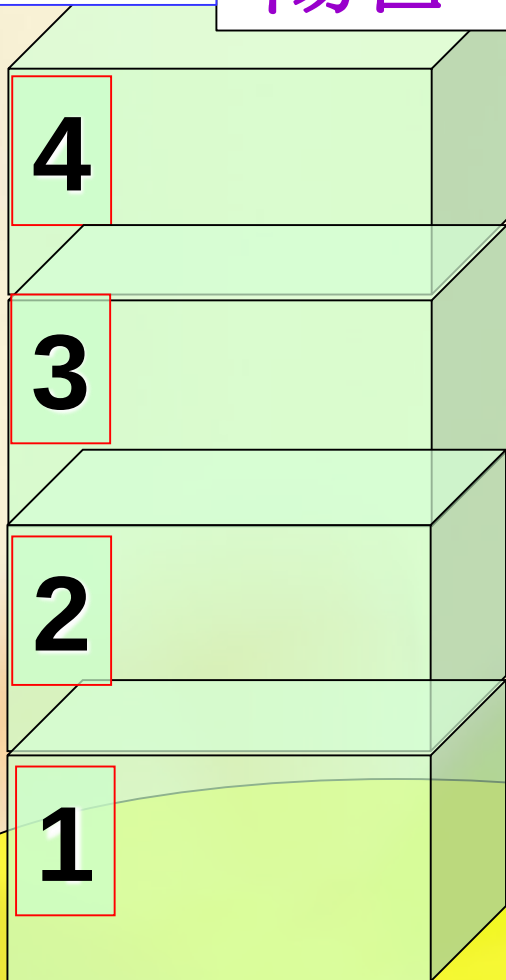
不是陽台
露台 (沒有頂蓋)

露台

紅圈處為露台，
指的是沒有頂
蓋的，也就是
當樓層的下一
層的屋頂。

(好房網)





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，尚依法無據。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之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)

98.12.18停止適用

83.9.22開放～ 98.12.18禁止

➤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台內營字第0980811949號函)

➤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，因此，內政部98.12.18台內營字第 0980811949 號函之處理程序尚未終結之建築執照申請案之適用，則建請貴部本於職權依法審認。

(法務部99.4.27法律字第0999008311號¹⁵函)

都更一樓陽台

專有部分 - 陽台

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，並自即日起生效在案。

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。¹¹⁶

一 樓陽台

專有部分 - 陽台

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，申請建築許可之程序已終結，則無法辦理補登作業。

(內政部營建署99.10.11營署建管字第0992919643號函)

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之陽台補登記案，可依該陽台補登記之資料，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。

陽台(法定空地)

➤「陽台（法定空地）」之標示，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，仍屬陽臺，面積應計入陽臺面積，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)

➤設置於地面層且計入建築面積者，標示空間名稱為「陽臺」，至未計入建築面積者，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)

陽台(法定空地)

專有部分 - 陽台

陽臺(法定空地)設置於地面層

陽臺設置於地面層，如具樓地板構造連接室內樓地板，並設置欄桿扶手，且上緣距直下方地面達1.2公尺以上者，得標示為「陽臺」；如距直下方地面（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，標示為「陽臺（法定空地）」，得於公寓大廈規約予以約定專用。

(內政部100.8.31內授中辦地字第1000725409號函；
內政部100.8.24台內營台內營字第1000806661號令)

陽台(法定空地)

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)」，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，應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)

陽台(法定空地)

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。

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。

(內政部104.12.28台內第1041311370號函復臺中市政府)

➤ 不得依土地法第34條之1出賣

宏樹工程公司興建後，已部分出售車位14位，餘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。

他共有人實際使用上無此必要，亦恐非財力所及，但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。

(內政部95.1.3內授中辦地字第0950724908號函)

單一建物或多建物

固定攤位

➤區分所有建物主要用途係「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，惟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，有土地法第34條之1之適用。

詢建管事實認定

(臺北市府地政處96.11.26
北市地一字第09632860700號函)

➤實際使用狀況為無編號之固定攤位，有無土地法第34條之1規定適用請本權責卓處。

(內政部102.9.13台內地字第1020284765號函)

➤ 共有部分及基地應有部分比例規範

98年修正 民法 第799條 第4項：

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。

※ 但書使得例外變原則，原則變例外

➤ 登記原則

新舊共用部分登記，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)

➤ 建物所有權第一次登記法令補充規定第10點-12點

➤公寓大廈管理條例公布施行前建物未併同辦理，申請補辦

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)

花百萬買「幽靈停車位」？

住戶怨：毫不知情

108.5.9-10 新聞報導

TVBS
NEWS



防空避難室

拆除夾層

民眾估損失達三億

車位減少一半

北市建管處：「民國84年以後興建完成的，都是新違章建築，依法要執行拆除。」永順大樓停車位的夾層，86年就被檢舉，但期間市府沒有強制作為，也任憑民眾購買車位，如今199格車位，將近180萬元，總價3億多元，市府突然要拆，他們無法接受。

20年前停車位列違建恐遭強拆 所有權人控北市府

108.5.9-10 新聞報導



防空避難室



車主 → 獨立權狀

建物所有權狀

防空避難室

非停車場用途

民誤以為權狀就合法

台北市政府認定永順大樓地下停車場違規，要拆除，不少住戶是20年前買下，持有土地所有權以及建物所有權狀，但建物は登記防空避難室，根本不算合法停車場。

➤ 早期建物未併同辦理，現在申請補辦民國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）

90.9.18前建物
得登記為專有

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)

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。

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。

(臺北市政府地政局99.3.17函轉
內政部99.3.12內授中辦地字第0990042359號函)

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之糾紛，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)

公告效力

登記為共有

➤ 早期建物未併同辦理，現在申請補辦為共有

為利地籍管理，地下層屬共用部分，得由1人以上之部分區分所有權人代全體申請，檢具切結書分算應有部分，於公告時應一併通知全體相關區分所有權人。

(內政部90.12.24台內中地字第9084443號函；
101.4.16內授中辦地字第1016650696號函)

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（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。

➤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)

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。

➤為簡政便民，倘申請人依內政部105.1.22台內地字第1051300822號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)

➤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)

公寓大廈通往各樓層之昇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之空間，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…)

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。

土地持分歸零 停車位新制全台大亂

110.3.29 住展雜誌

第 45 頁



停車位有沒有土地持分的差別嗎？
車位不配土地持分新制，原是**立意良善**的政策，為何上路後竟成為亂源？

行政院消保處於**109年12月**宣布，為配合《民法》第**799**條第**4**項修正，已審查完成「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」部分規定修正草案，全案經內政部公告後即刻施行，往後**預售屋停車位**將計入「**共用部分**」，且**不分配土地持分**。

➤ **限專有部份** 能分配土地

➤ **車位有 3種** 僅 **1種有變**

停車位有**3種類**：法定車位（以下簡稱法車）、增設車位與獎勵車位；**法定車位**原本就計入共有部分，**沒有獨立權狀**，必須跟隨房屋買賣而移轉。

➤ **早買有土地** 晚買稅較輕

➤ **雙北尋解套** 降低衝擊面

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)

1. 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。
2. 「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。

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)

「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，…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。

➤ 新北市政府地政局108.9.11新北地籍字第
1081716362號函 (107年8月30日為界)

……民法第799條第4項規定及內政部108.8.8「研
商區分所有建物共有部分之認定原則及其停車空
間登記方式會議」之議題一（檢討共有部分停車
空間之登記方式）說明。是共有部分之停車空間
分配基地權利範圍，依內政部函詢法務部意見，
應不予辦理登記。考量實務執行可能產生衝擊影
響，採**不溯及既往**方式處理，法務部**107年8月30
日函示前**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**。

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

(臺北市府地政局109.3.4北市地登字第1090108945號函)
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。

※本市區分所有建物共有部分停車空間登記方式

臺北市府地政局108.11.1北市地登字第1086027982號函
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；…

➤ 80.9.18以前取得建造執照者

非屬共用性質，並已編列門牌者，檢附切結書敘明「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。」得以主建物方式登記。

(內政部72.9.26台內地字第**183163**號函)

➤ 80.9.18以後取得建造執照者

(內政部80.9.18台內營字第8071337號函)

◆ 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)

◆ 建立共有部分附表，登記車位編號及車位權利範圍。

(內政部85.9.7台內地字第8580947號函)

➤80.9.18以後得建造執照者

停車空間，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)

➤ 80.9.18 以後得建造執照者

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。

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)

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)

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，核與本部函釋規定不符，請依具體事實本於權責依法核辦。

法定車位

停車位

專有部分
共有部分(其中
1482建號為車位)
基 地

地下共有部分1482建號為
機械停車位
(設法定停車位**24**位
獎勵車位**44**位)

樓上**1478** 建號專有部分
約定單獨持有全部
法定停車位

不 准

基 地

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；內政部83.5.13台內營字第8375317號函)

➤獎勵增設停車位供公眾使用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。

(新北市政府100.10.7北府地籍字第1001344081號函)

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)

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，**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**。

（內政部98.4.6內授中辦地字第09807241514號令）

地下一層有權狀
增設車位 50 位

增設車位配套移轉

15 層

地下 101 建號編號 1 至 50 號
每車位持分各 $1/50$



占基地 $50/10000$



地下 1 層 增車 101 建號

地下 2 層 大公 102 建號

占大公 102 建號 $50/10000$

關於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)

三、…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。

四、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。

➤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)

➤**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)

➤ 土地登記規則第81條：

為使消費者瞭解其建物共有部分之項目，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，另於建物登記簿確實加註建物共有部分之詳細項目內容，俾利消費者瞭解其建物共有部分之測繪登記情形。

(內政部98.10.16台地台內地字第0980195168號函)

➤ 土地登記規則第81條

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¹⁵⁷。

- 自中華民國104年7月1日生效
- 同一人所有之建築物倘共有部分或基地權利應有部分比例非按民法第 799 條第 4 項規定分配原則，嗣後所有權人併同移轉登記時，應於契約書適當欄切結並簽名或蓋章。
(內政部104.4.22內授中辦地字第1041302978號令)

民法第799條之2:

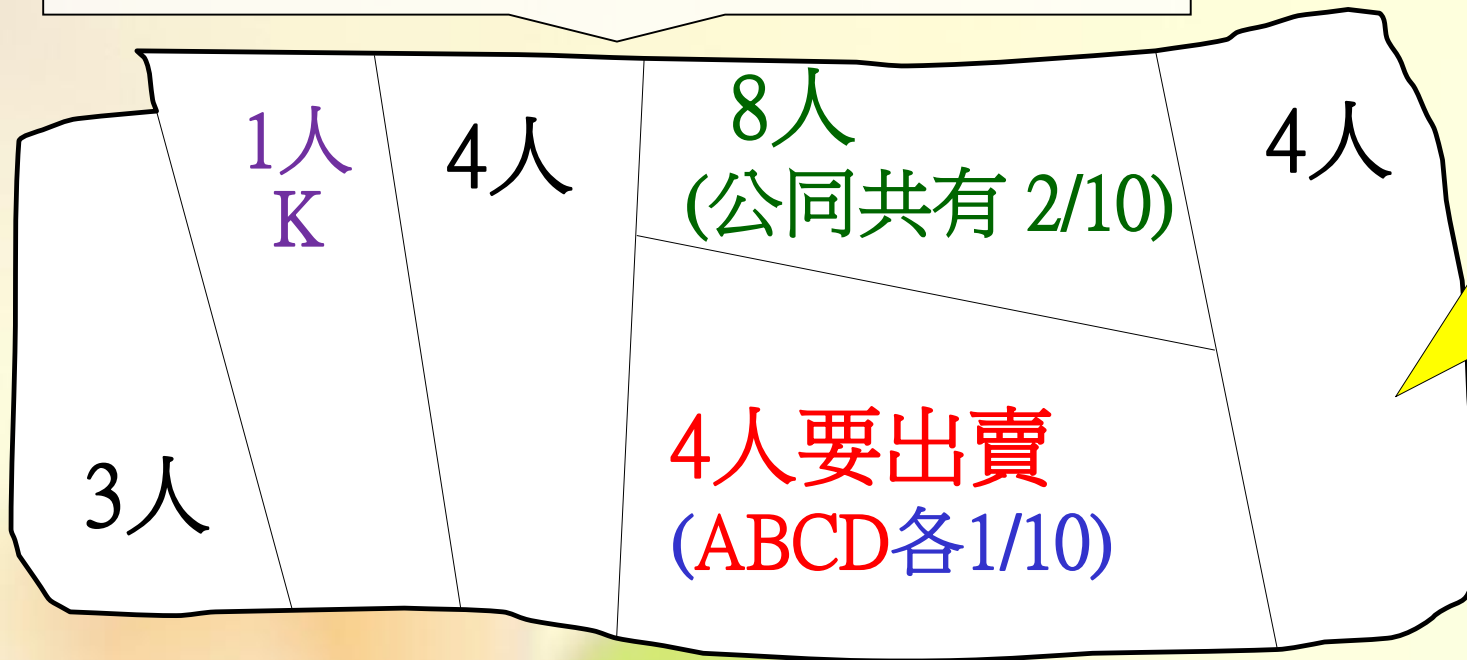
同一建築物屬於同一人所有，經區分為數專有部分登記所有權者，準用第799條規定。

➤切結字樣：**出賣時- 賣方切結**

「**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**其專有部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。」

共有分管

24人共有，現場使用分管



持分、
分管面積
不必相等

24人共有土地，**ABCD**擬出賣其各自持有之1/10，承買人小美可繼續使用該分管位置嗎？誰有優先購買權？

➤ 民法第820條第1-3項：

①共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。

②依前項規定之管理顯失公平者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之。

③前二項所定之管理，因情事變更難以繼續時，法院得因任何共有人之聲請，以裁定變更之。

➤ 民法第826條之1第1項：

不動產共有人間關於共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定或依第820條第1項規定所為之決定，於登記後，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力。其由法院裁定所定之管理，經登記後，亦同。

甲使用

乙使用

丙使用

共有人各1/3
協議使用
面積不一

不受理分管登記

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)

➤申請共有物使用、管理註記登記應備文件為何？如需**分管圖**，由何單位核發或證明？

(內政部地政司/地政問答/土地登記類第11題)

答：

依土地登記規則第155條之1規定，應檢附全體共有人約定之共有物分管協議書，協議書內如有涉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**。

地下室合法分管

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特定部分，他共有人嗣後將應有部分讓與第三人，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，**應受分管契約拘束**。

(最高法105.8.26 -104年訴字第161號判決)

管理員室不得附掛車位

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：

(新北市政府94.11.24 北府工建字第0940804977號函)

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。

➤ 不受理機車位編號測繪及登記

(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；
內政部103.1.22內授中辦地字第1036030194號函)

1. 無經濟實益
2. 面積比例小
3. 變動性大

➤依公寓大廈管理條例第56條第3項規定，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內授中辦第0950725054號函)

➤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)



屋簷 雨遮

紅圈處為『雨遮』
在正常邏輯下，僅供
遮雨功能。(好房網)



紅圈處為雨遮
常被戲稱為「土星
環」、「給鳥站」
的雨遮，自
107.1.1起不計價、
不登記 (好房網)

屋簷 雨遮



雨遮和屋簷一般約佔建物面積的5%左右，看得到卻用不到的，總讓購屋族買的不甘心。(台北-蘋果)



陽台、雨遮
(台中-蘋果)

➤雨遮原用意為遮陽、避雨，比重、形式上沒有一定的規定，全按開發商設定，一般占樓地板面的4~8%內。而營建署建築技術規則中規定，雨遮的構造形式是自窗戶或開口**兩側外緣向外起算各50公分範圍內**，超過50公分就不納入登記。

➤建築技術規則建築設計施工編第1條第3款及第162條第1項第1款規定之免計入建築面積及總樓地板面積之**雨遮構造形式**如下：

- 1.自窗戶或開口兩側外緣向外起算各**50公分範圍內**。
- 2.雨遮應位於外牆窗戶或開口**上緣50公分範圍內**，且不可超過直上層樓地板之下緣。
- 3.前2項窗戶或開口上方為結構外露樑且併同設置雨遮板者，該樑及雨遮板均得標註為雨遮。但僅設置外露樑者，不得標註為雨遮。
- 4.設置雨遮之外牆窗戶應符合建築技術規則建築設計施工編第45條第5款規定。
- 5.考量建築物造型及立面景觀而於建築物外牆設置之裝飾板或裝飾物，仍依各直轄市、縣（市）政府規定辦理。



窗戶雨遮
(台北-蘋果)

雨遮制度三階段

建造取得時間

可否登記

可否計價

2011年前

可

可

2011~2017

可

否

2018年

否。

否

107.1.1全面禁止登記、計價

➤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）

➤「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，將新制適用的時點訂為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；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。

屋簷 雨遮只登記不計價 內政部地政司新聞100.8.3
自**100年5月1日起**，預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項納入「**履約保證機制**」及「**屋簷雨遮登記不計價**」2項措施。

建商提供的定型化契約均應載明履約保證及屋簷雨遮不計價的條款。也是行政院院長吳敦義曾以「**草繩跟螃蟹怎能一樣價錢**」為喻，要求屋簷、雨遮等附屬建築物不得與室內主建物同一價格，接著在100年年初指示內政部進一步採取「屋簷、雨遮只登記不計價」的一貫政策。

➤ **違者處6萬元以上150萬元以下罰鍰**

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)

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」分屬不同構造物。本案「雨遮」上方設置太陽光電發電設備，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。

➤ **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)

➤ **開放空間**

(內政部85.11.26台內地字第8582488號函)

◎ **82年6月5日(含)前核發建造執照**者，得辦理測量、登記；之後則規定不宜辦理登記。

◎ **85年6月28日(含)以後核發建造執照**者，有計入總樓地板面積，准以共同使用部分辦理登記。

區分所有建物

共有部分 = 共用部分

➤ 公寓大廈管理條例第4條 (84.6.30實施)

①區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。

②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。

84.6.30 - 屋、地 務必同一人

地政機關配合公寓大廈管理條例第4條規定執行：
（內政部85.2.5台內地字第8578394 號函）

- 1.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，不受本條項之限制。
- 2.區分所有建物共用部分之應有部分，如移轉或調整於該建物之區分所有權人時，不受本條項之限制。
- 3.公寓大廈專有部分之移轉，原所有權人於該建物僅有一專有部分者，於全部移轉時，其基地所有權或地上權之應有部分，須隨同全部移轉；
其有數專有部分者，或同一專有部分於部分移轉時，其移轉應有部分之多寡由當事人自行約定，惟不得約定為零或全部。

2/2

併同移轉之審查

區分所有建物



- ① 屋、地非屬同一人，不必併同移轉
- ② 區分大樓住戶之間移轉或調整共用部分，不受限制
- ③ 2戶以上或 1戶，只移轉一部份，基地比例多寡當事人自行約定，但不得為 0

6 地號 (甲1/5 乙1/5
外人A 3/5)

區分建物移轉



75年 區分建物 1樓 甲乙 2戶

- 乙所占基地比例適當否?
- 乙持有 $4/30$ 基地所有權，110年地價稅得否按自用住宅稅率計算?

(甲 $1/10$ 乙 $4/30$ 丙 $1/5$
丁 $1/5$ 戊 $1/5$ 己 $1/6$)

乙 110.7.1
繼承房地

區分所有建物

共有部分 = 共用部分

➤ 民法第799條(建築物區分所有-98.7.23實施)

.....

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。

98.7.23- 屋、地 務必同一人

標示部

建物登記謄本

建物登記第二類謄本（標示部）

區文化段 建號

列印時間：民國101年10月11日10時22分

板橋地政事務所 主任：鄭貴春

板橋測謄字第000421號

資料管轄機關：新北市板橋地政事務所

頁次：000001

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發

列印人員：林玉枝

謄本核發機關：新北市板橋地政事務所

建物標示部

登記原因：第一次登記

登記日期：民國098年04月07日

建物門牌：路 號二樓之2

建物坐落地號：文化段 2829-0000

主要用途：住家用

主要建材：鋼筋混凝土造

層數：015層

層次：二層

建築完成日期：民國097年11月24日

附屬建物用途：陽台
雨遮

總面積：*****97.62平方公尺

層次面積：*****97.62平方公尺

面積：*****14.51平方公尺

*****1.09平方公尺

共有部分：文化段11338-000建號***8,666.52平方公尺

權利範圍：****100000分之670*****

（含停車位編號B1-124，權利範圍：****100000分之430*****）

其他登記事項：使用執照字號：97板使字第732號

（權狀註記事項）建築基地地號：文化段2829地號

停車位共計：126位

共有部分：文化段11340-000建號***324.94平方公尺

權利範圍：****100000分之3240*****

其他登記事項：使用執照字號：97板使字第732號

（權狀註記事項）建築基地地號：文化段2829地號

其他登記事項：使用執照字號：97板使字第732號

（權狀註記事項）建築基地地號：文化段2829地號

建築基地權利（種類）範圍：文化段2829地號（所有權）權利範圍 182 0 0

0 0 0 0分之6 0 0 0

附屬建物
不包括在
總面積

有停車位
權利範圍

➤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限制。

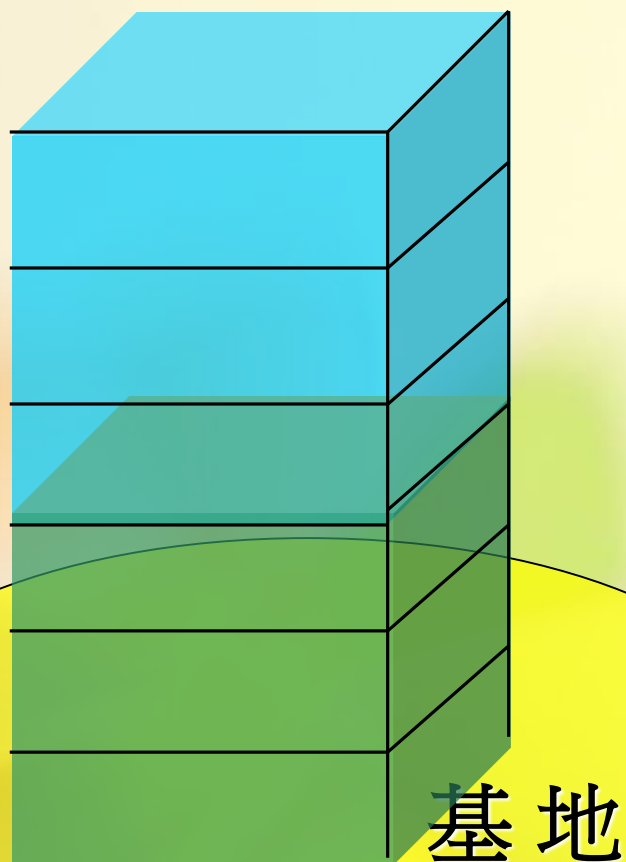
(內政部101.1.20內授中辦地字第1016030715號函復臺北市)

➤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)

第 58 頁

專有部分 1至50建號
共有部分 51建號
基 地 2地號



區分建物移轉

甲持有 ① 8建號 全部
② 共有部分 2/100
(含車位編號B1-2
權利1/1000)
③ 基 地 2/100

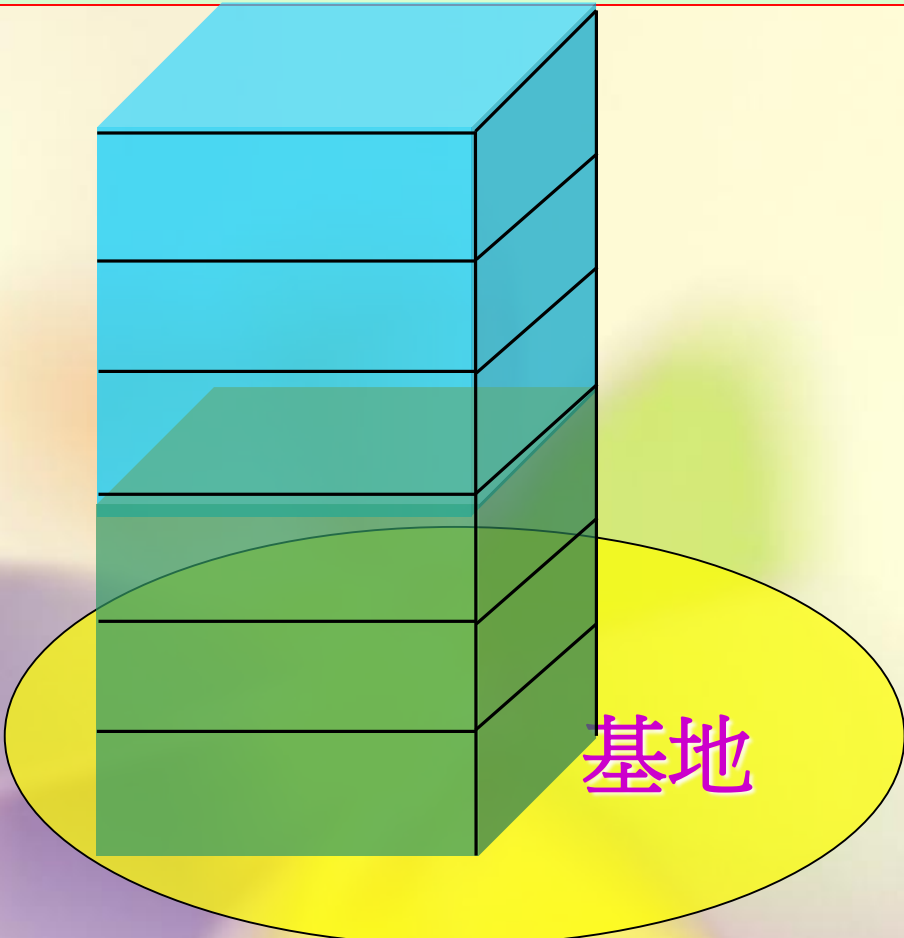
乙持有 ① 15建號 全部
② 共有部分 2/100
(含車位編號B1-3
權利1/1000)
③ 基 地 2/100

區分建物配套移轉

專有部分 1至50建號
共有部分 51建號(每戶20/1000)
基 地 2地號 (每戶20/1000)

甲(110.5.1亡) 持有
① 1、2、3建號 全部
② 共有部分 60/1000
(含車位編號B1-2
權利3/1000)
③ 基 地 60/1000

繼承人ABCDE辦竣登記為
共同共有，可否經全體
同意僅出賣其中1建號及
其共有部分、基地之應
有部分？



基地

區分所有建物

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。

民法物權編施行法第8條之5第2項、第3項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不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)

84 前舊公寓-- 優先購買權

區分建物配套移轉



(甲 $\frac{1}{5}$ 乙 $\frac{3}{5}$
ABC各 $\frac{1}{15}$)

土地登記土地登記規則第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。

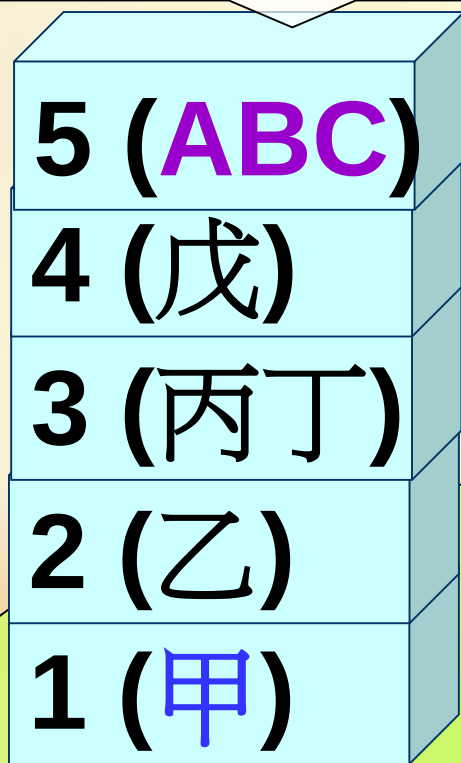
5樓 ABC 各1/3

區分建物配套移轉

土地登記土地登記規則第**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。

例: 甲出賣一樓1/1及基地1/5 給
庚，其他基地共有人無優購權



1

(甲1/5 乙3/5
ABC各1/15)

共有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，如該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，其性質類似區分所有建物，他共有人無土地法第34條之1第4項優先購買權之適用。

(95.1.17內授中辦地字第0950724925號函)

地下室200車位或攤位
基地200/100000
(有權狀)

互無優購權

應併同移轉

區分建物移轉

- 法院拍賣區分所有建物，核發權利移轉證明書未列明共有部分，該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)
- 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)

民法物編施行法第8條之5

(建物基地或專有部分之區分所有)

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799條第4項規定之比例而為移轉者，**不受修正之民法同條第5項**規定之限制。(修整比例)

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799條第5項規定之限制。
(→ 不必配套移轉)

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。

(→ 賣地時，屋主優購)

民法物編施行法第8條之5

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。(→屋主按比例優購)

⑤區分所有建築物之專有部分，依第2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。(→賣屋時，地主優購)

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。(→地主優購 抽籤決定)

⑦區分所有建築物之基地或專有部分之所有人依第3項或第5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5日。

優先承買權人不於最後公告日起15日內表示優先承買者，視為拋棄其優先承買權。(→公告5日，優購期15日)

民法物編施行法第8條之5

80年興建

4

3

2

1

- ① 2樓向1樓屋主購買基地1/4
- ② 外人A出賣基地1/4？4樓房屋出賣？
- ③ A出賣基地1/4時，優購權人？
- ④ A出賣基地1/4時，數人要優購時，如何處理？
- ⑤ 4樓出賣，優購權人？
- ⑥ 4樓出賣，數人要優購，如何處理？

基地：1樓持有1/2 外人A持有1/2

區分建物優購權

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之權利種類及範圍者，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，依附表處理。

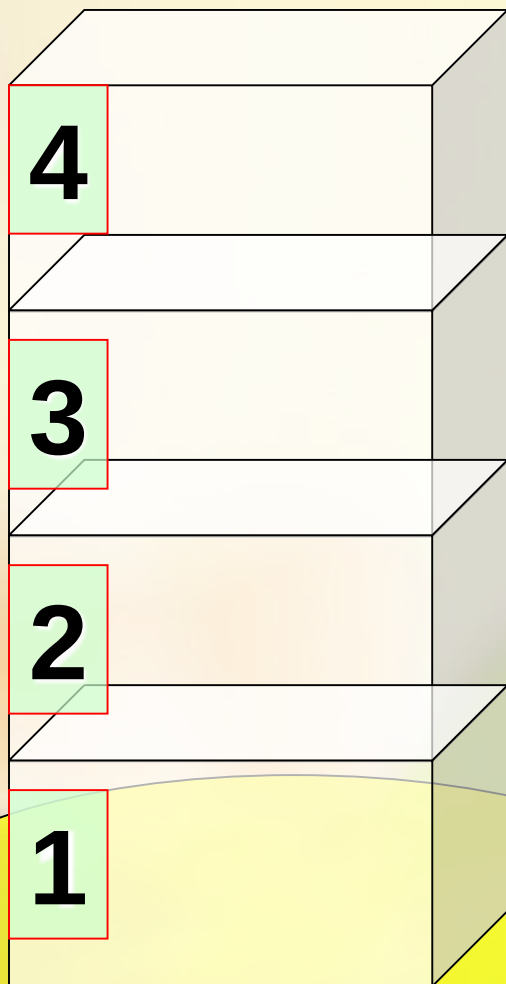
(內政部101.8.8內授中辦地字第1016651362號令)

區分建物優購權

	專有	基地持分	優購基地	優購專有
1	有	無	可	
2	有	持分不足	可	
3	有	無(多筆)	可(法定空地出售)	
4	有	不足 (多筆)	可(法定空地出售)	
5	有(多幢)	無 (多筆)	出售基地，僅該幢 建物所有者可優購	
6	有(多幢)	不足 (多筆)	他幢之基地出售， 僅該幢建物可優購	
7	無	有		他人分離出賣情形， 可優購該專有部分
				專有部分出售持分時， 專有之他共有人先主張 優購

內政部101.8.8內授中辦
地字第1016651362號令

內政部101.8.8優購原則



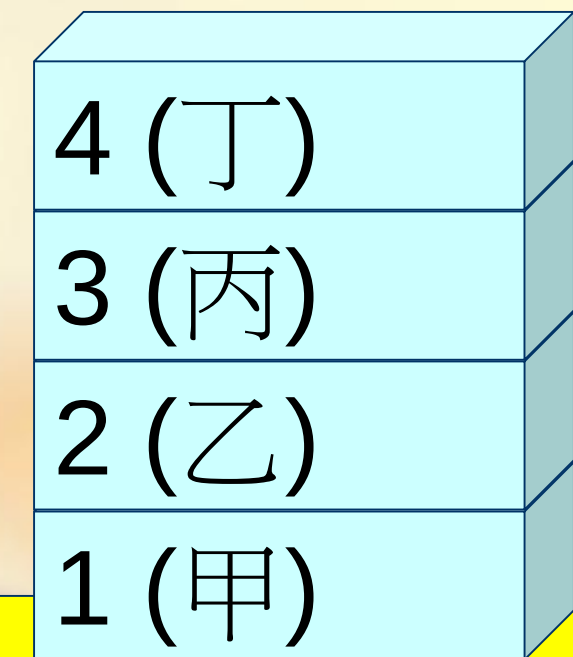
① A出賣基地 $\frac{1}{4}$ 時，誰可優購？
(有屋無地者？)

② A出賣基地 $\frac{1}{4}$ 時，1樓可以優購嗎？
(基地比例夠嗎？)

基 地

1樓持有 $\frac{1}{2}$ 外人A持有 $\frac{1}{2}$

內政部101.8.8優購原則



306地號
(甲乙丙丁)

③ 305地號之A出賣2/8，乙
丙丁無持分？

④ 305地號之A出賣2/8，甲
主張持分不足？

法定空地
305 地號
(甲1/8 A7/8)

內政部101.8.8優購原則



306地號
(甲乙丙丁戊)



305 地號
(甲1/8 己1/8 A6/8)

⑤ 305地號出賣時，
僅該幢專有部分可
優購

⑥ 305地號出賣時，
該幢之己主張基地
不足

內政部101.8.8優購原則



306地號
(甲乙丙丁)



305 地號
(甲1/8 己1/8 A6/8)

⑦-1 庚出賣2樓
房屋1/1，305地
號誰可優購？

⑦-2 庚僅持有2
樓1/3出賣時，房
屋共有人或305地
號共有人可優購？

第 66 頁

305、306地號上蓋四層公寓
屋主甲乙丙丁，只持有306地
號所有權，305地號為AB各1/2



區分建物移轉

1/2

- 問題(建物有優購)
- 甲乙想購買305地號A的持分1/2，優先購買權人為丙丁或土地共有人B?
- 誰的先買權效力大?
- 305地號的A就其出賣1/2 是否僅通知三、四樓的丙丁即可?

第 66 頁

76年興建完成
四層建物

4 (甲)

3 (乙)

2 (丙)

1 (丁)

306 地號
(甲乙丙丁
各 $\frac{1}{4}$)

2/2

區分建物移轉

問：基地305地號A之產權 $\frac{1}{2}$ 簽約出賣給甲、乙各 $\frac{1}{4}$ ，應通知共有人 B或區分所有人丙、丁主張優先購買權？

答：

- 符合8-5第3項，丙丁優先於B
- 依內政部101.8.8令釋第1項，甲乙丙丁均有優購權，所以A應先通知丙丁，或出具協議證明。

地號
(A B各 $\frac{1}{2}$)

傻眼！核發建照變違建 農舍蓋好得拆除

第 66 頁

107.4.17 TVBS

行水區

詹姓農民位在苗栗卓蘭農地，民國50幾年開始種水果，為方便作業，106年11月依法向公所申請蓋包裝場，12月縣府核發建築執照，107年1月花200萬開始動工，2月收到水利局公文通知是行水區禁止建築，要求拆除。

公所：「民眾應該知道自己土地受到那些限制，才不會發生這樣的事情。」審查資格都符合才會核發建照，只審核能不能蓋，不會幫民眾確認是不是行水區，自認流程沒疏失。家屬無法接受，決定狀告縣府和公所。

果園旁搭建全新農舍幾乎都快蓋好，突然河川局來文不能蓋。

8電線桿圍地！惡地主逼買1坪110萬 市府全拆了

108.5.7 新聞報導



1坪110萬逼屋主買回被拒？
畸零地遭立8支電線桿



照片上電線桿在新竹市延平路一段灣潭 7-11、延平大飯店對面，早在多年前都市計畫延平路原本規劃**18米**，但因政策改變，成了現在的**15米**寬度，但有些屋子是政策改變前蓋好，導致門口多出約**3米**空間。起初這塊畸零地地主喊價一坪**50萬元**，藥局地主拒買，他才將騎樓整個圍起來。近來聽說已經喊價到**110萬元**，新竹市政府今天（6日）直接出馬拆除，讓網友看了紛紛叫好²⁰³

門口1.5坪地賣800萬！屋主不買遭裝鐵籬擋

第 66 頁

107.5.18 TVBS

桃園一處公寓3層樓，含38間房住了60位房客，屋主和門口1.5坪土地地主為不同人，地主欠下債務，被債權人以天價800萬元要求屋主買，半個月下來溝通不成，債權人在門口空地裝上紅色大鐵板擋住出入口。一瞬間鐵板成了逃生最大阻礙，桃園建築管理處已經安排拆除鐵板計畫，但地權問題因過去馬路劃分關係終究存在，現在屋主和地主溝通，希望以合理的價格，解決1.5坪地問題。

建管處副處長○：
「鐵板妨害出入，已經明顯違反公務安全規定，我們以公務安全條文，預計下禮拜拆除。」

臺北市管制新違建

➤ 104年9月1日後領得使照的新建物，登記產權時，要提3個月內建築師出具之無違建證明，若不提，仍可登記，但地政事務所會在登記完畢1天內，通知建管處查驗。

➤ 新違建都是即報即拆。至於9月1日前取得使照的建物，不必提無違建證明，建管處不會主動稽查。但若發現違建，將依《違建處理辦法》處理。

臺北市管制新違建

臺北市府遏止新增違章建築處理措施

中華民國104.8.20臺北市府(104)府都建字第
10480759000號令訂定發布全文4點
自104年9月1日實施

2.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。

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日內通報臺北市府都市發展局（以下簡稱都發局）依法查察。

4.地所於建物登記資料標示部其他登記事項欄註記：

「嗣後建築物所有權人因買賣、交換、贈與、信託所有權移轉登記時，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。」

➤民眾請建築師開證明，北市府每件最高補助3000元。

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，後續稽查請協囑相關事項…

►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。

(新北市政府106.6.5新北府城設字第1060936499號函)²⁰⁸

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)

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；
建築技術規則建築設計施工編第167-6 條-108.11.04版)
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。……………

不審查預售屋

陸資取得不動產

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務執行時注意**。

(內政部104.9.14台內地字第1041307730號函)

公告監察院函送法務部轉請檢調偵辦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）

…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。

…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。

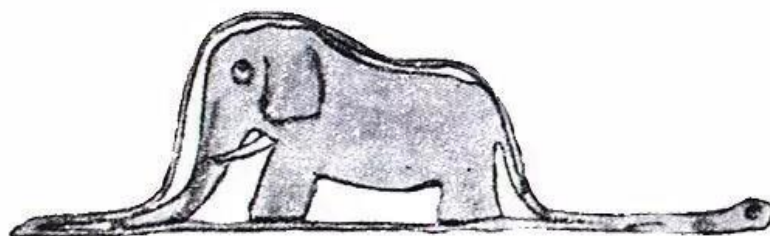
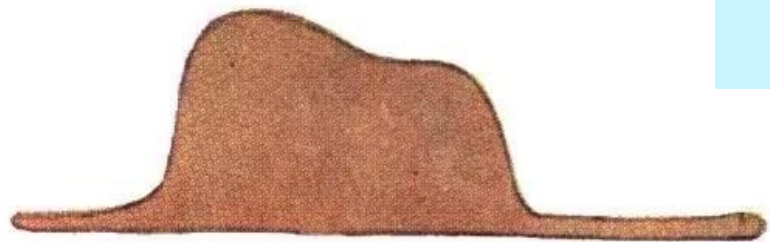
合併拍賣2棟農舍？

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。

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，確認是否為2棟農舍，建議洽請土地所在地直轄市、縣(市)政府提供協助。 ²¹³

問題討論 及結論



任意登記 合法為要
產權查證 積極完備
用途管制 社會正義

小王子：

帽子 ↔ 吞了大象的蛇

聯絡電話： 0922195372

郵件： a0922195372@gmail.com