

臺北市府(地政組)市政顧問座談會會議紀錄

壹、開會時間：107年4月30日(星期一)下午2時30分

貳、開會地點：市府大樓 N212 會議室(2樓西北區)

參、主持人：李局長得全

記錄：李泓見彙整

肆、出席單位及人員：詳簽到表(略)

伍、討論議題

議題1、地面層以上建物，以牆心為界辦理測繪登記

一、地政局(測繪科)簡報(略)

二、顧問及與會單位代表發言摘要：

(一)黃顧問榮峰：

1. 具體建議內政部營建署主管之建築技術規則建築設計施工編與公寓大廈管理條例第56條第3項等法規應有統一見解，究係應以牆中心或以牆外緣計算。
2. 為兼顧建商、民眾權益、都市更新推動安定性，有關地面層以上建物以牆壁中心為界辦理測繪登記之法規修訂，可參照內政部106年1月9日修正地籍測量實施規則第273條第2項規定增訂過渡性條款，以減少不動產交易爭議及朝向實坪制方向邁進。
3. 貴局105年間曾向內政部提出本議題相關修正建議，另內政部甫於106年修正地籍測量實施規則第273條規定，迄今僅2年，考量提出建議應經過充分討論後採納，請貴局適時再提出相關建議予內政部。

(二)紀顧問聰吉：

1. 建物所有權第一次登記雖非採強制登記，但經登記以後的權利變動，非經登記，不生效力，所以登記結果對於權利人有非常大之影響，故對於本案議題說明一建物測繪登記部分，非即表示其所有權所及範圍全部一節，並非全然如此，故登記面積仍有其重要性。

2. 建物先由建管機關核發建造執照，完工後核發使用執照，登記機關根據使用執照核准面積辦理建物第一次測量及所有權登記，此為一系列程序，故前後面積應有一致性，較為合理，惟現行建管與地政計算面積不一致，且計價係依登記機關登記為準，致民眾困擾，故有其急迫性應予修改；另依地籍測量實施規則相關規定，建物測繪可以轉繪方式辦理且地下層亦依牆中心轉繪，為使地面層與地下層一致，應先建議內政部檢討公寓大廈管理條例規定。
3. 另為達到保障交易安全及促進交易公平，應使交易資訊公開、透明，其作法應從兩方面要求：(1)仲介提供總面積、共用面積、專有面積及實際室內面積等訊息。(2)買賣契約載明相關訊息，使買方充分了解建物相關資訊。

(三)王顧問進祥：

1. 應顧慮公平正義，惟此並無標準，合理亦無標準，應回歸到資訊公開透明、住戶規約、預售契約等，輔導建築業導向正軌、契約自由。
2. 測繪登記方式修改可接軌國際，解決歷史問題，惟應循序漸進並有相對應之行政配套措施，另應考量時機點、對於建築業之衝擊及市場景氣。建議內政部舉辦公開會議，邀集相關人士討論其利弊得失，作為修法之參考。
3. 地籍測量實施規則修正後，依照不同時間申請建造執照或申請都市更新事業計畫報核，適用不同之測繪規定，為讓建商及消費者充分了解建物可測繪登記項目之法令規定時間點，建議內政部應研擬將申請建造執照日、都市更新事業計畫報核日登載於登記資料，減少消費糾紛及爭議。
4. 應鼓吹實價登錄房價及地價分離，並研議包含主建物、附屬建物及公共設施價格資訊分離，從實價登錄格式規範著手，並配合修正定型化契約。

(四)林顧問旺根：(依林顧問旺根提供之發言摘要記錄)

1. 公寓大廈管理條例第 7 條規定公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分，其中承重牆壁、隔間牆等構造均歸類在前開所稱共用部分，與同條例第 56 條第 3 項規定似有前後矛盾。另地籍測量實施規則為土地法授權訂定，土地法緣自於民法物權，與公寓大廈管理條例應為協力關係，無何者優位，即使未來無不動產登記法之立法，現行架構下修正地籍測量實施規則第 273 條規定一致性改為牆中心為界，仍為適法。
2. 依民法第 799 條第 2 項規定，專有部分在構造上及使用上具有獨立性，以此觀之，牆壁柱子等構造不具有獨立性，本應非屬區分建物專有部分之範圍。無論是測量或登記，應有基本核心價值及邏輯性，避免造成現行地上地下測繪標準不一、不同名稱之陽臺及雨遮可否登記分歧等不合邏輯之情形，本議題的主張相當本份。

(五)台北市不動產開發商業同業公會：

1. 建物測繪規定，自始即規定測繪至牆外緣，有其規範緣由，並非建築業所爭取來的，至公寓大廈管理條例第 56 條訂定，係為了解決前開條例第 7 條適用上與物權範圍有扞格之情況。
2. 主建物倘僅能測繪至牆中心，會衍生陽臺如何登記問題，如附屬建物不登記，則只能設定專用權，易生爭議。另外非屬區分所有建物之獨立建物，同樣需測繪至牆中心是否合適等問題。
3. 建物測繪登記面積變少，開發商會將房屋坪數單價提高，而房屋單價提高，會產生計算徵收補償費標準不公平，另外，也會影響房屋稅課徵。
4. 106 年地籍測量實施規則第 273 條修正地下室測繪範圍時，係基於公寓大廈管理條例第 56 條規定未就地下層部分予以規範，不應倒果為因要求地上層部分應比照辦理。合法建物が竣工平

面圖上已清楚標示，只要於登記時明確記載包含項目及面積，登記的目的是為了公信力、公示力及推定力，本公會仍建議應維持現狀。

(六)台北市地政士公會：

以牆心為界辦理測繪登記的優缺點如下：

優點：地政士轉繪面積登記，直接可依照建築師牆心計算範圍辦理，較為統一，不易有計算錯誤之情形，另外在估價時銷坪比計算亦較為一致。

缺點：不同時期建物測繪邊界不一致，如未特別註明，消費者無法清楚實際購買房屋之權狀標示面積範圍，課稅面積亦會有基準不一之情形。另外開發商因面積變少提高單價，將造成市場價格波動，及建築業因法令更動搶掛建照，同時間增加太多建案等問題。

(七)臺北市第二地政士公會：

國外制度為何以室內面積為登記面積，係考量消費者購買的是居住空間，至於對於所有權的權衡對於外牆範圍的保護，可藉由民法達到其目的。另中央主管機關應思考法令修正過渡時期應如何因應，減少影響。

(八)內政部邵泰璋技正：

關於建物產權測繪邊界，公寓大廈管理條例第56條第3項與地籍測量實施規則第273條皆有相關規定，依法律位階，本司管有之地籍測量實施規則不得逾越公寓大廈管理條例之規定，所研議之相關建物測繪措施，應與公寓大廈管理條例或立法院審議該法修正草案進度互為配套。是以地籍測量實施規則前於106年1月9日修正第273條時，僅就公寓大廈管理條例中未明確規範之地下室之測繪邊界修正為依建

物使用執照竣工平面圖所載樓層面積之範圍為界，並依本部營建署意見處理在案。又營建署前於102年研提之公寓大廈管理條例修正案包含刪除第56條第3項規定，並經行政院102年6月17日院臺建移字第1020138161號函請立法院審議，惟未完成該條文修法程序。

(九)數字科技股份有限公司：(依數字科技股份有限公司提供之發言摘要記錄)

從地政法或建築法規上進行統一規範，讓民眾與業者可以有共同標準依循，對認定也才能有統一認知。因為建物登記制度都不同，關於樓梯面積就分為兩種，如果能統一測量登記方式方為適宜。

三、主席裁示

謝謝各位寶貴的意見，會後請同仁記錄下來，將據以函請內政部推動參考。

議題2、區分所有建物之車位、共有部分登記方式

一、地政局(土地登記科)簡報(略)

二、顧問及與會單位代表發言摘要：

(一)黃顧問榮峰：

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

(二)紀顧問聰吉：

1. 民法 799 條第 4 項專有部分如何公平合理分配，內政部在不動產登記法草案修法會議討論認為民法規定不合理，本應在不動產登記法草案另訂，但因為會上討論該法著重在程序，故未放入，但已有重視。
2. 法務部函認約定應該公平合理，地政機關如何認定公平合理？或是交由法院認定？實務上有約定，從其約定，建商已經先約定好了，這樣約定是否適當，可以再檢討，內政部可邀請學者專家、相關機關開會討論如何把關公平合理。
3. 共有部分分配基地持分符合民法規定是有問題，基地持分是按專有部分比例計算，是按比例大小，共有部分不能分配也拿來分配。車位 12 位分配給 2 戶，也是不公平合理。
4. 同意車位不編號登記回歸規約，但之前辦理編號登記，現在不辦，可能會面對很多困擾，是否有無辦法排除，應通盤考量。

(三)王顧問進祥：

1. 編號登記應繼續維持，否則問題會更大，因為專用權部分，無法將分管協議債權關係準物權化。但這是個好議題，專用權車位面積應該要足夠，令人擔憂的是建商是否會縮減車位坪數，車位編號登記問題，就是車格坪數足不足夠。
2. 民法物權編修正後，98 年地政士全國聯合會申請營建署解釋，分管協議後是否可以到地政機關依土地登記規則第 155-1、155-3 條規定做共有物使用管理之註記登記，營建署不同意，故目前窘況營建署責無旁貸。
3. 小公應該是問題所在，內政部函釋，小公只要 2 個專有部分以上共同分擔即可，就發生變相停車位外賣，但雖非住戶可以取得車位，但仍屬合法，現在說是變相外賣，這是引起糾紛，且都市更新整合，也會窒礙難行。

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

(四)林顧問旺根：(依林顧問旺根提供之發言摘要記錄)

1. 有關子題一，基於區分所有權之特性，應參考土地登記規則第 81 條（修正前）之規定，可惜未被立法者所採納，大公、小公於實務上仍有其必要。
2. 土地登記規則第 81 條修正後共有部分之分配及持分多寡的問題，並未因此得到釐清與紓減。反而使得共用部分持分計算之紊亂現象加劇，法務部(包括物權學者)均認為應從嚴解釋該條第 4 項但書「約定」之主體應指全體區分所有權人參與約定，方始適法。
3. 內政部嗣後開會討論，但並未針對民法 799 條顯失公平之處有所具體研修相關法律，導致縱然有持分分配比例且顯失公平者，仍然必須仰賴司法裁判確定其效力及民事責任。
4. 有關子題二，個人建議地政機關應該切實執行內政部 2016 年的關於大公、小公區分要件的統一規定，應依公寓大廈管理條例第 56 條第 1 項規定應檢附之專有部分、共用部分、約定專用部分及約定共用部分標示之詳細圖說為之。
5. 有關子題三，車位編號登記，性質上仍屬共有部分之約定專用性質，登記機關創設此一先例，因購買車位者只在乎擁有專用使用權，並不計較其產權分配多寡，乃至建築業者有可趁之機以致一般住戶被灌虛坪情事所在多有。是以，車位編號登記方式，既欠缺法律依據，又可能導致產權分配不合理公平，似有檢討改進之必要。

(五)台北市地政士公會：

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

(六)臺北市第二地政士公會：

1. 有約定會比較好，怎樣合理化是因為事物演變，消費者有這樣的需求，權利保障也是比較完整。
2. 法定停車位外賣是比較有問題，但增設、獎勵停車位、可以解決老舊公寓停車位不足的問題，主管機關如有控管應該是樂觀其成。
3. 車位編號若回歸公寓大廈管理條例規定，交由管委會規約約定，過度掌權者恐製造混亂與事端，登記有公示力，有車位編號明確規範反而是好事，減少民眾疑慮與紛爭，若由社區強勢主導，會造成官司不斷，為維民眾權益建議維持現狀。

(七)台北市不動產開發商業同業公會：

1. 民法第 799 條相關論述可參考法務部網站，有逐字記錄。
2. 土地登記規則修法時，林旺根老師引用公寓大廈管理條例第 9 條，建議依設置目的與使用性質，做為分配基礎，土地登記規則第 81 條也有明文，這法案源由來自公寓大廈管理條例第 9

條，但地政事務所如何審認公平，實務操作有其困難。

3. 依民法 799 條規定照專用部分比例分配有其實務上困難，舉例聯合開發，如何分攤地下捷運公共設施？另一個案例，如一個建案有不同分區，前面商業區、後面住宅區，土地面積大小不相等，如照比例分配恐會造成稅費問題。再例如更新單元內有政府機關用地，私部門私地主也要分配機關用地持分？當時加上另有約定是有其緣由。
4. 共有部分由起造人分配比例多寡，有無受到約制，是主要問題，本次會議資料應可補充 104 年 4 月 22 日內授中辦地字第 1041302978 號令內政部解釋，若是民法 799 條之 2 規定同一人所有之建築物，分配是私法自治，如要賣出也是要協議分配，這也是現行實務上運行的方式。
5. 共有部分分配基地，與增值稅、地價稅也有關，希望維繫房地一體的概念，但分配土地持分不應該太高。
6. 停車位應符合都市計畫目標，如停車位不以公設來登記，交由規約約定，這與民間需求不符。內政部曾函釋車位編號係因為增加公示性，保障民眾財產權。車位編號是使資訊透明，若交由規約約定恐會造成掌握管委會權勢之人操控，且土地登記規則第 81 條已有規定應依照設置目的及使用性質，民眾希望是一個有權狀、可提供擔保、明確位置的產權，如沒有編號登記可能對這社會沒有任何幫助。

(八)內政部張專員翠恩：

1. 有關共有部分分配基地，是否符合民法第 799 條第 4 項規定，及該條但書約定比例（或分配比例）之合理範圍有無相關規範等疑義部分，因涉及民法解釋事宜，本部業以 106 年 10 月 26 日台內地字第 1060438466 號函請法務部表示意見中。
2. 貴局建議車公不登載車位編號部分，查以共有部分登記之停車

空間得登載車位編號，係依本部 85 年 9 月 7 日台內地字第 8580947 號函釋辦理。雖公寓大廈管理條例或民法修正規定施行後，依規約取得車位專用權者，可對抗區分所有權之特定繼承人，惟因其公示不足，仍易引起糾紛，依學者見解，上開准予辦理停車位登記之函釋，係屬保障人民財產權之極佳措施（謝在全，民法物權論，103 年修訂 6 版參照），故車公登記車位編號仍有其必要。

(九)本市建築管理工程處：

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

(十)數字科技股份有限公司：（依數字科技股份有限公司提供之發言摘要記錄）

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

三、主席裁示

謝謝各位提供寶貴的意見，會據以整理後，儘速提供內政部推動參考。