

臺南市政府 102 年度自行研究報告書

建物所有權第一次登記之研究

A Study on Initial Registration of
Constructional improvements ownership in Taiwan

臺南市臺南地政事務所

李育珠 著

中華民國 102 年 10 月 10 日

摘 要

我國建物登記制度係維繫物權法之安定性，與社會經濟密不可分。登記審查正確性及品質之良窳，與民眾所支配之財產權，其影響層面甚鉅。又現代之產權型態已隨著建築物區分所有權之日益發展而更顯複雜，是以建物所有權第一次登記制度與其區分所有建物觀念的瞭解，為審查人員應注意之重點。基此，本研究運用文獻探討法、網路資料搜尋及案例分析法等途徑，從法條、命令、行政機關的函釋、學術著作、期刊論文、法院判例、司法院解釋及相關政府部門研究報告上，搜集相關立法沿革、定義與特性等建物所有權第一次登記制度之概念，續以審核四要素「人、事、時、物」，分別彙整審查時需注意之事項，並進一步因應現代產權之複雜性，擬加以說明產權型態為「區分所有建物」之相關法令探討，並佐以實務案例討論進行研究分析，俾利概念之釐清，減少將來實務運作上所可能產生的糾紛。最後由司法院釋字600號解釋所提問題對建築物（包含區分所有建物）所有權第一次登記相關事項加以剖析，以檢討現行法制之缺失與盲點，以作為日後登記機關辦理登記案件時之參考。

關鍵字：建物所有權第一次登記、區分所有建物登記、司法院釋字600號

目 錄

第一章 緒論	1
第一節 研究動機	1
第二節 研究目的	2
第三節 研究方法	3
第二章 我國現行建物所有權第一次登記制度概說	3
第一節 建物所有權第一次登記之內涵	4
第二節 申請建物所有權第一次登記之流程	9
第三節 建物所有權第一次登記之審核重點及相關法令	17
第四節 小結	22
第三章 區分所有建物登記之概述	23
第一節 區分所有建物之意義與現行法令	23
第二節 區分所有建物之產權關係－專有部分	26
第三節 區分所有建物之產權關係－共有部分	31
第四節 區分所有建物之產權關係－建築基地	50
第五節 登記實務案例討論及相關課題	53
第六節 小結	56
第四章 建築物所有權第一次登記之問題－以司法院釋字600號解析	57
第一節 司法院釋字600號之概念	57
第二節 問題討論	60
第五章 結論與建議	65
第一節 結論	65
第二節 建議	66
參考文獻	68

表目錄

表一 民法第 799 條及公寓大廈管理條例對照表	25
表二 陽台、屋簷、雨遮得否登記之修正沿革	28

圖目錄

圖一 建物所有權第一次登記之先行階段流程圖	10
圖二 土地登記流程圖	15
圖三 區分所有建物態樣圖	23
圖四 共有部分之登記法令沿革示意圖	33

附錄

附件一 權利分配協議書	
附件二 專有部分所屬共有部分分配協議書	
附件三 區分建物基地分配協議書	
附件四 各區分所有建物應分擔基地權利種類及範圍暨共有部分分配表	
附件五 建物使用基地同意書	
附件六 協議書(籌備處)	
附件七 切結書	

第一章 緒論

第一節 研究動機

土地法第四十三條規定，依法辦妥登記者，具有絕對效力。學說認為所謂絕對效力，係指具有「公示力」與「公信力」及「推定力」。蓋公示力在乎使人「知」，推定力與公信力在乎使人「信」，土地登記制度係乃建構在「公示制度」之物權行為理論基礎上，以達至登記之公信力及推定力。實則公示制度目的在於提供一項「通知」交易關係人之資訊管道，以作為交易及授信之參考，使交易雙方資訊不對等的情形得以減緩，更可達到節省資訊搜尋成本的目的，藉以保障交易安全，維護交易秩序。

建物與土地並列為我國不動產制度二大客體，同為國人極為重視的財產象徵。「土地登記」，係將土地及建物之所有權與他項權利之得喪變更，依法定程序，登載於地政機關掌管之簿冊之謂，目的在管理地籍、產權保障，以及作為課徵土地稅、推行土地政策之依據，其所賦予之絕對效力，更為國人賴以保障財產權之基礎。尤其，不動產物權為憲法上所保障之財產權，而土地登記¹更為不動產變動或處分之要件。職是，土地登記對國家、人民而言，是為重要之制度。

建物所有權第一次登記，俗稱保存登記，乃一切以建物為客體的登記行為之根本。即為初始產權登記，將建物標示及所有權權屬初次登載於登記簿，以確定產權。並與人民財產權之確保及交易安全之維護，政府管理地籍及做為土地政策之依據，均有重大關係。然由於近年來不動產法令擴充，使得審查事項包羅萬象，一份登記案件之組合、先而登記申請書、登記原因證明文件、申請人身份證明文件、再至權利書狀、稅費繳納證明，甚而其他依法令應檢附之文件等等，審查人員須審查之欄位及事項，不可謂不多。登記審查人員所應注意事項可以顯見其龐雜，尤以現代之產權型態已隨著建物區分所有權日益發展而更顯複雜，俾使行政機關所核發之具有公示效果之簿冊圖籍，明確知悉標的物於事實上、法律上之現狀，攸關民眾財產之權益，是故土地登記之公信力端賴土地登記之「審查」制度完善與否，亦即登記機關之審查方式，實為登記案件是否有無瑕疵的重要關鍵。而不動產物權經登記，推定其登記狀態之物權與真實物權一致之效力，登記審查階段之重要，由此便可窺知。

此外，建物所有權第一次登記不僅類型態樣繁多，且所涉法令廣泛，範疇涵蓋私法與公法，乃至實體法及程序法交錯之複雜法律關係。目前建物所有權第一次登記雖相關法令立基土地法之規定，但實際上僅以民法物權編及土地法授權訂定之土地登記規則及諸多無法律授權之行政規則為主要執行依據，而實務上之操

¹土地登記，大體上分為「總登記」與「權利變更登記」兩大類，「總登記」又稱為第一次登記，係一切「權利變更登記」之基礎，可分為(1)土地總登記；(2)土地所有權第一次登記；(3)建物所有權第一次登記。土地登記以土地總登記、土地所有權第一次登記、建物所有權第一次登記為初始產權登記，將土地、建物標示及所有權權屬初次登載於登記簿，以確定產權。並與人民財產權之確保及交易安全之維護，政府管理地籍及做為土地政策之依據，均有重大關係。

作，內政部地政司編輯之土地登記審查手冊，因法令擴充快速，已漸無法因應目前實務之需求，其建物所有權第一次登記之土地登記規定，散見於各法規或函釋中，實有彙整之必要，且登記機關執行過程中，也發現些許立意未明，與規定不明確之現象，因此本研究期藉由實務經驗，系統化整理建物所有權第一次登記相關規定，檢討問題並提出建議，提供日後登記機關辦理相關登記時之參考。

另大法官釋字第600號解釋，雖是大法官多數意見對於土地登記規則關於建築物所有權登記之規定，作出警告性宣示，其解釋文中指出：「建築物(包含區分所有建築物)與土地同為法律上重要不動產之一種，關於其所有權之登記程序及其相關測量程序，涉及人民權利義務之重要事項者，諸如區分所有建築物區分所有人對於共用部分之認定、權屬之分配及應有部分之比例、就登記權利於當事人未能協議或發生爭議時之解決機制等，於土地法或其他相關法律未設明文，本諸憲法保障人民財產權之意旨，尚有未周，應檢討改進，以法律明確規定為宜。」廖義男大法官更明確指摘相關法令規定「欠缺法律明確之授權、違反重要事項應由法律規定之法律保留原則、以及違反法律優越原則，應屬違憲。」簡言之，本號解釋認為現行土地登記規則中關於建物所有權第一次登記之規定，除有違反法律保留原則之問題外，在現行登記法制上亦呈現諸多複雜之問題，實有必要詳細探討之。

基此，本研究擬先以土地登記觀點來探討建物所有權第一次登記之基礎概念，續以審查四要素一一探討審核之重點，並進一步因應現代產權之複雜性，擬加以說明產權型態為「區分所有」建物之相關法令探討，最後以大法官釋字第600號解釋探討建物所有權第一次登記內容及其影響，俾以進而謀求健全現行建物所有權第一次登記之土地登記法制。

第二節 研究目的

我國建物登記制度係維繫物權法之安定性，與社會經濟密不可分。登記審查正確性及品質之良窳，與民眾所支配之財產權，其影響層面甚鉅。又現代之產權型態已隨著建築物區分所有權之日益發展而更顯複雜，是以其登記制度與區分所有建物觀念與法令的了解，為審查人員應注意之重點。基此，本研究首先探討現行建物所有權第一次登記制度，運用審核四要素整理審查時需注意之事項及區分所有建物之相關法令彙整，最後擬探討大法官釋字第600號解釋所關聯之建物所有權第一次登記問題。故本研究目的如下：

- 一、探討我國現行建築物所有權第一次登記制度之內涵及流程。
- 二、以審核四要素-人、事、時、物為主軸，分析彙整建物所有權第一次登記之相關法令規定與實務問題。
- 三、研析區分所有建物之構成要素及其相關法令與實務問題。
- 四、藉由大法官釋字第600號解釋所提問題對建築物（包含區分所有建物）所有權第一次登記相關事項加以檢視，以作為我國建築物所有權第一次登記法制之應有取向與架構。

第三節 研究方法

本研究對於現有的研究範圍領域，作一全面性的了解與分析，乃以歷史法學之研究方法²為主，首先以文獻探討法及網路資料蒐集等途徑，從法條、學術理論上搜集相關立法沿革、定義與特性以及審核重點，並佐以實務經驗進行研究分析，加上相關建物所有權第一次登記之司法院解釋、法院判決與行政機關的函釋、命令為分析之佐證，剖析相關之法律關係，以檢討現行法制之缺失與盲點。

一、文獻探討法

蒐集有關之國內外學術著作、期刊論文、法令規章及政府部門出版品等相關資料，深入研讀及歸納整理，文獻分析係社會科學研究運用極為普及，於探討一項議題之研究，首先藉由廣泛地瞭解該主題，透過蒐集相關文獻資料並進行其內涵之分析、歸納，了解研究的問題，並提出改革建議。

二、網路資料搜尋法

運用網際網路資訊多元、蒐集快速等特點，獲取多方資料以檢視、印證及充實相關內容。此外，並運用網際網路搜集相關解釋法令，以系統化整理相關建物第一次登記之內容。

三、案例分析法

為期理論與實務能相互印證，本研究藉由搜集近年來建物所有權第一次登記相關糾紛與法院判例作深入研究分析，期能發現我國建物所有權第一次登記法制之問題缺失。

基於上述，本研究針對主題研究方向有關之學術著作、期刊論文、書籍、法令規章、法院判例、司法院解釋及相關政府部門研究報告等等為基礎，將現行地政機關建物所有權第一次登記等有關議題或觀點予以涉獵，從而獲得資料並從案例經驗與司法院釋字第600號解釋，分析登記機關於建物所有權第一次登記之法規面，洞悉法規面向規定之建物所有權第一次登記相關內容予以分析論究，期以釐清前述相關問題，並作為日後登記機關辦理登記時之參考。

第二章 我國現行建物所有權第一次登記制度概說

按我國建築改良物(建築物)物權之登記，與土地物權之登記，係各自獨立，予以分設登記簿登記。土地法中雖設有土地登記及建築改良物之定義規定；但除此以外，未有關於建築改良物(建築物)權利登記之其他規範(諸如：登記程序、登記要件等)；而關於建築物權利(所有權等)之登記相關事項，主要係規定於其授權訂定之土地登記規則及諸多行政規則中(例如：內政部訂頒之建物所有權第一次登記法令補充規定)(陳立夫，2011)。本文擬彙整土地登記規定、建物所有權第一次登記法令補充規定及解釋函令等相關法令，說明建築所有權第一次登記之內

²所謂歷史法學研究方法係由我國歷年來關於建物所有權第一次登記之法律爭議問題、早期與近期學說及實務見解、新舊法規規定內容之演進變化，進行歸納整理，以達到鑑古知今，繼往開來之目的。(陳保龍，2010，3)

涵，並整理歸納現行登記實務上辦理建築物所有權第一次登記時之審核重點與相關法令規定，以作為本研究探討議題之基礎。

第一節 建物所有權第一次登記之內涵

一、建物所有權第一次登記之沿革

民國 19 年訂頒土地法、35 年公布土地登記規則，有關建物登記，只有原則性之規定。例如土地法第二編規定地籍。土地總登記及土地權利變更登記，分別規定於該編之第三章與第四章。所規定之內容皆為土地，建物登記則未詳予規定。僅於第 37 條第 1 項規定：「土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利登記。」故建物登記僅得比照土地登記辦理。

而土地登記規則於 35 年公施行時，同樣未就建物登記作詳細規定。僅於第 55 條規定申請土地總登記之申請書，應於土地標示欄內之戊、庚兩項分別載明建物情形及建物法定價值。即將建物附屬於土地隨同辦理總登記，於土地所有權變更登記時，亦隨同辦理建物所有變更登記，亦無發給建物所有權狀之規定。當時建物大都為平房，雖有少數樓房，權屬亦相當單純，故尚無建物區分所有登記之概念。台灣於日據時期，辦理不動產登記，即包括土地及建物登記，並發給權利書狀。光復初期，以權利憑證繳驗代替總登記，土地發給所有權狀，建物則發給附表貼於土地權狀之後。嗣後以建物既獨立之不動產，並不附屬於土地，可就建物單獨登記，並改發建物所有權狀(許仁舉，2001)。

民國 69 年，土地登記規則全面修正，於第三章第二節規定總登記，特於第二目規定建物所有權第一次登記，於是建物區分所有登記制度從此建立。嗣內政部基於提升地政(登記)機關之工作效率，而於 81 年 6 月將歷年有關建物所有權第一次登記之解釋函彙整，另行訂定發布「建物所有權第一次登記法令補充規定」，以補充解釋、規範建物所有權第一次登記之相關事項。其後近年來土地登記規則於 95、96、98、99、100、102 年，幾乎每年均有大幅度修正，亦使登記日趨完備。

二、建物所有權第一次登記之定義與特性

(一)定義

建物所有權第一次登記係指依法新建合法建物或實施建築管制前，舊有而未辦理登記之合法建物，為確保其權屬，而向建物所在地之地政機關申辦之所有權第一次登記。因建築物不似土地固定，隨時有新建物完成，亦隨時有舊建物拆除，故其性質雖與土地總登記相似，但並不能就一定區域內之建物全部為登記，故不稱總登記，而係由建物所有人為確保其權屬所為第一次向登記機關申請之登記，俗稱「保存登記」，但是否辦理第一次登記，法令並無限制及規範。

(二)特性

建物所有權第一次登記之特性如下：

1. 登記之任意性：是否辦理第一次登記，法令並無限制及規範。
2. 產權之確定性：建物所有人為確保其權屬所為第一次向登記機關申請之登

記，俗稱「保存登記」

- 3.登記之部分性：因建物不似土地固定，隨時有新建物完成，亦隨時有舊建物拆除，性質雖與土地總登記相似，但並不能就一定區域內之建物全部為登記，故不稱總登記。
- 4.合法建物性：須為合法建物³。
- 5.單方申請性：由權利人或登記名義人一方提出申請。
- 6.一物一權性：係指一物上僅能成立一所有權，一所有權之客體必須以一物為限。現行法對之雖無明文規定，惟為使物之關係明確，故其成為民法上當然之原則。

三、建物所有權第一次登記之要件

建物所有權第一次登記，乃一切以建物為客體的登記行為之根本，其建物所有權第一次登記之基本要件有五：

- (一)基地須已完成總登記：乃基地須已完成總登記程序，建物坐落地點始足預相對確定。
- (二)須有基地使用權：規定之意旨，在避免發生無權占用他人基地建屋者，尚得以申辦建物所有權第一次登記。
- (三)須辦妥建物勘測：則係建物正確坐落，構造式樣、種類、形狀、面積、門牌、用途等，實質上之調查確認行為，並繪製成建物測量成果圖，作為登記之依據。
- (四)建物需合法建物：申請第一次登記之建物，需為依法新建或舊有之合法建物。
- (五)需已編列門牌或其他證明：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。

其中「基地須已完成總登記」、「須辦妥建物勘測」及「建物需已編列門牌或其他證明」⁴此三要件，係屬建物所有權第一次登記之客觀上的技術要件，應無疑異。至於建物須合法及須有基地使用權二要件，則易有爭議之處，也衍生出修訂法條與相關解釋函令(莊谷中，2006)。

本文針對建物須合法及須有基地使用權分述如下：

³違章建物由於未能依法取得建照，故依規定無從辦理建物所有權第一次登記(土登第 79 條)，惟就人民之產權或土地使用現況之明瞭而言，仍值得再考量之。(楊松齡，2005，頁 174) 莊谷中亦提出關於建物所有權第一次登記，依據土地登記規則第 79 條規定之意旨，違章建築不能辦理第一次登記；實施建管前建造之建物，若無合法使用基地證明者，亦不得辦理第一次登記。民法第 66 條第 1 項規定：「稱不動產者，謂土地及其定著物」，建物只要符合「非土地之成分，繼續附著於土地，而達一定經濟上目的，不易移動其所在」，即是土地的定著物，違章建築只要符合該條文關於定著物的定義階段，即屬不動產，得單獨為所有權之客體。又建物起造人(或所有權人)對於基地是否具有使用權，似乎屬建物客觀上、實質上具體存在之「充分要件」，登記要件妥適性之問題，亦值得探討(莊谷中，2006)。

⁴關於新建建可否受理編訂門牌，辦理產權登記乙案查都市計畫範圍內建築改良物所有權之登記，應附具建築物使用執照，行政院 57 年 6 月 5 日台 57 內 4423 號令有明文規定。至門牌之編訂，旨在明瞭人民住址，便利公私行為之行使。其門牌之編訂應以實際情形為依據，與房屋、土地等產權無關。違章建築更不能因已編訂門牌而取得其於建築法令上之合法地位。(內政部 66 年 4 月 19 台內營字第 725720 號函)

(一)須為合法建物⁵

- 1.現行土地登記規則第79條第1項規定內容以觀，得申辦建物所有權第一次登記之權利客體者，係限於合法建物(建築改良物)；亦即，實施建築管理前建造之建物或實施建築管理後具使用執照之建物，其權利人始有可能檢具土地登記規則所要求之合法建物證明文件，登記機關始准予其所有權登記，從而違章建築則不與之。又，土地登記規則所稱建物(建築改良物)，即建築物及工事(土地法第5條第2項)。而所謂建築物，為定著於土地上或地面下，其有頂蓋、樑柱、牆壁，供人居住或使用之構造物；諸如：房屋、倉庫、地下室、立體停車場等均屬之，另陸橋下之房間(利用陸橋為屋頂，橋端為柱，而簡單配以牆壁而成者)，亦不失為建築物。至所謂工事，土地法或土地登記規則並未對其概念予以定義，而學說上認為應指建築物(房屋)以外，有關(固著於土地)土木建構(工程設施)之構造物而言。至於其具體內容，實務上向來係由地政機關以補充規定及行政函釋決定其得否作為建物所有權登記之權利客體。
- 2.依內政部訂頒之「建物所有權第一次登記法令補充規定」規定，茲分述如下：
 - (1)建物同一樓層之夾層超過該層樓地板面積三分之一或一百平方公尺，並有獨立出入口與門牌者，得單獨編列建號登記。(建物所有權第一次登記法令補充規定第5點)
 - (2)建築工程部分完竣且可獨立使用，並核發部分使用執照之建物，得申請所有權第一次登記。(建物所有權第一次登記法令補充規定第6點)
 - (3)以樑柱架高形成第一層建物與地面架空部分，得依使用執照之記載，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7點)
 - (4)臨時建物⁶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欄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。」(建物所有權第一次登記法令補充規定第8點)
 - (5)無牆之鋼架建物、游泳池、加油站(亭)及高架道路下里民活動中心等，得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9

⁵有關合法建築物之認定係以建築行為完成日期為準，通指下列情形之一者：

(1)實施建築管理地區應檢具使用執照，使用執照之核發日期。實施建築管理後無使用執照者且在民國57年6月6日以前建築完成之建物，得憑建築執照申請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4點)依第4點規定申請建物所有權第一次登記者，其建築執照已遺失且無法補發時，得由同一建築執照已登記之鄰屋所有權人出具證明書證明申辦登記之建物確與其所有已登記之建物為同一建築執照。(建物所有權第一次登記法令補充規定第22點)

(2)實施建築管理前已建造完成者：按建築管理前合法房屋之認定，內政部89年4月24日台89內營字第8904763號函釋有案。有關合法建物之認定係以建築行為完成日期為準，與設立房屋稅籍無涉。其建築管理前建築之建物，建築完成日期應由起造人負責舉證，並由登記機關會同有關機關認定之。(內政部營建署91年10月28日營署建管字第0910059499號書函)

⁶臨時建物乃訂有使用期限供臨時性使用之構造物。例如：競選活動辦事處或樣品屋使用銷售展示中心等。

點)

3. 依內政部函釋合法建物相關規定，整理如下：

- (1) 雜項工作物⁷既經核發使用執照，得辦理建物第一次測量登記。(內政部 90 年 11 月 29 日台內地字第 9066208 號函)
- (2) 地下層廢水處理場既係建築改良物之一種，並於竣工平面圖標明，自得以附屬建物辦理建物第一次測量及所有權第一次登記。(內政部 82 年 5 月 5 日台內地字第 8205620 號函)
- (3) 申請人得以同一地號及建物門牌申辦地下層汗水處理池第一次登記。(內政部 94 年 5 月 12 日內授中辦地字第 940045629 號函)。
- (4) 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 年 2 月 22 日台內地字第 8674201 號函)

如上所述，合法建物之認定可說是非常廣泛，實務上受理之建物所有權第一次登記之「建物」範圍，則較具體化。

依據連俊隆於文中將合法建物整理如下：

1. 有使用執照之合法建物：包括：一般建物、區分建物、永久性建物或臨時性建物、農舍、游泳池、加油亭、無牆之鋼架乃至於區分建物內區分所有之攤位均屬之。
 2. 座落在預定道路上之建物：但以該都市計畫之細部計畫尚未公佈者為限。
 3. 建築法施行後未經命令拆除之建物；但以不妨礙都市計畫預定地開闢者始准予受理。
 4. 建築管理前建造之建物⁸；但需屬合法之建物始可。
 5. 法院囑託查封登記之未辦建物所有權第一次登記之建物。(此類建物登記僅係保全債權所為之暫時性登記，無生登記完畢之絕對效力)(連俊隆，1990)
- 除上述情形外，本文另整理不得辦理建物所有權第一次登記之情況：
1. 未編列門牌建物不得辦理登記。(內政部 76 年 11 月 7 日台內地字第 545441 號函)
 2. 建物領有雜項執照不得據以辦理建物所有權第一次登記。(內政部 77 年 6 月 9 日台內地字第 604777 號函)
 3. 建物突出建築線外占用道路用地，該占用部分不准登記。(內政部 75 年 3

⁷所謂雜項工作物是指營業用的爐、水塔、瞭望台、廣告牌、散裝倉、廣播塔、煙囪、圍牆、駁坎、高架遊戲設施、游泳池、地下儲藏庫、中央空調、昇降設備、防空避難設備、污物處理設備、挖填土石方工程及擋土設施等。

⁸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。實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出建築主管機關或鄉(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：曾於該建物設籍之戶籍謄本、門牌編釘證明(設立門牌證明)、繳納房屋稅憑證或稅籍證明、繳納水費憑證、繳納電費憑證、未實施建築管理地區建物完工證明書、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、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。第二項之建物與基地非屬同一人所有者，並另附使用基地之證明文件。(土地登記規則第 79 條)

月 12 日台內地字第 391361 號函)

4.區分所有建物地下室機車停車位不宜辦理建物所有權第一次登記。理由如下：(內政部 96 年 3 月 15 日內授中辦字第 0960723582 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，所分配之持分恐造成分母超過 6 位數限制之困擾。
- (3)大樓之機車數量眾多，變動性大，地籍管理不易。

二、須有基地使用權

規定之意旨，在避免發生無權占用他人基地建屋者，尚得以申辦建物所有權第一次登記。實務規定與學者見解認為，依法興建之新建物取得使用執照者，或建管前既存建物，始可辦理建物所有權第一次登記，且本於建物不能離開基地單獨存在之原理，申請登記時建物起造人(或所有權人)需有基地使用權。蓋依據建築法令規定起造之建物，即以具備基地合法使用權利、依據建築執照施工完成，始發給使用執照，是故實務上檢具使用執照者，即屬合法建物，無須另行檢具合法使用基地之證明文件。(莊谷中，2006)

至於建管前既存建物，若建物與基地不同所有權人時，該建物之所有權須取得地上權、典權、租賃權或使用同意書等使用基地之權源，方不致被訴請拆屋還地，即須另行檢具合法使用基地之證明文件。

基此，本文整理基地使用權之相關規定如下：

(一)領有使用執照或建築執照者，其所有權第一次登記之申請人與基地所有權人非同一人，免附土地使用同意書。

(二)申請實施建築管理前建築完成之建物所有權第一次登記申請人與基地所有權人非同一人，有下列情形之一者，其免附基地所有權人同意使用之證明文件：

- 1.申請人為地上權人或典權人。
- 2.因法院拍賣移轉取得建物者。
- 3.日據時期已登記之建物。
- 4.占用基地經法院判決確定有使用權利者。
- 5.租用他人土地建築房屋且提出土地使用證明者。

(建物所有權第一次登記法令補充規定第 13 點)

(三)實施建築管理前，原屬同一人所有之土地與房屋，因分別出賣予不同人，其申辦建物所有權第一次登記，無土地登記規則第 79 條第 4 項之適用。(內政部 80 年 6 月 29 日台內地字第 933336 號函)

(四)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)

(五)倘若建物占用鄰地時，該如何登記，說明如下：

- 1.領有使用執照之建物，其建築面積與使用執照面積相符，惟部分占用基地相

鄰之土地，該建物所有人得就未占用部分，申辦建物所有權第一次登記，公告時勿須通知鄰地所有人。辦理登記時，應於登記簿備註欄加註「本合法建物尚有部分面積因使用鄰地未予登記」之文字。（建物所有權第一次登記法令補充規定第 16 點）

2. 實施建築管理前建造之建物部分使用鄰地，得比照前條規定，就未使用鄰地部分，申辦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 17 點）

(六) 實施建築管理前合法建物，雖建物部分面積位於都市計畫道路用地上，仍應向地政機關申辦第一次登記，並於登記時加註「本合法建物尚有部分面積位於都市計畫道路用地上」（內政部94年11月8日台內地字第0940066733號函）

1. 按申辦建物所有權第一次測量登記，應以該建物係合法建物為前提，有關實施建築管理前合法建物之認定，地籍測量實施規則第279條及土地登記規則第79條已有明定，本案建物係實施建築管理前合法建物，雖有部分面積位於尚未徵收之都市計畫道路用地上，仍應依前開規定向地政機關申辦建物所有權第一次測量登記相關事宜。
2. 惟考量日後交易安全，以維護善意第三人之權益，本案於辦理登記時，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。

(七) 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登記（內政部86年2月22日台（86）內地字第8674201號函）

1. 本案建物經內政部營建署、臺灣省政府建設廳及台北水源特定區管理委員會與會代表認定係符合建築法第59條及臺灣省建築管理規則第23條但書規定，領有使用執照之合法建物，應准予辦理建物所有權第一次測量及登記。至於本案建物占用公園用地部分，應於建物平面圖上標明該建物全部或部分占用公園用地，並於登記簿備註欄加註本建物全部或部分○○平方公尺位於公園用地。
2. 由於建築在都市計畫公共設施用地上且領有使用執照之建物甚多，如學校、社教機構、醫療衛生機構、體育場所、停車場等，目前均得辦理所有權第一次登記，故內政部訂頒之『建物所有權第一次登記法令補充規定』第五點：『建築在都市計畫公共設施用地之建物，除有本規定第九點規定情形者外，應不准辦理所有權第一次登記。』之規定未盡妥適，且與土地登記規則第73條規定牴觸，應予刪除，請內政部依程序修正上開規定。」（按：原土地登記規則第73條修正後為第79條）

第二節 申請建物所有權第一次登記之流程

按建物所有權第一次登記之程序，乃建物登記制度之核心；建築物依建築相關法規取得建築之許可，在工程完竣後申請建築使用執照，成為「合法建物」，並據以辦理建物登記產權等程序。是以，擬進一步對其現行辦理之流程，予以陳

明。

一、建物所有權第一次登記之先行階段

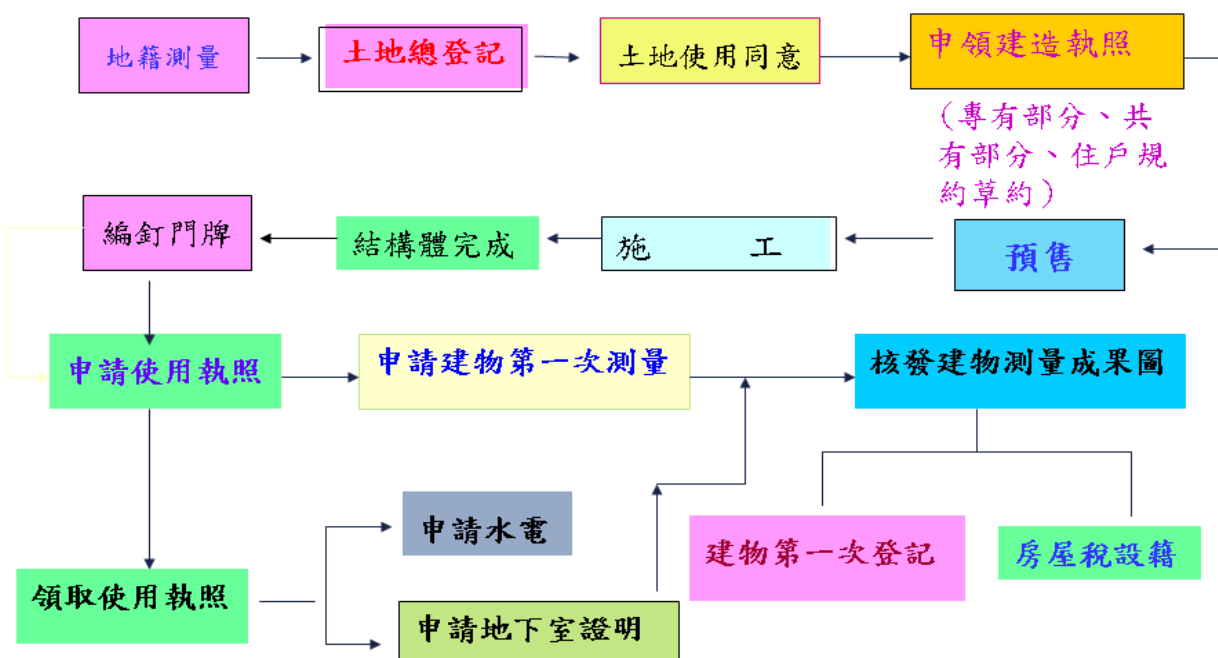
(一)申請建造執照

在興建房屋之始，土地須已辦竣總登記及須有合法之基地使用權，若基地與建物不同人所有時，於申請建造執照時，應檢具土地使用同意書。此外，依公寓大廈條例(84年6月30日發布施行)區分所有建物之共用部分，除條例第7條所列不得約定專用部分之項目外，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，確定共用部分之項目，於領得建造執照後，始得辦理銷售。故共用部分之項目，除法規另有規定外，原則由當事人依照民法規定合意為之。

(二)申請使用執照

其建造執照與使用執照所銜接內容是相符的，由使用執照核發後，續再辦理建物登記。建築使用執照制度之目的，在於審查是否按照建照執照施工，一旦取得使用執照後，即得依法令申請接水接電開始使用，並得以買賣等交易行為，對行政機關而言，為最後階段的重要管制手段。是以，行政機關後續是否資訊達成一致性觀點，與其作業內容之規範，應以建築使用執照所核准之數值作為一起始資料。

現行登記制度，在申請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。建物測量則規定在地籍測量實施規則中，亦即將附屬建物以及建築物外牆範圍列入區分所有權範圍中。藉由地籍測量制度使得土地與建築物之現況測量圖籍產生連結，次由測量圖籍之標示、計算，以登載於土地登記簿冊，俾作為信賴、判斷之基準。據此，建物測量可為建物登記所賴以依據之先行階段，如圖一所示，即為建物所有權第一次登記之先行階段流程圖。



圖一 建物所有權第一次登記之先行階段流程圖

二、申請建物第一次測量

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。登記機關於測量完後，應發給建物測量成果圖。相關法令茲分述如下：

(一)法源依據：

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102年10月1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。⁹（土地登記規則第78條）因此，凡新建或舊有之建築改良物（建物），於申請建物所有權第一次登記前，均應先申請建物第一次測量，以確定建物之座落、構造、面積、用途等事項，並作為辦理登記之依據。建物第一次測量之申請，係由建物所有權人或管理人依地籍測量實施規則第279條第1項規定為之。

(二)不得申請建物第一次測量之情形：

新建之建物得申請建物第一次測量。但有下列情形之一者，不得申請測量：

1. 依法令應請領使用執照之建物，無使用執照者。
2. 實施建築管理前建造完成無使用執照之建物，無第279條第2項所規定之文件者。（地籍測量實施規則第259條）

(三)得與登記案件連件申請

1. 申請建物第一次測量時，得同時填具建物所有權第一次登記申請書，並提出土地登記規則第79條¹⁰所規定之有關權利證明文件。

⁹土地登記規則第78條之1：「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。」

¹⁰土地登記規則第79條相關證明文件如下：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。有下列情形者，並應附其他相關文件：

- 一、區分所有建物申請登記時，應檢具全體起造人就專有部分所屬各共有部分及基地權利應有部分之分配文件。
- 二、區分所有建物之專有部分，依使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人之分配文件。
- 三、區分所有建物之地下層或屋頂突出物，依主管建築機關備查之圖說標示為專有部分且未編釘門牌者，申請登記時，應檢具戶政機關核發之所在地址證明。
- 四、申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。

前項第三款之圖說未標示專有部分者，應另檢附區分所有權人依法約定為專有部分之文件。

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：曾於該建物設籍之戶籍謄本。門牌編釘證明。繳納房屋稅憑證或稅籍證明。繳納水費憑證。繳納電費憑證。未實施建築管理地區建物完工證明書。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。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。

第三項之建物與基地非屬同一人所有者，並另附使用基地之證明文件。

2. 建物起造人向主管建築機關申請建物使用執照時，得同時檢附建造執照、設計圖、申請使用執照之相關證明文件及其影本，向登記機關申請建物所有權第一次測量。依前 2 項規定繳驗之文件正本，於繳驗後發還。(地籍測量實施規則第 279 條)
3. 地政事務所測量後將建物測量成果圖附於登記申請書後連同各項證明文件直接依照登記程序辦理建物所有權第一次登記。(地籍測量實施規則第 280-I 條)

(四)核發建物測量成果圖：

建物所有權第一次測量，應測繪建物位置圖及其平面圖。地政事務所於測量完竣後，應發給建物測量成果圖。(地籍測量實施規則第 282 條)而地政機關在辦理區分所有建物登記，其面積之測算係依地籍測量實施規則規定辦理。目前登記機關辦理建物第一次測量時，其關於建物位置圖、平面圖之測繪，依規定如下：

1. 建物位置圖，以同地段、地籍圖同一比例尺謄繪於建物測量成果圖左上角或適當位置，並繪明土地界線，註明地號、建號、使用執照號碼及鄰近之路名。前項建號應於公告確定後填寫。(地籍測量實施規則第 275 條)
2. 建物平面圖測繪邊界依下列規定辦理：
 - (1) 獨立建物所有之牆壁，以牆之外緣為界。
 - (2) 兩建物共用之牆壁，以牆壁之所有權範圍為界。
 - (3) 前二款之建物，除實施建築管理前建造者外，其竣工平面載有陽臺、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。
 - (4) 地下街之建物，無隔牆設置者，以建物使用執照竣工平面圖區分範圍測繪其位置圖及平面圖。
 - (5) 建物地下室之面積，包括室內面積及建物設計圖內所載地下室四周牆壁厚度之面積。(地籍測量實施規則第 273 條)

由以上可知，區分所有建物無論係主建物或附屬建物，地政事務所測算面積之方法均以建物之外牆或外緣為標準，而建管單位係以建築物之外牆或其代替柱之中心線以內之最大水平投影面積為核算標準，兩者核算面積之標準並不一致。

11

此外，關於區分所有建物之共有部分，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，另編建號予以勘測(地籍測量實施規則第 283 條)。至於，區分所有建物之地下層或屋頂突出物等，依主管建築機關備查之圖說標示為專有部分，並已由戶政機關編列門牌或核發其所在地址證明者，得單獨編列建號，予以測量；而該圖說未標示專有部分，經區分所有權人依法約定為專有部分者，亦同(地籍測量實施規則第 284 條)

¹¹曾秋木指出日本樓地板面積計算方法除壁心計算法外，另有內側計算法，以牆內側為區分所有部分面積之算法，可以明確表示出該區分所有權人可以使用收益處分之特定範圍，其立論基礎以為區分建物之牆壁屬於共有部分，不登記為單獨所有，以避免區分所有權人任意損壞牆壁。(曾秋木，1994)

三、申請建物所有權第一次登記

建物所有權第一次登記，由建物權利人(所有權人)單獨申請之。又，建物屬區分所有建物者，區分所有權人得就其區分所有建物之專有部分及所屬共有部分之權利，單獨申請建物所有權第一次登記。

依土地登記規則第84條之規定：「建物所有權第一次登記，除本節規定者外，準用土地總登記程序。」而關於土地總登記之程序，土地法第48條規定：「土地總登記依左列次序辦理：一、調查地籍。二、公布登記區及登記期限。三、接收文件。四、審查並公告。五、登記發給書狀並造冊。」

另土地登記規則第53條並補充規定：「辦理土地登記程序如下：一、收件。二、計收規費。三、審查。四、公告。五、登簿。六、繕發書狀。七、異動整理及歸檔。」以下，對其內容依序分述之。

(一)收件：按關於建物所有權第一次登記，申請人申請登記時，應檢附登記申請書、申請人身分證明、建物測量成果圖及其他由中央地政機關規定應提出之證明文件，向建物所在地之登記機關申請登記。而依土地登記規則第54條規定，登記機關接收登記申請書時，應即收件，並記載收件有關事項於收件簿與登記申請書。

(二)計收規費：依土地登記規則第47條規定：「登記規費應於申請登記收件後繳納之。」而關於建物所有權第一次登記之登記費(規費)收費標準，土地法及土地登記規則未設有明文。然因土地登記規則第84條規定：「建物所有權第一次登記，除本節規定者外，準用土地總登記程序。」又，土地法第65條規定：「土地總登記，應由權利人按申報地價或土地他項權利價值，繳納登記費千分之二。」於是，登記實務上即認為同屬第一次登記之建物所有權第一次登記，應由權利人按建物權利價值，繳納登記費千分之二。至於，關於建物權利價值之認定，依土地登記規則第48條規定則為：一、建物が在依法實施建築管理地區者，應以使用執照所列工程造價為準；二、建物が在未實施建築管理地區者，應以當地稅捐稽徵機關所核定之房屋現值為準；另書狀費依目前規定為每張八十元。

(三)審查。登記機關於收件並經申請人繳納登記規費後，應即依法審查登記申請案件；其審查事項，包括核對登記簿(例如：核對建物座落基地是否已完成總登記等)、審查申請登記附繳證件(登記原因證明文件、身分證明、建物測量成果圖、使用基地文件證明、全體起造人分配協議書、權利證明文件等)。

登記機關對經審查證明無誤之登記申請案件，應公告十五日(土地登記規則第84條準用第72條規定)。又，經審查結果，有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起十五日內補正：1.申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺者；2.登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺者；3.登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因者；4.未依規定繳納登記規費者(土地登記規則第56條)。

至於經審查結果，若有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：1.不屬受理登記機關管轄者；2.依法不應登記者；3.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；4.逾期未補正或未照補正事項完全補正者（土地登記規則第57條）。

(四)公告：登記機關對審查證明無誤之登記申請案件，應公告十五日（土地登記規則第84條準用第72條規定）。又，其公告內容，應載明下列事項：1.申請登記所有權人之姓名、住址；2.建物標示及權利範圍；3.公告起訖日期；4.建物權利關係人得提出異議之期限、方式及受理機關（準用土地登記規則第73條規定）。經公告期滿無人異議後，即辦理登簿。若有建物權利關係人於公告期間內提出異議，而生權利爭執事件者，登記機關應於公告期滿後，依土地法第59條第2項規定調處（土地登記規則第75條規定之準用）。不服調處者，應於接到調處通知後十五日內，向司法機關訴請處理，逾期不起诉者，依原調處結果辦理之（土地法第59條第2項後段）。

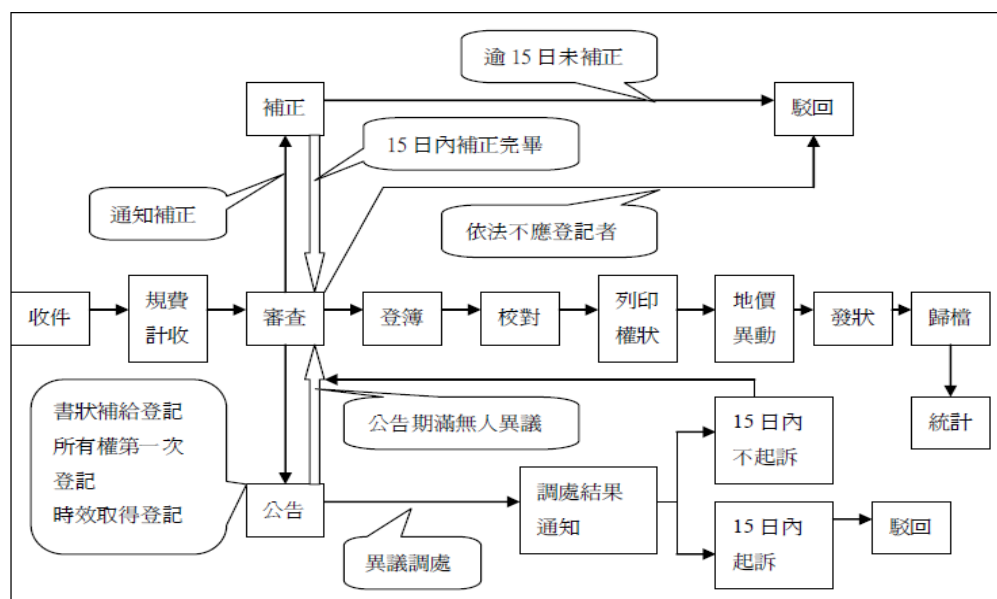
以法院核發不動產權利移轉證書申請建物所有權第一次登記，仍須公告，如有權利關係人提出異議，依土地法第59條之規定處理。（建物所有權第一次登記法令補充規定第26點）依土地法第59條之規定，於建物第一次所有權登記公告期間提出異議之「權利關係人」，係指對公告之建物所有權有爭議之人。（建物所有權第一次登記法令補充規定第27點）建物所有權第一次登記，不服調處結果訴請司法機關經確定判決者，其辦理登記勿須再行公告。其經提起訴訟復撤回者，視為未起訴，如另行起訴已逾調處起訴期限，均得依調處結果辦理。（建物所有權第一次登記法令補充規定第28點）公告文貼於公告揭示處後意外毀損，不影響公告效力。（建物所有權第一次登記法令補充規定第29點）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，登記機關應予以駁回。（內政部85年6月17日台內地字第8575363號函）

(五)登簿。依土地登記規則第55條第2項規定：「申請登記案件，經審查無誤者，應即登載於登記簿。但依法應予公告或停止登記者，不在此限。」於是，建物所有權第一次登記申請案件，經審查無誤並予公告期滿，而無異議者，即予登簿。又，權利人為二人以上時，應將全部權利人分別予以登載（同規則第63條）；而應登記之事項記載於登記簿後，應由登簿及校對人員分別辦理並加蓋其名章（同規則第62條）。

(六)繕發書狀。登記機關於登記完畢後，應即發給申請人權利書狀（土地登記規則第65條第1項）。但經申請人於申請書記明免繕發權利書狀者，得免發給之，登記機關則應於登記簿其他登記事項欄內記明之（土地登記規則第65條第2項第1款）。又，對於區分所有建物共有部分之建號、總面積及權利範圍，僅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（土地登記規則第81條第2項）。

(七)異動整理及歸檔。登記機關於登記完畢後，應即辦理地籍統計及異動通知；並將登記申請書件，除應發還申請人之文件外，其餘申請文件（申請書、登記

原因證明文件等) 應即整理歸檔。



圖二 土地登記流程圖(本圖參照張淑娟，2011，頁 86)

四、應附之證明文件

申請建物所有權第一次登記，除應提出登記申請書、申請人身分證明及其他由中央地政機關規定應提出之證明文件外，並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。本文將其證明文件區分為實施建管前後所應附文件，茲分述如下：

(一)實施建築管理後建竣之建物應附證件：

1. 登記申請書。(附登記清冊與否概依申請人為之)
2. 申請人身分證明。(即權利人身分證明)
 - (1) 權利人為法人時，應附主管機關或其登記機關核發之法人登記證明文件及其代表人資格證明。
 - (2) 權利人為未成年人、受監護宣告之人或受輔助宣告之人應加附法定代理人或輔助人身分證明。
 - (3) 自然人之身分證明得以戶籍資料【戶口名簿影本或身份證影本或戶籍謄本(三者擇一)】為憑。
3. 建物使用執照。

實施建築管理地區應檢具使用執照，另實施建築管理後無使用執照者且在民國 57 年 6 月 6 日以前建築完成之建物，得憑建築執照申請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 4 點)依第 4 點規定申請建物所有權第一次登記者，其建築執照已遺失且無法補發時，得由同一建築執照已登記之鄰屋所有權人出具證明書證明申辦登記之建物確與其所有已登記之建物為同一建築執照。(建物所有權第一次登記法令補充規定第 22 點)

4. 建物測量成果圖。(含建物平面圖及位置圖)

5.其他應提出之證明文件

- (1)申請人在二人以上時，使用執照未載明各人持分範圍者，無論係屬區分所有建物或一般建物均應加附「權利分配協議書及其印鑑證明書」，但如協議書上各協議人所蓋印與登記申請書所蓋印章相符者，已足認其意思表示之一致性，得免再附其印鑑證明書。其權利分配協議書如**附件一**所示。
 - (2)申請人非起造人時，依土地登記規則規定應加附「移轉契約書或其他證明文件。」此中所謂之「移轉契約書」包括買賣、贈與、交換或共有物分割等移轉契約書在內。至如其自起造人至現建物所有權人間在一次以上之移轉者，實務上多要求申請人應提出歷次移轉之證明文件始准予受理建物登記。本研究則認為建物登記本身非屬強制登記性質，且其登記重在確保產權，故如現建物所有權人能證明其權利來源之真正即應准受其建物登記，藉資簡政便民。其中有關「其他證明文件」，例如：遺產稅繳免納證明文件，拍賣移轉證明文件均屬之。
 - (3)區分所有建築物之申請登記，應依下列規定，另附其他相關文件：
 - A.應檢具全體起造人就專有部分所屬各共有部分及基地權利應有部分之分配文件。其專有部分所屬共有部分分配文件，如**附件二**所示；及區分建物基地權利應有部分分配文件，如**附件三**所示；**附件四**將各區分所有建物應分擔基地權利種類及範圍暨共有部分分配表合而為一。
 - B.區分所有建物之專有部分，依使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人之分配文件。
 - C.區分所有建物之地下層或屋頂突出物，依主管建築機關備查之圖說標示為專有部分且未編釘門牌者，應檢具戶政機關核發之所在地址證明。前開圖說未標示專有部分者，並應另檢附區分所有權人依法約定為專有部分之文件。
 - D.申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。
- (二)實施建築管理前建竣之建物應附之證明文件則為登記申請書、申請人身份證明及建物測量成果圖同上述建築管理地區應附之證件相同。至上述建築使用執照乙項因無法檢附乃以「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。

也就是說未附使用執照者，即應改附「完工證明」或「稅籍證明」或「房屋稅收據」或「水電費憑證」各項證件之一為之。其中如果申請人所附之「稅籍證明」上載課稅面積與申請建物登記之面積相差懸殊時，得否逕依建物成果圖所載面積予以受理呢？測量人員於實地勘測時，應查明不符原因，如確係申請人於該建物設籍後所增建，且申請人無法取得該增建之建物為建築管理前所建造時，測量人員僅就合法設籍之建物面積由建物所有權人指界辦理勘測，其增建部分應不得勘測辦理產權登記，以避免違章建築經地政機關轉化為合法建物。

至申請人如檢附水電憑證之證明文件，因該證明文件無面積之記載，無法審查其建管前建物面積之多寡，故未記載面積者，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。

其次，申請人僅附水電費憑證時，查用水、用電證明申請不易，況建物登記之用意又重產權登記，實務上如查得用水證明、用電證明之一已有建物座落門牌號的，均得檢附其中一項證件為之（連俊隆，1990）。又未實建管前興建之房屋申辦建物登記時，如建物所有權人與基地權利人非同一人者應另附使用基地之證明文件，如附件五所示。一般係以基地所有權人之同意書及其印鑑證明為之。如建物所有權人為基地所有權人共有人之一者，亦同。但如建物所有權人與基地所有權人之間訂有地上權、典權或租賃權契約者，得逕憑此項文件為憑，免再附基地所有權人同意書等文件。

第三節 建物所有權第一次登記之審核重點及相關法令

在實務上操作，主要係在審查核心之審核，亦即在於審查四要素：人、時、事、物，本文擬以審查四要素之「人、時、事、物」四面向，予以探討土地及建物所有權第一次登記之相關規定及審核重點。茲分別概述如下：

一、人

人為享受權利負擔義務之主體，因此登記之主體首重「人」。人有自然人與法人之分，茲分述如下：

(一)申請人身分證明

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。茲分述如下：

1. 自然人：有完全行為能力人、限制行為能力人及無行為能力人之分。申請人為自然人以戶籍資料【戶口名簿影本或身份證影本或戶籍謄本(三者擇一)】為憑，權利人為未成年人、受監護宣告之人或受輔助宣告之人應加附法定代理人或輔助人身分證明。(土地登記規則第34條第1項第4款及民法第15條之2、第76條、第77條)
2. 法人：凡具有法人資格者，均得為土地登記之權利主體。
 - (1) 法人依其設立所依據之法律區分，可分為公法人與私法人。公法人乃依公法設立以統治權為目的所組織之法人，如國、直轄市、縣(市)、鄉(鎮、市)

等政府機關屬之。私法人乃依私法設立之法人，如：公司。

- (2)若依其組成型態可區分社團法人與財團法人。社團法人乃以人為成立基礎，如公益社團法人(如律師公會、技師公會)、營利社團法人(如公司)；財團法人乃以財產為成立基礎(如：佛教慈濟慈善事業基金會、奇美醫院)。又公益社團法人，設立時須經主管機關之許可；營利社團法人，即依特別法成立之法人；至財團法人，則須經主管機關之許可。

申請人為法人時，應檢附主管機關或其登記機關核發之法人登記證明文件及其代表人資格證明。申請人提出法人登記機關核發之法人設立或變更登記表，已載有法人及其代表人資格者，得免檢附法人登記證明文件及代表人資格證明。(土地登記規則第42條)

- 3.其他法令規定者：如寺廟、祭祀公業、神明會等屬之。

原則上非法人團體，以其未具法人資格，不具有權利能力，故不得為登記權利主體。惟實務上凡已為寺廟登記之寺廟，依監督寺廟條例規定得為登記之權利主體(寺廟6)。以祭祀祖先為目的而設立之獨立財產，並已以祭祀公業名義登記者，得為登記之權利主體新設立之祭祀公業，應以財團法人為之。宗教團體之神明會，日據時期係承認其有法人人格，至光復後未能承認其為法人。惟為配合其已取得之土地登記，仍以神明會名義登記為之，故神明會亦屬不准新設立及新取得土地權利主體之一種。

另法人或寺廟在未完成法人設立登記前申請登記，應附協議書及其籌備人公推之代表人身分證明。(土地登記規則第104條)其協議書格式，詳如附件六。

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。第一項之協議書，應記明於登記完畢後，法人或寺廟未核准設立或登記者，其土地依下列方式之一處理：

A.申請更名登記為已登記之代表人所有。

B.申請更名登記為籌備人全體共有。

第一項之法人或寺廟在未完成法人設立登記或寺廟登記前，其代表人變更者，已依第一項辦理登記之土地，應由該法人或寺廟籌備人之全體出具新協議書，辦理更名登記。(土地登記規則第104條)

由於「人」之不同，其涉及之法令規定亦有差別，登記審查作業上首應注重「人」之要素，其關涉到其中申請登記之主體是否適格，應先予審酌，以便研析其適用之法令。

(二)起造人資料與申請人資料不符時

實施建築管理後，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件。使用執照所載起造人姓名、住址與土地登記申請人身分證明或建物測量成果圖所載不符時，應查明後依下列方式處理：

- 1.查係使用執照起造人姓名、住址、身分證統一號碼填載錯誤者，由主管建築

機關更正後辦理。

- 2.查係撤、冠夫姓者，由申請人檢附有該項記事之戶籍資料辦理。
- 3.使用執照上起造人姓名、住址查係使用執照核發後變更者，由申請人檢附有該變更記事之戶籍資料辦理。
- 4.使用執照上起造人住址查係通訊住址者，由申請人在申請書備註欄切結辦理。(切結：起造人住址確係通訊住址，如有不實，願負法律責任)

(三)申請人非起造人時：

- 1.查係權利移轉者，由申請人檢附移轉契約書或其他證明文件憑辦；其未檢附契稅收據者，登記機關於登記完畢後，應通報稅捐稽徵機關。(土地登記規則第79條第1項第4款、建物所有權第一次登記法令補充規定第19點)
- 2.建物所有權第一次登記申請人非起造人時，如未能檢具移轉契約書或其他證明文件，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1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。(內政部85年11月18日台內地字第8510926號函、內政部87年7月21日台內地字第8707380號函)切結書詳如附件七所示。

(四)特殊情形

- 1.夫妻聯合財產中，中華民國74年6月4日以前以妻名義為建物起造人而取得使用執照之未登記建物，於中華民國86年9月27日前，夫或妻一方死亡或夫妻均死亡者，仍推定為夫所有，除為妻之原有或特有財產外，夫得以自己名義或由夫之繼承人申辦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3點)¹²
- 2.關於民國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

¹²關於夫妻聯合財產制之規定，74年6月3日修正前〈民法〉第1017條及最高法院台抗第一六一號判例謂「妻於婚姻關係存續中始行取得之財產，如不能證明其為原有財產或特有財產，依〈民法〉第1016條及第1017條第二項規定，即屬聯合財產，其所有權應屬於夫」，基於男女平等原則之考量，前開法條已於74年6月3日予以修正，惟〈民法親屬篇施行法〉對於上述修正未設特別規定，致使修正前已發生現尚存在之聯合財產，仍適用修正前之規定，由夫繼續享有權利，未能貫徹憲法保障男女平等之意旨。因之，84年7月19日大法官會議作成釋字第四一〇號解釋，對於〈民法〉親屬篇修正前已發生現尚存在之聯合財產，應如何處理，俾符男女平等原，有關機關應儘速於〈民法親屬篇施行法〉之相關法規檢討修正。是以乃有〈親屬篇施行法〉第六之一條之增訂。總統於民國85年9月25日公布增訂〈民法親屬篇施行法〉第六條之一，其規定「中華民國74年6月4日以前結婚，並適用聯合財產制之夫妻，於婚姻關係存續中以妻之名義在同日以前取得不動產，而有左列情形之一者，於本施行法中華民國85年9月6日修正生效一年後，適用中華民國74年〈民法〉親屬篇修正後之第1017條規定：一、婚姻關係尚存續中且該不動產仍以妻之名義登記者。二、夫妻已離婚而該不動產仍以妻之名義登記者。按法規生效日之起算，依〈中央法規標準法〉第十三條規定暨大法官釋字第一六一號解釋，應自公布日第三日起發生效力，總統於85年9月25日明令公布〈民法親屬篇施行法〉修正，故其生效日為9月27日，因之即自該日起算一年，夫應於民國86年9月26日以前主張更名登記，逾期者，該不動產之所有權為妻所有。

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，宜訴請司法機關確認後據以辦理。（內政部89年3月20日台內中地字第8904882 號函）

- 3.債務人怠於申請辦理建物所有權第一次登記時，債權人得依法院確定判決代位申請。（建物所有權第一次登記法令補充規定第1點）
- 4.共有建物所有人申請建物所有權第一次登記，如他共有人經通知而不會同申請者，得代為申請。（建物所有權第一次登記法令補充規定第2點）
- 5.建物使用執照起造人為無法人資格之工廠或商號¹³，應以全體合夥人名義申辦公同共有建物所有權第一次登記。如為獨資型態者，應以其代表人或負責人名義為登記之權利主體；如組織型態不明者，得檢具1人以上保證無其他出資人或合夥人之保證書，以其代表人或負責人名義為登記之權利主體。（內政部93年8月26日內授中辦地字第0930011914號函、申請土地登記應附文件法令補充規定第9點）

二、時

發生登記原因之法律行為或法律事實，由於發生之時間不同，適用之法令與應備文件亦有差別，新法令公布時應注意其法律行為之發生時期及適用日期與內容。

建物所有權第一次登記為任意登記非強制登記，所有權人可依其需要辦理保存登記。而其建物所有權第一次登記又可分為建管前及建管後建物，發生登記原因之法律事實，由於發生之時間不同，適用之法令亦有差別。建管後大部分均有使用執照為依據，而建管前之情況較為複雜及具有變化性。

合法建築物之認定係以建築行為完成日期為準，通常指下列情形之一者：

- (一)實施建築管理地區，檢具使用執照，使用執照之核發日期。
- (二)實施建築管理前已建造完成者：按建築管理前合法房屋之認定係以建築行為

¹³無法人資格之工廠或商店申請相關資料規定彙整：

一、原則：1. 非法人之商號及工廠不得為登記權利主體。（申請土地登記應附文件法令補充規定第九點）2. 土地、建物登記名義人以自然人或法人為限，故建物使用執照起造人為無法人資格之工廠或商號，應以出資之自然人或法人名義辦理建物所有權第一次登記。（內政部80年7月1日(80)內地字第8080010號函）

二、例外：1. 辦妥營業登記或公司登記者：建物使用執照起造人為無法人資格之工廠或商號，商號已辦妥營業登記、工廠已辦妥營業登記或公司登記者，應提出商業主管機關核發之登記證明文件及出資人證明文件。（內政部80年7月1日(80)內地字第8080010號函）2. 獨資型態：工廠或商號在未辦理營業登記前，申請人持工廠設立許可文件載明工廠係獨資型態，又使用執照所載起造人工廠或商號之代表人(負責人)與申請人相符者，地政機關亦得予受理；如有不符，應另檢具移轉契約書、法院確定判決等足資證明其為權利人之證明文件，以憑辦理登記。（內政部80年11月19日(80)內六字第8079416號函）3. 合夥型態：倘工廠設立許可文件載明工廠係合夥組織，於工廠或商號辦妥營業登記前，得加具保證人一人以上之保證書，敘明確無其他出資人或合夥人情事，以全體合夥人名義申辦公同共有建物所有權第一次登記。（內政部80年12月23日台(80)內地字第8073992號函）4. 文件未記載工廠組織型態：建物使用執照無法人資格之工廠或商號為起造人名義，又工廠設立許可文件未記載工廠之組織型態，該代表人或負責人申請建物所有權第一次登記，除依本部80年7月1日(80)內地字第8080010號函規定辦理者外，於工廠或商號辦妥營業登記前，倘檢具保證人一人以上之保證書敘明確無其他出資人或合夥人情事，地政機關亦得予受理。（內政部82年3月8日台(82)內地字第8203013號函）

完成日期為準，與設立房屋稅籍無涉。其建築管理前建築之建物，建築完成日期應由起造人負責舉證，並由登記機關會同有關機關認定之。(內政部營建署 91 年 10 月 28 日營署建管字第 0910059499 號書函)

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。

第二項之建物與基地非屬同一人所有者，並另附使用基地之證明文件。(土地登記規則第 79 條)

三、事：係指為辦理建物所有權第一次登記

指請求登記之事項而言，依現行法令之規定，登記事項之種類為土地標示、所有權與他項權利；登記事項之法律關係(內容)為土地權利之取得、設定、移轉、變更或消滅。當事人請求登記之事項為何，登記審查作業時應先予查明，以便瞭解其所應適用之法令。建物所有權第一次登記乃請求土地標示及所有權部資料之登載。

(一)申請第一次登記之建物，需為依法新建或舊有之合法建物，將標示及所有權部登記於地籍資料庫中。

(二)倘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。(建物所有權第一次登記法令補充規定第 21 點)

(三)已預為抵押權登記之建物，於辦理建物所有權第一次登記時，應另編建號為之，並將該預為抵押權登記內容轉載於該建物他項權利部，同時刪除原編建號建物之標示部及建號，俾利第三人充分了解這該建物他項權利登記情形。若承攬債務已清償，得依承攬人出具預為抵押權塗銷同意書辦理登記，無須

再行轉載於新登記建物他項權利部。(92年5月1日內授中辦字第0720082830號函)

四、物

土地登記之物，即為登記之客體，雖僅包括土地與建築改良物兩種，但由於土地利用上管理使用之法令規定致使「物」趨向於複雜。建物所有權第一次登記者，指合法建物所有權人第一次向登記機關申辦登記之謂也。其建物之意義，依建築法第四條規定：「本法所稱建築物，為定著於土地上或或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物。」第七條規定：「本法所稱雜項工作物，為營業爐竈、水塔、瞭望臺、招牌廣告、樹立廣告、散裝倉、廣播塔、煙囪、圍牆、機械遊樂設施、游泳池、地下儲藏庫、建築所需駁坎、挖填土石方等工程及建築物興建完成後增設之中央系統空氣調節設備、昇降設備、機械停車設備、防空避難設備、污物處理設施等。」依建物之類型觀之，亦有一般建物、區分所有建物、農舍¹⁴、特殊建物¹⁵…類型之保存。

此外，建物登記簿上依地籍測量實施規則第287條所載：一般建物以段或小段為單位，依申請先後，逐棟編列建號，以五位數為之。特別建物數棟併編一建號為母號，亦為五位數，其各棟建物之棟次以分號編列，為三位數。

第四節 小結

綜上所述，本研究於本章已就我國現行土地登記法制上關於建物所有權第一次登記規定之重點與在實務上操作上，以審查四要素之「人、時、事、物」四面向，探討相關規定及審核重點，予以陳明。其中亦包含審查時需檢附的相關資料，如切結書、協議書等範本格式，亦一併由附件方式檢附於後，以利地政審查與民眾申辦建物所有權第一次登記作業之參考。

由本章內容可知，本擬規範民法所定不動產物權之登記之法律—土地法，關於建物所有權第一次登記之事項，事實上是未設明文，完全由法規命令性質之「土地登記規則」以及屬內部規範性質之行政規則—「建物所有權第一次登記法令補充規定」等法令，作為其規範之依據。此外，本研究經查內政部地政司法令檢索系統，建物所有權第一次登記於內政部解釋函令方面，尤以區分所有建物登記之解釋函令居多，由此亦可知區分所有建物登記之重要性，現行法令似乎無法因應

¹⁴本條例中華民國89年1月4日修正施行後取得農業用地之農民，無自用農舍而需興建者，經直轄市或縣(市)主管機關核定，於不影響農業生產環境及農村發展，得申請以集村方式或在自有農業用地興建農舍。前項農業用地應確供農業使用；其在自有農業用地興建農舍滿5年始得移轉。但因繼承或法院拍賣而移轉者，不在此限。本條例中華民國89年1月4日修正施行前取得農業用地，且無自用農舍而需興建者，得依相關土地使用管制及建築法令規定，申請興建農舍。本條例中華民國89年1月4日修正施行前共有耕地，而於本條例中華民國89年1月4日修正施行後分割為單獨所有，且無自用農舍而需興建者，亦同。第1項及前項農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人；農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權；已申請興建農舍之農業用地不得重複申請。(農業發展條例第18條第1項至第4項)

¹⁵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)、名勝史蹟之建物。

新型態物權產生所造成之各種變化性問題，故本研究擬將區分所有建物登記專章系統化彙整相關法令及函令資料，以作為審查人員審查作業之參考。

第三章 區分所有建物登記之概述

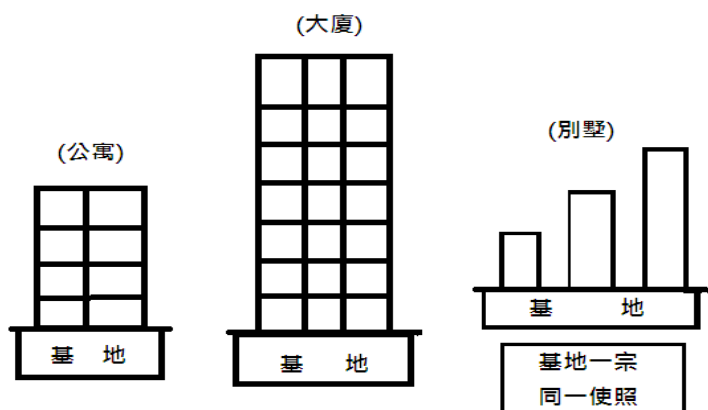
(橫向之集合透天建物及縱向之公寓大廈)

一般所有權採一物一權主義，即「物之成分除法律有特別規定外，不得單獨為物之標的」(29上字1678號參照)，而區分所有權係為因應都市人口遽增，居住結構改變，所發展出特有之所有權型態。本文擬就區分所有建築物之物權產權關係分別從專有部分、共有部分與基地部分加以解析。在解析前，對區分所有建築物與建築物區分所有權之意義與相關法令，擬先予以說明。

第一節 區分所有建物之意義與現行法令

一、意義

依公寓大廈管理條例第三條第二項規定：「指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所有權。」詳言之，係將一建築物區分為數個特定範圍，無論是分棟縱切(併排建物縱切數戶，例如二層連棟別墅縱切成個人擁有一戶)、分層橫切(樓房分層橫切，例如七層獨棟建築物而各層分屬一人所有)、甚或縱橫交互而分套(樓房橫切後，再於各樓縱分各所有人，例如十二層大樓的第五層分成四戶，各戶有其所有權)等三種，各所有人就其特定部分，有獨立所有權；而就各特定部分以外之共用部分，推定為各所有人所共有之謂。其區分所有建物態樣，如圖三所示。



圖三 區分所有建物態樣圖

二、現行相關法令

民法物權編第一章通則及第二章所有權之修正案，於98年1月12日經立法院三讀通過，1月23日總統公布。其中，有關建築物區分所有權之規定作了極大幅度之修訂，除修訂原條文第799條及第800條外，還增訂第799條之1、2兩條文。第799條係有關區分所有建築物物權構造之規定，主要內容包括：修訂

區分所有建築物之意義(民法第 799 條 I)。增訂：一、專有部分與共有部分之範圍及使用(民法第 799 條 II、III)。二、共有部分與基地應有部分之分配比例(民法第 799 條 IV)。三、專有部分、共有部分與基地權利處分之不可分離性。第 799 條之 1 則為有關區分所有建築物管理關係之規定，主要內容為：一、共有部分與約定共用部分之修繕費及其他負擔之分擔方法(民法第 799 條之 1 I、II)。二、規約內容對特定區分所有人顯失公平時之救濟途徑(民法第 799 條之 1 III)。三、導入團體法法理，區隔規約與一般約定對特定繼受人拘束力對問題。至第 799 條之 2 則為區分為數專有部分之建築物為一人所有經區分所有登記時，準用第 799 條之規定。第 800 條乃正中宅門使用之規定。(溫豐文，2009)

區分所有建物登記適用民法第 799 條與公寓大廈管理條例，法條修正內容，茲分述其緣由如下：

- (一) 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，始足當之，為明確計，爰將現行條文前段「各有其一部」之規定修正列為第一項「各專有其一部」規定，明定就該部分有單獨所有權，且就該建築物及其附屬物之共同部分為共有。
- (二) 為區分所有權客體之專有部分，除須具有使用之獨立性外，並以具有構造上之獨立性為必要，至區分之特定部分是否具備構造上之獨立性，其需求嚴密之程度因客體用途之不同而有差異，隨著未來建築技術之發展，與社會生活之演變亦有寬嚴之不同。※ 基於以上修法說明，區分所有權客體之專有部分之規定，構造上已不必嚴格有遮斷性了。
- (三) 區分建築物之專有部分經其所有人同意後，得依規約約定共同使用，共有部分亦得依規約約定由特定所有人使用，俾符物盡其用之旨。
- (四) 關於區分所有建築物之共有部分及基地，各區分所有人應有部分比例究為若干，應有原則性之規範，爰於第 4 項予以明定，俾供遵循。
 1. 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。」
 2. 強行規定或例示規定？修法過程中，為牽就實務，有默契地加了但書規定，使例外變原則，原則變例外。
- (五) 專有部分與其所屬對應之共有部分應有部分及其基地之權利，有不可分離之關係，爰規定不得分離而為移轉或設定其他負擔。至於所屬之共有部分，僅指區分所有建築物之專有部分所配屬之共有部分，例如游泳池、網球場等公共設施。
- (六) 區分所有建物之「共有部分」，基於民法第 799 條將區分所有建築物之「共用」部分修正為「共有」部分，即在強調共有部分屬物權登記之概念，而地政機關辦理建物之測量登記，係屬物之所有權登記，本宜就建物實體為忠實登記，又因共有部分性質屬各專有部分之從物，必隨之處分、變更或設定負擔，為確認其權屬，自應依大法官釋字第 600 號解釋意旨辦理登記，以確保

人民財產權及維護交易安全。

總之，上述兩條文已針對區分所有建物之法律關係及登記作詳細規定，較比土地登記規則及公寓大廈管理條例之規定更明確而完整。民法物權編修正後，於98年1月23日公布施行，地政機關辦理區分所有建物登記有所依之法源將更為完備，建物區分所有登記制度，將由此完全確立。惟土地登記規則及公寓大廈管理條例與修正後民法物權編用辭不一致部分，應以民法物權編之用辭為準，配合修正(許仁舉，2001)。但在立法體系上，依中央法規標準法第16規定，特別法應優先於普通法之適用之，因此公寓大廈管理條例須優先顧民法物權編區分所有權之規定適用。立法者除特別法外，就普通法仍設有重覆規範，除強調具重要性之基本原則外，不無疊床架屋之虞，此為我國立法常見之特色，法理上似可將之刪除(陳保龍，2010，頁11)。

但目前既為有效條文，本文就普通法—民法及特別法—公寓大廈管理條例，二者規定一併整理如下：

表一、民法第799條及公寓大廈管理條例對照表

民法第799條	公寓大廈管理條例
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。(民法第799條第一項)	一、係指在構造上或使用上或建築執照設計圖樣上標有明確界線，得區分為數部分之建築物及基地。
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。(民法第799條第二項前段)	二、區分所有：指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。(§3)
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。(民法第799條第二項後段)	三、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。(§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。(民法第799條第三項)	【標的：主建物、附屬建物)(有權狀)專有專用。】
	四、共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬於專有之附屬建築物，而供共同使用者。(§3)
	【標的：公共設施大公(全體共用)，小公(部分人共用)，車公(部分人停車用)(無權狀)共有共用。】
	五、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。(§3)
	【標的：法定空地之停車位使用權、下層之停車位使用權，共有專用。】
	六、約定共用部分：指公寓大廈專有部

分經約定供共同使用者。(§3) (專有共用)

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。(民法第799條第四項)

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。(民法第799條第五項)

專有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。
(§4-II)

資料來源：本研究整理。

第二節 區分所有建物之產權關係—專有部分

公寓大廈學說上稱為「區分所有建築物」，其問題可分為兩大方面，即所有關係與管理關係。其中，所有關係為管理關係之基礎，而台灣實施土地登記以來，區分所有建物之測量登記，大致區分其所有關係產權由專有部分(主建物與附屬建物)、共有部分及其基地三者組合而成。不過在土地登記法規中，並未將三者賦予明確定義，本研究進一步將其相關法令與規定彙整說明。

一、專有部分¹⁶之意義

建築物區分所有之標的，專有部分須具構造上及使用上之獨立性，則專有部分在建築執照設計圖樣上，應標有明確界線，且在構造上及使用上具有獨立性，始得為專有部分之登記，而成為區分所有人之專有部分。通常專有部分以牆址包圍，與其他專有部分不相通，直接或經由共同走道、樓梯間、電梯間、電梯等而與外界往來。於專有部分成立之所有權，為區分所有權，由區分所有人享有，與建築物所有權相同，得登記、轉讓、租賃或設定抵押權等等(徐淑貞、張梅英，2005)。因此，大廈地下室或屋頂之汽車停車場，僅以白線區分大廈各戶之停車區域，該特定停車區域不得為單獨所有權之客體，即非專有部分。此外每一區分部分與一獨立之建築物相同，須有完全之經濟效用，而判斷一建物之區分部分，

¹⁶就建築物區分所有與一物一權法理概念之關係，首先需予以界定者，乃係何謂法律上之一物？按一物之界定，必將隨著社會之進步、經濟之發達而與時推移，而不應僅侷限於傳統物理上之認定。從而，有認為所謂「物」，除了包括動產及不動產在內外，亦不論其為固體、液體、氣體，蓋隨著時代的進步，並已逐漸擴大至「法律上具有排他支配之可能性」者為已足。而依據前揭對於「物」概念之整理，就人體以外之可支配客體而言，其僅需現實存在具有可識別性，並得以滿足人類社會生活需要之經濟使用機能，於法律之擬制上即得以將該客體視之為「一物」；據此，現實物理上之一物，法律應否認其得依概念之劃分而視為數物，端視公示技術能否充分表達，以及劃分後是否減損其整體經濟效用為斷。故於事實認定上，倘若區分所有建築物之數專有部分，於社會經濟觀念上已具有相當獨立性，並得以牆壁、隔間等方式在物理上予以區分，則性質上似宜認定為「數物」；依此推論，區分所有建築物中之專有部分，既然在法律設計上得區分為數物並各自對應有一所有權，則其與一物一權之概念自無違背。(施旻孝，2008，頁9-10)

可否單獨使用，最重要的是看該區分部分是否有獨立之出入門戶，若被區分之一室須經過鄰室始得進出，既不能成為區分所有權之客體，反之雖需使用共用之走廊、樓梯以通大門但不須經鄰室，則不失為單獨區分所有之客體，而為專有部分(吳明陵，1994)。

二、專有部分之產權登記項目

在產權登記方面，專有部分標的包含主建物及附屬建物，茲分述如下：

(一)主建物之登記

具使用上及構造上之獨立性建物，包含客廳、餐廳、臥房、廚房等。主建物應編列門牌。所謂使用上之獨立性(例如：獨立水電)、構造上之獨立性(例如：獨立出入通道)。若具構造上及使用上獨立性而屬獨立之建築物，苟其常助原有建物之效用而交易上無特別習慣，即屬從物。若僅具構造上獨立性而未具使用上獨立性(仍非獨立之建物)，而常助原有建物之效用者，為附屬物。從物與附屬物均為抵押權效力所及，然概念不同。

(二)附屬建物之登記

1. 定義

附屬建物係指附屬在主建物四週而依附主建物存在，且為不可分效用之建物，其使用與結構上不具獨立性。附屬登記於主建物，以主建物之建號為建號，且併同「主建物」於同一張所有權狀表示者。其與主建物相連，都歸房屋主人專有專用。林更盛曾以附屬建物為主題，將附屬建物之意義深入探討，增建是否為附屬建物一環，得到結論為其取決於該增建部分從其面積、使用狀況、隔間、出入門戶、與原建物依存程度、經濟效用與價值等情綜合判斷(林更盛，2003)。

附屬建物並非台灣登記法規所獨創，日本登記實務亦有此一用語，惟從物權法的概念而言，「附屬建物」必須為兩幢(或棟)獨立之建築物間，有利用上之一體性，且有從屬關係，不得分離處分或設定負擔。

2. 附屬建物之登記沿革：

早期，所謂「附屬建物」是沿襲日據時期之登記用語，其登記內容如：「禽畜舍」、「倉庫」等，直到 62 年 10 月 16 日台北市政府函示「領有使用執照之陽台可依其實際面積以「附屬建物」辦理測量登記。」其後，登記項目從陽台、平台開始，甚至曾擴及「花台、屋簷、雨遮、雨棚、雨庇、裝飾牆、露台」，因項目繁雜，標準不一(連其上方無頂蓋之露台亦可登記，引起學界反彈)，嗣於 85 年 6 月 4 日經內政部檢討修正，始限定於「陽台、屋簷、雨遮」始可辦理登記。(林旺根，2010)茲分述如下：

- (1) 台灣省政府 46 年 5 月 3 日令牆壁外之陽台、露台等不予登記。
- (2) 台北市政府 62 年 10 月 16 日領有使用執照之陽台，可依實際面積以附屬建物測量登記。
- (3) 台灣省政府 63 年 6 月 28 日發布台灣省土地建物複丈規則，牆壁外之突出物不予登記。

- (4)內政部 70 年 7 月 23 日竣工平面圖所載陽台等突出物，不論其是否超過一公尺，以附屬建物辦理測量登記。
- (5)內政部 71 年 8 月 12 日發布建物測量辦法，陽台、屋簷、雨遮准予登記。
- (6)內政部 79 年 6 月 27 日修正發布地籍測量實施規則，陽台、屋簷、雨遮仍准登記。
- (7)內政部 81 年 5 月 30 日訂定建物所有權第一次登記法令補充規定，因退縮建築形成之露台及建築牆外突出部分(裝飾牆) 准予登記。
- (8)內政部 85 年 6 月 4 日修正建物所有權第一次登記法令補充規定，建物使用執照竣工平面圖載明陽台、屋簷或雨遮得以附屬建物登記。連接於一樓主建物直上方有遮蓋物，使用執照竣工平面圖註明為平台或陽台准予登記，但花台、雨棚、雨庇、裝飾牆、栽植槽、露台不予登記。
- (9)內政部 90 年 2 月 16 日修正建物所有權第一次登記法令補充規定，增加但書規定。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。使用執照竣工平面圖已將附屬建物計入樓地板面積得予登記。
- (10)內政部 95 年 12 月 14 日台內地字第 0950193520 號函指出建築技術規則中「入口雨遮」與「雨遮」定義不相同，應屬不同之構造物。「入口雨遮」非屬陽台、屋簷或雨遮性質，仍應計入樓地板面積，方可辦理建物第一次測量登記。
- (11)中華民國 100 年 6 月 15 日前領得建造執照之建造執照之建物，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¹⁷。(建物所有權第一次登記法令補充規定第 28 點第 2 項)

表二 陽台、屋簷、雨遮得否登記之修正沿革

時間	法令	登記	不予登記
46.5.3	統一規定建物平面圖測繪辦法(62.6.28 廢止)		牆壁外之陽台、露台等不予登記
62.10.16	臺北市政府函規定	領有使用執照之陽台，可依實際面積以附屬建物測量登記。	
63.6.28	台灣省土地建物複丈規則		牆壁外之突出物不予登記
70.7.23	內政部 70 年 7 月 23 日台內地字第 33654 號函	竣工平面圖所載陽台等突出物，不論其是否超過一公尺，以附屬建物辦理測量登記。	

¹⁷本次因刪除第 11 點之 3 關於已將附屬建物計入樓地板面積者，得以申辦登記之規定，為避免之前領得建造執照之建物，其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，致建物登記面積減少，引發購屋之消費糾紛，故增訂第 2 項規定。

71.8.12	建物測量辦法(79年6月27日廢止併入地籍測量實施規則)	陽台、屋簷、雨遮	
81.5.30	建物所有權第一次登記法令補充規定第11點之3	1.因退縮建築形成之露台 2.建築牆外突出部分(裝飾牆) 准予登記	
85.6.4	同上	1.陽台、屋簷或雨遮 2.連接於一樓主建物直上方有遮蓋物,使用執照竣工平面圖註明為平台或陽台	花台、雨棚、雨庇、裝飾牆、栽植槽、露台
90.2.16	同上	增加但書規定;使用執照竣工平面圖已將附屬建物計入樓地板面積者	露臺、花臺、雨棚、雨庇、裝飾牆、栽植槽等
95.12.14	台內地字第0950193520號函	「入口雨遮」應計入樓地板面積,方可辦理測量登記	入口雨遮
100.6.15	建物所有權第一次登記法令補充規定第28點第2項	100年6月15日前領得建造執照之建造執照之建物,使用執照竣工平面圖已將附屬建物計入樓地板面積者,	

資料來源：本研究整理

3.附屬建物登記範圍

建築法規本來就規定為法定的附屬建物，如陽台¹⁸、雨遮。有鑑於附屬建物名目太雜，85年6月4日『建物所有權第一次登記』法令已修訂，該日期之後申請建照者，能夠登記附屬建物面積只剩陽台、雨遮、屋簷三種，其他如露台¹⁹、花臺、雨棚、雨庇、裝飾牆、栽植槽等均不登記。本文茲將附屬建物之登記範圍整理如下：

- (1)建物除實施建築管理前建造外，其竣工平面圖載有陽臺、屋簷或雨遮者，得以附屬建物辦理測量登記。(地籍測量實施規則第273條)
- (2)建物除使用執照竣工平面圖上載明為陽臺、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。(建物

¹⁸陽台：係指直上方有遮蓋物者。平台：建築法及公寓大廈管理條例相關法規並未另就「平臺」予以定義，惟「連接於一樓主建物，直上方有遮蓋物，使用執照竣工平面圖上註明為平臺或陽臺者，得以附屬建物登記。使用執照竣工平面圖上註明為平臺或陽臺者，得以附屬建物登記。」(建物所有權第一次登記法令補充規定11點之2)

¹⁹露台：係指直上方無任何頂遮蓋物之平臺。

所有權第一次登記法令補充規定 11 點之 3)(已刪併入 28 條第 2 項)

- (3)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。(建物所有權第一次登記法令補充規定第 28 點第 2 項)²⁰
- (4) 建築法及公寓大廈管理條例相關法規並未另就「平臺」予以定義，惟「使用執照竣工平面圖上註明為平臺或陽臺者，得以附屬建物登記。(建物所有權第一次登記法令補充規定 11 點之 2)
- (5)約定為附屬建物，比如地下層，一般來說是屬於公共使用，但除了法定公共設施外，如果超挖的部分也可以約定屬一樓所有，為一樓的附屬建物，只是這種約定的附屬建物，現在比較少見。

三、實務討論

附屬建物非屬消費者生活起居所不可或缺，但其面積之大小與登記之多寡攸關購屋者之權益，產權面積所登記之坪數，亦成為買賣與交易動機成立與否之主因。是以，屋簷、雨遮，得否登記？如何計價？更屬消費爭議發生之隱憂。部分學者認為只要是建築物之一部分，包括附屬建物之陽台、屋簷、雨遮都應登記；也有人批評屋簷、雨遮之功能性與實用性，不應與陽台相提併論。王進祥認為虛坪之認定本應以消費者之認知或建物實際使用之功能性判斷為宜。試問一坪屋簷、雨遮或陽台，仍以 10 萬、20 萬甚或百萬之主建物方式計價，得謂為公平與允適嗎？故另針對附屬建物之內政部開會討論決議，分述如下：

(一)中華民國建築開發公會全國聯合會，於 98 年 7 月 29 日於監察院調查處諮詢座談會，主張考量陽台、雨遮等所具功能性，如不予登記，將影響居住品質與人民財產權之確保：

- 1.陽台、雨遮等若不予登記，將使陽台、雨遮等功能喪失。
- 2.取消陽台、雨遮登記並未達到保護消費者目的。

(二)內政部營建署於 98 年 10 月 6 日邀集相關機關召開「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，有關建築技術規則修正會議」結論：

雨遮、屋簷及陽台具有提供建築物外部遮陽，有利建築外殼節能、遮雨及建築物防火之功能，陽台得供作洗衣、曬衣、設置空調室外機及熱水器之用，且位於建築物外牆之外，列為免計入建築面積、容積之項目，及其得免計入建築面積及容積之上限，尚屬合理，宜維持現行規定；惟雨遮及屋簷非可供人員實質使用之空間，建議修正建物所有權登記規定時，列為不得登記之項目。

(三)內政部地政司於 98 年 10 月 13 日召開「建物面積統一及附屬建物測繪登記」

²⁰因刪除建物所有權第一次登記法令補充規定第十一點之三關於已將附屬建物計入樓地板面積者，得以申辦登記之規定，為避免之前領得建造執照之建物，其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，致建物登記面積減少，引發購屋之消費糾紛，故增訂第二十八點第二項規定：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。

會議，針對屋簷、雨遮及陽台等附屬建物測繪登記事宜結論：

民法第 799 條第 2 項前段規定，專有部分係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，是建物應同時具備構造上及使用上之獨立性，方得辦理其所有權之測繪登記。因屋簷、雨遮之效用甚微，且未具前開構造上及使用上可獨立之要件，不再辦理測繪登記，而陽台可供生活空間使用，且符合前開要件，得予測繪登記。本部(地政司)於上開 98 年 10 月 13 日會議時，即討論獲致共識，刻正研修地籍測量實施規則第 273 條第 3 款：

★修正前：「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台、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。」

★修正後：「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者，以其外緣為界，並以附屬建物辦理測量。」。

(四)內政部於 98 年 12 月 22 日召開研商建物所有權第一次登記法令補充規定部分條文修正草案會議。

(五)內政部 98 年 10 月 30 日公告修正預售屋買賣契約書範本第三條：

房屋登記面積、附屬建物面積，即竣工圖上之陽臺__平方公尺(__坪)、雨遮__平方公尺(__坪)及屋簷__平方公尺(__坪)，合計__平方公尺(__坪)。附屬建物未列明項目面積不予計價

內政部基於公平正義與消費者保護之前提，針對虛坪問題，自 99 年 5 月 1 日起，規範預售屋買賣契約應就主建物、附屬建物與共有部分分別定價。

第二節 區分所有建物之產權關係—共有部分

按「共用部分」依公寓大廈管理條例第 3 條第 4 款規定，係指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者，俗稱之「公共設施」。建物共有部分，如地下室、外牆、公共電樓梯、走廊、屋頂平台……等，各區分所有人應按其應有部分之全部為使用收益，而實際上，一幢建築物其設施設備係共同使用，無能切割為單一權利，是以設專有使用權行使獨占或違章情形屢見，在區分所有人均分配有持分之權利下，建築物之共同使用空間難以劃分界定，此係實務面上所引致之問題。茲就共有部分之概念與相關法令彙整如下：

一、共有部分之概念

集合住宅必有公共設施之配置，由於範圍與內容並無統一規定，在建築法與土地登記規則所引用之名稱亦不完全符合，在習慣上，分別為全體共有部分及一部共有部分，亦即所謂「大公」與「小公」之劃分，成立數個所有權之客體，並於登記實務上編有數個建號，並分別測繪其面積。基此，共有部分再為區分之判斷標準如何？以下擬就相關法令與實務進行整理與探討。

(一)全體共有部分：(大公共設施)

俗稱為「大公」，由全體住戶共同分擔，主要包括配電室、台電受電室、機械房、蓄水池、水箱、空調室、清水池等、出入口門廳...等，即歸整棟集合住宅之所有權人均需使用之部分，在建物登記上，必須以用途為公共設施之登記，不

得併入單獨所有權內登記之。區分所有物共有部分之登記僅建立標示部及加附區分所有建物共用部分附表，其建號、總面積及權利範圍，應於各區分所有建物之所有權狀中載明之，不另發給共用面積之所有權狀。是以，以公共設施之內容，並未在個人持有之產權中載明。

再者，建築技術規則所定應附建之防空避難設備或停車空間等，該名稱因有法定之停車空間與非法定之停車空間，或有併入大公共設施內登記，亦有單獨另編一建號登記，其共有性質或專有性質隨著法令變更，產權不因停車種類而個別登載或統一規範，致使建物登記趨於繁複。依據日本學者我妻榮之論述，共用建物既有「所有關係」和「管理關係」兩個側面，因而日本不予登記共用部分。

(二)一部共有部分：(小公共設施)

即俗稱為「小公」，係由部分住戶（或當層住戶）共同分擔，通常指稱為該單一樓層或叢聚型大樓之單幢建築體，其電梯間、通道、走廊、門廳等。在公寓大廈管理條例施行前之登記實務上，或可併入主建物登記，於產權之公示上顯得公共設施比例較小，83年修法後，小公之共用部分登記方式與大公相同，二者區別為共有之人數不同而已。現行因建築物設計與設施相較過去為多樣化，單獨所有權之產權中，多有數個單獨編列之建號，並僅記載面積與持有權利範圍，其中使用之內容與位置仍闕如。而有些建商會將「小公」登記於主建物內，故應事先查明以免日後發生糾紛。

公共設施無所有權狀，在建物登記簿中亦僅有「標示部」及「共同使用部分附表」兩部分，且係隨同主建物移轉，而不能單獨處分、設定抵押，亦不能分割。

二、共有部分之登記法令沿革

區分所有建物之共有部分，依據土地登記規則第81條規定可知，其一係建築物公共設施之配置位置或設施之結構空間，分別予以合併後，編定一個建號，由區分所有人持分共有。其二項係共用空間僅以附表將面積以及權利範圍(非空間範圍)登載於一登記簿上，均無法於所有權人持有之權狀中獲悉，交易之雙方欲知詳情，應另於地政機關申請土地登記謄本與測量成果圖。

又現行之登記方式，因法律關係趨向複雜，再以建築法系、地政法令之變革因素，各時間點之登記公示性質並非一致，是為我國地籍登記制度中，廣為討論之議題，故本文將關於區分所有建物共用部分之測量登記，因所依據之「地籍測量實施規則」、「土地登記規則」及「公寓大廈管理條例」之修正及施行，整理區分為以下階段：

(一)地籍測量實施規則83年10月17日修正前：

區分所有共用部分原則應測繪於各區分所有建物之內，並標明之。其有特殊情形者，應視各區分所有權人實際使用情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各區分所有權人所共有。

(二)地籍測量實施規則83年10月17日修正後：

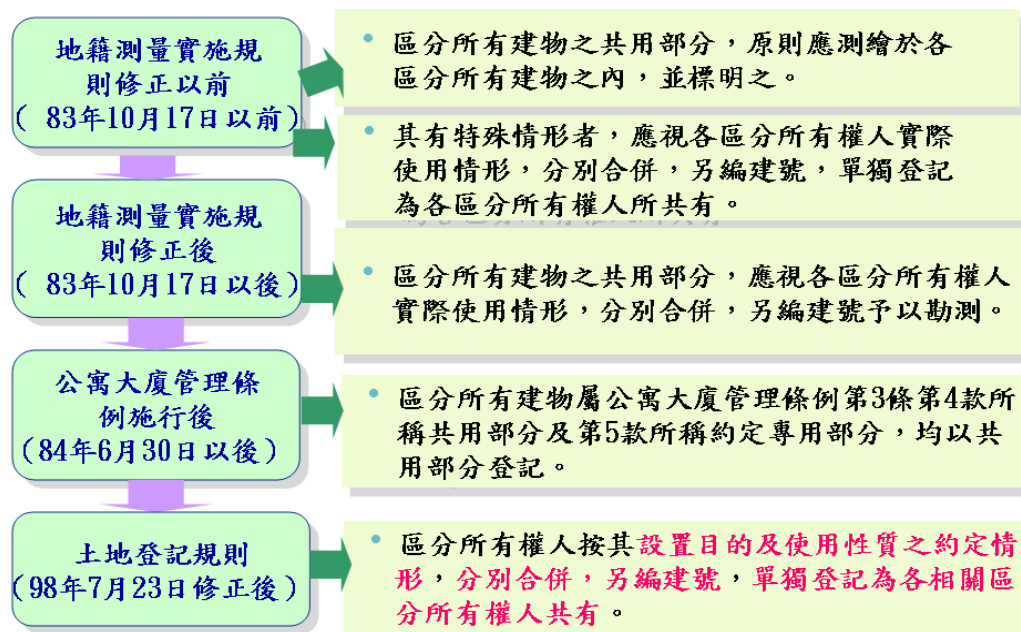
區分所有建物之共用部分，應視各區分所有權人實際使用情形，分別合併，另編建號予以勘測。即專有部分及共用部分分別測繪登記。

(三)公寓大廈管理條例施行 84 年 6 月 30 日以後：

區分所有建物屬公寓大廈管理條例第 3 條第 4 款所稱共有部分及第 5 款所稱約定共用部分，均以共用部分登記。

(四)土地登記規則 98 年 7 月 23 日修正後：

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。



圖四 共有部分之登記法令沿革示意圖

三、共有部分之產權登記項目

(一)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，應以共有部分辦理登記。前項共有部分登記之項目如下：

- 1.共同出入、休憩交誼區域，如走廊、樓梯、門廳、通道、昇降機間等。
- 2.空調通風設施區域，如地下室機房、屋頂機房、冷氣機房、電梯機房等。
- 3.法定防空避難室。
- 4.法定停車空間（含車道及其必要空間）²¹。
- 5.給水排水區域，如水箱、蓄水池、水塔等。
- 6.配電場所，如變電室、配電室、受電室等。
- 7.管理委員會使用空間²²。
- 8.其他經起造人或區分所有權人按其設置目的及使用性質約定為共有部分

²¹按法定停車空間係就建築物整體之法定停車位為計算之基礎，並非每一個別停車位。（內政部 85 年 6 月 27 日台內地字第 8505406 號函釋參照），其使用必包含車位、車道及其必要之空間，為免實務執行產生爭議，爰增加「含車道及其必要空間」等文字，以資明確。

²²依內政部 92 年 7 月 15 日內授營建管字第 0920087944 號函規定，建築技術規則建築設計施工編第 162 條第 1 項第 2 款規定得不計入總樓地板面積之「管理委員會使用空間」，應位於公寓大廈共用部分且不得約定專用，爰增訂第 2 項第 7 款規定。

者²³。(建物所有權第一次登記法令補充規定第 12 點)

(二)騎樓

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)不具獨立之建物或未增編門牌者

構造及使用上不具獨立之建物或未增編門牌者，不得以區分所有建物辦理登記。按區分所有建物，區分所有權人得就其區分所有部分之權利，單獨申請登記，為土地登記規則第 71 條所明定，該區分所有部分在建物構造上與使用上應具有獨立性，並經編訂有門牌，始得為區分所有建物登記之權利客體，本案建物三、四、五層之構造及使用上既不具獨立性，且無法增編門牌，自不能以區分所有建物逐層編列建號分別登記。(內政部 76 年 8 月 7 日台內地字第 524371 號函)

(四)社區遊憩中心

以兩個不同建照經全體起造人協議得將集中留設於其中一建照作為兩建照建物所屬之共同使用部分。「社區遊憩中心」作為兩建照建物之共同使用部分可申辦測量、登記，受理單獨編列建號辦理登記。(內政部 83 年 7 月 15 日台內地字第 8383079 號函)

(五)地上一層用途為健身服務業、一般事務所，不能依起造人切結登記為共用部分。公寓大廈之起造人依使用執照所記載之用途，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、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說辦理，並無得依起造人切結將地上一層部分用途登記為共用部分之規定。(內政部 96.5.22 內授中辦地字第 0960726358 號)

四、共有部分與其所有權之劃分

(一)區分所有建物共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。是以共用部分應依各區分所有權人實際使用情形並依其申請，分別合併另編建號，不宜由地政機關逕為認定建物共用部分之項目及合併方式。(內政部 83 年 12 月 21 日台內地字第 8315101 號函)

(二)區分所有建物之共用部分，應另編建號，單獨登記，並依下列規定辦理：

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之登記僅建立標示部，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。(土地登記規則第 81 條)

²³又區分所有建物之共有部分，性質上應為建物區分所有權人利用該建物所必要者，故區分所有權人間之約定仍應合乎各共有部分之設置目的及使用性質，爰參照土地登記規則第 81 條第 1 項、公寓大廈管理條例第 9 條第 2 項及司法院釋字第 600 號解釋意旨，修正現行條文第 2 項第 7 款部分文字，並調整為第 8 款。

- (三)實務上地政機關辦理區分所有建物之共用部分登記分有「大公」、「小公」情形，係依土地登記規則第 81 條規定，依區分所有權人按各共用部分之設置目的及使用性質之約定情形，分別編列建號，登記為各相關區分所有權人共有，地政機關尚無逕行判定其項目及權利範圍。
- (四)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 內授中辦字第 0920084468 號函)

五、共有部分登記注意事項

- (一)司法院釋字第 600 號：不動產物權登記具有公示力與公信力，登記內容自須正確真實，以確保人民之財產權及維護交易之安全。不動產之區分所有建築物，因係區分一建築物而各有其一部，各所有人所享有之所有權，其關係密切而複雜，故就此等建築物辦理第一次所有權登記時，各該所有權客體之範圍必須客觀明確，俾貫徹登記制度之意旨。

主管機關確實登載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項目內容。(內政部 98 年 10 月 16 日台內地字第 0980195168 號) 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。惟為使消費者瞭解其建物共有部分之項目，請 貴處(府)督請所轄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。」等字樣。

- (二)共有部分之權利範圍登記

1.依比例

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。(民法第 799 條第 4 項)

2.屬於同一人所有

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。(民法第 799 條之 2)

3.按各專有部分面積與專有部分總面積之比例

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 年 4 月 2 日內授中辦地字第 1016650578 號令)

4.共用部分與區分所有建物未能同時申請登記

區分所有建物共用部分，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檢附共用部分建物平面圖及該棟建物竣工平面圖，並添附切結書敘明願依前條規定分算其共用部分之持分，將來如其他相關區分所有建物所有人證明該登記之持分與某權利範圍不符時，同意更正後，准予先行申辦登記。

至共用部分應屬其他區分建物所有人之權利，應於該相關區分所有建物申請登記時，提出證明文件並審查其持分無誤後登記之。登記機關於審查時應注意同一基地上之相關建號，並先行查明共用部分之建號，以避免共用部分重複登記。(71年10月20日台內地字第101985號函)

六、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之相關規定

自公寓大廈管理條例立法以來，地下層依法附件之防空避難設備與停車空間建築物與公寓大廈管理間之法律關係，向為極易孳生爭議之灰色地帶，尤其是單獨編列建號而以「建築物」方式登記之停車空間建築物，並非公寓大廈主建築物之「附屬建築物」，其與公大廈之連繫因素頗為薄弱，在法律上(建築法令)甚至可以視為二不同之建築物。因此必須釐清停車空間建築物與公寓大廈建築物間之法律關係(莊柏毅，2005)。茲就其法令與所衍生之相關函釋，彙整分述如下：

(一)建物所有權第一次登記法令補充規定第 10 點：

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有部分，其屬內政部中華民國 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。

(二)區分所有建物停車空間及防空避難設備如何辦理產權登記

「依建築法第一百零二條之一規定，建築物依規定應附建防空避難設備或停車空間，按其性質應依土地登記規則第八十一條規定辦理所有權登記，但為考量社會實際發展需要，依左列規定辦理：(內政部80年9月18日台內營字第8071337號函)

- 1.區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間均不得與主建築物分離，應為該區分所有建築物全體所有權人所共有或合意由部分該區分所有建築物區分所有權人所共有。
- 2.前項區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間所有權登記，參照土地登記規則第 81 條²⁴規定辦理。
- 3.區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間，其移轉承受人應為該區分所有建築物之區分所有權人。

基於法律不溯既往原則，並避免購屋糾紛影響人民權益，對新申請建造執照之案件，應依前開結論辦理。

²⁴註：土地登記規則第 81 條

- 1.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。
- 2.區分所有建物共有部分之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。

(三)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(內政部 85.02.27 台內地字第 8573716 號函)

(四)關於民國 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、登記事宜(內政部 89.03.20 台內地字第 8904882 號函)

- 1.本案經函准法務部八十九年二月十七日法八十九律字第 O 三九一九八函略以：「一、按行政法規之適用應以行為時之法規為準，不得溯及既往（中央法規標準法第十三條、第十八條、台灣南投地方法院八十三年度勞訴字第一號判決參照），否則將違反行政法規不溯及既往原則（行政法院八十一年度判字第九七六號、七十六年度判字第一一八八號判決要旨參照），而行政法院四十九年判字第一 O 八號、五十六判字第八十一號、五十六年判字第二四四號判例亦指明『實體從舊、程序從新』之適用法規原則。二、次按貴部訂頒之建物所有權第一次登記法令補充規定第十一點：『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同使用部分，如其屬八十年九月十八日台內營字第八 O 七一三三七號函釋前請領建造執照完成，依使用執照記載或由當事人合意認非屬共同使用性質並領有門牌地下室證明者，得依土地登記規則第七十九條規定辦理建物所有權第一次登記。』查本案建物係於民國六十年一月十三日取得使用執照，而地下防空避難室不得與主建物分離，貴部於八十年九月十八日方以台內營字第八 O 七一三三七號函釋，又法定防空避難室必須以共同使用部分辦理登記，亦係貴部於八十五年六月四日以台內地字第八五七五二一 O 號函增訂之『建物所有權第一次登記法令補充規定』第十一點之四始明定，而公寓大廈管理條例第三條第四款固就『共用部分』設有定義規定，但該條例制定公布之日期係八十四年六月二十八日。本案地下防空避難室之興建在上開條例及補充規定、函釋之前，似均無上開規定或函釋適用之餘地。準此，本案似難認係當然為共同使用部分。依來函資料所述，本件地上四層區分所有建物，依使用執照興建一棟七戶建物，原起造人為李○○、朱○○等二人，其使用執照地下防空避難室平面圖未載明權屬，地上各區分所有建物於七十六年間辦竣第一次登記後，陸續移轉予吳○○等五人在案，現吳○○持六十年一月十三日台北市政府工務局核發之使用執照並附吳○○一人繳納該地下室房屋稅之繳款書及切結書聲明地下層為地上各區分建物之共同使用部分，申辦地下層（防空避難室）測量、登記。行政法規之適用應以行為時之法規為準，不得溯及既往，既如前述，是故，貴部認為本案建物使用執照起造人為李○○、朱○○二人，其地下層（防空避難室）之權屬，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（建物所有權第一次登記法令補充規定第十一點參照），如有爭議時訴請司法機關確認後據以辦理，本部敬表贊同。」

2. 綜上所述，本案建物使用執照起造人為李○○、朱○○二人，其地下層（防空避難室）之權屬，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，如有爭議時宜訴請司法機關確認後據以辦理。（按：原土地登記規則第七十六條修正後為第八十二條）

(五) 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，嗣後得由部分區分所有權人代全體區分所有權人申辦登記（內政部 90.12.24 台九十內中地字第 9084443 號函）

關於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，嗣後得否由部分區分所有權人代全體區分所有權人申辦登記事宜，業經本部邀集有關機關會商獲致結論：「（一）按區分所有之建物申請登記時應檢具之文件，土地登記規則第 79 條業已明定。惟早期取得建造執照區分建築物之地下層，使用執照記載為防空避難室，於 71 年辦理建物所有權第一次登記時，未併同主建物申辦登記。該地下層自始即為該區分所有建築物之管理委員會管理，且由全體區分所有權人兼作停車場使用迄今，該地下層屬共用部分，如要求須取得全體當事人之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，並應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，登記機關得予受理。（二）為顧及當事人之權益，登記機關於辦理建物所有權第一次登記公告時，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。」

(六) 建物所有權第一次登記，有關共用部分登記，應依行為時之法規及所附使用執照之記載或由當事人合意為之（內政部 92.10.30 內授中辦地字第 0920084468 號函）

1. 查民法第 799 條規定：「數人區分一建築物，而各有其一部者，該建築物及其附屬物之共同部分，推定為各所有人之共有，……。」，是以現行法律，並未限制區分所有建物之共同部分，不得由部分區分所有權人依區分所有權人之約定或建物之性質，取得該部分之所有權。至其應有部分比率若干，則應依民法第 817 條之規定。而公寓大廈管理條例第三條第四款所謂共用部分為「指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。」故區分所有建物共用部分之所有權屬及範圍，仍應依全體區分所有權人協議或依該共用部分之性質定之，合先敘明。

2. 次查本部 69 年修正之土地登記規則第 70 條、第 72 條增訂申請建物所有權第一次登記時，須附具建物平面圖、位置圖、建管機關核發之使用執照或其他證明文件，藉以顯示建物之權源、位置、權利範圍、是否為合法建物及區分所有之建物後而得由區分所有權人單獨申請登記，並明定其共同使用部分，確未能測繪於各區分所有建物內者，得另編建號，單獨登記；另為解決區分所有建物由部分區分所有權人申辦所有權第一次登記時，其共同使用部分(現行規則修正為共用部分)之持分未能協議者應如何辦理，爰經本部 71 年 10 月 20 日台內地字第 101985 號函規定：應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。上開規定同時兼顧法令並保障未會同申請權利人之權益，乃一權宜便民之措施，依當時情況，尚無不妥。
 3. 另按行政法規之適用應以行為時之法規為準，不得溯及既往(中央法規標準法第 13 條、第 18 條參照)，否則將違反行政法規不溯及既往原則(行政法院 81 年度判字第 976 號、76 年度判字第 1188 號判決要旨參照)。次按本部訂頒之建物所有權第一次登記法令補充規定第十一點：「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。」；地下防空避難室不得與主建物分離，亦經本部 80 年 9 月 18 日台內營字第 8071337 號函釋有案，又法定防空避難室必須以共用部分辦理登記，本部 85 年 6 月 4 日台內地字第 8575210 號函增訂之「建物所有權第一次登記法令補充規定」第 11 點之 4 爰予明定，而公寓大廈管理條例第 3 條第 4 款固就「共用部分」設有定義規定，但該條例制定公布之日期係 84 年 6 月 28 日。准此，於上開條例及補充規定、函釋之前領得建造執照之建物，均無上開規定或函釋之適用。
 4. 綜上說明，申請建物所有權第一次登記，有關共用部分登記，應依上開規定及行為時之法規及所附使用執照之記載或由當事人合意據以辦理。
- (七) 有關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 年 1 月 17 日內授中辦地字第 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 年 1 月 3 日內授中辦地字第 0950724908 號函釋意旨，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，得適用土地登記規則第 98 條之規定。

(八)有關區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間之登記管制事宜乙案。(內政部 100 年 5 月 27 日內授中辦地字第 10007246381 號函)

1. 依據本部 100 年 5 月 19 日邀請中華民國地政士公會全國聯合會、各直轄市政府地政局(處)、部分縣市政府地政機關及本部法規委員會(請假)、營建署等開會研商獲致之結論辦理。

2. 按依本部 80 年 9 月 18 日台內營字第 8071337 號函釋意旨，區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間均不得與主建築物分離，應為該區分所有建築物全體所有權人所共有或合意由部分該區分所有建築物區分所有權人所共有，亦即不得約定由區分所有建築物內某一區分所有權人單獨所有；又參依民法第 817 條第 1 項規定，共有之法律關係應為二人以上之多數人共享一物之所有權，故本部 85 年 2 月 27 日台內地字第 8573716 號函，有關區分所有建物內作為共有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之釋示，應予維持。

3. 為落實本部上開 80 年 9 月 18 日及 85 年 2 月 27 日函釋意旨，登記機關於受理區分所有建物所有權第一次登記時，應就申請人檢附之使用執照竣工平面圖所示法定防空避難室或法定停車空間審查有無合意由某一專有部分單獨所有之情形。至於建物所有權第一次登記後登記名義人所為之權利移轉行為，應符合公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項，關於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之規定。

(九)登記機關受理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之公告處所，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，該公告文件效力之發生以揭示於登記機關公告處所之公告為準。(內政部中華民國 101 年 03 月 27 日內授中辦地字第 1016650490 號函)

按登記機關辦理建物所有權第一次登記，於經審查無誤後，應依土地

登記規則第 84 條規定準用同規則第 72 條、第 73 條及第 75 條之規定，於主管登記機關之公告處所公告 15 日，公告期滿無人異議後辦理登記；若土地權利關係人於公告期間提出異議而生權利爭執事件者，登記機關應於公告期滿後依土地法第 59 條第 2 項規定移送調處。惟鑑於公寓大廈管理條例公布施行前之區分所有建築物，主管建築機關備查之使用執照等相關圖說未標示專有或共用部分，且依本部 80 年 9 月 18 日台內營字第 8071337 號函釋，建築物於該函釋前請領建造執照興建完成者，其依法附建之防空避難設備或停車空間得約定以專有或共用部分辦理登記，而該等區分所有建築物之地上專有部分多已完成登記，並經多次移轉予第三人，致登記機關受理是類區分所有建築物之地下層所有權第一次登記案件時，權屬易生爭議。故為消弭爭議並兼顧相關權利關係人之權益，登記機關辦理是類補辦地下層所有權第一次登記之公告處所，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。

(十)有關單獨區分所有權人申請補登「共用部分」面積之執行疑義(內政部 101 年 4 月 16 日內授中辦地字第 1016650696 號函)

有關早期取得建照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乙案，復請查照。

查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檢附共同使用部分建物平面圖及該棟建物竣工平面圖，並添附切結書敘明願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分算其該登記之持分與某權利範圍不符時，同意更正後，准予先行申辦登記，前經本部 71 年 10 月 20 日台內地字第 101985 號函釋有案，本案請參依上開規定辦理。

七、停車位登記

(一)停車空間概述

停車位係一般通俗的說法，停車位之內涵源自於「停車空間」。在不動產買賣上，最常遭遇的情形，便是停車空間產權登記問題，以 83 年 9 月至 84 年 5 月底所發生的停車位空間糾紛中為例，其中高達百分之 46 屬於產權方面。(徐淑貞，2006，2)購屋者往往花了許多金錢後，才發現對於該停車位空間無所有權而僅享有使用權；或建商雖在售屋廣告上標明「附車位」，然而在購買後，卻必須按月向管理委員會繳交停車位之使用費或租金，始得使用該車位。另外常發生的情形係原區分所有人同時購買

了房屋與停車位，嗣後僅出賣房屋而保留停車位所有權或僅出賣停車位而保留房屋所有權時，買受人究竟可否取得買賣標的所有權，亦有問題。一般消費者，對於停車位的種類，不甚瞭解，所購買之停車位，在何種情形下，可取得建物所有權狀，或只登記在共同使用部分。其地下室停車位產權問題的糾紛，究其根源，乃是在於地下室停車位產權登記方式，業者與消費者有認知的差異。

有關停車空間登記方面，內政部地政司也作了許多努力，85年停車位編號登記之創設，98年7月23日配合民法修正將土地登記規則第81條修正為，共有部分得依設置目的及使用性質之約定，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有；此後車位空間必須以車道及其他必要空間一併測繪登記，即可解決部分不肖建商將車道及其他必要空間登記為全體共有的問題。基此，本研究欲進一步彙整討論停車空間之種類與相關產權登記型態間之關係。

(二)停車空間種類

地下室停車空間附建於區分所有建物之地下層，地下室停車空間之設置依據係依建築法規定，而產權登記係依土地法、地籍測量實施規則與土地登記；地下室停車空間產權登記型態，因不同時間設置，而有不同的型態。建築物地下室停車空間的種類，依建築法是否強制設置規定，將之分為法定停車空間、獎勵增設停車空間、自行增設停車空間：



1.法定停車位登記

法定停車位係指依建築技術規則施工篇第59條規定，總樓地板面積在一定範圍內，所強制應附設之停車位，其數目與樓地版面積成一正比。在都市計畫內區域住宅、集合住宅等居住用途建築物，樓地版面積超過500平方公尺(151.25坪)部分，每150平方公尺(45.375坪)設置一輛，所以停車位數量是與總樓地板面積成正比增加。

2.獎勵增設停車空間

獎勵增設停車空間係指依建築技術規則施工編第59條之2規定，為因應停車空間之不足而鼓勵在法定停車空間外增設停車空間，並以增加樓地板面積作為獎勵，其授權直轄市、縣(市)主管機關訂定其建築物增設停車空間鼓勵要點有：「台北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點」、「高雄市鼓勵

建築物增設停車空間實施要點」及由「台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」三種。獎勵增設停車空間依規定應提供公眾停車使用，故不僅是區分所有權人可使用，且不特定人亦可依約定使用，惟依84年10月3日內政部（84）台內營字第8480450號函之解釋，區分所有權人亦屬「公眾」，故依此解釋，停車空間不論由所有權人使用或供不特定人依約定使用，咸屬供公眾使用。

3. 自行增設停車空間

自行增設停車空間係指起造人在法定停車空間外，自行增設符合法律規定之停車空間，建築面積未受獎勵者。但其增設之數目可見於建築圖之面積計算表或平面圖，此種停車空間為合法之停車空間。（徐淑貞，2006，頁38-39）

(三) 地下室停車空間種類與產權登記型態之關係

地下室停車空間產權登記，由於在80年9月18日內政部函釋，對於不同種類的停車空間具有決定性的影響，因此分別討論其登記方式。

1. 民國80年9月18日以前取得建造執照（主管建築機關收文日期）者

(1) 法定停車空間

於民國80年9月18日以前請領建照執造而新建完成的建物，其附建的法定停車空間，可依主建物或附屬建物或共用部分方式辦理產權登記，並無強制性規定。內政部於民國63年10月29日以台內地字第600329號函規定「高樓大廈」之公共使用部分登記方式，同時表示地下一層部分可經區分所有人協議，登記為個人所有。區分所有建物之「停車位」無硬性規定登記方式，其產權歸屬也無強制規定。至區分所有建物之公共使用部分兼作停車空間者，各區分所有人權利劃分，概依民法第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」，第820條第1項規定：「共有物，除契約另有定外，由共有人共同管理之」認定之。

以主建物方式登記依當時土地登記規則第76條規定，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。此為建設公司或一般消費者所採用的方式，其登記方式，即是有單獨持分的建物所有權狀，可以將停車空間單獨出售給需要停車空間者。承買停車空間者係取得持分的建物所有權狀。有權狀中記明之，不另發給所有權狀。而在建物測量成果圖上，地下室包括所有公共設施，停車空間並未分別標示所以無法從建物登記謄本和建物測量成果圖瞭解停車空間位置。

簡言之，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）

(2) 獎勵增設或自行增設停車空間

在民國80年9月18日前取得建造執照而新建完竣之建物，所附建的獎勵增設停車

空間或自行增設停車空間，由起造人或申請人合意約定可依主建物或附屬建物或共用部分登記。

2. 民國80年9月18日以後取得建造執照（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）法定停車空間

內政部為了強制將「法定停車空間與法定防空避難室」予以管理，並避免出售於同一棟住戶以外之第三人，乃於民國80年4月30日邀集相關單位研商：「依法應附建之停車空間為建築物必要之設施，其性質與共用走廊、樓梯相同，不必編定門牌。」並在民國80年9月18日以台內營字第8071337號函釋，造成房地產界極度震撼與惶恐，遂有「九一八事變」之稱，此函釋將停車空間之產權登記作統一規定如次：

依建築法第102條之1規定，建築物依規定應附建防空避難室設備或停車空間，按其性質應依當時土地登記規則第72條規定，辦理所有權登記，但為考量社會實際發展需要，依左列規定辦理：

- A. 區分所有建築物內之「法定」防空避難設備或「法定」停車空間均不得與主建築物分離，應為該區分所有建築物「全體所有人」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。
- B. 前項區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間所有權登記，「參照」土地登記規則第72條規定辦理。
- C. 區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間，其移轉承受人應為該區分所有建築物之區分所有權人。
- D. 基於法律不溯既往原則，並避免購屋糾紛影響人民權益，對「新申請建造執照」之案件，應依土地登記規則第81條規定辦理。（內政部85.6.27台內地字第8505406號函）

地下停車空間產權登記方式，經過前述法令變革後，依照此解釋函規定，法定停車空間產權登記方式，有兩種：

a. 以「大公」方式辦理登記

是將地下室停車空間和全棟所有之共用部分，如變電室、水箱、樓梯、門廳、電梯間、防空避難室等分別合併編建號，單獨登記為各相關區分所有權人所共有。簡言之，即是有購買地下室停車空間者，協議產權登記持分面積較沒有購買停車空間者較多。因地下室的停車空間數與全棟大樓之戶數未必相同，所以沒有購買停車空間者，對於地下室的停車空間沒有使用權。

b. 以「小公」方式辦理登記

是將地下室停車空間，另編一個建號，但不包括樓梯、電梯、變電室、消防設備、門廳等，並分配有購買停車空間之區分所有權人者，登記為各區分所有權人所共有；沒有購買停車空間之區分所有權人，則沒有地下室停車空間之持分面積。此種產權登記只有標示部，並無所有權狀與他項權利部。但為使各區分所有權人對於共用部分之持分權利持分能於登記簿上明確表

示，於標示部後加列「區分所有建物共用部分附表」，載明各區分所有建物所有人取得之持分權利。

(2) 自行增設或獎勵增設停車空間

自行增設或獎勵增設停車空間產權登記，依內政部83年5月13日台內地字第837531號函，依此函釋，自行增設或獎勵增設停車空間產權登記，有下列兩種方式：

- A. 以共用部分辦理登記自行增設或獎勵增設的停車空間，若與法定停車空間同屬一層，在構造上及使用上無法區隔，則與停車空間必須以共用部分方式登記，即是自行增設或獎勵增設的停車空間，亦必須以共用部分登記。
- B. 以主建物辦理產權登記：自行增設或獎勵增設的停車空間，若與法定停車空間在構造上及使用上各具獨立性，由當事人合意，倘非屬共用部分，並編列門牌，領有戶政機關核發之地下室證明書，或領有戶政機關核發之地下室證明書，或領有地下室所在地址證明書者，得以主建物辦理登記，即是，買一車位，則取得持分所有權及所有權狀。產權由停車空間所有權人以「分別共有」之型態持有，領有單獨所有權狀，可以自由出售，與未擁有此類停車空間之其他區分所有權人或住戶無關。

3. 民國85年2月27日以後（車位編號登記）

(1) 自行增設或獎勵增設停車空間

A. 以共用部分登記

自行增設或獎勵增設停車空間，若與法定停車空間同屬一層，在構造上及使用上無法獨立，則與停車空間必須以共用部分方式登記，即是自行增設或獎勵增設的停車空間，亦必須以共用部分登記，並由申請人選擇是否有車位編號方式登記。

B. 以主建物辦理產權登記

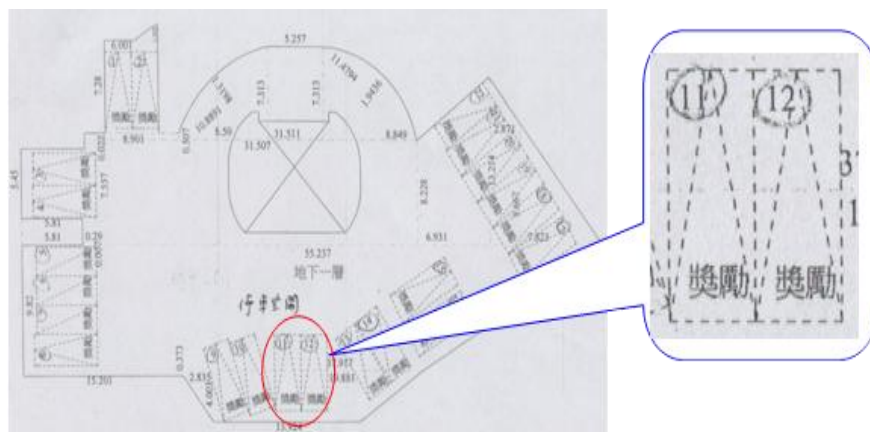
為使登記結果能明確顯示擁有停車空間之產權，與沒購買停車空間之區分所有權人分別計算其權利範圍，且在區分所有建物之共用部分附表權利範圍欄分別登記各個建號之應有部分，內政部於85年2月27日發布台內字第8573716號函釋「有關室內停車空間權屬之認定，於辦理建物所有權第一次登記時，按有關依竣工圖所示屬非法定之停車空間，並符合土地登記規則第76條規定」之停車位測繪登記事宜，有下列指示：

- a. 由申請人於申辦登記時，選擇依函釋當時已施行之登記方式辦理登記。
- b. 選擇依編號登記方式申辦登記。作業方式：單獨編列建號，以「主建物」方式登記，在建物登記簿「標示部備考欄」加註「停車位共○位」，在建物登記簿「標示主要用途欄」記載「停車空間」字樣，在建物登記簿「所有權部其他登記事項欄」登載「車位編號○○號」，在建築改良物所有權狀「主任署名欄」上方空白處登載「車位編號○○號」，以電子處理登記事務者，則於「建物登記簿示部」增列「車位編號」欄位，「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」。



主要用途：停車空間
 停車位共計：50位
 建物層數：十五層
 層次：地下三層
 面積：****733.50平方公尺
 總面積：****733.50平方公尺
 停車位編號：18號

非法定停車空間（自行增設或獎勵增設停車空間）以「主建物」申辦所有權登記採車位編號登記方式辦理者，係依此函釋為作業規定。而法定停車空間以「共用部分」申辦所有權登記採車位編號登記辦理者，係依內政部85年9月7日台內地字第8580947號函釋作為依據。所以，非法定停車空間車位編號登記的規定，比法定停車空間以共用部分辦理車位編號登記的規定早實施。



(2) 法定停車空間

A. 以共用部分有車位編號登記

內政部為改進法定停車空間產權登記事宜，於85年9月7日台內地字第8580947號函釋：有關停車位以共同使用部分登記者，其產權登記方式，得由申請人於申辦登記時，選擇下列兩種方式辦理：

a. 選擇依內政部80年9月18日台內營字第8071337號函、81年8月1日台內營字第8184759號函所釋之現行登記方式（指函釋當時之登記方式而言）辦理。

b. 選擇以下列編號登記方式辦理：

(a) 在區分所有建物共同使用部分標示部備考欄加註「停車位共O位」，並另行於現行區分所有建物共同使用部分附表增列「車位編號」欄，並於該欄位登載車位編號，附表備考欄記載「含停車位權利範圍OOO分之OO」，及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O號」。

(b) 區分所有建物同時擁有二位以上屬共同使用部分之停車位者，其備考欄則記載為『含停車位權利範圍○號×××分之××，○號×××分之××』。

(c) 停車空間係依據內政部80年9月18日台（80）內營字第8071337號函示，合意由有停車位之區分所有物之區分所有權人所共有者，則於上開附表『車位編號』欄登載車位編號即可，至有部分區分所有權人同時擁有二位以上停車位者，則於上開附表『權利範圍』欄載明『○號×××分之××，○號×××分之××』。

(d) 土地登記以電子處理者，依左列方式辦理：

『停車位共計：』、『車位編號：』二項之記載，應依內政部85年7月29日台（85）內地字第8587284號函說明一方式登記。但因擁有停車位而增加之共同使用部分之應有部分，則於建物標示部及所有權狀共同使用部分之『權利範圍』欄內加註。至停車空間係依據內政部前揭80年函示，合意由部分該區分所有建物區分所有權人所共有者，則依據內政部前85年函示列印『停車位共計：』及『車位編號：』

(e) 為利登記實務作業之需，建物測量成果圖應按竣工圖應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。

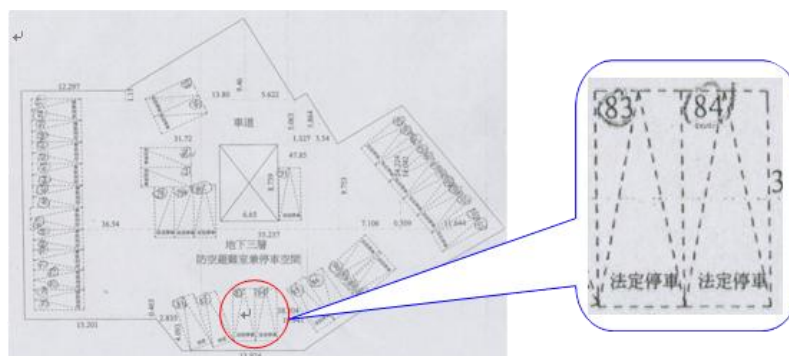
內政部86年3月25日台內地字第8674739號函指示補充規定，數區分所有權人協議共用共同使用部分之某一特定停車位時之電子處理作業登記方式，在建物所有權部之其他登記事項欄註明「車位編號：OOO—OOOOO 與OOOOO 建號共用」，並於列印建物所有權狀時，將其列印於共同使用部分「含停車位編號OOO，權利範圍××××××××之×××」欄位之下方。

停車空間以編號登記方式，在建物登記謄本有登記權利範圍，停車位編號，於建物測量成果圖上，按竣工圖轉繪所劃設之停車位、編號，所以，一般人可以

從地政機關之登記謄本與建物測量成果圖之公示，瞭解停車空間產權情形，減少產權調查時間，並保障交易安全。



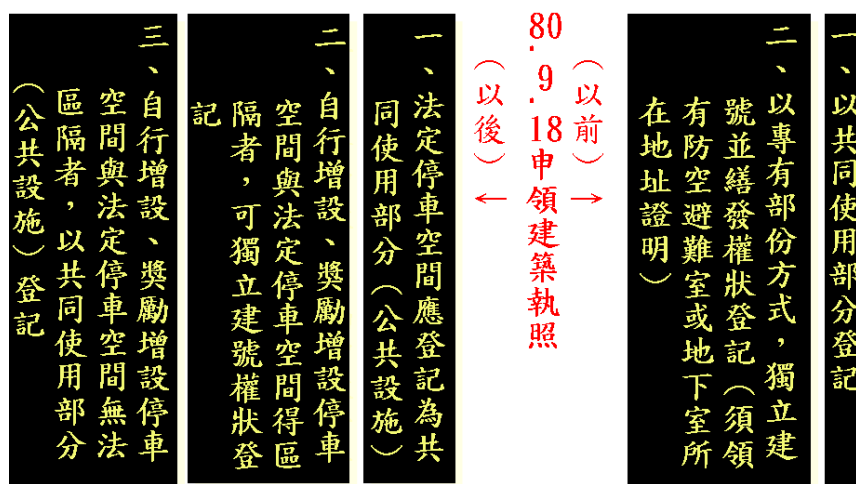
法定停車空間編號登記方式，確實是法定停車空間產權登記事務的一大改進措施，使得有購買停車空間的區分所有權人，能很明確瞭解，停車空間範圍，減少法定停車空間所有權、使用權所發生的爭端。因此，地政機關若能輔導區分所有權人辦理，原未辦理編號登記之共同使用部分性質停車空間申請改按編號登記，不但能使區分所有權人之停車空間產權明確，有利停車位產權移轉與管理。



B. 法定停車空間得併入主建物測繪登記

內政部87年11月21日台內地字第879096號函釋，法定停車空間得併入主建物測繪登記之要件，其內容：案經本部87年10月2日邀集有關機關研商區分所有建物之認定及法定停車空間產權測量登記事宜，獲致結論如下：按「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。為公寓大廈管理條理第3條第3款所明定，故依建物使用執照所附竣工平面圖之記載，公寓大廈之室內法定停車空間如不兼防空避難室使用，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，依上開規定屬專有部分，該法定停車空間於申辦建物所有權登記時，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。該停車空間並不得自主建物分離或為分割標的。

簡言之，即以內政部80年9月18日內政部以台內營字第8071337號函釋時間為界，登記方式如下圖所示：



(四) 停車空間種類與產權登記問題探討

停車空間種類不同，產權登記方式也不同，地下室停車位產權登記方式，以民國80年9月18日內政部解釋前後有不同的登記方式，因此，產生了許多問題。例如：因停車位種類不同，登記方式不同，消費者難以辨別，產生不動產交易糾紛。另就目前之登記實務而言，無論就非法定停車空間或法定停車空間，申請人均得自行選擇是否辦理車位編號的登記。有學者對此有所批評，認為採取當事人自行選擇是否登載編號之政策雖與法定或非法定停車空間任諸當事人自行協議之契約精神相符合，然則可能形成負面影響是在土地登記公示效果之表達上造成了「一國兩制」的缺憾。申言之，倘若有意詐騙之建商一開始即想在車位空間之劃分動手腳，而不欲辦理車位編號之登記，恐對於交易安全之維護有為德不卒之遺憾。按市區每一停車位之市場價格動輒超過百萬，且車位類型、劃定方式牽涉專業，並非一般消費者得以依據常識予以合宜判斷，車位編號登載之有無，涉及交易標的之特定以及當事人得否實地履勘等等，應可認定係具有相當重要之交易資訊；因此賦予測量、登記機關繪製、審查登載

於登記圖籍之工作，並不為過，且相較所可能增添之行政成本，亦會是一種利多於弊的政策方案(施旻孝，2008，109)。故本研究採相同看法，似宜採取車位編號強制登記之立法政策，強制所有區分建物之「法定停車空間」及「非法定停車空間」均需辦理車位編號登記，且不得任意註銷，如此對於不動產交易安全之保障，應得到進一步之提升。

第四節 區分所有建物之產權關係—建築基地

一、意義

依建築法第 11 條第 1 項前段及第 2 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²⁵。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之距離。」由此可知，公寓大廈之基地包括公寓大廈所占之地面及法定空地。然則建築法所指之基地僅係法定之當然基地，參照前揭日本有關建物區分所有等法之規定，當事人並非不得就上述基地所需土地以外之土地，亦一併約定為區分所有建築物所需利用之土地，例如作為區分所有建築物一體使用管理之庭園，或與公路聯絡之通路是。從而本研究以為，所謂區分所有建築物之基地，應係指法定之當然基地與意定之約定基地而言。

關於建築基地於申請建築前是否應合併為一宗，本部 83 年 2 月 24 日台(83)內營字第 8372163 號函示略以：「……建築法令所稱之一宗建築基地與土地法令之『一宗土地』立法旨有別，一宗建築基地中若含數筆不同地號，因其所有權持有情形，地價稅率計算不同等，自不宜於申請建造執照或使用執照前，強制要求合併為一筆地號。」之見解仍予維持。按同一建築基地之所有土地合併為一宗地號，具有加速建築執照審查速度、便利地籍管理、減少申請圖籍謄本及權狀之費用、免納合併複丈費、避免法定空地重複使用及交易糾紛等優點，是以應請相關單位鼓勵業者並加強宣導上開建築基地之土地合併為一宗地號之措施。(內政部 89 年 3 月 20 日台(89)內地字第 8972408 號函)

此外，區分所有建物對於坐落之基地必須要有合法使用權源，否則，將造成無權占有，甚至造成依民法 767 條規定拆屋還地或基地所有權人依據侵權之事

²⁵ 為避免法定空地未依規定而不當移轉，地政機關自民國 89 年 6 月 1 日起，於辦理建物第一次測量登記時，應依下列方式辦理：

1. 建物測量成果圖應加註使用執照之「建築基地地號」，其採人工作業地區，分別於土地登記簿標示部之其他登記事項欄及建物登記簿標示部備考欄加註「建築基地地號：○○段○○小段○○、○○、○○等」；其採電子處理登記作業地區登錄方式如下：

(1) 辦理建物第一次登記，於「建物標示部」其他登記事項欄登打代碼「88」，並將建物測量成果圖所註使用執照之建築基地地號全部登入。

(2) 另增編一內部收件號，登記原因為「註記」，比照前項登錄方式於每筆建築基地地號之「土地標示部」其他登記事項欄註記建築基地地號。(內政部 89 年 3 月 20 日台(89)內地字第 8972408 號函)

2. 至於建築基地空地面積超出留設之法定空地面積者，如經申請人檢附主管機關准予分割之證明文件，申辦建築基地法定空地分割，因分割後之新地號業經檢討已非為該建築基地，自應於土地與建物登記簿標示部加註地號中刪除該新地號。(內政部 95 年 9 月 22 日台內地字第 095145747 號函)

實，請求損害賠償之命運，對社會經濟形成戕害。在檢討公寓大廈建物占用基地之相關法律問題時，亦需先瞭解區分所有建物與基地之利用關係。有基於所有權、租賃權、地上權、典權、借貸權等方式加以利用，後二者之利用權，實際上並不多見。於使用權為所有權者，即為民法上之共有，使用權如為所有權以外之地上權、租賃權者，則屬準共有，且依公寓大廈管理條例第4條第2項、第9條第1項規定及民法物權編施行法修正第8條之5第1項均有基地使用權應有部分之規定，可見其性質上均屬分別共有或準分別共有。(黃吉祥，2009，頁50)

二、基地利用權之態樣

按建築物與其基地乃屬兩個獨立之不動產，然建築物必需建築於基地上，故建築物對於其基地必需有使用權方能合法存在，此項使用權於建築物與基地屬同一人所有者，乃基於基地之所有權權能；於分屬不同人所有時，則不外為物權或債權之使用權，前者如地上權、典權；後者如租賃、使用借貸是，茲分述如下：

(一)基於物權性質之利用關係

1.基於所有權之利用關係

按基地之使用權為各區分所有人所共同享有時，於使用權為所有權者，即為民法上之「共有」，使用權如為所有權以外之地上權、租賃權等者，則屬於「準共有」。學說上雖有將區分所有人間之關係區分為「共有關係」與「分有關係」，認為所謂共有關係，係指區分所有人於買受公寓大廈之建物時，一併購買基地之應有部分，經辦畢所有權登記，即成為公寓大廈之基地所有人；另所謂「分有關係」，則係指相鄰土地之所有權人同意合蓋區分所有建築物，其對於該區分所有建築物所坐落之基地有各自擁有之單獨所有權，其相互間之關係即為分有關係。

2.基於地上權之利用關係

依民法第832條規定：「稱地上權者，謂以在他人土地上有建築物，或其他工作物，或竹木為目的而使用其土地之權。」從而，區分所有人全體與基地所有權人共同設定地上權契約，並辦竣地上權登記，因而取得基地利用權者，應認為全體區分所有人共有該基地地上權。至於區分所有人間之內部關係，依民法第831條之規定，自應準用共有之規定。

3.基於典權之利用關係

依民法第911條規定：「典權，謂支付典價，占有他人之不動產，而為使用收益之權。」從而土地所有權人以土地出典，典權人實際取得典物之使用、收益權。

(二)基於債權性質之利用關係

1.基於租賃權之利用關係

所謂租賃，依民法第421條規定：「當事人約定，一方以物租與他方使用、收益，他方支付租金之契約。」從而土地承租人依據租賃契約取得土地實際使用權，惟土地所有權人為土地業主之身分不變。按區分所有人全體與基地所有權人共同訂定租賃契約，因而取得基地利用權者，應認為全體區分所有

人共同擁有該基地租賃權；至於區分所有人間之內部關係，依民法第831條規定，自應準用共有之規定。

2. 基於使用借貸之利用關係

依據民法第464條規定：「稱使用借貸者，謂當事人約定，一方以物無償貸與他方使用，他方於使用後，返還其物之契約。」從而借用人應依約定方法或借用土地之性質使用之，於契約所定使用期限屆滿時，借用人應將借用土地返還貸與人，其就借用土地所增加之工作物並得取回。(施旻孝，2008，頁24-25)

三、專有部分移轉不得與基地所有權分離而為移轉或設定負擔

- (一) 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。(公寓大廈管理條例第4條第2項)
- (二) 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。(民法第799條第5項)
- (三) 有關公寓大廈管理條例第四條第二項所稱之「基地」意義乙節，按本例第四條第二項所稱之「基地」，即為建築法第十一條第一項所稱之建築基地，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。(內政部89年8月28日台(89)內中地字第8979869號函)

四、基地權利範圍

(一) 依比例

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。(民法第799條第4項)

(二) 屬於同一人所有

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。(民法第799條之2)

(三) 按各專有部分面積與專有部分總面積之比例

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年4月2日內授中辦地字第1016650578號令)

- (四) 另鑑於現今建築多樣化，不同類型、不同規劃之區分所有建築物共有部分及基地應有部分之分配多寡及內容常因建築個案不同而異，且起造人於領得建造執照後多有嗣後銷售之期待，致實務上即使1人所有之區分所有建築物，其共有部分及基地應有部分之比例亦難以逕按民法第799條第4項所訂原則予以分記。故為因應實務執行需要，並切合各共有部分固有之使用性質及設置目的，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，其有關建築物共有部分；停車位等之規劃配置及其權利範圍之計算等，如業經起造人依規定以明確

之計算方式列明並與消費者合意簽訂預售屋買賣契約書；或於第一次登記後與消費者合意按其規劃配置之共有部分及基地應有部分比例交易並完成登記者，應無交易糾紛之虞。援參公寓大廈條例第 9 條及土登 81 條意旨，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。(101.6.8 內授中辦地字第 1016651012 號)

五、申請書適當欄記明標示部適當欄記明

- (一)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。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。(土地登記規則第 83 條)
- (二)區分建物所有權人，於申請建物所有權第一次登記時，依土地登記規則第 83 條規定於申請書適當欄記明之基地權利種類，以所有權、地上權或典權為限。(建物所有權第一次登記法令補充規定第 20 點)
- (三)區分所有權人申請建物所有權第一次登記時，如已依土地登記規則第 83 條規定於申請書記明基地權利種類及其範圍者，勿須檢附基地所有權人之印鑑證明。(內政部 91 年 9 月 11 日台內中地字第 0919985086 號函)

第五節 登記實務案例討論及相關課題

案例：武昌聯合大廈

臺北高等行政法院判決(98年度訴字第1332號、98年10月6日辯論終結)

最高行政法院裁定(100年度裁字第778號)

上訴人：甲○○；被上訴人：臺北市○○地政事務所 代表人乙○○（主任）

一、事實概要：

緣訴外人中華特殊工程股份有限公司（清算人：陳明孝，下稱中華特殊工程公司）於坐落臺北市○○區○○段5小段第164、165、166、167、168地號之土地上興建建物「武昌聯合大廈」，包括作為防空避難室兼停車場用途之地下1層（坐落地號：寶清段5小段第164、165、168號，門牌號：臺北市○○路○段250巷2弄12號，下稱系爭建物）及作為集合住宅使用之地上6層，並於民國（下同）63年7月6日完工經臺北市政府工務局核發63年使字第0887號使用執照在案。

嗣中華特殊工程公司於97年6月10日檢附使用執照存根、建物測量成果圖、門牌證明書、房屋稅籍證明書及臺灣臺北地方法院民事庭97年1月9日北院隆民仁83年度司字第70號函等相關證明文件，向被上訴人申辦系爭建物所有權第一次登記（被上訴人收文號：97年6月10日松山字第12795號），經被上訴人審查無誤後，依法以97年7月22日北市松地一字第09731032200號公告15日（自97年7月23日起至97年8月6日止），時間期滿而無人異議，即於97年8月7日作成松山字第12795號建物所有權第一次登記（與附隨核發之97北松字第016556號建物所有權狀合稱

原處分)。

上訴人不服，主張起造人中華特殊工程公司並無申請系爭建物所有權第一次登記之權利云云，以利害關係人身分提起訴願，亦遭決定駁回，遂提起本件行政訴訟。

二、主要爭點

本研究節錄整理五項主要爭點如下：

(一)系爭建物於結構上得否與主建物分離而獨立？此部分得否單獨為權利登記？

查系爭建物係於63年5月20日竣工之建築物，本件訴外人中華特殊工程公司為該建物之原始起造人，有臺北市政府工務局核發之63使字第0887號使用執照；另系爭地下室依起造人使用執照之記載為防空避難室兼停車場用途，並具備有獨立之出入口（利用車道可直接與建築物外界相通），非屬利用相鄰或區分所有權人之專有部分始能出入，於結構上亦可與其他區分所有建物區隔分離，並經編訂門牌為臺北市○○○路○段250巷2弄12號，故該地下室相對於整體建物而言，於使用上及構造上可謂有其獨立性，依法得為區分所有建物登記之權利客體，應無疑義。

被告亦分別函文，請原告及中華特殊工程公司就系爭建物之使用性質有無約定或協議限期提出證明文件，然期限屆滿雙方皆無提出使用性質約定或協議之證明文件，為兩造所不爭執，可見本件並無證據證明系爭建物業經原告（或其他住戶）與中華特殊工程公司約定為共用部分。

(二)起造人於建物出售時是否將地下室一併賣給區分所有權人？

本案申請人中華特殊工程公司（清算人：陳明孝）依63年使字第0887號使用執照記載係唯一起造人，若申請人為起造人時，則無需檢附上開文件另行證明，是以未將其所有權移轉於第三人前，該權利仍歸屬起造人所有，原告主張已將土地及區分所有建物全部售罄云云，並無依據。

(三)本件起造人於申請系爭建物所有權第一次登記前是否應提出基地使用證明文件並註明基地權利種類、範圍？

申請人如為建築執照或使用執照之起造人，因其申請建照執照時，業已提出基地所有權人之土地使用同意書，是以其申請建物所有權第一次登記時，自勿須再提出基地所有權人同意；另土地登記規則第79條第4項規定，係指實施建築管理前建造之建物，因無使用執照，於建物與基地非屬同一人所有時，則該建物所有權人自當提出其得使用基地之證明文件，與本件之情形有別。

系爭建物所有權第一次登記申請人為該原始起造人，且申請辦理登記之標的亦屬使用執照核准範圍內，依上開規定尚無須另提出基地所有權人同意之證明文件。復觀諸土地登記規則第83條之立法意旨，係為配合公寓大廈管理條例第4條規定，並避免於辦理所有權移轉時滋生疑義，乃於90年9月10日修正土地登記規則時予以增訂，而依建物所有權第一次登記法令補充規定第30點規定：「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。」

系爭建物之建造執照既係在85年6月4日前即領得，則其辦理建物所有權第一次登記，應依修正前之規定為之，自無土地登記規則第83條規定之適用，故不得逕以起造人未註明基地權利種類及範圍，即指被告就本件申請所為之登記為錯誤。

(四)內政部90年12月24日臺內中地字第9084443號函得否作為排除起造人權利之依據？

內政部90年12月24日臺內中地字第9084443號函釋係為就早期取得建造執照區分建築物之地下層，因未併同主建物辦理登記，嗣後得否由部分區分所有權人代全體區分所有權人申辦登記所為之釋明，究其內容並無原始出資建築人不得就其所建築之建築物申請辦理建物所有權第一次登記之意旨，準此，尚不得據此否定起造人原已存在可就系爭建物辦理保存登記之權利。

(五)原處分機關受理該公司之登記申請，卻刻意不通知住戶，徒以於信義巷內辦公處所之形式上公告，即謂無人異議而核發權狀，是否有違所有權第一次登記之相關程序及原告權利？

被告乃依土地法第55條、第58條、土地登記規則第72條、第73條及第84條等規定，以97年7月22日北市松地一字第09731032200號公告（自97年7月23日起至97年8月6日止），因公告期滿無人異議，即於97年8月7日辦竣登記，為兩造所不爭執，復有97年6月10日松山字第12795號土地登記申請書、97年7月22日北市松地一字第09731032200號公告等附卷可稽，是原處分之作成於法尚無不合。而土地登記規則第72條係規定，登記機關對審查證明無誤之登記案件，應公告15日，僅規定以公告之方式對外宣示，無須送達，故原告主張原處分違反「告知及通知義務」，委非可採。

三、登記實務與課題

關於早期建築物之登記，實務上經常遭遇無法登記之問題，其一因時間久遠，中間已經過多次轉手，相關資料已遺失無法舉証或早已無可考。就如當民國60至70年間建築完成取得使用執照之舊建物，未併同主建物登記之地下防空避難室兼停車空間之權屬，究為起造人所有或現住戶所有，查其「構造及使用上不具獨立之建物，或未能增編門牌者，不得以區分所有建物辦理登記。」（內政部76年8月7日台內地字第524371號函），常發生爭議。類此於80年9月18日函釋前取得使用執照之舊建物，其地下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，即其第一次登記，可依使用執照記載或由當事人合意以專有或共有部分辦理登記。即應由申請建物登記之申請人檢附當事人間合意究屬專有或共用性質之特約，以為登記機關審認之依據；倘當事人間無法合意者，因屬私權爭執事宜，宜循司法途徑解決。

又於此附帶一言者，於土地登記行政實務上，以有無編釘建物門牌作為得否辦理建物所有權第一次登記基準之行政解釋，事實上亦屬無法律依據而對人民財產權之限制，已顯然違反法律保留原則。而縱使行政實務上，認為有必要對於未

編釘門牌之建築物限制其所有權登記，亦衡量其是否確實能符合於憲法第二十三條所定比例原則之檢驗，如是，並亦應於土地法中明定之，始能適法。

本判決雖為地政機關勝訴，但也突顯法令制定與民眾認知上的差距，政府的法令制定遲緩，行政函釋與管理政策，繁瑣而不明確，致使建築業者與住戶、或住戶間紛爭迭起，繁瑣之公寓大廈糾紛，大部分皆緣自於停車位的糾紛亂象。如同訴願人就地下室產權認知，其認為地下室應為整棟區分所有權人所共有，但在法令的歷史背景下，於80年9月18日前之共有部分仍可登記為專有部分，又90年12月24日臺內中地字第9084443號函並未排除原起造人不得辦理保存登記之權利，訴願人僅能於登記公告期間提起異議，地政機關公告之處所就格外重要，故內政部在101年3月27日發布重要函釋：「登記機關受理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之公告處所，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，該公告文件效力之發生以揭示於登記機關公告處所之公告為準。(內政部中華民國101年03月27日內授中辦地字第1016650490號函)」希冀能加強保護原區分所有權人之權益，並進而杜絕訴訟情形的發生。

第六節 小結

由於經濟發展、社會繁榮及建築技術的進步，建築改良物已由往日低矮樓層、一人單純所有之情形，發展形成公寓大廈，由數人或數十人以分層、分區劃分為若干部分，而各取得由一部分，本研究於本章就區分所有建物之權屬關係，分別將專有部分、共有部分及建築基地之相關法令與函釋，做一系統化之整理。文獻彙整過程，可得知區分所有建物之法令繁雜，細如牛毛，目前登記實務上以「行政規則」、「行政函示」之明定，即得認為具備登記能力之情形，乃屬屢見不鮮；亦有學者將其總結歸納登記法令之「登記能力」一般性判斷基準，包含：「法規或行政解釋明定得以登載」、「需為不動產物權」、「需為物權性質之不動產法律關係」或「為公法性質對法律關係及負擔」等四項依據。

此外，類此以「註記登記」方式登載於土地登記簿上之資訊，種類上已越趨繁雜，且有日益膨脹之疑慮。雖然「登記能力」與「登記公信力」乃不同層次之問題，然而社會大眾就公部門之登記簿冊所顯示之資訊給予較高之信賴與期待，卻也是不爭之事實。基此，在未來的立法政策上，是否要將「應登記事項」納入法律保留原則之範疇，規範限制以「法規命令」或「職權命令」明定者，方得以登載，期以讓土地登記簿上形形色色之各類註記，做一本質上之釐清，乃為一個值得深思的修正趨勢。

另就具有「登記能力」之個別類型觀察，與登記問題密切相關的乃

是停車位之登記，其相關解釋函令族繁不及備載，亦可知其乃為占建物所有權第一次登記訴訟案件之大宗。本研究以「武昌聯合大廈」做為本章實務案例討論之課題，本案雖上訴至最高行政法院獲勝訴判決，但現階段早期的公寓大廈地下室之權屬不明之情況，仍有不少，本案可說僅為其中一個個案而已，故相關立法單位應加強改進法令上之缺失或遺漏之地方，俾以減少糾紛。

此外，經內政部85年2月27日台內地字第8573716號函示及85年9月7日台(85)內地字第858094號函示已分別明文揭示非法定停車空間與法定停車空間之「車位編號」、「權利範圍」等均得登載於土地登記簿上，從而應具有登記能力。就此而言，可得知有兩項法律上之特色：其一：行政函示亦得以創設登記能力。其二，債權性質之「分管契約」或「規約」在特殊情形下亦得登記在土地登記簿上，從而創設出債權性權利與約定不具登記能力之例外。學者溫豐文亦提出因鑑於都市建築物立體化之趨勢，近年來莫不致力於建築物區分所有權之立法，期以釐清建築物區分所有權間之關係，解決紛爭。因此，本研究乃期盼主管機關能早日制定一部完整而符合國情的建築物區分所有權法。

第四章 建築物所有權第一次登記之問題-以司法院釋字600號解析

建物所有權第一次登記之問題，就司法院於94年7月22日作成釋字600號解釋探討，其中涉及民事問題部分，主要爭議乃係於區分所有建築物共用部分之認定問題，以及當全體區分所有人無法就共有部分之配置比例達成協議時，裁量程序問題，以及裁量基準為何？其為登記實務中所認定共有部分權屬範圍及登記程序之重要環節，此亦與本文第二、三章有所關連。基於本研究之目的，乃在於藉由大法官釋字600號解釋所提相關問題對建築物(包含區分所有建物)所有權第一次登記事項加以檢視，以討論我國建築物所有權第一次登記法制之應有取向與架構；於是以下，擬先扼要就司法院大法官釋字600號概念及相關法令陳明之。

第一節 司法院釋字600號之概念

一、事實概要

聲請人黃○○於民國89年間委託代理人向台北市松山地政事務所申辦區分所有建築物之一樓門廳、電樓梯間、二至七樓電樓梯間與走廊等共同使用部分第一次測量。經該地政事務所就其申請所附文件審查結果，認依其使用執照無法認定申請人就系爭共用部分之權利範圍及位置，而且申請人係經由買賣取得系爭建築物，已非原起造人，乃依地籍測量實施規則第279條第1項之規定，通知申請人補正「全體起造人分配協議書」及「移轉契約書或其他證明文件」，以作為取得共用部分權屬之證明。嗣該地政事務所因聲請人並未依限補正，遂駁回其申請。聲請人不服，向台北市政府提起訴願，遭決定駁回，遞向台北高等行政法院及最高行政法院提起行政訴訟，惟仍遭判決駁回其訴而告確定。

二、聲請人申請釋憲理由

聲請人認84年修正發布之土地登記規則第75條第1款(90年修正為第81條第1款)規定，同一區分所有建物所屬各種共用部分，得依各區分所有權人使用情形予以登記，乃是將區分所有人間就共用部分使用之事實狀態作為決定共用部分所有權分配之依據，係以行政命令不當限制區分所有人就共用部分所有權之歸屬；地籍測量實施規則第279條第1項，要求依使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人分配協議書，以及申請人並非起造人者，應檢具移轉契約書始得申辦建物測量之規定，係不當增加法律所無之限制，均有違反憲法第15條保障人民財產權、第23條規定法律保留原則之疑義，爰向司法院聲請解釋憲法。

三、解釋文內容

司法院大法官於94年7月22日舉行之第1268次會議中，就黃菊○為申辦建物第一次測量事件，認最高行政法院92年度判字第885號判決所適用行為時之土地登記規則第75條第1款、地籍測量實施規則第279條第1項規定，有抵觸憲法第15條、第23條之疑義，聲請解釋案，作成釋字第600號解釋。

(一)立法機關得在符合憲法第23條比例原則之範圍內，制定法律或明確授權行政機關訂定法規命令，形成各種財產制度予以規範：

憲法第15條規定，人民之財產權應予保障，旨在確保個人依財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能(本院釋字第400號解釋參照)。立法機關為確保人民財產權，並兼顧他人自由與公共利益之維護，得在符合憲法第23條比例原則之範圍內，制定法律或明確授權行政機關訂定法規命令，形成各種財產制度予以規範。

(二)依土地法所為之不動產物權登記具有公示力與公信力，登記之內容自須正確真實，以確保人民之財產權及維護交易之安全：

不動產物權為憲法上所保障之財產權，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。」同法第759條規定：「因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權。」是不動產物權登記為不動產物權變動或處分之要件。土地法及其授權訂定之法令乃設有登記制度，以為辦理不動產物權登記之準據。依土地法令所設程序辦理上開不動產物權登記，足生不動產物權登記之公示力與公信力(土地法第43條、本院院字第1956號解釋參照)，為確保個人自由使用、收益及處分不動產物權之重要制度，故登記須遵守嚴謹之程序，一經登記，其登記內容更須正確真實，俾與不動產上之真實權利關係完全一致，以保障人民之財產權及維護交易之安全。

(三)不動產包括土地及建築物，性質上為不動產之區分所有建築物，因係數人區分一建築物而各有其一部，各所有人所享有之所有權，其關係密切而複雜，故就此等建築物辦理第一次所有權登記時，各該所有權客體之範圍必須客觀明確，方得據以登記，俾貫徹登記制度之上述意旨：

不動產包含土地及建築物，性質上為不動產之區分所有建築物係數人區分一建築物而各有其一部，各區分所有人不僅對其專有部分享有所有權，並對該建築物專有部分以外之其他部分及其附屬物亦即共用部分，依一定之應有部分而共有之(民法第799條、公寓大廈管理條例第3條第2、3、4款參照)，而共用部分不僅因建築物結構、形式或功用之不同致其位置、範圍有異，且又因是否為全部區分所有人所共有，而有全部區分所有人之共用部分及部分區分所有人之共用部分之別；建築物區分所有人對各該所有權之客體，於物理上相互連接，在使用上亦屬密不可分，各所有人所享有之專有部分及共用部分，彼此間之權利關係密切而錯綜複雜。於辦理區分所有建築物第一次所有權登記時，各該所有權客體即專有部分及共用部分之範圍及位置等自須客觀明確，地政機關方得據以登記，俾貫徹登記制度之上述意旨。

(四)內政部於中華民國84年7月12日修正發布之土地登記規則與87年2月11日修正發布之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。該登記規則第75條第1款乃係規定區分所有建築物共用部分之登記方法。

上開實施規則第279條第1項之規定，旨在確定區分所有建築物之各區分所有權客體及其共用部分之權利範圍及位置，與建築物區分所有權移轉後之歸屬，以作為地政機關實施區分所有建築物第一次測量及登記之依據。是上開土地登記規則及地籍測量實施規則之規定，並未逾越土地法授權範圍，亦符合登記制度之首開意旨，為辦理區分所有建築物第一次測量、所有權登記程序所必要，且與民法第799條、第817條第2項關於共用部分及其應有部分推定規定，各有不同之規範功能及意旨，難謂已增加法律所無之限制，與憲法第15條財產權保障及第23條規定之法律保留原則及比例原則，尚無抵觸：

民法第799條、第817條第2項關於共用部分及其應有部分雖設有推定之實體法原則規定，但為確保登記內容正確真實，關於規定不動產物權登記與測量程序之不動產物權登記程序法，就其登記程序自非不得為較具體之技術性規範。易言之，區分所有建築物之共用部分若尚未登記或有爭執者，區分所有人之權利固受民法上開規定之保障，然若辦理登記時，為求登記權利內容之詳實，則仍應依不動產物權登記程序法所設之登記程序為之。內政部84年7月12日修正發布之土地登記規則與87年2月11日修正發布之地籍測量實施規則係分別依當時之土地法第37條第2項及第47條之授權所訂定。上開實施規則第279條第1項規定：「申請建物第一次測量，應填具申請書，檢附建物使用執照、竣工平面圖及其影本，其有下列情形之一者，並應依各該規定檢附文件正本及其影本：一、區分所有建物，依其使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人分配協議書(第一款)。二、申請人非起造人者，應檢具移轉契約書或其他證明文件(第二款)。」前者(第一款)係在建築物使用執照無從確定申請人之建築物區分所有權、共用部分之客體範圍及位置時，由建築物區分所有人全體依協議確認各該客體之權利範圍及位置，以確定各建築物區分所有權及共用部分分別共有之內容；後者(第二款)，則係為確定建築物區分所有權如具有移轉原因後，其所有權之歸屬狀態，

均在以之作為地政機關實施測量與登記時客觀明確之程序依據。又該登記規則第75條第1款(90年修正為第81條第1款)規定：「區分所有建物之共同使用部分，應另編建號，單獨登記，並依左列規定辦理：一、同一建物所屬各種共同使用部分，除法令另有規定外，應視各區分所有權人實際使用情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。但部分區分所有權人不需使用該共同使用部分者，得予除外。」係在規定區分所有建築物共用部分之登記方法。至其所稱共同使用部分，應視各區分所有權人實際使用情形，登記為各相關區分所有權人共有之規定，乃在提供認定是否為區分所有建築物共用部分之準據，亦即係以該部分之固有使用方法，性質上為建築物區分所有人利用該建築物所必要者而言。上開各規定均係基於區分所有建築物之專有部分及共用部分彼此間所有關係之複雜性，以及地政機關就登記內容所涉權利之有無，並無實體之判斷權(土地法第34條之1第6項、第46條之2第2項、第56條、第59條參照)而設，應未逾越土地法之授權範圍，且符合登記制度之前開意旨，為辦理區分所有建築物第一次測量、所有權登記程序上所必要，與民法第799條、第817條第二項關於共用部分及其應有部分推定規定，兩者各有不同之規範功能及意旨，前開規則之規定難謂已增加法律所無之限制，與憲法第15條財產權保障及第23條規定之法律保留原則及比例原則，尚無牴觸。

(五)建築物(包含區分所有建築物)與土地同為法律上重要不動產之一種，關於其所有權之登記程序及其相關測量程序，涉及人民權利義務之重要事項者，諸如區分所有建築物區分所有人對於共用部分之認定、權屬之分配及應有部分之比例、就登記權利於當事人未能協議或發生爭議時之解決機制等，於土地法或其他相關法律未設明文，本諸憲法保障人民財產權之意旨，尚有未周，應檢討改進，以法律明確規定為宜：

建築物(包含區分所有建築物)與土地同為法律上重要不動產之一種，土地法雖於第五條就建築改良物設定義規定，繼於第37條第1項，指明該法之土地登記，係謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記，然關於建築物所有權之登記程序及其相關測量程序，不僅缺乏原則規定之明文，且涉及人民權利義務之重要事項者，諸如區分所有建築物區分所有人對於共用部分之認定、權屬之分配及應有部分之比例、就登記權利於當事人未能協議或發生爭議時之解決機制等，亦未如土地總登記於土地法或其他相關法律設相當之規範(土地法第38條第2項、第48條至第71條參照，此部分建築物則未及之)，或完全委諸法規命令(土地登記規則第78條至第84條參照)，本諸憲法保障人民財產權之意旨，均有未周，自應檢討改進，以法律明確規定為宜。另有關於此，本號解釋中，廖義男大法官則提出不同意見書，更直指相關土地地登記規則等規定，乃不僅「欠缺法律明確之授權」，且「違反重要事項應由法律規定之法律保留原則」。

第二節 問題討論

本號解釋所涉之案例事實並非單一個案，而乃係產生於民國84年6月28日公

寓大廈管理條例施行前，法律上專有部分與共用部分界定尚未臻明確的年代。然則以合法之建築物而言，專有部分已辦竣登記，共用部分卻屬「空白」，無論從何角度觀察，均係造成登記制度之破綻，而非長久之道，更甚者是，此種特殊時代背景下之產物，恐會隨著時間之流逝、人事之變遷，造成產權更趨複雜，更難取得全體區分所有人之協議以順利解決問題。

施旻孝就共有部分無法辦理登記之問題提出五項檢討方向，如：不符區分所有建物之本旨、影響區分所有建物之市場價格、登記公示留有破綻、不動產交易資訊無法充分揭露、處分一體化恐將造成移轉之阻礙、從行政機關之作為角度觀察等5項檢討方向，其認為僅要是非屬違章建築之合法建物，不論專有部分或共用部分，管轄地政機關均有受理測量、登記申請之義務。另從公法之角度觀察，人民應有向政府請求登載其所屬不動產權利之請求權基礎，一旦政府拒絕或消極不予理會人民之申請案件，則行政機關恐有違反作為義務之疑慮。至於如何登記，原則上乃係各層級行政機關有必要去思索建構之問題，似不應將此不利益歸由建築物之所有權人來承受。(施旻孝，2008，頁136-137)

又相關研究對此號解釋討論，大多討論重點在於財產權之保障²⁶及法律保留原則²⁷之論述上，另學者戴秀雄針對土地登記規則第79條第1項與地籍測量實施規則第279條第1項之規範結構與在法律保留原則上之考量作闡述(陳立夫，2011、戴秀雄，2005)，學者莊谷中亦對建物起造程序之合法性，以及是否具有合法使用基地權限，列為第一次登記准否之要件，提出合理性之討論。儘管我國

²⁶憲法對於財產權保障之總體框架中，針對不動產(土地與建物)之保障，應被定位在一個相當重要的位置，因為倘若缺少了一個可以遮風避雨、維繫感情、組織家庭之處所，或是該房屋的存在是不確定性的，則何來安定之心情以發展人格可言。

²⁷按法律保留原則，即特定事項僅得由人民選舉之代表所組成之國會，以制定法律之方式為之，行政機關非有該法律或法律之授權為依據，不得為該特定事項之行為。亦即，沒有法律規定或授權行政機關即不能作成合法之行政行為；蓋憲法已將某些事項保留予立法機關，須由立法機關以法律予以規定。故在法律保留原則之下，行政行為不能以消極地不牴觸法律為已足，尚須有法律之明文依據，故又稱積極依法行政原則。我國憲法第二十三條規定：「以上各條列舉之自由權利，除為防止妨礙他人自由、避免緊急危難、維持社會秩序，或增進公共利益所必要者外，不得以法律限制之。」此即憲法上之法律保留原則。而憲法上之法律保留原則，乃現代法治國原則之具體表現，不僅規範國家與人民之關係，亦涉及行政、立法兩權之權限分配；其立論依據主要乃源自於憲法之國會民主原則、法治國家原則及基本權利保障。又，中央法規標準法第五條亦明定：「左列事項應以法律定之：一、憲法或法律有明文規定，應以法律定之者。二、關於人民之權利、義務者。三、關於國家各機關之組織者。四、其他重要事項之應以法律定之者。」此係現行法律中，有關法律保留原則最重要之規定，亦屬現行制度下，法律保留之具體範圍；而由此一規定內容觀之，法律保留不限於干涉保留，尚包括機關組織之保留及其他重要事項之保留。另論者指出：「本條使用『應以法律定之』一詞，字義上原可包括要求至少應有法律授權或依據的『法律保留』以及應求應直接以法律規定的『國會保留』兩者。至於何時僅適用法律保留，何時則較為嚴格之國會保留，依個案所涉及基本權重要性或公共事務重要性的強度判斷之。」解釋理由書認為「…然關於建築物所有權之登記程序及相關測量程序，不僅缺乏原則規定之明文，且涉及人民權利義務之重要事項者，諸如區分所有建築物區分所有人對於共用部分之認定、權屬之分配及應有部分之比例、就登記權利於當事人未能協議或發生爭議時之解決機制等…或完全委諸法規命令(土地登記規則第78條至第84條參照)，本諸憲法保障人民財產權之意旨，均有未周，自應檢討改進，以法律明確規定為宜。」雖然採取比較緩和之看法，但仍認為類此涉及共用部分認定之重要事項，未來行政機關仍應以法律明確規定為宜。

土地登記法制存在諸多問題，極待檢討改進，但如擬以廣泛性討論與剖析，不僅不易深論，尤恐將失焦。

有鑑於此，本研究爰僅以解釋文第五點之內容「建物所有權第一次登記程序之明定」、「區分所有建築物權屬之分配及應有部分之比例」、「異議處理程序(機制)之明定」，進一步綜合各學者所討論之建議，探討釋字600號解釋之相關問題，目的固在以學術角度，闡釋、釐清我國現行建物所有權第一次登記之若干問題，更期望藉此促使登記主管機關理解現行土地法制上之若干癥結，進而積極著手全面檢討並健全之。

一、建物所有權第一次登記程序之明定

關於土地登記之程序，現行依土地法第48條之土地總登記之程序及同法第37條第2項授權規定，土地登記規則進一步規定其程序，如第二章內容所示。建築改良物登記程序之規範，不僅影響登記申請人(不動產物權權利人)之權利取得時程、作業成本與費用等負擔，亦可能影響得否登記之結果，且足以變動不動產物權之內容、效果。是以，有關土地登記程序之基本規定(主要流程之規定)，應認為屬於涉及財產權之重要事項，而需以法律定之；至於，其他屬於細節性或技術性之事項，如有必要授權行政機關以命令補充者，其授權之法律應具體明確，始符合憲法第二十三條所定法律保留原則之意旨。

又另一方面，土地法第四十三條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」以及民國98年1月修正之民法物權編第759條之1亦明定：「不動產物權經登記者，推定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。」且司法院釋字第600號解釋亦謂：「依土地法所為之不動產物權登記具有公示力與公信力，登記之內容自須正確真實，以確保人民之財產權及維護交易之安全。」於此意義下我國民法對於不動產物權，係採登記要件主義，以登記作為不動產物權變動生效或處分之要件，為防杜虛偽、蒙冒、詐欺之登記申請，或避免登記事項有錯誤或遺漏之情事，以補審查之不周，則所有權登記申請案經審查後之公告程序，將具有重要作用。

從上可得知土地總登記、建物所有權第一次登記之程序中，於登記機關審查申請書類無誤後，有必要予公告，使利害關係人(甚至或許為真正所有權人)得以提出異議，俾以力求確保登記事項之真實。而問題是，如前述內容可知，現行關於建物所有權第一次登記之相關事項，雖於土地登記規則中設有明文；然而，土地法對於土地登記事項之規範，除定義規定外，其餘登記相關事項，無論實體上或程序上之規定，其內涵實質上均未包含建物權利登記(特別是建物所有權第一次登記)在內。從而可知，其所規定之權利客體，均係針對狹義之土地予以規範。

故本研究以為就建物所有權第一次登記之程序而言，其整體之主要流程(程序)，即應於土地法中明定；尤其，關於申請建物所有權第一次登記前之程序要式之規定(亦即，土地登記規則第78條關於應先行申請建物第一次測量之規定)，以及關於建物所有權第一次登記申請案件，經登記機關審查無誤後應予公告及其

公告期間等事項，均應於土地法中予以明定。

二、異議處理程序（機制）之明定

承如第三章第五節之武昌聯合大廈案例所示，建物所有權第一次登記申請案件經審查無誤後，是有為公告之必要；但此項公告程序及處所，亦可能衍生因利害關係人之異議及登記機關對於異議之處理（即進行調處程序），而對登記之進行或結果產生影響（尤其對登記申請人之影響）。按目前實務上，登記機關基於土地登記規則第84條規定：「建物所有權第一次登記，除本節規定者外，準用土地總登記程序。」以及同規則第75條規定：「土地權利關係人於公告期間內提出異議，而生權利爭執事件者，登記機關應於公告期滿後，依土地法第59條第2項規定調處。」而應對於因建物所有權第一次登記公告期間所提出之異議進行調處。準此，調處程序對土地總登記（建物所有權第一次登記亦同）之行政程序進行而言，實為具有重要意義之機制。

然而，鑑於土地法第48條所定土地總登記程序之內容，並未包含因登記而引生之異議處理，且由土地法第37條第2項規定：「土地登記之內容、程序、規費、資料提供、應附文件及異議處理等事項之規則，由中央地政機關定之。」以觀，亦足徵土地法所稱之登記「程序」之內容並不包括「異議處理」在內。換言之，於建物所有權第一次登記程序中，目前登記機關對於因公告期間利害關係人之異議而為之調處，事實上並無法律之依據。而如上所述，登記機關對於異議之處理（調處），會對登記之進行或結果產生影響，亦即影響登記申請人之權益，且應解為對登記申請人而言，屬重要事項。於是，為符合法律保留原則，則對於在公告期間內，如有權利利害關係人提出異議者，其異議之處理機制，有必要另行於土地法中明定之；至於，關於調處異議之處理程序等細節性事項，則授權命令定之。

因此，本研究第四章所述司法院釋字第600號解釋指摘：關於因區分所有建築物所有權第一次登記時之爭議解決機制事項，宜以法律明確規定一節，亦可因而回應、處理。

三、區分所有建築物權屬之分配及應有部分之比例

依本解釋所示，區分所有建築物之「共有部分之認定」、「權屬之分配及應有部分之比例」及「協議或發生爭議時之解決機制」等項，宜以法律規定。因前述內容已略述「協議或發生爭議之解決機制」。如下，本研究彙整相關學者就其所稱「權屬之分配及應有部分之比例」及「共有部分之認定」問題，做進一步討論。

（一）權屬之分配及應有部分之比例

就區分所有建物之共有部分而言，無論就其個別位置與面積之測繪，或者就各專有部分配置共有部分比例之認定，除了興建當時全體起造人之合意外，外界之第三者欲代為判斷實有相當之施行困難。從而在不得已下仍需由法院予以裁判。共有部分及其基地權利之分配按我國法制上，建築物與其基地本來為兩個分別獨立之不動產。惟嗣因民國84年6月28日公布施行之公寓大廈管理條例，其第三條第一款及第四條第二項分別規定規定：「公寓大廈：指構造上或使用上或在

建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。」、「專有部分不得與其所屬建築物共用部分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。」基於此等規定，已將區分所有建物(包括專有部分及共用部分)所有權與其基地權利予以結合(一體化)²⁸。

從而，於90年9月修正土地登記規則時，增訂第83條規定：「區分建物所有權人，於申請建物所有權第一次登記時，除應依第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其範圍。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。」

然而問題是，公寓大廈管理條例(第4條第2項)雖將區分所有建築物之專有部分、共有部分與其基地權利予以結合(一體化)，惟對於區分所有建築物之共有部分及基地權利之分量(權利比例)究應如何決定，則未設明文。結果，雖是申請建物所有權第一次登記時，應於申請書適當欄記明基地權利種類、共有部分及其權利範圍；惟此項權利範圍(分量)，實務上乃係由申請人(全體起造人)自行協議分配；至於，其權利分量如何(是否與專有部分面積比例均衡、適當)，登記機關並不予干涉。結果，於台灣普遍存在預售屋制度之不動產交易市場下，所謂自行協議分配，事實上完全是依建商(起造人)之意思為之，因而時生交易糾紛及產生對不動產承購人不公平之現象；且另一方面，使區分所有建築物專有部分、共有部分與其基地權利一體化之規定喪失實質意義。民國98年1月，行政院送立法院審議之民法物權編修正草案民法第799條第四項原規定：「區分所有人就區分所有建築物有專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。」惟於立法院審議時，因立法委員反對，經保留及黨團協商後，於原草案規定之後增列：「但另有約定者，從其約定。」並完成修法程序。於是，關於區分所

有建築物共有部分及基地權利之應有部分(權利比例)，其決定方式，雖於民法上已設有明文；但實質上，其規定仍是問題依舊，無助於(無法)解決既有之弊端。茲鑑於區分所有建築物共有部分及基地權利之比例決定，與區分所有權人之財產權益有密切關聯性，故前述土地登記規則第83條規定內容，應解為屬重要事項，於土地法中明定之。至於，有關此一事項擬於土地法中明定時，究如何檢討、規制，以克服前開民法第799條第4項但書規定下對區分所有權人不公平之問題，乃屬另事。

(二)共有部分之認定

關於區分所有建築物共有部分之登記，依土地登記規則第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之登記僅建立標示部及加附區分所有建共有部分附表，其

²⁸ 所謂一體化者，係將建築物視為從屬於土地，亦即土地與其地上建築物不能各自分離而成為物權之客體，如德國之立法例是。其優點於建築物與土地結成一體後，區分所有權之關係更加單純明確，不虞土地與建物有被單獨處分之虞。土地與建物如得單獨處分，則可能造成土地與建物所有權人不同，形成有建物者無土地持分或有土地者無建物之情事。(曾秋木，1994)

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。」而從本研究前述內容可知，區分所有建築物係由專有部分及共有部分所構成，其中有關專有部分之登記面積範圍，本研究以為應於土地法中予以明定，則除專有部分以外之建物範圍即屬共有部分；至於，共有部分究應屬於「全體共有部分」或「一部共有部分」，乃為就各個區分所有建築物事實認定之問題，實難一概而定之。儘管如此，但共有部分之所有權既然予以登記，則其權利分配與歸屬，畢竟關係區分所有權人之權利甚大，故上述土地登記規則第81條第1項之規定，亦應解為屬重要事項，而有必要改以法律定之。

以上彙整相關文獻，僅針對司法院釋字第600號解釋解釋文第五點之內容「建物所有權第一次登記程序之明定」、「區分所有建築物權屬之分配及應有部分之比例」、「異議處理程序(機制)之明定」做說明，建物所有權第一次登記實則仍存在諸多細節，仍待相關研究進一步討論與釐清。

第五章 結論與建議

第一節 結論

建物所有權第一次登記案件涉及之法律關係及應適用之法令至為繁雜，且因時代環境變遷所造成相關解釋函令的增加，又礙於人力物力資源之有限、業務繁重、便民與行政效率之要求，於此情形下，地政從業人員需嫻熟相關法令，俾實務作業能精確妥適的適用法令。本研究首先探討我國現行建築物所有權第一次登記制度之內涵及流程，並運用審查四要素「人、時、事、物」四面向，探討建物所有權第一次登記之相關規定與審核重點，其中亦包含審查時需檢附的相關資料，其應附文件種類多，本研究如切結書、協議書等範本格式，亦一併由附件方式檢附於後，以利地政審查與民眾申辦建物所有權第一次登記作業之參考。經查內政部地政司法令檢索系統，建物所有權第一次登記於內政部解釋函令方面，尤以區分所有建物登記之解釋函令居多，現行法令似乎無法因應新型態物權產生所造成之各種變化性問題，基此，進一步討論區分所有建物之權屬關係，將區分所有建物登記專章系統化彙整相關法令及函令資料，以期能藉由本研究，建立系統化之學習，並可提供新進審查人員之參考。

關於本研究發現散見於各章節，按綜合各章內容所述，茲就其討論重點及相關爭議問題，檢討現行條文疏漏或未盡完善之處，最後提出修法建議，希望藉由龐雜之法條、裁判以及行政函釋對於實務上易於紛擾之問題，加以整理並說明之，俾利概念之釐清，減少將來實務運作上所可能產生的糾紛。此外，司法院釋字第600號解釋指出相關規定尚有未周，應檢討改進，並對土地登記行政發生重要警訊，登記主管機關實不應忽視之，應儘速徹底檢討改進，強化我國土地登記法制，健全土地登記制度，使能符合法治國原則之制約，應是土地登記行政上當務之急。

此外，關於建物所有權第一次登記之學術研究，固不乏法學期刊之論述，於法律系所之博、碩士論文亦不在少數，然此均為個別問題之探究，尤以區分所有

建物多為學者所探討，於公寓大廈管理條例公布時，出版之該條例解讀或實務參考之一般書籍，至學術界有系統之理論詳細闡釋，幾未曾見之。法律制訂或修正後，學術專家極應深入論述，闡明概念，建立體系，以為實務界審判之豐富奧援，理論與實務交融，法律乃能進入社會生活之中，其規範作用於是逐漸展開。登記審查之餘，反躬自省，學術理論與實務猶須努力。

第二節 建議

一、期待建構更完善的建物所有權第一次登記制度

鑑於不動產物權係屬於憲法保障人民財產權之範疇，但規範民法所定不動產物權登記之土地法，卻僅對土地物權，而未對土地定著物（建築改良物）物權登記之要件、程序等相關必要事項設有明文。完全由法規命令性質之「土地登記規則」以及屬內部規範性質之行政規則—「建物所有權第一次登記法令補充規定」等法令，作為其規範之依據。於是，對於土地登記規則中關於建物所有權第一次登記之規定內容而言，即不能必然（或全然）可以如同前述實務見解所示，謂其係土地法授權所為之技術性、細節性事項。民法物權編施行法第三條規定「民法物權編所規定之登記，另以法律定之」而本次土地法通盤修正僅規範其基本原則性內容，則土地登記之法令勢將付諸闕如，故為配合土地法之全面修正之同時，對於土地登記業務事項及執行程序等另定「土地登記條例」予以規範，始符上開民法規定，俾達臻充分保障人民權益之目的。此外，更進一步應釐清建物所有權第一次登記之性質與內容，期盼能建構更完善的建物所有權第一次登記制度。

二、停車空間於建物所有權第一次登記時，車位編號登記宜修正為強制登記

地下停車空間以車位編號方式，其登記甚為明確，使所有權人間之權益更為明確，但此一措施只是申辦產權登記人的選擇方式之一，並未全面強制實施。實則，建築申請案審查機關、建物銷售管理、建物產權登記機關倘能一致要求停車空間應為編號，勢能祛除過去停車空間所有權與使用權所發生之爭端。因此，地下室停車空間以車位編號方式登記，宜修法為強制登記，使得停車空間產權登記明確，在地政機關登記謄本公示，一般民眾從登記謄本即可瞭解該停車空間之產權狀況，以保障交易之安全。

三、建物所有權第一次登記之註記事項

由全文可知，不少函釋均以「註記登記」方式登載於土地登記簿上之資訊，其註記種類上已日趨繁雜，且有日益膨脹之疑慮。社會大眾就公部門之登記簿冊所顯示之資訊給予較高之信賴與期待，是不爭之事實。基此，在未來的立法政策上，是否要將「應登記事項」納入法律保留原則之範疇，規範限制以「法規命令」或「職權命令」明定者，方得以登載，期以讓土地登記簿上形形色色之各類註記，做一本質上之釐清，乃為一個值得深思的修正趨勢。

四、就我國土地登記制度之相關法令中，提及審查的部分有限，雖然在法令規範中一再提及審查，但審查內容究應包含哪些事項，則未有詳實之規定，使得我國登記制度已造成理論上與實務上之落差，在登記機關審查實務當中已漸將『實質

審查』之根本目標降低為『形式審查』。而登記審查人員必須要依法行政，因此對於土地行政人員而言無自行判斷之空間，沒有如司法裁判所審查為實體作業程序之審判權，對於人民所為之行為皆須依法行政，故法規內涵不宜彈性抽象，必須要有明確的法律規範來遵循，才不至於令登記審查人員無所適從。

參考文獻

- 1.內政部，2011，土地登記審查手冊，頁 67-100。
- 2.內政部地政司地政法規全球資訊網，
<http://www.land.moi.gov.tw/law/chhtml/index.asp>
- 3.王進祥，物權法對土地登記之影響。(上課講義)
- 4.全國法規資料庫，<http://law.moj.gov.tw/Index.aspx>。
- 5.吳明陵，1994，區分所有建物相關問題之研究，萬能商學學報，第 1 期：頁 35-43。
- 6.杜錦川，2012，區分所有建物及共有部分登記之探討，臺南市政府地政局 101 年度土地登記人員研習會，臺南市政府地政局。
- 7.林更盛，2003，附屬建物，臺灣本土法學雜誌，第 51 期：頁 159-163。
- 8.林旺根，2005，從公寓大廈管理條例論區分所有建物之登記問題，「公寓大廈管理條例十年」學術研討會。
- 9.林旺根，2010，論附屬建物之登記問題—兼論「兩遮一定比例核實登記」之可行性問題，現代地政，第 336 期：頁 97-108。
- 10.施旻孝，2008，區分所有建築物登記問題之研究，東吳大學法學院法律學系法律專業碩士班碩士論文。
- 11.徐淑貞，2006，區分所有建築物地下室停車空間產權登記問題之研究，逢甲大學土地管理學系碩士在職專班碩士論文。
- 12.徐淑貞、張梅英，2005，區分所有建築物地下室停車空間產權登記問題之探討，2005 年第三屆土地研究學術研討會，逢甲大學。
- 13.張梅英、徐淑貞，2004，公寓大廈地下室停車位產權登記問題分析，台中市地政學會學術研討會。
- 14.張淑娟，2012，我國土地登記審查制度之研究，國立中正大學法律學研究所碩士論文。
- 15.現行建物第一次測量解釋函令暨相關法令規定彙編，2012 新北市中和地政事務所測量課編印。
- 16.莊谷中，2006，建物所有權第一次登記要件妥適性之問題陳述—以建物之合法性與基地使用權為中心，土地問題研究季刊，第 19 期：頁 84-89。
- 17.莊柏毅，2005，自所有權之權能論公寓大廈「停車空間建築物所有權」，軍法專刊，51：4，頁 22-33。
- 18.許仁舉，2001，建物區分所有登記之回顧與展望，土地事務月刊，第 360 期：頁 5-9。
- 19.連俊隆，1990，談建物所有權第一次登記之實務問題，土地行政，第 47 期：頁 16-18。
- 20.陳立夫，2009，我國土地登記法制若干問題之辨析，台灣法學，第 121 期：頁 23-44。

- 21.陳立夫，2011，健全我國建築物登記法制之研究－以區分所有建築物所有權第一次登記為中心，行政院國家科學委員會專題研究計畫成果報告。
- 22.陳保龍，2010，建物區分所有權共有關係之研究－以約定專用部分為中心，東海大學法律學研究所碩士論文。
- 23.曾秋木，1994，區分建物登記問題之探究，現代地政，第 155 期：頁 4-11。
- 24.黃吉祥，2009，建築物區分所有權理論之研究－兼論地下層停車位，天主教輔仁大學法律學研究所碩士論文。
- 25.楊松齡，2005，實用土地法精義，五南圖書出版股份有限公司。
- 26.溫豐文，1991，建築物區分所有權之立法，法學叢刊，第 144 期：頁 19-26。
- 27.溫豐文，2009，區分所有建築物物權構造之解析，第 168 期：頁 42-54。
- 28.葉秋容，2012，建物所有權第一次登記，內政部地政司。(上課講義)
- 29.謝在全，2008，法定共用部分登記為專有部分之效果－最高法院九十六年台上字第五八四號民事判決評釋，月旦法學雜誌，第 161 期：257-265。
- 30.戴秀雄，2005，簡評大法官釋字第 600 號解釋，臺灣本土法學雜誌，第 75 期：頁 203-210。

附 錄

- 附件一 權利分配協議書
- 附件二 專有部分所屬共有部分分配協議書
- 附件三 區分建物基地分配協議書
- 附件四 各區分所有建物應分擔基地權利種類及範圍暨共有部分分配表
- 附件五 建物使用基地同意書
- 附件六 協議書(籌備處)
- 附件七 切結書

權利分配協議書

立協議書人 所有坐落 市 區 段 小段 地
 號
 基地上之建物(建物門牌為 市 區 街 號)，今為
 辦
 理該建物所有權第一次登記之需要，爰依土地登記規則第七十九條
 規
 定，協議建物持分如下：

姓名	持分

立書人： (簽章)

立書人： (簽章)

立書人： (簽章)

立書人： (簽章)

中 華 民 國 年 月 日

專有部分所屬共有部分分配協議書

立書人 _____，係 _____ 政府工務局使用執照 _____ 號
 之起造人，於 _____ 市 _____ 段 _____ 小段 _____ 地號土
 地上興建門牌如附表所示之區分所有建物，今該區分所有建物之共有
 部分（門牌： _____ ）同意依附表所示範圍分配予各
 區分所有建物，以憑辦理建物所有權第一次登記。

附表：

主建物門牌	共有部分		
	權利範圍	車位編號	車位權利範圍

立書人：

統一編號：

地 址：

中華民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

區分建物基地分配協議書

立書人 所有坐落 市（鄉） 段 小段
 地號土地持分全部，提供 興建如附表所示區分所有建物。今為辦理該建物所有權第一次登記之需要，爰依土地登記規則第八十三條規定，將各區分所有建物所在基地持分分配如下：

主建物門牌	提供基地持分		
	權利種類	所有權人	提供持分

立書人：

統一編號：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日

各區分所有建物應分擔基地權利種類及範圍暨共有部分分配表

- 一、使用執照：○○年使字第○○號，戶數共計○○戶
 二、基地坐落：市○○區○○段○○小段○○地號
 三、本案建物之基地權利種類及範圍暨共有部分分配情形如下---

區分所有 建物門牌號	分擔基地權利範圍	分擔共用部分權利範圍			
	區分所有建物 (專有部分)	共用部分(一)	共用部分(二)	共用部分(三)	
		門牌：	門牌：	門牌：	含車位編號
					○號車位(權利範圍：) ○號車位(權利範圍：)
共用部分車位門牌：	(○號車位占基地持分xx ○號車位占基地持分xx)	/	/	/	/
合計	1/1	1/1	1/1	1/1	

1. 基地權利種類：所有權 地上權
2. 共用部分(一)、(二)、(三)之範圍及項目詳如建物測量成果圖及竣工圖
3. 本案申請 登載不登載 汽車停車位數量及編號

立書人：

(簽章)

身分證統一編號：

中 華 民 國 年 月 日

建物使用基地同意書

立同意書人 所有座落 段 地號乙筆，面積
所有權全部，同意由 於地上建築房屋一棟
(門牌：)，並同意辦理建物所有權第一次登記，特立
本同意書予以同意屬實，俾憑辦理有關登記手續。

立同意書人：

住 址：

中華民國 年 月 日

協 議 書

立協議書人係 股份有限公司籌備處全體籌備人，如今 股份
 有限公司購買 段 地號 權利範圍
 及其地上建物即門牌 權利範圍 ，因尚未完成
 公司登記，全體籌備人乃公推籌備人之一_____為代表人並同
 意暫時以_____名義登記為所有權人。俟公司設立登記後，再從
 名義更名登記為公司所有。若公司未核准設立者，全體籌備人同意申
 請登記為籌備人全體共有，並按籌備人出資比例登記為分別共有，特
 立本協議書為憑。

協議書人：_____ 股份有限公司籌備處

全體籌備人

姓名：

住址：

姓名：

住址：

姓名：

住址：

中華民國 年 月 日

切 結 書

立切結書人_____係門牌_____

房屋之納稅義務人，又為該基地_____段_____

之所有人因無法檢具移轉契約書及其他證明文件，特此切結上開門牌
建物確係本人所有，確無虛為假冒情事，如有不實願負法律責任。

此致

地政事務所

立切結書人；

住 址：

中華民國 年 月 日