

內政部 函

地址：10017臺北市中正區徐州路5號

聯絡人：張翠恩

聯絡電話：02-23565519

傳真：02-23566315

電子信箱：moil425@moi.gov.tw

受文者：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

發文日期：中華民國109年2月27日

發文字號：台內地字第1090260938號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關區分所有建築物共有部分停車空間之登記事宜1案，
復請查照。

說明：

- 一、復貴府地政局108年11月25日新北地籍字第1082187369號函，並依本部108年8月23日台內地字第1080264498號函檢送同年月8日研商會議紀錄議題一結論續辦。
- 二、按本部85年9月7日台（85）內地字第8580947號函釋，以區分所有建築物共有部分登記之停車空間得登載車位編號之登記方式，係基於公寓大廈管理條例施行前後依分管契約或規約取得法定停車空間之專用使用權（以下簡稱專用權）者，得將該等專用權利以編號方式登載於登記簿，藉此加強公示並減少糾紛，俾保障人民財產權。是以，現行於區分所有建築物共有部分附表登載車位編號，其性質係屬專用權而非所有權，自不得認為因該等專用權之增加而視為已增加專有部分。

- 三、次按民法第799條第4項規定：「區分所有人就區分所有建

建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。」上開規定所定計算基地應有部分權利之基礎，為「區分所有人之專有部分面積」，並不包含因約定專用而取得之「專用權」面積部分，由於專用權人並未額外取得區分所有建築物之專有部分，自無從就該約定專用部分，主張依民法第799條第4項規定分配基地權利範圍（法務部107年8月30日法律字第10703512720號、108年5月15日法律字第10803504820號、108年11月5日法律字第10803514500號函參照）。

四、查本部自前揭85年函釋以來，從未規範共有部分得另外註記基地權利範圍。又本部營建署以108年12月31日營署建管字第1081272356號重申，依公寓大廈管理條例第58條第2項規定，法定停車空間係屬共用部分，非屬專有部分。是以，貴府地政局108年9月11日新北地籍字第1081716362號函示，關於100年6月1日土地登記法令研商小組會議「各地政事務所得於民眾申請建物所有權第一次登記時，受理共有部分基地權利範圍登記」之決議應予停止適用1節，本部敬表贊同。至於停止適用時點之考量，請貴府衡酌實務作業情形本於權責核處。

五、貴府地政局提及「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第4點與「預售屋買賣契約範本」第3條（房地出售面積及認定標準）第1款規定「土地面積：（註：如有停車位應敘明車位權利範圍或以其他明確計算方式列明）」，似允許共有部分停車位得分配基地權利範圍1節，

本部已錄案，將依法務部前揭107年8月30日等函釋規定檢討修正。惟於修正前，仍得依上開應記載事項及契約書範本規定，以其他明確計算方式列明之方式為之。

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

正本：新北市政府

副本：行政院消費者保護處、法務部、各直轄市政府、縣(市)政府(新北市政府除外)、中華民國地政士公會全國聯合會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、本部營建署、法規委員會、地政司(不動產交易科)

