

檔 號：

保存年限：

大台南不動產開發公會
日期：108.12.20
108年度收文字號第0672號

臺南市政府地政局 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓

承辦人：王鈺嫻

電話：06-3901099

傳真：06-2982768

電子信箱：eeoo@mail.tainan.gov.tw

臺南市永康區中華路349號16樓之2

受文者：臺南市大台南不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國108年12月17日

發文字號：南市地籍字第1081471784號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明五



主旨：有關區分所有建物之共有部分停車位約定取得專用權，其約定專用部分不得主張分配取得基地權利範圍一案，詳如說明並請轉知所屬會員，請查照。

說明：

- 一、依據法務部107年8月30日法律字第10703512720號函辦理。
- 二、按民法第799條第4項規定：「區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。」
- 三、另按法務部前開號函略以：「區分所有建築物之停車位，倘係於區分所有建築物之共有部分約定取得專用權者，由於專用權人並未額外取得區分所有建築物之專有部分，自無從就該約定專用部分，主張依民法第799條第4項規定分配基地權利範圍。」是民法799條第4項但書所稱「約定」，係指全體區分所有權人就建築物各專有部分及其基地權利之應有部分比例所為之約定。倘就共有部分停車位再行分配基地權利範圍，則已踰越民法799條第4項之規定。
- 四、依據上開函釋意旨，建築物之共有部分停車位不得取得基地權利範圍，然考量法律不溯及既往原則及實務執行面之衝擊，爰本市訂於109年1月1日起申請建造執照之建物申請建物所

擬網站公告

電郵周知會員

轉會法規委員會

轉會理監事會

有權第一次登記者，應依前開法務部函釋意旨辦理。

五、檢附相關函釋及「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」格式各1份供參。

正本：臺南市不動產開發商業同業公會、臺南市大台南不動產開發商業同業公會、社團法人台南市地政士公會、臺南市南瀛地政士公會、臺南市不動產仲介經紀商業同業公會、臺南市不動產代銷經紀商業同業公會

副本：臺南市政府工務局、臺南市永康地政事務所、臺南市玉井地政事務所、臺南市白河地政事務所、臺南市安南地政事務所、臺南市佳里地政事務所、臺南市東南地政事務所、臺南市麻豆地政事務所、臺南市新化地政事務所、臺南市臺南地政事務所、臺南市歸仁地政事務所、臺南市鹽水地政事務所、臺南市政府地政局(測量科)、臺南市政府地政局(地籍科)(均含附件)



局長陳淑美

本案依分層負責規定授權主管科長決行

檔 號：

保存年限：

法務部 函

機關地址：10048臺北市中正區重慶南路1
段130號

承辦人：黃王裕

電話：21910189#2260

電子信箱：yu7081@mail.moj.gov.tw

受文者：內政部

發文日期：中華民國107年08月30日

發文字號：法律字第10703512720號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：無

主旨：有關民法第799條第4項但書之執行疑義乙案，復如說明
二、三。請查照參考。

說明：

一、復貴部107年8月8日台內地字第1070436432號函及106年
10月26日台內地字第1060438466號函。

二、按區分所有建築物之共有部分及基地使用權，乃係維持
區分建築物存在所必要，故區分所有人自應有一定合理
比例之應有部分。至各區分所有人應有部分比例究為若
干，民法第799條第4項本文乃設有原則性規範，以其專
有部分面積與專有部分總面積之比例為原則(98年立法理
由參照)；另考量建築物型態、構造不一，隨著建築科技
之發展，更日趨多樣，故應有部分之比例難求一致，爰
許當事人得按區分所有建築物之專有部分、共有部分之
位置、面積、設置目的、使用性質或其他情事，為公平
合理之約定，並具有客觀明確之計算方式，不得恣意為
之(民法第799條第4項但書規定；本部103年1月22日法律
字第10303500270號函附102年12月25日會議紀錄第4點決
議；謝在全著，民法物權編(上)，103年9月修訂6版，第

內政部



1070441714

107/8/30



246頁參照)。至當事人之約定是否「公平合理」，及其計算方法是否「客觀明確」，因涉及細節性、技術性事項，於前揭本部102年12月25日會議中，亦曾建請貴部於「預售屋買賣定型化契約範本」及「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」中將區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地應有部分之比例及計算方式明列，俾供具體個案審認(本部103年1月22日法律字第10303500270號函諒達)，仍請斟酌。

三、另區分所有建築物之停車位，依其性質尚有法定停車位、自行增設停車位及獎勵增設停車位之分(建築技術規則建築設計施工編第59條至第62條規定參照)，其使用權之取得，亦因之有所差異。有以取得區分所有建築物專有部分之應有部分方式者；亦有於區分所有建築物之共有部分約定取得專用權者(謝在全著，前揭書，第280頁至第282頁參照)。倘係於區分所有建築物之共有部分約定取得專用權者，由於專用權人並未額外取得區分所有建築物之專有部分，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。

正本：內政部

副本：本部資訊處(第1類)、本部法律事務司(4份)

107/08/30
10-31-35

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、共有部分項目：

(一)本共有部分之項目有○○○、○○○、○○○、○○○、○○○及○○○等○項。

(二)本共有部分之項目有○○○、○○○、○○○、○○○、○○○及停車空間等○項。

四、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---

編號	建物門牌號	分擔基地權利範圍		分擔共有部分權利範圍			
		○○段○○地號	○○段○○地號	共有部分 (一)	共有部分(二)		
					權利 範圍	含車位	
						編號	權利範圍
合計				1/1	1/1		

1. 基地權利種類：☐所有權 ☐地上權

2. 共用部分(一)、(二)之範圍及項目詳如建物測量成果圖

3. 本案申請 ☐登載☐不登載 汽車停車位數量及編號

所有權人： (簽章)

統一編號：

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書

附表 1

- 一、使用執照：○○○年使字第○○○號，戶數共計○○○戶
二、基地坐落：臺南市安平區○○○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：

編號	區分所有建物門牌號	基地權利範圍	共有部分權利範圍	
			門牌：臺南市安平區 00 路 2 段 8 號共有部分 共有部分權利範圍	含車位編號(共有部分權利範圍：) 含○號車位(共有部分權利範圍：)
1	臺南市安平區 00 路 2 段 8 號 1 樓	主建物 250/1000	300/1000	
2	臺南市安平區 00 路 2 段 8 號 2 樓	主建物 250/1000	270/1000	
3	臺南市安平區 00 路 2 段 8 號 3 樓	主建物 250/1000	200/1000	
4	臺南市安平區 00 路 2 段 8 號 4 樓	主建物 250/1000	230/1000	
	合 計	1/1	1/1	

- 1、基地權利種類：☐所有權 ☐地上權
2、共有部分之範圍及項目詳如建物測量成果圖及竣工圖

立書人簽章：

立書人統一編號：

中華民國 年 月 日