

保存年限：

高雄市政府地政局 函

80661

高雄市前鎮區民權二路6號26樓之2

地址：80203高雄市苓雅區四維三路2號7樓

承辦單位：地籍科

承辦人：陳仕奇

電話：07-3368333#3465

傳真：07-3314892

電子信箱：chenchi@kcg.gov.tw

受文者：高雄市不動產開發商業同業公會

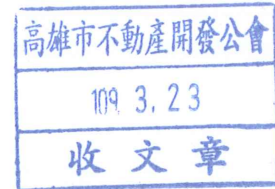
發文日期：中華民國109年3月18日

發文字號：高市地政籍字第10930712000號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：內政部函影本及相關法務部函釋各1份



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，請查照。

說明：

- 一、奉交下內政部109年2月27日台內地字第1090260938號函副本辦理。
- 二、按有關旨揭共有部分停車空間之登記事宜，前經法務部分以107年8月30日法律字第10703512720號、108年5月15日法律字第10803504820號及108年11月5日法律字第10803514500號等函釋在案，是以就區分所有建物共有部分停車空間，因未額外取得區分所有建物之專有部分，尚無從依民法第799條第4項規定分配基地權利範圍，爰請各地政事務所受理建物第一次測量登記案件，應確實依上開函釋意旨辦理。
- 三、副本抄送本市地政士、不動產開發商業同業、不動產代銷經紀商業同業等公會，請轉知所屬會員並請加強宣導，隨函檢送上開內政部函影本及相關法務部函釋各1份供參。

正本：高雄市政府地政局鹽埕地政事務所、高雄市政府地政局新興地政事務所、高雄市政府地政局前鎮地政事務所、高雄市政府地政局楠梓地政事務所、高雄市政府地政局三民地政事務所、高雄市政府地政局岡山地政事務所、高雄市政府地政局鳳山地政事務所、高雄市政府地政局仁武地政事務所、高雄市政府地政局路竹地政事務所、高雄市政府地政局美濃地政事務所、高雄市政府地政局旗山地政事務所、高雄市政府地政局大寮地政事務所

副本：高雄市不動產開發商業同業公會、高雄市大高雄不動產開發商業同業公會、高雄

市不動產代銷經紀商業同業公會、高雄市直轄市不動產代銷經紀商業同業公會、
社團法人高雄市地政士公會、高雄市大高雄地政士公會、本局測量科、本局地籍
科(刊登公報)

局長 黃進雄



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：高雄市政府

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)



法務部主管法規查詢系統

列印時間：109.03.02 09:41

行政函釋

發文單位：法務部

發文字號：法律字第 10703512720 號

發文日期：民國 107 年 08 月 30 日

相關法條：民法 第 799 條(104.06.10)

要 旨：因考量建築物型態、構造不一，隨著建築科技之發展，更日趨多樣，法務部就民法第 799 條第 4 項但書規定執行疑義之相關說明

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 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）

資料來源：法務部

資料來源：法務部主管法規查詢系統

法務部主管法規查詢系統

列印時間：108.08.05 11:18

行政函釋

發文單位：法務部

發文字號：法律字第 10803504820 號

發文日期：民國 108 年 05 月 15 日

相關法條：民法 第 799 條(108.04.24)

要 旨：民法第 799 條第 4 項規定參照，就區分所有人其基地應有部分，明定依區分所有人專有部分面積與專有部分總面積比例定之，並允許當事人得另為公平合理約定。是以，依該項所定計算基地應有部分權利基礎，為區分所有人專有部分面積，並不含因約定專用而取得「專用權」面積部分

主 旨：有關為檢討區分所有建物共有部分停車空間之登記方式乙案，本部意見如說明二、三。請查照參考。

說 明：一、復貴部 108 年 2 月 23 日台內地字第 1080260670 號函。

二、按民法第 799 條第 3 項後段規定：「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。」其立法理由係以區分所有建築物之共有部分，得依規約約定由特定所有人使用，俾符物盡其用之旨。就該約定由特定所有人使用之共有部分，稱為約定專用部分；該特定所有人取得約定專用部分之「專用權」，法律上之性質是共有物利用方法之約定（謝在全著，民法物權論（上），103 年 9 月修訂 6 版，第 264 頁、第 265 頁參照）。爰有關貴部來函說明四及說明五所述，貴部擬維持共有部分停車空間之編號登記，並註記其為「專用權」之性質乙節，與前開民法第 799 條第 3 項後段規定之意旨尚無不符。至於貴部擬參照 105 年 1 月 22 日台內地字第 1051300822 號令釋就停車位之共有部分辦理測繪及登記為一部分區分所有權人共有乙節，因涉及土地測繪及登記事項，仍請貴部本諸權責卓處。

三、次按民法第 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。」就區分所有人其基地之應有部分，明定依區分所有人專有部分面積與專有部分總面積之比例定之

；並允許當事人得另為公平合理之約定（本部 107 年 8 月 30 日法律字第 1070351272 號函參照）。是以，依該項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，並不含因約定專用而取得之「專用權」面積部分。關於貴部來函說明六所詢疑義，分述如下：

- （一）查現行實務上，有關於區分所有建築物之共有部分約定取得專用權之停車位使用權之情形，於建商銷售時係以一車位計價出售，故消費者係於買受建築物及土地外，另外付費取得停車空間之共有部分。有關來函所稱「前端協議、分配、申請建造執照或預售等環節已對於共有部分停車空間配賦有基地權利範圍」乙節，是否確實買、賣雙方對於共有部分停車空間配賦有基地權利乙事，於分配、申請建造執照或預售等環節已有達成共識？或僅係出賣方（建商）單方面之規劃，推測其與買方已有協議，然買方其實並未有充分認知？不無疑義。另所稱「該等停車空間價格已含有土地成本」乙節，因該停車位僅為就共有部分約定專用之「專用權」，則其「土地成本」係何所指？似有未明。
- （二）又揆諸前述，計算基地權利之基礎，既為區分所有人之專有部分面積，並不含因約定專用而取得之「專用權」面積部分，而停車空間屬共有部分約定專用，專用權人並未再額外取得專有部分，自無從主張依民法第 799 條第 4 項規定分配基地權利範圍，已如上揭本部 107 年 8 月 30 日法律字第 1070351272 號函所述。至於此情形是否可認屬來函所指「共有部分停車位分配基地權利範圍，係屬民法第 799 條第 4 項但書另有約定之範疇」乙節，仍應就個案約定之內容，有無按其區分所有建築物專有部分、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、不得恣意為之等各項綜合判斷而定，爰尚無法逕認為「屬民法第 799 條第 4 項但書另有約定之範疇」。

正 本：內政部

副 本：本部資訊處（第 1 類）、本部法律事務司（4 份）

資料來源：法務部

資料來源：法務部主管法規查詢系統

法務部主管法規查詢系統

列印時間：109.03.02 09:38

行政函釋

發文單位：法務部

發文字號：法律字第 10803514500 號

發文日期：民國 108 年 11 月 05 日

相關法條：民法 第 799 條(108.06.19)

要 旨：區分所有人之共有部分與基地之應有部分之計算比例，係依區分所有人之專有部分面積與區分所有建築物專有部分總面積之比例計算定之。法定停車空間之性質，依公寓大廈管理條例第 58 條第 2 項規定，屬於共用部分，並由區分所有權人設定專用權使用

主 旨：區分所有建築物之共有部分，因法定停車空間增加，而額外取得基地之權利範圍，是否為民法第 799 條第 4 項但書「另有約定」範疇疑義乙案，復如說明二、三。請查照參考。

說 明：一、復貴部 108 年 9 月 11 日台內地字第 1080265021 號函。

二、按民法第 799 條第 4 項本文規定：「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。…」是以，區分所有人對於區分所有建築物之共有部分及基地之應有部分與及相應之面積應為多少，係依區分所有人之專有部分面積與區分所有建築物專有部分總面積之比例計算定之。亦即，納入應有部分面積計算之考量因素為「區分所有人之專有部分面積」，並不含因約定專用而取得之「專用權」面積部分。又上開規定僅規範區分所有人之共有部分與基地之應有部分之計算比例，並未規定何種停車空間為專有部分或共有部分。查有關法定停車空間之性質，現行係依公寓大廈管理條例第 58 條第 2 項規定：「公寓大廈之起造人或建築業者，不得將『共用部分』，包含法定空地、『法定停車空間』及法定防空避難設備，讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人『設定專用使用權』或為其他有損害區分所有權人權益之行為

。」而屬於共用部分，並由區分所有權人設定專用權使用。故倘有認為現行各種不同停車空間型態對於基地之權利宜有一致之方式者，因涉及前開公寓大廈管理條例之規定，係屬貴部主管，宜請卓酌。

三、至於貴部來函說明四所述，中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會及中華民國地政士公會全國聯合會等二公會認為可能有出賣人負擔之地價稅大於買受人之問題乙節，此涉及課稅實務，尚非民法規範範疇，併予敘明。

正 本：內政部

副 本：本部資訊處（第 1 類）、本部法律事務司（4 份）

資料來源： 法務部

資料來源：法務部主管法規查詢系統