

公寓大廈與土地登記之探討

壹、前言

一、研究動機及目的

由於臺灣地狹人稠、地價飆漲，土地供需失衡，造成土地取得成本節節升高，隨著工商業進步，為求單位土地有效利用，建築型態普遍呈高層化發展，高層建築之使用、管理、處分等問題較平行之相鄰共有關係複雜，有關現行民法第七百九十九條建築物區分所有相關規定之適用，落實土地登記制度之有效性、明確性以及登記實務上所面臨公寓大廈產權登記問題等，提出法令探討、實務經驗及個人淺見，期能提供地政登記業務推展方向及相關法令修法之建議。

二、研究方法

透過蒐集國內相關學術著作及行政實務上之解釋函令等資料，並蒐集登記實務案例，探討公寓大廈之不動產於登記實務上涉及之重要問題，公寓大廈管理條例及土地登記相關法規之規範不足、不合理之處，以及提供相關法令修正之建議。

貳、公寓大廈管理條例之立法目的與性質

一、公寓大廈管理條例之立法目的

(一)民法物權篇立體化

現行民法物權編第七百九十九條有關建築物區分所有相鄰關係、共有關係等規定，是仿日本民法第二 八條之立法，只能適用平面縱切式建築。對於普遍且居絕大多數之立體建築物，則有

賴學說、判例擴張範圍來解決，故有必要立法規範高層建築物之使用、管理、處分等法律關係。

(二)敦親睦鄰法律化

「遠親不如近鄰」是強調四鄰的重要性，但對於「以鄰為壑」的惡鄰居，道德勸說之效果往往非常有限。公寓大廈管理條例(以下簡稱「公寓條例」)之訂定，有助於公寓大廈住戶間權利義務關係之明確化，並給予一定程度的強制性。

(三)管理組織民主化

公寓條例規定應成立管理組織(區分所有權人會議、管理委員會)，以期透過共同參與、多數決及強制執行等方式處理與住戶有切身利害關係之共同事務。

(四)公共安全入刑化

公寓條例草案第四章原只規定行政罰(罰鍰)，但委員會審查時基於維護公共安全的考量與共識下，特別增訂有供營業事實之住戶如有危害公安行為致人於死或重傷者應科處徒刑，並得併科罰金，此即所謂「衛爾康條款」(註 1)。

二、公寓大廈管理條例之性質

公寓條例是為加強公寓大廈及社區之管理維護，提升居住品質而制定。其名稱雖稱為管理條例，然而規範之內容涉及區分所有建築物之相關權利義務及共同利益，且排除民法有關區分所有之定義，是以其為民法之特別法。

又本條例之主要目的在維護公寓大廈之公共安全，其在處理

住戶違法變更建築物構造、住戶違規營業、住戶私設路障..等等均有公權力介入，故也有行政法的性質。而其中針對有供營業使用事實之住戶，如有違法使用致他人於死或重傷者，應負刑事責任，故也有特別刑法之性質。

參、公寓大廈的物權關係

一、區分所有

依公寓條例第三條規定：「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。」以往區分所有建物要件為數人區分一建築物，而各有其一部分，該專有部分必須具備構造上之獨立性（註2）與使用上之獨立性（註3），並須以區分所有之意思辦理登記。然而近年來學說或實務對於「專有部分」之要件已逐漸放寬，公寓條例之區分所有權要件依第三條第一款規定「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。」

如同共有可以是不動產所有權的一種形式，區分所有也可以是不動產所有權的一種形式，若從上述條例對區分所有的定義，會讓人以為區分所有是針對建築物而言，然而，區分所有既可以是不動產所有權的一種形式，理論上土地也可能區分所有，甚至其他不動產物權也可以區分所有。

二、專有部分

（一）專有部分之意義

依公寓條例第三條第三款規定「專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。」顯示區

分所有要件不再以「構造上獨立」為限;又該條例第五十六條第三項第四款規定:「...無隔牆設置者,以使用執照竣工平面圖區分範圍為界,其面積應包括四周牆壁之厚度。」是以,僅以活動的帷幕區隔或以天花板圍成一固定的空間,可不經過相鄰專有部分而直接經由共同的走廊、樓梯或電梯與外界溝通者,即得成為區分所有之標的。從而,公寓大廈內的停車位、攤位等依使用執照上之圖樣亦標有明確界線,法理上即有可能成為專有部分,而實務上有關停車空間之登記,尚無法將車位視為一獨立使用之專有登記。

(二)專有部分之登記範圍

我國登記實務長期以來即採物權法所有權及於「物之外緣」的觀點,地籍測量實施規則第二百七十三條規定:「建物平面圖測繪邊界依下列規定辦理:一、獨立建物所有之牆壁,以牆之外緣為界。二、兩建築物共用之牆壁,以牆壁之所有權範圍為界..。」公寓條例第五十六條第三項參照上述規定,起造人或區分所有權人以使用執照所記載之用途及下列測繪規定,辦理建物所有權第一次登記:(1)獨立建築物所有權之牆壁,以牆之外緣為界。(2)建築物共用之牆壁,以牆壁之中心為界。(3)附屬建物以其外緣為界辦理登記。(4)有隔牆之共用牆壁,依第二款規定,無隔牆設置者,以使用執照竣工平面圖區分範圍為界,其面積應包括四周牆壁之厚度。

(三)專有部分使用之限制

公寓條例第七條規定:「...公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造...等共用部分,不得獨立使用供做專有部分..。」係為杜絕區分所有權人擅自拆除承重樑柱、變更屋頂

構造..等等紛擾，在使用上限制專有部分僅止於「牆內牆表層範圍」，但在產權登記上測繪登記至「物之外緣」。此因物權係外部關係，而公寓大廈之管理則為內部關係，受到內部相互制約性，此為一體兩面之不同，理論上並無衝突與矛盾。

(四)專有部分處分之限制

公寓條例對於建物與基地之關係亦仿外國之立法例，設有不可分離之規定，諸如：該條例第三條第一款規定「公寓大廈」之定義包括「建築物及其基地」；第四條第二項規定：「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。」惟實務上依內政部八十五年二月五日台(85)內地字第八五七八三九四號函示：「有關公寓大廈管理條例第四條第二項規定登記機關如何配合執行乙案，請依下列原則為之：一、已登記之區分所有建物與其基地之所有權或地上權之權利人非屬同一人者，不受本條項之限制。二、區分所有建物共用部分之應有部分如移轉或調整於該建物之區分所有權人時，不受本條項之限制。三、公寓大廈專有部分之移轉，原所有權人於該建物僅有一專有部分者，於全部移轉時，其基地所有權或地上權之應有部分須隨同全部移轉；其有數專有部分者或同一專有部分，於部分移轉時，其移轉應有部分之多寡，由當事人自行約定，惟不得約定為零或全部。」又為配合公寓條例第四條規定，並避免於辦理所有權移轉時滋生疑義，土地登記規則於九十年九月十四日修定時增訂第八十三條第二項規定，登記機關受理建物所有權第一次登記時，應於建物登記簿標示部適當欄記明基地權利種類及範圍，以明確規範各區分所有建物所占基地種類及應有部分。

三、共有部分

建築物區分所有的情形，共有部分的範圍，包括建築物專有部分以外的部分並無爭議，但是否包括基地，則仍有爭議。

(一)建築物共有部分

依公寓條例第三條第四款「共用部分：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。」

如前所述，每一專有部分都對應一定比例之共有部分，建築物區分所有的情形，共有部分的應有部分之比例，原則上應等同於專有部分樓地板面積的比例，由創設區分所有權的規約加以確定，規約一旦確定此一應有部分比例，即屬永久性質，非經區分所有權人全體同意不得變更。每一專有部分都對應一定比例建築物共有部分，則共有部分當然不得與所對應的專有部分分離而為移轉或設定負擔，買賣或移轉專有部分解釋上當然包括共有部分，共有部分隨同專有部分移轉應視為法定移轉，並不以登記為生效要件。

而共用部分之範圍，依公寓條例第三條第四款與第六款之定義觀之，有法定共用部分與約定共用部分兩種：

1、法定共用與約定共用

(1)法定共用部分：

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。

(2)約定共用部分：

指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

2、一部共用與全體共用

共用部分之分類，除公寓條例定義中分為法定共用部分與約定共用部分外，尚有「一部共用」(例如：停車空間、當層走道等，視實際使用情況劃歸需要使用該『部分』之區分所有權人共有，俗稱小公)與「全體共用」(例如：大門、公共樓梯間等屬全體區分所有權人生活上不可或缺部份，劃分為『全體』區分所有權人共有，俗稱大公)之分。民法第七百九十九條規定：「數人區分一建築物而各有其一部分者，該建築物及其附屬物之共同部分，推定為各所有人之共有..。」又土地登記規則第八十一條第一款規定：「同一建物所屬各種共用部分，除法令另有規定外，應依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共有。但部份區分所有權人不需使用該共用部分者，得予除外。」區分所有建物之專有部分、共用部分之權屬係以「利用權決定所有權」為劃分依據。如此區分之實益在於修繕及其他費用的分擔。全體共用部分之費用，以共有持分的比例分擔，一部共用部分之費用，由該少數共有人平均分擔。

(二)基地

民法將土地上之建築物視為獨立的不動產，因此建築物可以獨立於土地而有獨立所有權，並可以獨立於土地而為處分。但是此一原則在區分所有權就無法適用，因為建築物不能無基地，而區分所有人數眾多，難以依前述原則個別處理區分所有和基地使用之法律關係，因此，公寓條例第四條第二項規定專有部分不得與其所屬建築物共有部分和基地權利的應有部分分離而為移轉或設定負擔。該項規定雖然可以解釋為只是為了使專有部分必然伴隨著建築物共有部分和基地的權利，未必指稱基地的應有部分包含於區分所有權，然而，為了使專有部分與基地權利的比例得以

明確，並減少專有部分與基地權利比例懸殊所形成的糾紛，基地權利的應有部分應該包含於區分所有權內。

四、專用使用權

所謂專用使用權(或稱約定專用部分)係指特定人於公寓大廈共用部分的特定範圍，有使用、收益之權利。

(一)專用使用權的客體，大致分為五類：

- 1、法定空地。
- 2、屋頂或外牆面。
- 3、地下層防空避難室。
- 4、法定停車空間。
- 5、建築物之露台。

(二)專用使用權之限制

1、法令限制一

公寓條例第七條規定：「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得約定專用部分：

- (1)公寓大廈本身所占之地面。
- (2)連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳，社區內各巷道、防火巷弄。
- (3)公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。
- (4)約定專用有違反法令使用限制者。
- (5)其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。」

所謂「固定使用方法」與所有權人「生活利用上不可

或缺」均屬概念性用語，應以事實認定之。以停車空間為例，依法即有固定使用方法，有車階級在生活利用上不可或缺，視之為瑰寶，但對無車階級而言，該停車空間即可能視為糞土，是否因本款而不得為約定專用部分，應以事實認定之。

2、法令限制二

公寓條例第五十八條第二項規定：「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。」所稱「特定人」係指未購得專有部分之人。

3、規約之限制

規約既經區分所有權人會議為管理使用而制定，理應得依規約之約定准許或禁止專用使用權之設定，公寓條例第二十三條規定：「有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得依規約定之。」

(三)專用使用權之設定，方式有二：

1、讓售契約

實務上，專用使用權依讓售契約方式設定者最常見，原始出售人(一般為建築業者)一方面作成保留專用使用權之定型化契約，於分批讓售時，經承買人簽約同意；另一方面則與特定人締結專用權契約而設定。惟依理論而言，專用使用權之設定在性質上係屬共有物(共用部分)之變更或處分，依民法

第八百一十九條第二項規定，自應於區分所有關係成立後，由區分所有權人共同為之。然登記實務上常見由公寓大廈原始出售人於讓售契約設定專用使用權，是否適法，亦引起許多爭議。

2、依規約約定

含區分所有權人會議之決議或全體協議在內。

肆、公寓大廈管理條例與土地登記實務之探討

一、實務探討之一

(一)停車空間之登記方式

建築法於七十三年十一月七日總統令增訂第一二條之一規定「建築物應附建防空避難設備或停車空間」，即所稱「法定停車空間」，其設置須依建築技術規則建築施工編第五十九條之一規定，至於依其他法令設置之停車空間則統稱為「非法定停車空間」。

區分所有建物之停車空間種類不一，依登記方式可區分為共用性質與專有性質，共用性質者，即有以買賣契約、住戶規約、共有人分管等途徑為區分所有權人設定專用權；在專有性質者，即具有構造上與使用獨立性，得為區分所有權之客體。因登記機關法令多次變更，產權登記複雜，停車空間之登記方式有獨立建物、附屬建物、共同使用部分之不同，且因停車位價值上漲而越顯「區分所有建物利用之一體性原則」(註4)與「契約自由原則」間的緊張關係。而區分所有建物依附之法定停車空間，係「建物所有權第一次登記法令補充規定」(註5)明示應以共同使用部分為登記的項目。

在內政部八十年九月十八日臺內營字第八〇七一三三七號函（以下簡稱九一八函）以前，停車空間之登記方式，並不因其屬於何種類別而有不同，只要符合區分所有建物登記之要件，亦即具備構造上之獨立性及使用上之獨立性，並經編訂門牌，即得單獨編列建號，辦理建物所有權第一次登記。然在九一八函公佈之後，法定停車空間之登記方式產生重大變革。該函內容如下：

- 1、依建築法第一二條之一規定，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七十二條（註6）規定辦理所有權登記，但考量社會實際需要（註7）依下列規定辦理：
 - (1)法定防空避難設備或法定停車空間，皆不得與主建物分離，應為該區分所有建物全體區分所有權人所共有，或合意由該區分所有建物部分區分所有權人所共有。
 - (2)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七十二條規定辦理。
 - (3)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物之區分所有權人。
- 2、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。

因此，九一八函發布以後始申請建造執照之建築物，其法定停車空間只能登記為共同使用部分，無法登記為專有部分，亦即無所有權，僅能透過分管協議取得使用權。而登記為共同使用部分的結果，使法定停車空間必須隨主建物一併移轉，且轉讓對象限於同一區分所有建物之區分所有人。至於其權屬之分配方式，依該函及土地登記規則（註8）之規定，得登記為全體共有或部分共有。而內政部八十五年二月二十七日台內地字第八五七三七一六號函示，規定區分所有建物內做共同使用部分之法定防空避難

設備或法定停車空間，不得合意由某一專有部分單獨所有，乃植基於前揭九一八函第一點而生。

另內政部為改進法定停車空間產權登記事宜，依八十五年九月七日台（八五）內地字第八五八 九四七號函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……依下列方式辦理：一、在區分所有建物共同使用部分標示部備考欄加註『停車位共計 位』，並另於現行區分所有建物共同使用部分附表備考欄增列『車位編號欄』，並於該欄位登載車位編號，其權利範圍則於上開附表記載『含停車位權利範圍 分之 』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 號』。二、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『含停車位權利範圍 號 分之 ， 號 分之 』……。

(二)停車空間轉讓時，其他共有人有無優先承購權？

此問題之爭執點在於停車空間共有人之土地法第三十四條之一第四項規定之優先購買權有無土地登記規則第九十八條之排除？

1、以共用性質之停車空間討論：

(1)否定說：

依土地登記規則第九十八條規定，土地法第三十四條之一第四項規定，於區分建物連同基地應有部分之所有權一併移轉與同一人所有之情形，不適用之。故法院查封區分所有建物連同基地及其共用性質之停車空間，其他共有人自無優先承購權（註9）。

(2)肯定說：

地下室是分別共有之客體，為獨立之區分所有建物，土地登記規則第九十八條規定係限制大樓地上區分所有建築物及其基地，而非地下室共有人，對於地下室應有部分之拍賣故無優先承購權，地下室及其基地之共有人或基地其他共有人亦為地下室共有人時，依土地法第三十四條之一第四項規定，對地下室建築物應有部分及其基地應有部分之拍賣，有優先購買權乃屬當然（註 10）。

前揭肯定說既認共用性質之停車空間為區分所有建物，而土地登記規則於八十年十一月二十九日修正公佈之七十九條與現行條文第九十八條均僅限制共有人優先承購在「區分所有建物連同基地應有部分之所有權一併移轉」時不適用，並未區分地上或地下區分所有建物而有不同之適用，該肯定見解似有矛盾之處。而土地法第三十四條之一第四項規定之優先承購權係指他共有人於共有人出賣共有土地或建築改良物時，對於該共有人有請求以同樣條件訂立買賣契約而言（註 11），倘共有人係將共有土地及建築改良物合併出售時，此項「合併出售」之條件，他共有人亦應依此條件與為出賣之共有人訂立買賣契約，而不得任選土地或建築改良物主張優先承購，否則即非按共有人出售之同樣條件合法行使優先承購權（註 12）。

基於公寓條例第四條第二項規定，法院於查封區分所有建物及其基地時必同時查封共用性質停車空間而一併拍賣（註 13），故停車空間之共有人行使優先承購權者，勢必同時承購區分所有建物及其應有部分及共用性質停車空間及其應有部分，始符合優先承購權之條件。

2、以專用性質之停車空間討論：

因土地登記規則第九十八條並未區分地上或地下之區分所有建物，如前所述，是以為土地登記規則第九十八條規定，專有性質之停車空間共有人亦無土地法第三十四條之一第四項規定之優先承購權。

(三)以臺北縣三重地政事務所之案例分析

1、案例說明

(1)買受人黃 娟與出賣人陳 霞等 10 人(含未會同之出賣人鄭 宗等 9 人)，於 95 年 6 月 8 日申請依土地法第三十四條之一規定出賣坐落三重市明 段 412 地號土地權利範圍 212/10000 及同段 1018 建號建物(基地坐落為明 段 412、413 地號，門牌：重陽路 段 13 號地下室) 所有權全部，並連件設定抵押權予陳 霞。

(2)該建物係於 76 年間建築完成，領有門牌號地下室證明，主要用途為「防空避難室、室內停車間、一般零售業」，於建物所有權第一次登記時，申請單獨編列建號，並領有權狀。本案申辦之明 段 412 地號土地權利範圍 212/10000 為陳 霞 1 人所有；建物共有人為陳 霞等 10 人，陳 霞持有建物權利範圍 8380/10000，未會同之出賣人鄭 宗等 9 人合計持有權利範圍 1620/10000。

(3)案經本所以該建物用途含室內停車間、一般零售業，依內政部九十五年一月三日內授中辦地字第 九五 七二四九 八號函釋(註 14) 不宜有土地法第三十四條之一規定之適用，且與土地登記規則第 96 條規定不符為由駁回其申請，買受人黃 娟不服，遂於 95 年 6 月 28 日提起訴願。

三重市明 段 412 地號、1018 建號出賣人產權登記情形					
	出賣人	412 地號持分	413 地號持分	1018 建號持分	有無其他主建物
1	陳 霞	212/10000	1/6	8380/10000	無
2	鄭 宗	210/10000	無	162/10000	有
3	潘 芳	無	無	162/10000	無
4	黃 花	205/10000	無	324/10000	有
5	蔡 包	無	無	162/10000	無
6	張	205/10000	無	162/10000	有
7	吳 芳	220/10000	無	162/10000	有
8	林 財	205/10000	無	162/10000	有
9	彭 分	135/10000	無	162/10000	有
10	呂	100/10000	無	162/10000	有

2、案例分析

(1)黃 娟方面：

本案建物於 76 年 7 月 23 日完工，不受九一八函之拘束，為單一合法建築物之主物。地政機關所據內政部九十五年一月三日內授中辦地字第 九五 七二四九 八號函釋所指停車塔為性質類似之區分所有建物，與本案建物為一般共有物不同。且該建物為公寓條例立法前之建物，依法不溯及既往。

出賣人陳 霞係於 95 年 2 月 24 日分別以買賣和贈與取得三重市明 段 412 地號土地權利範圍 212/10000 及同段 1018 建號建物,惟三重市明 段 413 地號土地係繼承取得,地政機關不應要求出賣人同時移轉繼承取得之 413 地號土地。

(2)地政機關方面：

本案建物用途作為停車位使用,每個停車位有建物持分、獨立權狀及特定位置可依編號單獨進出,並得自由使用、收益、處分、排除他人干涉,依其性質及使用情形與停車塔相同,應適用內政部九十五年一月三日內授中辦地字第 九五 七二四九 八號函釋之規定。

按土地法第三十四條之一規定之立法意旨,係為促進共有物之有效利用,藉以減少共有人數,並非以損害少數共有人權益為目的。本案未會同之建物共有人部分於該基地上另有區分所有建物,各自使用大樓地下室之停車位為生活上所必須,當事人依土地法第三十四條之一處分共有物,難認其為達成促進共有物有效利用之目的,實有違該法之立法意旨。

依土地登記規則第九十六條規定,部分區分所有建物之共有人擬依土地法第三十四條之一規定,就區分所有建物及其基地所有權為處分時,其基地共有人應為區分所有建物之全體共有人,本案建物出賣人為陳 霞等 10 人,明 段 412 地號土地出賣人為陳 霞 1 人,另有明 段 413 地號未同時出售,於法未合。

(3)本案例中,公寓大廈之停車位雖以應有部分之方式登載,

惟該車位應有部分所有權，實與區分所有建物有單獨所有權並無二致，且停車位係建築物中之特定空間，供獨立使用，物理結構上雖無獨立性，但在使用機能上則有完全之獨立性，能單獨進出，並得自由使用、收益、處分、排除他人干涉（註 15）。且本案買賣雙方議定買賣條件後，通知他共有人鄭宗等 9 人優先購買，他共有人不僅實際使用上無此必要，亦恐非財力所及，然倘將該地下室全部出賣予第三人所有，則勢必損其利益，實非土地法第三十四條之一之立法目的。

二、實務探討之二

（一）區分所有建物專有部分與其基地是否符合一定比例？

現行條例就專有部分與其基地所有權應有部分是否應符合一定比例並未規定，又因條例施行前，已有許多建築物區分所有權人並非土地所有權人之情形存在，造成實務上許多區分所有權人無基地持分，或基地持分明顯不足之情形。雖然基地持分超過其專有部分比例的人，對於不具有相當於專有部分樓地板面積比例之土地權利的區分所有權人，可請求不當得利，但終究非一勞永逸的解決之道。

公寓條例第四條第二項之規定，僅對於專有部分與共有部分已符合比例的情形有其功能，就區分所有權人對於建築物共有部分和基地無權利或無相當比例權利之情形，仍無法解決，專有部分與其基地分離及其持分不相當的問題將繼續存在。

（二）區分所有建物專有部分之移轉，其伴隨移轉之基地所有權應有部分是否應符合一定比例？

依公寓條例第四條第二項規定：「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」，惟因條文未規定該比例之多寡，為配合該條文之執行，內政部以八十五年二月五日台(85)內地字第八五七八三九四號函示「....三、公寓大廈專有部分之移轉，....；其有數專有部分者或同一專有部分，於部分移轉時，其移轉應有部分之多寡，由當事人自行約定，惟不得約定為零或全部。」是以地政機關對於當事人之約定是否合理無法審核，故實務上，會發生專有部分與其基地所有權之應有部分比例明顯不相當之情形。

(三)以臺北縣三重地政事務所之案例分析

1、案例說明

(1)第三人張其等地主與昱建設公司於87年5月19日簽訂合建投資協議書，約定張其等地主提供所有坐落蘆洲市光段1426地號與昱建設公司共同投資興建地下一樓、地上五樓及七樓建物，共127戶。

(2)上開土地於87年5月22日辦理所有權移轉登記予昱建設公司，昱建設公司取得土地應有部分12分之3，並於87年5月28日和地主張其等人共同向泛亞商業銀行(後更名為寶華商業銀行)辦理設定登記，設定金額本金最高限額新台幣3億8仟4佰萬元。87年6月6日昱建設公司並向張其等人購買其應有部分，取得土地所有權「全部」該抵押權後於95年12月5日辦理讓與登記予新抵押權人裕建設公司。

(3)由於房屋預售之故，昱建設公司於89年7月10日將土地應有部分共10000分之4997移轉登記予王芬等三十九

人，昱 建設公司則保有土地應有部分 10000 分之 5003。該土地上之建物 127 戶(蘆洲市光 段 18884 至 19010 建號)則以昱 建設公司為起造人於 89 年 8 月 8 日辦理建物所有權第一次登記。

(4)嗣後昱 建設公司因內部債務問題，委由代理人檢具相關文件於 95 年 12 月 25 日向地政機關就上開其中 112 戶建物(蘆洲市光 段 18884 至 18960 建號及 18976 至 19010 建號)申辦買賣移轉登記予聖 資產管理公司。然本案之抵押權人裕 建設公司於 96 年 1 月 31 日對於地政機關准將該 112 戶建物移轉登記予聖 資產管理公司提出異議，認為該行政處分違反公寓大廈管理條例第四條第二項之規定，嚴重損害其權益，遂於 96 年 3 月 12 日提起訴願。

2、案例分析

(1)裕 建設公司方面：

該案例中訴願人裕 建設公司主張依公寓條例第四條第二項規定：「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。」地政機關准其 112 戶建物移轉違反公寓大廈管理條例之規定。

再者，依內政部八十五年二月五日台(85)內地字第八五七八三九四號函示：「...三、公寓大廈專有部分之移轉，原所有權人於該建物僅有一專有部分者，於全部移轉時，其基地所有權或地上權之應有部分須隨同全部移轉；其有數專有部分者或同一專有部分，於部分移轉時，其移轉應有部分之多寡，由當事人自行約定，惟不得約定為零或全

部。」所謂「由當事人自行約定」，所稱當事人應係指建物專有部分之所有權人及其基地所有權人。該案例中昱 建設公司所有 127 戶建物部分移轉（112 戶）時，其應併同移轉基地所有權之應有部分多寡，應由建物所有權人及基地所有權人自行約定，而該基地所有權人除昱 建設公司外，尚有王 芬等三十九人。然辦理該 112 戶移轉時卻未與王 芬等三十九人協商約定其併同移轉基地應有部分之多寡，僅由申請人於申請書備註欄切結「本建物之基地權利範圍為 10000 分之 4997...如有不實願負法律責任」，此一做法與上開函示相違背，並侵害土地其他共有人王 芬等三十九人之權益甚鉅。

又依內政部八十七年一月十六日台內地字第八七八五二 四號函：「區分所有權人僅移轉其區分所有建物、基地所有權或地上權應有部分之一部份予其他區分所有權人時，如移轉後讓與及受讓之區分所有權人仍持有區分所有建物及其所屬基地之所有權或地上權之應有部分者，並不違反公寓大廈管理條例第四條第二項之立法意旨，...」本案例中昱 建設公司移轉其所有 112 戶建物後，尚有土地持分 10000 分之 5003 與地上建物 18961 至 18975 建號等 15 戶建物，惟受讓之區分所有權人聖 資產管理公司僅持有該 112 戶建物，並無持有該基地之應有部分，與上開函示不符。

(2)地政機關方面：

地政機關主張依內政部八十五年二月五日台(85)內地字第八五七八三九四號函示：「...三、公寓大廈專有部分之移轉，原所有權人於該建物僅有一專有部分者，於全部移

轉時，其基地所有權或地上權之應有部分須隨同全部移轉；其有數專有部分者或同一專有部分，於部分移轉時，其移轉應有部分之多寡，由當事人自行約定，惟不得約定為零或全部。」地政機關對於該建物移轉申請，無法要求其基地之應有部分比例與該專有部分樓地板面積占總樓地板面積的比例應相當甚或應符合一定比例。

關於「由當事人自行約定」所稱之當事人應係指移轉之義務人而言，亦即由出賣人自行約定，與非屬登記名義人無涉。且按內政部八十七年一月十六日台內地字第八七八五二 四號函：「區分所有權人僅移轉其區分所有建物...，如移轉後讓與及受讓之區分所有權人仍持有區分所有建物及其所屬基地之所有權或地上權之應有部分者...」即讓與人可將其建物與其搭配之土地應有部分後所剩餘之建物單獨出賣，讓與人亦可將建物與其搭配土地之應有部分出賣與受讓人，只單獨保留建物或剩餘持分之土地，未強制受讓人與讓與人均持有區分所有建物，故承買人聖資產管理公司自可單獨受讓該建物。

- (3)本案例中，訴願人裕 建設公司(即抵押權人)是否確受有損害在所不論，僅就公寓條例第四條第二項及相關函釋做探討。昱 建設公司於買賣案件中自行切結其移轉之 112 戶建物之基地權利範圍為 10000 分之 4997，亦即主張該建物所配置之基地所有權為其王 芬等三十九人所有，易言之，其保有之土地應有部分 10000 分之 5003 則為剩餘 15 戶建物之基地持分，是以本案例之專有部分與其基地應有部分之比例明顯不相當，揆諸相關法令及函釋規定，雖不合理卻不違法，就地政機關之立場仍得受理其登記之申

請。地政機關無法在最後一關就公寓條例第四條第二項做把關，日後本案基地及建物權屬之紊亂似可想見。

伍、建議與結語

公寓大廈管理條例施行已十餘年，對於都市生活品質之提高有相當大的貢獻，另一方面，也逐漸暴露有關區分所有的爭議仍然不少，為了解決地政機關實務上發生的爭議問題，本文探討區分所有的基本理論並將實際案例提出探討，提供建議與淺見，試圖尋求問題的根本解決之道，並突顯公寓大廈管理條例及相關法令之衝突與規範不足及不周延之處。

法定停車空間雖為建築法令規定建築物所必須附建的項目，但並非區分所有建物不可或缺的一部份，亦非屬區分所有權人生活利用上不可或缺的「法定共用部分」，故不必然具有共同使用性質，與一般所認區分所有建物「共同使用部分」之概念範疇上有差別。是以，九一八函強制法定停車空間應登記為「共同使用部分」之規定，被部分學著批評為現行法定停車空間產權登記之濫觴。

停車空間之登記方式，無論是否為法定停車空間，就每個停車位本身而言，依建築執照設計圖樣之記載，均標有明確界線，得區分為數部分，若採觀念上之隔間，已具備構造上之獨立性，且停車空間通常均有獨立出入口專供車輛進出，並得成為單獨交易之客體，亦已具備使用上之獨立性。故若採公寓條例之定義，已得登記為「專有部分」，再觀公寓條例之立法過程可知「專有部分」的定義之所以採取使用上之獨立性，而不以構造上之獨立性為必要，即係因應公寓大廈停車位之需要而來。法定停車間之登記方式若以共用部分登記，建議採強行手段依八十五年九月七日

台（八五）內地字第八五八 九四七號函規定於建物標示部加註停車位位數，編列車位編號並明確記載停車位權利範圍與搭配之基地應有部分，並於專有部分建築改良物所有權狀上記明。甚至將停車空間登記朝向「區分所有部分」（專有部分）之方向檢討修正，以符公寓條例第三條第三款之立法原意，避免停車空間因所有權與使用權分離造成之產權紊亂，期能達到停車空間登記及交易權屬之單純化。因停車空間之法律糾葛實源於交易實務將停車空間視同一般建物處分，然法律理論將之視為土地使用範疇併加附「利用一體性原則」之法制化，現行登記機關忽而趨近實務，忽而呼應法律理論，而增加登記實務及民間交易複雜性，造成登記機關與民間衝突情形，實有待進一步檢討。

另者，停車空間使用權之取得方式理論上得區分為依買賣契約取得、依住戶規約取得及依分管契約取得等方式，然而其個別效力在實務運作上實難區別，如承買人與起造人或建築業者訂立買賣契約，然該買賣契約所設定位置及效力，經依規約規定具規約效力，又各承買人依個別與起造人或建築業者約定之位置使用，彼此間另成立分管契約，換言之，在各住戶間有因個別與起造人或建築業者訂立買賣契約而有成立規約及分管之情形，然而規約與分管之要件、效力具有不同，此時就應如何認定，並兼顧各承買人權益，實屬難題。

關於停車空間共有人有無土地法第三十四條之一第四項規定之優先購買權，以否定說較為可採，方符合社會公平正義，亦無違土地法第三十四條之一第四項之立法意旨。就理論言，公寓條例第四條之規定係為踐行房地一體化，而土地法第三十四條之一之規定係為減少共有人數，當二者有衝突時，當然以促進房地一體化為最高目標，實無庸置疑。是以無論專有性質或共用性質之

停車空間移轉時，他共有人並無土地法第三十四條之一第四項規定之優先購買權。

區分所有建物其實不以住宅為限，工商業用建築物也有區分所有的可能，而區分所有不限於建築物，土地也可形成區分所有，公寓大廈管理條例第四條第二項應明確解釋出基地的應有部分包含於區分所有權，且基地亦屬於區分所有建築物之共有部分範圍內，因為建築物不能脫離基地而存在，為踐行房地一體，惟有在法制上明確規範專有部分與其基地應有部分應符合一定比例並制定計算方式(並規定一定範圍之容許誤差)，供建築主管機關或地政機關據以審查、核算，否則建築主管機關不發給使用執照或地政機關不准予登記，才能有效規範建築物與基地的使用關係。並在立法上，使今後區分所有權之移轉，必伴隨建築物的共有部分和一定比例之基地權利。公寓大廈專有部分之移轉，原所有權人於該建物僅有一專有部分者，於全部移轉時，其基地所有權或地上權之應有部分須隨同全部移轉；其有數專有部分者或同一專有部分，於部分移轉時，其移轉應有部分之多寡，應如上述有一定比例，而非由當事人自行約定較為妥適，方可杜絕並避免產生專有部分與其基地所有權應有部分比例明顯不相當之情形。

【注釋】

註 1：威爾康餐廳，位於台中，一場大火造成死傷慘重。

註 2：所謂「構造上之獨立性」，係指被區分之特定部分，在建築構造上與其他建築物部分有隔離之遮蔽設備，而此設備通常為建築物本身之構造。但目前學說有採「觀念之隔間」者，即若外觀上具備有可以區隔之固定標誌者，亦不妨認為在構造上具有獨立性。

- 註 3：所謂「使用上之獨立性」，係指各區分部分須與一般獨立之建築物相同，具有滿足吾人生活目的之獨立機能，而建築物之區分部分是否具有滿足吾人生活目的之獨立機能，應以就該區分部分之利用目的、利用型態及具體構造加以判斷。通常係以能否「單獨使用」及有無「獨立之經濟效用」為判斷標準。所謂「單獨使用」，乃建築物區分部分毋庸其他部分之輔助，而能獨立利用之謂，通常係以該區分部分有無獨立之出入門戶為判斷要素。所謂「獨立之經濟效用」，係指區分部分須具有與一般（非區分所有）建築物相同的經濟效用。
- 註 4：公寓大廈式建築物不能離開其基地而存在，為了避免建築物區分所有權與其坐落基地之利用權因分開使用收益或處分的原因，造成建築物區分所有權與基地之利用權不能搭配，肇致建築物區分所有權落空的窘境。故公寓大廈建築物區分所有權之移轉，必同基地之所有權或利用權一併移轉，以使基地利用權與其上之建築物區分所有權能合而為一，使基地之利用權與區分所有權之處分併同為之，此即所謂一體化原則。停車空間既為另一建物或另一基地，應無該原則之適用，然法律有將停車空間列為建築物必要之附建空間及停車空間之性質，促使停車空間之利用與區分所有建物及基地之移轉、利用、管理產生牽連，加上「利用一體性」原則之法制化亦將停車空間納入，使停車空間受此原則之限制。
- 註 5：內政部 81.5.30 訂頒「建物所有權第一次登記法令補充規定」十一點規定：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 80.9.18 台內營字第 8071337 號函釋前請領建照執照建築完成，伊使用執照記載或由當事人合意非屬共同使用性質並領有門牌號地下室證明者，得依土地登記規則第 73 條(現行 82)規定辦理建物所有權第一次登記。
- 註 6：土地登記規則（69.1.23）第 72 條：「區分所有建物之共同使用部分，未能依第 69 條第 1 項規定辦理者，得另編建號，單獨登記，並依下列規定辦理：一、同一建物所屬各種共同使用部分，應視各區分所有權人實際使用情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。但部分人不需使用該共同使用部分者，得予除外。二、共同使用部分之所有權，應於各相關區分所有建物所有權移轉時，隨同移轉於同一人。三、區分所有建物共同使用部分，

不得分割。四、登記機關於登記時，應於登記用紙備考欄註明下列事項：(一)於該建物登記簿標示部備考欄記明「本建物係某某建號之共同使用部分，其所有權須隨同各該號建物移轉」字樣。(二)於各相關區分所有建物登記簿標示部備考欄記明「共同使用部分建某某建號，其所有權須隨同各該號建物移轉」字樣。」

註 7：此處雖以「但」稱之，惟就其前後文意，實無不同。蓋其後所示之規定，其實即為土地登記規則 72 條之規定。所不同者，恐怕只在於第三項之規定並非土地登記規則 72 條所明文規定，但實際上，若僅能登記為共同使用部分，當然會發生移轉承受人必為該區分所有建築物區分所有權之效力。

註 8：土地登記規則 (92.9.23) 第 81 條：「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：一、同一建物所屬各種共用部分，除法令另有規定外，應依各區分所有權人使用情形，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用部分者，得予除外。」

註 9：此為 86.10.1 台灣高等法院法律座談會結論所採。

註 10：此為司法院 (82) 廳民二字第 7714 號函研討意見。

註 11：最高法院 65 臺上 853 判例。

註 12：最高法院 88 臺上 2126 判決意旨。

註 13：參照司法院 85.6.12 秘台廳民二字第 08209 號函。

註 14：內政部 95 年 1 月 3 日內授中辦地字第 0950724908 號函
「三、...查停車塔為台灣地區特有建築型態，性質類似區分所有建物，每一停車位均有建物持分、獨立權狀及特定位置可依編號單獨進出，並得自由使用、收益及處分，排除他人 含其他共有人 之干涉，與一般共有物之各共有人係按其應有部分對於共有物之全部有使用、收益之權，並不相同，是以各停車位類似區分所有建物者，為貫徹土地法第 104 條使基地與地上建物所有權合而為一之精神，於該停車位連同所屬基地應有部分一併出賣移轉時，得適用土地登記規則第 98 條之規定....。」

註 15：此為臺灣高等法院暨所屬法院 91 年法律座談民事執行類提案第 18 號研討結果。

【參考文獻】

- 1、林旺根，「新公寓大廈管理條例之實用權益」，2004年11月，永然文化出版股份有限公司。
- 2、謝哲勝，「相鄰關係與隨不動產所有權移轉的契約，財產法專題研究(三)」，2002年3月，元照。
- 3、黎淑慧，「公寓大廈管理條例之立法過程之研究」，明新學報，第24期，2000年6月，p139-146。
- 4、謝哲勝，「區分所有的理論與實務」，國立中正大學法學集刊，2006年10月，p71-93。
- 5、戴東雄，「公寓大廈管理條例尚專有部分與共用部分之理論及屋內漏水之修繕」，法學叢刊，第169期，1998年1月，p6-26。
- 6、溫豐文，「區分所有權-民法物權編修正草案之評析」，台灣本土法學，第90期，2007年1月，p119-141。
- 7、溫豐文，「建築物區分所有權之研究」，三民書局，1992年。
- 8、謝在全，「建築物區分所有權要論(上)」，法令月刊，第53卷第4期，2002年4月，p3-20。
- 9、謝在全，「建築物區分所有權要論(下)」，法令月刊，第53卷第5期，2002年5月，p3-17。
- 10、謝在全，「區分所有權之客體-最高法院81年度臺上字第1877號民事判決評釋」，法令月刊，第46卷第7期，1995年7月，p8-15。
- 11、謝在全，「區分所有之客體-最高法院81年度台上字第1877號民事判決評釋」，法令月刊，1995年七月。
- 12、楊智守，「公寓大廈停車空間實務問題研析」，全國律師，10月號，p84-99
- 13、林永汀，「論公寓大廈管理條例規範的共用部分(上)(下)」，法令月刊，第50卷第4、5期，p35-40、p12-19。
- 14、張修慈，「公寓大廈法定停車位登記方式之探討(一)(二)」，現代地政人與地，2005年3月、4月，p39-45、p37-41。
- 15、莊柏毅，「自所有權能論公寓大廈停車空間建築物所有權」，軍法專刊，第51卷第4期，p22-33。
- 16、尹章華等六人合著，「公寓大廈管理條例解讀」，月旦出版社，1997年，p40。
- 17、王進祥，「建物產權登記與規劃管理」，現象文化事業、現代地政雜誌社，1994年12月。
- 16、立法院公報，「公寓大廈管理條例案」，法律案專輯，第184

輯(上)(下),立法院秘書處編印,1996年2月。

- 17、吳啟賓,「關於區分所有建築物問題之探討」,法令月刊,1995年3月。
- 18、周財欣,「論區分所有建築物之專有部分與共用部分-以所有權客體為中心」,東吳大學法律學系碩士論文,1997年。
- 19、許仁舉,「停車位產權登記之探討」,土地事務月刊,2000年8月。