

副本

檔 號： 保存年限：	台灣省建築開發公會 聯合會 收文章
101. 6. 15	
文號：No 101121	

內政部 函

機關地址：台中市黎明路二段503號
 聯絡人：葉秋容
 電話：(04)22502127
 傳真：(04)22502371
 電子信箱：lily@land.moi.gov.tw

受文者：本部地政司(中)(土地登記科)

發文日期：中華民國101年06月08日
 發文字號：內授中辦地字第1016651012號
 速別：普通件
 密等及解密條件或保密期限：普通
 附件：如主旨

(裝)

主旨：檢送101年6月5日召開研商「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分配規定之後續執行事宜」會議紀錄1份，請依會議結論辦理，不另行文，請查照。

(訂)

說明：依據本部101年5月29日日內授中辦地字第1016650945號開會通知單續辦。

正本：行政院消費者保護處、法務部、臺北市府地政局、高雄市政府地政局、新北市政府地政局、桃園縣政府地政局、臺中市政府地政局、臺南市政府地政局、宜蘭縣政府、新竹縣政府、彰化縣政府、基隆市政府、嘉義市政府、財團法人中華民國消費者文教基金會、中華民國地政士公會全國聯合會、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會、本部法規委員會、地政司(司長室、施專門委員明賜、周專門委員文樹、地籍科、測量科、不動產交易科)

(線)

副本：苗栗縣政府、南投縣政府、雲林縣政府、嘉義縣政府、屏東縣政府、臺東縣政府、花蓮縣政府、澎湖縣政府、金門縣政府、連江縣政府、本部地政司(中)(土地登記科)

部長 李鴻源

研商「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分配規定之後續執行事宜」會議紀錄

一、 時間：101年6月5日（星期二）上午9時30分

二、 地點：中央聯合辦公大樓南棟第18樓第1會議室

三、 主席：蕭司長輔導
記錄：葉秋容

四、 出席單位及人員：詳如後附簽到簿。

五、 會議結論：

- (一) 有關民法第799條第4項所訂原則分配究為強行或訓示規定，及同法第799條之2規定，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條規定之項次範圍，請業務單位參酌與會代表意見，再次函洽法務部釐清後辦理。
- (二) 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部分之比例亦難以逕按民法第799條第4項前段所訂原則予以分配。故為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，如業經起造人依本部訂頒之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項之五、(二)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（與會之消保處及消基會代表亦無表示反對意見），爰參據公寓大廈管理條例第9條及土地登記規則第81條規定意旨，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之應有部分比例，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。

- (三) 採以權利變換方式實施都市更新時，依都市更新條例第34條規定，得以實施者名義申請建築執照，惟其土地及建物產權實質上非屬實施者1人所有，且更新後應分配之土地及建物，均已於權利變換計畫書載明，並依都市更新條例規定程序，審議核定後發布實施，與民法第799條之2所定情形不同，且經都市更新權利變換之土地及建物，係實施者依據核定發布實施之權利變換計畫內容，列冊送請各級主管機關查核無誤後，囑託該管登記機關辦理權利登記，故應無本令釋規定之適用。

六、散會：12時