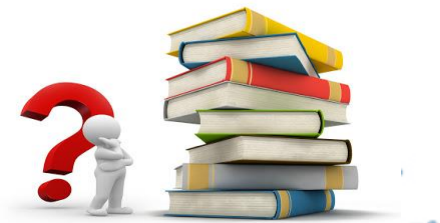


建物第一次登記 新近法令解析

林靜宜



內政部地政司



土地登記規則

◆ 第 78 條

申請建物所有權第一次登記前，應先向登記機關申請建物第一次測量。但在中華民國一百零二年十月一日以後領有使用執照之建物，檢附依使用執照竣工平面圖繪製及簽證之建物標示圖辦理登記者，不在此限。

◆ 第 78.1 條

前條之建物標示圖，應由開業之建築師、測量技師或其他依法規得為測量相關簽證之專門職業及技術人員辦理繪製及簽證。

前項建物標示圖，應記明本建物平面圖、位置圖及建物面積確依使用執照竣工平面圖繪製，如有遺漏或錯誤致他人受損害者，建物起造人及繪製人願負法律責任等字樣及開業證照字號，並簽名或蓋章。

依建物標示圖申請建物所有權第一次登記，申請人與委託繪製人不同時，應於登記申請書適當欄記明同意依該圖繪製成果辦理登記，並簽名或蓋章。

新增簡化申辦方式

建築師或測量技師繪製簽證



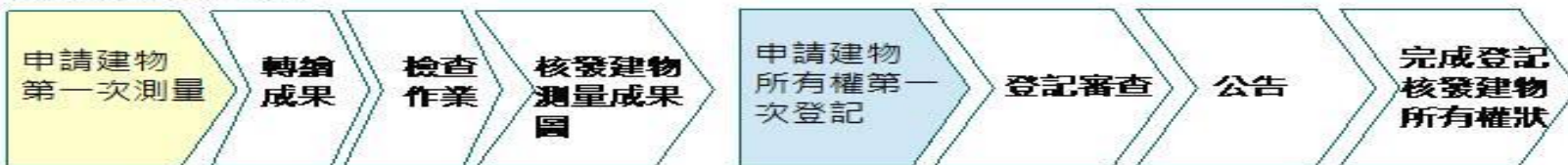
102.10.1推動

原有申辦方式

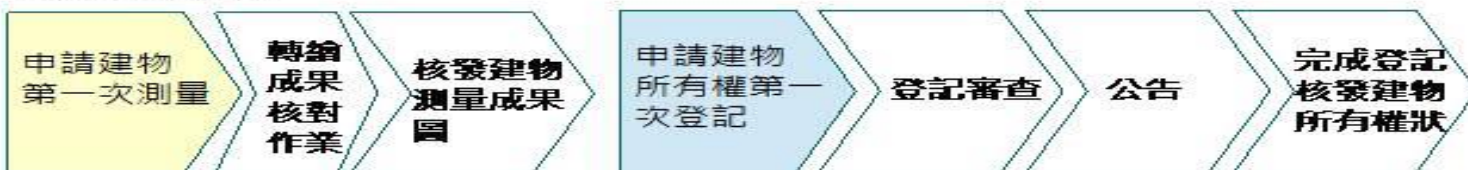
地政事務所實測



地政事務所轉繪



專技人員轉繪



建物產權測繪登記作業流程比較圖

土地登記規則

◆ 第 79 條 (1)

申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖或建物標示圖。有下列情形者，並應附其他相關文件：

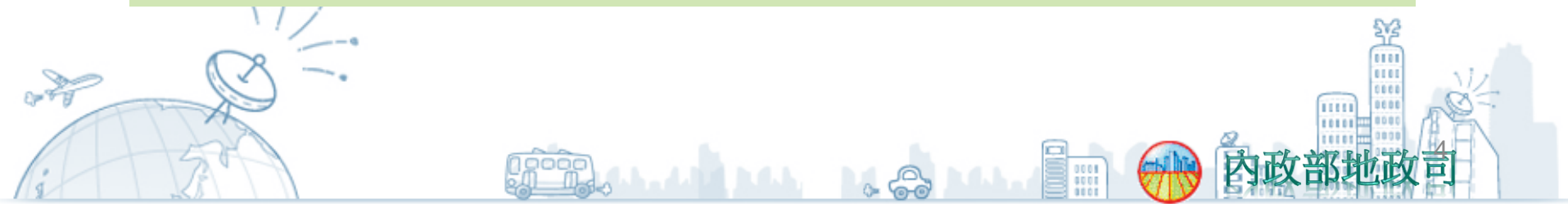
一、區分所有建物申請登記時，應檢具全體起造人就專有部分所屬各共有部分及基地權利應有部分之分配文件。

二、區分所有建物之專有部分，依使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人之分配文件。

三、區分所有建物之地下層或屋頂突出物，依主管建築機關備查之圖說標示為專有部分且未編釘門牌者，申請登記時，應檢具戶政機關核發之所在地址證明。

四、申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。

前項第三款之圖說未標示專有部分者，應另檢附區分所有權人依法約定為專有部分之文件。



土地登記規則

◆ 第 79 條 (2)

實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉（鎮、市、區）公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之下列文件之一：

- 一、曾於該建物設籍之戶籍證明文件。
- 二、門牌編釘證明。
- 三、繳納房屋稅憑證或稅籍證明。
- 四、繳納水費憑證。
- 五、繳納電費憑證。
- 六、未實施建築管理地區建物完工證明書。
- 七、地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。
- 八、其他足資證明之文件。

前項文件內已記載面積者，依其所載認定。未記載面積者，由登記機關會同直轄市、縣（市）政府主管建築、農業、稅務及鄉（鎮、市、區）公所等單位，組成專案小組並參考航照圖等有關資料實地會勘作成紀錄以為合法建物面積之認定證明。

第三項之建物與基地非屬同一人所有者，並另附使用基地之證明文件。

土地登記規則

◆ 第 80 條

區分所有建物，區分所有權人得就其專有部分及所屬共有部分之權利，單獨申請建物所有權第一次登記。

◆ 第 81 條

區分所有建物所屬共有部分，除法規另有規定外，依區分所有權人按其設置目的及使用性質之約定情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。

區分所有建物共有部分之登記僅建立標示部及加附區分所有建物共有部分附表，其建號、總面積及權利範圍，應於各專有部分之建物所有權狀中記明之，不另發給所有權狀。



土地登記規則

◆ 第 83 條

區分所有權人申請建物所有權第一次登記時，除依第七十九條規定，提出相關文件外，並應於申請書適當欄記明基地權利種類及範圍。登記機關受理前項登記時，應於建物登記簿標示部適當欄記明基地權利種類及範圍。

◆ 第 84 條

建物所有權第一次登記，除本節規定者外，準用土地總登記程序。



一人建物第一次登記變革

《監察院/法務部》

修正民法第799條，
新增第799-2條

監察院糾正文

法務部第1次函復

法務部第2次函復

法務部召開會議

98/1. 98/9. 100/5. 100/6. 100/11. 101/2. 101/4. 101/6. 102/4. 102/5. 102/12. 103/3. 104/1. 104/7.

本部召開第2次會議

本部召開第1次會議

函詢法務部

內政部101.4.2內授中辦
地字第1016650578號令

內政部103.3.12台內營
字第1030801699號函

修正建物所有權第一次
登記法令補充規定

修正定型化契約

修正定型化契約—屋簷、雨遮
登記但不計價

104.4.22內授中辦地字
第1041302978號令

《內政部》

監察院98.8.27糾正文

- ◆ 現行房屋交易以建物登記面積作為計價基準，而本部放任建築法規不斷放寬不計入容積項目及地政法令常即配合修正予以測量登記，造成許多附屬建物、公共設施灌入坪數計算，增加消費者負擔。
- ◆ 對於區分所有建築物區分所有人對於共用部分之認定、權屬之分配及應有部分之比例、就登記權利於當事人未能協議或發生爭議時之解決機制、建物公共設施之計算標準、房屋買賣發生誤差之相互找補等，內政部尚乏合理妥適之規範，允宜通盤檢討改進。
- ◆ 公寓大廈管理條例第4條、第7條與第56條第3項於建物產權登記互為矛盾，建物登記面積與建管執照面積不一，給予建商「灌虛坪」機會，內政部怠惰修法，放任民眾權益受損。

修正建物所有權第一次登記法令補充規定(100.6.15)

修正重點1

- ▶ 100.6.15前領得建造執照之建物，除使用執照竣工平面圖載明為陽台、屋簷或雨遮，得以附屬建物測繪登記外(地測273條第3款)，其他如露臺、花臺、雨棚、雨庇、裝飾牆、栽植槽等，使用執照竣工平面圖已將其計入樓地板面積者，亦得以附屬建物申辦登記(刪除第11-2點，第11-3點，修正第28點)。

100.6.15以後領得建造執照之建物，僅陽台、屋簷或雨遮，得以附屬建物測繪登記，且屋簷、雨遮不計價

修正建物所有權第一次登記法令補充規定(100.6.15)

修正重點2

- ▶ 區分所有建物依主管建築機關備查之圖說標示為共用部分及約定專用部分，應以共有部分辦理登記，並規訂應登記共有部分之8款項目(修正第12點)。

地政機關悉依申請人檢附經主管建築機關備查之圖說標示辦理測繪登記，故倘法令規定有修改上開圖說時，申請人仍須重新報請主管建築機關備查

公寓大廈管理條例第56條規定，公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。

修正建物所有權第一次登記法令補充規定(100.6.15)

修正重點3

- ▶ 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有部分**，其屬**80.9.18前請領建造執照**建築完成，經起造人或承受該所有權之人全體依法約定為專有部分，並領有戶政機關核發之所在地址證明者，得依土地登記規則第79條規定辦理建物所有權第一次登記。(修正第10點)。



修正建物所有權第一次登記法令補充規定

停車空間之種類及登記

➤ (一) 法定停車空間：

1. 指依建築法令應設置之停車空間。
2. **自80.9.18**以後申請建造執照興建完成之建築物，其法定停車空間**僅得以共有部分登記**。--不得合意由某一專有部分單獨所有。

➤ (二) 增設停車空間：

1. 指除法定停車空間外，建商以剩餘樓地板面積或法定空地自行設置之停車空間。
2. 其設置如符合構造上及使用上之獨立性，且有進出車道之存在，並領有地下室所在地址證明者，得**登記為專有部分**，由取得車位者共有(參依本部85年2月27日台內地字第8573716號函辦理)。**但如與法定停車空間無法分隔，僅得以共有部分登記。**

➤ (三) 獎勵停車空間(自101.12.31停止適用)：

1. 係主管機關為供公眾停車之用，鼓勵另行增設之停車空間。
2. 其登記同增設停車空間。

修正建物所有權第一次登記法令補充規定(100.6.15)

修正重點4

- ▶ 區分所有權人申請建物所有權第一次登記時，依土地登記規則第83條規定應於申請書適當欄記明之基地權利種類，以**所有權、地上權或典權**為限。(修正第20點)。

當事人於申請書記明之「**基地權利種類及範圍**」，登記機關應依所檢具之文件予以審查；倘為使用借貸或租賃關係，因非屬應登記之權利種類，自不需記明，登記機關亦無需審認。

民法

- 稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物。
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。
專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔。(民799 I、IV、V)
- 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。(民799-2)



有關民法799-2規定之建築物，經區分數專有部分登記所有權者，準用同法第799條第4項規定之登記執行事宜

何謂同一人所有之區分所有建物

同一建築物屬於同一人所有(包括1人或數人共有)，經區分為數專有部分登記所有權者。

法務部102.12.25會議決議：

1. 民法799-2規定之建築物既為同一人所有，其共有部分或基地之應有部分如何分配，與他人無任何關連，本於私法自治，應得自由為之，但有民法第799條第5項規定事由時，自有同條第4項之適用。
2. 民法799第4項但書約定之比例應公平合理，並具有客觀明確之計算方式。



內政部104.4.22內授中辦地1041302978號令
並自104.7.1起生效(1)

內政部登記函令之修正：

1. **廢止內政部101.4.2內授中辦地1016650578號令**釋有關同一人所有之建築物以區分所有型態申請第一次登記時，應按各專有部分面積與專有部分總面積之比例，定其共有部分及基地之應有部分之規定。
2. **本部101.6.8內授中辦地1016651012號函**送之同年月5日召開研商會議紀錄結論（二）有關**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」之規定，**自104.7.1起不再援用**。



內政部104.4.22內授中辦地1041302978號令
並自104.7.1起生效(2)

一人建物第一次登記

民法第799條之2規定之**同一人所有之建築物申請所有權第一次登記時**，其共有部分或基地權利應有部分比例之分配，與他人無任何關連，**本於私法自治，所有人得自由為之**。

上開建築物所有人嗣後就其各該專有部分與共有部分及基地權利之應有部分併同**移轉**登記時，有民法第799條第4項規定之適用。



內政部104.4.22內授中辦地1041302978號令
並自104.7.1起生效(3)

一人建物第一次登記後移轉

為兼顧民法規定與登記實務作業情形，並適當提醒讓與人應確實提供相關資訊，以保障各專有部分受讓人之權益，所有人於讓與各專有部分與共有部分及基地權利之應有部分時，應於契約書適當欄切結：「讓與人於建物所有權第一次登記時，已按共有部分之設置目的及使用性質配置各專有部分之共有部分及基地權利應有部分比例，並已提供受讓人知悉其專有配屬共有部分及基地權利應有部分比例之計算；讓與其他專有部分時，亦將約定按上述第一次登記之配置基礎為其共有部分及基地權利比例之配置，如有不實，讓與人願負法律責任。」並簽名或蓋章。

切結文字考量重點

1. 比例要公平合理
2. 計算方式要客觀明確
3. 共同約定

1. 倘於建物所有權第一次登記，非按民法第799條第4項所定之原則性規定分配建築物各專有部分之共有部分及基地權利之應有部分比例者，考量共有部分之設置，係為提供各專有部分所有人使用建築物所必要，其分配應符合設置目的及使用性質，始為**公平合理**(同土登81)。→切結第一次登記時已按**公平合理之比例配置**。
2. 現行建築物型態多樣且構造不一，區分建築物之專有部分及共有部分彼此間之所有關係日益複雜，約定之比例是否「公平合理」，所為之計算方式有無「客觀明確」，取決於當事人間之主觀感受，起造人或區分所有人間如已合意，登記機關無須審查其約定是否公平合理及其計算方式是否客觀明確。→切結已提供受讓人知悉其專有部分配屬共有部分及基地權利應有部分比例之計算。

切結文字考量重點

1. 比例要公平合理
2. 計算方式要客觀明確
3. 共同約定

3. 又民法第799條第4項但書所稱「約定」，係指全體區分所有人就建築物各專有部分之共有部分及基地權利之應有部分比例所為之共同約定，其比例之計算應源自同一配置基礎，不應依不同區分所有人而有所變動。為達此約定效果，對於已辦理第一次登記後，讓與人移轉其各該專有部分建物時，應切結相關文字。→切結讓與其他專有部分亦依據相同配置基礎。

問題探討

104.7.1生效，對於移轉時需切結之1人建物，係指登記案之收件日、使用執照核發日或建造執照核發日？

已按第799條第4項原則性規定配置之1人建物，移轉登記時是否需切結？

那些移轉登記案件需切結？

何謂契約書適當欄？

104.7.1以前申辦區分所有建物第一次登記時已由起造人切結，嗣後移轉各專有部分時讓與人仍需再切結？

問題探討

可否於申請書切結，而不於契約書上？

建物與土地契約分別立契時，建物移轉契約書由建商切結，其基地移轉契約書是否須由土地所有人切結？

對共有部分之配置似應於第一次登記時即需管制，不宜在嗣後移轉登記之契約書上要求？

地所如何控管該區分建物之移轉需經讓與人切結？



問題探討

數委託人 → 單一受託人

非屬民法第799-2
條規定之情形

委託人乃信託財產之實質所有權人，故委託人為2人以上，信託契約當事人已約明未來興建之建物各專有部分所屬共有部分及基地應有部分之持分比例(約定)，或已授權受託人全權代為分配(授權約定)，受託人據其約定情形申請第一次登記(101.4.26內授中辦地字第1016650732號)

單一委託人 → 單一(或數)受託人

屬民法第799-2條
規定之情形

惟塗銷信託登記(或信託歸屬登記)雖屬權利移轉，但非屬該令所指第一次登記後之移轉，應自委託人或受益人(實質所有權人)移轉其各專有部分時才需切結

都市計畫公共設施保留地上之臨時建築物得否以臨時建築物使用許可證申辦建物所有權第一次登記？

臨時建物如領有**使用執照**，得申辦建物所有權第一次登記。登記時應於登記簿標示部其他登記事項欄及建物所有權狀內註明：「本建物為臨時建物，公共設施開闢時，應無條件拆除。」（建物所有權第一次登記法令補充規定第8點）。

依都市計畫法第50條規定，公共設施保留地在未取得前，得申請為臨時建築使用；而**申請臨時建築使用之建築物**，依都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法第8條及第10條規定，**係申請臨時建築物使用許可證**，而非申請建築物使用執照（營建署105年2月15日營署建管字第1050003847號、104年12月7日營署建管字第1040077795號書函）。

公共設施保留地在未取得前，得申請為臨時建築使用。前項臨時建築之權利人，經地方政府通知開闢公共設施並限期拆除回復原狀時，應自行無條件拆除；其不自行拆除者，予以強制拆除。都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法，由內政部訂之。（都市計畫法第50條）

公共設施保留地臨時建築工程完竣後，應由起造人會同承造人申請臨時建築物使用許可證，並得憑以申請接水接電。（都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法第10條）



於都市計畫公共設施保留地上申請臨時建築使用之建築物，係依都市計畫法第50條及都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法第10條規定申請臨時建築物使用許可證，惟據營建署來函表示，仍有部分縣（市）政府係依上開辦法規定辦理，並依建造執照、使用執照申請流程核發使用執照，視為臨時建築物使用許可證者。爰都市計畫公共設施保留地上之臨時建築物，如經主管建築機關依法核發臨時建築物使用許可證，自得憑以依本部訂頒之建物所有權第一次登記法令補充規定第8點規定申辦建物所有權第一次登記。

【內政部105.2.25內授中辦地字第1051350813號函】



竣工圖標示為陽台(法定空地)者，得否辦理建物所有權第一次登記？

說明：

1. 一般透天建物，陽台為附屬建物，陽台(法定空地)得否以附屬建物辦理登記？
2. 區分所有建物，陽台(法定空地)非屬專有部分，得否以共有部分辦理登記？



何謂陽台(法定空地)?

1. 平臺直上方有遮蓋物者稱為陽臺。
2. 陽臺設置於地面層時，自建築物地面層外牆中心線或區劃中心線以外挑出直上方有遮蓋物之平臺，該平臺具樓地板構造連接室內樓地板，並依規定設置欄桿扶手，且平臺版上緣距直下方地面（含人工地盤）達1.2公尺以上者得標示為「陽臺」
3. 如平臺版上緣距直下方地面（含人工地盤）未達1.2公尺且未計入建築面積者，為設置於法定空地之陽臺，得標示為「陽臺（法定空地）」。

「陽臺（法定空地）」，如屬公寓大廈，依公寓大廈管理條例第58條規定應為共用部分，並得載明於公寓大廈規約予以約定專用。

【內政部100.8.24台內營1000806661號令】

- ▶ **獨立建物(透天厝)**，竣工平面圖標示為「陽臺(法定空地)」屬於法定空地範圍，與地籍測量實施規則第273條規定之「陽台」不同，不得以附屬建物辦理第一次測繪及登記。
- ▶ **區分所有建物之地面層**，竣工平面圖標示為「陽臺(法定空地)」部分，倘得測繪登記為共有部分，將衍生以一般建物或區分所有建物登記方式不同，未來如權利人申請變更建物登記方式，亦將產生補登或扣除「陽臺(法定空地)」面積疑義，故尚無法令依據得以共有部分辦理建物第一次測繪登記。
- ▶ 有關「陽臺(法定空地)」辦理建物第一次測繪登記規定並無變更情形，故未有新舊法規適用期限。
【內政部103.8.29內授中辦地字第1036651887號+104.12.28台內地字第1041311370號函+105.3.2台內地字第1051301993號函】

區分所有建物之基地權利種類原為所有權，嗣倘土地建物所有權人申請變更為地上權並移轉，有否違反民法第799條第5項之規定？

說明：

1. 本案建築物以區分所有型態辦竣第一次登記，登記時並依土地登記規則第83條規定註記其基地權利種類為所有權，建物與基地所有人均為2人共有。
2. 嗣後擬移轉整棟建築物所有權予甲公司，並提供該基地設定地上權予該公司。
3. 滋生土地及建物所有人得否申請變更該建築物各專有部分註記之基地權利種類地上權？

民法第799條第5項規定：專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔。

1. 民法799第5項之立法意旨，係因專有部分與其對應之共有部分應有部分及基地之權利，有不可分之關係，爰規定不得分離而為移轉或設定其他負擔。本案係移轉整棟建築物，尚非針對個別專有部分為移轉，與上開民法規範情形有別。
2. 另建築物移轉後，仍有土地使用權源(即設定後之地上權)，亦未致同一建築物各區分所有對土地使用關係之複雜化，從而本件情形尚無違反上開民法規定。

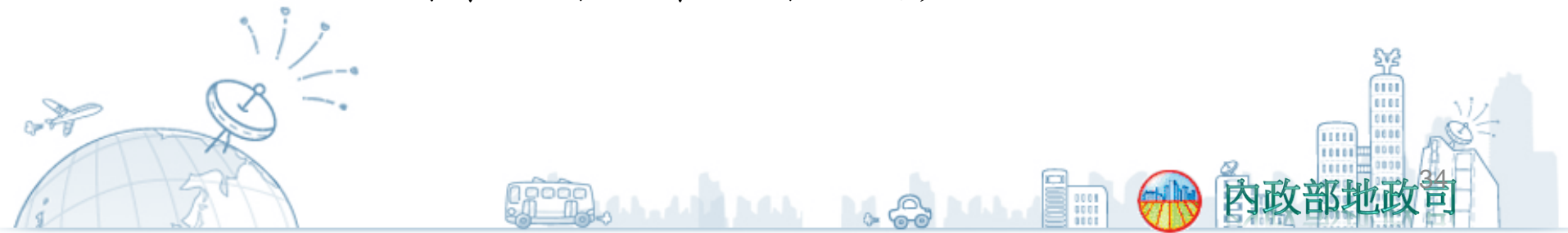
【內政部104.7.6內授中辦地1040423158號函准
法務部104.6.23法律字第10403506200號函意見】



如何審認區分所有建物之共有部分為大公或小公？

實務作業：

1. 申請人申請區分所有建物第一次測繪登記，應提出建物使用執照、竣工平面圖等資料(依地籍測量實施規則第279條、土地登記規則第79條規定)。
2. 審核共有部分時，係依起造人按其設置目的及使用性質之約定情形所檢具**全體起造人**就各專有部分所屬共有部分及基地應有部分之**分配文件**，據以辦理共有部分之登記(依土地登記規則第79條、第81條規定)



➤ 法務部102.12.25會議決議2：

公寓大廈管理條例第56條第1項規定應檢附共用部分標示部分之詳細圖說建請再區分為「全部共用部分」及「一部共用部分」。

考量

全部共用(大公)及一部共用(小公)係按建物各部分之使用性質、設置目的及物理空間劃分而定，應由起造人委託建築師設計規劃，並反映在規約草約及專共用圖說(公寓大廈管理條例第56條第1項規定)，而非得由當事人任意約定。



內政部103.3.12台內營字第1030801699號函

為考量地政機關對於區分所有建物所屬共有部分之現行登記方式與實務需求，公寓大廈起造人於申請建造執照時，依公寓大廈管理條例第56條第1項規定標示為共用部分及約定專用部分，應再區分全部區分所有權人共有及一部分區分所有權人共有之範圍，俾利地政機關實務登記作業。

1. 未訂定實施日期或適用對象
2. 竣工圖及專共用圖說內容不符或錯誤之處理

內政部105.1.22台內地字第1051300822號令
+台內地字第10513008223號函

1. 自103年3月12日以後申請建造執照者，依公寓大廈管理條例第56條第1項規定檢附之共有部分標示之詳細圖說（專共用圖說），應再區分全部區分所有權人共有及一部分區分所有權人共有之範圍，以明確共有部分之區分，俾利地政機關實務登記作業。
2. 如該圖說標示之共有部分未區分全部共有或一部共有之範圍，則認定該共有部分為全部共有。如有區分時，則應依標示範圍分別合併編列建號，並測繪登記為各相關區分所有權人共有。
3. 倘地政機關於審查中有發現竣工平面圖或專共用圖說內容不符或錯誤，應通知申請人釐清，如有變更、更正或備查必要時，應由申請人委由建築師向建管機關申請。

