

內政部 函

108.8.28 全字收文第 14545 號

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：moi1425@moi.gov.tw

受文者：中華民國地政士公會全國聯合會

發文日期：中華民國108年8月23日

發文字號：台內地字第1080264498號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨（301000000A108026449800-1.odt、301000000A108026449800-2.pdf、
301000000A108026449800-3.pdf）

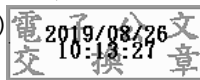
主旨：檢送本部108年8月8日研商區分所有建物共有部分之認定

原則及其停車空間登記方式會議紀錄如附件，請依會議結

論辦理，不另行文，請查照。

正本：行政院消費者保護處、法務部、財政部、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、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合
會、各直轄市政府、縣（市）政府、本部營建署、法規委員會

副本：本部地政司（王靚琇司長、王成機副司長、陳杰宗專門委員、地籍科、測量科、
不動產交易科、土地登記科）（均含附件）



研商區分所有建物共有部分之認定原則及其停車空間登記方式會議紀錄

壹、時間：108年8月8日（星期四）上午9時30分

貳、地點：中央聯合辦公大樓南棟18樓第20會議室

參、主席：王司長靚琇

紀錄：張翠恩

肆、出席人員（詳後附簽到表）

伍、發言摘要（如附件）

陸、會議結論：

議題一、檢討共有部分停車空間之登記方式。

結 論：

- 一、民法第799條第4項但書「另有約定」之範疇，是否包含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，請業務單位整理與會人員意見再次函詢法務部。
- 二、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咸認為，共有部分之停車空間與獎勵或增設之停車空間性質上並無不同，且為市場上獨立交易客體，故為根本解決問題，建請營建署研議依公寓大廈管理條例規定，法定停車空間得否列為專有部分。

議題二、登記機關辦理區分所有建物登記時之共有部分認定原則。

結 論：

- 一、請本部營建署、各直轄市及縣（市）政府、相關公會於文到1週內提供共有部分項目送本部彙整，俾研議建物所有權第一次登記法令補充規定（以下簡稱補充規定）第12點第2項規定共有部分之項目及其分類。

- 二、現行補充規定第12點（八）應予保留，並修正為：「其他專有部分經起造人或區分所有權人按其設置目的及使用性質約定為共有部分。」其餘增修規定照業務單位意見研處。
- 三、請業務單位於1個月內邀集營建署研商地政機關與建築管理機關辦理建物測量登記作業聯繫要點。
- 四、針對補充規定第12點仍有修正建議者，請於文到1週內提供意見到部。

柒、散會（中午12時30分）

會議發言摘要

議題一、檢討共有部分停車空間之登記方式？

王靚琇司長

本部前曾搜集直轄市、縣（市）政府作業方式，因有部分縣市政府作法與本部規範不同，請該等縣市政府說明緣由。

臺中市政府楊佑敏科員

本市目前只有中正所比照北部地政士要求作法，於受理建物所有權第一次時，就法定停車空間分配基地權利範圍並辦理登記，已請該所應依民法相關規定及函釋辦理。

彰化縣政府周盈榛科員

本縣目前只有彰化所於建物所有權第一次登記時，受理法定停車位分配基地權利範圍之登記，是配合當事人送件辦理。

屏東縣政府賴英英科員

本縣目前只有屏東所就建物所有權第一次登記時，受理法定停車位分配基地權利範圍之登記，亦配合地政士送件要求辦理。

新北市政府何宗晏科員

考量停車位有其特定位置，且為區分所有權人約定使用，性質類似區分所有權專有部分，且單獨買賣為其常態，所以本市內部開會決議，得以註明內含基地權利範圍的方式辦理加註，以利公示。

桃園市政府池宛頻股長

配合地政士送件，辦理法定停車空間基地權利範圍之登記。

基隆市政府吳品樺科員

配合地政士送件，辦理法定停車空間基地權利範圍之登記。

臺南市政府薛志文專員

在法務部本次解釋之前，民法第799條文相關解釋，未有限制法定停車空間不得分配基地權利範圍之規定，本市部分地所爰配合地政士送件，辦理法定停車空間基地權利範圍之登記。

臺北市政府洪慧媛科長

考量92年當時法令並沒有明確規範，故本市為了配合實務作業，訂定「區分所有建物應分擔基地權利種類及範圍暨共用部分分配表」格式範本，供民眾申請建物所有權第一次登記填寫分配表之參考，該分配表列有共用部

分「車位應分擔基地權利範圍」之欄位。之後因應98年民法第799條第4項規定修正施行，本市配合檢討上開分配表，並刪除「車位應分擔基地權利範圍」欄位。

高雄市政府蔡郁傑股長

登記機關受理建物所有權第一次登記時，區分所有建物之共有部分項目及所有權之劃分，係依申請人檢附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辦理登記，且該分配文件多數並已載明各停車位編號對應之共有部分權利範圍及基地持分，消費者自然連結該停車位有所有權之概念。

本市於106年3月邀集建築開發及代銷公會召開會議，出席公會代表就民眾財產權益、交易安全及公示需求等，認為該停車位對應之基地持分有加註之必要，因與現行作業規範及法令存有爭議，本市爰維持依內政部85年函釋規定不予加註。

後續請教溫豐文教授及謝在全大法官意見，均認為民法第799條第4項明文規定，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。因此，區分所有建物之共有部分不得分配基地持分。

綜上，本市贊同內政部所擬作法，修正現行停車位編號註記方式，記明僅有約定專用權，並採不溯及既往方式，以規範引導未來建物所有權第一次登記就停車位不分配基地持分。

中華民國地政士公會全國聯合會彭忠義理事

- 一、85年公寓大廈管理條例第4條第2項規定，區分所有建物主建物要跟其基地權利併同移轉，所以我們實務上會把車位部分計算基地持分。另外，車位型態除了法定停車位外，還包含獎勵停車位跟增設停車位，因此在交易習慣上，民眾會認為應該是一致的，所買到的空間應該包含車格的位置，不認為法定停車位是屬於公共使用。
- 二、為了彰顯及公示車位是所有權而非使用權的性質，應該登載其基地權利範圍，以利未來併同移轉。此種實務作法係配合交易習慣。因此，應該先釐清停車位究竟屬於共有部分還是專有部分的性質。
- 三、公寓大廈管理條例第4條第2項是否為民法第799條第4項的特別規定，亦應再釐清。

中華民國地政士公會全國聯合會監事召集人鄭子賢

早期建築物分擔基地之標準均包含主建物加上公設，分擔得多則稅繳多。後來營建署80年9月18日解釋及民法第799條規定以後，雖然規定停車空間為共有部分。但於民間習慣，有買停車空間者仍會分擔較多的基地持分，始符合稅負公平。倘若無法於登記簿註記法定停車空間分擔之基地持分，建議仍應在分配表中敘明。又車位型態不同，如果獎勵停車空間及增設停車空間可以分配基地持分，而法定停車空間不得分配基地持分，似與實務作業不符，建議一併考量，但不動產登記仍應符合相關法令規定。

本部營建署陳雅芳技正

停車空間之性質究為共有部分或專有部分尚難逕予認定，應依其是否具有構造上、使用上獨立而定。又依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。起造人會依規定檢具上開文件併入申請，並於竣工平面圖標示專用或共用。

行政院消費者保護處陳世元諮議

本案既經法務部函釋，且為避免交易混亂，影響消費者權益，全國應有一致之標準。又於法規調整修正前，公務機關應依法行政。

中華民國消費者文教基金會代表林旺根

本人贊成法務部意見。在營建署80年9月18日函釋法定停車位限縮為共有部分前，地下停車空間可登記為專有部分。嗣公寓大廈管理條例於84年發布後，該條例第58條已明定法定空地、法定停車空間及法定防空避難設備為法定共用部分。又98年民法物權編修正時修正理由已清楚說明，民法第799條規定與公寓大廈管理條例是公法與私法的協力關係並互為補充，法務部於100年至104年均有關解釋，強調該條但書之另有約定，當然以取得區分所有權人角色來約定，其解釋空間已限縮。

依據法務部102年會議結論，區分所有建物之共有部分及其基地之分配應公平合理、客觀明確，但對於法定停車空間之共有部分得否分配基地權利範圍，似並未明文。故法務部於107年8月30日函解釋後，自應依民法及該函釋規定辦理。但針對法定停車空間之共有部分得否分配基地權利範圍的歧異現象，考量對實務的衝擊，內政部所擬以緩衝方式應可解決部分問題。

至於獎勵停車位或增設停車位，如屬專有部分，當然可以分配基地持分；但法定停車位係屬共有部分，不得分配基地持分。因此在兩相比較之

下，確實有不合理的部分，惟為符合現行法律規定，建議先以緩衝方式解決，未來建議在不動產登記法時再處理。

中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會郭敏能董事長

- 一、本人在建築業已有35年的年資，熟知建築業者就共有部分之車位有分配基地持分的情形。
- 二、有關車位登記涉及基地持分分配的部分，實務上分為三個階段，第一階段，車位僅於共有部分建立持分，其基地部分以同比例分配；第二階段，共有部分車位可登載車位編號；第三階段，公寓大廈管理條例規定以後，約定專用與專有部分位階相同，故建物公共設施的分配，係以專有部分面積加上車位面積，除以整棟大樓專有部分面積與所有車位面積總合。因此，大部分建築業者於分配基地持分時，亦比照該方式計算。又建築業者多認為約定專用車位與專有部分位階一致，屬於單獨的交易標的。
- 三、法定停車位與獎勵停車位及增設停車位作法不同，會造成交易市場紊亂，如此作為開發業者如何因應，消費者可否接受。
- 四、民法第799條但書規定係為保留彈性，但法務部107年8月30日函釋後，回到該條本文規定，將對市場與民眾權益造成衝擊，建議政府施政應考量民間作法的合理性及市場機制，多一點規劃及全盤考量。

中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會于俊明秘書長

- 一、法務部102年12月25日研商民法第799條第4項但書疑義座談會議決議第4點結論提及，民法第799條之2規定，建築物為同一人所有，其基地持分之分配，與他人無任何關聯，本於私法自治，得自由為之。該等分配既屬私法自治，如希望就有法定停車位的建物多分配基地持分，當然可由同一人自由分配，實務上於分配時，有法定停車位之建物會增額分配基地持分，市場機制必須列入，且要考慮使用之稅負負擔或都市更新等情形。
- 二、另法務部107年8月30日函釋，宜指「購買法定停車車位約定取得專用權者，不能據以請求額外分配基地應有部分之增額」，至於雙方合意因而增加土地持分做為契約內容，自屬符合民法第799條第4項之但書範圍，其係雙方合意的基礎，僅係土地增額持分的買賣，並沒有影響其他區分所有權人任何權益。

三、法務部以函釋方式限縮民眾權益，似係對於民法第799條第4項有過度解讀另有約定的部分，建議我們再與法務部溝通實務作業情形。

四、本案最重要的爭點是公寓大廈管理條例第58條第2項可否解釋法定停車空間為專有部分，此一部分已困擾實務30年。法定停車位與樓梯間等共用部分不同，它在民間交易上為獨立交易的客體，民眾亦認為可獨立交易並以個為計價標準，不應與其他用共部分混為一體。

五、本會有提書面意見請納入會議紀錄。

本部地政司邵泰璋技正

目前登記機關辦理建物第一次測量案件，皆依據專共用圖說辦理各建物之轉繪作業，區分所有建物之共用部分並遵從本部103年3月12日台內營字第1030801699號函及105年1月22日台內地字第1051300822號令釋，依上開圖說標示全部區分所有權人共有或一部分區分所有權人共有之區分內容辦理產權測繪登記。

本部法規委員會唐景笙科員

針對議題一因屬登記實務作業事項，本會無意見。

王靚琇司長

一、民法第799條第4項但書「另有約定」之範疇，是否包含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，請業務單位整理與會人員意見再次函詢法務部。

二、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咸認為，共有部分之停車空間與獎勵或增設之停車空間性質上並無不同，且為市場上獨立交易客體，故為根本解決問題，建請營建署研議依公寓大廈管理條例規定，法定停車空間得否列為專有部分。

議題二：登記機關辦理區分所有建物登記時之共有部分認定原則為何？

中華民國消費者文教基金會代表林旺根

本人贊成業務單位所擬建物所有權第一次登記法令補充規定第12點第3項規定，但對於該點第2項(八)有不同意見，區分所有建物分為專有部分及共有部分，且本點序文已明確規範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。因此，倘非屬專有部分者，應得登記為共有部分，故該款「其他經中央地政主管機關規定者」規定共有部分項目，似有不宜，建議維持原規定。

臺北市政府洪慧媛科長

為使地政機關於辦理建物所有權第一次測量及登記認定共有部分有一致的標準，同意本點第12點之項目作清楚規定，亦有利於購買預售屋的民眾瞭解共有部分項目，減少消費糾紛。

新北市政府何宗晏科員

贊成內政部擬辦意見，可供地政機關辦理測繪登記及向建築管理機關洽詢時有所依循。

高雄市政府高士杰股長

本市有2點意見，第1點是有關本市目前受理標示部轉繪辦理建物所有權第一次測繪登記並執行內政部105年1月22日台內地字第1051300822號令時，就圖說內容有疑義部分請申請人向建管單位協助釐清，惟建管單位認為圖說只是申請人檢附文件，他們沒有認定的權責，故沒有依該令釋規定辦理變更、更正或備查之必要，故請大部協助釐清相關作業及作法。第2點是針對業務單位擬辦一（三）後段，本市認為登記完畢後毋須再函復建管機關。

王靚琇司長

未來應該有一連繫作業要點，以規範處理相關問題因應地政單位與建管單位之間的溝通。

桃園市政府池宛頻股長

本市均依本要點第12點規定辦理。實務上，本市曾發生建築機關備查圖說將「水箱」列為專有部分的問題，其與建物所有權第一次登記法令補充規定第12點規定不符，惟該建物係屬橫向連棟透天，每棟均有獨立水箱，該圖說標示為專有部分，尚無違公寓大廈管例條例第7條規定，故准予登記為專有部分。因此，本點修正就圖說不符情形向建管單位釐清等列入規定，可使地政機關於執行時更有依據。

臺中市政府楊佑敏科員

本市贊成內政部擬辦意見。

臺南市政府薛志文專員

本市贊成內政部擬辦意見。

中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會于俊明秘書長

- 一、現行補充規定第12點規定之共有部分項目似有不足，建議內政部再洽各直轄市、縣（市）政府搜集是否還有其他法定共有部分未列入之項目。
- 二、本點增列第3項會造成究竟權責為建管或地政之爭議。

三、刪除本點第2項（八）規定「其他經起造人或區分所有權人按其設置目的及使用性質約定為共有部分者。」可能會有問題。共有部分依民法第799條規定，尚可分為當然共有部分及約定共有部分，補充規定第12點規定如排除「約定共有」部分，與民法第799條第3項規定抵觸，宜再斟酌。

本部營建署陳雅芳技正

依照本部96年函釋規定，「詳細圖說」及「規約草約」係由起造人依公寓大廈管理條例第56條第1項申請建造執照時應檢附之文件，非主管建築機關審查或鑑定工程圖書說的項目。另外，依本部97年函釋，該條例所附之圖說係由起造人委託建築師設計的圖樣說明書，依建築師法應合於條例之規定。故對於第12點修正規定，本署無意見，但依上述說明，本署建議刪除議題二擬辦一（三）。

本部陳杰宗專門委員

依據民法第799條第3項規定，專有部分得經其所有人之同意，依規約之約定供區分所有建築物之所有人共同使用。又公寓大廈管理條例第3條第6款規定，約定共用部分係指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。民法著重物權，與公寓大廈管理條例著重於使用不同，登記機關辦理登記應依民法相關規定以物權為主，而非使用，故物權性質倘屬專有部分不得登記為共有部分，又如共用部分之使用依設置目的及使用性質為之者，得為共有部分登記。

王親琇司長

- 一、請本部營建署、各直轄市及縣（市）政府、相關公會於文到1週內提供共有部分項目送本部彙整，俾研議建物所有權第一次登記法令補充規定（以下簡稱補充規定）第12點第2項規定共有部分之項目及其分類。
- 二、現行補充規定第12點（八）應予保留，並修正為：「其他專有部分經起造人或區分所有權人按其設置目的及使用性質約定為共有部分。」其餘增修規定照業務單位意見研處。
- 三、請業務單位於1個月內邀集營建署研商地政機關與建築管理機關辦理建物測量登記作業聯繫要點。
- 四、針對補充規定第12點仍有修正建議者，請於文到1週內提供意見到部。

中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會意見

就8/8（四）09:30內政部地政司「研商區分所有建物共有部分之認定原則及其停車空間登記方式」會議，本會意見如下：

《議題一：「共有部分之停車空間擬不得分配基地權利範圍」乙案》

1. **法車於市場上屬獨立交易客體，但被強制做為公設登記**：停車位在市場上有單獨交易的需要，民眾亦認知其為獨立交易客體。實務上「增設停車空間」可以登記為專有部分，但是「法定停車空間」則被要求作為共有部

分，衍生今日議題。因為「法定停車位」被要求作為共有部分（俗稱公共設施；產權登記上稱為「共有部分」），過去有將法定停車空間整個當作大公登記（登記給全體購屋戶）並計入房屋總價內，再另賣使用權給部分需要停車位的購屋者，形成所謂「雙賣」現象（細節詳后之附帶說明）。

2. **法車多採「部分共有」（小公）的原因**：為了避免雙賣及考量無購置法車需求者（可能無停車位需求或另購買具獨立權狀之增設停車位）或購買2個以上法車者，最終係採「小公」方式登記給各個需要的區分所有人，並清楚呈現於登記簿與權狀。其優點為：

- ① 避免雙賣問題，減少交易糾紛。
 - ② 法定停車空間獨立編列建號、各個車位以編號方式清楚登記，藉此達到公示性、促進交易安全，並保障消費者於車位使用權的安定性。
 - ③ 停車位係依「位數」計價而與專有部分房價脫勾，並以共有方式各別持分其物權、編號登記方式安定其使用權、各自負擔其應有稅負與管理及修繕費用，符合「用益者付費」精神。
3. **購買法車賦予增額土地持分的原因**：按法車於實務上多以「小公」方式登記之原因已如上述。在不是全體區分所有人以大公方式「均分」的情況下，購買法車者持分

其法定停車空間之應有部分、未購買者無需分擔；若因需要購買2個以上車位者（例如公司法人），實務上亦按車位數分攤更多的共有部分持分比例，且與各戶房價脫離（因車位另單獨以個數計價），凡此即係考量公平性。再就持分法車共有部分言，實務上亦多配予「增額」的土地持分，其理同增設停車位亦負擔地價稅一樣，由用益法車者多負擔一些地價稅，亦屬公允合理。且於交易時，藉由登記簿、權狀之清楚公示，不論建商第一手過戶給消費者，或消費者以後再轉手的買賣、贈與、繼承等，皆能資訊透明、負擔公平、使用安定；將來重建時，各個區分所有人權利價值方能清楚（特別是

都市更新的權利變換計畫更是以「土地」價值作為分配基礎）、減少爭議。是以，實務上購買法定停車位者，除了必須擁有「專有部分」、分攤該法定停車空間的「共有部分」外，並「增額」分攤土地持分。故於「預售屋定型化契約應記載及不得記載事項」要求建商或起造人配予多少土地持分要在契約中訂明、都市更新權利變換計畫書也會列明等，其理均為一致。

4. **如不配予法車增額土地持分產生的問題**：如果對於法定停車位不予顯示配予之土地持分，並非進步或對消費者有益做法：

- ① 建商或起造人仍可在契約中訂明因為購買法定車位，所以土地持分由而增加，用以做為交易內容。但是因為在登記簿只能顯示專有部分持分土地「總額」，卻不能顯現因為購買法定停車位的土地持分「增額」，於第二手交易時，須申請調閱原始資料（如契約書、土地權利範圍分配切結書等），徒增行政與民眾困擾。
- ② 甚者，若在二手以後的交易出現同一公寓大廈售出法車者的地價稅比購買者負擔重的問題，恐係另外一種不公平。
- ③ 不動產市場將出現多種登記態樣，一般民眾並非專業人士，恐難理解。

- ④ 原來明確的做法，之後的交易案反而變的不具公示性。若購買法車的相關交易資訊自此變得不明，政府施政將不能反映民眾需要。
 - ⑤ 造成使用收益法車的區分所有人與增設車位相較，卻不用負擔地價稅、土地增值稅之爭議。
 - ⑥ 將來重建或都更時，產生權利價值認定之爭執。
5. **民法799第四項但書係因應「應有部分比例難求一致」之法律調節**：如依民法第799條第4項但書之約定比例係公平合理，並具有客觀明確之計算方式，本會建議非不得就區分所有建築物約定共有部分及基地之應有部分：

- ① 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。」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(法務部107年8月30日法律字第10703512720號函參照)。
- ② 查不動產開發案須先取得建造執照，始得進行銷售，依公寓大廈管理條例第56條及「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」規定，公寓大廈之起造人或建商須於預售契約中，將承購人分擔之基地應有部分、共有部分之項目及其應有部分之比例予以載明，而實務上為負擔公平，有購買法定停車位之住戶，如予分配較多之基地應有部分，亦將於相關之契約書中載明，俾求交易資訊之透明。據此，購買法定停車位者，如已於契約中訂明因而配予基地應有部分之「增額」，考量其符合民法第799條第4項但書規定，且於約定亦符合公平合理並具有客觀明確之計算方式要件時，應准予登記於建物標示部及建物所有權狀中，以符實際。至於法務部107年8月30日法律字第

10703512720號函釋說明三所指，無從主張民法第799條第4項規定分配基地權利範圍部分，宜限於購買法定停車位約定取得專用權之情形，不得請求額外分配基地應有部分之增額，附此敘明。

6. **建議：**

- ① **購買法定停車位者，如果經雙方合意於契約訂明因而配予原屬於賣方名下土地持分之「增額」，准予明示於登記簿與權狀，以利民眾需要。至於法務部前揭函釋，宜指「購買法定停車位約定取得專用權者，不能據以請求額外分配基地應有部分之增額」，至於雙方合意因而增**

加土地持分做為契約內容，自屬符合民法第799條第四項之但書範圍，亦為人民處分財產權之權能。

- ② 增設停車空間與法定停車空間均為停車空間，且具構造上或使用上之獨立性，何以前者可以專有部分交易，後者卻非得作為共有部分？建議法定停車空間亦准以專有部分登記，以根本解決問題。

《議題二：擬將「建物所有權第一次登記法令補充規定」第12點第二項中「（八）其他經起造人或區分所有權人按其設置目的及使用性質約定為共有部分」修正為：「其他經中央地政主管機關規定者」乙案：

1. 按區分所有建築物所有權包括「共有部分」，而共有部分除「當然共有部分」外，尚包括「約定共有部分」（謝在全先生「民法物權論（上）」103年版第244頁）。議題二將「約定共有部分」（即現行規定）刪除並修正為：「其他經中央地政主管機關規定者」，並不妥適。
2. 區分所有建築物共有部分依民法第799條規定，尚可分为當然共有部分及約定共有部分，建物所有權第一次登記法令補充規定第12點規定如排除「約定共有」部分，與民法第799條第3項規定牴觸。按民法第799條第1項至第3項規定：「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(第1項)。前項專有部分，指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物(第2項)。專有部分得經其所有人之同意，依規約之約定供區分所有建築物之所有人共同使用；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(第3項)。」是以，共有部分依其成立原因之不同，尚可區分為當然共有部分(第799條第2項)與約定共有部分(第799條第3項)，建物所有權第一次登記法令補充規定第12點，如刪除第2項第8款「其

他經起造人或區分所有權人按其設置目的及使用性質約定為共有部分者」規定，係以行政規則排除民法第799條第3項「約定共有」適用，與民法第799條第3項規定牴觸，尚值再酌。

3. 建議：**維持現行規定**

《附帶說明》

現行登記作業要求「法定停車空間」（以下簡稱「法車」）以「共有部分」登記，於實務所遇課題：

1. 如果將法車以「大公」（學說上稱為「全體共有部分」，即登記予全體區分所有人）方式登記，將遇有下列問題：

- ① 共有持分算在每一戶的房價內，針對需求車位者再售專用權，形成雙賣問題。
 - ② 專用權由區分所有權人會議決議載明於規約。惟實務上極不易尋得共同決議、徒惹紛爭，且於嗣後使用上嚴重缺乏安定性。
 - ③ 部分住戶不一定需要停車位，以大公方式登記輒被批評灌水之嫌；部分住戶可能需要2個以上車位，以大公方式登記很難滿足個別需求而降低居住品質。
2. 故實務上多以「小公」（學說上稱為「一部共有部分」，即登記予部分或特定區分所有人）登記。雖然

可以使未購買法車者免於負擔，但是在實務上仍遇有下列困難：

- ① 預售時不知道哪一戶要買法車、或買幾個法車，只能「預先規劃（依照設計圖）、個別洽談（位置、車位種類）」，於建物所有權第一次登記時，安排於共有部分附表。惟仍有移轉登記前，購屋者解約的問題。
 - ② 至成屋階段，亦有住戶擬增購車位的需求。
 - ③ 法車若未售罄，將有庫存待售與移轉的問題。
3. 此即實務上為什麼建商或起造人需將大多數法車先以共有部分登記於名下的原因。