

※未辦保存登記之建物拍賣，而無坐落土地之應有部分，是否有違公寓大廈管理條例第 4 條規定疑義乙案

發文機關：臺北市政府法規委員會

發文字號：臺北市政府法規委員會97.01.30.北市法二字第09730218500號函

發文日期：民國97年1月30日

主旨：有關未辦保存登記之建物拍賣，而無坐落土地之應有部分，是否有違公寓大廈管理條例第 4 條規定疑義乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復 貴局97年1月21日北市都建字第09674029100號函。

二、按公寓大廈管理條例第 4 條第 2 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。關此，內政部85年 2 月 5 日台內地字第 8578394 號函釋略以：「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。」 貴局來函擬將上開內政部函釋意見解釋為：「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屬同一人者，始有本條項之限制。」惟本會認為， 貴局之解釋可能使公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項之規定出現法律漏洞，而無法貫徹該條項維持建築物區分所有權與基地共有權一體化，避免法律關係趨於複雜之意旨。故上開內政部函釋意見似亦可解釋為須「已登記之區分所有建物」「其基地之所有權或地上權之權利人非屬同一人」者，始不受該條項之限制；至於未辦保存登記之建物，則仍受該條項之限制，或亦可認為「未辦保存登記建物」屬內政部解釋闕漏之部分，再另函請內政部解釋，以求允當。

三、以上意見，敬請卓參。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：

備註：內政部就拍賣是否有公寓大廈管理條例第 4 條之適用，另有內政部87年10月13日台內地字第 8796600 號函釋，敬請參考。