

關於新舊區分所有建物共用部分之持分協議登記適用疑義乙案

發文機關：內政部

發文字號：內政部 92.10.31. 內授中辦地字第0920084468號

發文日期：民國92年10月31日

主旨：關於新舊區分所有建物共用部分之持分協議登記適用疑義乙案，復請 查照。

說明：

- 一、復會會九十二年六月二十五日全地公（三）字第九二七二二號函。二、查民法第七百九十九條規定：「數人區分一建築物，而各有其一部者，該建築物及其附屬之共有部分，推定為各所有人之共有，．．．。」，是以現行法律，並未限制區分所有建物之共同部分，不得由部分區分所有權人依區分所有權人之約定或建物之性質，取得該部分之所有權。至其應有部分比率若干，則應依民法第八百十七條之規定。而公寓大廈管理條例第三條第四款所謂共同部分為「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。」故區分所有建築共同部分之所有權屬及範圍，仍應依全體區分所有權人協議或依該共用部分之性質定之，合先敘明。
- 三、次查本部六十九年修正之土地登記規則第七十條、第七十二條增訂申請建物所有權第一次登記時，須附具建築平面圖、位置圖、建管機關核發之使用執照或其他證明文件，藉以顯示建物之權源、位置、權利範圍、是否為合法建物及區分所有之建物後而得由區分所有權人單位申請登記，並明定其共同使用部分，確未能測繪於各區所有建物內者，得另編建號，單獨登記；另為解決區分所有建物由部分區分所有權人申辦所有權第一次登記時，其共同使用部分（現行規則修正為共用部分）之持分未能協議者應如何辦理，爰經本部七十一年十月二十日台內地字第一〇一九八五號函規定：應由申請人依各區分所有建物面積佔各該相關區分所有建物之總面積之比訂之。上開規定同時兼顧法令並保障未會同申請權利人之權益，乃一權宜便民之措施，依當時情況，尚無不妥。
- 四、另按行政法規之適用應以行為時之法規為準，不得溯及既往（中央法規標準法第十三條、第十八條參照），否則將違反行政法規不溯及既往原則（行政法院八十一年度判字第九七六號、七十六年度判字第一一八八號判決要旨參照）。次按本部訂頒之建物所有權第一次登記法令補充規定十一點：『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用部分，如其屬八十年九月十八日台內營字第八〇七一三三七號函釋前請領建造執照建築完成，依使用執照記載或由當事人合意認非屬共用性質並領有門牌地下室證明者，得依土地登記規則第八十二條規定辦理建物所有權第一次登記。』；地下室防空避難室不得與主建物分離，亦經本部八十年九月十八日台內營字第八〇七一三三七號函釋有案，又法定防空避難室必須以共同部分辦理登記，本部八十五年六月四日台內地字第八五七五二一〇號函增訂之『建物所有權第一次登記法令補充規定』十一點之四爰予明定，而公寓大廈管理條例第三條第四款固就『共用部分』設有定義規定，但該條例制定公布之日期係八十四年六月二十八日。准此，於上開條例及補充規定、函釋之前領得建造執照之建物，均無上開規定或函釋之適用。
- 五、綜上說明，申請建物所有權第一次登記，有關共用部分登記，應依上開規定及行為時之法規及所附使用執照之記載或由當事人合意據以辦理。