

發文字號：內政部 98.03.13 內授中辦地字第 0980042351 號函

發文日期：民國 98 年 03 月 13 日

要 旨：核釋有關地下室產權之登記，如該建物之使用執照係於 80.09.18 函釋前取得者，則不受該函釋應為各區分所有權人共有之限制，即其第一次登記，可依使用執照記載或由當事人合意以專有或共有部分辦理登記之

主 旨：有關貴市武○聯合大廈社區內○○○路 0 段 250 巷 3 號、9 號及 2 弄 12 號之地下室產權登記乙案，復請查照。

說 明：一、復貴處 98 年 3 月 9 日北市地一字第 09830591100 號函。

二、查本案地下室產權登記疑義，前經本部以 98 年 2 月 16 日內授中辦地字第 0980040850 號函復貴處，其究屬專有或共用部分，應由貴處依權責就事實審認之。嗣並以 98 年 3 月 4 日內授中辦地字第 0980041654 號函及 98 年 3 月 10 日內授中辦地字第 098072399 4 號函請貴處速依權責處理有案。

三、按「構造及使用上不具獨立之建物，或未能增編門牌者，不得以區分所有建物辦理登記。」前經本部 76 年 8 月 7 日台（76）內地字第 524371 號函釋有案，故區分所有建物，區分所有權人得就其區分所有部分之權利，單獨申請登記者，應以該區分所有部分在構造上與使用上具有獨立性，且經編列門牌者，始得為區分所有建物登記之權利客體。

四、次按「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 80 年 9 月 18 日台內營字第 8071337 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號地下室證明者，得依土地登記規則第 82 條規定辦理建物所有權第一次登記。」為建物所有權第一次登記法令補充規定第 11 點所明定，又區分所有建物共同使用部分之項目及所有權之劃分，係屬私法上契約關係，宜由當事人依照民法規定合意為之，本部前以 83 年 12 月 21 日台內地字第 8315101 號函釋有案。故類此於上開 80 年 9 月 18 日函釋前取得使用執照之建物，其地下防空避難室兼停車空間不受本部上開函釋應為各區分所有權人共有之限制，即其第一次登記，可依使用執照記載或由當事人合意以專有或共有部分辦理登記。

五、本案地下室登記，貴轄松山地政事務所以該地下室竣工平面圖皆有獨立之出入口，且編有門牌，並已排除天井、蓄水池等共用設施之其他

空間，即認屬得為區分所有建物登記之權利客體而據以辦理測量及登記。惟貴處尚就應由何機關認定「非屬共用性質」生有疑義，依行政程序法第 19 條規定，自得向貴市核發使用執照之建管單位請求協助認定，如建管單位無相關法規可資認定時，自應依上開補充規定及本部 83 年 12 月 21 日函釋意旨，由當事人依民法規定合意規範，亦即應由申請建物登記之申請人檢附當事人間合意究屬專有或共用性質之特約，以為登記機關審認之依據；倘當事人間無法合意者，因屬私權爭執事宜，宜循司法途徑解決。綜上，本案松山地政事務所所為之登記是否合宜？因案涉具體個案之事實審認，應由貴處速依職權核處之。

六、本案松山地政事務所既已於 98 年 2 月 23 日就旨揭地下室之使用性質洽詢貴市建築管理處協助認定中，雖復於 98 年 3 月 5 日再行催辦，惟該處迄未回復，為杜爭議，仍請再予催辦，並俟該處查復後，速依上開說明辦理。