

正本

105.12.27 全字收文第13187號

檔 號：

保存年限：

## 內政部 函

中華民國地政士公會全國聯合會 轉 知

中華民國106年1月3日  
全地公(8)字第1068205號  
(e: 1068095)

104

台北市中山區建國北路一段156號9樓

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105年12月23日

發文字號：台內地字第1051310389號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本部105年12月1日研商不動產登記法草案第7次會議

紀錄1份，請查照。

正本：溫豐文教授、吳萬順先生、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、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國  
聯合會、各直轄市、縣(市)政府、本部營建署、法規委員會

副本：本部地政司(王司長靚琇、施副司長明賜、陳專門委員杰宗、張專門委員燕  
燕、測量科、土地登記科、不動產交易科、地籍科)

部長 葉俊榮

## 研商不動產登記法草案第 7 次會議紀錄

壹、時間：105 年 12 月 1 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 2 會議室

參、主席：王司長靚琇（陳專門委員杰宗代） 記錄：周于晴、紀青佑  
呂宛竹、胡欣怡

肆、出席人員（詳後附簽到表）

伍、發言摘要（如後附件 1）

陸、會議結論：

續行討論本草案第三章「所有權第一次登記」第 33 條至第 37 條、第四章「標示變更登記」第 38 條至第 41 條條文：

（一）草案第 33 條、第 34 條、第 39 條至第 41 條照草案條文通過。

（二）其餘條文，經討論結果決議如下：

1. 草案第 35 條第 2 項條文修正為：「區分所有權人應就其專有部分及共有部分申請權利登記，該共有部分區分所有權人之權利範圍依民法第七百九十九條第四項規定定之。」至是否依本部 104 年 4 月 22 日內授中辦地字第 1041302978 號令意旨補充說明，請地政司研處。
2. 草案第 36 條第 2 項條文修正為：「前項基地權利範圍應依民法第七百九十九條第四項規定定之；於專有部分移轉時，應隨同移轉。」。
3. 草案第 37 條於說明欄補充該條適用範圍應以草案第 33 條所稱之合法建物為限。
4. 草案第 38 條條文配合 106 年 1 月 1 日廢除地目等則制度，刪除該條地目變更之規定，並修正為：「已登記之不動產，因分割、合併、增減或其他事由致標示變更者，應為標示變更登記。」。

（三）另依中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會代表要求，將其書面意見納入紀錄如後附件 2。

柒、散會（中午 12 時 30 分）

## 附件 1

### 會議發言摘要

#### 陳杰宗專門委員

本法草案第28條至第32條之條文已於第6次會議逐條討論完畢，該次會議紀錄留待下次會議再行確認，請宣讀建物所有權第一次登記的條文。

第三十三條 實施建築管理後之合法建物，或實施建築管理前存在之建物，得申請建物所有權第一次登記。

#### 溫豐文教授

本條條文內容「得申請建物所有權第一次登記」表示建物所有權第一次登記是屬於任意登記，不是強制登記，該條規定情形與土地不同，土地是強制登記。

#### 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、針對本條條文有幾點應考量，第一，合法建物的定義為何？需不需要在法律的位階當中來規範它的範圍？第二，實施建築管理前存在的建物，其認定的標準為何？又關於其認定是要於母法中規範，抑或是授權於行政命令或法規來處理？第三，建築管理前對基地合法使用的認定標準是否要規定在母法的位階？
- 二、實施建築管理前存在建物之土地權屬要如何規範？在建築法第30條規定，房屋起造一定要有土地所有權的權屬；又實施建築管理前之建物房地非同屬一人，其認定的標準是否於本法規範。

#### 溫豐文教授

辦理建物所有權第一次登記，如果土地跟建物不同屬一人，就牽涉到使用土地權源的問題。使用權源可能是地上權、租賃權，抑或使用借貸、使用同意建築等。若無這些使用權源而要辦理建物所有權第一次登記，地政事務所可能會請申請人補正，無法補正就會駁回。

#### 登記科林靜宜專員

依土地登記規則第79條第5項規定，實施建築管理後，使用基地之證明文件部分已由建管機關審認，因此登記機關不需再審；但實施建築管理前之建物因不需要透過建管機關而直接向登記機關申辦第一次登記，倘建物與基地非屬同一

人時，應由登記機關依相關文件予以審查，因本草案第78條已有規定應附文件可授權於子法中明定，建議後續處理即可。

### 陳杰宗專門委員

所謂合法建物，基本上就是符合建築法相關法規的建物，現行土地登記規則規定，申請建物第一次登記需提出使用執照，沒有申請使用執照，屬於違建，目前是不予登記的。雖然最高法院對違章建築有創設事實上處分權的概念，但這個是司法實務的見解，於行政實務上，違章建築還是不予辦理登記的。又關於實施建築管理前存在的建物認定標準，應依土地登記規則第79條規定辦理或認定。

現行土地登記規則第79條第4項規定：「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。」那所謂基地的使用文件可能是物權關係文件，或者是債權的使用借貸租賃文件、使用同意書等。

這些屬於執行上的細節部分，未來我們可以授權在施行細則裡面定之。決議通過草案第33條條文，接續討論草案第34條。

第三十四條 建物之登記範圍，以牆中心為界辦理所有權第一次登記。

### 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、針對牆外緣改成牆中心這個部分，勢必在實務上會引起很大的衝擊。對開發商來說，土地是原料，而土地的價值在於將來建築物的銷售，若建物的登記範圍有重大改變，市場上會同時存在兩種型態，對於不動產交易市場會造成干擾，而且對都市更新的改建影響殊甚。
- 二、本條立法說明中提到「建物登記範圍應與建築管理面積採同一計算標準」。在建築設計中，牆心是用於劃分建物的範圍，而登記是保障所有權的範圍，兩者意旨是不同的。登記到牆外緣，所有權才能完整的使用、收益、處分跟管理，但現在登記似乎有灌虛坪的誤解。
- 三、登記的目的不外乎就是展現物權的對抗性、公示性，以目前第34條的條文來說，牆中心到牆外緣的部分於登記當中消失了，這樣包括陽台的部分也都會消失。過去登記到牆外緣的理由是，建物門口開口處屬於門窗設置，所以登記到牆外緣才有辦法與專有部分在使用上成為一體；如果登記到牆中心，陽

台就會跟專有部分沒有辦法連接，那陽台就會難以專有專用。今天陽台變成公共設施的話，使用人還要去設定專用權，這樣對消費者來說不見得有利。以露台為例，因為露台不能登記，所以在實務上變成公共設施，買受人要付所謂的使用償金費用，所以會有區分所有權人就使用償金的部分來刁難露台使用者之情形，我們不希望陽台的部分也淪為同樣的命運。

- 四、再以課稅或徵收來說，都是以牆外緣來做為計算標準。今天要對徵收建物做補償，是用登記的面積，那麼課稅也是用登記的面積。若只登記到牆中心的話，那牆中心到牆外緣的部分也是施作成本的範圍，只要有物在，就一定要有權，這樣對人民的財產才有保障。
- 五、又獨立建物之範圍為何只登記到牆中心，該等建物沒有外部關係和內部關係，其成本不管是發包價格、還是自地自建的價格，都是計算到牆外緣。如果將牆中心到外緣的部分登記為共有，那該如何解讀像是透天厝之類的獨立建物，會引起很大的爭議。而且所謂專有範圍的細節目前仍不清楚，將來在立法階段會受到很大的挑戰。
- 六、本會建議第34條的部分能夠維持現行的作法。另本會亦有書面的意見，提供貴司作為本會代表的發言紀錄參考。

### 吳萬順前司長

- 一、目前整個社會的氛圍大都認為，建商計算面積把牆外緣包含在內，造成民眾買房子後發現登記坪數很多，但實際使用坪數卻很少。又不動產登記法規定之登記範圍，於本法公布施行後才會實施，不會及於該法規定前已登記的部分。
- 二、社會的發展有建商及買賣雙方當事人，房屋係建商興建，主要計算利潤高低，而對民眾而言，希望有一個比較客觀、中肯之面積認定標準。同一政府機關面積認定之標準，於建管機關與登記機關竟然不同，讓民眾無所適從。
- 三、至於于秘書長之疑義，若將來統一以牆中心線來計算所有權面積則與使用執照面積相同，而其使用範圍部分，可以在公寓大廈管理條例中的規定去執行，與所有權登記是兩回事。我們希望透過這次的修法，能夠讓社會有一個比較能接受的標準。

四、至於徵收補償的標準涉及估價問題，不會因為登記面積減少，建築物的價值就減損。如果統一採用牆中心線做為計算標準，估價單位價格可以提高，房屋仍依實質價格估算。

### 溫豐文教授

一、內政部委託研究當時討論非外牆或牆心，而是「內牆說」，主要理由如下：

1. 公寓大廈管理條例第7條第3款規定，公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造，屬於法定共有部分。剛才于秘書長詢問產權歸誰，其係區分所有人之共有。既然公寓大廈管理條例規定十分清楚為當然共有，故採取內牆說。
2. 立法例上，日本的建物區分法第14條規定採「內牆說」，又改為內牆或牆中心將來於施行細則對已登記者可訂定過渡條款，且僅能向後拘束。
3. 至於改為牆中心或內牆說，將來是否影響都市更新？不動產登記法並非為都市更新而存在，而是為了建物登記之合理性而存在。

二、陽臺應否登記及其產權歸屬究應如何？陽臺係牆壁的外緣，屬於共有部分而非專有部分，但鄰接陽臺的人對之可以專用，即屬於法定專用部分，不是約定專用部分，當然由他來使用。在日本因陽臺屬外緣，在牆壁外面，不能去變更，屬於共有部分，只是由鄰接該專有部分的區分所有人使用，稱為法定專用部分，不登記為專有部分。

三、本次討論版本屬政策性，當初的草案是獨棟式透天屋係以外牆、區分所有建物以內牆為界，採內牆說並非牆壁即不登記，其應登記為共有。當時確有一套理論，現在一律改採「牆心說」，屆時於適用上會不會發生問題尚待觀察，因屬政策考量無法就此論述。另區分所有建物內部屬共有部分，如承重柱等應予扣除，採「壁心說」還需依專有部分部分面積負擔管理費、修繕費等相關費用，是否妥適？又都市更新容積獎勵問題，住戶不要任何負擔而得到與原來相同的坪數，確有問題，既是舊有房屋改成新的房屋，當然需負擔費用，僅是比例多少而已，此於都市更新條例應予規定。

雲林縣不動產開發商業同業公會周宗正秘書長

一、二十年前公設很少超過30%，但因為公安考量修改建管法令，需增加防火逃生樓梯而造成虛坪增加，並非我們所願，更導致消費者誤解。又中南部很多人均買地自地自建，以透天厝而說，假如符合建蔽率及容積率，目前可花同樣成本相對提升財產權價值，因此不能皆用公寓大廈的觀點來一體視之，原地籍測量實施規則「獨立建物所有之牆壁，以牆之外緣為界」很有道理，在此代為表達南部建商的一些看法。

二、實務上如透天厝的陽臺不能登記，在向銀行借貸時會有問題，因為權狀面積不含陽臺，沒有產權只有使用權。法院查封點交時如果有其他人主張他有陽臺所有權，是不是整棟房子都不點交？

### 臺中市不動產開發商業同業公會蕭勝夫秘書長

這裡我要提出幾個論點，第一個我認為公寓大廈管理條例跟不動產登記法的精神上我不認為這麼有直接性，公寓大廈管理條例規範結構跟外牆跟樓地板的共有應係為結構安全跟使用安全，而不是建物保存。再者本制度實施雖然可以提高單價，但提高單價後新舊制在時價登錄上可能造成市場混亂，這部分應該再考慮。然後呼應周秘書長所言，公寓大廈現在的公設比較以前高許多是因為逃生跟無障礙設施面積提高的關係，若牆心以外的陽臺是共有部分，是否會再提高公設比。另外營建署及地方政府是鼓勵建商因應氣候提升居民生活水準設置陽臺雨遮，如果不能登記或是登記為共有，會降低建商的意願成為阻礙。

### 吳萬順前司長

透天厝是起造人一人所有，未來登記面積依竣工平面圖直接辦理登記即可，可以節省掉申請建物測量的程序。而現在都把產權跟使用權混為一談，產權跟使用權是不完全相等的，即便透天厝以牆中心線為準辦理登記也無妨，整棟房子的使用不會受到干涉。公寓大廈的共用部分，亦不會因為產權沒有登記成專有就產生使用問題。至於融資問題，銀行估價時會就房屋整體價值去估，將來拍賣也是就產權面積拍賣，買的人還是照樣可以使用。以韓國為例，建物沒有登記，融資時可依照使用執照就去法院登記借款，將來拍賣就是以在法院設定抵押權的房子直接辦理拍賣。

### 陳杰宗專門委員

- 一、本條文確實爭議性較大，不動產登記法專案小組共開40次會議，此問題反覆討論非常多次。對於區分所有建物或一般單獨所有建物，基本上都有一些論述，本部整體政策方向希能朝向建管單位及地政單位齊一面積計算標準。學術上對於區分所有建物面積的認定，有所謂「空間說」即剛剛溫教授所提「內牆說」，不及於牆壁以外甚至牆面的粉刷層都不包括，另尚有「牆心說」及「牆面說」（日本又稱「上塗說」）包括牆面的表面粉刷層部分，又有「折衷說」，應分內部關係與外部關係而論。
- 二、國內學說見解認為目前地籍測量實施規則及公寓大廈管理條例之規定是採用「折衷說」，分別從內部關係及外部關係來看。我亦曾推敲公寓大廈管理條例之立法意旨，認為其採用「空間說」，此可從當時公寓大廈管理條例起草人戴東雄教授所提，在第12條原條文「專有部分之共同壁及樓地板，為各專有部分雙方或上下方區分所有權人共有」，此條文後經立法院修正調整為現行第12條條文，但第7條條文未有修正。誠如剛才溫教授所提第7條，公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，包括公寓大廈本身所占之地面、走廊、樓梯、基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造，不得為約定專用部分。從此立法意旨來看公寓大廈管理條例採用「空間說」，之前專家小組有提到是不是即採「空間說」，不包括牆壁，直接採用公寓大廈所圍成的部分，但討論時認為此變動幅度較大，又與建管單位認定之建築面積（樓地板面積）不太一致，故稍作調整為「牆心說」，包括區分所有建物及單獨所有建物均採同樣標準，這是本部目前政策方向。
- 三、現在建築物的態樣眾多，各種構造物跟公共設施態樣不一，從土地登記的角度來看沒辦法全部辦理登記。但沒有辦理登記並不代表不能使用，即使辦理登記也不代表可以任意使用。各位公會代表、專家學者及相關單位的意見，我們如實紀錄，草案第34條先照案通過，接續討論草案第35條。

第三十五條 同一使用執照之區分所有建物申請所有權第一次登記時，應就全部建物建立標示登記。其屬共有部分者，應就全部共有部分及一部共有部分分別建立。



各區分所有權人應就其專有部分及共有部分申請權利登記，該共有部分區分所有權人之權利範圍依民法第七百九十九條第四項規定比例定之，其屬停車空間者，得另註記其停車位編號。

### 法務部羅敏蓉科長

本草案第35條及第36條是非常重要的條文，對相關權利義務有深遠的影響，所以我們內部很慎重的討論。基本上民法第799條第4項本文規定按照專有部分面積與專有部分總面積的比例定之，但書規定另有約定從其約定，而本草案第36條只有規定按照比例定之，跟民法799條定有但書另有約定從其約定之規定不同。而草案第35條在地政司的預擬意見裡，又增加「除提出經主管機關報備之區分所有權人會議所決議應有部分比例之文件外」回到民法第799條第4項規定的比例定之。但依據公寓大廈管理條例第31條規定，區分所有權人會議決議是「多數決」，與民法第799條第4項之同意是應經「全體」同意不同，不動產登記法就這個部分是否要與民法799條第4項做不同規定，請再斟酌。

### 陳杰宗專門委員

法務部的意見確實是正確的，因為所謂的約定是全體共有人共同約定而不是區分所有權人會議的一般決議或特殊決議，所以這個部分不採我們的預擬意見，建議將第2項倒數第三行的比例二字刪除，至於區分所有權人屬於同一人的部分，內政部已於104年4月22日公布解釋令，開發商辦理建物第一次登記後移轉給各區分所有權人時於契約書要做適當的切結，所以刪除比例二字後，即回歸民法第799條第4項與104年的解釋令辦理。

### 溫豐文教授

贊成法務部的意見，目前問題是按照專有部分比例與專有部分總面積的比例定之是原則，可是實務上幾乎是另有約定者依約定，例外變成原則，如果不明定，實務又會把原則變成例外。據我所了解，本來民法第799條第4項並沒有但書，而是在立法院開會的時候因為建商反映，而把另有約定加進去。我雖然贊成另有約定者依其約定，但是一定要是區分所有人之間的契約關係，而不是以建商出賣時與各個承買人之約定替代。

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

實務上不管是預售還是先建後售的案子，如果沒有辦完保存登記，根本就沒辦法過戶給消費者，在此階段消費者僅具債權人地位，法律上的區分所有權人只有建商。建商必須要把配置清楚的告訴消費者，而不是在不確定的狀態下移轉給消費者，而且對於開發者而言，現行內政部104年4月22日的函釋是參照公寓大廈管理條例的規定，要按照使用設置的目的來分配，萬一有消費者認為分配不符合設置目的及使用性質，將可能以訴訟方式推翻。建築物的不同態樣，特別是在都會區，已經不是例外而是常態，如果沒有民法第799條第4項但書，反而對消費者不利。

#### 中華民國地政士公會全國聯合會陳文旺秘書長

內政部對預售屋契約應登載事項或不得登載事項這部分，其實是可以在前端的部份提供消費者較充分的資訊，消費者既然認為合理然後購買，則屬契約行為，至於產權未登記之前，消費者都不是法律上所謂的區分所有權人，而該如何處理，則屬法律上定義性的問題。

#### 吳萬順前司長

民法我們已經沒有討論的餘地，建議不動產登記法在本條文刪除比率兩個字並回復到民法的規定及現行執行方式。目前實務認定「另有約定」係依起造人開始起造時之分配，其分配是否合理，政府機關沒有審核，就是一個問題。

#### 本部營建署陳雅芳技士

按「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。」為公寓大廈管理條例第56條第1項規定，合先敘明。另同條例第3條第3款、第4款、第5款、第6款、第7款已就專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分明定定義，且於同條例第23條規定，約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體、各區分所有權人對建築物共用部分及其基地之使用收益權及住戶對共用部分使用之特別約定等，非經載明於規約者，不生效力。有關公寓大廈之管理維護，公寓大廈管理條例已明訂有相關規定，應依有關規定辦理。至有關不動產登記事宜，建請回歸於不動產登記規定適用為妥。

#### 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

另外草案第35條第2項條文所提到的「各」區分所有權人會不會被過度解讀，變成辦保存登記時要各區分所有權人要會同申請？

#### **溫豐文教授**

此項係專有部分及共有部分申請權利登記之規定，意即要辦理區分所有登記的話，二者要綁在一起，也就是專有部分跟共有部分要不要申請登記，可以任意為之，但是如果也要辦理建物所有權第一次登記，專有部分與共有部分要一起登記，不能只登記專有部分或是只登記共有部分。

#### **陳杰宗專門委員**

請業務單位補充立法說明。

#### **中華民國地政士公會全國聯合會蘇榮淇名譽理事長**

本草案第35條第2項後段文字提及停車空間及車位編號，但前段是在講所有權，編號卻是空間或平面圖的概念，兩者性質不一樣，是否妥適？請考量。

#### **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**

此部分涉及分管的概念，且利用註記的方式去處理，實務上雖可能有爭議，但透過分管編號植入在登記簿可以有安定性。

#### **溫豐文教授**

立法體例上另外增加一項規定來處理比較恰當。又法定停車位是共有約定專用部分，我認為這部分(共有部分)要登記，但公寓大廈管理條例第23條規定要透過規約，沒經過規約就不生效力，但規約跟登記發生衝突的話，如何處理？要好好思考一下，不然會製造糾紛。從民法799條之1第3項規定可知，區分所有權人可聲請法院撤銷規約，所以公寓大廈的規約可能跟登記會不一致。

#### **本部營建署陳雅芳技士**

共有部分經約定專有後還是屬共有部分，既是共有就不會登記給單一區分所有權人所持有，公寓大廈管理條例的規定是使用管理的部分，建議今天討論的事項還是回歸到不動產登記法，至於公寓大廈管理條例的指教將留供相關法規研修之參考。

#### **陳慶梅科長**

建議第2項刪除「，其屬停車空間者，得另註記其停車位編號」改於施行細則中規範。

### 陳杰宗專門委員

一、預售屋定型化契約應記載及不得記載事項規定共有部分相關資訊，例如停車位的性質、位置、型態及編號，乃至於持分比例的計算方式都要公開揭露出來。

二、停車空間是共有部分約定專用權，本部因考量實務需要而於85年間函釋停車位編號得予登記之措施，又謝在全大法官亦贊成該函釋之見解。

### 陳杰宗專門委員

決議草案第35條第2項修正為「區分所有權人應就其專有部分及共有部分申請權利登記，該共有部分區分所有權人之權利範圍依民法第七百九十九條第四項規定定之。」並請業務單位考量是否將本部104年函令意旨於立法說明補充，接續討論草案第36條。

第三十六條 申請區分所有建物所有權第一次登記，應記明基地權利種類及範圍。

前項基地權利範圍應依民法第七百九十九條第四項規定比例定之；於專有部分移轉時，應隨同移轉。

### 陳杰宗專門委員

草案第36條第2項「比例」2字比照前述草案第35條第2項予以刪除，決議修正通過草案第36條條文，接續討論草案第37條。

第三十七條 未登記之建物，占有人依民法第七百六十九條或第七百七十條之規定，得請求登記為所有權人者，準用第三十條之規定，申請登記為所有權人。

### 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

本條僅規定未登記建物可時效取得所有權，但類似拍賣或債權人之承買人等卻被排除。立法上可能產生舉其一而排除其他。時效取得在實務上是最少見的，如果這個規定可以准用，重點擺在檢附文件，是否較妥適？

### **登記科林靜宜專員**

實務上有案例，申請人持買賣移轉契約申請時效取得第一次登記，雖未能提出使用執照或相關證件，但因係由前一手以契約取得，故已有取得所有權之意思，且符合時效取得之要件。又時效取得地上權審查要點第16點也有準用取得所有權之規定。

### **吳萬順前司長**

這是一個宣示性的規定，建物所有權第一次登記本來就是由起造人或能證明權屬之權利人依第33條規定就能申請登記，本條應無扞格之處。另關於檢附文件的部份，專案小組本來也有意願要把納到草案條文，後來決定比較細節性的規定不在本法中規定，將來施行細則中會有所規範。

### **溫豐文教授**

依民法第759條規定，起造人蓋好房屋先要辦理保存登記才能處分，如起造人不辦理登記，承買人得依民法第242條代位行使所有權第一次登記再辦理移轉登記。而拍定人對於沒有辦理保存登記之建物也可以拍賣，依民法第759條規定，拍定即取得所有權，可提出法院權利移轉證書辦理保存登記。

### **新竹縣政府地政處鄒怡明科員**

第一，由於之前土地時效取得有規定，建物的部份應該也明訂，否則會有適用上的疑義。第二，另外一個在實務上原因是因為占有取得，我們在登記上是建物所有權第一次登記。于秘書長所提拍定或是債權契約之權利來源可能是拍賣或買賣，而不會是所有權第一次登記。

### **財政部國有財產署侯瓊林科長**

本署建議本條刪除，理由為現今的登記制度，建物は任意登記，倘占用人得以時效完成登記取得所有權，除衍生權利爭執及複雜外，實務認定亦有其困難。

### **臺南市政府地政局薛志文專員**

這個條文在這邊沒有問題，原則上所謂的拍賣或債權人等，應該是符合草案第33條規定去做申請。草案第37條的核心還是在時效取得所有權，在立法上跟所有權時效取得土地做對比。但草案第72條亦規定有未登記建物，本條如果沒有限

縮申請登記標的範圍，可能會產生是否包含違章建築之疑慮，故建議於本條未登記建物前，規定限縮在得申請建物所有權第一次登記之未登記建物。

### 陳杰宗專門委員

請業務單位把於說明欄補充本條適用前提應該是第33條所稱的合法建物，並決議照草案條文通過，接續討論第38條。

第三十八條 已登記之不動產，因分割、合併、增減、地目變更或其他事由致標示變更者，應為標示變更登記。

### 業務單位

本部業已報奉行政院核定自106年1月1日起正式廢除地目等則制度，故建議本條刪除「地目變更」文字。

### 溫豐文教授

由於分割有兩種，包含標示分割和共有物分割，另外，合併也有兩種，為免民眾誤解，本條應另補充說明。

### 陳杰宗專門委員

本條刪除「地目變更」文字，並補充說明。接續討論第39條。

第三十九條 不動產之部分合併於他不動產時，應先行申請辦理分割。

### 陳杰宗專門委員

決議修正通過草案第39條條文，接續討論草案第40條。

第四十條 申請建物基地分割或合併登記，涉及基地號變更者，應同時申請基地號變更登記。建物與基地所有權人不同時，得由基地所有權人代為申請或由登記機關查明後逕為辦理變更登記。

### 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

土地登記規則近來預告修正，建議將本條情形於修正進該規則之規定裡。另外土地登記規則有代位申請、單獨申請、逕為申請或囑託登記，希望能夠配套修清楚。

## 陳慶梅科長

本次土地登記規則最主要是配合地目等則制度廢除作修正。至於秘書長提到的土地登記規則部分，未來會在細則裡規範。

## 本部法規委員會魏正卓專員

第40條在規範建物基地的登記，可是到了後半段倒數第三行，就變成是基地所有權人代為申請，明明是要申請建物基地分割或合併登記，他本來就是這個基地的所有權人，他為什麼要用代為申請的型態來申請。

## 臺北市政府地政局康斐斌專員

建物基地分割或合併如有涉及基地號變更登記時要同時辦理，如果建物跟基地所有權人不一樣，基地號是屬於建物標示部中之一欄位，倘建物之基地號有變更情形，應由建物所有權人申辦基地號變更登記，建物所有權人如果不辦理，則由基地所有權人來代建物所有權人申請基地號變更登記，以符建物實際坐落情形。

## 陳杰宗專門委員

決議通過草案第40條條文，接續討論草案第41條。

第四十一條 設定有地上權、農育權、永佃權、不動產役權、典權或耕作權之不動產合併時，應先由所有權人會同他項權利人申請他項權利位置圖勘測。但設定時已有勘測位置圖且不涉及權利位置變更者，不在此限。。

設定有抵押權之不動產合併時，該抵押權之權利範圍依所有權人與抵押權人之協議定之。

第一項規定，於部分設定有地上權、農育權、永佃權、不動產役權、典權或耕作權之不動產分割時準用之。

## 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

本條第3項就部分設定有地上權之規定，因為申請特定位置設定的時候經過勘測已有位置圖，是不是當然就屬但書規定，那何必還要再訂第3項。

## 吳萬順前司長

分割的時候如果部分設定有地上權的，照第一項的規定，應先由所有權人會同他項權利人申請他項權利位置圖勘測，已有勘測圖的就不在此限。但早期有部分設定用益物物權亦有沒有勘測位置圖之情形。

**陳杰宗專門委員**

決議通過草案第41條，本次會議到此結束。



## 就 內政部研商不動產登記法草案第 7 次會議 發言

中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會 謹提

1. 草案第 34 條中「建物登記範圍改以牆中心為界」影響更新改建與關涉人民權益殊甚，建請 鈞部維持現行規定。建築採「牆心」計算，係於設計上劃分其範圍，此與登記採「外緣」說，係保障所有人物權範圍，其意旨不同。按產權登記及於「外緣」，其所有權方能構成完整性，俾以完整使用、收益、處分、管理。細言之：
  - ① 就區分所有建物的外牆中心線至外緣部分，其開口處屬於門、窗等設置，所以登記於外緣，方得與專有部分使用一體，以排除他人干涉。
  - ② 登記於外緣，陽台方得與專有部分連接，若只能登記於牆心，陽台即難以專有專用。即使得以設定專用方式，也會有使用償金造成住戶負擔問題。
  - ③ 由於登記面積(包括專有部分範圍縮減、陽台自此不能專有..等)改變，對於民眾現有 800 多萬戶舊屋都市更新或重建，將造成極大的阻礙。
  - ④ 牆心至外緣屬於施作成本投入範圍，為何不能列為產權登記範圍？立法說明未見說明。退萬步言，即使採用「壁心說與牆面說」之折衷見解，這也僅是針對區分所有建物。至若獨立建物或透天厝，何以只能登記於牆心，其立論基礎為何？俱未見說明。
  - ⑤ 再者，課稅、徵收亦均以「外緣」範圍計算，都是考量財產權的完整性，若只能登記於牆心，徵收補償範圍即因此減少。例如內政部「建築改良物徵收補償費查估基準」第 4 點即謂：「建物重建價格之核算以拆除面積乘以重建單價計算。其拆除面積之計算，以建物各層外牆或外柱面以內面積計算」，否則施作工程均及於「外緣」部分，若牆心至外緣部分卻不能應受補償，將遭民怨，並且不符合「完全補償」的精神。
  - ⑥ 又，「相鄰兩戶間共有之隔間牆或樑柱」者，依公寓大廈管理條例第 56 條第 3 項第 2 款規定：「建築物共用之牆壁，以牆壁之中心為界」，據此辦理建物所

有權第一次登記；代替柱部分亦據建築技術規則第 1 條第 3 款以中心線以內之最大投影面積認定建築面積並辦理登記，亦無「重複計算」問題。

⑦論者或引述公寓大廈管理條例第 7 條第 3 款做為牆心至外緣、樑柱等不能登記為專有部分之理由。然查公寓大廈管理條例第 7 條第 3 款係謂：「公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造」，顯然是指「構造」不得約定專用。否則同條款包括之「樓地板」若亦不能專用，則整個公寓大廈都將沒有專有部分！

⑧建物所有權第一次登記係確保人民財產權屬，若牆心至外緣、陽台不予登記，將斷喪不動產登記之公示力、推定力與公信力等效力。

2.草案第 35 條第 2 項中「各區分所有權人應就其專有部分及共有部分申請權利登記」為避免誤解，除刪除「各」字外，建請於立法說明增列此係為配合民法第 799 條第 5 項與公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項所設，強調專有部分與其所屬對應之共有部分應有部分，有不可分離之關係。並於立法說明植入 鈞部 104.4.22 內授中辦地字第 1041302978 號函規範意旨，俾利執行。

3.草案第 37 條獨增時效取得準用草案第 30 條規定，則現行土地登記規則第 79 條第 1 項第 4 款「申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件」、典權人依民法第 921 條（典權人之重建修繕權）或第 922-1 條（重建之典權擬制存在）規定重建典物而代位申請建物所有權第一次登記等情形，為何未予列入。

4.草案第 40 條之「代為申請」、「逕為..登記」，建議於不動產登記法立法前，建請土地登記規則可就「代為申請」獨立規定，土地登記規則第 28 條增列草案第 40 條（即現行土地登記規則第 89 條第 1 項）、土地登記規則第 31 條第 1 項所列之逕為辦理情形，以求周全。