

桃園市不動產開發商業同業公會
～教育講座～

建物登記有關法令及
實務問題之探討

- ◆ 講師：陳文旺理事長
(桃園市不動產聯盟協會)
- ◆ 日期：民國 108 年 10 月 29 日 (星期二)
- ◆ 時間：下午 13：40 ～ 17：00
- ◆ 地點：頤品大飯店【4 樓兆慶廳】
(桃園市桃園區民生路 107 號)



授課大綱目錄

壹、實價登錄制度修正重點.....	01
貳、誇直轄市、縣（市）收件土地登記案件試辦計畫.....	12
參、土地登記網路申請登記項目.....	19
肆、土地登記「線上聲明」替代當事人親自到場措施.....	21
伍、修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」部分規定.....	24
陸、預告修正「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹第二點附件	36
柒、預告修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」壹第二點規定.....	44
捌、區分所有建物其停車空間（即法定停車位、增設停車位、獎勵停車位）登記方式	55

主講人：陳文旺

內政部土地徵收審議小組委員	中華民國不動產聯盟總會 副理事長
ACAMS 國際公認反洗錢師	桃園市不動產聯盟協會 理事長
前衛生福利部社會及家庭署諮詢委員	中華民國地政士公會全國聯合會 常務理事
前台灣桃園地方法院書記官	前中華民國地政士公會全國聯合會 秘書長
前桃園縣/市不動產糾紛調處委員會委員	桃園市地政士公會 榮譽理事長
前桃園縣宗教諮詢委員會委員	開南大學法律學系 講師
前桃園縣現有巷道評審小組委員	開南大學法律研究所 法學碩士

真誠地政士法律事務所

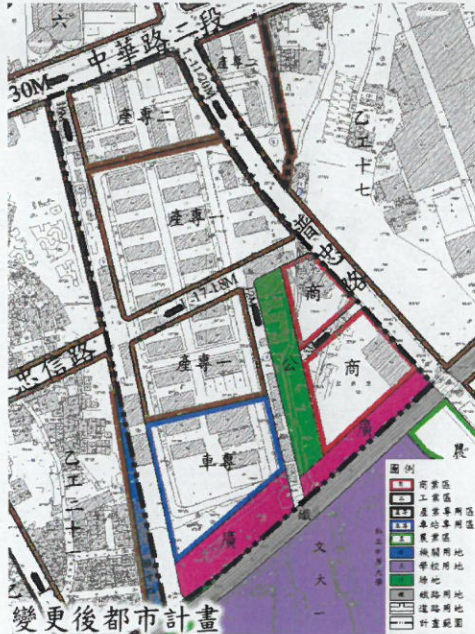
地址：桃園市中壢區中華路二段328號四樓

電話：(03)463-1586、0918-102366

電子信箱：janchen180@yahoo.com.tw



「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合中原營區整體開發）案」暨「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合中原營區整體開發）細部計畫案」區段徵收公益性及必要性評估報告



簡 報 大 綱

- 計畫範圍
- 辦理緣起及開發目的
- 計畫內容摘要
- 區段徵收公益性及必要性
- 土徵專案小組第2次會議紀錄及處理情形

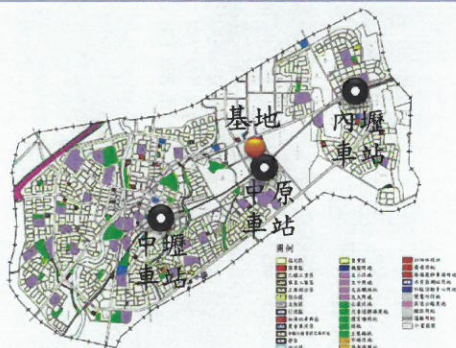
桃園市政府
中華民國108年10月9日



計畫範圍

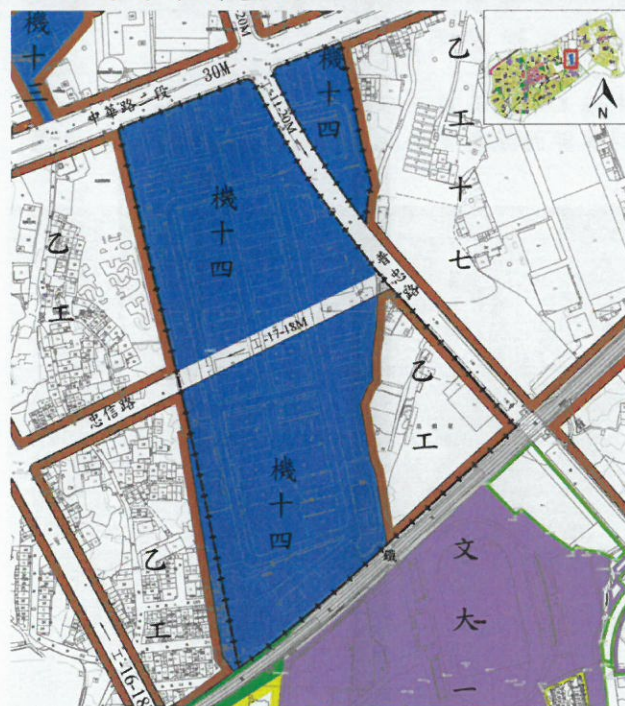
◆ 現行都市計畫面積

分區	面積(公頃)	百分比(%)
乙種工業區	1.82	16.58
機關用地	8.77	79.87
道路用地	0.39	3.55
合計	10.98	100.00



中壢平鎮都市擴大修訂計畫

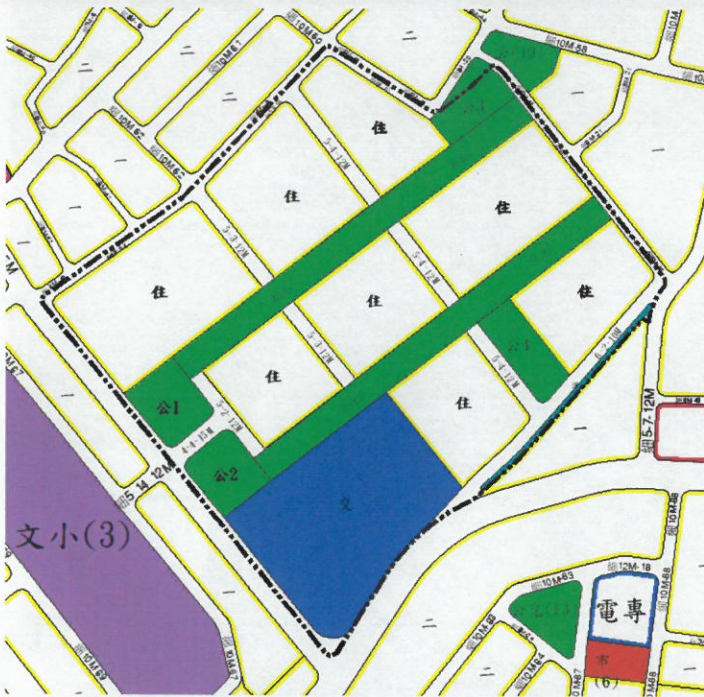
◆ 現行都市計畫圖



圖例
 住宅區 學校 機關用地 道路用地 鐵路用地
 工業區 綠地 農業區 區段徵收範圍



「變更大溪鎮（埔頂地區）都市計畫（配合埔頂營區整體開發）案」暨「擬定大溪鎮（埔頂地區）細部計畫（配合埔頂營區整體開發）案」公益性及必要性評估報告



簡 報 大 綱

- ❑ 計畫範圍
- ❑ 開發目的
- ❑ 計畫內容摘要
- ❑ 區段徵收之公益性及必要性
- ❑ 財務可行性評估
- ❑ 專案小組建議意見辦理情形
- ❑ 總結

桃園市政府
中華民國108年10月9日



計畫範圍

2

區段徵收範圍以「大溪（埔頂地區）都市計畫」機二用地及綠地為主，其範圍四至皆以計畫道路為界，計畫範圍總面積13.64公頃。



高架段

桃園航空城

高架段

地下段

桃園火車站
本次徵收範圍

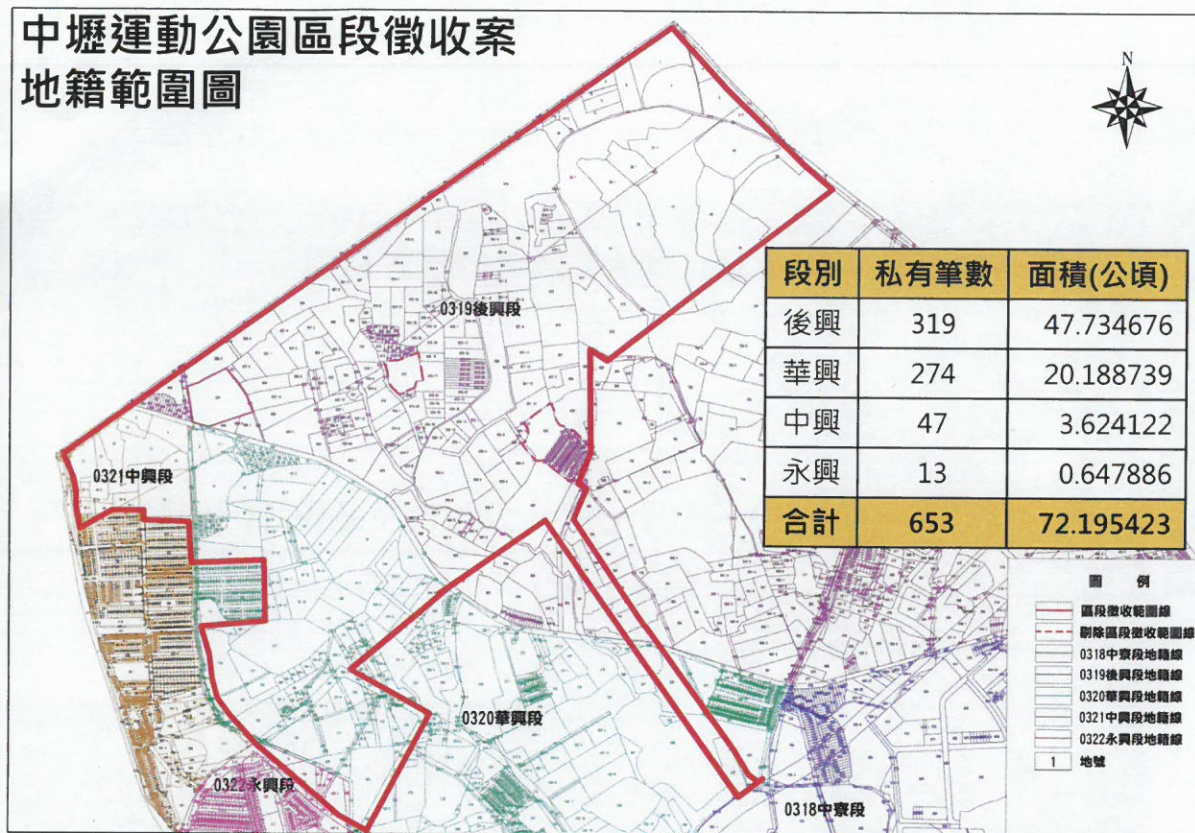
地下段

高架段



貳、徵收土地或土地改良物範圍及面積(續)

中壢運動公園區段徵收案
地籍範圍圖



5

參、辦理區段徵收之法令依據

✓ 土地徵收條例第4條第1項第3款規定

都市土地之農業區、保護區變更為建築用地或工業區變更為住宅區、商業區者。

● 102年1月 主要計畫

➢ 內政部都市計畫委員會102年1月19日第797次會議及102年11月12日第815次會議審議通過。

● 102年12月 細部計畫

➢ 桃園縣(改制前)都市計畫委員會第16屆第27次會議審議通過。

第一次專案小組現勘104年2月

第一次專案小組審議 104年9月

第二次專案小組現勘107年2月

第二次專案小組審議 107年3月

107年9月 範圍及抵價地比例核定

➢ 內政部土地徵收審議小組107年9月5日第165次會議審議通過。

6

《實價登錄制度》

新制總統公布:108/07/31

新制預計施行:109/04/XX

修正重點:

- 一、為提升申報登錄資訊揭露之即時性及正確性，修正由權利人及義務人（即買賣雙方）於申請買賣移轉登記時檢附申報書共同申報登錄；並為使法律適用更為明確，定明地政士法第二十六條之一及不動產經紀業管理條例第二十四條之一有關地政士及不動產經紀業於買賣案件申報登錄義務之規定，不予適用。（修正條文第四十七條）
- 二、依申報登錄義務人違法情節對於申報登錄制度影響程度修正罰則，區分罰鍰額度及處罰方式，以符合比例原則。（修正條文第八十一條之二）
- 三、增訂本次修正條文施行日期另定之規定。（修正條文第八十七條）

會員專屬 / 看台股擂台挑戰者戴嘉美分析台股趨勢 09:00

成交1,600萬登錄3,200萬 實價作假、買賣方均判刑

讚 5,488

分享

用LINE傳送



2019-10-28 10:35 經濟日報 記者游智文／即時報導



記者游智文／攝影

實價登錄造假時有所聞，一般認為登錄不實價格被抓到，頂多就是罰款，嘉義一位江姓地主以1,600萬元賣掉土地後，和買方講好以3,200萬元登錄，今年5月法院判決觸犯刑法使公務員登載不實文書罪，買賣雙方均遭判處拘役。



處拘役數十日不等，得易科罰金，負責登錄的地政士則另涉及偽造文書罪，由檢察官另案處理。

根據法院判決，江姓地主在2017年委託施姓地政士，出售名下嘉義市土地，蔡姓投資客等三人決定合資以1,600萬元買下，但要求地政士實價登錄申報時，必須將成交價申報為3,200萬元，以利未來轉售時減省增值稅及向銀行取得較高額之貸款。

施姓地政士告知江姓地主後，地主同意，雙方成交，施姓地政士在2017年4月，和蔡姓投資客等人到嘉義市一家銀行聯簽訂買賣總價為3,200萬元不實的不動產買賣契約書、不動產買賣價金安全信託契約書，由銀行辦理不動產買賣價金信託。

隨後由施姓地政士到嘉義市地政事務所申請辦理土地所有權移轉登記，並在2017年5月，以電腦上網到內政部地政司實價登錄系統，登錄不實成交价格3,200萬元。

三民公證表示，法院判決並未說明不實成交价格為何曝光，實務上曾發生銀行稽查發現交易行情遠高於市價，提出檢舉案例。不少人認為依最高法院73年台上字第1710號判例，若聲明或申報，經過公務員實質審查，並不涉及刑法使公務員登載不實，認為登錄不實被抓到頂多只是罰款，沒有刑責。

但此一判決，法官特別說明，實價登錄僅形式上審核申報人之身分無誤後，即應予受理，地政機關並無實質審查權，賣方配合買方、地政士登錄不實價格，均為共同正犯。

延伸閱讀

[以低報高守住房價 業者：房市公開的秘密](#)



臺灣嘉義地方法院刑事簡易判決

108年度嘉簡字第681號

聲請人 臺灣嘉義地方檢察署檢察官
被告 蔡龍通

蔡銘鴻

陳煥耀

江政錡

上列被告等因偽造文書案件，經檢察官提起公訴（108年度偵字第2323號），因被告自白犯罪（原案號：108年度易字第342號），本院認為宜依簡易程序，逕以簡易判決處刑如下：

主 文

蔡龍通共同犯使公務員登載不實文書罪，處拘役貳拾日，如易科罰金，以新臺幣壹仟元折算壹日。緩刑貳年，並應於本判決確定之日起六個月內向公庫支付新臺幣陸萬元。

蔡銘鴻、陳煥耀共同犯使公務員登載不實文書罪，各處拘役肆拾日，如易科罰金，均以新臺幣壹仟元折算壹日。均緩刑貳年，並均應於本判決確定之日起陸個月內，分別向公庫各支付新臺幣捌萬元。

江政錡共同犯使公務員登載不實文書罪，處拘役貳拾日，如易科罰金，以新臺幣壹仟元折算壹日。緩刑貳年，並應於本判決確定之日起六個月內，向公庫支付新臺幣伍萬元。

犯罪事實及證據名稱

一、犯罪事實：

江政錡於民國106年農曆年後某日，委託地政士施宏明（涉嫌

假設問題：

1. 買方甲與賣方乙以 1000 萬元簽訂房地買賣契約書，並委託地政士丙申辦產權過戶手續。
2. 買賣雙方甲、乙另提供 1200 萬元之房地買賣契約書與地政士丙作實價申報登錄，丙(不知實際成交金額)即依該買賣契約上所載之金額 1200 萬元辦竣實價申報登錄手續。

【請問】若事後經地政主管機管查獲～實價成交金額是 1000 萬元，但卻以 1200 萬元為實價申報登錄，已構成申報登錄不實之情形，甲、乙、丙各應如何依法處置？

行政函釋

發文單位：法務部

發文字號：法律字第 10100132220 號

發文日期：民國 102 年 05 月 03 日

相關法條：行政執行法 第 30 條(99.02.03)

要 旨：行政執行法第 30 條、平均地權條例第 47 條等規定參照，不動產成交案件實際資訊申報登錄裁罰，如未履行登錄義務者，主管機關應係依條例規定，限期命權利人自行申報登錄，而非限期命其將相關交易資訊提供地政士或不動產經紀業者，逾期未自行申報登錄，再依行政執行法規定處以權利人怠金

主 旨：有關不動產成交案件實際資訊申報登錄裁罰事宜，本部意見如說明二、三。請查照參考。

說 明：一、復貴部 101 年 7 月 4 日台內地字第 1010239914 號函。

二、按期待可能性原則已逐漸被認為係公法上獨立之原則，且具有憲法層次之效力。基於此原則，所有國家行為（包括立法），對人民而言，必須具有期待可能性；如依當時之客觀事實，無法期待當事人遵守規範，則該規範即不具期待可能性（林錫堯著，行政法要義，2006 年 9 月版，頁 80；最高行政法院 101 年度判字第 938 號判決參考）。次依平均地權條例第 47 條第 2 項及第 3 項規定：「權利人應於買賣案件辦竣所有權移轉登記三十日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。」、「前項買賣案件，有下列情形之一者，權利人免申報登錄成交案件實際資訊：（一）買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄。（二）買賣案件委由不動產經紀業居間或代理成交，除依前款規定委託地政士申請登記者外，應由不動產經紀業申報登錄。」有關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊，原則上係權利人之行政法上義務；至於依第 3 項規定，權利人免申報登錄成交案件實際資訊，而由地政士或不動產經紀業申報登錄（地政士法第 26 條之 1 第 1 項、不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 第 1 項及第 2 項亦有類似規定），惟其前提要件須權利人將相關資訊提供地政士或不動產經紀業者，始由其負申報登錄義務，方符期待可能性原則，此由不動產成交案件實際資訊申報登錄及查

詢收費辦法第 2 條第 2 項：「前項第一款買賣案件委由經紀業居間或代理成交者，經紀業應提供不動產說明書相關資料供地政士申報登錄，經紀業未提供者，應由權利人提供；買賣案件未委由經紀業居間或代理成交者，權利人應提供交易相關資料供地政士申報登錄。」規定亦明，從而若權利人未將相關交易資訊提供地政士或不動產經紀業，既非由該等人負申報登錄義務，解釋上仍應由權利人自負申報登錄義務，始符上揭相關規定之立法意旨。換言之，此時權利人之義務係自行申報登錄，而非負有交付交易相關資訊與地政士或不動產經紀業者。

三、次按行政執行法第 30 條第 1 項規定：「依法令或本於法令之行政處分，負有行為義務而不為，其行為不能由他人代為履行者，依其情節輕重處新臺幣 5 千元以上 30 萬元以下怠金。」本件有關不動產買賣案件土地登記權利人委由經紀業居間或代理，或委託地政士申請登記，而未將相關交易資訊提供地政士或不動產經紀業者，綜上所述，其義務係自行申報登錄，故若未履行登錄義務者，主管機關應係依平均地權條例第 47 條第 2 項規定，限期命權利人自行申報登錄，而非限期命其將相關交易資訊提供地政士或不動產經紀業者，逾期未自行申報登錄，再依行政執行法上開規定處以權利人怠金。

正 本：內政部

副 本：本部資訊處（第 1、2 類）、本部法律事務司（3 份）

資料來源：法務部法規諮詢意見

資料來源：法務部主管法規查詢系統

行政函釋

發文單位：法務部

發文字號：法律字第 10203510110 號

發文日期：民國 102 年 09 月 12 日

要 旨：法務部就「為不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第 2 條第 2 項有關不動產經紀業或權利人拒不提供交易相關資料供地政士申報登錄之法律效果一案」之說明

主 旨：為不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第 2 條第 2 項有關不動產經紀業或權利人拒不提供交易相關資料供地政士申報登錄之法律效果一案，復如說明二、三。請查照參考。

說 明：一、復貴部 102 年 7 月 5 日台內地字第 1020237005 號函。

二、按平均地權條例（下稱本條例）第 47 條第 3 項、地政士法第 26 條之 1 第 1 項及不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法（下稱本辦法）第 2 條第 1 項第 1 款規定，不動產買賣案件不論是否由不動產經紀業居間或代理而成交，如係委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄該買賣案件之成交實際資訊，而地政士申報登錄所需不動產說明書相關資料，依本辦法第 2 條第 2 項規定，應由權利人或不動產經紀業提供。依行政院 100 年 9 月 15 日函請立法院審議之本條例部分條文修正草案第 47 條說明第 3 點以觀，申報登錄義務人本為權利人，惟為避免重複登錄，故於同條第 3 項規定委託地政士申請登記者，應由地政士申報，並同時免除權利人之申報義務（100 年 10 月 19 日印發之立法院第 7 屆第 8 會期第 6 次會議議案關係文書參照）。是以，若權利人委託地政士申請登記，卻未將資料提供地政士，則如何依同條第 3 項規定免除權利人之義務？似與本條規範本旨不符，故本部 102 年 5 月 3 日函說明三：「…若未履行登錄義務者，主管機關應…，限期命權利人自行申報登錄，而非限期命其將相關交易資訊提供地政士或不動產經紀業者，逾期未自行申報登錄，再依行政執行法…處以權利人怠金。」仍請參考。

三、另為避免地政士與權利人或不動產經紀業間發生相互推諉申報登錄義務疑義，貴部或可參考其他相關實務作法，就上開申報人間關於申報登錄義務人之順序，以及權利人或不動產經紀業應提供相關交易資料

等事項，提供相關契約範本，以釐清上開契約關係人間之權責，併此敘明。

正 本：內政部

副 本：本部資訊處（第 1 類、第 2 類）、本部法律事務司（4 份）

資料來源： 法務部法規諮詢意見

資料來源：法務部主管法規查詢系統

《實價登錄制度》

新制總統公布:108/07/31

新制預計施行:109/04/XX

修正重點:

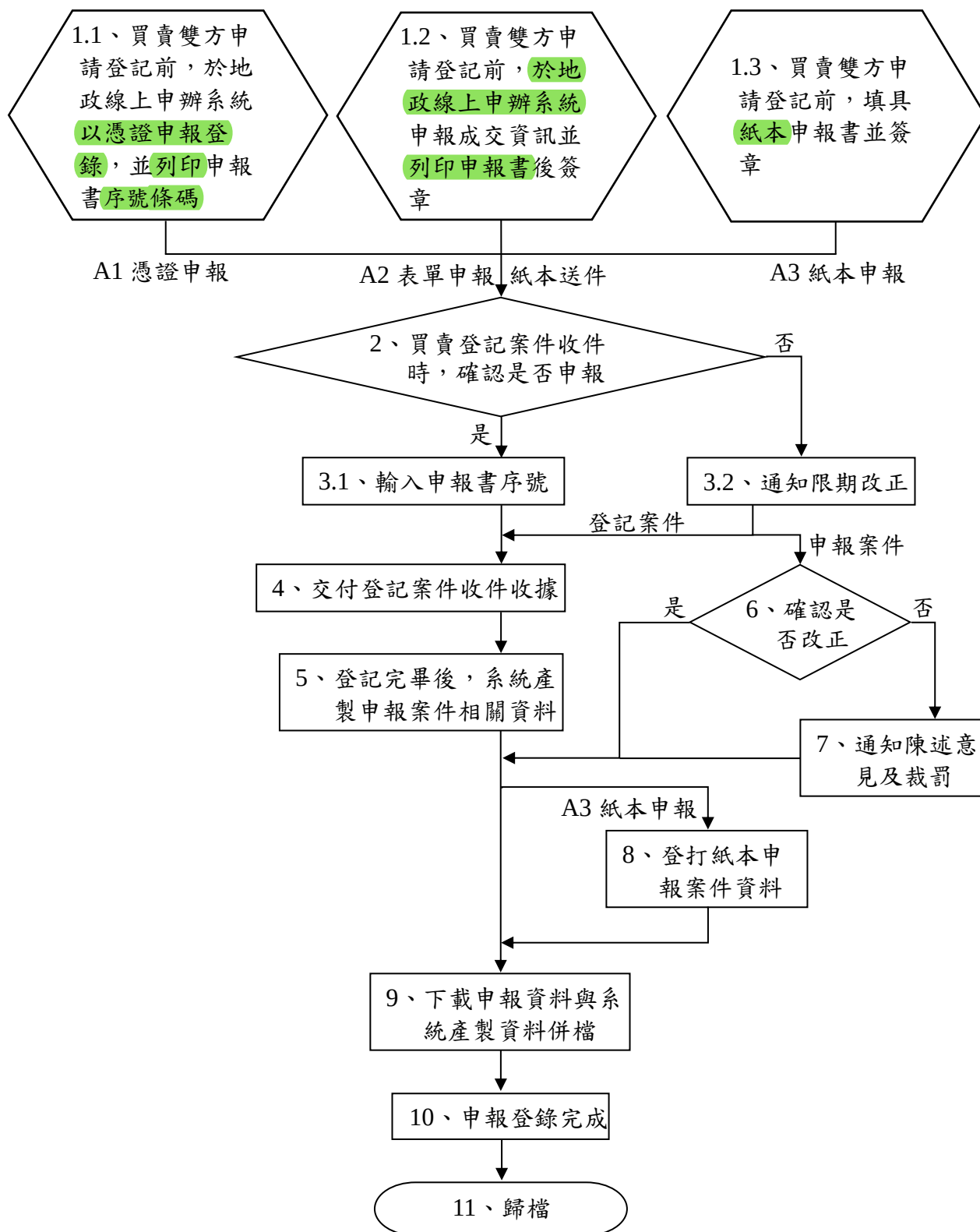
- 一、為提升申報登錄資訊揭露之即時性及正確性，修正由權利人及義務人（即買賣雙方）於申請買賣移轉登記時檢附申報書共同申報登錄；並為使法律適用更為明確，定明地政士法第二十六條之一及不動產經紀業管理條例第二十四條之一有關地政士及不動產經紀業於買賣案件申報登錄義務之規定，不予適用。（修正條文第四十七條）
- 二、依申報登錄義務人違法情節對於申報登錄制度影響程度修正罰則，區分罰鍰額度及處罰方式，以符合比例原則。（修正條文第八十一條之二）
- 三、增訂本次修正條文施行日期另定之規定。（修正條文第八十七條）

不動產買賣成交資訊申報登錄作業流程圖

作業人員

民眾

地政局(處)或地政事務所



不動產買賣成交資訊申報登錄作業流程說明

序號	流程	流程說明及注意事項	作業人員或單位	作業系統
1.1	買賣雙方申請登記前， 於地政線上申辦系統以憑證申報登錄 ，並列印申報書序號條碼(A1 憑證申報)	- 買賣雙方（及其代理人）於申請登記前，於地政線上申辦系統—民眾端，以自然人憑證（如為公司法人以工商憑證）申報成交案件資訊。 - 申報完成取得申報書序號條碼後，列印申報書序號條碼（得以行動裝置儲存）。 - 申報完成取得申報書序號條碼後如發現錯誤，應重新申報並另取得新申報書序號條碼。	買賣雙方（及其代理人）	地政線上申辦系統-民眾端
1.2	買賣雙方申請登記前，於地政線上申辦系統申報成交資訊並列印申報書後簽章(A2 表單申報紙本送件)	- 買賣雙方協議由其中1人或由其代理人於申請登記前，於地政線上申辦系統—民眾端申報成交案件資訊。 - 申報完成取得申報書序號條碼後，列印申報書並由買賣雙方（及其代理人）簽章確認。 - 申報完成取得申報書序號條碼後如發現錯誤，應重新申報並另取得新申報書序號條碼。	買賣雙方（及其代理人）	地政線上申辦系統-民眾端
1.3	買賣雙方於申請登記前，填具申報書並簽章(A3 紙本申報)	買賣雙方（及其代理人）於買賣案件送登記前， 填具紙本申報書 ，並由買賣雙方（及其代理人）簽章確認。	買賣雙方（及其代理人）	—
2	買賣登記案件收件時，確認是否申報	買賣登記案件取得收件字號後，由實價櫃台確認該案件是否申報： (1)A1案件應檢附申報書條碼(得以行動裝置出示條碼電子檔)，免另附紙本申報書。	地政事務所—收件及實價櫃台	地政線上申辦系統-CMS端

序號	流程	流程說明及注意事項	作業人員或單位	作業系統
		(2)A2、A3 案件應檢附紙本申報書。 2.實價櫃台並應確認申報書是否由全體申報義務人簽章完畢（A1 案件應確認是否經全體憑證確認完畢）。如申報義務人有遺漏，除賣方出售非基於自身意願者（如依土地法第 34 條之 1 不同意處分之共有人）之情形外，仍屬未申報。		
3.1	輸入申報書序號	已申報案件由收件櫃台掃描條碼，將申報書序號登載於案管系統（A1、A2 案件）或於案管系統註記已附紙本申報書（A3 案件）。	地政事務所—收件櫃檯	地政整合系統-案管系統
3.2	通知限期改正	1.未隨登記案件申報者，得輔導其當場申報。 2.未申報且送件人為買賣雙方當事人或當場切結其具代理申報資格者，由實價櫃台產製限期改正通知書 1 式 2 份，請送件人簽章，並由送件人及機關各留 1 份完成送達。 3.送件人非買賣雙方當事人且未切結具代理申報資格者，另以公文檢送限期改正通知書，由郵政機關送達。	地政事務所—實價櫃台	地政線上申辦系統-CMS 端
4	交付登記案件收件收據	於輸入申報書序號或通知限期改正後，將買賣登記案件收件收據交付送件人。	地政事務所—收件櫃檯	地政整合系統-案管系統
5	登記完畢後，系統產製申報案件相關資料	登記完畢後，系統自動產製相關資料（含未隨案申報之案件），產製內容如下： 1.登記收件字號。	地政局（處）或地政事務所	地政整合系統-實價系統、區段地

序號	流程	流程說明及注意事項	作業人員或單位	作業系統
		2.權利人、義務人及申報代理人資料。 3.建物門牌。 4.交易筆棟數。 5.土地交易標的清冊(含都市土地使用分區)。 6.建物交易標的清冊。 7.建物型態。 8.管理組織。		價估價系統
6	確認是否改正	確認買賣雙方(及其代理人)是否於改正期限內申報登錄。	地政局(處)或地政事務所	地政線上申辦系統-CMS端
7	通知陳述意見及裁罰	1.經通知限期改正屆期仍未申報，且買賣案件已辦竣所有權移轉登記者，應依行政罰法第 42 條規定通知受處罰者陳述意見。 2.經審認後應裁罰者，處新臺幣 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰並命其限期改正，屆期未改正者按次處罰。 3.罰鍰分攤原則如下： (1)買賣雙方皆無法舉證其無故意或過失者，由雙方各負擔罰鍰 1/2，如為共有再按各權利人或義務人各自取得或處分之權利價值比例分算。 (2)如僅一方舉證其無故意或過失者，由另一方負擔罰鍰，如為共有再按各自取得或處分之權利價值比例分算。	地政局(處)或地政事務所	地政線上申辦系統-CMS端

序號	流程	流程說明及注意事項	作業人員或單位	作業系統
		(3)如雙方皆僅部分共有人舉證其無故意或過失者，由雙方各負擔罰鍰 1/2，再按有故意或過失之權利人或義務人各自取得或處分之權利價值比例分算。 (4)賣方出售非基於自身意願者（如依土地法第 34 條之 1 不同意處分之共有人）免罰。		
8	登打紙本申報案件資料	地政事務所人員登打 A3 紙本申報案件資料，登打欄位為： 1.交易日期 2.建物現況格局。 3.有無電梯。 4.交易總價。 5.車位資訊 6.車位清冊（序號、類別、價格、權利持分面積及編號） 7.備註欄	地政局(處)或地政事務所	地政整合系統-實價系統
9	下載申報資料與系統產製資料併檔	1.地政事務所人員每日至地政線上申辦系統下載前 1 日登記完畢案件之申報資料，並轉入地政整合系統，與系統自動產製資料併檔。 2.由系統定期清除申報資料庫內未完成買賣登記之申報資料。	地政局(處)或地政事務所	地政線上申辦系統-實價系統、地政整合系統
10	申報登錄完成	資料併檔並經系統檢核後，即完成申報登錄，並可對外提供查詢。	地政司、直轄市、縣(市)政府、地政事務所	地政線上申辦系統
11	歸檔	申報登錄完成後，將 A1 案件電子檔及 A2、A3 案件紙本申報書歸檔，保存 3 年。	地政局(處)或地政事務所	—

(1)補充說明(雙方皆無法舉證)

1. 買方 $A = 1/2$ ，賣方 $B = 1/2$
2. 買方 $A_1+A_2 = 1/2$ ，賣方 $B_1+B_2 = 1/2$

(2)補充說明(一方無法舉證)

1. 買方 $A = 0$ (舉證)，賣方 $B = 1$ (無法舉證)
2. 買方 $A_1+A_2 = 0$ (舉證)，賣方 $B_1+B_2 = 1$ (無法舉證)

(3)補充說明(雙方部分無法舉證)

1. 買方 A_1 (舉證)、 A_2 (無法舉證)，賣方 B_1 (舉證)、 B_2 (無法舉證)
2. 買方 $A_1 = 0$ 、賣方 $B_1 = 0$
3. 買方 $A_2 = 1/2$ ，賣方 $B_2 = 1/2$

(4)補充說明(非基於自身意願者)

1. 賣方 ABCDE 等五人為土地共有人，ABC 依土地法 34-1 條處分(出賣)與買方 F 時
2. 賣方 D、E 免罰，其餘賣方 ABC 及買方 F 等人則分別依前述(1)至(3)說明情形處理。

申報書序號：（申報人免填）				1. 交易日期				年		月		日	
2. 權利人 （買方）	姓名/名稱							統一編號			簽章處		
	地址	縣市 區鄉鎮市 路街 段 巷 弄 號 樓 室						聯絡電話					
									電子信箱				
3. 義務人 （賣方）	姓名/名稱							統一編號			簽章處		
	地址	縣市 區鄉鎮市 路街 段 巷 弄 號 樓 室						聯絡電話					
									電子信箱				
4. 申報 代理人	姓名/名稱							統一編號			簽章處		
	地址	縣市 區鄉鎮市 路街 段 巷 弄 號 樓 室						聯絡電話					
									電子信箱				
建物資訊	5. 建物現況格局： _____房_____廳_____衛 ☐ 無隔間								6. 有無電梯： ☐ 有 ☐ 無				
價格資訊	7. 交易總價 （含車位價格）		_____億_____萬_____元		8. 車位資訊 ☐ 無車位 有車位 ☐ 車位單獨計價 ☐ 車位未單獨計價，且已含入交易總價								
	9. 車位清冊（無車位交易者本欄免填；車位價格、權利持分面積無法拆分計算或無車位編號者，該欄免填）												
序號	車位類別						車位價格（元/個）		車位權利持分面積		車位編號		
	☐ ①坡道平面 ☐ ②升降平面 ☐ ③坡道機械 ☐ ④升降機械 ☐ ⑤塔式車位 ☐ ⑥一樓平面 ☐ ⑦其他：_____						_____萬_____元		_____.____m ²				
	☐ ①坡道平面 ☐ ②升降平面 ☐ ③坡道機械 ☐ ④升降機械 ☐ ⑤塔式車位 ☐ ⑥一樓平面 ☐ ⑦其他：_____						_____萬_____元		_____.____m ²				
	☐ ①坡道平面 ☐ ②升降平面 ☐ ③坡道機械 ☐ ④升降機械 ☐ ⑤塔式車位 ☐ ⑥一樓平面 ☐ ⑦其他：_____						_____萬_____元		_____.____m ²				
	☐ ①坡道平面 ☐ ②升降平面 ☐ ③坡道機械 ☐ ④升降機械 ☐ ⑤塔式車位 ☐ ⑥一樓平面 ☐ ⑦其他：_____						_____萬_____元		_____.____m ²				
	☐ ①坡道平面 ☐ ②升降平面 ☐ ③坡道機械 ☐ ④升降機械 ☐ ⑤塔式車位 ☐ ⑥一樓平面 ☐ ⑦其他：_____						_____萬_____元		_____.____m ²				

10. 備註欄		
①關係人間交易： ☐親友、員工或其他特殊關係間之交易 ☐建商與地主合建案 ②建築物含有： ☐增建☐未登記建物☐陽台外推☐夾層☐頂樓加蓋 ③土地上有： ☐未登記建物☐經濟作物☐機電設備☐農業設施 ④具開發效益之交易： ☐畸零地或有合併使用之交易 ☐具重建或都市更新效益 ⑤與政府機關有關之交易： ☐政府機關標讓售 ☐地清或未辦繼承標售 ☐水利地承購 ☐協議價購 ⑥特殊交易標的： ☐塔位/墓園☐地上權房屋☐市場攤位☐電影院座位	⑦☐預售屋、或土地及建物分次登記案件 ⑧☐土地或建物連件辦理登記案件 ⑨交易情況或標的條件特殊之交易： ☐急買急賣 ☐民情風俗因素 ☐瑕疵物件 ☐借名登記返還 ☐毛胚屋 ☐含租約 ☐ (包含)公共設施保留地(用地) ☐受債權債務影響或債務抵償之交易 ☐土地交易案件之價格含未來興建房屋成本 ☐雙方合意(法院判決)解除契約 ⑩交易總價包含： ☐裝潢費： _____ 萬 _____ 元 ☐傢俱設備費： _____ 萬 _____ 元 ☐土地增值稅或其他稅費： _____ 萬 _____ 元 ☐仲介費： _____ 萬 _____ 元 ☐代書費： _____ 萬 _____ 元 ☐其他費用： _____ 萬 _____ 元	⑪交易標的含多筆土地，有個別交易價格，本申報書申報之地號為： _____ 地號、_____ 地號、_____ 地號 ⑫交易標的含多棟(戶)建物，有個別交易價格，本申報書申報之主建號為： _____ 建號 前項情況之多棟(戶)建物座落相同基地者，上開主建號建物對應之基地權利範圍為： 地號1：_____ 權利範圍： _____ / _____ 地號2：_____ 權利範圍： _____ / _____ 地號3：_____ 權利範圍： _____ / _____ ⑬其他(請敘明)： _____ _____ _____ _____

----- 分 隔 線 -----

附表 權利人或義務人為2人以上者，第2位以後請簽章於下列附表(欄位不足時請自行擴充，並加蓋騎縫章)：

權利人				義務人			
簽章處		簽章處		簽章處		簽章處	
電話		電話		電話		電話	
簽章處		簽章處		簽章處		簽章處	
電話		電話		電話		電話	
簽章處		簽章處		簽章處		簽章處	
電話		電話		電話		電話	

平均地權條例第四十七條、第八十一條之二及第八十七條條文修正對照表

108.7.31 總統公布條文	修正前條文	說明
第四十七條 土地所有權移轉或設定典權時，權利人及義務人應於訂定契約之日起三十日內，檢同契約及有關文件，共同申請土地所有權移轉或設定典權登記，並共同申報其土地移轉現值。但依規定得由權利人單獨申請登記者，權利人得單獨申報其移轉現值。 權利人及義務人應於買賣案件申請所有權移轉登記時，檢附申報書共同向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊（以下簡稱申報登錄資訊）。地政士法第二十六條之一及不動產經紀業管理條例第二十四條之一有關買賣案件申報登錄資訊之規定，不予適用。 前項受理申報登錄資訊，<u>直轄市、縣（市）主管機關</u>得委任所屬機關辦理。 第二項申報登錄資訊，除涉及個人資料外，得供政府機關利用並以區段化、去識別化方式供查詢。 已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。 第二項申報登錄資訊類別、內容與第四項提供之內容、方式、收費費額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。	第四十七條 土地所有權移轉或設定典權時，權利人及義務人應於訂定契約之日起三十日內，檢同契約及有關文件，共同申請土地所有權移轉或設定典權登記，並共同申報其土地移轉現值。但依規定得由權利人單獨申請登記者，權利人得單獨申報其移轉現值。 權利人應於買賣案件<u>辦竣所有權移轉登記三十日內</u>，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。 <u>前項買賣案件，有下列情形之一者，權利人免申報登錄成交案件實際資訊：</u> <u>（一）買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄。</u> <u>（二）買賣案件委由不動產經紀業居間或代理成交，除依前款規定委託地政士申請登記者外，應由不動產經紀業申報登錄。</u> 前<u>二項</u>受理申報登錄成交案件實際資訊，主管機關得委任所屬機關辦理。 <u>前三項登錄之資訊</u>，除涉及個人資料外，得供政府機關利用並以區段化、去識別化方式提供查詢。 已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。 <u>第二項、第三項登錄資訊類別、內容與第五項提供</u>	一、第一項未修正。 二、現行不動產成交案件實際資訊申報登錄（以下簡稱申報登錄）制度執行中，部分地政士因未參與不動產買賣契約訂定過程，且當事人未提供或提供不實資訊，致其無法確知實際資訊而不具依法申報登錄之期待可能。考量申報登錄制度施行以來，已成為我國不動產市場最重要之交易參考資訊來源，且普遍為社會大眾所了解認同；另申報登錄資訊係源自買賣契約，而買賣雙方為訂定契約之當事人，對於各項交易條件情形均為了解，回歸由當事人自行申報登錄應屬合理，且透過買賣雙方相互勾稽確認，可提升資訊正確性，減少申報登錄不實及哄抬情事，是以買賣案件申報登錄責任，調整由權利人及義務人（即買賣雙方）共同申報登錄，爰修正第二項文字，並刪除現行第三項免除權利人申報登錄義務及地政士與不動產經紀業申報順位之規定。 三、為提升買賣案件申報登錄資訊揭露即時性，增進不動產交易資訊透明化之重大公共利益；另考量將買賣案件調整由買賣雙方共同申報登錄後，實務上辦理買賣移轉登記與申報登錄之權利人、義務人及受理機關均相同，

	之內容、方式、收費費額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。	為簡化作業流程，減少民眾負擔，並提升行政效率，爰於不影響現行不動產物權登記作業及相關稅費計算之前提下，修正第二項將買賣案件申報登錄提前至申請買賣移轉登記時檢附申報書同時辦理。 四、現行地政士法第二十六條之一及不動產經紀業管理條例第二十四條之一，分別規定地政士及不動產經紀業買賣案件申報登錄之義務，配合第二項申報登錄義務人修正為權利人及義務人，並為使法律適用更為明確，爰增訂第二項後段，定明上開條文有關地政士及不動產經紀業於買賣案件申報登錄義務之規定，不予適用。 五、配合現行第三項刪除，現行第四項、第五項及第七項分別移列至第三項、第四項及第六項，並酌修文字；另現行第六項移列至第五項，內容未修正。
第八十一條之二 違反第四十七條第二項規定，<u>未共同申報登錄資訊者</u>，<u>直轄市、縣（市）主管機關應命其限期申報登錄資訊</u>；<u>屆期未申報登錄資訊</u>，<u>買賣案件已辦竣所有權移轉登記者</u>，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並命其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。 違反第四十七條第二項規定，<u>申報登錄價格資訊不實者</u>，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣三萬元	第八十一條之二 違反第四十七條第二項規定，<u>經主管機關限期改正而未改正者</u>，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並限期改正；<u>屆期未改正者</u>，<u>應按次處罰</u>。	一、考量不動產買賣案件於辦竣所有權移轉登記前，尚未發生物權變動效力，倘於登記完竣前即因未申報登錄資訊處罰買賣雙方，恐引起爭議，故對於未申報登錄資訊者，直轄市、縣（市）主管機關應命其限期申報登錄資訊；屆期未申報登錄資訊者，於買賣案件辦竣所有權移轉登記後，始予處罰。又未申報登錄資訊經直轄市、縣（市）主管機關命其限期申報登錄資訊

<u>以上十五萬元以下罰鍰，並命其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。</u> <u>違反第四十七條第二項規定，申報登錄價格以外資訊不實者，直轄市、縣（市）主管機關應命其限期改正；屆期未改正者，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰，並命其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。</u>		而未為之者，對於申報登錄資訊揭露即時性之制度核心衝擊較大，應維持現行罰鍰金額，爰修正現行條文為第一項規定。 二、申報登錄資訊內容包括價格資訊及標的資訊等，考量買賣案件申報登錄價格資訊不實者，對於申報登錄資訊揭露即時性、價格正確性之制度核心衝擊較大，應逕予處罰，並維持現行罰鍰金額，爰增訂第二項。 三、買賣案件申報登錄價格以外資訊不實者，其對於申報登錄制度影響程度相對較輕，仍維持現行經限期改正，屆期未改正始予處罰之規定，並改處較輕罰鍰，爰增訂第三項。
第八十七條 本條例自公布日施行。<u>但中華民國九十年六月二十日修正公布之第十九條之一、第三十五條之三、第三十七條之一及第三十八條之一、九十一年五月二十九日修正公布之第四十六條、一百零八年七月一日修正之條文，其施行日期，由行政院定之。</u>	第八十七條 本條例自公布日施行。 <u>本條例中華民國九十年五月二十九日修正之第十九條之一、第三十五條之三、第三十七條之一及第三十八條之一之施行日期，由行政院定之。</u> <u>本條例中華民國九十一年五月十四日修正之第四十六條之施行日期，由行政院定之。</u> <u>本條例中華民國一百零八年十二月十三日修正之第四十七條及第八十一條之二之施行日期，由行政院定之。</u>	依法制體例，整併現行第一項至第四項於現行第一項以但書規範。另現行第二項至第四項之日期為立法院三讀通過各該次修正條文之日期，其後均業經修正公布，為符實際情況，爰酌修文字。又考量修正條文第四十七條及第八十一條之二之施行，須配合修正申報登錄相關子法、申報書表及作業系統，為因應實務作業需要，爰定明本次修正條文之施行日期，由行政院定之。

註：說明欄採用民進黨黨團再修正動議版本。

《跨直轄市、縣（市） 收辦土地登記案件試辦 計畫》

內政部 公告

發文日期：中華民國 108 年 9 月 18 日

發文字號：台內地字第 1080265040 號

主 旨：公告「跨直轄市、縣（市）收辦土地登記案件試辦計畫」，並自即日生效。

依 據：土地登記規則第 3 條第 4 項。

公告事項：

- 一、「跨直轄市、縣（市）收辦土地登記案件試辦計畫」如附件。
- 二、本公告另刊載於本部地政司全球資訊網（網址 <https://www.land.moi.gov.tw>）。

跨直轄市、縣（市）收辦土地登記案件試辦計畫

- 一、為加強便民服務，辦理跨直轄市、縣（市）土地登記，以提升地政業務之便利與效能，特訂定本計畫。
- 二、試辦機關：各直轄市及縣（市）政府所轄登記機關。
- 三、試辦期間：自中華民國一百零八年十月一日至一百零九年六月三十日，並得公告延長。
- 四、本計畫適用跨直轄市、縣（市）土地登記項目如下，其登記原因、代碼及處理期限依附件一辦理：
 - (一)住址變更登記。
 - (二)更名登記（以戶政機關有更名記事者為限）。
 - (三)書狀換給登記（以一般權利書狀損壞申請書狀換給者為限）。
 - (四)門牌整編登記。
 - (五)更正登記（以姓名、出生日期、身分證統一編號、住址或門牌等錯誤，經戶政機關更正有案者為限）。
 - (六)預告登記。
 - (七)塗銷預告登記。
- 五、本計畫用詞定義：
 - (一)管轄所：跨直轄市、縣（市）土地登記案件標的所在地之管轄登記機關。
 - (二)受理所：受理非管轄區跨直轄市、縣（市）土地登記案件之登記機關。
- 六、申請作業：
 - (一)跨直轄市、縣（市）土地登記案件，得向任一登記機關臨櫃申請。如經其他登記機關受理且程序未終結前，不予受理。
 - (二)申請案件有下列情形之一，不予受理。但經申請人同意，得改以跨直轄市、縣（市）代收地政類申請案件之方式處理：
 - 1、檢附資料為重測、重劃、逕為分割前之原權利書狀。
 - 2、登記名義人為無統一編號或統一編號為流水編。
 - 3、屬祭祀公業條例或地籍清理條例公告清理之標的。
 - 4、土地或建物所有權部其他登記事項欄註記有欠繳相關費用情形。
 - 5、屬信託財產之標的。
 - (三)登記機關受理跨直轄市、縣（市）土地登記案件時，應依土地登

記規則第五十三條規定程序辦理。(土地登記程序)

(四)跨直轄市、縣(市)土地登記案件收件字及其代碼，由中央地政機關統一訂定。

七、規費計收：

(一)跨直轄市、縣(市)土地登記案件之登記規費由受理所計收，並依預算程序辦理；已繳之登記規費應予退還者，由受理所辦理。

(二)跨直轄市、縣(市)土地登記案件經駁回或撤回後，其他登記機關受理其重新申請登記者，應另行計收登記規費。但申請人援用已繳納之登記規費者，由原受理所辦理。

八、審查及登記作業：

(一)受理所相關作業人員辦理跨直轄市、縣(市)土地登記案件，應先取得土地登記複丈地價地用電腦作業系統 WEB 版(以下簡稱地政整合系統)之跨所權限，於申請權限內使用，各登記機關並應依實際情形定期檢討清理作業人員之權限。

(二)跨直轄市、縣(市)土地登記案件經審查後，有應補正、駁回情形者，補正通知書及駁回通知書應註明受理所全銜、電話及地址等資料。駁回通知書並應註明不服處分時，應以受理所為原處分機關循序提起救濟。

(三)跨直轄市、縣(市)土地登記案件應發給權利書狀者，由受理所產製列印並鈐蓋受理所機關印信及其首長職銜簽字章。

(四)跨直轄市、縣(市)土地登記案件，由受理所保存，並按標的所在地之直轄市、縣(市)別裝訂成冊。

九、審查跨直轄市、縣(市)土地登記案件有下列情形之一，受理所應填具「登記機關受理跨所登記調案單」(附件二)，陳核後以調案管理系統傳送管轄所或原案受理所，該所應於一日內查復，倘系統異常無法傳送，得改以傳真、電子郵件或公文交換方式辦理：

(一)未能於相關系統查詢之人工登記簿資料。

(二)需調閱原登記申請案參考。

(三)電子處理作業前之異動清冊。

(四)其他檔案資料。

十、申請閱覽、抄寫、複印或攝影跨直轄市、縣(市)土地登記申請書及其附件，由原受理所辦理。

十一、登記錯誤或遺漏及土地登記損害賠償事宜：

- (一)跨直轄市、縣（市）土地登記案件於登記完畢後，如有登記錯誤或遺漏時，由受理所依土地法第六十九條規定辦理。
- (二)跨直轄市、縣（市）土地登記案件如涉及土地登記損害賠償事宜，以受理所為窗口。但如能證明係管轄所提供資料疏誤所致，管轄所應適度分擔賠償責任。分擔之比例或數額，由受理所與管轄所自行協議，協議不成者，由其直轄市、縣（市）政府協商決定。

十二、登記機關收受土地登記異議書件之處理原則：

- (一)以地政整合系統查詢異議標的有無登記案件在申辦中，並依下列方式處理：
 - 1、查無登記收件資料，且收受異議者非異議標的之管轄所，應填具聯繫單（附件三），即時以跨域代收系統之異議聯繫功能及電話通知管轄所，並將異議書件以公文移由管轄所處理及副知異議人。
 - 2、異議標的已有登記申請案件受理中，應填具聯繫單，以跨域代收系統之異議聯繫功能及電話通知該登記案件之受理所與管轄所，並將異議書件以公文移由該受理所處理，與副知異議人及管轄所。
- (二)管轄所接獲通知，應即配合於地政整合系統辦理特殊地建號之異議管制。
- (三)民眾同時向數登記機關聲明異議，登記機關除依前二款辦理外，依下列方式處理：
 - 1、經向管轄所聯繫查得其已收受相同異議書，且尚無登記機關受理異議標的登記案件，由管轄所統一回復異議人，其他登記機關無需另行移送異議書件。
 - 2、異議標的已受理登記申請案件，經向該受理所聯繫查得其已收受相同異議書，由受理所統一回復異議人並副知管轄所，無需另行移送異議書件予受理所。

十三、直轄市、縣（市）政府宜視情形啟動所轄登記機關之人力相互支援機制，妥適調配人力。

附件一

跨直轄市、縣（市）土地登記案件之登記原因及其處理期限表

（單位：工作日）

項次	土地登記案件項目	登記原因（代碼）	處理期限
一	住址變更登記	住址變更(48)	一日
二	更名登記（以戶政機關有更名記事者為限）	更名(41)	一日
三	書狀換給登記（以一般權利書狀損壞申請書狀換給者為限）	書狀換給(60)	一日
四	門牌整編登記	門牌整編(28)	一日
五	更正登記（以姓名、出生日期、身分證統一編號、住址或門牌等錯誤，經戶政機關更正有案者為限）	更正(12)、姓名更正(43)、統一編號更正(44)、住址更正(40)、出生日期更正(CJ)	一日
六	預告登記	預告登記(58)	二日
七	塗銷預告登記	塗銷預告登記(53)	二日

備註：上表處理期限有下列情形得予延長：

1. 超過五筆棟者，每增加五筆棟處理期限加計0.五日。
2. 申請案件超過十件者，每增加十件以內者加計一日。

登記機關受理跨所登記調案單

發文單位	(受理案件案號： 年 字第 號)			
受文者	☐ 管轄所：		☐ 原登記申請 案受理所：	
查調資料種類： ☐ 人工登記簿： ☐ 土地： 市 鄉鎮 段 小段 地號 縣 市區 部別： ☐ 標示部 ☐ 所有權部 ☐ 他項權利部 ☐ 全部 登記簿種類： ☐ 電腦截止前 ☐ 重測前 ☐ 光復初期 ☐ 臺帳 ☐ 日據時期 ☐ 其他： _____ ☐ 建物： 市 鄉鎮 段 小段 建號 縣 市區 部別： ☐ 標示部 ☐ 所有權部 ☐ 他項權利部 ☐ 全部 登記簿種類： ☐ 電腦截止前 ☐ 重測前 ☐ 光復初期 ☐ 臺帳 ☐ 日據時期 ☐ 其他： _____ ☐ 原登記申請案： _____ 年 _____ 字第 _____ 號 ☐ 全卷 ☐ 部分： _____ ☐ 異動清冊： ☐ 其他：				
承辦人		電 話		核定(課、室、股主管)
受文者查復 結果說明		☐ 提供資料共 _____ 頁 ☐ 經查檔存無 _____ 資料可提供 ☐ 其他： _____		
承辦人		電 話		核定(課、室、股主管)

附件三

辦理土地登記異議管制聯繫單（簽辦聯）

主旨：因收受異議書件如後，請惠予協助查復下列事項：

受文者	☐ 縣、市 地政事務所/地政局（管轄所） ☐ 縣、市 地政事務所/地政局（受理所）		
標 的	土地	區 段	地號
	建物	區 段	建號
權利人姓名			統一編號
協助事項	☐ 請管轄所就上開標的協助辦理特殊地建號建檔作業。		
	☐ 請管轄所查復有無收受相同內容異議書件。		
	☐ 請受理所查復有無收受相同內容異議書件。		
	☐ 其他：		

查詢單位： 縣、市 地政事務所/地政局

承辦人： 核定（課、室、股主管）：

聯絡電話：（ ）

辦理土地登記異議管制聯繫單（回復聯）

主旨：有關貴所（局）協助查復事項，辦理結果如下：

權利人姓名			統一編號
回復內容	☐ 本所（局）轄區上開標的已辦竣特殊地建號建檔作業。 ☐ 本所（局）○有○無收受相同內容異議書件。 ☐ 其他：		

回復單位： 縣、市 地政事務所/地政局

承辦人： 核定（課、室、股主管）：

聯絡電話：（ ）

《土地登記網路申請登記項目》

內政部 公告

發文日期：中華民國 108 年 5 月 7 日

發文字號：台內地字第 1080262453 號

主 旨：公告土地登記網路申請登記項目，如公告事項，並自即日起實施。

依 據：土地登記規則第 35 條第 12 款。

(第34條第1項第3款)

公告事項：

- 一、下列登記項目，經戶政機關變更或更正有案，且地政機關能以電腦處理達成查詢者，得以具有電子簽章之電子文件網路申請登記：住址變更、更名、門牌整編、住址更正、姓名更正、出生日期更正、統一編號更正。
- 二、本公告另刊載於本部地政司全球資訊網（網址 <https://www.land.moi.gov.tw>）

內政部地政司地政線上申辦系統

<https://clir.land.moi.gov.tw/cap/>

最新公告

線上案件申辦作業

線上填寫申請書表

線上申辦案件作業

線上繳納案件作業

線上申辦案件辦理情形查詢

線上繳費作業

全國地政案件辦理情形查詢

住址隱匿/取消隱匿申請作業

住址隱匿/取消隱匿案件辦理情形查詢

已申請住址隱匿查詢

地籍產權異動即時通知申請作業

地籍產權異動即時通知申請情形查詢

已申請產權異動即時通知查詢

租賃住宅服務業資訊提供

租賃住宅使用說明文件下載

包租業資訊提供

代管業資訊提供

無案件異動通報

租賃住宅批次匯入

租賃住宅問題表單

不動產實價登錄

實價登錄使用說明文件下載

不動產買賣資訊申報

不動產租賃資訊申報

不動產預售資訊申報

整地匯入申報作業

案件查詢、更正及撤銷作業

地政司

地政線上申辦系統

線上申辦 點點 你我省時又便利

系統操作客服專線：02-8712-3196 服務時間(上班日 09:00~12:00 ; 13:30~18:00)

實價登錄

線上繳費

線上申辦

不動產實價登錄

線上繳費作業

線上申辦案件作業

不動產實價登錄諮詢專線

線上繳費連絡電話

線上申辦第二類人工登記簿謄本

公告訊息

• (最新消息) - >108-08-01公告：諮詢專線(02-8712-3196)將提供線上申辦、實價登錄、包租業及代管業資訊提供...等問題之諮詢服務。服務時間(上班日 09:00~12:00 ; 13:30~18:00)。

• (使用說明) - 首次使用本系統請將此網站加入到信任的網站，與安全性相關設定。

內政部地政司版權所有。網站最佳瀏覽畫面使用IE 6.0 以上版本瀏覽器，解析度 1024 X 768
地址：台中市南屯區黎明路二段503號(內政部中部辦公室)。傳真：04-22524414
系統操作客服專線：02-8712-3196 服務時間(上班日 09:00~12:00 ; 13:30~18:00)

20/81

《土地登記「線上聲明」替代當事人親自到場措施》

【背景說明】

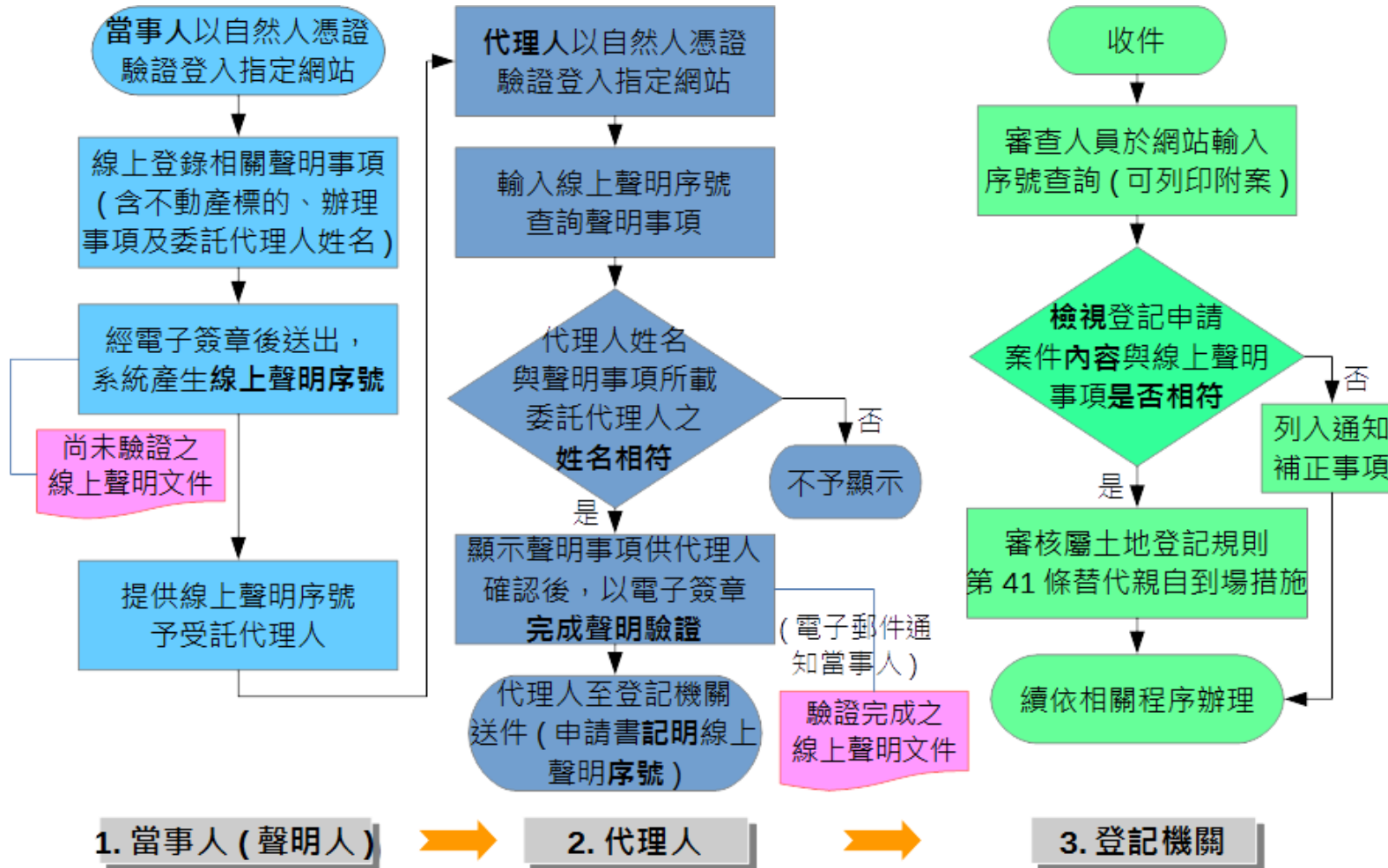
- 一、有關登記義務人親自到場核對身分之替代措施，均以紙本文件為主，如檢附當事人印鑑證明、登記原因證明文件經法院或民間公證人公證、認證或經地政士簽證等，為使土地登記與政府施政與時俱進，符合數位政府之目標方向，本部爰積極思考應用自然人憑證輔助申辦土地登記之可行性。查內政部地政司地政線上申辦系統已得辦理部分未涉及權利義務關係變動之權利人單方申請之簡易案件，另亦可以自然人憑證申領土地建物登記謄本、辦理土地及建物成交案件實際資訊申報登錄等，故以自然人憑證申辦地政業務已有一定應用範疇。
- 二、前揭所提當事人以自然人憑證驗證辦理「線上聲明」，委由代理人代理申請土地登記，以替代當事人親自到場，其性質屬土地登記規則（以下簡稱本規則）第 41 條之替代措施，前經內政部「精進土地登記免當事人親自到場替代措施」專案小組於 107 年陸續召開多次會議研商相關規劃作法，並建請各直轄市政府就初步結論洽地方公會研議其

可行性。現內政部已就部分直轄市政府協助蒐集之意見，反饋調整該「線上聲明」規劃流程與作法如下：

【各階段、角色及辦理流程說明表】

階段	角色	辦 理 流 程
壹	當事人	1. 當事人持憑自然人憑證驗證登入內政部指定網站。 2. 線上登錄土地登記相關聲明事項，包含不動產標的（縣市別、鄉鎮市區、地段小段、地號、建號）、辦理事項（登記事由或登記原因）、委託代理人姓名（<u>僅限開業地政士或律師</u>）及聲明期限，並得一併填明當事人電子郵件信箱。 3. <u>經電子簽章後送出，系統自動產生線上聲明序號</u>，並可產製尚未經代理人驗證之線上聲明文件。 4. 當事人提供上開線上聲明序號予受託代理人，俾利辦理後續事宜。 5. 聲明期限內原則可線上撤回聲明，如聲明業經代理人驗證，當事人撤回時系統將以電子郵件通知代理人撤回資訊，惟土地登記申請案件倘已收件且審查人員業於系統查得該線上聲明資訊，當事人應以書面方式（紙本）撤回。
貳	代理人	1. 受託代理人持憑自然人憑證驗證登入內政部指定網站，系統紀錄該代理人姓名，以利後續檢核。 2. <u>輸入當事人提供之線上聲明序號</u>，俾查詢聲明事項內容，並可填列代理人電子郵件信箱俾利通知。 3. 系統判斷該代理人姓名與所查詢當事人線上聲明所載委託代理人姓名相符者，始顯示聲明事項供核；不符者不予顯示。 4. 代理人確認當事人身分、聲明事項與受託辦理案件相符，以電子簽章方式完成聲明驗證，系統並可產製經代理人驗證完成之線上聲明文件。當事人登錄聲明事項時如有填列電子郵件信箱，系統自動寄送驗證完畢通知及已加密之驗證完成線上聲明文件。 5. <u>代理人於土地登記申請書適當欄位記明線上聲明序號，赴登記機關送件</u>，俾利登記機關案件審查時查證。
參	登記機關（查證）	1. 登記申請案件收件後，審查人員依登記申請書所載之線上聲明序號，於系統輸入該序號查詢，列印附案佐參。 2. 檢視登記申請案件內容（含登記義務人、不動產標的、辦理事項及委託代理人姓名）與線上聲明事項是否相符。 3. <u>如經審核確屬一致，可認定屬土地登記規則第 41 條替代當事人親自到場措施</u>；如有不符，列入通知補正事項。 4. 續依相關程序辦理。

「線上聲明」措施辦理流程圖



《修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」部分規定》

內政部 公告

發文日期：中華民國 108 年 5 月 2 日

發文字號：台內地字第 1080262183 號

主 旨：修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」部分規定，自中華民國一百零八年十一月一日起生效。

依 據：消費者保護法第十七條第一項規定及行政院一百零八年四月十二日院臺消保字第一〇八〇一七一〇〇八號函核定。

公告事項：附修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」部分規定。

【修正重點說明】

預售屋買賣定型化契約「應記載及不得記載事項」部分規定修正總說明

依一百零六年一月九日修正發布之地籍測量實施規則第二百七十三條第一項第三款及第二項規定略以，使用執照竣工平面圖載有陽臺之突出部分者，以其外緣為界，並以附屬建物辦理測量；一百零七年一月一前已申請建造執照者，其屋簷、雨遮之測繪，依本條修正前規定辦理。為因應上開規定之施行，及近期各界對於預售屋買賣定型化契約之修正建議，爰修正預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項部分規定。其修正要點如下：

壹、應記載事項

- 一、附屬建物面積除中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷及雨遮得辦理測繪及登記外，以陽臺為限。（修正規定第四點）
- 二、共有部分項目增列不具獨立權狀停車空間，並將共有部分分配比例及面積之計算方式明確化。（修正規定第五點）
- 三、「公會連帶保證」用語修正為「公會辦理連帶保證協定」。（修正規定第七點之一）
- 四、增訂禁止「電弧爐煉鋼爐碴(石)」再利用之規定。（修正規定第十一點）
- 五、增列接通自來水、電力與預售屋基地範圍內天然瓦斯之管線費及相關費用應由賣方負擔。（修正規定第十三點）
- 六、結構保固項目增訂基礎、承重牆壁、樓地板、屋頂及明確雜項工作物之範圍。（修正規定第十七點）
- 七、增列預售屋使用之建築材料，除有第十一點第二款、第三款情形之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付貸款予賣方。（修正規定第十九點）

貳、不得記載事項

附屬建物除陽臺外，其餘項目不得約定計入買賣價格。（修正規定第七點）

【延伸簡要說明】

新版預售屋買賣定型化契約，共計6大變革，並訂於108年11月1日施行，消費者權益將更有保障，若建商違反新制契約者，依消保法規定最高得處30萬元罰鍰。

【定型化契約六大修正重點】

- 一、107年1月1日以後申請建造執照的預售屋，僅限「陽台」得列入附屬建物面積→〈落實：屋簷、雨遮不登記〉
- 二、預售屋建材禁用含有電弧爐煉鋼爐碴(石) →〈確保建築結構安全，建材禁用電弧爐煉鋼爐碴(石)〉、〈預售屋建材有使用電弧爐煉鋼爐碴(石)，買方得通知金融機構終止撥付貸款予賣方〉
- 三、明訂水、電、瓦斯管線相關費用之負擔方式→〈103年及105年間曾有補充規定〉、〈新版契約規定，自來水及電力的內管或外管線費用，均由賣方負擔〉、〈天然瓦斯的內管費用，由賣方負擔〉、〈基地範圍外的管線費及相關費用，則由買賣雙方議定之〉、〈未議定者，由賣方負擔〉
- 四、增列結構保固項目→〈增訂基礎、承重牆壁、樓地板、屋頂及明確雜項工作物之範圍，由賣方保固15年〉
- 五、明確預售屋共有部分項目及其面積計算方式→〈不具獨立權狀之停車位，可能包括法定停車位、自行增設停車位或獎勵增設停車位〉、〈為因應建築設計實務需要，將不具獨立權狀之停車位，納入預售屋共有部分項目之選項〉、〈而預售屋共有部分面積之計算，則以其共有部分權利範圍乘以建案共有部分總面積？〉
- 六、修正履約擔保機制相關用語及擔保公司資格→〈為符合消費者保護法有關預付型交易之履約擔保規定〉、〈將原「履約保證機制」名稱修正為「履約擔保機制」〉、〈「同業連帶擔保」有關擔保公司之資格，依公司法第16條第1項規定該公司章程應有得為保證之規定〉、〈原「公會連帶保證」名稱修正為「公會辦理連帶保證協定」(以避免外界誤解是由公會擔任保證人)〉

預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項 部分規定修正規定對照表

修正規定	現行規定	說 明
壹、應記載事項 四、房地出售面積及認定標準 (一)土地面積： 買方購買「__」__戶，其土地持分面積__平方公尺(__坪)，應有權利範圍為__，計算方式係以主建物面積__平方公尺(__坪)占區分所有全部主建物總面積__平方公尺(__坪)比例計算(註：如有停車位應敘明車位權利範圍或以其他明確計算方式列明)，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。 (二)房屋面積： 本房屋面積共計__平方公尺(__坪)，包含： 1. 專有部分，面積計__平方公尺(__坪)。 (1)主建物面積計__平方公尺(__坪)。 (2)附屬建物面積計__平方公尺(__坪)。包括： ☐陽臺__平方公尺(__坪)。 ☐中華民國一百零七年一月一日前已申請建	壹、應記載事項 四、房地出售面積及認定標準 (一)土地面積： 買方購買「__」__戶，其土地持分面積__平方公尺(__坪)，應有權利範圍為__，計算方式係以主建物面積__平方公尺(__坪)占區分所有全部主建物總面積__平方公尺(__坪)比例計算(註：如有停車位應敘明車位權利範圍或以其他明確計算方式列明)，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。 (二)房屋面積： 本房屋面積共計__平方公尺(__坪)，包含： 1. 專有部分，面積計__平方公尺(__坪)。 (1)主建物面積計__平方公尺(__坪)。 (2)附屬建物面積，即陽臺__平方公尺(__坪)、雨遮__平方公尺(__坪)及屋簷__平方公尺(__坪)，合計__平方公尺(__坪)。	按一百零六年一月九日修正之地籍測量實施規則第二百七十三條第一項第三款、第二項規定略以，使用執照竣工平面圖載有陽臺之突出部分者，以其外緣為界，並以附屬建物辦理測量；中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷、雨遮之測繪，依本條修正前規定辦理。亦即一百零七年一月一日以後申請建造執照者，其附屬建物面積僅限陽臺得辦理測繪登記，屋簷、雨遮不得辦理測繪登記。為配合上開規定之施行，爰修正第二款第一目之(2)規定，以利預售屋興建完成並辦理測繪登記後，所產生各項面積誤差之價款找補，並落實屋簷、雨遮不得計價及不得登記之意旨。

造執照者，其屋簷__平方公尺(__坪)及雨遮__平方公尺(__坪)。 2. 共有部分，面積計__平方公尺(__坪)。 3. 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例__%。 (三)前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六點規定互為找補。	2. 共有部分，面積計__平方公尺(__坪)。 3. 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例__%。 (三)前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六點規定互為找補。	
五、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算 (一)本房屋共有部分項目包含☐不具獨立權狀之停車空間、☐門廳、☐走道、☐樓梯間、☐電梯間、☐電梯機房、☐電氣室、☐機械室、☐管理室、☐受電室、☐幫浦室、☐配電室、☐水箱、☐蓄水池、☐儲藏室、☐防空避難室(未兼作停車使用)、☐屋頂突出物、☐健身房、☐交誼室☐管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目(__)。 (二)本「__」共有部分總面積計__平方公尺(__坪)；主建物總面積計__平方公尺(__坪)。前款共有部分之權利範圍係依買受主建物面積與主	五、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算 (一)共有部分除法定停車位另計外，係指☐門廳、☐走道、☐樓梯間、☐電梯間、☐電梯機房、☐電氣室、☐機械室、☐管理室、☐受電室、☐幫浦室、☐配電室、☐水箱、☐蓄水池、☐儲藏室、☐防空避難室(未兼作停車使用)、☐屋頂突出物、☐健身房、☐交誼室☐管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目(__)。本「__」共有部分總面積計__平方公尺(__坪)。 (二)前款共有部分之權利範圍係依買受主建物面積與主建物總面積之比例而為計算(註：或以其他明確之計算方式列明)。	一、區分所有建物之「法定停車空間」應以共有部分辦理測繪登記，而「自行增設停車位」及「獎勵增設停車位」則依使用執照所附竣工平面圖(專共用圖說)標示，以專有或共有部分辦理測繪登記，惟不論何性質之停車空間，以共有部分測繪登記者，均不具獨立權狀，爰於第一款共有部分項目增列不具獨立權狀之停車空間，以資明確。 二、為明確本房屋共有部分權利範圍及其面積之計算方式，將第一款後段本建案共有部分之總面積移列於第二款並增列部分文字。

建物總面積之比例而為計算(註：或以其他明確之計算方式列明)，其面積係以本「<u> </u>」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。	本「<u> </u>」主建物總面積計<u> </u>平方公尺(<u> </u>坪)。	
七之一 履約擔保機制 本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理： ☐不動產開發信託 由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。 ☐價金返還之保證 本預售屋由<u> </u>(金融機構)負責承作價金返還保證。 價金返還之保證費用由賣方負擔。 賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。 ☐價金信託 本預售屋將價金交付信託，由<u> </u>(金融機構)負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期	七之一 履約保證機制 本預售屋應辦理履約保證，履約保證依下列方式擇一處理： ☐內政部同意之履約保證方式：不動產開發信託 由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定<u>預售屋買賣契約</u>時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。 ☐其他替代性履約保證方式。 ☐價金返還之保證 本預售屋由<u> </u>(金融機構)負責承作價金返還保證。 價金返還之保證費用由賣方負擔。 賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。 ☐價金信託 本預售屋將價金交付信託，由	一、配合消費者保護法第十七條第二項第三款有關應記載事項內容援用之用語為「預付型交易之履約擔保」，爰配合該用語修正本點名稱為「履約擔保機制」。 二、建商(賣方)採用五種履約擔保機制之任一種，均具有履約擔保之功能，尚無再區分內政部同意或其他替代性履約保證方式之必要，爰刪除「內政部同意之履約保證方式」、「其他替代性履約保證方式」文字。 三、按公司法第十六條第一項規定，公司除依其他法律或公司章程規定得為保證者外，不得為任何保證人；又同業連帶擔保中有關市占率之訂定，考量不動產市場變遷快速，尚難據以訂定市占率，且現行同業連帶擔保以同業同級方式相互連帶擔保，尚無窒礙之處，爰修正部分文字及刪除「市占率」由內政部訂定之規定。 四、按預售屋買賣履約保

間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。 前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。 賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。 ☐同業連帶擔保 <u>本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司(同業同級公司)等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。</u> <u>前項同業同級分級之基準，由內政部定之。</u> 賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。 ☐公會辦理連帶保證協定 本預售屋已加入由全國或各縣市<u>不動產開發商業同業公會</u>辦理之連帶保證協定，賣方未	—(金融機構)負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。 前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產，但賣方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。 賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。 ☐同業連帶擔保 本預售屋已與○○公司(同業同級之公司，市占率由內政部另定之)等相互連帶擔保，持本買賣契約可向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。 賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。 ☐公會連帶保證 本預售屋已加入由全國或各縣市建築開發商同業	證機制之「公會連帶擔保」原意係指由各直轄市、縣(市)不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，尚非由公會「連帶」擔保或由公會擔任保證人，爰將「公會連帶保證」文字修正為「公會辦理連帶保證協定」，以符實際。 五、又「建築開發商業」團體業別名稱依經濟部及內政部一百零二年三月十三日以經商字第第一〇二〇二四〇一六八〇號及內授中社字第第一〇二五九三〇六九四號令發布商業團體分類標準修正為「不動產開發商業」，爰將「建築開發商同業公會」修正為「不動產開發商業同業公會」。
---	--	--

<u>依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之○○公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之○○公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。</u> 賣方應提供加入前項連帶保證協定之書面影本予買方。	公會辦理之連帶保證協定，持本<u>買賣契約</u>可向加入本協定之○○公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之○○公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。 賣方應提供加入前項<u>同業聯合連帶保證協定</u>之書面影本予買方。	
十一、<u>建材設備及其廠牌、規格</u> (一)施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代。但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。 (二)賣方保證建造本預售屋不含有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、<u>電弧爐煉鋼爐碴(石)</u>、未經處理之海砂等材料或其他類似物。 (三)前款石棉或<u>電弧爐煉鋼爐碴(石)</u>之使用，不得違反<u>使用時</u>主管	十一、<u>主要建材及其廠牌、規格</u> (一)施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。 (二)賣方保證建造本預售屋不含有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、未經處理之海砂等材料或其他類似物。 (三)前款石棉之使用，不得違反主管機關所定之標準及許可之目的用途，<u>但</u>如有造成買	一、本點內容係規範預售屋使用之建築材料、設備及其廠牌、規格，考量主要建材尚無明確界定，為避免消費者與企業經營者因認知差異而產生爭議，爰本點名稱刪除「主要」及配合第一款規定增列「設備」文字。 二、按經濟部工業局一百零七年七月三十日修正之「經濟部事業廢棄物再利用管理辦法」附表九，有關電弧爐煉鋼爐碴(石)之再利用用途略以，經高壓蒸氣處理後作為非構造物用預拌混凝土粒料原料、非構造物用預拌混凝土原料等，其再利用用途所稱「非構造物用」，係指不得用於建築法所稱定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物。

機關所定之<u>管理方式</u>及許可之目的用途，如有造成買方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責。 (四)賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。	方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責。 (四)賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。	又該辦法修正前之再利用管理方式曾刪除非結構性混凝土粒料原料及非結構性混凝土原料，惟不論如何電弧爐煉鋼爐碴(石)之再利用管理方式均未列有得作為建築物工程建材之用途，自不得用於建築物結構體相關用途(經濟部工業局一百零六年六月五日工永字第一〇六〇〇四六八一四〇號函參照)，並應依建築使用時主管機關所定之管理方式及許可用途辦理，爰於第二款及第三款增列電弧爐煉鋼爐碴(石)。
十三、驗收 賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。 雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。 第一項<u>接通自來</u>	十三、驗收 賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。 雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。 第一項<u>有關</u>達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，如契約有	按內政部一百零三年八月五日內授中辦地字第一〇三六六五一六三八號令意旨，賣方不得向買方收取自來水、電力之內、外管線費用；有天然瓦斯地區，除契約另有約定不予配設天然瓦斯配管外，賣方應達成瓦斯配管(內線管設施)之可接通狀態，不得向買方另收內線瓦斯管線費用；內政部一百零五年十二月二十九日內授中辦地字第一〇五〇〇八四七〇七號令意旨，賣方不得向買方收取接通自來水、電力管線及達成內線瓦斯管線可接通狀態所必要之相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)，為落實上開規定，修正第三項接通自來水、電力及預售屋基地範圍內

<u>水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：</u> <u>(一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。</u> <u>(二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。</u>	約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設者，不適用之。	天然瓦斯之管線費及相關費用應由賣方負擔等規定。又基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管之管線費及相關費用，為避免爭議，第三項第二款增列由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔之規定。
十七、保固期限及範圍 (一)本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：<u>基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分</u>．．．等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚．．．等）負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方	十七、保固期限及範圍 (一)本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作．．．等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚．．．等）負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。 (二)前款期限經過後，買	一、預售屋結構保固項目係以列舉方式記載，原規定樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作等為結構部分，為減少爭議，爰參依建築法第八條規定：「本法所稱建築物之主要構造，為基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。」增列基礎、承重牆壁、樓地板、屋頂等項目。 二、又按建築法第七條規定：「本法所稱雜項工作物，為營業爐、水塔、瞭望臺、招牌廣告、樹立廣告、散裝倉、廣播塔、煙囪、

作為憑證。 (二)前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。	方仍得依民法及其他法律主張權利。	圍牆、機械遊樂設施、游泳池、地下儲藏庫、建築所需駁炭、挖填土石方等工程及建築物興建完成後增設之中央系統空氣調節設備、昇降設備、機械停車設備、防空避難設備、污物處理設施等。」因雜項工作類型眾多，且尚非全數涉及建物結構，為符結構部分保固之意旨，爰將「雜項工作」酌作文字修正。
十九、貸款撥付 本契約有前點貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反<u>第十一點第二款、第三款</u>或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前點貸款予賣方。	十九、貸款撥付 買賣契約如訂有<u>交屋保留款</u>者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有<u>輻射鋼筋、未經處理之海砂</u>或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。	一、為減少交屋糾紛，確保施工品質，本契約第十三點第二項訂有保留百分之五之房地總價，作為交屋保留款，倘契約無訂有交屋保留款者，仍構成契約內容。又本點係為防止買方無故通知金融機構終止撥付貸款予賣方所為之規定，爰修正部分文字，以資明確。 二、預售屋使用之建築材料，如賣方違反<u>第十一點第二款、第三款</u>規定，使用含有有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐碴(石)、未經處理之海砂等，及違反使用時主管機關所定之管理方式及許可之用途等之重大瑕疵，買方除得依第二十四點規定解除本契約外，並得通知金

		融機構終止撥付貸款予賣方，爰酌作文字修正。
二十四、違約之處罰 (一)賣方違反「<u>建材設備</u>及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。 (二)賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。 (三)買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之__（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。 (四)買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之__（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。 (五)買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。	二十四、違約之處罰 (一)賣方違反「<u>主要建材</u>及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。 (二)賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。 (三)買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之__（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。 (四)買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之__（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。 (五)買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。	配合第十一點規定名稱酌修第一款文字。
貳、不得記載事項 七、附屬建物除陽臺外，其餘項目不得<u>約定</u>計入買賣價格。	貳、不得記載事項 七、附屬建物除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格。	為符合體例及用語齊一性，酌修文字。

《預告修正「成屋買賣 定型化契約應記載及不 得記載事項」壹第二點 附件一規定》

內政部 公告

發文日期：中華民國 108 年 1 月 9 日

發文字號：內授中辦地字第 1071307784 號

主旨：預告修正「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹第二點附件一規定。

依據：行政程序法第 151 條第 2 項及第 154 條第 1 項。

公告事項：

- 一、修正機關：內政部。
- 二、修正依據：消費者保護法第 17 條。
- 三、「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹第二點附件一修正草案如附件。本案另載於本部全球資訊網站（網址 <http://www.moi.gov.tw>）網頁。
- 四、對於公告內容有任何意見或修正建議者，請於本公告刊登公報之次日起 20 日內陳述意見或洽詢：
 - (一)承辦單位：內政部地政司
 - (二)地址：臺中市南屯區黎明路 2 段 503 號
 - (三)電話：04-22502127
 - (四)傳真：04-22502372
 - (五)電子郵件：lily@land.moi.gov.tw
- 五、本案涉及購屋者權益之保障，且修正內容單純，經內政部審認有必要縮短預告期間，依內政部主管法律及法規命令草案辦理預告作業要點第 5 點第 3 款第 6 目規定，預告期間為 20 日。

【修正重點說明】

成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項壹第二點附件一 修正草案總說明

成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項係內政部依據消費者保護法第十七條規定訂定，於一百零一年十月二十九日公告，並於一百零二年五月一日實行。因近期各界對於該應記載事項第二點（買賣標的）之附件一建物現況確認書認有增列揭露相關資訊之必要，以保障消費者權益，爰擬具成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項壹第二點附件一修正草案，其修正要點如下：

- 一、建物型態、現況格局以例示方式備註說明。（修正項次2）
- 二、修正新拌混凝土中最大水溶性氯離子含量檢測標準之備註說明。（修正項次6）
- 三、增列有無住宅用火災警報器。（修正項次8）
- 四、附屬設備例示增列電視等部分項目。（修正項次16）
- 五、增列中繼幫浦、行動電話基地台設施等資訊。（修正項次17、項次18）。

成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項壹第二點附件一修正草案

修正附件

附件一

建物現況確認書修正草案對照表

項次	內 容	備註說明
1	☐ 有 ☐ 無包括未登記之改建、增建、加建、違建部分： ☐ 壹樓__平方公尺 ☐ __樓__平方公尺 ☐ 頂樓__平方公尺 ☐ 其他__平方公尺	若為違建（未依法申請增、加建之建物），賣方應確實加以說明使買方得以充分認知此範圍隨時有被拆除之虞或其他危險。
2	建物型態：____。 建物現況格局：__房__廳__衛 ☐ 無隔間	<u>一、建物型態</u> <u>(一)一般建物：單獨所有權無共有部分(包括：獨棟、連棟、雙併等。)</u> <u>(二)區分所有建物：公寓(五樓含以下無電梯)、透天厝、店面(店鋪)、辦公商業大樓、住宅或複合型大樓(十一層含以上有電梯)、華廈(十層含以下有電梯)、套房(一房、一廳、一衛)等。</u> <u>二、建物現況格局以交易當時實際之現況格局為準。現況格局例如：房間、廳、衛浴數，有無隔間。</u>
3	☐ 地上 ☐ 平面式 車位情況為 ☐ 地面第__層 ☐ 機械式車位 ☐ 地下 ☐ 其他(____) ☐ 有 編號：__號 ☐ 無獨立權狀 ☐ 有 ☐ 無檢附分管協議及圖說	有關車位之使用方式，依本契約第十點第三項規定。 所稱機械式係指須以機械移動進出者。
4	☐ 有 ☐ 無滲漏水之情形，滲漏水處：____。 若有滲漏水處，買賣雙方同意： ☐ 賣方修繕後交屋。 ☐ 以現況交屋： ☐ 減價 ☐ 買方自行修繕 ☐ 其他____。	
5	☐ 有 ☐ 無曾做過輻射屋檢測？ 若有，請檢附檢測證明文件。 檢測結果是否有輻射異常？ ☐ 是 ☐ 否 ☐ 賣方修繕後交屋。 ☐ 以現況交屋： ☐ 減價 ☐ 買方自行修繕 ☐ 其他____。	民國七十一年至七十三年領得使用執照之建築物，應特別留意檢測。如欲進行改善，應向行政院原子能委員會洽詢技術協助。
6	☐ 有 ☐ 無曾做過混凝土中水溶性氯離子含量檢測(例如海砂屋檢測事項) <u>若有</u> ，檢測結果：____。	一、八十四年六月三十日以前已建築完成之建築物，參照八十三年七月二十二日修訂公布之 CNS 3090 檢測標準，混凝土中最大水溶性氯離子含量(依水溶法)容許值為 0.6 kg/m ³ 。

		二、八十四年七月一日<u>至一百零四年一月十二日</u>依建築法規申報施工勘驗之建築物，混凝土中最大水溶性氯離子含量參照 CNS 3090 檢測標準，容許值含量為 0.3 kg/m³。 三、一百零四年一月十三日(含)以後依建築法規申報施工勘驗之建築物，混凝土中最大水溶性氯離子含量參照 CNS 3090 檢測標準，容許值含量為 0.15 kg/m³。 四、上開檢測資料可向建築主管機關申請，不同時期之檢測值，互有差異，買賣雙方應自行注意。
7	本建物(專有部分)是否曾發生兇殺、自殺或一氧化碳中毒致死之情事： (1)於產權持有期間☐有☐無曾發生上列情事。 (2)於產權持有前，賣方 ☐確認無上列情事。 ☐知道曾發生上列情事。 ☐不知道曾否發生上列情事。	
8	☐有☐無住宅用火災警報器。 ☐有☐無其他消防設施。 若有，項目：(1)____(2)____(3)_____。	非屬應設置火警自動警報設備之住宅所有權人應依消防法第六條第五項規定設置及維護住宅用火災警報器。
9	自來水及排水系統經雙方當場檢驗☐是☐否正常，若不正常，由☐買方☐賣方負責維修	
10	現況☐有☐無出租或被他人占用之情形，若有，則 ☐終止租約 ☐賣方應於交屋前☐拆除☐排除 ☐以現況交屋 ☐買賣雙方另有協議_____。	
11	現況☐有☐無承租或占用他人土地之情形，若有，則 ☐終止租約 ☐賣方應於交屋前☐拆除☐排除 ☐以現況交屋 ☐買賣雙方另有協議_____。	
12	☐是☐否為直轄市、縣(市)政府列管之山坡地住宅社區。 建築主管機關☐有☐無提供評估建議資料。	所有權人或其受託人可向縣市政府建築主管機關申請相關評估建議資料。
13	☐有☐無約定專用部分，若有，詳見規約	
14	☐是☐否有規約；☐有☐無檢附規約	

15	☐ 有 ☐ 無管理委員會統一管理 若有，管理費為□月繳__元□季繳__元□年繳__元□其他__。 ☐ 有 ☐ 無積欠管理費；若有，新臺幣____元。	
16	下列附屬設備 ☐ 計入建物價款中，隨同建物移轉 ☐ 不計入建物價款中，由賣方無償贈與買方 ☐ 不計入建物價款中，由賣方搬離 附屬設備例示如下： ☐ 電視__台 ☐ 電視櫃__件 ☐ 沙發__組 ☐ 茶几__件 ☐ 餐桌__張 ☐ 餐桌椅__張 ☐ 鞋櫃__件 ☐ 窗簾__組 ☐ 燈飾__件 ☐ 冰箱__台 ☐ 洗衣機__台 ☐ 書櫃__件 ☐ 床組(頭)__件 ☐ 衣櫃__組 ☐ 梳妝台__件 ☐ 書桌椅__張 ☐ 置物櫃__件 ☐ 電話__具 ☐ 保全設施__組 ☐ 微波爐__台 ☐ 洗碗機__台 ☐ 冷氣__台 ☐ 排油煙機__台 ☐ 流理台__件 ☐ 瓦斯爐__台 ☐ 熱水器__台 ☐ 天然瓦斯 ☐ 其他__。	
17	同樓層 ☐ 有 ☐ 無毗鄰中繼幫浦。	
18	本棟建物頂樓 ☐ 有 ☐ 無管理委員會或區分所有權人會議決議同意設置之行動電話基地台設施。	
賣方：_____（簽章） 買方：_____（簽章） 簽章日期：____年____月____日		

修正說明

- 一、項次 1、3 至 7、10、11、13、15 內容，依體例文字「☐是☐否」修正為「☐有☐無」。
- 二、項次 2 備註說明，參依不動產說明書應記載及不得記載事項有關建物型態及現況格局文字修正。
- 三、項次 6 備註說明，按經濟部標準檢驗局一百零四年一月十三日修訂公布之中華民國國家標準 CNS3090「預拌混凝土」第 20 點規定，新拌混凝土中最大水溶性氯離子含量(依水溶性)為 0.15 kg/m³，爰修正相關文字。
- 四、項次 8 備註說明，為強化推動設置住宅用火災警報器，以深入民眾居家，避免火災所造成之生命財產損失，參依消防法第六條第五項規定非屬應設置火警自動警報設備之住宅所有權人應設置及維護住宅用火災警報器，增列有無住宅用火災警報器。
- 五、項次 16 內容，參依不動產委託銷售(承購)定型化契約應記載及不得記載事項附件不動產委託銷售(承購)標的現況說明書草案修正。
- 六、為確保消費者充分知悉交易標的現況等重要交易資訊，以作成正確交易決定，爰增訂項次 17 及項次 18。

現行附件一

建 物 現 況 確 認 書

項次	內 容	備註說明
1	☐ 是 ☐ 否有包括未登記之改建、增建、加建、違建部分： ☐ 壹樓___平方公尺 ☐ ___樓___平方公尺 ☐ 頂樓___平方公尺 ☐ 其他___平方公尺	若為違建（未依法申請增、加建之建物），賣方應確實加以說明使買方得以充分認知此範圍隨時有被拆除之虞或其他危險。
2	建物現況格局：__房__廳__衛 ☐ 無隔間 建物型態：_____。	建物現況格局以交易當時實際之現況格局為準。 建物型態依建物型態分為公寓（五樓含以下無電梯）、透天厝、店面（店鋪）、辦公商業大樓、住宅大樓（十一層含以上有電梯）、華廈（十層含以下有電梯）、套房（一房（一廳）一衛）、工廠、廠辦、農舍、倉庫、其他等型態。
3	☐ 地上 ☐ 平面式 車位情況為 ☐ 地面第___層 ☐ 機械式車位 ☐ 地下 ☐ 其他（___） ☐ 有 編號：___號 ☐ 無獨立權狀 ☐ 是 ☐ 否檢附分管協議及圖說	有關車位之使用方式，依本契約第十點第二項規定。 所稱機械式係指須以機械移動進出者。
4	☐ 是 ☐ 否有滲漏水之情形，滲漏水處：_____。 若有滲漏水處，買賣雙方同意： ☐ 賣方修繕後交屋。 ☐ 以現況交屋： ☐ 減價 ☐ 買方自行修繕 ☐ 其他_____。	
5	☐ 是 ☐ 否曾經做過輻射屋檢測？ 若有，請檢附檢測證明文件。 檢測結果是否有輻射異常？ ☐ 是 ☐ 否 ☐ 賣方修繕後交屋。 ☐ 以現況交屋： ☐ 減價 ☐ 買方自行修繕 ☐ 其他_____。	民國七十一年至七十三年領得使用執照之建築物，應特別留意檢測。如欲進行改善，應向行政院原子能委員會洽詢技術協助。
6	☐ 是 ☐ 否曾經做過混凝土中水溶性氯離子含量檢測（例如海砂屋檢測事項） 檢測結果：_____。	一、八十四年六月三十日（含）以前已建築完成之建築物，參照八十三年七月二十二日修訂公布之CNS 3090 檢測標準，混凝土中最大水溶性氯離子含量（依水溶法）容許值為 0.6 kg/m ³ 。八十四年七月一日（含）以後之建築物，混凝土中最大水溶性氯離子含量（依水溶法）容許值為 0.3 kg/m ³ 。 二、八十四年七月一日（含）以後依建築法規申報施工勘驗之建築物，混凝土中最大水溶性氯離子含量參照 CNS 3090 檢測標準，容

		許值含量為 0.3 kg/m ³ ，檢測資料可向建築主管機關申請。
7	本建物（專有部分）是否曾發生兇殺、自殺或一氧化碳中毒致死之情事： (1)於產權持有期間 ☐ 是 ☐ 否曾發生上列情事。 (2)於產權持有前，賣方 ☐ 確認無上列情事。 ☐ 知道曾發生上列情事。 ☐ 不知道曾否發生上列情事。	
8	☐ 是 ☐ 否有消防設施。 若有，項目：(1)____(2)____(3)____。	
9	自來水及排水系統經雙方當場檢驗 ☐ 是 ☐ 否正常，若不正常，由 ☐ 買方 ☐ 賣方負責維修	
10	現況 ☐ 是 ☐ 否有出租或被他人占用之情形，若有，則 ☐ 終止租約 賣方應於交屋前 ☐ 拆除 ☐ 排除 ☐ 以現況交屋 ☐ 買賣雙方另有協議_____。	
11	現況 ☐ 是 ☐ 否有承租或占用他人土地之情形，若有，則 ☐ 終止租約 ☐ 賣方應於交屋前 ☐ 拆除 ☐ 排除 ☐ 以現況交屋 ☐ 買賣雙方另有協議_____。	
12	☐ 是 ☐ 否為直轄市、縣（市）政府列管之山坡地住宅社區。 建築主管機關 ☐ 有 ☐ 無提供評估建議資料。	所有權人或其受託人可向縣市政府建築主管機關申請相關評估建議資料。
13	☐ 是 ☐ 否約定專用部分 ☐ 有(詳見規約) ☐ 無	
14	☐ 是 ☐ 否有規約； ☐ 有 ☐ 無檢附規約	檢附住戶規約
15	☐ 是 ☐ 否有管理委員會統一管理 若有，管理費為 ☐ 月繳__元 ☐ 季繳__元 ☐ 年繳__元 ☐ 其他__。 ☐ 有 ☐ 無積欠管理費；若有，新臺幣____元。	
16	下列附屬設備 ☐ 計入建物價款中，隨同建物移轉 ☐ 不計入建物價款中，由賣方無償贈與買方 ☐ 不計入建物價款中，由賣方搬離 ☐ 冷氣__台 ☐ 沙發__組 ☐ 床頭__件 ☐ 熱水器__台 ☐ 窗簾__組 ☐ 燈飾__件 ☐ 梳妝台件 ☐ 排油煙機 ☐ 流理台 ☐ 瓦斯爐 ☐ 天然瓦斯(買方負擔錶租保證金費用) ☐ 電話：__具	

(買方負擔過戶費及保證金) ☐ 其他__。	
賣方：_____（簽章） 買方：_____（簽章） 簽章日期：____年____月____日	

《預告修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」壹第二點規定》

內政部 公告

發文日期：中華民國 108 年 1 月 9 日

發文字號：內授中辦地字第 1071307785 號

主旨：預告修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」壹第二點規定。

依據：行政程序法第 151 條第 2 項及第 154 條第 1 項。

公告事項：

- 一、修正機關：內政部。
- 二、修正依據：不動產經紀業管理條例第 22 條第 3 項。
- 三、「不動產說明書應記載及不得記載事項」壹第二點修正草案如附件。本案另載於本部全球資訊網站(網址 <http://www.moi.gov.tw>) 網頁。
- 四、對於公告內容有任何意見或修正建議者，請於本公告刊登公報之次日起 20 日內陳述意見或洽詢：
 - (一)承辦單位：內政部地政司
 - (二)地址：臺中市南屯區黎明路 2 段 503 號
 - (三)電話：04-22502127
 - (四)傳真：04-22502372
 - (五)電子郵件：lily@land.moi.gov.tw
- 五、本案涉及中古屋購買者權益之保障，且修正內容單純，經內政部審認有必要縮短預告期間，依內政部主管法律及法規命令草案辦理預告作業要點第 5 點第 3 款第 6 目規定，預告期間為 20 日。

【修正重點說明】

不動產說明書應記載及不得記載事項壹第二點修正草案 總說明

不動產說明書應記載及不得記載事項係內政部依不動產經紀業管理條例第二十二條第三項授權訂定，於八十九年五月十九日訂定發布，其後歷經五次修正，最近一次係於一百零四年十一月二十五日修正。基於不動產說明書解說之目的，在於使交易相對人，經由重要事項之說明，得就交易不動產之現況、權利關係、契約條件等充分理解，並為全面考量後，始決定是否成立不動產買賣契約。因此，詳實之不動產說明書內容有助於提供充分之交易標的資訊，以協助當事人作成正確之交易決定並順利完成交易程序。因近期各界對於成屋應記載事項之其他重要事項認有增列揭露相關資訊之必要，爰擬具不動產說明書應記載及不得記載事項壹第二點修正草案，於第四款成屋應記載事項之其他重要事項增列中繼幫浦、行動電話基地台設施等情形資訊。

不動產說明書應記載及不得記載事項壹第二點修正草案對照表

修正規定	現行規定	說 明
壹、應記載事項 二、成屋 (一)建築改良物（以下簡稱建物） 1. 建物標示、權利範圍及用途： (1)已辦理建物所有權第一次登記： 坐落、建號、門牌、樓層面積（主建物、附屬建物、共有部分）、主要建材、建築完成日期（以登記謄本所載為主，謄本上未列明者，應依使用執照影本或稅籍資料等相關文件記載）、權利範圍。 (2)未辦理建物所有權第一次登記： A. 合法建物 房屋稅籍證明所載之房屋坐落、門牌、樓層、面積、所有權人及權利範圍、建築完成日期（依建造執照、使用執照或稅籍證明資料或買賣契約等相關文件記載）；若稅籍資料上所記載之權利人和現有之使用人姓名不符者，請賣方提出權利證明文件。 B. 違章建築 房屋稅籍證明所載之房屋坐落、門牌、樓層、面積、所有權人及權利範圍（依稅籍證明資料等相關文件	壹、應記載事項 二、成屋 (一)建築改良物（以下簡稱建物） 1. 建物標示、權利範圍及用途： (1)已辦理建物所有權第一次登記： 坐落、建號、門牌、樓層面積（主建物、附屬建物、共有部分）、主要建材、建築完成日期（以登記謄本所載為主，謄本上未列明者，應依使用執照影本或稅籍資料等相關文件記載）、權利範圍。 (2)未辦理建物所有權第一次登記： A. 合法建物 房屋稅籍證明所載之房屋坐落、門牌、樓層、面積、所有權人及權利範圍、建築完成日期（依建造執照、使用執照或稅籍證明資料或買賣契約等相關文件記載）；若稅籍資料上所記載之權利人和現有之使用人姓名不符者，請賣方提出權利證明文件。 B. 違章建築 房屋稅籍證明所載之房屋坐落、門牌、樓層、面積、所有權人及權利範圍（依稅籍證明資料等相關文件	為確保消費者充分知悉交易標的現況等重要交易資訊，以作成正確交易決定，爰增訂第四款第六目、第七目。

記載)；若稅籍資料上所記載之權利人和現有之使用人姓名不符者，請賣方提出權利證明文件。若無房屋稅籍證明者(依買賣契約等相關文件記載)，應敘明其房屋坐落、門牌、樓層、面積、所有權人及權利範圍。 C. 若含有未登記之增建、加建部分，應一併敘明。 (3)建物用途，詳如附建物使用執照、建物登記謄本或其他足資證明法定用途文件(如建物竣工平面圖)。 (4)建物測量成果圖或建物標示圖(已登記建物)及房屋位置略圖。 2.建物所有權人或他項權利人(登記簿有管理人時並應載明)。 3.建物型態與現況格局 (1)建物型態 A.一般建物：單獨所有權無共有部分(包括：獨棟、連棟、雙併等。) B.區分所有建物：公寓(五樓含以下無電梯)、透天厝、店面(店鋪)、辦公商業大樓、住宅或複合型大樓(十一層含以上有電梯)、華廈(十層含以下有電梯)、套房(一房、一廳、一衛)等。 C.其他特殊建物：如工廠、廠辦、農舍、倉庫等型態。	記載)；若稅籍資料上所記載之權利人和現有之使用人姓名不符者，請賣方提出權利證明文件。若無房屋稅籍證明者(依買賣契約等相關文件記載)，應敘明其房屋坐落、門牌、樓層、面積、所有權人及權利範圍。 C. 若含有未登記之增建、加建部分，應一併敘明。 (3)建物用途，詳如附建物使用執照、建物登記謄本或其他足資證明法定用途文件(如建物竣工平面圖)。 (4)建物測量成果圖或建物標示圖(已登記建物)及房屋位置略圖。 2.建物所有權人或他項權利人(登記簿有管理人時並應載明)。 3.建物型態與現況格局 (1)建物型態 A.一般建物：單獨所有權無共有部分(包括：獨棟、連棟、雙併等。) B.區分所有建物：公寓(五樓含以下無電梯)、透天厝、店面(店鋪)、辦公商業大樓、住宅或複合型大樓(十一層含以上有電梯)、華廈(十層含以下有電梯)、套房(一房、一廳、一衛)等。 C.其他特殊建物：如工廠、廠辦、農舍、倉庫等型態。	
---	---	--

(2)現況格局(包括:房間、廳、衛浴數,有無隔間)。 4.建物權利種類及其登記狀態 (1)所有權。 (2)有無他項權利之設定情形(包括:抵押權、不動產役權、典權,詳如登記謄本),若有,應敘明。 (3)有無限制登記情形?(包括:預告登記、查封、假扣押、假處分及其他禁止處分之登記,詳如附登記謄本。),若有,應敘明。 (4)有無信託登記?若有,應敘明信託契約之主要條款內容(依登記謄本及信託專簿記載)。 (5)其他事項(如:依民事訴訟法第二百五十四條規定及其他相關之註記等)。 5.建物目前管理與使用情況: (1)是否為共有,若是,有無分管協議或使用、管理等登記,若是,應敘明其內容。 (2)建物有無出租情形,若有,應敘明租金、租期,租約是否有公證等事項。 (3)建物有無出借情形,若有,應敘明出借內容。 (4)建物有無占用他人土地情形(依測量成果圖或建物登記謄本等相關文件記載),若有,應敘明占用情形。 (5)建物有無被他人占用情形,若有,應敘明被占用情形。 (6)目前作住宅使用之建	(2)現況格局(包括:房間、廳、衛浴數,有無隔間)。 4.建物權利種類及其登記狀態 (1)所有權。 (2)有無他項權利之設定情形(包括:抵押權、不動產役權、典權,詳如登記謄本),若有,應敘明。 (3)有無限制登記情形?(包括:預告登記、查封、假扣押、假處分及其他禁止處分之登記,詳如附登記謄本。),若有,應敘明。 (4)有無信託登記?若有,應敘明信託契約之主要條款內容(依登記謄本及信託專簿記載)。 (5)其他事項(如:依民事訴訟法第二百五十四條規定及其他相關之註記等)。 5.建物目前管理與使用情況: (1)是否為共有,若是,有無分管協議或使用、管理等登記,若是,應敘明其內容。 (2)建物有無出租情形,若有,應敘明租金、租期,租約是否有公證等事項。 (3)建物有無出借情形,若有,應敘明出借內容。 (4)建物有無占用他人土地情形(依測量成果圖或建物登記謄本等相關文件記載),若有,應敘明占用情形。 (5)建物有無被他人占用情形,若有,應敘明被占用情形。 (6)目前作住宅使用之建	
---	---	--

物是否位屬工業區或不得作住宅使用之商業區或其他分區，若是，應敘明其合法性。 (7)有無獎勵容積之開放空間提供公共使用情形(依使用執照記載)，若有，應敘明。 (8)水、電及瓦斯供應情形： A.使用自來水或地下水。若使用自來水，是否正常，若否，應敘明。 B.有無獨立電表，若無，應敘明。 C.使用天然或桶裝瓦斯。 (9)有無積欠應繳費用(包括：水費、電費、瓦斯費、管理費或其他費用)情形，若有，應敘明金額。 (10)使用執照有無備註之注意事項，若有，應敘明。 (11)電梯設備有無張貼有效合格認證標章，若無，應敘明。 (12)有無消防設施，若有，應敘明項目。 (13)有無無障礙設施？若有，應敘明項目。 (14)水、電管線於產權持有期間是否更新？ (15)房屋有無施作夾層，若有，該夾層面積及合法性？ (16)所有權持有期間有無居住？ (17)集合住宅或區分所有建物（公寓大廈）應記載之相關事項 A.住戶規約內容： (A)有無約定專用、約定共用部分(如	物是否位屬工業區或不得作住宅使用之商業區或其他分區，若是，應敘明其合法性。 (7)有無獎勵容積之開放空間提供公共使用情形(依使用執照記載)，若有，應敘明。 (8)水、電及瓦斯供應情形： A.使用自來水或地下水。若使用自來水，是否正常，若否，應敘明。 B.有無獨立電表，若無，應敘明。 C.使用天然或桶裝瓦斯。 (9)有無積欠應繳費用(包括：水費、電費、瓦斯費、管理費或其他費用)情形，若有，應敘明金額。 (10)使用執照有無備註之注意事項，若有，應敘明。 (11)電梯設備有無張貼有效合格認證標章，若無，應敘明。 (12)有無消防設施，若有，應敘明項目。 (13)有無無障礙設施？若有，應敘明項目。 (14)水、電管線於產權持有期間是否更新？ (15)房屋有無施作夾層，若有，該夾層面積及合法性？ (16)所有權持有期間有無居住？ (17)集合住宅或區分所有建物（公寓大廈）應記載之相關事項 A.住戶規約內容： (A)有無約定專用、約定共用部分(如	
---	---	--

有，應標示其範圍及使用方式並提供相關文件)。 (B)管理費或使用費之數額及其繳交方式。 (C)公共基金之數額、提撥及其運用方式。 (D)是否有管理組織及其管理方式。 (E)有無使用手冊？若有，應檢附。 B.有無規約以外特殊使用及其限制 (A)共用部分有無分管協議，若有，應敘明協議內容。 (B)使用專有部分有無限制，若有，應敘明限制內容。 (C)有無公共設施重大修繕(所有權人另須付費)決議？若有，應敘明其內容。 (D)有無管理維護公司？若有，應敘明。 6.建物瑕疵情形： (1)有無混凝土中水溶性氯離子含量及輻射檢測？(若有，請附檢測結果，若無，則應敘明原因。) (2)是否有滲漏水情形，若有，應敘明位置。 (3)有無違建或禁建情事？若有，應敘明位置、約略面積、及建管機關列管情形。 (4)是否曾經發生火災及其他天然災害或人為破壞，造成建築物損害及其修繕情形。 (5)目前是否因地震被建	有，應標示其範圍及使用方式並提供相關文件)。 (B)管理費或使用費之數額及其繳交方式。 (C)公共基金之數額、提撥及其運用方式。 (D)是否有管理組織及其管理方式。 (E)有無使用手冊？若有，應檢附。 B.有無規約以外特殊使用及其限制 (A)共用部分有無分管協議，若有，應敘明協議內容。 (B)使用專有部分有無限制，若有，應敘明限制內容。 (C)有無公共設施重大修繕(所有權人另須付費)決議？若有，應敘明其內容。 (D)有無管理維護公司？若有，應敘明。 6.建物瑕疵情形： (1)有無混凝土中水溶性氯離子含量及輻射檢測？(若有，請附檢測結果，若無，則應敘明原因。) (2)是否有滲漏水情形，若有，應敘明位置。 (3)有無違建或禁建情事？若有，應敘明位置、約略面積、及建管機關列管情形。 (4)是否曾經發生火災及其他天然災害或人為破壞，造成建築物損害及其修繕情形。 (5)目前是否因地震被建	
--	--	--

管單位公告列為危險建築？若是，應敘明危險等級。 (6)樑、柱部分是否有顯見間隙裂痕？若有，應敘明位置及裂痕長度、間隙寬度。 (7)房屋鋼筋有無裸露，若有，應敘明位置。 7.停車位記載情形（如無停車位，則免填）： (1)有否辦理單獨區分所有建物登記？ (2)使用約定。 (3)權利種類：（如專有或共有） (4)停車位性質：（包括：法定停車位、自行增設停車位、獎勵增設停車位，如無法辨識者，應敘明無法辨識。） (5)停車位之型式及位置（坡道平面、升降平面、坡道機械、升降機械、塔式車位、一樓平面或其他，長、寬、淨高為何？所在樓層為何？並應附位置圖。機械式停車位可承載之重量為何？） (6)車位編號（已辦理產權登記且有登記車位編號者，依其登記之編號，未辦理者，依分管編號為準）。 (二)基地 1.基地標示 (1)坐落之縣（市）、鄉（鎮、市、區）、段、小段、地號。 (2)面積。 (3)權利範圍、種類（所有權、地上權、典權、使用權）。 (4)地籍圖等。 2.基地所有權人或他項權	管單位公告列為危險建築？若是，應敘明危險等級。 (6)樑、柱部分是否有顯見間隙裂痕？若有，應敘明位置及裂痕長度、間隙寬度。 (7)房屋鋼筋有無裸露，若有，應敘明位置。 7.停車位記載情形（如無停車位，則免填）： (1)有否辦理單獨區分所有建物登記？ (2)使用約定。 (3)權利種類：（如專有或共有） (4)停車位性質：（包括：法定停車位、自行增設停車位、獎勵增設停車位，如無法辨識者，應敘明無法辨識。） (5)停車位之型式及位置（坡道平面、升降平面、坡道機械、升降機械、塔式車位、一樓平面或其他，長、寬、淨高為何？所在樓層為何？並應附位置圖。機械式停車位可承載之重量為何？） (6)車位編號（已辦理產權登記且有登記車位編號者，依其登記之編號，未辦理者，依分管編號為準）。 (二)基地 1.基地標示 (1)坐落之縣（市）、鄉（鎮、市、區）、段、小段、地號。 (2)面積。 (3)權利範圍、種類（所有權、地上權、典權、使用權）。 (4)地籍圖等。 2.基地所有權人或他項權	
--	--	--

利人(登記簿有管理人時並應載明)。 3.基地權利種類及其登記狀態(詳如登記謄本): (1)所有權(單獨或持分共有)。 (2)他項權利(包括:地上權、典權)。 (3)有無信託登記?若有,應敘明信託契約之主要條款內容(依登記謄本及信託專簿記載)。 (4)基地權利有無設定負擔,若有,應敘明。 A.有無他項權利之設定情形(包括:地上權、不動產役權、抵押權、典權)。 B.有無限制登記情形?(包括:預告登記、查封、假扣押、假處分及其他禁止處分之登記。) C.其他事項(包括:依民事訴訟法第二百五十四條規定及其他相關之註記等)。 4.基地目前管理與使用情況: (1)有無共有人分管協議或依民法第八百二十六條之一規定為使用管理或分割等約定之登記,若有,應敘明其內容。 (2)有無出租或出借,若有,應敘明出租或出借情形。 (3)有無供公眾通行之私有道路,若有,應敘明其位置。 (4)有無界址糾紛情形,若有,應敘明與何人發生糾紛。 (5)基地對外道路是否可	利人(登記簿有管理人時並應載明)。 3.基地權利種類及其登記狀態(詳如登記謄本): (1)所有權(單獨或持分共有)。 (2)他項權利(包括:地上權、典權)。 (3)有無信託登記?若有,應敘明信託契約之主要條款內容(依登記謄本及信託專簿記載)。 (4)基地權利有無設定負擔,若有,應敘明。 A.有無他項權利之設定情形(包括:地上權、不動產役權、抵押權、典權)。 B.有無限制登記情形?(包括:預告登記、查封、假扣押、假處分及其他禁止處分之登記。) C.其他事項(包括:依民事訴訟法第二百五十四條規定及其他相關之註記等)。 4.基地目前管理與使用情況: (1)有無共有人分管協議或依民法第八百二十六條之一規定為使用管理或分割等約定之登記,若有,應敘明其內容。 (2)有無出租或出借,若有,應敘明出租或出借情形。 (3)有無供公眾通行之私有道路,若有,應敘明其位置。 (4)有無界址糾紛情形,若有,應敘明與何人發生糾紛。 (5)基地對外道路是否可	
---	---	--

通行，若否，應敘明情形。 5.基地使用管制內容： (1)使用分區或編定 A.都市土地，以主管機關核發之都市計畫土地使用分區證明為準。 B.非都市土地，以土地登記謄本記載為準。 C.若未記載者，應敘明其管制情形。 (2)法定建蔽率。 (3)法定容積率。 (4)開發方式限制 如都市計畫說明書有附帶規定以徵收、區段徵收、市地重劃或其他方式開發或屬都市計畫法規定之禁限建地區者，應一併敘明。 (三)重要交易條件： 1.交易種類：買賣（互易）。 2.交易價金。 3.付款方式。 4.應納稅費項目、規費項目及負擔方式： (1)稅費項目：契稅、房屋稅、印花稅等。 (2)規費項目：登記規費、公證費。 (3)其他費用：所有權移轉代辦費用、水電、瓦斯、管理費及電話費等。 (4)負擔方式：由買賣雙方另以契約約定。 5.賣方是否有附加之設備？如有，應敘明設備內容。 6.他項權利及限制登記之處理方式（如無，則免填）。 7.有無解約、違約之處罰等，若有，應敘明。 8.其他交易事項：_____。 (四)其他重要事項：	通行，若否，應敘明情形。 5.基地使用管制內容： (1)使用分區或編定 A.都市土地，以主管機關核發之都市計畫土地使用分區證明為準。 B.非都市土地，以土地登記謄本記載為準。 C.若未記載者，應敘明其管制情形。 (2)法定建蔽率。 (3)法定容積率。 (4)開發方式限制 如都市計畫說明書有附帶規定以徵收、區段徵收、市地重劃或其他方式開發或屬都市計畫法規定之禁限建地區者，應一併敘明。 (三)重要交易條件： 1.交易種類：買賣（互易）。 2.交易價金。 3.付款方式。 4.應納稅費項目、規費項目及負擔方式： (1)稅費項目：契稅、房屋稅、印花稅等。 (2)規費項目：登記規費、公證費。 (3)其他費用：所有權移轉代辦費用、水電、瓦斯、管理費及電話費等。 (4)負擔方式：由買賣雙方另以契約約定。 5.賣方是否有附加之設備？如有，應敘明設備內容。 6.他項權利及限制登記之處理方式（如無，則免填）。 7.有無解約、違約之處罰等，若有，應敘明。 8.其他交易事項：_____。 (四)其他重要事項：	
--	--	--

1.周邊環境，詳如都市計畫地形圖或相關電子地圖並於圖面標示周邊半徑三百公尺範圍內之重要環境設施(包括：公(私)有市場、超級市場、學校、警察局(分駐所、派出所)、行政機關、體育場、醫院、飛機場、台電變電所用地、地面高壓電塔(線)、寺廟、殯儀館、公墓、火化場、骨灰(骸)存放設施、垃圾場(掩埋場、焚化場)、顯見之私人墳墓、加(氣)油站、瓦斯行(場)、葬儀社)。 2.是否已辦理地籍圖重測，若否，主管機關是否已公告辦理？ 3.是否公告徵收，若是，應敘明其範圍。 4.是否為直轄市或縣(市)政府列管之山坡地住宅社區，若是，應敘明。 5.本建物(專有部分)於產權持有期間是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情形，若有，應敘明。 <u>6.同樓層有無毗鄰中繼幫浦，若有，應敘明。</u> <u>7.本棟建物頂樓有無管理委員會或區分所有權人會議決議同意設置之行動電話基地台設施，若有，應敘明。</u>	1.周邊環境，詳如都市計畫地形圖或相關電子地圖並於圖面標示周邊半徑三百公尺範圍內之重要環境設施(包括：公(私)有市場、超級市場、學校、警察局(分駐所、派出所)、行政機關、體育場、醫院、飛機場、台電變電所用地、地面高壓電塔(線)、寺廟、殯儀館、公墓、火化場、骨灰(骸)存放設施、垃圾場(掩埋場、焚化場)、顯見之私人墳墓、加(氣)油站、瓦斯行(場)、葬儀社)。 2.是否已辦理地籍圖重測，若否，主管機關是否已公告辦理？ 3.是否公告徵收，若是，應敘明其範圍。 4.是否為直轄市或縣(市)政府列管之山坡地住宅社區，若是，應敘明。 5.本建物(專有部分)於產權持有期間是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情形，若有，應敘明。	
--	---	--

《區分所有建物其停車空間（即法定停車位、增設停車位、獎勵停車位）登記方式？》

※現行停車空間的種類依法可分為「法定停車位」、「增設停車位」、「獎勵停車位」等三種：

◆ 法定停車位

- ✧ 按建築物所區分的用途，以及總樓地板面積達到一定標準最少所應設置的停車位；
- ✧ 有產權，但沒有獨立權狀、不得與建築分開買賣，且買賣對象僅限定同棟大樓住戶。
- ✧ 依民國 80 年 9 月 18 日內政部函令，法定停車位必須登記為公共設施，在辦理產權登記時只能登記為「大公」，產權由全體住戶所持有；消費者除要查明登記簿有沒有紀錄車位編號外，也應取得「共有分管協議書」，或在住戶規約中加註「幾號車位為哪一戶專用」；
- ✧ 或登記為「小公」，經由合議由部分住戶共同持分，不想要車位之住戶就不須分攤持分(?)。過戶產權比率通常以「所擁有的車位數除以總車位數」計算，即若有 100 個車位過戶，消費者擁有 1 個，公設持分就是為 1/100 或登記為「小公」，經由合議由部分住戶共

同持分，不想要車位之住戶就不須分攤持分 (?)。

- ✧ 「分管協議」即大樓管委會制訂，所有區分所有權人認可，協議車位是否可以出租、幾號是哪一戶使用的協議，若住戶規約規定只有買的人可以停，那就違背投資的價值性。有些同路段、同大樓的車位，價格落差大，那就要注意，是不是只有買到「使用憑證」(註：這費用主要是「使用憑證轉移」的費用，沒有獨立產權，若干年後，若整棟樓的區分所有權人拿權狀出來要重劃車位，只有使用憑證的車位，很可能就有憑空消失的風險 ?)。

◆ 增設停車位

- ✧ 建商或起造人以剩餘的樓地板面積或法定空地並符合停車空間規定自行設置的停車位，而建築面積未受獎勵者，即為增設停車位自行增加規劃之停車位，通常是起造人因超挖增加面積所規劃之停車位；
- ✧ 此種停車位之產權登記得以公共設施或獨立權狀方式登記，且其停車位之使用收益乃由該停車位所有人自行為之，惟其出售之對象與法定停車位不同，並不限定於該區分所有建築物之區所有權人。此類停車位可以登記為大公、小公，若與法定停車位在構造上及使用上各具獨立性，並取得「防空避難室所在地址」證明，也可以登記為主建物單獨移轉。

◆ 獎勵停車位

- ✧ 係指政府為配合都市發展，實際需要解決日趨嚴重的都市問題，政

府以增加樓地板面積等為鼓勵條件之情形下，起造人於建造時設置之停車位，此類停車空間若與法定停車空間在構造上及使用上各具獨立性，並取得「防空避難所在地址證明」，即可登記為主建物單獨移轉，若與法定停車空間在同一層，構造上及使用上無法區隔，就必須以公共設施方式辦理登記。

- ✧ 依規定購買獎勵停車空間之所有權人必須提供給「公眾」使用，還必須負擔管理費用，產權移轉時也必須明確告知承接戶，但根據內政部 84.10.3 函令，所有權人也包括在「公眾」範圍內，因此「獎勵增設」停車空間無論由所有權人自行使用或供任何不特定人約定使用，均屬供公眾使用。

【停車位表較表】

種類	法定停車空間 (法定停車位)	非法定停車空間			
		自行增設停車位		獎勵停車位	
法令依據	建築法 第 102 條之 1	建築法、建築技術規則或都市計畫等相關法規		1. 建築技術規則施工編第 59 條之 2 2. 直轄市、縣（市）建築機關得另定鼓勵要點	
登記方式	以共有部分登記	以專有部分登記	以共有部分登記	以專有部分登記	以共有部分登記
是否有獨立權狀	無	有	無	有	無
移轉方式	需移轉予相關區分所有權人	可單獨移轉	需移轉予相關區分所有權人	可單獨移轉	需移轉予相關區分所有權人

※共有部分之停車空間於登記時得否額外分配建物基地所有

權應有部分之權利？

【背景說明】

- ◇ 按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 1 項明定，區分所有建物依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，惟倘發生該圖說與補充規定不符，或補充規定未有規定之情形時，易生登記機關如何認定之疑慮，故為齊一登記機關辦理區分所有建物登記時之共有部分認定原則及作法，爰內政部前於 108/08/08 召開相關研商會議討論。
- ◇ 另臺北市政府地政局前以 106 年 10 月 2 日北市地登字第 10632615900 號函，建議內政部明定民法第 799 條第 4 項但書規定之合理範圍，並檢討本部 85 年 9 月 7 日台內地字第 8580947 號等相關函釋規定。經內部函詢法務部分別以 107 年 8 月 30 日法律字第 10703512720 號及 108 年 5 月 15 日法律字第 10803504820 號函提供意見，惟查部分縣市實務登記作業與上開法務部意見未合，且各直轄市及縣（市）政府有執行不一致之情形，為求審慎並利執行，併於前開會議討論。

【有關參考資料】

- 一、台北市政府地政局函及其附件
- 二、法務部函及其附件
- 三、新北市地政局函

檔 號：

保存年限：

臺北市政府地政局 函

機關地址：11008臺北市信義區市府路1號3樓北區

承辦人：洪慧媛

電話：02-27287445/1999轉7445

傳真：02-27201978

電子信箱：oa-0621@mail.taipei.gov.tw

受文者：內政部

發文日期：中華民國106年10月2日

發文字號：北市地登字第10632615900號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

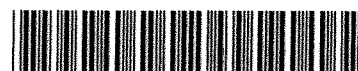
附件：共有部分及基地應有部分清冊2份(ATTCH1 32615900A00_ATTCH1.odt、ATTCH2 32615900A00_ATTCH2.odt)

主旨：有關依民法第799條第4項但書約定基地應有部分之比例，登記機關應否審查是否公平合理一案，請鑒核。

說明：

- 一、依擬訂臺北市大同區雙連段三小段1地號等33筆土地都市更新權利變換計畫案及擬訂臺北市萬華區漢中段三小段24地號等39筆土地都市更新權利變換計畫案辦理。
- 二、按「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。」、「區分所有權人申請建物所有權第一次登記時，除依第79條規定，提供相關文件外，並應於申請書適當欄記明基地權利種類及範圍。」分為民法第799條第4項及土地登記規則第83條第1項所明定；又依鈞部83年12月21日台內地字第8315101號函釋略以，區分所有建物共有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定之。故登記機關受理建物所有權第一次登記申請案時，悉依申請人檢附專有部分所屬各共有部分及基地權

內政部



1060438466

106/10/2

利應有部分之分配文件辦理登記，至其分配方式是否合理，登記機關無從審核。

三、茲舉二案例說明；案例一，「擬訂臺北市大同區雙連段三小段1地號等33筆土地都市更新權利變換計畫案」規劃興建1幢3棟地上24層、地下5層之區分所有建物，共245個汽車停車位及256個機車停車位。該地下一層至地下五層均屬共有部分，其中地下二層至地下五層共232個停車位（含全部法定停車位），分配給12樓A棟A3戶1個法定停車位及2樓B棟B1戶231個停車位。惟查上開2樓B棟B1戶面積僅17.96平方公尺，卻分配基地應有部分231/10000，與另一戶面積相近之2樓B棟B2戶面積15.48平方公尺，分配之基地應有部分6/10000相較，該二戶專有部分面積僅相差2.48平方公尺，所分配之基地應有部分卻相差38.5倍之多；再與另一戶24樓A棟A1戶面積271.77平方公尺，分配之基地應有部分110/10000比較，24樓A棟A1戶專有部分面積為2樓B棟B1戶之15倍，惟24樓A棟A1戶基地應有部分卻未達2樓B棟B1戶之1/2（如附件1），顯見2樓B棟B1戶所分配之基應有部分極不合理。

四、案例二，「擬訂臺北市萬華區漢中段三小段24地號等39筆土地都市更新權利變換計畫案」規劃興建地上22層、地下6層之區分所有建物，共140個汽車停車位及139個機車停車位。該地下一層至地下六層均屬共有部分，其中地下二層至地下六層共140個停車位（含21個機械停車位及119個平面停車位）。2樓G戶面積80.62平方公尺，基地應有部分2782/100000，共有部分含51個停車位（18個機械停車位及33個平面停車位），與5樓J戶面積80.51平



方公尺，基地應有部分 $591/100000$ ，共有部分無停車位比較，該二戶專有部分面積僅相差 0.11 平方公尺，基地應有部分卻相差 4.7 倍；再與22樓A戶面積 141.06 平方公尺，基地應有部分 $1160/100000$ ，共有部分無停車位比較，22樓A戶面積為2樓G戶之 1.75 倍，但基地應有部分卻未達2樓G戶之 $1/2$ （如附件2），且依地籍整理計畫所載，共有部分之停車位均有分配基地應有部分（1個機械停車位分配基地權利範圍 $30/100000$ ，1個平面停車位分配基地權利範圍 $50/100000$ ），致全棟174戶專有部分所分配之基地應有部分合計僅 $93420/100000$ 。

五、按民法第799條第4項但書約定之比例，應公平合理（法務部¹⁰³106年1月22日法律決字第10303500270號函附件會議決議四參照），案例一實施者為符合公寓大廈管理條例第58條第2項之規定，將共有部分中 99.6% 停車位分配給2樓B棟B1戶，僅保留1個法定停車位給12樓A棟A3戶，如此一來，只要購買專有部分2樓B棟B1戶權利範圍 $1/231$ ，即可取得1個停車位及基地應有部分 $1/231$ ，此種將共有部分之停車位約定專用「使用權」包裝成有權利書狀（2樓B棟B1戶之權利書狀）之單獨「所有權」並分配基地應有部分，使該面積僅 17.96 平方公尺之2樓B棟B1戶之價值逾3億，變相出售法定停車位之作法，顯不符「公平合理」原則；另案例二實施者利用民法第799條第4項但書之規定，變相讓共有部分分配基地應有部分，是否符合該法條之立法意旨，不無疑義。

六、次按專用權，乃專用使用權之簡稱，係指特定區分所有權人或特定第三人對區分所有建物之共有部分享有排他



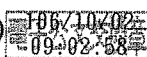
的、獨占的使用權之謂，例如由特定人在法定停車空間設定專用停車位，其性質雖具有排他性，但非屬物權上之權利，而係債權上之權利，依民法第799條第3項後段及公寓大廈管理條例第23條第2項規定，共有部分設定專用權，其方式應以規約為之（月旦法學雜誌第226期，溫豐文教授「公寓大廈管理條例若干規定之實像——以探究與建商有關條文之內容為主」一文參照）。查鈞部103年修訂公寓大廈規約範本，已依公寓大廈管理條例第23條明定應記載之事項，包括約定專用部分、約定共用部分之範圍、使用主體及各區分所有權人對建築物共用部分及其基地之使用收益權及住戶度共用部分使用之特別約定。又依鈞部99年8月18日內授中辦地字第0990725118號令釋，區分所有建築物之區分所有權人欲就共有部分訂立分管契約約定專用使用權，應循依公寓大廈管理條例規定，經由區分所有權人會議訂定之團體規章為之。現行登記機關受理建物所有權第一次登記案附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內容是否公平合理，因無具體規範審查標準，登記機關無由依土地登記規則第56條規定通知補正。惟為防止上述案例一2樓B棟B1戶分配基地應有部分不合理之情形發生，爰建議明定依民法第799條第4項但書規定之合理範圍，或檢討鈞部85年9月7日台內地字第8580947號等相關函釋規定，法定停車位之約定專用使用權回歸公寓大廈管理規約規範，無須辦理共有部分停車位編號登記，以期專有部分基地應有部分合理分配，因涉及現行登記實務作業方式之必革，謹報請核示。

七、查民法第799條第4項前段規定，專有部分之基地應有部

分，依專有部分面積與專有部分總面積之比例定之，顯然共有部分不得分配基地應有部分；惟依該條項但書約定時，得否不依前段之原則，而約定共有部分得分配基地應有部分，甚至約定專有部分之基地應有部分為零？本局意見認為，民法第799條第4項但書之約定，應公平合理，不得踰越前段共有部分不得分配基地應有部分之原則，因涉全國一致性之審查標準，併請核示。

正本：內政部

副本：臺北市各地政事務所(含附件)



訂

線

擬訂臺北市大同區雙連段三小段1地號等33筆土地都市更新權利變換計畫案

序號	專有部分	面積(m ²)				基地 權利範圍	備 註
		層次 面積	陽台	雨遮	合計		
1	2樓 B 棟 B1戶	8.66	9.3		17.96	231/10000	一、共有部分含地下二層13個自設停車位及45個法定停車位、地下三層57個法定停車位、地下四層57個法定停車位、地下五層59個法定停車位，合計231個停車位(含218個法定停車位)。 二、所有權人共74人。
2	2樓 B 棟 B2戶	6.06	9.42		15.48	6/10000	
3	2樓 A 棟 A1戶	5.18			5.18	2/10000	
4	12樓 A 棟 A3戶	87.61	11.08	5.79	104.48	42/10000	共有部分含地下三層法定停車位編號13。
5	9樓 A 棟 A4戶	87.61	11.08	5.79	104.48	42/10000	
6	24樓 A 棟 A1戶	243.84	15.51	12.42	271.77	110/10000	
7	24樓 A 棟 A2戶	243.84	15.51	12.42	271.77	110/10000	

註1：設置256個機車停車位、26個自設停車位及219個法定停車位

註2：地下一層：防空避難室兼停車空間，含256個機車停車位及13個自設停車位

地下二層：停車空間，13個自設停車位及45個法定停車位

地下三層：停車空間，58個法定停車位

地下四層：停車空間，57個法定停車位

地下五層：停車空間，59個法定停車位

擬訂臺北市萬華區漢中段三小段24地號等39筆土地都市更新權利變換計畫案

序 號	專有 部分	面積(m ²)				專有部分 基地權利範圍	停車位(車公) 基地權利範圍	備 註
		層次 面積	陽台	雨遮	合計			
1	2樓 G戶	66.92	9.94	3.76	80.62	592/100000	2190/100000	一、共有部分 含51個停 車位(18 個機械停 車位及33 個平面停 車位)。 二、所有權人 為實施 者。
2	5樓 G戶	69.74	4.75	6.02	80.51	591/100000	50/100000	共有部分含1 個平面停車位
3	5樓 J戶	69.74	4.75	6.02	80.51	591/100000	無車位	
4	22樓 A戶	120.85	12.39	7.82	141.06	1160/100000	無車位	

註1：設置139個機車停車位、18個自設停車位及122個法定停車位

註2：地下一層：停車空間兼防空避難室，139個機車停車位

地下二層：停車空間，18個自設停車位及3個法定停車位(平面停車位) 21

地下三層：停車空間，28個法定停車位(平面停車位)

地下四層：停車空間，28個法定停車位(平面停車位)

地下五層：停車空間，28個法定停車位(平面停車位)

地下六層：停車空間，35個法定停車位(21個機械停車位及14個平面停車位)

註3：1個平面停車位分配基地權利範圍50/100000；1個機械停車位分配基地權利範圍

30/100000

$$21 \times 70 + 119 \times 50 = 6580$$

$$100000 - 6580 = 93420$$

***** 建物標示部 *****

登記日期：民國 XXX 年 XX 月 XX 日 登記原因：○○○○○○○○○○○○

建物門牌：○○

建物坐落地號：○○○○○○○段○○○○○○○小段 XXXX-XXXX XXXX-XXXX XXXX-XXXX XXXX-XXXX

主要用途：○○○○○○○

主要建材：○○○○○○○○○○○○○○

層 數：XXX 層

總 面 積：XXX, XXX. XX 平方公尺

[層 次：○○○○○○○○○○

層次面積：XX, XXX. XX 平方公尺

建築完成日期：民國 XXX 年 XX 月 XX 日

△# 附屬建物用途：○○○○○○○○○○ 面積： XX, XXX. XX 平方公尺]

△# { 共有部分：○○○○○○○段○○○○○○○小段 XXXXX-XXX 建號 XXX, XXX. XX 平方公尺

權利範圍：○○○○○XXXXXXXXXX 分之 XXXXXXXXXXXX ↖ 共有部分非指基地權利範圍

△# (含停車位編號○○○○○○○○○○, 權利範圍：○○○○○XXXXXXXXXX 分之 XXXXXXXXXXXX)

△# 其他登記事項：○○

【帶出該筆共有部分建號之全部其他登記事項內容，含代碼 66(共有部分註記事項)資料。】

△# { 主建物資料：○○○○○○○段○○○○○○○小段 XXXXX-XXX 建號

權利範圍：○○○○○XXXXXXXXX 分之 XXXXXXXXXXXX

△# (含停車位編號○○○○○○○○○○, 權利範圍：○○○○○XXXXXXXXX 分之 XXXXXXXXXXXX)

其他登記事項：○○

法務部 函

機關地址：10048臺北市中正區重慶南路1
段130號

承辦人：黃王裕

電話：21910189#2260

電子信箱：yu7081@mail.moj.gov.tw

受文者：內政部

發文日期：中華民國107年08月30日

發文字號：法律字第10703512720號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：無

主旨：有關民法第799條第4項但書之執行疑義乙案，復如說明
二、三。請查照參考。

說明：

一、復貴部107年8月8日台內地字第1070436432號函及106年
10月26日台內地字第1060438466號函。

二、按區分所有建築物之共有部分及基地使用權，乃係維持
區分建築物存在所必要，故區分所有人自應有一定合理
比例之應有部分。至各區分所有人應有部分比例究為若
干，民法第799條第4項本文乃設有原則性規範，以其專
有部分面積與專有部分總面積之比例為原則(98年立法理
由參照)；另考量建築物型態、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，不得恣意為
之(民法第799條第4項但書規定；本部103年1月22日法律
字第10303500270號函附102年12月25日會議紀錄第4點決
議；謝在全著，民法物權編(上)，103年9月修訂6版，第

內政部





246頁參照)。至當事人之約定是否「公平合理」，及其計算方法是否「客觀明確」，因涉及細節性、技術性事項，於前揭本部102年12月25日會議中，亦曾建請貴部於「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」中將區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地應有部分之比例及計算方式明列，俾供具體個案審認(本部103年1月22日法律字第10303500270號函諒達)，仍請斟酌。

三、另區分所有建築物之停車位，依其性質尚有法定停車位、自行增設停車位及獎勵增設停車位之分(建築技術規則建築設計施工編第59條至第62條規定參照)，其使用權之取得，亦因之有所差異。有以取得區分所有建築物專有部分之應有部分方式者；亦有於區分所有建築物之共有部分約定取得專用權者(謝在全著，前揭書，第280頁至第282頁參照)。倘係於區分所有建築物之共有部分約定取得專用權者，由於專用權人並未額外取得區分所有建築物之專有部分，自無從就該約定專用部分，主張依民法第799條第4項規定分配基地權利範圍。

正本：內政部

副本：本部資訊處(第1類)、本部法律事務司(4份)

107/08/30
10:31:35

公寓大廈管理條例

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，並不得為約定專用部分：

- 一、公寓大廈本身所占之地面。
- 二、連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄。
- 三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。
- 四、約定專用有違法令使用限制之規定者。
- 五、其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。

第 56 條

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。

前項規約草約經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。

公寓大廈之起造人或區分所有權人應依使用執照所記載之用途及下列測繪規定，辦理建物所有權第一次登記：

- 一、獨立建築物所有權之牆壁，以牆之外緣為界。
- 二、建築物共用之牆壁，以牆壁之中心為界。
- 三、附屬建物以其外緣為界辦理登記。
- 四、有隔牆之共用牆壁，依第二款之規定，無隔牆設置者，以使用執照竣工平面圖區分範圍為界，其面積應包括四周牆壁之厚度。

第一項共用部分之圖說，應包括設置管理維護使用空間之詳細位置圖說。

本條例中華民國九十二年十二月九日修正施行前，領得使用執照之公寓大廈，得設置一定規模、高度之管理維護使用空間，並不計入建築面積及總樓地板面積；其免計入建築面積及總樓地板面積之一定規模、高度之管理維護使用空間及設置條件等事項之辦法，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

第 23 條

有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，

除法令另有規定外，得以規約定之。

規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：

- 一、約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。
- 二、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。
- 三、禁止住戶飼養動物之特別約定。
- 四、違反義務之處理方式。
- 五、財務運作之監督規定。
- 六、區分所有權人會議決議有出席及同意之區分所有權人人數及其區分所有權比例之特別約定。
- 七、糾紛之協調程序。

第 58 條

公寓大廈起造人或建築業者，非經領得建造執照，不得辦理銷售。

公寓大廈之起造人或建築業者，不得將共用部分，包含法定空地、法定停車空間及法定防空避難設備，讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權或為其他有損害區分所有權人權益之行為。

民法第 799 條

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。

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。

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。

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。

專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔。

相關法規

公寓大廈管理條例

第 3 條 本條例用辭定義如下：

- 一、公寓大廈：指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。
- 二、區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。
- 三、專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。
- 四、共用部分：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。
- 五、約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。
- 六、約定共用部分：指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。
- 七、區分所有權人會議：指區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議。
- 八、住戶：指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者。
- 九、管理委員會：指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。
- 十、管理負責人：指未成立管理委員會，由區分所有權人推選住戶一人或依第二十八條第三項、第二十九條第六項規定為負責管理公寓大廈事務者。
- 十一、管理服務人：指由區分所有權人會議決議或管理負責人或管理委員會僱傭或委任而執行建築物管理維護事務之公寓大廈管理服務人員或管理維護公司。
- 十二、規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。

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，並不得為約定專用部分：

- 一、公寓大廈本身所占之地面。
- 二、連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄。
- 三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。
- 四、約定專用有違法令使用限制之規定者。
- 五、其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。

第 9 條 各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權。但另有約定者從其約定。住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從

其 約 定 。
前二項但書所約定事項，不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定。

住戶違反第二項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。

第 23 條 有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約定之。
規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：
一、約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。
二、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。
三、禁止住戶飼養動物之特別約定。
四、違反義務之處理方式。
五、財務運作之監督規定。
六、區分所有權人會議決議有出席及同意之區分所有權人人數及其區分所有權比例之特別約定。
七、糾紛之協調程序。

第 56 條 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。

前項規約草約經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。

公寓大廈之起造人或區分所有權人應依使用執照所記載之用途及下列測繪規定，辦理建物所有權第一次登記：
一、獨立建築物所有權之牆壁，以牆之外緣為界。
二、建築物共用之牆壁，以牆壁之中心為界。
三、附屬建物以其外緣為界辦理登記。
四、有隔牆之共用牆壁，依第二款之規定，無隔牆設置者，以使用執照竣工平面圖區分範圍為界，其面積應包括四周牆壁之厚度。
第一項共用部分之圖說，應包括設置管理維護使用空間之詳細位置圖說。本條例中華民國九十二年十二月九日修正施行前，領得使用執照之公寓大廈，得設置一定規模、高度之管理維護使用空間，並不計入建築面積及總樓地板面積；其免計入建築面積及總樓地板面積之一定規模、高度之管理維護使用空間及設置條件等事項之辦法，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

第 58 條 公寓大廈起造人或建築業者，非經領得建造執照，不得辦理銷售。
公寓大廈之起造人或建築業者，不得將共用部分，包含法定空地、法定停車空間及法定防空避難設備，讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人設定專

用使用權或為其他有損害區分所有權人權益之行為。

建物所有權第一次登記法令補充規定

- 第 12 點 區分所有建物依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。前項共有部分登記之項目如下：
- (一)共同出入、休憩交誼區域，如走廊、樓梯、門廳、通道、升降機間等。
 - (二)空調通風設施區域，如地下室機房、屋頂機房、冷氣機房、電梯機房等。
 - (三)法定防空避難室。
 - (四)法定停車空間（含車道及其必要空間）。
 - (五)給水排水區域，如水箱、蓄水池、水塔等。
 - (六)配電場所，如變電室、配電室、受電室等。
 - (七)管理委員會使用空間。
 - (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者。

民法

- 第 799 條 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。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。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。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。專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔。
- 第 826-1 條 不動產共有人間關於共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定或依第八百二十條第一項規定所為之決定，於登記後，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力。其由法院裁定所定之管理，經登記後，亦同。動產共有人間就共有物為前項之約定、決定或法院所為之裁定，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，以受讓或取得時知悉其情事或可得而知者為限，亦具有效力。共有物應有部分讓與時，受讓人對讓與人就共有物因使用、管理或其他情

形所生之負擔連帶負清償責任。

土地登記規則

第 79 條

申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖或建物標示圖。有下列情形者，並應附其他相關文件：

- 一、區分所有建物申請登記時，應檢具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。
- 二、區分所有建物之專有部分，依使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人之分配文件。
- 三、區分所有建物之地下層或屋頂突出物，依主管建築機關備查之圖說標示為專有部分且未編釘門牌者，申請登記時，應檢具戶政機關核發之所在地址證明。
- 四、申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。

前項第三款之圖說未標示專有部分者，應另檢附區分所有權人依法約定為專有部分之文件。

實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉（鎮、市、區）公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之下列文件之一：

- 一、曾於該建物設籍之戶籍證明文件。
- 二、門牌編釘證明。
- 三、繳納房屋稅憑證或稅籍證明。
- 四、繳納水費憑證。
- 五、繳納電費憑證。
- 六、未實施建築管理地區建物完工證明書。
- 七、地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。
- 八、其他足資證明之文件。

前項文件內已記載面積者，依其所載認定。未記載面積者，由登記機關會同直轄市、縣（市）政府主管建築、農業、稅務及鄉（鎮、市、區）公所等單位，組成專案小組並參考航照圖等有關資料實地會勘作成紀錄以為合法建物面積之認定證明。

第三項之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。

第 80 條

區分所有建物，區分所有權人得就其專有部分及所屬共有部分之權利，單獨申請建物所有權第一次登記。

第 81 條

區分所有建物所屬共有部分，除法規另有規定外，依區分所有權人按其設置目的及使用性質之約定情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。

區分所有建物共有部分之登記僅建立標示部及加附區分所有建物共有部分

附表，其建號、總面積及權利範圍，應於各專有部分之建物所有權狀中記明之，不另發給所有權狀。

第 155條之1

共有人依民法第八百二十六條之一第一項規定申請登記者，登記機關應於登記簿標示部其他登記事項欄記明收件年月日字號及共有物使用、管理、分割內容詳共有物使用管理專簿。

共有人依民法第八百二十條第一項規定所為管理之決定或法院之裁定，申請前項登記時，應於登記申請書適當欄記明確已通知他共有人並簽名；於登記後，決定或裁定之內容有變更，申請登記時，亦同。

內政部85年9月7日台內地字第8580947號函

【要旨】以共同使用部分登記之停車空間其產權登記方式

【內容】關於如何改進法定停車空間產權登記事宜，案經本部邀同有關機關會商獲致結論如下：「有關停車位以共同使用部分登記者，其產權登記方式，得由申請人於申辦登記時，選擇依內政部80年9月18日台內營字第8071337號函、81年8月1日台內營字第8184759號函所示之現行登記方式，或依左列方式辦理：一、在區分所有建物共同使用部分標示部備考欄加註『停車位共計○位』，並另於現行區分所有建物共同使用部分附表增列『車位編號』欄，並於該欄位登載車位編號，其權利範圍則於上開附表備考欄記載『含停車位權利範圍xxx分之xx』，及於建築改良物所有權狀主任署名欄上方空白處分別登載『車位編號○號』。二、區分所有建物同時擁有二位以上屬共同使用部分之停車位者，其備考欄則記載為『含停車位權利範圍○號xxx分之xx，○號xxx分之xx』。三、停車空間係依據內政部80年9月18日台內營字第8071337號函示，合意由有停車位之區分所有物之區分所有權人所共有者，則於上開附表『車位編號』欄登載車位編號即可，至有部分區分所有權人同時擁有二位以上停車位者，則於上開附表『權利範圍』欄載明『○號xxx分之xx，○號xxx分之xx』。四、土地登記以電子處理者，依左列方式辦理：『停車位共計：』、『車位編號：』二項之記載，應依內政部85年7月29日台內地字第8587284號函說明一方式登記。但因擁有停車位而增加之共同使用部分之應有部分，則於建物標示部及所有權狀共同使用部分之『權利範圍』欄內加註。至停車空間係依據內政部前揭80年函示，合意由部分該區分所有建物區分所有權人所共有者，則依據內政部前85年函示列印『停車位共計：』及『車位編號：』五、為利登記實務作業之需，建物測量成果圖應按竣工圖應轉繪所劃設之停車位、編號，及於『位置圖』欄加註停車位之數量。

內政部83年12月21日台(83)內地字第8315101號函

【要旨】地籍測量實施規則所稱之「分別合併」釋疑

【內容】「地籍測量實施規則」第297條規定「區分所有建物之共同使用部分，應視各區分所有權人實際使用情形，分別合併，另編建號予以勘測。」關於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。是以共同使用部分，應依各區分所有權人實際使用情形並依其申請，分別合併另編建號，不宜由地政機關逕為認定建物共同使用部分之項目及合併方式。（按：原地籍測量實施規則第297條，87年2月11日修正為第283條）（按：地籍測量實施規則第283條規定，分別於100年4月15日及102年8月28日修正）

內政部85年6月17日台內地字第8575363號函

【要旨】對於因債之關係所生之權利義務，而與公告建物權屬爭執無涉之異議聲明，登記機關應予以駁回

【內容】查「依土地法第59條之規定，於第一次所有權登記公告期間提出異議之『權利關係

人』，係指對公告之建物所有權有爭議之人。」為本部訂頒之「建物所有權第一次登記法令補充規定」第27點所明定。復查行政法院74年8月30日74判字第1209號判決理由略以：「…『權利關係人』或『權利爭執』所稱之權利，乃指與登記標的之建物有關之物權而言，不包括因債之關係所生之權利義務在內，…」。又查行政法院75年度判字第1282號判決理由略以：「…查土地法第59條第1項之土地權利關係人，係指土地之權利人及利害關係人而言，不以對登記之土地具有所有權或設定之他項權利人為限，…，本件原告向被告（地政）機關所提出之聲明異議書面，及其所附具之合作契約書，既足證明其為…之投資興建人…，即難謂原告並非系爭建物之權利關係人，被告機關理應依土地法第59條第2項之規定辦理，經調處不服者，由司法機關審理，非可任由地政機關逕予決定，…將原告之聲明異議予以駁回，不無侵及司法權，於法自難謂合。」是以辦理建物所有權第一次登記，在其公告期間內如有利害關係人提出異議，其所提證明文件涉及公告建物權屬之爭執者，則於公告期滿後，應依土地法第59條規定辦理；但對於因債之關係所生之權利義務，而與公告建物權屬爭執無涉之異議聲明，登記機關仍應予以駁回。

內政部99年8月18日內授中辦地字第0990725118號令

【要旨】區分所有權人不得申辦區分所有建築物共有部分之共有物使用管理註記登記

【內容】按部分區分所有權人得否申請依民法第826條之1規定，將區分所有建築物之共有部分停車空間以多數決之共有物分管契約辦理共有物使用管理之註記登記乙節，經函准法務部99年7月29日法律字第0999027946號函略以：「民法第799條之1第4項規範主體為區分所有人，規範客體則為區分所有建築物之分管契約，並不需要經過登記，利害關係人於必要時得依公寓大廈管理條例第35條規定請求閱覽，即可對該第三人產生效力；民法第826條之1第1項規範主體則為共有人，規範客體為一般不動產共有物之分管契約，需經登記後始對其他取得物權之人產生效力，二者制度迥然不同（本部「民法物權編研究修正專案小組」第64次及第65次會議紀錄參照）。」準此，區分所有建築物之區分所有權人欲就共有部分訂立分管契約約定專用使用權，應循依公寓大廈管理條例規定，經由區分所有權人會議決議訂定之團體規章為之，尚不得援引民法第826條之1第1項規定及土地登記規則第155條之1規定，申辦共有物使用管理之註記登記。

內政部104年4月22日內授中辦地字第1041302978號令

【要旨】有關同一人所有之建築物以區分所有型態申請所有權第一次登記後，嗣後其各該專有部分與共有部分及基地權利應有部分併同移轉登記時，準用民法第799條第4項規定登記執行事宜

【內容】

- 一、有關民法第799條之2規定之同一人所有之建築物申請所有權第一次登記時，其共有部分或基地權利應有部分比例之分配，與他人無任何關連，本於私法自治，所有人得自由為之。
- 二、上開建築物所有人嗣後就其各該專有部分與共有部分及基地權利之應有部分併同移

轉登記時，有民法第799條第4項規定（以下簡稱本條項）之適用。倘其於建物所有權第一次登記，非按本條項本文所定之原則性規定分配建築物各專有部分之共有部分及基地權利之應有部分比例者，考量共有部分之設置，係為提供各專有部分所有人使用建築物所必要，其分配應符合設置目的及使用性質，始為公平合理，又本條項但書所稱「約定」，係指全體區分所有人就建築物各專有部分之共有部分及基地權利之應有部分比例所為之共同約定，其比例之計算應源自同一配置基礎，故為兼顧民法規定與登記實務作業情形，並適當提醒讓與人應確實提供相關資訊，以保障各專有部分受讓人之權益，所有人於讓與各專有部分與共有部分及基地權利之應有部分時，應於契約書適當欄切結：「讓與人於建物所有權第一次登記時，已按共有部分之設置目的及使用性質配置各專有部分之共有部分及基地權利應有部分比例，並已提供受讓人知悉其專有分配屬共有部分及基地權利應有部分比例之計算；讓與其他專有部分時，亦將約定按上述第一次登記之配置基礎為其共有部分及基地權利比例之配置，如有不實，讓與人願負法律責任。」並簽名或蓋章。

三、本部101年4月2日內授中辦地字第1016650578號令與上開解釋有違，一併予以廢止。

四、本解釋令自中華民國104年7月1日生效。

內政部105年1月22日台內地字第1051300822號令

【要旨】有關依地籍測量實施規則第283條第1項及土地登記規則第81條第1項規定辦理區分所有建物共有部分測繪登記補充規定

【內容】有關依地籍測量實施規則第283條第1項及土地登記規則第81條第1項規定辦理區分所有建物共有部分測繪登記，補充規定如下：

一、登記機關依地籍測量實施規則第283條第1項及土地登記規則第81條第1項規定，審核區分所有建物共有部分之全部區分所有權人共有（以下簡稱全部共有）及一部分區分所有權人共有（以下簡稱一部共有）部分時，應依據公寓大廈管理條例第56條第1項規定應檢附之專有部分、共用部分、約定專用部分及約定共用部分標示之詳細圖說（以下簡稱專共用圖說）為之，如該圖說標示之共有部分未區分全部共有及一部共有之範圍，則認定該共有部分為全部共有，應編列為1個建號；如其共有部分已區分出全部共有及一部共有之範圍，則應依標示範圍將全部共有部分及各一部共有部分，分別合併編列建號，並測繪登記為各相關區分所有權人共有。

二、登記機關於審查過程中倘有發現竣工平面圖或專共用圖說內容不符或錯誤，應通知申請人釐清，如有變更、更正或備查必要時，應由申請人委由建築師向建管機關申請。

三、上開補充規定自發布日實施。

法務部99年7月29日法律字第0999027946號函

主旨：關於部分區分所有權人申請依民法第826條之1規定，將共有部分停車空間以多數決之共有物分管契約辦理註記登記疑義乙案，復如說明二至四。請 查照參考。

說明：

一、復 貴部99年6月17日內授中辦地字第 0990724677 號函。

二、按民法第799條之1第4項規定：「區分所有人間依規約所生之權利義務，繼受人應受拘束；其依其他約定所生之權利義務，特定繼受人對於約定之內容明知或可得而知者，亦同。」稽其立法意旨係規範區分所有人相互間關於區分所有建築物及其基地之管理、使用等事項，以增進共同利益，確保良好生活環境為目的，故區分所有人及其繼受人就規約所生之權利義務，無論知悉或同意與否，均應受其拘束，方足以維持區分所有人間所形成團體秩序之安定。至區分所有人依其他約定所生之權利義務，其概括繼受人固應承受，但因非由團體運作所生，基於交易安全之保護，特定繼受人僅以明知或可得而知者為限，始受其拘束。

三、次按民法第826條之1第1項復規定：「不動產共有人間關於共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定或依第八百二十條第一項規定所為之決定，於登記後，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力。其由法院裁定所定之管理，經登記後，亦同。」其立法意旨則為共有物之使用及管理約定，實務上認為對於應有部分之受讓人仍繼續存在（最高法院 48 年台上字第 1065 號判例參照），又上述約定之性質屬債權行為，基於債之相對性對第三人不生效力，惟為保持原約定之安定性，特賦予物權效力，爰參照司法院釋字第 349號解釋，並仿外國立法例，於不動產為上述約定經登記後，即對應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力。

四、上述民法第799條之1第4項規範主體為區分所有人，規範客體則為區分所有建築物之分管契約，並不需要經過登記，利害關係人於必要時得依公寓大廈管理條例第35條規定請求閱覽，即可對該第三人產生效力；民法第826條之1第1項規範主體則為共有人，規範客體為一般不動產共有物之分管契約，需經登記後始對其他取得物權之人產生效力，二者制度迥然不同（本部「民法物權編研究修正專案小組」第 64 次及第 65 次會議紀錄參照）。貴部認為本件區分所有人依多數決方式訂立停車空間使用管理契約書，尚不得援引民法第826條之1第1項規定申辦共有物使用管理登記之意見，

本部敬表同意。

正 本：內政部

副 本：本部資訊處（第 1 類）、本部法律事務司（4 份）

新北市政府地政局 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161
號24樓
承辦人：何宗晏
電話：(02)29603456 分機3404
傳真：(02)89512363
電子信箱：ah0082@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國108年9月11日

發文字號：新北地籍字第1081716362號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明一、二 (10822080133_108D2344265-01.pdf、10822080133_108D2344266-01.pdf、10822080133_108D2344267-01.pdf、10822080133_108D2344268-01.odt、10822080133_108D2344269-01.odt)

主旨：有關區分所有建築物之共有部分停車位約定取得專用權，得否就該約定專用部分主張依民法第799條第4項規定分配基地權利範圍疑義，請查照。

說明：

- 一、依內政部108年8月23日台內地字第1080264498號函送之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暨其會議資料說明（影附）辦理。
- 二、按「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。」、「…法務部107年8月30日法律字第10703512720號函（影附）略以：『區分所有建築物之停車位，倘係於區分所有建築物之共有部分約定取得專用權者，由於專用權人並未額外取得區分所有建築物之專有部分，自無從就該約定專用部分，主張依民法第799條第4項規定分配基地權利範圍。』是本條第4項但書所稱

『約定』，係指全體區分所有權人就建築物各專有部分及其基地權利之應有部分比例所為之約定，倘就共有部分之停車位再行分配基地權利範圍，已踰越該條項之規定。」分為民法第799條第4項規定及內政部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」之議題一（檢討共有部分停車空間之登記方式）說明。是共有部分之停車空間分配基地權利範圍，依內政部函詢法務部之意見，應不予辦理登記。惟考量實務執行可能產生之衝擊影響，採不溯及既往方式處理，故於法務部107年8月30日函示前已領得建造執照或都市更新事業計畫已報核之建物，不在此限。

三、次按「登記機關受理前項登記時，應於建物登記簿標示部適當欄記明基地權利種類及範圍。」、「…於建物標示部其他登記事項欄註記：『（權狀註記事項DC）建築基地權利（種類）範圍：○○段○○小段○○地號（○○權）○○○分之○○○』…」分為土地登記規則第83條第2項及內政部94年4月21日內授中辦地字第0940725015號函修正土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範所規定。受理建物所有權第一次登記，建物所占基地持分之登載方式請依前開規定辦理，至本局100年6月1日土地登記法令研商小組研商會議紀錄臨時提案決議事項與法務部前揭107年8月30日函示未合，應停止適用。

正本：新北市各地政事務所

副本：社團法人新北市地政士公會、新北市不動產開發商業同業公會(均含附件)

電 2019/09/11 文
交 16:42:33 章

Q

&

A

時

間

感

謝

聆

聽

