

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

109年4月8日
桃第一地公收字第2383號

桃園市政府地政局

函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號3樓

承辦人：馮天毅

電話：033322101-5352

傳真：033362900

電子信箱：10033427@mail.tycg.gov.tw

330

桃園市桃園區永安路1150號

受文者：桃園市第一地政士公會

發文日期：中華民國109年4月6日

發文字號：桃地籍字第1090014959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：檢送本局109年3月20日召開「研商區分所有建築物之共有部分停車空間登記方式」會議紀錄1份，請查照。

說明：依本局109年3月16日桃地籍字第1090012386號開會通知單續辦。

正本：桃園市不動產開發商業同業公會、社團法人桃園市地政士公會、桃園市第一地政士公會、桃園市大桃園地政士公會、桃園市政府建築管理處、本市各地政事務所

副本：本局局長、本局蔡副局長金鐘、本局高副局長鈺焜、本局黃主任秘書建華、本局柯專門委員俊宏、本局余專門委員郁芳、本局朱專門委員沅若、本局地價科、本局測量科（均含附件）

局長陳錫祺

有閱 4/8 轉送會同

裝

訂

線

桃園市政府地政局

「研商區分所有建築物之共有部分停車空間登記方式」

會議紀錄

一、時間：109年3月20日(星期五)下午2時

二、地點：桃園市政府3樓307會議室

三、主持人：高副局長鈺焜(代)

四、出(列)席人員：如後附簽到簿

紀錄：馮天毅

五、會議說明：

有關內政部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」，針對檢討共有部分停車空間之登記方式之議題決議，民法第799條第4項但書「另有約定」之範疇，是否包含共有部分因法定停車空間增加而額外取得基地之權利範圍，及法定停車空間得否列為專有部分，再次函詢法務部及請營建署研議。

嗣依內政部109年2月27日台內地字第1090260938號函釋，按法務部108年11月5日法律字第10803514500號函及營建署108年12月31日營署建管字第1081272356號函重申，法定停車空間係屬共用部分，非屬專有部分，及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之見解。是就相關規定、現行作法，並參考桃園市不動產開發商業同業公會109年3月6日針對「共有部分之法定停車空間擬不得分配基地權利範圍」建言，研擬因應措施。

六、會議結論：

(一)依內政部109年2月27日台內地字第1090260938號函說明五略以，「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第4點與「預售屋買賣契約範本」第3條(房地出售面積及認定標準)第1款規定「土地面積：○○○(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)」修正前，仍得依上開應記載事

項及契約書範本規定，以其他明確計算方式列明之方式為之。另考量實務執行上恐衝擊市場運作機制、交易安全，及建物所有權第一次登記申請案之審核，於內政部修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」、「預售屋買賣契約範本」後領得建造執照之建物第一次測量登記案件，應依內政部上開函意旨辦理。

- (二)本市各地政事務所辦理建物所有權第一次登記時，有關建物配賦基地權利範圍，應依內政部訂頒土地登記複丈地價地用電腦作業系統登記作業手冊規定，於建物標示部其他登記事項欄以代碼：「DC(建築基地權利(種類)範圍：)、登錄內容：「○○段○○小段○○地號(○○權)○○○分之○○○」辦理，取消(DC)註記「內含車位基地持分 0000 分之 00」字樣。
- (三)有關桃園市不動產開發商業同業公會之建言，主要爭點仍為公寓大廈管理條例第 58 條第 2 項可否解釋法定停車空間為專有部分，另主張共有部分之法定停車空間與獎勵或增設之停車空間性質，並無不同，且為市場上獨立交易客體，倘得否分配基地權利範圍有別，恐造成稅賦不公等問題，為根本解決前揭問題，宜研修公寓大廈管理條例規定，本局將彙整相關問題，分析各項優缺點後，建請內政部研議。

七、散會：下午 4 時