

檔 號：

保存期限：

內政部 函

機關地址：408台中市黎明路2段503號

聯絡人：陳希婉

聯絡電話：04-22502126

電子郵件：csw@land.moi.gov.tw

傳真：04-22502371



受文者：雲林縣政府

發文日期：中華民國99年9月17日

發文字號：內授中辦地字第0990725341號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如說明三（範例2.doc、範例1.doc）



主旨：有關區分所有建築物之專有部分滅失後，該建物尚存之共有部分應否與其坐落基地應有部分併同移轉登記乙案，復請查照。

說明：

- 一、依據法務部99年7月26日法律決字第0999022523號函辦理，兼復貴府同年3月24日府地籍字第09900638490號函。
- 二、本案經函准法務部上開函略以：「．．．區分所有建築物之所有權關係包含三大部分，一是以專有部分為客體之建築物區分所有權，二是區分所有建築物共同部分為客體之共有所有權，三是區分所有建築物基地之權利。又共有部分或屬維持區分所有建築物所必要，或係為建築物效用、區分所有人生活上不可或缺，而基地之權利則為區分所有建築物所必要，區分所有人均自應享有一定之比例，民法第799條第5項乃設有處分一體性之原則（謝在全，民法物權論（上），修訂4版，第357頁、第360頁參照）。．．．區分所有建築物之專有部分滅失後，法院於拍賣基地應有部分時，應否併同拍賣其配屬之共有部分權利範圍乙節，．．．貴部鑒於民法第799條第5項規定應一體化之精神而認法院仍宜併同拍賣之意見，揆諸上開說明，本部敬表同意。．．．本件依來函附件所示該區分所有建築物之專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，並非分屬不同一人所有，亦無分別設定負擔，自與上開民法物權編施

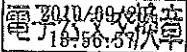
行法第8條之5第2項規定要件不合，而無同條第3項優先承買權之適用。」，本部同意法務部上開意見。

三、另如前述，區分所有建築物，區分所有人具有專有部分及共有部分為客體之兩個所有權(謝在全著「民法物權論」修訂四版，頁344、345參照)，又建物滅失係屬事實，倘專有部分權利因客體滅失而消滅，在共有部分客體未滅失之情形下，區分所有人就共有部分之權利尚不因專有部分滅失而隨之消滅，此與民法第68條第2項所稱主物之處分及於從物之情形有別。惟為避免發生已滅失之專有部分建號仍留置於共有部分附表，造成日後地籍資料勾稽錯誤及增加地政事務所人員檢覈清查工作，區分所有建築物之專有部分辦理滅失登記時，電腦登錄作業仍維持刪除該專有部分建號之標示部、所有權部及他項權利部，及一併刪除共有部分附表之該專有部分建號及權利範圍之作法。但為利明瞭原專有部分所屬共有部分之權屬狀態，增訂其他登記事項欄代碼「66」(共有部分註記事項)，同時於共有部分建號之標示部其他登記事項欄，以上開代碼註記「主建物○○段○○小段○○建號，已於○年○月○日○○字第○○○號收件辦竣滅失登記，尚存原對應共有部分權利範圍○○分之○○(含停車位編號○○，權利範圍○○分之○○)」，且於謄本列印時，將上開資料內容顯示於共有部分建物標示部之主建物欄位(詳範例1)；及於對應之基地地號標示部加註「主建物○○段○○小段○○建號，已於○年○月○日○○字第○○○號收件辦竣滅失登記，尚存共有部分○○建號，權利範圍○○分之○○(含停車位編號○○，權利範圍○○分之○○)」，且於謄本列印時，將上開資料內容顯示於土地標示部之地上建物建號欄位(詳範例2)，俾利基地與對應之共有部分建物相互勾稽。

四、至於上開謄本列印格式，本部將配合增訂地政整合系統NT版、WEB版及網路謄本列印等相關功能，並自本(99)年12月25日起實施；登記機關如使用自行開發之系統亦應於上開日期前完成增修相關程式及測試作業，同步自該日起實施。



正本：南投縣政府

副本：中華民國地政士公會全國聯合會、各直轄市政府地政處、臺北縣政府地政局、各縣(市)政府(南投縣政府除外)、本部地政司(中)(地政資訊作業科、土地登記科)
(均含附件) 

訂

線

國章

範例 1

*** 共有部分建號標示部 ***

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

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

主建物資料：○○○○○○段○○○○○○小段 XXXXX-XXX 建號

△# 權利範圍：○○○○XXXXXXXXXX 分之 XXXXXXXXXXXX

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

△# 66 (共有部分註記事項) 主建物○○段○○小段○○建號, 已於○年○月○日○○字第○
○○號收件辦竣滅失登記, 尚存原對應共有部分權利範圍○○分之○○ (含停車位編號○
○, 權利範圍○○分之○○).

其他登記事項：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○