

第三章 法定停車空間之法令規範及檢討

現行有關法定停車空間之法令規範，可分為設置之規定與土地登記的法令規範，以下即就此二部分予以說明探討。

第一節 法定停車空間設置之規定

法定停車空間係依「都市計畫法令」或「建築技術規則」規定檢討設置之停車空間，目的為滿足建築物自身之需求。以下將先就其原則性之規定，即設置「依據」及「標準」予以說明，再就特殊性之規定，即「以防空避難室兼作使用」予以介紹。

第一目 法令依據及設置標準

現行停車空間設置依據有規定於都市計畫法系者，有規定於建築法系者，茲將各項法令規定及設置標準分別說明如下：

一、都市計畫法令

都市計畫法（民國九十一年十二月十一日）第三十九條規定：「對於都市計畫各使用區及特定專用區內土地及建築物之使用、基地面積或基地內應保留空地之比率、容積率、基地內前後側院之深度及寬度、停車場及建築物之高度，以及有關交通、景觀或防火等事項，內政部或直轄市政府得依據地方實際情況，於本法施行細則中作必要之規定。」

以都市計畫法臺灣省施行細則（民國九十三年三月二十二日）為例¹，即於第三十五條規定：「擬定細部計畫時，應於都市計畫書中訂定土地使用分區管制要點；並得就該地區環境之需要，訂定都市設計有關規定。前項土地使用分區管制要點，應規定區內土地及建築物之使用、最小建築基地面積、基地內應保持空地之比率、容積率、基地內前後側院深度及寬度、建築物附設停車空間、建築物高度及有關交通、景觀、防災等事項。」

¹其他如：「都市計畫法台北市施行細則」（民國82年11月2日修正）第二十五條規定：「都市計畫地區內，本府認為土地有合理使用之必要時，得擬定細部計畫規定地區內土地及建築物之使用，基地面積或基地內應保留空地之比率、容積率、基地內前後側院之深度及寬度、停車場及建築物之高度，及有關交通、景觀、防火等事項，並依本法第二十三條規定程序辦理。」而「都市計畫法高雄市施行細則」（民國93年4月12日修正）第三十條，亦有相同之規定。

例如：「高雄新市鎮特定區第一期細部計畫」內即規定「高雄新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區與都市設計管制要點」，其於第十一章「停車場設置標準」第五十一條即定有：「除行政區及車站專用區外之建築物，應依附表一、附表二之規定設置停車空間及裝卸位。」之規定。其附表一內容如下：

停車空間規定

各類建築物用途		應附設之小汽車停車位數	應附設之機車停車位數	說明： (一) 室內、室外之停車空間得合併計算為停車空間，而停車空間興建於室內者得不計入容積。 (二) 表列總樓地板面積之計算，不包括室內停車空間面積、法定防空避難設備面積、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物等類似用途部分。 (三) 同一幢建築物內供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之。 (四) 第一類至第五類停車空間應設置在建築物內或同一基地內 ，但二宗以上在同一街廓或相鄰街廓之基地同時請領建照者，得經起造人之同意，將停車空間集中留設。 (五) 停車空間之汽車出入口應銜接道路，地下室停車空間之汽車出入口並應留設深度二公尺以上之緩衝車道，其出入口鄰接騎樓（或人行道），應留設之緩衝車道自該騎樓（或人行道）內側境界線起退讓。 (六) 國際觀光旅館應於基地地面層或法定空地上按其客房數每
第一類	第一組：獨戶、雙拼、雙疊住宅 第二組：多戶住宅	每滿一五〇平方公尺設置一輛且每戶至少設置一輛	每戶設置二輛	
第二類	第十二組：旅館及招待所	每滿一六〇平方公尺設置一輛	每滿一〇〇平方公尺設置一輛	
第三類	第十四組：日用品零售或服務業 第十五組：一般零售或服務業 第十九組：特種零售或服務業 第二十組：特定服務業 第二十一組：娛樂及健身服務業	每滿一五〇平方公尺設置一輛	每滿三五平方公尺設置一輛	
第四類	第三組：電業、通訊業設施 第八組：社區教育設施 第十一組：行政機關 第十三組：宗祠及宗教設施 第十六組：事務所及工商服務業 第十七組：金融、保險機構 第二十二組：一般批發業	每滿二〇〇平方公尺設置一輛	每滿七〇平方公尺設置一輛	

第五類	第四組：社區安全設施 第五組：衛生設施 第七組：一般遊憩設施	每滿一二〇平方公尺設置一輛	每滿三五平方公尺設置一輛	滿五十間設置一輛大型客車停車位，每設置一輛大型客車停車位得減少上表之三輛停車位。 (七) 第六類需於營業登記時提出證明文件。 (八) 機車停車位淨長不得小於二·二公尺，淨寬不得小於〇·九公尺。
第六類	第十八組：旅遊及運輸服務業，其中第(二)至第(六)目。	至少需備有營業車輛半數以上之停車位		
第七類	其他	每滿二八〇平方公尺設置一輛	每滿八〇平方公尺設置一輛	

又「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置標準」規定：「各都市計畫擬定或變更時，應確實依照都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二十一條規定檢討規劃停車場用地需求標準，經檢討後不合上開辦法規定劃設停車場用地需求標準者，於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，應依本部都委會八十九年六月十三日第四八七次會議決議之意旨，於都市計畫書規定『住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在二五〇平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間(如下表)。但基地情形特殊經提直轄市、縣(市)都市設計審議委員會(或小組)審議同意者，或地方政府已訂定相關規定者，從其規定。』」

總樓地板面積	停車設置標準
1-250 平方公尺	設置一部
251-400 平方公尺	設置二部
401-550 平方公尺	設置三部
以下類推	-

二、建築技術規則

建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定：「建築物新建、改建、變更改用途或增建部分，依都市計畫法令之規定，設置停車空間。其未規定者，依左表規定。但建築物變更改用途後應附設之標準與原用途相同或較寬者，依本編中華民國八十二年三月一日修正發布施行前之停車空間規定。」其設置標準如下：

類別	建築物用途	都市計畫內區域		都市計畫外區域	
		樓地板面積	設置標準	樓地板面積	設置標準
第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物。	三〇〇平方公尺以下部分。	免設。	三〇〇平方公尺以下部分。	免設。
		超過三〇〇平方公尺部分。	每一五〇平方公尺設置一輛。	超過三〇〇平方公尺部分。	每二五〇平方公尺設置一輛。
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物。	五〇〇平方公尺以下部分。	免設。	五〇〇平方公尺以下部分。	免設。
		超過五〇〇平方公尺部分。	每一五〇平方公尺設置一輛。	超過五〇〇平方公尺部分。	每三〇〇平方公尺設置一輛。
第三類	旅館、招待所、博物館、科學館、歷史文物館、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族館、音樂廳、文康活動中心、醫院、殯儀館、體育設施、宗教設施、福利設施等類似用途建築物。	五〇〇平方公尺以下部分。	免設。	五〇〇平方公尺以下部分。	免設。
		超過五〇〇平方公尺部分。	每二〇〇平方公尺設置一輛。	超過五〇〇平方公尺部分。	每三五〇平方公尺設置一輛。
第四類	倉庫、學校、幼稚園、托兒所、車輛修配保管、補習班、屠宰場、工廠等類似用途建築物。	五〇〇平方公尺以下部分。	免設。	五〇〇平方公尺以下部分。	免設。
		超過五〇〇平方公尺部分。	每二五〇平方公尺設置一輛。	超過五〇〇平方公尺部分。	每三五〇平方公尺設置一輛。
第五類	前四類以外建築物，由內政部視實際情形另定之。				

說明	<p>(一) 表列總樓地板面積之計算，不包括室內停車空間面積、法定防空避難設備面積、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物等類似用途部分。</p> <p>(二) 第二類所列停車空間之數量為最低設置標準，實施容積管制地區起造人得依實際需要增設至每一居住單元一輛。</p> <p>(三) 同一幢建築物內供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之，唯其免設部分應擇一適用。其中一類未達該設置標準時，應將各類樓地板面積合併計算依較高標準附設之。</p> <p>(四) 國際觀光旅館應於基地地面層或法定空地上按其客房數每滿五十間設置一輛大客車停車位，每設置一輛大客車停車位減設右表三輛停車位。</p> <p>(五) 都市計畫內區域屬本表第一類或第三類用途之公有建築物，其建築基地達一千五百平方公尺者，應按表列規定加倍附設停車空間。</p> <p>(六) 依本表計算設置停車空間數量未達整數時，其零數應設置一輛。</p>
----	--

三、小結

由上開規定可知，停車空間之設置，應先依都市計畫法令之規定，若屬非都市土地，或都市計畫內並未特別規範該都市計畫範圍內停車空間之設置標準者，則依建築技術規則之規定。而依都市計畫法令之規定者，可能會與當地都市計畫「停車場用地」有所關聯，具有補足停車場用地需求標準之功能。

公寓大廈之法定停車空間設置標準，若依建築技術規則之規定，基本上係按「樓地板面積」之一定比例為準，但若實施容積管制之地區，起造人得依實際需要增設至每一居住單元一輛。而倘依都市計畫法令之規定者，如本文所舉之「高雄新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區與都市設計管制要點」可知，除了按「樓地板面積」為準，亦有可能按「專有部分戶數」為準，甚至兼採「樓地板面積」與「專有部分戶數」之雙重標準者。因停車空間之需求係由人之使用產生，而人之使用強度通常是以「居住使用之樓地板面積」為計量標準，因此，停車空間檢討之樓地板面積，係以「供人居住使用之面積」為檢討範圍²，非屬居住使用面積，及臨時性使用或半戶外空間，皆可不予計入，且多訂有最低免設之門檻³。

第二目 以防空避難室兼作使用

²尹介華，「建築法規實務」，三民書局，民 89，頁 192。

³尹介華，前揭書（「建築法規實務」），頁 194。

我國國情特殊，為因應空防需要，建築技術規則建築設計施工編第一百四十條規定：「凡經中央主管建築機關指定之適用地區，有新建、增建、改建或變更改用途行為之建築物或供公眾使用之建築物，應依本編第一百四十一條⁴附建標準之規定設置防空避難設備。但符合左列規定之一者不在此限……」⁵然因防空避難室在平日無避難之需，內政部於六十五年七月十五日即以台內營字第六八八八〇七號函表示：「查車輛之停駐非屬『固定設備』，於防空避難地下室停駐車輛尚合本部 63.11.15 台內營字第六〇七三五二號函訂『建築物附建防空地下室使用原則』之規定，但國防部下達進入警戒戰備命令或臺灣警備總部重申戒嚴令

⁴建築技術規則建築設計施工編第一四一條（民國 63 年 2 月 15 日）：「一、非供公眾使用之建築物，依下列規定附建：（一）三至四層建築物，按地面層樓地板面積四分之一附建。（二）五至六層建築物，按地面層樓地板面積三分之一附建。（一）七層以上建築物，按地面層樓地板面積全部附建。二……」然從民國七十八年十一月十三日至今，即改為「非供公眾使用之建築物，其層數在六層以上者，按建築面積全部附建。」現行建築技術規則建築設計施工編第一四一條全部條文（民國 93 年 9 月 20 日修正）如下：「一、非供公眾使用之建築物，其層數在六層以上者，按建築面積全部附建。二、供公眾使用之建築物：（一）供戲院、電影院、歌廳、舞廳及演藝場等使用者，按建築面積全部附建。（二）供商場、餐廳、兒童樂園等遊藝場所使用部分樓地板面積之和在五〇〇平方公尺以上者，應按建築面積全部附建。（三）供學校使用之建築物，按其主管機關核定計畫容納使用人數每人〇七五平方公尺計算，整體規劃附建防空避難設備。並應就實情形於基地內合理配置，且校舍或居室任一點至最近之避難設備步行距離，不得超過三〇〇公尺。（四）供其他公眾使用之建築物，其層數在五層以上者，不得超過三〇〇公尺。前項建築物樓層數之計算，不包括整層依獎勵增設停車空間規定設置停車空間之樓層。」又其「特別規定」定於第一四二條：「建築物有左列情形之一，經當地主管建築機關審查或勘查屬實者，依左列規定附建建築物防空避難設備：一、建築基地如確因地質地形無法附建地下或半地下式避難設備者，得建築地面式避難設備。二、應按建築面積全部附建之建築物，因建築設備或結構上之原因，如昇降機機道之緩衝基坑、機械室、電氣室、機器之基礎，蓄水池、化糞池等固定設備等必須設在地面以下部份，其所佔面積准免補足；並不得超過附建避難設備面積四分之一。三、因重機械設備或其他特殊情形附建地下室或半地下室確實有困難者，得建築地面式避難設備。四、同時申請建照之建築物，其應附建之防空避難設備得集中附建。但建築物居室任一點至避難設備進出口之步行距離不得超過三〇〇公尺。五、進出口樓梯及盥洗室、機械停車設備所占面積不視為固定設備面積。六、供防空避難設備使用之樓層地板面積達到二〇〇平方公尺者，以兼作停車空間為限；未達二〇〇平方公尺者，得兼作他種用途使用，其使用限制由直轄市、縣（市）政府定之。」

⁵建築技術規則建築設計施工編第一四〇條（民國 93 年 9 月 20 日修正）：「凡經中央主管建築機關指定之適用地區，有新建、增建、改建或變更改用途行為之建築物或供公眾使用之建築物，應依本編第一百四十一條附建標準之規定設置防空避難設備。但符合左列規定之一者不在此限：一、建築物變更改用途後應附建之標準與原用途相同或較寬者。二、依本條指定為適用地區以前建造之建築物申請垂直方向增建者。三、建築基地確因區位偏遠，且周圍一百五十公尺範圍內，有可供全體人員避難使用之處所，經當地主管建築機關會同警察機關勘察屬實，並層報中央主管建築機關會同有關機關複勘認可者。四、其他特殊用途之建築物經中央主管建築機關核定者。」

時，應即空出地下室，以供人員防空避難之用。」⁶並於七十八年十一月十三日修正建築技術規則建築設計施工編時，將之列入第一百四十二條第六項之規定：「供防空避難設備使用之樓層地板面積達到二〇〇平方公尺者，以兼作停車空間為限。」允許防空避難室得兼作停車空間使用⁷，形成大多數防空避難室皆有兼作法定停車空間之現象⁸。因此，法定停車空間有「純粹」的法定停車空間，亦有「以防空避難室兼作使用」的法定停車空間二種。

第二節 登記規範

公寓大廈內之停車空間，屬於區分所有建物的一部分，故其登記係準用區分所有建物登記法令之規定。若具備構造上及使用上之獨立性，即可登記為「專有部分」，若不具備構造上及使用上之獨立性，即應登記為「共同使用部分」。而地下層雖具有構造上之獨立性，但須視其用途判斷是否具備使用上獨立性，性質相當特殊，加上防空避難室可兼作停車空間使用，故停車空間之設置多位於地下

⁶雖然此項規定受到內政部警政署之質疑，但營建署以內政部 67 年 6 月 7 日台內營字第 787044 號函表示：「查防空避難設備及停車空間均屬建築技術規則規定建築物應附設之設備。建築基地之法定空地所能停駐車輛之數量常不能滿足法令上之需求，故業主常因停車空間而需增設地下室。本部鑒於社會上多有反映，為顧及實際困難，故以 65.7.15 台內營字第 688807 號函規定防空地下室得兼為停車空間，但應依法設置汽車廢氣之排氣設備，以免妨礙衛生。……至於緊急警報發布後，因停放之車輛一律在原地，不再發動，致影響避難容量且易肇火警乙節，查本部 66.10.5 台內營字第 762882 號函修訂『建築物附建防空避難設備執行須知』第五項『建築物附建防空地下室使用原則』內第（六）小項規定：『國防部宣佈進入警戒戰備或台灣警備總司令部重申戒嚴令時，所有使（佔）用之防空地下室，應於二十四小時內騰出供防空避難之用，如不遵從者，依戰時法令處理。』是兼作停車空間使用之防空地下室於國防部宣佈進入警戒戰備或台灣警備總司令部重申戒嚴令後，應可免除此項顧慮。」其後，內政部警政署雖又於 68 年 1 月 24 日 68 雖以警署民字第 4862 號函建議內政部營建署「增列地下室兼作停車空間規定限制事項」，即「地下室兼作停車空間，應明定先使用法定建築物應建停車空間之面積，再行使用自行增建部份之面積，若有不足始可使用法定防空面積。」但仍未獲採納。

⁷防空避難室，以兼作停車空間使用為主，亦得兼作其他使用或營業使用。目前對防空避難室之使用，定有「防空避難設備管理維護執行要點」（民國 87 年 1 月 17 日修正），其第一點規定：「防空避難設備之管理維護，除建築法、公寓大廈管理條例及其他法令有規定外，依本要點辦理之。」而第五點「防空避難設備管理」中之第六款規定：「公、私之防空避難設備，由列管單位於明顯位置設置標誌牌，並應於空襲警報發布後，立即開放供民眾避難使用。」另第六點雖針對「公寓大廈以外之建築物申請利用防空地下室，開設臨時對外營業場所」所為之規定，然對於兼作停車空間使用者，其規範在解釋上，亦應有所適用，規定如下：「（一）供防空避難設備使用之樓層，樓地板面積達二百平方公尺者，以兼作停車空間為限，未達二百平方公尺者，得兼作他種用途使用。但不妨礙防空避難或違反分區使用規定、建築法令及相關法令。……（六）建築物附建防空避難設備兼作停車空間者，不准變更作他種用途使用。……（九）建築物使用執照，不得因申請核准利用防空地下室臨時對外營業，而變更其原定防空避難用途。……（一二）政府宣布警戒戰備或戒嚴時，所有使用之防空地下室，應隨時騰空，供作防空避難使用。」又第八點規定：「違反本要點有關規定者，依建築法、公寓大廈管理條例及有關法令處理。」

⁸在地下容積尚未實施前，一般建築物若有規劃室內停車場，為求減少地下開挖之工程造價，多以防空避難設備兼用之，也就是防空避難設備兼停車空間。但在地下容積實施後，因法定停車空間與防空避難設備皆可免計入容積樓地板面積，亦有起造人為求增加可建樓地板面積，而將兩者分別設置者。

層。惟由於土地登記規則歷經多次修正，而此等規定之不同，為現今停車空間登記方式紊亂的主因，故以下即按照時序，先將土地登記規則對「專有部分」、「共同使用部分」及「地下層」之規定分別予以重點說明，再就「停車空間」之特殊登記方式加以介紹。

第一目 專有部分之登記要件

土地登記規則並未對得登記為「專有部分」之要件予以明定，僅於第八十條規定：「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。」而此處所稱之「區分所有部分」，即為公寓大廈管理條例所稱之「專有部分」。惟依內政部七十六年八月七日台內地字第五二四三七一號函示意旨可知：「區分所有部分在建物構造上與使用上應具有獨立性，並經編訂有門牌，始得為區分所有建物登記之權利客體。」⁹故實務作法仍與學說上對「區分所有建物」「專有部分」之要求條件一致。只是，依照地籍測量實施規則第二百八十八條：「辦理建物分割，應以已辦畢所有權登記，法令並無禁止分割，及已經增編門牌號或所在地址證明，且其分割處已有定著可為分隔之樓地板或牆壁之建物為限。」之規定可知，實務上對所謂「構造上獨立性」之認定標準，仍須具有可資隔離之「構造物」存在，即須符合「遮斷性」的要求，始能分割為二個獨立之「專有部分」。另外，之所以須「編訂門牌」，依內政部七十六年十一月七日台內地字第五四五四四一號函可知，乃因「按建物門牌乃建物登記之重要標示之一，旨在確知建物坐落之地址」¹⁰，故登記實務上，應先經戶政機關編訂門牌的程序，始得辦理專有部分之登記。

第二目 共同使用部分之登記

⁹內政部 76 年 8 月 7 日台內地字第 524371 號函：「按區分所有建物，區分所有權人得就其區分所有部分之權利，單獨申請登記，為土地登記規則第七十一條明定，該區分所有部分在建物構造上與使用上應具有獨立性，並經編訂有門牌，始得為區分所有建物登記之權利客體，本案建物三、四、五層之構造及使用既不具獨立性，且無法增編門牌，自不能以區分所有建物逐層編列建號分別登記。」。

¹⁰內政部 76 年 11 月 7 日台內地字第 545441 號函：「按建物門牌乃建物登記之重要標示之一，旨在確知建物坐落之地址，以利公私行為之行使。本案警衛室既未編釘門牌，無從確知其所在，其申請建物所有權第一次登記應不予受理。」

所謂之「共同使用部分」¹¹，即民法之「共同部分」。登記實務上，對共同使用部分之認定標準，早期係依據內政部七十一年五月二十八日台內營字第八四三九七號函¹²之規定，認為除該函附件所列舉之「建築物公共設施項目」應屬土地登記規則區分所有建物共同使用部分外，其餘之項目及所有權之劃分，「係私法上契約關係，宜由當事人依照民法規定合意為之。」因此，只有「水箱、機電室、公共樓梯、電梯間、公共走廊、門廳、騎樓或門廊、機電室、管理室及其他供共同使用性質之設備及空間」為必須登記為「共同使用部分」之項目¹³，其他項目則可由當事人以合意自行認定。及至公寓大廈管理條例公布實施後¹⁴，始增訂「建物所有權第一次登記法令補充規定」十一點之四的規定：「區分所有建物依公寓大廈管理條例第三條第四款所稱共用部分及第五款所稱約定專用部分，於登記時應以共同使用部分為之。前項以共同使用部分登記之項目如左：(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。(五)給水排水區域，如水箱、蓄水池、水

¹¹在此必須說明，「共同使用部分」係民國九十年九月十四日以前原土地登記規則之用語，為配合公寓大廈管理條例之規定，土地登記規則業於民國九十年九月十四日修正時，將「共同使用部分」修正為「共用部分」。然而，因公寓大廈管理條例之用語，係為突顯其「使用管理」的特點（詳如第二章所述），故其稱為「共用部分」，與民法之「共同部分」及土地登記規則之「共同使用部分」係著重「所有關係」之特點，有所不同。為避免混淆，本文除援引法條外，凡於說明「所有關係」時，均以土地登記規則原用語「共同使用部分」稱之，以示區別。

¹²內政部 71 年 5 月 28 日台內營字第 84397 號函：「主旨：貴府擬訂建築物之公共設施定義（項目）請核定一案，復請查照。說明：一、復、貴府 71.4.14 府工建字第 15636 號函。二、查建築物公共設施項目應屬『土地登記規則』所稱區分所有建物共同使用部分，其項目及所有權之劃分，係私法上契約關係，宜由當事人依照民法規定合意為之。該共同使用部分，應如何編釘門牌及核發門牌證明？請併本部 71.5.7 台內戶字第 79471 號致貴府警察局函副本辦理。」【附件：建築物公共設施項目：一、屋頂突出物部分：水箱、機電室、公共樓梯、電梯間（專供特定層使用者除外），瞭望台（應具有供共同使用者）及其他供共同使用性質之設備及空間。二、中間各樓層部分：公共樓梯、電梯間（專供特定層使用者除外），公共走廊及其他供共同使用性質之設備及空間。三、地面層部分：門廳、騎樓或門廊（僅含樓梯、電梯）公共樓梯、電梯間（專供特定層），機電室、公共走廊、管理室及其他供共同使用性質設備及空間。四、地下室部分：公共樓梯、電梯間、機電室、公共走廊、水箱及其他供共同使用性質之設備及空間。建築物公共設施部分可另編訂公共設施戶，以便申接觸立水電。】

¹³在公寓大廈管理條例公布施行前，民國 81 年 5 月 30 日由內政部所訂頒之「建物所有權第一次登記法令補充規定」並未就「應以共同使用部分登記之項目」為例示性之規定，僅於十一點規定：「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』應為共同使用部分。如其屬八十年九月十八日台內營字第八〇七一三三七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同使用性質並領有門牌號地下室證明者，得依土地登記規則第七十三條規定辦理建物所有權第一次登記。」

¹⁴內政部 89 年 6 月 16 日台內營字第 8983693 號函：「關於本部七十一年五月二十八日台內營字第八四三九七號函有關建築物公共設施定義（項目）之規定乙案，停止適用……本部主旨所揭上開號函示有關建築物公共設施定義（項目）之規定，鑑於公寓大廈管理條例業於八十四年六月二十八日公布施行，有關區分所有建築物之專有部分、共用部分、約定專用部分及約定共同部分，該條例第三條、第七條、第四十四條及「建築物所有權第一次登記法令補充規定」十一點至十一點之四已定有明文。另本部八十五年三月十一日台內營字第八五七二三四一號函規定，對專有、共用部分之認定，由建築師依起造人委託予以繪製標示；是旨揭部函，准本部地政司八十九年五月五日八十九地司（七）發字第八九〇一〇五四號書函復意見，停止適用。」

塔等。(六)配電場所，如變電室、配電室、受電室等。(七)其他經起造人或區分所有權人同意或協議為共用部分者。」其實，上開第一項之規定似有矛盾之處，蓋公寓大廈管理條例第三條第四款所稱「共用部分」，本即包括同條第五款所稱之「約定專用部分」，可見，以往土地登記規則對共同使用部分的概念範疇，應僅及於「必要共用部分」而已，此由上述內政部七十一年五月二十八日台內營字第八四三九七號函附件所列舉之「建築物公共設施項目」亦可得知。及至公寓大廈管理條例公布施行以後，土地登記規則對共同使用部分的概念範疇，始擴張及至「約定專用部分」。

共同使用部分之登記方式，隨著建築型態的演變，有不同的法令規範，以下將依序介紹：

一、民國六十九年一月二十三日以前¹⁵

在民國六十九年一月二十三日土地登記規則制定「建物所有權第一次登記」專目¹⁶規範以前，內政部曾以六十八年二月十七日台內地字第三五七號函¹⁷統一規範共同使用部分之登記方式。由於早期之區分所有建物，其共同使用部分大都僅有樓梯而已，故當時規定區分所有建物之共同使用部分「以合併測繪於各區分所有建物為原則」，避免另編建號單獨登記，如不能合併測繪於各區分所有建物

¹⁵早期建物，因涉及建築技術之限制，大都為平房，雖有少數樓房，權屬亦相當單純，不涉及區分所有建物之登記。故土地登記規則並無對區分所有建物之登記設有規定。但民法第七百九十九條業已規定：「數人區分一建築物，而各有一部者，該建築物及其附屬物之共同部分，推定為各區分所有人之共有，其修繕費及其他負擔，由各所有人，按其所有部分之價值分擔之。」已明確界定建物之區分所有部分與共同部分，因此建物登記，應可就各自取得之區分所有部分，分別編建號，辦理登記為各該區分所有人所有，而共同部分則登記為全體或部分區分所有人共有。因此上揭民法規定，乃為地政機關據以辦理建物區分所有登記之基本法源。及至民國六十九年，土地登記規則才全面修正，特別於第三章第二節總登記中之第二目規定「建物所有權第一次登記」，至此，建物區分所有登記制度，始予以建立。參：許仁舉，「建物區分所有登記之回顧與展望」，載於「土地事務月刊」第360期，民90.06，頁5-6。

¹⁶置於第三章「登記程序」第二節「總登記」之第二目。

¹⁷內政部68年2月17日台內地字第357號函：「一、區分所有建物之共同使用部分，以合併測繪於各區分所有建物為原則；避免另編建號單獨登記。二、區分所有建物之共同使用部分，如不能依前項合併測繪於各區分所有建物者，得另編建號單獨辦理登記，并依左列規定辦理：(一)同一建物所屬各種共同使用部分，應視各區分所有權人實際使用情形分別合併另編一建號，單獨登記。(二)共同使用部分，應為各區分所有權人所共有，但部分區分所有權人不需使用該共同使用部分者，得予除外。(三)各區分所有建物所有權人已取得使用基地之權利者，共同使用部分，免再計算其享有使用基地之權利。(四)共同使用部分之所有權，於各相關區分所有建物所有權移轉時，隨同移轉於同一人。(五)為避免權利關係趨於複雜，導致當事人間權利糾紛並鑑於登記作業之實際困難，區分所有建物共同使用部分，不得分割。(六)共同使用部分之所有權，應與各相關區分所有建物同時辦理登記。(七)共同使用部分，以共有方式為所有權第一次登記時，應於登記用紙備考欄註明下列事項，以資對照：1、於該號建物登記簿標示部備考欄內註明：「本建物係某某建號(逐一列明)之共同使用部分，其所有權須隨同各該建號、建物移轉」字樣。2、於各相關區分所有建物登記簿標示部備考欄內註明：「共同使用部分見某號建物，其所有權須隨同本號建物移轉」字樣。三……」

者，始另編建號，單獨辦理登記。而各種共同使用部分，應視各區分所有權人實際使用情形，分別合併，另編一建號，並應登記為各區分所有權人所共有；但部分區分所有權人不需使用該共同使用部分者，得予除外。而且，已有「共同使用部分不得分割」之規定。

再者，當時已注意到共同使用部分與專有部分二者之關係，而有「共同使用部分之所有權，於各相關區分所有建物所有權移轉時，隨同移轉於同一人。」以及「共同使用部分之所有權，應與各相關區分所有建物同時辦理登記。」之規定。而且，共同使用部分「以共有方式」¹⁸為所有權第一次登記時，應於該號建物登記簿標示部備考欄內註明：「本建物係某某建號（逐一列明）之共同使用部分，其所有權須隨同各該建號、建物移轉」字樣，並於各相關區分所有建物登記簿標示部備考欄內註明：「共同使用部分見某號建物，其所有權須隨同本號建物移轉」字樣。

不僅如此，亦注意到共同使用部分應如何分配基地持分的問題，規定「各區分所有建物所有權人已取得使用基地之權利者，共同使用部分，免再計算其享有使用基地之權利」。

二、民國六十九年一月二十三日以後

民國六十九年一月二十三日土地登記規則納入「建物所有權第一次登記」專目規範後，將前述內政部六十八年二月十七日台內地字第三五七號函之主要內容納入規定，惟不再規範共同使用部分所分配之基地權利範圍計算標準。其於第六十九條第一項規定：「申請建物所有權第一次登記前，應先向登記機關申請建物勘測，建物屬區分所有者，其共同使用部分於勘測時，除有特殊情形者外，應測繪於各區分所有建物之內。」並於第七十二條規定：「區分所有建物之共同使用部分，未能依第六十九條第一項規定辦理者，得另編建號，單獨登記，並依左列規定辦理：一、同一建物所屬各種共同使用部分，應視各區分所有權人實際使用情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。但部分人不需使用該共同使用部分者，得予除外。二、共同使用部分之所有權，應於各相關區分所有建物所有權移轉時，隨同移轉於同一人。三、區分所有建物共同使用部分，不得分割。四、登記機關於登記時，應於登記用紙備考欄註明下列事項：（一）於該號建物登記簿標示部備考欄，記明「本建物係某某建號之共同使用部分，其

¹⁸依此規定觀之，當時似乎認為共同使用部分，得不以共有方式辦理登記，而得登記為「單獨所有」。若此，則依此項規定反面解釋，倘登記為「單獨所有」者，即無須於該共同使用部分建物登記簿標示部備考欄內註明：「本建物係某某建號（逐一列明）之共同使用部分，其所有權須隨同各該建號、建物移轉」字樣，並於各相關區分所有建物登記簿標示部備考欄內註明：「共同使用部分見某號建物，其所有權須隨同本號建物移轉」字樣。如此，此登記單獨所有之共同使用部分，即有可能不與所對應之區分所有建物隨同移轉，而得單獨移轉。

所有權須隨同各該建號建物移轉」字樣。(二)於各相關區分所有建物登記簿標示部備考欄，記明『共同使用部分見某某建號，其所有權須隨同本號建物移轉』字樣。」此時之共同使用部分與專有部分相同，仍設立標示部、所有權部及他項權利部，且有掣發所有權狀，故須於其標示部備考欄記明「本建物係某某建號之共同使用部分，其所有權須隨同各該建號建物移轉」字樣。

由於土地登記規則第七十二條僅規定區分所有建物之共同使用部分，得另編建號單獨登記，但未規定其「登記型態」及其「權利持分分配方式」，故內政部以七十一年十月二十日台內地字第一〇一九八五號函¹⁹補充規定：「除當事人另有協議外，依分別共有方式登記。」依此規定反面解釋，若當事人「另有協議」，似得登記為「單獨所有」或「公同共有」。並規定「共同使用部分之持分，依各相關區分建物所有權人協議決定。」「未能協議者，由申請人依各區分所有建物面積佔各該相關區分所有建物之總面積之比訂之。」

而此函釋更進一步規定：共同使用部分「僅建立標示部」，不再設立所有權部及他項權利部，並「免發權利書狀」。至若原已登記完畢者，在嗣後遇有相關區分有建物再申辦登記時，即應在其原設立之「所有權部」及「他項權利部」其他登記事項欄記明「本部截止記載」字樣。

另外，因上述函釋規定共同使用部分僅建立標示部，不再建立所有權部及他項權利部，使各區分所有人對共同使用部分之權利範圍，無法表彰於登記簿，而失去協議持分之意義，故內政部又以七十二年八月五日台內地字第一七一六七五

¹⁹內政部 71 年 10 月 20 日台內地字第 101985 號函：「一、區分所有建物之共同使用部分單獨登記時，應依土地登記規則第七十二條之規定辦理。二、區分所有建物之共同使用部分，除當事人另有協議外，依分別共有方式登記。三、登記機關於辦理區分所有建物共同使用部分之登記時，對於共同使用部分僅建立標示部，並於備註欄記明「本建物係○○建號...等之共同使用部分，其所有權須隨同各該建號建物移轉，所有權人詳見各該建號登記簿」字樣，免再設立所有權部及他項權利部，並免發權利書狀；於各相關區分所有建物登記簿標示部備考欄記明「共同使用部分見○○建號（持分○分之○），其所有權項隨同本號建物移轉」字樣；並於建築改良物所有權狀主任署名欄上方空白處記明「本建號建物共同使用部分○○建號持分○分之○」字樣。四、區分所有建物之共同使用部分已登記完畢者，嗣後如遇相關區分有建物再申辦登記時，登記機關依前項規定辦理，其原設立之所有權部及他項權利部其他登記事項欄並應記明「本部截止記載」字樣。五、共同使用部分之持分，依各相關區分建物所有權人協議決定，其未能協議者，由申請人依各區分所有建物面積佔各該相關區分所有建物之總面積之比訂之。六、區分所有建物共同使用部分，原則上應與該相關區分所有建物同時申請登記，如未能同時申請登記時，得由先申請登記之區分建物所有人檢附共同使用部分建物平面圖及該棟建物竣工平面圖，並添附切結書敘明願依前條規定分算其共同使用部分之持分，將來如其他相關區分所有建物所有人證明該登記之持分與某權利範圍不符時，同意更正後，准予先行申辦登記。至共同使用部分應屬其他區分建物所有人之權利，應於該相關區分所有建物申請登記時，提出證明文件並審查其持分無誤後登記之。登記機關於審查時應注意同一基地上之相關建號，並先行查明共同使用部分之建號，以避免共同使用部分重複登記。」

號函²⁰補充規定：於標示部加列「區分所有建物共同使用部分附表」，而附表內「區分所有建物建號欄」按次序編列，「權利範圍」欄按各區分所有人共同使用部分之權利範圍填入，以載明各區分所有建物所有人取得之持分權利。並且，為免除所有權人對不發給共同使用部分所有權狀的疑慮，特別規定「於發給區分所有建物所有權狀時，免費附發共同使用部分之登記簿謄本乙份」。至於原發之「共同使用部分所有權狀」，則收回註銷，並將截止記載之理由通知他項權利人。

由於自民國六十九年至八十四年的十五年間，土地登記規則均未做修正，故上述兩項函釋之重要規定，迄八十四年七月十二日修正時始將之定入²¹，而於第八十條規定：「區分所有物共同使用部分不得分割，除法令另有規定外，應隨同各相關區分所有建物移轉、設定或為限制登記。」並於第七十五條規定：「區分所有建物之共同使用部分，應另編建號，單獨登記，並依左列規定辦理：一、同一建物所屬各種共同使用部分，除法令另有規定外，應視各區分所有權人實際使用情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。但部分區

²⁰內政部 72 年 8 月 5 日台內地字第 171675 號函：「一、區分所有建物之共同使用部分未能依土地登記規則第六十九條第一項規定測繪於各區分建物之內，須依同規則第七十二條規定另編建號單獨登記者，為簡化登記作業，並節省登記機關之人力、物力，該共同使用部分之登記簿，僅建立標示部，不再建立所有權部及他項權利部。惟為使各區分所有人對共同使用部分持分權利能於登記簿上明確表示，於標示後加列「區分所有建物共同使用部分附表」，載明各區分所有建物所有人取得之持分權利。二、區分所有建物共同使用部分，不另發給所有權狀，僅於各區分所有建物之所有權狀主任署名欄上方空白處，加蓋「本建物之共同使用部分見○○建物之登記」字樣戳記，並於該戳記空白處填載共同使用部分之建號。於發給區分所有建物所有權狀時，同時影印共同使用部分之登記簿謄本乙份，免費附發參考。三、區分所有建物於辦竣所有權第一次登記後，因分割、合併致共同使用部分之權利範圍發生變更時，應於共同使用部分附表內依左列方式記載……四、申請建物所有權第一次登記及嗣後之移轉、設定及限制登記等，關於共同使用部分，依左列方式辦理：（一）區分所有建物之共同使用部分，申請另編建號單獨登記時，各區分所有人對該共同使用部分之持分權利，由申請人協議之；其未能與與相關區分所有建物同時申請登記者，得依本部七十一年十月二十日台內地字第一〇一九八五號函說明二第（六）項規定添附切結書及其他有關證明文件，按各區分所有建物面積佔各該相關區分所有建物之總面積之比計算申請之。登記完畢後，申請建物所有權移轉登記時，承受人無須另附切結書，以資簡便。（二）申請區分所有建物所有權移轉、設定或限制登記等，應提出之契約書或登記清冊，無須另填寫共同使用部分之建號、標示及權利範圍，依土地登記規則第七十二條第二款規定視為當然同區分所有建物移轉、設定限制處分。登記機關受理登記時，僅於區分所建物登記簿辦理登記登記已足，該共同使用部分登記簿用紙，無須為任何記載。五、共同使用部分之登記簿用紙已建立所有權部及他項權利部，並已發給所有權狀者，應依下列方式處理：（一）已登記之共同使用部分，若有任一相關區分所有建物申請所有權移轉、設定或其他變更登記時，應先將該共同使用部分建號登記簿用紙所有權部及他項權利部截止記載，於其他事項欄註明依本部函字號截止記載字樣，並以紅線自左上角至右下角劃除後，建立附表，附表內「區分所有建物建號欄」按次序編列，「權利範圍」欄按申請人所有之共同部分之權利範圍填入；其他各區分所有建物所有人之權利範圍，則俟各區分所有建物向地政機關申請移轉、設定或其他登記時，再一一填入。至於原發之共同使用部分所有權狀收回註銷。（二）依前款規定，將共同使用部分建號之所有權部及他項權利部截止記載並建立附表，如已設定他項權利尚未塗銷者，應將截止記載之理由通知他項權利人；若區分所有建物暨其共同使用部分，業經法院等囑託為查封等限制登記時，亦應通知法院等有關機關。六、共同使用部分依前述方式登記，現行土地登記規則中有關之規定，於嗣後通盤檢討修訂時，應酌予配合修正。」

²¹早期對於法律保留原則之要求並不高，許多關於人民權利義務之規定，一開始均僅以行政解釋予以規範，而未直接規定於由土地法所授權制定的土地登記規則之中，使得行政解釋不僅具補充「授權命令」規範不足的功能，並躍居成為與「授權命令」具有同等地位之法令規範。

分所有權人不需使用該共同使用部分者，得予除外。二、區分所有建物共同使用部分僅建立標示部，及加附區分所有建物共同使用部分附表，其建號，應於各區分所有建物之所有權狀中記明之，不另發給所有權狀。」

另外，雖然公寓大廈管理條例於八十四年六月二十四日即公布實施，惟民國八十四年七月十二日修正之土地登記規則仍保持原「共同使用部分」之用語，至民國九十年九月十四日土地登記規則全面修正時，始將原用語改為公寓大廈管理條例之用語「共用部分」²²。且由於司法院大法官釋字第三五八號解釋²³業已揭示「共同使用部分不得分割」之意旨，而公寓大廈管理條例第四條第二項亦已規定：「專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。」故九十年九月十四日修正後之土地登記規則即不再將原土地登記規則第八十條之規定予以定入，僅配合條號之更動，將原第七十五條之規定改定為第八十一條。

第三目 地下層之登記

建築物附建地下層伊始是為提供戰時防空避難之用，但當時由於使用機率及價值不高，且權屬單純，辦理登記的並不多見。至民國六十三年二月十五日內政部發布實施建築技術規則，其第一百四十一條規定「非供公眾使用之三層以上建築」必須按所定標準附建防空避難設備，而地下層之附建必須支付各項施工費用，既已計價出售，即有辦理登記、取得所有權之需求。此時多以附屬於一樓的方式登記居多，亦即登記為一樓之附屬建物。但當時因價值不高而未辦理登記者，仍不乏其人²⁴。

嗣後為解決停車問題，如前一節所述，內政部於六十五年七月十五日以台內營字第六八八八〇七號函規定地下層附建的防空避難設備可兼作停車使用，且因內政部六十五年三月五日以台內營字第六六四一一〇號函²⁵表示：「**防空避難設**

²²應係土地登記規則之修正時間與公寓大廈管理條例公布施行之時間過於接近，主管機關未注意及之所致。

²³司法院大法官釋字第三五八號解釋理由書詳本文第二章「共用部分」乙節之註釋部分。

²⁴黃毅君、顏式淇，「建物地下層登記問題之研究」，收於陳銘福，「土地登記條例草案與建築業有關問題之研究」，中華民國建築投資商業同業公會全國聯合會委託研究計畫，民 83.02，頁 65-66。

²⁵內政部 65 年 3 月 5 日台內營字第 664110 號函：「釋示『地下層』及『防空避難設備』有關疑義，請查照。……二、查建築物之地下層依其使用性質可分為下列二類：（一）第一類：依建築技術規則建築設計施工編第六章第一節有關條文規定附建之防空避難設備（依本部 63.11.15 台內營字第六〇七三五二號函訂定之「建築物附建防空避難設備執行須知」之規定，該防空避難設備於建造完成後應交由當地民防主管機關登記列管）。（二）第二類：上開法定防空避難設備以外，建築物起造人另行建造之地下層（無須登記列管）。三、前開第一類防空避難設備之地下層戰時應專供防空避難之用，平時可依部訂「建築物附建防空避難設備執行須知」第四項：「建築物附建防空地下室使用原則」之規定使用之（如附件）。至於第二類之地下層不受上開規定之限制。四、第一類防空避難設備產權之歸屬應依其契約書所訂內容而定。」

備產權之歸屬應依其契約書所訂內容而定。」提高了地下層的價值及辦理登記之意願。但因當時土地登記規則對共同使用部分之規定，係以合併測繪於各區分所有建物之內為原則，另編建號為例外，故若為連棟式的公寓，以從垂直投影線分割劃為相對位置之一樓附屬建物辦理或登記為共同使用部分者居多，若為高層建築物，則以登記為共同使用部分方式居多²⁶。

由於地下層建築物價值提高且可辦理登記，然屬附建性質的地下層，因無法編訂門牌，故無法以專有部分辦理登記，因此，內政部乃於七十二年三月七日以台內營字第一四二三五二號函²⁷表示：「建築物依法附建之防空避難設備不予編釘門牌，但得……申請核發該號門牌地下室之證明。」、「建築物地下層非屬法定附建防空避難設備範圍，並經以非臨時性構造物區劃分隔者，得申請編釘門牌。」但地下層登記特殊之處，除了因戶政機關原則上不另編門牌，而須另行取得門牌證明以外，尚需視其使用性質，以判斷其應登記為「專有部分」或「共同使用部分」。惟其使用性質之認定標準，隨法令規範之變更而有所不同。以下即依時序予以說明：

一、民國六十九年一月二十三日以前

在民國六十九年一月二十三日土地登記規則制定「建物所有權第一次登記」相關規範前，除如前述，內政部曾以六十五年三月五日台內營字第六六四一一〇號函規定「防空避難設備產權之歸屬應依其契約書所訂內容而定」之外，並曾以六十八年二月十七日台內地字第三五七號函²⁸統一規範區分所有建物之地下層之登記方式，規定「如依『建造執照』或『使用執照』記載非屬共同使用性質，且已編列門牌或該區分所有人於該棟建物內已有獨立門牌者，得申請單獨編列建號，辦理建物所有權第一次登記。」另規定「建造執照或使用執照『未列明所有權人』者，除全體區分所有權人另有協議外，『推定』為該建物全體區分所有權人共有。」且「該地下層除為該建物全體區分所有權人共有或另有其使用權利之

²⁶黃毅君、顏式淇，前揭文（「建物地下層登記問題之研究」），頁 66-67。

²⁷內政部 72 年 3 月 7 日台內營字第 142352 號函：「關於『建築物地下層編訂門牌執行疑義』乙案，……：一、建築物依法附建之防空避難設備不予編釘門牌，但得依本部 68.11.26 台內營字第 50496 號函規定申請核發該號門牌地下室之證明。二、建築物地下層非屬法定附建防空避難設備範圍，並經以非臨時性構造物區劃分隔者，得申請編釘門牌。三、建築物附建之防空避難設備，得申請兼為其他臨時使用者，應依本部 67.5.10 台內營字第 784542 號函規定不得將防空避難設備部分在使用執照內更改為其他用途。」

²⁸內政部 68 年 2 月 17 日台內地字第 357 號函：「……三、區分所有建物之地下層及屋頂突出物等，如依建造執照或使用執照記載非屬共同使用性質，且已編列門牌或該區分所有人於該棟建物內已有獨立門牌者，得申請單獨編列建號，辦理建物所有權第一次登記，並依左列規定辦理：（一）建造執照或使用執照未列明所有權人者，除全體區分所有權人另有協議外，推定為該建物全體區分所有權人共有。（二）該地下層及屋頂突出物除為該建物全體區分所有權人共有或另有其使用權利之證明文件者外，其所有權人須經協議享有使用基地之權利。」

證明文件者外，其所有權人須經協議享有使用基地之權利。」

二、民國六十九年一月二十三日至八十四年七月十一之間

民國六十九年一月二十三日土地登記規則納入「建物所有權第一次登記」專目規範後，將前述內政部六十八年二月十七日台內地字第三五七號函之部分內容納入第七十三條之規定：「區分所有建物之地下層或屋頂突出物等，如依『使用執照』記載非屬共同使用性質，並已編列門牌者，得視同一般區分所有建物，申請單獨編列建號，辦理建物所有權第一次登記。」

由於使用執照雖然會記載地下層之用途，但不會記載地下層是否屬共同使用性質，故內政部即以七十二年九月二十六日台內地字第一八三一六三號函規定：「土地登記規則第七十三條……其中『如依使用執照記載非屬共同使用性質』之認定，依本部七十一年五月二十八日台內營字第八四三九七號函規定，由當事人依照民法規定合意為之。」²⁹因此，若非前述內政部七十一年五月二十八日台內營字第八四三九七號函附件所列舉之「建築物公共設施項目」，則其餘之項目及所有權之劃分，即屬私法上契約關係，可由當事人依照民法規定合意登記為「專有部分」或「共同使用部分」。故當時登記實務上，若當事人自行合意或切結地下層非屬共同使用性質³⁰，則得將地下層視同一般區分所有建物，登記為專有部分。

三、民國八十四年七月十二日以後

由於區分所有建物之使用執照，並無明確記載供共同使用部分之項目，已如

²⁹內政部 72 年 9 月 26 日台內地字第 183163 號函：「土地登記規則第七十三條規定：『區分所有建物之地下層或屋頂突出物等，如依使兩執照記載非屬共同使用性質，並已編列門牌者，得視同一般區分所有建物，申請單獨編列建號，辦理建物所有權第一次登記』，其中『如依使用執照記載非屬共同使用性質』之認定，依本部七十一年五月二十八日台內營字第八四三九七號函規定，由當事人依照民法規定合意為之。至尚須『已編列門牌』，係為建物所有權第一次登記時有明確之建物標示。故區分所有建物之地下層，須合乎上述兩項要件，始得視同一般區分所有建物，辦理建物所有權第一次登記。倘建物地下層供防空避難設備及停車位使用，合乎本部七十二年六月十六日台內地字第一五九六九〇號函說明二、一、(二)規定，得依土地登記規則第七十三條規定辦理建物所有權第一次登記。」

³⁰由於建物所有權第一次登記，通常以起造人之名義為之，而土地登記規則七十九條第一項規定：「一、區分所有之建物申請登記時，如依其使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人分配協議書。」故對共同使用部分之登記，均以所附起造人分配協議書或切結書為準據，協議書或切結書通常均表示「本建物地下層非屬共同使用性質，由起造人另闢建號，單獨登記之。如有不實或錯誤，願負法律責任。」參：王進祥編著，「建物產權登記與規劃管理」，現象文化事業，民 83.12，頁 132、134。

前述，故民國八十四年七月十二日修正之土地登記規則，刪除「依使用執照記載」之文字。另由於戶政機關對地下室原則上不編定門牌，僅核發該號門牌地下室之證明³¹，故將「編列門牌」修正為「編列門牌或核發其所在地址證明」。因此，修正後之土地登記規則變更為第七十六條：「區分所有建物之地下層或屋頂突出物等，如非屬共同使用部分，並已由戶政機關編列門牌或核發其所在地址證明者，得視同³²一般區分所有建物，申請單獨編列建號，辦理建物所有權第一次登記。」嗣於民國九十年九月十四日修正時，增訂第二項「前項非屬共用部分之權利範圍及位置，應依當事人合意為之。」之規定，並將原「共同使用部分」之用語，變更為「共用部分」。

第四目 法定停車空間之登記方式

法定停車空間之登記方式，歷年來皆係由內政部依地方地政機關之請示，邀集相關機關及專家學者研商，按當時情況作成統一規定，以配合社會需要。隨著時空的變遷，而有不同之登記方式³³。茲說明如下：

一、民國八十年九月十八日以前

民國八十年八月十九日以前申領建築執照者，該建築物附建之停車空間如位於地面以上之層，因一般均認為具備構造上之獨立性，故得登記為「專有部分」。惟如位於地下層，並已由戶政機關編列門牌或核發其所在地址證明者，亦得「視同」一般區分所有建物，申請單獨編列建號，辦理登記為「專有部分」。至究應

³¹內政部 68 年 11 月 26 日台內營字第 50496 號函：「貴處所請如何向戶政機關申請地下室門牌證明乙案.....戶政機關對地下室原則上不編定門牌，惟如商場地下室為請領營業執照或辦理產權登記得申請核發該號門牌地下室之證明。」內政部 70 年 11 月 19 日台內營字第 050561 號函：「主旨：區分所有建築物之地下層或屋頂突出物如依使用執照記載非屬共同使用性質，為辦理產權登記，得申請戶政機關依法編列門牌，請查照。說明：為便利有關建築物地下層之產權登記，除商場地下室仍得依本部 68.11.25 台內營字第五〇四九六號函辦理外，一般性之地下室特參酌土地登記規則第七十三條之意旨規定如主旨。」

³²按內政部 82 年 3 月 4 日台內戶字第 827666 號函：「依土地登記規則第七十二條規定，區分所有建物之共同使用部分，如未能分別測繪於各區分所有建物內者，得另編建號，單獨登記，該共同使用部分之所有權隨同各相關區分所有建物所有權移轉。故區分所有建物之共用同使用部分所有權登記，不以領有門牌或地下室證明為要件。地下室證明書，依本部八十一年五月卅日台八十一內地字第八一八一一一九號函訂頒之『建築物所有權第一次登記補充規定』第十一點規定：『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同使用部分，如其屬八十年九月十八日台內營字第八〇七一三三七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同使用性質並領有門牌號地下室證明者，得依土地登記規則第七十三條規定辦理建物所有權第一次登記。』揆其性質及用途與門牌證明有別，不宜視為門牌證明之一種。」故領有地下室證明書者，僅得「視同」一般區分所有建物，辦理專有部分之登記。

³³許仁舉，「停車位產權登記之探討」，載於「土地事務月刊」第 350 期，民 89.08，頁 5。

申請登記為「單獨所有」或「共有」，則視實際情形而定：若起造人僅一人，自可申請登記為該起造人單獨所有，如起造人為二人以上，則登記為分別共有³⁴。另外，當然亦可由全體起造人合意登記為「共同使用部分」，分配為「全體區分所有權人共有」或「實際使用之區分所有權人共有」³⁵。

二、民國八十年九月十八日以後

由於建管主管機關基於都市地區防空避難室違規使用情形嚴重，加上停車空間明顯不足，法定停車空間設於防空避難室之內又可視為區分所有建物單獨出售，造成部分投機者炒作地下停車空間現象。因此，內政部營建署於民國八十年四月起，即邀集相關單位開始磋商對於違規使用之防止³⁶，並於八十年六月六日作出台內營字第九二〇六二七號函：「為建築物地下層依法附建之停車空間可否編訂門牌一案，……依法應附建之停車空間為建築物之必要設施，其性質與共同走廊、樓梯相同，不必編訂門牌號碼。」並於同（八十）年九月十八日發布台內營字第八〇七一三三七號函（以下簡稱「內政部九一八函」），使法定停車空間之登記方式產生重大變革。該函重點如下：

「關於建築物附設停車空間『管理』與『產權登記』疑義乙案……

一、本案前經本部於八十年八月二十二日邀集……共同研商，獲致結論如次：依建築法第一百零二條之一規定，建築物依規定應附建防空避難設備或停車空間，按其性質應依土地登記規則第七十二條規定辦理所有權登記，但為考量社會實際發展需要，依左列規定辦理：

（一）區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間均不得與主建築物分離，應為該區分所有建築物全體所有權人所共有或合意由部分該區分所有建築物區分所有權人所共有。

（二）前項區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間所有權登記，參照土地登記規則第七十二條規定辦理。

（三）區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間，其移轉承受人應為該區分所有建築物之區分所有權人。

二、基於法律不溯既往原則，並避免購屋糾紛影響人民權益，對新申請建造執照之案件，應依前開結論辦理。」

³⁴許仁舉，前揭文（「停車位產權登記之探討」），頁5。

³⁵王進祥編著，前揭書（「建物產權登記與規劃管理」），頁234-235。

³⁶黃志偉，「停車位管理與產權登記問題之探討」，載於「臺灣地政」第91期，民82.09，頁24。

此函釋發布以後，法定停車空間即須登記為「共同使用部分」，但仍得以「部分共有」的方式辦理登記，而不一定須登記為「全體共有」。由於登記為共同使用部分，故須隨主建物移轉，且移轉承受人必為該區分所有建物之區分所有權人，故自此開始，法定停車空間即不得「外賣」，即移轉予非區分所有權人。

惟法定停車空間依前述內政部九一八函之規定，雖應登記為「共同使用部分」，但仍有「例外」，內政部八十七年十一月二十一日台內地字第八七九七九六號函³⁷即補充規定：「公寓大廈之室內法定停車空間，如不兼防空避難室使用，為地面層主建物附建且相連或上下直接連通，並有獨立出入口通室外道路，具使用上之獨立性及為區分所有之標的者，……屬專有部分，得併入主建物內辦理測繪登記，其用途欄則依使用執照之記載填載³⁸。」但仍不得自主建物分離或為分割之標的。

另為使登記結果能顯示擁有停車空間之產權，並與未購買停車空間之區分所有權人分別計算其權利範圍，於區分所有建物共同使用部分附表內之權利範圍欄據以登記各建號之應有部分³⁹，內政部於八十五年二月二十七日發布台內地字第



³⁷內政部 87 年 11 月 21 日台內地字第 879796 號函：「有關區分所有建物法定停車空間測繪登記事宜，茲補充本部八十年九月十八日台內營字第八〇七一三三七號函如說明一，請查照轉知。說明：一、案經本部八十七年十月二日邀集有關機關研商區分所有建物之認定及法定停車空間產權測量登記事宜，獲致結論如下：按『專有部分：指公寓大廈之全部或一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。』為公寓大廈管理條例第三條第三款所明定，故依建物使用執照所附竣工平面圖之記載，公寓大廈之室內法定停車空間如不兼防空避難室使用，其為地面層主建物附建且相連或上下直接連通，並有獨立出入口通室外道路，具使用上之獨立性及為區分所有之標的者，依上開規定屬專有部分，該法定停車空間於申辦建物所有權登記時，得併入主建物內辦理測繪登記，其用途欄依使用執照之記載填載。該停車空間並不得自主建物分離或為分割標的。二、本部八十五年十月二十三日台八五內地字第八五〇九七〇一號、同年十一月二十二日台八五內地字第八五〇三九四二號及八十六年七月二十一日台八六內地字第八六八〇七〇〇號函應予停止適用。」（按：內政部 85 年 11 月 22 日台內地字第 8503942 號函：「按依本部九月十八日台（80）內營字第八〇七一三三七號函以：『區分所有建築物內之法定停車空間……，應為該區分所有建築物全體所有權人所共有或合意由部分該區分所有建築物區分所有權人所共有。』及八十五年二月二十七日台內地字第八五七三七七一六號函以：『有關區分所有建物內作為共同使用部分之法定停車空間，不得合意由某一專有部分單獨所有。』且公寓大廈管理條例第三條第三款、第四款、第四十五條第二項對共有部分及專有部分亦有明釋。依上開之規定，共有部分及專有部分二者性質上尚屬有別，本案應屬共有部分之法定停車空間自非法所得測繪於各該區分所有建物之專有部分，自不得辦理登記。」）

³⁸即記載為「法定停車空間」。

³⁹許仁舉，前揭文（「停車位產權登記之探討」），頁 6。

八五七三七一六號函⁴⁰，准許依竣工圖所示屬「非法定之停車空間」並符合土地登記規則第七十六條規定者，得由申請人於申辦登記時「選擇」依現行登記方式，或在建物登記簿標示部「備考欄」加註『停車位共計○位』及「主要用途欄」記載『停車空間』字樣，並於所有權部其他登記事項欄暨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』，辦理車位編號登記。亦即，使各個區分所有建物所有權人對所分管之停車空間位置得以顯示於建物所有權狀之上。

嗣後，內政部於八十五年九月七日再以台內地字第八五八〇九四七號函⁴¹，將車位編號登記之方式擴大適用於「法定停車空間」：「……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次：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，選擇依內政部八十年九月十八日台（八〇）內營字第八〇七一三三七號函、八十一年八月一

⁴⁰內政部 85 年 2 月 27 日台內地字第 8573716 號函：「有關室內停車空間及市場攤位權屬之認定，於辦理建物所有權第一次登記時，應如何測量及登記乙案……按有關依竣工圖所示屬『非法定之停車空間』，並符合土地登記規則第七十六條規定者，得由申請人於申辦登記時「選擇」依現行登記方式，或依左列方式辦理建物所有權第一次登記：（一）單獨編列建號以主建物方式登記。（二）產權之登記方式：在建物登記簿標示部備考欄加註『停車位共計○位』及主要用途欄記載『停車空間』字樣，並於所有權部其他登記事項欄暨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』，又土地登記以電子處理者，則於建物標示部分增列『車位編號』欄位。另為利登記實務作業之需，建物測量成果圖應按竣工圖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。（三）於公寓大廈管理條例及其施行細則等相關規定，對有關建物應分擔或應隨同移轉之基地應有部分多寡之比例尚未明確規定前，停車空間如具有基地使用權，申辦建物所有權第一次登記，登記機關應予受理。」

⁴¹內政部 85 年 9 月 7 日台內地字第 8580947 號函全文如下：「……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次：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，選擇依內政部八十年九月十八日台（八〇）內營字第八〇七一三三七號函、八十一年八月一日台八一內營字第八一八四七五九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』（範例見附件一），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』（範例見附件二）。（三）停車空間係依據內政部八十年九月十八日台（八〇）內營字第八〇七一三三七號函示，合意由有停車位之區分所有建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（範例見附件三），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』（範例見附件四）。（四）又土地登記以電子處理者，依左列方式辦理：1、有關『停車位共計：』、『車位編號：』二項之記載，應依內政部八十五年七月廿九日台（八五）內地字第八五八七二八四號函說明一方式登記（參附件五）。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。2、至停車空間係依據內政部前揭八十年函示，合意由部分該區分所有建物區分所有權人所共有者，則依據內政部前揭八十五年函示列印『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。」

日台八一內營字第八一八四七五九號函⁴²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』。(五)為利登記實務作業之需，建物測量成果圖應按竣工圖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。」使各區分所有權人所持有法定停車空間之「位置」及「權利」，得以藉由登記簿之公示作用，予以表彰。

第五目 小結

自土地登記法令允許辦理區分所有建物登記開始，法定停車空間的登記方式隨著法令的改變而有所差異。早期由於並無建築物應設置停車空間之規範，係因建築技術規則規定建築物須於地下層附建防空避難室，而地下層具有構造上之獨立性，故產生區分所有建物地下層辦理登記之需求，致有地下層登記之規範出現。但當時辦理登記者，仍不多見。及至防空避難室得兼作停車空間使用，在得編釘門牌，且依法令規定得由起造人自行協議或切結非屬共同使用性質下，地下層停車空間辦理登記者，始逐漸增多，而形成停車空間幾乎都是登記為專有部分之現象。嗣後由於停車空間供不應求，經濟價值提高，成為房地產炒作的標的，且地下層被違規使用之問題嚴重，建築主管機關基於「管理」之需，遂規定法定停車空間必須登記為共同使用部分。但登記為共同使用部分的結果，造成所有權與使用權歸屬不明確的問題，故地政機關又創設車位編號登記之方式，以為因應。然由於法令的迭次變更，造成目前法定停車空間的登記方式及使用型態十分複雜，亦因此造成產生許多紛爭，此將在下一章論述。

第三節 檢討分析

依上開對法定停車空間之建築法令設置規定及土地登記法令規範可知，法定停車空間設置之目的主要在滿足該棟建物自身的基本停車需求，由於此涉及土地登記規則對共同使用性質之認定標準，故內政部九一八函發布前，法定停車空間

⁴²內政部 81 年 8 月 1 日台內地字第 8184759 號函：「續商『建築物附設停車空間管理與產權登記』會議紀錄結論：一、直轄市、縣（市）建築主管機關於審查法定停車空間及法定防空避難設備時，請要求以顏色標明位置。至其確切範圍，應請由登記機關要求起造人或申請人就含法定停車空間及法定防空避難設備部分予以劃定據以登記（法定防空避難設備不得分層合併計算）。二、自民國八十一年八月一日起，直轄市、縣（市）政府於核發使用執照時，請配合於備註欄內加註建造執照核發之日期及文號。三、本部 80.09.18 台（80）內營字第八〇七一三三七號函實施適用日期，由直轄市、縣（市）政府主管建築機關依收文確切日期訂定。」

得登記為專有部分，但內政部九一八函卻規定法定停車空間應登記為共同使用部分，因此本文擬就其適法性予以探討；而內政部九一八函之發布，亦因以往之土地登記對共同使用性質認定標準的不同，衍生此登記規範應否溯及既往的問題；另因登記為共同使用部分造成權利歸屬不易認定，對於為改進此缺點而增加車位編號登記方式的妥當性，亦有探討的空間。茲就上開法令規範之問題，分別予以檢討分析。

一、由當事人認定是否屬於共同使用性質之適法性

依前開規定可知，無論是六十八年二月十七日台內地字第三五七號函，或是六十九年一月二十三日的土地登記規則第七十三條，均規定區分所有建物之地下層及屋頂突出物等如依「建造執照」⁴³或「使用執照」記載「非屬共同使用性質」，得申請單獨編列建號，辦理建物所有權第一次登記。但事實上，無論是建造執照或使用執照，都不會記載區分所有建物之地下室或其他各部分是否屬共同使用性質⁴⁴。雖然建築執照或使用執照有記載「用途」，但在地政機關不願就「何種用途」「屬於共同使用性質」為認定的情況下，上開規定事實上形同具文。故內政部以七十二年六月十六日台內地字第一五九六九〇號函表示：「一、土地登記規則第七十三條：……其中所稱『依使用執照記載非屬共同使用性質』之認定，應依本部七十一年五月二十八日台內營字第八四三九七號函⁴⁵規定辦理。二、建物地下層供防空避難設備及停車位使用，如依第一項之規定認定非屬共同使用性質，並已依本部七十二年三月七日台內營字第一四二三五二號函規定取得該號門牌地下室之證明者，得依土地登記規則第七十三條規定辦理建物所有權第一次登記。」

其實，土地登記規則如此規範之本意，應係賦予地政機關有審認何種用途屬於共同使用性質的權利及責任，不料，地政機關卻認為應依內政部七十一年五月二十八日台內營字第八四三九七號函之規定辦理，而由於該函所規定之「建築物公共設施定義（項目）」中仍有「其他供共同使用性質之設備及空間」之概括規定，故「法定停車空間」究竟是否屬之，即交由當事人自行切結或合意為之，如此便宜行事，實已牴觸母法（即土地登記規則）之規定，而違反法律保留原則。雖然土地登記規則日後修正時，業將此等不符實際之規定修正，而上開函釋亦因公寓大廈管理條例之公布而被廢止，但若認為此項法令規範不當，即應即時修正，然當時卻僅以行政命令補充解釋作為因應，造成實質規範與法文脫節的現

⁴³民國 69 年 1 月 23 日之土地登記規則已將之刪除。

⁴⁴不若現行公寓大廈管理條例（民國 92 年 12 月 31 日修正）第五十六條之規定：「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。」

⁴⁵詳細內容請參本章前述「共同使用部分之登記」。

象，使日後在適用該時期之法令時，無法直接透過文義解釋的方式，探知行政機關究竟如何認定共同使用性質，徒然衍生認知上的差距，並可能造成判斷上的錯誤。

二、內政部九一八函之正當性

內政部九一八函厥為法定停車空間登記方式之重大變革，但形成此函釋之背景卻少有人知，其適法性未曾被深入探討。經查，在內政部九一八函釋作出前，內政部營建署曾於八十年七月十三日提出「建築物附設停車空間列入共同使用部份研析意見」⁴⁶：

一、按建築物附設之停車空間係為解決該棟建築物基本停車需求，並依建築技術規則第五十五條至第六十二條規定檢討附設空間。是舉凡建築物之新建、增建、改建、或變更新用途，均需依上開規定檢討設置，屬強制性規定，其使用權屬，在性質上該區分所有建物應有不可分離之關係，當視為建築物之必要設施，不予單獨編訂門牌，應屬適法。

二、為導正目前區分所有建築物使用管理觀念與交易秩序，並確保區分所有建築物之使用安全，健全建築物使用管理制度，其產權登記，擬規定如左：

(一) 區分所有建築物內之防空避難設備與停車空間均不得與主建物分離，應為該區分所有建築物全體所有權人合意共同持有或合意由部分需用停車空間與防空避難設備所有權人共同持有，如屬後者每一停車空間之使用人應於平面圖表示⁴⁷。

(二) 申請區分所有建物所有權第一次登記時，有關建築物之防空避難設備與停車空間，應以共同使用部分之登記方式依土地登記規則第七十二條第一款規定辦理登記。

(三) 區分所有建築物地下層防空避難設備與停車空間之部分，不予單獨編訂門牌。

(四) 區分所有建築物內之防空避難設備與停車空間，辦理所有權變更登記時，承受人應為該區分所有建築物之區分所有權人。

三、利弊分析：

⁴⁶黃志偉，前揭文（「停車位管理與產權登記問題之探討」），頁 24-25。

⁴⁷按內政部九一八函並未有此項宣示，雖然不明其之後未予採用的理由，但應可推知，由於使用執照竣工平面圖與建物測量成果圖都僅在表明建築物各項設施及各個區域的位置，與由誰使用無關，況使用人變更頻繁，性質上亦不屬平面圖應標明的事項，根本不可能也不應該註記於平面圖內。

(一) 將停車空間與防空避難設備列入區分所有建物共同使用部分。有助於本部刻正研擬「公寓大廈管理條例」爾後之執行。

(二) 有助於區分所有建物之使用安全維護，防止他人任意侵入。

(三) 可完全發揮停車功能並杜絕違規使用。

(四) 停車空間與防空避難設備無法單獨當主建物買賣登記，可杜絕單一停車位之炒作標的。

(五) 區分所有建築物從規劃設計階段即應評估停車市場需求，避免盲目之投資與超挖地下室而增加建造成本，轉嫁到區分所有建築物主建築物之承受人身上，影響房屋價格，造成不公平之交易。

(六) 基於法律不溯及既往之精神，對於實施日期將另為訂定，以不造成房屋市場糾紛或銷售衝擊為原則。

(七) 在寸土寸金有限土地資源下，建商將無法超挖過多的地下層作為停車空間，可能減少利潤。

(八) 可能對不肖建築商有所衝擊或「灌虛坪」之現象，但對於正規建築商不致影響。

觀上開評估意見即可發現，內政部九一八函規範之主要目的，係為導正當時區分所有建築物「使用管理觀念」與「交易秩序」，並確保區分所有建築物之「使用安全」，健全建築物「使用管理制度」。而依其利弊分析亦可發現，其規範僅為杜絕當時地下室「違規使用」的情形⁴⁸，並避免「投機炒作」停車位而已。事實上，停車位之所以會發生「投機炒作」的現象，主要與市場供需有關，與產權登記型態應無必然關係。若欲達到「建築管理」的目的，杜絕地下室的「違規使用」，原則上應該透過查緝之方法來達成，但營建署卻以規制「產權登記」之方式來達到此目的，恐已違反「不當聯結禁止原則」。蓋所謂「不當聯結禁止」，係指權力機關在其權力作用上，應只考慮到合乎事物本質的要素，不可將與法律目的不相干的法律上及事實上要素納入考慮，此為行政作用上最低度理性的要求。縱使該其他要素本身具有獨特的目的，且有極為堅強的正當性，但行政作用的目的若與該要素沒有正當關連性，仍不得將之聯結在一起，此為權力實質正當性的要求

⁴⁸林旺根，「停車空間產權與交易糾紛之關係」，載於「臺灣地政」第138期，民86.08，頁21。

49。因此，內政部九一八函之規範，似不具備「實質正當性」。

三、登記方式變革不溯及既往之妥當性

人類生活是連續的事實，規範人類生活的法律，當然有其連續性，即使以法律明文規定法律的特定適用期間與適用對象，還是會發生與周邊的時間與事件接軌的方式問題。因此，法律一旦變動，在信賴與改革的衝突中與連續的生活與法律事實中，其界線何在，是一種價值判斷⁵⁰。由於我國對建築改良物之所有權登記，非採強制登記主義，因而內政部九一八函發布前已開始建造甚至已建造完成但尚未辦理登記之法定停車空間，於此函釋發布後，即面臨應如何辦理登記的問題。

內政部九一八函特別強調，對於該函發布後新申請建造執照之案件始有適用，亦即，對於前已領得建造執照但於該函發布後始完成建築之建物，以及該函發布前已建造完成但尚未辦理登記之建物，基於法律不溯及既往原則，均不適用該函發布後之規定。而其後內政部所制定之「建物所有權第一次登記法令補充規定」及相關的行政解釋，也都一再宣示此項原則。但若此屬事務本質之當然，則當不得因登記時點之不同而有所差別。惟由於在內政部九一八函釋之前，已有相當多的法定停車空間，經由當事人以自行合意或切結之方式，被登記為專有部分，故即使非基於「法律不溯及既往原則」，但亦應有「平等原則」的適用。且禁止法律溯及適用的根本精神，原在於保護人民對其行為當時法律狀態的信賴，即人民信賴舊法法律狀態之信賴利益，仍應受到保障⁵¹，若對過去已存在的事實有所影響，而變更了繼續性的法律關係時，應一併慮及相關權利人既得權之保障問題，而應考量信賴保護原則之適用⁵²。是以，登記方式之變革，不宜溯及既往，原已建築完成但尚未辦理登記之法定停車空間，於此函釋發布後，仍應適用原土地登記規則及內政部七十二年六月十六日台內地字第一五九六九〇號函釋之規

⁴⁹「不當聯結禁止原則」具有「憲法原則」之位階，而屬「合憲秩序」的一環，除行政程序法第九四條及第一三七條有明文規定外，亦屬同法第四條所稱之「一般法律原則」。此一原則並非法規有無規定的「形式合法性」問題，而是「規定是否合理」的「實質正當性」問題。不當聯結禁止原則乃用以檢證，「可不可以」將某些要素「納入考慮」的問題。此一原則旨在排除不理性或虛偽的因素，而非某要素「應如何考慮」的問題（此係「比例原則」所要處理的問題）。某一要素是否符合「合理聯結」關係，不是以該要素與決定有無「牽連關係」為斷，而應以對「達成目的」是否具有「正當合理關聯」為斷。參：李惠宗，「三次翹課，死當！」，載於「臺灣本土法學雜誌」第56期，民93.03，頁156。

⁵⁰彭鳳至，「法律不溯既往原則之憲法地位」，載於「臺灣本土法學雜誌」第48期，民92.07，頁4。

⁵¹陳愛娥，「國小校長的『遴用』或『遴選』-法律溯及既往原則的相關問題」，載於「臺灣本土法學雜誌」第21期，民90.04，頁142-143。

⁵²李建良，「法律的溯及既往與信賴保護原則」，載於「臺灣本土法學雜誌」第24期，民90.07，頁79-88。

定。

四、辦理車位編號登記之妥當性

自民國八十五年地政機關准予車位編號登記，並將之擴大適用於法定停車空間以後，法定停車位之登記方式即出現兩種登記型態，供當事人自行選擇。經查地政機關之所以特別增加欄位，以供車位編號登記，係因應社會之需要而來⁵³。然依民法第七百五十七條之規定：「物權，除本法或其他法律有規定外，不得創設。」可知，我國係採取物權法定主義，除為特殊目的或政策需要而創設具有物權效力之規範（例如：租賃）外，原則上，應嚴守債權與物權二分之界限⁵⁴，即債權僅有對人之相對效力，物權始有對世的絕對效力。而由於物權之對世效力，主要係來自公示之制度，以不動產而言，即以「登記」為公示的方法，因此，若將共有分管之停車空間為車位編號登記，則因車位編號將顯示於建物登記謄本及建物所有權狀，故將因登記之公示作用，而產生實質的對世效力。

按民法第七百五十七條之立法理由係以：「物權，有極強之效力，得對抗一般之人，若許其以契約或習慣創設之，有害公益實甚，故不許創設。」然而，「物權效力」並不同於「物權」，從而，物權的相關規範，在僅賦予某種物權效力之情形，未必都有適用的餘地⁵⁵。因此，雖然物權的種類及內容不得任意創設，但物權效力之賦予，卻非必「法律」不可⁵⁶。故為符合實際需要，以行政機關之函釋創設具有物權效力之登記方式，並無違反「物權法定主義」。

只是，如本文第二章對「專用權」性質之分析可知，既然公寓大廈管理條例將「約定專用部分」定義為公寓大廈共用部分經約定「供特定區分所有權人使用」者，而非「供特定區分所有建物使用」，則專用權應較接近「人役權」之性質，因此本文認為，若將「區分所有權人」如何約定專用「共同使用部分」此種「人」如何使用「物」之權利關係記載於土地登記簿內，將使專用權「供特定區分所有

⁵³依前揭內政部 85 年 9 月 7 日台內地字第 8580947 號函釋說明一即可知，關於改進法定停車空間產權登記事宜，係依據行政院研究發展考核委員會 83 年 11 月 3 日會研字第 3687 號函送之「行政院行政革新服務團建議執行事項研商會議紀錄」「土地登記、測量業務（民眾申請部分）業務改進建議一覽表一、土地登記（八）4」辦理。

⁵⁴蘇永欽，「民事判例的合憲性控制-以釋字第三四九號解釋為例」，載於「憲政時代」第 20 卷第 3 期，民 84.01，頁 60-62。

⁵⁵蘇永欽，前揭文（「民事判例的合憲性控制-以釋字第三四九號解釋為例」），頁 56。只是，就物權法定主義之意旨而言，仍須從物權對世性出發而要求較高的透明度，以減少對所有權的限制。

⁵⁶且我國土地法本身並未就土地登記之內容等事項詳加規定，係授權中央地政機關制定土地登記規則，作為下級地政機關辦理土地登記的依據，長期以來皆仰賴中央地政機關所為之行政解釋，作為各縣市政府及其所屬地政事務所認事用法之裁量基準。因此，我國之土地登記制度，事實上係以具有「法規命令」性質之土地登記規則與具有「行政規則」性質的解釋函令所共同建構而來的制度。故而，由行政機關因應實際需要，創設具有物權效力的登記方式，就我國之制度設計而言，其實是勢所難免。

權人使用」的關係變質為「供特定區分所有建物使用」的關係，與「土地登記」係就「專有部分」與「共同使用部分」此種「物」與「物」間之對應關係（不因人而異）為記載的本質有所不符。

況且，公寓大廈管理條例第二十四條之規定，既已為規約創設拘束區分所有權之繼受人的物權效力，而該條例第二十三條第二項亦已規定「約定專用部分」之「範圍」及「使用主體」係屬於「非經載明於規約者，不生效力」之事項，具有強制力，故本文認為，就法定停車空間專用權之公示方式而言，應以記入「規約」為宜，而不應以登記車位編號之方式為之。

