

本期贈閱

LAND AFFAIRS MONTHLY

土地事務月刊

第二十六年度
(第 305 期)

本期要目

人物專訪	
忠於吾業，克盡厥職	余欽銘
地政專欄	
建築物附設停車空間面面觀	賴明仁
車位產權登記淺析	彭忠義
裁判選輯	
土地事務有關法令	
內政部公報	
台灣省政府公報	
台北市政府公報	
高雄市政府公報	
大法官會議解釋令	
	(1)
	(2)
	(8)
	(11)
	(13)
	(25)
	(38)
	(42)
	(58)

土地事務雜誌社發行
中華民國八十五年十一月一日出版

車位產權登記淺析

壹、前言

彭忠義

停車位在今日車輛數量毫無限制的發展下；變得更物以稀為貴；花個數十萬、甚至百萬元的價格，亦即高於建物每建坪的售價數倍也顯得相當稀鬆平常。但購置車位的消費者光依停車位所在之公共設施之持分比例，根本無法確認所購車位之位置所在，而出售車位之建商亦常藉車位設置登記之不明確性，而將平面式停車位取巧變更為機械式停車位，甚至發生停車位一位兩賣等糾紛不斷出現。因此，如何明確標示停車位標的所在，已成為討論集合式住宅刻不容緩的話題。

首先，消費者買受停車位有必要知悉所謂「所有權」與「使用權」之差異。所謂「所有權」依民法第七百六十五條之規定，係指所有人於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉。此外所有權係指經地政機關之登記而取得所有權狀，亦即取得產權登記。至於使用權則僅係使用該標的物之權限而已，它是所有權中之一部分而已。因此所有權之人當然有使用權，但有使用權之人並不當然有所有權。交易之停車位如有獨立產權應查明如何分割移轉登記，如此，則買賣時可訂定分期付款契約，於交付車位時，先付若干，再於辦理移轉登記同時付若干，再於取得產權時付款若干，以資保障。若該買賣標的物停車位係無獨立產權，則買受人應為同棟大樓中之共有人，訂定契約時，務必注意出售人是否已取得正當而完整之使用收益權，有無其他共有人對該停車位之使用尚有疑問，可要求出售人能提出原來地下室車位之分管契約，也可發函照會大樓之其他共有人，如有大樓之其他共有人見証或經由律師見証或原屋主見証，告知下位買受人，則將來紛爭必然較少。

貳、車位登記種類區分

依停車位現行附屬於主建物登記，其產權登記方式大略可區分為左

述三類：

一、「共同部分」：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。此種登記模式即統一歸併於「大公」之產權登記內。依公寓大廈原始管理規約制定或經區分所有權人會議決定等之承諾；將停車位全部出租將其收益抵充作為管理費用，或無償輪流供全體區分所有權人使用，或全體區分所有權人均有停車位，念及停車位對於公寓大廈整體之使用或收益普及性，而將停車位面積佔共用部分全部樓地板面積，依持分比例將權利範圍平均歸劃予各區分所有權人之專有部分內。登記實務上，將全部共用部分，包括梯間、屋頂突出物；水箱、機械室；與停車位所在之地下室之面積登記於土地登記簿之標示部，使用用途登錄為「共同使用」，依各專有部分佔全體專有部分之比例，於所有權部分列各專有部分之建號，依序將各專有部分所佔之比例列於該建號之後，僅示建號應隨同移轉，處分之公共設施權利範圍之持分比例，不另記載持有持分之區分所有權人資料。

二、「約定專用部」：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。本登記方式將供全體住戶使用之公共設施與僅供部分住戶特定使用之停車位分別給予共同使用部分建號，將前者列為「大公」，後者列為「小公」。使擁有停車位產權之特定住戶雖無權狀之繕發，但亦可藉由「小公」之公共設施持分範圍多寡而與無停車位之住戶以資區別。

三、「約定共用部分」：指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者；又「專有部分」係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。依土地登記規則第七十六條：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證明者，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。此乃規避停車位是否為共同使用部分或僅供特定人使用之持分狀態的模糊性，先將停車場編列一獨立建號，取得所有權狀，再依持分形態將產權劃分給購買停車位之所有權人，各停車位之所有權人均持有權利範圍為持分狀態之建物所有權狀。

參、辨識停車位合法或非合法防身術

要辨別買受的停車位是防空避難室所移用的非法停車位，抑或是合法停車位，只要查閱該號建物登記簿謄本，即可一目了然。如果登記簿謄本記載的主要用途是「停車場」，並且在標示部備考欄記載「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，且所有權部，即為合法的停車位。反之，如登記簿謄本記載的主要用途是「防空避難室」或其他類似公共設施等字樣，且於標示部備考欄記載「本建號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，則相當明顯是非法停車位。此外，核對買受的停車位及其相鄰的防空避難室的「建物測量成果圖」，察看建築商是否連同防空避難室一併規劃為停車位出售圖利，再計算所有權持分面積是否過小即可明瞭；如果消費者買的是預售式停車位，由於沒有建物登記簿謄本及建物測量成果圖可查，只有要求建築商提出建造執照、建築物平面圖及說明書，以查明地下室之用途及停車場或防空避難室的相關位置。

肆、共同使用部分權利範圍移轉變更登記

區分所有權人的共有，與一般的分別所有也有所不同，實際上，應該是「互有」，也就是說區分所有建物的共同使用部分，在性質上不得分割，也不能與區分所有建物分離，單獨讓與，而與區分所有建物同其命運。因此僅能就共同使用部分之權利範圍持分比例作調整：

一、不同所有權人間移轉其各相關區分所有建物之共同使用權利範圍：

(一) 法務部79.7.7法(79)律九六五六號函：按區分所有建物之應有部分，原則上依該區分所有建物之區分所有權人協議決定。……；另自土地登記規則第七十二條第二款、第三款規定意旨觀之其目的在使區分建物共同使用部分之應有部分（從權利），隨同其區分所有部分之所有權（主權利）之移轉而變更歸屬，使其不得個別移轉與第三人或為分割，以免妨害共同使用部分存在功能之達成。故如同一區分所有建物之區分所有權人間，就應有部分比例重為協議，將共同使用部分應有部分之權利範圍，作部分調整（非全部移轉），在不影響善意第三人權益之前提下，准許當事人申請就共同使用部分之應有部分作一部變更登記，似

未抵觸土地登記規則前揭條文之規定。

(二) 內政部79.7.16臺(79)內地字第八一九八二三號函：區分所有建物共同使用部分經依法登記完畢，嗣後所有權人為因應實際需要，如經相關區分所有權人及他項權利人同意，得將其共同使用部分權利範圍之一部，移轉予其他區分所有權人。

(三) 一般均將停車位依前述之二、二以其坪數合併登記在主要建物的共同使用部分之應有部分持分比例上。因此不同之主建物所有權人將其停車位坪數持分比例，可相互間協議因停車位買賣，而就停車位出賣人所占共同使用部分應有比例移轉予停車位承買人，將兩者間持分比例做調整。

此停車位之應有持分比例調整，仍需依一般建物買賣程序報繳契稅及辦理所有權移轉登記。

二、同一所有權人就其名下不同之主建物的共同使用應有部分比例調整變更權利範圍：

(一) 內政部82.6.10臺(82)內地字第八二〇七二五四函：同一所有權人所有各相關區分所有建物之共同使用權利範圍，在不影響善意第三人權益之前提下互為調整之登記申請，地政機關應予受理，並以「權利範圍變更」為登記原因。

(二) 因此，若係同一所有權人所有之區分所有建物，欲調整其共同使用權利範圍者，則可依前述內政部函釋，以「權利範圍變更」為登記原因辦理即可，而毋庸報繳契稅。

三、依目前停車位設置原因區分，其產權之登記方式及移轉模式另可說明如左：

(一) 法定停車空間：此一停車歸劃因常與防空避難室合併使用，且屬法定共同使用部分，故常依前述之二及二以共同使用部分建號編列。移轉方式依前述參之一及二辦理。

(二) 自行增設停車位及獎勵設置停車位：此二類停車位有獨立門牌之編定，且非法定共同使用部分，故其可依前述之二以獨立建號編制，使停車位所有權人依分別共有持分權利範圍，繕發權狀，此種停車位可獨立個別移轉，不須依各相關區分所有建物所有權移轉時，隨同移

日前報載：「基於停車位買賣糾紛頻傳，內政部已邀集建商討論達成協議，對於增設停車位登記將有重大突破，據指出，地政司已經行文給台灣省及北、高市地政單位，詢問改變增設停車位產權登記方式的可行性。……為了避免建商將停車位一位兩賣，未來建商在申請使用執照時，必須在竣工平面圖上編示停車位編號，然後按其編號在所有權登記中註明停車位的持分比例，例如五十個停車位，就要註明持分為五十分之一，而且也要註明停車位的編號，讓購屋者很清楚是買到哪一個停車位，及停車位的位置在哪裡。」此一將停車位分管契約的債權性質，以明確公示性登記手段轉化為物權性質，確為解決買賣標的所在不明及超設、超賣停車位糾紛之方法；惟如向避免停車位所在之地下層其他供公共使用（例如防空避難室）之功能受到停車位不當規劃而妨礙使用，以及如何區分有無停車位者之持分比例，應為值得探討的課題。