

## 內政部 函

地址：100218臺北市中正區徐州路5號

聯絡人：紀存瑜

電話：02-23565519

傳真：02-23566315

電子信箱：moi1786@moi.gov.tw



受文者：本部地政司(地籍科)

發文日期：中華民國112年12月15日

發文字號：台內地字第1120267939號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴會函詢區分所有建物涉土地法第34條之1第4項規定之執行疑義1案，請查照。

說明：

- 一、復貴會112年11月27日房仲全聯祺字第112197號函。
- 二、按民法第799條第1項及第3項分別規定：「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。」及「專有部分得經其所有人共同同意，依規約之約定供區分所有建築物之所有人共同使用。」故專有部分可依規約之約定作為社區共同使用之公共設施。另建築基地以私設通路連接建築線申請建築地者，該通路為建築基地外之私設通路，雖非屬建築基地之一部分（本部106年3月28日內授營建管字第1060804569號函參照）但實務上與建築基地間仍具一體使用性質。
- 三、次按土地法第34條之1第4項規定，共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購，其立法目的為簡化共有關係，進以促進合理利用。又公寓大廈社區內之設施，若形式上以住戶各有若干應有部分登載，但使用機能或效用係經常性、繼續性附隨或幫助區分所有建物之效用而存在，在一般交易上亦均一併處分，解釋上應屬區分所有建物之從物，依民法第68條第2項規定，此類建物於買賣時，亦毋庸通知他共有人行使優先承購權（最高法院99年度台抗字第916號民事裁定參照）。
- 四、前開約定共用之專有部分與非建築基地之私設通路，係為幫助區分所有建物之效用而存在，法令上雖無併同移轉之限制，惟在一般交易上均一併處分，雖其形式上常以住戶各有若干應有部分之方式持有，但若繼續維持共有關係，與當初規劃及實際利用狀態並無妨礙。為兼顧

交易習慣與登記實務作業，有關於其他專用部分或私  
設通路，如經申請人於該登記案之申請書備註欄自移轉  
「本案為供社區聯外之私設通路」者，依前揭說明，因  
庸通知他共有之一執行要點第13點第11款規定辦理。  
當事人間有所爭執，應循司法途徑解決。

五、另形式上以前述併同移轉，除本部95年1月17日授中辦  
部字第0950724925號函所定，停車位或攤位連同所屬基  
地應有部分一併移轉之情形，或有類似區分所有建物情  
形者外，仍有前開要點規定之適用（最高法院95年度台  
抗字第703號民事裁定、臺灣高等法院暨所屬法院110年  
法律座談會民事類提案第6號研討結果參照），併予敘  
明。

正本：中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會

副本：中華民國地政士公會全國聯合會、各直轄市政府地政局、各縣(市)政府