

內政部 令

發文日期：中華民國104年4月22日
發文字號：內授中辦地字第1041302978號



- 一、有關民法第七百九十九條之二規定之同一人所有之建築物申請所有權第一次登記時，其共有部分或基地權利應有部分比例之分配，與他人無任何關連，本於私法自治，所有人得自由為之。
- 二、上開建築物所有人嗣後就其各該專有部分與共有部分及基地權利之應有部分併同移轉登記時，有民法第七百九十九條第四項規定（以下簡稱本條項）之適用。倘其於建物所有權第一次登記，非按本條項本文所定之原則性規定分配建築物各專有部分之共有部分及基地權利之應有部分比例者，考量共有部分之設置，係為提供各專有部分所有人使用建築物所必要，其分配應符合設置目的及使用性質，始為公平合理，又本條項但書所稱「約定」，係指全體區分所有人就建築物各專有部分之共有部分及基地權利之應有部分比例所為之共同約定，其比例之計算應源自同一配置基礎，故為兼顧民法規定與登記實務作業情形，並適當提醒讓與人應確實提供相關資訊，以保障各專有部分受讓人之權益，所有人於讓與各專有部分與共有部分及基地權利之應有部分時，應於契約書適

當欄切結：「讓與人於建物所有權第一次登記時，已按共有部分之設置目的及使用性質配置各專有部分之共有部分及基地權利應有部分比例，並已提供受讓人知悉其專有配屬共有部分及基地權利應有部分比例之計算；讓與其他專有部分時，亦將約定按上述第一次登記之配置基礎為其共有部分及基地權利比例之配置，如有不實，讓與人願負法律責任。」

並簽名或蓋章。

三、本部一百零一年四月二日內授中辦地字第一〇一六六五〇五七八號令與上開解釋有違，一併予以廢止。

四、本解釋令自中華民國一百零四年七月一日生效。

部長陳威仁