

內政部 函

機關地址：408台中市黎明路2段503號(廉明樓)

聯絡人：葉秋容

聯絡電話：(04)22502127

傳真電話：(04)22502371

電子信箱：lily@land.moi.gov.tw

受文者：中華民國建築師公會全國聯合會

發文日期：中華民國98年9月28日

發文字號：內授中辦地字第0980725569號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送98年9月14日召開研商「監察院糾正本部建築法規不斷放寬免計入容積項目，及未健全建物登記法制，影響消費者權益等事宜」會議紀錄乙份，請依會議決議辦理，不另行文，請查照。

說明：依據本部98年9月8日內授中辦地字第0980725418號開會通知單續辦。

正本：陳教授立夫、陳教授明燦、黃教授武達、黃教授立、溫教授豐文、楊教授松齡、吳理事長萬順、費建築師宗澄、高理事長永昆、顏總經理炳立、行政院公平交易委員會、行政院消費者保護委員會、法務部、財團法人中華民國消費者文教基金會、中華民國地政士公會全國聯合會、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會、中華民國建築師公會全國聯合會、臺北市政府地政處、臺北市建築管理處、高雄市政府地政處、臺北縣政府(地政局、工務局)、桃園縣政府、臺中縣政府、臺中市政府(都市發展處、地政處)、臺南市政府、本部法規委員會、營建署、地政司(司長室、鄭副主任聰懿、施專門委員明賜、王專門委員觀琇、測量科、不動產交易科、土地登記科)

副本：黃參事景茂、本部地政司(中)(土地登記科)

部長 江宜樺

裝

訂

線

研商「監察院糾正本部建築法規不斷放寬免計入容積項目，及未健全建物登記法制，影響消費者權益等事宜」會議紀錄

一、時間：98年9月14日（星期一）下午2時30分

二、地點：中央聯合辦公大樓南棟8樓簡報室

三、主席：曾常務次長中明（黃參事景茂代）

記錄：葉秋容

四、出席單位及人員：詳如後附簽到簿。

五、與會人員發言重點：

（一）案由一、二部分

1. 陳立夫教授：

- （1）針對監察院糾正文內容，問題癥結應分為建築管理、不動產交易及土地測量與登記三個面向，並不僅止於地政司所提出的7個案由。
- （2）目前需要檢討的附屬建物登記項目，除屋簷、雨遮、陽台外，其他如許多大樓一樓挑高的大廳設計，其挑空之樑柱空間等，准其辦理登記的原因為何？並非因其有建築成本就應辦理登記。成本部分應回歸市場機制處理，而不是辦理登記的原因。又如騎樓，依建物所有權第一次登記法令補充規定，係納入主建物面積辦理登記，但依道路交通處罰條例則是視為道路，必須維持暢通供公眾通行。
- （3）不動產登記方面，依土地法第37條規定，土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。何謂建築改良物，土地法第5條規定，附著於土地之建築物或工事，為建築改良物。但是否全部建築物及工事皆要登記，像爐灶、電梯及樑柱等這些工事可以登記嗎？故首應確認建物登記的課題為何？以日本為例，建築物可為登記之3要件為1、定著性，即固定在地面上，2、外部阻隔性，即與外界隔離，3、用途性，即人或物可停留其中，故建物須為一生活空間才能成為登記的標的。在日本可登記範圍就單獨建築物而言，係

從牆的壁心開始登記，若是區分所有建物則從牆的內部辦理登記。故思考我國登記制度時，重要前提須先瞭解可以辦理登記與不能辦理登記之項目及理由，及有關容積率與登記間的問題未必可以有一個完全的切割，或是完全的綁在一起。

2. 本部營建署：

- (1) 建築技術規則中所訂定免計容積之項目，是為強化建築物本身防火安全之性能，及提升其環境與公共空間品質，並提供公寓大廈管理上及相關法令所需而制訂。其立法目的與物權登記並不相同。
- (2) 監察院既已提出糾正案，針對免計入容積項目是否須予以限縮，及相關公共設施是否有移作他用或未符合原設置目的乙節，本署研擬以下 2 種作法，並將另案邀請建築技術審議委員、學者、專家、專業團體及地方政府代表等共同研商，俟研商後提至本部建築審議委員會審議：
 - A. 本署將予以檢討免計容積之條件與規模上限，及其設置是否符合公共安全及公共性等原則，以避免其有浮濫設置及未有符合原設置目的之情況。檢討項目包含陽台、屋簷、雨遮與機電設備等。
 - B. 鑒於停車空間原已納入各種免計容積之規定，且現行鼓勵建築物增設停車空間與增設開放空間獎勵樓地板皆涉及都市容積總量管制之問題，應逐步回歸土地使用管制法令規定予以規範，爰擬配合檢討修正建築法令，亦將考量配合修正土地使用法源之規定。

3. 黃武達教授：

- (1) 現行大部分不計入建築容積之規定皆經由營建署多次邀集專家學者開會研商而來，其目的是希望建築物能有合理之設計。故從建築法規是否計入容積來考量應否登記面積，是不合理的。

- (2) 地政機關登記產權面積的項目，應由實務上、社會價值及環境等方面來加以思考。另則應由定型化契約中，事先清楚的將主建物、附屬建物及公共設施等各項目公開透明且清楚的列明予消費者，而不是等買賣交易完成交屋完成後，才生爭議。

4. 地籍測量學會吳萬順理事長：

- (1) 國外建物，建管機關於核發使用執照後，地政機關即不再辦理測量登記，而台灣於建管機關核發使用執照後，地政機關仍辦理測量，故較為複雜。究其原因，係因建管與地政機關間各有不同之法律規定，建管法規規定，建管機關於計算遮蔽率及容積率時皆以樑柱中心線為計算基準，地政單位則主張物權所及之處皆須辦理測量，導致不同的結果，衍生目前的困擾。故以往任職地政司時即建議應廢除建物測量工作，因為建物建築完成後，即有一建築實體存在，而地政機關之建物平面圖係由建管機關核發之建物竣工平面轉繪，然轉繪之結果卻與實際使用有所落差，常有二次施工讓圍牆、窗戶與陽台外推等情況，造成實務上很多的困擾。就承購戶而言，於購買房屋完成後，發現實際使用的面積不如謄本所登記之面積，進而產生疑義。
- (2) 基本上今天的會議影響層面很廣，因此需要一個階段性的切割，如何將過去所延續下來的規定接續未來的作法，需有一專題研究，以確定自何時開始採用大家都可以接受的新計算標準來辦理登記。

5. 黃立教授：

- (1) 在國外(美國、加拿大與德國等地區)公共設施與陽台皆不登記，簡化成只登記主建物面積。國內若採只登記主建物面積，除目前存在的許多交易糾紛可獲得解決外，亦可提升市場的透明度，及解決監察院糾正文中所提到之公設比問題。

- (2) 公設比是一個定義不明確的東西，如採用主建物面積占總登記面積之比例計算，將會提升交易的透明度。至於交易價格問題，應由市場機制決定，建商自會評估出符合成本的售價，而民眾亦可選擇可負擔的標的。
- (3) 另從全球化的角度觀之，未來勢必要與國際接軌，即應回歸與國際一樣的計價標準。我國業者喜歡拿國外的房價與國內相比較，但國外是以主建物的坪數單價計算，而我國是坪數灌水後之單價，如何進行比較？未來若是開放陸資來台購買不動產，大陸民眾亦會對我國的登記規定產生質疑。故應回歸採與國際通用的標準。

6. 建築師公會周理事長：

針對案由一，本會以為建築物所附設之公共設施包含停車空間、屋突、外牆、水塔、梯間與電梯設施等皆有其必要性，且不同之建物型態所需之附屬公共設施亦不相同，不能以同一個標準視之。又建築物應從建築物總量做為計算標準，則目前的建築技術規則部分內容需配合修正。至目前引發爭議陽台、屋簷及雨遮，基本上陽台人可以行走於上面，並且擺放設施，對民眾而言有其效用，應納入登記。至於屋簷與雨遮，因屋簷與雨遮是在外牆之外，尤其是雨遮其造價相當於主體建物的二十分之一，卻與主建物以同一價格出售，不太合理，爰問題之關鍵在於不予登記的項目應予明確規範。

7. 楊松齡教授：

按建築物陽台、屋簷與雨遮的設計，皆由都市計畫及都市設計層面、建築物設計美觀及功能層面考量，惟案由一與案由二皆落入一個迷思，為何產權登記需與建築的容積率綁在一起思考？本人以為，關鍵問題係在於附屬設施出售時之計價方式是與主建物單價相同，建商從成本及利潤的考量，當然希望附屬建物全部納入登記。另有關國外的建物登記情況，以大陸為例，其於3年前即

已規定預售屋的面積以實際坪數為主，截至上個月（8月份）大陸官方（北京市）仍重申這個命令。雖然國外與我們對於登記制度的背景及對於產權認定之觀念有所不同，且國外的制度亦不一定適合我們，因此問題的關鍵應在於其房屋計價方式及交易的透明度，讓消費者了解其購買的內容與價值。

8. 陳明燦教授：

針對第一個議題，區分所有建物的登記，無論採牆外緣或是採壁心主義，其對於單一所有權與區分所有權之間是有所不同的。基本上，營建上之附屬設施是可以提升建物本身的效用價值，但目前交易方式係採面積主義，即以主建物單坪價值來核算附屬建物的價值，本人以為應以建物的效用面來考量，較為合理。此外，依土地法第 37 條規定，土地登記係指土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記，故建築改良物可回歸建築法第 4 條規定。在土地法系上之產權登記是否要配合營建容積的規定，以面積主義來思考，本人持質疑態度。

9. 費宗澄建築師：

在國外建築物所有的面積都計入容積（包含停車、屋突、雨遮及電梯等），但在買賣交易時，係以內部淨面積作為交易面積，完全不算走廊、樓梯等。以購買公寓為例，將所有隔間打空透光後的總面積，即為所購買的面積（連外牆都不算入交易面積）。我補充說明一下，我剛剛所提日本區分所有建物係以建物內壁的投影面積來進行登記，而我國係以牆外壁的投影面積來辦理登記，遇有共同使用壁時，才以壁心辦理登記。如此一來屬建物主體結構之部分亦登記為私有由私人任意鑽孔，反而容易破壞建物本身之基礎結構，若是登記為共有，其使用管理必須透過管理委員會來監督，反而更能夠保障建物本身之結構。

10. 溫豐文教授：

不動產登記，除陳教授所稱之 3 要件外，尚須具有排他性，例如日本區分所有建物專有部分的面積係按照建物內壁的水平投影面積來辦理登記，而我國係以牆外壁的投影面積登記，遇有共同使用壁時，才以壁心辦理登記。如此一來，屬建物主體結構之部分登記為私有，由私人任意鑽孔，容易破壞建物本身之基礎結構；惟若登記為共有，則其使用管理必須透過管理委員會監督，反而更能保障建物本身之結構安全。事實上建築物外壁結構應是共有的，但在登記上卻將其視為私有，如同監察院的糾正文所提到公寓大廈管理條例第 56 條與第 7 條間相互矛盾的問題（應該共有的登記為專有，不應該共有的卻登記為共有）。故目前亟需釐清之重點在於登記之項目。

11. 物業管理經理人協會高理事長永昆：

- (1) 目前所面臨的問題包含登記與管理間之問題，如區分所有建物兩戶之間係以牆中心線辦理登記，惟牆內的管線是兩戶共用；又依公寓大廈管理條例規定，外牆係登記為專有；另外，一樓的大廳在使用上應屬共用，但卻登記為專有部分等，皆造成許多管理上之困擾。本人以為，辦理登記時，不應陷入所謂垂直投影的概念，因為在此概念之下就會把屋簷、雨遮等一併納入登記。若單從使用管理的概念切入，有使用才辦理登記，將會使問題單純化。故問題的癥結點在於登記的認定。
- (2) 此外，本人以為共用部分應予登記，如果不予登記，相對於已辦理登記的部分要如何處理？基本上目前 90% 以上仍是中古屋的交易，而市場上早已習慣以主建物加附屬建物及共用部分之總面積交易，馬上改變交易習慣並不容易。茲以陽台為例，民國 70 年以後始辦理陽台登記，因此許多投資客專門搜尋購買此類標的，並於補登記陽台面積後再予出售，以賺取陽台的價差。其實目前最引人爭議部分為，當預售屋有面積誤差需找補時，建商往往係以公共設施填補差額，使得各戶公共設施比例

不平均，衍生不公平的問題，亦造成之後管理上的問題。惟如公設登記可依照專有部分的比例來辦理，當有助於管理上問題。

12. 法務部：

- (1) 針對監察院所提出的糾正案內容，基本上同意陳立夫老師所提出的三個面向議題，因其涵蓋了所有的問題。其實登記只是下游，並不是造成問題的原因，真正的問題，應是上游之建管推導連接至中游之定型化契約制訂內容是否清楚的問題。就目前定型化契約以觀，附屬建物面積包含陽台、屋簷、雨遮等，而產生問題的就是這個等字，所以定型化契約應解決這個等字的問題，再往上游去推。
- (2) 案由一建管法令部分，尊重營建署另案檢討的決定。
- (3) 案由二，大法官釋字第 600 號解釋的事項是說明區分所有建物的共用部分應予以登記清楚。另就現行法來看，有關共有部分的內容應視為分別共有；民法第 799 條第 4 項針對區分所有建物的共有部分的比例已有原則性的規範，又為尊重建商公會的意見，該條項於立法院協商時加上但書「另有約定從其約定」之條件。但有關約定的時間點，究竟是建物登記完成後建物所有權人召開第一次區分所有權人會議後再約定，或是在進行建物所有權第一次登記時由起造人辦理約定，確實是實務執行面上的問題。

13. 建商公會于秘書長俊明：

- (1) 若將建築管理與產權登記放在一起，可能損及當初建築法規不計入容積立法的本意，因此以下游登記的問題反推翻上游建築法規公共性的考量，在邏輯上是有問題的。以建築開發業而言，係屬上游的生產者，下游的使用者及消費者才是後續四、五十年長久的使用人，若共用部分及公共設施不辦理登記，使用人要如何確保其產權？如依法務部郭科長的說

法，陽台不辦理登記，將推定其為共有，在所有權之歸屬、使用及管理上將會產生很大的糾紛。如停車位係不屬於居住的空間，所以不計入容積，若因此而不辦理登記，則其歸屬與使用亦會產生糾紛。

- (2) 另建築基地的開發可能包含不同容積管制與市場用地等，是無法單純以民法第 799 條第 4 項的比例原則來作劃分。又建築開發係以計畫單元整體開發 (PUD) 的原則進行，並依據使用目的配置不同功能與種類之公共設施。如街廓式的開發包含住宅區、商業區及市場用地，在比例原則下，住宅區的住戶就必須分擔到商業區與市場用地的公共設施，將造成住宅區住戶的不公平。
- (3) 此外，公設使用項目的約定若在中游預售階段不事先言明，而是出售後由所有權人自行召開會議決定，將產生更多的糾紛。其實根據今天會議資料所檢附的定型化契約資料，可以看到建商公會是相當支持共用部分、附屬建物以分列方式載明，同時我們亦接受未記明附屬建物內容的東西我們不予計價，及公設比改為主建物面積佔總登記面積之比例等，以上皆是提供資訊透明的作法，作為提供消費者選擇依據的參考。故擾動現行登記制度之作法對於習慣現行制度的消費者而言不一定是好事。

14. 建商公會王理事長光祥：

- (1) 目前我國自有房屋持有比率約為 87%，約 740 萬戶，一年中約有 1% 的消費者購買房屋，基於保障消費者權益，對於建築物之主建物、附屬建物及公共設施面積皆需公開讓消費者瞭解。基本上大公(5~8%)與小公(8~20%)所佔面積比合計大概都在 30% 以下，應沒有報載高達 50% 的情況。登記制度的變革將直接影響目前持有房屋的 740 萬住戶之權益，且臺灣的登記制度相較於國外完整健全，不應驟然改變。

(2) 政府最近大力推動都市更新，促使老舊建物辦理改建，若改建後登記之面積減少，將降低民眾更新意願。另政府亦積極推動綠建築政策，為符合綠建築，將擴大雨遮之設計以符合節能減碳目的。若將附屬建物改為不予登記，則建商在規劃設計上就不願設置，最明顯的例子，為 10 年前登記機關取消花台的登記，建商即亦取消花台的設計，故主張雨遮應予登記以確保產權。

15. 地政士公會蘇秘書長榮淇：

就從業經驗上，地政士進行登記業務時係由建管核發之使用執照為出發點，但目前現況卻是建管上的建物容積與使用執照上之面積及地政機關登記之面積間，並不能畫上等號，因為建管法規下容積包含不計入容積與獎勵容積，因此容積與建管執照上所記載之面積間沒有規則性可言。又使用執照採壁心之計算又不等於地政機關採牆外緣計算所登記之面積，且登記機關所核發之謄本，除了以牆外緣登記之建物面積外，尚包含公共設施與共用部分之面積。而民法又規定，共用部分之比例可依協議約定，在如此不同法規規定下，民眾於房屋預售時，完全無法得知建物實際專有登記面積，進而產生質疑。因此有關建物登記的問題應有一連貫整體性的考量與透明化之制度，才能獲得完整之解決。

(二) 案由三部分

1. 法務部：

(1) 依 94 年間所提出之大法官釋字第 600 號解釋，針對其後段係說明有關共用部分之登記宜由法律定之，而民法於今 (98) 年 1 月修正時，於第 799 條第 2 項已針對區分所有建物之共有部分及專有部分作明確定義，有關共有部分權屬之分配及應有部分之比例亦於同條文第 4 項中有明確之規範。至有關不動產糾紛之調處在土地法第 34 條之 2 亦有明文規定獲得處理。以現行的法制而言，前述問題在民法已有做處理。至需否參考日本

制度，另外制定不動產登記法？若依民法物權篇施行法第 3 條第 1 項規定，民法物權編所規定之登記，另以法律定之。即表示登記之規定都必須以法律定之，而不可以法規命令規範，那現行登記機關之作業是否因無法律依據而都是錯誤的？另依最高法院 88 年台上字 3426 號判決中亦特別提及，依土地法授權之土地登記規則應有足夠之授權，但依土地法第 37 條第 2 項規定授權之土地登記規則，其授權之內容是否足夠？尚有檢討空間。惟依行政程序法及目前法律位階之體系，只要土地法有足夠之授權，並無制定不動產登記法之必要。

- (2) 另民法第 759 條中因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。及同法第 758 條規定，不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。其修正之本意，並非表示所有不動產物權皆要辦理登記。
- (3) 此外，民法第 799 條並沒有規範處理所謂大公、小公之問題，大公、小公係因為土地登記規則第 81 條規定之運作下所產生的狀況。最後針對大法官釋字第 600 號解釋中提及減少登記項目問題，修正後之民法第 779 條規定已經形塑出區分所有建物專有部分與共有部分之概念範圍，專有部分係指構造上與使用上之獨立性，當排除上開 2 項特性之空間即屬共有。

2. 陳立夫教授：

依大法官釋字第 600 號解釋，已說明有關區分所有建物之登記，僅以土地登記規則規範，已違反法律保留原則，並構成違憲，廖大法官以此解釋文作一警告性宣示，提醒目前雖然合憲，但未來未必合憲。且民法物權篇施行法第 3 條已明文規定，民法物權編所規定之登記，另以法律定之。又制定登記法律之目的係將重要原則性的規範予以確立，提供足夠的授權，並有配套之行政命令供其執行，而非將所有的技術規定均以法律定之。解決之道，可

考量制定不動產登記法，內容涵蓋土地及各種建物型態之登記原則，並往下授權制定法規命令。另亦可於現行土地法地籍編中增修規定，納入建物登記之重要事項，惟增修土地法地籍編之規定，有否架空其他各編之疑慮則須予考慮。基於民法係屬普通法，故登記部分應由特別法定之。

3. 地政司羅司長：

目前尚未制定不動產登記法，係因公寓大廈管理條例及民法對於區分所有建物已有相關規定，且登記操作上有許多涉及細部的問題，若以法律定之，未來可能會面臨修法上之困難，這是也是我們主要考量的重點。另外法律制定完成後，倘發生與公寓大廈管理條例不同之處，恐造成民眾困擾，又倘內容制定相同，則公寓大廈管理條例若有修正則我們亦須配合修正，因此有可能落入配套法，造成常須配合修正的問題。

4. 建商公會于秘書長俊明：

早於行政程序法訂定前，許多地政界的前輩先進就已主張有關登記之規定宜由法律定之，而不是由現行登記規則來辦理。針對影響民眾財產權益之重大事項，僅以行政機關之行政命令或補充規定加以限制，容易令人產生質疑。以公會立場，贊同將登記提升至法律位階，以確保人民財產權益。

5. 陳明燦教授：

土地法相較於民法，具有特別法之效力，須特別予以張顯。以共有物之處分而言，土地法第34條之1第1項規定即排除民法第819條第2項需全體共有人同意之規定，而採多數決之方式處理。另此次修正之民法第759條之1第2項規定即在闡述土地法第43條之精神，以民法為一普通法之位階，對於不動產財產權皆有所規定，則土地法系更應思考以特別法位階，對許多重要事項加以明確規範與限制。至於立法技巧，究係採用將現行土地法中之地籍編予以擴充與修正，或另訂不動產登記法皆

可，重要是要確立登記特別法之法律位階。

6. 消基會林委員旺根：

贊成不動產登記以法律定之，除了針對區分所有建物共有部分使用管理協議與約定之登記外，另為因應目前正在修正的民法用益物權各章中相關用益物權間之設定及其權利變更登記，包含區分地上權與普通地上權間之登記等，惟有透過法制化才能賦予登記機關在辦理相關業務上進行收費之權利。另從實務考量，土地法目前已不符現今複雜之權利關係，亟需予以修正，且民法第 759 條之 1 修正中亦明確指示相關土地法系需配合檢討修正，惟究竟係應從土地法中地籍編內容來辦理擴充與檢討修正，或是另予立法皆可。重點是涉及民眾權利義務之規定應予法制化，而細則的部分則採取較為彈性之作法而以規則訂之。以日本為例，除有不動產交易法外，尚有登記規則作配套。

(三) 案由四部分

1. 建商公會于秘書長俊明：

有關建築物造價部分，公會與建築師的看法不同，我們不單有建築成本，尚需加計土地成本，即係以建物總成本計算，而非單由設施造價考量。另有關共用部分，其應屬從物之性質，惟其價值並無低於主物，以地下室為例，其與地上建物相較，價值有過之而無不及，故共用部分之造價不一定低於主建物，又須考量市場接受度。至附屬建物之陽台、屋簷、雨遮等應屬成分性質，不同於共用部分，因此無法單獨切割進行估價，因陽台也是建築過程中一體施作完成，而非事後黏接上去的。

2. 建築師公會全國聯合會周理事長：

目前市場不動產之銷售制度不論其優劣與否，均已行之有年，若貿然改變恐會產生社會問題，茲以臺北房價每坪單價 80 萬元為例，若減少登記項目與面積，則每坪單價馬上會衝上 200 萬元，新聞立即會報導一個受薪階級需工作多久才能擁有一安身立命

之處，將直接產生社會問題。解決之道，應是朝向如何建立透明與公開的交易制度。

3. 行政院消費者保護委員會：

有關修改後之定型化契約內容，變更為有誤差即應相互找補部分，係以分項計價方式，針對那一部分有誤差即以該部分價格進行找補，如是附屬建物面積有誤差，即以附屬建物之價格找補，如是主建物面積有誤差，即以主建物之價格辦理找補。若以于秘書長所言，附屬建物屬從物性質，價值不一定低於主建物，如此就應併入主建物登記，廢除附屬建物之登記，建物登記只登記主建物與共有部分即可。另定型化契約雖修正分成三項設施種類分項計價，但如建商還是填入同一價格，就失去分項的意義。此外我們亦建議，有關共有部分的計價，應以共有部分設施成本乘以持有比例來進行計價。消保會基本上是希望建商能以主建物、附屬建物及公共設施等個別分項予以仔細的估算其價格或成本，再加總成為實際的出售價格，則採分項計價的方式對於誤差找補的設計才會產生意義。

4. 消基會林委員旺根：

- (1) 本議題消保會內部已多次討論，針對將主建物、附屬建物及共用部分分別列明項目及其對應之面積，若無明列則不予計價，及價款之表示方式為主建物加附屬建物加共用部分後才是總價之表示方式，皆屬揭露資訊的作法。未來各部分價值之評定，可能衍生之問題，行政機關作法尚須加以探討，但鑑於目前附屬建物及共用部分仍納入登記，故應予分別列價。
- (2) 另不贊同設定公設比的上限或下限，因建物之設計與其著重的品味有所不同，重要是建商在銷售廣告中所揭露的公設比是誰跟誰比，監察院的糾正文亦提出此一問題，宜於銷售的廣告中予以規範並予明確化，因此於銷售之定型化契約中增設主建物面積占全部登記面積比例的選項，讓消費者明瞭。

(三) 案由五、六、七部分：

1. 顏總經理炳立：

建物公共設施比例偏高會反映在房價上，公共設施比例高與公共設施比例低的建物價格會有明顯的差距。以臺北 101 為例，100 坪的面積實際使用大約只有 50 坪，以至於租金價格無法抬高。而香港地區，其交易係以室內面積為主，不包含公共設施。本人以為建管可以放寬建物的容積以攤平土地成本，但不見得要登記，而增加民眾購屋成本，造成民眾負擔。倘只登記主建物面積對現行制度改變太大，恐造成民眾嚴重權益損失，建議改採公共設施登記比例上限制度，不論建商提供多少公共設施，在辦理登記時，只准其登記到某一比例，面積超過部分即不辦理登記，惟超出之公共設施民眾仍可使用，只是地政機關不辦理登記，或許是民眾另一種可以接受的方式。

2. 建築師公會周理事長：

反對公共設施定比例，因為建築物的態樣種類非常多，不同種類的建物其所需的公共設施程度亦不相同，不可一體視之。例如醫院，以單層設施來看其所需的公設比就非常高，但住宅所需的公設相對較低。另贊同吳理事長之意見，以使用執照竣工圖所標示之面積辦理登記，因使用執照圖係以牆心線來計算，較為公平嚴謹，因現許多建築物的外牆加了許多裝飾及二次施工，大幅增加登記面積，衍生許多爭議。故以使用執照竣工圖辦理登記，是最沒爭議及最具說服力的。至於制度上的變革，可經由宣導來處理。

3. 楊松齡教授：

事實上 7 個議題係彼此糾纏在一起的，針對可登記項目尚在討論中而無法確定，續談定型化契約內容也會不清楚，雖然附件二的資料有助於交易過程中資訊的揭露，但其價格是否能確實反應亦是我所擔心的部分，至於採行登記面積與使照面積一致

的方式未必比較妥適，因為建管對於這些設施檢討的項目考量與地政是不同的，仍應回歸前面一開始陳立夫老師所說明的，須先確立登記的項目及其原因、理由後，再進行後面的討論才有共識及結論。

4. 消基會林委員旺根：

議題四、五應該不是今天討論的重點，我們認為應先建立目前這些所謂公設比的法律依據與定義，藉以約束廣告行為，以免造成消費者的誤解，而較為適當的處理機關應是公平會。

5. 營建署：

- (1) 案由五，所有公共設施的訂立係基於建築物之公共性與安全性為考量，故而在建管單位的立場，只訂定其比例下限，至於登記的上限宜由登記機關考量。
- (2) 案由六的部分，未來將朝向廢除公寓大廈管理條例第 56 條第 3 項規定的方式處理，讓其回歸地政測量登記相關法令規範，但在公寓大廈管理條例中還是有專有部分及共用部分的觀念。

6. 建商公會于俊明秘書長：

針對廢除公寓大廈管理條例第 56 條第 3 項規定的作法必須審慎，因為第 7 條提到結構的觀念除了樑柱牆壁等尚包含樓地板，若予以廢除第 56 條第 3 項的規定將只剩共用的觀念，在產權的作法上影響很大。另外建物的登記不是只有區分所有建物還包含獨棟建物，牆心的觀念要如何適用在獨棟建物上需再加以思考，因此公寓大廈管理條例第 56 條第 3 項規定的廢除必須謹慎。

7. 台北縣政府：

建議共用部分可不登記，因為權利登記與使用登記是可以分開的，依照今(98)年 7 月 23 日修正施行之土地登記規則與民法物權編均有共有部分使用管理登記及專簿的規定，因此在權利

部分應得只登記主建物，而共用部分之使用管理改登記於使用管理專簿上，其登記內容則包含使用的位置、項目、用途、比例及約定事項等，一切依使用執照之竣工圖說為主，讓登記單純化，亦讓共有部分回歸到只建立一個建號的狀況。

8. 法務部：

- (1) 若要廢除公寓大廈管理條例第 56 條第 3 項之規定，需否一併考量廢除地籍測量實施規則的規定，因為條例第 56 條第 3 項係依地籍測量實施規則第 273 條規定而來，行政機關的思考應一體化，而不能只作切割。
- (2) 另民法第 826 條之 1 共有物使用管理專簿係屬債權約定，與民法第 799 條規範共有持分比例之登記是物權的觀念並不相同，不宜混為一談。
- (3) 案由六還是要回歸剛剛陳立夫老師的想法與問題，基本上物權登記與後續容積及都市更新間是有很多衝突的地方，如共用牆的觀念，導致公寓大廈管理條例第 56 條與第 7 條間衝突的問題。就算公寓大廈管理條例第 56 條第 3 項要刪除，那地政司本身亦需思考地籍測量實施規則應如何修正的問題。

9. 陳立夫教授：

因公寓大廈管理條例第 56 條只是將地籍測量實施規則第 273 條的規定放入法條中，所以拿掉條例第 56 條第 3 項並不足以解決問題，真正的問題核心點還是在於地籍測量實施規則第 273 條應如何修正，及登記項目應如何定義之問題。

10. 消基會林委員旺根：

針對公寓大廈管理條例第 7 條法定當然共用的規定與第 56 條間競合的問題，個人贊同刪除第 56 條第 3 項之規定，登記的問題還是回歸登記的法規來處理，管理使用上還是以公寓大廈管理條例為主。事實上條例第 56 條的第 1 項及第 2 項規定有其積極

意義，主要規範建商對於規劃的相關內容需透過資訊予以揭露，針對專用及專有部分必須以規約及協議的方式處理，且其規約及協議內容必須經由承受人同意。但基本上刪除公寓大廈管理條例第 56 條第 3 項的規定並不能完全解決問題，地籍測量實施規則第 273 條同樣產生與公寓大廈管理條例第 7 條衝突的問題，因此針對測量實施規則第 273 條同樣必須仔細思考檢討修正，否則只刪除條例第 56 條第 3 項會發生回歸到日本法制登記的觀念，對民眾已習慣的登記方式亦將造成嚴重的衝擊。追根究底還是需建立我們自己的登記法制，將專有及共用權屬登記的規範確立，並將台灣的交易習慣予以入法，才能真正解決問題的核心。

六、會議結論：

案由一：建築法規不斷放寬不計入容積項目應否檢討限縮？

決議：請營建署於爾後檢討免計容積之條件與規模上限時，有關容積計算的規定，請考量費建築師與高理事長之意見深入探討目前鼓勵建築設計的措施，以目前免計容積的方式來處理或是改採國外的方式較為適當。

案由二：區分所有建物之附屬建物及共用部分有無辦理登記之必要？抑或僅以計入容積部分者方予辦理測量登記？

決議：有關建物登記面積究採僅計入容積部分辦理登記，或採不計入容積部分亦可登記，請地政司參考專家學者所提供之意見研處。另有關登記之項目，目前討論概分為 1、維持現行的作法；2、參考國外案例，採以室內淨面積為主；3、採折衷方式，於現行的架構下進行調整，並針對附屬建物登記項目再行研討是否辦理登記，亦請地政司併案研議。

案由三：土地法需否增訂建物登記之規定，抑或須另訂不動產登記法律規範？

決議：建物登記宜以法律為之，惟究採修正或增訂土地法的相關規定，抑或另立新法，請地政司再行研議。惟法務部所提目前民法區分所有建築物之規定及土地法有關不動產糾紛調處之機制已足夠之意見，亦予尊重。

案由四：預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項規定一定範圍之誤差不找補，及以房屋總坪數計價應否檢討改進？又附屬建物、共用部分單價與主建物單價相同是否公允？得否僅以主建物（即實坪）計價？

決議：為杜交易糾紛，內政部已於98年8月間研提預售屋買賣契約書範本暨其應記載及不得記載事項修正草案，將主建物、附屬建物、共同使用分別列明面積及價格，並增列主建物面積占本房屋登記總面積之比例，及刪除「誤差在1%以內買賣雙方互不找補」規定，刻正由行政院消費者保護委員會審議中，俟審議完竣即可依程序公告實施。爾後房屋銷售時，消費者可得知建物面積計算之內容及其詳細項目，利於房屋交易資訊透明制度之建立。

案由五：建管機關應否規範區分所有建物共用部分興建之上限比例及其比例之計算標準為何？須否統一規範公設比(分子、分母)之計算標準？

決議：公設比宜有一明確定義，究竟是誰與誰比(即分子、分母需定義出來)。為避免不動產業以不當廣告行為誤導交易相對人，不動產廣告中需否規範公設比之計算方式，請公平會研處。

案由六：公寓大廈管理條例第4條、第7條與第56條第3項於建物產權登記是否矛盾？

決議：本案屬公寓大廈管理條例法律條文內容矛盾問題，請營建署未來朝向廢除公寓大廈管理條例第56條第3項規定的方式處理。

案由七：建物登記面積與建管執照面積之計算應否採一致之計算標準？

決議：請地政司研議得否改以建管機關依法計算之面積辦理登記，即以建管機關核發使用執照及其竣工平面圖所載項目及面積辦理登記，地政機關不再辦理建物第一次測量。

七、散會：18時。