

【公布日期文號】內政部 101 年 08 月 08 日內授中辦地字第 1016651362 號令

【要旨】土地登記規則第 97 條有關民法物權編修正施行前，區分所有建物之專有部分或基地持分分離出賣時，關於該編施行法第 8 條之 5 規定優先購買權適用事宜

【內容】

民法物權編修正施行前登記之區分所有建物，其未經依土地登記規則第八十三條規定，於各專有部分建物登記簿之標示部其他登記事項欄註記其應配屬基地之權利種類及範圍者，專有部分或基地權利有分離出賣時，關於民法物權編施行法第八條之五規定優先購買權之認定事宜，按不同區分所有狀況，依后附表處理。

附 表

項次	專有部分應有部分	基地應有部分	對專有部分或基地持分有無優先購買權	說 明
1	有	無	基地持分出賣時，專有部分所有人對該基地持分有優先承買權。	一、符合民法物權編施行法第 8 條之 5 第 3 項規定。 二、有數人主張優先購買時，除專有部分之所有人能提出已經約定基地應有部分比例之證明文件，得視為民法第 799 條第 4 項但書規定之「另有約定」，並依其約定計算其得主張優先購買權之比例外，應依該法物權編施行法第 8 條之 5 第 4 項規定，以各主張優先購買權人約定或按其專有部分比例計算。 三、類此買賣案件，除承買人確屬該基地上建物之專有部分所有人外，出賣人應依土地登記規則第 97 條規定辦理。
2	有	有 基 地 應 有 部 分，但主張其應	基地持分出賣時，基地上建築物之專有部分所有人有基	按公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項雖規定有區分所有建築物專有部分與其基地應有部分一體處分之規定，但條例中並無基地應有部分比例計算之規

		有 部 分 不 足	地應有部分不足者有優先購買權。但其須以能提出申辦建物所有權第一次登記或嗣後有經全體區分所有人合意就建築物各專有部分應配屬之基地持分為分配之文件，可供核算有無基地應有部分不足者為限，否則不得以其基地應有部分不足而主張對出賣之基地持分有優先購買權。	定，而民法雖於 98 年 1 月 23 日增訂第 799 條第 4 項就各專有部分之基地應有部分比例訂有原則性之規範，但其但書亦規定如另有約定者，從其約定。加以土地登記規則於 90 年 9 月 14 日始增訂第 83 條規範申請區分所有建物所有權第一次登記時，應同時註記各該專有部分之基地權利種類及範圍，故上開民法修正前，實務上登記機關尚無從全部得知區分所有人間有無協議基地權利範圍。故專有部分所有人主張其基地應有部分不足，擬依現行民法物權編施行法第 8 條之 5 第 3 項規定優先承買基地應有部分時，除能提出申辦建物所有權第一次登記或嗣後經全體區分所有人合意就建築物各專有部分應配屬之基地持分為分配之文件，可供核算有無基地應有部分不足外，因現行登記狀況均係當事人合意移轉取得者，宜視為當事人間已為約定並完成登記之結果，不得再以基地應有部分不足，主張對出賣之基地持分有優先購買權，亦即應視為民法第 799 條第 4 項但書規定之「另有約定」，而無上開民法物權編施行法第 8 條之 5 第 3 項規定之適用。
3	有	無 (同一使用執照之建築基地為多筆者)	出售標的為基地範圍內之法定空地者，基地範圍內建築物之專有部分所有人均可主張優先購買權。	一、依建築法第 11 條規定，建造執照內之法定空地屬該建築基地之一部分，為維護該法應保留空地以維護地上建物居住者共同利益之規定意旨，出售標的如為法定空地者，基地範圍內之建築物之專有部分所有人對於該法定空地應有部分均應有優先購買權。有數人主張優先購買時，應依民法物

				<p>權編施行法第 8 條之 5 第 4 項規定，依各主張優先購買權人約定或按其專有部分比例計算。</p> <p>二、類此買賣案件，除承買人確屬該基地上建築物之專有部分所有人外，出賣人應依土地登記規則第 97 條規定辦理。</p>
4	有	有基地應有部分，但主張其應有部分不足（同一使用執照之建築基地為多筆者）	<p>出售標的為基地範圍內之法定空地者，基地範圍內建築物之專有部分所有人均可主張優先購買權。但其須以能提出申辦建物所有權第一次登記或嗣後經全體區分所有人合意就建築物各專有部分應配屬之基地持分為分配之文件，可供核算有無基地應有部分不足者為限，否則不得以其基地應有部分不足而主張對出賣之基地持分有優先購買權。</p>	理由詳項次 2、3。
5	有 （同一使	無 （同一使	出售標的為基地範圍內他幢	<p>一、依建築技術規則建築設計施工編第 1 條規定，「幢」為建築物地</p>

	用執照之建築基地有多幢建築物者)	用執照之建築基地為多筆者)	建築物之坐落基地者，僅該幢建築物之專有部分所有人有優先購買權。	<p>面層以上結構獨立不與其他建築物相連，地面層以上其使用機能可獨立分開者；「棟」則為以具有單獨或共同之出入口並以無開口之防火牆及防火樓板區劃分開者。另「多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及組織準用本條例之規定。」為公寓大廈管理條例第 53 條所明定(即俗稱之社區)。社區內之各幢雖屬區分所有建物，惟各幢間各自獨立，並有其各自出入之通路得連通至道路，故各幢之坐落用地與各幢間，具有「使用與管理具有整體不可分性」之「共同設施」，性質上屬於「集居地區」，依上開條例規定僅「其管理及組織準用本條例之規定」，其權利義務並不當然全部適用該條例之規定。</p> <p>二、查民法物權編施行法第 8 條之 5 之立法意旨，乃係為解決民法物權編修正施行前，區分所有建築物之專有部分與其基地之權利有分屬不同一人所有或分別設定負擔之情形時，特明定基地出賣時基地應有部分欠缺或不足者之其他區分所有人，以及專有部分出賣時無專有部分之其他基地所有人，有依相同條件優先承買之權</p>
--	------------------	---------------	---------------------------------	--

				<p>利，俾貫徹建物與基地同屬一人所有，俾利產權單純化（法務部民國 99 年 10 月 11 日法律字第 0999039670 號函參照）。又建築法第 11 條雖規定建築基地原為數宗者，於申請建築前應合併為一宗，但因土地合併，須合併之各筆土地同一地段、地界相連、使用分區及使用性質均相同者為限，故實務上常無法合併為一宗。另現行建築法規亦僅規範法定空地不得任意分割，並無建築基地不得分割之規定，故本項建築基地或可於辦理建物所有權第一次登記前或之後已經土地所有人逐筆分割提供各幢之專有部分所有人取得所有權，且其必與原地主「合意」始得辦理移轉登記，是依現行登記之狀態，應得視為移轉取得所有權當時即有「另有約定」之事實。如強制要求他幢建築物之專有部分所有人可優先承購，將使地籍產權及法律關係更加複雜，實不符上開民法使建物與其基地產權單純化之立法目的。</p> <p>三、數人主張優先購買權時，其優先購買之部分，依民法物權編施行法第 8 條之 5 第 4 項規定，按各主張優先購買權人約定或其專有部分比例計算。</p>
--	--	--	--	--

				四、類此買賣案件，除承買人確屬該基地上建物之專有部分所有人外，出賣人應依土地登記規則第97條規定辦理。
6	有 (同一使用執照之建築基地有多幢建築物者)	有基地應有部分，但主張其應有部分不足 (同一使用執照之建築基地為多筆者)	出售標的為基地範圍內他幢建築物之坐落基地者，僅該幢建築物之專有部分所有人有優先購買權。但其須以能提出申辦建物所有權第一次登記或嗣後經全體區分所有人合意就建築物各專有部分應配屬之基地持分為分配之文件，可供核算有無基地應有部分不足者為限，否則不得以其基地應有部分不足而主張對出賣之基地持分有優先購買權。	理由詳項次2及項次5。
7	無	有	專有部分與基地分離出售	一、依民法物權編施行法第8條之5第5項及第6項規定辦理。

			時，基地所有人對該專有部分有優先購買權。	二、 類此買賣案件，除承買人確屬該基地所有人外，出賣人應依土地登記規則第 97 條規定辦理。
			專有部分出售持分時，專有部分之他共有人之優先購買權優先於無專有部分之基地所有人。	土地法第 34 條之 1 第 4 項關於共有人之優先購買權與民法物權編施行法第 8 條之 5 第 5 項關於基地所有人無專有部分者之優先購買權，於專有部分持分出售，發生競合時，參依法務部 99 年 10 月 11 日法律字第 0999039670 號函釋，應以上開土地法共有人優先購買權優先於民法物權編施行法第 8 條之 5 第 5 項之優先購買權，始能達到簡化共有關係，促進共有物之有效利用，增進公共利益之立法目的。