檔　　號：
保存年限：

內政部　令

發文日期：中華民國109年4月9日
發文字號：台內地字第1090261393號

修正「建物所有權第一次登記法令補充規定」第十二點、第二十八點，自即日生效 。

附修正「建物所有權第一次登記法令補充規定」第十二點、第二十八點

部長 徐國勇

建物所有權第一次登記法令補充規定第十二點、第二十八點修正規定

十二、區分所有建物依主管建築機關備查之圖說標示為共用部分及約定專用部分，應以共有部分辦理測量及登記。

前項共有部分之分類及項目如附表。

第一項主管建築機關備查之圖說與前項附表所定分類及項目不符時，應通知申請人釐清，如有變更、更正或備查必要時，應由申請人向該建築機關申請。

二十八、中華民國八十五年六月四日前領得建造執照之建物，得依修正前之規定辦理所有權第一次登記。

中華民國一百年六月十五日前領得建造執照之建物，使用執照竣工平面圖已將附屬建物計入樓地板面積者，得辦理所有權第一次登記。

中華民國一百零九年四月九日前領得建造執照之建物，其共有部分之登記，得依一百零九年四月九日修正前之第十二點規定辦理。

附表　區分所有建築物共有部分之分類及項目

分類		項目
一、共同出入空間		走廊、樓梯、樓梯間、門廳、梯廳、大廳、昇降機間、直通樓梯、安全梯、排煙室、無障礙樓梯及其他使用性質相同之項目。
二、機電設備空間	1. 電氣設備空間	**機電設備空間(台電配電場所)、機電設備空間(緊急發電機房)、機電設備空間(電錶室)**、變電室、配電室、受電室、電錶(箱)室、發電機室、緊急發電機室、電梯機房及其他使用性質相同之項目。
	2. 電信設備空間	**機電設備空間(供電信使用)**、電信室、電信機房及其他使用性質相同之項目。
	3. 燃氣設備空間	**機電設備空間(油槽室)**、日用油箱及其他使用性質相同之項目。
	4. 給水排水設備空間	**機電設備空間(自來水蓄水池)、機電設備空間(雨水機房)**、水箱、蓄水池、水塔、景觀水池機房、噴灌機房、雨水蓄留機房、水錶室、屋頂水箱、泳池機房、泵浦室、貯水槽、污水機房、污水設備(沈澱池、消毒池、曝氣池)及其他使用性質相同之項目。
	5. 空氣調節設備空間	**機電設備空間(排進風)**、排風機房、進風機房及其他使用性質相同之項目。
	6. 消防設備空間	**機電設備空間(供消防使用)**、消防設備空間、消防泵浦室、消防配電室、消防機房、防災中心及其他使用性質相同之項目。
	7. 污物處理設備空間	**機電設備空間(垃圾暫存使用)**、污水處理設施(化糞池)、資源回收空間(室)、環保室、垃圾儲藏室、垃圾暫存室、垃圾處理室、垃圾收集場及其他使用性質相同之項目。
三、管理委員會使用空間		警衛室、管理室(管理員室)、守衛室、收發室、郵務室、管理維護空間。
四、公共使用空間		親子教室、公共廁所、交誼廳、會議室、辦公室、文教室、健身房、餐廳、游泳池及其他具獨立性可作為區分所有權之客體，經約定供共同使用而成為共有部分者。
五、停車空間（含車道及必要空間）		防空避難設備(室)兼停車空間、自行增設停車空間（限屬共有部分者)、車道、停車空間（場）、裝卸位、機車停車空間、垃圾車暫停區及其他使用性質相同之項目。
六、防空避難設備空間		防空避難設備(室)。

建物所有權第一次登記法令補充規定第十二點、第二十八點修正規定對照表

修正規定	現行規定	說　　明
十二、區分所有建物依主管建築機關備查之圖說標示為共用部分及約定專用部分，應以共有部分辦理測量及登記。 前項共有部分之分類及項目如附表。 第一項主管建築機關備查之圖說與前項附表所定分類及項目不符時，應通知申請人釐清，如有變更、更正或備查必要時，應由申請人向該建築機關申請。	十二、區分所有建物依主管建築機關備查之圖說標示為共用部分及約定專用部分，應以共有部分辦理登記。 前項共有部分登記之項目如下： (一)共同出入、休憩交誼區域，如走廊、樓梯、門廳、通道、昇降機間等。 (二)空調通風設施區域，如地下室機房、屋頂機房、冷氣機房、電梯機房等。 (三)法定防空避難室。 (四)法定停車空間（含車道及其必要空間）。 (五)給水排水區域，如水箱、蓄水池、水塔等。 (六)配電場所，如變電室、配電室、受電室等。 (七)管理委員會使用空間。 (八)其他經起造人或區分所有權人按其設置目的及使用性質約定為共有部	一、按民法第七百九十九條第二項規定：「……共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物。」所謂「區分所有建築物專有部分以外之其他部分」係指建築物之基本構造部分，或維持建築物所必要者，如連通數個專有部分之走廊、樓梯；「不屬於專有部分之附屬物」係指附屬於區分所有建築物，效用上與其附屬之建築物具有一體之關係者，例如供應區分所有建築物之機電設備空間等。次按同條第三項規定：「專有部分得經其所有人之同意，依規約之約定供區分所有建築物之所有人共同使用……」係指區分所有建築物之專有部分，具有獨立性可作為區分所有權之客體，經規約之約定供共同使用，而成為共有部分，如集會室、管理室等。 二、次按登記機關受理建物第一次測量及建物所有權第一次登記時，涉及共有部分之認定原則，應依民法第七百九十九

	分者。	條規定辦理，爰依前揭規定並參酌公寓大廈管理條例第三條、第七條、第五十八條及建築技術規則第一百六十二條第二項等規定，將區分所有建築物共有部分之項目彙整另列於附表並修正第二項規定。 三、地政機關辦理區分所有建物第一次測量及所有權第一次登記時，原則上依申請人檢附之主管建築機關備查之圖說辦理測繪登記，實務上有發生備查圖說與本點第二項所定附表之分類及項目不符之情形，爰參酌內政部一百零五年一月二十二日台內地字第一０五一三００八二二號令釋意旨，增訂第三項主管建築機關備查圖說與第二項所定附表之分類及項目不符時之處理方式。
二十八、中華民國八十五年六月四日前領得建造執照之建物，得依修正前之規定辦理所有權第一次登記。 中華民國一百年六月十五日前領得建造執照之建物，使用執照竣工平面圖已將附屬建物計入樓地板面積者，得辦理所有權第一次登記。	二十八、中華民國八十五年六月四日前領得建造執照之建物，得依修正前之規定辦理所有權第一次登記。 中華民國一百年六月十五日前領得建造執照之建物，使用執照竣工平面圖已將附屬建物計入樓地板面積者，得辦理所有權第一次登記。	為避免修正前領得建造執照之建物，其主管建築機關備查之圖說與修正附表項目不符，致延宕作業時程或影響相關民眾權益，爰參考地籍測量實施規則第二百七十三條依建物請領建造執照時間，增訂第三項過渡條款之規定。

中華民國一百零九年四月九日前領得建造執照之建物，其共有部分之登記，得依一百零九年四月九日修正前之第十二點規定辦理。		

修正附表　區分所有建築物共有部分之分類及項目

分類		項目
一、共同出入空間		走廊、樓梯、樓梯間、門廳、梯廳、大廳、昇降機間、直通樓梯、安全梯、排煙室、無障礙樓梯及其他使用性質相同之項目。
二、機電設備空間	1. 電氣設備空間	**機電設備空間(台電配電場所)、機電設備空間(緊急發電機房)、機電設備空間(電錶室)**、變電室、配電室、受電室、電錶(箱)室、發電機室、緊急發電機室、電梯機房及其他使用性質相同之項目。
	2. 電信設備空間	**機電設備空間(供電信使用)**、電信室、電信機房及其他使用性質相同之項目。
	3. 燃氣設備空間	**機電設備空間(油槽室)**、日用油箱及其他使用性質相同之項目。
	4. 給水排水設備空間	**機電設備空間(自來水蓄水池)、機電設備空間(雨水機房)**、水箱、蓄水池、水塔、景觀水池機房、噴灌機房、雨水蓄留機房、水錶室、屋頂水箱、泳池機房、泵浦室、貯水槽、污水機房、污水設備(沈澱池、消毒池、曝氣池)及其他使用性質相同之項目。
	5. 空氣調節設備空間	**機電設備空間(排進風)**、排風機房、進風機房及其他使用性質相同之項目。
	6. 消防設備空間	**機電設備空間(供消防使用)**、消防設備空間、消防泵浦室、消防配電室、消防機房、防災中心及其他使用性質相同之項目。
	7. 污物處理設備空間	**機電設備空間(垃圾暫存使用)**、污水處理設施(化糞池)、資源回收空間(室)、環保室、垃圾儲藏室、垃圾暫存室、垃圾處理室、垃圾收集場及其他使用性質相同之項目。
三、管理委員會使用空間		警衛室、管理室(管理員室)、守衛室、收發室、郵務室、管理維護空間
四、公共使用空間		親子教室、公共廁所、交誼廳、會議室、辦公室、文教室、健身房、餐廳、游泳池及其他具獨立性可作為區分所有權之客體，經約定供共同使用而成為共有部分者。
五、停車空間（含車道及必要空間）		防空避難設備(室)兼停車空間、自行增設停車空間（限屬共有部分者)、車道、停車空間（場）、裝卸位、機車停車空間、垃圾車暫停區及其他使用性質相同之項目。
六、防空避難設備空間		防空避難設備(室)

修正說明：

一、本表新增。

二、為使建築管理與建物測量登記之共有部分分類或項目有一致之標準，並齊一登記機關於測量及登記時共有部分之認定原則，爰依民法第七百九十九條第二項、公寓大廈管理條例第三條、第七條、第五十八條及建築技術規則第一百六十二條第二項等規定，將區分所有建築物共有部分之項目彙整另列本附表。