檔　　號：
保存年限：

內政部　函

地址：10017臺北市中正區徐州路5號
聯絡人：江志奇
聯絡電話：(02)23566099
傳真：(02)23566230
電子信箱：moi1549@moi.gov.tw

受文者：彰化縣政府

發文日期：中華民國104年12月28日
發文字號：台內地字第1041311370號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明五(10413113700-1.pdf)

主旨：有關貴府函為區分所有建物之地面層標示為「陽臺（法定空地）」部分，得否以共有部分辦理建物第一次測量登記疑義1案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴府104年11月27日府授地測二字第1040264169號函。

二、查地籍測量實施規則第273條第3款規定，建物除實施建築管理前建造者外，其竣工平面圖載有「陽臺」、「屋簷」或「雨遮」等突出部分者，以其外緣為界，並以附屬建物辦理測量，現行有關陽臺之測量登記，係依上開規定辦理。另本部100年8月24日台內營字第1000806661號令規定略以：「……陽臺設置於地面層時，自建築物地面層外牆中心線或區劃中心線以外挑出直上方有遮蓋物之平臺，該平臺具樓地板構造連接室內樓地板，並依建築技術規則建築設計施工編第38條規定設置欄桿扶手，且平臺版上緣距直下方地面（含人工地盤）達一點二公尺以上者，得標示為『陽臺』；如平臺版上緣距直下方地面（含人工地盤）未達一點二公尺且未計入建築面積者，為設置於法定空地之

地政處　　收文:104/12/28
1040451830　　2 附件隨送

陽臺，得標示為『陽臺（法定空地）』。……前揭『陽臺（法定空地）』，如屬公寓大廈，依公寓大廈管理條例第58條規定應為共用部分……」爰設置於地面層有頂蓋之平臺，係依其構造不同及是否計入建築面積，分別標示為「陽臺」及「陽臺（法定空地）」，合先敘明。

三、次查本部前有2則回復有關「陽臺（法定空地）」請示之函文，其一為本部101年4月2日台內地字第1010144293號函，其內容係再次闡明本部100年8月24日上開令，並未就其應否辦理測量登記提出具體見解；其二為本部103年8月29日內授中辦地字第1036651887號函，其內容係就個案疑義，說明「陽臺(法定空地)」不得以附屬建物辦理建物所有權第一次測繪登記，該函並依本（104）年5月25日本部召開之「研商104 年版地政法令彙編測量類解釋函令審查會議」決議納入新版地政法令彙編，併予敘明。

四、依上開法令及函文意旨「陽臺(法定空地)」與地籍測量實施規則第273條第3款規定應載有之「陽臺」尚屬有間，應不得以附屬建物辦理測繪登記。又建物具有區分所有型態者，權利人得選擇以一般建物或區分所有建物申請登記，倘若按貴府之意見得將「陽臺(法定空地)」測繪登記為共有部分，將衍生以一般建物或區分所有建物登記方式不同，而有不同登記面積之情形，致測繪登記標準不一，未來如權利人申請變更建物登記方式，亦將產生補登或扣除「陽臺(法定空地)」面積疑義。綜上，使用執照竣工平面圖之地面層標示為「陽臺(法定空地)」部分，尚無法令依據得以共有部分辦理建物第一次測繪登記。

五、隨文檢附前揭本部相關函令影本各1份供參。

正本：臺中市政府
副本：各直轄市政府(臺中市政府除外)、各縣(市)政府、本部營建署、法規委員會、地政司【土地登記科、地籍科、測量科】 電子公文交換章 2015-12-28 09:46:33

裝

訂

線