

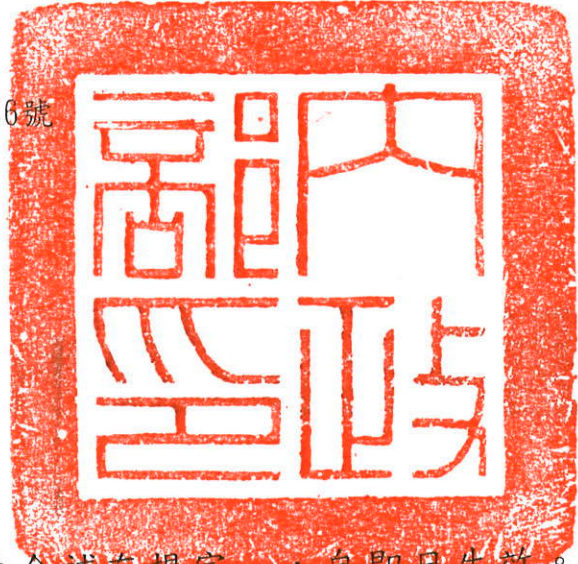
檔 號：

保存年限：

內政部 令

發文日期：中華民國100年6月15日

發文字號：內授中辦地字第1000724746號



修正「建物所有權第一次登記法令補充規定」，自即日生效。

附修正「建物所有權第一次登記法令補充規定」

部長 江宜樺



物類彙編

建物所有權第一次登記法令補充規定修正規定

- 一、債務人怠於申請辦理建物所有權第一次登記時，債權人得依法院確定判決代位申請。
- 二、共有建物所有人申辦建物所有權第一次登記，如他共有人經通知而不會同申請者，得代為申請。
- 三、夫妻聯合財產中，中華民國七十四年六月四日以前以妻名義為建物起造人而取得使用執照之未登記建物，於中華民國八十六年九月二十七日前，夫或妻一方死亡或夫妻均死亡者，仍推定為夫所有，除為妻之原有或特有財產外，夫得以自己名義或由夫之繼承人申辦建物所有權第一次登記。
- 四、於實施建築管理後且在中華民國五十七年六月六日以前建築完成之建物，得憑建築執照申請建物所有權第一次登記。
- 五、建築同一樓層之夾層超過該層樓地板面積三分之一或一百平方公尺，並有獨立出入口與門牌者，得單獨編列建號登記。
- 六、建築工程部分完竣且可獨立使用，並經核發部分使用執照之建物，得申請建物所有權第一次登記。
- 七、以樑柱架高形成第一層建物與地面架空部分，得依使用執照之記載辦理建物所有權第一次登記。
- 八、臨時建物如領有使用執照，得申辦建物所有權第一次登記。登記時應於登記簿標示部其他登記事項欄及建物所有權狀內註明：「本建物為臨時建物，公共設施開闢時，應無條件拆除。」
- 九、下列建物得辦理建物所有權第一次登記：
 - (一) 無牆之鋼架建物。
 - (二) 游泳池。
 - (三) 加油站（亭）。
 - (四) 高架道路下里民活動中心。
- 十、區分所有建物地下層依法附建之防空避難設備或停車空間應為共有部分，其屬內政部中華民國八十年九月十八日台內營字第八〇七一三三七號函釋前請領建造執照建築完成，經起造人或承受該所有權之人全體依法約定為專有部分，並領有戶政機關核發之所在地址證明者，得依土地登記規則第七十九條規定辦理建物所有權第一次登記。
- 十一、區分所有建物之騎樓，除依主管建築機關備查之圖說標示為專有

部分者外，應以共有部分辦理登記。

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分者。

十三、申請實施建築管理前建築完成之建物所有權第一次登記，申請人與基地所有權人非同一人時，有下列情形之一者，免附基地所有權人同意使用之證明文件：

(一)申請人為地上權人或典權人。

(二)因法院拍賣移轉取得建物者。

(三)日據時期已登記之建物。

(四)占用基地經法院判決確定有使用權利者。

(五)租用他人土地建築房屋且提出土地使用證明者。

十四、建物基地經辦理查封登記，仍得辦理建物所有權第一次登記。

十五、建物基地若經稅捐稽徵機關囑託辦竣禁止處分登記，於辦理建物所有權第一次登記公告時，應通知原囑託之稅捐稽徵機關。

十六、領有使用執照之建物，其建築面積與使用執照面積相符，惟部分占用基地相鄰之土地，該建物所有人得就未占用部分，申辦建物所有權第一次登記，公告時無須通知鄰地所有人。辦理登記時，應於登記簿標示部其他登記事項欄加註：「本合法建物尚有部分面積因使用鄰地未予以登記」之文字。

十七、實施建築管理前建造之建物部分占用鄰地，得比照前點規

定，就未占用鄰地部分，申辦建物所有權第一次登記。

十八、共有人之一於實施建築管理前在共有土地興建完成之房屋，申請建物所有權第一次登記時，應檢附他共有人之土地使用同意書。但該建物為基地共有人區分所有者，免檢附他共有人之土地使用同意書。

十九、申請建物所有權第一次登記，有下列情形各依其規定辦理：

（一）申請人與起造人不同係因權利移轉者，應提出權利移轉證明文件；其未檢附契稅收據者，登記機關於登記完畢後，應通報稅捐稽徵機關。

（二）起造人為限制行為能力或無行為能力人者，無須檢附贈與稅繳（免）納證明文件。

二十、區分所有權人申請建物所有權第一次登記時，依土地登記規則第八十三條規定應於申請書適當欄記明之基地權利種類，以所有權、地上權或典權為限。

二十一、已登記之建物在同一建號下就增建部分申請登記時，應以「增建」為登記原因，並以建物所有權第一次登記方式辦理登記。登記時應於登記簿標示部其他登記事項欄註記：「第○次增建，增建建築完成日期：○年○月○日」，及顯示於建物所有權狀上；公告時並應分別列示增建前後之標示。

前項建物增建部分以主管建築機關核發之他起造人增建使用執照申辦登記者，其所有權之權利範圍依權利人與增建前之建物所有權人之協議定之。

二十二、依第四點規定申請建物所有權第一次登記者，其建築執照遺失且無法補發時，得由同一建築執照已登記之鄰屋所有權人出具證明書證明申請登記之建物確與其所有已登記之建物為同一建築執照。

二十三、法院囑託查封之未登記建物，在未塗銷查封以前，債務人得檢具使用執照申請建物所有權第一次登記，登記時應將原查封事項予以轉載，並將辦理情形函知原執行法院。

前項登記前之勘測結果與查封面積不符時，其違建部分，應不予登記。

二十四、以法院核發之不動產權利移轉證書申請建物所有權第一次登記，仍須公告，如有權利關係人提出異議，依土地

法第五十九條規定處理。

二十五、依土地法第五十九條規定，於建物所有權第一次登記公告期間提出異議之「權利關係人」，係指對公告之建物所有權有爭議之人。

二十六、申請建物所有權第一次登記，因不服調處結果訴請司法機關判決確定者，其登記免再公告。經提起訴訟復撤回者，視為未起訴，如另行起訴已逾調處起訴期限，均得依調處結果辦理。

二十七、公告文貼於公告揭示處後意外毀損，不影響公告效力。

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。