

法規名稱：土地登記規則第79條

【日期文號】：內政部中華民國 101 年 4 月 2 日內授中辦地字第 1016650578 號令

【要旨】：有關同一人所有之建築物以區分所有型態申請所有權第一次登記時，其各專有部分所屬共有部分及基地應有部分之分配，應按各專有部分面積與專有部分總面積之比例，定其共有部分及基地之應有部分

【內容】：

- 一、按民法第 799 條第 4 項有關區分所有建築物應有部分比例之規定，原則上依其專有部分之面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定，此所謂之約定係指共有部分之共有人，即各區分所有人全體之約定而言。
- 二、次按民法 799 條之 2 規定：「同一建築物屬於同一人所有，經區分為數專有部分登記所有權者，準用第 799 條規定。」同一建築物屬於同一人所有，經區分為數專有部分登記所有權者，雖其使用情形與數人區分一建築物者相同，均有專有部分與共有部分，但因各區分所有權均屬同一人所有，不生專用權約定問題，區分所有人會議更無法成立。故於民法第 799 條之 2 準用同法第 799 條第 4 項但書規定「但有約定者，從其約定。」自應係區分所有建築物之各專有部分讓與他人，而形成多數之共有人時，始能由嗣後受讓之全體共有人另為約定共有部分，而非由區分建築物之同一所有人之意思即可另為共有部分之約定並拘束受讓各專有部分之全體共有人。準此，同一人所有之建築物以區分所有型態申請所有權第一次登記時，其各專有部分所屬共有部分及基地應有部分之分配，僅得準用民法第 799 條第 4 項前段之原則規定辦理，亦即應按各專有部分面積與專有部分總面積之比例，定其共有部分及基地之應有部分。
- 三、本解釋令自即日生效。