

## 合併文章：停車位之產權登記《二》

生成時間：2025-04-25 19:04:46

相關關鍵詞：停車位，停車位產權，增設車位，法定車位，無獨立權狀車位，獎勵車位，獨立權狀車位

## 停車位之產權登記《二》，許文昌老師

文章編號：409216

發布日期：2017/03/02

關鍵詞：停車位產權，獨立權狀車位，無獨立權狀車位

### ## 文章資訊

- 文章編號：409216
- 作者：許文昌
- 發布日期：2017/03/02
- 關鍵詞：停車位產權、獨立權狀車位、無獨立權狀車位
- 爬取時間：2025-02-02 20:23:56
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409216)

### ## 內文

- (三) 停車位產權採分別共有(即持份共有)方式持有，故須另訂分管契約加以特定，糾紛常起。內政部乃於民國85年9月7日以台內地字第8580947號函規定，停車位得於建物登記簿編號登記，停車位產權始走向特定化。
- (四) 有獨立權狀之車位採分別共有(即持份共有)方式持有，因此出售停車位時，依土地法第34條之1第4項規定，其他共有人有優先購買權，造成出售車位之困擾。內政部乃於95年1月17日以內授中辦地字第0950724925號函規定，地下室停車位連同所屬基地應有部分一併移轉時，如該停車位均登記有建物持分、獨立權狀及特定位置可依編號單獨進出，權利人並得自由使用、收益及處分者，他共有人無優先購買權。

- （五）一般而言，有獨立權狀之車位有土地持分。然無獨立權狀之車位，早期有的有土地持分，有的無土地持分。晚近，無獨立權狀之車位大都有土地持分，且一個車位固定為一萬分之一、一萬分之二或二萬分之一等。

- （六）停車位分為有獨立權狀車位與無獨立權狀車位二種。前者可以外賣，後者不可以外賣。增設車位及獎勵車位如符合規定條件，可以登記為有獨立權狀車位；法定車位不可以登記為有獨立權狀車位。然部分投機建商為使大樓過剩的停車位可以外賣，規劃有獨立建號之一小間建物(如儲藏室、管理室等)，將眾多車位掛在此一建物上，而成為有獨立權狀車位，而得以外賣。

----

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 停車位之產權登記《一》，許文昌老師

文章編號：409215

發布日期：2017/02/23

關鍵詞：停車位，法定車位，增設車位，獎勵車位，停車位產權

## ## 文章資訊

- 文章編號：409215

- 作者：許文昌

- 發布日期：2017/02/23

- 關鍵詞：停車位、法定車位、增設車位、獎勵車位、停車位產權

- 爬取時間：2025-02-02 20:23:55

- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409215>)

## ## 內文

停車位分為法定車位、增設車位及獎勵車位三種。所稱法定車位，指依建築相關法規規定，建築物依用途、樓地板面積等指標計算，所必須設置之停車位。增設車位，指建築物除法定車位以外，所增加設置之停車位。獎勵車位，指政府為解決停車位不足，以增加容積率鼓勵建物增設停車位。

法定車位及增設車位，免計入容積率。獎勵車位，除免計入容積率外，另給予增加容積率之鼓勵。

現行停車位之產權登記如下：

- （一）法定車位不得以主建物登載，而應於共有部分登載。因此，無法單獨取得所有權狀（即無獨立權狀之車位），故不可以賣給區分所有權人以外的人（即不可外賣）。
- （二）增設車位或獎勵車位，如與法定車位明顯區隔（不同樓層或同一樓層經隔間），且經戶政機關編列有所在地址證明，並由全體起造人協議認定非屬共同使用性質，得單獨編列建號，以主建物記載，取得所有權狀（即有獨立權狀之車位），就可以賣給區分所有權人以外的人（即可以外賣）

（待續…）

好書逗相報

我的「土地法規」小法典(第六版)於今年2月新鮮問市。本次改版，除更新法規及添加新試題外，最值得推薦的是，司法院大法官解釋(不動產部份)逐號析論，坊間難得一見。該書由元照出版，元照電話(02)23756688。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*