

檔 號：

保存年限：

法規

內政部營建署 函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號

聯絡電話：(02)87712345轉2693

傳真：(02)87712709

聯絡人：孫立言

電子郵件：gogo@cpami.gov.tw

11052

臺北市信義區基隆路2段51號13樓之3

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國101年10月19日

發文字號：營署建管字第1012923658號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送本署101年10月9日召開研商停車空間及防空避難設備集中留設，於留設之建築物重建其設置及登記執行方式會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本署101年10月3日營署建管字第1012922178號開會通知單續辦。

正本：謝組長偉松、練委員福星、金委員以容、陳委員啟中、陳教授立夫、張教授杏端、陳教授榮傳、林教授三欽、法務部、內政部地政司、內政部法規委員會、5直轄市政府、中華民國消費者文教基金會、中華民國全國建築師公會、中華民國建築開發商業公會全國聯合會、財團法人都市更新研究發展基金會、中華民國地政士公會全國聯合會

副本：本署都市更新組、建築管理組、孫研究員立言（均含附件）

署長 葉世文

內政部營建署會議紀錄

- 一、開會事由：研商停車空間及防空避難設備集中留設，於留設之建築物重建其設置及登記執行方式
- 二、開會時間：101年10月9日（星期二）上午9時30分
- 三、開會地點：本署601會議室
- 四、主持人：謝組長偉松 記錄：孫立言
- 五、出（列）席單位及人員：如簽到單
- 六、發言摘要：

（一）法務部（書面意見）：

- 1.有關本部於前次會議提供之法制意見，係就前次會議討論系爭個案之問題，建請釐清建築技術規則建築設計施工編（以下簡稱建築設計施工編）第59條之1第1款及第142條第4款規定，於爾後是否仍將產生系爭個案情形而言；且觀前次會議紀錄所載，與會之陳教授立夫亦表示本案應屬通案性問題，故建議先釐清相關問題，包括建築法第102條之1及建築技術規則規定，合先敘明。
- 2.至於依本次會議說明以觀，貴署認依貴部80年9月18日台內營字第8071337號函釋，則依上開建築技術規則規定集中設置之法定空間，其所有權仍應登記為依法設置之區分所有權人，故應無因建築技術規則與公寓大廈管理條例規定不一致之問題乙節，本部尚無意見；惟針對前次及本次會議討論之個案情形，是否依貴部前開函釋得就公寓大廈管理條例施行前後所設置之法定空間，以及依法設置之法定空間是否均得辦理登記等情形，貴部函釋是

否均得以涵蓋適用並釐清相關法律關係，仍請貴部本於權責自行審酌。

(二) 陳教授立夫：

1. 法定停車空間的設置義務在都市計畫及建築法中
明定，建築法第 102 條之 1 同樣有設置義務在一定
條件下得以免設而由政府集中興建之規定，在建築
物拆除重建時，由政府集中興建的停車位同樣有應
如何處理的問題，故本次不宜僅視為都市更新衍生
的個案，而宜視為建築管理下整體法定停車空間設
置的問題，與建築設計施工編第 59 條之 1 同樣是
不在建築基地內的停車空間，將建築法第 102 條之
1 集中興建的態樣一併考量，以資周延。
2. 法定停車空間的設置義務，在建築管理上，是否不
管區位僅須確保數量就好？或應要求設置於建築
基地內以解決本身衍生的停車需求？制度設計上
法定停車空間設置後即有產權登記的問題，政府應
一併考量。
3. 本人不認為建築法第 102 條之 1 繳交代金是免設法
定停車空間，而是繳交代金係建築物起造人與政府
之間的公法上的契約，應在契約上載明用途為集中
興建停車空間，將起造人設置停車空間的義務轉由
政府負擔，故怎麼看待這種停車空間、如果滅失的
話如何處理，應一併考量。
4. 法定停車空間於建築基地內設置，可能有單獨於基
地內設置獨立的供停車使用的建築物(主建築與附
屬建物的關係)，也可能設於建築物內(專有與共
有的關係)，將其設置於他土地時，可能是他土地
的獨立的停車空間，也可能是他建築物內的停車空
間，種種的可能性在制度設計時應一起考慮，會涉

及登記方式不一樣，交易時要受到限制。

5. 依建築設計施工編第 59 條之 1 集中興建的法定停車空間，於留設之建築物拆除興建時，主管機關如認為有重置的義務，應討論在何種空間、以法定或增設性質重置？其權利歸屬會不同，並繼續考慮登記事宜，及登記前是否任由交易情形發生，逐步解決。

(三) 張教授杏端：

內政部 80 年 9 月 18 日台內營字第 8071337 號函及公寓大廈管理條例之規定，均為針對區分所有建築物內之法定停車空間而為限制，類似本件個案中已移至他基地留設，不是該函釋或條例規範範圍，又本件個案係於 65 年興建並已登記為專有，以 85 年 5 月 29 日之解釋函將其扣住並不合理，又 B 建築物之法定停車空間留設於 A 建築物內，對 A 建築物而言，B 之法定停車空間應屬 A 建築物之自行增設部分，故本件個案已登記為專有的法定停車位於 A 建築物更新後，應繼續保持登記為專有。

(四) 陳委員啟中：

1. 宜請先釐清辦理都市更新建築物拆除重建，原建築物之建築管理程序是否已終結？如已終結，則需全部適用新法令。
2. 建築法第 102 條之 1 尚規定，停車空間適用繳納代金之標準、範圍、繳納代金及管理使用辦法，由直轄市、縣（市）政府擬訂，報請內政部核定，是尚須看直轄市、縣（市）政府是有訂有該規定。
3. 本案都市更新個案，更新實施者亦應與更新單元內 B 建築物法定停車空間所有權者協商，權利變換談

妥即可。至因 A 建築物因都市更新將 B 建築物之法定停車空間拆除，造成法定停車空間數量減少，可由直轄市、縣（市）政府修正其繳納代金規定，增訂因都市更新致原建築物法定停車位數量減少者得繳納代金。

（五）中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會：

1. 本件個案為會員辦理都市更新，遭遇問題包括施工期間法定停車空間移置，及都市更新後為 B 建築物留設之停車空間究屬法定停車空間或更新單元的自設停車空間。
2. 法定停車空間之留設為公法上的義務，提供方式最好由各基地各自提供，如無法各自提供則循建築設計施工編第 59 條之 1，再不得以則循建築法第 102 條之 1，依建築設計施工編第 59 條之 1 及建築法第 102 條之 1 者，允許區位分離。權屬部分，80 年 9 月 18 日後要有主從關係，本件個案為 80 年 9 月 18 日函之前的案子，無內政部 80 年 9 月 18 日要求的從屬關係，但設置停車位之義務要延續，建議以拆併建的方式辦理，或因為都市更新案以權利變換的方式辦理，依都市更新條例第 35 條視為原有之方式，讓設於更新單元內 B 建築物法定停車空間之所有權人參與權利變換。

（六）中華民國地政士公會全國聯合會：

1. 原 A 建築物內有 B 建築物的法定停車空間，A 建築物更新後仍有 B 建築物的法定停車空間，為解決原位於 A 建築物內有非 B 建築物區分所有權人專有的法定停車空間權益，得於 A 建築物內增設專有停車空間，B 建築物的法定停車空間由 B 建

築物之區分所有權人以價金取得，於將來 B 棟拆除重建時，其法定停車空間移回 B 基地設置，同時將設於 A 建築物內之 B 建築物法定停車空間變更使用執照為 A 建築物之自行增設停車空間，如此問題即可解決。

2. 以都市計畫的角度來看，建築法第 102 條之 1 把問題複雜化，其適用條件包括基地太小或地質不良，地質不良可設置於地面層，基地太小可要求與其他基地合併。

(七) 中華民國消費者文教基金會：

1. B 建築物之法定停車空間留設於 A 建築物之情形，於拆除重建後之登記，已有很多案例，實務執行上尚無困難，惟都市更新案愈來愈多，仍宜就通案予以處理。
2. 都市更新以權利變換方式即可解決，原登記為專有者實施者以增設停車位即可提供，或依民法第 799 條，以共有約定專用方式協議提供 B 棟人員使用，因屬私權範圍，無需在此討論。

(八) 本部地政司：

1. 依建築設計施工編第 59 條之 1 及第 142 條集中附設之法定停車空間及法定防空避難設備，本部 85 年 5 月 29 日同日以另號函釋登記予原應留設法定停車空間之區分所有權人共有，至於 80.9.18 前業登記為專有之法定停車空間所有權人，於拆除重建後，因公寓大廈管理條例第 4 條之限制，無法再取得重建後之法定停車空間，為本次會議須釐清的部分。
2. 因實體從舊，程序從新，原登記為專有之法定停車

位於建築物拆除重建，已滅失後重新設置，於 80 年 9 月 18 日後新的法定停車位第一次登記一定是共有，現行可以登記為專有的停車位僅有自設停車位與獎勵停車位。

3. 如將原 B 建築物登記為專有之法定停車位，更新後仍分配法定停車位並欲依都市更新條例第 35 條視為原有之規定繼續登記為專有，則都市更新條例第 35 條與公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項產生競合。

(九) 本署都市更新組：

1. 本件個案擬採權利變換方式實施都市更新，都市更新條例第 35 條規定「權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物，自分配結果確定之日起，視為原有。」留設於欲更新之 A 建築物內之 B 建築物之法定停車空間，可否考量依據都市更新條例第 35 條視為原有之規定，於更新後仍以專有部分登記？都市更新案可能可以此方式解套。
2. 對法定停車空間，起造人有留設之義務，買受人則有維持使用之義務，如建築物滅失，則維持使用之義務則終止，不應課以新建之起造人重置法定停車空間之義務。建議先釐清集中留設停車空間，其中一棟因拆除重建或地震等其他原因滅失時，其未滅失之建築物是否有重置義務？其法律依據為何？

(十) 本部營建署建築管理組：

1. 對於集中留設法定停車空間之產權登記事宜，85 年解釋函已有釋示，惟本件個案為 65 年興建的建築物，附設於 A 建築物內之 B 建築物法定停車空間已登記為專有，後續更新後原車位所有人仍取得專有停車位或共有停車位，得由所有權人與開發業

者協調，係屬私權部分，公法上應處理的是原有集中留設的法定停車空間應繼續保有及其後續產權如何登記，至產權登記部分本部 85 年 5 月 29 日台內營字第 00084 號函業釋示有案。

2. 建築設計施工編第 59 條之 1 需兩宗基地同時請領建築執照，並於他宗基地設置法定停車位，至建築法第 102 條之 1 繳交代金後建築基地則免設停車位，由政府收取代金後集中興建的停車位，非屬法定停車位，而是公共停車場的停車位，二者附設的停車位雖均不在同一宗建築基地內，但兩者性質不同。另依建築設計施工編第 59 條之 1 集中留設之停車位仍限制區位，僅設置的區位得不在建築基地內。
3. 建築法第 102 條之 1 與建築設計施工編第 59 條之 1 設置的停車位雖然均與主建築物區位分離，但性質不同。依建築法第 102 條之 1 是繳交一定金額由政府用以解決都市停車問題免予設置法定停車空間，然建築設計施工編第 59 條之 2 仍需設置法定停車空間，並因依公寓大廈管理條例之規定，故於產權登記上需與主建物勾稽在一起。
4. A 建築物都市更新將屬 B 建築物之法定停車位一起拆除，B 建築物之法定停車位是否滅失？或因 B 建築物仍然存在而未滅失？如為滅失，則須適用新法令，法定停車位登記不能與主建物分離，如拆除執照與建造執照一起申請以保 B 建築物主建物與法定停車空間之間的連帶關係，即 B 之法定停車位非滅失的狀態，且本部亦解釋施工期間應移設其他地方，如此 B 棟法定停車位方未滅失。
5. 不僅都市更新案件，所有在本部 90 年 9 月 18 日函

釋前之建築物拆除重建，重建後附設的法定停車位都應回到公寓大廈管理條例之規範，法定停車位為共用部分，無法登記為專有，及不得與主建物分離。

6. 有關集中留設停車空間之建築物拆除重建，如不負擔原他棟留設於集中的法定停車空間重置之義務，則無法請領拆除執照，至因地震或等其他原因滅失，則依其他法律辦理，法律關係應無疑義。

七、結論：

- (一) 都市更新條例第35條規定「權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物，自分配結果確定之日起，視為原有。」但該條例未排除公寓大廈管理條例之適用，實施都市更新後新建之建築物如為公寓大廈者，其附設之法定停車空間仍應符合公寓大廈管理條例第4條第2項及第58條第2項之規定。
- (二) 建築法第102條之1有關停車空間繳納代金之規定，與建築技術規則建築設計施工編第59條之1停車空間集中留設之規定，二者立法目的及執行方式不同。建築法第102條之1規定「一定標準以下及建築物位於都市計畫停車場公共設施用地一定距離範圍內」始得由起造人繳納代金，按各直轄市、縣（市）政府所定繳納代金規定，繳納代金後建築基地得免設法定停車空間，繳交之代金並由直轄市、縣（市）政府統籌運用於購置或興建停車空間，該停車空間所有權登記為直轄市、縣（市）所有；至依建築技術規則建築設計施工編第59條之1集中留設之法定停車空間，仍有留設法定停車空間之義務，並依本部85年5月

29日台內營字第00084號函辦理產權登記。至建築技術規則建築設計施工編第59條之1集中留設停車空間之規定，有助於小規模建築基地合併留設法定停車空間提高建築基地設置停車空間之效益，及解決建築物為變更使用致需增加法定停車空間數量時增設之困難，該條文仍有保留之必要。

- (三) 法定停車空間係為解決建築物本身衍生之停車需求而要求設置，集中留設於A建築物內之B建築物之法定停車空間，於A建築物拆除重建時，仍應確保B建築物法定停車空間數量，至重建後之B建築物之法定停車空間產權登記，本部85年5月29日台內營字第00084號函業釋示有案，仍應依該函釋辦理。至於本部80年9月18日函釋前業登記為專有之法定停車空間，參與都市更新建議得採權利變換方式辦理，屬私權範圍，宜自行協調其權益。
- (四) 本件個案中，為留設於A建築物內屬B建築物之法定停車空間且原登記為專有者之權益，建議更新實施者日後得考量以自行增設停車位使其繼續得登記專有停車位。

八、散會。

內政部營建署會議簽到單

一、開會事由：研商停車空間及防空避難設備集中留設，於留設之建築物重建其設置及登記執行方式

二、開會時間：101年10月9日（星期二）上午9時30分

三、開會地點：本署601會議室

四、主持人：謝組長偉松

謝偉松

孫立言

記錄：孫立言

五、出（列）席單位及人員：

練委員福星	(請假)			
金委員以容	(請假)			
陳委員啟中	陳啟中			
陳教授立夫	陳立夫			
張教授杏端	張杏端			
陳教授榮傳	(請假)			
林教授三欽				
單位名稱	職稱	簽名	職稱	簽名
法務部	(請假, 提書面意見)			
內政部地政司			視察	葉秋志
內政部法規委員會		(請假)		
臺北市府				
高雄市政府				
新北市政府		(請假)		
臺中市政府				

臺南市政府				
中華民國消費者文教基金會	黃老偉			
中華民國全國建築師公會			林材碩	
			王德生	
中華民國建築開發商 中業公會全國聯合會	張張	于俊明		張理邦
財團法人都市更新研 究發展基金會				
中華民國地政士公會 全國聯合會		范之忠		
本署都市更新組		林(在)壽		柯清浩
本署建築管理組：				
黃副組長仁鋼	黃 仁 鋼			
楊科長哲維	楊 哲 維			
樂科長中正	樂 中 正			
三科	陳 清 浩			

