

第三章 公寓大廈地下層停車空間之相關 概念

第一節 停車空間之概念

區分所有建築物之停車空間，種類不一，依登記方式可區分為專有部分與共用部分，在專有部分者，即具有構造上與使用上獨立性，得為區分所有權之客體；在共用部分者，得以讓售契約、規約、共有之法理等途徑為區分所有權人設定專用使用權。因登記機關法令多次變更，產權登記複雜，停車空間之登記方式有獨立建物或共用部分不同，且停車位價值上漲而越顯「區分所有建築物與基地之一體性原則」與「契約自由原則」間之緊張關係，於公寓大廈管理條例施行後，有偏向區分所有「區分所有建築物與基地之一體性原則」之勢，尤有甚者，公寓大廈管理條例於民國九十二年十二月三十一日修正第三條第八款有關「業經取得停車空間建築物所有權者」之規定，未解決已存在之問題，反更易造成社會大眾之誤會與爭執。

深究其主要爭議在於停車空間未如房屋或其他定著物般有不同於基地之使用效益，導致停車空間本身之財產性質在法律上容易遭其基地之使用權能所涵括因「區分所有建築物與基地之一體性原則」而遭忽略，然於交易實務上卻仍將之視為與房屋相同之不動產，將停車空間與基地分別出售，此間必將產生齟齬。本文以下擬先說明停車空間意義之辨明及種類、次說明常見地下層停車空間之歸屬及登記，參酌實務見解並分析之。

第一項 停車位、停車空間與停車場之概念

於法規上大致上有二種用語，有以「停車場所」稱之，如依都市計畫第四十二條、平均地權條例第三十三條、停車場第二條、臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會設置要點、都市計畫定期通盤檢討實施辦法、都市計畫細部計畫審議原則、都市計畫法臺灣省施行細則、獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法等亦有相同之用語；有以「**停車空間**」稱之，如有建築法第一百零二條之一第一項：「建築物依規定應附建防空避難設備或停車空間…」、建築技術規則建築設計施工編第五十九條以下、建物所有權第一次登記法令補充規定、臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點、高雄市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例、臺中縣建築物增設停車空間鼓勵要點、高雄縣都市更新自治條例等亦如是；甚至具民事有實體法屬性之公寓大廈管理條例第五十八條第二項亦稱之。

首先區別停車場與停車空間之用語，以都市計畫法第四十二條規定，都市計畫地區範圍內，應視實際情形分別設置道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、民用航空站、停車場所…等公共設施用地。都市計畫地區內之停車場所是公共設施用地，此乃土地使用分區管理之性質，依都市計畫法第四十三條規定，應就人口、土地使用、交通等現狀及未來發展趨勢，決定其位置與面積，與停車空間並不相同。簡言之，停車場大多所指停放機車或汽車之用地而言，應屬一集合名詞；而建築法規上之「停車空間」應係指建築物興建時，依其使用用途，必須附設於建築基地內，而供汽車或機車停放之空間而言。於建築相關法規中，大多所涉及者，應為設置之地點、建築物空間大小之利用以及設計之尺寸等為內容。兩者用語要屬不同，然相同者為，兩者均非單指一種停車位產權之問題。

其次，停車空間與停車位亦非同一，蓋以停車空間之構成觀之，停車空間應具有（一）停車位：車輛或機車停放之位置。（二）出入口：車輛進出建築基地或建築的開口，如建築技術規則建築設計施工編第一百三十五條之規定。（三）

緩衝空間（車道）：為銜接建築物線或騎樓（人行道），供等候或退讓之空間或空地，如建築技術規則建築設計施工編第五十九條之一第二款之規定。（四）車道：供車輛、機車通行、進出、迴轉之通道，如建築技術規則建築設計施工編第六十條第一項第一款至第三款、同法第六十一條。（五）升降機：供車輛垂直方向移動之機械設備。（六）附屬設備：例如：通風（氣）設備、消防設備、照明設備、警報設備等¹⁰⁵。準此，停車位應僅為停車空間內劃分之一定區域而言，意即停車位僅為組成停車需求之一個基本元素或要件而已，為不動產買賣交易上之俗稱，顯然不得將停車位與停車空間相互混淆，一併視之¹⁰⁶，於停車場亦做相同之解釋。

第二項 停車空間之種類

停車空間之種類，因其分類方式之不同而有異，以下分述之¹⁰⁷：

一、 依法令根據為區分：

- （一）法定停車空間：指適用建築法之地區，所有建築物均必須依照都市計畫或建築技術之相關法令，依照建築物之用途與總樓版面積之不同，必須強制設置之停車空間。
- （二）增設停車空間：指除上述之法定停車空間數量之外，由建商依據建築物增設停車空間鼓勵要點，以剩餘樓地板面積或法定空地自行設

¹⁰⁵ 廖文忠著，同前註 75，第 59 頁。

謝雨真著，同前註 38，第 92 頁。

¹⁰⁶ 莊柏毅著，自所有權之權能論公寓大廈「停車空間建築物所有權」，軍法專刊第五十一卷第四期，第 22 頁。

然一般文獻仍有將停車空間與停車位等同視之，例如許仁舉著，停車位產權登記之探討，土地事務月刊第三五〇期，第 4 頁；謝在全著，同前註 36，第 13 頁。

¹⁰⁷ 廖文忠著，同前註 75，第 60 頁至第 62 頁。

林旺根著，停車空間產權與交易糾紛之關係，現代地政第一三八期，第 18 頁。

有論者認為，停車空間無須區分多種類，蓋上開鼓勵增設要點或獎勵民間投資興建停車場辦法均為涉及停車空間之產權登記方式。登記之方式仍應依土地登記規則之「共用部分」、「專有部分」二種，且不動產登記具有公示與公信原則，是僅需區分為「法定停車空間」及「非法定停車空間」即可，參楊智守著，公寓大廈停車空間實務問題研析，全國律師二〇〇二年十月號，第 85 頁。

置之停車空間。

- (三) 獎勵停車空間：指依建築技術規則建築設計施工編第五十九條之二規定獎勵增設之停車空間，而其授權省、市主管機關訂定建築物增設停車空間鼓勵要點包括，「臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點」、「台灣省建築物增設停車空間實施要點」及「高雄市鼓勵增設停車空間實施要點」。

二、 依設置地點區分

- (一) 室外之停車空間：指設置於地面層以上之停車空間，通常此類以增設停車空間居多。位於地面層以上之停車空間，大致上得分為法定空地停車空間及非法定空地停車空間。
- (二) 室內之停車空間：指設置於地面層以下之停車空間，例如地下室停車空間。

三、 依形式規格區分

- (一) 平面式停車空間：指所有停車設備均無利用機械之方式。
- (二) 機械式停車空間：所有停車設備均以機械方式為之。
- (三) 混合式停車空間：指上述兩種之混合。

四、 依與防空避難設備之關係為區分

- (一) 防空避難設備兼法定停車空間：指依建築技術規則設計施工編第一百四十二條第六款之規定，利用防空避難設備兼作停車空間使用者。
- (二) 非防空避難設備兼法定停車空間：指法定停車空間與防空避難設備為區隔使用者。

第二節 公寓大廈地下層所有權之歸屬與使用管理

現代的公寓大廈在建築設計上，於一定高度以上之建築物必須有地下層的建築結構，以穩固建築物的結構安全。另外地下層往往亦為各層樓生活上所必備之排水、給水、空調、變電設備、防火防空避難設備、電梯機房，甚至其他屬於大樓住戶間共用之設施（如親子教室、健身館、圖書室、游泳池）等使用，逐漸成為區分所有建築物不可或缺之空間。尤其，隨都市化程度愈高，汽車已成為家家戶戶必備之交通工具，停車位需求日增月益，既無多餘的平面空地可容納，藏儲於地下乃勢所必然。而區分所有建築物之地下層所有權歸屬之糾紛，泰半之原因係源自於停車空間權利歸屬之爭執，則其來有自。

當停車空間位於地下層時，首需瞭解地下層在區分所有建築物之法律地位，以釐清此項建築物內部之停車空間所有權及使用權之歸屬。惟現行法規有所缺漏，致無明確之規則可資遵循，時生地下層停車空間所有權與使用權之紛爭。按區分所有建築物之共用部分，原則上應依土地登記規則第八十一條規定登記為各相關區分所有權人分別共有，惟地下層可否成為單獨產權而登記為個人所有？首需釐清者為地下層之性質，藉此說明始得將地下層所有權之歸屬明確化，另外地下層另一重要之問題為使用管理權之部分，亦為現行實務上常見之糾紛，以下析述之。

第一項 所有權之歸屬

地下層通常乃指一棟建築物地面層與地基間之空間，而基地板面在地平面以下之建物部分而言¹⁰⁸，建築技術規則建築設計施工編第一條第十六款規定：「地

¹⁰⁸ 何明楨撰，建築物區分所有之研究，政治大學法律研究所碩士論文，民國七十二年六月，第35頁。

下層：地板面在基地地面以下之樓層。但天花板高度有三分之二以上在基地地面上者，視為地面層。」即揭斯旨。就公寓大廈地下層之使用空間而言，地下層除自行建造而供作一般專有部分使用者（如店鋪、商場、餐飲業、辦公室或住宅等）外，約可分為二大部分，其一為一般之共用部分，如樓梯間、機械室、配電室、瓦斯管線、給水排水設備等；其二為停車空間或防空避難室（或者二者兼用）之用。因此，許多人常誤解地下層之涵意而與停車空間、防空避難室混為一談，而造成理解上之不易。事實上地下層僅為地板面在基地地面以下之建物而言，而停車空間及防空避難室只不過是附在其中，而成為地下層之停車空間以及地下層之防空避難室。

日本學者對地下層，有認為其性質上、構造上為共用部分者；亦有認為可為專有部分者，但日本大阪高院昭和五十五年二月二十九日判決認為該案地下室車庫，雖然有獨立出入口及分隔牆壁等，在構造上得為獨立建物使用，但因為顧及汽車停車空間使用需求，以及在設計之初，地下室的天花板為整棟建築物之配管、配線所在，且地下室地板面底下為污水處理場，須隨時派人經此前往清理，乃認為該部分為全體區分所有權人共同使用目的所建造，應屬共用部分。綜上所述，地下層與建築物本體之關係如何，究屬於區分所有建築物之專有部分亦或是共用部分，即使在日本亦為重要爭論之一¹⁰⁹。

而在我國由於土地登記規則於民國三十五年十月二日公佈施行時，因當時尚處於農業社會階段，都市化程度不深，高樓大廈集居型態亦不明顯，故關於「建物所有權第一次登記」、「區分所有建築物」之登記規定，均付之闕如。其後，於民國六十七年一月十二日雖曾小幅修正，但關於「建物所有權第一次登記」、「區分所有建築物」之登記程式，直至民國六十九年一月二十三日大幅修正時，始有相當規定，並成為現行土地登記規則之基本架構。有鑑於關於區分所有建築物地下層權屬之實務見解多而分歧，本文擬以民國六十九年一月二十三日為區分時點，說明修正土地登記規則前後對地下層權屬之認定標準，以下分述之：

¹⁰⁹ 廖文忠著，同前註 75，第 65 頁。

一、 民國六十九年一月二十三日修正前

如前所述，民國六十九年一月二十三日以前完工之區分所有建築物於申辦產權登記時既然「無法可依」，顯然僅能依賴當時主管機關發布之函令解釋，認定並辦理區分所有建築物地下層之產權歸屬。

依內政部六十八年度台內地字第○○○三五七號函所示，內容摘要：「…三、區分所有建物之地下層及屋頂突出物等，如依建物執照或使用執照記載非屬共同使用性質，且已編列門牌或該區分所有權人於該棟建物內已有獨立門牌者，得申請單獨編列建號，辦理建物所有權第一次登記，並依下列規定辦理：（一）建造執照或使用執照未列明所有權人者，除全體區分所有權人另有協議外，推定為該建築物全體區分所有權共有。（二）該地下層及屋頂突出物除為該建物全體區分所有權人共有或另有其使用權利之證明檔者外，其所有權人須經協議享有使用基地之權利。」原則上，以建造執照或使用執照上記載非屬共同使用性質，且已編列門牌或該區分所有權人於該棟建築物內已有獨立門牌者，得申請單獨編列建號。若未列明所有權人者，除全體區分所有權人另有協議外，推定為該區分所有建築物之全體區分所有權人所共有。換言之，地下層為建築物全體區分所有權人所共有，乃為最基本之權利歸屬狀態。本函令雖已明確將具有共同使用性質之地下層，排除登記為單獨所有之外，惟其判斷區分所有建築物地下層之法律性質，尚未觸及物權標的物獨立性之原則。一旦區分所有權人其中一人佔有使用未辦理產權登記之地下層時，地下層之產權歸屬究屬一樓區分所有權人所有，亦或是全體區分所有權人共有，即生爭議¹¹⁰。

二、 民國六十九年一月二十三日修正後

內政部於民國六十九年一月二十三日台內地字第五五九八三號令修正發布土地登記規則（同年三月一日施行）該法第七十二條規定：「區分所有建物之共

¹¹⁰ 林永汀著，停車位實例問題研析，世潮出版有限公司，一九九八年十月初版，第 17 頁至第 30 頁。

同使用部分，未能依第六十九條第一項規定辦理者，得另編建號，單獨登記，並依下列規定辦理：一、同一建物所屬各種共同使用部分，應視各區分所有權人實際使用情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。但部分人不需使用該共同使用部分者，得予除外。二、共同使用部分之所有權，應於各相關區分所有建物所有權移轉時，隨同移轉於同一人。三、區分所有建物共同使用部分，不得分割。四、登記機關於登記時，應於登記用紙備考欄註明下列事項：（一）於該號建物登記簿標示部備考欄，記明「本建物係某某建號之共同使用部分，其所有權須隨同各該建號建物移轉」字樣。（二）於各相關區分所有建物登記簿標示部備考欄，記明「共同使用部分見某某建號，其所有權須隨同本號建物移轉」字樣。」；同法第七十三條規定：「區分所有建物之地下層或屋頂突出物等，如依使用執照記載非屬共同使用性質，並已編列門牌者，得視同一般區分所有建物，申請單獨編列建號，辦理建物所有權第一次登記。」明文規定地下層之登記方式。而地下層之性質，係屬於「主建物」或「共同使用部分」，應依其使用執照所記載者為準¹¹¹；是否屬於「非共同使用性質」，則可由當事人依民法規定按契約合意為之¹¹²，準此，地下層並非不可單獨為所有之客體¹¹³。斯時，行政實務上對於地下層權屬之認定仍著重於使用執照所載之內容為準，即地下層之「使用性質」。

嗣後，依最高法院七十五年度臺上字第九〇七號判決理由認為：「民法第八百條之適用，以數人係區分一建築物而各有其一部分之情形為前提。此項區分之一部分，學者間稱之為建築物區分所有權之客體，依物權標的物獨立性之原則，必須構造上及使用上均須具有獨立性者始足當之，亦即被區分之部分，須在建築構造上可與建築物之其他部分隔離，以及具有獨立之出入門戶，可作為一建築物單獨使用而後可。本件地下室之系爭出入口，原判決既認定係設在上訴人地面層房屋之店門位置，似須通過上訴人之建築物始能出入，倘另一出入口，亦須通過

¹¹¹ 參照內政部七十二年六月二十四日台內地字第一六五一二七號函。

¹¹² 參照內政部七十二年六月十六日台內地字第一五九六九〇號函。

¹¹³ 參照內政部七十二年九月二十六日台內地字第一八三一六三號函。

他人之建築物，方能出入，則系爭地下室已不具使用上獨立性，即無民法第八百條之適用。」據上判決所示，最高法院就建築物區分所有權之客體，已採行學者所提之建築物區分所有權理論。本件判決不但肯定地下層得獨立為建築物區分所有權之客體，更進一步提出學說通說所認定之構造上與使用上獨立性原則，作為個案判斷之準則，殊值肯定（最高法院七十九年度臺上字第一一四七號判決、八十八年度臺上字第一五五三號判決亦採相同之見解）。此項實務之見解雖係以民法規定為定論，然於公寓大廈管理條例規定之適用，亦應如是解。而土地登記規則第八十二條第一項規定：「區分所有建物之地下層或屋頂突出物等，其非屬共用部分，並已由戶政機關編列門牌或核發其所在地址證明者，得視同一般區分所有建物，申請單獨編列建號，辦理建物所有權第一次登記。」應係本於相同意旨¹¹⁴。分析如下：

- （一）地下層須具備構造上及使用上之獨立性，始得成為區分所有權之客體，否則本質上即應歸屬於共用部分。（參照公寓大廈管理條例第三條第三、四款與民法物權編條文修正草案第七百九十九條第二項。）
- （二）地下層縱具有構造上之獨立性與外部通行之直接性，但若性質上係作為區分所有建築物之共用部分使用者，例如附建防空避難之設備，或作為區分所有權人之法定停車空間使用者，該地下層應解釋為欠缺使用上之獨立性，當然不具有專有部分之要件，不得作為區分所有權之客體¹¹⁵。
- （三）地下層可否成為區分所有權之客體，與其建築成本及方法應無關連。最高法院七十一年度臺上字第一一九三號判決認：「民法第七百九十九條所謂共同部分，係大門、屋頂、地基、走廊、階梯、隔壁等，性質上不許分割而獨立為區分所有客體之部分而言。系爭地下層之面積達二七一·六五平方公尺，為該大廈之一層（連地上七層共八層），其建造須挖土作成擋土牆，建造成本較之地上層有過而無不及，倘非專為規劃投資施工關建，不

¹¹⁴ 吳啟賓著，前揭註 10，第 14 頁至第 15 頁。

¹¹⁵ 參照最高法院八十年度台上字第一七一七號判決。

可能形成，依一般社會交易觀念，性質上當非不得獨立為區分所有之客體。」云云，似有值得商榷之餘地¹¹⁶。

第二項 使用管理

公寓大廈地下層既得單獨所有，而在「所有權」之外必須探討的是其「使用管理」之問題。依民法第七百六十五條規定，區分所有建築物的地下層所有權人，毫無疑問的可以在法令的限制範圍內自由使用、收益該地下層，亦得處分該地下層。法條所謂之「處分」，依學說之通說應兼指「事實上之處分」和「法律上之處分」二者，因此地下層所有權人自得將地下層出租或讓與使用權而收取使用之對價。

再者，區分所有建築物之地下層其性質上係作為區分所有建築物之共用部分時，由區分所有權人全體共有或協議由部分區分所有權人共有時，固應依土地登記規則第九十四條之規定不得分割，且應隨同各相關專有部分移轉、設定、或為限制登記，然在使用上，依民法第八百十八條規定，各共有人固可按其應有部分，對於共有物之全部為使用收益，且依民法第八百二十四條規定，原則上亦應由共有人共同管理。但共有物之管理，共有人可以依契約予以訂定（參照民法第八百二十條第一項）；且依最高法院五十七年臺上字第二三八七號判例，並非不得由各共有人以分管方式「劃定範圍使用共有物」；更可依最高法院六十二年臺上字第一八〇三號判例，經共有人全體之同意，由共有人中之一人對共有物之全部予以使用收益。因此區分所有建築物地下層之共有人，對地下層的使用、收益或管理辦法，並非不可透過「分管契約」約定之，由共有人一人或數人取得對地下層的使用、收益或管理之權；分管契約訂立後，依最高法院四十八年臺上字第一〇六五號判例，共有人縱將其應有部分讓與第三人，分管契約對於受讓該共有物應有部分之第三人仍繼續存在。依分管契約取得地下層使用、收益、管理之權的共

¹¹⁶ 謝在全著，前揭註 36，第 432 頁。

有人，亦可將其對地下室之「用益權」讓與他人，自己收取租金，受讓「用益權」之受讓人則仍應分管契約之拘束。

第三節 地下層停車空間之所有權及登記

第一項 地下層法定停車空間

第一目 意義

法定停車空間既係就建築物整體之法定停車位為計算之基礎，並非每一個個別停車單位¹¹⁷。按建築附設停車空間，指建築物依建築法令規定，應附設專供車輛停放之空間（參照停車場法第二條第五款），此所謂「建築法令規定」主要指建築法第一百零二條之一第一項規定：「建築物依規定應附建防空避難設備或停車空間；其防空避難設備因特殊情形施工確有困難或停車空間在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者，得由起造人繳納代金，由直轄市、縣（市）主管建築機關代為集中興建。前項標準、範圍、繳納代金及管理使用辦法，由直轄市、縣（市）政府擬訂，報請內政部核定之。」此為法定停車空間之法源。而關於建築物附設停車空間之數量、設置、停車位之度量、車道及其他設備等，分別規定於建築技術規則建築設計施工編第五十九條、第五十九條之一、第六十條至第六十二條¹¹⁸。易言之，法定停車空間應係指建築物於申請建築時，應按建築法令規定必須強制附建之停車空間而言。

¹¹⁷ 林永汀著，論得為買賣的地下式停車位（上），軍法專刊第四十四卷第四期，第 22 頁。

¹¹⁸ 建築技術規則建築設計施工編

第五十九條

建築物新建、改建、變更用途或增建部分，依都市計畫法令之規定，設置停車空間。其未規定者，依下表規定。但建築物變更用途後應附設之標準與原用途相同或較寬者，依本編中華民國八十二年三月一日修正發佈施行前之停車空間規定。

類別	建築物用途	都市計畫內區域		都市計畫外區域	
		樓地板面積	設置標準	樓地板面積	設置標準
第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物。	三〇〇平方公尺以下部分。	免設。	三〇〇平方公尺以下部分。	免設。
		超過三〇〇平方公尺部分。	每一五〇平方公尺設置一輛。	超過三〇〇平方公尺部分。	每一五〇平方公尺設置一輛。
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物。	五〇〇平方公尺以下部分。	免設。	五〇〇平方公尺以下部分。	免設。
		超過五〇〇平方公尺部分。	每一五〇平方公尺設置一輛。	超過五〇〇平方公尺部分。	每三〇〇平方公尺設置一輛。
第三類	旅館、招待所、博物館、科學館、歷史文物館、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族館、音樂廳、文康活動中心、醫院、殯儀館、體育設施、宗教設施、福利設施等類似用途建築物。	五〇〇平方公尺以下部分。	免設。	五〇〇平方公尺以下部分。	免設。
		超過五〇〇平方公尺部分。	每二〇〇平方公尺設置一輛。	超過五〇〇平方公尺部分。	每三五〇平方公尺設置一輛。
第四類	倉庫、學校、幼稚園、托兒所、車輛修配保管、補習班、屠宰場、工廠等類似用途建築物。	五〇〇平方公尺以下部分。	免設。	五〇〇平方公尺以下部分。	免設。
		超過五〇〇平方公尺部分。	每二〇〇平方公尺設置一輛。	超過五〇〇平方公尺部分。	每三五〇平方公尺設置一輛。
第五類	前四類以外建築物，由內政部視實際情形另定之。				
<p>說明：</p> <p>(一) 表列總數地板面積之計算，不包括室內停車空間面積、法定防空避難設備面積、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物等類似用途部分。</p> <p>(二) 第二類所列停車空間之數量為最低設置標準，實施容積管制地區起造人得依實際需要增設至每一居住單元一輛。</p> <p>(三) 同一幢建築物內供二類以上用途者，其設置標準分別依表列規定計算附設之，唯其免設部分應則一適用。其中依類未達該設標準時，應將各類樓地板面積合併計算依較高標準附設之。</p> <p>(四) 國際觀光旅館應於基地地面或法定空地上按其客房數每滿五十間設置一輛大客車停車位，每設置一輛大客車停車位減設上表三輛停車位。</p> <p>(五) 建築基地達一、五〇〇平方公尺之公有建築物，應按表列規定加倍附設之。</p> <p>(六) 依本表計算設置停車空間數量未達整數時，其零數應設置一輛。</p>					

第五十九條之一

停車空間之設置，依下列規定：

- 一、停車空間應設置在同一基地內。但二宗以上在同一街廓或相鄰街廓之基地同時請領建照者，得經起造人之同意，將停車空間集中留設。
- 二、停車空間之汽車出入口應銜接道路，地下室停車空間之汽車坡道出入口並應留設深度二公尺以上之緩衝車道。其坡道出入口鄰接騎樓（人行道）者，應留設之緩衝車道自該騎樓（人行道）內側境界線起退讓。
- 三、停車空間部分或全部設置於建築物各層時，於各該層應集中設置，並以分間牆區劃用途，其設置於屋頂平臺者，應依本編第九十九條之規定。

第二目 所有權之登記及歸屬

一、 地下層法定停車空間登記之沿革

(一) 民國八十年九月十八日以前

在民國六十九年一月二十三日土地登記規則大幅修正前，完工的區分所有建築物所有權之歸屬，可依使用執照、建物完工平面圖所註載之各層樓建物所有權人，或依原始起造人之協議，而認定各層樓建物之所有權人，縱為地下層建物亦然。

四、停車空間設置於法定空地時，應規劃車道，使車輛能順暢進出。

五、附設停車空間超過三〇輛者，應依本編第一百三十六條至第一百三十九條之規定設置之。

第六十條

停車空間及其應留設供汽車進出用之車道，規定如下：

一、每輛停車位為寬二·五公尺，長六公尺；大型客車每輛停車位為寬四公尺，長十二公尺。但設置於室內之停車位，其二分之一車位數，每輛停車位寬度及長度各寬減二十五公分。

二、機械停車設備每輛為寬二·二公尺，長五·五公尺及淨高一·八公尺。

三、基地面積在一·五〇〇平方公尺以上者，其設於地面層以外樓層之停車空間應設汽車車道（坡道）。其供雙向通行且車道服務車位數未達五十輛者，得為單車道寬度；五十輛以上者，自第五十輛車位至汽車進出口及汽車進出口至道路間之通路寬度，應為雙車道寬度。

四、實施容積管制地區，每輛停車空間（不含機械式停車空間）換算容積之樓地板面積，最大不得超過四十平方公尺。

前項機械停車設備之規範，由內政部另定之。

第六十一條

車道之寬度、坡度及曲線半徑應依下列規定：

一、車道之寬度：

（一）單車道寬度應為三·五公尺以上。

（二）雙車道寬度應為五·五公尺以上。

（三）停車位角度超過六十度者，其前方車道之寬度應為五·五公尺以上。

二、車道坡度不得超過一比六，其表面應用粗面或其他不滑之材料。

三、車道之內側曲線半徑應為五·〇公尺以上。

第六十二條

停車空間之構造應依下列規定：

一、停車空間及出入車道應有適當之鋪築。

二、停車空間設置戶外空氣之窗戶或開口，其有效通風面積不得小於該層樓地板面積百分之五或依規定設置機械通風設備。

三、供停車空間之樓層淨高，不得小於二·一公尺。

由於內政部之函示認為，須待整棟大廈各區分所有建築物均完成建物所有權第一次登記，始能辦理公共使用部分之分別共有與公同共有登記，往往已經拖延一段時日，造成公共使用部分都未辦理產權登記之情形¹¹⁹。土地登記規則民國六十九年一月二十三日修正後，依舊土地登記規則第六十九條、第七十二條、第七十三條之規定，法定停車空間登記方式概約有下列之情形¹²⁰：

1、 主建物

如依使用執照記載非屬共同使用性質，並已編列門牌或核發地下室所在地址者，得依舊土地登記規則第七十三條之規定¹²¹，視同一般區分所有建物，申請單獨編列，辦理建物所有權第一次登記。內政部民國七十二年六月十六日台內地字第一五九六九〇號函¹²²亦認為在使用執照核發後得在戶政機關申請核發「該門牌地下室之證明」（即防空避難所在地證明書），並在使用執照記載「非屬共同使用性質」，或由使用執照的起造人依照民法規定「合意」協議分配並「具結」確屬非共同使用性質後，得就該防空避難室或停車場，視同一般區分所有建物另編建號，准為申辦建物所有權第一次登記，此為一般建設公司或消費者所通常採用之方式。有單獨的建物持分所有權狀，可將停車空間單獨出售與使用停車空間之人。承買停車空間者大部分係取得共有持分建物所有權狀者。

2、 共同使用部分

按舊土地登記規則第七十二條規定¹²³，辦理共同使用部分之登記者，即未能

¹¹⁹ 內政部民國六十三年十月二十九日台內地字第六〇〇三二九號函、六十六年八月五日台內字第七四五〇七七號函、六十六年十二月五日台內地字第七五二二三一號函。詳見林永汀著，同前註 110，第 25 頁至第 26 頁。

¹²⁰ 林旺根著，同前註 107，第 20 頁。

¹²¹ 民國六十九年一月二十三日修正土地登記規則第七十三條規定：「區分所有建物之地下層或屋頂突出物等，如依使用執照記載非屬共同使用性質，並已編列門牌者，得視同一般區分所有建物，申請單獨編列建號，辦理建物所有權第一次登記。」

¹²² 內政部民國七十二年六月十六日台內地字第一五九六九〇號：「…（二）建物地下層供防空避難設備及停車位使用，如依第一項之規定認定非屬共同使用性質，並已依本部 72.03.07 台內營字第一四二三五二號函規定取得該號門牌地下室之證明者，得依土地登記規則第七十三條規定辦理建物所有權第一次登記。…」

¹²³ 民國六十九年一月二十三日修正土地登記規則第七十二條規定：「區分所有建物之共同使用部分，未能依第六十九條第一項規定辦理者，得另編建號，單獨登記，並依下列規定辦理：一、同一建物所屬各種共同使用部分，應視各區分所有權人實際使用情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。但部分區分所有權人不需使用該共同使用部分者，得予除外。二、共同使用部分之所有權，應於各相關區分所有建物所有權移轉時，隨同移轉於

測繪於主建物者，應視實際情形分別合併，另編建號：(1) 登記為全體區分所有權人所有（俗稱為大公）。(2) 登記為部分區分所有權人共有（俗稱為小公）。而其建號應於各區分所有建築物之所有權狀中證明之，不另發給所有權狀。此種方式將區分所有建築物之共同使用部分，如水箱、樓梯、消防設備、變電室、地下室停車空間等分別合併另編建號，而得單獨登記為各相關區分所有權人共有。簡言之，未承買法定停車空間者，依該規定協議產權登記應有部分面積承買法定停車空間少。此方式較不利於所有權人，蓋停車空間設置之停車單位數，未必與全棟大樓住戶數相同，如按全體住戶按建築物面積計演算法定停車空間之應有部分比例，再抽籤使用，時生所有權與使用權衝突之情形。

至關於登記機辦理區分所有建築物共同使用部分之登記時，對於共用部分僅建立標示部即可，並於備註欄記明「本建物係○○建號…等之共同使用部分，其所有權須隨同各該建號建物移轉，所有權人詳見各該建號登記簿」字樣，免再設立所有權部及他項權利部，並免發權利書狀；於各相關區分所有建物登記簿標示部備考欄記明「共同使用部分見○○建號（持分○分之○），其所有權項隨同本號建物移轉」字樣；並於建築改良物所有權狀主任署名欄上方空白處記明「本建號建物共同使用部分○○建號持分○分之○」字樣（參照內政部民國七十一年十月二十日台內地字第一〇一九八五號函）。若地下層停車空間以附屬建物方式登記在一樓主建物內時，依舊土地登記規則第六十九條第一項之規定：「申請建築物所有權第一次登記前，應先向登記機關申請建物堪測，建物屬區分所有者，其共同使用部分於堪測時，除有特殊情形者外，應測繪於各區分所有建物之內。」測繪於一樓作為附屬建物，亦有將地下層面積併於主建物內登記者，內政部七十年六月二十日台內地字第〇二三六三一號函¹²⁴亦採相同見解。

同一人。三、區分所有建物共同使用部分，不得分割。四、登記機關於登記時，應於登記用紙備考欄註明下列事項：(一) 於該號建物登記簿標示部備考欄，記明（本建物係某某建號之共同使用部分，其所有權須隨同各該建號建物移轉）字樣。(二) 於各相關區分所有建物登記簿標示部備考欄，記明（共同使用部分見某某建號，其所有權須隨同本號建物移轉）字樣。」¹²⁴ 內政部七十年六月二十日台內地字第〇二三六三一號函說明二謂：「按（申請建築物所有權第一次登記前，應先向登記機關申請建物勘測。建築物屬區分所有者，其共同使用部分於函到

以上登記之方式，其特點在於依建築物使用性質之不同，依當事人合意之方法，有多樣性之選擇。然因停車位需求量大增，加上當時法定停車空間或法定防空避難室兼停車空間，仍得依舊土地登記規則第七十三條規定視為區分所有建物，而得自由處分，故多數建商藉停車位難求之商機，哄抬價格，主管機關始有加強管理之議。

（二） 民國八十年九月十八日以後

民國八十年九月十八日以前實務上長期以來，關於地下層停車空間登記之方式，多樣且複雜，導致地下層停車空間產權之歸屬、使用態樣，毫無章法可言，產生嚴重脫序之現象。於是，為了地下層建物之產權分算應有部分比例趨於合理，以減少銷售之糾紛，並杜絕地下層停車空間或防空避難設備作違規營業使用，於是內政部八十年九月十八日台內營字第八〇七一三三七號函，應勢而出，造成房地產界極度震驚與惶恐，遂有「九一八事變」之稱¹²⁵。

時，除有特殊情形者外，應測繪於各區分所有建築物之內）為土地登記規則第六十九條所明定，本案台南安平工業區標準廠房仁、和、體三棟之地下室，依（台南市安平工業區標準廠房出售要點）第二十二項之規定，由一樓承購者承購並依建築物附建防空地下室使用原則之規定使用。則依上開規則規定，自可測繪入該區分所有建築物一樓內，並由一樓承購者取得所有權。惟其使用仍應依防空避難之規定。」

¹²⁵ 「自行政院指示加強管理地下防空避難室以後，建管機關亦開始思考停車空間是否得對外出售之問題，因此自八十年初，即有防空避難室兼法定停車空間不得為外出售之議，此事經報紙披露，引使建築業者強烈反彈，於是營建署於民國八十年七月十三日召開「建築物附設停車空間與產權登記有關事宜座談會」，營建署分析改制後之利弊得失如下：

- (1) 將停車空間與防空避難設備列入區分所有建築物共同使用部分，有助於本部正研擬「公寓大廈及社區管理條例。」
- (2) 有助於區分所有建築物之使用安全維護，防止他人任意侵入。
- (3) 可完全發揮停車空間功能並杜絕違規使用。
- (4) 停車空間與防空避難設備無法單獨當主建築物買賣登記，可杜絕單一停車位之炒作標的。
- (5) 區分所有建築物從規劃設計階段即應評估停車市場需求，避免盲目之投資與超挖地下室而增加建造成本，轉嫁到區分所有建築物主建築物之承受人身上，影響房屋價格，造成不公平之交易。
- (6) 基於法律不溯既往之精神，對於實施日期將另為訂定以不造成房屋市場糾紛或銷售衝極為原則。
- (7) 在寸土寸金有限土地資源下，建商將無法超挖過多的地下層作為停車空間，可能減少利潤。
- (8) 可能對不肖建築商有所衝擊或「灌虛坪」之現象，但對於正規建築商不致影響。」

摘自謝雨真著，同前註 38，第 105 頁。

內政部八十年九月十八日台內營字第八〇七一三三七號函（以下簡稱：內政部九一八函），主要係針對關於建築物附設停車空間管理與產權登記疑義乙案為說明函釋如下：「一、經內政部於八十年八月二十二日邀集法務部、經建會、省、市政府之地政、建管等相關單位共同研商，獲致結論如次：依建築法第一百零二條之一規定，建築物依規定應附建防空避難設備或停車空間，按其性質應依舊土地登記規則第七十二條規定辦理所有權登記，但為考量社會實際發展需要，依下列規定辦理：（一）區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間均不得與主建築物分離，應為該區分所有建築物全體所有權人所共有或合意由部分該區分所有建築物區分所有權人所共有。（二）前項區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間所有權登記，參照舊土地登記規則第七十二條規定辦理。（三）區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間，其移轉承受人應為該區分所有建築物之區分所有權人。二、基於法律不溯既往原則，並避免購屋糾紛影響人民權益，對新申請建造執照之案件，應依前開結論辦理之。」

依據內政部九一八函結論事項，析述後續規定如下¹²⁶：

- 1、結論第一點「區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間均不得與主建築物分離，應為該區分所有建築物全體所有權人所共有或合意由部分該區分所有建築物區分所有權人所共有」雖係按舊土地登記規則第六十九條、第七十二所明定，然此點結論衍生出下列四個規定值得注意：
 - （1）公寓大廈管理條例第四條第二項規定：「專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。」。
 - （2）公寓大廈管理條例第五十八條第二項規定：「公寓大廈之起造人或建築業者，不得將共用部分，包含法定空地、法定停車空間及法定防空避難設備，讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權或為其他有損害區分所有權人權益之行為。」

¹²⁶ 林永汀著，同前註 110，第 57 頁至第 60 頁。

(3) 內政部於八十一年五月三十日頒訂「建物所有權第一次登記法令補充規定」第十一點已明定：「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同部分…」，其後於八十五年六月四日增訂第十一點之四，明定「法定防空避難室」、「法定停車空間」，為共同部分登記項目之一。

(4) 內政部於八十五年二月二十七日台內字第八五七三一六號函第二則：「有關區分所有建物內作為共同使用部分之法定防空避難室或法定停車空間，不得合意由某一專有部分單獨所有。」，顯然已推翻過去實務上認地下室依契約合意以附屬建物附於地上各層申辦登記而為一人所有之作法。

2、結論第二點「前項區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間所有權登記，參照舊土地登記規則第七十二條規定辦理」之部分，因法定防空避難設備、法定停車空間為區分所有建築物之共用部分，故應依舊土地登記規則第七十二條（現行第八十一條）規定辦理登記，自無庸置疑。

3、結論第三點「區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間，其移轉承受人應為該區分所有建築物之區分所有權人」最重要衍生者為前述公寓大廈管理條例第五十八條第二項之規定。惟該條所稱之「讓售於特定人」究指何者？依內政部八十五年七月二日二日台內營字第八五七二九二〇號函：「按本條例第四十五條第二項（現行第五十八條第二項）所稱：「公寓大廈之起造人或建築業者，不得將共用部分，包含法定空地、法定停車空間及法定防空避難設備，讓售於特定人或為區分所有權人以外特定人設定專用使用權」係指不得將上開項目讓售或設定專用使用權予未取得專有部分者。藉此解決法條文字上之不明確。

二、 地下層法定停車空間所有權之歸屬

內政部九一八號函頒行後，關於地下層法定停車空間或法定防空避難設備應屬區分所有建築物之共用部分，依土地登記規則第八十一條第一款規定：「同一

建物所屬各種共用部分，除法令另有規定外，應依各區分所有權人使用情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。但部分區分所有權人不需使用該共用部分者，得予除外。」；地籍測量實施規則第二百八十三條規定：「區分所有建物之共同使用部分，應視各區分所有權人實際使用情形，分別合併，另編建號予以勘測。」地下層法定停車空間所有權之歸屬如下¹²⁷：

1、以「大公」方式辦理登記

即地下層法定停車空間和全棟所有之共用部分，如變電室、水箱、樓梯、門廳、電梯間、防空避難室等分別合併編建號，單獨登記為全體區分所有權人所共有。換言之，縱區分所有權人中有買受地下層法定停車空間者，其共用部分之應有部分亦未較未買受之區分所有權人為多。而此以大公登記之地下層停車空間，其劃設之停車位數未必與全棟大樓之戶數相同，是以，買受地下層法定停車空間之區分所有權人，僅係取得地下層停車空間之使用權而已。

2、以「小公」方式辦理登記

即將地下層法定停車空間，另編一個建號，而未包括樓梯、電梯、變電室、消防設備、門廳等其他共用部分，並分配予買受地下層法定停車空間之區分所有權人，並登記為該等區分所有權人所共有，而未買受法定停車空間之區分所有權人，則無地下層法定停車空間之應有部分。此種產權登記只有標示部，並無所有權狀與他項權利部。但為使各區分所有權人對於共用部分之持分權利持分能於登記簿上明確表示，於標示部後加列「區分所有建物共用部分附表」，載明各區分所有建物所有人取得之持分權利。

在不動產交易上，建商為規避內政部九一八函之限制，保留區分所有建築物之專有部分，最常見者，為該專有部分僅有二、三坪，且由建商無償提供該區分所有建築物作管理室或倉庫之用，亦或是將移轉一戶區分所有建築物之專有部分

¹²⁷ 徐淑貞撰，區分所有建築物地下室停車空間產權登記問題之研究，逢甲大學土地管理學系研究所碩士論文，民國九十五年一月，第 51 頁。

與其指定之人，目的欲使建商保留全部之法定停車空間使用權。依據內政部八十五年二月二十七日台內地字第八五七三七一六號函釋：「…有關區分所有建物內作為共同使用部分之法定防空避難室或法定停車空間，不得合意由某一專有部分單獨所有。」，性質上屬於區分所有建築物共用部分之地下層法定停車空間，縱買賣契約書內有明文約定，亦或透過區分所有權人會議決議，均不得由區分所有權人中之一人單獨登記所有權。

實務上與此見解相關之判決，僅提供以下二則為參考：

1、 最高法院八十二年度台上字第一六八四號判決

查系爭地下室依○○大廈之建築藍圖及使用執照所載，係供全體區分所有權人防空避難或及停車之用，防空避難或及停車之用，為該大廈公共設施之一，係屬共同使用部分，並未經權全體區分所有權人同意歸上訴人所有，事實上亦未登記為上訴人所有，為原審合法確定之事實，則原審認系爭地下室性質上不得單獨為所有權之客體，應屬全體區分所有權人共有，上訴人請求確認為其所有，並命被上訴人不得佔有使用，為不應准許，經核於法洵無違誤。」

2、 最高法院八十三年度台上字第一三七四號判決

防空避難室之性質屬共同使用之建物，而停車空間亦無從編列門牌，依土地登記規則第七十三條規定，不能單獨辦理所有權登記而欠缺定著物之獨立性，自不得單獨為所有權之客體。足見上開防空避難室及停車空間，為系爭大廈住戶之共同使用部分，與建物區分所有權人有不可離之關係…至兩造買賣合約書第三條，雖有應屬上訴人所有之約定，但依上說明，並不因此影響上訴人就系爭大廈地下層防空避難室及停車空間不能單獨取得所有權之事實。

惟須注意者，此所謂不能合意由區分所有權人之一人所有之「法定停車空間」，並非指法定停車空間內每一個別之停車位而言，而係就建築物整體之法定停車空間為計算之基礎。（參照內政部八十五年六月二十七日台內地字第八五〇五四〇六號函）準此，法定停車空間雖不得由區分所有權人中之一人單獨所有，卻非不可由區分所有權人中之一人所有大部分。

三、 地下層法定停車空間之登記方式

由於內政部九一八函及公寓大廈管理條例頒訂施行後，對於法定停車空間產權登記事項，產生疑惑，為此本文綜合若干函示¹²⁸分析得出結論如下：

- 1、 內政部九一八函頒布前領得建造執照之區分所有建築物，於公寓大廈管理條例施行後始申辦建物所有權第一次登記者，其法定停車空間及法定防空避難室得以主建物辦理。
- 2、 內政部九一八函頒布前領得建造執照之區分所有建築物，法定停車空間及法定防空避難室已以主建物辦妥登記，其性質已非屬共用部分，於公寓大廈管理條例施行後為移轉行為，似非可完全適用該條例第四條第二項之規定，予以限制。
- 3、 內政部九一八函頒布後領得建造執照之區分所有建築物，不論是在公寓大廈管理條例施行前或施行後取得使用執照申辦建物所有權第一次登記，均應依內政部九一八函所示原則辦理法定停車空間及法定防空避難之產權登記。

其次，依內政部八十五年九月七日台內地第八五八〇九四七號函就「以共同使用部分登記之停車空間產權登記方式」所作之釋示，此時，有關停車空間以共用部分登記者，於申辦登記得由申請人選擇下列兩種其產權登記方法：

- 1、 依內政部九一八函及內政部八十一年八月一日台內地字第八一八四七五九號函之現行登記方式申辦產權登記。
- 2、 申請人如不採取前述之方式為登記時，可選擇新措施為登記：
 - (1) 在區分所有建物共同使用部分標示部備考欄加註『停車位共計○位』，並另於現行區分所有建物共同使用部分附表增列『車位編號』欄，並於該欄位登載車位編號，其權利範圍則於上開附表備考欄記載『含停車位權利範圍 XXX 分之 XX』，及於建築改良物所有權狀主任

¹²⁸ 內政部八十四年八月五日台內地字第八四八五三四四號函、八十五年六月四日台內地字第八五二七五二一〇號函、八十五年六月二十七日台內地字第八五〇五四〇六號函、八十五年十一月二十二日台內地字第八五〇三九四二號函等。

署名欄上方空白處分別登載『車位編號○號』。

- (2) 區分所有建物同時擁有二位元以上屬共同使用部分之停車位元者，其備考欄則記載為『含停車位權利範圍○號 XXX 分之 XX，○號 XXX 分之 XX』。
- (3) 停車空間係依據內政部八十年九月十八日台(八〇)內營字第八〇七一三三七號函示，合意由有停車位之區分所有建物之區分所有權人所共有者，則於上開附表『車位編號』欄登載車位編號即可，至有部分區分所有權人同時擁有二位以上停車位者，則於上開附表『權利範圍』欄載明『○號 XXX 分之 XX，○號 XXX 分之 XX』。
- (4) 又土地登記以電子處理者，依下列方式辦理：
有關『停車位共計：』、『車位編號：』二項之記載，應依內政部八十五年七月廿九日台(八五)內地字第八五八七二八四號函說明一方式登記。但因擁有停車位而增加之共同使用部分之應有部分，則於建物標示部及所有權狀共同使用部分之『權利範圍』欄內加註。至停車空間係依據內政部前揭八十年函示，合意由部分該區分所有建物區分所有權人所共有者，則依據內政部前揭八十五年函示列印『停車位共計：』及『車位編號：』。
- (5) 為利登記實務作業之需，建物測量成果圖應按竣工圖轉繪所劃設之停車位、編號，及於『位置圖』欄加註停車位之數量。」

四、 小結

依據內政部九一八函釋結論第一點、第二點所述，法定防空避難設備及法定停車空間係屬區分所有建築物之共用部分，應依土地登記規則第八十一條之規定辦理登記。而內政部基於上開函釋示相繼頒行民國八十一年八月一日台內地字第

八一八四七五九號函¹²⁹、八十二年八月三十一日台內地字第八二八三五五四號函¹³⁰、八十五年七月二日台內地字第八五七二九二〇號函、八十七年八月一日台內地字第八七〇七七九八號函¹³¹作為補充。雖言地下層停車空間屬於區分所有建築物之共用部分，然地下層法定停車空間究應屬法定共用部分，亦或是約定共用部分，則未有詳細之說明。

有認為法定停車空間如係設於地下層者，該地下層縱有構造上之獨立性，甚或因進出車道之存在，而得直接與外界相通，然因係區分所有建築物之公用設施，乃法定共用部分，是本質上已欠缺使用上之獨立性，故不能成為專有部分，非區分所有權之客體¹³²。然本文以為，地下層法定停車空間應非法定共用部分¹³³，蓋：

- 1、內政部九一八日函認為法定停車空間乃係按建築法第一百零二條之一所應依法附建者，故「按其性質」應登記為共用部分。然而本文以為，以依建築法應附建之停車空間，即認定該強制附設之停車空間屬法定共用部分之性質，此推論恐有率斷之虞。
- 2、其次，依據公寓大廈管理條例第七條規定可知，除法定共用部分外，共用部分原則上皆得約定為專用部分。由於，地下層法定停車空間非該條第一款「公

¹²⁹ 內政部民國八十一年八月一日台內地字第八一八四七五九號函：「續商『建築物附設停車空間管理與產權登記』會議紀錄結論：

一、直轄市、縣（市）建築主管機關於審查法定停車空間及法定防空避難設備時，請要求以顏色標明位置。至其確切範圍，應請由登記機關要求起造人或申請人就涵法定停車空間及法定防空避難設備部分予以劃定據以登記（法定防空避難設備不得分層合併計算）。

二、自民國八十一年八月一日起，直轄市、縣（市）政府於核發使用執照時，請配合於備註欄內加註建造執照核發之日期及文號。

三、本部 80.09.18 台（80）內營字第八〇七一三三七號函實施適用日期，由直轄市、縣（市）政府主管建築機關依收文確切日期訂定。」

¹³⁰ 內政部民國八十二年八月三十一日台內地字第八二八三五五四號函：「按區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間，均不得與主建築物分離，應為該區分所有建築物全體所有權人所共有，或合意由部分該區分所有建築物區分所有權所有人共有，本部八十年九月十八日台（80）內營字第八〇七一三三七號函業已明釋。查本案一樓通往汽車升降機之車道為地下室法定停車空間之一部分，與『辦理土地複丈與建物測量補充規定』第二十點『通道』之性質有別，本案請依上開部函規定辦理。」

¹³¹ 內政部民國八十七年八月一日台內地字第八七〇七七九八號函：「…本案法定停車空間依上開規定為共同使用部分，其建物第一次測量及登記自應依上開規則之規定辦理。…」

¹³² 謝在全著，同前註 36，第 433 頁。

¹³³ 參考戴東雄先生發言記錄，同前註 39，第 17 頁。

寓大廈本身所占之地面」、第二款「連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄」及第三款「公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造」所舉之項目，亦非第五款所稱「其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用」。且依同條例第五十八條第二項規定，法定停車空間仍得由起造人或建築業者得將其讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權，故地下層法定停車空間亦非第四款所稱之「約定專用有違法令使用限制之規定者」。準此，地下層法定停車空間之性質應非法定共用部分¹³⁴。

- 3、最高法院九十三年度台上字第二二八號判決有謂：「停車空間之設置，目的亦在於解決鄰近街道之停車問題，並未進一步限制該等防空避難設備或停車空間僅能供作區分所有權人使用，而不能供非區分所有權人使用。換言之，建築物依法附建之防空避難設備及法定停車空間，若在構造上得與其他部分區隔分離，在使用上亦具獨立之出入通道時，即非不得作為單獨之所有權客體，於區分所有權人間、或房屋出賣人與買受人間對於此一防空避難設備或法定停車空間有特別約定時，宜基於私法自治之精神，准許渠等將此地下室之法定避難設備或法定停車空間約定為共同使用部分、專用部分、甚或是專有部分而使用，在約定為專有部分時，即應認為該部分亦屬區分所有。」可知，倘地下層法定停車空間與其他共用部分相區隔，且具有獨立之車道得與外界相通時，應已符合構造上獨立性以及使用之獨立性之要件，在觀念上並非不可分割，應得為建築物區分所有權之客體，縱其地下層依法劃設停車空間使用，亦不受影響，最高法院九十三年度台上字第六六一號判決亦採相同之見解。

從而，本文認為法定停車空間如為區分所有建築物之一部時，理論上任何部分之空間符合區分所有權客體之獨立性原則之要件時，即應屬獨立之區分所有權

¹³⁴ 張修慈著，公寓大廈法定停車空間登記方式之探討（二），現代地政第二八六期，第 37 頁。

客體，得依法以主建物登記方式取得所有權，至於該部空間是否符合行政規章要求之基本標準或被編定為何種空間種類，要非所問。因此，實不宜依前揭內政部八十年九月十八日函，因法律規定依法強制附設之法定停車空間，即逕認為其性質為共用部分。

第二項 地下層自行增設停車空間與獎勵增設停車空間

第一目 自行增設之停車空間

一、 意義

所謂自行增設停車空間，乃指由建商或起造人在法定停車空間外，以剩餘樓地板面積、法定空地，並符合法律規格或增加超挖面積所自行增設之停車空間，其數目可見於建築圖之面積計算表或平面圖。

建築物依法應於興建房屋時強制附建之停車空間數量，應以建築技術建築設計施工編第五十九條之規定為標準，惟此條所定設置標準，僅是法定最低數量標準而已，並非最高設置數量限制，除建築技術建築設計施工編第五十九條表列之：「說明（二）第二類所列停車空間之數量為最低設置標準，實施容積管制地區起造人得依實際需要增設至每一居住單元一輛。」所述甚明外，內政部八十一年一月七日營署建字第八四八三號¹³⁵及最高法院八十三年臺上字第一九三五號判決¹³⁶均認為建築技術建築設計施工編第五十九條所定停車空間數量為法定應設置最低標準。是以，建商或起造人建築房屋時，縱其所增設之停車空間數量超出建築技術規則建築設計施工編第五十九條所定最低數量，洵難遽認為違法，實則斯時所衍生者為契約履行與廣告責任之相關問題，容後詳述。

¹³⁵ 內政部八十一年一月七日營署建字第八四八三號函：「…三 依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定所設置之停車空間數量係最低標準數量。…」

¹³⁶ 最高法院八十三年臺上字第一九三五號判決理由引據依臺北市政府工務局建築管理處八十一年三月三日北市工建照字第一五四二一號函稱：「由於機械停車位之種類、使用方式繁多，在一定空間內並無法規定最高只能設置幾個停車位，而以能達到停車使用目的為原則」，益助釐清增設、超設停車空間之疑義。

二、 所有權歸屬

按內政部九一八函，雖使法定停車空間之性質及登記有所限制，惟並不因而使舊土地登記規則第七十三條（現行第八十二條）：「區分所有建物之地下層或屋頂突出物等，如依使用執照記載非屬共同使用性質，並以編列門牌者，得視同一般區分所有建物，申請單獨編列建號，辦理建物所有權第一次登記。」之規定，失其效力。是以，內政部相繼於八十一年九月二十一日台內地字第八一〇四七六二號函釋謂：「增設之停車空間非屬法定防空避難設備範圍者，得不受本部80.09.18台（80）內營字第八〇七一三三七號函限制。」、八十五年二月二十七日台內地字第八五七三七一六號函：「按有關依竣工圖所示屬非法定之停車空間，並符合『土地登記規則』第七十六條規定者，得由申請人於申辦登記時選擇依現行登記方式，或依下列方式辦理建物所有權第一次登記：單獨編列建號以主建物方式登記…。」、九十年二月十六日台內中地字第九〇八〇二七二號函¹³⁷。依前揭函釋所示可知，自行增設停車空間非屬依建築法規定應附設之法定防空避難設備之範圍時，不受內政部九一八函之限制，並認為自行增設停車空間得為區分所有權之客體，單獨編列建號，以主建物之方式辦理第一次所有權登記，亦得依當事人之合意，以共用部分登記為大公或小公。

若將自行增設停車空間登記為專有部分時，因不受公寓大廈管理條例第五十八條第二項規定之拘束，承買人應不僅限於區分所有權人，而得出售予第三人。至於其產權之歸屬，則依區分所有建築物之專有部分一般允許之方式，可由承買人停車空間者一人單獨所有，或由數人分別共有，與未承買停車空間之其他區分所有權人或住戶無關。須注意者，此時數人共有自行增設之停車空間仍為區分所有建築物之專有部分，而專有部分，僅係依民法第八百十七條以下之分別共有之型態，故日後若有其他非區分所有權人欲加入該共有關係，自無不許之理。

¹³⁷ 內政部九十年二月十六日台內中地字第九〇八〇二七二號函說明（三）：「…有關竣工圖所示屬非法定之停車空間，並符合土地登記規則第七十六條規定者，仍依本部八十五年二月二十七日台（八五）內地字第八五七三七一六號函規定辦理。」

其次，當公寓大廈某一樓層自行增設停車空間登記為專有部分時，其與建物其他部分之區分所有關係頗為複雜。蓋系爭停車空間所載之樓層，係由承買停車空間者以分別共有之型態所有，然對於停車空間所設置之停車位並非均享有單獨之所有權狀，尚須透過分管契約決定各停車位之使用位置。除此之外，專有部分之停車樓層之於全棟區分所有建築物而言，仍有成立區分所有關係，例如：對於走廊、公共電梯、屋頂等共用部分有使用收益之權。故承買專有部分之增設停車者，除彼此間形成共有關係，更進一步與全體區分所有權人形成區分所有關係，在所有權之歸屬上則係相互重疊。

三、 登記方式

建商或起造人若欲將地下層自行增設停車空間登記為共用部分時，則由起造人或建商得依停車空間之位置、使用狀況或其本身之其他考量分配協議處理，得登記為全體共有部分（大公）或為部分區分所有權人所有（小公），而將停車空間之面積，按照登記方式之不同，由區分所有權人按此比例計算其應有部分。若地下層自行增設停車空間欲登記為專有部分，必先具備區分所有權客體之要件，即在構造上及使用上獨立性，依內政部營建署營署建字第六六一九號函示：「…另非屬法定防空避難設備或停車空間者，依本部 72.03.07 台內營字第一四二三五二號函及 70.11.19 台內營字第五〇五六一號函等規定及經以非臨時性構造物區劃分隔，具有獨立之出入口，且其使用執照記載非屬共同使用性質者，始足當之。」

然若地下層自行增設停車空間與法定停車空間設置於同一層時，於構造上與使用上均無法獨立，因受到內政部九一八函效力之影響，多與法定停車空間一併以大公或小公之方式登記之。

內政部八十五年二月二十七日台內地字第八五七三七一六號函，則對於地下層自行增設之停車空間之登記方式，有明確之指示：按有關依竣工圖所示屬非法定之停車空間，並符合舊土地登記規則第七十六條（現行法第八十二條）規定者，

得由申請人於申辦登記時選擇依現行登記方式，或依下列方式辦理建物所有權第一次登記：

- (一) 單獨編列建號以主建物方式登記。
- (二) 產權之登記方式：在建物登記簿標示部備考欄加註「停車位共計○位」及主要用途欄記載「停車空間」字樣，並於所有權部其他登記事項欄暨於建築改良物所有權狀主任署名欄上方空白處分別登載「車位編號○○號」，又土地登記以電子處理者，則於建物標示部分增列「車位元編號」欄位。另為利登記實務作業之需，建物測量成果圖應按竣工圖轉繪所劃設之停車位、編號，及於『位置圖』欄加註停車位之數量。
- (三) 於公寓大廈管理條例及其施行細則等相關規定，對有關建物應分擔或應隨同移轉之基地應有部分多寡之比例尚未明確規定前，停車空間如具有基地使用權，申辦建物所有權第一次登記，登記機關應予受理。

第二目 獎勵增設停車空間

一、 意義

獎勵增設停車空間之法源依據為建築技術規則建築設計施工編第五十九條之二規定，為鼓勵建築物增設停車空間，提供公眾停車使用，有關建築物之樓層數、高度、接地面積之核計標準或其他限制事項，授權由省、市主管建築機關訂定有其建築物增設停車空間鼓勵要點¹³⁸資為作業執行規範。綜合前述省、市訂頒之法規，可知「獎勵增設之停車空間，係指建築物依都市計畫書、建築技術規則

¹³⁸ 現行法規有 78 年 12 月 16 日公佈「臺灣省建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點」、77 年 7 月 8 日公佈「臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點」、79 年 3 月 12 日公佈「高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點」、90 年 10 月 19 日公佈「桃園縣鼓勵建築物增設停車空間自治條例」、87 年 7 月 1 日公佈「基隆市建築物增設停車空間鼓勵要點」、88 年 7 月 1 日公佈「新竹市建築物增設停車空間鼓勵要點」、90 年 6 月 8 日公佈「臺中市建築物增設停車空間鼓勵要點」、89 年 8 月 8 日公佈「嘉義市建築物增設停車空間鼓勵要點」、89 年 3 月 3 日公佈「臺南市建築物增設停車空間鼓勵要點」、90 年 9 月 11 日公佈「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」…等。

及其他有關法令規定所應附設停車空間樓地板面積外另行增設之停車空間。」申言之，獎勵增設之停車空間係指政府為配合都市發展實際需要，解決日益嚴重之停車空間問題，乃獎勵建商於建造時依建築技術規則，於考量樓地板面積之容積率，而另行增設之停車空間而言。

獎勵增設停車空間，應提供公眾使用，除應在建築執照及平面圖上加註「於○層增設公共停車空間○輛供公眾使用外」，起造人或所有權人並應於建築物進出口明顯位置設置標示牌，並負責管理（例如設管理員室、警示燈、圓凸鏡等設施）及維護，得酌收費用¹³⁹。

二、 所有權之歸屬

獎勵增設停車空間與前述自行增設停車空間相同，亦非內政部九一八函所規範之對象，起造人或建商於辦理建物所有權第一次登記時，得依建物規劃，或登記為專有部分、或登記為大公、小公，並無特別之限制，內政部八十四年十月三日台內營字第八四八〇四五〇號函即揭明斯旨¹⁴⁰。若獎勵增設之停車空間為一整樓層時，因符合內政部八十一年九月二十一日台內營字第八一〇四七六二號還函之「非臨時性構造物區劃分隔」，經取得地下層所在之證明後，自得依土地登記規則第八十二條登記為區分所有建築物。

其次，關於獎勵停車空間「提供公眾使用」之定義，過去登記機關一度認為獎勵增設之停車空間立法目的在於提供公眾使用，故僅能登記為全體或部分區分所有權人共有，例如：內政部八十一年一月二十五日營署建字第〇七一九號函謂：「…四、按『台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點』增設之停車空間，依該要點第九點應提供作「公眾使用」，自不得按各停車空間分別獨立編訂門牌，予

¹³⁹ 例如：臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點第十一條、第十三條；高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點第十一條；基隆市建築物增設停車空間鼓勵要點第八條。

¹⁴⁰ 內政部八十四年十月三日台內營字第八四八〇四五〇號函：「按建築技術規則建築設計施工編第五十九條之二規定增設之停車空間，揆其意旨係為增加停車位之供給，協助解決停車問題，有別於依同編第五十九條設置之法定停車空間。是授權省、市主管建築機關訂定其建築物增設停車空間鼓勵要點，應與所有權問題無涉。又所有權之形式可為獨立所有，亦可持分所有，涉屬地政法令登記規定權責，要不違反停車用途即非建築法令規範之範疇。…」

以出售。」該函釋認為因依「台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」增設之停車空間，為「供公眾使用」，因此無法單獨編列門牌，而單獨出售，上開函釋顯係將所有權與使用權相互混淆，而致有以「供公眾使用」而不得登記為專有部分之錯誤結論。所幸內政部已於八十四年十月三日台內營字第八四八〇四五〇號函：「…關於建築物鼓勵增設之停車位如何供公眾使用問題，應由所有權人、使用人依使用管理約定為之，所有權人亦不應排除於公眾之外，故停車空間不論由所有權人自行使用或供任何不特定人依約定之使用，咸屬供公眾使用。…」更正此錯誤。

三、 登記方式

獎勵增設停車空間之登記方式與自行增設停車空間同，依內政部八十五年二月二十七日台內地字第八五七三七一六號函所示，有關依竣工圖所示屬非法定之停車空間，並符合土地登記規則第八十二條規定者，得由申請人於申辦登記時選擇依現行登記方式，或依下列方式辦理建物所有權第一次登記：

- (一) 單獨編列建號以主建物方式登記。
- (二) 產權之登記方式：在建物登記簿標示部備考欄加註「停車位共計○位」及主要用途欄記載「停車空間」字樣，並於所有權部其他登記事項欄暨於建築改良物所有權狀主任署名欄上方空白處分別登載「車位編號○○號」，又土地登記以電子處理者，則於建物標示部分增列「車位元編號」欄位。另為利登記實務作業之需，建物測量成果圖應按竣工圖轉繪所劃設之停車位、編號，及於『位置圖』欄加註停車位之數量。
- (三) 於公寓大廈管理條例及其施行細則等相關規定，對有關建物應分擔或應隨同移轉之基地應有部分多寡之比例尚未明確規定前，停車空間如具有基地使用權，申辦建物所有權第一次登記，登記機關應予受理。

至於地下層獎勵增設停車空間與法定停車空間設於同一樓層時，則與地下層自行增設停車空間相同，會受到內政部九一八函見解效力之影響，資不再贅述。

第三目 小結

本節第一項、第二項所示之停車空間，係屬於依法令根據所區分之停車空間種類，關於其意義及登記方式，正如前所述，最後以下表簡要區別其相異處。

表 一

說明	種類	法令依據及意義	登記方式
法定停車空間		建築法第一百零二條之一、建築技術規則建築設計施工編第五十九條	一、八十年九月十八日前，得以主建物方式登記，非該棟所有權人亦得登記。 二、八十年九月十八日後，應登記為共用部分，不得與主建物分離，其移轉承受人應為該區分所有權人。
自行增設停車空間		指由建商或起造人在法定停車空間外，以剩餘樓地板面積、法定空地並符合法律規格或增加超挖面積所自行增設之停車空間，其數目可見於建築圖之面積計算表或平面圖。	內政部八十三年五月十三日台內地字第八三七五三一七號函，由當事人合意，倘非屬共同使用部分，並編列有門牌或地下室證明書，得以主建物辦理登記。並於所有權部其他登記欄中登載車位編號○○號。得出售予區分所有權人或以外之第三人。
獎勵增設停車空間		建築物依都市計畫書、建築技術規則及其他有關法令規定所應附設停車空間樓地板面積外另行增設之停車空間。	同上

表 二

(附註：內政部九一八函施行後)

登記 方式 種類	主建物	大公	小公
法定停車空間		●	●
自行增設停車空間	●	●	●
獎勵增設停車空間	●	●	●

第三項 地下層法定防空避難室兼停車空間

一、前言

按建築法第一百零二條之一第一項及建築技術規則建築設計施工編第一百四十四條¹⁴¹規定，凡經中央主管建築機關指定之適用地區，有新建、增建、改建或變更改用途行為之建築物或供公眾使用之建築物應設置防空避難設備。其防空避難設備之附建標準依建築技術規則建築設計施工編第一百四十一條規定：「

一、非供公眾使用之建築物，其層數在六層以上者，按建築面積全部附建。

二、供公眾使用之建築物：

(一) 供戲院、電影院、歌廳、舞廳及演藝場等使用者，按建築面積全部附建。

(二) 供商場、餐廳、兒童樂園等遊藝場所使用部分樓地板面積之和在五〇〇平方公尺以上者，應按建築面積全部附建。

(三) 供學校使用之建築物，按其主管機關核定計畫容納使用人數每人〇·七五平方公尺計算，整體規劃附建防空避難設備。並應就實情形於基地內合理配置，且校舍或居室任一點至最近之避難設備步行距離，不得超過三〇〇公尺。

(四) 供其他公眾使用之建築物，其層數在五層以上者，按建築面積全部附建。

三、前項建築物樓層數之計算，不包括整層依獎勵增設停車空間規定設置停車空間之樓層。」

建築物附設之防空避難設備，原則上應附建於地下層以利空襲避難，惟因建

¹⁴¹ 建築技術規則建築設計施工編第一百四十四條規定：「凡經中央主管建築機關指定之適用地區，有新建、增建、改建或變更改用途行為之建築物或供公眾使用之建築物，應依本編第一百四十一條附建標準之規定設置防空避難設備。但符合下列規定之一者不在此限：

一、建築物變更改用途後應附建之標準與原用途相同或較寬者。

二、依本條指定為適用地區以前建造之建築物申請垂直方向增建者。

三、建築基地確因區位元偏遠，且周圍一百五十公尺範圍內，有可供全體人員避難使用之處所，經當地主管建築機關會同員警機關勘察屬實，並層報中央主管建築機關會同有關機關複勘認可者。

四、其他特殊用途之建築物經中央主管建築機關核定者。」

築基地如確因地質地地形無法附建地下或半地下式避難設備者，或者因重機械設備或其他特殊情形附建地下室或半地下室確實有困難者，得建築地面式避難設備（參照建築技術規則建築設計施工編第一百四十二條第一款、第三款規定）。

建築物附設之防空避難設備得兼作其他使用。關於公寓大廈以外之建築物申請利用防空地下室，兼開設臨時對外營業場所之部分，依內政部八十七年一月十七日內政部台內警字第八七七〇〇一一號函修正發布之「防空避難設備管理維護執行要點」第六條規定¹⁴²之限制。

而建築物附設之防空避難設備亦得兼作停車空間之用¹⁴³，按停車場法第二十一條規定：「建築物附設之防空避難設備，其標準符合停車空間使用者，以兼作停車空間為限。」；建築技術規則建築設計施工編第一百四十二條第六款規定：「供防空避難設備使用之樓層地板面積達到二〇〇平方公尺者，以兼作停車空間為限；未達二〇〇平方公尺者，得兼作他種用途使用，其使用限制由直轄市、縣（市）政府¹⁴⁴定之。」此即為法定防空避難設備兼作停車空間之法源。

¹⁴² 防空避難設備管理維護執行要點第六條：「公寓大廈以外之建築物申請利用防空地下室，開設臨時對外營業場所（申請書格式如附件四）規定如下：

- （一）供防空避難設備使用之樓層，樓地板面積達二百平方公尺者，以兼作停車空間為限，未達二百平方公尺者，得兼作他種用途使用。但不妨礙防空避難或違反分區使用規定、建築法令及相關法令。
- （二）檢具簡明配置圖、現況圖、用途說明書及所有權人同意證明檔，送當地主管建築機關會同警察局審查核定。
- （三）進出口必須均為階段式，內部出口應設標示燈，且在室內任何一點都能看清。
- （四）影戲院、歌舞廳、遊（演）藝場、夜總會、超級市場、百貨商場之防空地下室，不得兼作影戲院、歌舞廳、遊（演）藝場、夜總會、超級市場、百貨商場。
- （五）不得開設使用冰刀鞋之溜冰場或游泳池。
- （六）建築物附建防空避難設備兼作停車空間者，不准變更作他種用途使用。
- （七）開設臨時對外營業場所之核准文件，應懸掛在防空地下室之服務（收銀）台明顯之處。
- （八）未經專案申請核准者，不得將核准地面層之營業項目延伸至防空地下室營業。
- （九）建築物使用執照，不得因申請核准利用防空地下室臨時對外營業，而變更其原定防空避難用途。
 - （一〇）營業負責人、商店名稱、營業項目變更時，應重新辦理申請手續。
 - （一一）營業場所歇業時，負責人應在一週內，將該防空避難設備恢復原狀。
 - （一二）政府宣佈警戒戰備或戒嚴時，所有使用之防空地下室，應隨時騰空，供作防空避難使用。

¹⁴³ 相關行政函釋例如：內政部七十年二月十日台內營字第〇〇二〇四一號函、內政部六十七年六月七日台內營字第七八七〇四四號函、內政部六十五年七月十五日台內營字第六八八八〇七號函、台灣省政府建設廳民國六十五年十二月六日建四字第一七八九二三號函。

¹⁴⁴ 例如：臺北市建築物依法附建之防空避難設備申請臨時兼作他種用途原則（80年3月20日公佈）第二條規定：「建築物依法附建之防空避難設備，其樓地板面積在三〇〇平方公尺以

二、 所有權之歸屬及登記

(一) 所有權之歸屬

實務上關於法定防空避難室之權利歸屬，時生疑義，探究其原因，主要係對於其性質欠缺明確性，故而法定防空避難室究應為共用部分，抑或是專有部分，以下茲就實務上之見解加以解析之：

1、 內政部之見解：

依前揭內政部九一八函，依建築法第一百零二條之一規定，建築物依規定應附建防空避難設備，按其性質應依土地登記規則第七十二條（現行第八十一條）規定辦理所有權登記，故可知該函釋認為法定防空避難設備應為共用部分。惟此共用部分是否為邏輯所必然，或者為建管機關之期望，值得玩味。縱認防空避難設備為共用部分，惟其性質究為法定共用部分，抑或為約定共用部分，亦未明確表示。

2、 司法實務之見解

實務上未有定論，（一）有認為應屬共用部分者，理由除引據前開內政部九一八函釋之精神¹⁴⁵外，尚有認為地下層經建物登記簿謄本登載為防空避難室兼停車場時，故該處不僅作為停車場使用，當戰爭空襲時，亦為全體住戶掩護避難之必要場所，被上訴人不可能不需使用。況防空避難室既為興建公寓大廈必備之設施，則大廈住戶分擔該公共設施面積乃屬理所當然。是依其性質，該部分仍為大樓之公共設施，為全體住戶之共用部分¹⁴⁶。（二）亦有認為得屬專有部分者，認為地下層係供防空避難室兼作停車場使用。遇空襲時，任何人均可使用防空避

上者（包括機械房、變電室、直通樓梯間、電梯間、廁所、蓄水池等固定設備）僅得申請兼作停車空間使用，未達三〇〇平方公尺者除得兼作停車空間使用外，亦得依建築法以及都市計畫法臺北市施行細則、臺北市土地使用分區管制規則等相關規定申請臨時兼作他種用途，惟於戰時即應依規定提供避難使用。」

¹⁴⁵ 最高法院八十八年臺上字第六二七號判決要旨略為：「建築法第一百零二條之一規定：建築物依規定應附建防空避難設備或停車空間。而區分所有建物內之法定防空避難設備或法定停車空間（如依建築技術規則建築設計施工編第五十九條設置之法定停車空間），均不得與主建物分離，應為區分所有建物全體所有權人所共有或合意由部分區分所有建物所有權人所共有。…」、桃園地方法院八十四年訴字第四一〇號判決。

¹⁴⁶ 參照最高法院八十三年度臺上字第一三七四號、九十二年臺上字第一一九〇號判決。

難，不限於該各層區分所有權人，不能憑此即謂所有權屬住戶所共有¹⁴⁷。最高法院九十三年臺上字第二二八號判決理由亦謂：「依建築法第一百零二條之一第一項、及建築技術規則建築設計施工編第五十九條至第六十二條、第一百四十四條至第一百四十四條規定，建築物應附建防空避難設備或停車空間，細繹此等規範意旨，乃期使興建房屋時能兼顧社會（停車位不足）及民防（防空避難）需求，但此等規定，僅要求必須依法設置防空避難設備及法定停車空間，且不能挪作他用（用途限定），並無強制依法附建之防空避難設備或停車空間僅能由區分所有權人共有之意。蓋防空避難設備之設置，旨在因應空襲等災變發生時，附近居民（包含公寓大廈之區分所有權人、使用人與鄰近獨立住宅之住戶與行人）能有避難之空間，而停車空間之設置，目的亦在於解決鄰近街道之停車問題，並未進一步限制該等防空避難設備或停車空間僅能供作區分所有權人使用，而不能供非區分所有權人使用。換言之，建築物依法附建之防空避難設備及法定停車空間，若在構造上得與其他部分區隔分離，在使用上亦具獨立之出入通道時，即非不得作為單獨之所有權客體，於區分所有權人間、或房屋出賣人與買受人間對於此一防空避難設備或法定停車空間有特別約定時，宜基於私法自治之精神，准許渠等將此地下室之法定避難設備或法定停車空間約定為共同使用部分、專用部分、甚或是專有部分而使用，在約定為專有部分時，即應認為該部分亦屬區分所有。」作更明確之說明。

3、 公寓大廈管理條例之規定

按公寓大廈管理條例第五十八條第二項規定：「…共用部分，包括…法定防空避難設備…」，似已認為法定防空避難設備為區分所有建築物之共用部分。惟較有問題者，法定防空避難室兼停車空間是否屬於公寓大廈管理條例第七條所稱：「有固定使用方法，並屬於區分所有權人生活力用所不可或缺」，若採肯定之見解，則不可設定專用使用權；若採否定之見解，則可為其他區分所有權人設定專用使用權，如前文所述，究竟是否為「生活上不可或缺」，乃屬主觀上之判斷，

¹⁴⁷ 參照最高法院七十九年臺上字第一九六六號判決、八十一年臺上字第一八七七號判決。

難期有一致之客觀標準，倘任憑主觀機關自由裁量，勢將成為爭議之亂源¹⁴⁸。本文以為，依體系解釋應可認為，法定防空避難設備並不屬於同法第七條第五款之「生活不可或缺」之共用部分，而得設定專用使用權，僅依同條例第五十八條第二項規定，對象受到限制而已。

4、 小結

不論前述內政部九一八函、一般實務之見解（例如：最高法院九十二年臺上字第一六三三號判決）以及公寓大廈管理條例第五十八條第二項規定，均將法定停車空間與法定防空避難室相提並論之，常造成其性質及權屬分配不明之最主要原因。然事實上，兩者性質上乃截然不同，蓋地下層法定防空避難室既然有其特殊之用途，亦為建築物依法需附建者，其性質上應屬法定共用部分¹⁴⁹，不得以之為專有部分而使區分所有權人於日後得排除其他區分所有權人之使用，否則若非所有權人在使用上將受不合理之限制，使防空避難功能將受阻絕無法發揮，與前述法定停車空間得為約定專用部分之共用部分並不相同。

至於地下層法定防空避難室兼法定停車空間使用時，本文以為，可比照地下層法定停車空間之登記方式處理之。蓋地下層法定防空避難室之目的僅為提供不時之需供公眾使用，與該區分所有權人之使用並不必然相關，既然建築法令允許兼作停車空間使用，即應賦予其與純粹之地下層法定停車空間相同之地位，僅在緊急避難時，應無條件騰空供防空避難之用。

另外，法定防空避難室與地下層亦為兩不同之概念，雖法定防空避難室通常位於區分所有建築物地下層內，然法定防空避難室係屬共用部分，而地下層則因依其實際情形，可登記為專有部分，亦可登記為共有部分，已如前述，以往實務一概地認為地下層法定防空避難室兼停車空間者不必然登記為共用部分，實乃將法定防空避難室與地下層建物混淆所得之草率見解。

¹⁴⁸ 謝雨真著，同前註 38，第 123 頁。

¹⁴⁹ 依立法院審查會提出於院會之公寓大廈管理條例草案之版本，有將「建築物法定防空避難空間」列為共用部分中不得約定專用之範圍，公寓大廈管理條例案，立法院秘書處編，民國八十五年二月年，第 588 頁。

（二） 登記方式

法定防空避難室之登記方式，依建物所有權第一次登記法令補充規定第十一點規定，例外允許「如其屬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，依使用執照記載或由當事人合意認非屬共用部分並領有門牌號地下室證明者，得依土地登記規則第八十二條規定辦理建物所有權第一次登記。」但本文認為，法定防空避難室之性質，不應依其係屬上開內政部函釋前或公佈後申請建造執照，抑或得否領得戶政機關所核發之門牌號碼地下室證明，而有所差異。蓋若使用執照已明確記載為法定防空避難室，其性質即屬「法定共用部分」，本不得由區分所有權人再以合意變更為非共同使用部分¹⁵⁰。縱使領有戶政機關所核發之門牌地下室證明，亦因地下室證明之性質與一般門牌尚有不同，故亦不應據此作為得否登記為區分所有部分之依據。因此，現行建物所有權第一次登記法令補充規定第十一點，關於法定防空避難室得由當事人合意登記為「區分所有部分」之規定，及依使用執照之記載，作為判斷得否辦理建物所有權第一次登記之規定，似應儘速檢討修正，以免衍生登記錯誤之虞。

¹⁵⁰ 最高法院八十年臺上字第一七一七號判決：「區分所有建物之地下層或屋頂突出物等，如依使用執照記載非屬共同使用性質，並已編列門牌者，得視同一般區分所有建物，申請單獨編列建號，辦理建物所有權第一次登記，六十九年一月二十三日修正土地登記規則第七十三條固定有明文。惟查本件系爭人大廈之使用執照、使用執照申請書暨原始建築藍圖（均在六十九年一月二十三日以前）均記載系爭地下層為防空避難室，面積一〇四三點七九平方公尺，（見原審卷第一九四頁、一九六頁、一九八頁）則其性質似屬共同使用之建物，如果此項建物不能單獨辦理所有權登記，則欠缺定著物之獨立性，不得單獨為所有權之客體，非僅行政上之問題而已，原審疏未注意定著物之性質，已有未合。」

第四項 地下層停車空間之立體機械停車位

一、意義

由於土地成本高昂所應運而生者為立體機械式停車空間，與傳統平面式停車空間不同者，以其妥善利用有限土地面積之優點及科技不斷進步後所保證之安全性、便利性，已漸為大眾所接受。因此其產權之地位，亦頗值得研究。

現行常見之立體機械式停車位，依其使用之機械構造設計與傳動方式之不同，約可分為：一、汽車昇降機式；二、昇降雙層式；三、坑道昇降雙層式；四、昇降橫移雙層式；五、坑道橫移三層式；六、多層水平循環式；七、停車塔等七類。除「停車塔」係專供停車使用之專用建築外，其餘立體機械式停車位則大多設置於建築物附設停車空間上¹⁵¹。是以，上層可移動之停車位，並無可附著之物，於是前述之判斷權益歸屬及管理之標準似無法適用於斯。由於此為新型態之空間利用方式，又涉及空間所有權之觀念，故特立專節以討論其性質。

二、空間權之概說

由於立體機械式停車位係向高空發展，與一般以地面為基礎之傳統停車位在空間之使用上大不相同，要辨明其在物權法上之地位以討論其產權如何歸屬，必需先就空間權之法理加以介紹：

空間權乃係離開地表之空中或地中橫切一斷面，而就其空間享有排他之支配權而言。傳統土地所有權之範圍，依民法第七百七十三條規定：「土地所有權，除法令有限制外，於其行使有利益之範圍內，及於土地之上下。如他人之干涉，無礙其所有權之行使者，不得排除之。」換言之，其包括地表地上及地下三部分，故僅於地表上成立所有權者，在法律上應不被承認。然而近年來，由於建築技術不斷精進，為促進土地之立體利用，遂逐漸發展為對土地上方空間或地下立體利

¹⁵¹ 顏光嵐、周佳弘合著，立體機械式停車位的產權問題—產權所有，閒人迴避—，法律與你系列第九十三期，第 109 頁。

用，諸如區分所有建築物、陸橋、地下街、地下鐵路、空中走廊、排水溝等其與傳統觀念上垂直之土地型態，已迥然不同。為因應此等轉變，自必需將平面的土地立法朝向立體之土地立法，而首要之務乃確定空間權之觀念。關於空間權之客體乃離開地表之空中或地中等空間，須具備獨立之經濟價值及排他的支配可能性二要件。此雖非不動產，惟其範圍似可經由三度空間之方式加以確定，亦即以特定基準點使其與地表部分分離而成為個別獨立之不動產予以使用、處分。

空間權係既以空間為標的之權利，其構造包括空間所有權與空間利用權，而空間利用權復包括物權性質之空間利用權與債權性質之空間利用權。物權空間利用權有可分為空間地上權、空間地役權；債權的空間利用權則可分為空間租賃權、空間借貸權兩者。有關空間所有權現今以區分所有建築物之型態與基地之關係即為適例。

三、立體機械停車位產權之歸屬

建於停車塔或利用既有建築物之地下層停車場自行增建立體機械式停車位，其產權究應如何界定？可否單獨移轉？實務上尚無定論，立體機械式停車位之設置大致上有專供停車使用之建築物即停車塔，以及附設建築物地下層內之立體機械式停車位二種。礙於本文主要係以公寓大廈地下層之停車空間為主軸，是以關於停車塔則不予論之。關於新建建築物附設停車空間中之立體機械式停車位，其產權與一般新建建物附設之平面停車位類似，係於承買區分所有建築物時一併買受，於現行法令，須視其停車空間所處之位址，如同前述。倘其係位於區分所有建築物共同性質之法定停車空間、法定防空避難室，則依內政部八十年九月十八日台內營字第八〇七一三三七號函及公寓大廈管理條例、土地登記規則之相關規定，僅能以共有部分登記，並無獨立之所有權狀，其處分受有一定之限制，僅能隨同所有建築物一併移轉，不能單獨移轉。然若此等立體機械式停車位係位於增設停車空間，則依建商契約所載可能以共有部分，或以專有部分為登記。至於具專有性質之法定停車空間或法定防空避難室等處則應登記為專有部分。立體

機械式停車位登記為專有部分者，仍得單獨出售之。

至於利用既有建築物之地下層自行增設立體機械式停車位時，由於係以既有之停車空間加以增建，其增加之單一車位於建物登記簿上並無固定任何產權，產權之界定及移轉，在實務上仍未有定論，而因該等停車位之架設係附著固定於房屋地板及牆壁上，其停車功能及市場上交易價格與一般平面式停車位相差不遠，故學者有認為可將之視為房屋之一部分，而認其具有不動產之性質。故此類立體機械式停車位，性質上應與「房屋違章增建部分」之產權性質相似，雖增建者能依原始取得之法理取得所有權，惟因無法辦理所有權登記，該等停車位之所有權依法不能移轉，買受該等停車位者，事實上即無從取得該停車位之所有權，僅能取得停車位之事實上處分權¹⁵²。

而關於建築物依法附設之停車空間，於申請使用執照後擅自將平面式停車位變更為立體機械式停車位，而增加停車空間位數時，依內政部民國八十二年一月十八日台內營字第八一〇六三一三號函所示，建築物於申領使用執照後，擅自加劃設停車空間位數，若涉及建築技術規則建築設計施工編第六十條及第六十一條規定之變更或第一百一十四條第二款第三目之規定，應依建築法第七十三條規定辦理。經函飭恢復原核准之標準單位而不從，應依同法第九十條規定處理。且以雙層機械停車設備設置者，若其確無礙實際停車功能及使用安全，則該停車設備之總高度得不予限制，但其第一層之淨高仍應符合建築技術規則建築設計施工編第六十條第二款之規定。其原供停車使用之範圍、面積及停車數量，亦應不得因停車設備之變更而減少(參照內政部民國七十七年八月三日台內營字第六一五八九一號)。

停車位縱使附著於一定樓地板上，由於欠缺構造上及使用上獨立性，無法承認其得為區分所有權之客體，立體機械式停車位亦同。然而，考量立體機械式停車位其特殊處在於一定空間之利用，涉及空間權之概念，不能以物權法上傳統之「物」論之。目前為止，雖學說上大力推行「空間權」之概念，然現行民法物權

¹⁵² 顏光嵐、周佳弘合著，同前註 151，第 112 頁。

編仍以客觀存在之物為規範對象，縱使是橫切式或混合式之區分所有建築物亦無法跳脫物之觀念，故而關於立體機械式停車位在停車空間上之利用，目前僅能以債權關係加以拘束之。

四、日本實務對立體機械式停車位之見解

過去日本傳統民法學說否認空間權之成立，以為建築物區分所有權上層專有部分，係以下層專有部分為媒介，而同被基地盤所支撐，故僅認為由基地地盤所區分之空間享有所有權，並無法充分賦予其適法性之基礎。最近學界已逐漸接受空間所有權之概念，認為要承認何種形式之所有權，並非僅依土地或所有權性質加以決定，而係端賴有無社會之必要性及其必要程度如何而定。故既然空間所有權於現行社會確實存在，且有相當重要地位，此承認空間所有權於現行社會誠屬必要，而立體機械式停車位，即可本於空間權之法理，獲得承認。

