

## 調 查 意 見

壹、案由：據訴，新北市汐止區弘道街○○巷○○弄○○號○樓建物（福興段○○○○○建號），於92年間因拍賣房地並辦竣所有權移轉登記，惟建物所坐落2筆地號以外之同一建案建築基地內11筆土地（含法定空地），因新北市汐止地政事務所未隨同辦理所有權移轉登記，致渠繼承該11筆土地後發現無任何使用收益之可能，卻仍須繳納地價稅，損及權益等情案。

貳、調查意見：

據訴，新北市汐止區弘道街○○巷○○弄○○號○○樓建物（福興段○○○○○建號），於民國（下同）92年間因拍賣房地並辦竣所有權移轉登記，惟建物所坐落2筆地號以外之同一建案建築基地內11筆土地（含法定空地），因新北市汐止地政事務所未隨同辦理所有權移轉登記，致渠繼承該11筆土地後發現無任何使用收益之可能，卻仍須繳納地價稅，損及權益等情，究其實情及原因為何？相關建築與地籍管理制度有無缺漏之處，爰經立案調查。案經本院向新北市政府（含所屬工務局、地政局、汐止地政事務所及稅捐稽徵處）及內政部函詢與調閱卷證資料<sup>1</sup>，另函請新北市政府、內政部（國土管理署<sup>2</sup>、地政司）及財政部賦稅署派員於112年8月23日簡報及答詢，並會同本院與陳訴人履勘現場，已調查竣事，茲臚列調查意見於下：

---

<sup>1</sup> 新北市政府稅捐稽徵處112年6月9日新北稅土字第1113126280號函、新北市政府地政局112年6月19日新北地籍字第1121161095號函及112年6月30日新北地籍字第1121250308號函及112年11月10日新北地籍字第1122170310號函、新北市政府112年6月30日新北府工建字第1121255489號函、新北市政府工務局112年11月8日新北工建字第1122171145號函、內政部112年11月30日內授國建管字第1120832654號函參照。

<sup>2</sup> 原內政部營建署，於112年9月20日改制為內政部國土管理署。

一、法定空地之留設目的在使建築物具有日照、通風、採光及防火等應備功能，自不得任意與所屬建築基地及建物脫離從屬關係，故建築法第11條於73年11月7日修正增訂第3項，明定法定空地「非依規定不得分割、移轉」；又84年6月28日制定公布之公寓大廈管理條例第4條第2項亦規定：「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。」(民法第799條嗣於98年修正增訂第5項，將上開公寓大廈管理條例規定意旨納入該項規定)。本案新北市汐止地政事務所於91年間受士林地院民事執行處囑託辦理汐止區橫科段橫科小段○○○○建號(重測後為福興段○○○○建號)建物及所坐落○○○○-○、○○○○-○○地號土地(重測後為福興段○○○○、○○○○地號)查封登記時，疏未注意該執行處囑託查封函已特別引據上開規定之提醒，而未能及時發現案內仍有同屬建築基地而不得分離移轉之橫科段橫科小段○○○○-○地號(重測後為福興段○○○○地號)等11筆土地(應有部分)漏未一併處理(部分為本案建物所屬建案之法定空地，部分坐落同建案之其他棟建物所占地面，此從汐止地政事務所之建物測量成果圖即可輕易判斷)，致使該11筆土地(應有部分)錯失由法院依上開規定補行囑託查封登記及一併執行拍賣之機會，因而最終未能依法隨同上開房地於92年5月12日移轉登記予買受人。經核汐止地政事務所辦理土地建物查封業務，難謂無疏失，應請新北市政府督同該所確實檢討改進，並速謀補正措施：

- (一)按建築基地於建築使用時，應保留一定比例面積之空地，旨在使建築物便於日照、通風、採光及防火

等，以增進使用人之舒適、安全與衛生<sup>3</sup>。鑑於此等應留設之空地與建築物及其本身所占之地面關係密切，故建築法第11條於73年11月7日修正並增訂第3項後明文規定：「(第1項)本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。建築基地原為數宗者，於申請建築前應合併為一宗。(第2項)前項法定空地之留設，應包括建築物與其前後左右之道路或其他建築物間之距離，其寬度於建築管理規則中定之。(第3項)應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用……。」(現行有效條文)。次按84年6月28日制定公布之公寓大廈管理條例第4條第2項亦規定：「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。」(現行有效條文。另民法第799條嗣於98年間修正增訂第5項，將上開公寓大廈管理條例規定意旨納入該項規定<sup>4</sup>)；至於該條文所稱「基地」，依內政部89年8月28日台(89)內地字第8972408號函釋略以：「……有關公寓大廈管理條例第4條第2項所稱之『基地』意義乙節，按本條例第4條第2項所稱之『基地』，即為建築法第11條第1項所稱之建築基地，是包括該建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。」是以，建築基地(含法定空地)，不得任意分割、移轉，亦即不得任意與所屬建築基地及建物脫離從屬關係。

<sup>3</sup> 內政部72年9月27日台內地字第177140號函參照。

<sup>4</sup> 按民法第799條於98年間修正增訂第5項，納入公寓大廈管理條例第4條第2項規定意旨，修正後第799條第5項規定：「專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔。」(另按民法物權編施行法第8條之5第2項規定：「民法物權編修正施行前，區分所有建築物之專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，已分屬不同一人所有或已分別設定負擔者，其物權之移轉或設定負擔，不受修正之民法第799條第5項規定之限制。」)

(二)查本案新北市汐止區弘道街○○巷○○弄○○號○○樓建物(福興段○○○○建號,102年重測前為橫科段橫科小段○○○○建號,下稱本案建物),乃屬改制前臺北縣政府工務局70年汐使字第2490號(部分)使用執照及70年汐使字第3351號使用執照案內建物,並於70年9月14日辦理建物所有權第一次登記,建物登記簿之「基地坐落」<sup>5</sup>欄記載為橫科段橫科小段○○○-○及○○○-○○地號(重測後為福興段○○○、○○○地號)<sup>6</sup>,嗣本案建物與其「基地坐落」之○○○-○、○○○-○○地號,以及所屬建築基地內之橫科段橫科小段○○○-○、○○○-○、○○○-○、○○○-○○、○○○-○○、○○○-○○、○○○-○○、○○○-○○、○○○-○○地號等其他11筆土地(下稱本案爭執中之11筆土地,重測後為福興段○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○及○○○地號),經相關人周○○於78年3月31日以「買賣」原因登記取得建物(全部權利範圍)及土地(部分權利範圍)所有權(嗣於98年2月9日以分割繼承登記為陳訴人所有)。

(三)嗣周○○於87年12月10日將本案建物及實際坐落之○○○-○、○○○-○○地號等2筆土地(即上述建物登記簿所載之「基地坐落」地號土地)併同設定抵押權予美商花旗銀行股份有限公司(下稱花旗銀

---

<sup>5</sup> 依內政部72年12月28日(72)台內地字第202802號函釋:「地政機關辦理建物測量,於核發建物測量成果圖時,對於建物『基地地號』欄,應依建物位置圖上該建物實際坐落之土地地號填寫,從而申辦建物所有權第一次登記時,建物登記簿『基地坐落』欄之登記,應依測量成果圖之『基地地號』欄填載……。」

<sup>6</sup> 「基地地號」原登記為橫科段橫科小段○○○-○、○○○-○○及○○○-○○地號,嗣於71年間辦理更正登記為橫科段橫科小段○○○-○及○○○-○○地號。

行)。由於具不動產登記公示力之本案橫科段橫科小段○○○○建號建物登記簿之「基地坐落」謹記載該建物實際坐落之○○○-○與○○○-○○地號，以致於同屬本案建物建築基地之本案爭執中之11筆地號土地應有部分(當時建物登記簿並未加註該等11筆建築基地地號)，漏未隨同辦理抵押權設定登記，已與前揭公寓大廈管理條例第4條第2項規定意旨未符，核其係肇因於不動產登記與建築管理未能相互契合與勾稽所致(此部分業經內政部補正制度闕漏，並以89年3月20日台(89)內地字第8972408號函釋，規定自89年6月1日起，於辦理建物第一次測量登記時，應將使用執照之『建築基地地號』加註於建物測量成果圖及土地、建物登記簿標示部，詳後述)。

- (四)上開抵押權嗣經抵押權人花旗銀行於91年間申請強制執行，並經臺灣士林地方法院(下稱士林地院)民事執行處以91年6月5日士院儀執富字第9228號函，囑託汐止地政事務所辦理本案橫科段橫科小段○○○○建號建物及○○○-○、○○○-○○地號土地查封登記。經查該囑託查封登記函文已特別於說明三提醒：「如債務人(即周○○)有依公寓大廈管理條例第4條第2項規定，不得與本件查封標的分離而為移轉之建物或土地，請一併查明惠復」，然汐止地政事務所並未依該囑託函確實查處，致未能及時發現本案爭執中之11筆土地(應有部分)乃屬公寓大廈管理條例第4條第2項規定應隨同本案建物一併移轉之土地(該等爭執中之11筆土地，部分為法定空地，部分坐落同建案之其他棟建物所占地面，此從汐止地政事務所之建物測量成果圖即可輕易判斷)，士林地院民事執行處事後因而無法據以督

促債權人再聲請查封該漏未設定抵押權之上開爭執中之11筆土地（應有部分）<sup>7</sup>，以致於本案橫科段橫科小段○○○○建號建物及○○○-○、○○○-○○地號土地嗣經拍賣並於92年5月12日移轉登記予拍定後之買受人時，上開爭執中之11筆土地（應有部分）並未能依法隨同移轉，經核汐止地政事務所未善盡土地登記審查及把關職責，難謂無疏失。

（五）次查上開爭執中之11筆土地（應有部分）未依法隨同本案橫科段橫科小段○○○○建號建物移轉，已影響交易安全及陳訴人權益，案經新北市政府工務局以112年9月26日新北工建字第1121924549號函復陳訴人，敘明本案建物所坐落之建築基地與法定空地之各地號（含上開未隨同移轉之土地），然續經陳訴人執上開函文向新北市政府地政局請求於本案建物登記簿加註上開建築基地與法定空地地號，詎遭該局斷然拒絕，且迄未提出相關解決措施，以保障後續交易安全及陳訴人權益；嗣該局僅函復本院表示：「本案法院囑託查封登記之公文副本亦有抄送債權人，則經債權人審認有妨害其債權完整性時，也應於當時主張釐清系爭11筆土地是否屬建築基地範圍（本院按：土地登記機關對於債權人及債務人權益，於土地登記過程，均應一併予以注

---

<sup>7</sup> 實務上，建物所坐落之基地或法定空地，若已一併設定抵押權供擔保，法院應一併查封；若法定空地未一併設定抵押權供擔保，債權人可再持本票、借據等向法院聲請本票裁定、支付命令等，俟取得普通債權之執行名義，再聲請查封該漏未設定抵押權之基地，一併執行（臺北高等行政法院101年度訴字第1648號判決參照）。又有關債權人之執行名義為拍賣抵押物裁定，而於設定抵押時即漏設定其中一筆基地，如何補救？依公寓大廈管理條例第4條第2項之規定，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，故建物所坐落之基地或法定空地，應一併查封，債權人可再持本票、借據等向法院聲請本票裁定、支付命令等，俟取得普通債權之執行名義後，再具狀聲請查封該漏未設定之基地，一併執行（引敘自臺灣桃園地方法院網站/便民服務/常見問答/本院常見問答/民事執行問答集，<https://tyd.judicial.gov.tw/tw/cp-6043-56273-16a22-181.html>，瀏覽日期：1120830）。

意)……本案債權人既未主動就系爭11筆土地申請一併執行，法院自無從就非屬上開抵押權擔保標的之系爭11筆土地併付查封並執行拍賣程序，地政機關後續辦理之拍賣登記係依據法院不動產權利移轉證書，於法並無違誤」；更反稱：「就本案建物補註記建築基地地號一事，難保其不會衍生不動產市場消費爭議，進而影響交易秩序。倘陳訴人之最終訴求為將其名下11筆土地移轉登記至建物所有權人名下，本府（工務局）以112年9月26日新北工建字第1121924549號公文函復陳訴人，說明本案建物及其所有建築基地範圍，已臻明確，陳訴人即可持憑本公文與建物所有權人協商，或持憑本公文循私權爭執之救濟程序以茲解決」，核該府所敘，實屬本末倒置並為卸責之詞；又汐止地政事務所既有前揭疏失在先，則新北市地政局未能積極檢討並研議解決之道，竟要求陳訴人自行與建物所有權人協商，更有不當。

- (六)另據內政部以112年11月30日內授國建管字第1120832654號函復本院表示，依該部89年3月20日台(89)內地字第8972408號函釋，地政機關自89年6月1日起，於辦理建物第一次測量登記時，始於其建物測量成果圖加註使用執照之建築基地地號；於建物標示部登載該等建築基地地號，並於每筆建築基地地號之土地標示部其他登記事項註記建築基地地號，查該函釋意旨，係為避免法定空地未依規定而不當移轉，爰於使用執照所屬之建物測量成果圖及土地/建物登記簿標示部，予以公示建築基地地號，是以如建築主管機關已查明建物所坐落之建築基地與法定空地者，依前述意旨，地政機關得配合辦理該建號之建築基地註記事宜；惟所涉相關利害

當事人層面甚廣，以及具體個案有無公寓大廈管理條例第4條第2項、民法第799條第5項及民法物權編施行法第8條之5規定之適用，(本案)宜由新北市政府判斷等語。基上，新北市政府(地政局)仍應儘速依上開內政部函釋妥處，如堅持本案無法依陳訴人之請求補辦註記，自應提出究竟有何導致與其他相關人私權糾紛等之具體理由，而非以臆測方式逕行否決；更不應以卸責之方式，要求陳訴人自行與建物所有權人協商；且應提出有效之替代解決方案，以補正汐止地政事務所之疏失，並保障不動產交易安全及陳訴人之權益。

(七)綜上，新北市汐止地政事務所於91年間受士林地院民事執行處囑託辦理汐止區橫科段橫科小段○○○○建號建物及所坐落○○○-○、○○○-○○地號土地查封登記時，疏未注意該執行處囑託查封函已特別引據上開公寓大廈管理條例相關規定之提醒，而未能及時發現案內仍有同屬建築基地而不得分離移轉之橫科段橫科小段○○○-○地號等11筆土地(應有部分)漏未一併處理(部分為本案建物所屬建案之法定空地，部分坐落同建案之其他棟建物所占地面，此從汐止地政事務所之建物測量成果圖即可輕易判斷)，致使該11筆土地(應有部分)錯失由法院補行囑託查封登記及一併執行拍賣之機會，因而最終未能依法隨同上開房地於92年5月12日移轉登記予買受人。經核汐止地政事務所辦理土地建物查封業務，難謂無疏失，應請新北市政府督同該所確實檢討改進，並速謀補正措施。

二、由於本案汐止區橫科段橫科小段○○○-○地號(重測後為福興段○○○地號)等11筆建築基地(部分為本案建物所屬建案之法定空地，部分坐落同建案之其



他棟建物所占地面)未依法於92年5月12日隨同所從屬之本案汐止區橫科段橫科小段○○○○建號建物(重測後為福興段○○○○建號)辦理移轉登記,乃源自花旗銀行87年辦理抵押權設定之前置作業疏未詳查(起因),以及汐止地政事務所於87年(抵押權設定)、91年(查封)及92年間(拍賣移轉)未善盡土地登記審查職責(主因)所致,尚難歸責於陳訴人,然其卻導致未擁有地上建物卻持有上開11筆建築基地共有權之陳訴人,對該等供他人建物使用之11筆土地(應有部分),既無使用收益之可能,卻仍須按一般稅率繳納地價稅,顯與地價稅係屬收益稅之本質未合,允應請新北市政府依法衡情研議免徵地價稅之可行性,或採行其他替代補救措施,以保障陳訴人權益:

- (一)對於持有不動產之課稅,應就其持有不動產期間之「應有收益」進行課稅,以反映量能課稅原則<sup>8</sup>;又地價稅性質上是對於土地的「應有收益」課稅,亦即本於憲法第15條財產權保障之原則,地價稅並非對於土地之「財產本體」課稅,而是對於土地可支配管理的使用收益孳息利益課稅,倘若對於土地的財產本體課稅,則無異於變相犧牲或沒收人民之土地,又未給與合理補償,自屬有違憲法保障私有財產權制度之精神<sup>9</sup>,先予敘明。
- (二)查本案汐止區橫科段橫科小段○○○-○地號(重測後為福興段○○○地號)等11筆建築基地(部分為本案建物所屬建案之法定空地,部分坐落同建案之其他棟建物所占地面)未依法於92年5月12日隨同所從屬之本案汐止區橫科段橫科小段○○○○建

---

<sup>8</sup> 陳清秀,〈地價稅之課稅法理〉,月旦知識庫(原載於:台灣法學雜誌,311期,2017年1月14日,21-39頁)。

<sup>9</sup> 陳清秀,〈私地公用,應減免地價稅〉,國政評論,2010年4月6日。

號建物(重測後為福興段○○○○建號)辦理移轉登記，乃源自花旗銀行87年辦理抵押權設定之前置作業疏未詳查(起因)，以及汐止地政事務所於87年(抵押權設定)、91年(查封)及92年間(拍賣移轉)未善盡土地登記審查之職責(主因)所致，尚難歸責於陳訴人，然其卻導致未擁有地上建物卻持有上開11筆建築基地共有權之陳訴人，對該等供他人建物使用之11筆土地(應有部分)，既無使用收益之可能，卻仍須按一般稅率繳納地價稅，顯與地價稅係屬收益稅之本質未合，允應請新北市政府依法衡情研議免徵地價稅之可行性，或採行其他替代補救措施，以保障陳訴人權益。

三、鑑於89年6月1日以前辦理完成建物第一次測量登記案件之集合住宅，其建物測量成果圖與建物登記簿僅登載建物「基地坐落」地號(即建物「實際坐落」地號)，而未能加註建物所屬建案之「建築基地(含法定空地)」全部地號，以致於部分建築基地(含法定空地)與所屬建物脫離從屬關係而不當移轉之案件時有所聞，不僅與建築法第11條第3項規定意旨未符，更有違公寓大廈管理條例第4條第2項及民法第799條第5項規定，允應請內政部(國土管理署、地政司)就該等制度闕漏積極研議解決方案；另在該制度闕漏尚未補正前，亦應請內政部儘速洽商辦理不動產抵押貸款業務之金融等相關機構之所屬主管機關與同業公會，積極向該等機構宣導應確實依照上開相關規定辦理不動產抵押設定等業務，期從源頭杜絕部分建築基地(含法定空地)遭不當與所屬建築基地及建物脫離從屬關係而為移轉，以消弭相關爭議，並確保不動產交易安全：

(一)法定空地之留設目的在使建築物具有日照、通風、

採光及防火等應備功能，自不得任意與所屬建築基地及建物脫離從屬關係，故73年11月7日修正後建築法第11條第3項即明定法定空地「非依規定不得分割、移轉」；84年6月28日制定公布之公寓大廈管理條例第4條第2項亦規定：「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。」已如前述。

- (二)茲因早期辦理完成建物第一次測量登記案件之集合住宅，其建物測量成果圖與建物登記簿僅登載建物「基地坐落」地號（即建物「實際坐落」地號），而未能加註建物所屬建案之「建築基地（含法定空地）」全部地號，此有內政部72年12月28日(72)台內地字第202802號函釋：「地政機關辦理建物測量，於核發建物測量成果圖時，對於建物『基地地號』欄，應依建物位置圖上該建物實際坐落之土地地號填寫，從而申辦建物所有權第一次登記時，建物登記簿『基地坐落』欄之登記，應依測量成果圖之『基地地號』欄填載……」可稽。嗣該部（地政司）為避免法定空地遭不當移轉，始於89年3月20日以台(89)內地字第8972408號函釋：「……（三）為避免法定空地未依規定而不當移轉，地政機關自民國89年6月1日起，於辦理建物第一次測量登記時，應依下列方式辦理：1、建物測量成果圖應加註使用執照之『建築基地地號』，其採人工作業地區，分別於土地登記簿標示部之其他登記事項欄及建物登記簿標示部備考欄加註『建築基地地號：○○段○○小段○○、○○、○○等』；其採電子處理登記作業地區登錄方式如下：（1）辦理建物第一次登記，於『建物標示部』其他登記事項欄登打代碼『88』，並

將建物測量成果圖所註使用執照之建築基地地號全部登入。(2)另增編一內部收件號，登記原因為『註記』，比照前項登錄方式於每筆建築基地地號之『土地標示部』其他登記事項欄註記建築基地地號……」<sup>10</sup>；另土地登記規則亦於90年9月14日修正時，配合公寓大廈管理條例第4條之規定增訂第83條規定：「區分所有權人申請建物所有權第一次登記時，除依第79條規定，提出相關文件外，並應於申請書適當欄記明基地權利種類及範圍。登記機關受理前項登記時，應於建物登記簿標示部適當欄記明基地權利種類及範圍。」

(三)又據內政部國土管理署表示，依建築基地法定空地分割辦法<sup>11</sup>第2條第1項規定：「直轄市或縣市主管建築機關核發建造執照時，應於執照暨附圖內標註土地座落、基地面積、建築面積、建蔽率，及留設之空地位置等，同時辦理空地地籍套繪圖」；且各直轄

<sup>10</sup> 內政部89年3月20日台(89)內地字第8972408號函釋原文：「……(一)關於建築基地於申請建築前是否應合併為一宗，本部83年2月24日台(83)內營字第8372163號函示略以：『……建築法令所稱之一宗建築基地與土地法令之一宗土地立法意旨有別，一宗建築基地中若含數筆不同地號，因其所有權持有情形，地價稅率計算不同等，自不宜於申請建造執照或使用執照前，強制要求合併為一筆地號。』之見解仍予維持。(二)按同一建築基地之所有土地合併為一宗地號，具有加速建築執照審查速度、便利地籍管理、減少申請圖籍謄本及權狀之費用、免納合併複丈費、避免法定空地重複使用及交易糾紛等優點，是以應請相關單位鼓勵業者並加強宣導上開建築基地之土地合併為一宗地號之措施。(三)為避免法定空地未依規定而不當移轉，地政機關自民國89年6月1日起，於辦理建物第一次測量登記時，應依下列方式辦理：1、建物測量成果圖應加註使用執照之『建築基地地號』，其採人工作業地區，分別於土地登記簿標示部之其他登記事項欄及建物登記簿標示部備考欄加註『建築基地地號：○○段○○小段○○、○○、○○等』；其採電子處理登記作業地區登錄方式如下：(1)辦理建物第一次登記，於『建物標示部』其他登記事項欄登打代碼『88』，並將建物測量成果圖所註使用執照之建築基地地號全部登入。(2)另增編一內部收件號，登記原因為『註記』，比照前項登錄方式於每筆建築基地地號之『土地標示部』其他登記事項欄註記建築基地地號。2、為與『建築基地地號』區別，原建物測量成果圖之『基地地號』欄及土地登記簿之『基地坐落』欄名稱，修正為『建物坐落』，該欄位之填載方式，仍請依內政部72年12月28日台(72)內地字第202802號函示意旨辦理。(四)請建管機關研究將建築基地套繪圖予以數值化，透過網路或專線傳輸提供地政機關或其他單位相關作業參考。(五)對於現行已完成第一次所有權登記之建築基地尚未合併為一宗地號之情形，請地政機關研究鼓勵土地所有權人辦理建築基地合併之措施。」

<sup>11</sup> 內政部依建築法第11條第3項規定授權訂定。

市、縣市主管建築機關於核發建造執照時，已有辦理法定空地地籍套繪圖，另對於非屬建築基地範圍之「建築基地外私設通路」，該署已於「112年度新建築管理資訊系統推動案」規劃調整公版建築物地籍套繪系統相關功能，後續將勾稽該部(地政司)土地參考資訊檔，提供地方主管建築機關使用，未來民眾將更容易查詢建築管理套繪資訊，以維護自身權益。

(四)惟按土地及建物登記簿因具公示力，乃民眾於不動產交易行為所仰賴之最重要資訊之一，內政部(地政司)雖已於前揭89年3月20日函釋要求地政機關自89年6月1日起辦理建物第一次測量登記時，須於建物測量成果圖及土地與建物登記簿加註「建築基地地號」<sup>12</sup>，然因並未要求回溯辦理89年6月1日前既有建案之建築基地地號加註事宜；又該部國土管理署雖已持續督促各地方政府建置建築基地(含法定空地)及建築基地外私設通路之地籍套繪系統，然各地方政府是否均已建置完成?已回溯建置至何年期?是否確實有效可供地政機關土地登記審查人員據為審查之用，均非無疑，則類似本案之建築基地(含法定空地)與建物脫離從屬關係而不當移轉之案件，恐將一再發生。是以89年6月1日以前辦竣建物第一次測量登記之建物，是否應回溯於建物測量成果圖及土地與建物登記簿加註「建築基地地號」，或採行其他有效之替代方案，予以防範上情，允應請內政部(國土管理署、地政司)積極研議。

(五)末查花旗銀行於87年間辦理本案橫科段橫科小段○

---

<sup>12</sup> 建築法第11條第1項：「本法所稱建築基地，為供『建築物本身所占之地面』及其『所應留設之法定空地』……。」參照

○○○建號建物及○○○-○、○○○-○○地號土地不動產抵押設定之估價等前置作業階段，未能及時發掘該案仍有應隨同設定負擔之本案爭執中11筆土地，致未能將該等11筆土地一併辦理抵押權設定登記，實為本案爭議之起因。是以在前揭相關建築管理及土地登記制度闕漏尚未補正前，允應請內政部儘速洽商辦理不動產抵押貸款業務之金融等相關機構之所屬主管機關與同業公會，積極向各相關機構宣導應確實依照公寓大廈管理條例第4條第2項及民法第799條第5項規定辦理不動產抵押設定等業務。

- (六)綜上，鑑於89年6月1日以前辦理完成建物第一次測量登記案件之集合住宅，其建物測量成果圖與建物登記簿僅登載建物「基地坐落」地號（即建物「實際坐落」地號），而未能加註建物所屬建案之「建築基地（含法定空地）」全部地號，以致於部分建築基地（含法定空地）與所屬建物脫離從屬關係而不當移轉之案件時有所聞，不僅與建築法第11條第3項規定意旨未符，更有違公寓大廈管理條例第4條第2項及民法第799條第5項規定，允應請內政部（國土管理署、地政司）就該等制度闕漏積極研議解決方案；另在該制度闕漏尚未補正前，亦應請內政部儘速洽商辦理不動產抵押貸款業務之金融等相關機構之所屬主管機關與同業公會，積極向該等機構宣導應確實依照上開相關規定辦理不動產抵押設定等業務，期從源頭杜絕部分建築基地(含法定空地)遭不當與所屬建築基地及建物脫離從屬關係而為移轉，以消弭相關爭議，並確保不動產交易安全。

參、處理辦法：

- 一、調查意見函請內政部督同新北市政府檢討改進並依法妥處見復。
- 二、調查意見函復陳訴人。
- 三、調查報告之案由、調查意見及處理辦法，於個資隱匿後，上網公布。

調查委員：施 錦 芳