

我國與日本有關區分所有建物 登記之比較研究

黃健彰**

要 目

壹、引 言	二、日本專有部分與共用部分 的關係
貳、日本建物登記總說	
參、日本區分所有建物登記的 分析	肆、日本區分所有建物登記與 我國現行法及草案的比較
一、日本區分所有建物登記 總說	一、專有部分 二、共有部分
	伍、結 論

關鍵字：區分所有建物、登記、日本法、專有部分、共用部分、共有部分

投稿日期：109年08月10日；接受刊登日期：110年06月10日

* 本文為科技部專題研究計畫「日本不動產登記制度及其對我國之啟示」(MOST 109-2410-H-305-055-MY2)的部分研究成果，感謝臺北大學鼓勵教師組織研究團隊經費補助，以及研究生吳昀臻、趙奕縣、曹宜琳、林育如協助研究。本文初稿曾在2018年6月1日發表於國立臺北大學不動產與城鄉環境學系承辦之2018土地研究學術研討會~智慧城鄉與不動產管理，感謝與談人戴秀雄教授提供寶貴意見；該初稿之完成，感謝財團法人台灣法學基金會之資助。

** 國立臺北大學不動產與城鄉環境學系教授，國立中正大學法學博士。

壹、引言

2005年司法院釋字第600號解釋提到：「建築物（包含區分所有建築物）與土地同為法律上重要不動產之一種，關於其所有權之登記程序及其相關測量程序，涉及人民權利義務之重要事項者，諸如區分所有建築物區分所有人對於共用部分之認定、權屬之分配及應有部分之比例、就登記權利於當事人未能協議或發生爭議時之解決機制等，於土地法或其他相關法律未設明文，本諸憲法保障人民財產權之意旨，尚有未周，應檢討改進，以法律明確規定為宜。¹」該解釋文認為重要的不動產登記及測量程序宜遵守法律保留與法律明確性原則。

2009年監察院糾正內政部文提到：「國內現行房屋交易以建物登記面積作為計價基準，而內政部放任建築法規不斷放寬不計入容積項目及地政法令常即配合修正予以測量登記，造成許多附屬建物、公共設施灌入坪數計算，增加消費者負擔；且對區分所有建築物區分所有人對於共用部分之認定、權屬之分配及應有部分之比例、就登記權利於當事人未能協議或發生爭議時之解決機制、建物公共設施之計算標準、房屋買賣發生誤差之相互找補尚乏合理妥適之規範等事宜，放任不管；又公寓大廈管理條例第4條、第7條與第56條第3項於建物產權登記互為矛盾，建物登記面積多於建管執照面積，給予建商『灌虛坪』機會，該部卻怠惰修法，放任民眾權益受損，均有疏失，爰依法提案糾正。」該糾正案內容包含建築管理、不動產交易、不動產測量登記等三個

¹ 其中，就「區分所有建築物區分所有人對於共用部分之認定、權屬之分配及應有部分之比例」，該解釋似乎認為是程序事項，但本文認為是實體事項。而2009年民法增訂第799條第4項規定：「區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分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。」已就其中部分問題有所規範。

面向。

為因應上述司法院解釋與監察院糾正關於不動產登記的部分，內政部先前委託建業法律事務所研訂不動產登記法草案²，目前內政部正研商不動產登記法草案，區分所有建物登記為其中相當有爭議之處，特別是專有部分登記的範圍、共有部分是否登記，兩者都牽涉登記範圍與所有權範圍的關連³。其中，專有部分登記的範圍涉及前述監察院文提到「建商灌虛坪」的問題；共有部分是否登記涉及前述司法院解釋與監察院文提到「共用部分之認定、權屬之分配及應有部分之比例」，也可能影響課稅面積的認定、計算，以及屬共有部分之法定停車位是否應登記的問題，對民眾影響甚鉅。

在日本，與區分所有建物登記相關的法令除民法外，主要有建物區分所有法、不動產登記法、不動產登記規則、不動產登記事務處理程序準則。日本不動產登記法制發達，專書頗多⁴；公寓大廈管理條例在立法時，曾參考日本區分所有法⁵；事實上，不動產登記法草案就區分所有建物的研訂過程中，相關資料及與會人

² 參閱李育錚，「研訂不動產登記法」委託研究案研究報告，內政部委託之研究成果報告（2011）；溫豐文，「不動產登記法」草案之評介，月旦法學雜誌，第205期，頁135-145（2012）。

³ 詳參例如內政部，研商不動產登記法草案第7次會議紀錄，頁3-11（2016）。

⁴ 例如山野目章夫，不動產登記法，商事法務，2版（2020）；鎌田薰、寺田逸郎編（鎌田薰等執筆），不動產登記法，日本評論社（2010），2014年3刷；日本司法書士會連合會、日本土地家屋調查士會連合會編（赤松秀岳等執筆），條解不動產登記法，弘文堂（2013）。

⁵ 參閱戴東雄，區分所有權人會議與管理委員會的運作與法律規範，收錄於公寓大廈管理法律一本通，頁22，永然文化出版股份有限公司，4版（2016）。

士亦常提及日本法⁶。而應對日本區分所有建物登記相關法制有正確的認識，始能進行比較。

日本區分所有法規範的建物，是包含數個「成為區分所有權標的之建物部分」（專有部分）的一棟建物，亦即一棟建物與一個建物的概念不同。一棟建物並非全部成為一個權利（共有），而是一棟建物的各專有部分（區分所有建物）分別成為獨立的所有權⁷。由於區分所有建物は通常獨立之一棟建物の再區分，因此，就區分所有建物專有部分等的探討，要先確認通常建物登記的要件⁸，故本文以下第貳部分先總說日本建物登記；第參部分再分析日本區分所有建物登記，並將重點放在「專有部分登記的範圍」與「共有部分是否登記」，作為與我國比較的基礎；第肆部分即討論日本區分所有建物登記與我國的比較，並從登記的功能、成本與效益、結果導向等觀點提出本文見解⁹；第伍部分總結全文，提出本文結論。

貳、日本建物登記總說

關於日本建物登記，此部分分析建物登記的要件、樓地板面積（日文：床面積）計算與附屬建物的概念，作為本文後述的

⁶ 參閱例如內政部，研商不動產登記法草案會議資料，頁16（2015）；內政部，前揭註3，頁5、7。

⁷ 參閱五十嵐徹，マンション登記法——登記・規約・公正証書，頁12，日本加除出版，5版（2018）。建物區分所有法第2條第3項規定：「本法所稱『專有部分』，謂區分所有權之標的之建物部分。」

⁸ 松岡直武，表示登記の諸問題，收錄於これからのマンションと法，頁247-248，日本評論社（2008）。

⁹ 本文第貳部分與第參部分提到的法規，如未特別標明，均為日本法令；第肆部分提到的法規，如未特別標明，均為我國法令。

基礎¹⁰。

論者認為通常建物登記的要件如下：一、外部阻隔性：有屋頂與牆壁或與之類似者；二、定著性：是定著於土地的建造物；三、用途性：具一定利用目的之狀態；四、交易性：作為一個建物，而成為交易的對象；五、構築性：使用材料的人工構築物¹¹。因法律未明確規定交易性的要件，故有反對該要件的見解，但參照不動產登記法第1條規定，不動產登記制度是以促進交易安全與順暢為目的，故論者認為以之為要件¹²。

建物樓地板面積的計算方法有二，故縱為同一建物，如使用不同的計算方法，則其數值有異。第一種是採壁心的計算方法，以牆壁等區劃之中心線圍繞部分的水平投影面積為樓地板面積（牆壁等的一部算入樓地板面積）。第二種是內測計算，以牆壁等區劃之內側線圍繞部分的水平投影面積為樓地板面積（僅以與空氣接觸的地面計算）。在不動產登記制度上，以壁心計算為原則，限於區分所有建物的專有部分始採內測計算（但規約得另有約定）¹³。其例外的趣旨在於，就牆壁等之共用部分與專有部分

¹⁰ 至於日本建物登記的程序，我國文獻已有介紹〔李志殷，我國不動產登記制度之再檢視，頁90-93，新學林出版股份有限公司（2020）〕，且非後述比較的重點，茲不贅述。

¹¹ 松岡直武，前揭註8，頁247-248。其尚提到：就用途性而言，有判例論及以屋頂與牆壁等外部構造區劃而形成一定生活空間的必要（人貨滯留性）。不過，該文未註明判例字號。另外，有文獻未提到交易性的要件，例如荒堀稔穗編，新版Q&A表示に関する登記の實務[第4卷]，頁32-35，日本加除出版（2008）；有文獻未提到交易性與構築性的要件，例如月刊登記情報編集室編，逐條解說不動產登記事務取扱手續準則，頁222-224，金融財政事情研究会（2016）。

¹² 後藤浩平，先例から読み解く！建物の表示に関する登記の實務，頁12，日本加除出版（2018）。其未提到構築性的要件。

¹³ 不動產登記規則第115條及區分所有法第14條第3項與第4項規定。

範圍的區分而言，登記官有判斷上的困難；再者，在不動產出售的實務上，就區分所有有以壁心計算的廣告¹⁴。

依不動產登記事務處理程序準則第82條規定，建物之樓地板面積（此為區分所有建物與非區分所有建物共通的登記事項）依下列而定：「一、天花板高度未滿一點五公尺之地下室或夾層（特殊層），不算入樓地板面積。但房間之一部之天花板高度縱未滿一點五公尺，該部分仍算入該房間之面積。二、有停車場頂蓋之上下車處（日文：乗降場）及貨物裝卸載處（日文：荷物積卸場）之樓地板面積，以上下車處及貨物裝卸載處之頂蓋部分之面積計算。三、棒球場、賽馬場或類似設施之觀眾席，以有頂蓋設備部分之面積計算樓地板面積。四、地下停車場及地下街之建物之樓地板面積，以牆壁或柱等區劃部分之面積定之，但經常一般性開放之道路及樓梯部分除外。五、停車場之地下道設備（含地下停車場），不算入樓地板面積。六、樓梯間、電梯間或類似空間，算入各層之樓地板面積。七、附屬於建物之屋外樓梯，不算入樓地板面積。八、建物之一部為挑空（日文：吹抜）至上層樓之情形，其挑空之部分，不算入上層樓之樓地板面積。九、柱或牆壁傾斜之情形，其樓地板面積，以連接各層地面之牆壁或其他區劃之中心線圍繞部分為準。十、建物內部有煙囪或垃圾管道（日文：ダストシュート）之情形，該部分算入該層之樓地板面積，外側部分不算入。十一、飄窗（日文：出窓）之高度在一點五公尺以上，限於其下方與樓地板同高者，始得算入樓地板面積。」

另外，依不動產登記法第2條第23款規定，附屬建物は附屬於某建物，與該某建物作為一個建物登記の建物。在有主從關係の二棟以上建物情形，從建物與主建物合為一個建物登記時，該

¹⁴ 參閱山野目章夫，前掲註4，頁212。

從建物稱為附屬建物；例如與主建物在物理上分離的浴室、廁所、儲藏室等有以獨立一個建物登記的可能，而主建物的處分及於通常為其從物的浴室、廁所、儲藏室（民法第87條第2項），故這些作為從建物的附屬建物得與主建物一體地作為一個建物登記¹⁵。亦即附屬建物は物理上獨立的建物，但程序上失其獨立性¹⁶，在不動產登記法上，以主建物的一部處理，不以獨立建物處理¹⁷。就建物的標示登記，有附屬建物時，應登記其地址、所在地號、種類、構造、樓地板面積（不動產登記法第44條第1項第5款）。

參、日本區分所有建物登記的分析

關於日本區分所有建物登記，以下先總說日本區分所有建物登記，再說明日本區分所有建物專有部分與共用部分的關係¹⁸。

一、日本區分所有建物登記總說

區分所有建物的登記紀錄分為四部分：一棟建物全體的標示部（日文：表題部）、專有部分的標示部、權利部（甲區，所有權登記事項）、權利部（乙區，所有權以外之權利的登記事項）。其中，前二部分有記載基地權（日文：敷地權），後二部分不記載基地權¹⁹。如前所述，一棟區分所有建物中有數個專有部分，

¹⁵ 參閱日本司法書士會連合會、日本土地家屋調查士會連合會編（石田剛執筆），前掲註4，頁24。

¹⁶ 齋藤隆夫，集中講義 不動產登記法，頁19，成文堂，3版（2010），2015年4刷。

¹⁷ 鎌田薰、寺田逸郎編（河合芳光執筆），前掲註4，頁17。

¹⁸ 日本建物區分所有法是使用「共用部分」，而非「共有部分」一詞。

¹⁹ 參閱山畑哲世，實務區分所有法ハンドブック，頁362，民事法研究会（2008）。其尚提到土地的登記紀錄分為三部分：土地的標示

前述專有部分的標示部是各個專有部分的標示部。

其中，就區分所有建物標示部的登記事項，詳述如下²⁰：

（一）共通的登記事項

區分所有建物與非區分所有建物共通的登記事項。首先是建物所在的市、區、郡、町、村、字，以及土地的地號²¹；再者為建號、建物的種類、構造、樓地板面積²²。

（二）區分所有建物所屬之一棟建物的登記事項²³

為明確區分所有建物所屬之一棟建物的概要，登記事項包含一棟建物之「所有專有部分建號」、「地址」、「所在圖的號碼」、「構造」、「每一層樓的樓地板面積」、「登記完畢的年、月、日」等；再者，一棟建物有名稱時，應登記其「名稱」。

（三）基地權

基地權是不動產登記法上的用語，係指基地利用權（日文：敷地利用權）中，得予以登記，且不得與區分所有人的專有部分

部、權利部（甲區）、權利部（乙區）；其中，前一部分不記載基地權，後二部分記載基地權。又日本不登記公寓大廈規約，併予敘明。另外，有論者倡議區分所有建物共用部分財產目錄登記、機械器具目錄登記〔詳參相馬計二，共用部分と登記，收錄於これからのマンションと法，頁280-282，日本評論社（2008）；相馬計二，マンションの共用部分と登記——機能的共用部分の新設，マンション学，第33号，頁132-136（2009）〕，此為目前實務所無。

²⁰ 以下除特別標明者外，參閱山野目章夫，前掲註4，頁228-229、235-237。

²¹ 不動產登記法第44條第1項第1款規定。

²² 不動產登記法第44條第1項第2款、第3款規定。

²³ 綜合參閱不動產登記規則之別表三、山本芳治，公図・不動產登記簿の読み方・調べ方，頁164-167，ビジネス教育出版社，增補改訂2版（2021）。

分離處分者，亦即基地權是所有權、地上權、租賃權。因而，不得登記的土地借用權並非基地權。

（四）建物的共用部分²⁴

按共用部分有法定共用部分、規約共用部分與社區共用部分（日文：団地共用部分）之別。法定共用部分是指區分所有建物中，構造上應供區分所有人全體或其一部共用的建物部分，因其無構造上獨立性或欠缺使用上獨立性，故與各區分所有人的意思無關，而為法律上當然的共用部分；規約共用部分是針對專有部分及附屬建物，以規約決定的共用部分；社區共用部分是針對一社區內附屬設施的建物，以規約決定的共用部分²⁵。

建物區分所有法係於1962年制定，1963年施行。在該法施行前，法定共用部分中的走廊、樓梯間等有一定樓地板面積者，是權利登記的客體；不過，該登記常使人有「其得作為獨立交易客體」的錯誤印象²⁶。

而1962年建物區分所有法認為法定共用部分並無權利登記的必要²⁷。因為法定共用部分客觀性質上即為共用部分，且登記的作用是對第三人主張，故無登記等特別程序的必要；詳言之，建物區分所有法第15條第1項規定：「共有人的持分，從其所有之專有部分之處分。」第2項規定：「除法律另有規定外，共有人不得自其所有之專有部分分離處分持分。²⁸」此意味著，原則上專有

²⁴ 參閱不動產登記法第44條第1項第6款、第58條規定。

²⁵ 參閱稻本洋之助、鎌野邦樹，コンメンタール マンション区分所有法，頁33、38、475，日本評論社，3版（2015）。

²⁶ 前揭註，頁82。

²⁷ 就法定共用部分的實體歸屬關係而言，依建物區分所有法第11條第1項本文規定，共用部分以「屬於區分所有人全體共有」為原則。

²⁸ 如分離處分，相對人縱為善意，亦為絕對無效，參閱稻本洋之助、鎌野邦樹，前揭註25，頁142。

部分的權利有變動時，共用部分的權利必然有變動。於是，專有部分的權利變動如具備登記的公示方法，則該登記，不僅是專有部分的權利變動得對抗第三人而已，共用部分的權利變動亦得對抗第三人，因為對第三人並無不測損害，故就共用部分的權利變動，並無必要特別具備其他公示方法²⁹。因此，建物區分所有法第11條第3項規定：「民法第177條『關於不動產物權變動對抗要件』之規定，不適用於共用部分。³⁰」此共用部分指法定共用部分，亦即關於法定共用部分的物權變動，不登記而得對抗第三人。再者，法定共用部分縱使予以登記，由於走廊、樓梯間等不符合建物的要件，故無獨立作為登記對象的餘地。

例外的是，專有部分並未變動，僅共用部分權利變動的情形，例如建物區分所有法第11條第2項的共用部分所有人變更，或建物區分所有法第20條的所有型態變更（由區分所有人共有，變更為作為第三人之管理人所有）。在這些共有部分的權利與專有部分分離處分的情形，是前開區分所有法第15條第2項「共有人的持分不得與專有部分分離處分之原則」的例外，此為該條項所謂「法律另有規定」的情形。此際，並無民法第177條的適用。不過，此僅是並無民法第177條要求之登記的公示方法，而共用部分權利變動，是以規約為公示方法³¹。

相對的，就「規約共用部分」，基於對第三人主張的考量，

²⁹ 丸山英氣編（倉田繁執筆），區分所有法，頁85-86，大成出版社，2版（2007）；丸山英氣，區分所有法，頁232-233，信山社（2020）。

³⁰ 民法第177條規定：「關於不動產物權之得喪變更，非依不動產登記法（平成十六年法律第二百二十三號）及其他有關登記之法律而登記，不得對抗第三人。」

³¹ 丸山英氣編（倉田繁執筆），前揭註29，頁85-86。

故應予登記³²；規約共用部分是登記在專有部分的標示部³³；規約共用部分經登記後，即不得為獨立交易的對象³⁴。另外，就「社區共用部分」，為其有對抗第三人的效力，故亦有登記的必要³⁵；社區共用部分也是登記在專有部分的標示部³⁶。

二、日本專有部分與共用部分的關係

關於共用部分持分的比例，建物區分所有法第14條第1項規定：「各共有人之持分，依其所有之專有部分樓地板面積之比例。」第2項規定：「前項情形，於有一部共用部分（有附屬建物者除外）之樓地板面積時，其一部共用部分之樓地板面積，按共用該部分各區分所有人專有部分之樓地板面積之比例分配，算入各區分所有人之專有部分樓地板面積。」第3項規定：「前二項之樓地板面積，為牆壁或其他區劃之內側線圍繞部分之水平投影面積。」第4項規定：「前三項規定，無妨以規約另定之。³⁷」

專有部分與一部共用部分樓地板面積的測定方法，有以測量牆壁內側為考量（內側計算）與以測量牆壁中心為考量（壁心計算）等方式，上開建物區分所有法第14條第3項是採內側計算方式，但依第4項規定，不妨礙規約約定採壁心計算³⁸。

區分所有建物所屬之一棟建物之標示部的樓地板面積，是以

³² 建物區分所有法第4條第2項後段規定，規約共用部分，非經登記，不得對抗第三人。

³³ 參閱荒堀稔穗編，新版Q&A表示に関する登記の実務[第5卷]，頁109，日本加除出版（2008）。

³⁴ 稻本洋之助、鎌野邦樹，前掲註25，頁82。

³⁵ 建物區分所有法第67條第1項後段規定，社區共用部分，非經登記，不得對抗第三人。

³⁶ 參閱稻本洋之助、鎌野邦樹，前掲註25，頁478。

³⁷ 建物區分所有法第31條規定，規約之設定、變更或廢止，以區分所有人及議決權各四分之三以上之區分所有人會議之多數決議行之。

³⁸ 稻本洋之助、鎌野邦樹，前掲註25，頁93-94。

各層樓牆壁中心線圍繞部分的水平投影面積為準，並以平方公尺為單位，此與一般建物相同。而專有部分之標示部的樓地板面積，是以牆壁內緣圍繞部分的水平投影面積為準（但規約得另有約定），並以平方公尺為單位。因此，各專有部分合計的樓地板面積，將少於一棟建物全體的樓地板面積，該相差部分為各區分所有人共有³⁹。

就專有部分的範圍，首先，區隔部分（專有部分與其他專有部分或共用部分區隔的牆壁、柱、地板、天花板等非屬軀體部分）是否包含在專有部分範圍內？再者，軀體部分（為維持建物全體必要的部分，例如支柱、承重牆壁、基礎、屋頂、外牆等）中，專有部分的內部有支柱或承重牆壁的情形，其是否包含在專有部分範圍內？由於建物區分所有法就以上之點未設規定，僅能委諸對建物區分所有法第2條解釋⁴⁰，以下先就區隔部分與軀體部分分述之⁴¹，再就其他特定議題予以探討：

（一）區隔部分

區隔部分是否包含在專有部分範圍內，解釋論上一般有以下四說：

1. 共用部分說（內壁說、內法說）

此說認為區隔部分全部是共用部分，不包含在專有部分範圍

³⁹ 參閱山本芳治，前揭註23，頁164-167。

⁴⁰ 建物區分所有法第14條就專有部分樓地板面積的測定方法採內側計算方式，但未規定專有部分的範圍，參閱稻本洋之助、鎌野邦樹，前揭註25，頁19。

⁴¹ 就此部分，除特別標明者外，綜合參閱稻本洋之助、鎌野邦樹，前揭註25，頁18-20；川島武宜、川井健編（川島一郎等執筆），新版注釈民法(7)物權(2)，頁620，有斐閣（2007）；大野秀夫，專有部分，收錄於これからのマンションと法，頁198，日本評論社（2008）；五十嵐徹，前揭註7，頁21。

內，此為1962年建物區分所有法制定前主要的學說，該說主要設想的是縱割式區分所有。

2. 專有部分說、壁心說

此說認為區隔部分全部是專有部分，因此，至區隔部分的中央為止，包含在該專有部分的範圍內。

3. 折衷說、表層粉刷部分說（日文：上塗り說）

此說認為區隔部分的表層粉刷部分（室內部分）包含在專有部分範圍內，區隔部分的基礎結構部分是共用部分。此為1962年建物區分所有法立法過程中，法務省立法擔當者提示的見解，是今日較妥當的見解。

4. 就內部關係（區分所有人相互間，維持管理建物的關係）採3.說，就外部關係（保險、固定資產稅等對第三人的關係），依一般實務慣行採2.說。此為1962年建物區分所有法制定之後不久，立法擔當者提倡的個人見解。

就以上諸說，第1.說認為專有部分僅為空間，與建物區分所有法第2條認為專有部分是建物部分，有所矛盾，且區分所有人亦不得為室內工事，而有應批判之處。另外，依第2.說，區分所有人得自由變更區隔部分直到中心，從建物維持管理的觀點而言，並不妥當，而有應批判之處。

限於考量有區分所有建物中心存在的現在之中高層區分所有建物，縱使是隔牆、地板（就地板而言，包含地面下配置配線管等的空間部分），一般而言，是維持建物全體、形成一棟建物之區分所有特性的部分，原則上考量為全體的共用部分；特別是基於建物全體的維持管理，考量老舊大廈的大規模修繕等。他方面，考量各區分所有人得自由使用、變更室內部分，故採第3.說

較妥。日本現通說就專有部分範圍採表層粉刷部分說，法務省現亦採此說⁴²，標準管理規約也基於此說而規定⁴³。

（二）專有部分內部的軀體部分

專有部分內部的軀體部分是否包含在專有部分範圍內？就此而言，與區隔部分的情形在解釋論上同樣有以上第1.至4.說的考量，但支柱與承重牆壁等軀體部分，與基礎、屋頂、外牆、屋頂、外牆等軀體部分（這些均為共用部分）同樣是作為建物全體存在而不可欠缺者，故不得採上述第2.說而認為支柱與承重牆壁等軀體部分是專有部分，在他方面，因為考量軀體部分是在專有部分內部，且軀體部分的基礎結構部分是共用部分，故解為其表面部分包含在專有部分範圍內較妥當。

（三）其他特定議題

本部分先探討陽台或露台是專有部分或共用部分，再探討停車場、車庫是專有部分或共用部分以及專用使用權的公示。

1. 陽台或露台

陽台或露台一般而言不予登記⁴⁴。陽台或露台為專有部分抑或共用部分？日文中，ベランダ（英文：veranda）與バルコニー（英文：balcony）均為自建物外牆突出，得作為延長室內生活利用的屋外地板，二者在用語上的區別未必統一，而常混用。比較廣的用法是，ベランダ於數戶相通處有間隔存在；而バルコニー

⁴² 參閱鎌野邦樹，マンション法案内，頁40，勁草書房，2版（2017）。

⁴³ 參閱標準管理規約第7條第2項；稻本洋之助、鎌野邦樹編，コンメンタールマンション標準管理規約，頁38，日本評論社（2012），2014年2刷；渡辺晋，最新区分所有法の解説，頁36，住宅新報社，6訂補遺版（2019）。

⁴⁴ 參閱五十嵐徹，前掲註7，頁28-29。

因為是各專有部分固有的，不成為通往其他專有部分的非常態通道⁴⁵。

實務上，最高法院認為バルコニー（廣義解為包含ベランダ）是全體的共有物⁴⁶，但之後的下級審判決中，有提到由於公寓大廈的買賣契約書表示バルコニー為專有部分，而認為是專有部分⁴⁷。學說上，有認為因為一般的バルコニー（與ベランダ）是構成建物全體外牆的建物部分，縱使是專用的バルコニー，也是法律上當然的共用部分。不過，亦有認為因為其非共益的性質（專用的性質）且與專有部分有具體的一體性，故解為專有部分，因考量其外觀上、耐力上與非常態用途等因素，規約設有較一般專有部分更強的限制（例如因成為建物景觀的一部而認為有共益性，而禁止其變更），應認為使用與改良行為不得超過其限制⁴⁸。

2. 停車場、車庫與專用使用權

基地內的屋外停車場與別棟的車庫，因為並非區分所有建物的建物部分，故不成為法律上當然的共用部分。相對而言，地下或建物內的停車場則成為問題。該等停車場是否為專有部分，主要是考量構造上獨立性的要件；如構造上未區分或無用途上獨立性的情形，則非專有部分，而應為共用部分⁴⁹。

共用部分、基地的「專用使用權」（包含對於基地之一部的停車場之專用使用權），是依區分所有人會議（日文：集会）決議或規約而設定，而其公示方法為何？按區分所有人會議決議的

⁴⁵ 稻本洋之助、鎌野邦樹，前掲註25，頁35。

⁴⁶ 最判昭50・4・10判時779-62・判夕323-148，原審東京高判昭47・5・30判時667-10・判夕277-112。

⁴⁷ 東京地判平4・9・22判時1468-111。

⁴⁸ 本段以上參閱稻本洋之助、鎌野邦樹，前掲註25，頁35-36。

⁴⁹ 稻本洋之助、鎌野邦樹，前掲註25，頁36。

議事錄、規約是由管理人保管；無管理人時，由規約或區分所有人會議決議，從使用建物的區分所有人或其代理人之中決定保管人；有利害關係人請求時，除有正當理由外，應提供閱覽；規約及區分所有人會議決議之議事錄的保管場所，應揭示於建物內易見之處⁵⁰。但有學者提到，如專用使用權為物權性利用權，則其公示方法應以上述方式抑或登記為之，有檢討的必要⁵¹。

肆、日本區分所有建物登記與我國現行法及草案的比較

關於日本區分所有建物登記與我國現行法及草案的比較，茲分專有部分與共有部分，析述如下：

一、專有部分

關於區分所有之專有部分登記與我國的比較、分析，因涉及專有部分範圍的學說與附屬建物的概念，故以下先予以論述，再分析專有部分的登記問題。

（一）專有部分範圍的學說

在我國文獻上，關於區分所有建物專有部分範圍的學說，受日本影響，也同樣有前述四種學說，並將共用部分說稱為空間說。只是，日本與我國所稱的折衷說意涵不同，詳言之，在日本，折衷說是指表層粉刷部分說，因為前述第1.說（共用部分說）是認為區隔部分是共用部分，前述第2.說（專有部分說）是認為區隔部分是專有部分，而表層粉刷部分說是前述二說的折

⁵⁰ 參閱建物區分所有法第33條與第42條第5項規定；丸山英氣編（倉田繁執筆），前揭註29，頁55、62。

⁵¹ 參閱玉田弘毅編（丸山英氣執筆），マンションの法律1，頁284，一粒社，4版（1991）。

衷；在我國，折衷說是指區分內部關係與外部關係的前述第4說，亦即專有部分範圍就內部關係達於內牆面，就外部關係達於壁心⁵²。無論在日本與我國，目前多數學說均採表層粉刷部分說，即牆面（內牆）說，亦即專有部分範圍不區分內部與外部關係均達於內牆面⁵³。有學者則認為我國公寓大廈管理條例第56條第3項基本上採前述第4說⁵⁴，但未說明為何從該條項得以認為該條例基本上採該說。

（二）附屬建物的概念

在日本，附屬建物具構造上獨立性，而非建物的成分，且建物的從物得為附屬建物，已如前述。在我國，過去法院就附屬建物的概念見解不一⁵⁵，但自2011年以後，最高法院100年度台上字第4號民事判決與最高法院103年度台上字第919號民事判決、最

⁵² 參閱溫豐文，土地法，頁59，自版，修訂版（2020）。

⁵³ 雖然王澤鑑，民法物權，頁217，自版，增訂2版（2019）；謝在全，民法物權論（上冊），頁259-260，自版，修訂7版（2020）；吳光明，論公寓大廈之專有部分與共用部分，台灣環境與土地法學雜誌，第7期，頁184（2013）；劉春堂，判解民法物權，頁163，三民書局股份有限公司，修訂7版（2010），以及台灣高等法院99年度上字第450號、106年度上字第642號、108年度上字第1414號、台灣高等法院臺中分院104年度重上字第203號民事確定判決均採第(4)說。不過，近時採牆面說的學者專家較多，例如溫豐文，前揭註，頁59-60；謝哲勝，民法物權，頁181-182，三民書局股份有限公司，修訂5版（2020）；陳明燦，土地法導論，頁85-86，自版，2版（2017）；黃健彰，不動產登記，頁206-207，元照出版有限公司（2020）；林旺根，日本建物登記法制分析——借鏡我國建物登記改革之方向，月旦法學雜誌，第231期，頁243（2014）；李育錚，前揭註2，頁94（草案第49條第1款本文）、頁164（李惠宗教授意見）、頁168（吳萬順理事長意見）。

⁵⁴ 王澤鑑，前揭註，頁217-218。

⁵⁵ 詳參陳立夫，論我國土地登記法制上之建築改良物，收錄於土地法研究（二），頁27-28，新學林出版股份有限公司（2011），2016年3刷，就司法實務見解的整理。

高行政法院101年度判字第449號判決表示：「所謂附屬建物，係指依附於原建築以助其效用而未具獨立性之次要建築而言⁵⁶」、「諸如依附於原建築而增建之建物，缺乏構造上及使用上之獨立性（如由內部相通之頂樓或廚廁），或僅具構造上之獨立性，而無使用上之獨立性，並常助原建築之效用（如由外部進出之廚廁）等是。⁵⁷」倘依此見解，則建物的成分得為附屬建物⁵⁸，且附屬建物並不限於陽台、屋簷、雨遮。不過，依內政部公告發布的預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項觀之，附屬建物即為陽台、雨遮及屋簷⁵⁹，不包含其他。我國學說上，有與上開內政部見解相同者⁶⁰。有認為附屬建物，係屬於獨立之建物，具構造上獨立性，但欠缺使用上獨立性的建物，例如別棟之警衛室、儲藏室或車庫等方屬之，故屋簷、雨遮並非附屬建物⁶¹；如依循此見解，陽台亦非附屬建物⁶²。有學者將陽台、屋簷、雨遮

⁵⁶ 相同見解：最高法院106年度台上字第2046號民事判決；鄭冠宇，民法總則，頁199，自版，6版（2019）。

⁵⁷ 最高法院102年度台抗字第969號民事裁定亦提到：「三排建物間雖有通道相連，然其通道非獨立之物，性質上與陽台相當，為各排建物之附屬建物。」

⁵⁸ 前述最高法院106年度台上字第2046號民事判決即肯認陽台為附屬建物。

⁵⁹ 預售屋買賣定型化契約應記載不得記載事項四、（二）房屋面積：1.專有部分(2)附屬建物面積計__平方公尺（__坪）。包括：□陽臺__平方公尺（__坪）。□中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷__平方公尺（__坪）及雨遮__平方公尺（__坪）。

⁶⁰ 廖義男，建築物之交易資訊與登記規範，收錄於土地法制度論集，頁190，元照出版有限公司（2015）。

⁶¹ 例如溫豐文，公寓大廈管理條例若干規定之實像——以探究與建商有關條文之內容為主，月旦法學雜誌，第226期，頁8（2014）。而陳立夫，前揭註55，頁28-31，似亦採此見解。

⁶² 林旺根，論附屬建物之登記問題——兼論「雨遮一定比例核實登記」之可行性問題，現代地政，第336期，頁100-101、103

等稱為「屬於專有部分的附屬物」，並與「屬於共有部分的附屬物」（即「不屬於專有部分的附屬物」，例如頂樓公共水塔及機械室、蓄水池）區別⁶³。有認為附屬建物（或附屬物），係指從屬於主建築物，不具獨立性（欠缺構造上及使用上獨立性，或欠缺其一，通常係欠缺後者），而在使用功能上，與主建築物作一體利用之建造物⁶⁴。另有認為具構造上獨立性，但不具使用上獨立性的增建部分，並非獨立物，故不宜過分突顯其物的性質，以免被誤認是一獨立物之嫌，「附屬建物」一語似有此弊⁶⁵。綜上，「附屬建物」在我國實務與學說上的概念淪於各說各話，與日本有異，且難以看出使用此詞的優點，建議不使用之。

（三）專有部分的登記

在我國，依公寓大廈管理條例第7條規定，公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造為法定共用部分，不得獨立使用供做專有部分。第56條第3項則規定應依下列測繪規定，辦理建物所有權第一次登記：「一、獨立建築物所有權之牆壁，以牆之外緣為界。二、建築物共用之牆壁，以牆壁之中心為界。三、附屬建物以其外緣為界辦理登記。四、有隔牆之共用牆壁，依第二款之規定，無隔牆設置者，以使用執照竣工平面圖區分範圍為界，其面積應包括四周牆壁之厚度。」

2017年修正之地籍測量實施規則第273條第1項規定：「建物平面圖測繪邊界依下列規定辦理：一、建物以其外牆之外緣為界。二、兩建物之間有牆壁區隔者，以共用牆壁之中心為界；無

（2010），即認為陽台亦非附屬建物。

⁶³ 鄭冠宇，民法物權，頁347、350，自版，10版（2020）。

⁶⁴ 謝在全，民法物權論（下冊），頁181，自版，修訂7版（2020）。

⁶⁵ 謝在全，建築物附屬物之研究——最高法院八十四年度臺上字第一四一一號民事判決評釋，法令月刊，第49卷第8期，頁31（1998）。

牆壁區隔者，以建物使用執照竣工平面圖區分範圍為界。三、使用執照竣工平面圖載有陽臺之突出部分者，以其外緣為界，並以附屬建物辦理測量。四、地下層依建物使用執照竣工平面圖所載樓層面積之範圍為界。」第2項規定：「中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，或都市更新事業計畫已報核，並依都市更新條例第六十一條之一第一項及第二項規定期限申請建造執照之建物，其屋簷、雨遮及地下層之測繪，依本條修正前規定辦理。」

上開地籍測量實施規則規定修正說明為：「建物測繪登記之要件有四：（一）定著性，即定著於土地、（二）構築性，即使用材料之人工建築、（三）外部阻隔性、（四）用途性，即人、物實質滯留可能之場所、生活空間……；建物如屬區分所有建物者，其係由『專有部分』及『共有部分』所構成（民法第七百九十九條第一項及第二項參照）。其中，專有部分指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。而專有部分之成立要件如下：（一）須具構造上之獨立性、（二）須具使用上之獨立性、（三）須得為單獨所有權標的、（四）須以所有權客體之型態表現於外部……又內政部營建署……建議建築技術規則有關免計容積項目之出入口雨遮、遮陽板、露臺、花臺與本條規定得以附屬建物辦理測量之屋簷、雨遮、陽臺，其功能與空間性質相似，同時皆非屬主體結構之構造物，於產權測繪登記宜有一致性的規定，俾確保消費者權益。五、綜上，屋簷及雨遮，因未具構造上獨立性，僅為建物之成分，且於內政部以一百年四月十五日……令規範雨遮構造形式後，雨遮非可供人員生活實質滯留可能之空間，是以並不符合建物測繪登記之要件，爰將『屋簷或雨遮等』之文字刪除；而陽臺與其相連建物係作一體使用，為可實質生活之空間，因此依建築技術規則建築設計施工編第一條第

三款及第一百六十二條第一款規範設置之『陽臺』，已合理限縮其尺寸及面積，該部分做為建物登記之標的較無爭議，爰仍予保留。」有學說就得登記的建築物，亦提到前述四要件⁶⁶。

筆者分析如下：

1. 不動產之登記範圍與所有權所及範圍的關係

上開地籍測量實施規則規定修正說明尚提到：「就土地登記理論觀之，建物登記範圍（面積），雖為建物特定之要素之一，但其作用僅表示建物大小，與建物所有權所及範圍有別。亦即一建物中未測繪登記之部分，並非即表示所有權所不能及；反之，建物中測繪登記之部分，亦非即表示其即為所有權所及範圍之全部。」該修正說明並未註明出處，經比對文句，應係援引我國學說，而該學說是引用日本文獻⁶⁷。

按建物即便未登記，出資興建人也對建物全部有所有權。在建物有登記的情形，面積是登記在登記簿中的標示部，並非所有權部；且在建物有登記的情形，如有部分應登記而漏未登記者⁶⁸，並不影響建物所有人對該部分的所有權⁶⁹，此可呼應上述

⁶⁶ 陳立夫，前揭註55，頁29。

⁶⁷ 參閱陳立夫，我國土地登記法制若干問題之辨析，收錄於土地法研究（二），頁40，新學林出版股份有限公司（2011），2016年3刷。

⁶⁸ 含建物移轉登記時，面積登記錯誤的情形。民法第758條所稱的登記是指不動產物權登記，而不包括不動產標示部分（物理狀態）的登記，參閱謝哲勝，不動產登記客體與效力的檢討，中原財經法學，第27期，頁5（2011）。

⁶⁹ 參閱前述最高法院106年度台上字第2046號民事判決：「按所謂附屬建物，係指依附於原建築以助其效用而未具獨立性之次要建築而言，應由原建築所有人取得附屬建物之所有權，是如原建築已依法登記，其附屬建物雖未經登記，原建築登記效力仍及於附屬建物。系爭陽台於系爭建物使用執照已有標示，而為系爭建物之附屬建物，僅因漏未登記，被上訴人乃於98年間申請辦理系爭陽台之補測

修正說明。不過，建物登記範圍的作用既然是在表示建物的大小，且不動產登記有公示力，不動產登記的重要功能之一是避免糾紛，如建物有部分未登記者，易使人民對建物（物權之客體）的大小有所誤解。既然如此，在建構建物不動產登記範圍時，宜納入建物的全部。

2. 專有部分的登記範圍

在日本，區分所有的專有部分登記至內牆面。在我國，專有部分的登記範圍規定於前述公寓大廈管理條例第56條第3項。內政部版不動產登記法草案第34條規定：「建物之登記範圍，以牆中心為界辦理所有權第一次登記。」立法理由提到：「建物登記範圍應與建築管理面積採同一計算標準」。據此，在我國，無論是否為區分所有建物，就分戶牆的登記範圍，仍以牆中心為界；就建物外牆的登記範圍，由現行之牆外緣改為牆中心為界，陽台亦因而不在此登記範圍，此亦不因是否為區分所有建物而不同⁷⁰。有認為，徵收補償的標準涉及估價，不會因為登記面積減少，建築物的價值就減損；如統一採牆中心線做為標準，因為登記面積減少，故估價單位價格可以提高，房屋仍依實際價格估算⁷¹。

筆者以為，如未考慮前述建築技術規則建築設計施工編第1條第3款但書規定情形，則登記面積與建築面積仍無法完全一致。不動產登記與建築管理的功能不盡相同，建築面積的計算基準是基於結構、力學的考量，建物登記面積與建管執照面積可以

及登記，此為原審合法確定之事實。而觀諸卷附建物登記謄本，被上訴人於68年4月19日即完成系爭建物所有權第一次登記，自於當時一併取得系爭陽台之所有權，不因嗣於98年間補辦系爭陽台第一次登記而受影響。」

⁷⁰ 參閱內政部，前揭註3，頁1、3、7；內政部，研商不動產登記法草案第8次會議紀錄，頁1（2016）。

⁷¹ 參閱內政部，前揭註3，頁5，吳萬順前司長的發言。

不同。茲就文獻上討論爭議較大的「分戶牆（共同壁）」、「外牆」、「陽台、屋簷及雨遮」之登記，分別說明如下：

（1）分戶牆的登記

日本通說認為分戶牆是法定的一部共用部分且不予登記，已如前述。茲就我國法分析如下：

就分戶牆而言，公寓大廈管理條例第56條第3項第2款是以壁心為界辦理測繪登記，導致實務上將分戶牆分別登記為共同壁雙方的專有部分。該分戶牆如為承重牆壁，則與該條例第7條序文及該條第3款認定「承重牆壁並非專有部分」的規定，互為矛盾。

如就專有部分範圍採空間說或表層粉刷部分說，分戶牆應為一部共有部分，與壁心說相較，將導致專有部分面積減少，一部共有部分面積增加。如採空間說，則應將內牆面定性為「共有部分，但由該空間的專有部分所有權人法定或約定專用」，但我國一般學說並無「法定專用」的概念，且內牆面亦未經「規約」約定專用，故如此解釋則較為迂迴。又按公寓大廈管理條例第4條第1項固然規定：「區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。」但同條例第5條規定：「區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。」此為同條例第4條第1項的「法律另有限制」。據此，如採壁心說，將分戶牆認定為專有部分，不表示就能自由使用至壁心，但民眾可能有「得自由使用至壁心」的誤會。而表層粉刷部分說的真意應是指專有部分及於牆面（表層粉刷部分）與牆面下可容許區分所有人自由使用的極小部分，並非指完全不能鑽孔⁷²。

⁷² 相對的，連棟式透天厝一般而言並非登記為（縱割式）區分所有建

就內部關係而言，將分戶牆認定為共有部分，或認定為專有部分但經規約約定共用，才能適用公寓大廈管理條例第11條第1項關於「共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之」的規定；將分戶牆認定為一部共有部分，才能為同條例第12條本文「專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔」之規定提供較佳的法理基礎，故前述「將分戶牆認定為專有部分，但經規約約定共用」仍不妥適。就外部關係而言，區分所有建物是以坪數計算價格，非區分所有建物則不以坪數計算價格，因而現行區分所有建物登記實務採壁心說的作法，是給予建商「灌虛坪」機會，也不利於有意買受之人對專有部分使用空間大小的評估；未來就區分所有建物的交易如採實坪制，依該制強調實際使用的精神，就專有部分的範圍更宜採表層粉刷部分說。從而日本通說認為「分戶牆是法定之一部共用部分」的見解，可供我國參考。

（2）外牆的登記

日本通說認為外牆是法定的全部共用部分且不予登記，已如前述。茲就我國法分析如下：

就外牆而言，公寓大廈管理條例第56條第3項第1款「獨立建築物所有權之牆壁，以牆之外緣為界」辦理建物所有權第一次登記的規定，解釋上可認為是共有部分的測繪登記範圍，故與第7條序文及該條第3款認定「承重牆壁並非專有部分」，並不矛盾。

如將應屬共有部分者測繪登記為專有部分，則將導致登記簿的標示部中，表彰出來的專有部分登記面積不當增加、共有部分

物，並無共有部分，但分戶牆間也可能有共用或隔壁戶的管線。每戶的房屋所有權固然及於分戶牆的壁心，但也不表示就能自由使用至壁心，此為所有權的社會化。

登記面積不當減少，從登記公示力的角度，將使人民誤解，而有不妥之處。目前實務上將外牆登記為專有部分，造成公寓大廈管理條例第56條第3項第1款與第7條序文及該條第3款矛盾，且易導致人民誤以為外牆面可自由使用而得以任意設廣告、招牌，亦有所不妥。再者，於因不可歸責於區分所有權人或住戶之事由致外牆面有磁磚脫落等須修繕、管理、維護的情形，如將外牆面定性為共用部分，依公寓大廈管理條例第10條第2項本文規定，由管理負責人或管理委員會統一修繕、管理、維護之，較符一般人的認知，也較能維護外牆面顏色等一致性。從而日本通說認為「外牆是法定之全部共用部分」的見解，可供我國參考⁷³。

(3) 陽台、屋簷及雨遮的登記

前述日本學說、實務，以及我國地籍測量實施規則修正說明與學說就建物登記提到諸多要件，並未詳盡說明理由。就法律上的物而言，均以用途性（可滿足人類生活上需要）為要件；就建物而言，固然要有定著性與構築性，但外部阻隔性（構造上獨立性）與交易性，是否列為要件，則有爭議⁷⁴；且用途性也不應限

⁷³ 最高法院109年度台上字第1528號與110年度台上字第246號民事判決亦均傾向認為，外牆縱辦理區分所有權之專有登記，仍係共有部分。另請參閱陳立夫，土地法實務導讀，台灣法學雜誌，第415期，頁163（2021）。

⁷⁴ 國內就外部阻隔性（構造上獨立性）探討較多者，主要在於區分所有的專有部分是否應具此特性（肯定者，例如謝在全，前揭註53，頁250；王澤鑑，前揭註53，頁216。反對者，例如謝哲勝，前揭註53，頁181、188）；而就交易性而言，則涉及登記的目的是否僅為交易、不融通物是否可能為建物登記。另外，陳明燦，前揭註53，頁234，就建築物的登記能力，提到：須備空間排他（阻隔）性，以符物權排他性。但一般認為物權排他性是指不容許在同一標的物上存在有數個性質不相容的物權〔參閱鄭冠宇，前揭註63，頁18；鄭玉波（黃宗樂修訂），民法物權，頁24，三民書局股份有限公司，修訂18版（2018）〕，據此，空間排他性應與物權排他性無關。

於人貨滯留性（即地籍測量實施規則修正說明提到的「人、物實質滯留可能之場所、生活空間」）⁷⁵。建物的成分不是獨立的建物，因而在登記建物時，不得就建物的成分單獨編定建號及單獨登記，但登記建物時，未必不得一併登記其成分，該成分的登記是以主建物的建號為建號。從登記公示力的觀點而言，建物成分登記如能使該成分的面積在登記簿上使之明確，並無不妥。

在日本，バルコニー與ベランダ一般而言不予登記，已如前述。茲就我國法分析如下：

目前就陽台而言，予以登記，亦得計價。就屋簷及雨遮而言，自2011年5月1日起，區別預售屋與成屋的情形，亦即預售屋的屋簷及雨遮，予以登記，但不得計價⁷⁶，而成屋的屋簷及雨遮，予以登記，亦得計價；不過，自2018年1月1日起申請建造執照者，其屋簷及雨遮不予以登記，從而當然不得計價。有學說基於前述得登記建築物的四要件，故認為屋簷、雨遮不應成為登記的對象⁷⁷。

就前述內政部版不動產登記法草案第34條立法理由提到的建築管理面積，建築技術規則建築設計施工編第1條第3款規定：

「三、建築面積：建築物外牆中心線或其代替柱中心線以內之最大水平投影面積。但電業單位規定之配電設備及其防護設施、地

⁷⁵ 在我國，建物是建築改良物的簡稱（並非建築物的簡稱），包含建築物及工事（參閱土地法第5條第2項前段、第37條第1項與土地登記規則第2條）。建築物以外的工作物亦為登記的客體，詳參黃健彰，前揭註53，頁13-18。T霸、銅像為建物，有用途性，但並無人貨滯留性。

⁷⁶ 預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項中，不得記載事項第7點。由於有的建案本無陽台的設計，過去實務上曾有建商將雨遮二次施工為陽台的違建情形（登記簿上仍無陽台之登記）；而雨遮不計價後，由於陽台仍計價，應不會再有上開情形。

⁷⁷ 陳立夫，前揭註55，頁29。

下層突出基地地面未超過一點二公尺或遮陽板有二分之一以上為透空，且其深度在二點零公尺以下者，不計入建築面積；陽臺、屋簷及建築物出入口雨遮突出建築物外牆中心線或其代替柱中心線超過二點零公尺，或雨遮、花臺突出超過一點零公尺者，應自其外緣分別扣除二點零公尺或一點零公尺作為中心線；每層陽臺面積之和，以不超過建築面積八分之一為限，其未達八平方公尺者，得建築八平方公尺。」再者，同條第20款規定：「露臺及陽臺：直上方無任何頂遮蓋物之平臺稱為露臺，直上方有遮蓋物者稱為陽臺。⁷⁸」在目前實務運作上，陽台被認為是專有部分，並以附屬建物辦理登記；露台通常為共有部分，得約定專用，且不得特別予以登記；為何如此區別，值得深思⁷⁹。有學者認為陽台係牆壁的外緣，屬於共有部分，但鄰接陽台的人對之可以專用，即屬於法定專用部分，而非約定專用部分⁸⁰。而依本文前述的整理，在日本，陽台、露台為專有部分抑或共有部分的專用部分，也有爭議⁸¹。

筆者以為，陽台、屋簷及雨遮固然未具構造上獨立性，而僅

⁷⁸ 此與前述日本ベランダ與バルコニー兩者在用語上的一般區別，並不相同。

⁷⁹ 從物權的角度而言，如為專有部分，則僅有專有部分所有人得行使物上請求權；如為共有部分約定專用，則是共有人均得行使物上請求權（不過，民法第821條但書之規定係指共有物尚未經管理之約定、決定、裁定時，始有其適用，參閱謝在全，前揭註53，頁407；最高法院88年度台上字第61號民事判決、最高法院99年度台上字第2397號民事裁定）。

⁸⁰ 內政部，前揭註3，頁5，溫豐文教授的發言。

⁸¹ 另外，依美國統一區分所有法（Uniform Condominium Act, UCA）第2章（Article 2）Section 2-102(4)規定，旨在促進專有部分（single unit）效用而在專有部分邊界外的雨遮（awning）、窗台（window box）、陽台或露台（balcony），是限制的共有部分（limited common element），而非專有部分。

為建物之成分，但如前所述，在建構建物不動產登記範圍時，宜納入建物的全部，而陽台、屋簷及雨遮既然是建物的成分，應在登記面積範圍內。至於屋簷及雨遮得否計價，是另一問題；屋簷及雨遮能遮雨、遮陽等，對於區分所有人而言並非完全沒有使用上的功能，但過大的屋簷及雨遮對於區分所有人而言確實沒有必要，且遮雨、遮陽或其他功能得否由遮雨板、遮陽板等完全取代，仍待斟酌，如在政策上認為屋簷、雨遮不應計價，亦可規定「屋簷、雨遮得登記，但不得計價」或「屋簷、雨遮得登記，但超過一定比例的面積部分不得計價」。關於陽台，目前內政部版不動產登記法草案不登記的規定並不妥適，因為無論認為陽台是專有部分抑或是共有部分的法定或約定專用部分⁸²，都是特定所有人得使用的空間，由於區分所有建物是以坪數計算價格，陽台大小在實務上會直接影響售價，而不動產登記的功能之一是降低交易成本及減少爭議，如依目前內政部版不動產登記法草案將其認定為共有部分，又不特別登記其面積，將導致當事人或經紀業者交易時必須自行丈量其面積，增加資訊蒐集成本（交易成本），且由當事人或經紀業者自行丈量其面積較易引發爭議⁸³。綜上，陽台、屋簷及雨遮應在登記面積範圍內，而因其計價方式可能不同，故宜分別登記其面積。

二、共有部分

就區分所有共有部分的登記，以下先總說之，探討是否應登

⁸² 日本每戶陽台與隔壁戶陽台之間多僅有簡易格板，具共用的逃生功能，與我國常有不同，定性時應予留意。又將來如推動區分所有建物交易的實坪制，法定或約定專用部分是否列入實坪，也應一併考量。

⁸³ 附帶一提，本文以為，建物的附屬工事（例如建物周圍的圍牆）亦應登記，不過，其為共用部分，且其面積通常不直接影響售價，如不登記則通常不會導致「當事人或經紀業者交易時必須自行丈量其面積」。

記共有部分，再針對學說上意見較分歧的共有部分中之法定停車位論述是否應登記。

(一) 總 說

在日本，不登記區分所有的法定共用部分，但應登記規約共用部分與社區共用部分，已如前述。

在我國，土地登記規則第80條規定：「區分所有建物，區分所有權人得就其專有部分及所屬共有部分之權利，單獨申請建物所有權第一次登記。」第81條第1項規定：「區分所有建物所屬共有部分，除法規另有規定外，依區分所有權人按其設置目的及使用性質之約定情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。」第2項規定：「區分所有建物共有部分之登記僅建立標示部及加附區分所有建物共有部分附表，其建號、總面積及權利範圍，應於各專有部分之建物所有權狀中記明之，不另發給所有權狀。」學者認為基此規定，共有部分除得登記為全體區分所有權人共有外，亦得按其設置目的及使用性質之約定情形，登記為各相關區分所有權人共有⁸⁴。

內政部版不動產登記法草案原擬的立法基本原則之一為「共有部分權利不予登記」⁸⁵。不過，嗣後該草案第35條第1項規定：「同一使用執照之區分所有建物申請所有權第一次登記時，應就全部建物建立標示登記。其屬共有部分者，應就全部共有及一部共有部分分別建立。」第2項規定：「區分所有權人應就其專有部分及共有部分申請權利登記，該共有部分區分所有權人之權利範

⁸⁴ 溫豐文，論區分所有建築物所有權第一次登記，收錄於民法物權案例研究，頁116，自版（2017）。亦請參閱內政部（105）年台內地字第1051300822號令。

⁸⁵ 參閱內政部，前揭註6，頁8。

圖依民法第七百九十九條第四項規定定之。⁸⁶」亦即應登記共有部分。

前開草案該條第1項前段「同一使用執照之區分所有建物申請所有權第一次登記時，應就全部建物建立標示登記」的作法，為我國目前登記實務所無，此草案規定應係參考前述日本法。該草案第1項後段「其屬共有部分者，應就全部共有及一部共有部分分別建立」及第2項「區分所有權人應就其專有部分及共有部分申請權利登記」的規定，則與日本「不特別登記法定共有部分」不同。依相關會議紀錄，該兩項條文使用「應」字，是指：專有部分與共有部分是否申請登記，可以任意為之，但如辦理建物所有權第一次登記，專有部分與共有部分要一起登記，不得只登記專有部分或只登記共有部分⁸⁷。

就政策上而言，我國論者有認為共有部分應予登記，理由為：1.如排除共有部分的登記，並非就建築物區分所有權的全部為登記，違反土地法第37條第1項規定⁸⁸；2.實體法（民法）對共有部分的範圍與比例規定相當明確，程序法（登記法）理應配合；3.同一建築物以一般建築物的方式登記與以區分所有建築物的方式登記，面積應相同；4.為確切釐清權屬，以及回應前述司法院解釋與監察院文⁸⁹。

相對的，有認為共有部分不應登記，理由為：共有部分登記涉及分配合理性，乃致糾紛不斷，且公設比計算五花八門，而民法第799條第4項規定：「區分所有人就區分所有建築物共有部分

⁸⁶ 參閱內政部，前揭註3，頁1、7-11。

⁸⁷ 參閱內政部，前揭註3，頁10，溫豐文教授與陳杰宗專門委員（主席）之發言。

⁸⁸ 詳參謝哲勝，土地法，頁198，翰蘆圖書出版有限公司，4版（2020）。

⁸⁹ 以上2.至4.，詳參溫豐文，前揭註84，頁118-119。

及基地之應有部分，依其專有部分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。」如須另為約定，亦得於登記法中明文以規約草約中訂定之，自無須辦理登記⁹⁰。

就上述不同看法，筆者以為，即便共有部分不登記，仍有共有部分認定的問題，糾紛不會減少；至於共有部分在買賣時應否計價，則為另一問題。如前所述，日本過去將法定共用部分中的走廊、樓梯間等有一定樓地板面積者，作為權利登記的對象，該登記常使人有「其得作為獨立交易對象」的錯誤印象，故嗣後改為不為權利登記的對象，在標示部也僅有一棟建物全體及專有部分，而不特別登記法定共用部分。我國的共有部分登記目前並無常使人有「其得作為獨立交易對象」的錯誤印象⁹¹，且共有部分究為全部共有抑或一部共有，在屬於私法自治的範圍內，仍宜尊重當事人的意思，此際區分所有的共有部分如不特別登記，難以從登記簿上區別是全部共有抑或一部共有，並不妥適⁹²。其次，

⁹⁰ 詳參林旺根，前揭註53，頁236、243-245。依公寓大廈管理條例第56條第1項規定，公寓大廈之起造人於申請建造執照時應檢附規約草約，於設計變更時亦同。

⁹¹ 在日本，固然建物區分所有法第15條與第22條揭示處分一體化原則，但不動產物權依法律行為而變動採意思主義，不以登記為生效要件。在我國，除了公寓大廈管理條例第4條第2項、民法第799條第5項與土地登記規則第94條揭示處分一體化原則之外，民法第758條第1項尚採登記生效主義，亦即除非屬無庸一體處分的例外，否則登記機關不會辦理分離處分登記；而在不動產物權依法律行為而變動的情形，只要未辦理變更登記完畢，民眾不會認為權利有變動。

⁹² 在不特別登記法定共用部分的日本，如何區別一部共用部分或全體共用部分，學說、實務上即有爭議，詳參丸山英氣，一部共用部分認定的要件，收錄於マンション法の現場から——区分所有とはどういう権利か，頁285-292，プログレス（2018）；大野武，一部共用部分の該当性と管理費の負担割合，收錄於マンション法の判例解説，頁32-33，勁草書房（2017）。

有論者認為上開民法第799條第4項但書的約定因構成共有所有權的內容，故應依民法第758條之規定為之⁹³，倘依此見解，共有部分如不特別登記，將使該條但書的約定並無生效的可能。再者，共有部分登記加附的區分所有建物共有部分附表，使民眾可藉由申請建物登記謄本瞭解其共有部分詳細項目內容，俾保障其權益。另外，共有部分如不特別登記，也影響課稅面積的認定、計算，應一併予以考量。綜上，共有部分仍以登記為宜。

（二）法定停車位是否應登記

在日本，專用停車位不予登記，但有學者認為應予檢討，已如前述。就我國的法定停車位，有學者認為建商一物兩賣，建商銷售停車位使用權所得利潤，顯然是不當利益⁹⁴，且建物所有權第一次登記所登記者為所有權，而非使用權，法定停車空間的停車位為使用權，故法定停車位不應登記⁹⁵；相對的，有提到：依規約取得法定停車位的專用權，雖可對抗區分所有權的特定繼受人，但因公示不足，仍不免糾紛時起，而目前的法定停車位登記（亦即分管或專用的登記）確屬保障人民財產權的極佳措施⁹⁶。

針對上述不同見解，首應釐清法定停車位是否有以登記方式公示的需求。依公寓大廈管理條例第23條第2項第1款與第24條第1項、民法第799條第3項後段與第799條之1第4項規定，專用權應

⁹³ 謝在全，前揭註53，頁259。

⁹⁴ 詳參溫豐文，前揭註61，頁9-12，其並舉例說明。溫豐文，從「灌虛坪」論公寓大廈管理條例之若干規定，台灣法學雜誌，第140期，頁4-8（2009），則詳述停車位專用權設定過程的不當，並提出治本與治標方法。

⁹⁵ 溫豐文，我國建物登記法制之分析與建構，收錄於民商法制與現代法學理論——清河雅孝教授榮退紀念論文集，頁45，台灣日本法律家協會、台灣企業法律學會（2014）。

⁹⁶ 參閱謝在全，前揭註53，頁293。

依規約的約定而取得，其範圍、使用主體應載明於規約⁹⁷，且當然拘束繼受人；但關於法定停車位，規約往往僅規定：「停車空間之權利為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。⁹⁸」如僅查閱規約仍無法確知車位權利的有無、範圍與使用權人。另外，在解釋上，如未依規約，而僅依分管契約取得專用權，既係由全體區分所有權人同意，應無不可⁹⁹，但此際的停車位分管契約常為默示分管契約，特定繼受人未必皆能查閱、不當然受拘束。綜上，無論依規約或分管契約取得停車位專用權，都有以登記方式公示的需求¹⁰⁰；如未登記，

⁹⁷ 依公寓大廈管理條例第56條第2項規定，包含「規約草約經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約」的情形。又如以區分所有權人會議決議訂立分管協議，並將之以附件形式併入規約（參閱最高法院109年度台上字第1163號民事判決暨歷審判決），亦包含在內（如未經全體區分所有權人同意，則不宜稱為分管協議，但仍得將之併入規約）。

⁹⁸ 參閱公寓大廈規約範本第2條四、（一）1。亦請留意依公寓大廈管理條例第55條2項本文規定，本條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，於區分所有權人會議訂定規約前，以規約範本視為規約。

⁹⁹ 起造人或建築業者在與各區分所有權人的讓售契約（買賣契約）中載明該停車位編號，解釋上認為起造人或建築業者從中傳達而使區分所有權人間意思表示一致，成立默示分管契約（綜合參閱最高法院91年度台上字第2477號、最高法院93年度台上字第1045號、最高法院96年度台上字第1152號、最高法院108年度台上字第445號、最高法院109年度台上字第30號民事判決），且成立該分管契約的共有人隨買受人的增加而增加。此際分管契約雖無書面，但上開讓售契約在實務上均以書面為之，此種專用權設定方式，與規約（可能未經全體同意）相較，未必較為草率。

¹⁰⁰ 內政部（99）年內授中辦地字第0990725118號令：「按部分區分所有權人得否申請依民法第八百二十六條之一規定，將區分所有建築物之共有部分停車空間以多數決之共有物分管契約辦理共有物使用管理之註記登記乙節，經函准法務部九十九年七月二十九日法律字第○九九九○二七九四六號函略以：『民法第七百九十九條之一第

易有「是否取得車位權利」的爭議¹⁰¹。

目前允許的法定停車位兩種主要登記方式，在民法第826條之1第1項增訂共有不動產使用管理登記之前即有之¹⁰²。第一種是在建物登記簿「標示部」中「共有部分之權利範圍」記明「該停車位編號與權利範圍」，於其他登記事項欄記明「各層停車位起

四項規範主體為區分所有人，規範客體則為區分所有建築物之分管契約，並不需要經過登記，利害關係人於必要時得依公寓大廈管理條例第三十五條規定請求閱覽，即可對該第三人產生效力；民法第八百二十六條之一第一項規範主體則為共有人，規範客體為一般不動產共有物之分管契約，需經登記後始對其他取得物權之人產生效力，二者制度迥然不同……。」準此，區分所有建築物之區分所有權人欲就共有部分訂立分管契約約定專用使用權，應循依公寓大廈管理條例規定，經由區分所有權人會議決議訂定之團體規章為之，尚不得援引民法第八百二十六條之一第一項規定及土地登記規則第一百五十五條之一規定，申辦共有物使用管理之註記登記。」亦參閱臺中高等行政法院107年度訴更一字第2號確定判決；鄭冠宇，前揭註63，頁307-308。該函混淆「全體同意之分管契約」與「多數決之分管決定」，且分管契約不限於以書面為之，公寓大廈管理條例第35條並無閱覽分管契約的規定，該函忽視前述以登記公示的需求，又內政部迄今仍允許後述第二種登記方式。

¹⁰¹ 例如在最高法院97年度台上字第694號民事判決一案，上訴人雖主張有停車位之專用權，然原審認為其土地及建物謄本上並未載明含有上開停車位使用權，難認已取得專用權；最高法院則認為原審胥未調查審認，故將原判決廢棄，發回更審。再如在最高法院102年度台上字第2118號民事判決一案，上訴人雖提出停車位權利證明書、停車位與住戶建號對照明細表等件，並有製作該明細表之人之證言，原審仍認為「該棟大樓於辦理登記時，並無車位編號及車位權利範圍之登記規定，故其公設之權利範圍是否含有車位權利範圍，無從得知」；最高法院則認為此非無進一步調查審認之必要，故將原判決廢棄，發回更審。又所謂權利範圍，即該專有部分所有權人於共有部分之應有部分比率。

¹⁰² 又內政部版不動產登記法草案第35條第2項後段原規定：「其屬停車空間者，得另註記其停車位編號。」嗣經刪除，參閱內政部，前揭註3，頁1、7-11。

迄編號」與「共有部分停車位合計之總數」¹⁰³；第二種是在建物登記簿「所有權部」的其他登記事項欄記明「分管停車位編號：某層某號」，並未有權利範圍的記載，亦未記明「各層停車位起迄編號」與「共有部分停車位合計之總數」¹⁰⁴。上開兩種登記均非在登記簿「標示部」其他登記事項欄記明「收件年月日字號及共有物使用、管理、分割內容詳共有物使用管理專簿」，更無「共有物使用管理專簿」，非屬土地登記規則第155條之1第1項的共有不動產使用管理登記。就上開第一種登記，停車位的有無與大小影響共有部分的應有部分比率，是依土地登記規則第81條第2項規定，並非僅為使用權的登記；就上開第二種登記，如認為民法第826條之1第1項的登記不限於土地登記規則第155條之1第1項的情形，則可認為屬於民法該條項之登記¹⁰⁵。

針對前述我國學說的不同見解，筆者以為，建物所有權第一次登記除登記所有權外，亦可一併登記使用權¹⁰⁶；且「法定停車位可否登記」與「建商可否買賣其使用權及計價」是兩回事，亦即建商銷售法定停車位使用權所得利潤是否為不當利益，涉及實務上所謂公共設施與法定停車位面積的認定及其價金是否不當，按未購買停車位使用權的區分所有人，其買賣房屋的價金通常較低，且如必應由買受的區分所有人明示共同決定使用方法，常緩不濟急。何況日本的停車位並未登記，也發生如同我國前述學說

¹⁰³ 詳參內政部（85）年台內地字第8580947號函。

¹⁰⁴ 詳參內政部（96）年內授中辦地字第0960727268號函及（97）年內授中辦地字第0970044237號函。

¹⁰⁵ 倘認註記須有法律或法規命令依據〔陳立夫，闡釋不動產登記簿上之註記——兼論註記相關行政裁判之見解，收錄於土地法研究（三），頁20-24，新學林出版股份有限公司（2021）〕，採上開見解，尚可避免「此註記並無法律或法規命令依據」的質疑。

¹⁰⁶ 關於不動產登記之「不動產權利範圍」的法律與政策，詳參黃健彰，前揭註53，頁18-39。

提到的二重出賣（二重得利）疑義¹⁰⁷。綜上，目前法定停車位的登記已行之有年，如將該登記作法廢止，看不出明顯的優點，反生制度變更的成本。

伍、結 論

在日本，就建物樓地板面積的計算方法，在不動產登記制度上，以壁心計算為原則，限於區分所有建物始採內測計算；就區分所有建物的專有部分範圍，多數說採表層粉刷部分說。過去將區分所有建物的法定共用部分中的走廊、樓梯間等有一定樓地板面積者，作為權利登記的對象，該登記常使人有「其得作為獨立交易對象」的錯誤印象，故嗣後改為不為權利登記的對象，在標示部也僅有一棟建物全體及專有部分，而不特別登記法定共用部分，但約定共用部分在標示部是有登記的。而陽台、露台為專有部分抑或專用部分，是有爭議的。至於停車位，有的是專有部分，有的是共有部分而得約定專用，專用使用權的公示方法並非登記。另外，附屬建物是指具構造上獨立性，但不具使用上獨立性的另一建物，故陽台、屋簷及雨遮並非附屬建物。

在我國，目前就區分所有建物的共有部分僅建立標示部，不

¹⁰⁷ 在日本，最判平成10年10月22日判決認為：以讓售契約設定專用權並非暴利行為或違反公序良俗，應屬有效，且自讓售契約書內容以觀，建商是基於營利目的，為自己的利益而設定專用權，而取得專用權者也同樣有此認識。學說上對該判決則有正反不同評價，有認為建商是全體區分所有權人的受任人，故設定專用權的對價不應歸屬於建商。相關見解的整理，詳參野口大作，*駐車場專用使用權* (1)，收錄於*マンション法の判例解説*，頁38-39，勁草書房（2017）；柄澤昌樹，*一問一答による事例解説 分譲マンション（区分所有建物）紛争の法律実務*，頁145-148，青林書院（2018）。

建立所有權部及他項權利部，但於各專有部分之建物所有權狀記明共有部分的建號、總面積及權利範圍。目前實務上將區分所有建物的陽台、屋簷及雨遮認為是專有部分的附屬建物。至於共用部分中專用的法定停車位，目前實務上登記其編號及權利範圍，與日本不同。

在我國，依目前內政部版不動產登記法草案，無論是一般建物或區分所有建物，也無論是分戶牆或外牆，建物的登記範圍，均以牆中心為界，辦理所有權第一次登記。內政部版不動產登記法草案「同一使用執照之區分所有建物申請所有權第一次登記時，應就全部建物建立標示登記」的作法，為目前登記實務所無，此草案規定應係參考前述日本法。該草案「其屬共有部分者，應就全部共有及一部共有部分分別建立標示登記」及「區分所有權人應就其專有部分及共有部分申請權利登記」的作法，則與日本「不特別登記法定共有部分」不同。依目前內政部版不動產登記法草案，不特別登記陽台、屋簷及雨遮，認為其為區分所有建物的共有部分。

就本文關心的區分所有建物而言，筆者以為，首先，就專有部分的範圍宜採表層粉刷部分說，分戶牆為一部共有部分；目前實務上將外牆登記為專有部分，有所不妥，宜借鏡日本法採內測計算。而「將陽台認定為共有部分，又不特別登記其面積」的目前內政部版不動產登記法草案規定，亦有所不妥。共有部分應予登記，且不宜將法定停車位的登記作法予以廢止。

參考文獻

書 籍

- 王澤鑑，民法物權，自版，增訂2版（2019）。
- 李志殷，我國不動產登記制度之再檢視，新學林出版股份有限公司（2020）。
- 陳明燦，土地法導論，自版，2版（2017）。
- 黃健彰，不動產登記，元照出版有限公司（2020）。
- 溫豐文，土地法，自版，修訂版（2020）。
- 鄭玉波（黃宗樂修訂），民法物權，三民書局股份有限公司，修訂18版（2018）。
- 鄭冠宇，民法總則，自版，6版（2019）。
- 鄭冠宇，民法物權，自版，10版（2020）。
- 劉春堂，判解民法物權，三民書局股份有限公司，修訂7版（2010）。
- 謝在全，民法物權論（上冊），自版，修訂7版（2020）。
- 謝在全，民法物權論（下冊），自版，修訂7版（2020）。
- 謝哲勝，土地法，翰蘆圖書出版有限公司，4版（2020）。
- 謝哲勝，民法物權，三民書局股份有限公司，修訂5版（2020）。
- 丸山英氣編，区分所有法，大成出版社，2版（2007）。
- 丸山英氣，区分所有法，信山社（2020）。
- 山本芳治，公図・不動産登記簿の読み方・調べ方，ビジネス教育出版社，增補改訂2版（2021）。
- 山畑哲世，実務区分所有法ハンドブック，民事法研究会（2008）。
- 川島武宜、川井健編，新版注釈民法(7)物權(2)，有斐閣（2007）。
- 山野目章夫，不動産登記法，商事法務，2版（2020）。
- 五十嵐徹，マンション登記法——登記・規約・公正証書，日本加除出版，5版（2018）。

- 日本司法書士会連合会、日本土地家屋調査士会連合会編，条解不動産登記法，弘文堂（2013）。
- 月刊登記情報編集室編，逐条解説不動産登記事務取扱手続準則，金融財政事情研究会（2016）。
- 玉田弘毅編，マンションの法律1，一粒社，4版（1991）。
- 柄澤昌樹，一問一答による事例解説 分譲マンション（区分所有建物）紛争の法律実務，青林書院（2018）。
- 荒堀稔穂編，新版Q&A表示に関する登記の実務[第4巻]，日本加除出版（2008）。
- 荒堀稔穂編，新版Q&A表示に関する登記の実務[第5巻]，日本加除出版（2008）。
- 後藤浩平，先例から読み解く！建物の表示に関する登記の実務，日本加除出版（2018）。
- 渡辺晋，最新 区分所有法の解説，住宅新報社，6訂補遺版（2019）。
- 稲本洋之助、鎌野邦樹編，コンメンタール マンション標準管理規約，日本評論社（2012），2014年2刷。
- 稲本洋之助、鎌野邦樹，コンメンタール マンション区分所有法，日本評論社，3版（2015）。
- 齋藤隆夫，集中講義 不動産登記法，成文堂，3版（2010），2015年4刷。
- 鎌田薫、寺田逸郎編，不動産登記法，日本評論社（2010），2014年3刷。
- 鎌野邦樹，マンション法案内，勁草書房，2版（2017）。

期刊論文

- 吳光明，論公寓大廈之專有部分與共用部分，台灣環境與土地法學雜誌，第7期，頁180-191（2013）。
- 林旺根，論附屬建物之登記問題——兼論「兩遮一定比例核實登記」之可行性問題，現代地政，第336期，頁97-108（2010）。

- ▶林旺根，日本建物登記法制分析——借鏡我國建物登記改革之方向，月旦法學雜誌，第231期，頁220-245（2014）。
- ▶陳立夫，土地法實務導讀，台灣法學雜誌，第415期，頁161-173（2021）。
- ▶溫豐文，從「灌虛坪」論公寓大廈管理條例之若干規定，台灣法學雜誌，第140期，頁1-8（2009）。
- ▶溫豐文，「不動產登記法」草案之評介，月旦法學雜誌，第205期，頁135-145（2012）。
- ▶溫豐文，公寓大廈管理條例若干規定之實像——以探究與建商有關條文之內容為主，月旦法學雜誌，第226期，頁5-15（2014）。
- ▶謝在全，建築物附屬物之研究——最高法院八十四年度臺上字第一四一一號民事判決評釋，法令月刊，第49卷第8期，頁29-36（1998）。
- ▶謝哲勝，不動產登記客體與效力的檢討，中原財經法學，第27期，頁1-37（2011）。
- ▶相馬計二，マンションの共用部分と登記——機能的共用部分の新設，マンション学，第33号，頁128-136（2009）。

專書論文

- ▶陳立夫，論我國土地登記法制上之建築改良物，收錄於土地法研究（二），頁1-32，新學林出版股份有限公司（2011），2016年3刷。
- ▶陳立夫，我國土地登記法制若干問題之辨析，收錄於土地法研究（二），頁33-70，新學林出版股份有限公司（2011），2016年3刷。
- ▶陳立夫，闡釋不動產登記簿上之註記——兼論註記相關行政裁判之見解，收錄於土地法研究（三），頁1-31，新學林出版股份有限公司（2021）。
- ▶溫豐文，我國建物登記法制之分析與建構，收錄於民商法制與現代法學理論——清河雅孝教授榮退紀念論文集，頁27-46，台灣日本法律家協會、台灣企業法律學會（2014）。
- ▶溫豐文，論區分所有建築物所有權第一次登記，收錄於民法物權案例研究，頁111-121，自版（2017）。

- ▶廖義男，建築物之交易資訊與登記規範，收錄於土地法制度論集，頁189-194，元照出版有限公司（2015）。
- ▶戴東雄，區分所有權人會議與管理委員會的運作與法律規範，收錄於公寓大廈管理法律一本通，頁21-43，永然文化出版股份有限公司，4版（2016）。
- ▶丸山英氣，一部共用部分認定の要件，收錄於マンション法の現場から——区分所有とはどういう権利か，頁285-292，プロGRESS（2018）。
- ▶大野秀夫，専有部分，收錄於これからのマンションと法，頁196-209，日本評論社（2008）。
- ▶大野武，一部共用部分の該当性と管理費の負担割合，收錄於マンション法の判例解説，頁32-33，勁草書房（2017）。
- ▶松岡直武，表示登記の諸問題，收錄於これからのマンションと法，頁246-268，日本評論社（2008）。
- ▶相馬計二，共用部分と登記，收錄於これからのマンションと法，頁269-282，日本評論社（2008）。
- ▶野口大作，駐車場専用使用權(1)，收錄於マンション法の判例解説，頁38-39，勁草書房（2017）。

研究報告

- ▶李育錚，「研訂不動產登記法」委託研究案研究報告，內政部委託之研究成果報告（2011）。

摘 要

內政部目前正在制定不動產登記法草案，區分所有建物登記的議題是其中一個爭議之處，而在討論過程中常提到日本法制，但我國過去對此的文獻並不多，本研究參考最新日本文獻，先總說日本建物登記、分析日本區分所有建物登記，再論述與我國的比較。日本有區分所有建物所屬之一棟建物的登記事項，就法定共用部分則不特別登記，現今通說就區分所有建物的專有部分範圍採表層粉刷部分說。本研究贊同就區分所有建物的專有部分範圍採表層粉刷部分說，但認為共有部分應予登記。

中原財經法學

Comparative Study of the Registration of Condominiums in Taiwan and Japan

Chien-Chang Huang

Abstract

The Ministry of the Interior in Taiwan is drafting a Real Estate Registration Code. The registration of condominiums is one of the disputed elements of the draft. In discussions, the Japanese legal system is frequently mentioned. However, few relevant papers are available in Taiwan. This article analyzes the registration system for buildings and condominiums in Japan and compares it with Taiwan's. In Japan, in the case that the building is registered as a condominium, its statutory common areas are not required to be registered separately. For the scope of a condominium unit, most Japanese scholars adopt the doctrine of the surface of the interior wall. This paper agrees with this doctrine but holds that the common area should be registered separately.

Keywords: condominium, registration, Japanese law, unit, common area, common element