

解釋字號	釋字第451號
解釋公布院令	中華民國 87年03月27日
解釋爭點	時效取得地上權登記要點限制共有人申請之規定違憲？
解釋文	<p>時效制度係為公益而設，依取得時效制度取得之財產權應為<sup>1</sup>憲法所保障，業經本院釋字第二九一號解釋釋示在案。地上權係以在他人土地上有建築物，或其他工作物，或竹木為目的而使用其土地之權，故地上權為使用他人土地之權利，屬於用益物權之一種。土地之共有人按其應有部分，本於其所有權之作用，對於共有物之全部雖有使用收益之權，惟共有人對共有物之特定部分使用收益，仍須徵得他共有人全體之同意。共有物亦得因共有人全體之同意而設定負擔，自得為共有人之一人或數人設定地上權。於公同共有之土地上為公同共有人之一人或數人設定地上權者亦同。是共有人或公同共有人之一人或數人以在他人之土地上行使地上權之意思而占有共有或公同共有之土地者，自得依民法第七百七十二條準用同法第七百六十九條及第七百七十條取得時效之規定，請求登記為地上權人。內政部中華民國七十七年八月十七日台內地字第六二一四六四號函發布時效取得地上權登記審查要點第三點第五款規定，共有人不得就共有土地申請時效取得地上權登記，與上開意旨不符，有違憲法保障人民財產權之本旨，應不予適用。</p>
理由書	<p>時效制度係為公益而設，依取得時效制度取得之財產權應為<sup>1</sup>憲法所保障，業經本院釋字第二九一號解釋釋示在案。地上權係以在他人土地上有建築物或其他工作物或竹木為目的而使用其土地之權，為民法第八百三十二條所明定。故地上權為存在於他人土地上之物權，以使用他人土地為目的，屬於用益物權之一種。土地之共有人本於所有權之作用，對於共有物之全部，雖有使用收益之權，惟此使用收益權，仍應按其應有部分而行使，若共有人逾越其應有部分之範圍而為使用收益，即係損及他共有人之利益而與侵害他人之所有權同。故共有人對共有物之特定部分使用收益，仍須徵得他共有人全體之同意，非謂共有人得對共有物之全部或任何一部有自由使用收益之權利。從而共有人之一人或數人自得與他共有人全體訂定共有土地之分管契約，共有物亦得因</p>

共有人全體之同意而設定負擔，自得為共有人之一人或數人設定地上權。又土地為數人共同共有者，各共同共有人之權利，及於共同共有土地之全部，此觀民法第八百二十七條第二項之規定自明。惟依民法第八百二十八條規定：「共同共有人之權利義務，依其共同關係所由規定之法律或契約定之。」「除前項之法律或契約另有規定外，共同共有物之處分及其他權利行使，應得共同共有全體之同意。」準此，共同共有之一人或數人依其共同關係所由規定之法律或契約而使用收益共同共有之土地者，係本於共同關係而行使權利，若共同共有全體將共同共有之土地為共同共有之一人或數人設定地上權，則為共同共有物之處分行為，地上權人因該處分行為而取得用益物權。地上權既為一種物權，自得因時效而取得，然地上權取得時效之第一要件須為以行使地上權之意思而占有他人之土地。若依其所由發生之事實之性質，無行使地上權之意思者，非有變為以行使地上權之意思而占有之情事，其取得時效不能開始進行。從而占有土地之始係基於共有人之地位、共同共有因共同關係享有之權利、抑或無權占有之意思者，既非基於行使地上權之意思，嗣後亦非有民法第九百四十五條所定變為以行使地上權之意思而占有，即不具備取得時效之前提要件。若共有人或共同共有於占有之共有或共同共有土地，對於使其占有之他共有人或共同共有表示變為以在他人之土地上行使地上權之意思而占有，自得本於民法第七百七十二條準用第七百六十九條、第七百七十條，主張依時效而取得地上權，請求登記為地上權人。內政部七十七年八月十七日台內地字第六一四六四號函發布時效取得地上權登記審查要點第三點第五款規定，共有人不得就共有土地申請時效取得地上權登記，與上開意旨不符，有違憲法保障人民財產權之本旨，應不予適用。

大法官會議 主 席 翁岳生

大法官 劉鐵錚 吳 庚 王和雄 王澤鑑

林永謀 施文森 城仲模 孫森焱

陳計男 曾華松 董翔飛 楊慧英

戴東雄 蘇俊雄

意見書、抄本  
等文件



[451抄本 \( 含解釋文、理由書、意見書、聲請書及附件 \)](#)



[451王大法官和雄、戴大法官東雄共同提出之不同意見書](#)



[451施大法官文森、城大法官仲模共同提出之不同意見書](#)



[451陳大法官計男提出之協同意見書](#)

聲請書/ 確定終  
局裁判



[台○華聲請書](#)

相關法令



[憲法第15條\(36.01.01\).](#)



[司法院釋字第291號解釋](#)



[民法第769條\(85.09.25\).](#)



[民法第770條\(85.09.25\).](#)



[民法第772條\(85.09.25\).](#)



[民法第827條\(85.09.25\).](#)



[民法第828條\(85.09.25\).](#)



[民法第832條\(85.09.25\).](#)



[民法第945條\(85.09.25\).](#)



[時效取得地上權登記審查要點第3點第5款 \( 內政部77.8.17.台內地字第621464號函頒 \) \(102.09.06\).](#)