

解釋字號	釋字第562號
解釋公布院令	中華民國 92年07月11日
解釋爭點	內政部就公同共有不動產應有部分讓與之命令違憲？
解釋文	土地法第三十四條之一第一項規定：「共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、永佃權、地役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。」同條第五項規定：「前四項規定，於公同共有準用之。」其立法意旨在於兼顧共有人權益之範圍內，促進共有物之有效利用，以增進公共利益。同條第一項所稱共有土地或建築改良物之處分，如為讓與該共有物，即係讓與所有權；而共有物之應有部分，係指共有人對共有物所有權之比例，性質上與所有權並無不同。是不動產之應有部分如屬公同共有者，其讓與自得依土地法第三十四條之一第五項準用第一項之規定。內政部七十七年八月十八日臺（□）內地字第六二一七六七號函頒修正之土地法第三十四條之一執行要點第十二點規定：「分別共有土地或建物之應有部分為數人所公同共有，公同共有人就該應有部分為處分、變更或設定負擔，無本法條第一項之適用」，於上開範圍內，就公同共有人公同共有不動產所有權之行使增加土地法上揭規定所無之限制，應不予適用。
理由書	共有乃一物之所有權由二人以上共同享有之制度，係基於社會生活需要而存在，然各共有人因均享有同一之所有權，其權利之行使遂受相互之限制（民法第八百十九條第二項、第八百二十條、第八百二十八條參照），自不免影響共有物用益及處分之順利進行，甚而有礙共有物之自由流通，致生社會經濟上之不利益。土地法第三十四條之一第一項至第五項規定：「共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、永佃權、地役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。」「共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。」「第一項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任。於為權利變更登記時，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。其因而取

得不動產物權者，應代他共有人申請登記。」「共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。」「前四項規定，於公同共有準用之。」其立法意旨係在於兼顧共有人之權益範圍內，排除民法第八百十九條第二項、第八百二十八條第二項規定之適用，以便利不動產所有權之交易，解決共有不動產之糾紛，促進共有物之有效利用，增進公共利益。

按應有部分乃共有人對共有物所有權之比例，性質上與所有權本無不同；而土地法第三十四條之一第一項所稱共有土地或建築改良物之處分，係與變更及設定地上權、永佃權、地役權或典權併列，是所謂共有土地或建築改良物之處分，就讓與該共有物言，即係讓與其所有權，共有物其他物權之讓與，亦屬該物權之處分。況公同共有不動產應有部分之讓與，若得準用土地法上揭第一項規定，亦可便利不動產所有權之交易，或進而減少共有人之人數或消滅共有關係，促進共有物之有效利用，實現土地法首揭規定之立法意旨。是以，公同共有不動產應有部分之讓與，自得依土地法第三十四條之一第五項準用第一項之規定。至公同共有人讓與公同共有之應有部分，係消滅該應有部分之公同共有關係（參照民法第八百三十條第一項），與公同共有人將公同共有變更登記為分別共有，係公同共有人間調整共有物內部之法律關係，兩者不同，不容混淆。內政部因執行土地法之規定，基於職權固得發布命令，為必要之釋示，然僅能就執行法律之細節性、技術性次要事項加以規定，其內容更不能牴觸土地法或增加其所無之限制。內政部七十七年八月十八日臺（77）內地字第六二一七六七號函頒修正之土地法第三十四條之一執行要點第十二點規定：「分別共有土地或建物之應有部分為數人所公同共有，公同共有人就該應有部分為處分、變更或設定負擔，無本法條第一項之適用」，於上開範圍內，就公同共有人公同共有不動產所有權之行使增加土地法上揭規定所無之限制，應不予適用。

大法官會議主席 院長 翁岳生

大法官	劉鐵錚	王和雄	王澤鑑	林永謀
	施文森	孫森焱	陳計男	曾華松
	董翔飛	楊慧英	戴東雄	蘇俊雄
	黃越欽	謝在全	賴英照	



相關法令



[民法第819條第2項、第820條、第828條、第830條第1項\(91.06.26\)](#)



[土地法第34條之1第1項、第2項、第3項、第4項、第5項\(90.10.31\)](#)



[土地法第三十四條之一執行要點第12點 \(內政部臺\(77 \) 內地字第621767號函頒修正 \) \(91.10.30\)](#)

相關文件

事實摘要(大法官書記處整理提供)

聲請人黃○添於民國八十二年間，陸續購買登記為林○全等十二人公同共有，且未辦理分別共有登記之土地應有部分；其中三名公同共有人死亡後，其九名繼承人及相關四名公同共有人亦應分別辦理繼承登記，聲請人亦向其中若干繼承人購買土地應有部分。聲請人乃依買賣契約請求相關當事人將其出賣之土地公同共有應有部分辦理所有權移轉登記，並代位請求其餘系爭土地之公同共有人辦理公同共有變更為分別共有之登記，除林○全外其餘公同共有人均為同意變更，同意之共有人之應繼分達三分之二，人數並已逾半數，聲請人爰依土地法第三十四條之一第一項之規定，向彰化地方法院起訴請求土地所有權移轉登記，經法院以土地法第三十四條之一執行要點第十二點之規定無該法條第一項之適用，應依民法第八百二十八條第二項之規定，得全體公同共有人之同意始得為之而受敗訴判決。聲請人經依審級救濟程序，上訴最高法院，該院以八十九年度台上字第一九八三號判決維持聲請人敗訴之判決而告確定。聲請人乃依司法院大法官審理案件法第五條第一項第二款之規定，向本院聲請解釋。

其他公開之卷
內文書



[釋字第562號解釋其他公開之卷內文書 OCR](#)