

解釋字號	釋字第600號
解釋公布院令	中華民國 94年07月22日
解釋爭點	土地登記規則等就區分所有建物首次測量、登記之規定違憲？
解釋文	<p>依土地法所為之不動產物權登記具有公示力與公信力，登記¹之內容自須正確真實，以確保人民之財產權及維護交易之安全。不動產包括土地及建築物，性質上為不動產之區分所有建築物，因係數人區分一建築物而各有其一部，各所有人所享有之所有權，其關係密切而複雜，故就此等建築物辦理第一次所有權登記時，各該所有權客體之範圍必須客觀明確，方得據以登記，俾貫徹登記制度之上述意旨。內政部於中華民國八十四年七月十二日修正發布之土地登記規則與八十七年二月十一日修正發布之地籍測量實施規則分別係依土地法第三十七條第二項及第四十七條之授權所訂定。該登記規則第七十五條第一款乃係規定區分所有建築物共用部分之登記方法。上開實施規則第二百七十九條第一項之規定，旨在確定區分所有建築物之各區分所有權客體及其共用部分之權利範圍及位置，與建築物區分所有權移轉後之歸屬，以作為地政機關實施區分所有建築物第一次測量及登記之依據。是上開土地登記規則及地籍測量實施規則之規定，並未逾越土地法授權範圍，亦符合登記制度之首開意旨，為辦理區分所有建築物第一次測量、所有權登記程序所必要，且與民法第七百九十九條、第八百十七條第二項關於共用部分及其應有部分推定規定，各有不同之規範功能及意旨，難謂已增加法律所無之限制，與憲法第十五條財產權保障及第二十三條規定之法律保留原則及比例原則，尚無牴觸。</p> <p>建築物（包含區分所有建築物）與土地同為法律上重要不動²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。</p>

憲法第十五條規定，人民之財產權應予保障，旨在確保個人依財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能（本院釋字第400號解釋參照）。立法機關為確保人民財產權，並兼顧他人自由與公共利益之維護，得在符合憲法第二十三條比例原則之範圍內，制定法律或明確授權行政機關訂定法規命令，形成各種財產制度予以規範。不動產物權為憲法上所保障之財產權，民法第七百五十八條規定：「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。」同法第七百五十九條規定：「因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權。」是不動產物權登記為不動產物權變動或處分之作要件。土地法及其授權訂定之法令乃設有登記制度，以為辦理不動產物權登記之準據。依土地法令所設程序辦理上開不動產物權登記，足生不動產物權登記之公示力與公信力（土地法第四十三條、本院院字第一九五六號解釋參照），為確保個人自由使用、收益及處分不動產物權之重要制度，故登記須遵守嚴謹之程序，一經登記，其登記內容更須正確真實，俾與不動產上之真實權利關係完全一致，以保障人民之財產權及維護交易之安全。¹

不動產包含土地及建築物，性質上為不動產之區分所有建築物係數人區分一建築物而各有其一部，各區分所有人不僅對其專有部分享有所有權，並對該建築物專有部分以外之其他部分及其附屬物亦即共用部分，依一定之應有部分而共有之（民法第七百九十九條、公寓大廈管理條例第三條第二、三、四款參照），而共用部分不僅因建築物結構、形式或功用之不同致其位置、範圍有異，且又因是否為全部區分所有人所共有，而有全部區分所有人之共用部分及部分區分所有人之共用部分之別；建築物區分所有人對各該所有權之客體，於物理上相互連接，在使用上亦屬密不可分，各所有人所享有之專有部分及共用部分，彼此間之權利關係密切而錯綜複雜。於辦理區分所有建築物第一次所有權登記時，各該所有權客體即專有部分及共用部分之範圍及位置等自須客觀明確，地政機關方得據以登記，俾貫徹登記制度之上述意旨。²

民法第七百九十九條、第八百十七條第二項關於共用部分及其應有部分雖設有推定之實體法原則規定，但為確保登記內容正確真實，關於規定不動產物權登記與測量程序之不動產物權登記程序法，就其登記程序自非不得為較具體之技術性規範。易言³

之，區分所有建築物之共用部分若尚未登記或有爭執者，區分所有人之權利固受民法上開規定之保障，然若辦理登記時，為求登記權利內容之詳實，則仍應依不動產物權登記程序法所設之登記程序為之。內政部八十四年七月十二日修正發布之土地登記規則與八十七年二月十一日修正發布之地籍測量實施規則係分別依當時之土地法第三十七條第二項及第四十七條之授權所訂定。上開實施規則第二百七十九條第一項規定：「申請建物第一次測量，應填具申請書，檢附建物使用執照、竣工平面圖及其影本，其有下列情形之一者，並應依各該規定檢附文件正本及其影本：一、區分所有建物，依其使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人分配協議書（第一款）。二、申請人非起造人者，應檢具移轉契約書或其他證明文件（第二款）。」前者（第一款）係在建築物使用執照無從確定申請人之建築物區分所有權、共用部分之客體範圍及位置時，由建築物區分所有人全體依協議確認各該客體之權利範圍及位置，以確定各建築物區分所有權及共用部分分別共有之內容；後者（第二款），則係為確定建築物區分所有權如具有移轉原因後，其所有權之歸屬狀態，均在以之作為地政機關實施測量與登記時客觀明確之程序依據。又該登記規則第七十五條第一款（九十年修正為第八十一條第一款）規定：「區分所有建物之共同使用部分，應另編建號，單獨登記，並依左列規定辦理：一、同一建物所屬各種共同使用部分，除法令另有規定外，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。」係在規定區分所有建築物共用部分之登記方法。至其所稱共同使用部分，應視各區分所有權人實際使用情形，登記為各相關區分所有權人共有之規定，乃在提供認定是否為區分所有建築物共用部分之準據，亦即係以該部分之固有使用方法，性質上為建築物區分所有人利用該建築物所必要者而言。上開各規定均係基於區分所有建築物之專有部分及共用部分彼此間所有關係之複雜性，以及地政機關就登記內容所涉權利之有無，並無實體之判斷權（土地法第三十四條之一第六項、第四十六條之二第二項、第五十六條、第五十九條參照）而設，應未逾越土地法之授權範圍，且符合登記制度之前開意旨，為辦理區分所有建築物第一次測量、所有權登記程序上所必要，與民法第七百九十九條、第八百十七條第二項關於共用部分及其應有部分推定規定，兩者各有不同之規

範功能及意旨，前開規則之規定難謂已增加法律所無之限制，與憲法第十五條財產權保障及第二十三條規定之法律保留原則及比例原則，尚無牴觸。

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，土地法雖於第五條就建築改良物設定義規定，繼於第三十七條第一項，指明該法之土地登記，係謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記，然關於建築物所有權之登記程序及其相關測量程序，不僅缺乏原則規定之明文，且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，亦未如土地總登記於土地法或其他相關法律設相當之規範（土地法第三十八條第二項、第四十八條至第七十一條參照，此部分建築物則未及之），或完全委諸法規命令（土地登記規則第七十八條至第八十四條參照），本諸憲法保障人民財產權之意旨，均有未周，自應檢討改進，以法律明確規定為宜。

大法官會議主席 大法官 翁岳生

大法官 城仲模 林永謀 王和雄 謝在全
賴英照 余雪明 曾有田 廖義男
楊仁壽 徐璧湖 彭鳳至 林子儀
許宗力 許玉秀

意見書、抄本
等文件



[600抄本\(含解釋文、理由書及廖大法官義男提出之不同意見書、聲請書及其附件\)](#)



[600廖大法官義男提出之不同意見書](#)

聲請書/ 確定終
局裁判



[黃○鰈聲請書](#)

相關法令



[憲法第15條\(36.01.01\)](#)



[憲法第23條\(36.01.01\)](#)



[司法院釋字第400號解釋](#)




[司法院院字第1956號解釋](#)




[民法第758條\(91.06.26\)](#)



[民法第759條\(91.06.26\)](#)

-  [民法第799條\(91.06.26\)](#)
-  [民法第817條第2項\(91.06.26\)](#)
-  [土地法第5條\(94.06.15\)](#)
-  [土地法第37條\(94.06.15\)](#)
-  [土地法第38條第2項\(94.06.15\)](#)
-  [土地法第43條\(94.06.15\)](#)
-  [土地法第47條\(94.06.15\)](#)
-  [公寓大廈管理條例第3條第2款、第3款、第4款\(92.12.31\)](#)

地籍測量實施規則第279條第1項 (87年2月11日修正發布)
(87.02.11)

-  [土地登記規則第75條第1款 \(84年7月12日修正發布，90年9月14日修正為第81條第1款 \) \(84.07.12\)](#)

相關文件

釋字第六〇〇號解釋事實摘要(大法官書記處整理提供)

一、 聲請人黃〇〇於民國八十九年間委託代理人向台北市松山地政事務所申辦區分所有建築物之一樓門廳、電樓梯間、二至七樓電樓梯間與走廊等共同使用部分第一次測量。經該地政事務所就其申請所附文件審查結果，認依其使用執照無法認定申請人就系爭共用部分之權利範圍及位置，而且申請人係經由買賣取得系爭建築物，已非原起造人，乃依地籍測量實施規則第二百七十九條第一項之規定，通知申請人補正「全體起造人分配協議書」及「移轉契約書或其他證明文件」，以作為取得共用部分權屬之證明。嗣該地政事務所因聲請人並未依限補正，遂駁回其申請。聲請人不服，向台北市政府提起訴願，遭決定駁回，遞向台北高等行政法院及最高行政法院提起行政訴訟，惟仍遭判決駁回其訴而告確定。

二、 聲請人認〇八十四年修正發布之土地登記規則第七十五條第一款 (九十年修正為第八十一條第一款) 規定，同一區分所有建物所屬各種共用部分，得依各區分所有權人使用情形予以登記，乃是將區分所有人間就共用部分使用之事實狀態作為決定共用部分所有權分配之依據，係以行政命令不當限制區分所有人就

共用部分所有權之歸屬；□地籍測量實施規則第二百七十九條第一項，要求依使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人分配協議書，以及申請人並非起造人者，應檢具移轉契約書始得申辦建物測量之規定，係不當增加法律所無之限制，均有違反憲法第十五條保障人民財產權、第二十三條規定法律保留原則之疑義，爰向本院聲請解釋憲法。

其他公開之卷
內文書



[釋字第600號解釋其他公開之卷內文書 OCR](#)