

解釋字號	釋字第671號
解釋公布院令	中華民國 99年01月29日
解釋爭點	土地登記規則第107條違憲？
解釋文	<p>憲法第十五條關於人民財產權應予保障之規定，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，不得因他人之法律行為而受侵害。分別共有不動產之應有部分，於設定抵押權後，共有物經分割者，其抵押權不因此而受影響（民法第八百二十五條及第八百六十八條規定參照）。於分割前未先徵得抵押權人同意者，於分割後，自係以原設定抵押權而經分別轉載於各宗土地之應有部分，為抵押權之客體。是強制執行時，係以分割後各宗土地經轉載抵押權之應有部分為其執行標的物。於拍定後，因拍定人取得抵押權客體之應有部分，由拍定人與其他共有人，就該不動產全部回復共有關係，其他共有人回復分割前之應有部分，經轉載之應有部分抵押權因已實行而消滅，從而得以維護其他共有人及抵押權人之權益。準此，中華民國九十年九月十四日修正發布之土地登記規則第一百零七條之規定，符合民法規定之意旨，亦與憲法第十五條保障人民財產權之規定，尚無牴觸。</p>
理由書	<p>憲法第十五條關於人民財產權應予保障之規定，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，不得因他人之法律行為而受侵害。共有物之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（本院釋字第四〇〇號、第五六二號解釋參照）。民法第八百十九條第一項規定，各分別共有人得自由處分其應有部分。該條項所謂處分，包括讓與應有部分，或以應有部分為客體設定抵押權（本院釋字第一四一號解釋參照），旨在保障應有部分之財產權。又抵押權亦屬憲法財產權保障之範圍，惟因分別共有人就其應有部分設定抵押權得單獨為之，不須其他分別共有人之同意；故就應有部分設定及實行抵押權之結果，無害於其他共有人之利益者，符合私法自治原則及憲法第十五條保障人民財產權規定之意旨。</p> <p>分別共有不動產之應有部分，於設定抵押權後，共有物經分割者，其抵押權不因此而受影響（民法第八百二十五條及第八百</p>

六十八條規定參照)。九十年九月十四日修正發布之土地登記規則第一百零七條規定：「分別共有土地，部分共有人就應有部分設定抵押權者，於辦理共有物分割登記時，該抵押權按原應有部分轉載於分割後各宗土地之上。但經先徵得抵押權人同意者，該抵押權僅轉載於原設定人分割後取得之土地上。」(下稱系爭規定)亦即限於分割前已先徵得抵押權人同意之情形，始以原設定人分割後取得之土地為抵押權之客體。對於分割前未先徵得抵押權人同意之情形，系爭規定抵押權之轉載方式，固可避免應有部分之抵押權人因分割而受不利益，但系爭規定將該抵押權轉載於分割後各宗土地之上，致使其他分別共有人取得之土地，亦有抵押權負擔，且抵押權人得以轉載於該土地經抵押之應有部分拍賣取償。然抵押權之客體既為原共有物之應有部分，故於分割前未先徵得抵押權人同意者，於分割後，自係以原設定抵押權而經分別轉載於各宗土地之應有部分，為抵押權之客體。是強制執行時，係以轉載於分割後各宗土地經抵押之應有部分，為其執行標的物。於拍定後，因拍定人取得抵押權客體之應有部分，由拍定人與其他共有人，就該不動產全部回復共有關係，其他共有人回復分割前之應有部分，經轉載之應有部分抵押權因已實行而消滅，從而得以維護其他共有人及抵押權人之權益。準此，系爭規定符合民法規定之意旨，亦與憲法第十五條保障人民財產權之規定，尚無牴觸。

大法官會議主席 大法官 賴英照

大法官 謝在全 徐璧湖 許宗力 林錫堯

池啟明 蔡清遊 黃茂榮 陳 敏

葉百修 陳春生 陳新民

意見書、抄本
等文件



[謝大法官在全、徐大法官璧湖、池大法官啟明、蔡大法官清遊共同提出之協同意見書](#)



[黃大法官茂榮提出之協同意見書](#)



[抄本671\(內含謝大法官在全、徐大法官璧湖、池大法官啟明、蔡大法官清遊共同提出之協同意見書及黃大法官茂榮提出之協同意見書\)](#)

聲請書/ 確定終
局裁判



[廖林○香釋憲聲請書](#)

事實摘要

釋字第六七一號事實摘要(大法官書記處整理提供)

(一) 聲請人廖林 O 香與案外人徐 O 程共有土地一宗，聲請人持分三分之二，徐 O 程持分三分之一。嗣該宗土地於94年12月間經臺灣桃園地方法院裁判分割，聲請人與徐 O 程均因該分割而取得各自單獨所有之土地。

(二) 惟徐 O 程在裁判分割前，已就其原所有之分割前土地三分之一應有部分，設定三筆本金最高限額抵押權與三家不同公司。地政機關於裁判分割後，依系爭規定，將該三筆抵押權按徐 O 程之原應有部分比例，轉載至聲請人所分得之單獨所有土地上。

(三) 聲請人不服轉載之結果，遂向法院訴請塗銷該三筆抵押權之登記。臺灣桃園地方法院判決聲請人敗訴，案經上訴至臺灣高等法院，該院一度判決聲請人勝訴，且三家公司中之二家公司並未上訴，該部份因而確定。

(四) 惟前揭臺灣高等法院判決中關於中租 O 和公司部分，經該公司提起上訴，最高法院將該部分判決廢棄發回。臺灣高等法院97年度上更(一)字第73號民事判決，依最高法院發回意旨，駁回聲請人之訴；聲請人上訴後，復經最高法院98年度台上字第135號民事裁定駁回上訴，全案遂告確定(該判決與該裁定合稱確定終局裁判)。聲請人遂以確定終局裁判所適用之土地登記規則第107條(90.9.14)及民法第825條規定有違憲疑義，向本院聲請解釋。

相關法令

 [中華民國憲法第15條\(36.01.01\)](#)

 [司法院釋字第141號解釋](#)

 [司法院釋字第400號解釋](#)

 [司法院釋字第562號解釋](#)

 [民法第819條第1項\(104.06.10\)](#)

 [民法第825條\(104.06.10\)](#)

 [民法第868條\(104.06.10\)](#)

 [土地登記規則第107條\(90.09.14\)](#)