

司法院积字第 600 号（2005 年 7 月 22 日）\*

争 点

区分所有建築物の最初の測量・登記を定める「土地登記規則」等の規定は違憲か。

（土地登記規則等就区分所有建物首次測量、登記之規定違憲？）

キーワード

区分所有（區分所有）、土地登記規則、土地法、登記、不動産

**解釈文：**国民の財産権を保障し、取引の安全を保護するために、「土地法」に基づいて行われる不動産物権の登記は公示力と公信力を有し、登記内容も正確で真実でなければならない。同法の不動産とは土地及び建築物を指すというから、不動産の定義に当てはまる区分所有建築物は、複数の者が一建築物を区分し、各自がその一部を所有するところ、各所有者の有する所有権の相互関係が密接で複雑である。そこで、上記登記制度の趣旨を貫くため、初めてかような建築物の所有権登記を行う

際には、各所有権の客体の範囲を客観的で明確にをはじめて登記が可能としたのである。「内政部」が中華民國八四（1995年）年七月一二日に改正・公布した「土地登記規則」および同八七年（1998年）二月一日に改正・公布した「地籍測量実施規則」は、それぞれ「土地法」第三十七条第二項、第四十七条の授權に基づいて制定されたものである。そして、「土地登記規則」第七十五条第一号は、区分所有建築物の共用部分に関する登記方法の規定である。また、登記機関が区分所有建築物に

---

\*翻訳者：陳洸岳

関する最初の測量と登記を行う際の根拠を提供するために、「地籍測量実施規則」第二七九条第一項には、区分所有建築物の各区分所有権の客体・共用部分の権利範囲と位置および移転後の建築物区分所有権の帰属を確定する基準が定められている。これらの規定は、「土地法」の授權範囲を逸脱しておらず、上記登記制度の趣旨にも符合しており、区分所有建築物の最初の測量・所有権登記を行うためにも必要である。また、共用部分と持分の割合を推定する民法第七九九条、第八一七条第二項との関係で言えば、上記規則はそれと異なる規範機能と趣旨を有するから、法律にない制限を課しているとはいえないのである。よって、係争の上記二規則の規定は、財産権を保障する憲法第一五条および法律保留原則・比例原則を定める憲法第二三条に反していないというべきである。

ただし、区分所有建築物を含める建築物は、法的には土地と同じく重要な不動産であるため、その共用部分に対する建築物区分所

有者の認定、権利帰属の分配と持分の割合、権利の登記に関して当事者が協議できない、或いは紛争が生じる場合の解決メカニズムなどは、国民の権利義務に関する重要な事項である。土地法又はその他の法律に、かような重要な事項に関する所有権の登記手続およびそれと関係する測量手続の明確な規定が欠如しているのは、なお改善すべき余地があるといわざるを得ない。国民の財産権を保障する憲法の趣旨に鑑みて、法律でそれを明確に定めるのが望ましい。

**解釈理由書：**国民の財産権を保障しなければならないという憲法第一五条の趣旨は、国民が財産の保有形態に基づき財産を自由に使用・収益・処分する権能を確保することにある（本院釈字第四〇〇号解釈を参照）。この国民の財産権を守りながら、他人の自由や公の利益を配慮するために、立法府は憲法第二三条の比例原則の範囲内で、法律を制定し、または明確な授權により行政機関に法規命令を制定する権限を与えることによって、財産権を規制する各種の

財産制度を形成させることができる。不動産に関する物権は憲法に保障されている財産権である。そして、民法第七五八条によれば、「不動産物権は、法律行為によりそれを取得・設定・喪失・変更する場合、登記を行う限り、その効力が生じる」、また同法第七五九条によれば、「相続・強制執行・収用または裁判所の判決に基づき移転登記前に不動産物権を取得している場合、登記を行わない限り、その物権を処分することができない」。これらの規定によれば、不動産物権の登記は不動産物権の変動または処分の要件となっている。この不動産物権の登記を行うための根拠として、「土地法」およびそれに授權されて制定された法令に登記制度が設けられたのである。そこで、土地に関する法令に定められている手続きに従って行われた不動産物権の登記は、不動産物権登記の公示力と公信力を有し（「土地法」第四三条、本院院字第一九五六号解釈を参照）、不動産物権を自由に使用・収益・処分できるという国民の権利を守るための重要な制度であ

る。従って、国民の財産権および取引の安全を保障するために、不動産に関する実際の権利関係の一致性を反映するものとして、登記は厳正な手続を遵守しなければならないし、登記が行われたら、その登記内容は正確で真実でなければならない。

不動産とは土地及び建物を指す。性質的には不動産に属する区分所有建築物は、複数が当該建築物を区分し、その一部を各自に所有するものである。かような区分所有者は、自らの専有部分につき所有権を有し、当該建築物の専有部分以外のその他の部分と付属物（共用部分という）に対しても、決まった持分に応じてそれを共有する（民法第七九九条、「公寓大厦管理条例」（マンション管理条例）第三条第二、三、四号を参照）。この共用部分に関しては、建築物の構造・形体・機能の違いによってその場所や範囲が異なるのみでなく、それがすべての区分所有者の共有であるかどうかによって、全区分所有者に属する共用部分と一部の区分所有者だけ

に属する共用部分とに分かれている。また建築物の各区分所有者の所有権の客体は、物理的につながっており、使用上、相互に密接している。そのため、各所有者の有する専有部分と共用部分は彼等の権利関係が絡み合って複雑である。かような状況の下で、前述した登記制度の趣旨を貫くには、登記機関が区分所有建築物の最初の所有権の登記を行う際に、専有部分と共用部分の範囲と位置といった所有権の客体を客観的で明確にしなければならない。

確かに、民法第七九九、八一七条第二項には、共用部分と持分を推定する実体法上の規定が定められているが、登記内容の正確性と真実性を保つためには、不動産物権の登記と測量手続を定める不動産物権の登記に関する手続法規で、登記手続をさらに具体的にする技術的規範が必要である。換言すれば、区分所有建築物の共用部分に関しては、未だ登記されていない、或いは紛糾している場合、区分所有者の権利は前記民法の規定によって保障されているにして

も、いざ登記をしようとするれば、登記される権利内容の真実性を保つために、不動産物権の登記を定める手続法規に従ってそれを行われなければならないのである。

「内政部」が民国八四年（1995年）七月一二日に改正・公布した「土地登記規則」および同八七年（1998年）二月一日に改正・公布した「地籍測量実施規則」は、それぞれ当時の「土地法」第三七条第二項および第四七条の授權に基づき制定されたものである。「実施規則」第二七九条第一項によれば、「建物の最初の測量を申し出るとき、建物使用許可・竣工平面図とその写しを添付して申出書を提出しなければならない。次のいずれかの場合は、さらに各号の規定した書類の正本とその写しを添付しなければならない：一、区分所有建築物につき、その使用許可から申出人の権利の範囲と位置を確認できない場合、初所有者全員による配分協議書を添付すること（第一）。二、申出人が初所有者でない場合、移転契約書またはその他の証明書類（第二号）。」この第一号は、建物使

用許可から申出人の建築物区分所有権・共用部分の客体の範囲と位置を確定できない場合、建築物の区分所有者全員の協議により各当該客体の権利範囲と位置を確認してもらい、各建築物の所有権および共用部分の分別共有の内容を確定するための規定である。そして、第二号は、建築物に関する区分所有権が移転された場合、その所有権の帰属状態を確定するためのものである。いずれも測量と登記を行う際に登記機関に客観的で明確な手続基準と根拠を提供するためのものである。また、「登記規則」第七十五条第一号（2001 年改正後の第八一条第一号）によれば、「区分所有建築物の共同使用部分に関しては、次の規定に基づいて、新たな建築物番号を編成してそれを登記しなければならない：一、その他の法令のある場合を除いて、同一建築物に属する各共同使用部分は、各区分所有者の実際の使用状況に応じてそれぞれ合併させ、新たな建築物番号を編成し、関係のある各区分所有者の共有に登記しなければならない。但し、当該共同使用部分を使

用する必要のない区分所有者はそれを除外することができる。」この規定は、区分所有建築物の共用部分の登記方法に関するものである。本項における共同使用部分は、各区分所有者の実際の使用状況に応じて判断しなければならない。それを関係のある各区分所有者の共有に登記するという本項は、使用されている部分が区分所有建築物の共用部分であるかどうかを認定する根拠を提供する規定である。すなわち、共用部分とは、当該部分の固有使用方法上、それが建築物を利用する区分所有者にとって性質上必要であるものに限る。上記の諸規定は、区分所有建築物における専有部分と共用部分に関する複雑な所有関係に応じて定められたものであり、登記された権利の有無を実質的に判断する権限を登記機関に与えるものではない（「土地法」第三四条の一第六項、第四六条の二第二項、第五六条、第五九条を参照）。これらの規定は、土地法の授權範囲を超えていないばかりでなく、前記登記制度の趣旨に符合し、区分所有建築物の最初の測量・所有権

登記の手續を行うためにも必要である。また共用部分と持分を推定する民法第七九九条、第八一七条二項との関係で言えば、両者は異なる規範機能および趣旨を有するため、前記両規則の規定は、法律にない制限を課しているとはいえない。よって、係争の規定は、財産権を保障する憲法第一五条、法律保留原則と比例原則を定める憲法第二三条に抵触していない。

ただし、区分所有建築物を含める建築物は法的には土地と同じく重要な不動産である。「土地法」第五条には建築改良物についての定義が定められており、さらに第三七条第一項には、同法における土地の登記とは土地および建築改良物の所有権と所有権以外の権利に関する登記を指すと定められているが、建築物所有権の登記手續及びそれに関する測量手續については、土地法に基本原則に関する明文の規定が欠如しているのみでなく、共用部分に対する区分所有建築物の区分所有者の認定・権利帰属の配分・持分の割合、当事者間において登記の権利に関する

協議が得られず、または紛争が起きた場合の解決方法などのような、国民の権利義務に係わる重要事項についても、土地総登記に対する土地法やその他の法律による規範（土地法第三八条第二項、第四八条ないし第七一条を参照。建築物はこれらの規定の対象に含まれていない）と同様な規定が設けられておらず、またはそれをすべて法規命令に委ねる（「土地登記規則」第七八条ないし第八四条を参照）にとどまっている。国民の財産権を保障すべく憲法の趣旨に照らせば、かような状況は到底万全周到とは言えず、これを改め、法律で明確に規定するのが望ましい。

本解釈は、廖義男大法官による反対意見書がある。