

抄本

## 司法院秘書長 函

地址： 臺北市重慶南路1段124號

聯絡方式：

受文者：

發文日期：中華民國94年6月1日  
發文字號：秘台大一字第0940011818號  
速別：最速件  
密等及解密條件：  
附件：黃 聲請書影本乙份

主旨：本院大法官為審理民國84年7月12日修正發布之土地登記規則第75條第1款（現行法第81條第1款）及87年2月11日修正發布之地籍測量實施規則第279條第1項有違憲疑義乙案，請 貴部惠示卓見，於文到之次日起1個月內惠復，請查照。

說明：

- 一、依司法院大法官審理案件法第13條第1項規定辦理。
- 二、請就下列問題惠示卓見，如有法令依據，請一併指明：
  - (一)、土地法就建物所有權第1次登記未設規範，均委由土地登記規則及地籍測量實施規則加以規定，是否合於法律保留原則？  
按土地與建築物同為法律上重要之不動產，土地與建築物之登記，係不動產物權之公示方法，乃不動產物權之重要制度。土地法第37條第1項規定：「土地登記，謂土地及建築改良物之…登記。」並於同法第38條第2項、第48條至第79條之2，就土地總登記及土地權利變更登記等重要事項，設有明文，至其餘技術性、細節性事項，始由土地登記規則規定。惟關於建築物之登記，除同法第73條之1外，土地法並未設任何規定，實際內容無論是否涉及人民權利義務之重要事項，均依同法第37條第2項，授權土地登記規則予以規範。與土地之登記相對照，建築物登記之重要性與土地登記並無軒輊，而建築物因結構用途多樣性及所形成權義複雜性與土地不同，是以，土地法對於建築物之登記未設規定，完全讓諸土地登記規則及地籍測量實施規則予以規範，是否合於法律保留原則？
  - (二)、區分所有建築物之專有部分業已辦畢建物所有權第

1次登記，嗣辦理共用部分第1次測量或登記時，是否仍須檢具全體起造人分配協議書（地籍測量實施規則第279條第1項、土地登記規則第79條第1項規定參照）？

公寓大廈管理條例第3條第4款規定：「共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。」是公寓大廈除去專有部分以外，即屬共用部分。此於區分所有建築物，凡欠缺構造上或使用上之獨立性，依其固有使用方法，為區分所有權人生活上所不可或缺之部分，均足當之（學理上因此稱之為「當然共用部分」）。又共用部分依是否供全體區分所有權人共同使用為標準，可區分為「全體共用部分」（俗稱「大公」）與「一部共用部分」（俗稱「小公」），此應得依共用部分之固有使用方法，予以判斷（公寓大廈管理條例第12條、地籍測量實施規則第283條、土地登記規則第81條第1款參照）。至應有部分若干，則得依各區分所有權人之專有部分比例定之。從而，公寓大廈如已確定專有部分之範圍（例如本件專有部分已登記完畢），於辦理共用部分之第1次測量或登記時，依上開意旨，得否由地政機關依共用部分之固有使用方法，自行判定全體共用部分或一部共用部分，而准予辦理第1次測量或登記？地籍測量實施規則第279條第1項、土地登記規則第79條第1項，關於應檢具全體起造人分配協議書之規定，有無必要？

(三)、全體區分所有權人將性質上屬共用部分者協議登記為專有部分，申請辦理建物所有權第1次登記，地政機關得否受理？

公寓大廈管理條例第56條第1項規定：「公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分…標示之詳細圖說…。」然起造人得否將性質上屬區分所有權人之共用部分，標示為專有部分？設某區分所有建築物，起造人於申請辦理建物第1次測量時，所檢附之使用執照竣工平面圖或建造執照設計圖，將屬共用部分之地下室，標示為專有部分（戶政機關甚或誤為門牌之編列），嗣於辦理建物所有權第1次登記時，地政機關能否依該地下室是否具有構造上或使用上之獨立性及其固有使用方法，自行判定該地下室究屬專有部分或共用部分？如全

體區分所有權人均同意將該地下室登記為某甲之專  
有部分，並檢具分配協議書辦理建物所有權第1次登  
記時，地政機關是否應依協議辦理？如已辦畢登記  
，其效力如何？

三、檢附黃聲請書影本乙份。

正本：內政部（地址：100台北市中正區徐州路5號）  
副本：本院大法官書記處

裝

訂

線

內政部 函

機關地址：408台中市黎明路2段503號(廉明樓)

聯絡電話：(04) 22502127

傳真電話：(04) 22502371

電子信箱：lily@land.moi.gov.tw

受文者：司法院秘書長

發文日期：中華民國94年7月5日

發文字號：內授中辦地字第0940725090號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關大院大法官為審理民國84年7月12日修正發布之土地登記規則第75條第1款（現行法第81條第1款）及87年2月1日修正發布之地籍測量實施規則第279條第1項有違憲疑義乙案，請查照。

說明：一、依據貴秘書長94年6月1日秘台大一字第0940011818號函辦理。

二、按「土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。土地登記之內容、程序、規費、資料提供、應附文件及異議處理等事項之規則，由中央地政機關定之。」、「地籍測量實施之作業方法、程序與土地複丈、建物測量之申請程序及應備文件等事項之規則，由中央地政機關定之。」分為土地法第37條及第47條所明定，本部訂定之土地登記規則及地籍測量實施規則係依土地法第37條及第47條明文授權訂定，規範有關地政機關受理建物測量、登記之申請程序及應備文件等事項之相關規定，合於行政程序法法規命令授權明確具體之規定，應無違反法律保留原則之疑慮。

三、有關區分所有建築物之專有部分業已辦畢建物所有權第一次登記，嗣辦理共用部分第一次測量或登記時，是否仍須檢具全體起造人分配協議書乙節，查「申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖。有下列情形之一者，並應附其他相關文件：一、區分所有之建物申請登記時，如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。二、申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。」、「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。」分為土地登記規則第79條第1項第1、2款及地籍測量實施規則第279條第1項第1款所明定，其適用範圍與時機，係申請人於申辦建物所有權第一次測量、登記時，因所檢附之使用執照無法明確認定該申請人之權利範圍及位置，故必須由申請人檢附全體起造人之分配協議書，俾地政機關據以審認辦理。本件專有部分已辦畢建物所有權第一次登記，倘登記後區分所有權已數次移轉，嗣區分所有權人之一單獨就尚未登記之共用部分申請登記時，其權屬及使用情形為何？（是否為申請登記之區分所有權人單獨所有或認定為共用部分）地政機關無從得知，則申請建物所有權第一次測量、登記時，為確認申請人及其他區分所有權人之權利範圍及位置，自應取得全體區分所有權人之合意或協議據以辦理。

四、至地政機關得否受理區分所有建築物之共用部分經全體起造人協議登記為專有部分乙節，查「關於區分所有建物共同使用部分之項目及所有權之劃分，係屬私法上契約關係，宜由當事人依照民法規定合意為之。」為本部83年12月21日台（83）內地字第8315101號函所明定，是以，地下室究屬專有或共用部分，應依各區分所有權人實際使用情形並依其申請為之，不宜由地政機關逕行判定。次查「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：一、公寓大廈本身所占之地面。二、連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄。三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。四、約定專用有違法令使用限制之規定者。五、其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。」公寓大廈管理條例第7條訂有明文，是區分所有建築物產權登記，地政機關當依上開規定辦理。

正本：司法院秘書長

副本：本部地政司測量科、（中）（土地登記科）、

