

發文單位：司法院

解釋字號：釋字第 358 號

解釋日期：民國 83 年 07 月 15 日

資料來源：司法院公報 第 36 卷 9 期 22-27 頁

總統府公報 第 5914 號 8-13 頁

司法院大法官解釋（六）（98年10月版）第 305-314 頁

相關法條：中華民國憲法 第 15、23 條

民法 第 799、823 條

土地登記規則 第 72 條

解 釋 文： 各共有人得隨時請求分割共有物，固為民法第八百二十三條第一項前段所規定。惟同條項但書又規定，因物之使用目的不能分割者，不在此限。其立法意旨在於增進共有物之經濟效用，並避免不必要之紛爭。區分所有建築物之共同使用部分，為各區分所有人利用該建築物所不可或缺，其性質屬於因物之使用目的不能分割者。內政部中華民國六十一年十一月七日（六一）台內地字第四九一六六〇號函，關於太平梯、車道及亭子腳為建築物之一部分，不得分割登記之釋示，符合上開規定之意旨，與憲法尚無牴觸。

理 由 書： 數人區分一建築物而各有其一部者，該建築物及其附屬物之共同部分，推定為各所有人之共有，民法第七百九十九條前段定有明文。各共有人得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不能分割者，不在此限，亦為同法第八百二十三條第一項所規定。該但書之立法意旨，乃在增進共有物之經濟效用，並避免不必要之紛爭。區分所有建築物之共同使用部分，為各區分所有人利用該建築物所不可或缺，其性質屬於因物之使用目的不能分割之情形。土地登記規則第七十二條第二款及第三款規定，區分所有建築物之共同使用部分之所有權，應於各相關區分所有建築物所有權移轉時，隨同移轉於同一人，不得分割，亦在揭示同一意旨。內政部中華民國六十一年十一月七日（六一）台內地字第四九一六六〇號函，關於太平梯、車道及亭子腳為建築物之部分，不得分割登記之釋示，符合上開意旨，與憲法第十五條及第二十三條尚無牴觸。

本件聲請人關於統一解釋部分之聲請，核與司法院大法官審理案件法第七條第一項第款之規定不合，應不變理，併此說明。

抄闕○源聲請書

為建物所有權移轉登記事件，對行政法院八十二年判字第三六四號確定終局判決，所適用之內政部命令，依司法院大法官審理案件法第五條第一項第二款，聲請解釋憲法，及確定終局判決，對依確定判決申請登記所表示之見解，依同法第七條第一項第二款，聲請統一解釋，敘明如左：

一、聲請解釋憲法及統一解釋之目的：

依據解釋爲再審理由，對權利遭受之不法侵害，請求救濟。

二、疑義之性質與經過，及法律見解發生歧異之經過：

緣聲請人於八十一年一月八日檢具臺灣臺北地方法院七十九年重訴字第一三二號民事確定判決，申請臺北市建成地政事務所就臺北市介壽段二小段建號七六九號地面層，建積五三·七九平方公尺，辦理所有權移轉登記。該地政事務所以「本案七六九建號登記簿所載面積，地面層五三·七九平方公尺、騎樓一四·八二平方公尺，申請清冊未將騎樓面積列入，內政部 61.11.07 臺內地字第四九一六六〇號函釋，太平梯、亭子腳（騎樓）、車道爲建物部分，不得分割登記，請檢附騎樓得以移轉之證明文件辦理，逾期末補正，予以駁回」，經訴願程序及提起行政訴訟，確定終局判決「原告之訴駁回」。

三、涉及之憲法、法律條文：

憲法第十五條、第二十三條，強制執行法第四條第一項第一款，民法第七百五十八條、第八百二十三條，土地登記規則第八十七條。

四、聲請解釋憲法之理由，及聲請人對本案所持之立場與見解：

憲法明定人民之財產權應予保障，與本案有關之法律，如民法第七百五十八條，不動產物權之取得變更以登記爲要件，非經登記不生效力，第八百二十三條僅對共有物有不得分割之規定，非共有物則無不得分割之限制，又於土地登記規則第八十七條規定，土地（含建築改良物）分割獨立宗地時之登記程式，從而人民有申請登記以取得物權之權利；又人民權利之限制，應由法律定之，本案內政部六十一年十一月七日臺內地字第四九一六六〇號函「太平梯、亭子腳、車道爲建物部分不得分割」之規定，涉及人民財產權之限制，又係以命令限制人民之權利，不符憲法第十五條人民財產權應予保障，及第二十三條以法律限制人民權利之意旨。

五、聲請統一解釋之理由及聲請人對本案所持之立場與見解：

- （一）本件確定終局判決對於依確定判決申請移轉登記部分，判決理由「內政部六十一年十一月七日臺內地字第四九一六六〇號函『太平梯、亭子腳、車道爲建物部分不得分割登記』所提確定判決，僅諭知該建號地面店舖部分爲移轉，而未及騎樓，地政機關就登記事項有實質審查權，審查結果認爲確定判決不適於登記」云云，爲其所表示見解。
- （二）行政院五十六年四月一日臺 56 內地字第二三五九號令，及內政部七十年九月二十六日函，以法院所爲確定判決之當否，尙非地政機關審查之範圍，如持法院確定判決申辦登記，登記機關應予受理，而最高法院五十六年臺抗字第二二四號確定裁定意旨「確定判決爲強制執行法第四條之執行名義，依確定判決辦理登記，非地政機關所能拒絕」，兩確定終局判決所表示之見解互相歧異。
- （三）本件確定終局判決以行政命令排斥法院確定判決之執行力之見解，不可採取，而以最高法院確定裁定所表示之見解爲正當，故應解釋爲「依確定判決申請不動產登記，地政機關應予受理，不受行政命

令之限制」。

六、又與聲請人同時持同一判決，申請登記之七六七、七六八建號部分，均已登記完畢，該地政事務所於行政訴訟中答辯稱「七六七及七六八建號建物部分，均已登記完畢，該地政事務所於行政訴訟中答辯稱七六七及七六八建號建物部分係因被告於審查未查覺前敘瑕疵情形，致誤予登記，事後已在該建物登記簿標示部及所有權部備考欄註記『原所有人臺灣新生報業股份有限公司判決移轉未包含標示部騎樓面積』予以補救」云云，該騎樓部分所有人即仍為臺灣新生報業股份有限公司名義，此與分割登記毫無差異，地政機關對七六七、七六八建號可為分割登記，即無獨對七六九號申請登記不准之理。本件地政機關任意同時適用及不適用行政命令，視法院確定判決為廢紙，法定救濟程序已窮，聲請人所受不法侵害，不僅財產權而已，懇請賜予解釋，以彰顯法治，而解除人民痛苦。

七、關係文件之名稱及件數：

- (一) 行政法院判決。
 - (二) 最高法院民事判決。
 - (三) 臺北地方法院民事判決。
 - (四) 行政院及內政部令。
- (均影印本各壹件)

謹 呈

司法院 公鑒

聲請人 闕○源

代理人 蔣娟娟

中 華 民 國 八 十 二 年 三 月 十 七 日

附件 一：行政法院判決

原 告 闕○源

訴訟代理人 蔣娟娟 兼送達代收人

被 告 臺北市建成地政事務所

右當事人間因建物所有權移轉登記事件，原告不服內政部中華民國八十一年十二月十七日臺（81）內地字第八一〇四三九一號再訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如左：

主 文

原告之訴駁回。

事 實

緣原告於八十一年一月八日檢附臺灣臺北地方法院七十九年度重訴字第一三二號民事確定判決，向被告申請將臺灣新生報業股份有限公司所有坐落臺北市中正區介壽段二小段七六九建號及其共同使用一三一、一三一二建號即臺北市衡陽路九十九號建物所有權移轉登記為其所有，被告審查後，以該系爭建物登記簿上載有地面層及騎樓，與上開判決書附表所列僅有地面層部分不符，乃通知原告補正，原告以該不符部分非法院判決錯誤，無從聲請裁定更正或另行聲請法院就騎樓部分為補充判決，乃請求被告就

騎樓部分一併移轉或就判決相符部分（僅地面層）予以登記，被告因內政部六十一、十一、七臺內地字第四九一六六〇號曾有騎樓為建物部分不得分割登記，乃擬具處理意見報請臺北市政府地政處核示，嗣該處核復得依被告所擬意見：「如臺灣新生報業股份有限公司未表同意移轉（指騎樓部分），擬由本所出面協調，協調不成，再請權利人循司法途徑解決」辦理，被告乃以八十一、四、十三北市建地（一）字第四四七六號通知書，通知雙方協調，但協調未成，被告乃以八十一、四、十七北市建地（一）字第四七六三號函駁回原告之申請，原告復於同年四月二十一日以同一事由提出申請，因逾期末補正，被告遂另以八十一、五、二十北市建地（一）字第六三三四號函予以駁回，原告不服，提起訴願、再訴願，遞遭決定駁回，遂提起行政訴訟，茲摘敘兩造訴辯意旨如次：

原告起訴意旨及其補充理由略謂：一、查土地登記規則第四八條規定「依前條審查結果，有左列各款情形之一者，登記機關應通知申請人於接到通知書之日起十五日內補正」，所謂前條即第四七條「登記機關接收申請登記案件」而言，本件申請登記者為地面層五三．七九平方公尺，通知檢附騎樓一四．八二平方公尺得移轉之證明文件，並非原告申請登記案件，至於內政部函釋騎樓為建物部分不得分割登記，則不屬土地登記規則第四八條所列應補正情形，而無從補正，不應補正而通知補正，自無逾期不為補正之可言，無據以駁回登記申請之餘地。二、我國民法物權僅對「物」之分割設有限制，對於「權利」由單獨所有變更為共有，則無限制，該內政部 61.11.07 臺內地字第四九一六六〇號函釋以騎樓等為建物部分不得分割登記，似將「物」與「權利」混為一談，騎樓為建物部分，當為不動產，對於不動產之取得、喪失，禁止登記，顯與民法第七五八條「不動產物權變更非經登記不生效力」牴觸，關於人民權利義務事項以函釋定之，又與中央法規標準法第五條應以法律定之牴觸，應屬無效，不得為補正之依據。三、原告係就七六九建號內之地面層申請移轉登記，既非申請分割登記，更非申請騎樓部分為分割登記，自不適用內政部之上開函釋。四、系爭建物中之建號七六七、七六八號兩筆所有權，已依同一判決申請登記完畢，亦無獨對本件命為補正之理。五、原告於同一申請書申請移轉登記者，尚有一三一及一三一二建號兩筆，被告一併駁回，並未依土地登記規則第四十九條第一項規定敘明理由。六、土地登記規則第二十六條第四款規定，因法院判決確定取得登記之權利，由權利人單獨申請之，而法院所為確定判決之當否，非地政機關審查之範圍，持憑法院確定判決申請登記，登記機關應予受理，業經行政院五十六年四月一日臺（56）內地字第二二五九號及內政部七十年九月二十六日（70）臺內字第四四九六五號令示在案，被告拒絕登記，違背上開命令。七、依土地登記規則之規定，對於申請登記案件之處置，僅有（一）應即登記，（二）駁回登記二項，並無請示上級，函請同意及召開協調會等之規定，被告所為上開程序於法無據，節外生枝。八、被告對原告主張之內政部臺內地字第四六一六六〇號（應係四九一六六〇號之誤）函釋實屬無效之事實，避不答辯，應視同對原告之主張不爭執。九、被告就七六七、七六八建號部分之登記，於標示部及所有權部備考欄，曾有註記原所有權人臺灣新生報業股份有限公司判

決移轉未包含標示部騎樓面積，固為事實，但因該註記致騎樓部分與其他部分之所有權已非同一名義，其結果即係將騎樓部分與其他部分為分割登記，而未將騎樓以外部分之申請駁回，本件與該情形相同，亦應無駁回之理，敬請將原處分及一再訴願決定一併撤銷，命被告依原告申請而為移轉登記等語。

被告答辯意旨略謂：一、查系爭坐落臺北市中正區衡陽路九九號（介壽段二小段七六九建號）係新生報業廣場大廈內之「區分所有建物」，其面積依登記簿所載，除了地面層店舖（面積五三．七九平方公尺）之外，尚有騎樓（面積一四．八二平方公尺）合計六八．六一平方公尺。雖經判決確定，准予移轉予原告，惟判決主文僅就該地面層店舖面積部分予以判決，並無包含該區分建物內之騎樓面積，又依原告申請登記時適用之內政部六十一年十一月七日臺內地字第四九一六六〇號函釋之規定，太平梯、亭子腳（騎樓）、車道為建物部分不得分割登記，騎樓既不得分割為獨立權利主體，即騎樓不得單獨登記為「區分建物」，僅能附麗於店舖。是以僅就地面層店舖部分申請移轉登記，其騎樓部分無所附麗，被告自無從受理登記。二、被告就本案登記曾擬具具體意見擬先協調，如協調不成，再請權利人循司法途徑解決，該意見曾經臺北市政府地政處核可，被告亦確盡力協調，但結果協調並未成功。被告乃依土地登記規則第四十八條第一項第三款之規定，通知原告於文到十五日內補正，嗣因原告逾期未能補正，依同規則第四十九條第一項第四款規定，予以駁回，自無違誤。至原告指稱，伊未申請騎樓部分，不應退回補正乙節，因該申請僅就區分所有建物之一部分為移轉，與登記簿記載不符，被告自得依法命其補正，否則即無法受理登記。三、按建物分割應以法令無禁止分割及已經增編門牌號，且其分割處已有定著可為分隔之樓地板或牆壁之建物為限，內政部前開函釋，騎樓不得分割等，就建物分割所為之限制亦不外使區分所有建物能有明確之標的範圍及經濟使用之空間，其保障建物所有權人權利之意旨並無牴觸民法之規定，原告若另訴請法院判決確定取得與店舖不得分離之騎樓者或原判決經法院裁定更正為店舖及騎樓移轉登記者，被告機關自應受理該區分所有建物之移轉登記，且被告機關僅係通知其補正，並非以「依法不應登記」駁回，自無違法不當之處。四、法院之判決是否得當，登記機關固無權審查，但登記機關依土地法第七十五條第一項規定，予以審查，認有瑕疵者，仍得依土地登記規則第三十八條第一項（現行第四十八條第一項）規定辦理，原告申請登記時適用之內政部六十年三月二十五日臺內地字第四一一一四一號函曾有釋示，騎樓不得單獨登記為區分所有建物，僅能附麗於店舖，確定之民事判決既僅就地面層店舖予以判決，未含同一區分所有建物之騎樓，被告自無法受理。五、七六七及七六八建號建物部分，係因被告於審查未查覺前敘瑕疵情形，致誤予登記，事後已在該建物登記簿標示部及所有權部備考欄註記「原所有人臺灣新生報業股份有限公司判決移轉未包含標示部騎樓面積」予以補救，至一三一—及一三一二建號係區分建物共同使用部分，僅建立標示部，未建立所有權部及他項權利部，其共同使用部分之所有權，於相關區分所有建物所有權移轉時，隨同移轉於同一人所有，被告將一三一—及一三一二建號部分隨同區分所有建物一

併駁回，亦無違誤，敬請駁回原告之訴等語。

理 由

按「申請為土地權利變更登記之件，經該管市縣地政機關審查證明無誤，應即登記於登記總簿，發給土地所有權狀或土地他項權利證明書。」土地法第七十五條前段定有明文。又申請書記載事項或關於登記原因之事項，與登記簿或其他證明文件不符，而未能證明其不符之原因者，登記機關應通知申請人於接到通知書之日起十五日內補正，逾期未補正或未照補正事項完全補正者，登記機關應以書面敘明理由，駁回登記之申請，土地登記規則第四十八條第一項第三款、第四十九條第一項第四款亦有規定。本件原告於八十一年一月八日檢具臺灣臺北地方法院七十九年度重訴字第一三二號民事確定判決，向被告申請辦理臺北市中正區衡陽路九十九號即同區介壽段二小段七六九建號及其共同使用之一三一、一三一二建號建物所有權移轉登記，經被告查閱建物登記簿結果，該建號除地面層店舖面積五三·七九平方公尺外，尚有騎樓面積一四·八二平方公尺，因依建物性質，騎樓與地面層無從分離，原告所提民事確定判決又無有關該騎樓部分，被告遂通知原告補正，並於逾期後駁回其登記之申請。原告不服，循序提起行政訴訟，主張：原告申請登記者僅地面層五三·七九平方公尺部分，騎樓不在申請登記之列，不應通知補正；內政部以騎樓為建物之部分不得分割之函釋，將物與權利混為一談，其禁止登記不但與民法第七百五十八條之規定違背，並與中央法規標準法第五條規定牴觸，應屬無效；原告僅係就七六九建號內地面層申請移轉登記，既非申請分割登記，亦非申請騎樓部分為分割登記，亦不應適用上開內政部函釋；原告申請就建號七六七、七六八號兩筆登記部分，被告既已辦理完竣，對本件自不應作不同之處理；被告將一三一、一三一二建號部分一併駁回，未敘明理由；土地登記規則並無請示上級，函請對方同意以及召開協調會之規定，被告踐行此項程序於法無據；以及被告拒絕本件登記，違背行政院及內政部所為法院確定判決當否不在地政機關審查範圍內之命令云云。經查太平梯、亭子腳（即騎樓）、車道均為建物之部分，附屬於建物之中，不屬獨立權利主體，在登記簿上七六九建號既包含地面層店舖五三·七九平方公尺及騎樓一四·八二平方公尺，則於移轉所有權登記時自應一同移轉，否則將使店舖與騎樓之所有權造成割裂，原告所提臺灣臺北地方法院確定民事判決，既僅諭知該建號地面店舖部分為移轉而未及騎樓，而原告亦僅就地面層店舖部分為申請，置騎樓於不顧，則被告通知其補正，難謂無據。內政部六十一年十一月七日臺內地字第四九一六六〇號函釋，係就騎樓、車道、太平梯不應單獨登記所為之解釋，其目的旨在避免該騎樓等與其所附屬之主體建物分離，殊難謂與民法或中央法規標準法有所牴觸。又騎樓與其所附屬之店舖，既有不可分割之關係，則被告就原告之申請一併審查，並無不妥，原告謂其僅就店舖部分為申請，不應審及騎樓云云，不無誤會。至另外一三一及一三一二建號部分，因該建號係區分建物共同使用部分，其所有權應於相關區分所有建物所有權移轉時，隨同移轉於同一人，原告申請七六九建號所有權移轉之請求，既應予駁回，則該一三一及一三一二建號部分，一併駁回，自屬當然。被告雖未於駁回通知書中詳予說明，但此

係理所當然，仍難認為違誤。又有關七六七及七六八號建號部分，雖經移轉登記完竣，但被告既已表明當時係未查覺申請有瑕疵所致，嗣後並已於建物登記簿之標示部及所有權部備考欄註記為：「原所有權人臺灣新生報業股份有限公司判決移轉未包含標示部騎樓面積」等字，則其登記有誤甚明，此種登記錯誤之情形，不能執為原告亦可照此種錯誤登記之理由。至土地登記規則對登記之爭議固未設有向上級請示，函關係人同意及召開協調會解決之規定，但踐行此項程序，既然有使關係人之爭執獲得解決之可能，則被告試行協調等程序，不能謂為違法。法院之判決是否得當，登記機關固無權審查，但地政機關就登記事項既有實質審查之權，苟審查結果，認為確定判決不適用於登記，仍非不得命申請人補正，原告指稱不論判決如何，登記機關均應遵從，不得拒絕登記，並非的論。綜上所述，本件原告之主張均無可採。按原告所提確定民事判決，既僅諭知臺灣新生報業股份有限公司應將臺北市介壽段二小段七六九建號地面層店舖及共同使用部分一三一及一三一二建號為移轉登記，而七六九建號又包括地面層店舖及騎樓兩部分，則被告於原告為移轉登記之申請時，命其補正該騎樓部分，並無不合。從而原告逾期末為補正後，被告予以通知駁回，於法洵無違誤。一再訴願決定予以維持，亦尚妥適。原告起訴論旨，仍執前詞斤斤指摘，求為撤銷，核無理由。

據上論結，本件原告之訴為無理由，爰依行政訴訟法第二十六條後段，判決如主文。

中 華 民 國 八 十 二 年 三 月 四 日

（本聲請書其餘附件略）

參考法條：民法 第 799、823 條 (74.06.03)

土地登記規則 第 72 條 (80.11.29)

中華民國憲法 第 15、23 條 (36.01.01)