

行政院國家科學委員會專題研究計畫 成果報告

健全我國建築物登記法制之研究——以區分所有建築物所有權第一次登記為中心 研究成果報告(精簡版)

計畫類別：個別型
計畫編號：NSC 99-2410-H-004-142-
執行期間：99年08月01日至100年07月31日
執行單位：國立政治大學地政學系

計畫主持人：陳立夫

計畫參與人員：碩士班研究生-兼任助理人員：陳香君
碩士班研究生-兼任助理人員：蕭涓尹

處理方式：本計畫可公開查詢

中華民國 100 年 10 月 29 日

行政院國家科學委員會專題研究計畫成果報告

題目：健全我國建築物登記法制之研究

——以區分所有建築物所有權第一次登記為中心

計畫編號：NSC 99-2410-H-004-142

執行期限：99年8月1日至100年7月31日

主持人：陳立夫 執行機構及單位名稱：政治大學地政學系

一、中文摘要

本研究計畫主要是從法解釋論，並兼及立法論之觀點，針對我國建築改良物（建築物）登記，特別是區分所有建築物之登記相關各主要面向之法律議題為主軸，進行闡釋、探討，並進而提案建構關於建築物登記法制改進之應有取向。主要研究重點包括：（一）我國現行建築物所有權第一次登記制度概說；（二）我國建築物所有權第一次登記法制之主要問題；（三）建築物所有權第一次登記相關事項之檢視；（四）我國建築物所有權第一次登記法制之應有取向與架構

二、研究報告內容

本研究計分五章。茲將其內容主要重點扼要摘述如下：

第一章為「緒論」，其主要重點包括：（一）研究計畫之背景與研究動機

（問題意識）之陳述；（二）研究目的及研究方法之說明；（三）研究內容架構之說明。

第二章為「我國現行建築物所有權第一次登記制度概說」。按我國建築改良物（建築物）物權之登記，與土地物權之登記，係各自獨立，予以分設登記簿登記。土地法中雖設有土地登記及建築改良物之定義規定（第37條第1項、第5條第2項）；但除此之外，未有關於建築改良物（建築物）權利登記之其他規範（諸如：登記程序、登記要件等）；而關於建築物權利（所有權等）之登記相關事項，主要係規定於其授權訂定之土地登記規則及諸多行政規則（例如：內政部訂頒之建物所有權第一次登記法令補充規定）中。是以，本章中首先說明土地（不動產）登記制度之基本原理（法理），並敘明土地登記規則所定現行建築物所有權第一次登記之規定，其重點包括：（一）土地總登記程序之準用、（二）申請登記前之程序要式——

即申請建築物第一次測量、(三) 建築物所有權第一次登記之申請、(四) 申請建築物所有權第一次登記應檢附之文件、(五) 建築物基地權利種類及其範圍之登載、(六) 區分所有建築物共有部分之登記等項。其次，依據土地登記規則及建物所有權第一次登記法令補充規定等，整理歸納現行登記實務上得辦理建築物所有權第一次登記之權利客體。申言之，於土地登記規則之規定下，得申辦建築物所有權第一次登記之權利客體者，僅限於合法之建築物；另建築物之陽台、屋簷、雨遮等部分，得以附屬建築物辦理登記。最後，闡述於現行土地登記法制下，建築物所有權第一次登記之辦理程序；其程序依序為：(一) 建築物第一次測量之辦理、(二) 收件、(三) 計收規費、(四) 審查、(五) 公告、(六) 登簿、(七) 繕發書狀、(八) 異動整理、(九) 歸檔。

第三章為「我國建築物所有權第一次登記法制之主要問題」。按前已述及，關於建築物登記之規範事項，事實上於土地法上可謂付之闕如。亦即，從同法地籍編整體內容以觀，無論「土地總登記」章或「土地權利變更登記」章所規定之登記標的，均係針對狹義「土地」之權利而言，並不包括土地上「建築改良物（建築物）」之權利在內；而其對建築物登記相關權利之基本原則及程序，乃至其他相關事項，完全未設規定。另現行土地

登記規則中，涉及建築物登記之規定（先姑且不論其是否違反法律保留原則或法律授權明確性），主要者僅於第四章「總登記」第二節「建物所有權第一次登記」設有規定，但其內容僅寥寥六條法文；亦即，僅規定「建物測量之申請」（第 78 條）、「申請之應附證件」（第 79 條）、「區分所有建物之申請」（第 80 條至 83 條）及「土地總登記程序之準用」（第 84 條）。然而，於建築技術進步、土地高度利用之現代，建築物之構造・態樣・用途趨於多樣化，且其相關權利人間之權義關係（包括建築物與其坐落基地間之關係）亦趨於複雜化。是以，現行關於建築物登記之法規範，司法院釋字第 600 號解釋對之為警告性宣示，指摘若干基本問題；亦即，其指出：「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，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。」準此，現行土地登記規則中關於建築物登記之規定，容有違反法律保留原則之問題。此外，現行登記法制上亦呈顯諸多複雜之問題。例如：僅就有關與表彰建築物權利有密

切關連之建築物標示登記而言，其應有內涵為何？申言之，雖依現行土地法規定，土地登記指「土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。」且同法亦有定義建築改良物，指「附著於土地之建築物或工事」（第 5 條第 2 項）。然而，工事之概念範疇甚廣，舉凡於土地上為建造構造物（諸如：圍牆、牌樓、瞭望台、碉堡、養殖池等）行為均得屬之；若此，是否其均得為建築物登記之標的？另現行土地登記實務上，對於不具「外部（空間）阻隔性」及「人貨滯留性」之建築物陽台、屋簷、雨遮部分，得以附屬建物辦理登記；騎樓部分、雙併式公寓大廈之電梯得測繪登記為主建物之範圍（面積）。此等登記實務上之作法，實非妥適。

第四章為「建築物所有權第一次登記相關事項之檢視——從法律保留原則之觀點」。本章主要承續前述司法院釋字第 600 號解釋之警告性宣示內容，以法律保留原則檢討現行建築物所有權第一次登記規定之內容。為此，首先闡明法律保留原則之概念及相關理論，而後以之分別建築物所有權第一次登記應適用法律保留原則之規定。茲摘述其重點如次：

（一）學理上，一般認為因程序性之規定，致影響實體權利之效果者，屬狹義法律保留（國會保留）之範圍。準此，鑑於建築物登記程序之規範，不僅影響登記申請人（建築物

所有權人）之權利取得時程、作業成本與費用等負擔，亦可能影響得否登記之結果，且足以變動不動產物權之內容、效果。是以，有關建築物登記程序之基本規定（主要流程之規定），應認為屬於涉及人民財產權之重要事項，而須以法律定之。又另一方面，土地法第 43 條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」以及民法第 759 條之 1 亦明定：「不動產物權經登記者，推定權利人適法有此權利。因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響。」且司法院釋字第 600 號解釋指出：「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。」於是，為防杜虛偽、蒙冒、詐欺之登記申請，或避免登記事項有錯誤或遺漏之情事，以補審查之不周，則所有權登記申請案經審查後之公告程序，將具有重要作用。換言之，建築物所有權第一次登記之程序中，經登記機關審查申請書類無誤後，有必要予公告，使利害關係人（甚至或許為真正所有權人）得以提出異議，俾以力求確保登記事項之真實。是以，就建築物所有權第一次登記之程序而言，其整體之主要流程（程序），即應於土地法中予以明定；尤其，關於申請建築物所有權第一次登記前之程序要式（亦即，土地登記規則第 78 條關於應先行申請建築

物第一次測量之規定)，以及關於建築物所有權第一次登記申請案件，經登記機關審查無誤後應予公告及其公告期間 (土地登記規則第 53 條第 1 項第 4 款、第 72 條) 等事項，均應於土地法中予以明定。另外，對於在公告期間內，如有權利利害關係人提出異議者，其異議之處理機制，諸如：應予以調處或準用土地法第 59 條第 2 項規定等，亦有必要另行於土地法中明定之。若此，司法院釋字第 600 號解釋指摘：關於因區分所有建築物所有權第一次登記時之爭議解決機制事項，宜以法律明確規定一節，亦得因而回應、處理。

(二) 鑑於登記面積乃為特定建築物之要素之一，且國內現行房屋交易，係以建築物登記面積作為計價基準；尤其，現代社會普遍存在之區分所有建築物，其建築物之整體係由專有部分及共有部分 (共用部分) 所構成，而確定專有部分之範圍 (登記面積範圍)，將有助於明確專有部分所有權權能行使之範圍。質言之，建築物登記面積，乃與不動產交易及財產權益之行使有著密切關係，故有予以登記、公示之必要。又，鑑於現行土地 (建築物) 登記實務上，關於區分所有建築物專有部分範圍 (面積) 之測繪登記，不僅與專有部分及共有部分 (共用部分) 範圍之學說見解有悖；甚且，對於外牆或分戶牆構造上係屬承重牆壁，或支柱為主要支柱者，均就其所占範圍 (面積) 測繪登記為區

分所有權人之專有部分，乃違反公寓大廈管理條例第 7 條規定。於是，就以上觀點而言，姑且不問現行地籍測量規則關於建物平面圖測繪建築物邊界 (即建築物面積登記之準據) 規定之妥當性乃至適法性如何，但實應將建築物面積登記範圍之測繪基準 (原則)，於土地法中予以明定。

(三) 公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項雖將區分所有建築物之專有部分、共用部分 (共有部分) 與其基地權利 (所有權、地上權等) 予以結合一體化，惟對於區分所有建築物之共用部分 (共有部分) 及基地權利比例究應如何決定，則未設明文。結果，雖是申請建築物所有權第一次登記時，依土地登記規則第 83 條規定，應於申請書適當欄記明基地權利種類、共有部分及其權利範圍 (比例)。惟此項權利範圍 (比例)，登記實務上係由申請人 (全體起造人) 自行協議分配，登記機關並不干涉其權利比例如何 (是否與專有部分面積比例均衡)。結果，普遍存在預售屋制度之不動產交易市場下，所謂自行協議分配，事實上完全是依建築業者 (起造人) 之意思為之，因而屢生交易糾紛及產生對不動產承購人不公平之情事；此情，使區分所有建築物專有部分、共用部分 (共有部分) 與其基地權利一體化之規定實已喪失實質意義。98 年 1 月修正之民法第 799 條第 4 項規定：「區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面

積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。」於是，關於區分所有建築物共有部分及基地權利之應有部分（權利比例），其決定方式，雖民法已設有明文；但實質上，其規定仍是問題依舊，無助於解決既有之弊端。茲鑑於區分所有建築物共有部分及基地權利之比例決定，與區分所有權人之財產權益有密切關聯性，故現行土地登記規則第 83 條規定內容，應解為屬重要事項，於土地法中明定之。至於，有關此一事項擬於土地法中明定時，究如何檢討、規制，以克服前開民法第 799 條第 4 項但書規定下對區分所有權人不公平之問題，乃屬另事。另區分所有建築物之共有部分（共用部分）究應屬於「全體共有部分」或「一部共有部分」，乃為就各個區分所有建築物事實認定之問題，難以一概而定之。儘管如此，但共有部分（共用部分）之所有權既然予以登記，則其權利分配與歸屬，畢竟關係區分所有權人之權利甚大，故土地登記規則第 81 條第 1 項關於區分所有建築物共有部分登記之規定，亦應屬重要事項，而有必要改以法律定之。

（四）復鑑於司法院釋字第 593 號解釋明確指出：「國家基於一定之公益目的，對特定人民課予繳納租稅以外之金錢義務，涉及人民受憲法第十五條保障之財產權，其課徵目的、對象、額度應以法律定之，或以法律具體明確之授權，由主管機關於授權範

圍內以命令為必要之規範。」然而，土地法對於建築物所有權第一次登記登記費之計徵未設規定，且土地之申報地價與建築物之權利價值二者，其性質迥然不同，並無類似性；從而，關於建築物所有權第一次登記登記費之計徵，事實上無法準用土地法第 65 條規定。於是，對於建築物所有權第一次時，其計徵登記費基準之權利價值之認定，是有必要另於土地法中予以明定。

第五章為「結論」。綜結以上分析探討之結果，嘗試歸納建構我國建築物所有權第一次登記法制之應有取向與架構。簡言之，關於（一）建築物所有權第一次登記之程序及異議處理程序、（二）建築物面積測繪登記範圍之事項、（三）區分所有建築物權屬之分配及應有部分比例之事項、（四）建築物登記費規定事項等事項，乃為建築物所有權第一次登記之重要核心，均應於土地法中予以明定。

三、主要參考文獻

（一）本國文獻

1. 王毓麟『土地登記概論』（地政局地籍人員訓練班、42 年）。
2. 張龍文「登記請求權」法學叢刊 9 期（47 年）。
3. 史尚寬『土地法原論』（正中書局、64 年台 5 版）。

4. 鮑德澂『土地法規概論』(中國地政研究所、69年增修版)。
5. 陳鳳琪『土地登記實用』(自版、76年增訂再版)。
6. 張文讚「從審理『建物所有權第一次登記』問題談起」土地行政 15 期 (77 年)。
7. 吳仁「土地登記行政訴訟之研究」司法研究年報第八輯下冊 (77 年)。
8. 陳瑞強「建物所有權第一次登記之研究」土地行政 42 期 (78 年)。
9. 溫豐文『建築物區分所有權之研究』(三民書局、81 年)。
10. 焦祖涵『土地登記之理論與實務』(三民書局、82 年修訂版)。
11. 吳明陵「區分所有建物相關問題之研究」萬能商學學報 1 期 (83 年)。
12. 陳向榮『不動產登記新論(上)』(作者自版、85 年)。
13. 蘇志超『土地法新論』(五南圖書出版公司、87 年)。
14. 黃茂榮「建築物之原始取得及其第一次登記之異議」植根雜誌 14 卷 10 期 (87 年)。
15. 許仁舉「建物區分所有登記之回顧與展望」土地事務月刊 360 期 (90 年)。
16. 李鴻毅『土地法論』(自版、90 年修訂 25 版)。
17. 林更盛「附屬建物」台灣本土法學 51 期 (92 年)。
18. 廖元豪「走自己的路——大法官『法律保留本土化』之路」台灣本土法學 58 期 (93 年)。
19. 內政部(編印)『土地登記審查手冊』(93 年)。
20. 張昭弘「臺灣光復前後建物保存登記暨地上權設定登記法制之回顧」華岡法粹 31 期 (93 年)。
21. 林錫堯「法律保留原則之理論與實踐」法學叢刊 50 卷 4 期 (94 年)。
22. 莊柏毅「自所有權之權能論公寓大廈『停車空間建築物所有權』」軍法專刊 51 卷 4 期 (94 年)。
23. 戴秀雄「簡評大法官釋字第 600 號解釋」台灣本土法學 75 期 (94 年)。
24. 翁岳生(編)『行政法』(元照出版公司、95 年 3 版)。
25. 許宗力『法與國家權力(一)』(元照出版公司、95 年)。
26. 莊谷中「建物所有權第一次登記要件妥適性之問題陳述——以建物之合法性與基地使用權為中心」土地問題研究季刊 5 卷 3 期 (95 年)。
27. 蕭文生「自法律觀點論規費概念、規費分類及費用填補原則」中正大學法學集刊 21 期 (95 年)。
28. 謝在全「法定共用部分登記為專有部分之效果——最高法院九十六年臺上字第五八四號民事判決評釋」月旦法學 161 期 (97 年)。
29. 陳立夫「我國土地登記法制若干問題之辨析」台灣法學 121 期 (98 年)。
30. 溫豐文「區分所有建築物物權構造之解析」月旦法學 168 期 (98 年)。
31. 溫豐文「從『灌虛坪』論公寓大廈管理條例之若干規定」台灣法學 140

期（98年）

32. 温豊文『土地法』（自版、99年修訂版）。
33. 台北縣政府地政局（編印）『土地登記審査手冊』（99年7月）。
34. 吳庚『行政法之理論與實用』（自版、99年增訂11版）。
35. 陳立夫『土地法研究（二）』（新學林出版公司、100年）。

（二）日本文獻

1. 香川保一（編）『不動産登記の諸問題（上巻）』（帝国判例法規出版社、1974年）。
2. 幾代通、宮脇幸彦、貞家克己（編）『不動産登記先例百選』（有斐閣、1982年2版）。
3. 幾代通『不動産物権変動と登記』（一粒社、1986年）。
4. 法務省法務総合研究所（編）『不動産登記をめぐる今日的課題』（日本加除出版株式会社、1988年）。
5. 田中康久（編）『不動産登記制度と実務上の諸問題 下巻』（テイハン、1988年）。
6. 林良平、石田喜久夫（編）『不動産登記の基礎』（青林書院、1989年新版）。
7. 林良平、青山正明（編）『注解不動産法6 不動産登記法』（青林書院、1992年補訂版）。
8. 小沼進一『建物区分所有の法理』（法律文化社、1992年）。
9. 幾代通（徳本伸一補訂）『不動産登記法』（有斐閣、1994年4版）。
10. 法務省民事局（編）『不動産登記実務』（法曹會、1997年5訂版）。
11. 鎌田薫「不動産登記制度の基本原則」鎌田薫、寺田逸郎、小池信行（編）『新不動産登記講座 第1巻 総論I』（日本評論社、1998年）。
12. 西堀英夫「登記の種類」鎌田薫、寺田逸郎、小池信行（編）『新不動産登記講座 第1巻 総論I』（日本評論社、1998年）。
13. 山野目章夫『建物区分所有の構造と動態』（日本評論社、1999年）。
14. 鎌田薫「物権変動の理論と不動産登記手続」登記研究 646号（2001年）。
15. 有馬厚彦『詳論不動産表示登記（総論）』（きんざん、2002年）。
16. 村瀬銀一『韓国不動産登記法——理想的登記制度への接近』（民事法研究会、2004年）。
17. 稲本洋之助、鎌野邦樹『マンション区分所有法』（日本評論社、2004年2版）。
18. 小川勝久『新 不動産登記法のみちしるべ』（日本評論社、2006年）。
19. 五十嵐徹『マンション登記法』（日本加除出版株式会社、2006年）。

國科會補助計畫衍生研發成果推廣資料表

日期:2011/10/29

國科會補助計畫	計畫名稱：健全我國建築物登記法制之研究——以區分所有建築物所有權第一次登記為中心
	計畫主持人：陳立夫
	計畫編號：99-2410-H-004-142- 學門領域：行政法
無研發成果推廣資料	

99 年度專題研究計畫研究成果彙整表

計畫主持人：陳立夫		計畫編號：99-2410-H-004-142-					
計畫名稱：健全我國建築物登記法制之研究——以區分所有建築物所有權第一次登記為中心							
成果項目		量化			單位	備註（質化說明：如數個計畫共同成果、成果列為該期刊之封面故事...等）	
		實際已達成數（被接受或已發表）	預期總達成數（含實際已達成數）	本計畫實際貢獻百分比			
國內	論文著作	期刊論文	0	1	100%	篇	
		研究報告/技術報告	0	0	100%		
		研討會論文	0	0	100%		
		專書	0	0	100%		
	專利	申請中件數	0	0	100%	件	
		已獲得件數	0	0	100%		
	技術移轉	件數	0	0	100%	件	
		權利金	0	0	100%	千元	
	參與計畫人力 （本國籍）	碩士生	0	0	100%	人次	
		博士生	0	0	100%		
		博士後研究員	0	0	100%		
		專任助理	0	0	100%		
國外	論文著作	期刊論文	0	0	100%	篇	
		研究報告/技術報告	0	0	100%		
		研討會論文	0	0	100%		
		專書	0	0	100%		章/本
	專利	申請中件數	0	0	100%	件	
		已獲得件數	0	0	100%		
	技術移轉	件數	0	0	100%	件	
		權利金	0	0	100%	千元	
	參與計畫人力 （外國籍）	碩士生	0	0	100%	人次	
		博士生	0	0	100%		
		博士後研究員	0	0	100%		
		專任助理	0	0	100%		

<p>其他成果 (無法以量化表達之成果如辦理學術活動、獲得獎項、重要國際合作、研究成果國際影響力及其他協助產業技術發展之具體效益事項等，請以文字敘述填列。)</p>	此本研究為基礎，進一步產出論文。
--	------------------

	成果項目	量化	名稱或內容性質簡述
科 教 處 計 畫 加 填 項 目	測驗工具(含質性與量性)	0	
	課程/模組	0	
	電腦及網路系統或工具	0	
	教材	0	
	舉辦之活動/競賽	0	
	研討會/工作坊	0	
	電子報、網站	0	
	計畫成果推廣之參與(閱聽)人數	0	

國科會補助專題研究計畫成果報告自評表

請就研究內容與原計畫相符程度、達成預期目標情況、研究成果之學術或應用價值（簡要敘述成果所代表之意義、價值、影響或進一步發展之可能性）、是否適合在學術期刊發表或申請專利、主要發現或其他有關價值等，作一綜合評估。

1. 請就研究內容與原計畫相符程度、達成預期目標情況作一綜合評估

達成目標

未達成目標（請說明，以 100 字為限）

實驗失敗

因故實驗中斷

其他原因

說明：

2. 研究成果在學術期刊發表或申請專利等情形：

論文： 已發表 未發表之文稿 撰寫中 無

專利： 已獲得 申請中 無

技轉： 已技轉 洽談中 無

其他：（以 100 字為限）

3. 請依學術成就、技術創新、社會影響等方面，評估研究成果之學術或應用價值（簡要敘述成果所代表之意義、價值、影響或進一步發展之可能性）（以 500 字為限）

本研究計畫主要是從法解釋論，並兼及立法論之觀點，針對我國建築改良物（建築物）登記，特別是區分所有建築物之登記相關各主要面向之法律議題為主軸，進行闡釋、探討，並進而提案建構關於建築物登記法制改進之應有取向。相信本研究內容值得供為我國今後有關於建築物所有權第一次登記法制興革之參考。另一方面，以土地登記相關課題研究，乃至相關土地立法而言，本研究是具價值性，對於學術上關於建築物登記相關議題研究之深化應有助益。