

司法院釋字第五六二號解釋

中華民國 92 年 7 月 11 日

院台大二字第 17974 號

解 釋 文

土地法第三十四條之一第一項規定：「共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、永佃權、地役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。」同條第五項規定：「前四項規定，於共同共有準用之。」其立法意旨在於兼顧共有人權益之範圍內，促進共有物之有效利用，以增進公共利益。同條第一項所稱共有土地或建築改良物之處分，如為讓與該共有物，即係讓與所有權；而共有物之應有部分，係指共有人對共有物所有權之比例，性質上與所有權並無不同。是不動產之應有部分如屬共同共有者，其讓與自得依土地法第三十四條之一第五項準用第一項之規定。內政部七十七年八月十八日臺(77)內地字第六二一七六七號函頒修正之土地法第三十四條之一執行要點第十二點規定：「分別共有土地或建物之應有部分為數人所共同共有，共同共有人就該應有部分為處分、變更或設定負擔，無本法條第一項之適用」，於上開範圍內，就共同共有人共同共有不動產所有權之行使增加土地法上揭規定所無之限制，應不予適用。

解釋理由書

共有乃一物之所有權由二人以上共同享有之制度，係基於社會生活需要而存在，然各共有人因均享有同一之所有權，其權利之行使遂受相互之限制（民法第八百十九條第二項、第八百二十條、第八百二十八條參照），自不免影響共有物用益及處分之順利進行，甚而有礙共有物之自由流通，致生社會經濟上之不利益。土地法第三十四條之一第一項至第五項規定：「共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、永佃權、地役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三

分之二者，其人數不予計算。」「共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。」「第一項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任。於為權利變更登記時，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。其因而取得不動產物權者，應代他共有人申請登記。」「共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。」「前四項規定，於共同共有準用之。」其立法意旨係在於兼顧共有人之權益範圍內，排除民法第八百十九條第二項、第八百二十八條第二項規定之適用，以便利不動產所有權之交易，解決共有不動產之糾紛，促進共有物之有效利用，增進公共利益。

按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；而土地法第三十四條之一第一項所稱共有土地或建築改良物之處分，係與變更及設定地上權、永佃權、地役權或典權併列，是所謂共有土地或建築改良物之處分，就讓與該共有物言，即係讓與其所有權，共有物其他物權之讓與，亦屬該物權之處分。況共同共有不動產應有部分之讓與，若得準用土地法上揭第一項規定，亦可便利不動產所有權之交易，或進而減少共有人之人數或消滅共有關係，促進共有物之有效利用，實現土地法首揭規定之立法意旨。是以，共同共有不動產應有部分之讓與，自得依土地法第三十四條之一第五項準用第一項之規定。至共同共有人讓與共同共有之應有部分，係消滅該應有部分之共同共有關係（參照民法第八百三十條第一項），與共同共有人將共同共有變更登記為分別共有，係共同共有人間調整共有物內部之法律關係，兩者不同，不容混淆。內政部因執行土地法之規定，基於職權固得發布命令，為必要之釋示，然僅能就執行法律之細節性、技術性次要事項加以規定，其內容更不能抵觸土地法或增加其所無之限制。內政部七十七年八月十八日臺（77）內地字第六二一七六七號函頒修正之土地法第三十四條之一執行要點第十二點規定：「分別共有土地或建物之應有部分為數人所共同共有，共同共有人就該應有部分為處分、變更或設定負擔，無本法條第一項之適用」，於上開範圍內，就共同共有人共同

共有不動產所有權之行使增加土地法上揭規定所無之限制，應不予適用。

大法官會議	主 席	翁岳生			
	大法官	劉鐵錚	王和雄	王澤鑑	林永謀
		施文森	孫森焱	陳計男	曾華松
		董翔飛	楊慧英	戴東雄	蘇俊雄
		黃越欽	謝在全	賴英照	

抄黃 0 添釋憲聲請狀

茲依司法院大法官審理案件法第五條第一項第二款及第八條第一項之規定，聲請解釋憲法，並將有關事項敘明如下：

壹、聲請解釋憲法之目的

為內政部訂定之土地法第三十四條之一執行要點第十二點規定，發生牴觸憲法第十五條、第二十三條疑義，聲請解釋並宣告內政部訂定之土地法第三十四條之一執行要點第十二點規定違憲及違反母法土地法第三十四條之一而無效。

貳、疑義之性質與經過，及涉及之憲法條文

一、按民國（下同）七十五年八月十九日內政部訂定發布之土地法第三十四條之一執行要點第十二點規定：「分別共有土地或建物之應有部分為數人所共同共有，共同共有人就該應有部分為處分、變更或設定負擔，無本法條第一項之適用。」此項排除土地法第三十四條之一適用之規定，係對人民財產權之限制，應有憲法第二十三條法律保留原則之適用，內政部以令函限縮土地法第三十四條之一之適用，違反法律保留原則且牴觸母法土地法第三十四條之一的立法精神，致生命令違法及違憲之疑義。

二、按依司法院大法官審理案件法第五條第一項第二款，人民、法人或政黨於其憲法上所保障之權利，遭受不法侵害，經依法定程序提起訴訟，對於確定終局裁判所適用之法律或命令發生有牴觸憲法之疑義時，得聲請解釋憲法。聲請

人為原告之臺灣彰化地方法院八十五年度重訴更字第二號與被告間之請求土地所有權移轉登記等事件，業經最高法院八十九年度臺上字第一九八三號駁回上訴確定，嗣因前開確定終局裁判所適用之內政部訂定之土地法第三十四條之一執行要點第十二點涉及上述違憲爭議，為此，聲請解釋憲法。

參、聲請解釋憲法之理由及聲請人對本案所持之立場與見解

- 一、按依憲法第二十三條：「人民之自由權利，除為防止妨礙他人自由、避免緊急危難、維持社會秩序或增進公共利益所必要者外，不得以法律限制之。」人民之財產權既為憲法明文保障之權利，若要加以限制，自應以法律規定之，「其內容更須實質正當，並符合憲法第二十三條所定相關之條件」（參見司法院釋字第三八四號解釋之解釋文）。上揭內政部訂定之土地法第三十四條之一執行要點第十二點，既屬限制人民對財產權的處分自由，自應受前述憲法精神所約束。
- 二、揆土地法第三十四條之一的立法意旨，在促進共有土地有效利用，健全社會經濟發展。蓋因若依民法第八百十九條第二項「共有土地之處分應得共有人全體之同意」之規定，則共有人中只要有一人不同意或有一人遷徙他鄉，行蹤不明，致難取得其同意時，整筆共有土地即不能處分，亦無法合理使用。
- 三、按依舉重以明輕之法理，若就整筆土地共有，已會發生前揭難得全體共有人同意，以致整筆共有土地不能處分作合理使用之疑慮，則在僅就共有土地之應有部分為共有之情況下，共有關係更加複雜，內政部訂定之土地法第三十四條之一執行要點第十二點的限制，勢必讓土地法第三十四條之一的立法意旨無法彰顯，一整筆原可有效利用的土地，極可能只因應有部分的眾多共同共有人中有一人不同意變更為分別共有，則使整筆土地陷於無法處分作有效利用之困境（按依土地登記規則第三十一條第一項後段之規定

，需經繼承人全體同意，才得申請為分別共有之登記），內政部該執行要點，顯然違反土地法第三十四條之一之立法意旨，且亦違反憲法第二十三條之精神，該執行要點對人民財產權加以限制，然卻不但未增進公共利益，反而有礙公共利益，為了少數人之利益，而犧牲大多數人之財產處分權。

四、查內政部該要點乃對就整筆共有土地之應有部分為共同共有時之限制，按此種共同共有之主要發生情形多為繼承先人祖業之情況，繼承人數經歷數代後，必有增無減，若當最初繼承共有關係尚未如此複雜時，應有部分之共同共有人就因內政部該要點的限制，而使整筆土地無法處分為有效利用，則日後經歷數代，繼承關係更趨複雜時，要得全體共同共有人之同意更是難上加難，若共同共有之應有部分比例又占整筆土地之二分之一以上，則即令依土地法第三十四條之一規定，該等應有部分所屬之整筆土地最後仍勢必產生無法處分之困境，而該整筆土地無法處分之困境卻可能只是因為數十位共同共有人中其中一人不同意，即可造成該困境，而該不同意之人若真按繼承比例去繼承該應有部分，卻可能只是整筆土地的數十分之一；內政部該要點，不但違反母法促進土地有效利用之精神，亦會對社會公共利益造成不利後果，顯然違背憲法第二十三條規定。

五、本件聲請人因確定判決引用內政部該要點而為聲請人敗訴判決，以致本件共有土地移轉登記無法履行，本件共有土地之實際共有人亦將與地政機關所登記之共有人有所不符，物權所具之公示性，亦將因此而無法展現，對社會經濟安全之危害可以想見，內政部該要點，除違反母法促進土地有效利用之精神外，亦使當事人間日後法律關係更趨複雜，增加人民不必要之訟累，產生不必要的社會經濟成本，危害社會經濟安全，此要點，限制人民憲法第十五條所保障之財產權，增加母法所未列之限制，顯已逾越憲法法

律保留之要件，亦逾越憲法第二十三條之必要程度，欠缺實質正當性，為此，爰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，並請宣告前述執行要點第十二點無效。

肆、關係文件之名稱及件數

- 一、內政部訂定之土地法第三十四條之一執行要點。
- 二、臺灣彰化地方法院八十五年度重訴更字第二號民事判決影本。
- 三、臺灣高等法院臺中分院八十六年度重上字第一三七號民事判決影本。
- 四、最高法院八十九年度臺上字第一九八三號民事判決影本。

謹 狀

司 法 院 公 鑒

具狀人：黃 0 添

代理人：吳 0 昌 律師

中 華 民 國 九 十 年 六 月 七 日

(附件四)

最高法院民事判決 八十九年度臺上字第一九八三號

上 訴 人 黃 0 添 (住略)

(送達代收人 吳0昌律師)

被 上 訴 人 林 0 全 (住略)

沈 0 慧 (原姓名沈0惠) 住同上

沈 0 雯 (住略)

沈 0 莉 (原姓名0富菁) 住同上

沈 0 一 住同上

上二人共同

法定代理人 劉 0 茹 住同上

被 上 訴 人 陳 0 銘 (住略)

陳 0 榮 (住略)

陳 0 吉 (住略)

林 陳 0 圭 (住略)
陳 0 妣 (住略)
游 0 強 (住略)
林 0 鑾 住同上
林 0 雄 (住略)
林 0 沛 (住略)
林 0 華 (住略)
林 0 鈞 (住略)
林 0 鈞 住同上
林 0 鈞 住同上
林 0 翔 住同上

上一人法定

代理人 劉 0 春 住同上
被上訴人 林 0 龍 住同上
詹 0 娟 住同上
詹 0 瑞 住同上
詹 呈 奇 住同上
詹 0 雄 住同上

上當事人間請求土地所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國八十七年十一月二日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（八十六年度重上字第一三七號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

本件上訴人主張：坐落彰化縣彰化市西勢子段 0 0 小段五七及五七之一地號土地，其中應有部分各七二分之二四，均係登記為被上訴人林 0 全、詹 0 瑞、詹 0 奇、詹 0 雄、詹 0 娟、陳 0 銘、陳 0 榮、陳 0 吉、林陳 0 圭、陳 0 妣及已死亡之林 0 露、林 0 蓋共同共有，均未辦理分別共有之登記。而林 0 露之繼承人林 0 鑾、林 0 雄、林 0 沛、林 0 華、林 0 龍、林 0 鈞、林 0 鈞、林 0 鈞、林 0 翔，及林

0 蓋之繼承人沈 0 惠、沈 0 雯、沈 0 菁、沈 0 一應分別就被繼承人林 0 露、林 0 蓋所遺系爭土地共同共有七二分之二四部分辦理繼承登記，業經第一審法院更審前判決確定。又坐落同小段五七之二地號土地，仍登記已死亡之林 0 梅應有部分七二之二四，其繼承人同為上開被上訴人，均未辦理繼承登記。其中林 0 露於民國八十二年一月二十一日將繼承上開三筆土地共同共有權利其中之五分之一（即三六 0 分之二四、合計面積 0 . 0 二八六公頃）其中之二十五坪（三筆土地合計即應有部分二一六 0 0 分之七 0）出賣予被上訴人游 0 強，被上訴人游 0 強於同日再以新臺幣（下同）一百萬元轉賣與伊。林 0 露另於八十二年七月二十二日將繼承三筆土地其中之三三 . 六坪即共同共有應有部分各二一六 0 0 分之九三（即合計 0 . 0 一一一公頃），以一百六十五萬元出賣與伊。被上訴人詹 0 雄則於八十二年一月二十一日將其繼承上開三筆土地共同共有七二分之二四中之五分之一中之四分之一即一四四 0 分之二四，合計面積 0 . 0 0 七一公頃即二一 . 四七坪，以八十六萬六千元賣予伊。被上訴人沈 0 惠、沈 0 雯、沈 0 菁、沈 0 一亦將繼承自林 0 蓋由林 0 梅所遺之系爭三筆土地共同共有七二分之二四中之五分之一中之四分之一即一四四 0 分之二四，合計面積 0 . 0 0 七一公頃即二一 . 四七坪，由四人之法定代理人劉 0 春（現已更名為劉 0 茹）以四百二十六萬五千元出賣予伊。被上訴人林 0 鑾、林 0 雄、林 0 鈞、林 0 鈞、林 0 鈞、林 0 翔、林 0 沛、林 0 華、林 0 龍、沈 0 惠、沈 0 雯、沈 0 菁、沈 0 一及詹 0 雄應將其所出賣之應有部分辦理所有權移轉登記與伊，伊並代位請求上開被上訴人向其餘共同共有之被上訴人辦理共同共有變更為分別共有之登記，且除被上訴人林位全外其餘被上訴人均同意變更，同意之共有人之應繼分已達三分之二，並有逾半數之共有人同意，已符合土地法第三十四條之一第一項之規定，得將共同共有物由共同共有變更為分別共有，予以有效之處分。上開出賣人應於辦理為分別共有登記後，再將其賣與伊之應有部分移轉登記與伊，被上訴人林 0 鑾、林 0 雄、林 0 沛、林 0 華、林 0 龍及林 0 鈞、林 0 鈞、林 0 鈞、林 0 翔並應將其賣予被上訴人游 0 強之應有部分二十五坪移轉登記與被上訴人游 0 強，再由被上訴

人游○強將之移轉登記與伊等情。爰求為命(一)游○強外其餘被上訴人將坐落彰化縣彰化市西勢子段○○小段五七地號建面積○·○七五七公頃及同小段五七之一地號建面積○·一五八四公頃土地各公同共有七二分之二四，均辦理分別共有登記為被上訴人林○鑾、林○雄、林○沛、林○華、林○龍應有部分各二一六○分之二四，被上訴人林○鈞、林○鈞、林○鈞、林○翔應有部分各二一六○分之六，被上訴人林○全應有部分三六○分之二四，被上訴人詹○瑞、詹○奇、詹○娟、詹○雄應有部分各一四四○分之二四，被上訴人陳○銘、陳○榮、陳○吉、林○陳○圭、陳○妣應有部分各一八○○分之二四，被上訴人沈○慧、沈○雯、沈○莉、沈○一應有部分各一四四○分之二四。(二)游○強外其餘被上訴人將其被繼承人林○梅所遺坐落彰化縣彰化市西勢子段○○小段五七之二地號建面積○·一九五四公頃土地應有部分七二分之二四，辦理繼承登記為被上訴人林○鑾、林○雄、林○沛、林○華、林○龍應有部分各二一六○分之二四，被上訴人林○鈞、林○鈞、林○鈞、林○翔應有部分各二一六○分之六，被上訴人林○全應有部分三六○分之二四，被上訴人詹○瑞、詹○奇、詹○娟、詹○雄應有部分各一四四○分之二四，被上訴人沈○一、陳○銘、陳○榮、陳○吉、林○陳○圭應有部分各一四四○分之二四之判決(請求辦理移轉登記部分，第一審更審前判決上訴人勝訴後，未據敗訴之被上訴人聲明不服，已告確定)。

被上訴人林○全則以：林○梅遺留者為彰化市西勢子段○○小段○○、○○之○及○○之○地號土地之應有部分七二分之二四，按應有部分權利之公同共有不適用土地法第三十四條之一第一項之規定，上訴人所請求者乃將應有部分權利之公同共有變更為分別共有，自不能依土地法第三十四條之一第一項處分，應依民法之規定經全體共有人同意始可。且依民法第一千一百五十一條規定，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為公同共有，將公同共有變更為分別共有登記，係終止公同共有之關係，須全體繼承人同意。訴訟上之認諾並非民法上處分之意思表示，不得以部分被上訴人之認諾，推論為處分之同意。劉○春為被上訴人沈○惠、沈○雯、沈○菁、沈

○一之法定代理人並非林○蓋之繼承人，無權利處分遺產，且父母須為子女之利益，始得處分子女之財產，劉○春何能代理上開被上訴人四人移轉登記系爭土地。繼承登記非須全體繼承人為之，繼承人間並無繼承登記請求權存在，上訴人不能代位其餘被上訴人請求繼承登記。又林○梅之繼承人林○露、詹○金、陳林○甘、林○蓋均已於三十五年四月二日拋棄繼承，其繼承人自不得再登記為系爭土地之共有人，更不得再將其應有部分移轉登記與他人等語，資為抗辯。

原審依審理之結果，以：上訴人主張坐落彰化市西勢子段○○小段五七及五七之一地號土地應有部分各七二分之二四，均登記為被上訴人林○全、詹○瑞、詹○奇、詹○雄、詹○娟、陳○銘、陳○榮、陳○吉、林陳○圭，陳○妣及已死亡之林○露、林○蓋共同共有，未辦理分別共有之登記，而林○露、林○蓋之繼承人應就其繼承林○露、林○蓋所遺系爭土地共同共有七二分之二四部分辦理繼承登記，業經第一審法院更審前判決確定。另坐落同小段五七之二地號土地，仍登記已死亡之林○海應有部分七二之二四，其繼承人同為上開被上訴人，均未辦理繼承登記。林○露於八十二年一月二十一日將繼承上開三筆土地共同共有七二分之二四其中之五分之一其中之二十五坪出賣予被上訴人游○強，游○強於同日再以一百萬元轉賣與上訴人。林○露另於八十二年七月二十二日將繼承上開三筆土地其中之三三·六坪即應有部分各二一六〇〇分之九三，以一百六十五萬元出賣與上訴人。被上訴人詹○雄則於八十二年一月二十一日將其繼承上開三筆土地共同共有七二分之二四中之應有部分五分之一中之四分之一即一四四〇分之二四，合計面積〇·〇〇七一公頃即二一·四七坪，以八十六萬六千元賣予上訴人。被上訴人沈○惠、沈○雯、沈○菁、沈○一亦將其繼承之系爭三筆土地共同共有七二分之二四中之應有部分五分之一中之四分之一即一四四〇分之二四，合計面積〇·〇〇七一公頃即二一·四七坪，由四人之法定代理人劉○春以四百二十六萬五千元出賣予上訴人等情，有戶籍謄本、土地登記簿謄本、買賣契約書為證（重訴字卷第一宗十至六五、八五至九一、一四九至一六二頁、重上字第一三七號卷第一宗

一二一、一二二頁），復為被上訴人所不爭執，固堪信為真實。惟按土地法第三十四條之一第一項，係就數人共有土地或建築物，而為處分、變更或設定負擔時，所為之規定。故於共同共有之情形，亦僅於數人共同共有土地或建築物時，始得依同條第五項準用第一項之規定，數人如就土地或建築物之應有部分有共同共有權利時，自無準用該條第一項規定之餘地。此由內政部七十七年八月十八日臺內地字第六二一七六七號函修正之「土地法第三十四條之一執行要點」第十二點規定：「分別共有土地或建物之應有部分為數人所共同共有，共同有人就該應有部分為處分、變更或設定負擔，無本法條第一項之適用。」益為明瞭（內政部另於八十三年一月二十四日修正上開執行要點第八、九點，原第十二點並未修正）。準此，於共同共有之情形，僅於數人共同共有土地或建築物時，始得依同條第五項準用第一項之規定，數人如就土地或建築物之應有部分有共同共有權利時，尚無準用該第一項規定之餘地。本件乃就土地應有部分有共同共有權利，依上述說明，自無依該條第五項準用第一項之餘地甚明，上訴人請求就游0強外其餘被上訴人共同共有之權利依土地法第三十四條之一第五項準用同條第一項之規定，為分別共有之登記，自難准許。上訴人雖舉出內政部八十一年三月十七日臺內字第八一七一七00號函為證，認該項見解已變更云云。惟由該八一七一七00號函所載內容（重上字第一三七號卷第二宗三三頁），足見該函係就土地權利全部經辦妥共同共有之情形而言，與本件係就土地或建築物之應有部分有共同共有之權利者並不相同，上訴人此部分主張自非可取。爰維持第一審所為上訴人敗訴之更審判決，駁回其上訴。上訴論旨，就游0強外其餘被上訴人部分，原審取捨證據、認定事實之職權行使，指摘原判決不當，求予廢棄，非有理由。又本件上訴人對被上訴人游0強起訴請求辦理移轉登記部分，經第一審判決上訴人勝訴（八十三年度重訴字第四八號）後，游0強並未聲明不服，此部分業已確定。游0強外其餘被上訴人不服前開第一審判決其中關於命辦理分別共有登記及繼承登記部分，提起上訴，臺灣高等法院臺中分院八十四年度重上字第一00號第二審判決，就該上訴部分廢棄發回第一審法院，亦未包括被上

訴人游O強部分。第一審法院八十五年度重訴更字第二號更審判決，又依上訴人之請求，將游O強列為被告，並於判決主文論知駁回原告之訴，上訴人不服提起上訴後，原審更就被上訴人游O強部分，判決駁回上訴人之上訴。原審就第一審更審前判決游O強敗訴確定部分，再為判決，固有未合，惟原審就此部分既維持第一審所為上訴人敗訴之更審判決，駁回上訴人之上訴，其結論尚無二致，原判決此部分仍應予維持。上訴論旨，指摘原判決此部分不當，求予廢棄，亦非有理由。

據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第四百八十一條、第四百四十九條第一項、第二項、第七十八條，判決如主文。

中 華 民 國 八 十 九 年 八 月 二 十 五 日
(本件聲請書其餘附件略)