憲法法庭 114 年憲裁字第 76 號裁定不同意見書

陳忠五大法官提出

謝銘洋大法官加入

尤伯祥大法官加入

本件涉及土地登記法令有關申請建物所有權第一次登記須檢附使用執照之規定，對於已具備時效取得他人未登記建物所有權要件之占有人，就其申請登記為建物所有人所為之法令限制，是否過度侵害其財產權，而與憲法保障人民財產權之意旨有違。

多數意見認為本件應不受理。本席難以贊同。爰提出不同意見書。

一、受理要件

聲請人（及其被繼承人）為基於合建契約提供土地建造建物之基地所有人，於建物興建完成後獲分配取得系爭建物之占有迄今。聲請人主張，系爭建物起造人（即合建契約之他方當事人）因未及申辦領取使用執照即死亡，其繼承人又拒絕配合申辦領取使用執照事宜，致系爭建物迄未辦理建物所有權第一次登記而成為未登記之不動產，惟其以所有之意思，和平、公然、繼續占有系爭建物已逾 20 年，符合民法第 769 條時效取得他人未登記不動產之要件，故依時效取得地

上權登記審查要點第 16 點準用同審查要點其他規定，申請辦理時效取得系爭建物所有權第一次登記。

至於聲請人（或其被繼承人）是否因系爭建物興建完成而得以「出資建築」為由原始取得系爭建物所有權，係別一問題，不在本件審查範圍。

本件屬 111 年 1 月 4 日憲法訴訟法修正施行前已繫屬而尚未終結之聲請案。依現行憲法訴訟法第 90 條第 1 項規定，本件受理與否，應適用修正施行前即司法院大法官審理案件法第 5 條第 1 項第 2 款之規定。亦即：人民須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者，始得聲請解釋憲法。

因此，本件聲請人僅得聲請法規範憲法審查，不得聲請裁判憲法審查。

綜觀聲請書所載，不易辨明聲請人聲請審查者，究為法規範憲法審查，或為裁判憲法審查，或二者皆是。惟聲請書一再指述，確定終局判決（即最高行政法院 109 年度上字第 86 號判決）未適用時效取得地上權登記審查要點相關規定，卻適用土地登記規則第 78 條、第 79 條第 1 項及地籍測量實施規則第 259 條等規定，將建物第一次測量及檢附使用執照規定植入時效取得登記制度中，使得非建物起造人，而且客觀上無從依法辦理取得使用執照之聲請人，無法依時效取得地上權登記審查要點及其他土地登記法令規定，申請登記為

系爭建物所有人。

整體觀察聲請書意旨，可認為聲請人質疑土地登記規則第 78 條、第 79 條第 1 項及地籍測量實施規則第 259 條等規定，未區別登記申請人未能依法辦理取得使用執照之原因，針對已具備時效取得要件之建物占有人，未設例外或限制，一概要求須檢附使用執照，始得以時效取得為原因申請辦理建物所有權第一次登記，無異使時效取得制度形同虛設，侵害其受憲法第 15 條保障之財產權等，仍可從寬認定聲請人已具體指明確定終局裁判所適用之上開土地登記規則及地籍測量實施規則等規定，有牴觸憲法之疑義。

二、受理價值

本件爭議問題，攸關人民基本權利，具有憲法上重要性。

時效取得所有權制度，現行民法區分占有物為動產或不動產，而異其法律效果。動產部分，具備時效取得動產所有權要件者，依法、即時、當然取得所有權（民法第 768 條、第 768 條之 1 參照）。不動產部分，具備時效取得不動產所有權要件者，並非依法、即時、當然取得所有權，而係得請求登記為所有人而已，尚須依土地登記法令相關規定辦理完成所有權登記後，始取得所有權（民法第 769 條、第 770 條參照）。上開規定，準用於所有權以外其他財產權之取得時效（民法第 772 條參照）。

從而，不動產取得時效要件具備後，占有人之法律地位，

僅為「得請求登記為不動產權利人」。此一「登記請求權」，性質為何，值得探究。司法院釋字第 291 號解釋強調：「取得時效制度，係為公益而設，依此制度取得之財產權應為憲法所保障」。司法院釋字第 451 號解釋，再度重申此旨。

上開解釋所稱憲法保障之「財產權」，非指占有人依土地登記法令相關規定辦理完成所有權或其他財產權登記後取得之「所有權或財產權」本身，而係指占有人尚未辦理完成登記前，對於登記主管機關或對於包括原所有人或財產權人在內之其他私人，得主張或享有之程序或實體保障。

然而，此一憲法保障之財產權（登記請求權），卻不斷遭遇來自土地登記法令（如土地登記規則、地籍測量實施規則、時效取得地上權登記審查要點等相關規定），或法院實務見解（如最高法院 69 年度第 5 次民事庭會議決議、80 年度第 2 次民事庭會議決議等），在權利實現程序或權利內容保護上之諸多限制，而屢屢發生是否違憲之疑義。

司法院釋字第 291 號解釋指出：上開審查要點要求占有人提出合法建物證明文件始得辦理時效取得地上權登記，與憲法保障人民財產權之意旨不符。

司法院釋字第 350 號解釋指出：上開審查要點要求占有人申請時效取得地上權登記時，應填明土地所有人現在住址及登訪簿所載住址等事項，於占有人能確實證明客觀上有不能查明所有人或管理人姓名、住址之情形，卻因而無法完成地上權登記者，即與憲法保障人民財產權之意旨有違。

司法院釋字第 408 號解釋指出：上開審查要點規定占有人占有之土地屬耕地者，縱已具備時效取得地上權之要件，仍不得申請時效取得地上權登記，與憲法保障人民財產權之意旨，尚無牴觸。

司法院釋字第 451 號解釋指出：上開審查要點規定共有人不得就共有土地申請時效取得地上權登記，有違憲法保障人民財產權之本旨。

本件爭議問題，涉及建物占有人申請登記為建物所有人時，遭遇土地登記規則及地籍測量實施規則相關規定限制之問題。此項問題，固然與土地占有人申請登記為地上權人時，遭遇上開審查要點相關規定限制之問題不盡相同，但法律原理原則與價值取捨判斷上，具有共通性，有必要在司法院釋字第 291 號、第 350 號、第 408 號、第 451 號解釋累積之基礎上，繼續進一步闡述釐清。

現行民法就不動產所有權或其他財產權取得時效之法律效果，未採「依法、當然、即時取得權利」之規範模式，而採「得請求登記為權利人」之規範模式。其立法政策選擇，固然應予尊重。惟所謂「得請求登記為權利人」，其規範意旨，不在矮化占有人之法律地位，降低其應受保護之程度，而在藉由登記制度，表彰其權利存在，使真實權利狀態與登記內容名實相符，並促進財產權之自由處分，確保交易安全。

因此，為具體落實憲法保障人民財產權之意旨，應充分發揮登記制度事前預防紛爭、確保交易安全之功能，盡可能

減少權利登記程序上不必要之限制，促使占有人儘速完成權利登記。

以本件所涉爭議問題而言，非建物起造人，而且客觀上無從依法辦理取得使用執照之建物占有人，如得以儘速請求登記為建物所有人，攸關其利益重大。例如，其基於已登記建物所有人地位所生之物上請求權，不罹於時效而消滅（司法院釋字第 107 號、第 164 號解釋參照）；其得自由處分建物，使之流通進入市場，提升建物交換價值（民法第 758 條、第 759 條參照）等。

誠然，土地登記法令有關申請建物所有權第一次登記時須檢附使用執照等規定，有其維護公共安全、交通、衛生或增進市容觀瞻等建築管理目的。經由登記制度管制建物，以追求實現公共安全等公共利益，其目的固屬正當。惟建物管制手段眾多，應以建築管理法令規定為主。以土地登記法令規定作為建物管制手段，是否必以檢附建物占有人客觀上無從依法辦理取得之使用執照為必要，否則一概拒絕受理取得時效登記？有無其他手段可資替代（如以其他文件取代使用執照，或受理登記但註記未合法領取使用執照等）？

實則，未領取使用執照之建物，縱違反建築管理法令規定而為不合法建物，除非依法即刻將之拆除，否則建物客觀上存在，足以滿足人類社會生活需要，即使未經登記，仍得為所有權之客體，亦得為時效取得之客體。一概拒絕受理取得時效登記，嚴重影響取得時效人經由登記表彰其權利存在

之利益，亦嚴重影響其經由登記自由處分其建物之利益，卻仍不影響建物客觀上存在，而且有礙公共安全、交通、衛生或市容觀瞻之事實！

綜上，登記制度作為建物管制之手段，與作為保護時效取得人利益之手段間，應平衡兼顧。單純基於建物管理目的，而以登記須檢附使用執照為手段，據以剝奪占有人時效取得未登記建物所有權之可能，是否架空民法建物所有權時效取得制度，使該制度形同虛設，而與憲法保障人民財產權之意旨有違？值得思考。

本件爭議，突顯上開問題，具有受理價值。