

台灣土地及農業問題資料
中國地政研究所叢刊 蕭 鈺 主編

台灣建築改良物登記之研究
不動產服務制度之研究

陳櫻鶯

謝吉欽

撰 撰

成文出版社有限公司印行

中國地政研究所所長

蕭鐸主編

臺灣土地及農業問題資料

陳櫻鶯

撰

台灣建築改良物登記之研究

謝吉欽

撰

不動產服務制度之研究

成文出版社有限公司印行

「臺灣土地及農業問題資料」總序

蕭序

中國地政研究所曾編行「民國二十年代中國大陸土地問題資料」三百四十四種（精裝二百冊）又製作「民國二十及三十年代土地及經濟農業、水利等問題資料」微片六百餘種，統係由美國資料中心委由臺灣成文出版社發行。自此中國大陸淪陷前之基本經濟資料，可謂齊備。自民國三十九年，中央政府正式遷臺而後，即在臺發動土地改革，以為復興基礎，歷今三十年來經濟發展迅速，蔚為亞洲第二位之經濟大國，其所以致此之由，識者均知其基因；在于善用「地力」與「人力」。即第一級生產層面之基礎純厚，而政策適當也。此三十年來，本所研究員生致力于此層面之探討，其所為之調查、分析、研究，而得有各個問題之結論者，除教授所主領之研究報告另有專篇外，尚有研究論文百數十種。今又編為「臺灣土地及農業問題資料」，仍由成文出版社印行，可視為前述

大陸資料之續篇，亦即為世人所羨稱之「臺灣土地改革」與「農業發展」之第一手資料也。或亦足為他年復國之印證乎，是為序。

論文提要

地政機關辦理產權登記是包含土地登記及建築改良物登記，而登記業務一向偏重于土地之登記，至建物登記案件，過去因在登記業務中所占比重較小，登記機關一直就比照土地登記之程序處理。我國建物登記迄今既無一個有系統的制度，也無一套完整的法律可以遵循，關於建物登記問題亦缺乏完整之完整整撰述，只在討論土地登記問題時，于文中隨筆輕描淡寫而過。近年來人口增加甚速，房屋遞增，而占有使用建物之權利關係益趨複雜，以致現在建物登記業務逐漸繁雜，若僅比照土地登記程序處理建物登記案件，有許多困難無法解決。建物登記如不單獨建立一套制度，制訂完整的法律，地政機關必面臨無限的困擾。筆者有鑑于此乃著手撰寫本論文。茲將本論文要點分述于下：

(一)建物之意義：地政機關辦理建物登記，所稱之建物，應是定着于土地上或地面下，具有頂蓋、樑柱及牆壁、並能供某種使用之建造物。

(二)建物之種類與構造：建物之種類很多，依「統一規定平面圖測繪辦法」中所列，有住宅等十一種之多，是依建物使用之用途來分類的。在同法中依建物主體之構造區分，列有鋼骨造等九種。

(三)建物之面積與單位之決定：建物面積係以建物所有權界線所包圍之範圍計算，如有外牆，則以外牆之外線所包圍之水平投影面積計算之。過去建號是按棟編號，但是現在許多區分建物却在同一棟建物內要求編上數個建號，故應視區分之單位或權利人數來作建物單位計數之標準。

四台灣建物登記之沿革：分日據時期、光復後以至民國五十七年及五十八年以來實施之建物登記革新三個階段說明之。

(五)建物平面圖位置圖之測繪：凡是合法建物因新建、增建改建、分割及申請建物總登記時，均需向地政機關申請建物勘測或複丈，其聲請文件經地政機關審查無誤即派員勘測，並予繪製平面圖與位置圖，將勘測或複丈成果通知申請人。目前地政機關所保存之建物位置圖均為各棟建物之位置圖，無法了解一大地段內之建物分佈情形，今後似應將同一地段內之建物位置圖套繪在地籍圖上，以得完整之建物圖籍。又建號之編訂若能配合地號，必可便於了解土地之利用情形及建物之多寡。

(六)建物總登記：台灣現行之建物總登記與土地法所規定者有異，係非強制性之登記，故非全面性辦理總登記，其性質實屬第一次登記。聲請建物總登記需先聲請建物勘測，經勘測後再依據勘測成果通知書及其他應繳文書聲請登記，經審查無訛即予公告，公告期滿如無異

之提出即登報。公告期間兩個月稍嫌冗長，現土地登記條例草案已修改為一個月。

(四)建物權利變更登記：建物經總登記之後若有權利變更之情事，應在一個月之內聲請登記，逾期將受處罰。聲請人依聲請登記之原因而繼續之文件，經登記機關審查無誤，即登簿，並發狀，或註銷原狀。

(五)建物他項權利登記：建物他項權利只有抵押權與典權兩種。建物他項權利應自權利設定之日起一個月內聲請他項權利設定登記。如果建物他項權利發生移轉或權利內容變更時，亦應聲請建物他項權利變更登記。

(六)建物之其他登記：(1)預告登記：係為保全第三人建物權利之請求權，經法院假處分或建物權利人同意而為之暫時登記。(2)異議登記：權利關係人因登記原因有無效或撤銷之事實，向法院提起訴訟，經假處分或登記名義人之同意，向主管登記機關提出異議而為之登記。(3)查封登記：查封登記屬於預告登記之一種，建物一經法院查封，債務人即喪失其處分權利。法院執行查封與登記機關辦理登記係各行其事，故應加強兩者間之聯繫與配合，以防止欺詐行為及保障產權。

(七)高層建物之登記：近年高層建物不斷增加，登記機關對此種建物之登記每感複雜而困難，無論是在建物之權屬方面、土地方面、測繪方面及登記方面均發生許多問題，難以解決。

。吾人若研究數人共有之高層建物其內部之權利關係，可知其內含有若干獨立的單獨所有權以及共有權，此種所有權之形態屬于互有而不可分割的。關於數人擁有一棟建物之有關法律規定，筆者舉瑞士民法之樓房分層所有權，及日本區分所有建物法律以與我國民法關於區分建物之規定加以比較。我國法律關於區分建物之規定過于簡單而不明確，須有一詳細的規定，以應需要。區分所有高層建物之共有部分應登記為公同共有，但其區分之各專有部分若有處分時，其共有之應有部分應隨同其處分。高層建物內各區分所有人應組織共有人會議，並選舉一管理人，專司共有部分之事項，並登記于登記簿內，以為各共有人間之約束。

(四) 結論與建議：(1) 應速單獨制訂建物登記之法律，或在土地登記條例中另訂完整的建物登記條文。(2) 應辦理全面性建物總登記，以建立完善的地籍資料，加強地籍管理。(3) 地政機關就有關之登記業務應與工務、建設、財稅等機關密切協調與聯繫，以提高行政效率及登記便民。(4) 由於不動產租賃權不能登記，不肖之徒乃利用法律之漏洞阻撓抵押權之實行，妨害不動產資金之融通，如果建物及土地租賃權可以登記將可解決此種問題。所以不動產租賃權登記之可行性，應即進行研究。

台灣建築改良物登記之研究

目錄

第一章 緒論

第一節 建物之定義及其認定

第二節 建物之種類與構造

一 建物之種類

二 建物之構造

第三節 建物之面積與單位之決定

一 建物之面積

二 建物單位之決定

第四節 台灣建物登記之沿革

一 日據時期之建物登記

二 光復後之建物登記

三 民國五十八年以來之建物登記革新

第二章 建物平面圖與位置圖之附繪

第一節 概說

一 建物平面圖與位置圖測繪之法令依據

二 辦理機關

三 申請勘測原因

四 測繪之對象

第二節 建物平面圖與位置圖測繪之程序

一 聲請

二 審查

三 描圖與繪圖

四 勘測

五 編號

六 製圖

七 計算面積

八 勘測（或複丈）成果通知

九 造冊歸檔

第三節 建物平面圖位置圖測繪之方法

一 建物之勘測方法

二 建物之毀滅方法

三 計算面積之方法

第四節 建議

一 建物位置圖套繪地籍圖以明瞭已有建物之分佈情形

二 建號之編訂配合地號

第三章 建物總登記

第一節 聲請

一 申請建物勘測

二 申請登記

第二節 審查與公告

一 審查

二 公告

第三節 登簿

第四節 敘狀

第四章 建物權利變更登記

第一節 建物權利變更之種類

第二節 聲請人、聲請期限及處罰

第三節 應繳文件

第四節 審查

第五節 登簿與發狀或註銷

第五章 建物他項權利登記及其他登記

第一節 建物他項權利登記

第二節 建物其他登記

第六章 高層建物之登記

第一節 高層建物帶來的問題

一 權屬方面

二 土地方面

三 測繪方面

四 登記方面

第二節 高層建築物內部之權利關係

第三節 瑞士、日本與我國有關法律規定之比較

一 瑞士民法之規定

「日本」有關建築物區分所有等之法律」之規定

三 我國民法之規定

第四節 有關區分所有高層建築物共有部份之討論

一 區分所有高層建築物共有部份之登記

二 共有人對於共有部份之權利與義務

三 建立區分所有人（共有人）之組織

第七章 結論與建議

一 單獨制訂或明確補充有關建築物登記之法律

二 辦理全面性建物登記

三 加強地政機關與工務財稅機關之協調與聯繫

四 不動產租賃權登記之可行性

第一章 緒論

第一節 建物之定義及其認定

土地法第三十七條規定「土地登記，謂土地及其建築改良物之所有權與他項權利之登記。」可知土地登記包含土地建築改良物之登記。但是建築改良物之定義如何？如何認定之？是否一切在土地所施之建築改良物均可登記？却無明文規定。我們對此僅能從其他的法律規定來推論探討。

建築改良物亦屬不動產，依民法第六十六條規定：「稱不動產者，謂土地及其定着物。」可知建築改良物為土地之定着物。所謂定着物，依社會經濟觀念，認為係與土地有相獨立之價值者，亦即非構成土地之成分。而所謂「定著」者，應是繼續的，固定的附著于土地，而所謂附著于土地者，當是該定着物直接與土地接觸，亦即定着物與土地為物理上之結合者，雖於土地之上方固著不動，但底部未與土地直接接觸者應不視為定着物。又暫時的固著于土地，或可隨時搬動者，即不能構成為土地定着物。

建築法第四條對建築物有一具體之規定，其又如下：「本法所稱建築物，為定著于土地上或地面下具有頂蓋，傑住或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物。」由此一條文可知建築物為一種構造物或雜項工作物，所謂雜項工作物，依建築法第七條規定：「為營業場、水塔、瞭望台、廣告牌、散裝倉、廣播塔、煙囪、圍牆、駁嵌及挖填土石方等工程

。「構造物或雜項工作物不但固着於地面上，即固着于地面下者亦認為是建築物，如地下室等即是。構造物或雜項工作物必須具有頂蓋，樑柱或牆壁，則具有頂蓋及樑柱，或頂蓋與牆壁者，均稱建築物。沒有牆壁而只有支柱與頂蓋者，依一般社會觀念，均視之為工作物，以地政機關之立場，是否須登記之？依建築法第八條規定：「本法所稱建築物之主要構造，為基礎，主要樑柱，承重牆壁，樓地板及屋頂之構造。」換言之建築物之構造最基本的就需要有基礎，主要樑柱，承重牆壁，樓地板及屋頂。則若只有基礎，樑柱與屋頂，如涼亭等，似無登記之必要，則不應視為「建築改良物」。因其所占面積不大，價值亦小，似無單獨予以登記之必要。而只有具有頂蓋與四邊牆壁者即可構成建築物。此外具有頂蓋及牆垣之建築物需供某種用途之使用，始能發生物的價值之效用。建築物之使用分為供個人或供公眾使用。所謂供公眾使用之建築物，依建築法第五條規定，為供公眾工作、營業、居住、遊覽、娛樂及其他供公眾使用之建築物。

綜上所述，建築物為一種建築物，需具備以下三個要件：

1. 繼續而固定地附着于地面上或地面下。
2. 具有頂蓋及四周牆壁。
3. 供某種用途之使用。

因此，我們可簡要的爲建築改良物下一個定義：建築改良物者，定著于地面之上下具有頂蓋及牆壁，並供某種用途使用之建造物。

以此一定義，我們可認定那些建造物應視爲建物，那些不視爲建物，我們可列舉某些特殊之建造物來討論：

(1) 地下停車場及地下街之建造物——只要它們具有頂蓋及牆壁，雖附着于地面下，仍視爲建物。

(2) 體育館、棒球場及露天音樂會場等，其觀衆席，有的上方建有屋頂，則有屋頂之部份，應視爲建物。

(3) 停車場，貨物起卸場若有屋頂，內只有四周之支柱，本不應視爲建物，但若其上方建有房屋，供居住，置物或營業用者，則有房屋之部份應視爲建物。

(4) 預鑄房屋，內有地基固着于土地，又有牆壁屋頂，雖然建造之方式與一般方式不同，以其建築材料，形式均與一般房屋異，故可推定是建物。

(5) 圍籬及農耕用之溫室設施等，因其耐用年限較短，似欠缺建物永續性之條件，應視爲非永久性之建物。

(6) 容易搬運之售票亭，入場券售票亭，因無建物之基礎固着于土地，又可以隨意搬運，故

不應視為建物。

(7) 石油公司加油站之加油亭，只有一根支柱與屋頂，因無牆壁，雖固着于土地，仍不能構成建物。

(8) 浮船上之建造物，有供營業有供居住用者，具有屋頂牆壁，但只固着于船上，並未與土地直接接觸，又可隨時移動，不視為建物，但如果此種船支永久固定地附着于岸邊者，因與土地仍有接觸，似仍應視為建物。

(9) 瓦斯槽、石油槽、給水槽等，似其建築材料構造與一般建物無異，只有形狀不同，是否視為建物？此應以其是否有「基礎」即地基來決定是否建物。如果未挖地基，但接將石油槽放置在地上者，即不能算為固着于土地。

以上只是以筆者淺識推論者，其正確性仍需斟酌，而要進一步之研究則仍有待更多的專家學者共同分析討論。

第二節 建物之種類與構造

壹、建物之種類：

建物之種類很多，因由許多立場來區分，如以其用途來區分，以其權屬來區分，以其是否合法來區分等，可分述於下：