

更正 撤銷 塗銷 登記實務 (含地籍清理)

111年9月7日

台中市雅潭地政事務所

壹、職權調查與事實認定

一、強化實體權利審查作業

(一) 學校財團法人(財團法人私立學校)及所屬私立大專校院所有不動產之處分及設定負擔，應依私立學校法第49條規定，經**教育部同意**後始得辦理。(臺北市政府地政局 111.1.7 北市地登字第 1116000569 號函)

※教育部 110.12.27 臺教技(二)字第 1100176588 號函直轄市及縣市政府

主旨：學校財團法人(財團法人私立學校)及所屬私立大專校院所有不動產之處分及設定負擔，應依私立學校法第49條規定，經本部同意後始得辦理。

說明：

一、查私立學校法第49條第1項規定：「學校法人就不動產之處分或設定負擔，應經董事會之決議，並報經學校主管機關核轉法人主管機關核准後辦理。」，次查同法第3條規定：「學校法人所設為私立專科以上學校，以本部為法人主管機關」，合先敘明。

二、學校財團法人(財團法人私立學校)及所屬私立大專校院所有不動產之處分及設定負擔，應經本部核准後，始得辦理。爰請貴府轉知地政業管單位及所轄地政事務所配合辦理。

(二) 為避免詐欺集團偽冒所有權人及債權人，取得法院核發之調解筆錄後，由調解筆錄所載權利人持憑該調解筆錄單獨向地政事務所申請調解移轉登記等偽冒案件發生，請**登記機關確依本函說明三辦理**，落實防偽機制，以守護民眾不動產財產權益。

※內政部 109.9.21 台內地字第 1090265121 號函臺灣基隆地方檢察署

主旨：貴檢察署函為地政機關現今是否仍得由單方當事人持法院調解筆錄辦理土地所有權移轉登記疑義案。

說明：

二、土地登記規則第12條及第27條第4款規定，登記原因證明文件為依法與法院確定判決有同一效力者，申辦登記時，得由權利人單獨申請之。次按命被告(義務人)辦理土地所有權移轉登記之判決，係命其為一定意思表示之執行名義，依強制執行法第130條規定，視為自判決確定時已為其意思表示。故債權人(權利人)即得持該等文件單獨申辦登記(司法院秘書長75年11月24日秘台廳(一)字第01813號函參照)。是登記原因證明文件為法院調解筆錄者，得由權利人單獨申請登記。

三、查109年3月報載詐欺集團偽冒所有權人及債權人，取得法院核發之調解筆錄後，由調解筆錄所載權利人持憑該調解筆錄單獨向地政事務所申請調解移轉登記1事，為避免類此案件發生，茲就地政機關受理調解移轉登記提出相關因應防範措施，以提升防偽效能，共同守護民眾不動產財產權益：

1. 擴增「地籍異動即時通」服務範圍：本部已於109年5月6日將「調解移轉」登記類型納入「地籍異動即時通」服務範圍，讓民眾在申請「即時通」服務後，名下已登記的不動產只要遇有申請調解移轉、買賣、拍賣等登記案件，轄區地政事務所即會在登記案件「收件」、「異動完成」時，以手機簡訊或電子郵件通知，使所有權人能夠即時知悉及因應處理

2. 落實權利書狀註銷通知程序：未能繳附原權利書狀之申請案件，審查人員應注意 審查其原因證明文件，必要時應調閱原案或登記簿，或向權利利害關係人、原文件核發機關查證。於公告原權利書狀註銷時，地政事務所應同時以登記名義人之申請案載住所、登記簿登記住所併同通知(加強防範偽造土地登記證明文件注意事項第 6 點規定參照)
 3. 落實橫向聯繫作業：直轄市、縣(市)地政機關應加強與登記名義人、地政士、戶政、稅捐等機關進行防偽作業之聯繫、交流；受理跨所收辦登記案件者，於遇有疑義時，應速與管轄登記機關聯繫，加強民眾防偽方法之宣導，並鼓勵民眾申辦 地籍異動即時通(加強防範偽造土地登記證明文件注意事項第 10 點規定參照)。
- 四、副本抄陳司法院，查該報載偽冒事件似涉法院未能詳查核對調解聲請當事人身分(例如本案是否為原所有權登記名義人)部分，建議大院卓酌研處各法院強化核對當事人身分機制，以減少偽冒詐欺犯罪行為之發生。
- 五、副本抄送各直轄市政府地政局、縣(市)政府，請轉知所屬土地登記機關依說明三辦理。……

(三) 加強防範偽造土地登記證明文件注意事項

內政部 110.12.15 台內地字第 1100266791 號令修正
發布第 4 點、第 6 點、第 7 點、第 10 點

◆ 第 7 點

權利書狀補給登記之通知依行政程序法送達規定辦理之。但其應受送達人以登記名義人本人，或其法定代理人、代表人、管理人或指定之代收人為限。前項通知之送達處所有下列各款情形者，應以登記名義人其他相關住所併同通知：

1. 送達登記名義人之住所與登記簿登記住所不同者。
2. 送達登記名義人之居所、事務所、營業所、就業處所或法定代理人、指定代收人處所與登記名義人之申請案載住所、登記簿登記住所不同者。
3. 登記名義人最近一次於戶政機關辦竣變更前之住所與送達處所不同者。

前二項通知郵件封面應載明「不得改投或改寄」及「本郵件僅限收件人拆封，如非收件人無故擅自拆封，需自負相關法律責任」。

◆ 第 10 點

直轄市、縣(市)地政機關應加強與登記名義人、地政士、戶政、稅捐、法院、外交部等機關進行防偽作業之聯繫、交流；受理跨直轄市、縣(市)、跨所收辦登記案件者，於遇有疑義時，應速與管轄登記機關聯繫，加強民眾防偽方法之宣導，並鼓勵民眾申辦地籍異動即時通。

二、程序 Vs 實體 (實體重於程序)

(一) 程序明確，有助審查作業

1. 地籍紀事明確

法院依民事訴訟法第 606 條規定，禁止禁治產(改為受監護宣告)人所有不動產未經法定監護人同意所為之讓與設定及其他一切處分行為，申請人持憑法院民事裁定書申請登記，登記機關得將禁治產(受監護宣告)情形加註於所有權部備考欄。

(內政部 85.7.22 台內地字第 8580297 號函)

2. 為保障不動產交易安全，請轉知所屬會員協助提醒民眾，經我駐外館處驗證之海外授權書勿自行增修塗改其內容。

(內政部 110.11.11 台內地字第 1100266409 號函中華民國地政士公會全國聯合會)

邇來發現多起地政士代理申辦登記案件，檢附之海外授權書涉及偽(變)造情事，究其原因，多係授權人自行增修塗改授權書內容，而恐觸犯刑法偽(變)造公文書等罪；為避免類似情形發生，保障不動產交易安全，爰請地政士於代理民眾申辦登記等案件時，除協助向民眾說明辦理海外授權書內容相關注意事項外，並提醒勿有嗣後自行增修塗改內容情事。

3. 案例討論 (附繳文件)

公司處分不動產案件檢附之公司設立(變更)登記事項卡正本及影本或載有公司及其負責人印鑑章之部分抄錄本影本，其尺寸比例可否以縮版影印方式附案？

解：為確認義務人處分不動產真意，務必按原版尺寸影印檢附。

(二) 發現事實，職權主動審查

登記名義人(即受輔助宣告之人)為不動產之處分、設定負擔、買賣、遺產分割、遺贈、拋棄繼承權或其他相關權利等申辦登記，登記審查人員知悉登記名義人為受輔助宣告之人時，應要求依土地登記規則第44條規定檢附輔助人同意之相關文件。(民法第15條之2；

內政部 99.8.19 內授中辦地字第 0990049230 號函)

(三) 買賣案義務人伍○、許○(未成年人)、許□(未成年人)3人共同共有本市○區○段四小段 276、283 地號土地及其上同段同小段 3515 建號建物，因義務人3人現居於香港，前於 109 年 12 月 8 日於臺北經濟文化辦事處(香港)授權被授權人陳○辦理繼承、出售、出租…等事項，然該授權書之房地標示及權利範圍欄位僅載明本案建物門牌及其權利範圍，而未一併記載本案申辦買賣移轉之土地與其權利範圍，該授權內容與民法第 534 條及土地登記規則第 38 條有關特別授權規定欠符，能否依公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定併同本案土地辦理買賣移轉致生疑義。

(臺北市政府地政局 110.12.24 北市地登字第 1106032467 號函送本局簡化各地政事務所請示案件處理研討會 110.12.21 會議紀錄)

結論：

2. 按「受任人受概括委任者，得為委任人為一切行為。但為左列行為，須有特別之授權：一、不動產之出賣或設定負擔。…」為民法第 534 條所明定，又內政部 67.4.18 台內地字第 785229 號函略以：「…授權出售不動產時授權書應列明該不動產之座落及地號，始為特別授權；授權書如僅敘明『授權辦理不動產之出售及有關一切及行為』字樣，應認為概括授權…」，前開內政部函釋所指授權書內容為未敘明不動產標的字樣者，應認為概括授權，惟本案授權書房地標示及權利範圍尚載有「臺北市○區○路 131 號 7 樓之 3 全部權利範圍」之不動產標的及權利範圍，又「專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。」為公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項所明定，義務人

所有標的如已於本次買賣登記中全部移轉，案附授權書標示欠缺處，應可由授權人補附親自簽名之說明文件提供地政事務所確認當事人真意，酌情受理。

三、事實真相與證據認定

(一) 各國立法例大都採職權調查原則，本法亦採之。行政機關應依職權認定事實，故應依職權認定事實必要之一切證據，並決定調查種類、範圍、順序及方法，不受當事人主張之拘束，但為發現真實及確保當事人之權益，於行政程序中，當事人亦得自行提出證據或向行政機關申請調查事實及證據，俾能促使行政機關注意調查與待證事實有關連之一切證據。

(行政程序法立法要點第9點、行政程序法第36條、第37條)

(二) 行政機關為處分或其它行政行為，應斟酌全部陳述與調查事實及證據結果，依論理及經驗法則判斷事實之真偽，並將其決定及理由告知當事人。

(行政程序法第43條採證法則 - 推定事實)

(三) 按行政程序法第36條、第37條、第40條規定對於行政機關依職權或依申請作成行政決定前之調查證據、認定事實，係採職權調查主義，應依各種合法取得之證據資料認定事實、作成行政決定。至行政機關依職權調查之範圍，應視個案適用之法規客觀認定。行政機關對於應依職權調查之事實，負有概括調查義務。此項調查義務，以事實調查必要性為前提，故行政機關已公布或已周知之事實、同一程序業經充分調查之事實、與行政決定無關之事實等，均無調查之必要，行政機關不負調查義務。基於職權調查主義，調查事實所必要之證據方法，由行政機關以裁量決定。行政機關基於調查事實及證據之必要，非不得依職權向○醫院調閱必要之文書、資料，有無調閱之必要，仍應由行政機關就具體個案依職權審認。

(法務部100.10.19法律決字第1000025250號函復臺北市政府衛生局)

(四) 認定事實所憑之證據，不以能直接證明待證事實之證據為限，倘綜合各種情況及資料能證明一定之事實，依該事實，根據經驗法則及論理法則之研判與推理作用，得以推論待證事實存在之證據，亦包括在內。

(最高法院105.11.10-105年台上字第1980號判決

-日據時期地上役權塗銷事件)

(五) 行政程序法對於行政機關作成行政決定前之調查證據、認定事實，係採職權調查主義，故行政機關對於應依職權調查之事實，負有調查義務，且應依各種合法取得之證據資料認定事實，作成行政決定。

申請人辦理更正父姓名，提出之檢察官不起訴處分書係司法人員依職權本於法律規定所作成，自有一定程度之擔保性及憑信

性，非不可據為行政機關作成行政處分時參考。至於該不起訴處分書之內容是否已對申請更正姓名事實加以認定，及是否另有其他證據資料以資佐證等，屬事實認定問題，請本於職權自行審認。

(法務部 97.9.9 法律決字第 0970027429 號函復內政部戶政司)

- (六) 行政程序法第 43 條規定，係對行政機關於行政程序中進行調查證據，其證明力之規定。所謂論理法則，係指理論認識及邏輯分析之方法；經驗法則，則指人類本於經驗累積歸納所得之法則。行政機關依全部意見陳述及調查證據之結果判斷事實真偽，仍應受經驗法則及論理法則之拘束。另所謂論理解釋，乃不拘泥於法條文字之字句，而以法秩序全體精神為基礎，依一般推理作用，以闡明法律之真義，為法律之解釋方法之一。法律解釋與事實判斷為不同之概念，行政機關解釋法律，並不限於論理解釋，仍可探求各種解釋方法適用具體個案。

(法務部 100.5.6 法律決字第 1000011926 號函)

- (七) 原處分或決定經判決撤銷後，原機關有須重為處分或決定者，亦應依判決之意旨為之，藉以督促機關有依判決意旨作為之義務。…司法院釋字第 368 號解釋即明確表示：『行政法院所為撤銷原決定及原處分之判決，如係指摘事事實尚欠明瞭，應由被告機關調查事證另為處分時，該機關即應依判決意旨或本於職權調查事證。倘依重為調查結果認定之事實，認前處分適用法規並無錯誤，雖得維持已撤銷之前處分見解；若行政法院所為撤銷原決定及原處分判決，係指摘其適用法律之見解有違誤時，該管機關即應受行政法院判決之拘束。』準此，行政法院判決意旨，其法律見解部分完全拘束重為決定或處分之機關，而事實認定部分則仍尊重原機關見解。

(法務部 99.11.11 法律字第 0999049601 號函復財政部)

- (八) 參照行政程序法第 117 條本文規定，行政機關本應依職權撤銷違法之行政處分，惟行政處分如經司法實體判決，則應尊重實體判決之既判力，不宜再由行政機關依職權撤銷致破壞實體判決既判力。

(法務部 100.6.14 法律決字第 1000013953 號函復財政部)

四、受理土地登記之事實訪查注意要項

(一) 訪查對象不設限

當事人、承租人、共有人、村里長、地政士、當地耆老、左右鄰舍……等，凡住過必留下鄰居，凡見過、聽過必有蛛絲馬跡。

(二) 應訪查內容、事項

1. 受訪者之基本資料(如年齡、住所、當地居住期間、教育程度、職業……等)及受訪者與不動產登記名義人之關係。
2. 登記名義人之生平事蹟及彼此往來情形(如出生、死亡、家庭背景、

子孫繁衍……等)

3. 對土地使用、交易情形及權屬之了解
4. 探詢是否尚有其他了解實情者，再進一步追蹤訪查。
5. 請當事人提供子孫族譜等登記件以外資料，增加相當之可信度。
6. 以條列式記錄訪查內容，留存受訪者資料，以利登記機關查證。
7. 拍照存證，並得視情形錄音採證。

(三) 提出見解、判斷並留下紀錄

各項證據資料取得後，務必反覆運用論理法則、經驗法則及各項法律原則，推敲、查證等交叉思辨至一定把握程度，形成確信見解，並將各項證據資料查證結果，列載案情大事紀，載明調查過程、證據資料之證明力、相關法令依據及得心證理由，提供登記機關查證。

1. 原則上相信申請人之申請，因為大多數申請人主張事項是真實的，只是欠缺證據的真相需要被還原！
2. 這樣就可以嗎？ (疑惑感、證據蒐集、認定、判別階段)
3. 這樣就可以了！ (心證完成)

※ 膽大心細！這是處理地清案件最艱困、高難度之挑戰，包括蒐證內容、案件准駁法理構思與心證判斷登記權利真實性之掌握，均有賴完備之地政專業與實務經驗，以協助人民及政府機關釐正地籍。

五、判例之法效

- (一) 當事人間都市計畫法事件，再審原告對於 104 年 10 月 29 日本院 104 年度判字第 627 號判決，提起再審之訴。最高法院之判例對行政法院並無拘束力，故行政法院縱未採納相關見解，亦難謂有適用法規錯誤之情事。(最高行政法院 105.2.18-105 年判字第 71 號判決)

最高法院民事判例並非最高行政法院判例，即非屬於行政訴訟法第 273 條第 1 項第 1 款所稱「法規」範圍。行政訴訟係採職權調查主義，依照行政訴訟法第 125 條第 1 項、同法第 134 條規定，行政法院不受當事人自認之拘束。是訴訟當事人執最高法院民事判例，主張原確定判決未依他造之自承，而有適用法規顯有錯誤之情事，於法自有未合。

- (二) 依據司法院民國 108 年 1 月 4 日修正、同年 7 月 4 日施行之「法院組織法」第 57 條之 1，「最高法院於中華民國 107 年 12 月 7 日本法修正施行前依法選編之判例，若無裁判全文可資查考者，應停止適用。未經前項規定停止適用之判例，其效力與未經選編為判例之最高法院裁判相同。」

※法院組織法 (108.1.4 總統…號令修正公布第 3、115 條條文；增訂第 51-1~51-11、57-1 條條文，刪除第 57 條條文；並自公布後 6 個月施行)

★第 57-1 條

- ①最高法院於中華民國 107 年 12 月 7 日本法修正施行前依法選編之判例，若無裁判全文可資查考者，應停止適用。
- ②未經前項規定停止適用之判例，其效力與未經選編為判例之最高法院裁判相同。
- ③於中華民國 107 年 12 月 7 日本法修正之條文施行後 3 年內，人民於上開條文施行後所受確定終局裁判援用之判例、決議，發生牴觸憲法之疑義者，得準用司法院大法官審理案件法第 5 條第 1 項第 2 款之規定聲請解釋憲法。

貳、更正登記

一、更正登記同一性之限制

- (一) 意義（土地法第 68 條、第 69 條、土地登記規則第 13 條參照）
已登記之土地權利，因發現登記錯誤或遺漏，致與實際權利不符，為地籍管理正確性及保障人民財產權，由登記人員或利害關係人，檢附有關證明文件辦理更正，以回復真正權利之登記。但屬下列情形之一者，可由各地政事務所逕行辦理：
 1. 因登記錯誤或遺漏，純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，登記機關得逕為辦理更正登記，登記完畢後應通知全體利害關係人。
 2. 因原測量錯誤純係技術引起者或抄錄錯誤者，所為之標示更正登記。
- (二) 土地登記規則第 13 條關於土地法第 68 條、第 69 條規定「登記錯誤及遺漏」之解釋性質，僅屬例示規定，詳司法見解：
 1. 最高法院 76 年度台上字第 470 號判決
土地登記規則第 13 條規定，僅係就土地法第 68 條所定登記錯誤或遺漏加以例示之解釋，非謂可限制土地法第 68 條適用。
 2. 最高法院 76 年度第 5 次民事庭會議決議
土地登記規則第 13 條所指情形，乃屬例示，不能以此而謂因土地重測所發生之登記錯誤、遺漏情形，不包括在土地法第 68 條規定範圍內。蓋該法條立法精神，旨在保護土地權利人，土地登記之準確與否，影響人民權益至鉅，地政機關所負責任亦重，不應就土地登記規則第 13 條作狹義解釋，致與土地法之立法精神不符。
- (三) 行政法院 48 判字第 72 號判例
更正登記應以不妨害原登記之同一性為限，若登記所示之法律關係有所爭執，則應訴由司法機關審判，以資解決，非可聲請更正登記，以變更原登記之法律關係。
- (四) 行政法院 49 判字第 20 號判例
登記機關發現登記有錯誤時，除於不妨害原登記之同一性前提下，得依土地法第 69 條規定，以書面聲請該管上級機關核准後更正外，依現行法令，縱令發現原登記原因有瑕疵，亦無從依職權自為塗銷登記。

二、誤以死者名義申辦登記之更正登記

①臺灣光復初期辦理土地權利憑證繳驗及換發權利書狀時，以死者名義申報登記為所有權人或他項權利者，其合法繼承人得依照本要點申請更正登記。

②前項所謂台灣光復初期係指民國 35 年 4 月至民國 38 年 12 月底，人民辦理土地權利憑證繳驗之申報期間。

(臺灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點第 1 點)

三、更正概念

所謂不妨害原登記之同一性，係指更正登記，僅得回復原登記之真正權利，而不得變更原登記所示之法律關係。即更正登記後所表示之真正權利仍係原登記之同一權利，不得有所變更，即指同一法律性質，如

(一)「登記之權利主體」與「擬更正之權利主體」為同一人

1. 登記「臺中市政府」更正為「臺中市」，權屬並未變動，只是依土地法規定予以正確記載而已。

2. 買賣案件，登記人員筆誤致將權利人姓名登記為「王甲」，自得依職權更正登記為「王乙」。

3. 買賣案件登記完成後，申請人主張契約書誤繕為其兄長「王榮」，其實承買人應該是胞弟「王龍」，提出姓名更正登記之申請，因二者非屬同一人，依法不得受理。

(二)「登記之權利客體」與「擬更正之權利客體」須為同一

1. 買賣契約書記載為「仁愛段 5 地號」，登記人員誤登記為 6 地號，得辦理更正登記；但如契約書繕寫為「仁愛段 6 地號」，即使主張係疏忽誤繕，仍不得辦理更正登記。

2. 公共設施土地逕為分割結果，地號與面積誤植如屬純技術引起者，自得查明實情後更正之。

(三)「登記之權利種類」與「擬更正之權利種類」應為同一

1. 日據時期之建物保存登記，於光復初期辦理總登記時移載為地上權登記，顯屬錯誤，得視個案情況詳細查明後依土地法第 69 條規定申辦更正登記。(內政部 70.9.16 台內地字第 35635 號函)

2. 甲委託地政士代為申請 A 地號土地設定抵押權予乙，地政士疏誤申請移轉登記予乙，因權利種類與法律關係不同，不准辦理更正登記。

四、登記實務規定

~~(※)若原始憑證錯誤，已逾土地法第 69 條規定更正登記之範圍。~~

~~(內政部 66.3.4 台內地字第 731321 號函~~

~~=> 已截止，編入更正登記補充規定)~~

~~(※)更正登記，須以登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者為限。~~

~~(內政部 72.2.11 台內地字第 138832 號函~~

~~=> 已截止，編入更正登記補充規定)~~

(一)確定之本案終局判決有執行力者，以給付判決為限；若為確認

判決，則雖為確認請求權存在之判決，亦無執行力。

(最高法院 27.3.14-26 年渝抗字第 51 號判例)

- (二) 地政機關得依確認土地所有權經界之確定判決，辦理土地標示變更登記。

(司法院秘書處 81.10.17 秘台廳(一)字第 4800 號函)

- (三) 黃○君等 3 人請依臺灣臺北地方法院 101 年度簡上字第 461 號判決書所示之鑑定圖，恢復原○段○小段 9、10 地號土地地籍線及面積案。

(臺北市政府地政局 104.8.13 北市地籍字第 10432077100 號函)

按「…實施地籍圖重測時，因界址爭議事件經法院判決確定後據以補辦重測，係依土地法第 46 條之 2 第 2 項準用同法第 59 條第 2 項規定辦理，並將重測結果依同法第 46 條之 3 予以公告，核與地籍測量實施規則第 205 條第 1 項第 5 款規定之情形尚有不同。…因不同意重測結果，而向臺灣苗栗地方法院提起『確認界址』之訴，既經法院判決確定，地政事務所自應…受理其單獨申請旨開地號之更正測量及登記，並於登記完畢後，通知權利關係人及他項權利人，毋需依土地法第 46 條之 1 至第 46 條之 3 執行要點第 16 點第 2 項規定辦理。」為內政部 93.12.13 台內地字第 0930017085 號函釋有案。

是類案件作業程序應由申請人向登記機關申請，登記機關依法院判決意旨及鑑定書、圖辦理「更正」地籍線，並將判決確定相關文件黏貼對應之土地地籍調查表及重新計算面積後據以辦理登記，辦竣後檢送土地複丈原圖、法院判決確定等相關文件予本局土地開發總隊變更圖籍資料，請貴所本於權責審慎核處。

- (四) 更正登記前後之情形已呈現權利存在與不存在之不同，即非屬土地法第 69 條登記機關得逕行更正登記之範疇

(最高行政法院 111.2.10-109 年度上字第 606 號判決

臺北市古亭地政事務所-地上權存續期間更正事件)

1. 被上訴人(現行登記地上權人)於 99 年 2 月 1 日因讓與而取得系爭地上權…上訴人(古亭地所)107 年 9 月 27 日將系爭地上權設立登記之存續期間由原空白欄位更正登記為「自民國 51 年 1 月 1 日至民國 51 年 12 月 31 日」。
2. 土地法第 69 條…土地登記規則第 13 條…內政部依職權訂頒之更正登記法令補充規定第 6 點…第 7 點…規定係屬地政機關為辦理更正登記業務所為細節性或技術性之規定，符合土地法第 69 條規定意旨，並無違法律保留原則，自得予以援用。而土地法第 69 條規定，係於無礙登記同一性之範圍內所為之更正登記。亦即使地政機關依法應據登記原因證明文件為翔實正確之登記，並非就登記所示之法律關係有所爭執時，得由地政機關逕為權利歸屬之判斷，亦有司法院釋字 598 號解釋可資參照。因此，所謂不妨礙登記同一性，是指更正登記後，登記事項所示之權利主體、種類、範圍或標的，應與原登記證明文件所

載相符而言。若更正登記前後之情形已呈現權利存在與不存在之不同，即非屬更正登記之範疇。

3. 綜上所述，本件更正登記前後之情形顯示權利存在與不存在之不同，原處分將系爭地上權設立登記之存續期間由原空白欄位更正登記為「自民國 51 年 1 月 1 日至民國 51 年 12 月 31 日」，對被上訴人之權利已有損害，非屬土地法第 69 條更正登記之範圍，原審認原處分(古亭地所)之逕行更正已妨害登記之同一性，且有損被上訴人之權益而有違誤，…原判決認系爭地上權之登記事項在存續期限欄位既為空白，則發生物權效力之範圍即應為未定存續期間之地上權，被上訴人因信賴上開登記而受讓取得未定存續期間之地上權，難謂無善意取得規定之適用部分，雖非允洽，但尚不影響結論，原判決仍應予維持。上訴…為無理由，應予駁回。

- (五) 所謂「登記錯誤之更正，應以不妨害原登記之同一性者為限。」係指登記錯誤之更正，僅止於更正到記入土地登記簿之事項與登記原因證明文件所載內容相符為止，不能超出「登記原因證明文件所載內容」之範圍。倘登記原因證明文件所載內容亦有瑕疵而發生爭執，亦僅能訴請司法機關審判以資解決，再依憑確定判決內容始得辦理更正登記。

(臺北高等行政法院 92.12.18(91)年度訴字第 5362 號判決)

- (六) 許○君(許○○之遺產管理人)申請本市文山區○段○小段○建號建物基地號更正登記事宜。

(內政部 99.2.5 內授中辦地字第 0990040500 號函)

按「登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。」、「申請更正登記，如更正登記後之權利主體、種類、範圍或標的與原登記原因證明文件所載不符者，有違登記之同一性，應不予受理。」及「更正登記以不妨害原登記之同一性為限，若登記以外之人對於登記所示之法律關係有所爭執，則應訴由司法機關審判，以資解決。」分為土地法第 69 條前項、更正登記法令補充規定第 6 點及第 7 點所明定，所謂不妨害原登記之同一性，乃指更正登記後，登記事項所示之法律關係應與原登記者相同，不得變更。換言之，登記之更正，有無妨害原登記之同一性，須視更正後與原登記者，是否同一土地或建物，同一權利種類及同一登記名義人，為衡斷之標準。旨揭○建號建物基地號之更正，因涉事實之審認，請依實際勘測結果及審酌有無妨害原登記之同一性後，本於權責依法核處。

- (七) 建物門牌附號(支號)與實際編釘門牌不符，如查明該建物使用執照已載有同棟其他樓層准予更正門牌附號之記事者，得由登記機關逕為辦理更正登記，再將登記結果通知建管單位。

(臺北市政府地政局 99.5.7 北市地籍字第 09931222800 號函)

本市各地政事務所受理建物第一次測量及建物所有權第一次登記申請案，故除有登記錯誤之情形並有原始登記原因證明文件可稽者，可由登記機關依土地法第 69 條規定逕行更正外，登記機關尚不宜於使用執照未經原核發機關更正，即逕為辦理建物門牌更正登記。是領有使用執照之建物門牌如無登記錯誤之情形，仍應俟使用執照更正後，始得辦理建物門牌更正登記。基於便民考量，各地政事務所於受理是類登記申請案，可詳述其他樓層門牌更正情形，函請建築管理處查明並更正使用執照後，再據以辦理建物門牌更正登記。

五、維護社會公益與私益信賴保護之審酌

(一) 非都市土地編定錯誤並移轉予第三人，地政機關處理原則，應就社會公益與信賴利益相較，為決定更正編定與否之依據。

(內政部 88.10.18 台內中字第 8886462 號函；
內政部 89.3.6 台內中字第 8978714 號函)

(二) 非都市土地編定後(含變更編定、更正編定、補辦編定、補註用地、重測編定等)，查有錯誤或遺漏情形者，地政機關依法逕為更正編定或受理申請辦理之更正編定案件，如係縣(市)政府受理者，應即函知土地所在地登記機關以登記原因「註記」於土地登記簿標示部其他登記事項欄加註：「本筆土地辦理更正編定中(○年○月○日)」字樣(以一般註記事項之代碼「00」登載)，以利管制，辦理異動更正完畢或所請事項與規定不合之程序終結予以駁回時，上開加註字樣應隨即併予辦理「註銷註記」。(內政部 91.9.4 台內中地字第 0910085133 號函)

(三) 請問雲林縣為田地目、11 等則之農牧用地，於民國 73 年(使用編定)前已建造房屋，可否申請更正使用編定？

(內政部地政司網站/地政問答/99.6.8 編定類)

答：查臺灣地區都市計畫外「田」地目土地，政府於 62 年依照本部 62 年 10 月 15 日內秘金字第 1274 號函頒「限制建地擴展執行辦法」規定，將 1-12 等則「田」地目土地依照土地法第 81 條至 85 條規定公布編定為農業用地，並應依照該執行辦法及「實施都市計畫以外地區建築物管理辦法」等有關規定嚴加管制，不得擅自變更使用，其擅自變更供建築使用者，應比照違章建築處理辦法之規定處理。是台端所有雲林縣田地目，11 等則之農牧用地，為上開執行辦法管制範圍內土地，如要申請更正編定，應提出 62 年 10 月 15 日以前之合法房屋證明文件，始得據以申請更正編定為建築用地。

※地目等則制度自 106 年 1 月 1 日正式廢除，土地登記及地價資料謄本及權利書狀，不再有地目等則欄位。

(內政部 105.10.27 台內地字第 1050436952 號函)

六、地籍資料更正

- (一) 國民身分證統一編號錯誤或重複案件，地政機關得依戶政機關函送之更正前後戶籍謄本等資料逕為辦理更正登記，並於登記完竣後通知登記名義人。

(內政部 87.7.20 台內地字第 8707737 號函；
內政部 87.11.16 台內地字第 8712002 號函)

- (二) 倘稅捐稽徵機關發現地政機關通報之地籍異動資料中，有登記名義人身分證統一編號登記錯誤或重複情形，提供其查得正確之戶籍資料，如經地政機關查得足資證明確與登記名義人為同一人時，得據以辦理更正登記。

(內政部 94.10.12 內授中辦地字第 0940726275 號函)

七、登記申請書附件資料更正蓋章事

(內政部 96.7.20 內授中辦地字第 0960726908 號函)

- (一) 書寫錯誤或遺漏等不可歸責於申請人之事由，得由代理人逕行改正內容而勿須當事人認章之要件：

1. 代理人具結
2. 登記機關查核屬實
3. 無涉及權利、義務等利害關係

- (二) 基於登記機關實質審查權責，就具體個案，登記機關倘認有必要，非不得命申請人另行認章。

八、權利範圍不明更正

- (一) 共有土地之持分額漏未登記，部分共有人或其繼承人得依民法第 817 條第 2 項規定，申請登記為均等。但申請人須先通知他共有人或其繼承人限期提出反證，逾期未提出反證推翻者，申請人應檢附通知文件，並於登記申請書備註欄切結「已通知其他共有人，逾期未提出反證，如有不實願負法律責任」，憑以申辦更正登記。登記機關於更正登記完畢後，應將登記結果通知他共有人或其繼承人。更正登記申請時，申請人應於申請書內載明他共有人之現住址，其已死亡者，應載明其繼承人及該繼承人之現住址；確實證明在客觀上不能載明者，由申請人於登記申請書備註欄切結不能載明之事實。

(更正登記法令補充規定第 9 點參照)

- (二) 共有土地之持分額及住址不明，得依民事訴訟法規定以公示送達後辦理持分額更正。

(內政部 88.5.4 台內地字第 8804603 號函)

共有土地之持分額及住址均未登記，共有人或其繼承人依「更正登記法令補充規定」第 9 點辦理時，該條文之通知，依照民法第 97 條之規定，得依民事訴訟法第 149 條第 1 項第 1 款規定，踐行應為送達處所不明者之公示送達程序。

參、行使撤銷權所為塗銷登記

一、撤銷原契約或撤銷原處分之作業規定

(一) 內政部訂頒登記原因標準用語：

「撤銷」者，係指因撤銷權之行使所為之塗銷登記，包括撤銷重測、撤銷重劃。

(二) 行政院 62.8.9 台內字第 6795 號函：

對於有瑕疵之行政處分，如不涉及私權爭執無人告爭時，原處分機關或其有監督權之上級機關，認為原行政處分顯有法律上之瑕疵，自得依職權予以撤銷之。

(三) 行政程序法第 117 條：

違法行政處分於法定救濟期間經過後，原處分機關得依職權為全部或一部之撤銷，其上級機關亦得為之。但有下列情形之一者，不得撤銷：

一、撤銷對公益有重大危害者。

二、受益人無第 119 條所列信賴不值得保護情形，而信賴授予利益之行政處分，其信賴利益顯大於撤銷所欲維護之公益者。

(四) 大法官會議 84.5.12 釋字第 379 號解釋：

私有農地所有權之移轉，以其承受人以能自耕者為限，…登記完畢後，經該管鄉(鎮、市、區)公所查明承受人不具備自耕能力而撤銷該自耕能力證明書時，其原先所有權移轉登記所據「具有自耕能力」事由已失所附麗，原登記機關自得撤銷前此准予登記之處分，逕行塗銷其所有權移轉登記。

(五) 土地登記規則第 13 條所稱登記錯誤與同規則第 144 條第 1 項第 2 款所稱登記錯誤之登記事宜

(內政部 98.7.24 內授中辦地字第 0980047281 號函)

按塗銷登記係指已登記之土地權利，因法定或約定原因消滅，向登記機關申請將該權利予以塗銷，或由行政機關依職權行使撤銷權辦理之塗銷，該塗銷係屬使其效力完全消滅之登記，本案如經貴處查明原准予登記之處分純係登記機關疏失而為之違法行政處分，於該登記之土地權利未經第三人取得前，自得本職權依土地登記規則第 144 條第 1 項規定辦理塗銷登記。(審查處分的消滅或撤銷)

至同規則第 13 條規定之登記錯誤，係指准予登記之行政處分並無違誤，僅登記機關辦理登記時未依登記原因證明文件所載內容登記而生登記事項與之不符情事，登記機關依職權或經利害關係人申請而辦理更正該不符部分之登記內容者，二者法律關係尚屬有別。(登記資料的塗銷)

二、依無效契約或原因證件辦竣登記，行政機關是否逕予撤銷，辦理塗銷登記

(一) 人民拋棄法定空地依法登記完畢，該管登記機關得逕辦塗銷登記，回復為原所有權人所有。

(內政部 73.3.17 台內地字第 216780 號函)

關於人民拋棄法定空地，地政機關逕行登記為國有，可否依土地法第 69 條規定辦理更正回復為原所有權人所有乙案，請依行政院 73 年 3 月 5 日台 73 財字第 3141 號函釋示由其上級機關函知該管縣市土地登記機關逕行辦理塗銷。

※行政院 73 年 3 月 5 日台 73 財字第 3141 號函

主旨：所報關於人民拋棄法定空地，地政機關逕行登記為國有，可否依土地法第 69 條規定辦理更正回復為原所有權人所有，請照釋示辦理。

釋示：

按建築法所稱建築基地，為一宗土地，供建築物本身所占之地面及其所應保留之空地，為該法第 11 條第 1 項所明定。建築技術規則第 25 條並有興建建築物應遵守其地建蔽率之規定。是建築物依法所應保留之空地，係與基地同為建築物所必需使用之一宗土地，所有人將其單獨予以拋棄，乃屬違反建築法應保留空地維護公共利益之規定及意旨，亦即民法第 148 條第 1 項所禁止之行為，其拋棄依法自屬無效。地政機關本於無效之拋棄而將建築依法應保留之空地登記為國有，當可援本院台 62 內字第 6795 號函之例，由其上級機關函知逕行辦理塗銷。

- (二) 依權利人持憑法院刑事判決證明文件申請註銷因偽造文書所申請補發之所有權狀，登記機關得撤銷補發之權狀。

(內政部 87.11.13 台內地字第 8711880 號函)

查「…對於有瑕疵之行政處分，如不涉及私權爭執無人告爭時，實行該處分之原機關及有監督權之上級機關均得依職權予以撤銷之。…」為行政院 62.8.9 台內字第 6795 號函所明釋。

案既經查明係陳阿○偽造文書，持不實文件申請書狀補發，地政機關所為補發之行政處分既有瑕疵，參酌上開行政院函釋及司法院大法官議決釋字第 379 號解釋理由書意旨，登記機關自得本於權責將補發之權狀撤銷，並公告回復原權狀之效力。

- (三) 申辦建物所有權第一次登記原因證明文件「使用執照」經該管直轄市、縣(市)政府查明係偽造，已登記建物之處理方式。

(內政部 88.9.30 台內中地字第 8811022 號函)

本案建物所有權第一次測量登記所附之原因證明文件使用執照，雖經貴府查明非貴府所核發，惟貴府建管機關目前尚無法明確認定該等建物是否合法，如經貴府限期通知建物所有權人依法補申請使用執照，並經縣市主管機關之審查許可而發給執照，原辦竣之登記應予維持；如建物所有權人逾期未依法補申請執照或申請而未獲審查許可，該辦竣之建物所有權第一次測量登記，應依行政院 62.8.9 台內地字第 6795 號函示暨土地登記規則第 132 條(修正後為第 144 條)規定由該管直轄縣(市)

政府依職權通知該管登記機關逕為辦理塗銷該建物所有權第一次測量登記。

- (四) 望安鄉公所辦理 101 年第 1 批第 1 次標售案，核有違背法律、縣規章等，依法應予撤銷。

(澎湖縣政府 101.8.31 府財產字第 10100497492 號函)

- (五) 望安鄉公所違法出售鄉有土地予私人，倘屬土地法第 14 條第 1 項所列不得私有者，嚴重危害公地優先公用之公益原則，其承受人或嗣後再移轉第三人之移轉登記，登記機關得逕為塗銷登記，並將登記結果通知登記名義人、副知望安鄉公所及澎湖縣政府。

(內政部 102.7.17 內授中辦地字第 1026651393 號函；

內政部 102.11.12 內授中辦地字第 10266520861 號函)

- (六) 持法院宣告調解無效之確定判決，就已辦竣調解分割共有物登記之土地，回復為未調解前之狀態，涉及第三人以善意取得之權利保障疑義，為保護交易安全，依土地法第 43 條及民法第 759 條之 1 規定，不因該土地所有權不實登記遭撤銷，而影響其已取得之抵押權。

(法務部 109.7.28 法律字第 10903511600 號函；

內政部 109.8.3 台內地字第 1090129610 號函-宜蘭)

本案土地於未經法院宣告調解無效前，善意第三人已依法取得抵押權，登記機關依法院調解無效之確定判決，准予本案土地回復原繼承人共同共有之登記狀態，並將善意第三人已取得之抵押權予以保留轉載於未分割前抵押人所有土地上，始符合民事訴訟法第 506 條及民法第 759 條之 1 為保障善意第三人權利不受影響之規定。

- (七) 繼承人以土地抵繳遺產稅後，因重新核定稅額，經稅捐稽徵機關及財政部國有財產署同意溢繳部分以原抵繳遺產稅登記為國有部分土地權利返還繼承人，以「撤銷」為登記原因辦理登記。

(內政部 84.7.4 台內地字第 8409751 號函)

- (八) 林劉○君等申辦臺北市內湖區潭美段 1 小段○地號等 2 筆土地所有權撤銷及分割繼承登記事宜。

(內政部 98.12.29 內授中辦地字第 0980052936 號函

復臺北市地政局)

本部 84.7.4 台內地字第 8409751 號函釋關於繼承人以土地抵繳遺產稅後，因重新核定稅額，經稅捐稽徵機關及財政部國有財產局同意溢繳部分以原抵繳遺產稅已登記為國有之部分土地權利返還繼承人，以「撤銷」為登記原因辦理登記。本案如經國稅機關同意撤銷原依民法第 1030 條之 1 規定主張剩餘財產差額分配請求權，並補核遺產稅，且經全體繼承人同意，自得准予撤銷原剩餘財產差額分配登記並連件辦理分割繼承登記。

- (九) 農業用地作農業使用證明書經撤銷後，業已完成耕地所有權移登記之案件，不得撤銷買賣所有權登記。

(內政部 90.5.2 台內中地字第 9006460 號函)

(十) 「原處分撤銷，並另依相關法令之程序處理。」等語，並非實體審查原處分是否違法或不當，而撤銷原處分，係以被告未依土地登記規則第144條第1項規定，先報請主管機關核准即逕予塗銷之程序有不合，從程序予以撤銷，著由被告依程序報准後再塗銷並回復原權利人所有之狀態，不得因訴願決定主文載明將原處分撤銷，即認被告應將系爭遺產回復登記為原告所有。

(高雄高等行政法院 98.8.6(98)年度訴字第 179 號判決)

1. 原告申請系爭遺產分割登記，檢附其他繼承人丙○及陳真蓋章之 96 年 7 月 11 日分割繼承協議書，惟丙○提出異議，被告地所查明後，未依土地登記規則第 144 條第 1 項規定陳報臺南市政府地政局，即予逕行塗銷分割繼承登記，原告提起訴願。
2. 就原告 97.2.14 之訴願，臺南市政府訴願委員會以被告未依土地登記規則第 144 條第 1 項「報經直轄市或縣(市)地政機關查明核准後塗銷之」規定，先報請該府地政局核准即逕予塗銷「96.10.29 將系爭遺產全部繼承登記為原告所有之分割繼承登記案(被告收件字第 147840 號登記申請書)」，並回復為被繼承人陳鑑泉所有之權利狀態，於法未洽。
3. 被告地所接獲訴願決定書後，於 97.5.20 補辦報請臺南市政府地政處追認准予撤銷系爭遺產登記為原告所有之分割繼承登記。
4. 地所以繼承案涉及私權爭執，報經上級機關台南市政府地政局查明核准其塗銷純屬登記機關疏失而錯誤之分割繼承登記，回復至被繼承人陳鑑泉所有之權利狀態，於法有據。

(十一) 按無效之行政處分，係指行政處分具有重大且任何人均可一望即知之瑕疵存在者而言，如瑕疵程度非重大或非明顯，難謂該行政處分為無效，而僅屬違法、得撤銷者，若為授益之行政處分，則其撤銷尚涉及信賴保護原則之適用問題。是以，縱行政院原住民族委員會(下稱原民會)於已遭水庫蓄水淹沒之土地，為設定地上權、耕作權或登載租約之行政處分，因該行政處分形式上不具令一般人一望即知之瑕疵存在，尚非「無效之行政處分」，而屬違法、得撤銷之行政處分。

(法務部 99.9.6 法律字第 0999030154 號函)

※違法行政處分職權撤銷之除斥期間

(政大法律系詹鎮榮副教授發表於 97.7 月旦法學)

最高行政法院 96 年度判字第 646 號判決(豐原地政撤銷地目變更案合法)及 96 年度判字第 1578 號判決(雅潭撤銷地目變更案違法敗訴)就行政程序法第 121 條第 1 項除斥期間 2 年之起算時點「知有撤銷原因」見解紛歧，作者評析，為督促行政機關積極採取調查措施，俾使法律關係及早安定，應解為「處理期限」為宜，只要行政機關知悉原授益行政處分因「事實

上或法律上瑕疵而有違法情事」者，撤銷權行使之除斥期間即應開始計算。

- (十二) 土地拍賣公告所載地號雖無錯誤，但因債權人華南商銀疏忽，未繳規費致地所人員未能為正確指界或鑑界，並其受僱人林○旭指界錯誤，指封錯誤，致執行法院於查封鑑價過程中，對於座落位置均發生錯誤，拍賣標的物因而錯誤，將實際位於陡峭山坡地，又長滿茂密叢林，人員難以進入，對外水溝阻斷，無法通行之系爭土地，誤指為百公尺以外之另一片種滿香蕉樹，對外通行方便之平緩土地。拍定人以存證信函撤銷買賣，自生撤銷之法效。

(最高法院 94 年度台上字第 1225 號判決)

三、申請人行使撤銷權或解除契約而申請塗銷登記

- (一) 若意思表示有錯誤時，當表意人無過失、錯誤之部分為重要及 1 年內者，為保護當事人之利益，可為撤銷其意思表示的權利，因此若欲以土地登記規則第 143 條及民法第 88 條規定為撤銷登記時，機關應依職權審核是否符合撤銷要件。

(內政部 99.1.12 內授中辦地字第 0990040165 號函)

按「依本規則登記之土地權利，因權利之拋棄、混同、存續期間屆滿、債務清償、撤銷權之行使或法院之確定判決等，致權利消滅時，應申請塗銷登記。」為土地登記規則第 143 條第 1 項所明定，經查本部 84.7.12 修正該條文說明略以：「…按撤銷在民法中有指法律行為之撤銷，有指非法律行為之撤銷，後者如民法第 14 條禁治產宣告之撤銷、第 34 條法人許可之撤銷，性質上係公法上行為之撤銷，本條所指撤銷則係指因行為人以其意思表示有瑕疵，為使其不生法律效力而為撤銷之意思表示，易言之即指法律行為之撤銷、私法上之撤銷。」，意思表示有錯誤時，由於意思與表示不一致，有違當事人真意，為保護表意人利益，在一定要件下賦予表意人撤銷其意思表示之權利，表意人撤銷意思表示需符合相當條件，為 (一) 表意人須無過失 (二) 錯誤須在交易上認為重要者 (三) 須於 1 年內撤銷等…，本案當事人主張依民法第 88 條及土地登記規則第 143 條規定申請塗銷已辦竣之繼承登記，登記機關仍應本於職權核處。

- (二) 全體繼承人就已辦畢分割繼承登記之不動產改辦遺囑繼承登記疑義案。(內政部 108.7.5 台內地字第 1080263523 號函-嘉義) 基於尊重被繼承人生前處分其財產意思為民法遺產分割基本核心原則，本部 104.6.18 內授中辦地字第 1040421181 號函釋，被繼承人既已於生前訂立遺囑，逾期死亡時遺囑生效，繼承人應尊重遺囑所定分割方法並辦理繼承登記。

行政程序法第 117 條規定：「違法行政處分於法定救濟期間經過後，原處分機關得依職權為全部或一部之撤銷；其上級機關亦得為之。…」上開規定撤銷之標的係違法行政處分。行政處分必須符合形式合法要件及實質合法要件(處分內容及認定事實等)，倘欠缺其一，即為瑕疵

之行政處分，而屬違法行政處分。判斷行政處分有無違法，應以行政處分作成時之事實狀態及法律規定為基準，且「事實狀態」乃專指原處分作成時已經發生的事實，不受處分作成時所呈現證據之限制，亦即應以客觀存在之事實為判斷基礎，與行政機關之可責性無關。又行政機關作成行政處分所根據之事實，如有與事實真象不符者，即有認定事實錯誤情形，則該行政處分之合法要件即有欠缺，而構成得撤銷原因（法務部 108.4.10 法律字第 10803504870 號函參照）。

本案全體繼承人前已就被繼承人之遺產訂立遺產分割協議書並辦畢分割繼承登記，嗣因發現被繼承人立有遺囑，經全體繼承人主張撤銷已辦竣之分割繼承登記，並連件辦理遺囑繼承登記。…全體繼承人以協議方式辦竣分割繼承登記案件，縱有符合形式合法要件，惟該分割繼承登記案件作成時，遺囑分割遺產之事實已發生，申請分割繼承登記時之狀態與事實不符，即有認定事實錯誤之情形，原已辦竣分割繼承登記之合法要件即有欠缺，而構成得撤銷之原因故本案倘經貴府查明個案事實符合上開情形，得同意由繼承人申請撤銷原分割繼承登記並連件辦理遺囑繼承登記。

(三) 調解回復所權登記疑義

(內政部 107.3.8 台內地字第 1070406873 號函)

申請人檢附草屯鎮公所調解委員會之調解書，申辦將已辦竣贈與登記之土地回復登記予贈與人，其涉及調解書內容及性質疑義，案准法務部 107.2.8 法律字第 10703502120 號函復略以…(詳後)。

查本部 95.7.20 內授中辦地字第 0950048420 號函係就解除契約後之申辦登記方式所為解釋，與本辦涉及實際檢附調解書內容係屬撤銷附負擔贈與契約，抑或合意解除贈與契約之個案事實認定疑義，兩者情形尚屬有別，爰無適用疑義。

※依贈與人基於民法第 419 條規定，向受贈人為撤銷意思表示後，與受贈人作成和解筆錄或調解筆錄性質疑義。(撤銷附負擔贈與契約事件)

(法務部 107.2.8 法律字第 10703502120 號函復內政部)

按各鄉、鎮、市、區公所調解委員會調解成立所作成調解書，係屬雙方當事人以終止爭執為目的而相互讓步所為之合意，具有私法上和解契約之效力（最高法院 87 年度台上字 2342 號民事判決參照）。訴訟當事人於法院調解成立或訴訟上和解，亦均有私法上和解契約之性質（臺灣新北地方法院 91 年度訴字第 758 號民事判決參照）。

次按民法所稱附有負擔之贈與，係指贈與人約定為贈與時，得為自己、第三人或公益計而附加約款，使受贈人負擔某種作為或不作為之義務者而言（本部 96.11.19 法律字第 0960043588 號函參照）。贈與之撤銷，應向受贈人以意思表示為之，民法第 419 條第 1 項定有明文，是以，贈與人於鄉、鎮、市、區公所調解委員會調解或法院調（和）解時，依民法第 419 條第 1 項規定為撤銷贈與之意思表示，並無不可。解釋意思表示，依民法第 98 條之規定，應探求當事人真意，本件當事

人之真意，究係贈與人於調解程序中行使撤銷權並合意會同辦理塗銷登記，抑或係贈與人與受贈人於調解中合意解除贈與契約並返還贈與物？因涉個案事實認定，且南投縣政府已作成訴願決定，且於訴訟程序中，自應以法院判決為準。

本件南投縣政府及南投縣地政士公會所詢旨揭情形辦理不動產登記時，究應登記為何種原因用語，因涉及貴部頒布「登記原因標準用語」規定之解釋適用及不動產登記實務等事項，請貴部本權責審認。

- (四) 財團法人○事業基金會贈與◎醫院時，契約書中附有解除條件即「本贈與土地若經稅捐稽徵機關核定應納贈與稅或土地增值稅時，本契約自始無效，乙方（即受贈人）同意無條件將本契約土地回復為甲方（即贈與人）所有」，嗣以免稅程序於 82.1.5 辦理所有權移轉完畢。事後查係花蓮稅捐稽徵處誤發，又該贈與契約附有解除條件，依民法第 99 條第 2 項規定：「附解除條件之法律行為，於條件成就時，失其效力。」，本案雙方當事人均認解除條件已成就，並均同意塗銷該土地所有權贈與移轉登記，回復原贈與人所有。考量政府機關行政一體原則，減輕民眾因政府機關疏失所導致之損害，應由花蓮稅捐稽徵處敘明事實函知花蓮地政事務所，並由當事人雙方會同申辦塗銷所有權贈與移轉登記，回復為原贈與人名義。

(內政部 87.12.17 台內地字第 8790958 號函-個案)

四、契約無效之所有權塗銷登記

- (一) 地政機關不得依據刑事判決逕辦塗銷登記

(行政院秘書處 46.6.5 台 46 內字第 3038 號函)

奉交內政部議復略稱：「經函准司法行政部台(46)函民 1745 號函『查座落雲林縣水林鄉後寮○號 46 分 5 釐 7 毛 1 系由地主於 42 年 5 月 27 日移轉登記為承租人所有刑事部分，雖經台灣省嘉義地方法院判決該地主、承租人共同以詐欺方法妨害關於耕地之徵收放領各處有期徒刑三月在案，但地政機關尚難依據該項有罪判決逕予辦理塗銷登記。惟該地主與承租人間就上開耕地所為買賣，如確屬通謀而為之虛偽意思表示，依照民法第 87 條第 1 項前段規定應歸無效，該管機關即得以該地主、承租人為共同被告訴求塗銷登記，俟取得執行名義後，予以塗銷登記并再依法辦理徵收放領。』核釋到部，復請查照轉陳。」

經陳奉示：「應依議辦理」。

- (二) 申請人持憑法院和解筆錄確認買賣契約無效，申請回復所有權登記，即該所有權權利變更登記自始不存在所為塗銷，並同時回復原有權利狀態之登記，非屬所有權移轉登記，應申請塗銷登記，並依土地法第 78 條第 4 款規定免繳納登記費。

(內政部 90.1.16 台內中地字第 9080224 號函)

- (三) 持法院宣告調解無效之確定判決，就已辦竣調解分割共有物登記之土地，回復為未調解前之狀態，涉及第三人以善意取得之權利保障疑義，

為保護交易安全，依土地法第 43 條及民法第 759 條之 1 規定，不因該土地所有權不實登記遭撤銷，而影響其已取得之抵押權。

(法務部 109.7.28 法律字第 10903511600 號函；

內政部 109.8.3 台內地字第 1090129610 號函-宜蘭)

本案土地於未經法院宣告調解無效前，善意第三人已依法取得抵押權，登記機關依法院調解無效之確定判決，准予本案土地回復原繼承人共同共有之登記狀態，並將善意第三人已取得之抵押權予以保留轉載於未分割前抵押人所有土地上，始符合民事訴訟法第 506 條及民法第 759 條之 1 為保障善意第三人權利不受影響之規定。

(四) 稅賦規定

1. 經法院判決、和解、調解，或鄉鎮市調解委員會調解確認無買賣契約存在後，當事人依土地登記規則第 34 條規定檢附法院確定判決書、和解或調解筆錄等證明文件，向登記機關申辦塗銷登記，回復為賣方所有。

(財政部賦稅署 99.3.8 台稅三發字第 09900096040 號函)

旨揭函釋規定：「甲出售房屋予乙，已辦竣所有權登記，既經法院民事庭調解因買賣契約不存在，回復為賣方，且已向地政機關辦竣塗銷登記，回復為賣方所有，甲持法院和解筆錄及有關證明文件單獨申請撤銷契稅申報，原已繳納之契稅，應准退還納稅義務人。」所稱「買賣契約不存在」而得向地政機關辦竣塗銷登記，依內政部 99.2.4 內授中辦地字第 0990723743 號函，係指經法院判決、和解、調解，或鄉鎮市調解委員會調解確認無買賣契約存在後，由當事人依同規則(註：土地登記規則)第 34 條規定檢附法院確定判決書、和解或調解筆錄等證明文件，向登記機關申辦塗銷登記，回復為賣方所有。

※註

吳君出售房屋予廖君，已辦竣所有權登記，既經法院民事庭調解因買賣契約不存在，回復為賣方，且已向地政機關辦竣塗銷登記，回復為賣方所有，吳君持法院和解筆錄及有關證明文件單獨申請撤銷契稅申報，原已繳納之契稅，應准退還納稅義務人。

(財政部 86.11.21 台財稅字第 861927148 號函)

2. 函詢財政部 86.11.21 台財稅第 861927148 號函所載「契約不存在」係指為何乙案所稱「買賣契約不存在」而得向地政機關辦竣塗銷登記，係移轉登記後依法院調解筆錄辦竣塗銷登記回復原狀，非所有權之移轉，應不課徵契稅。(財政部 75.3.10 台財稅第 7522037 號函)
3. 法院判決該土地共有權原以買賣為原因所為所有權移轉登記應予塗銷並回復共有權登記，當事人間尚無土地所有權移轉，無需辦理土地現值申報及核課土地增值稅。(財政部 70.5.29 台財稅第 34363 號函)
4. 因調解回復所有權登記者，如已向地政機關辦竣塗銷登記，回復為賣方所有，原已納繳之契稅應准退還納稅義務人。

(財政部 87.9.3 台財稅第 871961891 號函)

肆、所有權返還之移轉登記

一、解除契約之所有權移轉登記

- (一) 按契約之合意解除與法定解除權之行使性質不同，效果亦異。前者為契約行為，即以第 2 次契約解除第 1 次契約，除有特別約定外，並不當然適用民法第 259 條關於回復原狀之規定。原審係認兩造間原借牌之合意業經默示合意解除，則除兩造有特別約定外，並不當然適用民法第 259 條之規定。

(最高法院 109.9.10-109 年度台上字第 1429 號民事判決
-請求返還履約保證金(確認抵押權不存在等)事件)

※民法第 256 條規定法定解除權

1. 債權人於有民法第 226 條(第 1 項:因可歸責於債務人之事由,致給付不能者,債權人得請求賠償損害。)之情形時,得解除契約,為同法第 256 條(債權人於有第 226 條之情形時,得解除其契約。)所明定,依本條規定之意旨,被上訴人自毋庸為定期催告即得解除契約。其請求上訴人償還當時受領之價金及其法定遲延利息,難謂不當。(最高法院 67.11.16-67 台上字第 3701 號判例)

2. 財團法人○事業基金會贈與◎醫院時,契約書中附有解除條件即「本贈與土地若經稅捐稽徵機關核定應納贈與稅或土地增值稅時,本契約自始無效,乙方(即受贈人)同意無條件將本契約土地回復為甲方(即贈與人)所有」,嗣以免稅程序於 82.1.5 辦理所有權移轉完畢。事後查係花蓮稅捐稽徵處誤發,又該贈與契約附有解除條件,依民法第 99 條第 2 項規定:「附解除條件之法律行為,於條件成就時,失其效力。」,本案雙方當事人均認解除條件已成就,並均同意塗銷該土地所有權贈與移轉登記,回復原贈與人所有。

考量政府機關行政一體原則,減輕民眾因政府機關疏失所導致之損害,應由花蓮稅捐稽徵處敘明事實函知花蓮地政事務所,並由當事人雙方會同申辦塗銷所有權贈與移轉登記,回復為原贈與人名義。

(內政部 87.12.17 台內地字第 8790958 號函-個案)

- (二) 申請人持憑法院確定判決、和解筆錄或調解委員會調解書,就已辦竣所有權買賣移轉登記之土地及建物解除買賣契約,均應由買賣雙方辦理另一次之所有權移轉登記。

(內政部 94.5.9 內授中辦地字第 0940044433 號函)

函准法務部…函:「…契約解除之效力,學說見解有二:直接效力說(即契約效力因解除而溯及既往消滅,未履行之債務當然免除,已履行者,因無法律上之原因而應依不當得利規定返還);清算說(即解除權之目的,不僅在於使解除權人自契約約束中解脫,通常亦使他方負有返還給付之義務,給付義務已履行者,解除權僅變更契約之債之內容為清算關係,債之關係

仍存在)。目前德國通說及我國部分學者見解認以採清算說為宜。縱使依直接效力說，亦認為契約解除僅生債權效力，並不生物權之效力。僅能依契約及相關規定發生回復原狀請求權，不能發生所有物返還請求權，以保護交易安全。本件解除買賣契約之調解回復所有權登記，依土地法第 72 條規定，應屬所有權移轉之變更登記。

- (三) 就已辦竣所有權買賣移轉登記之土地及建物，因解除買賣契約申請回復所有權，不論係法院判決、和解或鄉鎮市調解委員調解，應辦理所有權移轉登記，並課徵土地增值稅，但無須課徵契稅。

(內政部 95.7.20 內授中辦地字第 0950048420 號函)

買賣雙方因合意解除買賣契約，依民法第 259 條規定及最高法院 28 年上字第 2113 號判例，買方負有將該物權移轉於賣方以回復原狀之義務，其土地產權回復原狀方法，案經函准法務部函示，依土地法第 72 條規定，應屬所有權移轉之變更登記。從而，申請人自應依其檢附之法院確定判決、或經法院核定之鄉鎮市調解委員會調解、和解筆錄等證明文件，分別以「判決移轉」、「調解移轉」或「和解移轉」為登記原因申辦。

※已辦竣移轉登記之土地，因合意解除契約，仍應申報移轉課徵土地增值稅，以回復所有權 (111.8.2 臺中市政府地方稅務局大智分局)

臺中市政府地方稅務局表示，買賣土地於辦竣所有權移轉登記後，因合意解除契約，仍應申報土地增值稅，始能辦理回復所有權登記。該局說明，買賣雙方合意訂立買賣契約並辦竣所有權移轉登記後，如果雙方又協議解除買賣契約，依民法規定買方負有將土地所有權返還回復原狀之義務，這項返還土地之移轉行為，係屬於所有權的另一次移轉，仍須由申請雙方向稅捐稽徵機關申報土地移轉現值並繳清稅款後，再至地政機關辦理土地所有權返還登記。

辦竣所有權移轉登記之土地，如有前述解除契約返還土地情形，因係屬所有權另一次移轉，所以賣方原繳納之土地增值稅不得退還。

- (四) 辦竣「買賣」所有權移轉登記之建物，事後因雙方合意解除契約，應以「買賣」為登記原因，無須訂定公定契約書，且免課徵契稅。

(內政部 96.5.17 內授中辦地字第 0960045649 號函)

辦竣所有權移轉登記之建物，事後因雙方合意解除契約，基於公平合理考量，應准予比照認定其非屬契稅課徵範圍，且應以「買賣」為登記原因，並依本部 84.4.7 台內地字第 8405408 號函釋意旨於其他登記事項欄予以註記「本案為雙方合意解除契約」，使與一般買賣移轉案件有所區別。另查合意解除契約雖以買賣為登記原因，惟其成立要件係因解除契約而返還給付物，無須訂定公定買賣契約書，得以雙方合意解除之相關證明文件辦理所有權移轉登記。

※登記案件如屬特例，非經常辦理者，登記原因之填載，請本於職權自行選用性質相類之現有「登記原因標準用語」。如有必要，得於地籍主檔其他登記事項欄或登記簿備考欄予以註記。

(內政部 84.4.7 台內地字第 8405408 號函)

- (五) 「合意解除契約」之登記原因，依其原始移轉原因辦理(二者應一致)買賣雙方合意解除契約，桃園市政府地政局建議新增登記原因標準用語「合意解除契約」一案，經調查各縣市政府表示，登記機關受理類此登記案件數量甚少，且現有案例亦僅有原以「買賣、贈與、夫妻贈與、交換等」原因辦竣登記，嗣後雙方合意解除契約情形，不宜逕予新增登記原因用語「合意解除契約」一體適用。

現行登記原因標準用語「買賣」備註欄文字增列含「雙方合意契約解除」之所有權移轉登記，係依本部 96.5.17 內授中辦地字第 0960045649 號函釋規定增列，請加以宣導，以免登記同仁誤用。

(內政部 103.8.6 內授中辦地字第 1036651682 號函)

- (六) 已辦竣贈與登記之土地，事後依民法相關規定合意解除贈與契約，後續辦理登記時選用登記原因等疑義案。

(內政部 108.6.26 台內地字第 1080123651 號函)

1. 有關已辦竣買賣所有權移轉登記之建物，事後因雙方合意解除契約案件，本部已以 96.5.17 內授中辦地字第 0960045649 號函釋示在案，應以「買賣」為登記原因，並依本部 84.4.7 台內地字第 8405408 號函釋意旨於其他登記事項欄予以註記「本案為雙方合意解除契約」，使與一般買賣移轉案件有所區別。且合意解除契約雖以買賣為登記原因，惟其成立之要件係因解除契約而返還給付物，故無須訂定公定買賣契約書，得以雙方合意解除之相關證明文件辦理所有權移轉登記。
2. 有關本案函就已辦竣贈與登記之土地，事後依民法相關規定合意解除贈與契約之案件，建議以「贈與」為登記原因，並參諸上開函意旨免訂定公定契約書與於其他登記事項欄註記「本案為雙方合意解除契約」，使與一般贈與移轉案件有別 1 節，考量本部 84.4.7 台內地字第 8405408 號函已有明文規定，非經常辦理之特例登記案件，其登記原因之填載，得由登記機關自行選用性質相類登記原因標準用語，並得於地籍主檔其他登記事項欄或登記簿備考欄予以註記。是本部同意依貴府所擬上開意見辦理，日後如遇有其他登記原因非屬買賣及贈與之合意解除契約案件，亦請參照本部上開 84 年 4 月 7 日及 96 年 5 月 17 日函規定，本於權責核處。

- (七) 買賣雙方合意解除契約，買方返還不動產與賣方並辦竣買賣移轉登記者，實價登錄申報方式

(內政部 101.9.20 台內地字第 1010312494 號書函)

1. 查平均地權條例第 47 條第 2 項規定「權利人應於『買賣』案件辦竣所有權移轉登記 30 日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。」依此，如登記原因為買賣者均須於辦竣登記後 30 日申報

登錄其成交案件實際資訊。

2. 參照本部 95 年 7 月 20 日內授中辦地字第 0950048420 號函、96 年 5 月 17 日內授中辦地字第 0960045649 號函釋，買賣雙方因合意成立土地買賣契約，依民法第 259 條規定及最高法院 28 年上字第 2113 號判例，買方自負有將該物權移轉於賣方以回復原狀之義務，其土地產權回復原狀之方法應屬所有權移轉之變更登記。另雙方合意解除契約案件，無須訂定公定買賣契約書，惟應以「買賣」為登記原因，並於其他登記事項欄予以註記「本案為雙方合意解除契約」，使與一般買賣移轉案件有所區別，故類此因合意解除契約，無買賣契約書之案件，其申報登錄時，相關交易價格欄位應填載為 0，並於備註欄內加註「雙方合意解除契約案件」

- (八) 所有權人銷售持有 2 年內不動產並依法繳納特種貨物及勞務稅，嗣解除契約，稅捐稽徵機關受理其申請退還已納稅款處理原則：

(財政部 102.5.22 台財稅字第 10200024220 號函)

1. 於辦竣產權移轉登記前解除契約者，應予退還。
2. 於辦竣產權移轉登記後，解除買賣契約並取回原銷售之不動產，如屬合意解除者，不予退還；如屬行使法定解除權解除者，應予退還。

- (九) 不動產買賣辦竣所有權移轉登記後，交易雙方合意解除契約，持解除契約協議書並以移轉登記原因「買賣」辦理所有權返還登記，該協議書如查明確屬因契約解除而返還所有權所立契據，非屬印花稅法第 5 條第 5 款規定課徵範圍。

(財政部 101.12.17 台財稅字第 10100702490 號函)

- (十) 納稅義務人持法院判決及判決確定證明書辦理不動產移轉登記，該項憑證既非經雙方當事人意思表示一致而書立，尚不具有契約性質，應非屬印花稅法規定之課徵範圍。法院作成之調解筆錄暨鄉、鎮、市公所調解委員會調解書，同係基於雙方當事人達成協議而書立，應屬具有契約性質之憑據，如經當事人持憑向主管機關辦理物權登記，核屬代替典賣、讓受及分割不動產契據使用，仍應依法貼用印花稅票。惟土地經辦理移轉登記後，交易雙方當事人經鄉鎮市公所調解委員會調解同意恢復登記歸還原所有權人，該調解書非屬印花稅法第 5 條規定性質之契據，應非屬印花稅課稅範圍。

(財政部 88.9.20 台財稅第 881944243 號函、

92.3.10 台財稅字第 0920450700 號函、

90.3.12 台財稅字第 0900460234 號函)

- (十一) 已完成拍賣，承買人不得解除買賣

(內政部 54.12.24 台內地字第 191060 號函)

案經本部函准司法行政部 54.12.7 台(54)函民 7225 號函：「查本件債務人所有坐落高雄縣○鎮○段○號土地，經台灣高雄地方法院公告拍賣拍定，由拍定人買受，並經該院核發權利移轉證書，依強制執行法第 98 條規定該拍定人自領得權利移轉證書之日起取得所有權，雖未經

地政機關辦畢移轉所有權登記，但已取得不動產物權之效力，且買賣契約為取得物權前之法律行為，早已履行完成，自不許拍定人因已與債務人私行和解抵押債務而有請求解除買賣契約之餘地。」

本部同意上開司法行政部意見。

二、行使買回權（依民法第 379、380 條規定之買賣契約約定）

（一）民法規定

1. 民法第 379 條

出賣人於買賣契約保留買回之權利者，得返還其所受領之價金，而買回其標的物。前項買回之價金，另有特約者，從其特約。

原價金之利息，與買受人就標的物所得之利益，視為互相抵銷

2. 民法第 380 條

買回之期限，不得超過 5 年，如約定之期限較長者，縮短為 5 年。

（二）問題討論：

民法第 379、380 條有關出賣人於買賣契約保留買回之權利者，得返還其所受領之價金，而買回其標的物，買回之期限，不得超過 5 年，如約定之期限較長者，縮短為 5 年…，想請教老師，買回 5 年期限的起算點，是原買賣契約約定日，還是可由雙方約定其他起算時點？

（三）行使買回權課稅規定

依買賣契約約定而買回（行使買回權）屬另一次產權移轉，應課徵土地增值稅

1. 不動產所有權人於出賣其所有土地時，雖於買賣契約內載明得返還其所領之價金而買回其土地，並於約定之期限內行使買回權，仍屬另一次產權移轉行為，應依土地稅法第 30 條規定計算土地增值稅。

（財政部 72.1.26 台財稅第 30549 號函）

2. 令釋建設公司與國營事業簽訂合建分屋附買回契約取得之房屋及其坐落基地嗣後出售時，得比照所得稅法第 24-5 條第 4 項規定課稅。

（財政部 111.2.23 台財稅字第 11004645530 號令）

國營事業配合政府活化運用土地政策，提供其所有之土地與建設公司簽訂合建分屋附買回契約，約定於興建完成就分得房屋及其坐落基地（以下簡稱房地）辦竣所有權登記後，再由建設公司買回國營事業分得之房地，其約定價款含附買回房地價款，該契約係以建設公司取得全部土地以興建房屋銷售為目的，嗣建設公司於 105 年 1 月 1 日以後自國營事業買回之房地，且於 110 年 7 月 1 日以後交易者，得比照所得稅法第 24 條之 5 第 4 項規定課稅。

- （四）附有「受贈人如死亡，贈與之效力消滅，該所有權應歸還與原贈與人所有」之贈與，如受贈人死亡，由受贈人之繼承人辦畢繼承登記，再行辦理移轉登記。

（內政部 79.8.13 台內地字第 827581 號函）

陳林君等人申請辦理預告登記並同時辦理名義變更（歸還）及繼承登記疑義，土地原所有人陳君等 2 人於昭和 2 年（民國

16年)3月20日附加『受贈人如死亡，贈與之效力消滅，該所有權應歸還與原贈與人所有』之特約，將土地贈與黃君，並辦妥登記，係屬附終期之贈與，嗣後黃君於49年死亡，原贈與人陳君等2人亦分別於62年及52年死亡，黃君之繼承人賴陳君等同意將該土地返還原贈與人之繼承人陳林君等人，因贈與標的物為土地，贈與契約雖於期限屆滿時失其效力，惟其土地登記之辦理程序仍應依上開民法第758條、第759條規定，由受贈人之繼承人辦畢繼承登記後，即行辦理土地所有權移轉登記，而非辦理名義變更登記。

伍、善意第三人保護與更正、撤銷登記（信賴保護原則）

一、民法第759條之1：

「①不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。

②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。」

※98.1.23 修法說明

(一)土地法第43條雖規定依該法所為之登記有絕對效力；惟實務上向認在第三者信賴登記而取得土地權利之前，真正權利人仍得對登記名義人主張登記原因之無效或撤銷（最高法院40年台上字第1892號判例參照），是該條文所稱絕對效力，其範圍既僅止於保護信賴登記之善意第三人，其效果自與新增之本條文無異。為免文義兩歧，於修正土地法時，應將該第43條配合修正。

(二)不動產物權之登記所表彰之物權如與實際狀態不一致，例如無所有權登記為有所有權，或土地有地上權負擔而未登記該地上權等不實情形，而信賴不動產登記之善意第三人因信賴登記與之為交易行為，依法律行為再為物權變動之登記者，其效力如何？現行法尚無明文規定，惟實務上見解均承認其效力（司法院院字第1956號解釋、最高法院41年台上字第323號判例參照）。為確保善意第三人之權益，以維護交易安全，爰增訂第2項。

二、登記絕對效力

(一)土地法第43條規定之絕對效力，係就對於第三人關係而言。第三人因信賴登記而取得土地權利時，不因登記無效或撤銷而被追奪，並非謂一經為總登記後，即不能復為權利之變更登記。

（行政院48年判字第72號判例）

(二)查土地法第43條所規定之絕對效力，係就第三人關係而言，即第三人信賴登記而取得土地權利時，不因登記之無效而被追奪，並非一經登記後即不能復為權利之變更登記。若更正事項涉及登記以外之第三人者，應由該第三人會同申請，如有爭執應訴請法院審判以資解決。

（行政院56.10.4台訴字第7767號令）

- (三) 土地已**完成徵收程序**，惟未辦理徵收登記致土地所有權由第三人買賣取得之疑義乙案民法第 759 條之 1、土地法第 43 條規定參照，不動產物權登記所表彰之物權如與實際狀態不一致，信賴不動產登記善意第三人因信賴登記為交易行為，依法律行為再為物權變動登記者，應承認其效力，以確保其權益，維護交易安全。(法務部 102.10.24 法律決字第 10200664590 號函)

三、非屬善意信賴保護案例情形

- (一) **土地法第 43 條**所為登記有絕對效力規定，係就登記土地權利有權利瑕疵者而為規定，無關乎登記土地權利物之瑕疵，亦即登記之土地權利有物之瑕疵者，無適用土地法第 43 條規定主張登記絕對效力之可言。至登記土地權利有物之瑕疵者，因信賴登記而取得土地之人，得否主張行政程序法第 8 條規定之信賴保護，係屬另一問題。

當事人信賴土地使用編定登記而善意買受系爭土地，縱屬實情，地政機關廢止使用編定變更處分回復為農牧用地，此乃登記土地有物之瑕疵問題，而與權利瑕疵無涉，當事人原不得依土地法第 43 條規定為何主張，原判決自無未適用**土地法第 43 條**規定違法之可言。(最高行政法院 97 年度判字第 390 號判決)

- (二) 最高法院 41 台上字第 323 號判例，明示信賴登記之第三者與真正權利人間不得請求塗銷登記及得提起塗銷登記之訴之時機，並闡明土地法第 43 條登記有絕對效力及保護善意第三人之意旨。是以，有關**重測錯誤之更正**，如確實依相關法令規定辦理，並注意有無妨害登記之同一性者，尚不生信賴保護及抵觸土地法第 43 條問題。

(內政部 92.6.27 台內地字第 0920064433 號函)

- (三) 望安鄉公所違法出售鄉有土地予私人，倘屬土地法第 14 條第 1 項所列不得私有者，其承受人或嗣後再移轉第三人之移轉登記，登記機關得逕為塗銷登記，並將登記結果通知登記名義人、副知望安鄉公所及澎湖縣政府。

(內政部 102.7.17 內授中辦地字第 1026651393 號函)

- (四) 依都市計畫法指定為公共設施保留地，其屬私有者，政府依法尚需以徵收、價購等取得，其屬公有者，如任由其再移轉為私有，不僅加重政府再予徵收、購置之財政負擔，且嚴重危害公地優先公用之公益原則。

違反該規定所為移轉登記處分不僅係違法之行政處分，且顯已呈現嚴重之違法狀態，登記機關得依行政程序法第 117 條規定，逕為塗銷其移轉登記，並將登記結果通知相關登記名義人並副知望安鄉公所及澎湖縣政府。

(內政部 102.11.12 內授中辦地字第 10266520861 號函)

陸、地籍清理更正登記

一、土地總登記時或金門、馬祖地區實施戰地政務終止前，登記名義人之姓名、名稱或住址記載不全或不符之更正登記：

(地籍清理條例第 32 條)

- (一) 本條例第 32 條所稱登記名義人之姓名、名稱或住址記載不全或不符，指下列各款情形之一者：
1. 登記名義人之姓名或名稱空白、缺漏或僅有一字，或姓名與戶籍所載有同音異字、筆劃錯誤，或認定與土地登記簿所載為同一自然人或法人有疑義。
 2. 登記名義人之登記住址記載空白、無完整門牌號、與戶籍記載不符，或以日據時期住址登載缺漏町、目、街、番地號碼。

(地籍清理條例施行細則第 26 條)

- (二) 按地籍清理條例第 32 條明定已登記之土地權利，土地總登記時或金門、馬祖地區實施戰地政務終止前，登記名義人之姓名、名稱或住址記載不全或不符者，土地權利人或利害關係人應於申請登記期間內檢附證明文件，申請更正登記。同條例施行細則第 27 條至第 29 條係參考本部原訂頒「土地總登記登記名義人之資料不全或不符申辦登記審查注意事項」(99.12.14 停止適用)所定，該注意事項仍極具參考性。

另按行政程序法第 36 條及第 43 條職權調查規定，同條例施行細則第 29 條述及「應派員實地查訪，並以申請人戶籍所在地或相關之鄉(鎮、市、區)為範圍」，係指主管機關於無法審查認定申請人所提相關文件時，應視實際需要，就申請人戶籍所在地或其他可稽之相關鄉(鎮、市、區)，由戶政機關或自行派員清查戶籍資料。

至該清查範圍如何可謂適切，自當由主管機關按具體個案情形，逕依職權審酌之。本案請依上開規定，就有關佐證或事實，本於職權依法核處。

(內政部 105.1.5 台內地字第 1040448266 號函)

- (三) 申請人依本條例第 32 條規定申請更正登記，倘未能同時申請繼承登記者，登記機關仍應受理。至登記機關受理上開規定之更正登記，倘無原始登記原因證明文件可稽者，因該等土地權利登記不完整之情形存在已久，基於周延正確及程序經濟之故，本條例第 8 條及第 10 條特別明定，登記機關受理申請登記，經審查無誤應即公告 3 個月，並於公告期滿無人異議，即依其結果辦理登記，是依本條例第 32 條規定受理申請更正登記，自應從地籍清理條例特別規定，免再依土地法第 69 條規定報經上級機關查明核准後辦理。

(內政部 99.12.30 台內地字第 0990247183 號令)

- (四) 登記名義人於土地總登記後死亡，其繼承人依本條例第 32 條

規定同時申請更正登記及繼承登記者，得簡併以 1 件繼承登記案件申請，俟審查無誤後踐行公告程序，以徵詢異議。

(內政部 100.1.17 台內地字第 0990261728 號函)

二、標售及申領價金作業

- (一) 已依地籍清理條例第 15 條規定辦竣國有登記之土地囑託登記，原權利人或其繼承人申領價金前，經再次清查確認非屬權屬不明之土地時，得否撤銷國有登記，及經 2 次標售而未完成標售者，得否暫緩國有登記一案。

(內政部 107.10.30 台內地字第 1071306038 號函復臺北市)

1. 按地籍清理條例立法目的旨係藉由釐清土地權屬以健全地籍管理，進而保障土地權益並促進土地利用。為避免因辦理地籍清查時之誤失，將非屬本條例規定應清理之土地納入清理，本部前於 107 年 4 月 24 日召開「地籍清理代為標售作業相關問題研討」會議業獲致結論略以：「針對得標售土地（尤以『姓名、名稱或住址記載不全不符』類土地）應於標售前再詳查登記簿、土地台帳、登記案件等佐證資料，及向戶政、民政等機關查證，俾查明是否確屬地籍清理權屬不明土地；另目前待辦理第二次標售及囑託登記國有之土地亦同。」在案，爰有關本案所詢經 2 次標售而未完成標售土地之囑託登記國有作業事宜 1 節，仍請儘速詳查後並依規定辦理。
2. 囑託登記國有僅係完成地籍清理方式之一，考量原權利人權益，若已囑託登記國有之土地於原權利人或其繼承人申領價金前，經再次清查確認非屬本條例規定應清理標的，且國有財產管理機關尚無處分、收益或使用規劃者，貴府擬依職權撤銷是類情形土地囑託國有登記之處分並辦理後續相關登記作業，本部予以尊重，為免嗣後發生類此案件，請辦理地籍清理土地代為標售作業前，確實執行清查作業，以維護人民財產權益。

- (二) 「尤帝」係民前 33 年 4 月 20 日死亡，依臺灣民事習慣日據時代明治 39 年（民國前 6 年）起實施戶口規則，始有戶籍記載，土地所有權人生存年代若係戶籍登記之前，應有可能查無其戶籍資料，此點在上開鹿港戶政事務所回函中亦有所說明。被告（地政機關）以此要求原告取得該證明文件、資料，為不合理要求，而以此不合理要求剝奪原告之權利，有違公平。按行政程序法第 111 條第 1 項第 3 款規定行政處分內容對任何人均不能實現者，無效，被告令原告補正「尤帝」日據時期戶籍資料之處分，任何人均無法做到，該補正處分視為無效。本件應就日據時期明治 39 年最初調查簿為據，原告申請書檢附臺中州彰化郡鹿港街菜市頭 63 番地全戶戶籍謄本，已可證明確有「尤帝」之人存在無誤。

(臺中高等行政法院 99.6.9(99)年度訴字第 95 號判決)

柒、案例討論

一、地籍清理相關更正案例

(一) 權利範圍更正

權利人甲，原有持分210分32，後於42年取得30分之1，連前持分應為210分之39，卻誤植為210分之42，溢加了210分之3

隨後甲歷次移轉給A(420分之39及4200分之58)及B(4200分之360)，甲仍餘有4200分之32，然A、B亦移轉與他人乙丙丁3人，現因不等於1(溢增210分之3)，所以公告甲乙丙丁4人，持分如下：

甲應有部分4200分之32

乙.....10000分之783 (自A處取得4200分之224)

丙.....10000分之783 (自A處取得4200分之224)

丁.....4200分之964 (自B處取得4200分之360)

請問：

辦理更正登記可否僅按地籍清理條例第31條規定而不考慮其它因素，甲乙丙丁各依錯誤權利範圍比例予以酌減？或刪除甲移轉後殘存持分(4200分之32)...餘不足部分(4200分之28)再由乙、丙、丁按錯誤範圍比例酌減.？

解：

1. 就地籍清理條例及土地法第69條更正之法律內涵而言，應依土地法第69條規定將甲之持分刪除，其他共有人之權利範圍更正登記。

※土地法第69條：「登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。但登記錯誤或遺漏，純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，由登記機關逕行更正之。」

2. 所謂查無原案可稽，某甲在42年承買應有部分30分之1登記完畢當時，係屬依法完成物權變動，而登記人員將其持分合計錯誤，則是行政作業加總算術錯誤，比較42年當時第2次買賣取得登記之物權行政處分法律效力強？還是加計連前持分所得結果之權利保障效力強？按法理思維「兩害相權取其輕，兩利相權取其重」，行政作業之數學計算錯誤應非屬物權保障範圍。

3. 就錯誤發生可能性及本次更正之權利保護分析，應先刪除甲現行應有部分。至於原案銷毀僅存登記簿，屬無案可稽情形，應注意更正作業程序之完整性，以符程序正義原則。

(二) 邱○35年申報書住址為○區○段257號，日據時期登記簿為○庄○番地，有明確之住址記載。惟戶政機關之戶籍資料並無登記機關土地總申報書所記載邱○住址之設籍，日據住址有2名邱○，是否屬地籍清理條例第32條規定之土地？(住址登記完整，戶籍資料2人同姓名)

- (三) 登記名義人之日據時期登記簿記載住所為「…1163 番地」(戶政機關查無此人)，申請人檢附設籍於「…1663 番地」之被繼承人資料申辦更正登記，如何因應處理？
- (四) 中正段 1 地號日據及總申報住址空白，至 78 年分割出 1-1 地號。數年後 1 地號辦竣更正並因徵收而移轉為公有，但因時日久遠已無案可稽。原母筆 1 地號所有權既已釐正，子筆 1-1 地號住址仍空白，須列入地籍清理土地補辦公告清理或逕行更正地籍？

二、判決、和解、調解案例之登記原因

- (一) 內政部地政司/地政問答/第 126 題

地政事務所得否以「申請案件之登記原因非屬內政部頒訂『登記原因標準用語』，且電子處理收件無此代碼，無法收件」，而拒絕人民申請土地登記？

解:按內政部訂頒「登記原因標準用語」，目的在於統一原多而雜之登記原因，及避免過多登記原因造成登記以電子處理之作業困擾。

至於**民眾**申辦登記案件，其登記申請書所填載之登記原因非屬該標準用語者，如屬特例，且非經常辦理之案件，登記機關得本於職權，依內政部 84 年 4 月 7 日台內地字第 8405408 號函釋規定，自行選用性質相類之現有登記原因標準用語辦理登記。

註：特殊案件登記原因之填載事宜 (內政部 84.4.7 台內地字第 8405408 號函)

登記案件如屬特例，非經常辦理者，其登記原因之填載，請本於職權，**自行選用性質相類之現有「登記原因標準用語」**。如有必要，得於地籍主檔其他登記事項欄或登記簿備考欄予以註記。

- (二) 和解筆錄，按登記原因應為「和解移轉」，但當事人主張「夫妻剩餘財產權」，稅務局依地政之登記原因決定是否要課稅，和解移轉要課稅，「夫妻剩財」不課稅。申請案並未雙方會同，標準用語沒有「和解夫妻剩餘財」產權登記原因，只有單方出面辦理，倘登記「夫妻剩財」怪怪的，是否以「和解移轉」較適當？

倘起訴文件只有提起離婚之訴，未提到夫妻剩財分配部分，如此仍應雙方會同辦理移轉登記？

解:溝通結果，當事人夫妻雙方出來辦理了。解析**訴訟標的(請求權內容)**，倘實質是夫妻剩財財產分配事件，建議按當事人主張之登記原因辦理，不必強調和解程序。

- (三) 調解內容載明以「贈與」為登記原因移轉予參加調解人，申請人重視登記原因(因為房地合一稅)，這樣受理的登記原因應該用「調解移轉」還是「贈與」呢？

解:移轉物權移轉登記原因，建議以「調解移轉」為之，倘申請人主張以「贈與」辦理登記也可受理，因考量申請人稅賦權益為重，登記原因無需太堅持。

- (四) 鄉鎮市公所調解合意解除契約應該是調解移轉還是買賣(合意解除契

約)單方申請就可以嗎?合意解除契約有優先購買權問題嗎?

解:登記原因建議與原來移轉登記一樣,或調解移轉」也可以;沒有優購權問題。

(五) 土地 109 年以遺贈第三人甲方式申報稅賦,至地政機關辦竣登記為甲所有,後經有繼承權之人乙、丙提起訴訟,經調解成立作成筆錄,乙、丙可分得遺產特留分。日前乙、丙持憑調解筆錄等原因證明文件申辦登記,移轉性質是屬於遺贈或判決移轉?究竟是 109 年遺贈案件更正,或是此刻(甲→乙、丙)之所有權移轉登記而必須另案申報移轉現值?

解:

1. 本案例甲係無繼承關係之受遺贈外人,乙,丙是直接可接收遺產之繼承人,該 2 人主張特留分,是法定不能遺贈移轉給他人的固有財產權,屬必須留存給該 2 名繼承人之遺產。
2. 該「特留分」是乙丙基於民法固有繼承權法制下享有法定遺產最低額度,性質是不容侵害的形成權。既經調解甲須移轉歸還給乙丙,則按繼承法內涵,外人甲獲得太多,應該退還給本就享有特留分之繼承人乙、丙,歸還程序是更正登記概念。
3. 該退還持分之前次現值,應回歸繼承當時。甲與乙、丙之間無雙方應該合法移轉物權之原因,是乙、丙因繼承權被侵害,起訴主張特留分扣減權,要取回甲不當得利之不動產物權。調解成立,意謂撤銷 109 年甲不應得之不動產部分(該部分依法無效),進而應塗銷該部分之產權移轉登記,回復為繼承人乙、丙所有,並非另案辦理判決移轉登記。

(六) 判決共有物分割的案件,法院判決歸 1 人單獨所有,報稅後核發稅單寫「判決移轉」(稅務局回應因電腦系統關係,只能以「判決移轉」原因開單核稅。),登記機關如何因應後續?

解:就物權變更登記而言,廣義之「判決移轉」包括共有物分割在內,應尊重稅捐機關課稅權責,不必要求稅務機關之稅單移轉原因與地政機關登記原因一致。

法律事件是分割共有物事件,地政機關登記原因歸類是判決共有物分割,可以直接按地政機關業務領域辦理登記。

(七) 被繼承人 A,已辦竣不動產繼承為甲乙各 1/2。法院受理訴訟,認為乙無繼承權,應改由丙繼承 1/2,函詢地所應如何判決,以利登記機關辦理地籍釐正登記為甲、丙各 1/2 呢?

問 1:應該請法院判決回復為 A 所有,再判決給甲、丙各 1/2 嗎?或直接判決乙所有的 1/2,應更正為丙所有 1/2?

解:無論法院如何判決實體繼承人應該是甲丙如果考量符合登記作業手續,就判決更正繼承人為甲、丙共同共有,並且分割繼承(持分)為各 1/2 倘我們接受度彈性大些,從判決知道事實及法官真意,則逕行塗銷乙,重新登記該 1/2 主體為丙,亦無不可。總之,法院與地政是不同公務體系,彼此行政作業程序不必完全一致。

問 2: 如果法院是判決更正繼承人為甲、丙共同共有，並且分割繼承(持分為各 1/2 的話，到時候是不是作成 2 個案子，第 1 件更正(還是判決回復呢?)，第 2 件判決共有物分割呢?

解: 第 1 件「更正」或「判決塗銷」；第 2 件「分割繼承」或「共有型態變更」。

(八) 民國 106 年原告甲對被告乙、丙提起訴訟，判決主文對原告之訴駁回；107 年甲對地院判決提起上訴，高等法院判決被上訴人乙應將不動產 1/4 移轉給上訴人甲；

108 年甲歿，109 年最高法院判決上訴人甲之繼承人發回高院，上訴人乙駁回，丙為被上訴人，可否受理「判決移轉」登記給甲之繼承人?

解: 程序正確，但應請甲之繼承人檢具遺產稅繳免納證明附案。

(九) 被告陸○陽(即抵押權人)不想繳稅，申辦【拋棄抵押權】，經法院判決確定應辦理抵押權回復原登記，請問【判決回復抵押權】案件，登記原因為【判決設定】或【判決塗銷】較好?

(內政部頒登記原因有【判決回復所有權】，並無【判決回復抵押權】)

※ 臺灣臺中地方法院 110.1.29-108 年度重訴字第 721 號民事判決

確認被告蔡淑吟與被告陸○陽間就附表一所示土地所為之拋棄抵押權之債權行為以及以拋棄為原因所為塗銷抵押權登記之物權行為均無效。

被告應將如附表一所示之抵押權塗銷登記予以塗銷，並回復至如附表二所示之抵押權設定登記。

解: 建議登記原因：「撤銷」、「判決塗銷」都可以。

(十) 以下判決應辦理「判決塗銷」還是「判決移轉」登記?

※ 臺灣宜蘭地方法院 107.11.29-107 年訴字第 280 號民事判決

-請求撤銷贈與等事件

主 文

①被告(財團法人宜蘭縣私立弘○啟智教養學苑)應將宜蘭縣○鄉○段○地號土地所有權移轉登記予原告(林○銘)。

②訴訟費用由被告負擔。

理 由

1. 原告主張：被告所有宜蘭縣○鄉○段○地號土地(下稱系爭土地)原為原告所有，於 102 年 10 月 23 日以本院 102 年宜院認字第 2 號公證方式贈與被告，供被告興建弘愛啟智教養學苑所需之房舍，並於 104 年辦妥所有權移轉登記，因法令緣故，被告無法完成法人設立登記手續，亦無法募得款項，政府亦不願提供經費協助興建房舍，致原告原本贈與目的無法達成，被告於受贈後不履行所約定應將系爭土地興建房舍之負擔，因此請求撤銷前開贈與，訴請被告將原告所贈與系爭土地移轉登記予原告等語。並聲明如主文第一項所示。

2. 被告到庭稱：對原告請求均予以認諾，同意原告之主張等語。

解:

1. 依內政部的標準用語表規定，判決移轉適用於以下 2 種情形①含判決買賣、判決贈與。②除法律行為不成立或當然視為自始無效者外，移轉行為(包含解除權行使所為回復原狀)經法院判決確定之移轉登記。
2. 本案行使解除權，雙方會同塗銷贈與移轉登記，似應辦理「判決移轉」登記，要報繳增值稅；按內政部 87.12.17 台內地字第 8790958

號函示，雙方當事人均認解除條件已成就，並均同意塗銷土地所有權贈與移轉登記者，可由當事人雙方會同申辦塗銷所有權贈與移轉登記，回復為原贈與人名義。

3. 本案應就個案背景事由，考量申請人權益酌辦。

三、繼承之權利登記（事實查處）

(一) 借名返還訴訟，因借名人已死亡，其繼承人 4 位提起訴訟並獲勝訴判決確定，判決主文漏未載明該 4 人之權利範圍，地所應如何受理該 4 人申辦所有權移轉登記，是否應補正請洽法院確認後再受理？

(二) 判決共有物分割主文要求辦理繼承，日據時期繼承判由兒子及女兒共同繼承，是否依判決結果辦理？其中部份共有人於判決確定後辦理交換移轉，新取得者可否依判決繼承受原共有人權利？

解：共有物是形成訴訟，應依判決辦理交換，由新權利人承受移轉登記，但建議地所辦畢通知原繼承人。

(三) 共有物分割訴訟期間，共有人甲死亡，其繼承人 111.2.3 辦竣公同共有繼承登記後，法院 111.3.4 共割言詞辯論，111.6.15 共割判決確定，惟共割判決所載甲之繼承人較已登記公同共有繼承人少 2 人。

今共割原告乙依共割判決結果，申辦甲之持分公同共有繼承、標示分割、共有物分割登記，地所應將 111.2.3 登記多出來 2 名繼承人刪除？

解：

1. 地所原辦畢甲之公同共有繼承登記人數與法院判決共有物分割查得之繼不同，何者正確，事涉繼承人財產權益，應回歸事實查證，本權責查明究竟真正繼承人為何，真相只有一個。

2. 法院共有物分割判決，將有繼承權者漏列或無繼承權者誤列，登記機關得依法院判決主文辦理登記。

(內政部 83.1.6 台內地字第 8216481 號函)

(四) 請問地所原受理繼承人 5 人就被繼承人遺產直接分割繼承登記在案，經第 6 位繼承人起訴並判決確定應為 6 人公同共有，持憑申辦釐正產權登記之申請書應如何收件？

繼承人是否以收件 1/2 判決塗銷(返回被繼承人名下)+收件 2/2 判決繼承(繼承人全公同共有)辦理？

解：可以塗銷協議繼承同時，受理所有權登記為 6 名繼承人公同共有。

(五) 土地 1、2、3 地號均因繼承移轉為甲、乙、丙公同共有，現甲死亡再由 ABC 繼承，登記為 ABC、乙、丙公同共有。111 年 3 月 30 調解成立，其中 1 地號為甲(ABC 繼承)取得，只分給 A 取得 1/1 (B、C 則未分配取得)；2 地號土地由乙取得，3 地號給丙。請問：

1. 調解筆錄寫**協同辦理**，可由甲或乙單方申請登記嗎？

解：

(1) 土地登記規則所謂「法院確定判決」就請求分割共有物之裁判而言，法院之判決不論僅為命兩造當事人為共有物如何分割之主文宣告(形成判決)，抑併有命兩造就分割結果應**偕同辦理**分割登記(給付判決)之主文宣示，地政機關均准予單獨申請登記。

(內政部 80.1.8 台內地字第 888138 號函)

(2)買受人若取得出賣人**偕同辦理**所有權移轉登記之**確定判決**，則得單獨申請登記取得所有權，移轉不動產物權書面之欠缺即因之而補正。

(最高法院 57.6.6-57 年台上字第 1436 號判例)

(3)遺產分割調解成立，即生協議共有關係終止及各自取得分得部分所有權之**契約效力**，可受理任何一造申辦分割登記。

2. 本案既屬共有關係終止及各自取得物權之效力，則 110 年 3 月 30 日調解成立以前之對待給付亦須確定嗎？其中有 108 年 8 月的對待給付要完成嗎？如對待給付指定入帳銀行為合作金庫，卻以第一銀行支票給付，可受理嗎？

解：依內政部 81.2.27 台內地字第 8178260 號函辦理。

(六) 被繼承人(未婚無子女)於 106.6.15 死亡，繼承人(母親)甲原於 106.7.6 辦理遺產繼承登記完畢，甲 1 人單獨繼承取得。事後卻向法院申請拋棄繼承，106.7.24 取得拋棄備查函，持憑向登記機關申請撤銷原繼承登記，改由次順序(兄弟姐妹)繼承取得，可否受理甲主張之撤銷繼承登記？倘若案例為多人繼承並協議分割辦竣登記後，才有其中 1 位繼承人拋棄繼承者，又該如何釐正產權登記？

解：民法**繼承編**實體法規定，甲既已拋棄其繼承權，有溯及效力，地籍登記已然失實，考量繼承移轉是事實登記，為釐正地籍，參依內政部 99.1.12 內授中辦地字第 0990040165 號函示，似可准予受理**塗銷**繼承登記。反之，曾有個案徵詢法院意見後，法院以其業辦竣繼承所有權移轉登記在案，隨即**撤銷該繼承人拋棄繼承權**之備查事項。(部分司法機關見解)。

以下法院之見解，問題在於繼承人「是否移轉登記完畢」，因為繼承是事實登記，甲既已拋棄，為釐正地籍，原則上應該可以受理撤銷，應准予受理。惟同一案情，詢問不同法院，亦有認定在期限內主張拋棄繼承權就依法有效，應准拋棄，見解相反。

※**臺灣桃園地方法院 106.9.21-106 年度司繼字第 1353 號裁定**

主文

本院於民國 106.7.24 所為桃院豪家署 106 年度司繼字第 1353 號准予備查函，應予撤銷。

理由

上訴人等既已承受被繼承人之遺產取得權利在前，乃復表示拋棄繼承免除義務於後，自與我民法所定繼承原則，為包括的承受被繼承人財產上之一切權利義務本質不合，倘許繼承人於繼承開始時承認繼承，已為權利之行使，嗣後又准其拋棄繼承，為義務之免除，則不特有礙被繼承人之債權人之利益，且使權利狀態有不確定之虞，自非法所許可(最高法院 52.2.22-52 台上字第 451 號判例參照)。

被繼承人許○106.6.15 死亡，其母繼承人於 106.7.6 辦理遺產所有權繼承登記完畢，嗣於 106.7.13 具狀向本院聲明拋棄繼承，其已取得遺產在先復向本院聲明拋棄繼承，其拋棄繼承之意思表示，顯難認為有效，爰依法裁定如主文。

(七) 被繼承人生前負有債務，民國 99 年死亡，繼承人廖甲為其清償並拋棄繼承後，仍與其他繼承人協議分割取得土地遺產。

今其他繼承人廖乙、廖丙據以向法院起訴塗銷廖甲繼承登記(本訴)，改由其**繼承為公同共有**勝訴；被告繼承人廖甲同案請求歸還其代償債

款 350 萬元(反訴)，原告是反訴被告，被告廖甲是反訴原告，本訴原告廖乙、廖丙申辦判決塗銷繼承時，該 350 萬元係對待給付嗎?持憑辦理判決移轉，是否要求其同時履行清償債務，一併提出已為給付之證明，或要求原告與反訴原告會同申辦塗銷繼承登記?抑或認反訴原告勝訴的 350 萬元部分，與塗銷繼承登記無涉?

倘原告沒錢給付給廖甲，且原告陳明被告已聲請強制執行拍賣其另一筆土地求償，可否連件回復被繼承人名義、續辦繼承、再設定抵押權?

解:

1. 本訴、反訴 2 件訴訟，係司法上為儘速解決爭訟，同案受理，希求一併處理財產權益爭執，地所受理物權登記最後階段，雙方都是取得各自不動產請求權之勝訴一方，本就可以分別辦理，惟考量權益平衡，當事人間爭執點及法律關係，完全相同，讓法官做出本訴、反訴之結論，能達解決問題結論，地所只考量物權變動登記，似非妥適。
2. 因各訴訟被告不太可能會同辦理，被告廖甲勝訴之 350 萬元金錢給付並非本訴之對待給付，不得辦理法定抵押權登記，建議考慮塗銷分割繼承，回復為 99 年死亡之被繼承人名義（或繼承人共同共有），再以加註或異議註記方式處理反訴原告廖甲勝訴之 350 萬元金錢債權，兼顧爭訟雙方財產權益。

四、共同共有不動產處分

(一) 全體同意處分（有殘留、權利人得為共同共有人）

1. 依民法第 828 條第 2 項規定，共同共有人全體同意處分其共同共有物之一部，尚非法所不許。

（臺北市政府地政局 92.8.12 北市地一字第 09232203800 號函）

2. 本案既經法院確定判決全體共同共有人應將共同共有物應有部分 2 分之 1 移轉予申請人，應屬全體共同共有人為共同共有物之處分，其共同關係仍存於剩餘之應有部分 2 分之 1，並未消滅，亦無共同共有人因而脫離共同關係，其判決與上開民法規定尚無不符，登記機關自應受理申請人持憑該判決辦理登記。

（內政部 102.5.22 內授中辦地字第 1026650997 號函復苗栗縣政府）

3. 土地、建物經全體共同共有人同意，得就其共同共有土地、建物設定抵押權予其中部分共有人。（內政部 79.6.30 台內地字第 814511 號函）

4. 討論

判決確定原告應全部移轉被告之不動產，可否僅申請移轉其中一部份?

(二) 共同共有人之一不得處分(物權)潛在應有部分

1. 轉准法務部 95.2.3 法律決字第 0940050034 號函略以：「…三、共同共有關係未終止前，部分共同共有人欲將其共有物之『潛在應有部分』贈與其他共同共有人，其他共有人於受贈後仍維持共同共有關係。即部分共同共有人欲於終止共同關係前，處分其『潛在應有部分』，與民法規定之處分『共同共有物』有別，…」是縱經全體共同共有人會同辦理，在共同共有關係未終止前，部分共同共有人仍不得處分其潛在應有部

分，宜先辦理共有型態變更登記為分別共有後，再依民法第 819 條規定辦理持分移轉登記。

(內政部 95.2.24 內授中辦地字第 0950041281 號函)

2. 剩餘財產差額分配之給付標的為共同共有不動產者，在該共同共有關係未終止前，得否准予辦理剩餘財產差額分配登記疑義。

(法務部 109.1.6 法律字第 10803519060 號函；

內政部 109.1.15 台內地字第 1090260381 號函復新北市政府地政局) 剩餘財產差額分配之給付標的為共同共有不動產者，在該共同共有關係未終止前，得否准予辦理剩餘財產差額分配登記疑義，前經本部 108.11.12 台內地字第 1080265911 號函請法務部惠示卓見，經該部前揭函復略以：「…按民法第 1030 條之 1 第 1 項…剩餘財產分配請求權性質為金錢數額之債權請求權，並非存在於具體財產標的上之權利，其內容及範圍須待夫妻雙方清算之後始得確定，倘夫妻一方死亡，他方配偶則須與死亡配偶之其餘繼承人協議確定(本部 108.5.21 法律字第 10803507630 號函參照)。

…生存配偶林君依民法第 1030 條之 1 規定申請辦理剩餘財產差額分配登記…如擬就剩餘財產分配請求權於具體財產標的上行使權利者，其內容及範圍須與死亡配偶之全體繼承人依協議確定。…林君申辦分配登記之土地，為登記名義人許君於婚前 89 年間因繼承登記而與其他家族成員共同共有，繼承人欲終止其間共同共有關係，唯有以分割遺產方式為之…故林君申辦剩餘財產差額分配登記，須先與其他許君之繼承人協議分割許君遺產，惟許君所遺其與其他家族成員間之遺產如仍為共同共有關係，該遺產之共同共有關係尚未終止，自無從單獨就被繼承人許君之共同共有權利抽離而單獨為許君遺產之協議分割，應仍由生存配偶林君與其他許君之全體繼承人維持共同共有…」本部同意上開法務部意見。是被繼承人所遺其與其他家族成員繼承取得之共同共有關係未終止前，被繼承人之全體繼承人與生存配偶不得單獨就被繼承人所遺共同共有權利協議分割予生存配偶，並辦理夫妻剩餘財產差額分配登記。本案請就個案事實查明本於權責依法處理。

※討論：

某筆土地產權為 ABCD 共同共有，C 可否預立遺囑「遺贈」給非繼承人 E，有無違反共同共有必須全體同意始得處分之規定？

倘 C 之潛在應有部分可辦理遺贈登記給 E，則於其死亡後，ABDE 可否依法定應繼分辦理共有型態變更登記？

►解：

「遺贈」係債權法律行為，當然可以自由決定；而「處分」是物權行為，二者有別。屬債權有效，但不一定可取得物權登記。

C 遺贈給 E 之債權行為有效，但 C 的財產要辦理物權移轉登記給 E 時，必須有明確持分才能辦理，不可能在物權登記資料出現 ABDE 共同共有情形，內政部 95.2.24 內授中辦地字第 0950041281 號函已明釋，必須

先解除公司共有關係後，才能辦理應有部分之遺贈登記給E。
例如一屋二賣，地主訂約出賣給任何人都合法，每位承買人均合法取得債權，但想要移轉取得物權權利，只能有1人。

附錄：

一、土地法第69條：

登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。但登記錯誤或遺漏，純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，由登記機關逕行更正之。

二、土地登記規則

◆第13條：

土地法第68條第1項及第69條所稱登記錯誤，係指登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者；所稱遺漏，係指應登記事項而漏未登記者。

◆第144條：

依本規則登記之土地權利，有下列情形之一者，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得於報經直轄市或縣(市)地政機關查明核准後塗銷之：一、登記證明文件經主管機關認定係屬偽造。二、純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。

前項事實於塗銷登記前，應於土地登記簿其他登記事項欄註記。

三、更正登記法令補充規定（節錄）

內政部100年6月24日內授中辦地字第1000724781號令

修正第5點、第9點

◆第1點

因登記錯誤或遺漏而有案可稽者，登記機關得逕為辦理更正登記，登記完畢後應通知全體利害關係人。

◆第4點

共有土地經法院判決分割，原共有人之一依據法院確定判決單獨申辦共有物分割登記後，原共有土地之其餘部分仍維持原共有狀態者，顯屬錯誤，登記機關查明後，得逕為辦理更正登記，並依土地登記規則第一百條後段規定辦理。

◆第6點

申請更正登記，如更正登記後之權利主體、種類、範圍或標的與原登記原因證明文件所載不符者，有違登記之同一性，應不予受理。

◆第7點

更正登記以不妨害原登記之同一性為限，若登記以外之人對於登記所示之法律關係有所爭執，則應訴由司法機關審判，以資解決。

◆第8點

原登記申請書件已銷燬，申辦住所更正登記時，可檢附戶政機關查復土地登記時無該住所或該住所無申請人之文件，及足資認定與登記名義人確係同一人之文件申請辦理。

◆ 第 9 點

共有土地之持分額漏未登記，部分共有人或其繼承人得依民法第八百十七條第二項規定，申請登記為均等。但申請人須先通知他共有人或其繼承人限期提出反證，逾期未提出反證推翻者，申請人應檢附通知文件，並於登記申請書備註欄切結「已通知其他共有人，逾期未提出反證，如有不實願負法律責任」，憑以申辦更正登記。登記機關於更正登記完畢後，應將登記結果通知他共有人或其繼承人。

前項更正登記申請時，申請人應於申請書內載明他共有人之現住址，其已死亡者，應載明其繼承人及該繼承人之現住址；確實證明在客觀上不能載明者，由申請人於登記申請書備註欄切結不能載明之事實。

◆ 第 10 點

法院之確認判決不得作為執行名義，故不能據以辦理登記名義人更正登記。

◆ 第 12 點

部分繼承人，就被繼承人之土地，申請為共同共有之登記或因強制執行，由債權人代為申辦繼承登記後，該繼承人中如確有合法拋棄繼承權者，得由利害關係人辦理登記名義人更正登記。