

發文字號：臺北市政府法規委員會 93.08.30 北市法一字第 09331087100 號函

發文日期：民國 93 年 08 月 30 日

要 旨：本案授權書認證雖經撤銷，惟戶政機關業據原授權書內容核發印鑑證明，且已辦竣所有權移轉登記予善意第三人，基於土地法立法意旨及第三人信賴利益保護，該登記似應受法律之保障，尚不得由登記機關逕為塗銷

主旨：有關我國駐外單位已認證之授權書嗣經外交部撤銷，則撤銷前已依該授權書內容辦竣不動產所有權移轉登記予第三人之登記效力疑義乙案，復請 查照。

說明：

一、復 貴處九十三年八月十七日北市地一字第 0 九三三二四三三 0 0 0 號函。

二、卷查汪○○之配偶葉汪○○於九十三年五月二十一日，向我國駐英國代表處辦理授權其國內親友全權代理印鑑證明、土地出售、出租、抵押、出典、補（換）發書狀、收益處分等行為之授權書認證，經認證完竣之授權書共十八份，編號自 L○○之○至 L○○之○○，其內容係授權其弟媳婦郭○○就本市至善路○段○○巷○○號、新生南路○段○○之○號、行義路○○巷○○號三樓及四樓、敦化南路○○號二樓之三及之五、松江路○○號十二樓之二及之三、金門街○○巷六之五號等建物及其基地，辦理印鑑申請、出售、出租、抵押、出典、補（換）發書狀、收益處分等行為。嗣郭○○君委任地政士謝○○檢具葉○○出賣之契約書及印鑑證明等文件（並無檢具該授權書），分別於九十三年六月十五日向本市建成地政事務所辦竣本市新生南路○段○○之○號建物及其座落基地之所有權移轉登記予陳○○君；九十三年六月三十日向士林地政事務所辦竣本市行義路○○巷○○號三樓及四樓之建物及其座落基地之所有權移轉登記予游○○君，游○○並向中國國際商業銀行貸款且於九十三年七月一日辦竣抵押權登記。

三、嗣外交部於九十三年七月二十一日以部授領三字第○○號至第○○號等六函知本市士林、建成、士林、松山、中山、古亭等建物所在地政事務所，撤銷上開編號 L○○之○至 L○○之○○等授權書之認證，並囑停止受理該不動產之所有權登記以及若已轉讓、設定之再行登記。有關 貴處以外交部撤銷該授權書，致生撤銷前，憑印鑑證明等文件已辦竣所有權移轉予第三人之登記，是否應予塗銷登記之疑義，本會意見如下：

- （一）查行政程序法第一百十八條規定：「違法行政處分經撤銷後，溯及既往失其效力。但為維護公益或為避免受益人財產上之損失，為撤銷之機關得另定失其效力之日期。」有關我國駐英國代表處認證之授權書（編號自 L○○之○至 L○○之○○）之行政處分，既經外交部於九十三年七月二十一日以部授領三字第○○號至第○○號等六函撤銷，則上開授權書之認證自溯及既往失其效力。

- (二) 次查行政程序法第一百十九條規定：「受益人有下列各款情形之一者，其信賴不值得保護：一、以詐欺、脅迫或賄賂方法，使行政機關作成行政處分者。二、對重要事項提供不正確資料或為不完全陳述，致使行政機關依該資料或陳述而作成行政處分者。三、明知行政處分違法或因重大過失而不知者。」卷查汪○○之配偶葉○○，向我國駐英國代表處辦理授權其弟媳婦郭○○全權代理土地處分等行為之

權書認證，按其弟媳婦郭○○自始即知我國駐英國代表處所認證之授權書可能有瑕疵；惟買受人如非屬明知亦無通謀虛偽意思表示之情事，似仍應受信賴利益之保護。

- (三) 又依土地法第四十三條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」及土地登記規則第七條規定：「依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。」之規定，將登記事項賦予絕對真實之公信力，應係為保護第三人，是陳○○君、游○○君因信賴登記所取得之土地權利應予保護，似不應因該代理本人印鑑證明書等事項之授權書之認證，嗣後經外交部撤銷而受影響。
- (四) 綜上所述，本案授權書認證雖經撤銷，惟戶政機關業據原授權書內容核發印鑑證明，且地政機關據該印鑑證明已辦竣所有權移轉登記予善意第三人，基於土地法相關立法意旨及第三人信賴利益保護，該登記似應受法律之保障，本會同意貴處之意見，尚不得由登記機關逕為塗銷。