

發文字號：內政部 108.03.27 台內地字第 1080110711 號函

發文日期：民國 108 年 03 月 27 日

要旨：有關祭祀公業之派下全員證明書經區公所撤銷後，其據以辦竣之相關土地登記是否有登記絕對效力之適用而不得撤銷，係屬個案事實審認，應由登記機關本於權責核處

主旨：有關祭祀公業之派下全員證明書經區公所撤銷後，其據以辦竣之相關土地登記，得否予以撤銷疑義 1 案，復請查照。

說明：一、復貴局 108 年 3 月 14 日北市地登字第 1086006691 號函。

二、按司法院釋字第 379 號解釋理由書略以：「……在行政上原准予辦理移轉登記之要件，顯有欠缺，從而前此所為之登記，即不能謂無瑕疵，地政機關自得撤銷准予登記之處分，塗銷該移轉登記。……」；行政院 62 年 8 月 9 日台內字第 6795 號函規定亦略以：「……土地法第 43 條明定，依該法所為之登記有絕對效力，賦予登記以絕對真實之公信力，俾保護第三人權利。此項規定於第三人取得權利之前，依照司法院院字第 1919 號解釋，在私法上之真正權利人，得對於登記名義人主張登記原因無效或撤銷，提起塗銷登記之訴。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。……」是登記機關所為准予登記之行政處分，嗣後發現該行政處分所依據之證明文件因無效或撤銷而自始失其效力時，如無第三人因信賴登記而取得土地權利之情形，自得依行政程序法相關規定撤銷原准予登記之行政處分，回復原登記狀態，合先敘明。

三、至本案祭祀公業派下員是否因派下全員證明書被撤銷，而非為真正所有權人，又其登記是否有登記絕對效力之適用而不得撤銷，係屬個案事實審認，應由登記機關本於權責核處。

附件：臺北市政府地政局 函

中華民國 108 年 3 月 14 日

北市地登字第 1086006691 號

主旨：有關登記名義人「祭祀公業○○上帝」、「○○上帝」派下全員證明書經區公所撤銷，其據以辦竣之相關登記，予以撤銷回復備查前登記狀態是否妥適一案，報請核示。

說明：一、依本市大安地政事務所（以下簡稱大安所）108 年 3 月 8 日北市

大地登字第 1087003844 號、108 年 3 月 13 日北市大地登字第 1087004024 號函、本市大安區公所（以下簡稱區公所）108 年 1 月 18 日北市安文字第 1086001522（附件 1）、1086001525 號函（附件 2）及臺北市議會 108 年 3 月 7 日議秘服字第 10819080020 號書函辦理。

二、周◇◇地政士於 101 年 4 月 20 日檢具區公所 101 年 1 月 20 日號函同意備查之派下全員證明書等文件，以 101 年大安字第 088680、088690 號案申辦「祭祀公業○○上帝」所有市大安區○○段○○小段 38 地號土地統一編號更正及管理者變更登記，並於 101 年 5 月 21 日登記完竣；該公業派下員周○○等 5 人復於 107 年 10 月 9 日以 107 年大安字第 195930 號案申請共有型態變更登記，於 107 年 10 月 16 日辦竣登記為派下員周△△、周□□、周☆☆、周◎◎及周○○等 5 人分別共有（附件 3）。嗣區公所於 108 年 1 月 18 日北市安文字第 1086001522 號函撤銷 101 年 1 月 20 日號函核發之「祭祀公業○○上帝」派下全員證明書。

三、另周地政士復於 106 年 8 月 2 日檢具區公所 106 年 7 月 25 日號函核發之派下全員證明書等文件，以 106 年大安字第 158930、158920 號案申請「○○上帝」所有本市大安區○○段○○小段 712、712-1、712-2、712-3 及 712-4 地號土地統一編號更正及管理者變更登記，並於 106 年 8 月 4 日登記完竣；該公業派下員周○○等 5 人再於 107 年 10 月 9 日以大安字第 195940 號案申請共有型態變更登記，於 107 年 10 月 16 日辦竣登記為派下員周△△、周□□、周☆☆、周◎◎及周○○等 5 人分別共有（附件 4）。區公所亦於 108 年 1 月 18 日以北市安文字第 1086001525 號函撤銷 106 年 7 月 25 日號函核發之「○○上帝」派下全員證明書。

四、前開辦理統一編號更正及管理者變更登記時據以辦理登記之登記原因證明文件「祭祀公業派下全員證明書」既經主管機關區公所依法撤銷，並通知大安所在案，按行政程序法第 118 條，違法行政處分經撤銷後，溯及既往失其效力，從而依此所為之登記即失所附麗，似屬有瑕疵之行政處分，倘若於該登記後尚無第三人信賴該登記而取得權利，亦不涉及私權爭執，依司法院院字第 1919 號解釋（附件 5）、行政院 62 年 8 月 9 日台內字第 6795 號函釋（附件 6）意旨，大

安所尚非不得依行政程序法第 117 條（附件 7）本於職權予以撤銷前准予統一編號更正、管理者變更及共有型態變更登記之處分，回復區公所備查前「祭祀公業○○上帝」、「○○上帝」之登記狀態（附件 3-1、4-1）。

五、嗣 108 年 2 月 27 日議員協調會議（附件 8）陳情人質疑祀產因解散並辦竣共有型態變更登記為派下員分別共有，周君等人應受土地法第 43 條（附件 9）絕對效力之保護，且登記案件未經法院判決確定即予以塗銷，與土地登記規則第 7 條規定（附件 10）亦有未符。惟按土地法第 43 條所謂登記有絕對效力，係為保護善意第三人，並非保障「非真正」私法上之不動產權利人取得土地或登記建物之所有權，亦非保護交易安全之必要限度以外，承認事實上不存在之權利，本案區公所既已撤銷祭祀公業派下全員證明書，則周君等人是否確為上開土地之真正所有權人及是否有權處分祀產，不無疑義？周君等人係以派下員（當事人）身分取得土地權利，似無土地法第 43 條規定之適用，又依行政院 62 年 8 月 9 日台內字第 6795 號函釋意旨，對於有瑕疵之行政處分，原處分機關得依職權撤銷，此與民刑裁判必依法定救濟程序請求撤銷或變更者不同，似亦無土地登記規則第 7 條規定之適用，因乏前例可循，報請核示。