

發文字號：內政部 95.09.25 內授中辦地字第 0950051659 號函

發文日期：民國 95 年 09 月 25 日

要 旨：土地已辦竣預為抵押權登記者，須有偽造登記證明文件、登記機關因疏失發生錯誤等情形，報經地方政府地政機關查明核准後方得塗銷，或經法院判決塗銷確定後為塗銷登記

主 旨：有關已辦竣預為抵押權登記，得否依土地登記規則第 144 條規定辦理塗銷登記疑義乙案，復請查照。

說 明：一、復貴處 95 年 9 月 13 日北市地一字第 09532484700 號函。

二、按「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、登記證明文件經該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。」為 90 年 9 月 14 日修正土地登記規則第 144 條所明定。上開條文修正意旨，乃違法之行政處分除係無效或瑕疵已補正者外，其餘均屬得撤銷，基於依法行政原則，並兼顧信賴保護原則，依行政程序法第 117 條及第 119 條規定，登記機關自得於第三人取得該土地權利之新登記前，依職權撤銷原准予登記之處分，爰配合修正部分文字，增列第 1 款、第 2 款規定。次查土地法第 43 條及土地登記規則第 7 條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力」及「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。」準此，本案是否適用土地登記規則第 144 條規定，案關事實審認，請參依上開規定查明自行核處。