

內政部 函

地址：100218臺北市中正區徐州路5號
聯絡人：江慧禎
聯絡電話：(02)23565155
傳真：(02)23566315
電子信箱：moi1575@moi.gov.tw

受文者：彰化縣政府

發文日期：中華民國109年9月21日
發文字號：台內地字第1090265121號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明五 (301000000A109026512100-1.odg)

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1案，復如說明，
請查照。

說明：

- 一、復貴檢察署109年9月4日基檢鈴慎108偵2887字第
1099020668號函。
- 二、按土地登記規則第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，先予敘明。
- 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：

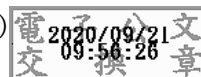
- (一)擴增「地籍異動即時通」服務範圍：本部已於109年5月6日將「調解移轉」登記類型納入「地籍異動即時通」服務範圍，讓民眾在申請「即時通」服務後，名下已登記的不動產只要遇有申請調解移轉、買賣、拍賣等登記案件，轄區地政事務所即會在登記案件「收件」、「異動完成」時，以手機簡訊或電子郵件通知，使所有權人能夠即時知悉及因應處理。
- (二)落實權利書狀註銷通知程序：未能繳附原權利書狀之申請案件，審查人員應注意審查其原因證明文件，必要時應調閱原案或登記簿，或向權利利害關係人、原文件核發機關查證。於公告原權利書狀註銷時，地政事務所應同時以登記名義人之申請案載住所、登記簿登記住所併同通知(加強防範偽造土地登記證明文件注意事項第6點規定參照)。
- (三)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，並隨文檢送說明一臺灣基隆地方檢察署109年9月4日函影本1份。

正本：臺灣基隆地方檢察署

副本：司法院、各直轄市政府地政局(含附件)、各縣(市)政府(含附件)



訂



線