

內政部 函

地址：100218臺北市中正區徐州路5號
聯絡人：彭毓文
聯絡電話：02-2356-5211
傳真：02-2356-6315
電子信箱：moi2013@moi.gov.tw

受文者：臺北市政府地政局

發文日期：中華民國109年8月3日
發文字號：台內地字第1090129610號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴府函詢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1案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依據司法院秘書長109年6月20日秘台廳少家二字第1090014679號函及法務部109年7月28日法律字第10903511600號函辦理，並復貴府109年5月5日府地籍字第1090071585號函。
- 二、旨案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，因涉法院判決、民事訴訟法及民法規定之解釋，前經本部以109年5月15日台內地字第1090026589號函詢司法院及法務部，案經司法院秘書長上開函復略以：「依民事訴訟法第416條第2項規定，調解有無效或得撤銷之原因者，當事人得向原法院提起宣告調解



無效或撤銷調解之訴。同條第4項復規定：『第500條至第502條及第506條之規定，於第2項情形準用之。』同法第506條規定：『再審之訴之判決，於第三人以善意取得之權利無影響。』提起調解無效或撤銷之訴，猶如對於確定判決提起再審之訴，有關再審之規定自有準用之餘地。依此，法院審理結果如認當事人請求宣告調解無效或撤銷調解之訴為有理由，以判決宣告調解無效或撤銷調解，回復未成立調解之狀態時，應保障善意第三人因信賴原調解所取得之權利（同法第416條第4項及第506條立法理由參照）。」

三、復案經法務部上開函復略以：「土地法第43條規定：『依本法所為之登記，有絕對效力。』民法第759條之1規定：『不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利（第1項）。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（第2項）。』蓋不動產物權變動係以登記為公示方法，登記所表彰之物權縱與真實物權之狀態不一致，若善意之第三人信賴該不動產之不實物權登記，而依法律行為完成物權變動之登記者，法律即認其具有與真實物權存在相同之法律效果，此即為登記之公信力，俾保護第三人之交易安全。是以，關於信賴土地不實登記之善意第三人，而依法律行為取得其抵押權時，為保護交易安全，依土地法第43條及民法第759條之1規定，其並不因該



土地所有權之不實登記遭撤銷，而影響其已取得之抵押權（臺灣高等法院臺中分院101年度上易字第326號民事判決參照）」。

四、本部同意前開司法院秘書長及法務部意見。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之抵押權，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，併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之土地上，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。

正本：宜蘭縣政府

副本：各直轄市政府地政局、各縣市政府(宜蘭縣政府除外)

