

南 投 縣 政 府 113 年 度 研 究 報 告

授權書之附件逾有效期限，是否影響 授權書效力之探討

研究人

服務單位：草屯地政事務所

研究人員：王惠齡

中 華 民 國 113 年 3 月 20 日

南 投 縣 政 府 113 年 度 研 究 報 告 摘 要 表

研 究 報 告 名 稱	授權書之附件逾有效期限，是否影響授權書效力之探討
研 究 單 位 及 人 員	草屯地政事務所：王惠齡
研 究 起 迄 年 月	113 年 1 月-113 年 3 月
研 究 緣 起 與 目 的	土地登記規則第 40 及第 41 條規定：「申請登記時，登記義務人應親自到場，提出國民身分證正本，當場於申請書或登記原因證明文件內簽名，並由登記機關指定人員核符後同時簽證。前項登記義務人未領有國民身分證者，應提出下列身分證明文件：一、外國人應提出護照或中華民國居留證。二、旅外僑民應提出經僑務委員會核發之華僑身分證明書或中央地政主管機關規定應提出之文件，及其他附具照片之身分證明文件。三、大陸地區人民應提出經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證之身分證明文件或臺灣地區長期居留證。四、香港、澳門居民應提出護照或香港、澳門永久居留資格證明文件。五、歸化或回復中華民國國籍者，應提出主管機關核發之歸化或回復國籍許可證明文件。」及「申請登記時，有下列情形之一者，當事人得免親自到場：一、依第二十七條第四款規定，得由權利人單獨申請登記。二、登記原因證明文件及同意書經依法公證、認證。三、與有前款情形之案件同時連件申請辦理，而登記義務人同一，且其所蓋之印章相同。四、登記原因證明文件經依法由地政士簽證。五、登記義務人為無行為能力人

	或限制行為能力人，其法定代理人已依第三十九條規定辦理並親自到場。六、登記義務人依土地登記印鑑設置及使用作業要點於土地所在地之登記機關設置土地登記印鑑。七、外國人或旅外僑民授權第三人辦理土地登記，該授權書經我駐外館處驗證。八、大陸地區人民或香港、澳門居民授權第三人辦理土地登記，該授權書經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證。九、祭祀公業土地授權管理人處分，該契約書依法經公證或認證。十、檢附登記原因發生日期前一年以後核發之當事人印鑑證明。十一、土地合併時，各所有權人合併前後應有部分之價值差額在一平方公尺公告土地現值以下。十二、建物所有權第一次登記協議書與申請書權利人所蓋印章相符。十三、依第四十三條第三項規定辦理更正登記所提出之協議書，各共有人更正前後應有部分之價值差額在一平方公尺公告土地現值以下。十四、依第一百零四條規定以籌備人公推之代表人名義申請登記提出協議書。十五、應用憑證進行網路身分驗證，辦理線上聲明登錄相關登記資訊。十六、其他由中央地政機關規定得免由當事人親自到場。」；外國人授權國內親友辦理土地登記業務依上開規定檢附授權書及護照辦理，惟授權書內檢附之護照已逾有效期限是否影響其授權書效力？有探討之空間。
研 究 方 法 與 過 程	土地登記規則、相關函釋及外交部及駐外館處文件證明條例等。

研 究 發 現 與 建 議	旅外僑民以授權書委任親友辦理不動產登記，該授權書經我駐外單位簽證，足以確認授權人之意思表示，尚不以其附件逾有效期限而影響其效力；又其身分證明文件，以能審認授權人之身分，確為登記名義人或遺產繼承人為已足。可以該旅外僑民原在台之戶籍謄本、除戶謄本、國民身分證影本、戶口名簿影本為之，或以護照、當地之身分證、居民證、駕照等影本為之。
選擇獎勵	☒ 行政獎勵 ☐ 獎勵金

授權書之附件逾有效期限，是否影響授權書效力之探討

壹、研究緣起與目的

土地登記規則第 40 及第 41 條規定：「申請登記時，登記義務人應親自到場，提出國民身分證正本，當場於申請書或登記原因證明文件內簽名，並由登記機關指定人員核符後同時簽證。前項登記義務人未領有國民身分證者，應提出下列身分證明文件：一、外國人應提出護照或中華民國居留證。二、旅外僑民應提出經僑務委員會核發之華僑身分證明書或中央地政主管機關規定應提出之文件，及其他附具照片之身分證明文件。三、大陸地區人民應提出經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證之身分證明文件或臺灣地區長期居留證。四、香港、澳門居民應提出護照或香港、澳門永久居留資格證明文件。五、歸化或回復中華民國國籍者，應提出主管機關核發之歸化或回復國籍許可證明文件。」及「申請登記時，有下列情形之一者，當事人得免親自到場：一、依第二十七條第四款規定，得由權利人單獨申請登記。二、登記原因證明文件及同意書經依法公證、認證。三、與有前款情形之案件同時連件申請辦理，而登記義務人同一，且其所蓋之印章相同。四、登記原因證明文件經依法由地政士簽證。五、登記義務人為無行為能力人或限制行為能力人，其法定代理人已依第三十九條規定辦理並親自到場。六、登記義務人依土地登記印鑑設置及使用作業要點於土地所在地之登記機關設置土地登記印鑑。七、外國人或旅外僑民授權第三人辦理土地登記，該授權書經我駐外館處驗證。八、大陸地區人民或香港、澳門居民授權第三人辦理土地登記，該授權書經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證。九、祭祀公業土地授權管理人處分，該契約書依法經公證或認證。十、

檢附登記原因發生日期前一年以後核發之當事人印鑑證明。十一、土地合併時，各所有權人合併前後應有部分之價值差額在一平方公尺公告土地現值以下。十二、建物所有權第一次登記協議書與申請書權利人所蓋印章相符。十三、依第四十三條第三項規定辦理更正登記所提出之協議書，各共有人更正前後應有部分之價值差額在一平方公尺公告土地現值以下。十四、依第一百零四條規定以籌備人公推之代表人名義申請登記提出協議書。十五、應用憑證進行網路身分驗證，辦理線上聲明登錄相關登記資訊。十六、其他由中央地政機關規定得免由當事人親自到場。」；外國人授權國內親友辦理土地登記業務依上開規定檢附授權書及護照辦理，惟授權書內檢附之護照已逾有效期限是否影響其授權書效力？有探討之空間。

貳、研究方法

研析土地登記規則、相關函釋及外交部及駐外館處文件證明條例等。

參、定義

一、文書驗證定義：

外交部及駐外館處文件證明條例第 3 條第二款規定：「文書驗證：指主管機關或駐外館處依有關文書之當事人或其他關係人之申請，以比對簽章式樣或其他適當方法查驗後，證明文書製作人、有權簽字人或公證人之簽章為真正，或文書形式上存在之程序。」。

二、文書驗證應檢具身分證明文件：

外交部及駐外館處文件證明條例第 5 條規定：「申請文件證明者，應檢具身分證明文件，並提出申請書載明下列各款事項：一、申請人之姓名、性別、出生年月日、身分證明文件號碼及住、居所；申請人為法人、機關或其他團體者，其名稱及公務所、事務所或營業所，及有關證照之字號。二、有法定代理人或委任代理人者，其姓名、性別、出生年月日、身分證明文件號碼、住、居所。三、申請之意旨及用途。四、有關文書名稱、件數及其佐證文件。五、申請日期。申請人或其代理人，應於申請書內簽名或蓋章；其以指印代簽名者，應由他人代書姓名，記明其事由並簽名。申請由委任代理人為之者，應提出委任書。」

三、文書驗證效力：

外交部及駐外館處文件證明條例第 15 條第二款規定：「文書經驗證者，僅證明文書上之簽章為真正或文書形式上存在，其文書所載內容不在證明之列。」。

肆、相關規定

內政部 84 年 8 月 28 日台內地字第 8411359 號函規定：「按「申請登記，除本規則另有規定外，應提出左列文件：四、申請人身分證明。」、「申請人申請土地登記已檢附印鑑證明者，仍須檢附申請人之身分證明。」為本部 84 年 7 月 12 日修正發布土地登記規則第 34 條第 4 款及「申請土地登記應附文件法令補充規定」第五點所明定。又申請人提出身分證明，乃藉以證明其確用本名，並具有權利能力及行為能力，暨證明申請登記時其確為生存之人。故旅外僑民以授權書委任親友辦理不動產登記，該授權書雖經我駐外單位簽證，僅足以確認

授權人之意思表示，而免附印鑑證明及委託書，仍須檢附申請人身分證明。」；又依內政部 84 年 12 月 1 日台內地字第 8486638 號函：「案經本部邀同外交部、省市政府地政處等有關機關會商獲致結論如次：『查』旅外僑民以授權書委任親友辦理不動產登記，不宜以授權書業經駐外館處認證後，即不再要求申請人於申請登記時須檢附申請人之身分證明。』、『旅外僑民以授權書委任親友辦理不動產登記，該授權書雖經我駐外單位簽證，僅足以確認授權人之意思表示，而免附印鑑證明及委託書，仍須檢附申請人之身分證明。』」分為外交部 84 年 10 月 30 日外領三字第 84321567 號函及內政部 84 年 8 月 28 日台內地字第 8411359 號函所明釋。故旅外僑民辦理不動產登記，仍應檢附其身分證明文件。惟所提身分證明文件，以能審認授權人之身分，確為登記名義人或遺產繼承人為已足。可以該旅外僑民原在台之戶籍謄本、除戶謄本、國民身分證影本、戶口名簿影本為之，或以護照、當地之身分證、居民證、駕照等影本為之。」。

伍、分析探討

一、該驗證程序係申請人將授權書送該州公證人認證，並經州務卿複驗，係以轄區常規驗證方式完成先驗程序，辦事處依規定核對申請人之護照及駕照以確認人別，並查驗文書正本之有權簽字人簽章屬實，以確認文書形式效力後，核發文件證明書。

二、該授權書經比對簽章式樣或其他適當方法查驗後，證明文書製作人、有權簽字人或公證人之簽章為真正，並經確認

人別之程序。

三、故授權書內之護照雖已逾有效期限，尚不影響其授權書之效力。

陸、研究建議

旅外僑民以授權書委任親友辦理不動產登記，該授權書經我駐外單位簽證，足以確認授權人之意思表示，尚不以其附件逾有效期限而影響其效力；又其身分證明文件，以能審認授權人之身分，確為登記名義人或遺產繼承人為已足。可以該旅外僑民原在台之戶籍謄本、除戶謄本、國民身分證影本、戶口名簿影本為之，或以護照、當地之身分證、居民證、駕照等影本為之。

參考文獻

外交部領事事務局 112 年 11 月 2 日領三字第 1125333292 號函。