

正本

檔 號：  
保存年限：

## 內政部 函

機關地址：100台北市中正區徐州路5號

聯絡人：陳秀美

電 話：02-23565238

傳 真：02-23566230

台北市中正區林森南路10號2樓之1 電子信箱：moi1043@moi.gov.tw

受文者：中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會

發文日期：中華民國102年02月07日

發文字號：台內地字第1020100171號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本部102年1月29日研商「土地登記及地價資料謄本分類制度」第3次會議紀錄，並請就會議結論之甲、乙案，如有補充理由或相關意見，請於文到10日內提供本部參辦，請 查照。

正本：法務部、各直轄市政府、各縣市政府、中華民國地政士公會全國聯合會、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會

副本：本部法規會、地政司【地價科、不動產交易科、地政資訊作業科、地籍科】

# 部長李鴻源

1000

研商「土地登記及地價資料謄本分類制度」第3次會議紀錄

一、開會時間：102年1月29日(星期二)下午14時

二、開會地點：中央聯合辦公大樓南棟18樓第2會議室

三、主持人：蕭司長輔導

記錄：陳秀美

四、出席人員：(如後附簽到簿)

五、討論提案：(如後附發言重點)

六、會議結論：

- (一)按個人資料保護法之立法精神，重點在於第1條明定「促進個人資料之合理利用」，故公務機關對於個人資料尚非絕對不得利用，惟應依同法第15條及第16條規定為之，並符合第5條「應尊重當事人之權益，依誠實及信用方法為之，不得逾越特定目的之必要範圍，並應與蒐集之目的具有正當合理之關聯。」之規定。現行土地登記規則第24條之1有關土地登記及地價資料謄本(以下簡稱謄本)分二類提供之規定，雖屬個人資料保護法之特別規定應予優先適用，惟其中規定第二類謄本將登記名義人之完整戶籍住址資料提供任何人申請，似有逾越維護不動產交易安全特定目的之必要範圍；案經研商結果，與會人員多認為現行作法有失必要性及妥適性，並有檢討改進之必要，惟是否採以隱匿戶籍住址資料之方式處理，意見尚屬分歧，茲彙整研商意見如下列甲、乙案，並請業務科分析利弊後，簽報部長裁示；又各機關、公會如有補充理由或相關意見，請於收到會議紀錄10日內提供本部參辦。

甲案：基於個人資料保護，並考量民眾尚需要載有登記名義人之部分統一編號及住址資料之第二類謄

本，以資初步確認交易當事人之身分，爰予修正現行規定，得由任何人申請含登記名義人姓名、部分住址(「路」以下資料隱匿)、部分統一編號(身分證字號顯示前5碼，隱匿後5碼)等個人資料之第二類謄本。

乙案：針對民眾迭有反映不動產業者利用第二類謄本所載戶籍住址資料拜訪所生糾紛陳訴案件，目前中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會已修正倫理規範(如不得在夜間9點以後開發案源等)，故維持現行第二類謄本規定，即任何人均得申請含登記名義人姓名、戶籍住址等個人資料之第二類謄本。

(二) 承上，倘採甲案者，後續所涉土地登記規則修正與實施時程，以及不動產權利之利害關係人如何申請含戶籍住址資料之謄本等配套措施，將俟本部研定方向後，另案討論。

七、散會：下午17時。

## 發言重點資料

案由一：現行第二類謄本揭示登記名義人住址資料，並提供任何人申請取得之作法檢討。

高雄市政府代表：

內政部曾交下 2 件民眾投訴遭受業者騷擾案件，已移送公會處理，目前尚未審理完畢，也未回報查處情形，本府會繼續追蹤。

另外，平常屢次接獲民眾檢舉或電話抱怨，業者一直騷擾，詢問是否賣房或出租，如會議資料所述執行成效不彰之原因第 1、2 點，業者不會留下任何足以識別身分資料給民眾，此外，民眾也怕檢舉後業者會再次騷擾威脅。所以，此時謄本再分類應有其必要性。

中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會(以下簡稱仲介全聯會)代表陳宣良：

希望主管機關修正「騷擾」或「侵擾」用辭，否則全聯會很難承受，因為所有仲介人員都在提昇素質，為了爭取權益，已善盡應有禮節，所造成所有權人的困擾，都是個人主觀的感受，主管機關不應主觀認定而使用「騷擾」或「侵擾」。

因所有權人的困擾，而對謄本規定作更嚴苛的規範，如此會犧牲社會大眾的權益。仲介人員作一般拜訪時，必然會留下姓名及公司行號，以爭取所有權人的委託銷售，不致於不留姓名，而無法檢舉，這必須予以澄清。如果謄本不能公示，而將主導權留給所有權人，這置社會大眾的交易安全於何顧。

主席：

主管機關乃轉述民眾陳情案之當事人用辭，非故意使用該文字，常常部長信箱陳情人內容都是使用這樣文字，如果全聯會有比較好的用辭，也可以提出修正。

仲介全聯會代表陳宣良：

如果是造成所有權人的困擾，這我們都可以接受，請不要直接使用「騷擾」或「侵擾」用辭，如果媒體看到會議資料並照登，好像全部的仲介人員都在騷擾或侵擾所有權人，這點全聯會無法接受。

主席：

用辭部分請地政司再斟酌配合。

新竹市不動產仲介經紀商業同業公會理事長許清淵：

仲介人員調查資料後去拜訪，就是希望所有權人委託銷售，會議資料所述不留聯繫資料，是很離譜的。

再來，最近仲介人員去拜訪，有客戶不高興之情形，我們都是禮貌性拜訪，客戶去申訴，我們都是登門道歉，尋求和解。

民意調查部分，去(101)年我們成交量 33 萬筆，民意調查 1110 人，比例原則不恰當；再者，「52.6%贊成公布姓名，戶籍住址由所有權人自行決定」，自行決定不代表不公布住址，全部納入不贊成公布住址，有點偏頗。

我們都依不動產經紀業管理條例規定，配合政府政策在做，都是合法業者，這樣的用字很不恰當。我們仲介經紀代銷業配合政府法令，也繳納許多營業稅，相對地，被檢舉後，主管機關為何不成立查核單位，請政府給予合法業者照顧與保障。

主席：

民意調查部分，是本部委託專業民意調查公司所做，調查結果是給政府施政參考，非絕對的結果；由所有權人自行決定是否公布住址，並不是贊成或反對。

仲介全聯會理事長李同榮：

個人覺得無奈、洩氣，好不容易說服各個業者，晚上 9 點以後不擾民，並於去年 12 月納入倫理規範，正要執行。不是只有仲介人員有擾民事件，其他銀行、保險業等都有擾民情形，政府應全面考

量許可性行銷議題，是不是應訂定電訪、電子郵件或陌生拜訪的標準，而非發生某個事件就限制。建議監察院如要糾正主管機關，請一次糾舉，不要分多次，造成主管機關及我們業者花費許多時間及人力處理。

高雄市民眾的申訴案件，是個案誤解，我們在9點後不擾民及不動產說明書，花費許多金錢及資源在巡迴宣導，據了解，全聯會接獲申訴電話已經少很多，只要接到民眾申訴，就立刻通知業者，業者會向民眾道歉，民眾多能接受，如果民眾不能接受的，就嚴格處理。現在9點不擾民，都已獲業者認同，1月正要實行，如要修正，以後，像正在修正的不動產說明書，確實很憂心以後政令無法執行。各公會才成立處理擾民事件的審議委員會，謄本卻要取消公示住址，這以後公會要宣導的政令，同業也不會信任公會。

建議政府對於擾民事件，即許可性行銷議題，包括電話、電子郵件及拜訪等，該如何處理及討論；取消第二類謄本，不要複雜化，另外應該給予仲介業者一些時間，9點後不擾民的規定才剛開始，否則業者對主管機關之信賴會有所質疑。

**主席：**

對民眾來說，主要問題在於沒有要賣房或出租的情形下，不論白天或晚上9點後都不要來按門鈴。

任何人都可以申請謄本之個人資料，是不是有違反個人資料保護法規定？或有違必要性及妥適性？

**臺南市政府代表：**

常常接獲民眾電話或書面申訴，其中東山區所有權人都收到詢問是否要出售房子，而質疑為何業者會有個人的住址資料，地政機關為何會洩漏出去，有違反個人資料保護法規定，所以，本府認為第二類謄本應限制申請，新增一類隱匿住址之謄本類別。

**彰化縣政府代表：**

常常接獲民眾電話或書面申訴，質疑為何住址資料任何人都可以申請取得，依據為何？雖然已經向民眾解釋，基於土地登記的公示原則，必須揭示住址資料，但民眾無法理解，認為個人資料外洩而遭受騷擾，所以，本府認為謄本提供的個人資料應再限縮。

**臺東縣政府代表：**

本縣人口外流，但仲介經紀業是增加趨勢，有多家業者同時找同一所有權人，造成民眾困擾的情形，所以，本府認為住址資料不應提供任何人申請。

**中華民國地政士公會全國聯合會(以下簡稱地政士全聯會)代表葉文生：**

建議維持現行謄本分二類的方向，修正第二類謄本提供內容。為避免被騷擾造成民眾困擾，住址資料，「路」以下的「巷」、「弄」、「號」、「樓」資料不顯示，但為交易安全，尤其訂契約時需交1成訂金，所以，除姓名、及部分住址外，身分證字號可顯示前7碼，就可以核對當事人身分。

**地政士全聯會代表葉錫卿：**

因為涉及交易安全的重要議題，要兼顧個人資料保護法、仲介業者生存空間及交易安全，上述代表葉文生所提，第二類謄本可以修正為住址及身分證字號(至少4碼)部分顯示，非常可行。另外，民眾對於交易安全及公示土地登記資關係，不甚瞭解，有必要加強宣導。

**臺北市政府代表：**

有非常多民眾申訴，其中大部分是非法業者只留姓名及手機號碼，這種行為造成當事人的恐慌，就管理面而言，非法業者很難管得到。因為都市更新夯，有些中間小商，會自行調查，但又不是最後的實施者，所以，過程中造成民眾的不舒服，而一直質疑為何住



址資料被公布。尤其個人資料保護法(以下簡稱個資法)實施後，個人資料要當事人同意，民眾要求在登記簿上註記不同意公布資料，讓地政事務所人員很困擾。所以，提供完整姓名及住址資料是不是有違個資法第 16 條利用之規定，而物權公示原則，一直未於有關法律中訂明，這部分必須檢視。如果不大幅修正規定，地政士全聯會代表所提意見不錯，可以考量結合現行第一類及第二類謄本作部分修正，隱匿及揭示部分資料到什麼程度，可以讓交易安全獲得保障。

#### 桃園縣政府代表：

本縣也是接到許多民眾的陳情，本府認為如果增加一類謄本及明定申請適用範圍等，問題會更加複雜化，修正第二類謄本之申請及提供內容部分規定，可以滿足地政事務所執行土地登記公示原則、對民眾申請及不動產業者對交易安全把關等之需要。另外，針對住址是否需全部隱匿，本府認為不宜，如民眾因土地法第 34 條之 1 處分不動產時，確有需要通知其他所有權人優先承買權，第一類及第二類謄本能夠做些調整，就無需再增加一類謄本。

#### 法務部代表：

本問題先簡單釐清，就立法政策言，個資法與其他法律比較，其他法律具有特別規範，優先適用，所以土地登記規則第 24 條之 1 已有規定，且目前仍依該規定運作。

電腦處理個人資料保護法從 84 年就制定，並開始適用，不動產仲介經紀業自 94 年開始指定適用本法，當時法律架構與現在，並無太大差異，問題在於地政機關可以揭露多少欄位資料，從政府施政面角度看，政府權衡揭露自然人的個人資料，關係著土地法暨土地登記規則第 24 條之 1 規定，與個資法第 15、16 條在法定職掌必要範圍內個人資料可以特定目的內的利用的規定，以及政府資訊公開法政府所持有的資訊，原則上可主動公開的規定，在這些條文概略

性規定的架構下，政府得依規定公布個人資料，並依個資法第 5 條及行政程序法第 7 條比例原則之規定予以權衡。個資法的立法精神，並非涉及個人資料，就須全部隱匿，不能利用；個資法的重要精神在於第 1 條個人資料的合理利用的規定。所以，在上述法律架構下，現階段土地登記規則第 24 條之 1 已先作特別規定，政府資訊揭露涉及個人資料部分。誠如縣市政府所提的公示原則，未於土地法明定可以揭示個人資料，但大家也有共識土地交易安全需要，個資法也尊重特別法的需求規定，這大方向是沒有錯的。

依土地登記規則第 24 條之 1 規定，第二類謄本是目前爭論點，其中住址資料並未規定要隱匿，任何人都可以申請，所以造成立法政策的困擾。由於電腦處理個人資料保護法 84 年迄今大方向並未改變，不會因為去年 10 月(個資法)實施之後，所有個人資料絕對全部隱匿，但現在困擾的是民意高張，由於現在時空背景與 84 年差距很大，以前民意不會重視這問題，現在科技網路發達，民眾現在認為隱私很重要，土地登記規則第 24 條之 1 的立法政策，可能要適度的檢討修正，大家可以再討論，絕對不是因為個資法施行後一定要改變，政府的施政內容，也絕對不會在個資法第 15 條規定明確規範，它只是模糊的架構，還是要在法定職掌的必要範圍之內。

公示原則是土地行政重要的一環，土地登記規則第 24 條之 1 的立法政策，是不是因應民意高張的情形，作適度檢討修正，誠如業者所言，部分資料的遮掩也可以達到交易安全的目的，這部分可以再討論，但不是因個資法施行後，都絕對不行揭露個人資料，它是值得被檢討的，而不是都不行的。

再者，業者覺得「騷擾」「侵擾」用辭未必妥適，可以換成「有關拜訪的糾紛」這個名詞，是不是所有拜訪的糾紛，都是因為謄本揭露住址所造成的？這要經過實證的討論，但不排除一部分是，有業

者表示，可能是其他合法場合取得住址，而造成誤會，但是全部糾紛都推導因為謄本揭示住址的立法政策所致，可能需要再詳細辯證；如果有可能的話，是不是應該修正立法政策，並檢討揭露部分的住址，可以再討論。

本部曾到香港澳門個人資料保護專責機構訪問，該地區也是高度資訊發展，我們體會到政府處理立法政策對於個人資料保護部分是很辛苦的，也很難輕易的過關，立法會處理設置公共監視器的議題，也是造成軒然大波。

主辦單位及與會人員所提關於目前第一類、第二類謄本方案，可以考量這些面向後，再衡酌討論。

**主席：**

公示原則是土地登記制度一項重要的特色，是學理，所以土地法並未特別明定。土地登記規則是土地法授權之法規，第 24 條之 1 規定，是否為個資法之特別法？

第二類謄本如何修正，也許可以考慮部分資料部分隱匿方式，但最後必須修正規則。

**地政司專門委員施明賜：**

謄本的姓名及住址是屬於個資法第 2 條規定個人資料的範疇，應無疑義。第二類謄本任何人都可以申請取得，導致無涉不動產交易安全目的的人也申請，似有逾越個資法第 5 條的疑慮。部分仲介業者，甚或不是合法業者，都更摺客等利用謄本資料行銷，逐戶拜訪，造成當事人困擾，如果是用電話或電子郵件方式，應不會造成太大困擾，建議仲介全聯會，限制業者不能逐戶登記按鈴拜訪行銷，可以電話、電子郵件、活動擺攤方式行銷，較不會造成當事人困擾。

再者，地政士全聯會代表所述，修正第二類謄本提供內容，身分證字號及住址部分隱匿，如果地政士、仲介業者可以接受，再來

修正土地登記規則第 24 條之 1，規則也是依據土地法第 37 條授權訂定之法規命令。

**仲介全聯會理事長李同榮：**

修正土地登記規則第 24 條之 1 的目的為何？如果起因是擾民事件，修正後，是否就會沒有擾民事件？沒有杜絕擾民事件，是否修規則就沒有效用？目的很重要，現在擾民事件很多，不只有利用謄本業務開發，其他陌生拜訪、取得電話再查到住址等等辦法，都會造成擾民，如果沒找出源頭杜絕，修這些，真的防不勝防，對於地政機關難道就不會再接到申訴電話嗎？請再審慎研究這問題。

**仲介全聯會代表劉振國：**

從個資法來看，姓名是不是個資？以後謄本的姓名是不是改為張○○？修正的目的，如果是為了解決擾民事件，民調設計本身有問題，民調第 1 個問題「仲介主動拜訪是否對所有權人造成騷擾之看法」所有答案一定一面倒是造成騷擾，如果今天是問剛出社會新鮮人願不願意作陌生拜訪，給一個機會，答案一定是肯定的，如果是問到賣方願不願意房子委託給他賣，答案一定是肯定的，問題的設計會導致答案不一樣。再來，民調結果不一定是對的，如果問全臺灣人民公務員的年終是否過高，答案一定是一面倒，但修正是合理的嗎？我認為是不合理的，因為公務員是非常辛苦的。今天如果是為因應監察院的糾舉，隱匿住址了，是不是就不會有擾民事件？民眾就不會申訴？我認為，現在會擾民的人，像都更掮客、非合法仲介公司，住址隱匿後，這些人會逐戶按門鈴，擾民事件會更可怕，如果我是屋主，會要求地政機關連姓名都不能揭露，然後政府再修法，整個公示原則就崩壞了。

再來，身分證字號部分隱匿，銀行、電信業者等都部分隱匿，有的隱匿前 5 碼，有的隱匿後 5 碼，如果去屋主信箱拿信件，全部

身分證字號都出來了。這些必須要再仔細想想，不是部分隱匿就可以解決所有事情。

民調本身有很大問題，民調機關用電話訪問，請問民眾電話是如何取得？是電話簿隨機取得嗎？電話簿謄本公布的目的是讓民調公司用來開發生意的嗎？從蒐集、處理、利用資料，目的與方法間是否恰當？

主席：

民調是委託專業的公司辦理，民調結果將作為決策的參考。

原則謄本維持分為二類，至於第二類謄本要如何調整，再討論，這個也是要呼應法務部再檢討妥適性及必要性的建議。

仲介全聯會理事長李同榮：

倫理規範已經修正，如果現在謄本要再變動，我們現在推動的不動產服務說明書，將會很辛苦，我們現在做宣導，是往好的方面走，如果這件事情是這樣做，以後地政機關接到擾民事件的申訴，絕對會倍增。因為可預期的，會員大會對倫理規範所訂的全部會取消，逼得業者去陌生拜訪，每戶按門鈴，我認為政策應積極的引導業者往正面的、光明面方向，而不是倒過來，防堵業者，讓業者覺得什麼都無效，一旦會員大會通過推翻原來的倫理規範，政策就會開倒車，這是我比較憂心的。

新竹市不動產仲介經紀商業同業公會理事長許清淵：

我們現在做得都是正面的、光明面的，如果把住址隱匿，事實上，非法個資的問題會更猖獗。

主席：

如果有需要，可以去申請第一類謄本。地政機關及業者都希望把工作做好，我們要往好的方向處理，並不是故意要防堵，大家可以共同來努力。

倫理規範的修正，不是全部就是為了這個，應該只是小部分而已。也許倫理規範可以規劃另一方向，很感謝業者訂定9點以後不擾民的規定，但民意是連白天來按門鈴都很反對，那我們要找出更好的辦法，如果沒有要賣房，就不應該去騷擾，有必要的話，也可以放宣傳單就好，希望大家能有共識，對相關單位也能有個交待。

**案由二：第二類謄本(揭示登記名義人住址資料)之限制申請作法，請討論。**

**主席：**

先討論第二案，再來決定說謄本要不要分二類，或許業者會覺得分三類也做得到，也或許如方才所提第二類謄本酌作修正就可以，不需要第三類謄本。

**地政司科長林家正：**

案由二的第二類謄本的利害關係人，因為需要住址資料以為通知，如果提供去識別化的第二類謄本，利害關係人無法去通知，所以應有提供利害關係人完整的住址之機制。但如果提供利害關係人第一類含身分證字號、出生日期屬較高敏感度的個人資料，對於其他人並不需。

**地政士全聯會代表葉錫卿：**

非個資法修正實施後，就一定要變革，非民眾有要求，一定要怎麼改變，個資料要保護，但不是所有資料都不能揭露，我認為，為了交易安全，不但要提供住址資料，還要提供身分證字號的前2碼及後3碼(含檢碼)、出生年，對民眾來說，揭露資料保障交易安全較重要，揭露住址的權益損害較輕微，輕重緩急要讓民眾清楚了解，而不是個人資料或財產多少都不想讓人知道。要更正面的方向面對個資法，我們都是在協助地政機關審查人員作初步審查的動

作，住址在登記審查過程中是非常重要的。

**仲介全聯會代表劉振國：**

再補充真實案例，報紙新聞報導假租真詐財，房客張○○向所有權人張△△租房，住進去後再改成相同名字，上網以較低價錢出租房子，收了租金及押金，同時間反覆操作，再約同一時間點交，幾百人在同一時地集合…。所以，只揭露了姓名，怎麼會知道是哪個張○○。交易安全是至高無上的原則，為何要公示？就是因為今天就算局部隱匿身分證字號、出生日期、住址了，一樣還是會發生詐騙案，兄弟姐妹、附近地址的鄰居，身分證字號會很接近，稍微不察，就會發生種種的詐騙案，這些在訂定規範時都要參酌的。

**地政司科長林家正：**

這些說法也常遭受民眾質疑，例如今天我要租屋、賣屋，仲介或任何人在產權調查時，都會要求第一類謄本，以取得完整身分證字號、出生日期，將更能正確比對當事人身分？

**仲介全聯會代表劉振國：**

租屋、賣屋不一定是找仲介，可以透過租屋網或鄉里間的租賃，我要租屋前要調第一類謄本，恐怕還不符合利害關係人身分，所以，簽約前要確認真正的身份，仲介可以透過謄本及相關資訊來解讀，如果部分資料隱匿，要如何確認交易安全？這會為了個人利益而賠上了交易安全的社會秩序。一般民眾是沒有判斷力，事前無法證明是不是屋主，坊間就不會有這麼多的假租屋真詐財的案例。

**新竹市政府代表：**

交易安全的問題，一般民眾都非常重視，委託仲介租屋時，民眾會願意提供第一類謄本；就個人租屋而言，雙方在簽約時都會提示身分資料及註明身分證字號，有必要時，可以要求所有權人提供第一類謄本，這樣就可以確認所提供身分資料是否一樣。現在地政

機關常接到民眾抗議電話：為何要提供身分資料給仲介或其他人員，所以一直被騷擾。因為透露這些身分及財產資料，讓民眾有生命財產不受保障的感覺。所以，本府認為謄本還是維持分二類，第二類謄本可以隱匿部分資料，利害關係人向地政機關書面申請有完整住址資料，是可行的。

#### 地政士全聯會代表葉文生：

以地政士立場來說，交易安全是最重要的一環，比較少考慮民眾被開發商困擾情形，一旦交易安全出現漏洞，不僅民眾會怨，還造成社會的損失，所以，對謄本會要求重視完整性，而且依地政士法第 18 條規定：「地政士於受託辦理業務時，應查明委託人確為登記標的物之權利人或權利關係人，並確實核對其身分後，始得接受委託。」地政士要確認當事人是不是所有權人才能接受委託，所以，建議地政士可以檢附資料申請第一類謄本。

#### 臺南市政府代表：

業者認為要提供完整住址資料的謄本與交易安全是劃上等號的，本府認為是沒有必然的因果關係，誠如其他縣市政府代表所言，如果有民眾出賣或出租房子，可以請所有權人提供第一類謄本及身分資料核對，更應可保障交易安全。

#### 仲介全聯會代表陳宣良：

上述請當事人提供時，交易安全就受制於人，譬如約了 11 點簽約，10 時去辦設定，如何防範？甚至 1 小時內就把產權過到別人名下，站在民眾及地政士立場，無從去調閱，如果全部仰賴所有權人提供，又在不願得罪客戶的情形下，這會讓人有機可乘，造成社會的混亂。

#### 金門縣政府代表：

要不要隱匿第二類謄本的住址，在本縣爭議不是很大，舉個實



際案例給大家參考，根據金門的華僑說，很多的土地掮客到新、馬等地，告訴他們說，你爸爸有很多的地，你要不要賣？我們得知這些訊息非常的驚訝，怎麼會有這些事情發生！議員或長官指著登記人員罵，整個地政士氣非常低落，每個人都說沒有洩漏，而華僑卻說這些掮客怎麼會有我們的資料，比我們還清楚。當地政人員把事件上報到政風、廉政署後，檢調單位認為這種案件是沒有績效，也不願意積極承辦。因此，我們登記人員就永遠蒙受不白之冤，沒有積極的管道還登記人員的清白。

高雄市的擾民事件，我認為應該要分析這些擾民事件是用什麼方式？或什麼樣的行銷手段是可以被接受的？按門鈴的方式是否應該被禁止？這才是根本解決之道，而不是討論身分證字號、出生日期哪些該隱匿？而且這些擾民事件，是不是謄本所引起的，也沒有相關的報告說明。

#### 地政士全聯會蔡明輝：

關於謄本的個人資料的揭露，我們常遇到會有客戶因為別人的幫忙而發現祖先的財產沒有繼承，透過這樣的方式，幫忙找到財產。但因為個資法及民意高漲關係，地政機關常接到民眾申訴：為何別人知道我家來按門鈴或寄信？但是地政士公會反對案由二，增加第三類謄本，或限制申請人資格，我們仍然一貫性的認為要維持現狀。

#### 主席：

目前這種情形，案由三應該不用討論。

如果定案後需要修正規則，再來規劃實施時程。所以，仲介全聯會代表是希望維持現行謄本規定，地政士全聯會代表是希望謄本分二類，第二類謄本可以再修正檢討，身分證字號及住址部分揭露，但書規定對於利害關係人有取得完整住址的需要。因此，原則以二案方式處理：1. 維持原案；2. 不用增加第三類，但調整第二類謄本

提供內容及方式，會後請大家提供優缺點意見，彙整後以上述二案方式簽報部長裁示。

**新竹市政府代表：**

本府認為維持現有二類謄本，配合個資法第二類謄本的住址部分隱匿，但身分證字號及出生日期維持現狀不揭露。

**新北市政府代表：**

本府也認為第二類謄本的住址部分隱匿，但身分證字號及出生日期維持現狀不揭露，在系統修正之前，要注意防範有大量申請謄本的情形。

**臺南市政府代表：**

本府也同意前面 2 個縣市政府意見，利害關係人的部分，以但書方式提供住址。

**仲介全聯會代表陳宣良：**

第二類謄本如再做隱匿，就不用再限制申請人資格。利害關係人就只能申請第一類謄本，哪些是利害關係人？舉例來說，如果買方委託仲介去跟屋主談，我們建議仲介業者應該也能以利害關係人身分申請第一類謄本。

**主席：**

恐怕不能這樣解釋。

原則謄本不分三類，這樣大家可以接受吧？第二類謄本不限制申請人資格，但涉及個資部分限縮，住址「路」以下不顯示，但身分證字號部分揭示，這樣妥不妥適？有無困難？出生年是否顯示？請大家表示意見。

**彰化縣政府代表：**

住址可以部分隱匿，身分證字號及出生年暫時不要考慮。因為揭示後，不知道又會產生什麼問題。

### 臺北市政府代表：

身分證字號及出生年是否揭示，是不是另案討論？要的話，根本就可以變成一類，再有限度的處理。在大家習慣現行二類的情形下，身分證字號及出生年還是不要顯示，至於住址，要隱匿到什麼程度，在細節上及系統程式判斷上，會有些長度的問題。另外，第二類謄本要調整，當然沒有什麼問題，但是第二類謄本的利害關係人要取得完整住址，是不是需要定義利害關係人，以方便登記機關人員容易判斷，否則會發生很多分歧的見解。

### 地政士全聯會代表葉文生：

這部分我們要強烈反映，要有姓名及住址才能確認身分，如果只有部分地址，就無法確認當事人，所以，沒有部分身分證字號協助確認，這樣我們地政士就不用做了。

### 高雄市政府代表：

就我曾經賣房子的經驗，當民眾要賣房子時，不是提供謄本，業者就會接受委託了，地政士會確認當事人身分，這是有嚴謹的程序，通常會要求提出權狀、身分證。所以，謄本的問題，還是要回到法規面，以及會不會有民怨發生，政府修正法規，要讓民眾感受政府立意良善的。

### 地政士全聯會代表葉錫卿：

我們地政士是站在協助登記機關，及民眾之間，保障交易安全的角度去看這事情。在交易過程中，我們背負著交易對象的責任，所以必須要小心謹慎的把關。怎麼讓交易安全更明確，該揭露的，讓身分證字號可以部分的核對，這樣並不會造成民眾個資的洩漏，也可以讓我們協助民眾把關交易的安全，所以，大家的立場應該是一致的，我們不會去侵害百姓的權利及隱私，這是角度的問題，可以讓大家都能夠接受的方式，讓地政士可以執業，也可以協助登記機

關審查人員作前置作業的把關。今天都要簽約了，還讓當事人去申請第一類謄本確認，這樣緩不濟急。所以，不要造成實務上窒礙難行，也要兼顧交易安全。建議大家好好考慮這個問題。

主席：

仲介業者認為維持現行二類方式，請提供補強的理由。

原則上謄本就分二類，第二類謄本酌予調整：住址後面隱匿，身分證字號部分隱匿；想請問法務部這樣符合個資法嗎？不可行呢？

法務部代表：

個資法不能做政策決定。個資隱不隱匿，如何作利用，隱匿後也會造成利用的困擾；完全不隱匿，會有民眾的糾紛。現在如果身分證字號部分隱匿，部分揭示，這樣是否滿足公示原則？這需要再進一步討論。個資法的精神是合理利用，並非只是隱匿個資。只是身分證字號有運算邏輯，於部分隱匿後，有沒有辦法推論出後面的號碼？或許再請教戶政司有沒有這樣的執行疑慮。

地政司(資訊作業科)代表：

我們接收到民眾的意見是不希望個資被無限制的公開，如果又揭示部分隱匿的身分證字號，地政人員會受到更多質疑，所以，建議一般人可以申請住址部分隱匿，身分證字號不提供的謄本；合法地政士、仲介業者或利害關係人等，可以提供隱匿部分住址及身分證字號的謄本。

花蓮縣政府代表：

本府建議謄本仍維持分二類，第二類謄本，隱匿部分住址，仲介或地政士業者，可以利用自然人憑證申請到住址或其他個資的部分資料。

臺北市政府代表：

稅捐機關的稅單也是部分隱匿身分證字號，是不是可以參考其他機關作法，再來決定。

**地政司專門委員施明賜：**

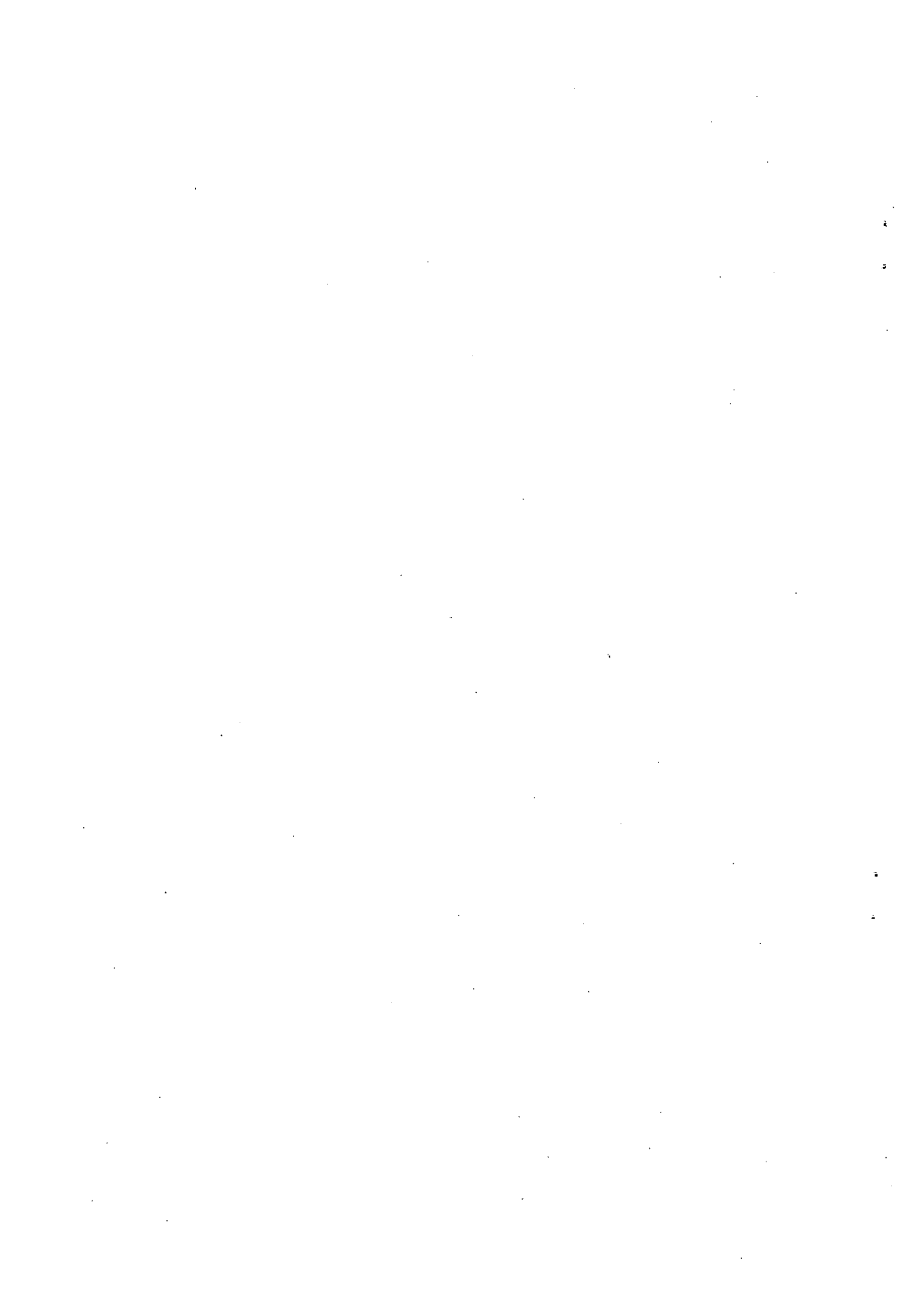
個資法第 19 條規定非公務機關對個資的蒐集、處理。第 20 條第 1 項規定：「非公務機關對個人資料之利用，…，應於蒐集之特定目的必要範圍內為之。但有下列情形之一者，得為特定目的外之利用：一、法律明文規定。…六、經當事人書面同意。」第 2 項、第 3 項規定：「非公務機關依前項規定利用個人資料行銷者，當事人表示拒絕接受行銷時，應即停止利用其個人資料行銷。非公務機關於首次行銷時，應提供當事人表示拒絕接受行銷之方式，並支付所需費用。」可能目前非公務機關都沒做到(第 2 項及第 3 項規定)。如有違反第 20 條，依同法第 48 條規定可以處罰 2~20 萬元，藉此機會，讓業者了解。

第二類謄本，可以比照稅捐機關或中華電信公司，將身分證字號前 5 碼揭示，後 5 碼隱匿，住址也是隱匿「路」以下資料，做到去識別化，也尊重個人隱私。如果這樣的修正，大家無意見的話，接下來配合修正土地登記規則第 24 條之 1 規定，而讓利害關係人也可以申請第一類謄本，至於利害關係人的定義，再以行政規則規範。

**主席：**

對於利害關係人的定義，如有必要，本部再作詳細的解釋。

本案分二案，作業單位分析利弊得失後陳報。公會如有維持現行二類的理由，除會議上所提的理由之外，如有補強的理由，請儘快再提供。第二類謄本的住址部分，就「路」以下隱匿，身分證字號部分，前 5 碼揭露，後 5 碼隱匿。就地政士來說，確認身分有更多的保障。



研商「土地登記及地價資料謄本分類制度」第3次會議

一、開會時間：102年1月29日(星期二)下午14時

二、開會地點：中央聯合辦公大樓南棟18樓第2會議室

三、主持人：蕭司長輔導 **蕭輔導** 記錄：陳秀美

出席單位	職稱	姓名	職稱	姓名
法務部	研員	于世偉		
臺北市府	股長	謝曉斌		
新北市政府	股長	劉江波	科員	王鳳翎
臺中市政府	股長	吳松榮	科員	廖哲勇
臺南市政府	專員	吳思廷		
高雄市政府	科員	呂若益		
桃園縣政府	股長	陳銘濤	約僱	邱千泰
宜蘭縣政府	科員	林逸婷		
新竹縣政府				
苗栗縣政府	科員	鄭薇真		
南投縣政府	視導	李廷宣		
彰化縣政府	科員	張永宗		
雲林縣政府	科員	村君宜		

出席單位	職稱	姓名	職稱	姓名
嘉義縣政府	(請假)			
屏東縣政府	科員	林朝賜		
花蓮縣政府	科員	陳柏亭		
臺東縣政府	科員	陳燕節		
澎湖縣政府	科員	許淑雯		
基隆市政府	科員	石李玉		
新竹市政府	科員	溫美英		
嘉義市政府	課員	蘇高誠	心視科長	王木村
金門縣政府	課長	魏志成		
連江縣政府				
中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會	信託房屋 諮詢房屋	林雪鳳 許月貞 吳佳珊 陳為良	李同孝 方雅興 周秉勳 劉振成	劉源成 許春樹 林雅庭
中華民國地政士公會全國聯合會		華文忠 蔡明輝		



出席單位	職稱	姓名	職稱	姓名
中華民國估價師公會全國聯合會				
本部法規會	專員	連俐晴		
地政司	專門委員	施明賜		
地價科	視察	何川遠		
不動產交易科			科員	張雅玲
地政資訊作業科		柯學英		
地籍科	評長	林嘉正		
全國不動產	副理	呂佳芸		
臺南市不動產仲介公會	理事長	何錦功		

