

二類謄本隱匿部份登記事項對不動產業之影響

陳情書

壹、前言

緣 內政部於 103 年 2 月 27 日發布修正土地登記規則第 24 條之 1 有關二類土地登記及地價資料核發之規定，並定自同年 9 月 15 日起施行。修正後之第二類謄本，隱匿登記名義人之出生日期、部分統一編號、部分住址等資料；此舉預估將對不動產業整體經濟動能造成衝擊。由於事涉全國有關不動產業界之權益，特提出以下建言：

一、為遵循個人資料保護法規定修正二類謄本揭示內容，恐有降低原有物權公示原則之功能性

民法第 758 條第 1 項、第 761 條第 1 項前段之規範顯示民法物權行為須以一定之公示方法表現於外，始能發生一定法律效果，而現行謄本公開所有權人地址始能物權公示原則具體落實，物權公示制度有助於減少交易成本，提高交易效率，促進物的迅速流轉，使其物盡其用，本會擔憂一旦實施將導致原有功能將受影響。

二、個資法第 2 條之中並無列舉出「住址」屬於個資之範疇，主管機關不宜擴大解釋

內政部以個資法第 2 條後半段「.....其他得以直接或間接方式識別該個人之資料。」之概括規定做引申解釋，那麼全台所有戶政機關均不應該核發門牌張貼於建築物外牆上，因為已可能觸犯個資法。而一般民眾寄送信件所載姓名及住址聯結下是否又表示觸犯個資法。相信此並非個資法之立法目的。本會認為不動產物權登記具有公示力、推定力與公信力，維護物權公示原則保護不動產交際安全應優先考量，內政部不宜為遵守個資法而過度過大解釋，何況在二類謄本中所揭示之「住址」，並不適用於個資法中定義個資的範疇。

三、個人資料保護不應以隱匿、遮罩為處理之必要手段

由個資法第 8 條第 1 項規定蒐集個資時，應明確告知當事人，但是第 2 項亦明確規定，蒐集個資時係依法律規定、履行法定義務所必要以及告知將妨害第三人之重大利益時，得免為告知。第 19 條規定非公務機關符合法律明文規定、其他以合法公開之個資以及與公共利益有關時，在有特定目的下，可為個資之蒐集或處理。第 20 條亦規定，非公務機關在有法律明文規定、為增進公共利益以及為防止他人權益之重大危害之情形下，得在無特定目的之下蒐集個資。上列個資法各項條文之規定，在在顯露出個資應不以隱匿、遮罩為處理之必要手段。目前社會上各級政府機關、企業的一般性隱匿、遮罩個資的做法，乃在不充分瞭解個資法的情況下，為避免爭端、減少訟源的駝鳥心態所致。況且在整個不動產委賣、委買以及交易的過程中，房仲業在相關的法律規範解釋，屬於善良管理人責任，所以更加應當讓房仲業有充分知悉土地、建物登記簿謄本中記載的所有資料，方符合責任與權利的平等原則。

四、OECD(經濟合作開發組織)成員美、日兩國仍採謄本完全公開，我國個資法立法精神均出自 OECD 之個資保護八大原則，新制二類本有過於擴張個資保護範圍

我國個人資料保護法係參酌經濟合作開發組織(OECD)揭示之保護個人資料八大原則及制訂資料保護綱領，而身為 OECD 創始會員美國及後加入之日本，兩國在權衡個人資料保護及物權公示原則下，仍採原則開放之作法(即：相關不動產謄本資料對於不動產登記名義人仍採完全公開其住址資訊，且任何人均得調閱)，本會認為本次修正行政命令有嚴重過於擴張個資保護範圍而有損物權公示之效力，應予調整。

五、都市更新推動將因新制二類謄本實施而更加緩慢，嚴重影響國家重要政策

新制二類謄本規定：都市更新單元內二十人以上或超過十分之一之土地及合法建築物所有權人，檢附載有申請實施之更新單元範圍及全體所有權人數之同意書可聲請其他都更範圍內之地主資料。但在找 20 人或超過十分之一之土地及合法建築物所有權人階段，卻難以查知，形式上開放予都更業者利用，實際卻對於初期對於土地及合法建築物所有權人之聯絡方式嚴格限制，本會預見都更業者甚至建築開發商之投入意願將更顯降低，不利商業發展。

六、建議「由國家考試專業證照之不動產地政士、不動產估價師、不動產經紀人等專業人士應開放可調閱第二類之完整謄本」納入本次修正草案，於促進產業發展及交易安全兩方面將可兼顧

原二類謄本制度實施良好，不應少數過於注重個人隱私之抗議行為而變更實施多年之土地登記謄本制度，本會擔憂在貿然實施，在未周延評估對產業發展影響下，急於 103 年 9 月 15 日公告施行，恐將對不動產界產生衝擊。基此，本會提出「對於國家考試專業證照之不動產地政士、不動產估價師、不動產經紀人等專業人士應開放可調閱第二類之完整謄本」納入本次修正內容，在限制一般人輕易取得而由國家特考之專業人士把關下，對於公示制度及個人資料保護將可兼顧。

貳、結論

新制二類謄本訂於 103 年 9 月 15 日推動，雖遵循個人資料保護法之規範，但將權利人住所部份隱瞞將嚴重阻礙商業行為，與美日對於不動產相關政策兼顧個人資料保護及商業發展之政策大異其趣，本會預期將對於不動產業將產生巨大衝擊。建議內政部應顧及不動產業將面臨困境，宜分階段推動而不宜衝擊過大，故由不動產地政士公會、不動產估價師公會及不動產仲介經紀公會共同提出建議將「對於國家考試專業證照之不動產地政士、不動產估價師、不動產經紀人等專業人士應開放可調閱第二類之完整謄本」納入本次修正草案內容，並訂為期 2 年視其成效再作檢討，如此將可減低對產業之影響。