

陳 情 書

土地登記及地價資料謄本分類制度 (俗稱：二類謄本) 內政部地政司日前擬將目前土地及建物謄本之登記名義人隱匿出生日期、部分統一編號、部分住址 (原二類謄本僅隱匿登記名義人之統一編號、出生日期，其他如地址均完整公開)，此制度對本不動產仲介業產生極大不便，對於交易安全上本會有極大顧慮，本會認為原有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。

敬愛的陳超明立委、徐耀昌立委對我產業向來十分關心，對於產業發展及從業人員福祉更是關懷備至，懇請協助，希望能發揮以往主持正義、關懷本不動產仲介業之熱情，期在內政部怠忽職守下，能夠力挽狂瀾，則我產業幸甚，全國不動產經紀業及全體從業人員必當感恩載德！

苗栗縣不動產仲介經紀商業同業公會

理事長、全體理監事、全體會員公司暨從業人員 敬祈順頌

陳情人：

中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會 李同榮 理事長

台北市不動產仲介經紀商業同業公會 郭子立 理事長

高雄市不動產仲介經紀商業同業公會 蔡松晏 理事長

台灣省不動產仲介經紀商業同業公會聯合會 黃俊欽 理事長

新北市不動產仲介經紀商業同業公會 張世芳 理事長

桃園縣不動產仲介經紀商業同業公會 徐本清 理事長

臺中市不動產仲介經紀商業同業公會 林金雄 理事長

基隆市不動產仲介經紀商業同業公會 丁大海 理事長

新竹市不動產仲介經紀商業同業公會 許清淵 理事長

新竹縣不動產仲介經紀商業同業公會 邱振璋 理事長

苗栗縣不動產仲介經紀商業同業公會 陳騰玉 理事長

南投縣不動產仲介經紀商業同業公會 吳俊邦 理事長

彰化縣不動產仲介經紀商業同業公會 夏念祧 理事長

雲林縣不動產仲介經紀商業同業公會 張有希 理事長

嘉義市不動產仲介經紀商業同業公會 陳文祥 理事長

台南市不動產仲介經紀商業同業公會 楊瑞興 理事長

台南縣不動產仲介經紀商業同業公會 黃明成 理事長

屏東縣不動產仲介經紀商業同業公會 邱奕勝 理事長

台東縣不動產仲介經紀商業同業公會 馮石山 理事長

花蓮縣不動產仲介經紀商業同業公會 鍾換仁 理事長

宜蘭縣不動產仲介經紀商業同業公會 邱錫奎 理事長

暨全省 **6,000** 家會員公司、**100,000** 人從業經紀人員

壹、前言

內政部地政司日前進行研商土地登記及地價資料謄本分類制度擬將目前土地及建物謄本之登記名義人隱匿出生日期、部分統一編號、部分住址（原二類謄本僅隱匿登記名義人之統一編號、出生日期，其他如地址均完整公開），本會認為原有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，影響數十年土地公示原則。

貳、本會主張

本全聯會主張應維持第二類謄本開放供一般民眾及**具有法律上法定職責**或通知義務或權利義務得喪變更關係之利害關係人或登記名義人、代理人得申請調閱之原則不變，以下主張如下：

一、現行謄本(土地、建物)實施制度符合物權公示原則

- 1.具備定分止爭的功能
- 2.保障維護交易次序
- 3.資訊透明、減少交易成本、提高交易效率
- 4.符合不動產公示原則

二、關於現行謄本公開所有權人地址始能物權公示原則具體落實

- 1.保障買受人能夠預為查閱、求證出賣人之真實性、避免交易之不確定性風險增高
- 2.保障輔助交易人能依其法定職責預為調查及求證、盡其解明義務
- 3.避免出賣人故意或過失隱匿相關之資訊
- 4.違反不動產交易正常之慣性，因為不動產交易豈有買受人欲買不動產需要要求出賣人預為提供及揭露相關資訊
- 5.違反世界潮流，不動產交易現行全世界百分之七八十皆由交易輔助人協助完成交易，豈能對交易輔助人嚴苛限制。
- 6.減少市場流通、影響流通市場並使地方稅大幅減少影響稅收

三、違反法律保留原則

本不動產經紀業管理條例第 22 條以降及民法第 567 條，賦予交易輔助人即本不動產經紀業及其從業人員有其一定法定職責，應負調查、解明相關義務，如今僅用授權法規(土地法 37 條之 1 第 2 項授權訂定土地登記規則)豈能違反本不動產經紀業之法定職責。

四、建議修正相關法規及配合本業倫理規範推動

1.建議、修正授權法規土地登記規則草案條文第 24 條之 1 第 2 項：登記名義人或其代理人、具有法律上法定職責或通知義務或權利義務得喪變更關係之利害關係人得申請前項第二款並附完整住址之資料。以符合法律保留與法律賦予本不動產經紀業之法定職責之正確性(參照不動產經紀業管理條例第 22 條以降及民法第 567 條)

2.再配合不動產倫理規範第三章第 21 條「不動產仲介業及不動產經紀人員不得在夜間九點以後開發案源。但經當事人同意或業務尚在執行中，不在此限。」與 不動產經紀業管理條例第 7 條第 6 項「第二項全國聯合會應訂立經紀業倫理規範，提經會員代表大會通過後，報請中央主管機關備查。」、及第 29 條第 1 項第 2 款與第 2 項「違反第二十四條之一第一項、第二項或第二十四條之二規定者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰」「經紀業經依前項第一款、第二款或第三款處罰並限期改正而屆期未改正者，應按次處罰。」

參、全聯會對於內政部地政司擬修正二類謄本將登記名義人之資料作部份隱匿之作法表示反對意見

對於內政部地政司擬修正二類謄本將登記名義人之資料作部份隱瞞實屬不妥，本全聯會主張應維持第二類謄本開放供一般民眾申請調閱之原則。理由如下：

一、目前施行之謄本分類制度符合物權公示原則

物權公示制度被世界各國立法所採納並作為一項重要的制度或者原則予以規定，除了其本身所體現的正義、秩序和效益等法的基本價值以外，有其自身的獨特價值。具體表現在：

1.物權公示制度可以明確物權的權利歸屬，定分止爭

以不動產物權登記為例，由於不動產物權的公示方法為登記，通過登記就能確定某項不動產歸誰所有，登記簿上所記載的權利人實際上就是對該不動產的權屬在法律上的確認。換言之，凡是在登記簿上所記載的權利人，就是法律所承認的享有不動產權利的人。即使登記發生錯誤，在登記沒有更改以前，也只能推定登記記載的人為權利人。一旦實行了登記就是對物權最有效的界定，這即是物權公示的“定分”功能。此外，在同一不動產上存在著兩個或兩個以上的、內容上相互矛盾的權利時，也應當以登記時間的先後來確定應當確認和保護哪一個物權。因為按照一物一權原則，在一個標的物上設定兩個以上相互衝突的不動產物權的，各項物權的效力以登記的先後順序為準，登記在先的權利優先實現，此種情形之下即是物權公示的“止爭”功能。

2.物權公示制度有助於維護交易秩序，保障交易安全

物權公示制度使各種物權權屬、設立等相關情況得以全面公開，讓交易相對人充分瞭解其交易對象所屬的物權狀況，預防了欺詐等行為，保證了交易的安全，客觀上也建立起誠實信用的交易秩序。

3.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，使物盡其用

由於物權公示制度使物權信息公開化，交易當事人無須再花時間和精力去考查其交易相對方的物權上是否存有瑕疵，這樣當事人就節約了交易成本，可以快速地完成交易。此外客觀上由於交易的方便，交易次數增多，物

權的客體流轉速度也加快，達到了物盡其用的效果。

二、內政部以民眾陳情或媒體報導之騷擾事件推定均為房仲所為，邏輯顯然不通

業務開發引起之擾民事件並非只有房仲業，大部分恐為非法業者所為，其中包括土地開發業者、都更整合者、甚至個人工作室等，如貿然停止二類謄本申請乃因噎廢食，且無法完全杜絕擾民事件。政府應該全面檢討「許可性行銷」之制度健全化之問題，並非貿然停止二類謄本之申請，顯有頭痛醫頭、腳痛醫腳之餘。

三、在無法直接證明擾民事件與謄本利用之關連性，輕易修訂謄本分類制度必無法杜絕擾民事件

如前述土地謄本利用與擾民無必要關聯下，若輕易修訂謄本分類制度或修改第二類謄本後，其擾民事件是否真能完全杜絕擾民事件嗎？答案應屬否定。相對反而其資料來源不明下，非法業者擾民將更肆無忌憚。

四、貿然修改謄本分類之內容，將使地政士法第 18 條形同具文

按地政士法第 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。在受理委託而地政士無法透由第二類謄本查得委託人相關資訊時，又如何接受當事人委託？雖本次修正僅部分隱瞞資訊，但土地交易動輒上百上千萬，豈可用推斷方式來臆測登記名義人？糾紛必定層出不窮。

肆、對於內政部擬修正二類謄本之相關規範及限制顯違反法律授權規範，本會表達反對，茲簡述理由如下：

一、對於房仲受理買方委託承購時應賦予調閱詳細之二類謄本權利

新修正之二類謄本規範允都市更新於一定比例得聲請相關人之二類謄本詳細資料，卻禁止我房仲受委買當事人之委託承購申請無隱匿之二類謄本，顯不合理。

二、內政部對二類謄本之作法應原則開放供一般人查詢，除非民眾要求隱匿相關資料才給予隱匿二類謄本

如同中華電信號碼之方式，原則公開查詢，例外受理民眾申請隱匿查詢資料時才不予公開之原則。物權公示原則是實施數十年來民法之黃金條款，內政部竟因少數民眾抗議而擅自將謄本資料隱匿，顯然過於保護私有利益而妨害一般大眾之交易安全。本會建議內政部應原則維持原有開放制度，如接受民眾申請隱匿資料之要求始為做部分處理，如此公眾及個人利益始能兼顧。

伍、結論

本會再次強調主張於物權公示、公信原則本全會認為原第二類謄本現狀應予維持，內政部不應少數民眾之不滿卻疏忽我國實施久之民法物權之精神

一、基於物權公示、公信原則本全會認為原第二類謄本現狀應予維持

有關物權公示制度除可以明確物權的權利歸屬，定分止爭外，另有助於維護交易秩序，保障交易安全。此外，有助於減少交易成本，提高交易效率，促進物的迅速流轉，使物盡其用。本制度實施多年，已有效防範犯罪，避免財產損失無計其數，現將第二類謄本作部分隱藏，實有給予有心犯罪之人可趁之機，不可不慎。

二、未必所有登記名義人支持隱藏部分原已公開之資訊

內政部未先徵詢登記名義人是否願公開資訊，即先將登記名義人資訊做部分隱瞞，此舉無意預先剝奪希望將資訊公開之登記名義人之權利，內政部僅以少數人之意見卻忽略絕大多數沉默人的意見，顯然有欠考慮。

三、建議地政機關應於受理登記名義人對於個人訊息之隱匿申請始得隱匿，否則仍應遵循物權公示原理原則維持目前謄本公開現狀

事實地政機關應接受登記名義人主動申請隱匿相關資訊時，主管機關才做隱匿部分資訊，否則原則仍應遵循物權公示原則，不應將所有登記名義人資訊隱匿。

四、內政部推動新修正之二類謄本制度，必然無法解決所謂民眾遭騷擾之民怨

內政部所提出之修正作法其目的主要是『民眾陳情遭受騷擾』。但我們要說的是，對民眾所稱騷擾及侵犯個資行為，並非全然是我合法經紀業所為，合法經紀業者如有違反相關規定自有本會之規範處理，但我們要問民眾受騷擾恐絕大多數是非法業者，是政府取締非法業者不利下所產生之嚴重後果，此不應全面歸責於我合法業者，在絕大多數非法業者未予全面取締前，任何修正之法案仍無法解決騷擾存在，反而會變本加厲，因所有資訊全面地下化，民怨必定四起。

五、基於本不動產經紀業之法定職責，應賦予完整謄本之調閱權利或至少各不動產仲介公會查調完整謄本之權利

本不動產經紀業及其從業人員有其一定法定職責，應負調查、解明相關義務，故賦予調閱二類謄本之權利實屬必要，另至少應由各不動產仲介公會得查調完整謄本之權利。

六、對於房仲受理買方委託承購時應賦予調閱詳細之二類謄本權利

新修正之二類謄本規範允都市更新於一定比例得聲請相關人之二類謄本詳細資料，卻禁止我房仲受委買當事人之委託承購申請無隱匿之二類謄本，顯不合理，故內政部應賦予調閱詳細之二類謄本權利。

七、內政部對二類謄本之作法應原則開放供一般人查詢，除非民眾要求隱匿相關資料才給予隱匿二類謄本

物權公示原則是實施數十年來民法之黃金條款，內政部竟因少數民眾抗議而擅自將謄本資料隱匿，顯然過於保護私有利益而妨害一般大眾之交易安全。本會建議內政部應原則維持原有之開放制度，未兼顧民眾之需求在民眾申請隱匿資料之要求始為做部分處理，如此公眾及個人利益始能兼顧。

連署人：

苗栗縣不動產仲介經紀商業同業公會

理事長

簽章

中華民國 年 月 日