

普通

## 中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會 函

會 址：100 台北市北平東路 20 號 7 樓  
信 箱：andy.liou@taiwanhouse.org.tw  
承辦人：劉源隆  
電 話：02-23582535  
傳 真：02-23582536

受文者：各會員公會暨各縣(市)不動產仲介經紀商業同業公會

速 別：普通件  
發文日期：中華民國 103 年 3 月 12 日  
發文字號：房仲全聯榮字第 103058 號  
附 件：總統府電子函、趙天麟立法委員函

主 旨：有關二類謄本新制內政部將於 103 年 9 月 15 日實施，本會已向總統府陳情。另趙天麟立委亦發函內政部要求應切確遵循 102 年 12 月 13 日「地政二類謄本調閱制度公聽會」會議結論函文，檢附相關文件資料，敬請各公會轉知所屬會員知悉，請 查照。

說 明：

- 一、有關內政部於 103 年 2 月 27 日公告擬於同年 9 月 15 日實施新制二類謄本，本會於 103 年 2 月 28 日具函向總統府信箱陳情，目前刻由行政院處理中(附件一)。
- 二、另接獲趙天麟立法委員函文，內容指出：對於內政部堅持己見、對於 102 年 12 月 13 日會議結論認知有誤，未與業者進行再溝通即逕行公告顯有不當等語，要求確切依「地政二類謄本調閱制度公聽會」會議結論作為(附件二)。
- 三、檢附相關資料，敬請各公會轉知所屬會員知悉。

正 本：各會員公會暨各縣(市)不動產仲介經紀商業同業公會

副 本：

理事長 **李同榮**

## 附件一

同榮 理事長：您好！

您所反映的事項，我們非常關心與重視，所以已將來信移請權責機關 行政院長信箱 處理，並由該機關直接回覆給您，敬請靜待處理結果。感謝您的來信，祝福您

平安如意

總統府 敬啟

E-mail：[alex@gigahouse.com.tw](mailto:alex@gigahouse.com.tw)

姓 名：李同榮

聯絡地址：台北市忠孝東路四段 219 號 11 樓

聯絡電話：0287737001

信件編號：20140005569

發信對象：陳情或意見反映

標 題：政府想【做對的事】，卻偏偏【做錯的政策】，總是造成相反效果

內 容：

政府想【做對的事】，卻偏偏【做錯的政策】，總是造成相反效果

～評二類謄本去識別化的三大缺失

中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會 理事長 李同榮

內政部於今日(27日)發布修正「土地登記規則」第24條之1等條文，修正後的第二類土地登記謄本，將不公開所有權人的完整住址資料，以保護個資。

內政部長選在卸任前宣布此項政令，我可以預言：只是增添一件李部長任內無效與錯誤的政令。保護個資這件事政府表面上以為是做對的事，事實上，下錯政令不但於事無補，反而造成更嚴重的相反效果，其中主要理由有三：

(一)驚擾民眾事件將不減反增:二類謄本去識別化主要目的是防止房仲業者藉調閱資訊去拜訪民眾引起不必要困擾，但去世別話後就能減少房仲業者藉謄本登門騷擾嗎？答案當然是否定，我敢大膽預測，防礙個資與驚擾事件不但不會減少反而會遽增，因為這一年來，政府一方面朝此修法方向規劃，一方面卻放任一些業者大量地毯式調閱與搜刮所有住戶謄本，地政機關也樂得有數千萬的額外收入，不相信，媒體可以去地政機關求証近年來謄本調閱量的成長率，一定會發現成長量相

當驚人。以前也許有少數業者調閱特定對象謄本做為開發用途，以後會是業者以大量的已調閱資料地毯式的拜訪，將造成更多民眾困擾，公會過去的宣導與努力就將付之一炬，將來，為了保護個資卻造成個資外洩更氾濫的反效果，政府實在難糾其責。這雖然業者必須檢討，但政策偏差就會引起更不良的後果，但在政府主管機關的鴛鴦心態，只要修法規範後，就算造成反效果或擾民更加嚴重，已經不是政府的責任，民眾會怪業者不會怪政府。

(二) 因噎廢食，反而造成民眾不便:此舉謄本去識別化措施，其實是嚴重違反民法公示原則，造成民眾更加不便，就如同為了防止有人燒碳自殺，卻下令不准賣碳。馬政府一向政策都是頭痛醫頭腳痛醫腳，諸如:抑制房價是對的，奢侈稅實施房價不跌反增，政策是錯的。股市資本利得課稅是對的，但設天險 8500 點的陰影，造成股市心理錨點是錯的政策，雖然此措施有經過修正，但股市交易量已經造成萎縮的傷害，到現在只得用三箭齊發與當沖的短線政策來激勵股市，這些政策都是錯誤的。再看，實價登錄是對的，但修法時內政部長當時是江宜樺卻不顧房仲業疾呼要把責任歸屬於買賣權利人，才会有現在的覆議案風波，李鴻源部長有彌補錯誤的誠意，時任內政部長的江宜樺院長卻沒有承認錯誤的勇氣。現在內政部又重新研擬修法，計畫將登錄權責歸屬買賣權利人，早知今日何必當初，這証實業者意見是對的，而政府政策是錯的。這些林林總總的政策在在顯示以治標的防堵政策的偏失，過去如此，現在也是如此，二類謄本去識別化的治標防堵政策也是如出一轍，在美日先進國家地籍資料都是透明公開，我們的政府卻拿個資當理由大開先進國家倒車，實在令人惋惜。

(三) 曲解個資法，內政部政策得不償失:內政部宣稱民調結果，77%民眾不希望自己被公佈謄本完整資料，換句話說有 23%的民眾有此須要，假如政府的問卷方式改為:「請問你同不同意比照中華電訊的方式，二類謄本以公開原則，但不願公開者可向政府申請」，相信問卷結果也會有 77%以上民眾同意，政府的問卷已經預設立場，這可以顯見政府假借民意支撐政策的司馬昭之心。若是如此，政府是否也要民調:「請問你家電話願意公開嗎?」相信會有 80%以上回答不願意，然後政府開始把民眾電話通通隱藏，要公開的民眾再來申請，這樣會便民嗎?何況個資法上路對於資訊的蒐集應用處理都有明確規範與罰則，政府一方面要業者宣導個資法，一方面卻罔顧個資法的規範而下定防堵政策因噎而廢食，讓民眾不便業者不服，實在是得不償失。

政府與業者的溝通協商，屢次失信於業，業者實在無法心服

政府宣稱與業者有充分溝通，這實在是欺瞞業者以及欺騙老百姓，前任內政部蕭司長任內為了解決謄本騷擾事件，答應不取消二類謄本但要業者提出自律，房仲業者為此因為相信政府而花費上百萬在各大媒體宣導業者九點以後不擾民，並把他訂為房仲業者的倫理規範，違者依法處罰六到三十萬新台幣，此舉也獲的業者

大力配合，相信民眾一定有感受到夜間擾民事件的明顯減少。但此法在房仲業全聯會費盡全力宣導與稽核的同時，不到三個月，去年初地政司就翻臉不認人宣稱要將二類謄本去識別化，讓業者一致錯愕不已。去年底立法院二十五位立委聯署提案並於立法院與產官學及內政部蕭次長針對此案舉行公聽會，會中蕭次長同意比照中華電訊公開方式，若民眾不同意可以申請不公開，並希望地政司與業者在半年內充分溝通後再決定實施原則與日期，如今言猶在耳，李部長急於下台前逕自宣布此一措施，再次讓政府屢次失信於業，業者實在無法信服。

總而言之，政府做對的事，要做對方法與做對政策，我們誠心希望政府不是只做對的事，而卻屢屢下錯政策，以致造成嚴重的相反效果。

發信日期：103-2-28

驗證日期：103-2-28

註：如欲再次來函，請勿直接在發信軟體上點選回覆之功能，仍請至總統府全球資訊網民意信箱填寫寄發。

附件二

檔 號：  
保存年限：

立法委員 趙天麟 函

地 址：台北市中正區濟南路一段 3-1 號 505 室  
聯絡人：楊子謙  
電 話：02-23586576  
傳 真：02-23586580

受文者：中華民國不動產仲介經紀商業公會全國聯合會

發文日期：中華民國 103 年 3 月 7 日  
發文字號：天謙字第 1030307002 號  
速別：最速件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：覆內政部陳威仁部長於本年 3 月 6 日台內地字第 1030108064 號內政部用牋函說明「研議土地登記規則第 24 條之一，關於二類謄本調閱規定修改說明」，本席認 貴部處置依舊堅持己見、對 102 年 12 月 13 日會議結論認知有誤，未與業者進行再溝通即逕行修改並於內政部首長異動看守期間公告，顯有不當，特函聲明，敬請查照。

說明：

- 一、本席與本院 15 位委員同仁，於 102 年 12 月 13 日於本院共同舉辦「地政二類謄本調閱制度公聽會」在案，業經內政部蕭家淇次長率地政司官員出席，會議紀錄〈詳見附件〉並於同年 12 月 25 日以立法委員趙天麟國會辦公室天謙字第 10212250009 號函送出列席相關單位。
- 二、會議結論揭示：「…，要求主管機關延長至少半年的溝通期，創造出更多的社會對話，做出最有平衡性的規定。」，本席與出席委員皆期待內政部能與業者再行溝通，創造社會對話再做出適切之規定。然本席與本年 3 月 4 日甫接受業者說明，內政部業已於 2 月 27 日發布修正旨揭規定，也未曾被內政部邀集會

商。對此，本席甚感錯愕，並指示助理研議後續作為。

- 三、本席於3月6日傍晚接獲旨揭牋函，…「茲考量修正後，將改變民眾及不動產業者申請謄本之習慣，本部已依 貴委員之建議，給予6個月緩衝期..」。貴部陳威仁部長具名之前述函文，顯然與說明一公聽會之會議結論有異，本席甚表遺憾。
- 四、對此，本席要求內政部應確切遵循會議結論作為。

正本：內政部陳部長威仁、內政部、內政部地政司  
副本：中華民國不動產仲介經紀商業公會全國聯合會

立法委員 **趙天麟**

## 「地政二類謄本調閱制度公聽會」會議結論

- 一、開會時間：102年12月13日(星期五)下午2時
- 二、開會地點：立法院紅樓201會議室
- 三、主持人：趙天麟、黃昭順立委
- 四、出席委員：何欣純、李昆澤、李應元、林岱樺、許添財、許智傑、陳亭妃、黃昭順、趙天麟、蔡正元、蔡其昌立委。
- 五、委員代表出席：吳育仁、邱志偉、陳超明、楊曜委員辦公室。
- 六、出列席人員：
  - 政府單位：內政部次長蕭家淇、內政部地政司專門委員施明賜、科長林家正。
  - 專家學者：林世華律師(消基會前董事長)、陳淑美教授(崑山科大不動產經營系)。
  - 仲介經紀商：(略；如簽到表名冊，承辦委員辦公室存查)
- 七、會議結論：
  1. 本次公聽會基於良善的對話基礎，在期望有更完善的個資保障與避免不動產交易的透明化走回頭路間取得平衡，與會不分黨派與區域的立委皆認為茲事體大，要求主管機關延長至少半年的溝通期，創造出更多的社會對話，做出最有平衡性的規定。
  2. 對於二類謄本的調閱如何兼顧個資保護，不宜造成劣幣驅除良幣及因噎廢食的情況，希望能夠借重已非常完整的公會自律系統，讓少數不肖人員受到約束與懲治，將更勝於直接在法規上修改並限制業界現在通行的方案，可避免變相懲罰合法正派業者。
  3. 主管機關應比照中華電信個資保護模式，以公開為原則，以明示不公開為保障的方式處理，對於該如何落實大眾對於地政資料的個資保護之可行性方案，請主管機關積極研究。
  4. 對於內政部提出民眾對二類謄本調閱的民調，與會者認為應考量命題的周延性與公平性，兼顧個資保護與交易安全，這樣的民調才會有助主管機關做出適切及可行的方案。