

# 台灣省不動產仲介經紀商業同業公會聯合會 函

地址：200 基隆市仁愛區仁一路 183 號(夾樓)  
信箱：real.house88@gmail.com  
電話：02-24272000 傳真：02-24243801  
秘書：洪宜寧

受文者：全體會員公會

發文日期：中華民國 103 年 07 月 24 日

發文字號：省不動產(103)字第 050 號

密等及解密條件：普通

附件：全國聯合會公文及陳情書各乙份

主旨：轉附全國聯合會有關「新制二類謄本乙案」之相關資訊。

說明：轉附全國聯合會(文號：房仲全聯雄字第 103171 號公文)有關「新制二類謄本乙案」之相關資訊，詳如附件說明，敬請查照。

正本：全體會員公會  
副本：本會



理事長

丁大海

【附件一、全國聯合會(文號：房仲全聯雄字第 103171 號公文)】

普件

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

速 別：普通件  
發文日期：中華民國 103 年 7 月 21 日  
發文字號：房仲全聯雄字第 103171 號  
附 件：

主 旨：有關新制二類謄本乙案，經過多次溝通及協調均無效果，內政部不顧本業 60 萬餘人家庭生存權利，屢次陳情卻仍執意通過不利產業之行政命令，新制二類謄本將於 103 年 9 月 15 日勢難抵擋，特向各會員公會報告歷程並請轉知所屬會員知悉，詳如說明，請 查照。

說 明：

- 一、內政部自民國 100 年即針對二類謄本召開討論會議，本會向來在會議上主張物權公示原則之維護交易安全遠大於個人隱私之保護，無奈在個人資料保護法於 100 年 10 月 1 日實施後，政府因少數極端個資保護者之抗議下，竟將登記名義人之住址部份隱匿，造成我不動產經紀業之極大影響。
- 二、因此，全聯會在高雄市蔡松晏理事長及各縣市公會理事長之努力下，於 102 年 11 月 29 日由黃昭順委員召開二類謄本協調會、同年 12 月 13 日由趙天麟、黃昭順等 20 多位立委召開二類謄本公聽會，會中決議：(1).延長半年溝通期、(2).公開例外不公開原則來處理新制二類謄本(3).對於政府民調應周延及兼顧公平性。詎料內政部恣意於 103 年 2 月 27 日公佈新制二類謄本並於同年 9 月 15 日實施。
- 三、為此，全聯會於 103 年 4 月 25 日再由蔡松晏理事長請許智傑立委召開協調會並於 103 年 6 月 24 日再次透由許智傑立委安排由甫上任林正雄理事長率六都公會理事長與內政部政務次長陳純敬召開協調會，會中內政部依舊無意接受本會意見。
- 四、本會再於 103 年 7 月 2 日由王應傑創會理事長安排拜會國民黨秘書長曾永權、內政部長陳威仁及地政司長，討論二類謄本議

題。同日隨即再移至立法院由林正雄理事長委請蔡錦隆立委協調再與內政部長討論二類騰本內容，部長表示希業者提出自律計劃並將諮詢法務部意見。

- 五、此外，由林正雄理事長再委請蔡錦隆立委安排於 103 年 7 月 7 日晉見立法院長王金平陳情新制二類騰本對產業影響，院長表示將邀集相關單位研議。林正雄理事長於 103 年 7 月 16 日與地政司長會面提出自律計劃，希冀暫緩新制實施，仍遭拒絕。
- 六、全聯會在林正雄理事長、高雄市公會理事長蔡松晏、法規會輔導副理事長林金雄、法規會主委蔣美龍及法規會副主委陳宣良，出席內政部於 103 年 7 月 17 日召開之二類騰本會議，會中本會主張屢遭主席斷然拒絕，在內政部早有定見下本會林正雄理事長憤而退席以示嚴正抗議。
- 七、綜上爭取歷程所述，全聯會仍繼續爭取業者相關權益絕不終止，在爭取歷程中，看到主管機關完全不顧本產業之生計，尤其在縱容非法業者危害合法業者之舉，令人痛心。我們完全配合主管機關政策提出自律計劃，卻得到更嚴酷的打壓環境。是本業 10 萬從業人員表達心聲的時候了，全聯會在適當時機將採取必要手段讓主管機關覺醒，屆時仍盼各會員公會及同業在此艱難時刻共同努力捍衛本業應有之權益。

正 本：各會員公會  
副 本：

理事長 **林正雄**

**【附件二、二類謄本隱匿部份登記事項對不動產業之影響陳情書】****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擴大解釋，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、減少訟源的鸵鳥心態所致。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

# 台灣省不動產仲介經紀商業同業公會聯合會 函

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。