

陳 情 書

內政部原定 103 年 01 月實施新版「土地登記及地價資料謄本分類制度(俗稱二類謄本)」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，此事經全國各縣市不動產仲介公會理事長共同聯繫國、民兩黨立法委員連署並召開公聽會，並做成決議(附件一)。然而，內政部卻不採納決議案，斷然宣布新制將在 103 年 09 月 15 日實施(附件二)。

內政部無視我十萬房仲人員的聲音，必將對我業者(從業人員)造成巨大、無情的衝擊。民眾的不動產交易安全性亦為堪慮！

敬愛的 陳超明立委、徐耀昌立委向來對房仲經紀業的產業發展及從業人員的辛勞更是關懷備至，本會再次的請求能再為十萬從業人員發聲，力陳主見，則我房仲經紀業甚幸，全國各縣市不動產經紀業及全體十萬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 陳騰玉暨全體理監事

全體會員公司暨從業人員

敬祈順頌

中 華 民 國 1 0 3 年 0 5 月 0 6 日

二類謄本隱匿部份登記事項對我不動產經紀業之影響 及建議新制修正方案說帖

中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會

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(以下簡稱謄本)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，並得由任何人申請之；另外，經登記名義人同意公開者，或者具有法律上通知義務或權利義務得喪變更關係之利害關係人得申請附具完整住址資料之第二類謄本，此舉造成本不動產經紀業嚴重性之衝擊。由於事涉 6800 家不動產經紀業及 10 萬名不動產經紀業從業人員之產業權益，中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會(以下簡稱本全國聯合會)特提出新制二類謄本影響不動產交易市場、交易安全之缺失。

一、現行不動產謄本制度具有一定的多重功能，新制二類謄本反將降低原有功能

1. 現行謄本(土地、建物)實施制度符合物權公示原則
2. 現制具備定分止爭的功能
3. 現制可保障維護交易次序
4. 現制有資訊透明、減少交易成本、提高交易效率之功效
5. 現制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，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

三、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，避免出賣人故意或過失隱匿相關之資訊

四、嚴重影響不動產交易安全，因為不動產交易習慣上，恐難以要求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之方式。

五、違反法律賦予經紀業之法定調查之職責(參照不動產經紀業管理條例第 22 條以降及民法第 567 條)，使交易輔助人能依其法定職責預為調查及求證、盡其法定解明義務，保障交易安全

- 六、況本經紀業之經紀人乃國家考試及格並須從事實務經驗一年以上之歷練，豈能因少數擾民而架空國家證照法治之權威性及專業性，更危及交易安全。
- 七、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。
- 八、影響資本市場之流通、更影響到地方稅收大幅減少影響國家經濟發展。
- 九、授權法規(土地法 37 條之 1 第 2 項授權訂定土地登記規則)豈能扞格不動產經紀業管理條例及民法之法律明定之法定調查、解明職責嚴重違反法律優位原則及法體制之紊亂。
- 十、無法直接證明擾民事件與謄本利用性之絕對關連性，輕易修訂謄本分類制度無法必然杜絕擾民事件，況擾民事件並非絕對出於本經紀業之從業人員所造成，不動產交易安全與擾民事件利益衡量價值判斷之下，當以不動產交易安全為優先。
- 十一、修正草案變更謄本分類之內容，將使地政士法第 18 條形同具文，無法確實查證及求證當事人雙方，使交易安全制度審查落空。
- 十二、目前內政部已推動委託承購法制化，不動產經紀業受理買方委託承購時尤應賦予調閱詳細之二類謄本權利

貳、針對上述之缺失，全國聯合會特此提出相關之主張及建議，希 鈞部採納：

- 一、新制二類謄本實施將造成不動產經紀人之調查義務無法落實，故賦予國家考試專業證照之不動產經紀人得申請完整謄本實務上有其必要

不動產說明書應記載及不得記載事項修正草案已將買賣標的物之土地「有無無權占用之情形」、「有無供公眾通行之私有道路」、「基地對外道路是否通行」納入不動產經紀業應調查事項，該等事項仍需調閱完整謄本與鄰地或占用人連繫始能釐清相關事實，一旦新制實施無疑將導致不動產經紀業恐處於隨時受罰之狀態，故開放如上述國家考試專業證照之交易輔助人(不動產經紀人)得申請完整謄本實務上有其必要。

- 二、委託承購應記載及不得記載即將法制化，新制二類謄本對於持有委託承購契約書之不動產經紀業應賦予所屬不動產經紀人調閱完整謄本之權利，應符法律上之法定職責

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，在不動產經紀業委託承購契約書應記載不得記載事項即將法制化同時，卻禁止我房仲業受理委託承買當事人之委託申請時申請買賣標的物之屋主住址資訊，顯不合理。故本全聯會主張不動產經紀業受買方委託代為尋屋或簽訂委託承購契約書購買時，該受託經紀業所屬之不動產經紀人可調閱二類謄本之完整謄本，以符不動產經紀業管理條例第 1 條的立法目的及第 22 條以降之法定職責及民法第 567 條調查解明義務之法律上法定職責。

三、對於違反使用規定之不動產經紀業或經紀人已有個人資料保護法及不動產仲介經紀倫理規範均可併予處罰，將可杜絕濫用

在賦予不動產經紀業於受委託時其所屬經紀人可調閱完整權利，對於濫用謄本之現象將可有效管制，一旦發現違規使用(公部門均有申請人資料)，不動產經紀業與不動產經紀人將可依個人資料保護法處罰外，另有不動產仲介經紀倫理規範亦有對不動產經紀業者處罰，上述兩項將可杜絕濫用。

四、建議將「受有買方委託承購之不動產經紀業所屬之不動產經紀人可調閱完整謄本之權利」納入本次修正草案，並訂為期 2 年觀其成效再作檢討

本全聯會建議於「核發土地登記及地價資料謄本注意事項草案第三點增列第 10 項或放寬第 9 項之解釋」准納入「受有委託承購之不動產經紀人可調閱完整謄本之權利」之規定，將符合專業證照交易輔助人之專業性，並可維護我國不動產交易市場之安全性減少交易糾紛。

結論

新制二類謄本訂於 103 年 9 月 15 日推動，預期將對於不動產房仲業將產生巨大衝擊，尤其對於單店房仲業者無疑將面臨全面倒閉危機，對於重要政策實施 鈞部應顧及房仲業所面臨困境及產業之生機，分階段推動不宜衝擊過大，本全聯會提出建議將「受有買方委託承購之不動產經紀業所屬之不動產經紀人可調閱完整謄本之權利」納入本次修正草案內容，並訂為期 2 年視其成效再作檢討，如此將可減少對產業過大之衝擊。

檔 號：
保存年限：

立法委員 趙天麟國會辦公室 函

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

受文者：正本收受者

發文日期：中華民國 102 年 12 月 25 日
發文字號：天謙字第 10212250009 號
速別：速件

主旨：檢送 102 年 12 月 13 日「地政二類謄本調閱制度公聽會」會議
記錄，請查照。

正本：立法院何欣純委員辦公室、吳育仁委員辦公室、李昆澤委員辦公室、
李應元委員辦公室、林岱樺委員辦公室、邱志偉委員辦公室、許添財委
員辦公室、許智傑委員辦公室、陳亭妃委員辦公室、陳超明委員辦公室、
黃昭順委員辦公室、楊曜委員辦公室、趙天麟委員辦公室、蔡正元委員
辦公室、蔡其昌委員辦公室。

內政部、內政部地政司

中華民國不動產仲介經紀商業公會全國聯合會(敬請協助轉知所屬各區
域公會)【台北市中正區北平東路 20 號 7 樓】

立法委員趙天麟國會辦公室

「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。

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：楊于謙
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**