

正本

檔 號：

保存年限：

107.2.13 全字收文第13746號

內政部 函

中華民國地政士公會全國聯合會 轉 知

中華民國107年2月13日
全地公(8)字第1078454號
(e: 1078196)

台北市中山區建國北路一段156號9樓

受文者：中華民國地政士公會全國聯合會

發文日期：中華民國107年2月9日

發文字號：內授中辦地字第1071301684號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本部107年1月31日召開研商精進地政士簽證業務及地政士法第49條、第50條條文修正草案會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本部107年1月10日內授中辦地字第1071300990號開會通知單續辦。

正本：各直轄市、縣（市）政府、中華民國地政士公會全國聯合會、本部戶政司、法規委員會

副本：本部地政司【司長室、陳專門委員杰宗、鄭專門委員惠月、張專門委員燕燕、地籍科、土地登記科、不動產交易科】(均含附件)

部長 葉俊榮

卷四

卷四

卷四

卷四

研商精進地政士簽證業務及地政士法第 49 條、第 50 條條文修正草案會議紀錄

壹、開會時間：107 年 1 月 31 日（星期三）下午 2 時

貳、開會地點：中央聯合辦公大樓南棟 18 樓第 9 會議室

參、主持人：王司長靚琇

記錄：葉秋容

肆、出席單位及人員：詳後附簽到表

伍、結論：

一、議題一：地政士申請簽證人登記，其所需執行業務收入總額門檻是否調降，因涉及整體簽證制度、基金賠償等制度設計，是否會衍生弊端，請業務單位再行併地政士法第 19 條至第 22 條研議。

二、議題二：地政士法第 21 條列有 7 款不得辦理簽證之土地登記事項，是否予以放寬，因各縣(市)政府意見不一，請業務單位徵詢各直轄市、縣(市)政府意見後併議題一再行檢討研議。

三、議題三：地政士法第 49 條有關非地政士代理土地登記事務得為二親等或三親等內親屬及簡易案件類型，請業務單位徵詢中華民國地政士公會全國聯合會及各直轄市、縣(市)政府實務執行意見再行檢討評估，並請於會議紀錄文到 7 日內研提意見送部。另第 50 條條文俟第 49 條條文確定後再行研議。

四、隨文檢附發言紀要。

肆、散會：下午 5 時。

研商精進地政士簽證業務及地政士法第 49 條、第 50 條條文修正草案
會議與會代表發言重點

議題一：

一、中華民國地政士公會全國聯合會

(一)簽證係為取代印鑑證明之準備，推行迄今地政士申請登記為簽證人之比例僅為1.56%，顯示本項制度並不成功，其主要癥結乃在於責任歸屬無法釐清。本會尚有下列疑慮尚待釐清：

- 1、地政士法第22條規定地政士簽證應繳納簽證保證金20萬元，其性質為何？因簽證錯誤，由簽證基金於每一簽證人新臺幣400萬元之範圍內代為支付，係採以人或案件數認定？如某一簽證人連續簽錯3個案件，是否僅能在400萬範圍內求償？另外倘簽證基金虧空破產，無簽證錯誤之簽證人應否再補足簽證金？
- 2、未來廢止印鑑證明，地政士是否應全面強制申請簽證人登記，抑或可隨個人意願申請。

(二)據查目前登記案件86%委託地政士，13%親自到場，1%以其他方式，故大部分案件申請人未親自到場，印鑑證明不能代表當事人真意，地政士受委託，義務人因受不利益，故透過戶政事務所核發印鑑證明確認是否為本人，其法律行為之意思表示由地政士負責，故地政士會請義務人於契約簽名及蓋印鑑章，以保障其財產權益。地政士簽證究係就委託人身分之人別或契約法律行為之真正為簽證，本會一直以來認為僅是查明契約簽訂人身分之真正。

(三)現行地政士法第22條採無過失賠償責任，只要簽證錯誤，不論有無故意或過失，簽證人皆應負損害賠償責任，本會反對擬採以推定過失責任主義，對於地政士簽證故意、過失的認定，須由地政士自己舉證，證明無故意或過失，始得免責，建議比照不動產經紀業管理條例第26條因可歸責於經紀業之

事由，或因經紀人員之故意或過失、公證法第68條民間之公證人因故意違反職務上之義務及律師法第25條律師如因懈怠或疏忽，致委託人受損害者，始負損害賠償責任。建議賠償不要有互助性質，應採各自繳存各自負責方式。

(四)申領印鑑證明方便且1張僅20元，如委由地政士簽證，其費用應收取多少，如收取1千或2千元，是否會引起社會大眾反彈。

(五)公證人只對契約法律行為確認，無法確定人別，曾發生經過公證之案件，送至地政事務所不能辦理登記，如簽證尚須確認當事人身分之真正，配套措施應完備，例如為增加簽證人賠償能力，建議參考公證法投保責任保險。

(六)針對地政士法第19條一定金額之調降，本會持保留態度，因簽證基金之代為賠償具有互助性質，因此會影響參與意願，如要調修，應併第22條之賠償金額是否恰當一併考量。另外對於第22條第1項規定之文義，本會一直以來皆認為僅查明委託人身分，不知要查明契約之真正，建請文字應更明確。

(七)地政士確認委託人身分之簽證，如為登記之前置作業，如有錯誤，可否由登記儲金賠償後再向簽證人求償？

二、內政部地政司(陳科長啟明)

茲就地政士全聯會代表之疑慮或意見說明如下：

(一)未來為推廣簽證制度，並非全面強制地政士皆應申請簽證人登記，仍依地政士法第19條規定按個人意願選擇是否申請簽證人登記，倘地政士未以簽證方式辦理者，亦得選擇以其他方式(如委託人親自到場或公證等)取代印鑑證明。惟第19條簽證人資格取得規定，設有達一定金額，其立法意旨係希望辦理簽證之地政士有一定之營運能力，並具有相當之信用及操守，使簽證作業得以延續。

(二)地政士法第22條規定簽證基金400萬元範圍內代為支付，係按人而非以案件數認定。簽證基金額度只能做適度之填補，並無法做完全之補償。

(三)地政士法第22條之賠償責任，依過去之見解，傾向採無過失賠償責任之概念，未來可以透過會議討論做更清楚之釐清。

(四)地政士於受託辦理業務時，不論有無辦理簽證，依地政士法規定，除應查明委託當事人身分之真正外，對於不動產契約或協議之真意亦須透過地政士簽證確認其意思表示之真正。

(五)地政士係以一事務所執業，不若經紀業以大規模方式經營，因產業別不同、執業屬性不同，故以連保方式設計規定。另外公證與簽證之目的、性質不太相同，不動產契約或協議經地政士簽證後，地政機關於受理申請土地登記時，不用重複查核簽訂人身分。

三、內政部地政司(陳專門委員杰宗)

依公證法第 71 條規定，公證人於作成公證書時，應探求請求人之真意及事實真相；第 73 條規定，公證人作成公證書，應令請求人提出國民身分證或其他身分證明文件，證明其實係本人；故公證人除對當事人人別簽證外，亦對契約法律行為之真正為簽證。

四、內政部地政司(陳科長秀美)

申請土地登記，當事人應親自到場，如地政士依地政士法第16條受託代理申請案件，而地政士簽證為同規則第41條所定當事人得免親自到場之替代措施之一，故倘登記申請案件，其登記原因證明文件已依法由地政士簽證，登記機關自無須再依土地登記規則第40條規定，通知登記義務人親自到場核對身分，故地政士簽證包括委託人身分之入別及契約法律行為之真正。

五、內政部地政司(江視察慧禎)

土地登記規則第36條及第37條規定，申請登記案件，如係申請人送件，地政事務所應核對申請人身分，如係委託地政士代理申請登記時，由登記機關核對地政士身分。收件後再依案件性質審核有無需要審核當事人之意思表示，如係買賣案件，地所審核義務人於契約書所蓋印章與案附印鑑證明相符，即表示其係義務人出賣之真意，如無檢附印鑑證明，依土地登記規則第41條規定，當事人可以親自到場核對身分或請民間公證人公證。

六、內政部地政司(張專門委員燕燕)

申請土地登記，原則上申請人(權利人及義務人)均應親自到場，由登記機關核對身分。又為確保民眾財產權益及維護交易安全，

依土地登記規則第40條規定，登記義務人(受不利益之一方)應親自到場並提出國民身分證正本，當場於申請書或登記原因證明文件內簽名，並由登記機關指定人員核符後同時簽證。如義務人不能親自到場，檢附印鑑證明即為替代措施之一，作為核對身分及為契據行為真意之表示，況印鑑證明列有申請目的指定用途，得據以確認其處分之真意，其運用與地政士簽證相同均對當事人別與契據行為之真正為核對。

七、主席：

- (一)第19條有關一定金額之規定，可依全國統計之案件量，推估幾成由地政士辦理，以計算一年可能之營業額。
- (二)地政士簽證人保險制度，請業務單位列入研究。

議題二：

一、中華民國地政士公會全國聯合會

有關地政士法第21條所列舉7款不得辦理簽證之土地登記事項，本會認為倘地政士簽證之損害賠償責任公平合理，案件之簡單或複雜不用限制不得簽證，故要放寬或取消都沒有問題。

二、新北市政府地政局

- (一)繼承開始在中華民國 74 年 6 月 4 日以前之繼承登記，繼承之拋棄應於知悉其得繼承之時起 2 個月內以書面向法院、親屬會議或其他繼承人為之。如合法繼承人均未拋棄繼承或係向法院為繼承拋棄之繼承登記案件，應無限制不得簽證之必要，不得簽證之事由應僅限於「繼承開始在中華民國 74 年 6 月 4 日以前且繼承人有向親屬會議或其他繼承人為繼承拋棄之繼承登記」者。

- (二)書狀補給登記如欲放寬，相關法規應一併增修外，仍應由簽證人於核對當事人身分及確認真意時確實把關，並由登記名義人親自書寫姓名及敘明其滅失之原因及日期，在當事人身分及真意足以為地政士確認之前提下始可為之。另經地政士簽證之案件，當事人即無須親自到場，無從拍照，亦無須申請人提供其他相關資料佐證，又實務上電子閘門僅能驗證身

分證領換發時間及印鑑登記日期確認是否為最新換發的身分證及印鑑登記日期是否偽造，並非藉此確認當事人同意辦理登記之真意。

(三)土地法第 34 條之 1 規定所為之登記，案附契約書乃由同意之義務人及權利人所簽訂，未同意之義務人非契約簽訂人，地政士就立契約書人核對身分及確認真意，辦理簽證，惟涉及對價或補償者，倘提出他共有人已受領對價或補償之證明，已受領對價補償之他共有人，仍應依土地登記規則第 41 條第 2 款、第 5 款至第 8 款及第 10 款規定，或親自到場，並依同規則第 40 條規定程序辦理，建議不宜開放地政士簽證辦理。

(四)查申請土地登記應附文件法令補充規定第 19 點及土地登記規則第 42 條規定已分別明定「已為寺廟登記之募建寺廟」及「法人（含財團法人及祭祀公業法人）」申辦登記及處分不動產登記時應檢附之證明文件，既已有經主管機關登記之寺廟登記證、法人登記證書等可輔助地政士確認身分，且登記有案之寺廟、財團法人、祭祀公業法人為土地之處分須先經主管機關核准或同意備查，以簽證方式替代寺廟、法人之印鑑證明似無不可。本款建議放寬修正為「祭祀公業、神明會土地之處分或設定負擔之登記。但已為寺廟或法人登記者，不在此限。」

(五)考量地政士為不動產契約或協議之簽證，係查明簽訂人之身分之真正，因當事人以外之第三人非契約或協議之簽訂人且可能有益相反或衝突之情形，第三人之同意文件亦非屬該款所定之契約書或協議書，建議限制不得簽證。

三、桃園市政府地政局

(一)第 21 條所列 7 款，只有第 1 款及第 5 款仍須限制，其中第 3 款「依土地法第 34 條之 1 規定為共有土地處分、變更或設定負擔之登記」之案件審查重點為他共有人應得之對價或補償是否已為受領或為其提存，至於申請人身分之審查及認定與一般案件無異。

(二)第 4 款「寺廟、祭祀公業、神明會土地之處分或設定負擔之登記」，就寺廟處分不動產，鈞部現行法規已臻完備，登記機

關或地政士於審核時，並無複雜及困難。另祭祀公業及神明會依規約內容辦理，其簽證之對象僅為管理人，倘無規約則依循土地法第34條之1之規定辦理。因應地籍清理政策，2年內如未完成法人登記，將依相關規定解散之，故是類案件量將逐漸減少至全部結束。

- (三)第6款「權利價值逾新臺幣一千萬元之登記」，考量各縣市之不動產價值不一，且直轄市與他縣市之價格差異甚鉅，建議刪除或授權由地方政府依個別狀況訂定標準。

四、臺北市府地政局

因本條既已限制申辦登記標的之權利價值，似無須再限制案件項目。故建議有權利價值之登記案件，依權利價值之額度決定是否得辦理簽證，都會區案件，建議權利價值不得逾新臺幣3,000萬元。至無權利價值之登記案件，如時效取得、書狀補給、塗銷信託、預告登記、塗銷預告登記等，則不得辦理簽證。

議題三：

一、中華民國地政士公會全國聯合會

地政士法第49條立法院之修法版本為二親等，貴司擬擴張至三親等，其又包括血親及姻親，因宥於個資法，取得戶籍謄本有困難，會否太寬及太複雜，建議維持為二親等。另外反對權利人或義務人互為委託他方代理之案件，及簡易案件列為除外規定，如此等同全面開放非地政士申辦案件。

二、高雄市政府地政局

- (一)以三親等內親屬作為受理準則，經本轄地政事務所所收件櫃台反映，三親等含括至姻親範圍有點廣泛，在實務審認上，恐有困難，且相當耗時，申請民眾需提出親屬關係文件舉證，依一般常理推斷，民眾不太可能攜帶其他親屬之身分證正本在身上，以供收件人員核對，若另以戶籍謄本方式舉證，卻宥於個資法，允許申請的條件相當限縮，不易申請，最後恐因無法舉證導致無法送件，造成民眾誤認地所人員故意刁難，建議仍限縮於二親等內，以減少民眾舉證之累。惟考量社會風俗民情，倘所有權人居住高雄，二親等內親屬亦居住高雄，如今委請台

北的親友義務協助辦理台北不動產登記，亦是人之常情，但為避免過度開放衍生為以執行地政士業務「為業」疑義，建請以縣(市)為單位，同一縣(市)1人1年僅可受理2件。

(二)有關第49條第5款「簡易案件」，因各縣(市)定義未臻明確一致，執行上恐生疑義，另以高雄市為例，抵押權塗銷案件係屬簡易案件，實務上若由地政士代辦，可收取上千元費用，倘不受限制，可能導致非地政士循此途徑違法執行此項業務而收取報酬，建請於條文中列明案件類別並排除抵押權塗銷案件。

三、桃園市政府地政局

有關地政士法第49條第1項第5款，鑑於跨縣市受理登記案件一致性，且屬限制人民之權利，建議明列案件類型。

四、臺北市政府地政局

針對地政士法第49條及第50條修正草案條文內容，尚無意見。惟鈞部預定於108年開辦(試辦)跨縣市收辦土地登記案件，爰建議簡易案件之類型由鈞部統一，較為妥適；另倘修正非地政士代理申請土地登記事務之代理人得為三親等內親屬，登記機關審認代理人身分有無窒礙難行1節，建議由代理人申請登記時另檢附親屬關聯文件供登記機關審核。

五、新竹市政府

第49條建議以二親等內親屬作為受理準則；從事不動產相關業者、一般金融機構或國營事業，基於土地管理業務之需要，委由員工代為申辦所屬土地或建物不涉及相對人或第三人之測量、登記案件，建議亦得由非地政士辦理；另簡易案件之類型，宜由中央主管機關定之。