



## 臺北市實施不動產登記免附印鑑證明措施座談會會議紀錄

壹、開會時間：106年9月19日上午9時30分

貳、開會地點：本市松山地政事務所2樓簡報室

參、主持人：潘副局長玉女

記錄：蔡芳儀

肆、出席人員：詳簽到表

伍、主持人致詞：(略)

陸、臺北市政府地政局土地登記科簡報：(略)

柒、廠商印鑑比對系統操作說明：(略)

捌、與會人員發言：

社團法人台北市地政士公會李宥德主任委員

今天主要是來反映貴局所推出的免附印鑑證明措施造成的一些影響。首先，跟各位說明一下，印鑑證明措施在我國已經實施了六十幾年，已經成功地幫助我國人民處理許多事物。但是一直以來，印鑑證明存在的一個問題，印鑑證明只能證明那顆印鑑是當事人的，卻沒有辦法證明當事人的使用目的到底是為何，所以我們內政部戶政司為了解決這樣的一個困擾，邀集了各方的菁英，包括了律師、學者、戶政司、地政司、調查局、地政士公會全聯會、銀行公會，一起來研究、討論，終於在103年1月29日讓印鑑證明的格式做了改版，新增了使用目的及有效期限欄位，我們的使用目的可以根據不同使用的業務內容來做修改，可以寫到非常詳細；例如，作為在臺北市南京東路5段幾號的不動產過戶使用，至此，印鑑證明的措施已經得到了強化，不僅可以確認人別，更可以確認使用目的，同時還是由戶政事務所所核發出來的公文書，整個制度到這裡已經堪

稱完美。

接著，來看看我國對於預防民眾的不動產被偷過戶，設立了哪些防線。總共分成了兩大類，第一大類是，民眾委託地政士辦理登記的時候，在第一線與民眾接洽的地政士是第一道防線，仔細審核並且核發用途的戶政事務所是第二道防線，地政事務所的審核則是第三道防線，有心人或是詐騙集團想要詐害民眾的不動產的時候，要闖過這三道防線才有機會得逞。這六十幾年來，也有賴政府與地政士配合無間，所以說鮮少有爭議發生。另外一大類，則是民眾自行辦理登記的時候，防線會少了地政士這一道，但是還是有兩道防線，第一道是戶政事務所，第二道是地政事務所，相對起來，有心人想要闖過的機率就會高一點，但是還是有兩道防線在阻擋。

但在今年的7月1日，貴局所提出的免附印鑑證明措施，等於破壞了這個安全機制，等於把戶政事務所的這道安全機制給撤除掉，民眾少了這道防線的保護，要是導致不動產遭到有心人士詐騙或是偷過戶的話該怎麼辦？我這邊就簡單地針對不動產登記免附印鑑證明措施對民眾會有哪些風險，我舉例來跟各位說明，讓貴局可以了解到，有心人怎樣可以利用這個措施，來詐害民眾的財產。

情況一：不肖子女帶著年老力衰但持有臺北市不動產的父母，到戶政事務所去設立印鑑，但是父母並沒有要辦過戶，所以沒有申請印鑑證明出來，就回家了，接著這個不肖子女隔天就帶著父母託他保管的所有權狀跟印鑑章，到地政事務所偷偷辦理贈與過戶，一樣用印鑑章作切結的動作，地政事務所的同仁一經查詢確實是本人的印鑑章，就准予贈與過戶，他的父母就在完全不知情的狀況之下，

不動產就被偷過戶掉了，他的父母該怎麼辦。

情況二：老李之前有賣過不動產，所以在戶政事務所留有印鑑，今天他的幫傭或是好朋友到他家裡去，東翻西翻找到他的所有權狀跟印鑑章，他就帶著這些文件跟印鑑章到地政事務所偷辦過戶，一樣用印鑑章去切結，地政事務所一經查詢確實是印鑑章無誤，就准予過戶。老李的不動產就在完全不知情的情況下被過戶成功，這樣對老李賴以維生的不動產就這樣被偷過戶掉，該怎麼辦。

以上所講的這兩種情況，在以前，都不會發生的，為什麼？因為民眾在辦理不動產登記的時候，要檢附印鑑證明，我們向戶政事務所申請的時候，承辦會仔細地詢問辦理的目的，而且一再確認怕民眾被詐騙，為我們做到把關的動作。而今天，貴局所推出的措施，等於少掉了這個步驟，讓民眾因為貴局所推出的措施，導致他的不動產被偷過戶走或被詐騙走，該怎麼辦，豈不是逼人民走上絕路。接著，我們再來看免附印鑑證明措施對於地政士這道防線又有哪些風險，一樣舉例說明；情況一：民眾在委託地政士辦理分割繼承的時候，繼承人間在為了遺產爭產的時候，通常都是已經不合而爭吵，原本地政士只要協調好大家的條件，讓大家完成交付，在協議書完成簽名蓋章，並且拿到印鑑證明之後，基本上，後續就可以順利完成過戶，但今天貴局推出的這個措施，其中只要有一個繼承人他主張不交付印鑑證明，因為現在已經可以免附了，同時他拿出一顆印章說這顆就是印鑑章，地政士當下並沒有辦法查驗，他也看不出來，這樣送過戶以後，那當然是被要求補正，他回頭想要找這位繼承人交付印鑑章的時候，萬一這個繼承人獅子大開口，要求三百萬、五

百萬，甚至一千萬，才肯配合辦理的時候，那該怎麼處理呢？其他繼承人難道又走上動輒數年的訴訟嗎？其他繼承人會不會誤會地政士就是配合這位繼承人共同來搞鬼，將地政士也告上法院？

情況二：私人抵押權在塗銷的時候，在以往，抵押權人在收到清償的金額以後，他願意拿印鑑章在相關文件上蓋章，並且交付印鑑證明，讓地政士去辦理塗銷，但在貴局推出了這個措施以後，他要是主張不交付這個印鑑證明，地政士也拿他沒輒，同時他同樣拿出某顆便章來當作印鑑章，地政士也查驗不出來，這樣的結果，這個抵押權當然也無法塗銷，回過頭來要要求他提供印鑑章又是一番糾紛，難道大家又要去打債務不存在的訴訟嗎？民間的借貸金額動輒都是幾千萬起跳，請問打訴訟的這段期間利息費用又要由誰來負擔呢？由各位地政士、地政局，還是地政司嗎？

所以其實從上面這幾個舉例，我們可以了解到，免附印鑑證明措施對民眾有風險，對地政士維護交易安全也有風險，都會破壞整個不動產交易安全機制，這樣的一個措施就應該要廢除掉。同時今天不只是來表達反對立場，我也是來協助地政局來解決問題，其實數位印鑑比對系統，是一套非常棒的查驗技術，只是貴局過分的膨脹了它的功能，所以才會破壞了整個安全機制，這邊我向貴局作兩個建議，第一個就是廢除貴局免附印鑑證明措施，恢復全面檢附印鑑證明，保障不動產交易安全機制；第二個繼續利用數位印鑑比對系統，來幫助民眾比對印模，因為這開發的初衷，是協助地政事務所同仁改善用肉眼查驗印文的時候有可能會發生的錯誤，但是今天如果用數位印鑑比對系統來查對的時候，我們的準確率可以高達

99.08%，這樣棒的數位印鑑比對系統的查驗技術應該要好好的留著，這樣才能對民眾的保障不動產交易安全。最後，請貴局採納我們建議，和地政士共同維護臺北市民辛辛苦苦所購買的不動產產權安全。  
(遞交陳情書)

中華民國地政士公會全國聯合會李嘉羸副理事長

在聽到免附印鑑證明的過程中，本來這場戰場在臺北市就解決了，不會延燒到全國各地，7月27日全聯會因為受到各方公會的壓力，提供建言，對免附印鑑證明也有全聯會的一個立場。在參與的過程中，請地方公會所有的理事長，一一詢問各地政局(處)相關意見，得到的幾乎全面性的不贊同、不跟進，為什麼基層的局處會不跟進，當然有很細膩的考量，剛剛的地政士公會的李先生青年才俊幾乎已經把我們的心聲都講出來，讓我很期待的是，在這個過程中，必須要有納入地政士的聲音，在給我們的公文中，有談到有嚴謹的過程，包括市政顧問、專家學者，但是好像沒有地政士公會，我想在第一線執業的地政士，對於整個不動產的流程是最清楚的，用非地政士專業來評斷是不是需要附印鑑證明或免附印鑑證明，是不公允也不正確的。所以全聯會一致的立場，我們期待，免附印鑑證明如果沒有完整的配套措施，全聯會及全國的地方公會是一致的反對，當然在很多的替代方案裡面，有很多包括簽證、公證、親自到場，延續幾年也不是今天才開始推動，為什麼都不被接受，大家要不要反向思考，也就是說民眾沒有辦法接受這樣的方案，也就是從日據時代以來的印鑑制度，其實是廣泛的被接受，或許在這過程中，有一些差錯、一些違法亂紀的事，但不能用少許而來推翻或是判斷這

樣的印鑑證明制度的傳承，就像公務人員很優秀，但是也有少數違法亂紀，我們不能因此說我們就不要公務人員，不能這樣，也就是說在這個機制裡面，其實印鑑證明被採用，才是當下的一個主軸。除此以外，剛剛聽過廠商用心的說明及比對，在這個政策的制定考量過程中，有一個嚴重的疏失，也就是你只關注在印鑑證明的核對，當下與地政機關核對的過程，卻沒有去考量，一個不動產要做移轉的過程，從簽約、用印等等這些程序，完全沒有顧及最前端的安全性，而這前端安全性的破壞，才是不動產糾紛最大的緣由，今天都是大家的心聲，也希望給各縣市理事長發言的機會，他們來自各地，這件事是他們所關注的，他們是民間最真實的聲音，期待記錄能用心的把理事長的建言記錄下來，但這過程中，絕對不能少了地政士的聲音，因為他們是尖兵，是最前端的聲音。

地政局潘玉女副局長

這個過程我們好像也真的少了地政士公會的參與？

地政局土地登記科洪慧媛科長 市政顧問座談會那場有加邀公會。

地政局潘玉女副局長 公會有沒有來。

地政局土地登記科洪慧媛科長 有。

地政局潘玉女副局長

那可能是部分的公會，但是我覺得現在多元社會，本來就會有多方的意見，包括我剛聽我們印鑑證明，其實，它不僅僅只是印鑑章，它可能有多功能的使用，所以剛剛我們全聯會的意見，我們一樣也是會記錄下來，謝謝全聯會。

中華民國地政士公會全國聯合會蘇榮淇名譽理事長

這邊想要請教臺北市政府辦理免附印鑑證明的依據，土地登記規則第 41 條第 4 款當事人無法親自到場的時候要檢附印鑑證明，目前這個政策的法令依據為何？如果沒有法令依據，希望臺北市政府推行便民措施應該要慎重。另外，剛才台北市地政士公會代表、全聯會代表所強調，土地登記之所以長久以來民眾檢附印鑑證明的習慣，不是單純印章的比對，剛才系統廠商也講，連戶政事務所核發印鑑證明的时候都有可能搞錯，但搞錯沒有關係，因為戶政機關已經確定當事人的意思表示，他的真意，所以那個印章錯，發的印鑑證明仍然有效，我們臺北市政府為了方便登記人員核對印章，引進了這套系統，我想是對登記人員有所助益，但是順便讓印鑑證明免附了，就麻煩；第一個就是我剛講的法令依據在哪裏，第二個就是當事人的真意，被這樣的措施給混淆了。我舉一個非常簡單的例子，現在臺北市民眾要賣房子，來地政事務所辦理登記，印鑑證明免附，就拿印章來沒有印鑑證明辦理登記，結果地政事務所依樣比對，發現他沒有在戶政事務所登記印鑑章，請問 6 所主任，地政事務所一定會告訴他蓋這個章沒有到戶政事務所登記，產生問題要求他去戶政事務所去登記印鑑，這自然反射動作，就跟推行這個措施相牴觸，因為不是告訴他應該到地政事務所來做土地登記印鑑設立，而是告訴他應該去戶政事務所設立印鑑，這不是本末倒置嗎？

這二十幾年來，內政部一直在推行的土地登記印鑑的設置與使用，就是要便民讓民眾到地政事務所來免附印鑑證明，可是現在卻蓋了章以後，意思表示以後，卻告訴他沒有去戶政事務所辦理印鑑證明登記，這個跟政策不是矛盾嗎？民眾已經表示他要辦理移轉登記，



本來就要接受，而不是告訴他蓋了章沒有登記，所以你們仍然在使用戶政事務所的登記，請問簡化甚麼？不但沒簡化，反而還把內政部多年推行的土地登記印鑑設置及使用作業規定整個推翻，告訴內政部說那一套不行，我臺北市政府用這一套可以，顯然我剛說的法令依據也不行，民眾也不接受，剛台北市地政士公會代表所說的案例真的以後一定會發生，案件發生的時候，損害賠償發生，我們公家機關都會說你權狀都附了，印章也蓋了，就是你的意思表示，最辛苦也最可憐的是這些民眾。人民財產的保障，是憲法第15條所保障，就因為臺北市政府的簡易便民，甚麼東西都可以簡化，但是印鑑證明不可以簡化，他不只是一個單單來回申請的奔波，沒有辦法量化，他是當事人真意的意思表示，你把它簡化了替代措施，剛才講的，土地登記印鑑的設置不去健全，地政士簽證的障礙不去排除，用這樣的一個方式，這只是方便我們登記機關登記人員去比對，確認當事人所檢附的印鑑證明，案件裡面所蓋的印鑑章絕對是戶政機關所登記的，減輕我們登記人員的責任，這是一個好意，這樣的一個政策值得鼓勵，但是你把它擴充到民眾連印鑑證明都免附，如果這個政策真的可以替代內政部的措施，為什麼其他各縣市不群起效尤，以臺北市政府地政局馬首是瞻，而是引起全國地政士公會全體的反對，希望臺北市地政局懸崖勒馬，好好檢討到底這個政策造成的損害與宣導的便民之間的利害權衡。

中華民國地政士公會全國聯合會陳文旺秘書長

我簡單地把這個措施，實務的操作面、與漏洞跟大家分享，土地登記不外乎當事人自己送件，可能就不需要有印鑑證明這個部分，

另外一個是代理人送件，可能是委託專業人士，例如委託地政士、律師，或委託非具有專業資格的人，某種程度來說，這個制度有它的可取之處，但相關的配套措施沒有跟進的話，真的會產生一些漏洞；在地政士，有地政士法第 18 條要求要核對身分，多少可以補充這個制度的不足，我想最主要的不足，就是非地政士代理送件的時候，其實土地登記規則第 41 條的原則精神就是當事人要親自到場，補充各種規定可以讓當事人可以不用親自到場，而印鑑證明也算是可以核對當事人身分資料、意思表示的一種方式，可是現在的問題就是說，如果是由非地政士來送件，地政機關如何去審核當事人的身分，這裡就會有制度上的缺陷，如果是第三人來送件，那是不是當事人，就不會受有地政士法第 18 條規範。當然 18 條規定，也不能說我們地政士能夠很準確的去審核，畢竟會有一些偽造問題，今天為什麼會有這麼多全國的同業先進來這邊，一方面把我們的聲音帶給臺北市政府，主辦單位如果沒有瞻前顧後去想這些問題，可能會讓一些不法人士有操作的空間，所以我們也是擔心，雖然 18 條是規範我們地政士，但是非地政士送件的時候呢？所以現在全聯會跟各地方公會在立法院推動要修地政士法第 49 條及第 50 條，就是把為業的規定拉回來，哪些是屬於地政士核心的業務，就像廚師炒菜要有廚師證照，到底地政士法定業務的核心是甚麼，我們都是通過國家考試及格的，那依照憲法所設計專業證照制度，應該有一塊是專屬地政士執業，當然這個制度很希望大家來配合，但不足的部分，臺北市也能夠支持地政士來修相關的法令，例如簽證的制度、地政士法相關。

## 社團法人台北市地政士公會李孟奎理事長

跟地政局長官報告一下，去年3月25日地政局由我們王專門委員、洪科長帶隊拜會我們公會，一直到我們地政局李局長7月27日帶隊拜訪我們公會，我們一直都有跟地政局反映所推動的便民措施例如地政雲等措施規劃，我們是反對，很多場合、講習會、局長座談，我們都反對地政雲端、免附印鑑證明措施，在今年5月18日在古亭地政講堂熊讚頒獎典禮，記者會所提出免附印鑑證明、地政雲措施，當初在記者會看到的資料，當天就已經上網公告給一些會員知道，也上全聯會的會務，5月25日也親自與高欽明理事長通過電話，地政局5月10日給內政部報告要辦理免附印鑑證明，內政部也回函，也打算在7月實施，同時也跟全聯會報告，今天全聯會代表、公會代表都報告很詳細，目前公會大部分地政士都表示反對這個政策，因為我們一生財產最重要的部分就是不動產房子跟土地，這個措施講真的推行有點隨便，因為印鑑證明從日據時代我們大家都是很習慣的，除了戶政把關，地政機關、地政士、仲介都可以把關，印鑑證明很重要，不是隨便說你沒帶印鑑我幫你準備，因為很容易偽造，這都是我們最擔心的一些問題，我們前面幾位幹部都說得很清楚，將時間留給後面。(遞交反對連署書，但會議結束後抽回)

## 社團法人台北市地政士公會黃仁成理事

臺北市試辦的措施，竟然勞動全國各理事長從各地方來，真是萬分抱歉。我第一個想問，剛副座講說我們有派人參加，那請問是派誰去？第二個，前面都說過，我基層送件的層面來看，你們要核對，我們也要核對，一直到被退件，我們再去請當事人補章嗎？如果 20

幾個人中有 3 個人要補章，其中有人不在、出國，我們要怎麼辦？我們也是很注重交易安全，如果中間換印鑑怎麼辦？我們也不知道他換印鑑，這對我們是很大的風險，這個案子在公會引起很大的風波，剛理事長交上的連署，我們只有副理事長發起的，這個連署書是誰的，我們只有副理事長發起的連署，怎麼會有理事長那份，這是我要表達的。

社團法人苗栗縣地政士公會傅雁玲監事/教育訓練主委

我簡單講一下，政府要推行減證便民的措施是無可厚非，但印鑑證明這東西，我們是建議不能簡化，因為它的代表性是什麼，就是說我們地政士只能確認這個當事人是不是所有權人，可是我們不能保證他的意思表示會一直到最後，那過戶須要一段時間，而且幾年後可能收到法院傳票，有糾紛了，那這種東西等於不能保證他的意思表示，常常上法院的時候，法院也會問，地政士只是個人證，那很重要的印鑑證明是個物證，所以我是覺得說，這項措施在開會的時候，不曉得我們邀請像司法院法務部或律師團體，由他們實務案例就可以發現印鑑證明是一個很重要的物證，而且現在的重點就是說，現在個資法，我們地政士沒有辦法去查證很多的東西，我常常是簽約的當時才看到謄本、所有權狀、可能才看到印鑑證明，而且我們現在代書變成有責無權，所以說這部分我是希望長官也可以考慮進去，謝謝。

台北市不動產仲介經紀商業同業公會代表魏冠欣地政士

那我這邊提出我們公會會員的反應，像我們宣導戶政的部分，會員這邊有反應說，民眾去申請印鑑證明的時候，那可能是戶政事

務所人員這邊宣導不足，跟我們民眾說我們7月1日以後就不用再印鑑證明，他不讓民眾去辦理這些東西，那可能我們地政事務所與戶政事務所之間的宣導的部分不足，那再來我們也有會員反應說我們直接來地政申請登記卡的時候，那我們地政事務所人員跟我們民眾說您確定要辦理嗎？您辦了以後，以後人家隨便拿您的這顆章都可以去過戶，連我們地政事務所人員都這樣反應了，這是我們會員的反饋，那我們也有說在委託案件時，民眾反應說現在不用去辦印鑑證明，是不是有提升我們印鑑章的重要性，那是回歸到地政事務所同事說以後人家拿這顆章都可以去過戶，這些是我們基層會員的反應，謝謝各位先進跟長官。

#### 社團法人台北市地政士公會賴見忠主任委員

我平常對政府的政策都相當支持，因為政府在實施各種政策之前，我相信他都會邀請很多專家學者來深入探討，剛剛我們看了簡報，其實這個政策也是研擬了很長的一段時間，但是我認為廣義度還不夠，當我一開始知道這個印鑑證明要廢除的時候，我第一個直覺，以我執業20年的經驗，我覺得非常嚴重，為什麼？因為我們在第一線做簽約、買賣、過戶、登記整個過程，往往會有一個問題點，主管機關沒有去思考的，就是人性的問題，科技永遠談不上人性裡面的變化，就是說一顆印章，他在申請印鑑證明的這個過程，其實代表著很多的人性在裡面。比如我是買方，您不附印鑑證明，買方會下訂金給您嗎？或是說他沒有交付，他會去借錢給您嗎？就是說您的真意沒有真正表達在某個公文書上面，他是下不了那個決定，當然政府的便民措施我們是舉雙手贊成，但是便民的程度要看，如

果這個便民的程度是影響到非常鉅大的財產的交易安全，那這種便民措施的衡平性在那裡，這是第一個；第二個我們常常會站在非法集團，他要偽造或他要冒充，其實這個犯罪的態樣非常的多，那如果這個便民措施，以我對偽造集團的思維邏輯來看，我覺得政府的這種便民措施剛好幫助了這些集團，非常好的一個作業，這個非法集團他要刻一顆這個一模一樣的印鑑章，其實坦白講以現在科技非常容易，他只要有一顆印鑑章，他用電腦同步刻，他就刻成了，那如果他刻成了偽刻的印章，他沒有附印鑑證明到戶政機關做一個本人意思表示的時候，這時候他用那顆章就可以達到他把人家不動產過戶的目的，這個就是您給他一個很大的利益誘因，他有這個科技的技術，他可以做成您怎麼辨識都百分之百的印鑑章，是一模一樣，以現在的科技來講是非常簡單的，他可以用電腦數位同步刻印，即使他可以刻出來，我們戶政人員還是要發一張公文書來認為您的真意，戶政人員他第一線把關是說，您請這印鑑證明的目的是什麼，當這個目的性已寫清楚，他是要抵押設定，他是要辦贈與，他是要辦買賣，這可以再用這種目的性來表達本人的真意，不是只有一顆章的辨偽而已，我想這個政策要實施便民真的要非常非常深思。我甚至還主張印鑑證明還要再強化，強化到什麼，就像銀行之間，假設我有一個定存單，銀行他還有一個序號，如果戶政機關他核發印鑑證明，印鑑證明上面都還有地政機關不止印鑑證明的比對，他連內部的比對序號，有內部的比對碼，或比對換算方式，您們也可以用印鑑證明已經到戶政人員做一個真意把關，他發出來的這張印鑑證明把它強化，我想這是可以加強的，但是不宜廢止，因為您們現

在講說免附，一般民眾沒有那個免附您還可以強制他，一般民眾認為既然免附那我就不要附，我就直接蓋章，這時權利人的安全性在那裡，他也會疑慮，所以我想這個真的要執行的時候，要邀請一些犯罪心理學的專家來參與，因為這個會牽涉到非常極大的犯罪誘因，我刻一個印鑑章，只要知道那個是真的印鑑章，拿到了那個權狀我就可以辦過戶，或者我也不用辦過戶，我就直接拿著去設定抵押借錢，這個一定要慎重，謝謝。

臺中市大臺中地政士公會吳秋津榮譽理事長

我看到副局長他們這麼勇敢，我替地政從業人員害怕，為什麼？您們在登記是對那個印鑑最後一個把關，在我們前面簽約、用印就開始跟買賣雙方有些現金交付，那我們在這交付過程中，如果到最後印鑑不對或者說您都不用對印鑑，最後來蓋章，後面他又不付了，他又沒有登記，又沒有來，因為您們有宣導說可以不用附印鑑證明，當事人也親自到場，但是到登記那關，他不親自到場。請在座各位告訴我，我們買方怎麼辦，買的人錢已經付了，結果後面沒辦法登記，最後才來訴訟嗎？真的很嚴重呢。但是我們真的很佩服臺北市地政局及各所的同仁，這麼的勇敢，只有蓋印鑑這麼簡單的問題嗎？所以我不知道為什麼您們覺得說只核對印鑑證明百分之百，百分之二百都沒有用，您簽約時的真意都不知道，然後到時候人心思變，今天想想明天不理您，包括父母贈與，今天想送這個小孩，明天想送那個小孩，後天說不定2個小孩一人一半，來地政問3次做3次決定，您今天印鑑證明如果沒有附，他隨時都在改變，您今天附印鑑，我就是以當時的初衷跟您的意思表示，我針對地政士該核對您

的身分，該做的我都一定去做，這不是我們為了維護交易安全、維護百姓的財產權的 1 種安全性在把關，還是我們地政是百分之一百印鑑對了就可以把關的嗎？那個稅都繳，全部都做了，這個部分我們誰能跟我們保證都沒有問題，您們宣導的這麼大，嚇死了，我們臺中市中山所之前也辦過，不敢接這個案子，為什麼臺北這麼勇敢的把它接下來，我真的跟同仁很害怕，這是我個人的想法？我真怕我講的都對，我希望我是錯的，為什麼希望我是錯的，那時糾紛已經一堆，那我們的同仁包括我的同業這麼多人走上訴訟，需要這樣子嗎？所以請我們的主管機關審慎思考，謝謝。

台中市地政士公會周永康理事長

科技後面一定是一個人性，人性就是一個人操作的部分，那台北市公會有提 2 個狀況，那我也接續 2 個狀況，第 1 個就是說我們臺北市地政局所有的審查人員的專業人力及操守絕對沒有問題，但是今天我們印鑑證明的核發端是在戶政，但是戶政這個部分我們必須考慮到戶政是有很多的約聘人員，他在建接這些資料檔，我今天講一個狀況，如果有不肖的戶政人員，從他的資料庫把這些核對檔，核對檔是一個摟空又重疊 3 色非常專業 0-99.9%沒有問題，我今天把資料拷出來，我跟你講不用 1 分鐘，結果就刻印章出來，99.9%都沒有問題，我去補發權狀，再重新過戶，我請問將來這個國賠部分是要歸戶政還是地政？另外，上個月我做一個案子，臺北汐谷公司在做駭客軟體，他講臺灣所有公部門的防毒軟體其實是非常非常的弱，因為沒有什麼利潤，但若今天從戶政端免費刻印章直接過戶，我請問臺北市戶政的防火強真的有辦法去抵擋全世界所有駭客嗎？



另外我們從操守面，我們看國票案的部分，國票案的本票是國票發出來的沒有問題，但是它是人在後面操作。再看我們最近的前營建署長的品德，我想在在都是人的操作因素，另外，我們從駭客角度他要進來到戶政捉這些資料會很困難嗎？其實不會，所以說在整個移轉過戶買賣，我們沒有辦法從核對到他個人的本意來講，完全從印鑑端來做核對，如果從結果論來推是非常危險的，以上報告，謝謝。

#### 社團法人雲林縣地政士公會張耀文理事長

我記得在 20 年前，就有參加過廢除印鑑證明的會議，那時候是張元旭司長從戶政調過來，因為戶政機關最常發生的問題，就是印鑑證明產生問題而發錯，而我們地政機關，我在想奇怪臺北市頭殼壞了嗎？為什麼會推這個政策，因為臺北最不應該推這個政策，怎麼說？人對人的接觸臺北市最少，應該來講要推這個政策應該是屏東，雲林或是嘉義，因為他最了解人與人的接觸是最頻繁，他知道他生幾個小孩，而現在戶政機關，不是說我們不肯定公務人員的認真，我們今天要反思的事，如何把人民的財產權交易做到最好，不可能盡善盡美，但要做到發生最小災害。剛很多前輩，很多先進講到說不要廢掉印鑑證明，其實來講我們是第三代代書，您知道一個圓章為何他要刻圓的嗎？他的解釋是說您在蓋章前還有零點三秒的思考空間。剛講人性還有科技，現在科技要偽造太簡單了，為什麼要陷臺北市從業人員於不義，大家都會怕，怕是不是偽造的，臺北市政府說減證便民大約可以省 500 萬，就是紙張，印鑑的費用，你用比例原則去看，就知道這個實在是不像話，我是覺得說要慎思，

如果你們一意承擔的話，後果你們自己要負責，以上，謝謝。

嘉義市地政士公會劉鈴美理事長

我首先要表達的是真的真的臺北市真的太勇敢了，我從事嘉義市地政士公會理事長，這個行業超過40年，好久好久以前戶政事務所一直要把這個責任推給地政事務所，但是當時全省的地政事務所全部反對，你們臺北市太勇敢了，我們給他們掌聲；我要反應的是說，臺北市這個帥哥說的，他只有講到不肖子女，你知道現在有多少失智老人嗎？還有昏迷指數只剩下3的，不到3的，只要這顆印章就可以過，是不是對於我們的財產，太過於不重視，太過於草率了？謝謝。

社團法人台北市地政士公會黃永斐理事

剛講過的我就不再重覆，建議副座免附印鑑實施已經2個多月，不知道有沒有做意見調查，案件統計，補正率多少？客訴率多少？是不是做一下意見調查；試辦期雖然為半年，如果確定弊大於利，不要半年，建議明天就停辦，我們臺北市仁愛路、信義路都很寬敞，為了便民，可能就有人提出可以逆向開車，發現不對就要喊停，我們是來溝通的，也是來表達我們反對的意見。我講一個個案，副座請我當代書要買房子、主任及內政部長都請我買房子，對方從簽約到過戶都不提供印鑑證明，我也無法知道他的章是真的還是假的，是不是真的，請問前面3期你們願意付多少錢？如果你們買的是五千萬的房子，在過戶前，至少要付二、三千萬，講三成就好，一千五百萬出去了，印鑑章都還不確定，請問三位長官，敢不敢做這個買賣？我是要凸顯人同此心，我們自己去用這個制度時，請問副座

有沒有這個勇氣？我大概都不敢做您的代書，我很害怕，五千萬我賠不起，報告完畢。

社團法人新北市地政士公會鄭子賢理事長

這套系統，如果是地政士在用，這個是一個很棒的方式，我們在看當事人檢附的印鑑證明的時候，我們在核對它的使用者的時候可以順便看他蓋的圖章，比對這個印鑑對不對，但是你們地所看的只是蓋好章的東西；舉例來講，這個單子我下午就可以送給你，案件馬上就可以做給你，不用印章蓋，我們看到的他蓋的印章，他附的印鑑證明，是他本人在蓋，我們知道，那我們地政士有這套系統會更方便，但是我沒有看到他蓋圖章的時候，他把蓋好章的書類給我的話，那是很危險的，因為我不知道他是用什麼蓋的這個章子，影印機影印起來會一模一樣，而且比影印機更精密的東西，做出來會百分之百，很多不是只有刻印而已，很多東西都可以替代，包括印刷，我印刷鋼版，馬上就可以盜用，你帶著成品，不是那個過程，所以會比較危險，這個東西假如是地政士在使用的話，他來蓋章，我看到他拿這個印章在蓋，跟這個章子有沒有核對相符的話，那是很棒的東西，但是你今天地所少了看他蓋章這個部分，他假如不是用他的章子去蓋的，用別的東西弄出來的圖章，你怎麼知道這個是真的還是假的，以上謝謝。

彰化縣地政士公會黃敏烝理事長

今天我本來辦洗錢防制教育講習在員林，因為這件事，我就請教育主委幫我主持那個會議，我早上7點就趕來了，趕到剛剛來，還用走路，還走過頭，所以晚點到，所以請主辦單位若通知全國開

會的話，幫我們下回挪一下時間，這個時間趕得要命，像屏東，臺東要來的話，你說怎麼辦，請主辦單位注意一下我們的健康。我們還是要鼓勵臺北市政府的勇氣，剛有提到說五千萬買賣敢不敢交，我今天說，一個小偷今天到你家要偷東西，好不容易打開抽屜，剛好所有權狀，印章，身分證都放在一起，這下賺到了，現在臺北市在申請這個很方便，我印章丟下去就可以辦了，我就可以溜了，就辦好了，你想一想，這個危不危險；比你交錢更危險，我一塊都不用花，現在臺北市實施印鑑免附，我不用去領，這個印章蓋下去，一樣的，剛好是這一顆，準準準；那天我在和彰化縣的一些戶政事務所的主辦在說，你們一直想把印鑑制度推給地政，結果你死了，臺北市要辦這免附印鑑措施，這樣也好，戶政和地政合在一起就好了，一個主辦就好了，那需要這麼麻煩，辦土地還要跑到戶政登記，還要請電腦公司設計來幫你對，本來對得要死，現在改由電腦來對，請臺北市刻一個牌子，經由電腦識別，相似度為 99.99%，准予登記，以後發生事情，你才不會抓去關，是電腦對的，不是我對的，我沒有罪，很聰明，不是我眼睛看的，是電腦看的，不然電腦抓去關；很勇敢，把責任丟給電腦，電腦會判合格率 99.9%，准予登記；戶政事務所也很怨嘆，如果臺北市實施下去，他們也跑不掉，我說人家一張公文，主辦及科長批准，分做 4 個人就可以通過了，我記得以前要做什麼辦法，都會有一個實施要點或辦法，這次什麼都沒有，臺北市說要做就做，現在好像好幾國的政府，屏東也要跟著做，其他縣市我查不對，屏東說要雙管齊下，對啦，我是認為這個是二項；現在委託廠商做這個電腦辨識，協助地政這樣做，我贊成你們，讓

承辦人員放心，讓電腦先檢查一下，有同樣的作為看得出來，對人員的照顧，用電腦來幫忙，這是對的；但是你們現在這樣是不對的，你們要減輕這個制度，你們要去想辦法；既然有地政士的考試了，你們應該加重地政士的責任；地政士現在有什麼職權？就只有送案件而已做跑腿而已，18條誰那麼清楚，奇怪，都考牌過，就差沒有刻一個職章給你：地政士某某人而已，這個印章蓋下去，你要負責了，18條叫你核對身分，結果核對了什麼？核對你是男的還是女的，你是男的還是女的來我知道；但是來到地政，一樣要附印鑑證明，一樣要核對身分，大家都要核對身分，是在核對火大的？18條都在寫假的，說地政士都核對過了，都不用附，來我就准了；驗車就是這樣啊，你有去驗過車嗎？就一個技術士在幫你驗車，章蓋了就過了，車出廠時有沒有蓋印章？為什麼新車不用驗？技術士在那裏蓋印章啊，就跟那樣是一樣的，為什麼我地政士考過了，來到地政，就還要附印鑑，還要審查通過，核對身份；很奇怪，變成在核對代理人身分—你是不是地政士，這個案件就是我們而已，你都對過當事人了，還要對我們？就說18條，地政士都核對過了，案件大家都不用附印鑑證明，省麻煩，戶政省麻煩，地政省麻煩；這種事情不做，做什麼工作，錢拿去救社會，做一些事業也好，這是臺北市政府的政策，當然好，我剛才說過了，便利承辦人員、審查人員減輕他們的責任，但是要實施，不可以，就像之前所講的，印章被人偷去蓋，怎麼死的都不知道；這是我今天專程來這裏，除了鼓勵之外，也鼓勵去做別項，不要做這種工作，印鑑制度是我們中華民國要保持的固有文化，把它發揚光大，不是臺北市，信用卡大家都簽名，

你為什麼不鼓勵大家都簽名就好，以後都用簽名，簽名可以比對嗎？其實也可以啊，銀行都可以了，戶政事務所怎麼不可以？鼓勵用簽名下去做比對，最起碼尤其剛才說過換印鑑還是什麼，還要到戶政事務所做多少工作，還要掃描、轉成電子，剛好讓駭客偷取比較快，印鑑證明制度還是比較安全，拿不走，我還要自己去申請，所以說臺北市政府做事情都站在臺北看全臺灣省，希望可以思量一下，一些不一樣的情形，有人在臺北市像這樣穿好看一點，不算誇張；要是到了鄉下，人家看了就會說，這個小姐怎麼穿得這麼性感；不一樣的情形，拜託臺北市政府，今天回去關起來，不要再做了，試辦期過後，就放到箱子底了，以上簡單表示我的心聲，我是代表彰化，因為局邀請我今天專程來的，謝謝。

#### 基隆市地政士公會陳俊德理事長

我這邊來跟各位報告說，既然 18 條要我們地政士來查核，核對當事人的身分，那我們地政事務所來核對印鑑章，也是要核對當事人的身分和他的真意，我們剛剛理事長講的，他的真意是什麼？那為什麼我們在核對當事人的身分的時候，除了核對他的身分以外，也要核對他的真意啊！為什麼要把核對真意這一層，從我們身上拿掉呢？我們核對的這個保護措施是不是喪失了一半以上？所以這一點對我們是非常不公平的，而且你們廢掉印鑑章，法院拋棄繼承，都不敢不用印鑑章了，你們敢不用印鑑章？你比法院更大！然後現在有多少不肖份子正在等著你們實施這個，我們好有機會可乘，各位都是共犯，我不是危言聳聽，是你們幫助他這樣子的，所以我希望這一套措施儘量，不要說儘量，就是不要用了啦。

## 宜蘭縣地政士公會簡滄澗理事長

我有 2 點要講，我們不能看結果，為了我們方便審查，傷害憲法保障的財產交易的安全，這個不合比例原則，再來鼓勵犯罪，現在犯罪已經很多了，尤其臺北市也很多，這樣下去，大家鼓勵犯罪，因為看這個結果，以現在的科技，要模仿太快了，因為你連前半段的意思表示都沒有參與的話，直接看到這個，那就是鼓勵犯罪了；第二點，為了便民，你們這樣做，我也有問過我們宜蘭縣的地政處，他們目前不跟進，我也代表宜蘭縣地政士公會，全力支持全聯會反對，謝謝。

## 高雄市大高雄地政士公會黃曉雯理事長

我今天上來是抱著期待看到一個有配套措施的創新做法的說明會，這個訊息在 6 月的時候開始傳出去，在 6 月底的時候，我們公會的會員就引起一陣嘩然，我年紀比較輕，我沒有趕上 20 年前抗議戶政廢除印鑑證明的那個年代，但是這一次，我們全體會員一個反應，那麼以後誰敢做交易啊？這麼勇敢的措施，是來自於怎樣的配套？我想，這個是今天上來我想聽的，我想聽到說，臺北市首善之都，你們有做什麼樣的配套？難道只是區區為了幾百萬的便民，這樣一個美名，為了交易便民、便捷，然後來犧牲交易安全，來增加交易糾紛嗎？這個部份我覺得是我們應該要省思的，地政士在社會上的地位，我們保證是交易安全的這個角色，我們為政府，為民眾在做這件事情，我們不敢說我們多清高，但是我覺得我們的重點，我們包括我們中生代，我們期待未來，我們要凸顯，我們要彰顯我們這個行業的重要性，而不是說你們今天從這套很棒的系統，我承

認，坦白講，我自己本身在核對印鑑的時候，我也用那個透明紙一個一個在那邊對，我也對得很痛苦，因為我很擔心，印章是錯的，印章到地政事務所之前，二到三成的價款都付光了，到時候，錯的時候怎麼辦？找誰？那你們臺北市馬上要再宣導一個免附印鑑證明，這個效益是什麼？效益是基層戶政，跟我們當初去宣導免附戶籍謄本一樣，戶政事務所第一句話就說：先生，不用戶籍謄本，你們直接去地政辦就好，地政有戶役政連線，直接可以查，你知道嗎？裏面有多少是禁治產，輔助宣告、監護宣告，他根本那個印章是不能蓋的，戶籍上我們看不出來？，結果一切你們都等到戶役政連線，補正單出來的時候，我們地政士才在為買方的權利，在那邊掙扎，我們在為他爭取他們的權利，這個事情，後面這個交易糾紛，怎麼去應對？所以我想我今天上來最主要希望聽到一個配套，但是很可惜，我現在是有點失望，我真的沒有聽到配套，我只聽到說你們在鼓吹這個系統，是非常好的，然後呢，你們告訴我們說，你們是多軌並行的；可是文宣上面沒有看到多軌並行；我必須這麼說，在我們南部，沒有人看到多軌並行這碼子事，只知道臺北要施行了，接著下來呢，我們高雄會不會啊？屏東會不會啊？臺中會不會啊？六都會不會啊？全部所有人開始在恐慌，不止地政士，連民眾都在恐慌，所以我們，我今天一早上來，我想表達的是，我們的恐慌，我們的憂慮，明明知道前面有坑，拜託不要跳坑好嗎？好這跳下去，可能不是臺灣海峽，是太平洋，到時拉不回來有沒有，全體地政士陪葬不打緊，地政事務所的公信威力，反而更受到打擊；那麼我們的交易安全，我們的市場，健全不動產市場的政策，這反而是一個很大



的打擊，以上簡單報告，謝謝。

中華民國地政士公會全國聯合會李嘉羸副理事長

我有二點的期待：第一點就是，我期待政府部門，尤其是我們地政體系，在推動相關地政措施的時候，是不是不應該不斷地去減證便民，也就是說它有一個重要性的問題，它的程度來做區隔。我覺得地政機關最好的措施，就是鞏固、加強地政士最專業的能力，提升地政士執行的一個空間，跟他的範圍，也就是說你必須運用這群非常中堅的優秀份子，這群在地政領域，在不動產體系的這個架構裏面，把關的安全守護者；而不是現在所有的便民不斷的散，就好像散彈一樣，一直打一直打，你所有的散彈出去，都會佔著很多的效益，我覺得最聰明、最智慧的政府的措施，就是你要鞏固這群專業，你好好監督、好好控管，讓這群人專業好、品德好，那你想這樣的協助，這個不動產交易的體系，是不是會很健全？這是我第一點的分享；第二點，我要跟副座報告，其實我們地政士公會非常非常的團結，那麼之前我們全聯會行文到內政部的文，包括所有地政士公會的意見，那麼我們比較期待的是，像臺北市的部分，以往的措施就是以臺北市的公會，來做一個對口，我們各地方公會，有各地方局處可以做對口，那麼全聯會是跟內政部來做一個互動，我想這樣應該是比较符合體制邏輯，不知道各位的想法怎麼樣？也就是說，我們期待，如果說有不同的聲音，我想在地方公會就可以解決了，那麼假設真的是動員到全體的思維跟全聯會整體的力量，那我們應該是跟內政部來做互動；但是我還是感謝，感謝副座您今天辦了這樣一場讓我們全國的地政士、全國的理監事團隊，可以更緊

密的結合在一起，因為我們知道我們是非常優秀的不動產的安全的守護者。

中華民國地政士公會全國聯合會蘇榮淇名譽理事長

副局長因為今天我們全聯會之外，各縣市理事長大家都風塵僕僕參加，其實我們比較希望得到臺北市地政局的一個良性回應，我們有這樣的一個期待，因為副局長也好，各所主任也好，我們主辦單位並沒有針對我們的提問做一個適當的回應，所以，我們建議副局長這邊是不是可以給我們比較明確的一個方向，讓我們全聯會也好，各縣市公會也好，我們下一步要採取什麼樣的因應措施，我們心裏也有個底好不好。

戶政的部分我們比較不關心，我們比較關心地政的反應，因為我們知道臺北市政府的效率都是全國首屈一指的，那希望我們一些具體的意見能夠得到回應。

結論

一、針對與會者的意見，本局會與六地政事務所一起討論，並於10月初將意見整理並具體回應。

二、與會者提到戶所不再核發印鑑證明應為誤解的部分，本局於今日會後會馬上處理。

玖、散會（上午11:00）