

內政部 函

106. 11 -6 全字收文第13606號

中華民國地政士公會全國聯合會 轉 知

中華民國106年11月8日
全地公(8)字第1068366號
(e : 1068173)

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106年11月3日

發文字號：台內地字第1061307118號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (301000000A106130711800-1.pdf)

主旨：檢送本部106年10月16日研商申辦土地登記案件改進當事人親自到場替代措施會議紀錄1份，請查照並配合辦理。

說明：依據本部106年9月30日台內地字第1061306611號開會通知單續辦。

正本：司法院、中華民國地政士公會全國聯合會、台北地區公證人公會、各直轄市政府地政局、各縣(市)政府

副本：本部戶政司、資訊中心、地政司【陳專門委員杰宗、地籍科、不動產交易科、地政資訊作業科、土地登記科】

研商申辦土地登記案件改進當事人親自到場替代措施 會議紀錄

壹、時間：民國 106 年 10 月 16 日（星期一）下午 2 時 30 分

貳、地點：中央聯合辦公大樓南棟 18 樓第 2 會議室

參、主持人：陳專門委員杰宗

記錄：張翠恩、廖茂凱、
周于晴

肆、出席單位及人員：詳後附簽到表

伍、結論：

一、與會各機關（單位）及公會所提改進當事人親自到場替代措施之意見，請業務單位作為研議精進之參考，並請地政士公會研提修正地政士簽證制度之意見送部研議。

二、與會各機關（單位）、公會及各縣市政府就申辦土地登記案件倘有其他更為精進或具體替代當事人親自到場之建議事項，或優化「地籍異動即時通服務」意見，請於收受會議紀錄後 2 週內，提供地政司續予評估研處。

陸、散會：下午 18 時 0 分

會議發言摘要

陳杰宗專門委員

- 一、各公會、相關機關及縣市政府代表大家好，今日的會議係為因應未來倘政策規劃朝廢止印鑑證明方向之前提下，地政司需研擬申辦土地登記案件當事人親自到場替代措施，徵詢各縣市、各公會與相關團體的意見。依土地登記規則第 40 條規定，辦理土地登記登記義務人應親自到場；如未親自到場時，為兼顧便民與權益之保障，同規則第 41 條規定相關得免當事人到場之替代措施，包括經法院或民間公證人公證、認證或地政士簽證、於地政事務所設置土地登記印鑑等，檢附印鑑證明亦屬之。根據地政司統計相關替代措施中，105 年檢附印鑑證明的件數約占 86%、當事人親自到場約占 13%，換句話說，印鑑證明確實占大多數，而其他非親自到場之替代措施總計不到 1%。
- 二、廢止印鑑證明相關議題已持續 2、30 年，正反面意見均有。印鑑證明制度從民國 40 年原臺灣省民政局訂定印鑑證明相關規定後，延續至今在臺灣已有六十幾年的歷史，但此制度從日據時期迄今實已超過百年。國發會亦開會決議請內政部檢討印鑑證明，故希望能在今日會議中，了解除土地登記規則第 41 條規定外，是否有其他替代措施，俾事先規劃因應；替代措施不足之處宜如何改善，本部將配合研修法規或者訂定相關措施，期望各界給予指教。

陳秀美科長

本日會議係因應未來印鑑證明制度可能廢止，按現行規定與實施情況，檢附印鑑證明與親自到場合計達 99%，相對而言，如現階段立即實施，99%案件可能均需登記義務人親自到場由地政事務所核對身分，此部分衝擊極大。因此希望能與相關團體及縣市政府共同研商，精進、改進現行替代措施、提高使用率，並能再增加其他免當事人親自當場之措施，保障交易安全及登記之真實性。倘有大家咸認可行之方式，業務單位亦將續予研議執行。

中華民國地政士公會全國聯合會高欽明理事長

- 一、今日代表公會出席會議心情沉重，後續發言措辭如較為激烈，係因立場不同，並無惡意或不尊重主席與出席長官先進之意。印鑑證明使用的場合與機關相當多，光本業已有 30 項需應用印鑑證明，但本次會議未邀請其他機關（如仲介業）最主要還是針對本業。開會事由雖是研商土地登記案件改進當事人到場替代措施，但從議案內容來看，其實

都圍繞朝向廢止印鑑證明制度。有關公證或認證部分，是要公證、認證什麼？倘係公證、認證當事人的文件，會讓地政士業者感到莫名威脅，是否回到民法第 166 條之 1 問題？從實價登錄、洗錢防制法以後，地政士實有驚弓之鳥的感受，現又廢止印鑑證明，全聯會壓力極大，似乎朝消滅地政士業方向進行，故在全聯會與地政司及與會代表尚未有更佳之配套措施可資適用前提下，全聯會與各地方公會將要求對今日決議全部保留。倘貿然實施，12,000 位地政士將為不動產交易安全及保障人民財產權益，說的更明白地為了捍衛地政士業不被消滅，不惜走上街頭，把訴求交由全體消費者自行決定，如消費者決議廢除印鑑證明，地政士不會有任何意見。

二、關於替代方案，多年前即已存在並非今日始提出，為何未被接受？自日據時代以來的印鑑制度，時至今日皆被廣泛接受，雖不可否認部分仍有小差錯或違法濫紀情形，例如戶政機關 1 年核發約 200 萬件印鑑證明，其中較有爭議者僅 4、50 件，且經法院處理後，對於戶政人員核發印鑑證明部分均無問題，可見核發印鑑證明並非不牢靠，故不可以少許例子來推翻印鑑證明之傳承制度認需予廢除。如同業務單位所言印鑑證明及親自到場占 99%，說明印鑑證明就是當下的主流，是不需要被替代的。103 年 1 月 29 日印鑑證明格式改變，戶政機關首先確認身分後，再於印鑑證明格式內特別填寫用途，故現在印鑑證明不僅對於人別確認，對於意思表示亦清楚登載於印鑑證明內。

三、地政士法第 18 條規定地政士需核對身分，在核對身分當時當然也會確定其真意。目前考量重點均僅針對地政機關核對印鑑證明，未就不動產移轉過程，從簽約、用印等程序整體考慮，關於最前端之安全性，地政士扮演重要把關者角色，與雙方當事人做多次面對面接觸，應予重視。此外，科技雖進步但趕不上人性的變化，例如買方赴地政士處簽約，賣方未附印鑑證明表示出售土地的真意，各位會付款嗎？要借錢給別人但沒有印鑑證明，能不能安心做抵押設定？這是人性的問題，換言之，真意未表達在某個公文書上，或大家已習慣的制度面，要當事人下付款決定是一件很困難的事情。本人率團赴日訪問，日本司法書士表示日本的便利商店可印出他們的印鑑證明，並認為印鑑證明不宜廢除。重點是我們應加強防偽，如已加強即無後面問題，未周延考量之簡政便民措施反不符比例原則，且對憲法保障人民之財產權過於忽視，相當危險。

四、臺北市實施免附印鑑證明措施，106 年 9 月 19 日該府邀請地政士全聯

會及地方公會進行座談，本會出席表示反對。106 年 9 月 22 日臺北市民政局函復本會表示，試辦後以 106 年 7 月 8 日核發印鑑證明來做比較，在之前幾個月或 1 年核發印鑑證明份數未減反增，亦可佐證消費者需以印鑑證明代表義務人真意之習慣。

中華民國地政士公會全國聯合會林旺根榮譽理事長

- 一、因主席被賦予任務與討論範圍已受侷限，討論難跳出框架。10 月 11 日國發會到行政院做報告，提出身分認證無需印鑑證明議題，院長提及印鑑證明是「防君子不防小人」，故要內政部審慎思考後續，但對印鑑證明議題並無結論。
- 二、韓國 2009 年即宣告 5 年內要廢止印鑑證明，但到現在仍繼續使用也無任何措施。戶政司 2014 年曾委託元貞法律事務所及王珍玲教授針對改進印鑑制度作專案研究，研究結論為改進印鑑證明相關措施，之後，戶政司對於印鑑證明的改進，除了增加身分或使用用途等限制之外，要請教戶政司，其他還做了哪些努力？倘印鑑證明一定會造成很大危險而應去之而後快，但卻仍無其他機制做人別的確證，要討論後續議題也很難切入，應思考我們的印鑑證明與日本相同，倘再做一些精進與補強，是否仍應廢止？相對地，院長說「防君子不防小人」，過去已談過的其他替代措施是否也是「防君子不防小人」？該等替代措施是否就可達成較佳的效果？從過去的使用率極低來看，本次會議大概也不會找到更高明的作法。
- 三、本次會議前，個人乍看會議資料，感覺欠缺背景說明，後來以其他方式了解，國發會所提是朝法規鬆綁中才突然出現廢止印鑑證明的倡議，但印鑑證明是我國國民在利用，外國人在我國從事不動產交易，也不需使用印鑑，因此並不會構成任何妨礙；所以我們要問，廢止印鑑證明與鬆綁法規與國際接軌何干？另從日本與韓國加以觀察，他們的印鑑登錄制度，也沒有產生國際接軌問題，我們卻躁進的在思考這個問題，是否有那麼大的急迫性？
- 四、日本 2004（平成 16）年 6 月 11 日制訂新不動產登記法，2005 年 3 月 7 日施行，此後逐步建立網路申辦登記系統，在十幾年前即採雙軌制，一方面網路登記，即無印鑑證明的問題，另一方面也未廢除印鑑證明。目前討論之其他替代措施是失敗的，因使用率不到 1%，是否可以提出更能說服民眾去使用與接受之替代措施，地政司與戶政司都責無旁貸，倘無較佳且具說服性之措施，僅表示政策已朝此方向規劃，或許

會如韓國大刺刺宣示，最後無疾而終，應先思考關鍵問題再談未來如何因應，較有意義。

陳杰宗專門委員

- 一、高理事長及林理事長的發言本司尊重，首先澄清，未來倘廢止印鑑證明屬於政策上之決定，並非內政部地政司即可決策。本司被交付的任務係就未來廢止印鑑證明之前提下，如何精進土地登記當事人親自到場相關替代措施，期望該等替代措施普遍為大家所接受，故本會議無法討論印鑑證明之存廢。
- 二、根據戶政司統計，印鑑證明使用目的約四成用於不動產登記案件，不限定用途約占百分之五十幾，故印鑑證明用於土地登記目的之比例較高，其他需用業務單位如農委會、金管會、交通部、教育部或其他縣市政府是否應用印鑑證明部分，由各目的事業主管機關各自檢討其法規。目前戶政司刻正檢討印鑑證明，亦發文相關單位請其檢討能否減少使用印鑑證明之時機，地政司即是負責土地登記部分。
- 三、據了解院長指示繼續研議，要國發會再審慎評估，尚未做成政策決定。倘希望加強印鑑證明相關防偽措施因屬戶政司權責，戶政司科長今日亦有出席，請再予說明。

戶政司林佑熹科長

- 一、本部已召集地政司及戶政司研商，決定推動廢止印鑑證明制度；106年10月11日行政院討論法規鬆綁項目，有關廢止印鑑證明制度本部長官已爭取緩衝時間，賴院長雖未裁示廢止期程，但本部仍應推動。
- 二、戶政事務所承襲長久制度核發印鑑證明，但非法定業務，印鑑證明僅證明當事人登記之印鑑章印模，其使用及效力無法律規定，中華民國地政士公會全國聯合會函，印鑑證明真正實益在確定當事人身份人別，但印鑑證明實非當事人身份證明文件；地政司亦有土地登記印鑑設置機制，倘土地登記業務確實需要使用印鑑證明，建議土地登記印鑑申請規定，可參考現行戶政事務所核發印鑑證明機制修正，另本司已獲3個原需用印鑑證明機關函復，不再使用印鑑證明。
- 三、印鑑證明遭不法使用案件，多屬熟人所為，已成為不法圖利或犯罪工具，縱再強化防偽措施亦難防範，且均造成民眾土地登記或其他財產權益重大損失，切不可因不法案件比例不高，而忽視危害民眾權益之後遺症。

陳杰宗專門委員

今日討論事項如無其他大體性之建議，即進行提案討論。

議題一：因應未來朝向廢止印鑑證明制度，研議申辦土地登記案件改進當事人親自到場替代措施之可行性。

議題二：提升「地籍異動即時通服務」有效性之改進作法。

台北地區公證人公會喬書漢公證人

物權契約的公證、認證與印鑑證明有什麼樣的關係？物權行為在民法規定要登記始完成，無論所有權的變動或處分，現在倘辦竣公證或認證，由誰去辦理登記？是否任何人拿公證過的公契即可申辦登記？因實務上不甚了解，故有此疑問。除非契約詳載指定之代理人，如某地政士，該地政士拿去辦理，這樣沒問題。

中華民國地政士公會全國聯合會高欽明理事長

現行公證基本上屬拉丁制的公證制度，也有歐美制的，臺灣較屬混合制。公證是對這個法律行為做成一個事實的存在，基本上需親自體驗，認證偏形式上的。僅對公契而非私契做公證或認證，到底可不可以，待會可做詳細討論。現行登記實務辦竣公證後如交給任何一個人去送件，此時均不用附印鑑證明，這個部分對公證人職權而言，在法律上會不會有問題，可能疑慮在此。

中華民國地政士公會全國聯合會林旺根榮譽理事長

請教公證人，過去公證大部分除親自為之外亦靠所謂的某方代理人辦理，如此作法倘印鑑證明廢止後，對於法律行為的公證有沒有什麼方式去因應，以確認代理權授予與當事人人別的確認？另公證法第 13 條係規定法律行為的公證而非人別的確認，所以這 2 個本無關聯，問題是法律行為經過公證後地政士是否就免做地政士法第 18 條之人別確認？過去曾發生案例，某地政士認為既經公證、免附印鑑證明，即直接送件，結果被依地政士法懲戒。公證如能確認人別，可呼籲相關當事人採用該措施；如無確認人別之功能，後續地政士執行業務或登記機關審查仍要負審查（認）責任，此種狀況下所有問題都仍存在，是否能夠真正地產生替代作用？

台北地區公證人公會喬書漢公證人

一、公證是針對法律行為及法律效果有關的私權事實而行使，通常一個法律行為的完成有 3 個部分：一是權利主體（即雙方當事人）、二是意思表示（即法律行為）、三是標的，故就當事人本身而言當然要予確認。

問題是剛剛所說的僅是在公證人面前完成的法律行為，至於後續辦理登記或其他事項的受任人或代理人要不要附印鑑證明？一直不懂若無公證授權，如何能否定印鑑證明作為代理機制的重要功能。當然公證有時也有代理的情況，即當事人不能到場，如何處理？也是一樣，普遍係檢附印鑑證明。公證契約訂定時，當事人未親自到場而授權的情形有多少？就個人經驗言，如謂約有 3 分之 1 不為過。故需要印鑑證明程度並不亞於辦理登記之情形，所以當事人代理部分印鑑證明仍有需求（公證法第 76 條第 3 項參照）。

- 二、會議資料提及公證或認證費用，如依公證法第 109 條計算標的那樣，實際上應無上限，先予澄清。惟目前實務並非依授權處理之不動產標的物計算，而均是 1,000 元（公證）或 500 元（認證），主要係因公證法第 114 條規定，基本上法律行為分為單方行為及雙方行為，單方行為是單獨的授權（如代理權），雙方是委任契約，委任範圍較大，除法律行為外尚可包括登記等許多事項。故此部分並非公證法第 109 條以標的為計算基礎。至於此部分公證費得否酌減，因為目的並不相同，要看主管機關。
- 三、實際案例有針對印鑑本身之公證或認證，法人之公司登記事項卡有公司登記大小章，有些大型公司會就公司在外應用各種不同場合的印章通通蓋齊並載明使用別，請求公證、認證時，費用分別為 1,000 元（公證）或 500 元（認證），故公證或認證代替印鑑證明的功能最多如此。因此，提出討論時在相關論述時要更精細。

中華民國地政士公會全國聯合會林旺根榮譽理事長

公證債權契約重點在於要錢的人可以拿到錢，要物的人可透過公證法之設計去做強制執行，係是在公證訂約之法律行為。但就物權契約而言有爭議，因學理上並無物權契約這個設計，民法第 758 條第 2 項規定，物權行為應以書面為之，故公證人擔心，因該物權行為並非締約即成立，需完成登記該書面始生物權效力。就我理解，過去自從契稅條例第 28 條公證監證取消後，在公契的公證基本上已經沒有了，問題是如果持憑私契的公證或認證，買方可直接據以申請登記，也是十分危險，因賣方到底收款與否並不清楚，允許買方單獨申請也不符原公證或認證的意義，故要審慎思考相關事項，需為合理機制才宜推廣使用。

司法院石鎮嘉科長

按請求就法律行為或涉及私權之事實作成公證書者，其費用除公證法

另有規定外，按其標的之金額或價額，依法定標準收取之，公證法第 109 條定有明文。上開費用之收取，係為期「人民樂意使用公證」、「公證人收入能達相當水準」、「計算費用不過於繁瑣」諸原則均能兼顧，以求收費更臻合理、公平所訂定。有關民眾檢附經法院或民間公證人公、認證之登記原因證明文件申辦土地登記比率偏低 1 節，目前尚無實證顯示係因公證費用過高所致，有可能為民眾長久之使用習慣（依內政部地政司之統計資料顯示，印鑑證明使用比率占 86%）或民眾不知有其他替代措施可資使用等原因造成。故在未究明其原因前，不宜貿然酌減其費用，以確保公、認證之品質。本院除持續宣傳公證制度外，亦建請內政部地政司轉知所屬地政機關，請承辦人員適時向民眾宣導前開替代措施。

陳杰宗專門委員

謝謝司法院石科長的意見，這個部分可再請地政機關持續宣導。有關替代措施（二）強化地政士簽證機制部分，請問公會有無建議意見？

中華民國地政士公會全國聯合會高欽明理事長

本開會通知之電子公文遭防火牆阻擋，本會獲知本議題時間較晚，故尚未召開會議討論，可否容許由本會研析後再將意見送貴部參考。又倘涉及地政士法之修法，本會仍需廣泛深入探討後再回應。

中華民國地政士公會全國聯合會林旺根榮譽理事長

地政士簽證的困境，除了會議資料臚列簽證之金額、人數、責任，或印鑑證明費用較便宜等外，依地政士法第 22 條規定地政士對於所簽證之案件為無過失責任也是該項制度難以推動的原因，本人認為該等責任之分擔應再更詳細思考。以日本經驗為例，其電子簽章用在網路申辦登記時，重視專業執業者之業務及其與政府部門之配合。日本於家屋調查士法或司法書士法施行規則第 28 條第 2 項規定，該等執業人員可檢核身分或查調地籍資料。惟目前我國同業，甚或包含公證人，在執行確認本人身分時，均受限於個人資料保護法之規定。

陳啓明科長

地政士簽證制度早期就是要替代印鑑證明所創立之措施，目前只有 169 位可辦理簽證之地政士，1 年業務量大約 700~800 件。因此，我們思考倘未來如要配合廢止印鑑證明的政策方向，該等制度應如何強化，本部並已發文請地政士公會提供意見。又過去在 97 年間，地政士公會也曾建議檢討簽證人無過失責任及不能簽證之事項等 2 大部分，並於修法歷程中對於地

政士法草案給予修正意見，惟當時立法院並未推動該草案。藉由本次檢討印鑑證明的階段，我們也同步來思考如何在簽證制度作調整，有助於廣為推廣及地政士使用。

陳杰宗專門委員

請地政司（不動產交易科）與地政士公會密切聯繫，又公會如有具體修法構想與建議，請一併提供本部參考。接續討論替代措施（三）研議應用自然人憑證辨識人別與申辦登記真意部分，請問大家有無意見？

中華民國地政士公會全國聯合會林旺根榮譽理事長

電子簽章法第 4 條及第 9 條依法令規定應簽名或蓋章者，經相對人同意，得以電子簽章為之。故如果引入自然人憑證為身分再確認，應為可行，但如何操作？日本作法係法律規定由司法書士協助交易，並建構三角關係，買方及賣方或交易的相對人之間，加上一個專業的角色，藉由專業人士來確認憑證及人別的真偽，而非由當事人直接交易。

本部資訊中心陳健兆科長

電子簽章法第 9 條規定依法令規定應簽名或蓋章者，經相對人同意，得以電子簽章為之。惟不動產物權之設定、負擔或移轉等排除在該法適用之列，此一部分應由本部地政司或相關單位考量。至於自然人憑證，係由本部憑證管理中心所簽發，依據憑證實務作業基準，其適用範圍為適用於網路中的身分識別與資料保護，用戶及信賴憑證者應謹慎使用憑證管理中心所簽發之憑證，並應注意該作業基準使用範圍之限制。意即自然人憑證管理中心是發行憑證之公正的第三方，相關網路上之線上申辦服務，只要配套措施是完備的，就可以使用自然人憑證在網路上作身分識別與資料保護。

中華民國地政士公會全國聯合會林旺根榮譽理事長

法務部既已公告排除不動產登記為電子簽章法適用之項目，倘以自然人憑證作為重複確認本人身分的方法，將可能治絲益棼。日本的電子簽章除了以專業代理人為第三方確認外，政府另提供一組識別碼給權利人，權利人於處分不動產時，必須提出該識別碼給司法書士，這個作法相對安全，並可做為最後的勾稽管道，提供參考。

陳永志科長

電子簽章法第 4 條及第 9 條依法令規定應簽名或蓋章者，經相對人同

意，得以電子簽章為之，但行政機關可視情形予以排除。惟憑證使用習慣，其最大的風險即是可能被冒用，目前可以朝二方向處理，一是仿照日本於程式設計由專業代理人於現場確認身分，另一是利用區塊鏈驗證技術。倘大家認為有其他的方式，也可提出來討論。

陳杰宗專門委員

請地政司（土地登記科）就自然人憑證可否應用於線上申辦等深入研究。接續因替代措施（四）增加聯繫確認機制及議題二提升「地籍異動即時通服務」有效性之改進作法，均與登記機關有關，請一併討論。

高雄市政府代表

本市建議擴大地籍異動即時通服務範圍，鑑於現已有內政部戶政司全球資訊網路戶籍資料異動跨機關通報服務，民眾於戶政機關申請自然人憑證時存有聯絡電話，能否新增地籍異動即時通之通報項目？以增加地籍異動即時通之申請數量。

戶政司林佑熹科長

- 一、本司業提供線上即時查詢戶籍資料作業功能，供地政司及與地方政府使用，包含個人及全戶戶籍資料等超過 30 項，各地政事務所查詢資料範圍已超過戶政事務所；現階段亦有死亡、統一編號變更及門牌等資料每月通報地政司，如需增加戶籍遷徙資料，請地政司循相關申請程序辦理。
- 二、需用相關通報項目請洽本司確認，但戶籍登記資料並無電子信箱及手機號碼；至於民眾申請自然人憑證時留存之手機號碼，因自然人憑證係本部資訊中心委請戶政事務所核發，相關權責資料主管機關為資訊中心，非本司業管範圍。

臺北市政府代表

- 一、地籍異動即時通由於民眾主動申請率甚低，民眾申請後原本留存之聯絡資訊將來如有變動，也不一定會主動申請變更，故縱戶政司可提供資料，民眾嗣後亦可能未提供變更訊息，以致案件送件時，民眾收不到地政通知訊息，如有發生問題民眾仍會責怪地政機關，故地政機關無法隨時掌握民眾最新、最有效之通知方式；又簡訊通知費用需地政事務所自行負擔，日後倘全面逐案通知，經費恐無法支應。
- 二、最近曾拜訪一些地政士詢問相關議題，包括印鑑證明使用率極高及地政士法第 18 條規定，地政士於核對當事人身分時亦會擔心。地政士簽

證案件比率低，主要因為，一是地政士確認當事人身分，除非是自己認識的人才可確認當事人身分，如果是不認識的客戶，確實很難辨別是否為偽冒之人；二為費用考量，只要印鑑證明不廢除，民眾傾向選擇印鑑證明，將來如果廢除，民眾少了此選項，只能選擇其他方式。

- 三、倘民眾可親自到場，就可以到地政事務所核對身分，如因故無法親自到場，可選擇其他方式，但屆時地政士之簽證率不一定會提高。一是尚有不動產價值之金額限制（1,000 萬），二是地政士簽證或依地政士法第 18 條規定核對當事人身分，現多受限於個人資料保護法限制，地政士不似地政事務所得使用戶役政系統查詢當事人戶籍資料，而無其他工具可確認，僅能看當事人提供之身分證。照片恐為 10 年前拍攝容貌改變不易辨識，又政府機關推動謄本減量或減證，或謄本因涉及個資遮蔽後始核發，當事人也主張因減證故不主動提供戶籍謄本等，於此情況下，地政士僅能憑有限資料核對卻承擔很大責任，確有困難。
- 四、因應印鑑證明廢除，地政機關更應與地政士相互合作，因實際面對客戶者為地政士，借重其專業才能替交易安全把關。當事人身分縱非偽冒，地政士核對後 1 期款、2 期款項皆付清，案件送地政事務所審查後，經戶役政系統查詢才發現有受監護、受輔助宣告，案件無法辦理，先前已付部分款項致生糾紛，故今日整個制度要改變，應重新思考地政機關如何與地政士合作，讓整個交易安全能夠落實，而非糾紛不斷。
- 五、爰建議是否可開發一平臺或介面，如因涉及個資問題非經當事人同意地政士不能以自己的憑證去讀取當事人個資，但至少可提供相關機制，例如當事人於地政士辦公室的電腦，使用自己的自然人憑證插卡並自行輸入密碼，透過此平臺讀取當事人個資基本項目，供地政士確認，如此將來推行減證或簡化措施，或因應未來印鑑證明廢除之改善措施，地政士才能配合處理，真正有效改進土地登記申請程序。如推動當事人以自然人憑證做線上驗證，因未實際看到使用者無從確認是否為本人親自使用，恐會助長無照者執業之狀況，反對民眾保障不足，未來如推動線上申辦，本市建議儘量讓地政士代理申請，地政士法第 16 條規定地政士可執行業務諸多項目為何均需臨櫃申請，應反向思考如何協助地政士推動線上申辦業務，由其配合把關。

陳杰宗專門委員

簡單歸納洪科長所述意見，一為地籍異動即時通實務僅能為輔助作用，現階段尚無法作為替代措施，二是線上申辦應與地政士合作，後者原

則應可認同，因為剛才永志科長提到日本推動線上申辦也是與司法書士合作。未來地政士簽證檢討不僅提高價額，還要地政士合作配合；縱使線上申辦也不會像現行線上申請登記謄本，由權利人或義務人直接線上申請，仍需考量納入第三方驗證，需地政士協力發揮一定角色，此部分屬於中長期工作，未來研議線上申辦或其他應用自然人憑證或相關簽章事項時可納入考量。又相關替代措施並非不可行，如地政士簽證應具可行性，但需通盤考量相關條文修正或配套措施。

新北市政府代表

- 一、地籍異動即時通申請時需指定不動產所在地政事務所，例如民眾在新北市板橋的不動產已申請地籍異動即時通服務，後來在其他縣市如高雄市置產但未再申請該服務，日後高雄市不動產異動將不會收到通知，故建議檢討服務功能時，對於目前僅能指定某地政事務所轄區不動產做通知之情形進行改進，以因應名下不動產後續可能增減、範圍擴及他處，仍有受通知之需要。但仍要特別強調的是，地籍異動即時通僅具防偽作用，不能代替真意之確認。
- 二、交易安全牽涉許多環節，無法僅靠地政事務所把關，地政士在代理案件過程中十分艱辛，地政士執行業務時，依據地政士法第 18 條規定，需負核對身分責任，且肩負交易安全的要求，但核對身分時除當事人提出來的身分證外，只能靠類似印鑑證明作為第二道防範工具，來確認當事人真意，地政機關也有相同問題，地政機關之所以要印鑑證明，是為維護民眾財產交易的安全性，所以藉由印鑑證明確認民眾真意，且地政機關未如戶政機關掌握全國人民戶籍、身分資料，可把偽冒風險降到最低，尤其是戶政檔存樣貌、簽章或戶籍登記事項可供核對。雖現地政機關可用戶役政系統做查對，但部分資料雖努力接洽，如開放相片影像檔提供登記機關使用，以作為核對身分的把關機制，惟往往被戶政機關提出囿於個資法而有得否提供之疑慮。
- 三、綜上，科技化與網路化過程並不代表需消滅長久以來即存在的制度，雖內政部政策朝向廢止印鑑證明規劃，惟包含自然人憑證部分仍有很多技術層面需克服，內部討論時有認為似可朝第三方認證方向進行，甚至考慮以自然人憑證取代當事人親自到場驗證身分辨理土地登記案件，應由本人先至地政事務所核對身分後辦理權限開通，雖金融機構有些經驗可資參酌，但光是運用於不動產之法制面仍有疑義情況下，現階段來討論似乎有點過早，不如朝向強化印鑑證明之防偽功能，俾

保障民眾交易安全，是現階段可努力之處。

中華民國地政士公會全國聯合會林旺根榮譽理事長

廢止印鑑證明制度政策在未確定之前，全聯會會向相關單位反映。另請戶政司再思考，過去印鑑證明是否真有做到相關防偽措施？印鑑證明作為幫助交易安全的貢獻，雖無法律規定並不表示不能執行。日本在申請印鑑時即發給印鑑登錄證，該登錄證係唯一的僅由本人使用，也就是說，現行日本司法書士從未發生問題，係因其除防偽機制外，尚發給印鑑登錄證，但我們都沒有類似機制。無配套機制驟然廢除，讓民間的人無可依循，並非地政士、公證人或仲介業的問題，而是全民的問題，應予慎思。

陳秀美科長

地籍異動即時通僅做到通知功能，無法完全替代印鑑證明僅能做到防偽，但防偽也是將來的重點，故與議題一可分開處理，原則上仍會精進該服務，請資訊人員與各縣市政府會後再提供相關可行意見。關於其他替代措施，今日討論似亦無可行方案，本來想朝向自然人憑證再加上輔助驗證機制去替代當事人親自到場，其可行性如何尚待參考其他國家（如日本）作法詳予研究。

陳杰宗專門委員

與會各機關代表與公會所提之建議方式，提供地政司作為研修改進當事人到場替代措施之參考。各機關或公會倘尚有更為精進或具體之建議事項，請於會後2週內提供地政司參研。