中華民國地政士公會全國聯合會　函

會址：台北市中山區建國北路一段156號9樓

電話：（02）2507-2155

傳真：（02）2507-3369

電子信箱：angela.echo@msa.hinet.net

網 址：www.rocrea.org.tw

聯絡人：蘇麗環(分機15)

受文者：如副本

發文日期：中華民國106年7月27日

發文字號：全地公(8)字第1068313號

速別：

密等及解密條件：

附件：

主　旨：關於自106年7月1日起臺北市辦理不動產登記可不再檢附印鑑證明1案，基於恐有不動產交易安全漏洞產生之虞，本會謹表異議並建請應予儘速停止試辦施行，以期保障人民財產權益，請 鑒核。

說　明：

一、依據 鈞部106年5月31日台內地字第1060417490號函暨本會所屬會員公會陸續針對該函研議提供不同意見。

二、對於臺北市政府發布新聞聲稱：「七一新制不動產登記免附印鑑證明！」即自106年7月1日起臺北市辦理不動產登記可不再檢附印鑑證明，針對此項措施將滋生諸多負面弊端，謹述如下：

 (一)誤導民眾之認知，以為不論是否親自到場，辦理不動產登記均需檢附印鑑證明：

按依土地登記規則第40條規定：「申請登記時，登記義務人應親自到場，提出國民身分證正本…」民眾辦理不動產登記，於親自到場並提出身分證者，本就免附印鑑證明，而臺北市政府竟發布其自106年7月1日起之「新制」措施方免附印鑑證明，且此新制係全國各縣市「首創」措施，此舉恐有誤導民眾認知，於現制下即使親自到場至各縣市登記機關辦理不動產登記，均需檢附印鑑證明。

 (二) 鈞部欲達成「免附印鑑證明」目標，首應檢討「土地登記印鑑設置及使用作業要點」及地政士簽證制度方為正辦：

據統計民眾申請印鑑證明主要均為辦理不動產登記使用，故 鈞部自86年起為因應戶政事務所停辦印鑑登記及核發印鑑證明業務政策，即訂定「土地登記印鑑設置及使用作業要點」擬由登記機關自行辦理印鑑設置事項及推行地政士簽證制度配合。惟此二項政策實施20年來，對於達成登記機關自行設置印鑑及印鑑證明的減量使用目標成效不彰。 鈞部此際不圖檢討二項制度缺失並改進，竟任由臺北市登記機關以要求民眾同意其利用電腦處理查詢，繼續使用戶政事務所登記之印鑑資料，來達成免附印鑑證明的目標，試問？ 鈞部同意臺北市政府「七一新制」的實施，不是前後立場矛盾，證明 鈞部不欲推行由登記機關自行辦理土地登記印鑑設置及漠視地政士簽證制度的態度？

(三)於現行買賣交易過程中，免附印鑑證明措施，不符目前交易習慣，造成登記時機有違登記義務人真意，徒增交易糾紛：

按民眾現行不動產買賣交易之主要步驟計有：簽約、用印、完稅及過戶四個步驟，不動產買賣價金亦配合四個步驟分期交付，現行登記義務人即賣方可於買賣交易辦理至「過戶」步驟時(該步驟前買賣雙方已完成交付簽約、用印、完稅三步驟的各期價金)方檢附印鑑證明並表達配合買方辦理過戶之真意。惟經臺北市政府「七一新制」免附印鑑證明辦理不動產登記者，買賣雙方於會同辦理「用印」步驟後，後續已無須賣方再另行檢附印鑑證明配合辦理，買方即達可「單獨」完成完稅及過戶二步驟狀態，此新制將造成賣方處於不安情況，不符目前交易習慣，如屆時買方於尚未依約定交付完稅及過戶步驟所應配合支付之各期價金且逕自完成過戶者，將違反賣方真意且衍生買賣交易糾紛。

(四)免檢附印鑑證明新制，枉顧登記名義人真意，將為不法之徒開啟破壞不動產交易安全機制之方便大門：

於現行不動產登記制度下，若登記名義人於身體狀況不佳、精神不濟或無法兼顧之際，其周遭親戚朋友欲擅自以其印鑑章、身分證及所有權狀，假冒登記名義人之意思表示，逕為辦理不動產移轉，此一不法情形雖不無可能發生，然因不法之徒尚需到戶政機關申領印鑑證明檢附至登記機關憑辦，而於戶政機關把關甚嚴情形下，致使絕大部分人尚不敢以身試法，大大降低使登記名義人蒙受財產損失的可能性。但是目前經由臺北市政府的「七一免附印鑑證明新制」極可能將為不法之徒大開方便之門，造成類此枉顧登記名義人真意而將其不動產移轉案件發生，且案件發生後除將使其蒙受財產損失外亦使登記名義人難以舉證求助，為避免此類案件的發生，在無完整配套措施下，豈可任意減免印鑑證明重要證明文件之核發，棄保障民眾財產安全於不顧？

三、綜合以上所述理由，對於申辦不動產登記，免檢附印鑑證明之新制措施缺失未獲因應提出改善之道前，本會暨所屬各會員公會均同表反對施行之一致意見，敬祈採納為盼。

正 本：內政部

副 本：臺北市政府地政局

台北市地政士公會、高雄市地政士公會、宜蘭縣地政士公會、

基隆市地政士公會、新北市地政士公會、桃園市地政士公會、

新竹縣地政士公會、新竹市地政士公會、苗栗縣地政士公會、

臺中市大臺中地政士公會、台中市地政士公會、南投縣地政士公會、

彰化縣地政士公會、雲林縣地政士公會、嘉義縣地政士公會、

嘉義市地政士公會、台南市南瀛地政士公會、台南市地政士公會、

高雄市大高雄地政士公會、屏東縣地政士公會、台東縣地政士公會、

花蓮縣地政士公會、澎湖縣地政士公會、桃園市第一地政士公會

 理事長