

臺北市政府（地政組）市政顧問座談會會議議紀錄

壹、開會時間：106年2月23日（星期四）下午2時整

貳、開會地點：臺北市政府地政局土地開發總隊第一會議室

參、主 席：李局長得全

記錄：康斐斌、李佩玲

肆、出席(列席)單位及人員：

市政顧問吳萬順

吳萬順

市政顧問林旺根

林旺根

市政顧問林美倫

林美倫

市政顧問金家禾

(請假)

臺北大學教授江渾欽

江渾欽

社團法人台北市地政士公會

石師誠、高溫玉

社團法人臺北市第二地政士公會

黃忠義、賴克明

內政部

周于晴、杜雪霏

法務部調查局

(請假)

本府民政局

陳怡琳、王彩媚

本府資訊局

柯博哲

本府研究發展考核委員會

胡婷舜、林曉玲、蔡麗雯

本市士林地政事務所

陳小玲

本市中山地政事務所

陳平軒

本市松山地政事務所

李雯玲、葉修敏

本市建成地政事務所

陳令怡

本市大安地政事務所

朱顯湧、賴國樑

本市古亭地政事務所

王百祿、陳晉軒

本局土地登記科

洪慧媛、康斐斌、黃進能

賴榮章、饒銘惠

本局資訊室

蔣門鑑、李佩玲、張祐傑

伍、討論議題

議題一 智慧地所：數位印鑑比對之效益與風險

一、地政局（土地登記科）簡報（如附件1）。

二、顧問及與會單位代表發言摘要：

（一）吳顧問萬順：

- 1、印鑑證明廢除與否，早年在地政司就已討論至今，但台北市現在欲辦理的印鑑比對是一種比較先進的方法。利用電子比對印鑑證明，比人工用紙張比對來的精確，本人贊成此一措施。民眾在申請書表用印，代表當事人本意，如該印章已在戶政機關登記，則以此章所蓋用之文件即為當事人之本意。經由本系統核對相符、准予辦理登記，也讓民眾節省當事人申請印鑑證明的動作。數位印鑑比對之符合度應比人工比對更精密且快速，早期人工核對，倘印章蓋用模糊，常會有因承辦人認知不同而予退件之情形。
- 2、要如何降低作業風險，地政機關與戶政機關均為封閉式的連線，較無安全上之疑慮，但封閉式的連線之問題，核對之動作是授權一人核對或二人重複核對？如僅由一人核對，則其需負完全責任，建議由二人重複核對，避免承辦人藉由數位印鑑系統，將當事人的印鑑資料取出，交由偽造集團偽刻印章。另外，地政士受託申辦案件，因無檢附紙本印鑑證明，無法得知所蓋用印章是否為印鑑章，未來是否考慮開放地政士查對數位印鑑系統，但開放地政士查對也有風險。
- 3、數位印鑑比對系統本身出發點很好，是一個非常可行的方案，在試辦一段時間，如無問題應可施行。
- 4、補充說明，因為「人」的基本資料都在戶政機關，地政機關在進行身分核對時，難以確認人別資料，若為避免偽冒情形發生，建議在印鑑卡下，增加登記申請人簽名欄位，

較有保障。

(二) 林顧問旺根：

- 1、本次會議討論之議題，對於地政士本業來說都是一種挑戰，司法院現在研議將民法第 166 條之 1 復活，若未來民法第 166 條之 1 全面復活，本議題就不用再談，因全面公證就不用印鑑證明，惟該議題是否該當，未來值得關注及探討。
- 2、就本次議題一部分，是否有被偽造、不便民或是審查精度之問題，從審查者的角度思考，用電腦比對比人工目視當然更精確，但是否未來數位印鑑比對系統正確率、符合率達一定程度、系統相對穩定後，即該當廢除印鑑證明是必須思考的問題。試想，於民間交易過程（簽約、備證、完稅、登記）直至登記時始發現印鑑不符而退件，但於交易安全上應整體考量之立場，交易每一過程之安全性，從民間、相關專業者至地政機關間，應相互分攤各自該有之責任。若地政士或律師於執行不動產交易相關業務，甚或經紀業於受託銷售、議約過程中，如無確信人地合一之相對工具，將衍生問題。無印鑑證明地政士無法核對，發生問題則為地政士責任，武器不對等，地政士不敢作，除身分證、健保卡，人別審識亦靠人工肉眼，到登記才發生問題，從這裡檢視本議題是否從此深化。地政局繼續試辦可找出題，從原印鑑、印紋至使用，印鑑比對精確度不可能達 100%，要從地政審查的角度思考如何更精準。
- 3、廢印鑑之思考，內政部也找了很多研究，本人也參加了幾次討論。現在只是數位化，將來如果網路化，則需靠自然人憑證，以公鑰、私鑰加密方式確認正確性，因為印鑑證明為一實體，網路化自然就廢除印鑑。未來發展如走到網路登記階段，現在之數位比對也不用了。世界上有 3 個國家使用印鑑（證明）—臺灣、日本及韓國，其中日本及韓

國現有印鑑證明防偽技術比臺灣好。目前日本登記也是採網路登記與實體登記雙軌進行，實施過程將近 10 年，依法務省資料，網路登記約為四分之一，這是個趨勢，就看將來在作網路登記時是否會被討論。

- 4、我們很擔心，民法第 166 條之 1 施行後地政士無案件，或印鑑證明免附採數位比對後，地政士不認識的人的案件不敢辦，行業危機很大。日本法務省司法書士（類似臺灣的地政士）協會曾就此議題開會討論，司法書士協會願配合網路登記，是因為從自然人憑證之發給到地政登記間，以提供司法書士土地登記情報取代登記濟證（即權狀不給地政士，但在辦理登記程序前，須向司法書士協會全國協會表示欲辦理網路登記，在司法書士協會登錄，讓地政士在從事登記時可以到全聯會網站進行勾稽），此即公私協力概念。因此，在討論現在及將來之問題時，如何防止行業被消滅，或如何讓其發揮專業，都是未來政府要面對及思考的，不僅是便民，還有交易安全、登記安全正確，才是最後一關。

（三）林顧問美倫：

現在資訊電腦都非常發達，印鑑都是電腦刻的，很容易一模一樣，為避免偽冒情形發生，根本之道是建議廢除印鑑章制度，發展電子簽章、自然人憑證或是簽名之方式。

（四）江教授渾欽：

- 1、問題如果思考太細，則達不到便民之目的，就會偏離原本初衷，因為會偽造的都是特例。
- 2、本案應該分層面探討，第一、民政局這套系統精準度會達到何種程度，亦即印鑑章之解析度會達多少，蓋章自動比對之可靠度多少（因為印章邊角一定會模糊），比對結果不可能百分之百，但要達到多少程度（如達 80%或 90%）

時會相信？多少的可靠度可以滿足需求、會相信它，如不相信它，數據則無意義。因此必確認可靠度，再討論日後辨識的程度。影像精準度越高，日後比對的可靠度才會高。另外，請問試辦 2 個月辦理多少案件，而其比對成功率平均為多少？又於比對過程中達 90% 之或然率為多少？如此才能做符合率之參考。科學之數據較能讓人信任，這些都是衡量判斷數據之參考。

- 3、以上是針對技術面而言，其次再就安全性來說，可將比對結果畫面結合比對時間紀錄儲存，列入案管，對相關資訊之查閱均需輸入密碼。在比對系統規劃上應還可作層級上之修正。

(五) 社團法人台北市地政士公會：

保護交易安全，地政士責無旁貸，公會支持數位印鑑比對系統，但對於比對準確度需到多少有意見，因為比對是由地所審查相關人員比對，地政士無法比對，民眾之案件如有檢附印鑑證明，則可檢視用印是否正確，至民眾所檢附印鑑證明是真的或偽造的，則無從比對，只能信其為真。增加數位印鑑比對雙軌作業很好，但萬一比對不符或萬一印鑑設置時間與現在差距 3 年 5 年，印章用久印紋會模糊。但如同旺根理事長說，數位化、網路化是將來必然的趨勢，如何從中改進，當然是靠大家來集思廣益，地政士公會也會依照地政局的指示來進行。

(六) 社團法人臺北市第二地政士公會：

- 1、就試辦數位印鑑比對系統實施試辦計畫，第二地政士公會無意見。但於數位化比對過程對於比對印鑑之清晰度，則有意見，因比對是確認印章是真或假，並非清楚或不清楚，若需達一定程度之比對符合率，明明是真正的印章，卻因為要達一定比率，始認定為真正，則是擾民而非便民，這部分可能要再研議。

- 2、如試辦情形良好，將來要廢除紙本印鑑證明，應要考慮問題如林顧問所提，地政士受託辦理登記，於契約內約定雙方之權利義務(付款及賣方所應提供之資料之對等關係)，於用印階段，只要為其意思表示，即無偽造問題，無須由其證明為登記之印鑑；如於備證階段始發現印章非戶政登記之印鑑(非故意)需重新用印，可能會產生糾紛，造成風險之存在。
- 3、個人百分之百支持契約書均應經公證，公證文書確認為真正，將公證文書當作附件，如印章相同，則無需比對，從此角度來看紙本印鑑證明廢除後之續配套才是最重要的。
- 4、建議待印鑑比對系統完成要廢除印鑑證明時，應要加強推廣地政士簽證業務，地政士簽證可減少印鑑證明使用之場合。

(七) 內政部：

- 1、本案目前尚在試辦階段，希望臺北市將試辦的成效彙整給內政部，供內政部參考。(土地登記科)
- 2、本案尚在試辦階段，尚看不出對於地政業務之影響，例如比對結果之留存資料，會不會有被不當使用問題?實施本項措施，相關檔卷不再有紙本印鑑證明，若發生重大事件須舉證，比對符合率之存檔電子記錄可否被法院採信?尚有許多值得繼續討論之處。(資訊作業科)

(八) 本府民政局：

- 1、有關戶役政連線部分，各戶所平常受理時，如為尖峰時段連線速度會較慢，但較少發生當機情形，如果遇有當機，廠商會立即修復。
- 2、重疊符合比率為多少始得判讀通過或不通過，不建議有一定比率之規定。蓋印鑑會因用印油墨的多寡、印鑑登記時間較早等原因造成比對有誤差情形。類此情形，會請同仁

進行印模重建，重建後之比對，其符合率會較高；另外民眾印章有缺角亦會影響判讀，及原始印模用印位置而致印鑑建置時產生的瑕疵，均會影響判讀。故不建議訂定重疊符合率標準，因電腦係輔助判讀，最終仍須由同仁作決定。

2、戶政機關在受理民眾申請印鑑證明時，會請申請人填寫使用目的，但是有些人不願意透露其使用目的，而填列不限定用途。但如有限定用途，統計大概超過九成用在地政機關。

(九) 本府資訊局：

- 1、參考其他系統，就如入出國及移民署的系統，嚴重到放一個人出去國外都可以使用自動通關系統，科技是輔助大家，應無問題。
- 2、達到一定的辨識度，並非就辨識度要設一標準，或辨識度需達多少，目前使用肉眼比對也是比對，如加上科技之輔助，其準確度高更。
- 3、至擔心資外洩問題等，因系統會記錄登錄人員、登錄時間等，均可查調。至於資訊系統資料全部數位化，沒有百分百安全的系統，只有儘量降低風險而已。
- 4、最後應只有法規的問題，印鑑在法規上有沒有存在的必要，若法規上認為仍有必要，簽名、印鑑仍為認證之方法，其實系統就只是一個輔助，但如果要完全數位化又是另外一個議題。

(十) 本府研究發展考核委員會：

- 1、請就系統連線不穩定的部分持續觀察並做紀錄，之後再與資訊局做經驗聯繫。
- 2、數位印鑑比對符合度，是否可比照戶政機關的經驗，在不符時候有一個因應的措施。本會同意林顧問旺根之意見，對於印鑑比對有疑義之案件，應探求當事人真意，是否可

先打電話給申請人本人，或是跟戶政確認申請人本人今天是否有到戶政機關辦理印鑑證明，做一個雙重確認。

- 3、以電腦檢覈印鑑之正確性，地政人員壓力可減輕，因為肉眼辨識與電腦辨識仍有很大差異。現在印鑑證明可跨戶所申請核發，在印鑑比對上，戶所亦會有相同之疑慮，建議地政局參考戶政事務所的經驗，印鑑比對有所疑慮時是如何克服，也許是建議申請人重新建置印模，或傳真比對，有各種方式證驗印鑑，印鑑比對系統只是輔助承辦人在判斷印鑑是否相符。另外，因系統會判定通過或不通過，系統判定會比肉眼判讀更為準確，倘訂定符合率反而會造成真正印鑑判讀不通過之情形。

(十一) 本市士林地政事務所：

- 1、系統連線穩定與否，會影響案件審查是否順利完成。
- 2、究竟印鑑比對之符合率多少始得為審查之基準？同仁於進行印鑑比對時，如符合率不高時，會著於重疊部分(亦即鏤空圖)的部分，符合率只能當作審查參考值。

(十二) 本市古亭地政事務所：

系統在地政單位只儲存比對符合與不符合之查詢結果記錄，未儲存比對當下印鑑印紋比對記錄，避免有印鑑印紋外流出去之風險。

二、主席裁示：

本局應與地所、戶所多連繫，在報內政部前，依江老師的建議作完統計分析後，擇定一所，再邀請本府(資訊局、研考會及戶所)及內政部(地政司、戶政司)到地所，就系統現場討論，讓彼此對系統運作有較清楚了解，以免向市長報告時大家都是憑空想像，也讓中央長官了解印鑑比對系統之實際操作，而不只看公文，大家多一點溝通，也能了解問題在哪裡。

議題二 智慧地所：服務系統之建構

一、地政局（資訊室）簡報（如附件 2）。

二、顧問及與會單位代表發言摘要：

（一）吳顧問萬順：

- 1、臺北市智慧地所服務立意非常良善，內政部現行提供之 7 項服務已可通信申請及網路申辦，臺北市亦已納入申辦項目，惟第一階段僅開放地政士申辦服務，希望未來可對民眾開放。
- 2、規劃方式之終極目標，只要當事人雙方同意，於網路上申請買賣不動產交易，透過立法程序，並以自然人憑證簽章方式，俟印鑑證明問題解決了，這個議題將越來越簡單。
- 3、房地產知識一般民眾不容易了解，所以越是進步的地區，越會委託專業人士辦理，這也就是臺北市民眾委託地政士辦理案件比例較高的原因。

（二）林顧問美倫

- 1、這個議題想到以前旅行都會委託旅行社代購機票，現在網路發達之後，都自己上網購買機票，所以旅行社代辦費就減少了；「智慧地所」終極目標的設定，是讓人人都可以上網，解決自己房地產買賣問題。
- 2、以前律師都要到法院申請閱卷，現在都改為電子閱卷，原來只能調閱筆錄，現在連物證都可以了。未來電子化作業後，地政士代辦案件將會減少，可是危機就是轉機，有些案件還是非要地政專業不可，所以，地政士公會可宣導特別專業的部分，譬如不動產大筆買賣需透過地政士辦理比較安全等。

（三）江顧問渾欽

- 1、這個議題現階段看法上比較偏向於網路服務，不確定是否有達到 smart 數位化、物聯網，還得有智慧，這樣的程序

是一定要做的，希望未來系統開發時能提供作業標準化、提示訊息等，以引導民眾使用，達到協助的功能。

- 2、拿到資料時，認為服務項目有登記類、測量類好像很難，如果只是網路申辦就比較可行，對於本系統相當的期待，建議在系統上可以增加 Smart 概念。

(四) 林顧問旺根

- 1、網路登記需要有更多的試辦去經驗累積，剛剛提到對地政士沒有影響，其實心裡上的壓力是存在的，但客觀的看待這件事，總是要起頭去試辦，試辦過程是否要做跨縣市，其涉及現行土地法未修，而土地法修正之主管機關不是各縣市政府，且當初各所辦理跨所登記是以行政委託的概念處理，各不同機關間的修法，將來是必須去面對。
- 2、現行網路申辦項目適度放寬是可以的，不過像判決分割、和解分割、調解分割等部分登記原因案件太過複雜，如僅限標示分割型態之案件，則樂觀其成。
- 3、另談到網路申辦服務後，地政士案件會越來越少這部分，是地政士公會必須面對的，至各級主管機關如何因應面對這些不同專門業者執業空間的變化，政府也要作一些思考。民法第 166 條之 1 規定就有問題，如果未去公證，要等到登記後方為有效，所以從立約到登記這段過程之現行法，很多專家學者覺得是效力的問題。反過來全面辦公證時，166 條之 1 載明只要有不動產負擔和移轉等要辦登記時，要在公證人面前要公證，所以這部分對於專門執業者的影響，是較交易當事人的影響更大。
- 4、實施網路化作業時，網路申辦登記案件越多，簽證就越勢微，簽證只是取代印鑑，因為網路作業後即使用自然人憑證、工商憑證，讓登記資料與當事人作結合，並以專業地政士執業空間做思考，建議蔣主任可參考日本的作法。

5、網路申辦是時勢所趨，逐步的開放，更嚴謹的看待，業者應面對的部分，以及如何跨足其他周邊部分等，是必然要去思考的。

(五) 內政部

1、智慧地所現有開放項目，部分與地政司線上申辦系統雷同，非常樂見臺北市更開闊的作法，除開放項目外，更做到分案配件，是地政司可以學習的地方，另提出下列幾個想法和大家做交換：

(1)資訊安全：從流程圖來看，身分辨識及分案配件部分，都會連結到地政整合系統及地籍資料庫，其均在嚴密保護狀態下，架構在封閉式環境，雖然這方面系統介接經驗已經很豐富，但仍要提醒，在未來地政士資料比對時，從網路到封閉式環境，甚至透過智慧地所登入之相關資料，下載至地政事務所資料庫作為後續處理時，其資安部分，還請妥為規劃。

(2)新增開放項目之證明文件，如何送件並判斷其真偽，目前開放的項目雖未涉及印鑑證明，但仍有其他的證明文件須檢附，舉例來講，如有涵括法院的證明文件時，是否會與法院協調，由法院來判斷證明文件的真偽，未來在討論時，提供臺北市更多的考量與斟酌。

2、內政部現行規劃推動跨縣市作業部分，是以臨櫃申辦為主，與臺北市智慧地所作法不太相同，特予說明。

(六) 社團法人台北市地政士公會

數位化的進步，非常樂見其成，地政士在這方面會有一些危機，簽約時如何跟買賣雙方去維護交易安全才是最重要的，其他部分都可以配合。另現行擬開放的項目，幾乎均已納進，很多案件當事人不一定會辦，希望地政局在這方面能加強宣導，較專業性的案件，仍請委託專業地政士承辦。

(七) 社團法人台北市第二地政士公會

- 1、數位化地所為必然的趨勢，公會非常支持；舉例來說，公會可邀請大陸人士到臺灣看房屋、買房地產，過去以紙本申請入出境許可證要 15 天，全面實施線上申請後（不接受紙本申請），只要資料齊全，於網路申請、繳費，就可以下載入出境許可證，申請時效只要 8 小時，建議可參考入出境管理局作法。
- 2、簡訊通知部分，以簡訊通知，每一筆均須費用負擔，建議改以 email 通知，因 email 不須支付費用。
- 3、數位化的申請，屬單方申請案件沒有問題，雙方申請則涉及代理制度問題，土地法第 37 條之 1 明定，土地登記之申請，得出具委託書，委託代理人為之。但在該法未修改的情況下，土地登記執業必須要拿到專業代理人證照，地政機關對於非土地登記專業代理人不予受理，但現行土地登記專業代理人管理辦法，廢除該相關文字，地政機關對於不是土地登記專業代理人申請案件不受理，現在沒有法源依據。現行紙本申請時，地政士或地政士助理員必須到場核對是否為合法代理人，網路申請則不需要表明代理人身分，委託後直接用自然人憑證登入資料，沒有核對網路申請送件人身分是否為合法代理人，這種情況下，地政士所有業務都可以申辦，無地政士資格者也可以代理，這是必須要考慮的。
- 4、開放網路申請時，紙本及網路雙向併行，推動到全面網路申請時間會較長，移民署在推動網路申辦作業時，即訂定實施日期，不再受理紙本申請，其作法係民眾至入出境管理局時，由該局指派替代役男協助線上申請，未來智慧地所網路申辦推行時，地政事務所也必須要有專人協助辦理。
- 5、土地法規定，土地未經登記不生效力，以「買賣」案件為

例，究竟是先登記，還是先付錢，先登記不付錢，或是先付錢不能登記的情形下，基於風險的存在，買賣雙方各退一步，才會衍生代書行業的存在，將來不管任何時期，或是任何一個措施，只要沒有廢除「土地未經登記不生效力」及「一經登記有絕對效力」之法令規定時，地政士行業是不會被淘汰的。

(八) 本府研究發展考核委員會

- 1、市長在上任後希望推動市政府所有系統單一系統平台，透過單一系統平台整合各機關業務，市府現行有一套「臺北市民 e 點通」，專門提供線上申辦案件的平台，剛剛介紹的系統流程，其實在「臺北市民 e 點通」功能都已涵蓋，甚至可以做到簡訊通知及補正作業，還介接市政府許多內部應用系統。另地政事務所同仁經常反應，中央作一套，市政府作一套，資訊局又做一套便民服務雲的整合系統，經常要做二、三系統，現在地政局又要做一套，地政事務所同仁就要做 4 套，請地政局花點時間了解臺北市民 e 點通作業方式，依其規範規定，如果各機關有自建系統需要時，應先找資訊局研商溝通，視需求在 e 點通系統現況是做不到，或是針對需求可以做系統介接，此一部分要請地政局優先處理。
- 2、就研考會掌握之訊息，資訊局今年正在做一個新的網路系統平台，其架構有各項的業務，除網路申辦外，尚包含臨櫃服務繳費需求的整合，地政局如有興趣，可以納入第一階段試辦單位。
- 3、使用之資料名稱不是依照現行申請案件處理時限表的名稱，似乎把一各申請案件拆成很多項，建議使用報府核定的名稱，以便之後管控及統計。

二、主席裁示：

非常感謝各位提供寶貴的意見，請資訊室稍加整理，納入招標文件小修或是補充，未來系統開發過程，不論期初、期中及期末，多邀請各相關單位、專家學者、顧問、公會等，針對實務上的問題持續給予指教。