

內政部 函

107. 8. 16 全字收文第 14011 號

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8月15日  
發文字號：台內地字第1071305020號

中華民國地政士公會全國聯合會 轉 知	中華民國107年8月23日 全地公(8)字第1078578號 (e：1078247)
--------------------	--

107130502000-2. pdf)

主旨：檢送本部107年7月27日「研商土地登記『線上聲明』替代當事人親自到場措施會議」會議紀錄1份，請查照。

說明：依本部107年7月16日台內地字第1071304421號開會通知單續辦。

正本：中華民國地政士公會全國聯合會、各直轄市政府地政局、彰化縣政府、本部戶政司

副本：本部地政司【地籍科、地政資訊作業科】

裝  
訂  
線

## 研商土地登記「線上聲明」替代當事人親自到場措施 會議紀錄

壹、時間：民國 107 年 7 月 27 日（星期五）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：王司長靚琇  
記錄：鄭力元

肆、出席單位及人員：詳後附簽到表

伍、結論：

- 一、中華民國地政士公會全國聯合會(以下簡全聯會)原則支持本「線上聲明」替代措施，請業務單位針對各階段操作步驟多方考量可能遭遇問題與因應處理方式，並就申請人、代理人及登記機關等角色操作及責任作更清楚且細緻化之規劃，續請全聯會協助釐清問題及提供改善方式意見。俟擬具完整可行之措施後，再邀集各直轄市、縣（市）政府等開會研商。
- 二、有關協助地政士強化確認當事人身分之可行機制，戶政司已積極研議，俟有研議結果請提供全聯會知悉。
- 三、請地政司（地政資訊作業科）妥予評估本新增替代措施所涉系統功能增修預估經費與時程。

陸、散會：下午 4 時 20 分

## 會議發言摘要

### 王靚琇司長

本部規劃此制度為登記案件委由地政士辦理，如無法檢附印鑑證明且當事人無法親自到場時，增加新的替代方案供當事人選擇。地政士是第三方處所，須確認當事人的身分，地政事務所端可藉系統查驗其真意，從簡報內容可瞭解三方(當事人、地政士及地政事務所)的流程及職責，各位如對規劃內容皆清楚的話，則請教各位意見，是否妥適。

### 地政司陳杰宗專門委員

本案先前已召開 2 次專案小組會議與與會各縣市政府交流意見。補充說明：

- 一、採用自然人憑證是因為目前公認網路上安全性較高且具備網路上身分確認之機制，可取代戶政機關核發印鑑證明之部分功能。
- 二、依土地登記規則第 40 條規定，登記義務人須親自到場，登記採實質審查，須確認當事人之真意。利用自然人憑證聲明，並由受委託之地政士確認身分，可足資證明當事人之真意表示，取代當事人親自到場，但與地政士法規定之簽證有異，線上聲明本身並不具備簽證功能。

### 地政司陳秀美科長

自然人憑證在網路上簽章之效力是非常強的。地政士在簽約時，藉由確認當事人於網路上使用自然人憑證，可降低文件偽冒之風險，相對原來使用的印鑑證明或許是更好的選擇。因使用者是否係本人仍有疑慮，故請地政士在網路上做認證。地政士依身分證及相關文件確認後，利用自然人憑證在網路確認其聲明文件，本部規劃此機制是否完備，請大家討論給予建議。

### 中華民國地政士公會全國聯合會學術發展委員會莊谷中主委

- 一、今日參與會議，係指負全國 1 萬 2 千多名地政士之託付，經查自然人憑證普及率，到 107 年 7 月 25 日全台平均持有率僅 27%，以臺北市持有率最高，其它甚有 7 個縣市不到 20%，其普及率是否會成為線上聲明推動之阻礙？
- 二、統計資料顯示，申辦自然人憑證的人，除了一般專業人士外，絕大部分是為了了一年一度綜合所得稅申報之用。但是，全臺擁有不動產民眾，平均年齡約 50 歲以上，那些人可能都是不需申報綜所稅的族群。可能

- 產生一種現象，要處分不動產的人沒有憑證，有自然人憑證的人可能處分不動產的機會很少。會不會導致將到來戶政事務所排隊洽辦的民眾，都是基於處分不動產之目的，才專程去申請自然人憑證的現象？
- 三、自然人憑證雖不易被偽造，但使用憑證之人(聲明人)，是否為本人？不得而知；是否為當事人之真意？亦不得而知，可能造成不可預期之糾紛。
- 四、想請戶政司及地政司再行思考，是否應等自然人憑證更為普及，再來推動，或者思考如何讓自然人憑證更為普及。

### 中華民國地政士公會全國聯合會財稅研究委員會阮森圳主委

- 一、新措施下來恐對現行買賣措施產生很大的變動，買賣行為可分債權契約的簽訂及向地政機關辦理物權登記。若線上聲明制度實施後，無須檢附印鑑證明而無用印款項收取，實務面「金流」操作會有所影響。近期幾個案件，因大部分金額留到後期才交付，過戶完後又被拿去二貸，而導致收不到尾款情形發生，地政士業界引以為鑑，買賣雙方權利義務如不能平衡，地政士將負擔很大的責任。
- 二、舉例繼承案件而言，兄弟姐妹其中一人拿其它繼承人文件自行至地所辦理分割繼承，地所會受理而不會有疑慮，這個例子反映，地政士的專業可發揮功能，委由地政士辦理才能確認各繼承人的真意，尋求共識後，才會在遺產分割協議書上用印，其中的差異就在這裡。線上聲明目前疑似只確認身分及聲明事項，沒有確認真意。建議對於地政士要做驗證的工作，賦予更多查驗管道及工具。另外，這制度是否讓地政士有額外的法律責任負擔？
- 三、另有關聲明登錄表，為求地政士把關嚴謹，應該要把當事人真意表明更明確，比方權利人為誰、權利移轉範圍多少也要列出來，減少產生糾紛，而聲明內容僅限單選，連件如何處理？
- 四、本次會議準備時間較為倉促，後續如果還有相關意見，希望能以書面資料再行補充。

### 地政司陳秀美科長

- 一、自然人憑證普及率偏低，後續仍會加強宣導，以現在數位及網路的趨勢，持續推動自然人憑證使用範疇，是必然的方向。
- 二、有關簽訂契約對金流的影響，其為業界習慣做法，線上聲明程序固然與傳統做法有別，但因應不同措施而交付款項的流程亦可有所改變。
- 三、透過第三方的專業人士(地政士或律師)把關，可確認真意防止偽冒情

事，交易可更安全無誤，降低交易成本。

- 四、有關驗證是否增加地政士的額外負擔，依地政士法第 18 條規定，地政士於受託辦理業務時，本應查明委託人確為登記標的物之權利人或權利關係人，並確實核對其身分。與線上聲明制度中地政士應確認當事人身分之責任相同，並無增加法律上的責任。
- 五、有關聲明書的設計，係考量為確認義務人真意，故設計僅義務人的聲明而無權利人的，聲明書內容可以依與會單位意見再做修正。

### 戶政司梁瓊珍科長

有關協助地政士查驗當事人身分一案，目前考量的方向除了運用國發會建構之跨機關資料交換平台來確認身分外，另有考量增強電子戶籍謄本之身分比對功能，目前這些方案已積極研議中。

### 戶政司彭士誠研究員

依內政部憑證管理中心資料統計截至今年 7 月 25 日為止，我國自然人憑證核發已逾 636 萬張，扣除老年及幼年人口，持有率已經算是相當高。

### 中華民國地政士公會全國聯合會學術發展委員會莊谷中主委

- 一、以自然人憑證辦理登記案件，就長遠而言，本會是沒有理由反對，但應讓這項制度設計更細膩，不要為了方便而造成更多困擾。地政士的存在，在讓交易更安全，目前身分證僅能從網路查驗是否有效身分證，做法有點原始，例如有案例一位老先生於短時間內換 4 次身分證，並同時持 4 張身分證提供地政士查驗，致地政士無法判斷何者為最新的身分證，這項制度若施行，則「當事人人別確認」，將成為地政士最大挑戰，戶政司應思考，如何提供更完善的查證管道，讓地政士有更多的權限或方式，透過網路查驗確認當事人人別的工作。
- 二、有關當事人線上聲明的效力，以 3 個月為限之規劃，現實交易環境，很多案件通常不會 3 個月就結案，如有多數義務人、權利人之情形，授權期間可能需要更長一些，建議 3 個月期限可延長至半年或一年。
- 三、有關線上聲明撤回制度，因代理權之授予通常是契約行為，建議線上聲明之撤回應該更加嚴謹，撤回應由地政士與當事人同時操作才行，否則會天下大亂。
- 四、線上聲明之代理人，既可為地政士，亦可為律師。個人質疑從社會制度設計的專業分工視角觀察，土地登記本屬地政士之專業，並非律師

之專業，線上聲明的代理人資格，為何一定要把律師納進來？就土地登記專業而言，地政士相較律師更為專業，建議本措施之代理人資格應限縮範圍，僅讓地政士來把關。

### 中華民國地政士公會全國聯合會學術發展委員會莊谷中主委

今天有印鑑證明書存在，當事人真意之確定，可以在當事人願意把印鑑證明書交付給地政士，且在相關文書上蓋用印鑑章，法律關係基本上是安定的。線上聲明措施，若當事人雖已完成線上聲明，卻在地政士正式線上驗證確認前，有權逕行撤回？如同地政士被耍一樣，法律關係是不安定的。建議線上聲明之撤回和驗證同時做，這樣比較好。如發生當事人真想撤回，而地政士認為不應該撤回，地政士還可有救濟管道。希望能當事人線上聲明是慎重的，線上聲明撤回時候也是慎重的。

### 臺北市地政士公會黃仁成常務理事

臺北市地政士公會目前正在推動智慧地所，早期用自然人憑證驗證，在臺北市引起相當大的反彈。而可隨時撤回制度，全部人一致反對，莊主委亦有提到業界對此非常有意見，契約涉及得、喪、變更情形下，契約用印且相關程序完成，建議應由契約雙方及代理人同時線上撤回，否則權利關係變得複雜，恐有釘子戶或特別有意見的隨時來搗亂撤回，而導致無法成案情形，建議機制涉及契約得、喪、變更的部分，應由三方同時申請撤回。

### 王靚琇司長

從單純角度來看，當事人要賣房子，運用線上聲明制度，假設已談好買受人及委託地政士，契約可能會變更，是否有發生損害是另外一回事，但當事人若不想賣了想要撤回，一定要經過地政士同意才能撤回嗎？

### 中華民國地政士公會全國聯合會學術發展委員會莊谷中主委

地政士本身就土地登記而言是一個代理人，當事人委託地政士做土地登記，是一個契約行為，委託登記案件時，所有事情都談妥，當事人也願意做線上聲明了，尚未送到地政事務登記，若當事人可隨時撤回，是否產生讓交易的安定更加不確定，這是從交易安全的角度看問題，而非地政士角度看問題。

## 地政司陳杰宗專門委員

當初業務單位在構思這個制度就已考慮撤回的機制，當時曾考慮不要讓當事人任意撤回，但經與地方政府 2 次專案小組的討論，考量委託地政士辦理登記是委任契約，而買賣契約係屬民法第 534 條特別授權的部分，線上聲明制度較類似線上授權的概念，代理權之授予，本來就可隨時撤回，代理權授權和委任契約不一樣，代理權授與有其獨立性跟無因性，本身即可隨時撤回，故設計時，於登記案件送到地政事務所前，為避免代理人不知情，增加撤回必須通知代理人的管道，但若登記案件已送到地政事務所，此時依土地登記規則以書面撤回。撤回一事仍須回到法理面探討。

## 王靚琇司長

絕對尊重且體會地政士在工作上的顧慮，補充以下幾個觀點，召開會議就是讓大家做有建設性的溝通。

- 一、自然人憑證的持有率及普及率應無須考慮，現在推行線上聲明制度，印鑑證明也還沒廢止，當事人可選擇印鑑證明亦可選擇線上聲明，該措施係配合社會趨勢與當事人需求去補足。現在要考量的是線上聲明制度是否行得通，是否產生地政士及地政事務所的困擾。
- 二、有關運用線上聲明制度恐造成尾款沒付等金流問題，其實以現今狀況亦可能會有這樣的問題，新制在未來是否會造成更嚴重的情形？抑或線上聲明制度推行時，付款方式可因應有所變更，避免情形惡化。
- 三、線上聲明制度地政士責任除了核對當事人的身分外，也順便去驗證其線上聲明內容，戶政司協助地政士查驗的機制何時能研議出來？若均尚未完成研議，地政士是否有困難？而假設皆以目前規劃之制度完成登記案件時，倘登記案件出問題時，地政士的責任為何？目前好像還沒提到。
- 四、至於線上聲明的內容是否要詳細把權利人或權利移轉範圍標明，或連件如何處理等，這些都可以後續再討論。
- 五、目前規劃線上聲明是地政士跟律師皆能代理，是否要限定僅地政士能代理，或律師申請應有其他先決配合條件等，這些可以再考量。

### 中華民國地政士公會全國聯合會學術發展委員會莊谷中主委

- 一、線上聲明如要避免買賣交易的風險，初步構想可能得配合履約保證機制。以現今交易習慣，包括報稅、用印及登記等款項支付，前述流程並無法令明訂，其為民間多年來約定成俗的交易習慣。線上聲明若可以任意撤回，就會造成交易風險。線上聲明機制，若搭配履保公司控管整個金流，整個交易完畢後，由履保公司一次性價金支付，方可降低交易風險。
- 二、至如何確認當事人人別及代理驗證，建議線上聲明和驗證機制，必須在同一台電腦上完成。如當事人及代理人間異地聲明及驗證，難保不出問題，因為，自然人憑證固然是真的，但當事人的意思表示是不是真的？不得而知。若限定聲明人跟代理人在同場域，當事人線上聲明後，代理人在一定時間內完成驗證，這樣的設計，可以監督地政士必須同時確認當事人的身分人別，及其真意，技術上可以去思考。
- 三、若登記案件為多數義務人或權利人，同一案件 A 聲明其代理人為某甲地政士，而 B 聲明其代理人為某乙地政士，如有這樣的情形，該如何解決？

### 王靚琇司長

有關制度限定同一場域問題，線上聲明制度實施後，不管當事人在哪，仍須將相關登記應備文件交付地政士，代理人仍然會見到當事人，惟若權利義務人有上百人，用線上聲明制度委託，若限定同時同地聲明及驗證，也可能造成上百人都須到地政士事務所的情形。

### 地政司陳永志科長

當初設計其實亦考量地政士要不要用自然人憑證，本制度當事人聲明完後系統會提供一組序號，地政士使用憑證登入才能輸入序號，如輸入超過三次錯誤亦會鎖定，如地政士沒有使用自然人憑證，序號可能讓任何人都能查到。

### 中華民國地政士公會全國聯合會財稅研究委員會阮森圳主委

當事人願意交付序號即代表當事人願意將財產過戶，交易習慣與金流運作一定有重大改變，這部分對當事人、消費者或地政士不僅要宣傳，必定要再教育。對實務產生的衝擊及保障交易雙方的平衡都須重新再設計。最大的不同在於序號產生與交付地政士的時間點不會是大家想的簽約時間

點或是報稅時間點。

### 王靚琇司長

- 一、交付序號跟交付印鑑證明是類似的程序，僅是交付的東西改變，相關程序應無讓不動產交易安全更糟的情況，兩者會有不同影響？實務上賣方仍舊可以事先委託，不一定要先做線上聲明。
- 二、另外有關地政士損害賠償責任的部分？

### 地政司陳秀美科長

依地政士法第 26 條規定，地政士受託辦理各項業務，不得有不正當行為或違反業務上應盡之義務。地政士違反前項規定，致委託人或其他利害關係人受有損害時，應負賠償責任。又地政事務所之損害賠償責任，依土地法第 68 條規定已有明定。

### 地政司陳杰宗專門委員

不論是以自然人憑證辦理線上聲明或以印鑑證明辦理，均係替代當事人親自到場，民眾倘受有損害，地政士應負之損害賠償責任與現行規定並無不同。

### 地政司陳永志科長

依公證的角度來看，其公證責任範圍是聲明內容。而不動產登記，民法第 758 條規定應以書面為要式行為；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。故所謂真意，係指當事人以電子簽章代表其係當事人，而關鍵點是其聲明內容。又當事人委託地政士辦理不動產登記業務，其地政士亦應確認其聲明內容。

### 中華民國地政士公會全國聯合會學術委員會莊谷中主委

- 一、土地登記線上聲明內容是否真實，地政士確實難以避責，且地政士有善良管理人之責任及為維護交易安全，故其聲明內容應予驗證。但我們認為最重要的事，仍是當事人是否願意以線上聲明方式辦理。
- 二、另外，如果有多數義務人為辦理買賣，其所信賴的代理人倘為不同之代理人，實務上究應如何處理？技術上可否克服？我建議可委託專業代理人來辦理線上聲明？該專業代理人將序號提供給辦理案件的地政士。

### 地政司陳秀美科長

線上聲明基本上應共同委託給同一個地政士辦理。

### 王靚琇司長

本系統建置開發需要多少時間及經費？

### 地政司陳永志科長

目前規劃在簡易線上申辦案件系統處理，其技術上較沒有問題，時程不會太長，經費的部分應視標案情形決定。

### 臺北市政府代表

針對不動產登記案件已送地政事務所申辦後，當事人始撤回聲明者，希望系統可以提供即時鎖住功能。

### 高雄市政府代表

對於未來因應當事人親自到場多一個替代方案，可以減輕同仁親自核對身分的負擔，高雄市表示支持。為期提高市場接受度，建議可以先行試辦。

### 新北市政府代表

本案係提供一個替代措施，新北市敬表同意。至於地政士公會提到，多個義務人委託多個地政士的部分，實務上應在同一個地政士接受委託的前提下聲明驗證。

### 臺中市政府代表

有關地政士代表所提問題，當時於專案小組時大多已討論過。本案主要問題仍是它是個新的措施，是否會對於交易市場產生衝擊仍未知，建議先行試辦。

### 臺南市政府代表

臺南市支持內政部的規劃，對於地政士所提問題，如不同時機、履約保證等，建議以漸進式方式辦理。

### 桃園市政府代表

桃園市支持內政部的規劃，所規劃的流程與印鑑證明作法大致沒有不同，建議仍先行試辦後再來檢討。

### 彰化縣政府代表

彰化縣政府願意配合內政部政策。7月19日已與彰化縣地政士公會交換過本案意見。基本上沒有太多意見，但對於單方撤回部分，該公會代表

認為有疑慮，公會建議是否應於三方同意後，始得撤回。

### 戶政司宋邑擎研究員

補充說明，地政士提及身分證無法查證 1 事，現行已有簡便的方式是於本司全球資訊網國民身分證領補換資料查詢作業線上查詢當事人之最新國民身分證，如有需要亦可向各戶政事務所查證。

### 地政司秦錚錚科長

本案係為多元替代方案，倘地政士認為有不足或需要改進的地方，可以提出建設性及可行性意見再討論。

### 中華民國地政士公會全國聯合會學術發展委員會莊谷中主委

對於土地登記線上聲明替代當事人親自到場措施，本公會沒有理由反對。但在考量提供更多元當事人別與意思表示查驗方式時，仍應注意制度的完整性，建議必須思考周全，越細膩越好，不要造成漏洞，遭有心人士利用。由於本會會員於不同縣市有不同的交易型態，該制度儘可能放諸四海皆可適用，以利本會會員操作使用。

### 王靚琇司長

感謝地政士公會支持，本制度更需要地政士給予協助，提供可以解決修正的方法。請業務單位針對各階段操作步驟，多方考量可能遭遇問題與因應處理方式，並就申請人、代理人及登記機關等角色操作及責任作更清楚且細緻化之規劃，請全聯會後續協助釐清問題及提供改善方式意見，下次會議再邀集各直轄市、縣（市）政府等開會研商。有關協助地政士強化確認當事人身分之可行機制，請戶政司持續研議並提供全聯會知悉。請地政司地政資訊作業科妥予評估本新增替代措施所涉系統功能增修預估經費與時程。