

# 新北市政府 111 年度自行研究報告

## 第二類地籍謄本住址隱匿政策及 實務運作之探討

研究機關：新北市中和地政事務所

研究人員：李亞璇

研究期程：自 111 年 1 月 1 日至 111 年 10 月 31 日

備註：封面以 A4 紙張，採直式由左至右橫書方式繕打。

## 新北市政府 111 年度自行研究成果摘要表

|               |  |
|---------------|--|
| 計 畫 名 稱       | 第二類地籍謄本住址隱匿政策及實務運作之探討  |
| 期 程           | 自 111 年 1 月 1 日至 111 年 10 月 31 日   |
| 經 費           | 無  |
| 緣 起 與 目 的     | 探討民眾申辦住址隱匿之比率及情況，以及該項服務措施之影響，藉以了解住址隱匿政策及實務運作概況，提升為民服務效能。   |
| 方 法 與 過 程     | <p>1、檢視個人資料保護法、土地登記規則第 24 條之 1 以及核發土地登記及地價資料謄本注意事項第 3 點規定。</p> <p>2、檢視現行住址隱匿作業及申請數量。</p> <p>3、分析住址隱匿政策之影響。</p> |
| 研 究 發 現 及 建 議 | 綜觀本次研究法規及政策施行之沿革，登記機關為達土地行政之特定目的，依法定職務使用相關資料時，應衡酌是否符合「避免人格權受侵害（個人資料隱私保護）」及「促進個人資料合理利用（交易安全維護）」比例原則之要求。         |

|   |   |
|---|---|
|   | <p>另按本次研究統計結果發現，本所受理民眾申辦住址隱匿案件數量逐年成長，表示民眾對於個人資料隱私保護權益的重視，另於實務面舉凡民眾因受到業者侵擾所欲採取之預防作為、住址隱匿申辦流程之便利性、申請管道之多元性及政策推廣之能見度等，皆與住址隱匿政策執行情形有著密切關聯，爰綜整本所針對住址隱匿業務之相關積極作為及建議，包括「新增申請地籍異動即時通併同申請住址隱匿服務」、「持續宣導第二類謄本住址隱匿政策」及「主動提供住址隱匿多元服務管道」，藉由主動行動取代被動宣導，提供民眾更有感的服務。</p> |
| 備 | 註   |

## 目錄

|    |              |    |
|----|--------------|----|
| 壹、 | 研究動機及目的      | 6  |
| 貳、 | 研究方法         | 6  |
| 參、 | 法令沿革及政策施行    | 7  |
| 肆、 | 受理住址隱匿服務申辦情形 | 14 |
| 伍、 | 結論及建議        | 18 |
| 陸、 | 參考文獻         | 21 |

## 圖目錄

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| 圖 1-本所受理住址隱匿申請件數統計 .....            | 15 |
| 圖 2-104-110 年度受理住址隱匿申請管道總件數比率 ..... | 17 |
| 圖 3-各年度受理住址隱匿申請管道件數統計 .....         | 18 |

## 表目錄

|   |    |
|---|----|
| 表 1-舊制二類謄本分類說明表（98 年 7 月 6 日修訂） .....   | 10 |
| 表 2-舊制二類謄本分類說明表（103 年 2 月 27 日修訂） ..... | 11 |
| 表 3-新制三類謄本分類說明表 .....                   | 12 |
| 表 4-本所各年度受理住址隱匿申請管道件數統計表 .....          | 17 |

## 壹、 研究動機及目的

近年來隨著網路資訊發達，個人隱私資料的保護意識抬頭，為了兼顧不動產交易安全的公益性與個人資料隱私權，內政部於103年12月25日修訂土地登記規則第24條之1規定，自104年2月2日起，將謄本分為三類，其中任何人得申請之第二類謄本，改以去識別化方式，僅公開所有權人的姓氏、部分國民身分證統一編號資料，但仍保留完整住址資料，登記名義人可依需求自行決定是否申請部分住址隱匿。

為探討住址隱匿政策及實務運作之影響，藉由檢視相關法令規定及統計自104年實施住址隱匿政策以來，民眾申辦住址隱匿之相關數據，進一步研究分析住址隱匿政策及實務運作概況，提出相關建議作為，以提供民眾更有效的服務政策或措施。

## 貳、 研究方法

本研究之研究方法係以相關法令規定為基礎，探討法令與住址隱匿政策之沿革，認識住址隱匿政策之起源、目的及申請要件，再透過數據統計進行相關行為分析，作為住址隱匿政策及實務運作之探討。

- 一、 研究法規：「個人資料保護法」、「土地登記規則第 24 條之 1」  
以及「核發土地登記及地價資料謄本注意事項第 3 點」規定。
- 二、 資料統計期間：104 年 2 月 2 日起至 110 年 12 月 31 日止。
- 三、 研究調查對象及範圍：民眾透過臨櫃或線上等多元管道申辦  
住址隱匿服務之情形。

### 參、 法令沿革及政策施行

基於土地登記公示原則及維護不動產交易安全之目的，自民國 94 年起土地登記及地價資料謄本（以下簡稱謄本）分為二類提供民眾申請，其第二類謄本揭示登記名義人的完整姓名及住址，並得由任何人申請。因應近年個人資料隱私保護意識的抬頭，內政部就謄本核發作業及公務機關執行法定職務所為個人資料之蒐集、處理、利用方式，以個人資料保護法相關規定為前提依據，於 103 年修訂土地登記規則第 24 條之 1 規定，並於 104 年訂定發布核發土地登記及地價資料謄本注意事項，以下針對上述法令沿革及政策施行說明如下：

#### 一、 個人資料保護法

##### （一）立法目的

「為規範個人資料之蒐集、處理及利用，以避免人格權受傷害，並促進個人資料之合理利用。」為個人資料保護法第 1 條所規定，是有關公務機關所為個人資料之蒐集利用，均應符合個人資料保護法相關規定。

## (二) 公務機關對個人資料蒐集、處理及利用之規範

按「個人資料之蒐集、處理或利用，應尊重當事人之權益，依誠實及信用方法為之，不得逾越特定目的之必要範圍，並應與蒐集之目的具有正當合理之關聯。」、「公務機關對個人資料之蒐集或處理，除第六條第一項所規定資料外，應有特定目的，並符合下列情形之一者：一、執行法定職務必要範圍內。二、經當事人同意。三、對當事人權益無侵害。」分別為個人資料保護法第 5 條及第 15 條之規定，其中所謂執行法定職務必要範圍，係指公務機關執行職務需符合相關法律規定<sup>1</sup>，是公務機關蒐集、處理或利用個人資料應依法於執行法定職務之必要範圍內為之，且應與特定目的相符，以符合比例原則適當性及必

---

<sup>1</sup> 依個人資料保護法施行細則第 10 條規定：「本法第六條第一項但書第二款及第五款、第八條第二項第二款及第三款、第十條但書第二款、第十五條第一款、第十六條所稱法定職務，指於下列法規中所定公務機關之職務：一、法律、法律授權之命令。二、自治條例。三、法律或自治條例授權之自治規則。四、法律或中央法規授權之委辦規則。」

要性規範。

## 二、土地登記規則第 24 條之 1

### (一) 立法目的

基於土地登記係不動產物權之公示方法，目的係維護不動產交易安全，爰因應實務作業需求，針對土地登記及地價資料提供情形訂定本條法令，明定謄本資料之分類、內容及申請人資格等相關規定。

### (二) 法令及謄本分類沿革

#### 1. 舊制二類謄本

查內政部 93 年 11 月 18 日台內地字第 0930074840 號函就登記機關受理土地登記及地價資料核發事宜之規定，將土地登記及地價電子資料謄本分為二類，於 94 年 1 月 1 日起實施，而後內政部於 98 年 7 月 6 日修訂土地登記規則，新增第 24 條之 1 規定，明定土地登記及地價資料之分類、內容及申請人資格。

表 1-舊制二類謄本分類說明表（98 年 7 月 6 日修訂）

|      |  |                                 |
|------|--|---------------------------------|
| 法令依據 | 1. 93 年 11 月 18 日台內地字第 0930074840 號函（自 94 年 1 月 1 日起實施）<br>2. 98 年 7 月 6 日修訂土地登記規則，新增第 24 條之 1 規定（自 98 年 7 月 23 日實施） |                                 |
| 謄本分類 | 第一類  | 顯示登記名義人全部登記資料                   |
|      | 第二類  | 隱匿登記名義人之統一編號、出生日期及其他依法令規定需隱匿之資料 |
| 申請資格 | 第一類  | 應由登記名義人、代理人或其他依法令得申請者提出申請       |
|      | 第二類  | 任何人均得申請                         |

惟依上述規定，任何人均得申請含登記名義人完整住址資料之第二類謄本，恐有違反比例原則之虞，爰內政部於 103 年 2 月 27 日修訂同法條規定，除經登記名義人同意揭示完整住址資料外，第二類謄本僅揭示其姓名、部分統一編號及部分住址資料。

表 2- 舊制二類謄本分類說明表（103 年 2 月 27 日修訂）

|      |  |   |
|------|--|---|
| 法令依據 | 103 年 2 月 27 日修訂土地登記規則第 24 條之 1 規定(原定於 103 年 9 月 15 日實施) |   |
| 謄本分類 | 第一類  | 顯示登記名義人全部登記資料   |
|      | 第二類  | 隱匿登記名義人之出生日期、部分統一編號、部分住址及其他依法令規定需隱匿之資料。但經登記名義人同意 揭示完整住址資料者，不在此限 |
| 申請資格 | 第一類  | 登記名義人或其他依法令得申請者   |
|      | 第二類  | 任何人均得申請   |

## 2. 新制三類謄本

按 103 年 2 月 27 日土地登記規則第 24 條之 1 規定修正發布後，經不動產界人士及專家反映，第二類謄本若無公開完整住址，既成道路開發整併、畸零地合併使用或水權通行等使用問題，恐難解決，影響土地利用，並建議改採隱匿部分姓名及統一編號並揭示完整住址之方式處理，故內政部於原定實施日期前註銷此修正發布案<sup>2</sup>，後於同年 12 月 25 日再次修訂土

<sup>2</sup> 內政部 103 年 8 月 28 日台內地字第 10313001362 號函

地登記規則第 24 條之 1 規定，自 104 年 2 月 2 日起將謄本分為三類，其中第二類謄本改以去識別化(隱匿登記名義人部分姓名及部分統一編號資料)方式為之，以達到維護交易安全之目的，並兼顧土地開發利用之需要。

表 3-新制三類謄本分類說明表

|      |  |  |
|------|--|--|
| 法令依據 | 103 年 12 月 25 日修訂土地登記規則第 24 條之 1 規定<br>(自 104 年 2 月 2 日實施) |  |
| 謄本分類 | 第一類  | 顯示登記名義人全部登記資料  |
|      | 第二類  | 隱匿登記名義人之出生日期、部分姓名、部分統一編號、債務人及債務額比例、設定義務人及其他依法令規定需隱匿之資料。但限制登記、非自然人之姓名及統一編號，不在此限 |
|      | 第三類  | 隱匿登記名義人之統一編號、出生日期之資料   |
| 申請資格 | 第一類  | 登記名義人或其他依法令得申請者  |
|      | 第二類  | 任何人均得申請  |
|      | 第三類  | 登記名義人、具有法律上通知義務或權利義務得喪變更關係之利害關係人   |

依修正後規定，第二類謄本住址資料仍以完整揭露為原則，基於尊重當事人之權益，如揭示部分姓名、部分統一編號及部分住址資料，尚可符合不動產公示原則需要，故登記名義人得視需求請求隱匿第二類謄本之部分住址資料，以達保護個人資料隱私權之目的，但權利人之管理人，基於事涉公益與為管理權利人財產權益之考量，其相關資料有公示之必要；又非自然人者，無個人資料保護法之適用，爰不在此限。

為利新制謄本核發作業之順行，並符合個人資料保護法及土地登記規則第 24 條之 1 規定，內政部於 104 年 1 月 9 日訂定發布「核發土地登記及地價資料謄本注意事項」，該注意事項第 3 點明定民眾申辦住址隱匿服務之申請方式、資格及隱匿原則如下：「本法條第二項登記名義人請求隱匿部分住址資料，應檢附申請書及身分證明文件，向土地所在地之登記機關，或以自然人憑證於網路提出申請。前項所稱部分住址資料，指顯示至段(路、街、道)，或前六個中文字，其後資料均隱匿。」另基於簡政便民，民眾得向同一直轄市、縣(市)內跨登記機關提出申請，且如民眾

擁有分屬不同直轄市、縣（市）之土地權利，為避免民眾多次往返，得由其中一筆管轄之登記機關處理，以提升民眾申辦住址隱匿之便利性。

#### 肆、 受理住址隱匿服務申辦情形

##### 一、 本所受理住址隱匿申請件數概況及分析

104 年至 110 年度本所受理住址隱匿申請件數統計如圖 1，申請件數共計 1,634 件，其中以 110 年申請數為最多(計 422 件)，109 年次之，且該服務自 104 年推辦迄今，受理件數有逐年增加之趨勢，除顯示民眾對於個人隱私資料保護意識愈趨重視，實務上隨著不動產交易的發達，時常接獲民眾反映受到不動產經紀業者或廣告侵擾之情形，透過機關政策的宣導，使愈多民眾得知此一保障個人資料隱私之管道，且現行申辦住址隱匿十分便利，無需以不動產標的所在轄區或同一直轄市、縣（市）登機機關受理為限，是分析該些因素係成為住址隱匿申請件數逐年提升之原因。

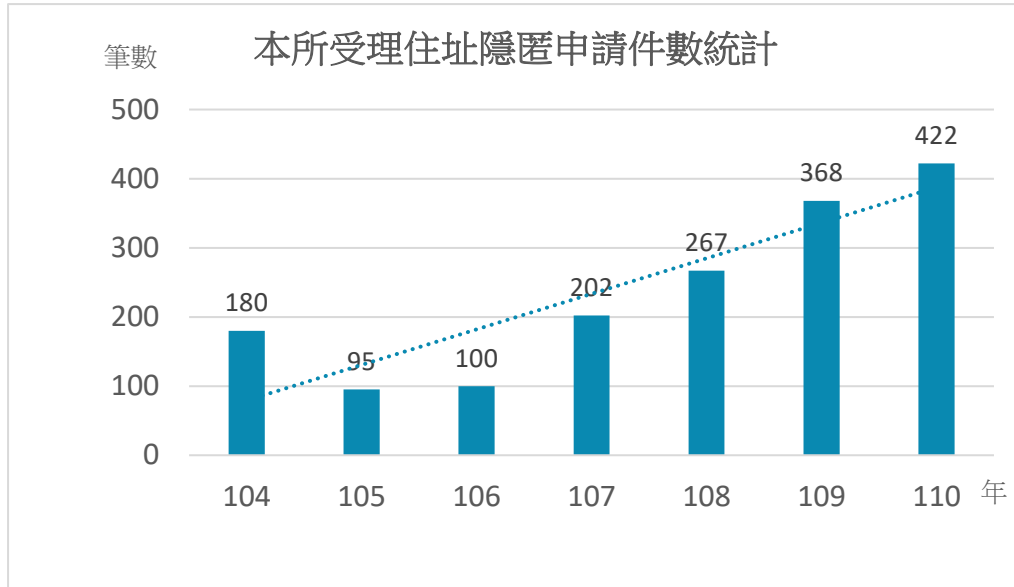


圖 1-本所受理住址隱匿申請件數統計

## 二、 受理住址隱匿申請管道統計概況及分析

進一步針對本所各年度受理住址隱匿申請管道統計結果及概況進行探討分析如下：

1. 經統計本所 104 年度至 110 年度受理民眾臨櫃申辦住址隱匿件數 1,232 件、線上申辦 219 件、跨域代收 169 件及隨案申辦 14 件，比率分別為 75%、14%、10%及 1%，顯示約有七成五的民眾選擇透過臨櫃申辦住址隱匿服務，探究其原因可能係臨櫃申辦本市轄區之住址隱匿服務皆為現場辦理完畢，相較於其他申請管道之辦理時間更為即時快速，且民眾至臨櫃辦理申請倘有相關疑問，櫃檯人員亦得

給予民眾必要協助，提供完善之便民服務。

2. 其次民眾以線上申辦住址隱匿之比率為第二高，顯見 E 化時代下的網路服務使用率越來越高，其中 109 年時申請件數有明顯成長趨勢，應係自當年度受到 COVID-19 疫情影響，致民眾多選擇透過網路線上服務申辦地政相關業務，以降低接觸感染風險。
3. 另探討本所隨案申辦住址隱匿件數較少原因係該服務政策推辦初期本所未有相關積極宣導作為，故本所近年配合內政部持續加強宣導民眾得透過多元管道申請住址隱匿服務，再統計 111 年 1 月 1 日至 111 年 9 月 30 日各申請管道相關數據<sup>3</sup>，民眾隨案申辦住址隱匿件數共計 41 件，成長比率大幅提升，其他申請管道（臨櫃申辦、線上申辦及跨域代收）亦有穩定成長趨勢，顯見本所政策宣導達一定效力及成果。

---

<sup>3</sup> 統計 111 年 1 月 1 日至 111 年 9 月 30 日止，本所多元申請管道受理住址隱匿情形，臨櫃申辦共計 315 件；線上申辦共計 69 件；跨域代收共計 40 件；隨案申辦共計 41 件。

表 4-本所各年度受理住址隱匿申請管道件數統計表

| 年別    | 申請管道 |      |      |      | 總件數 |
|-------|------|------|------|------|-----|
|       | 臨櫃申辦 | 線上申辦 | 跨域代收 | 隨案申辦 |     |
| 104 年 | 134  | 29   | 17   | 0    | 180 |
| 105 年 | 62   | 12   | 21   | 0    | 95  |
| 106 年 | 79   | 14   | 7    | 0    | 100 |
| 107 年 | 171  | 19   | 11   | 1    | 202 |
| 108 年 | 207  | 29   | 30   | 1    | 267 |
| 109 年 | 260  | 63   | 41   | 4    | 368 |
| 110 年 | 319  | 53   | 42   | 8    | 422 |

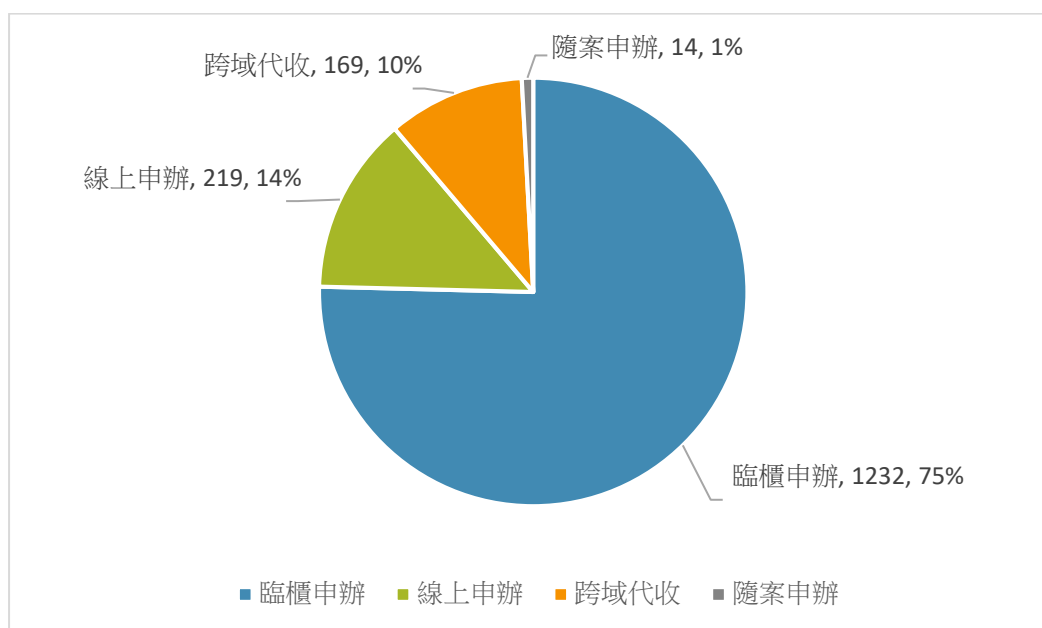


圖 2-104-110 年度受理住址隱匿申請管道總件數比率

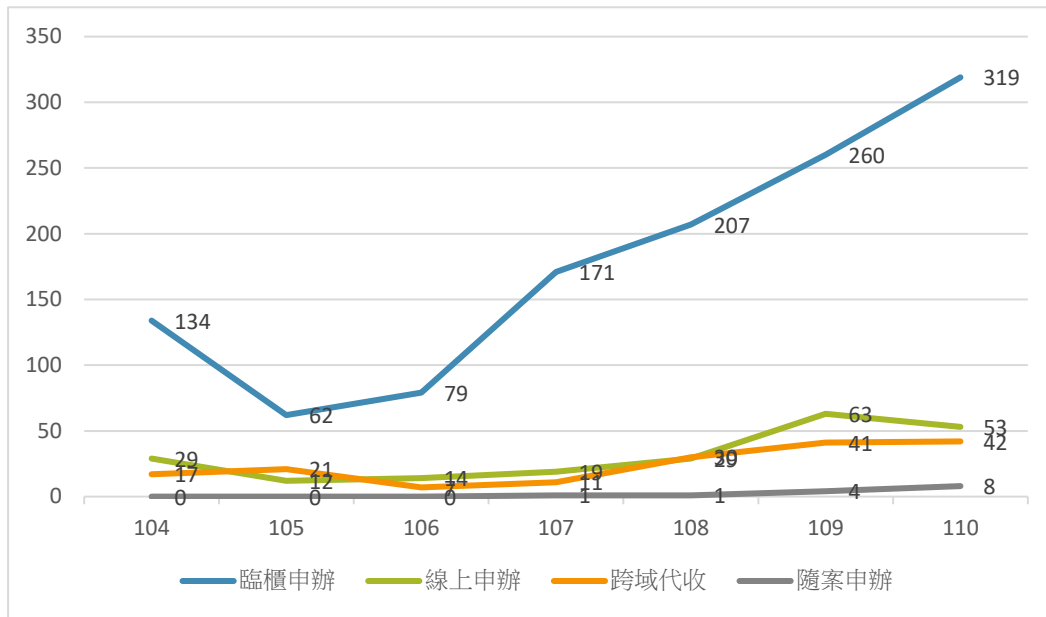


圖 3-各年度受理住址隱匿申請管道件數統計

## 伍、 結論及建議

綜觀本次研究法規及政策施行之沿革，為達維護交易安全之目的，不動產物權係以公示為原則，於現今交易熱絡且資訊發達的時代，任何人均得透過網路或向登記機關申請核發相關地籍資料，於此同時，基於維護當事人權益，政府機關對於個人資料隱私權益之保護亦成為當前重要政策及目標，故登記機關為達土地行政之特定目的，依法定職務使用相關資料時，應衡酌是否符合「避免人格權受侵害（個人資料隱私保護）」及「促進個人資料合理利用（交易安全維護）」比例原則之要求。

另按本次研究統計結果發現，本所受理民眾申辦住址隱匿案

件數量逐年成長，其中以臨櫃申辦件數為最多，線上申辦次之，表示民眾對於個人資料隱私保護權益的重視，另於實務面舉凡民眾因受到業者侵擾所欲採取之預防作為、住址隱匿申辦流程之便利性、申請管道之多元性及政策推廣之能見度等，皆與住址隱匿政策執行情形有著密切關聯，爰綜整住址隱匿業務之相關作為及建議如下：

#### 一、 申請地籍異動即時通併同申請住址隱匿服務

現行民眾至本所臨櫃申請住址隱匿及地籍異動即時通服務，依本所現有機制可由綜合收件櫃檯或簡易案件櫃檯受理申請，爰針對民眾申請地籍異動即時通服務（或住址隱匿）同時提出欲申請住址隱匿（或地籍異動即時通服務）需求時，透過內部傳遞方式將申請書表交給業務課承辦人員辦理後續申請事宜，減少民眾於櫃檯間來回奔波情形及等候時間，並就民眾所需提供更便利之服務。

#### 二、 持續宣導第二類謄本住址隱匿政策

持續宣導第二類謄本住址隱匿政策，以民眾需求為出發，彙整住址隱匿申請方式、管道及相關應備文件等資訊放置於網站，提供民眾易讀、易懂、易用服務資訊，民眾得視需求選

擇合適管道進行申辦，提升為民服務品質。

### 三、 主動提供住址隱匿多元服務管道

鑑於個人資料隱私及不動產產權保護皆為近年民眾十分關注之議題，為便利民眾申辦地政業務及提升對不動產權益保障的了解，除既有住址隱匿申請管道，建議新增住址隱匿到府到院到社區服務，並於辦理相關活動時，配合地籍異動即時通一併宣導產權及個資保障相關地政業務，主動提供住址隱匿及地籍異動即時通收件、宣導及諮詢等服務，大幅減少民眾到所辦理時間，另亦錄製住址隱匿相關主題 Podcast 頻道，透過輕鬆的對談及經驗的分享，建立一多元創新宣傳管道，藉由主動行動取代以往被動宣導的方式，提供民眾更有感的服務。

## 陸、 參考文獻

1. 胡滌文、喻月玲、黃廷鈞，《土地登記公視效力與個人資料保護之角力－以地籍謄本為例》，臺北市政府地政局暨所屬機關 107 年自行研究報告
2. 張喬婷，《從個人資料保護法探討地政機關地籍資料之取得與運用》，臺北市政府地政局暨所屬機關 102 年自行研究報告
3. 內政部 93 年 11 月 18 日台內地字第 0930074840 號函
4. 內政部 103 年 2 月 27 日台內地字第 1030099079 號令
5. 內政部 103 年 12 月 25 日台內地字第 1031303704 號令
6. 內政部 103 年 8 月 28 日台內地字第 10313001362 號函
7. 內政部 104 年 1 月 9 日台內地字第 1031304038 號令