

議題研析

一、題目：第二類土地謄本所涉個人資料保護議題研析

二、議題所涉法規

土地登記規則、個人資料保護法

三、背景說明

我國係採取不動產登記制度，土地及建築改良物之所有權與地上權、抵押權、典權等他項權利之取得、設定、移轉、喪失或變更，皆應辦理登記，並由地政機關登載於登記簿。相關登記申請書及附件依土地登記規則（下稱土登規則）第 24 條規定，僅限於原申請人、代理人、登記名義人及與原申請案有利害關係並提出證明文件者，得申請閱覽、抄寫、複印或攝影；而同規則第 24 條之 1 將土地登記資料（下稱謄本）分為三類，其中第二類謄本經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後，任何人均得申請¹，因第二類謄本遭不肖人士濫用取得土地所有權人個資並進行詐騙之情形時有所聞²，現行第二類謄本所揭露之資訊所欲保障之交易

¹ 土地登記規則第 24 條之 1 規定：「申請提供土地登記及地價資料，其資料分類及內容如下：一、第一類：顯示登記名義人全部登記資料。二、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。三、第三類：隱匿登記名義人之統一編號、出生日期之資料。（第 1 項）前項第二款資料，得依登記名義人之請求，隱匿部分住址資料。但為權利人之管理人及非自然人，不適用之。（第 2 項）登記名義人或其他依法令得申請者，得申請第一項第一款資料；任何人得申請第一項第二款資料；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得申請第一項第三款資料。（第 3 項）土地登記及地價資料之申請提供，委託代理人為之者，準用第三十七條第一項規定。（第 4 項）」。

² 林嘉東，利用第二類土地謄本取得個資/設局墓園地主買假塔位 詐 236 萬，自由時報，第 A07 版，113 年 7 月 8 日。

安全，與登記名義人之個人資料保護權益間究應如何衡酌，尚有疑義，爰擬就第二類謄本所涉個人資料保護問題進行研析。

四、探討研析

(一) 土登規則第 24 條之 1 之修法歷程及原由

查土登規則第 24 條之 1 係於 98 年³增訂，因考量土地登記目的在於維護不動產交易安全，為避免因姓名相同而無法確認權利人⁴，將土地登記資料分為二類，第二類資料經「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」後，任何人均得申請；該條施行後，即產生不動產仲介向地政機關申請第二類謄本，並依據謄本所載登記名義人個人資料拜訪、詢問出售不動產之意願，造成困擾與爭議⁵。

其後，考量任何人均得申請含登記名義人完整姓名、住址資料之第二類謄本，恐將逾越登記機關蒐集個人資料之特定目的及執行法定職務之必要範圍，且有違反比例原則之虞⁶，爰於 103 年再次修正，將土地登記資料分為三類，第二類謄本修正為「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」後，任何人均得申請⁷；此次修正雖部分隱匿登記名義人個人資料，惟實務上查閱人仍可

³ 本報告有關年分之使用，原則以民國紀年表述，惟涉及外國法制或立法例部分，改採西元紀年表述。

⁴ 98 年 7 月 6 日修正發布之土地登記規則第 24 條之 1 立法說明，網址：<https://db.lawbank.com.tw/FLAW/FLAWDOC01.aspx?lsid=FL003036&lno=24-1>，最後瀏覽日期：113 年 7 月 18 日。

⁵ 陳明燦，我國土地登記簿資料公示及其法律問題分析—兼論德國土地登記簿條例第 12 條與第 126 條，東吳法律學報，第 30 卷第 1 期，107 年 7 月，頁 12。

⁶ 103 年 12 月 25 日修正發布之土地登記規則第 24 條之 1 立法說明，網址：<https://db.lawbank.com.tw/FLAW/FLAWDOC01.aspx?lsid=FL003036&lno=24-1>，最後瀏覽日期：113 年 7 月 18 日。

⁷ 土地登記規則第 24 條之 1 規定：「申請提供土地登記及地價資料，其資料分類及內容如下：一、第一類：顯示登記名義人全部登記資料。二、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。三、第三類：隱匿登記名義人之統一編號、出生日期之資料。（第 1 項）前項第二款資料，得依登記名義人之請求，隱匿部分住址資料。但為權利人之管理人及非自然人，不適用之。（第 2 項）登記名義人或其他依法令得申請者，得申

能藉由「勾稽」方式，知悉更多登記名義人之個人資料⁸。

（二）德國規定得申請提供土地登記資料者，以具正當利益者為限

按依德國土地登記簿條例（Grundbuchordnung）第 12 條規定，任何能說明具有正當利益者，均有權查閱土地登記簿，而該「正當利益」包括法律上利益及事實上利益，且不限於經濟上利益，倘係為歷史研究等「公共利益」目的，亦得經登記機關依比例原則審查，利益衡量後，決定是否允許查閱，必要時尚得經由聽證程序確認，而申請人得查閱之範圍，則與其說明之正當利益、目的，併同以比例原則進行考量⁹。而我國針對第二類謄本之申請，由上開土登規則規定可知，並未要求申請人應證明其具有取得該資料之正當利益或目的¹⁰，亦無比例原則之衡量。爰可參考德國立法例研議檢討修法以保障個資保護權益。

（三）第二類謄本隱匿部分資料後提供任意第三人之規定是否符合憲法保障之比例原則及資訊隱私權，仍應細予審酌

司法院釋字第 603 號解釋，針對「隱私權」部分，除重申釋字第 585 號解釋意旨，敘明隱私權雖非憲法明文列舉之權利，惟基於人性尊嚴與個人主體性之維護及人格發展之完整，並為保障個人生活私密領域免於他人侵擾及個人資料之自主控制，隱私權乃為不可或缺之基本權利，而受憲法第 22 條所保障外，就「資訊隱私權」部分，更敘明該權利係保障人民決定是否揭露其個人資料、及在何種範圍內、於何時、以何種方式、向何人揭露之決定權，並保障人民對其個人資料

請第一項第一款資料；任何人得申請第一項第二款資料；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得申請第一項第三款資料。（第 3 項）土地登記及地價資料之申請提供，委託代理人為之者，準用第三十七條第一項規定。（第 4 項）。

⁸ 陳明燦，同註 5，頁 5-6。

⁹ 陳明燦，同註 5，頁 13-16。

¹⁰ 現行第二類謄本可透過「全國地政電子謄本系統」進行線上申請，雖有「申請用途」之選項，該下拉式選單包括「購屋、貸款使用」、「處理訴訟案件」、「自行參考」、「政府機關申請案或貸款案使用」及「其他」，僅須任擇其一即可申請。

之使用有知悉與控制權及資料記載錯誤之更正權，國家僅得於符合憲法第 23 條規定意旨範圍內，以法律明確規定對之予以適當之限制。爰倘為限制資訊隱私權，則應具有上開憲法規定之目的，且為達成該目的所必要，並以法律明確規定。

查現行土登規則第 24 條之 1 有關第二類謄本之規定，倘其目的係為保障交易安全，尚可認符合「維護社會秩序」之要求，惟現行規定允許任何人申請該資料，似難認採取之手段有助於目的之達成且為侵害最小之方式；又同條第 2 項雖規定，登記機關得依登記名義人之請求隱匿部分住址資料，查其立法理由係基於尊重當事人權益，及考量揭示部分姓名、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¹¹，惟因實務上申請隱匿部分住址之筆數極少¹²，似難以具體落實尊重當事人權益之效果。

（四）研析與建議

按法務部 103 年 9 月 15 日法律字第 10303510690 號函業敘明，各類不動產登記謄本申請事宜，係依據土登規則第 24 條之 1 所為，該規定屬個人資料保護法之特別規定，原則上應優先適用，爰宜在符合憲法及解釋意旨下，優先檢視土登規則之規定是否合乎比例原則及資訊隱私權。現行第二類謄本提供任意第三人時，雖有隱匿部分資料之規定，惟因網路科技迅速發展下，各項資料之比對與爬梳將更為容易，建議主管機關參考先進國家模式，研議將「正當利益」納入申請要件，並考量以「預設隱匿部分住址」取代現行之經登記名義人請求後始隱匿部分住址之方式，以積極落實對當事人權益之保障。

¹¹ 同註 6。

¹² 以新北市中和區為例，該區門牌數共計約 20 萬筆（新北市民政地理資訊系統，網址：<https://addr.ris.ntpc.gov.tw/tpcaddr/>，最後瀏覽日期：113 年 7 月 16 日），然自 104 年 2 月 2 日該服務推出後，民眾至該所申辦住址隱匿者共僅 1,759 件（新北市中和地政事務所住址隱匿與地籍異動即時通申請人空間分布分析報告，113 年 5 月，頁 1、11，網址：<https://www-ws.land.ntpc.gov.tw/001/Upload/403/refile/9020/7975/977adf4b-c01f-43d2-8ff7-54279d11b20f.pdf>，最後瀏覽日期：113 年 7 月 16 日）。

撰稿人：陳育靖