

土地登記「線上聲明」措施常見問答

類別	編號	問題	內政部回應
適用對象	1	當事人自行申請土地登記案件未委託專業代理人申辦者（如買方兼賣方代理人），可否採行本措施？	由開業地政士或律師代理申辦土地登記案件，為本措施適用要件之一，故當事人未委託專業代理人而自行申辦者，因無第三方處所協助核對當事人身分及驗證聲明，依目前規劃尚不可行。
	2	自然人憑證仍未全面普及，會否造成本措施推動阻礙？	109年本部將換發新的「數位身分識別證」（New eID），該證已結合自然人憑證功能，可大幅提升憑證持有率，對於本措施採行有極大助益。
責任歸屬	1	倘採行本措施，地政士除身分證外，無其他核對當事人身分工具，不若印鑑證明係由戶政機關核發，故地政士責任似乎更為沉重。為提高身分核對正確性，是否考量開放地政士連結內政部戶役政資訊系統查詢或設計其他輔助辨識人別之機制？	地政士執行地政相關業務，如對當事人身分識別有所疑慮，所需相關協助可提供本部（地政司）彙整後送戶政司研處。又本次說明會與會代表所提需求建議，將綜整移請該司回復中華民國地政士公會全國聯合會轉知各地政士公會。
	2	地政士如已盡核對身分責任，但後來發現當事人身分證是偽冒的，其責任歸屬如何認定？	地政士受託辦理案件，本應核對委託人身分，以維護交易安全。採行本措施，如使當事人受有損害，其賠償責任與現行法令所定賠償責任並無不同，以有不正當行為或違反業務上應盡之義務致委託人或其他利害關係人受有損害時，負賠償責任（地政士法第26條規定）。
	3	登錄表可否規劃紙本簽章欄，驗證聲明後可列印紙本請當事人簽章，以確認為當事人辦理之聲明。	配合 e 化流程，線上聲明登錄相關核章確認欄均應用自然人憑證以電子簽章方式為之，不以紙本為必要。經考量操作便捷性與流程適宜性，原則不另規劃紙本簽章欄；代理人認有必要，得依雙方約定於驗證聲明後列印紙本請當事人簽章確認，並自行留存。
執行面	1	本措施似有疊床架屋之嫌，是否即以本措施取代檢附印鑑證明？	本措施性質屬新增土地登記規則第41條得免當事人親自到場之多元管道，非為取代印鑑證明，故申請人仍得選擇使用印鑑證明。
	2	異地聲明或旅居國外人士，如何應用本措施？	(1)本措施為登記義務人線上登錄聲明，經第三方處所（專業人士）協助核對身分，結合網路聲明與紙本登記案件，產生已確認當事人身分及真意之效果，非指代理權之

類別	編號	問題	內政部回應
			<p>授與，故並非於不動產交易委託之始即需登錄。</p> <p>(2)分階段價金給付、簽約用印等實務流程，建議將本措施使用時機納入考量，以強化不動產交易安全。因涉及代理人與當事人委任契約內容，建議代理人可導引當事人選擇雙方面對面時登錄聲明，更可提升效率並管控風險。</p> <p>(3)當事人如旅居國外，建議以海外授權書授權在臺代理人辦理相關事宜（在臺代理人即可採用本措施），以保障代理人與當事人權益。</p>
	3	聲明期限僅3個月，對於複雜或多人案件不甚足夠，倘逾期需重新登錄聲明是否表示終止委任契約？反增加交易安全之不確定性，建議比照印鑑證明1年內有效，延長聲明期限。	聲明逾期與終止委任契約係屬二事，原規劃聲明期限係考量一般交易期程，確保聲明有效性而定，建議代理人可於適當時機再請當事人登錄聲明。倘經試辦後期限確有不足，續將檢討研議適當之期限。
	4	任由當事人線上撤回聲明會對交易安全產生糾紛，代理人如未同意驗證聲明撤回，反而造成登記案件辦理困擾，可否調整撤回聲明之處理方式？	線上聲明並非委任的表徵，其性質為土地登記規則第41條得免當事人親自到場之措施，類似不動產物權移轉的意思表示，因已導入第三方處所協助確認身分機制，爰該物權處分意思表示於代理人驗證聲明後，需由聲明人與代理人共同以書面（紙本）撤回聲明，不可線上撤回，俾降低可能衍生之糾紛。
	5	書面（紙本）撤回線上聲明文件是否需蓋用當事人印鑑章並檢附印鑑證明以確認真意？	採行土地登記線上聲明措施免當事人親自到場，即非檢附印鑑證明，故書面（紙本）撤回聲明文件，當事人無需蓋用印鑑章。
	6	因應登記案件可能跨所申請，如以書面（紙本）撤回聲明，應向哪一登記機關提出？	為免造成登記案件審查爭議，當事人（登記義務人）及代理人會同以書面撤回聲明，應向登記案件受理所為之。如收受撤回通知之機關非登記案件受理機關，經查明聯繫後會移由受理所處理。
	7	登錄資料過於詳細，反而降低民眾使用意願，規劃時請納入考量。	為兼顧聲明事項完整與操作便捷性，後續系統會儘量以合理及使用者便利操作原則進行設計。
	8	案件有多位當事人時，可否部分檢附印鑑證明、部分採行線上聲明措施？	免當事人親自到場之替代措施可交互運用，由民眾自行選擇，故可多方併行。

類別	編號	問題	內政部回應
	9	採行本措施之當事人於契約書簽名而非蓋章，登記機關可否接受？	依民法第3條第2項規定，如有用印章代簽名者，其蓋章與簽名生同等之效力。如採行本措施而非檢附印鑑證明，當事人登記案件相關申請書、契約書等書表無需要求蓋用印鑑章，故自得簽名或蓋章。
	10	配合全聯會雙地政士推動，本措施是否需載明2位代理人？	所謂雙地政士法令並無明確定義，惟一般認知似指義務人及權利人各自委託地政士會同辦理土地登記之申請，均屬行政程序中當事人委任之代理人。本措施既屬義務人不動產物權處分真意之表示，宜由義務人委託的代理人辦理義務人身分確認及聲明驗證事宜。
	11	當事人如更換代理人，並先後登錄2份聲明，其效力如何？	登記機關受理登記案件後，會就聲明所載代理人與登記申請案所載代理人是否相符進行審查，如發現代理人不同，即不符合本措施要件。
技術面	1	有無建立內控機制及防範科技犯罪之措施？	自然人憑證係應用電子簽章技術進行網路身分辨識，其安全性相對較高，惟任何措施均有一定程度的風險，無法百分之百安全，關於本措施使用及查詢相關記錄、資安維護等，於系統功能開發時均會納入考量。
	2	曾有當事人親自到場核對身分事後發現為身分偽冒之登記案件，科技進步迅速，本措施安全性如何確保？	目前尚無偽造自然人憑證案例，使用自然人憑證驗證身分，較目前臨櫃送件人工辨識情形風險低。
其他	1	地政士簽證亦為土地登記規則第41條得免當事人親自到場之替代措施，地政士法相關限制條件可否檢討放寬？	本部107年曾邀集中華民國地政士公會全國聯合會與各直轄市、縣（市）政府針對地政士法修正草案研商，惟就地政士簽證制度修正具體內容，尚未獲共識，本部將多方彙整意見後妥予研處，適時再召開會議研商。
	2	地政業務持續以便民為考量，壓縮地政士工作權利，政府有何種配套措施？	業務流程簡化與法規鬆綁，為政府推動便民服務重要原則，以順應潮流並使民眾有感。本部推動本措施時將維護不動產交易安全列為優先考量，爰規劃專業代理人核對當事人身分之機制，尤其權利義務關係複雜案件，更需倚賴地政士之專業，降低後續爭議。惟倘因便民服務實施影響其業務發展，自當協助輔導提升其職能。108年本部已委託研究團隊就精進地政士職能規劃相關方案，俾積極開拓業務、促成升級。

類別	編號	問題	內政部回應
	3	土地登記線上聲明措施與不動產移轉網實整合服務系統（財政部賦稅服務續階計畫）是否相同？	<p>不動產移轉網實整合服務系統由財政部財政資訊中心主辦推動，係於現行法規架構下，地方稅網路申報作業系統新增可匯出已查欠且具職名章之土地增值稅、契稅繳款書供申報人下載列印及繳納功能，減少往返機關時間；地政機關人員得藉由跨機關系統介接方式查明相關完稅資料，該服務僅稅務網路申報，土地登記仍需臨櫃申請，期以系統介接查詢使申請人得免附紙本完稅證明。而本措施屬土地登記規則第41條免當事人親自到場多元管道，兩者確有不同。</p>