

## 中華民國地政士公會全國聯合會 函

會址：台北市中山區建國北路一段156號9樓

電話：(02) 2507-2155

傳真：(02) 2507-3369

電子信箱：angela.echo@msa.hinet.net

網址：www.rocrea.org.tw

聯絡人：蘇麗環(分機15)

受文者：各直轄市、縣(市)地政士公會

發文日期：中華民國110年02月09日

發文字號：全地公(9)字第1109622號

速別：

密等及解密條件：

附件：如主旨

主旨：檢送內政部「服務型智慧政府2.0推動計畫－推動智慧不動產登記計畫（110年-114年）」重點摘錄1份，轉請查照。

說明：

- 一、依據內政部109年12月31日台內地字第1090267171號函送研商「土地登記規則部分條文修正草案」會議結論二辦理。
- 二、旨揭計畫屬國家發展委員會（以下簡稱國發會）「服務型智慧政府2.0推動計畫（110年-114年）」之子計畫，內政部將依政策推展及經費挹注情形滾動調整計畫內容，並偕同各直轄市、縣（市）政府積極執行，期使共同推動網路申辦不動產登記相關服務。
- 三、又國發會計畫之推動重點與內容，可逕至該會網站（<https://www.ndc.gov.tw>）\主要業務\數位發展規劃\數位政府發展\數位政府計畫\服務型智慧政府2.0推動計畫（110年-114年）下載參閱，內政部推動智慧不動產登記計畫載於第59至60頁及第76頁，併請參酌。

正本：各直轄市、縣市地政士公會

理事長 **李嘉贏**

服務型智慧政府2.0推動計畫  
—推動智慧不動產登記計畫  
(110年至114年)

(摘錄版110/1)

計畫主辦單位：內政部

## 壹、計畫緣起

按不動產登記涉及民眾財產權益，地政機關對於相關書表、證明文件等，均就登記之法律關係、內容審慎審查，並依法令規定辦理。以往不動產登記極高比重皆採臨櫃辦理，相關書表文件、證明文件甚至權利書狀，均係以紙本檢附提供。位處資訊化時代，數位浪潮既不可逆，政府施政更應考量網路化、智慧化，而非僅限紙本臨櫃單一申請管道。地政業務目前雖已提供多項網路查詢與申辦服務，惟不動產產權異動，動輒金額龐大，影響民眾財產權益甚鉅，在安全可靠、低風險的網路申辦機制完善建立前，不易有重大進展。依循行政院關於智慧政府的規劃及國家發展委員會「智慧政府推動策略計畫」、「智慧政府行動方案」所定目標方向，爰將地政數位櫃臺擴充為**不動產交易移轉登記平臺**，政府機關掌有的資料，透過介接匯入並與地籍資料等自動比對，簡化办理流程與時間。

因應數位時代新興科技浪潮，公共服務也應配合轉型，以簡化、精確、安全為依歸。搭配新式數位身分證(New eID)換(核)發，網路申辦延伸行動應用與普惠科技，已指日可待。區塊鏈具有去中心化、不可竄改、透明開放性、提升資料可信度等優點，除數位身分識別、電子簽章功能導引不動產全程網路申辦服務外，進一步結合區塊鏈技術，將抵押權塗銷、設定、不動產買賣登記等重要時點上鏈，達到免書證不可否認，並結合行動化智能合約，交易安全更臻確保。不動產登記完畢後，地政機關提供數位權狀，依民眾意願替代紙本權狀核發，並增強防偽技術，易於查驗且可免除遺失、竄改或遭竊風險，更能節省民眾費用支出，切合民眾需求。未來亦會就購屋詐騙糾紛及繼承人辦理繼承登記等強化申辦登記主動通知服務。

配合政府資訊流通，因地籍資料向來廣為各界所需，如何優質提供地籍資料亦攸關政府服務品質優劣。近來地籍資料為社服、勞保、農災、農糧、榮民及原住民等弱勢族群補助津貼及災難救助業務所應用，透過財產的分析，提供相關補助或救助的資格資料，為精準遞送政府服務建立基礎。此外，地籍資料更為民眾向政府申辦業務所亟需，以往也建立良好服務，惟如何主動彙辦為其他行政機關精準服務及民眾所需檢附資料，仍有持續精進的空間。

本計畫呼應擴大資料供給、加速資料應用目標，扣合倍增數位資料，達成跨機關資訊整合與e化申辦服務，簡化办理流程與時間，優化數位權狀查驗功能，堅實智慧生活科技以確保不動產交易安全。

## 貳、計畫目標

為達「建構貼心數位服務」目標，順應「服務型智慧政府推動計畫」相關可行目標，進一步串連業務資料創新政府流程，打造主動式資訊查證機制，結

合新興科技應用再造公共服務，戮力達到以民為本的施政願景，本計畫總目標為「智慧不動產登記」，各項目標分述如下：

#### (一)跨機關資訊整合，簡化書面查核

建構簡潔、直觀、易用的智慧地政網路申辦系統，串連整合地籍、戶政、稅捐資料，結合代理與線上繳費機制，達成多項土地登記案件網路申辦服務，透過受理登記機關自行介接查詢相關資料，案件免附紙本也無需臨櫃；另對外提供行政機關所需更安全、可信賴、方便流通且合乎規定之地籍資料等供介接或鏈結使用，並將擴大My Data資料至司法機關應用。

#### (二)數位身分證申辦，流程全面e化

以New eID為基礎延伸行動應用，使用行動載具搭配數位身分識別及電子簽章功能，申辦服務突破場域框架，隨時隨地不受限。

#### (三)區塊鏈免書證，保障交易安全

運用區塊鏈技術，使不動產交易申辦產權登記重要時點資料上鏈，免書證真意不可否認，結合行動化智能合約，交易安全確保更為鞏固。

#### (四)核發數位權狀，優化查驗功能

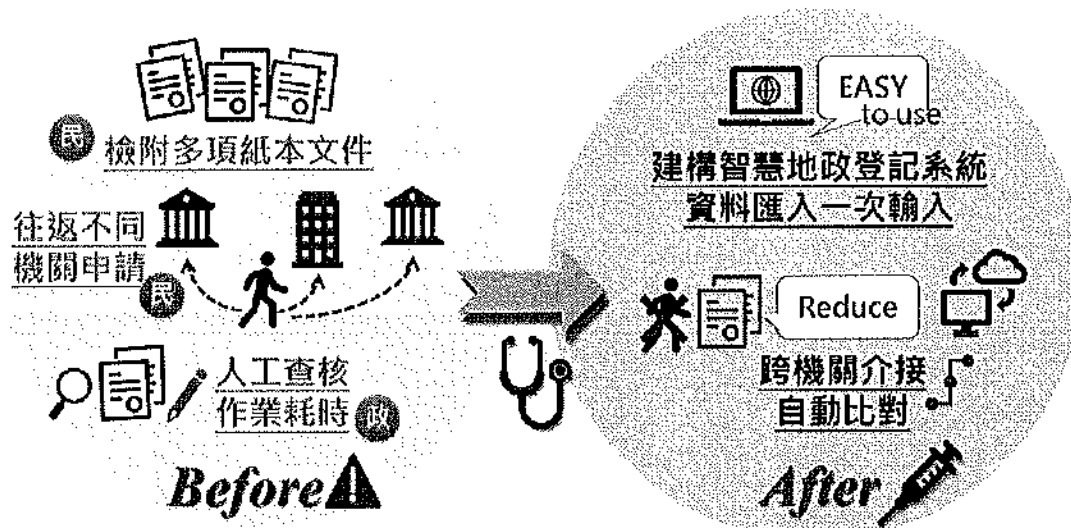
採行資料驅動創新流程規劃，不動產登記完畢可核發數位權狀，並得查驗其真實性，可有效防止資料被竄改，民眾無需擔憂紙本權狀保管問題。

### 參、實施策略與方法

本計畫著眼於簡政便民，精進網路申辦不動產登記，俾「建構貼心數位服務」，並加強地籍資料提供他機關精準應用，以「釋出民眾個人化資料」，相關實施策略與方法分述如下：

#### (一)串連機關資訊，自動比對少書面

不動產登記以往囿於相關附繳證件多為紙本，過度偏重臨櫃申請作業方式，故網路申辦項目、範疇及使用率均有限。近年來隨著不動產移轉土地增值稅、契稅網路申報普及，電子簽章技術與網路身分識別機制多元發展，民眾辦理不動產登記，當然也會有更多樣化的申辦管道需求。



## 串連機關資訊，自動比對少書面

### 服務情境說明：

#### 1. 民眾痛點—檢附多項紙本文件，需往返不同機關申請

現行除少數簡易登記項目提供網路申辦外，大部分不動產登記申請案件仍需臨櫃申請，又登記申請書、契約書、登記清冊、地方稅或國稅完稅證明、切結書、印鑑證明、權利書狀或其他相關證明等，多屬紙本，甚至有些文件需赴不同政府機關(如戶政、稅捐機關等)申請核發，仍有不便。

#### 2. 受理機關痛點—申請案件人工查核，缺少自動比對機制

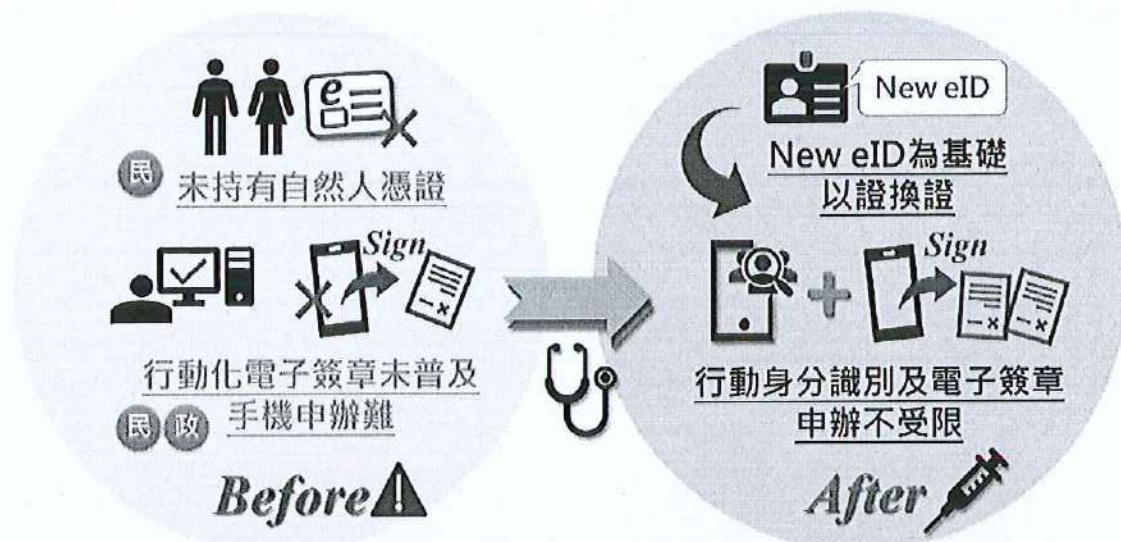
地政機關受理不動產登記申請案件，受限於紙本而非電子資料，尚難採取資訊系統輔助查核，仍需自行人工比對，作業耗時。多數買賣等移轉登記申請案件均由地政士代理申請，多由坊間代書系統輸入產製，檔存資料如得匯入比對，可提升審查效率；戶政、稅捐或其他經當事人授權的My Data資料亦然。

#### 3. 實施改善策略

政府提供一個簡潔、直觀、易用的智慧地政網路申辦系統，讓申請人或代理人可於該系統上簡易、順暢地輸入或匯入申辦資訊，產製相關文件，漸進擴大不動產登記網路申辦範疇。另強化政府機關間資訊流通，透過與不同領域流程檢討及整合，提供系統介接服務，串連地政、戶政、稅捐機關，甚至司法機關判決書等資料，結合代理與線上繳費機制設計，達成不動產登記一站式數位服務，簡化相關流程，減少受理地政機關人工核對時程與錯誤。此外，針對由專業代理人代理申請者，確認委託人身分亦可應用個人化資料作為輔助，經由民眾授權代理人查詢其戶政My Data，加速資料利用，也符合個人資料保護法相關規定。

## (二)數位身分識別，行動e化流程

因應新一代數位身分證(New eID)循序核(換)發，以New eID為基礎延伸行動應用，將申辦介面從桌上型電腦、筆記型電腦擴展至智慧型手機等行動裝置，搭配行動化電子簽章功能，讓網路申辦不動產登記服務更貼近生活、隨手可得，各項申辦流程不僅e化，且更簡易可行。



### 數位身分識別，行動e化流程

#### 服務情境說明：

#### 1. 民眾痛點—需持有自然人憑證，手機申辦難

自然人憑證核發數量雖較以往提升，但離人手一張尚有不小差距。民眾網路申辦不動產相關登記，需以自然人憑證辦理，如無自然人憑證只能採取紙本臨櫃申請。行動裝置如手機，民眾持有及普及程度相當高，但運用於不動產登記網路行動化申辦，仍有不小的突破空間。

#### 2. 受理機關痛點—行動化電子簽章機制尚未普及

現行數位身分識別機制，雖已有多種不同等級管道，但可與電子簽章完善結合者仍不普及。因不動產價值高，交易安全及財產權保障相當重要，地政機關受理登記案件涉及產權移轉者，均需謹慎審核，故有關當事人的處分真意，倘欲使用數位憑證來表明，電子簽章加持勢不可免，惟行動化電子簽章功能，目前尚未應用於網路申辦不動產登記服務。

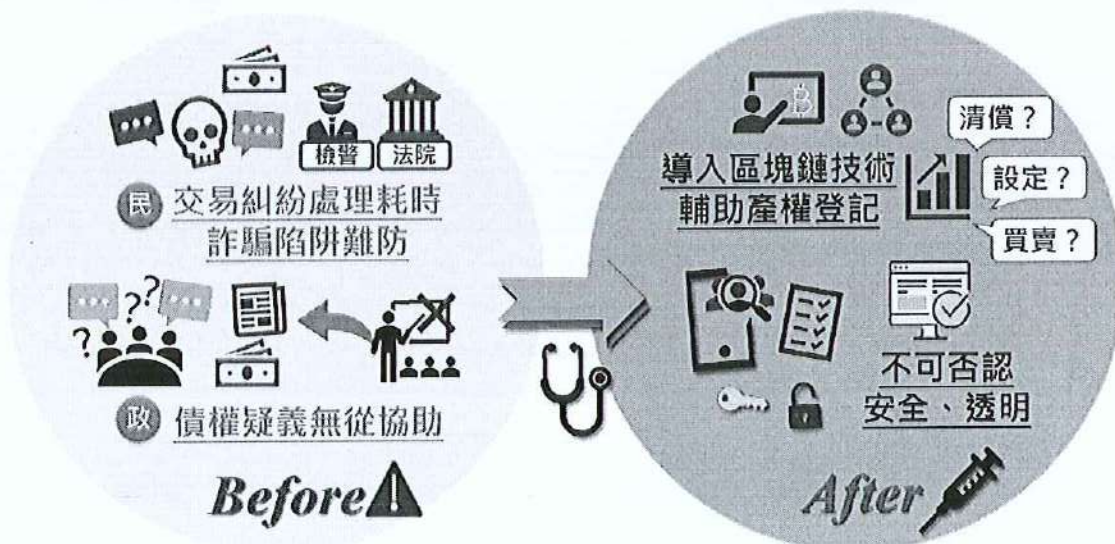
#### 3. 實施改善策略

研析使用者需求，積極運用行動數位身分識別及電子簽章機制，以New eID為基礎，配合國家發展委員會及本部資訊中心行動識別與簽章機制規劃方向，驅動智慧地政行動申辦服務，讓民眾不再受限於固定地點、硬體設備與服務時間，申辦管道選擇更為多元，達到完整、不可否認特性。行動

申辦亦屬於網路申辦機制的一環，殊途同歸，受理機關可簡便匯入相關申請資訊，以利後續收件、審查等流程處理，及辦理情形查詢與通知服務。

### (三) 區塊鏈登記，智慧應用更安全

不動產登記如得確實確認義務人處分真意，對確保不動產交易安全及降低後續可能的交易糾紛，均有助益。應用區塊鏈技術及系統，得就重要過程時點產生的資料，提供不可否認、無法竄改、永久存證之區塊，分散儲存、鏈結驗證，並以智能合約自動化作業流程，將作業程序往前推進，避免人為干預、確保資料相符，以降低驗證錯誤及成本，落實不動產登記有效性。著眼於上述優點，爰推動應用區塊鏈技術輔助辦理不動產登記，考量目標、效率及耗能問題，將採私有鏈形式，針對部分登記項目如抵押權塗銷(清償)、設定、不動產買賣登記等重要時點上鏈，達到不可否認、易於查核及免書證目標，結合行動化智能合約，智慧不動產登記及交易安全確保也更進一步。



### 區塊鏈登記，智慧應用更安全

服務情境說明：

#### 1. 民眾痛點—交易糾紛處理耗時，詐騙陷阱難防

辦理產權登記前有許多步驟涉及債權契約履行事項，稍有不慎易引發交易糾紛，甚至成為有心人士設置詐騙陷阱的空間，造成當事人權益受損、有苦說不出，如107年發生出賣人僅取得頭款，辦理不動產產權移轉登記後，買方未按時撥付尾款，產生購屋糾紛。如訴諸法院處理爭議，往往耗時耗力，短則數月、多則數年始有結果，有力證據蒐集亦為困難點之一。

#### 2. 受理機關痛點—辦理產權登記，債權疑義使不上力

地政事務所依權責辦理產權登記，係按相關規定審查應備文件，對於交易價款是否依約履行，尚無需審核，惟於當事人因債權相關事項有虛偽或糾

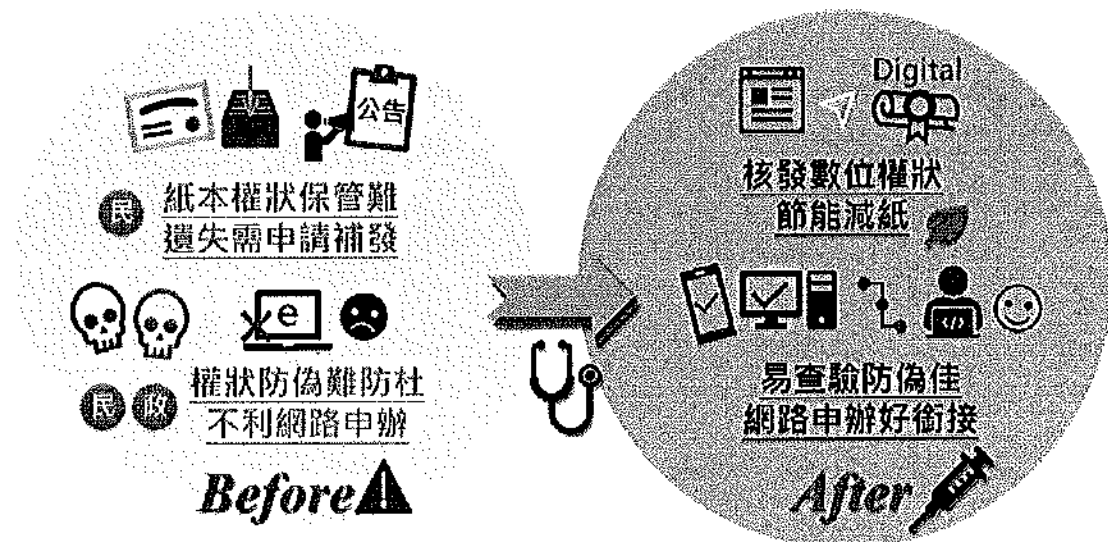
紛，如已辦竣移轉登記，恐影響登記結果的正確性。

### 3. 實施改善策略

針對部分重要登記項目，設置節點創新應用區塊鏈及智能合約，執行可信、不可否認的跨組織工作流程，降低可能的交易糾紛，提供迅速可靠、安全透明且具效率的不動產登記服務。區塊鏈技術應用，讓地政事務所案件審查更安心，新興科技引領政府數位服務創新轉型，落實「以民為本」的政策推動目標。

#### (四) 核發數位權狀，防偽冒易查驗

領取紙本權狀由來已久，民眾接受度高，如同「有土斯有財」觀念根深蒂固於一般人心中，不動產登記完畢後核發表彰所有權的紙本權狀亦難以取代。惟經濟發展科技日新月異，許多以往認為不可撼動的事，如今已有替代作法，核發可攜式數位證明文件技術亦非難事，透過引導觀念轉變及強化其防偽機制，讓民眾可接受數位權狀核發，難度不低但可積極努力。



#### 核發數位權狀，防偽冒易查驗

服務情境說明：

##### 1. 民眾痛點—紙本權狀遺失遭竊需補發

現行不動產登記完畢，地政機關核發的權利書狀均為紙本，雖可直觀、有效表彰產權歸屬，惟其保存問題令人費心，民眾擔憂權狀遺失或遭竊終日惶恐不安，倘確屬遺失亦需向地政機關申請補發，待公告期限屆滿無人異議，始可取得重新補發之權狀。

##### 2. 受理機關痛點—紙本權狀偽冒不易防杜，紙本核發網路申辦受限

權利書狀屬不動產登記申請應備文件之一，惟其亦為詐騙集團重點偽冒項目，權狀本身雖有許多防偽機制可供確認，但隨著科技日漸發展偽冒技術亦同步精進，審查人員謹慎查核仍有誤判風險存在。又僅核發紙本權狀，

對於全程網路申辦之推動，亦難有實質助益，確有檢討與改善空間。

### 3.實施改善策略

不動產登記完畢可核發數位權狀，該數位權狀具易於查驗、防偽功能佳之特性，且因無實體紙本存在，無需擔憂其保管問題，對於網路申辦不動產登記亦相輔相成。

## 肆、主要工作項目與辦理時程

### (一)主要工作項目

#### 1.推動不動產登記案件網路及行動申辦

##### (1)實施非全程網路申辦

現行不動產登記，相關原因證明文件(如契約書、判決書)、完稅證明、權利書狀或以檢附印鑑證明替代義務人親自到場等，多以紙本形式檢附。關於不動產移轉之土地增值稅、契稅等，本部已與財政部合作推動不動產移轉移轉一站式服務，待擴及全國試辦實施，未來可透過資料介接方式，逐步免附紙本完稅證明。考量多數不動產登記案件，應附文件電子化並非一蹴可幾，有賴資料核發機關或文件產生者提供介接相關資料庫查詢或製作電子文件，短期難以全面達成，爰先推動不動產登記非全程網路申辦服務，由專業代理人(地政士)協助於平臺輸入(或自代書系統匯入)相關登記申請資訊，免臨櫃申辦，搭配當事人免親自到場而以「線上聲明」表示真意並由具專業性的代理人協助確認之方式，其他無法電子化的附繳證件再紙本郵寄，減少臨櫃申請作業，為後續全程網路申辦奠定基礎。

##### (2)漸進推動全程網路申辦

檢討各項不動產登記應附文件紙本檢附之必要性，尤其是政府機關核發的文件，如土地增值稅、契稅繳款書及贈與稅繳清或免稅證明等，可透過介接方式自主管機關系統取得，免由民眾再行檢附，法院判決書亦可循相同模式處理。系統平臺僅需一次性輸入，而得自動帶出前次輸入資料，免除重複輸入相同資料之繁雜與不經濟。而介接取得資料可資勾稽者，亦提供系統自動比對功能，以輔助地政機關登記案件審查、減少人工比對時間，並優化查詢結果呈現。此外，配合新一代數位身分證(New eID)循序核(換)發，數位身分識別及電子簽章功能亦趨成熟，對於不動產登記全程網路申辦，亦屬推動的有效助力。惟因涉作業變革甚鉅，需邀集地方政府、相關機關及公會代表等研商，尋求共識與可行的簡化作法，以利相關系統開發、功能增修與實務執行順遂。

##### (3)提供不動產登記行動申辦服務

配合手機等行動裝置普及趨勢，宜配套發展不動產登記行動申辦服務，強化行動身分識別及電子簽章功能，以提供主動式導引服務，提升服務效能並創新使用體驗，俾完整提供優質行動化服務。依循國家發展委員會及本部資訊中心行動識別與簽章機制規劃方向，增修相關系統功能並納入及強化行動申辦機制，以符民眾所需。此外，一併導入智能客服(chatbot)與系統(專人)客服，針對使用者所提問題精準快速回覆，創造優質服務體驗。

## 2. 區塊鏈技術應用於重要登記項目

採用區塊鏈技術，就重要過程時點資料上鏈，以達不可否認、無法竄改、分散儲存的優點，搭配智能合約自動化作業流程，可確保資料相符，降低驗證錯誤及成本。本計畫規劃設置4個以上節點，預計為內政部資訊中心、地政司、直轄市政府地政局、金融機構或地政士公會，將區塊鏈技術運用於抵押權塗銷、設定及買賣登記，創新申辦流程，擷取新興科技優勢，運用智能合約自動執行，促成政府服務創新轉型，平臺保有的交易歷程亦可供政府機關查閱驗證。如試辦後累積足夠案例數據資料，平臺上的交易移轉大數據，可進行相關分析並加值運用，達到共享經濟資料驅動的效果。因係導入國外新興科技，需配合我國國情、登記體系差異、實務執行有效性及民眾接受度等妥予研議，試辦後亦需持續關注、掌握相關作業進度與辦理情形，檢討調整俾得順利推動，確保資料正確性。

## 3. 核發數位權狀

配合資料驅動流程規劃，不動產登記完畢可按民眾需求核發數位權狀，本計畫雖規劃建構智慧不動產登記網路申辦機制，民眾仍可臨櫃提出申請，針對不同申請方式，核發數位或紙本權狀，均可雙軌併行，依民眾意願決定核發方式。

### (二) 辦理時程—分年(期)執行策略

#### 1. 準備及建置階段(110年)

##### (1) 建構不動產交易移轉登記平臺

擴充地政數位櫃臺，建構不動產交易移轉登記平臺，提供簡潔、直觀、易用的網路申辦優質體驗，先行實施非全程網路申辦作業(即網路申請結合紙本送件)，讓申請人或代理人免臨櫃辦理，對於短期內登記原因證明文件、完稅證明、判決書等案附文件不易電子化給予緩衝，並使民眾易於接受使用免臨櫃之申辦方式，漸進達成網路申辦服務數位轉型目標。

## (2)前置作業與法規調適規劃

行政面相關前置作業，需審慎規劃並戮力準備，所涉法規修正、流程簡化可行性等相關調適作業，亦需邀集地方政府及相關機關(單位)與公會等，共同研議確立修正方向，賦予法源並具作業彈性。另需就全程網路及行動申辦服務預為規劃，以銜接後續涉及產權移轉等更為複雜的多人參與、多階段流程的作業模式。

## 2.推廣階段(111-112年)

### (1)逐步推動網路申辦不動產登記

依照不動產登記項目的難易與複雜程度，研訂上線優先順序，分年漸進達成非全程、全程網路申辦不動產登記分期目標，及促成登記項目積累實踐。另申辦平臺需著重資料匯入功能，避免重複輸入相同資料之繁累，以提升民眾使用意願。因應資料驅動自動化比對相關作業系統，提升申辦資訊正確性，減少地政機關人員人工比對時間與可能錯誤。除優化外部申辦系統(不動產交易移轉登記平臺)、促成網路申辦數位化，地政機關內部相關系統作業流程，也需配合調整以線上審查替代紙本列印，提供線上補正、駁回、電子文件歸檔等功能，俾符合全程線上處理目標與精髓，亟需審慎規劃執行方式，避免實務執行產生疑義；依內部流程再造經驗，將主動出擊邀集使用地籍資料之機關研商，滿足介接服務需求，方便各機關自由組合資料，讓政府資料更容易鏈結、提供更佳服務。

### (2)建置區塊鏈應用系統、輔助辦理金融機構抵押權塗銷登記

區塊鏈在我國屬於發展中之新興科技，其應用於不動產登記，除需建置系統、設置節點外，順暢之流程規劃、跨機關協調事宜亦同十分重要，亟需妥適研議，以使系統設計符合實務需求，安全、透明可信賴。該新系統如何與現行系統勾稽、資料分散儲存、驗證功能，也應多方蒐集意見、討論確定可行開發方向。選取重要不動產登記項目，實際以區塊鏈技術輔助辦理該等項目的不動產登記，初期先以金融機構抵押權塗銷開始，透過跨機關合作及運用區塊鏈技術之各項優勢，將重要時點資料上鏈，分散儲存、不可竄改，降低潛在錯誤發生風險，提升透明度。

### (3)推廣行動申辦機制

配合民眾使用習慣及行動裝置普及，推動發展行動申辦機制，緊密結合行動數位身分識別與電子簽章功能，使申辦介面更形多元。讓民眾不再受限固定地點與時間，於符合相關資訊安全規範的前提下，得以智慧型行動裝置使用創新的行動化服務，達成政府服務數位轉型的具體實踐。

### 3.成熟階段(113-114年)

#### (1)全程網路申辦不動產登記項目100%達成

歷經之前年度分期目標設定，按難易與複雜程度逐步、漸進推動全程網路申辦不動產登記，除部分登記項目，如登記原因證明文件核發機關未有集中化資料庫供查證文件內容真偽，致資料介接確有困難，倘有疑義地政機關需再行文確認反較耗時，又立遺囑人因已死亡，其真意除遺囑內容外難以探求者，宜予排除全程網路申辦登記項目，針對其他登記項目應持續進行相關推廣作業，達成100%登記項目均可全程網路申辦，免臨櫃辦理往返之舟車勞頓，又系統自動比對輔助案件審查功能亦趨成熟，內、外部效益得以彰顯。

#### (2)區塊鏈技術應用於金融機構抵押權設定、買賣登記

以初期金融機構抵押權塗銷登記輔助結合區塊鏈技術方式為基礎進行擴充，新增應用於抵押權設定登記，邀集移轉涉及參與者共同確立系統架構、作業流程、表單內容設計等實務執行相關細節，以確認多節點、複雜的不動產移轉登記案件，如買賣登記等，其應用區塊鏈技術輔助辦理之可行性，並進行實證試辦。

#### (3)核發數位權狀

因應網路申辦逐步推動，增修相關系統核發數位權狀，並得查驗其真實性，提升數位權狀防偽機制，節能減紙並降低遺失風險。惟順應民眾需求，仍可按其意願核發紙本權狀，雙軌併行，以賦予民眾選擇彈性。

### (三)分年工作項目及目標差異說明

年度 項目	110年	111年	112年	113年	114年
推廣網路申辦	1.非全程網路申辦不動產登記項目達70% 2.網路申辦相關系統功能增修 3.前置作業與法規調適	非全程網路申辦不動產登記項目達100%	全程網路申辦不動產登記項目達30%	全程網路申辦不動產登記項目達60%	全程網路申辦不動產登記項目達100%
行動申辦應用及核發數位權狀	行動申辦應用相關前置作業	行動申辦配套系統功能增修	1.推廣行動申辦機制 2.核發數位權狀相關系統功能增修	可選擇核發數位權狀	推廣核發數位權狀
區塊鏈技術應用	-	區塊鏈應用系統建置	推動區塊鏈技術應用於金融機構抵押權塗銷登記	區塊鏈技術應用於金融機構抵押權設定登記	區塊鏈技術應用於買賣登記試辦