

基隆市政府 函

111.5.4 基字收字第 642 號

200

基隆市仁愛區仁一路265巷8號

地址：202201基隆市中正區義一路1號

承辦人：吳品樺

電話：02-24201122 分機2422

電子信箱：peggy1657725@mail.klcg.gov.tw

受文者：基隆市地政士公會

發文日期：中華民國111年5月4日

發文字號：基府地權貳字第1110117254號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：內政部函、判決確定案例

主旨：函轉內政部釋示代理人或複代理人申請第1類及第3類土地登記及地價資料，應併案檢附其申請人、代理人之身分證明文件，以證明委任代理或複代理一案，請查照。

說明：

- 一、依據內政部111年5月3日台內地字第1110261578號函(詳附件)辦理。
- 二、按代理人或複代理人申請第1類及第3類土地登記及地價資料，應確實受申請人、代理人之委託，並於申請時依土地登記規則第24條之1規定檢附委託書或於申請書載明其委託關係；至就其委託關係之查對，基於簡政便民考量及因應網路申請作業需要，爰現行申請作業係規定由代理人(複代理人)以切結方式為之，而未另規定命其檢附申請人身分證明等文件；惟如有虛偽不實情形者，並應由其負相關法律責任，以資處理。
- 三、另查代理人或複代理人如未受申請人之委託而向登記機關申請第1類及第3類土地登記及地價資料者，將違反個人資料保護法、刑法等規定，現行已有經主管機關裁處及法院判決確定案例，請貴所於受理申請時加強宣導並提醒代理人注意，以免觸法；另如有申請人申訴個案，並得協助其



向相關主管機關或檢察機關提出。

四、副本抄送本市地政士公會，請轉知所屬會員知悉。

正本：基隆市地政事務所

副本：基隆市地政士公會(含附件)、本府地政處

市長林右昌

裝

訂

線

內政部 函

地址：100218臺北市中正區徐州路5號
聯絡人：張永穎
聯絡電話：(02)23565146
傳真：(02)23566315
電子信箱：moi1574@moi.gov.tw

受文者：基隆市政府

發文日期：中華民國111年5月3日
發文字號：台內地字第1110261578號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明三 (301000000A11-1026157800-1.pdf)

主旨：有關貴府建議代理人或複代理人申請第1類及第3類土地登記及地價資料，應併案檢附其申請人、代理人之身分證明文件，以證明委任代理或複代理1案，請查照。

說明：

- 一、復貴府110年12月13日府地籍字第1100204056號函。
- 二、按代理人或複代理人申請第1類及第3類土地登記及地價資料，應確實受申請人、代理人之委託，並於申請時依土地登記規則第24條之1規定檢附委託書或於申請書載明其委託關係；至就其委託關係之查對，基於簡政便民考量及因應網路申請作業需要，爰現行申請作業係規定由代理人（複代理人）以切結方式為之，而未另規定命其檢附申請人身分證明等文件；惟如有虛偽不實情形者，並應由其負相關法律責任，以資處理。
- 三、另查代理人或複代理人如未受申請人之委託而向登記機關申請第1類及第3類土地登記及地價資料者，將違反個人資料保護法、刑法等規定(如附件)，現行已有經主管機關裁

處及法院判決確定案例，請貴府轉知所屬於受理申請時加強宣導並提醒代理人注意，以免觸法；另如有申請人申訴個案，並得協助其向相關主管機關或檢察機關提出。

正本：宜蘭縣政府

副本：各直轄市政府、各縣市政府(宜蘭縣政府除外)(均含附件)



裝

訂



線

法院判決/處分	事件	法律規定	判決/處分理由
臺灣基隆地方法院 108 年度簡上字第 24 號民事判決	損害賠償事件	<p>個人資料保護法第 19 條第 1 項 非公務機關對個人資料之蒐集或處理，除第 6 條第 1 項所規定資料外，應有特定目的，並符合下列情形之一者：一、法律明文規定。</p> <p>民法第 195 條第 1 項 不法侵害他人身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額。</p>	<p>(一)債權人縱取得民事確定判決或其他執行名義，尚不得持民事確定判決或其他執行名義，申請取得不動產登記第一類登記謄本，<u>僅於強制執行之際，經執行法院依強制執行法第 19 條規定命其查報債務人之財產時，始得憑法院相關命查報或補正函文臨櫃申請取得不動產登記第一類謄本</u>，而無法以所有權人本人或代理人之身分以網路申領第一類登記謄本。</p> <p>(二)本案被上訴人未經上訴人同意，且無法律依據，偽以上訴人代理人之名義向地政機關申領取得上訴人所有之系爭土地登記第一類謄本，<u>已然違反個資法第 19 條規定，並已對上訴人之隱私權造成侵害</u>。</p> <p>(三)判決決定：上訴人本於民法侵權行為之法律關係，請求被上訴人給付新台幣捌仟元及利息，應予准許。</p>
臺灣高等法院 109 年度上訴字第 191 號刑事	偽造文書事件	刑法第 210 條 偽造、變造私文書，足以生損害於公眾或他人者，處五年以下有期徒刑。	(一)刑法第 210 之偽造私文書罪，乃以無製作權之人冒用他人名義而製作文書為要件；又刑事法上之偽造私文書罪，旨在保護文書之製作權人所製作之文書，在社會生活中之公共信用法益免受不法之侵害。因之，無

法院判決/ 處分	事件	法律規定	判決/處分理由
判決			<p>製作權人冒用有製作權人之名義，而製作之文書，若足生損害於公眾或該製作權人之權益者，即屬成立該罪名。行為人偽造授權之文字或同意書，不僅對外以代理人自居，更含有已由本人授權之意思，此與單純以代理人身分製作文書之狀況不同，該授權之文字或同意書藉由機器或電腦處理，足以對外表示其文書之內容，於行為人將偽造之準文書藉由機器或電腦處理時，已使用該偽造之準文書，而達於行使偽造準私文書之構成要件。</p> <p>(二)本案被告在全國地政電子謄本系統上點選「登記名義人代理人」之身分，並於載有：「本申請案，係受申請人之委託，如有虛偽不實，本代理人願負法律責任」之網路申請地政電子謄本代理切結書頁面下方按下同意鍵，該「同意」之電磁紀錄，乃對外表彰其業經告訴人本人授權申辦第一類土地登記謄本之意思，依照上開說明，自己符合行使偽造準私文書之要件。</p> <p>(三)判決法定：被告犯行使偽造準文書罪，處有期徒刑貳月，如易科罰金，以新臺幣壹仟元折算壹日。緩刑貳</p>

法院判決/ 處分	事件	法律規定	判決/處分理由
臺灣高等法院 108 年度上訴字第 2346 號刑事判決	違反個人資料保護法等	<p>刑法第 214 條</p> <p>明知為不實之事項，而使公務員登載於職務上所掌之公文書，足以生損害於公眾或他人者，處 3 年以下有期徒刑、拘役或 1 萬 5 千元以下罰金。</p>	<p>年。</p> <p>(一)按刑法第 214 條所謂使公務員登載不實事項於公文書罪，須一經他人之聲明或申報，公務員即有登載之義務，並依其所為之聲明或申報予以登載，而屬不實之事項者，始足構成，若其所為聲明或申報，公務員尚須為實質之審查，以判斷其真實與否，始得為一定之記載者，即非本罪所稱之使公務員登載不實。</p> <p>(二)被告明知未得告訴人同意或授權，逕以告訴人之代理人身分自居，向地政事務所申請建物登記第一類謄本，經不知情地政事務所承辦人員形式審查後，將此不實之申報事項，登載並鍵入其職務上所掌之地政公務機關所建置之電子謄本管理檔案系統之準公文書上，據以核發建物登記第一類謄本予被告，即應負使公務員登載不實之罪責。</p> <p>(三)判決決定：被告犯使公務員登載不實罪，處有期徒刑叁月，如易科罰金，以新臺幣壹仟元折算壹日。緩刑貳年。</p>
臺灣高等法	違反個	刑法第 214 條	(一)按刑法上所謂偽造有價證券或偽造私文書，係以無權

法院判決/處分	事件	法律規定	判決/處分理由
院 107 年 度上訴字第 941 號刑事 判決	人資料 保護法 等	明知為不實之事項，而使公務員登載於職務上所掌之公文書，足以生損害於公眾或他人者，處 3 年以下有期徒刑、拘役或 1 萬 5 千元以下罰金。 刑法第 210 條 偽造、變造私文書，足以生損害於公眾或他人者，處 5 年以下有期徒刑。	製作之人冒用他人名義而製作，為其構成要件之一。若基於本人之授權，或其他原因有權製作有價證券或偽造私文書者，固與無權製作之偽造行為不同，而不成立有價證券罪或偽造私文書罪。但若無代理權，竟假冒本人之代理人名義，而製作虛偽之有價證券或私文書者，因其所製作者為本人名義之有價證券或私文書，使該被偽冒之本人在形式上成為虛偽有價證券之發票人或虛偽私文書之製作人，對於該被偽冒本人之權益暨有價證券或私文書之公共信用造成危害，與直接冒用他人名義偽造有價證券或私文書無異，自仍應構成偽造有價證券罪或偽造私文書罪。
		刑法第 216 條 行使第 210 條至第 215 條之文書者，依偽造、變造文書或登載不實事項或使登載不實事項之規定處斷。	(二)被告偽以告訴人等 3 人代理人之名義，擅自製作形式上申請人為「○○○○」名義之私文書，向地政機關提出申請告訴人等 3 人之建物登記第一類謄本，應認確實有行使偽造私文書之犯行。被告明知無代理權限，竟主張其係受告訴人等 3 人委託之不實事由，向地政事務所申請上開建物登記第一類謄本，經不知情地政事務所承辦人員形式審查後，將此不實之申報事項，

法院判決/ 處分	事件	法律規定	判決/處分理由
臺灣高等法院110年度上訴字第3397號刑事判決	偽造文書案件	<p>刑法第210條 偽造、變造私文書，足以生損害於公眾或他人者，處5年以下有期徒刑。</p> <p>刑法第216條 行使第210條至第215條之文書者，依偽造、變造文書或登載不實事項或使登載不實事項之規定處斷。</p> <p>刑法第220條第2項</p>	<p>登載並鍵入其職務上所掌之公文書及地政公務機關所建置之電子謄本管理檔案系統之準公文書上，據以核發上開建物登記第一類謄本，即應負使公務員登載不實之罪責。本案犯刑法第216條、第210條行使偽造私文書罪及第214條之使公務員登載不實罪。</p> <p>(三)判決法定：被告犯行使偽造私文書罪，處有期徒刑參月，如易科罰金，以新台幣壹仟元折算壹日。</p>
			<p>(一)按刑法上所謂偽造有價證券或偽造私文書，係以無權製作之人冒用他人名義而製作，為其構成要件之一。若基於本人之授權，固與無權製作之偽造行為不同，而不成立偽造私文書罪。但若無代理權，竟假冒本人之代理人名義，而製作虛偽之私文書者，因其所製作之本人名義之私文書，使該被偽冒之本人在形式上成為虛偽私文書之製作人，對於該被偽冒本人之權益或私文書之公共信用造成危害，與直接冒用他人名義偽造有價證券或私文書無異，自亦應構成偽造有價證券罪或偽造私文書罪。又刑法處罰偽造文書罪之主旨，係為保護文書之公共信用而設，雖以足生損害於</p>

法院判決/ 處分	事件	法律規定	判決/處分理由
		<p>錄音、錄影或電磁紀錄，藉機器或電腦之處理所顯示之聲音、影像或符號，足以為表示其用意之證明者，亦同。</p>	<p>公眾或他人為要件之一，祇以有損害之虞為已足，有無實際受損害，在所不問。被告上開所為使受理機關誤認其為有權申請，即已生損害於告訴人權益及內政部電子謄本查詢系統管理之正確性。</p> <p>(二)本案共同被告蔡○前受僱於共同被告林○擔任代表人之○公司。林○欲對告訴人提起民事訴訟，明知未得告訴人同意或授權，竟為圖便利，而與蔡○共同基於行使偽造準私文書之犯意聯絡，提供告訴人之國民身分證字號，指示蔡○擅自利用以查詢被告名下之土地登記謄本。蔡○假冒告訴人代理人身分上網申請，於代理切結書網頁點選「同意」，並於申請頁面上輸入告訴人之身分證統一編號等資料，將此電磁紀錄傳送全國地政電子謄本系統以為行使，其等雖非直接使用告訴人本人名義，然依切結書及申請書之內容、附隨情況整體觀察，得以表彰係告訴人提出申請該電子謄本之意，使告訴人形式上成為該虛偽申請書之製作人，因而對該被偽冒之告訴人本人權益或私文書之公共信用造成危害，與直接冒用他人名義偽造私文書無</p>

法院判決/ 處分	事件	法律規定	判決/處分理由
臺灣新北地 方法院 109 年度審訴字 第 2472 號 刑事判決	偽造文 書案件	<p>刑法第 214 條 明知為不實之事項，而使公務員登載於職務上所掌之公文書，足以生損害於公眾或他人者，處 3 年以下有期徒刑、拘役或 1 萬 5 千元以下罰金。</p> <p>刑法第 210 條 偽造、變造私文書，足以生損害於公眾或他人者，處 5 年以下有</p>	<p>異，自屬行使偽造準私文書。本案係犯刑法第 216 條、第 210 條、第 220 條第 2 項之行使偽造準私文書罪。</p> <p>(三)判決決定：被告共同犯行使偽造準私文書罪。蔡○處有期徒刑 2 月，如易科罰金，以新臺幣 1 千元折算 1 日。緩刑 2 年，並應向公庫支付新臺幣 3 萬元；林○處有期徒刑 3 月，如易科罰金，以新臺幣 1 千元折算 1 日。</p>
			<p>(一)偽造私文書罪，係著重於保護公共信用之法益，即使該偽造私文書所載之作成名義人業已死亡，而社會一般人仍有誤認其為真正文書之危險，自難因係冒用已死亡者之名義而阻卻犯罪之成立。故以被繼承人名義製作文書，當屬無製作權而不法製作之偽造行為，若足以生損害於公眾或他人，即難辭偽造私文書罪責。另刑法上之偽造文書罪，以足以生損害於公眾或他人為必要，所謂足以生損害，係指他人有可受法律保護之利益，因此遭受損害或有遭受損害之虞而言，不以實際發生損害為必要。</p>

法院判決/ 處分	事件	法律規定	判決/處分理由
		<p>期徒刑。</p> <p>刑法第 216 條 行使第 210 條至第 215 條之文書者，依偽造、變造文書或登載不實事項或使登載不實事項之規定處斷。</p> <p>刑法第 220 條第 2 項 錄音、錄影或電磁紀錄，藉機器或電腦之處理所顯示之聲音、影像或符號，足以為表示其用意之證明者，亦同。</p>	<p>(二)本案申請書之申請人姓名欄分別記載為「甲」(七者)、「乙」,代理人姓名欄則均記載為被告,委任關係欄均勾選「本申請案,係受申請人之委託,如有虛偽不實,本代理人願負法律責任」項目,並由被告親自於代理人簽章欄及領件簽章欄簽名,申請書(4案)上亦均載明「1.本申請標的內容經本人確認無誤2.申請人應依個人資料保護法規定蒐集、處理及利用個人資料」。以申請書所載內容觀之,被告係以受「甲」、「乙」委託之代理人身分,分別向地政事務所申請土地及建物登記第一類謄本,並透過不知情之數承辦人將「申請人姓名欄」以電腦繕打方式分別代填「甲」「乙」於申請書上,則被告顯係以間接正犯之方式,利用不知情之公務人員偽造本件內容為「甲」「乙」本人確認本申請標的內容無誤,且委任被告提出本申請案等不實事項之私文書或電磁紀錄之準私文書,使被偽冒之「甲」「乙」本人在形式上成為虛偽私文書或準私文書之製作人,對於該被偽冒之「甲」繼承人及「乙」本人權益自己造成損害。是被告偽以「甲」、</p>

法院判決/處分	事件	法律規定	判決/處分理由
新北市政府 106年5月 3日新北府 經司字第 1060782221 號函	違反個人 資料保 護法	<p>個人資料保護法第20條 非公務機關對個人資料之利用，除第6條第1項所規定資料外，應於蒐集之特定目的必要範圍內為之……</p> <p>個人資料保護法第47條 非公務機關有下列情事之一者，由中央目的事業主管機關或直轄</p>	<p>「乙」代理人之名義，擅自製作形式上申請人為「甲」、「乙」名義之私文書或準私文書，進而向地政機關提出申請，應認有行使偽造私文書或行使偽造準私文書之犯行，係犯刑法第216條、第220條第2項、第210條之行使偽造準私文書罪及同法第214條之使公務員登載不實罪。另犯意各別，行為互殊，分論併罰。</p> <p>(三)判決決定：被告犯行使偽造準私文書罪，應執行有期徒刑陸月，如易科罰金，以新臺幣壹仟元折算壹日。</p>
			<p>(一)按非公務機關對於個人資料原則上須於蒐集之特定目的必要範圍內利用該等個人資料，內政部基於「基於土地行政」之特定目的為「維護交易安全」而蒐集自然人之個人資料，是以，即使為104年2月2日前合法蒐集之個人資料，其利用仍不得逾越此維護交易安全之必要範圍。</p> <p>(二)○公司標榜其軟體可有效辨識所有權人姓名以作為使用者開發業務或行銷之用途並藉此販售獲利，已超出維護交易安全之目的，違反個人資料保護法第20條</p>

法院判決/ 處分	事件	法律規定	判決/處分理由
		市、縣(市)政府處新臺幣5萬元以上50萬元以下罰鍰，並令限期改正，屆期未改正者，按次處罰之；三、違反第20條第1項規定。	所載「特定目的必要範圍」之利用。 (三)處罰：違反個人資料保護法第20條規定，依據同法第47條規定，處新台幣5萬元罰鍰。

秘書 張子綺	理事長 石岩維 理事長陳俊德
---------------	----------------------