

# 臺北市政府地政局及所屬機關 110 年度 員工自行研究報告

## 金融機構印鑑比對系統 現況分析及應用之探討

姓名：謝采璇

服務機關：臺北市政府地政局

臺北市政府地政局及所屬機關 110 年研究報告提要表

填表人：謝采璇

電話：02-27208889#7403

填表日期：110.11.10

研究項目	金融機構印鑑比對系統現況分析及應用之探討		
研究單位 及人員	地政局(土地登記科) 謝采璇	研究期間	109.05.01~110.10.31
報告內容摘要	建議事項	建議參採機關	
<p>臺北市政府地政局金融機構印鑑比對系統自 107 年 11 月 1 日起正式上線,本研究透過系統建置當時資料、使用現況、統計數據、座談會意見等方式收集資料,並加以分析歸納如下:</p> <p>一、地所受理抵押權設定時,使用本系統目視比對模組確認備查情形僅佔受理件數之 1 成,尚有第所審查人員仍習慣使用查閱紙本方式審核案件,且不熟悉金融機構印鑑比對系統之操作,導致使用率偏低。</p> <p>二、地政士反應因金融機構之委託書及印鑑卡未送受理所備查者,不予受理跨直轄市、縣(市)申辦土地登記案件,建議本局金融機構委託書暨印鑑卡等資料統一函送全國各地政事務所備查。</p>	<p>一、加強宣導地所承辦人員全面使用本系統代替傳統紙本查找方式,除提升案件審查品質及效率外,透過電腦即時存取查詢紀錄,如遇偽造案件發生時,亦能提出已盡該有之注意義務之證明,保護同仁。</p> <p>二、報請內政部建置金融機構委託書暨印鑑卡等資料統一函送全國各地政事務所備查機制,該部業函請金融監督管理委員會及中華民國銀行商業同業公會全國聯合會轉知所管金融機構(所屬會員公會),確實將金融機構委託書暨印鑑卡等資料函送可能受理業務之地政事務所備查在案,俾利提升跨直轄市、縣(市)收辦土地登記作業之成效暨智慧化政府之服務效能。</p>	<p>臺北市各地政事務所</p> <p>臺北市政府地政局</p>	

## 目錄

壹、緒論	1
一、研究動機	1
二、研究目的	3
三、研究範圍及方法	4
貳、系統建置歷程與使用現況	5
一、系統架構及建置歷程	5
二、本市各地政事務所 109 年使用情形統計	8
參、使用者意見回饋	14
一、已執行完成之方案	14
二、無法執行之方案	17
肆、政策未來發展與建議	18
一、加強宣導審查人員全面使用本系統	18
二、資源共享-公開本系統已備查金融機構清單	18
三、邁向智慧地政	18
伍、參考資料	20

## 壹、緒論

### 一、研究動機

不動產是民眾重要財產權，而且價值高昂，尤以臺北市不動產價值動輒數千萬甚或上億，鉅額利益進而成為不肖人士犯罪誘因，導致辦理不動產登記應附證明文件偽冒案層出不窮，其中又以買賣或抵押權設定的案件居多。

依臺北市土地及建物登記管理月報表數據顯示，民國109年本市各地政事務所受理人民申請登記案件數約為207,594件，其中他項權利登記（含設定、移轉、內容變更及塗銷登記）共105,398件，占申請案量之5成。他項權利登記中，又以抵押權設定案件為大宗，占5成5；抵押權塗銷案件次之，占4成。

依申請土地登記應附文件法令補充規定第28點規定：「金融機構之委託書及印鑑證明經地政機關審查無誤後存查。申請抵押權設定、移轉、內容變更或塗銷登記及土地權利信託登記時，地政機關得依其存查文件處理。金融機構授權分支機構申辦地上權設定、移轉、內容變更或塗銷登記，應比照土地登記規則第38條規定以特別授權方式辦理。其印鑑證明經總機構行文援用前項備查之法人印鑑（圖記），或行文並檢附新印鑑卡備查，經地政機關審驗後存查者，嗣後申請地上權設定、移轉、內容變更或塗銷登記時，地政機關得依其存查文件處理。」，前開所稱

金融機構包括銀行、信用合作社、票券金融公司、農會、漁會及其他經主管機關核定之機構。因金融機構辦理貸款為其經常性之業務，並授權分行核定，故申請書及契約書由分行用印，地政事務所受理抵押權設定、移轉、內容變更或塗銷登記時，應審查總行之法人登記證明文件及代表人資格證明有無備查、該分行有無經總行授權，另抵押權移轉、內容變更及塗銷登記案件需再核對印鑑章是否相符。

為提高審查人員辨識印鑑章印文之準確度、有效管理印鑑資料，爰規劃導入金融機構印鑑卡管理及核對電腦化作業，以電子化進行金融機構數位印鑑回溯建檔，減少紙本檔案使用並增進保存品質，另輔以系統自動比對功能，彌補人工作業之不足，且加速作業流程，不但降低檢附偽變造印鑑證明的犯罪發生率，亦提高地政士及民眾申辦土地登記案件之便利性。本研究透過審查人員使用率分析，評估本系統之執行成效及使用率，並研議改善本措施之可行性方案，分析各種調整方案之優點及可能遭遇之問題所在，讓金融機構印鑑比對系統變得更加完善。

## 二、研究目的

- (一) 金融機構印鑑比對系統上線後，透過審查人員使用率，分析系統建置成效。
- (二) 了解使用端需求，配合增修系統功能，促進使用率提升，達成系統建置目標。

### 三、研究範圍及方法

「金融機構印鑑比對系統」自 107 年 11 月 1 日正式上線，利用系統報表，針對本市各地政事務所審查人員 109 年受理抵押權設定、塗銷及權利內容變更登記案件時，採用本系統查詢及核印案件數量進行統計分析，輔以比較分析與 108 年使用情形之變化。

## 貳、系統建置歷程與使用現況

### 一、系統架構及建置歷程

#### (一) 系統及功能架構

地政局端建置金融機構印鑑集中管理系統及資訊安全機制，並於本市各地政事務所建置系統及比對輸入臺供印鑑卡等文件建檔、使用者控管、查詢、核對及報表列印（系統網路架構圖及功能架構圖如圖 2-1、2-2）。

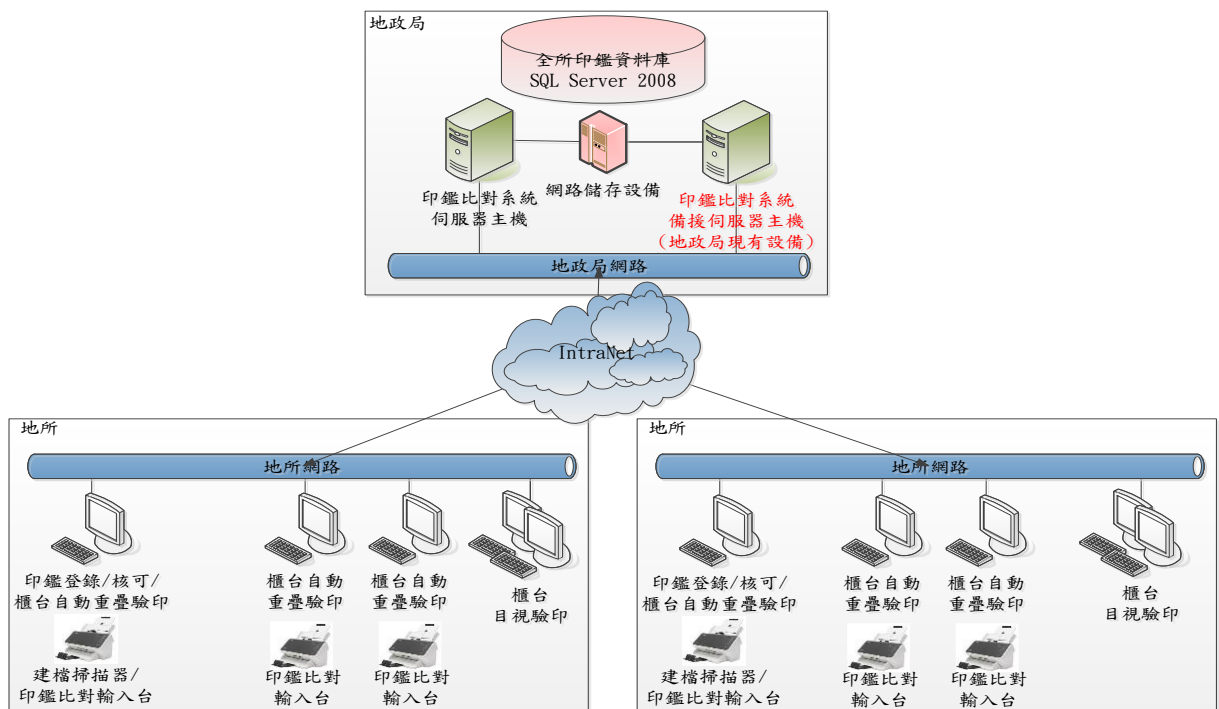


圖 2-1 系統網路架構圖

資料來源：臺北市府地政局



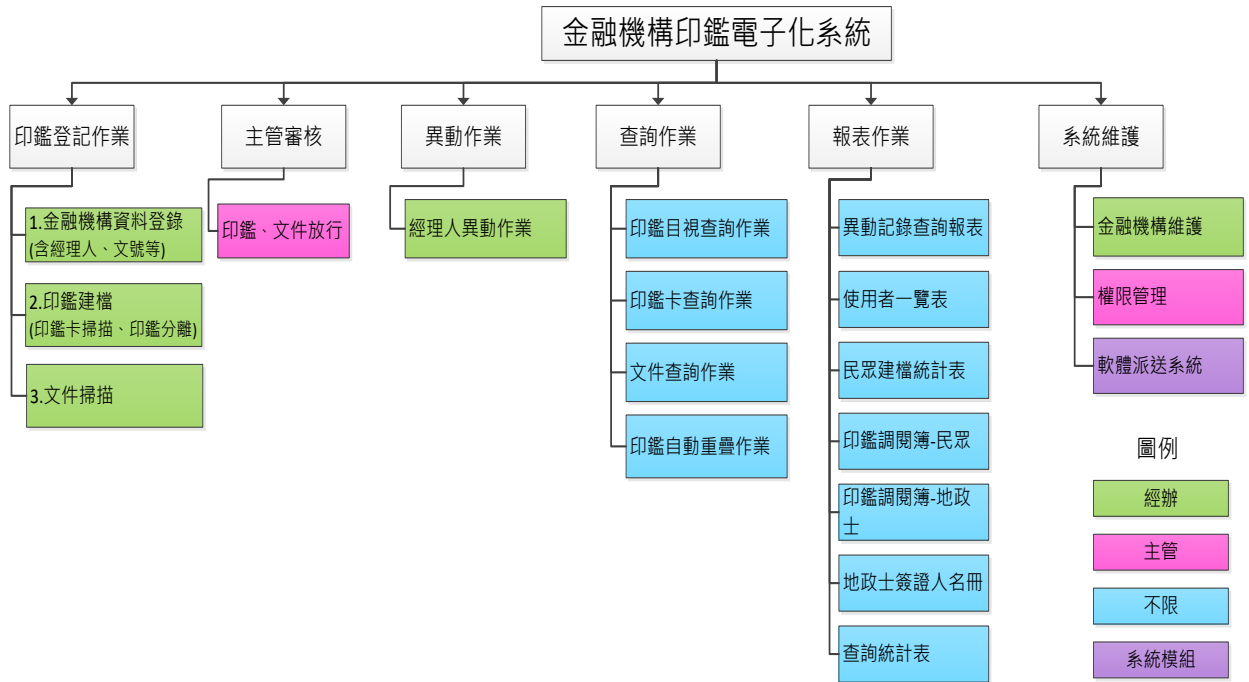


圖 2-2 功能架構圖 資料來源：臺北市政府地政局

## (二) 金融機構印鑑比對系統建置及歷程

### 1、計畫研擬階段

本局資訊室及地政事務所同仁至桃園市政府地政局參訪取經該局 104 年「金融機構印鑑電子化建置計畫案」，實地考察後，考量建置「金融機構印鑑比對系統」資訊面、勞務面及系統功能擴充面之挑戰，請本市各地政事務所對實際使用上之需求提供修正意見，並向廠商多次需求訪談後，確定本系統初步功能及樣貌。

### 2、回溯建檔階段

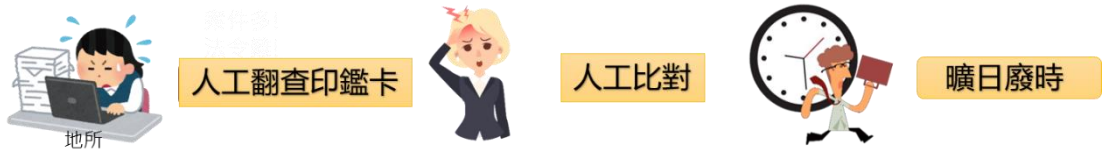
因紙本印鑑卡保存不易，有毀損、遺失風險，本局優先

以電子化進行金融機構印鑑卡回溯建檔，減少紙本檔案使用，增進檔案保存品質，電子化整理印鑑卡及公文資料，節省審查人員查詢時間，本階段整合本市各地政事務所檔存紙本印鑑卡並共同建置，共完成了約 6.6 萬張印鑑卡等資料建檔。

### 3、 實施階段

自 107 年 11 月 1 日起金融機構印鑑比對系統全面上線，各地政事務所以電子化方式辦理金融機構抵押權塗銷登記業務，改善原以人工方式翻查及核對金融機構備查之印鑑卡方式，輔以自動比對功能，提高承辦人員辨識印鑑章印文之準確度，以保障民眾權益（如圖 2-3）。

#### 實施前



#### 實施後



圖 2-3 金融機構印鑑系統實施前後比較

資料來源：臺北市政府地政局

## 二、本市各地政事務所 109 年使用情形統計

依申請土地登記應附文件法令補充規定第 28 點規定，金融機構之委託書及印鑑證明，經地政事務所審查無誤後存查後，申請抵押權相關登記時地政事務所得依備查文件審理。因此，地所受理抵押權設定及權利內容變更登記（不涉及權益受損）案件時，應查對該金融機構是否已完成委託書備查；受理抵押權塗銷登記案件及權利內容變更登記（涉及權益受損或無法判斷權益是否受損）案件時，應查對該金融機構是否已完成委託書及印鑑卡備查，並核對所蓋印章是否與印鑑卡相符。

地政事務所受理上開案件時，利用本系統目視比對模組可查詢金融機構身分資格，利用印鑑自動重疊比對模組可核對印鑑是否與備查相符。

109 年本市各地政事務所使用金融印鑑系統查詢案件共 24,814 件，以下分別按登記原因、核印情形及建檔備查數進行分析：

### （一）按登記原因分析

抵押權設定登記僅「設定」1 種登記原因，抵押權塗銷登記包含「清償」、「部分清償」、「拋棄」及「部分拋棄」等 4 種登記原因，抵押權內容變更登記，則包含「權利價值變更」、「存續期間變更」、「清償日期變更」、「利息變更」、「義務人變更」、「債務人及債務額比例變更」、「權利範圍變更」、「擔保物減少」、「擔保物增加」、「擔保債權期日變更」、「流

抵約定變更」、「其他擔保範圍約定變更」、「擔保債權種類及範圍變更」、「限定擔保債權金額變更」、「權利內容等變更」等多種登記原因，109年本市各地政事務所使用金融印鑑系統查詢案件數中，以抵押權塗銷案件數為最多，共 21,285 件（如表 2-1），達 8 成 5 以上之比例，表示地政事務所受理金融機構抵押權塗銷登記時，經常使用本系統輔助審核。

表 2-1 109 年使用金融印鑑系統查詢案件統計表

109年使用金融印鑑系統查詢案件統計表(依登記原因統計)								單位：件
登記原因	所別							使用率
	大安	松山	士林	古亭	建成	中山	總計	
設定	11	611	63	42	480	1,953	3,160	12.7%
塗銷	3,146	3,568	2,984	2,830	2,830	5,927	21,285	85.8%
權利內容變更	5	20	6	0	0	44	75	0.3%
信託相關登記	3	38	10	0	6	64	121	0.5%
備查查詢	0	0	0	21	0	1	22	0.1%
其他	0	7	69	0	14	61	151	0.6%
總計	3,165	4,244	3,132	2,893	3,330	8,050	24,814	

受理抵押權設定時，各地政事務所皆使用過本系統確認備查情形，惟僅佔受理件數之 1 成；少數地所 109 年受理抵押權內容變更登記時未曾使用本系統確認備查情形。為了進一步了解各地政事務所同仁對於本系統使用情形及遭遇之問題，本局透過問卷調查並歸納出通常地所同仁未使用本系統確認備查情形之原因為：

1. 習慣使用紙本翻找。

2. 系統操作流程繁瑣。
3. 承辦人員尚不熟悉系統操作。
4. 系統異常或功能有待增修。

從統計表中亦可發現，除抵押權相關登記外，地政事務所受理信託相關登記及其他登記（如代位申請、權利變換、贈與等），皆曾運用本系統達成查詢，此外，受理民眾電詢備查情形時亦得查詢本系統，推測係因臺北市政府地政局所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點第 3 點明定，大部分登記案件於本市皆可跨所申請；另內政部 109 年 5 月 22 日台內地字第 10902624265 號公告，抵押權人為金融機構之抵押權塗銷、內容變更及讓與登記，自 109 年 7 月 1 日起試辦受理跨直轄市、縣市登記，然實務上各金融機構未必向全國地政事務所備查之故。

## (二) 清償案件核印情形分析

受理抵押權塗銷登記之登記原因以「清償」為大宗，因此另針對清償案件數分析，統計該年度各地所使用本系統查詢、核印之案件數及年度總清償案件數，計算出使用率（如表 2-2、表 2-3），回顧 108 年系統上線初期，與 109 年受理情形之比較。

表 2-2 109 年金融機構印鑑比對系統使用情形統計表

109年金融機構印鑑比對系統使用情形統計表				
地政事務所	數量	建檔	查詢	核印
大安	使用案件數	225	3,166	2,930
	清償案件數		6,768	6,768
	使用率		46.78%	43.29%
松山	使用案件數	89	4,282	3,376
	清償案件數		5,439	5,162
	使用率		78.73%	65.40%
中山	使用案件數	343	8,050	5,643
	清償案件數		11,642	11,642
	使用率		69.15%	48.47%
古亭	使用案件數	176	2,902	2,274
	清償案件數		5,292	5,292
	使用率		54.84%	42.97%
建成	使用案件數	176	3,327	2,571
	清償案件數		5,177	5,177
	使用率		64.27%	49.66%
士林	使用案件數	308	3,512	2,938
	清償案件數		6,978	6,977
	使用率		50.33%	42.11%
合計	使用案件數	1,317	25,239	19,732
	清償案件數		41,296	41,018
	使用率		61.12%	48.11%

表 2-3 108 年金融機構印鑑比對系統使用情形統計表

108年金融機構印鑑比對系統使用情形統計表				
地政事務所	數量	建檔	查詢	核印
大安	使用案件數	51	1,754	1,426
	清償案件數		5,170	5,170
	使用率		33.93%	27.58%
松山	使用案件數	157	1,429	731
	清償案件數		4,553	4,553
	使用率		31.39%	16.06%
中山	使用案件數	105	3,692	2,617
	清償案件數		10,976	10,976
	使用率		33.64%	23.84%
古亭	使用案件數	88	1,272	1,072
	清償案件數		4,068	4,068
	使用率		31.27%	26.35%
建成	使用案件數	244	2,890	2,212
	清償案件數		5,811	5,811
	使用率		49.73%	38.07%
士林	使用案件數	274	1,680	1,503
	清償案件數		6,546	6,546
	使用率		25.66%	22.96%
合計	使用案件數	919	12,717	9,561
	清償案件數		37,124	37,124
	使用率		34.26%	25.75%

表 2-2 顯示，109 年民眾申請抵押權相關案件數約 4 萬件，約 6 成案件使用本系統查詢金融機構印鑑、近 5 成案件使用本系統核印金融機構印鑑；雖與 108 年系統上線初期相比，使用率已大幅提升，惟仍有成長空間。

透過問卷調查歸納出地所同仁未使用本系統核對印鑑之原因有：

1. 習慣使用紙本日視比對。

2. 承辦人員尚不熟悉系統操作或操作流程繁瑣。
3. 系統異常或功能有待增修。
4. 承辦人員距核印機檯較遠。
5. 受限於案件時效，核印機檯數量不足。

本系統於回溯建檔階段已整合並建置本市各地政事務所檔存金融機構印鑑卡資料，完成了約 6.6 萬張印鑑卡等資料建檔，系統上線後，如表 2-2 及表 2-3 所示，108 年新增建檔 919 筆資料，109 年新增建檔 1,317 筆資料，2 年增加了 2,236 筆資料建檔，成長率約為 3%，可推測因回溯建檔時期整合各地所資料，並透過本系統資源共享下，大部分金融機構皆有至本市地所備查，並於系統建檔，業者送件時發現該金融機構尚未備查之情形係屬少數個案。

倘大部分金融機構已完成備查程序，各地所同仁受理抵押權設定及權利內容變更登記（不涉及權益受損）案件時，皆可於系統查對金融機構委託書備查資料，僅少數案件查無備查資料無法完成查對。惟表 2-1 數據顯示，各地所使用本系統查對抵押權設定及權利內容變更案件比率低，應為仍偏好紙本翻找、目視比對方式，並對系統操作上不熟悉所致。



## 參、使用者意見回饋

為了解政策施行後，使用者針對本系統之改善建議或遭遇之問題，除每年進行系統維護及功能增修時，向各地政事務所承辦人員徵求修正意見外，亦於相關會議場合向各地政士汲取寶貴建議，經評估改善方式後，依執行情形彙整如下：

### 一、已執行完成之方案

#### (一) 強化系統功能-金融機構印鑑章對比度

系統上線後，地政事務所反映以系統比對金融機構印鑑章時，顏色及疊圖比對不易，列入 108 年增修建議，經與廠商研討將比對方式以動態效果呈現，承辦人員掃描待核印之塗銷證明等文件後，由系統自動搜尋待核印文件上所有印鑑，並與原留印鑑自動進行匹配比對，將各印鑑比對結果顯示於畫面上方。

承辦人員可點選欲進行驗印檢視之印鑑，系統同時提供四種動態精密比對效果，輔助核印人員交叉比對各差異點（如圖 3-1），藉由加強印鑑章比對度，提升比對品質及準確性，系統核印功能強化後，109 年系統使用率也明顯提升。

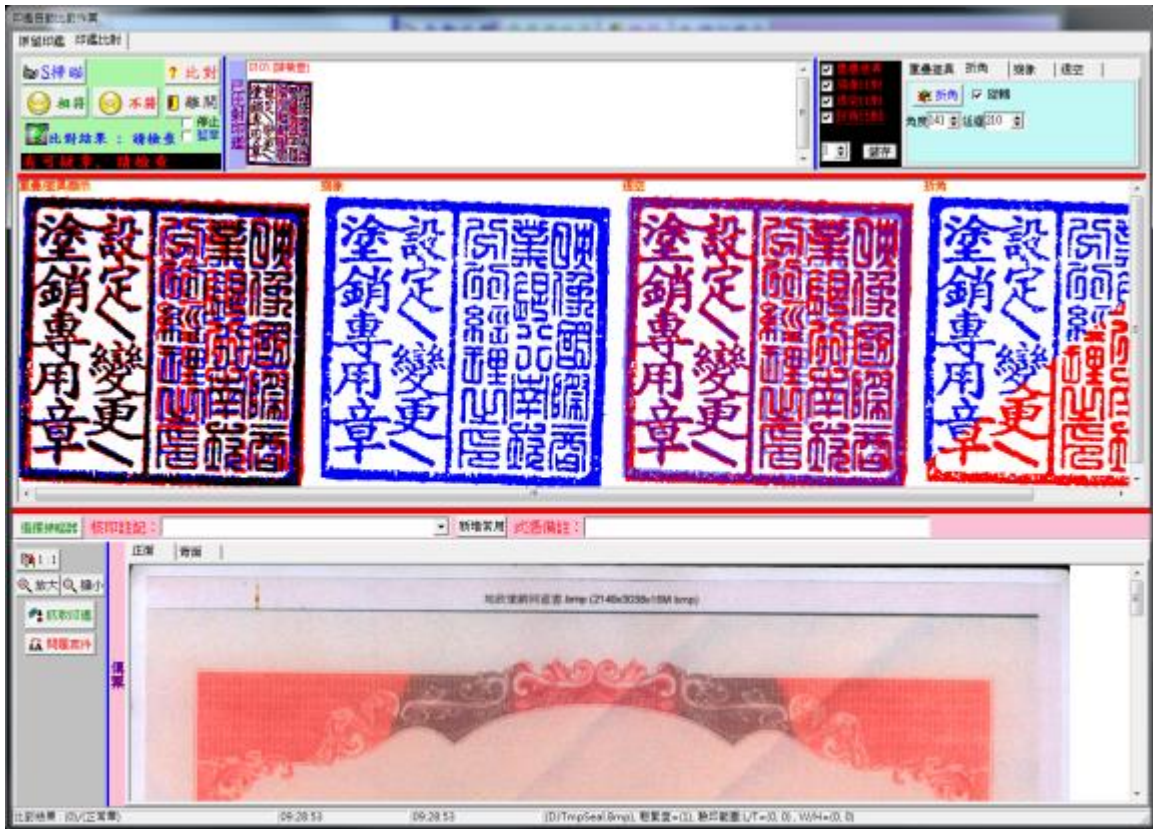


圖 3-1 系統動態比對畫面 資料來源：臺北市政府地政局

### (二) 自動保存查詢核印紀錄-資料永存

過去使用紙本日視比對印鑑卡除了耗時且準確度低以外，倘若有心人士使用偽造之印鑑章，承辦人員又未能以肉眼比對印鑑章差異，抑或是地所存放紙本印鑑卡遭人抽換或毀損，損害發生亦無從舉證比對紀錄，風險甚鉅。使用本系統除了自動比對準確度提高之外，電腦即時存取查詢紀錄，不僅保護當事人個資，亦保護地政事務所同仁。

### (三) 系統資料全市共用

本局 109 年地政士座談會中(如圖 3-2)，地政士提出因

應內政部推動跨縣市送登記案件，因各地政事務所系統內容建置情形不一，於跨縣市送件時無法將較緊迫的登記案件如期辦竣，避免發生依內政部訂頒跨直轄市、縣（市）收辦土地登記案件作業要點第 4 點第 2 項第 5 款規定，金融機構之委託書及印鑑證明文件未送受理所存查者，該跨直轄市、縣（市）申辦土地登記案件不予受理之情形，建議金融機構之委託書暨印鑑卡等資料應統一函送全國各地政事務所備查。



圖 3-2 109 年地政士座談會現場照片 資料來源：臺北市政府地政局

會議中回應本市建置之金融印鑑比對系統供本市各地政事務所共用，系統建置之資料即已備查之文件。

至於金融機構印鑑備查涉及外縣市建置情形不一及全國統一做法部分，接獲內政部 110 年 6 月 8 日台內地字第 1100263097 號公告延長跨直轄市、縣（市）申請土地登記案件試辦期間至 111 年 6 月 30 日後，本局於 110 年 7 月 12 日

函請內政部建請金融機構之主管機關轉知各金融機構配合將委託書暨印鑑卡等資料統一函送全國各登記機關存查，並建立全國適用之金融印鑑查詢比對系統，以資便民。

## 二、無法執行之方案

### (一) 尚不建立全國性系統

有關建置全國統一備查系統一節，內政部於 110 年 7 月 19 日函復系統建置部分因相關規劃執行牽涉層面複雜，投入成本與所獲效益恐不符比例，爰不予建置相關系統。

### (二) 系統僅限內部使用

案經洽廠商表示倘提供業者線上查詢金融機構（含分行）於地所備查情形，需另外設定伺服器介接系統，且考量資訊安全風險，爰不對外開放線上查詢功能。

## 肆、政策未來發展與建議

### 一、加強宣導審查人員全面使用本系統

以 109 年為例，受理抵押權設定時，各地政事務所使用本系統目視比對模組確認備查情形僅佔受理件數之 1 成，表示尚有地政事務所審查人員仍習慣使用查閱紙本方式審核案件，且不熟悉金融機構印鑑比對系統之操作，導致使用率偏低。

本局應加強宣導地所承辦人員全面使用本系統代替傳統紙本查找方式，除提升案件審查品質及效率外，透過電腦即時存取查詢紀錄，如遇偽造案件發生時，亦能提出已盡該有之注意義務之證明，保護同仁。

### 二、資源共享-公開本系統已備查金融機構清單

本局已於 111 年度功能增修提報需求，新增產製「已備查金融機構（含分行）清單」功能於本系統報表中，未來也規劃將已備查金融機構清單定期產製、檢視更新情形後，公開於本局網站，供民眾或業者可於送件前查閱，以減少跨縣市案件補正率。

### 三、邁向智慧地政

本局系統除金融機構印鑑外，亦可建置地政士簽證及民眾土地登記印鑑（如圖 4-1），功能更全面。搭配 106 年建置介接使用

臺北市數位印鑑比對系統、107年3月臺北智慧地所上線等措施，透過數位連結、跨機關整合資源，使臺北市地政業務邁向智慧化。

內政部刻正研議未來土地登記採區塊鏈技術全程式網路申辦，可望取代現行核對印鑑之制度。

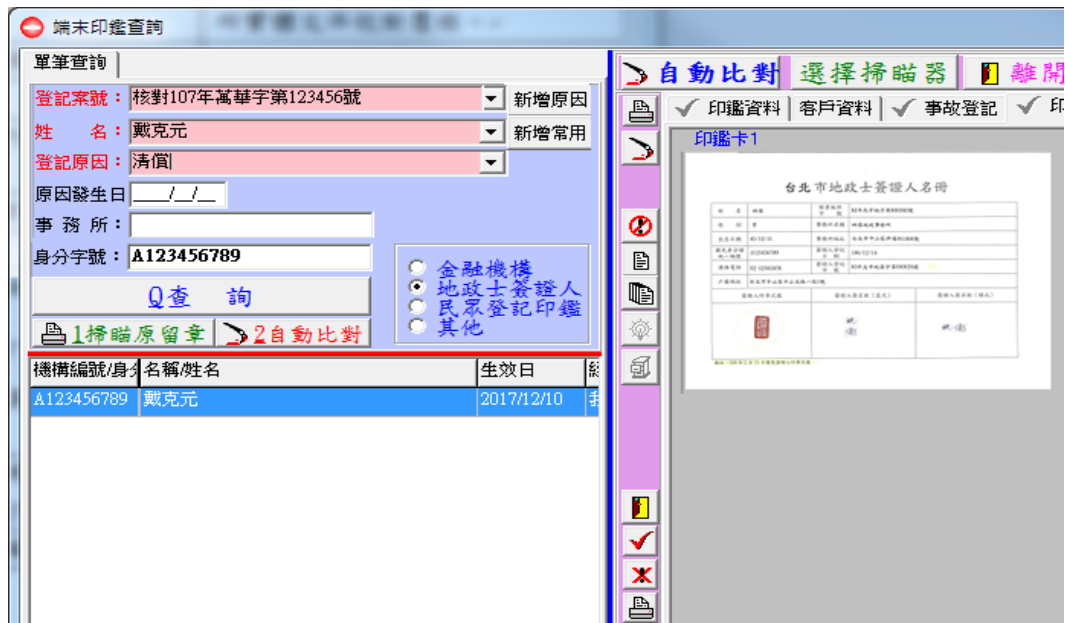


圖 4-1 地政士簽證人印鑑卡 資料來源：臺北市府地政局

## 伍、參考資料

- 1、 臺北市政府地政局金融機構印鑑比對系統建置計畫案
- 2、 臺北政府地政局金融機構印鑑比對系統維護暨功能增修案
- 3、 金融機構印鑑比對系統內控制度