

出國報告（計畫類別：考察）

考察日本智慧地所之登記制度及其 印鑑證明制度發展

服務機關：臺北市政府地政局

姓名職稱：積沛辰 科員

林士婷 科員

派赴國家：日本

出國期間：107.08.08-107.08.10

報告日期：107.11

摘要

本次地政局派員前往日本東京考察，參訪單位包含東京法務局、日本臺灣不動產協會、Solariage 司法書士法人、東京信義房屋、新宿區役所及日本不動產界學者，結合產官學界經驗多方學習，期能達到下列目的，以作為數位印鑑比對系統及台北智慧地所系統功能優化或配套措施精進之借鏡。

- (一) 了解日本不動產登記電子申請流程，如何簡化紙本證明文件。
- (二) 了解日本印鑑證明制度及線上申辦系統中如何驗證當事人真意。
- (三) 參訪東京法務局了解政府端審查流程及驗證方式、參訪司法書士法人等私部門機構了解日本不動產登記申請手續中相關從業人員的權責。

經由本次考察，確實學習到日本的不動產登記申請使用電子簽章的靈活度，且日本的電子化、數位化是以數碼取代圖像資料的方式，而非單就圖像進行電子化保存，與本國目前將文件圖像電子化保存的方式相當不同。

但顧及日本不動產登記制度與本國的登記制度在本質上有極大的差異，尤其是物權發生變動的法定要件、登記機關的審查責任都大不相同，所以不動產登記申請方式，雖可以利用科技輔助達成線上申辦的理想目標，但如何在符合法令規定的前提下，達成智慧政府、簡政便民的目的，需要由中央及地方政府共同的努力。除了積極建置、優化系統，若能拓增線上申辦便民配套措施實行地域，更能誘使民眾及從業人員改變使用習慣。

目錄

壹、前言.....	1
一、緣起.....	1
二、目的.....	1
貳、考察過程與背景說明	3
一、行程概要	3
二、參訪議題說明	4
三、參訪地點介紹	8
參、日本不動產登記申請態樣	15
一、不動產登記制度	15
二、登記申請方式	17
肆、日本不動產線上申辦配合措施	19
一、日本不動產登記線上申辦與臺北智慧地所之比較	19
二、配合措施：數位驗證	20
伍、心得與建議	24
一、心得總結	24
二、綜合建議	28
參考資料.....	30

圖目錄

圖 1 參訪地點位置圖.....	4
圖 2 日本明海大學.....	8
圖 3 明海大學教授餐敘照片.....	9
圖 4 參訪日本臺灣不動產協會.....	10
圖 5 東京法務局.....	11
圖 6 參訪東京法務局.....	11
圖 7 東京信義房屋.....	12
圖 8 參訪東京信義房屋.....	12
圖 9 Solariage 司法書士法人.....	13
圖 10 參訪司法書士法人.....	13
圖 11 參訪新宿區役所.....	14
圖 12 日本書面申請流程.....	17
圖 13 日本半線上申請流程.....	18
圖 14 日本全程線上申請流程.....	18
圖 15 My Number 通知卡.....	20
圖 16 My Number (正式)卡.....	21
圖 17 印鑑登錄卡.....	22
圖 18 印鑑登錄證明書.....	22
圖 19 登記識別情報.....	23
圖 20 臺北市行政區及管轄地政事務所.....	25
圖 21 日本東京行政區域劃分(分東西部).....	26
圖 22 東京都區部與臺北市面積比較圖.....	26

表目錄

表 1 行程概要表.....	3
表 2 臺日登記制度比較表.....	19
表 3 臺北智慧地所及日本線上申辦不動產登記比較表.....	28

壹、前言

一、緣起

依據國家發展委員會「第五階段電子化政府計畫-數位政府」，運用資料力量，改變業務申辦方式，以滿足民眾需求。且鑑於各國政府紛紛進行線上申辦土地登記，本國目前在地政業務方面，也逐步應用電子簽章機制，推動網路申辦電子地籍謄本及簡易登記案件，然而自政策實施以來，網路申辦使用率依然偏低。

為實踐智慧政府、簡政便民的政策目標，臺北市政府地政局現正實施「智慧地所邁大步」亮點計畫，除了介接使用民政局數位印鑑比對系統，自106年7月1日起實施得免附印鑑證明新措施，替民眾節省申辦不動產登記時需往返戶政、地政的時間及交通成本。為完整達成科技便民的目標，107年3月臺北智慧地所上線後，更加以推動擴大線上申辦登記案件、電子支付以及金融機構印鑑比對系統等新措施，落實臺北地政維新之綜合治理。

我國土地登記制度自日據時期開始，涉及人民財產有關之登記，除當事人親自到場外，長久以來普遍使用印鑑證明作為確認當事人真意之證明，考量日本印鑑證明制度延襲迄今，且日本早在2004年不動產登記法制定時，已導入不動產登記電子申請制度，其不動產登記線上申辦率有顯著成效。

期望透過本次考察相互學習、以雙方經驗為借鏡，有助於精進我國不動產登記線上申辦機制之發展及促進國際間公務交流。

二、目的

本次地政局派員前往日本東京進行參訪學習，期能達到下列目的，以作為本局台北智慧地所系統及印鑑證明替代措施精進作為之借鏡。

- (一) 了解日本不動產登記電子申請流程，如何以電子簽章或電子證明書等相關技術，簡化紙本證明文件。

- (二) 了解日本印鑑證明制度及線上申辦系統中全程線上申請登記案件時，應如何驗證當事人真意。
- (三) 參訪東京法務局了解政府端對於民眾提出之申請資訊以及使用印鑑之實務作業，包含審查流程及驗證方式，供公部門作業之參考；參訪司法書士法人等私部門機構了解日本不動產登記案件中司法書士的權責。

貳、考察過程與背景說明

本次赴日本東京考察參訪，自107年8月8日起至8月10日止，共計4天，其行程與內容詳表1及圖1所示：

一、行程概要

表 1 行程概要表

日程	時間	參訪行程	主題內容
8月7日	下午	前往日本	
	晚上	明海大學不動產部	日本不動產登記網路申辦制度
8月8日	上午	日本臺灣不動產協會	不動產線上登記政策推動歷程與相關價值的考量
	下午	東京都法務局	1. 日本不動產登記網路申辦情形及政府審查流程 2. 不動產證明書核發方式及便民服務
8月9日	上午	東京信義房屋不動產株式會社	日本仲介業辦理不動產登記方式及相關政策
	下午	司法書士法人 S O L A R I A G E	1. 司法書士網路申辦日本不動產登記情形 2. 司法書士應用電子認證印鑑證明之方法
8月10日	上午	東京都新宿區役所	印鑑證明登錄及核發證明方式
	下午	返回臺灣	

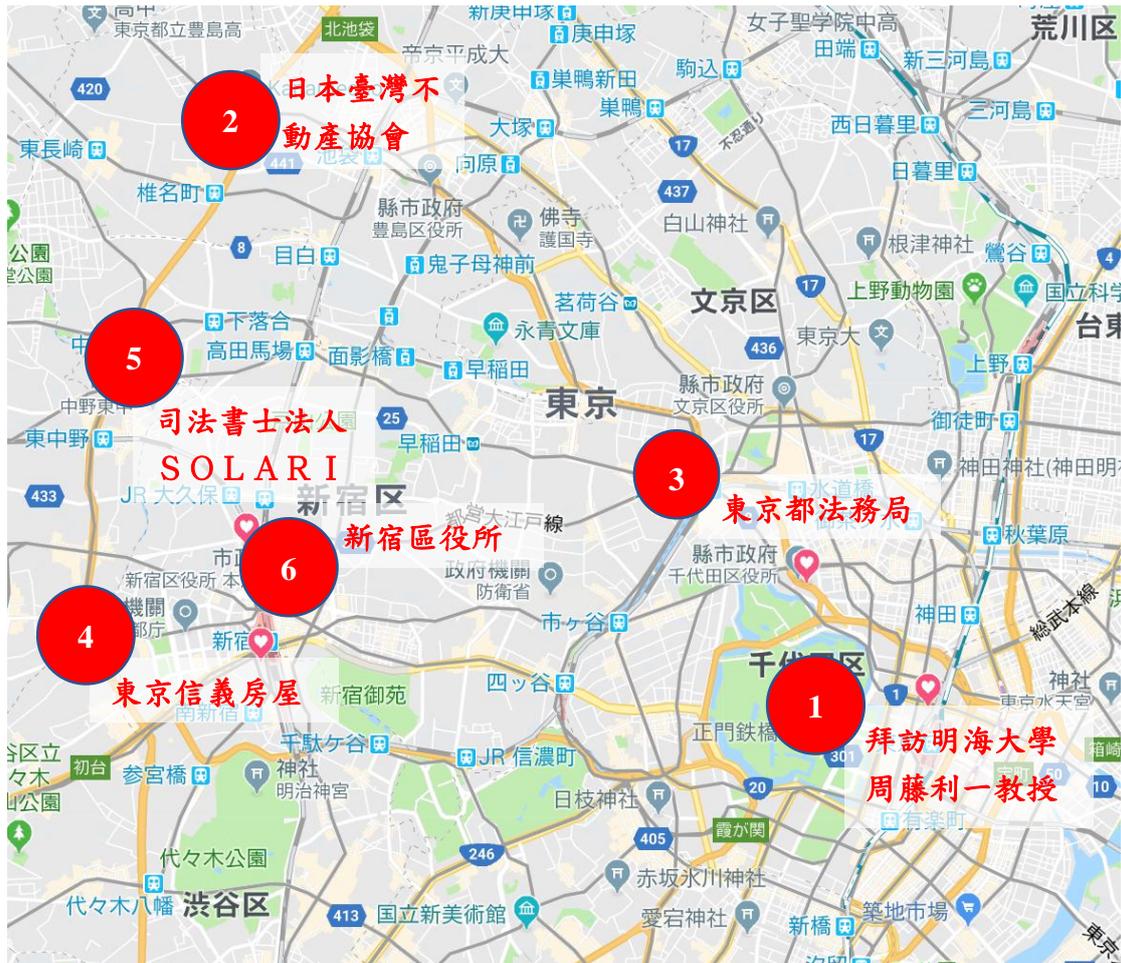


圖 1 參訪地點位置圖

二、參訪議題說明

為從多元角度了解日本不動產登記制度面及實務面，此次考察行程參訪機關涵蓋產官學界，期望能藉由不同的角度觀摩、了解日本的登記制度及相關實務办理流程，以利提供臺北智慧地所線上申辦系統更完善的精進建議。

(一) 學者訪談：周藤利一教授

首先就學界部分，本次與逢甲大學訪問團合作訪談明海大學不動產部的周藤利一教授，內容主要以日本的不動產登記制度設計、審查相關規定、一般民眾申辦業務的使用偏好及日本線上申請不動產登記的發展目標等議題為訪談重點，並以下列問題為核心進行討論：

1. 了解推動不動產線上登記政策的時代背景及緣起，及推動過程中的期

程、政策推動所面對的困難及克服困難的辦法。

2. 日本不動產線上登記推動過程中需考量那些權利的影響及價值？除個人資料、隱私、交易安全性的考量外，是否尚有其他疑慮？政策推動的過程中如何解決此等疑慮？
3. 採行不動產線上登記如何突破以印鑑作為當事人識別的侷限？在制度上如何規劃並說服市民與而順利推動制度？
4. 日本的印鑑制度如何操作？又在現階段以日本國情而言是否適合廢止印鑑制度？

(二) 參訪業者

不動產交易及登記實為息息相關，多數的登記業務都是因買賣交易而產生，因此本次參訪所安排的業界機構，不僅限於司法書士法人，更將由臺灣人在日本創立並已經深耕多年的仲介業者-東京信義房屋及日本臺灣不動產協會列入考察單位，參訪這些單位除了可免除語言隔閡、溝通無障礙的優點，更能藉由他們的實務經驗詳細了解日本的不動產登記申請操作流程及日本政府對於從業人員的規範及要求。

1. 日本臺灣不動產協會

該協會自成立以來，持續致力於提升臺灣人在日本不動產相關業務的權利保障及便利性，同時也提供宅地建物取引士及司法書士的專業服務，所提供的不動產相關服務內容可謂相當完整且經驗豐富。參訪協會時主要針對不動產登記線上申請系統及操作程序、宅地建物取引士及司法書士的考試資格及相關規定有詳細的探討：

- (1) 了解推動不動產線上登記政策的時代背景及緣起，及推動過程中的期程、政策推動所面對的困難及克服困難的辦法。
- (2) 日本不動產線上登記推動過程中需考量那些權利的影響及價值？除個人資料、隱私、交易安全性的考量外，是否尚有其他疑慮？政策推動的過程中如何解決此等疑慮？

(3) 了解司法書士於不動產交易、不動產登記中扮演的角色。

2. 東京信義房屋

東京信義房屋自2009年進軍日本不動產市場，迄今已累積長達近10年的日本不動產市場經驗，對於臺灣人在日本的購置或投資不動產的模式、日本不動產市場的交易過程及相關細節，特別是宅地建物取引士及司法書士在市場上所扮演的角色等議題，具有高度了解及深入認識，其市場實務經驗極具參考價值，所以本次參訪東京信義房屋主要針對了解日本仲介業辦理不動產登記方式及相關政策進行討論。

3. Solariage 司法書士法人

作為東京信義房屋的事業合作對象，該司法書士法人執行的業務範圍，以不動產買賣及其相關登記服務為大宗，參訪過程中主要就申請不動產登記應備文件、三種不同申請方式的差異、電子簽章及My Number在線上申請不動產登記的應用、業界的使用習慣等加以討論，議題大略分為下列：

- (1) 了解司法書士於執行面臨印鑑證明變革之相關克服方法。
- (2) 並就目前日本網路申辦登記比率升高，司法書士現行如何面臨產業轉型及相關配套措施。

(三) 公務機關考察

1. 東京法務局：不動產登記申請

與我國不同，日本並未就不動產相關業務獨立設置業務單位，是由有關民眾行政相關事務皆由法務局或其下轄之各地方分局、出張所受理不動產登記申請業務。本次考察行程雖也向法務局的上級機關法務省提出參訪申請，但未獲同意，實屬可惜。幸運的是，在東京法務局的參訪學習獲益良多，法務局的接待人員用心地準備並

提供相關說明資料，針對日本不動產登記的申請流程、不動產登記情報(類似本國土地、建物謄本)的核發作業、不動產登記的線上申請使用情形還有其他臨時詢問的各項問題皆有詳細說明，就討論內容主要可分為下列三點：

- (1) 了解日本不動產登記線上申辦機制及可簡化之相關表單，並參考政府端審查流程，印鑑核對電腦化技術，做為擴大線上申辦登記案件修正方向及改進之方針。
- (2) 日本當前網路申辦登記，透過何種方式建構類似智慧地所之連線機制保障人民財產權益，並讓民眾接受，願意以線上申辦方式，處理土地登記相關事務。
- (3) 了解法務局所屬地方出張所不動產證明書(謄抄本)核發方式及相關便民服務措施。

2. 新宿區役所

在臺灣印鑑登記及核發印鑑證明係由戶政事務所負責該項業務，在日本則是由區役所主辦。因此本次參訪有關印鑑證明行政作業及日本官方對於印鑑制度及印鑑證明的發展方向相關問題，都是在參訪新宿區役所時，由區役所的行政人員先大略介紹在日本申請印鑑證明需符合的資格以及登記後如何核發印鑑證明書，再以口頭問答輔以書面資料解釋的方式進行交流、討論。

- (1) 了解印鑑證明相關法規當時設立緣由，並對印鑑證明相關登錄方式、證明書核發方式、印鑑核對電腦化技術等充分了解，做為日後印鑑比對系統修正方向及參考改進之方針。
- (2) 對於現行日本為求便民及快速如何整合民間資源，以公私協力之方式，提供便民之方式申領印鑑證明予以考察。
- (3) 就現行登記制度在科技改變下，有何可再繼續改進之處。除便民外，

如何確保資訊安全。

三、 參訪地點介紹

(一) 拜訪明海大學不動產部周藤利一教授

本次拜訪的明海大學不動產部周藤利一教授，2013年曾任日本國土交通省國土交通政策研究所長，專長包含不動產政策、土地政策、不動產學、不動產法制等，對於不動產線上登記制度發展亦有涉略，本次藉由拜訪周藤利一教授，了解日本不動產線上登記制度的發展歷史及民眾當時對於不動產線上登記所持態度、反對聲音及日本政府當初解決的方式，作為本局推動不動產線上申請未來發展之參考。



圖 2 日本明海大學



圖 3 明海大學教授餐敘照片

(二) 日本臺灣不動產協會

日本臺灣不動產協會主要業務包含：透明完善不動產交易信息市場、安全的推廣房地產交易（創建的資料，培訓，教育等）知識、不動產業者指導和管理、培訓成員、促進房地產交易糾紛和解、提供不動產相關培訓等信息及翻譯不動產相關文件及專有名詞。

本次參訪日本臺灣不動產協會安排事務局長、宅建士林佳慶，以及司法書士山口岳彥一同交流關於電子簽章實務應用及安全性、如何確認真意等，另該協會為了解決時常有不肖人士會利用民眾翻譯問題詐騙，或是因為文件或手續處理不當被罰錢，日本臺灣不動產協會積極推動設置翻譯士，希望透過專業的翻譯，讓買賣方的溝通無阻礙、資訊更加清楚，就能預防詐騙或其他問題發生。



圖 4 參訪日本臺灣不動產協會

(三) 東京都法務局

在日本，法務局業務包含監護人登記、動產讓渡登記、債權讓渡登記、國籍、人權維護、提存、不動產相關登記業務及不動產相關(如登記識別情報等)文件之發放。

地方法務局是日本法務省的地方支分部局之一，與法務局同樣係基於《法務省設置法》15條設置。負責辦理的業務有登記、供託、戶籍、國籍等。於府縣單位的區域（已設法務局的府縣除外）及北海道函館、旭川、釧路的各地域設置。另外，地方法務局以下一般也稱「法務局」。又，由於法務局、地方法務局等辦理類似登記所的職務，法務局、地方法務局的建築物本身有時也被稱為「登記所」。

為了解日本不動產登記制度、申請方式及審查流程、線上登記推動之困難等實務經驗，本次透過駐日經濟代表處聯繫，將東京都法務局列入參訪行程。



圖 5 東京法務局



圖 6 參訪東京法務局

(四) 東京信義房屋不動產株式會社

信義房屋不動產株式會社是由國內不動產經紀業公司信義房屋為拓展全球業務所成立之日本當地公司，該公司成立於 2009 年，以提供臺灣投資者進入日本不動產市場及買賣日本不動產的管道，並對投資者的日本不動產善盡管理責任，積極掌握並分析市場動向，為投資者的風險把關，

爭取最適收益為經營理念，透過參訪該公司，了解日本當地的不動產交易習慣、買賣登記制度與我國之間的差異。



圖 7 東京信義房屋



圖 8 參訪東京信義房屋

(五) 司法書士法人 SOLARIAGE

司法書士（司法代書人）作為房地產及法人登記註冊的專家，為經濟社會的發展以及維護市民的權利做出貢獻。此外，司法書士還從事於製作向法院遞交的材料，支援個人訴訟以及非訴訟和解等業務，協助解決日常生活中發生的各種法律問題，提供各類諮詢服務。

為了解司法書士於不動產登記中扮演之角色及代理申請不動產線上登記之實務運作模式，本次考察行程拜訪位於東京都新宿地區的司法書士法人 SOLARIAGE。



圖 9 Solariage 司法書士法人



圖 10 參訪司法書士法人

(六) 東京都新宿區役所

日本各區區役所權管業務戶籍，居民卡，印鑑登錄證明、國民健康保險、國民養老金、生活安全福利、健康與衛生、地方稅、環境工業、土木工程和建築、安全保障、選舉，教育，信息公告等。

在臺灣，印鑑證明可作為當事人表示真意的證明，也因此在不動產登記程序中，佔有重要的地位。又目前使用印鑑證明的國家只有日本、臺灣等少數國家，而臺灣又承襲日本印鑑證明制度，本次參訪係為了解印鑑證明在日本的發展歷史、申請方式、運作模式等，藉以了解印鑑證明與我國之差異



圖 11 參訪新宿區役所

參、日本不動產登記申請態樣

一、不動產登記制度

(一)日本的不動產登記制度：契據登記制

此制度因首創於法國，又稱為「法國登記制」，其係指不動產物權之得喪變更採取意思主義，只要當事人間有意思表示合意且訂立契約，即發生物權變動之效果，其登記主要在於得以之對抗第三人。採行該制度除法國外，尚包括：義大利、比利時、西班牙、日本、巴西等南美若干國家及美國多數州。其登記制度之特色茲分述如下：

1. 登記對抗主義：土地權利之得喪變更，當事人間只要意思表示一致並訂定契約，即發生物權變動之效果。登記不是物權變動的生效要件，該登記只是對抗要件。
2. 任意登記：當事人間之土地權利和變動是否申請登記，係屬自由意願，並無強制規定。
3. 形式審查主義：登記機關對於登記之申請，只依據申請人提示之契據做形式之審查，並無對權利事項為實質審查之權限。
4. 登記不具公信力：因登記無強制性，是以已登記之權利事項，公眾不可信賴其具確定之效力，故如有第三人主張權利時，仍應依實體法決定其歸屬。
5. 登記簿採人的編成主義：因無強制登記之規定，故登記簿不以不動產為標準，僅記載事實經過，且不核發權利書狀，而以權利人申請登記之先後為標準編成之。
6. 土地權利之動態登記：土地登記係以權利變動狀態為主，並不偏重現在狀態。

(二) 我國的不動產登記制度

我國現行的土地登記制度兼採「權利登記制」及「托崙斯登記制」的精神，其特色如下：

1. 登記生效主義及宣示登記主義：
 - (1) 登記生效主義：不動產物權依法律行為而取得、喪失及變更者，非經登記，不生效力。
 - (2) 宣示登記主義：因繼承、強制執行、徵收、法院判決或其他非因法律行為於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。
2. 強制登記：依法律行為而生的物權變動，需經登記才生效；依事實行為而生的物權變動，需經登記才能處分。
3. 實質審查主義：登記機關對於登記之申請，需查明無誤後，才能為確定之登記。
4. 登記具有公信力：依土地法規定，登記具有絕對效力。所謂絕對效力，乃將登記事項賦予公信力，保護善意第三人，以維護交易安全。
5. 登記簿採物的編成主義：登記簿係按鄉(鎮、市、區)或地段登記，並按地號或建號順序裝訂之。
6. 登記完畢後發給權利書狀。
7. 國家負損害賠償責任：因登記錯誤、遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任，地政機關就所收之登記費，應提存百分之十為登記儲金，專備賠償之用。

二、 登記申請方式

目前日本的不動產登記申請方式，可分為三種：書面、半線上及全程線上，民眾或司法書士得視情況選擇適用的申請途徑，進而達到節省時間或交通成本的目的。三種登記申請的途徑分述如下：

(一) 書面

以日本現行的不動產登記制度而言，印鑑證明仍為申辦不動產權利移轉或變動時辨識當事人真意的主要方法。尤其以傳統之書面申請登記(圖12)，包括郵寄申請在內，申請人必須檢附相關證明文件，印鑑證明也是其中之一。依東京法務局的統計，目前採用書面申請之案件數占東京都轄區申請總案件數約50%。

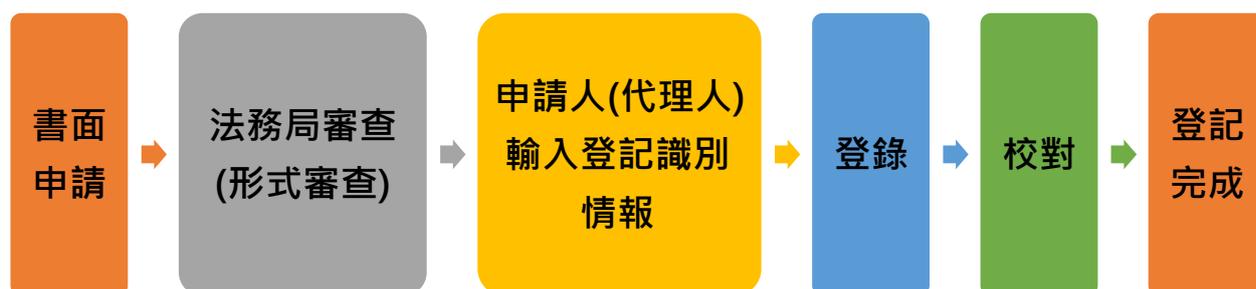


圖 12 日本書面申請流程

(二) 半線上(線上申請、紙本審查)

半線上是全程線上及書面的折衷方式，民眾或司法書士先以網路連線將申請文件傳送至法務局系統提出申請，再將紙本申請文件郵寄至不動產座落之轄區分局，完成申請程序，法務局審核完畢後通知司法書士或當事人輸入登記識別情報完成登記程序(圖13)。此一流程是為因應全程線上申請使用率遲遲無法提升進一步建構的機制，目前申請案件數約占東京都轄區申請總案件數之45%。



圖 13 日本半線上申請流程

(三) 全程線上

日本政府於2015年開始實施 My Number 制度，在此制度下，因為 My Number 具有數位簽證功能及其法律效力，所以申請人可以在不使用印鑑的情形下向法務局提出申請，既未用印，則無需檢附印鑑證明。在委任司法書士的情況下，若司法書士也已經登錄電子簽章，可以直接於線上完成申請作業。當事人或所委任的司法書士再於線上輸入登記識別情報後完成登記(圖14)。有別於傳統的書面申請，全程線上係以數位簽證的方式取代傳統的印鑑制度辨識當事人申請登記的真意的辨別。此種途徑申請案件數約占東京都轄區申請總案件數之5%。



圖 14 日本全程線上申請流程

肆、日本不動產線上申辦配合措施

一、日本不動產登記線上申辦與臺北智慧地所之比較

相較於我國，日本的不動產登記制度係屬形式審查，登記機關的責任相對較小。在日本，涉及權利變動的相關登記項目之所以可以推動全程線上申請，關鍵在於各項重要資訊及文件的數位簽證化，像是將登記權利證明(即權狀)轉換為登記識別情報(12位數認證號碼)、以 My Number 取代印鑑證明等，但儘管如此，根據東京法務局的統計，採用全程線上的申請案件數量仍為少數，主要原因仍與社會大眾的交易習慣難以於一夕之間變動息息相關。

表 2 臺日登記制度比較表

	我國	日本
登記申請 方式	1. 書面申請 2. 網路申請：簡易案件	1. 書面申請 2. 半線上 3. 全程線上
審查內容	實質審查	形式審查
身分驗證	1. 國民身分證等 2. 戶籍謄本	1. 住基卡(或駕照等) 2. My Number
確認當事 人真意	1. 親自到場 2. 印鑑證明 3. 地政士簽證 4. 土地登記印鑑	1. 印鑑證明 2. 數位簽證

二、 配合措施：數位驗證

(一) 身分驗證/當事人真義：

1. My Number

My Number 是一組12碼的個人編號，日本政府依據居民基本資訊登記本，為每位國民賦予一組12位數字的終身不變的個人編號，用於社會保障、稅務、防災對策，以及地方政府處理法律條例規定的各類事務等場合，而 My Number 的實體卡片分為通知卡及 IC 卡。

通知卡為紙質卡片，是通知專屬個人編號(My Number)的一種文件。在卡片正面上，記有登記於市區町村機構的「姓名」、「地址」、「出生年月」、「性別」、以及「個人編號」等個人資料，無有效期限，然而卡片上無照片資訊，故需確認個人編號與個人身份確認時，尚需搭配出示如駕照或護照等存有照片資訊之文件。

個人編號卡(晶片 IC 卡)為意願申請制除記有登記於市區町村機構的「姓名」、「地址」、「出生年月」、「性別」、以及「個人編號」等個人資料外，另有照片、設有有效期限。



圖 15 My Number 通知卡



圖 16 My Number (正式)卡

2. 印鑑證明

關於印鑑證明的登錄，從過去就不動產登記、汽車登錄、公證文書製作等國民權利義務發生或變更之場合中被廣泛的利用。在日本，印鑑證明制度的功能係為確認：

1. 申請者與本人確為同一人
2. 申請人的意思表示是否真實無偽
3. 確認申請書的責任歸屬

其中，印鑑申請登錄者需親自攜帶印鑑章向市區村長申請登錄；惟如因疾病，其他不得已事由，無法親自辦理時，得檢附委任書委託代理人申請。且一人只限申請一個印鑑章登錄，印鑑登錄證由居住地市區長核發，各市區之印鑑登錄證均不相同。

申請印鑑登錄證明書，除填寫申請書，尚須提出印鑑登錄證和身分證明書。如無法提出印鑑登錄證，則無法取得印鑑登錄證明書的。

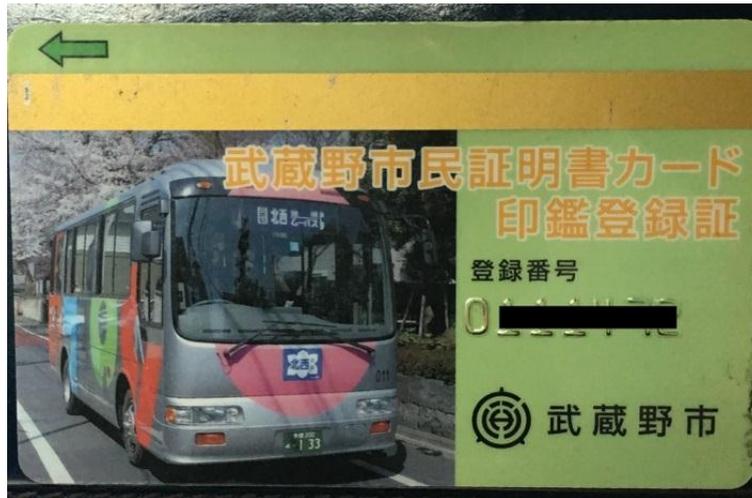


圖 17 印鑑登録卡

印 鑑 登 録 証 明 書

印 影 	氏 名	自動車 太郎		
	生年月日	昭和55年 1月1日	性 別	男
	住 所	東京都 ○○区 ○○○○○○○○○○○○○○		

見本

この写しは、登録されている印影と相違ないことを証明します。
平成 27年 7月 1日

圖 18 印鑑登録証明書

(二)權利書狀驗證：

登記識別情報是由法務局發行，用來取代以前的登記完成權利證，作為證明不動產所有權人產權的重要文件，於完成審查及登記程序後，由法務局發給不動產產權之權利人(圖4)。

登記識別情報實際上是由英數字組合而成的12位數認證號碼，採紙本形式核發，並以不透明膠紙彌封數位認證號碼處。通常在申請登記

時，義務人需提供紙本登記識別情報，為確保該數位認證號碼未向權利人或代理人以外之第三人揭露，下一次辦理不動產相關登記前，登記識別情報彌封處多數為未拆封的狀態，登記程序完成後，法務局便會核發全新的登記識別情報給新的登記名義人。即便是相同標的，一旦登記名義人變更，登記識別情報會隨之更新，

登記識別情報通知

次の登記の登記識別情報について、下記のとおり通知します。

【不動産】
大阪市中央区上町一丁目4番8の土地

【不動産番号】
1200000099595

【受付年月日・受付番号（又は順位番号）】
平成27年1月15日受付 第73号

【登記の目的】
所有権移転

【登記名義人】
大阪市中央区上町一丁目100番地
法務花子

(以下余白)

見 本

*下線のあるものは抹消事項であることを示す。

平成27年1月16日
大阪法務局
登記官

大阪登記官 一郎



記
登記識別情報

4	4	A	T	3	W	P	3	7	X	C	N
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---



圖 19 登記識別情報

伍、心得與建議

一、心得總結

(一) 兩國登記制度的差異性

日本的不動產登記方式因採契據登記制，其相關法令規定、登記機關的審查內容及責任與我國有相當大的差異。以登記效力而言，我國為登記生效主義，依民法規定，物權變動非經登記不生效力，但在日本為登記對抗主義，即謂物權的變動，不以登記為生效要件，是由當事人雙方意思表示一致並訂定契約始生效力，因此在日本不動產登記是為任意登記，登記完成後也不核發權利書狀。

我國的不動產登記制度及印鑑制度，自日據時期沿襲至今，與日本的共通點是至今仍保留印鑑制度的使用習慣。此次赴日參訪係為精進及優化線上申辦系統的流程及功能，更藉此參考同樣保有印鑑制度及印鑑證明的日本如何在線上申辦的過程中，驗證當事人真義。

有鑑於雙方不動產登記制度本質上法律規定及效力的差異，在參訪行程結束，對於日本的不動產登記申請流程及審查標準更詳細地了解後，發現除了學習日本對各項書面文件的電子化方式及成果，應該更進一步思考的，以日本目前不動產登記的法規或配套措施，是否真的適合在我國現行的不動產登記制度及相關法規的限制下，完全適用，抑或是某些優點可以做為系統及流程修正的借鏡，進而達成誘導民眾及從業人員使用智慧地所系統以線上申辦方式辦理業務、提升線上申辦使用率的主要目標。

(二) 印鑑制度的存廢

有關廢除印鑑證明的議題，在此次參訪過程中，經詢問新宿區役所的承辦單位，印鑑制度在日本是否有廢除的規劃或其相關配套措施。據新宿區役所表示，由於印鑑制度在日本使用已有相當久遠的歷史，不僅社會大眾已經相當習慣，且印鑑證明作為民眾辦理各項事務的重要文件，交易過

程中並無嚴重弊害存在，因此若要將該制度完全廢除，短期內可行性低且困難度高。

從不動產登記業務的角度觀之，對於不動產登記不具公信力的日本而言，登記機關係採形式審查，審查時僅須核對申請應附文件是否齊備，當事人真意是否具有瑕疵，並不屬於主要審查項目。實施以電子認證制度方式申請不動產登記，主要是希望藉此制度能滿足一定條件的當事人以電子署名(數位簽章)取代印鑑證明書，透過網際網路方式申請，惟此乃雙管齊下，並非強制，使用與否係由民眾依個人之意向或需要決定。

(三) 日本不動產登記：臨櫃提交書面申請不得跨區跨所申請

臺北市推動跨區跨所登記服務已行之有年，對民眾及從業人員而言，申辦案件不受限於不動產轄區地政事務所，確實可以省下舟車勞頓的時間及交通成本。



圖 20 臺北市行政區及管轄地政事務所



圖 21 日本東京行政區域劃分(分東西部)



圖 22 東京都區部與臺北市面積比較圖

圖22是東京都區部與臺北市之面積比較，所謂東京都區部是指發展較為繁榮的東京東部，從圖中可以明顯得知，對比幅員相對於臺北大三倍以上的日本東京，因未設有跨區或跨所受理臨櫃書面申請的服務，如採用傳統的書面申請方式，民眾或司法書士的確要付出較高的時間及交通成本才能完成申請手續。

本次受訪的司法書士說明，由於日本沒有跨區跨所收件/登記制度，以往沒有線上申辦系統時，不同轄區的申請案需要由司法書士親自到櫃檯遞送書面申請，確實是執行業務上的一大成本。而日本政府在2004年推動不動產線上申辦系統服務，其中半線上的申請模式，讓他們不需親自跑到東京其他行程區域向地方分局或出張所交付紙本申請資料。代理人於系統內登打資料後上傳提出申請，經過系統辨識分配至各轄區分局或其他受理機關，司法書士再行直接將申請文件郵寄至轄區分局即可完成申請手續。

由此可知，半線上式的登記申請方式確實替民眾及司法書士節省許多往返各轄區法務分局的時間及交通成本，且為吸引民眾或司法書士使用系統的主要誘因。因此在日本大部分從業人員對系統接受度極高，並樂於使用線上系統申請不動產登記，半線上的申請案件數量在總案件量中也占了45%。

至於全程線上的申請模式，確實也能夠達到替申請人節省時間的目的，但因需以數位認證方式申辦不動產登記，雖日本國民目前人人皆有與臺灣身分證號相同的 My Number，實際上並非所有民眾都持有 My Number Card，加上日本民眾對 My Number 的個資保護仍有所存疑，爰普遍仍習慣將印鑑證明視為交易真意的確認，作為申請不動產登記之證明文件，故採用電子認證的全程線上不動產登記申請模式在日本仍未普及，僅佔總申請件數的5%。

表 3 臺北智慧地所及日本線上申辦不動產登記比較表

類別	內容	日本	臺北智慧地所
申請方式	非全程式線上 (線上申請+紙本郵寄)	O	O
	全程式線上	O	Δ (僅限簡易案件)
當事人真 意及身分 驗證	數位簽證 (當事人親自到場 替代措施)	O	X
	印鑑證明制度	O	O
應備文件	產權證明文件 數碼化	O (以登記識別情報取代)	X (紙本權利書狀)
便民服務	跨所收件	X	O
	跨所登記	X	O

二、綜合建議

為達成 e 化便民的政策目標，臺北市107年實施「智慧地所邁大步」亮點計畫，並推動擴大線上申辦登記案件、電子支付以及金融機構印鑑比對系統等創新措施，以落實臺北地政維新之綜合治理。見賢思齊，藉由本次參訪所見，可知以目前臺北智慧地所推出的系統服務，在跨所及分案的彈性上，我們給民眾更多的選擇及貼心服務，但在電子簽章的部分因為礙於法規，所以目前仍有推行上的限制，如未來配合中央修訂相關規定，相信臺北智慧地所系統的便民服務得以更加盡善盡美。

臺北市自107年3月29日推動智慧地所線上申辦系統，係為提供民眾及

地政士更便利及有效率的申請管道，然而，礙於法規限制，所有不動產登記、測量案件雖均可於臺北智慧地所系統網路申辦、紙本送件，卻仍無法開放所有登記案件全程網路申辦，另因臺北市於92年實施跨所收件、96年起全面實施跨所登記之便民措施，所以在使用上，相對於日本沒有臨櫃跨區收件、登記等便民措施，顯得較無誘因。

為了改善及精進系統功能，除了從法規面考量，更重要的是使用者經驗及反饋，將其列入參考並據以優化系統功能，讓系統可以更人性化、更直覺式的使用。

地政事務所受理的人民申請案件，除以登記、測量案件及謄本申請為大宗，其他類申請案件(例如：代理人送件明細)及線上提供書表(例如：離線版書表製作功能等)應逐步規劃納入臺北智慧地所服務系統，並針對未使用智慧地所之地政士或新開業地政士，每半年辦理系統教育訓練，增加地政士對於系統熟悉度及接受度，以提高線上申辦率，使服務措施持續運作、精進，並將系統回饋內政部，提供全國各縣市地政機關使用。

參考資料

1. 不動產登記，東京法務局現場簡報。
2. 不動產登記申請 申請者操作手冊，東京法務局現場提供書面資料。
3. 印鑑登錄及印鑑登錄證明書，新宿區役所現場簡報。
4. 印鑑登錄及印鑑登錄證明書申請流程說明，信託區役所現場提供書面資料。
5. 東京信義房屋，信義房屋官方網站，<https://www.sinyi.co.jp/fortw/>。
6. 東京法務局，維基百科，
<https://ja.wikipedia.org/wiki/%E6%9D%B1%E4%BA%AC%E6%B3%95%E5%8B%99%E5%B1%80>。
7. 登記識別情報，信義房屋
<https://www.sinyi.co.jp/fortw/html/NewsDetail.aspx?no=newa001354>，2017。
8. 個人編號（My Number）制度—實施的意義和今後的利用，森信茂樹
<https://www.nippon.com/hk/currents/d00201/>，2016。
9. 不動產登記智庫，MBA 智庫百科，<https://wiki.mbalib.com/zh-tw/%E4%B8%8D%E5%8A%A8%E4%BA%A7%E7%99%BB%E8%AE%B0%E5%88%B6%E5%BA%A6>。
10. 不動產權利登記爭議問題之研究，司法院
<https://www.judicial.gov.tw/work/work03/%E4%B8%8D%E5%8B%95%E7%94%A2%E6%AC%8A%E5%88%A9%E7%99%BB%E8%A8%98%E7%88%AD%E8%AD%B0%E5%95%8F%E9%A1%8C%E4%B9%8B%E7%A0%94%E7%A9%B6.pdf>，2010。