

南投縣政府114年度研究報告

地政歷史資料數化應用之探討 -以南投縣信託專簿為例

研究人

服務單位：南投縣政地政處

研究人員：汪家銘

中華民國 114 年 6 月 18 日

南 投 縣 政 府 114 年 度 研 究 報 告 摘 要 表

研究報告名稱	地政歷史資料數化應用之探討-以南投縣信託專簿為例
研究單位及人員	南投縣政府地政處 汪家銘
研究起迄年月	114 年 1 月至 114 年 6 月
研究緣起與目的	<p>民眾對於已登記之不動產信託內容倘有查詢之需要時，由於信託內容於登記時所附相關證明文件均以書面型式存檔，民眾若要申請閱覽或影印時，地政事務所（以下簡稱地所）同仁則需離開座位至鐵櫃查找信託契約書，又登記人員審查案件時，亦需翻箱倒櫃查閱信託契約書，甚為不便；另南投縣（以下簡稱本縣）針對該類登記案件已實施跨所收辦登記之便民服務，就非管轄地所收辦其他地所案件時，其審查所需文件無法線上取得，而需與管轄地所透過傳真或其他方式進行資料之流通，造成審查時間增加，行政效率不彰。因此，本縣歷史信託專簿檔案確有優化應用之必要，以減少登記人員審查案件時間提升行政效率，並節省民眾辦理信託登記或申請信託專簿之時間以提高服務品質。</p>
研究方法與過程	<p>本研究首先先蒐集信託專簿之法令規定，及信託專簿掃描建檔之實益等資料；再就本縣目前信託專簿管理（掃描建檔情形）進行調查，並探討該類登記案件實務上檔案應用所發現之問題，經歸納、整理、分析後探討可行之問題解決方案；最後，綜合評估實施效益，並運用邏輯分析，以歸納出本文之結論與建議。</p>

研究發現與建議	<p>本縣目前信託專簿掃描建檔系統已明顯不符需求，不僅影響民眾申請信託專簿閱覽或影印及申辦信託相關登記之時效外，並影響登記人員之行政效率，因此，有儘速優化系統之必要，以節省民眾辦理信託登記或申請信託專簿之時間以提高服務品質。</p> <p>本縣歷史信託專簿檔案掃描建檔雖有內政部地政資料掃描建檔資訊系統(98 年版)可使用，惟其系統環境及功能已明顯無法達成掃描作業所欲達成之目標，經本研究探討結果，爾後系統優化內容提出以下建議：</p> <p>一、地籍歷史資料為不動產登記審查作業之重要佐證文件，就其保存及應用為現今重要任務之一，運用資料數化方式後加以應用為勢在必行之趨勢。</p> <p>二、跨所申請謄本及申辦不動產登記案件為極為重要的便民措施之一，跨所間歷史資料的取得應有其即時性，即資料應用上應具有跨所功能。</p> <p>三、歷史資料建置掃描系統介面應優化為更便利的操作方式，以節省人力成本。</p> <p>四、建置完成之歷史資料數化資料，應考量現行系統環境相容性，系統開發架構應採用分散式網路設計理念。</p> <p>五、操作畫面應有自動展開至符合螢幕大小之功能。</p> <p>六、申請書掃描建檔需有索引批次複製功能。</p> <p>七、操作視窗應力求簡明。</p>
選擇獎勵	<input checked="" type="checkbox"/> 行政獎勵 <input type="checkbox"/> 獎勵金

目錄

壹、研究緣起與目的.....	5
一、研究緣起	5
二、研究目的	5
貳、研究方法	6
參、現況概述	7
一、信託登記及信託專簿.....	7
二、信託專簿之掃描建檔.....	8
三、信託專簿數位化及應用	8
四、內政部地政資料掃描建檔資訊系統(98 年版).....	9
肆、信託專簿資料掃描建檔及應用問題之探討.....	10
一、信託專簿資料掃描建檔應用之必要性.....	10
二、現行地政資料掃描建檔資訊系統使用上之問題	10
三、地政資料掃描建檔資訊系統應具備之系統環境	11
四、信託專簿歷史資料掃描建檔功能需求.....	11
伍、研究結論	14
一、結論	14
二、建議	14

壹、研究緣起與目的

一、 研究緣起

民眾對於已登記之不動產信託內容倘有查詢之需要時，由於信託內容於登記時所附相關證明文件均以書面型式存檔，民眾若要申請閱覽或影印時，地政事務所(以下簡稱地所)同仁則需打開鐵櫃查找信託契約書，又登記人員審查案件時，亦需翻箱倒篋查閱信託契約書，甚是不便；另南投縣(以下簡稱本縣)針對該類登記案件已實施跨所收辦登記之便民服務，就非管轄地所收辦其他地所案件時，其審查所需文件無法線上取得，而需與管轄地所透過傳真或其他方式進行資料之流通，造成審查時間增加，行政效率不彰。因此，本縣歷史信託專簿檔案確有數化應用之必要，以減少登記人員審查案件時間提升行政效率，並節省民眾辦理信託登記或申請信託專簿之時間以提高服務品質，遂引發筆者研究之動機。

二、 研究目的

本研究主要目的為透過科技網路及系統輔助方法，就本縣傳統信託專簿檔案管理應用方式轉型為數化應用，以提升信託登記審查效率及提高為民服務品質。

貳、研究方法

本研究首先先蒐集與信託登記信託專簿相關的法令規定，及信託專簿掃描建檔之實益等資料；再就本縣目前信託專簿管理（掃描建檔情形）及應用進行調查，並探討該類登記案件實務上檔案應用所發現之問題，經歸納、整理、分析後探討可行之問題解決方案；最後，綜合評估預期實施後之效益，並運用邏輯分析，以歸納出本文之結論與建議。

參、現況概述

一、 信託登記及信託專簿

(一) 依令依據

土地權利信託登記（以下簡稱信託登記），係指土地權利依信託法辦理信託而為變更之登記。（土地登記規則第124條）信託登記，除應於登記簿所有權部或他項權利部登載外，並於其他登記事項欄記明信託財產、委託人姓名或名稱，信託內容詳信託專簿。（土地登記規則第130條第1項）土地權利經登記機關辦理信託登記後，應就其信託契約或遺囑複印裝訂成信託專簿，提供閱覽或申請複印，其提供資料內容及申請人資格、閱覽費或複印工本費之收取，準用第二十四條之一及土地法第七十九條之二規定。信託專簿，應自塗銷信託登記或信託歸屬登記之日起保存十五年。（土地登記規則第132條）

(二) 信託專簿

信託專簿謄本就像一般的土地建物謄本一樣，只要有地號（建號）等不動產經辦理完竣信託登記後，任何人皆可以申請信託專簿謄本，以達到土地登記之公示目的與公信效果。其與一般的土地建物謄本不一樣的是：目前信託專簿謄本還不能跨所申請，所以一定要到土地(建物)之所在地的地所申請才可以。（據本縣各地所作業人員所稱：目前地政機關都有在做信託契約及登記資料等掃描存檔的工作，將來信託專簿謄本也許亦可跨所申請了，但不確定何時會實施）因此，目前信託專簿原始檔案只留存於不動產所在地之地所內，並無法透過跨所方式申請影印或調閱。

(三) 跨所申辦信託登記

所謂跨所申辦信託登記，係指申辦不動產信託登記可至土地

所在地管轄地所以外之地所辦理，其主要目的係為避免民眾申辦案件勞途奔波，以減少交通時間之便民服務措施。依「南投縣各地政事務所受理跨所申辦登記案件作業要點」第3點規定：申請本縣內信託相關登記（信託登記、受託人變更登記、信託內容變更登記、塗銷信託登記及信託歸屬登記）案件，得向本縣任一地所臨櫃申請，因此，本縣各地所已提供跨所申辦信託登記服務，民眾可到本縣任何一個地所申辦，無需一定要到不動產所在地之地所辦理。

二、 信託專簿之掃描建檔

「掃描」是將紙質資料（例如文件、雜誌剪報、相片、手繪圖示等）的光學資訊轉變成數位影像資料的過程，並可將掃描資料另存為數位影像，例如JPEG或PDF，然後就可列印影像、透過電子郵件傳送它等等。其用途臚列如下：

- 透過掃描紙質文件並將其轉換成數位資料，您可在電腦或智慧型裝置上閱讀它。
- 透過掃描文件，您可將其備份至雲端服務或另一存儲媒介，以防它們丟失。
- 掃描完成之數位文件可透過電子郵件方式進行傳送。
- 掃描文件相較於傳真方式之圖片解析度為佳。

信託專簿依規需保存15年，因其相關文件主要為紙本型式，保存上容易破舊及因外力或天災而造成毀損。因此，信託專簿掃描建檔為檔案保存的重要舉措，亦為勢在必行之作為。

三、 信託專簿數位化及應用

由於民眾申請登記謄本及申請信託案件日益增多，常需親自前往不動產所在地之地所辦理，往返耗時甚為不便。因此，信託

專簿掃描建檔予以數位化，並進行應用為目前的趨勢，亦為勢在必行之措施。

四、 內政部地政資料掃描建檔資訊系統(98 年版)

目前本縣信託專簿掃描建檔，主要以內政部地政資料掃描建檔資訊系統(98年版)處理，內政部於95年委商開發完成地政資料掃描建檔資訊系統並於96年撥交全國各地政單位使用，透過該系統提供掃描建檔、查詢列印、謄本核發等功能，便利本縣轄內各地政事務所辦理民眾申請核發人工登記簿謄本及即時提供作業同仁調閱查詢各類地政歷史資料；惟本系統原程式開發編撰元件係僅支援Windows XP作業系統，本縣各地政事務所近年來陸續新購或汰換電腦並配置Win10(含以上)作業系統及搭載Edge瀏覽器，現行地政資料掃描建檔資訊系統程式已經無法在全新的作業環境下正常執行，並且不符合資通安全法等規定。

肆、信託專簿資料掃描建檔及應用問題之探討

一、 信託專簿資料掃描建檔應用之必要性

信託登記為法定之登記（土地登記規則第124條），且就信託內容亦明定需置信託專簿（土地登記規則第130條第1項），並提供民眾閱覽或申請複印（土地登記規則第132條）。準此，信託專簿為依法設置，且需提供民眾閱覽或申請複印，故為提升公務機關核發謄本之效率，其歷史資料掃描建檔應用有其必要性。

二、 現行地政資料掃描建檔資訊系統使用上之問題

- 依照內政部民國 96 年開發「地政資料掃描建檔資訊系統軟體」之系統（以下簡稱原系統）規範架構，對於新增或修改程式及其各項選單功能仍不完全。
- 原系統所掃描建檔之資訊與本縣各地政事務所現已完成掃描建檔所有簿冊之歷史 e 化資料庫仍有不相容之情形，且有資料無法讀取之問題。
- 原系統開發編撰元件係僅支援 Windows XP 作業系統，本縣各地政事務所近年來陸續新購或汰換電腦並配置 Win10(含以上)作業系統及搭載 Edge 瀏覽器，現行地政資料掃描建檔資訊系統程式已經無法在全新的作業環境下正常執行，且不符合資通安全法等規定。
- 版面無法自動展開至符合螢幕大小比例。
- 圖檔預覽畫面不清晰。
- 無法自動判斷圖檔儲存路徑是否連線正常。
- 申請書掃描建檔無索引批次複製功能。
- 操作視窗過多且繁瑣。
- 圖檔查詢效能不佳，謄本核發缺乏隱匿操作功能。

三、 地政資料掃描建檔資訊系統應具備之系統環境

辦理地政歷史資料查詢及跨所核發系統升級作業以符合在 Windows 10(含)以上作業系統上執行，並藉由最新影像處理技術之運用，減少資料儲存空間，以節省案件處理時間，提高便民服務滿意度。因此，本系統至少應包括以下項目：

- 系統環境須符合網際網路架構與規範，系統開發架構應採用分散式網際網路設計理念。且需支援 Windows Server 2022 (含)以上、SQL Server 2022 (含)以上、ASP.NET 4.5 (含)以上及 Windows 10(含)以上作業系統，並支援 Edge (含)以上瀏覽器或 Google Chrome 最新版本。
- 系統模組架構至少可支援 Oracle、MS-SQL 及同等品關聯性 (RDBMS) 資料庫的連結，資料庫資料存取需採用標準 SQL 語法撰寫。
- 可透過系統功能權限控管，設定使用者帳號角色，以對應使用者相關作業項目及使用之權限。

四、 信託專簿歷史資料掃描建檔功能需求

地政資料掃描建檔資訊系統概可分為掃描建檔、查詢核發、系統管理及統計報表程式等子系統；若新增或修改程式及其各項選單功能必須完全依照內政部民國 96 年開發「地政資料掃描建檔資訊系統軟體」之系統規範架構，須能與本縣各地政事務所現已完成掃描建檔所有簿冊之歷史 e 化資料庫相容並完全讀取資料，並且應包括以下功能：

- 掃描建檔資訊系統需支援彩色掃描(含查詢顯示)及 Twain 介面。
- 需提供信託專簿(契約書和遺囑)簿冊掃描建檔功能，掃描建

檔系統各類別項目、鍵值（索引值）及類別代碼彙整表。

- 需有建檔校對功能:提供各類別簿冊掃描建檔後之資料檢核機制以確保資料正確性。
- 需有圖檔匯入功能:支援 JPEG 及 TIFF 等影像檔案匯入功能。
- 需有查詢核發系統(含跨所):需可讀取本縣各地政事務所現已建立所有類別簿冊之歷史 e 化資料庫資料及可連結上開程式掃描建檔後各類別簿冊之所有資料。採用 WEB 介面設計，提供各類別簿冊查詢列印、謄本核發等功能：

1. 查詢列印系統：

- 新增文字說明資料欄位及說明檔範例資料功能。
- 新增「段、小段」採下拉式選單。
- 新增全圖預覽功能。
- 新增跨所群組授權設定功能。
- 新增新簿土地、建物查詢列印。

2. 謄本核發系統：

- 「列印謄本選項」加入「標示部、所有權部、他項權利部」等部別選項、「第三類謄本」及可「列印起迄頁」選項。
- 新增一類謄本增加可遮蔽功能(同二類及三類謄本)。
- 新簿謄本核發新增「列印起迄頁」選項、「本頁全選」。
- 謄本核發「收件字號」顯示於謄本資料上。
- 謄本核發採可「最大化」視窗開啟功能。
- 遮罩畫面「右鍵選轉」功能。
- 謄本申請書表格比照「地政電子謄本申請書」之列印格式表單。
- 「代理人」、「複代理人」姓名、統編、電話欄位，並將其欄位資訊可直接顯示於申請書。
- 申請書畫面加上代理人及複代理人切結事項，當有輸入(複)代理人資訊時，自動勾選(複)代理人切結事項。
- 「舊簿謄本核發」所產製之人工登記簿謄本比照「新簿謄本核發」揭示謄本核發收件字號。

■ 需有系統管理、資料同步異動及統計報表

1. 系統管理

(1)使用者帳號新增、修改、刪除等管理功能。

(2)使用者密碼定期修改及密碼複雜度檢查作業：

- 使用者帳號授權期限:使用者第一次使用，系統主動提示變更密碼且密碼長度 8~20 碼(需包含英文字母、數字、特殊符號)。

- 系統設定三個月未變更密碼者，需先變更密碼方能登入系統。

(3)權限管理作業：

- 管理使用者使用授權期限之功能。

- 提供輸入「日期區間」管理「使用者帳號」使用期限。

- 管理者授權期限方式可就「單一使用者」或是「整批使用者」作業方式「延長使用期限」。

- 表單式勾選權限授權:權限區分:本所、跨所授權。查詢權限:區分本所、跨所限。核發權限:含跨所及本所權限。

2. 資料同步異動上傳：

(1)可預設上傳時段排程。

(2)檢核機制功能以提高資料同步異動之正確率。

3. 統計報表：

(1)謄本查詢統計報表。

(2)謄本核發統計報表增加「全部」選項。

伍、研究結論

一、 結論

本縣對於已登記之不動產信託專簿掃描建檔及應用已明顯不符需求，若不儘速改善，不僅影響民眾申請信託專簿閱覽或影印及申辦信託相關登記之時效外，並影響登記人員審查案件或受理謄本申請之效率，因此，本縣歷史信託專簿檔案確有儘速數化應用之必要，以減少登記人員審查案件時間提升行政效率，並節省民眾辦理信託登記或申請信託專簿之時間以提高服務品質。

二、 建議

- (一)地籍歷史資料為不動產登記審查作業之重要佐證文件，就其保存及應用為現今重要任務之一，運用資料數化方式後加以應用為勢在必行之趨勢。
- (二)跨所申請謄本及申辦不動產登記案件為極為重要的便民措施之一，跨所間歷史資料的取得應有其即時性，即資料應用上應具有跨所功能。
- (三)歷史資料建置掃描系統介面應優化為更便利的操作方式，以節省人力成本。
- (四)建置完成之歷史資料數化資料，應考量現行系統環境相容性，系統開發架構應採用分散式網際網路設計理念。
- (五)操作畫面應有自動展開至符合螢幕大小比例之功能。
- (六)申請書掃描建檔需有索引批次複製功能。
- (七)操作視窗應力求簡明。