

彰化縣地政士公會 會刊 第272期

目 錄	作者/出處	頁
編輯室報告	會刊編輯委員會	1
會務報導	會刊編輯委員會	2
法規專論一		
實價登錄實務 Q&A 答客問	賴錦生	3
登記名義人住址或姓名不符或不全應如何向地政機關申請更正登記案例研討	鄭竹祐	11
創新管理一		
智慧財產權之攻防策略與創新管理實務探討(中續)	蔣龍山	20

發行：彰化縣地政士公會 理事長 阮森圳
編輯：會刊編輯委員會
主任委員：蔣龍山，副主任委員：賴錦生
委員：楊美玉、許瑞楠、李秀雀、謝金助、
劉輝龍、林美蘭
會址：員林鎮惠明街 278 號 1 樓
電話：(04)835-2525 傳真：(04)833-7725
網址：<http://www.chcland.org.tw>

編輯室報告

會刊編輯委員會刊訊：

本期法規專論(一)：刊載有關實價登錄 Q&A 答客問，是事關地政士業切身極其相關之業務，例如：實價登錄之政策理念，其主要法令規定之依據，所謂地政三法即是地政士法、平均地權條例、不動產經紀業管理條例等三法。其中涉及地政士業者切膚之痛者即是裁罰規定、地政士申報登錄不實，或逾期未申報登錄，可不經限期改正，便可逕行直接處地政士 3 萬~15 萬元之罰鍰，至改正為止。諸如此惡法處罰之重，地政士諸君們，還不該做醒嗎？是故諸同業志士對此實價登錄之問與答，應更加熟悉細讀，永記銘心，不可或忘，幸哉！

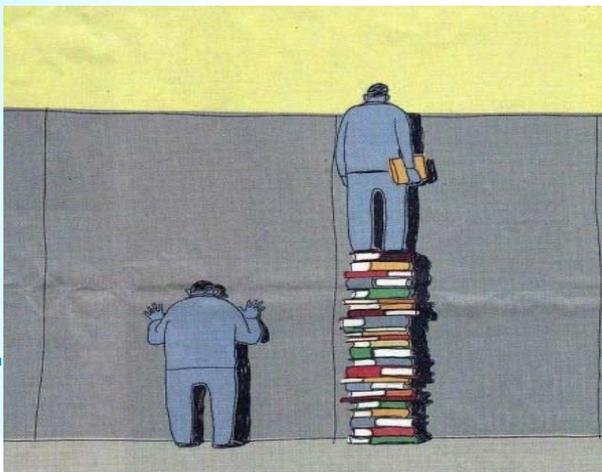
另者法規專論(二)：登記名義人住址或姓名不符或不全，應如何向地政機關申請更正登記，此期本刊作者提出 7 個案例作為探討，這些實例全部是於日據時期取得之土地，住址都是記載多少番地，雖然現在可能比較稀少，但不代表完全沒有。於此更正登記中，應該算是實務上困難度相當高的案件，此種更正登記之申請，經常沒有原始文件可考，又無戶籍謄本可稽。地政士同業們可要耐心地研讀，以提升執業水平！

創新管理之智財權攻防策略與創新管理實務探討(中續)，講到第肆章：智慧財產權之保護，分成如何預防企業智慧財產權被他人侵害、如何預防侵害他人之智財權、如何預防員工洩漏公司之智財權等三節標題，提供參閱。

最後，會刊編輯委員會，祝福我彰化縣地政士公會之全體會員們，春暖花開迎新年，幸福安康到永遠，新春愉快，心想事成！

會刊編輯委員會 主任委員蔣龍山 副主任委員賴錦生

暨全體委員 敬勉 2014.01.02



書雖然不能直接
幫你解決問題，
卻能給你一個更

會 務 報 導



- 102/12/05 通知全體理監事 102 年 12 月 11 日假全國麗園大飯店召開本會第 8 屆第 3 次臨時理、監事聯席會議。
- 102/12/05 通知全體會員本會為促進會員之間互動交流，藉以聯絡彼此情感，僅訂於 103 年 1 月 10 日(星期五)下五 6 時，假全國麗園大飯店，舉辦『歲末聯歡晚會』，敬請踴躍報名參加。
- 102/12/05 通知全體會員本會訂於 102 年 12 月 26 日假彰化縣地方稅務 3 樓簡報室舉辦 102 年度第 10 次會員教育講習，講題：1. 營業登記暨電子發票共通性載具簡介(主講人：財政部中區國稅局彰化分局指派) 2. 不動產證券化(主講人：黃勃叡律師)。
- 102/12/05 通知全體會員本會為全體會員製作團體服裝調查背心尺寸，檢送會員團體服裝尺寸調查表乙份。
- 102/12/11 本會假全國麗園大飯店召開第 8 屆第 3 次臨時理、監事聯席會議。
- 102/12/16 通知參加台北市地政士公會 102 年 12 月 27 日第八屆第三次會員大會暨會員歲末聯歡餐會(依序輪由黃常務理事永華、王理事文斌出席)。
- 102/12/16 通知鹿港區理監事參加東順地政士事務所 102 年 12 月 29 日喬遷擴大營業誌慶開幕茶會【會員許瑞楠地政士】。
- 102/12/17 通知林施呈等 19 人代表本會參加 2013 年第 31 屆地政盃桌球、羽球榮獲第二名、籃球競賽榮獲第四名，本會訂於歲末聯歡晚會予以表揚以茲獎勵，時間地點如說明，敬請撥冗出席。時間：103 年 1 月 10 日(星期五)。
- 102/12/18 通知全體會員本會配合財政部國有財產署中區分署彰化辦事處訂於 102 年 12 月 26 日假台灣土地銀行員林分行三樓會議室舉辦「102 年度國產業務法令說明會」教育訓練，請 查照。
- 102/12/18 通知全體會員本會為順利會務推展，請於 103 年 1 月 29 日前繳交 103 年度常年會費，請 查照。
- 102/12/18 通知全體會員本會轉發全聯會印製之「103 年地政士公會識別證」，請於營業處所明顯處張貼地政士公會識別證，請 查照。
- 102/12/26 本會假彰化縣地方稅務 3 樓簡報室舉辦 102 年度第 10 次會員教育講習。
- 102/12/26 本會配合財政部國有財產署中區分署彰化辦事處假台灣土地銀行員林分行三樓會議室舉辦「102 年度國產業務法令說明會」教育訓練。
- 102/12/27 台北市地政士公會召開第八屆第三次會員大會暨會員聯歡餐會，本會由(阮理事長森圳、黃常務理事永華、王理事文斌)出席。

法規專論

實價登錄實務 Q&A 答客問

賴錦生/彰化縣地政士公會資深會員·國立政治大學政治學系法學士·
國立空中大學人文學系文學士·本會編輯委員會副主委

壹、前言：

地政
筆者於 102 年 10 月 15 日奉邀參加全聯會 財稅 研究委員會於台北，以及 102 年 11 月 8 日內政部暨全聯會於台北立法院舉辦 102 年實價登錄暨相關議題教育訓練研習活動，筆者亦為本會會員及地政士全國聯合會財稅研究委員會委員，僅就吾地政士業切身有關之實價登錄實務，藉研習會之手冊登載，摘錄其中 Q&A 俾分享未與會之同業先進，以供執業申報登錄之參考。

貳、實價登錄之政策理念：

實價登錄淵源地政三法，所謂地政三法係指不動產經紀業管理條例，地政士法及平均地權條例，於民國 100 年 12 月 13 日經立法院三讀通過之修正條文中，皆有要求實價申報登錄，美其名為「居住正義」之倡議。政府假藉促進不動產交易資訊透明化，降低目前不動產資訊不對稱情形，避免不當哄抬房價，在保障民眾隱私權前提下，內政部積極推動實價申報登錄之立法。因此修正平均地權條例，立法要求交易當事人申報登錄成交價，另外民間習慣買賣多委由不動產經紀業及地政士辦理相關事宜，故對不動產經紀業管理條例及地政士法同步修正，以全面申報登錄成交案件資訊。換言之，實價登錄地政三法，係政府為推動居住正義，促進不動產交易價格透明化，健全不動產交易市場。

地政三法有關實價申報登錄條文均明定施行日期，由行政院定之，行政院業已核定施行日期為 101 年 8 月 1 日，自該日起以下三種案件需要申報登錄：

1. 地政事務所收受買賣登記申請案件。
2. 不動產仲介經紀業簽訂租賃契約書之案件。
3. 不動產代銷經紀業簽有起造人或建築業委託代銷之成交案件。

內政部表示推動實價登錄地政三法，係為資訊公開透明。因實價登錄地政三法均有規定已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配措施完全建立並完成立法前，不作為課稅依據。

參、法令規定：

Q1. 實價登錄地政三法之重點有哪些？

A1. 實價登錄地政三法之修正重點包括：

(1)申報登錄時機：權利人或地政士或不動產經紀業者應於買賣案件辦竣所有權移轉登記 30 日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。

(2)相關處罰規定：違反申報登錄土地及建物成交案件實際資訊義務，將處以 3 萬-15 萬元罰鍰。

(3)施行日期：考量修法後，施行日期之銜接，爰增訂修正條文之施行日期，由行政院核定。行政院已核定自 101 年 8 月 1 日起施行。

Q2. 是否所有的不動產交易移轉案件皆需申報?

A2. 不是。實價登錄地政三法係規定於買賣案件辦竣所有權移轉登記 30 日內申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。若非屬買賣案件，如贈與雖有移轉，但並不需要申報。

Q3. 就同一買賣案件，權利人、地政士及不動產經紀業是否皆有申報責任?

A3. 地政三法均有實價申報登錄之規定，為避免重覆申報登錄，買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄。

買賣案件委由不動產經紀業居間或代理成交，除依前述規定委託地政士申請登記者外，應由不動產經紀業申報登錄。

若無委由地政士登記亦無委由經紀業居間或代理成交者，則應由權利人申報。

Q4. 如買賣案件未有不動產經紀業經手，亦無委託地政士代辦過戶，是否需買賣雙方共同申報?

A4. 買賣案件若未委託地政士申請登記，亦未委由不動產經紀業居間或代理成交，則由權利人（買方）負責申報即可，賣方無申報之義務。

Q5. 如房地產合併交易，土地及建物成交價仍需分別申報嗎?

A5. 向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊時，如該房地產買賣有就土地及建物分別議定成交價，則須分開申報；如係房地合併交易（即未就土地及建物分別議定成交價），則合併申報一個成交價即可。

Q6. 就實價申報登錄之內容項目觀之，所需申報者是否不只房地成交價?

A6. 因各界最關切的就屬不動產交易價格，故外界慣稱實價登錄，但依據規定應於買賣案件辦竣所有權移轉登記 30 日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件「實際資訊」，因此申報內容包括交易標的、價格資訊及標的資訊三大部分，民眾需注意價格以外之必要資訊亦需申報，以免不諳法令而受罰。

肆、登錄實務：

Q1. 親戚間或朋友間買賣，無實際成交契約書者，應如何填報?

A1. 此類交易案件，如訂有契約者，仍應依契約內容予以填報。倘如親戚間交易，無買賣契約書無對價者，於辦理申報登錄作業時，有關價格相關欄位填 0，並於備註欄載明「○親等間交易，無交易價格」。

Q2. 合建由地主出地，建商出資興建者，應如何填報?

A2. 仍應依契約內容予以填報，如確無對價者，得於備註欄載明「建商與地主合建建案，無交易價格」。

Q3. 權利人拒不提供契約文件者，應如何申報？

A3. 仍請依地政士法第 26 條之 1 規定，地政士應於買賣受託案件辦竣所有權移轉登記三十日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊，另依「不動產成交案件實際申報登錄及查詢收費辦法」第 2 條第 2 項規定，經紀業及權利人必須提供成交說明書或契約書供地政士申報登錄，故地政士於承接業務前，仍應妥適向經紀業者或權利人說明提供契約相關文件以為申報之必要性。

Q4. 未來向地政單位申報實價資訊，可否於買賣案件送件時一併申報？

A4. 地政三法係規定買賣案件於「辦竣」所有權移轉登記 30 日內，向主管機關申報實際資訊。因此地政機關將於「辦竣」所有權移轉登記後始受理申報，實務上因大部分買賣案件習慣上皆有委託地政士代辦，地政士可於領取所有權狀時一併申報。有委任土地登記機關受理之地方政府，地政事務所可能會規劃設立電腦由申報人於現場自行登錄，申報人亦可在外採線上申報方式登錄。

Q5. 租賃案件要否申報，是否所有的房屋或土地出租都要申報？

A5. 經營仲介業務者，對於租賃委託案件，應於簽訂租賃契約書後 30 日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。因此租賃案件僅限於不動產仲介業受託案件才要申報，且是由仲介業負責，並不一定所有的房屋或土地出租都要申報。

Q6. 如屬預售屋買賣案件，是否亦需申報？申報時機為何？

A6. 經營代銷業務者，對於起造人或建築業委託代銷之案件，應於委託代銷契約屆滿或終止 30 日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。因此預售屋買賣亦需申報，但只要由不動產代銷業者，於委託代銷契約屆滿或終止 30 日內，一次申報即可。

Q7. 增建部分或未辦理保存登記建物之交易價格是否列入交易總價內申報？

A7. 應就該契約總價予以申報，並於備註欄加註「含增建建物或未辦理保存登記建物」。

Q8. 紙本申報登錄可否跨所辦理？

A8. 原則可由同一直轄市、縣市轄內跨所受理，惟事涉地方自治權責，仍應由各該直轄市、縣市政府本於權責辦理。

Q9. 不動產經紀業或權利人並無提供成交案件實際資訊，供地政士申報登錄，地政士得否以敘明方式申報？

A9. 仍請依地政士法第 26 條之 1 規定，地政士應於買賣受託案件辦竣所有權移轉登記三十日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊，另依不動產成交案件實際申報登錄及查詢收費辦法第 2 條第 2 項規定，經紀業及權利人必須提供成交說明書或契約書供地政士申報登錄，故地政士於承接業務前，仍應妥適向經紀業者或權利人說明提供契約相關文件以為申報之必要性。

Q10. 由買方出資請賣方興建建築物之買賣移轉案件，如何申報不動產實際成交資訊？

A10. 本案申報人仍應依規定申報登錄，另於備註欄中敘明「建築物係由買方(權利人)出資，賣方(義務人)興建，致無交易價格/交易價格異於市場行情」。

Q11. 如有住辦/住商混合大樓，建物型態需填寫住宅大樓或商業辦公大樓？

A11. 建物型態如有無法歸屬於填寫說明項目者，得填寫「其他」。

Q12. 申報書應設計有權利人切結欄位，以釐清權責。

A12. 權利人於申報書認章，即代表其對該申報資訊負責，故申報書未特別設計切結等文字，惟地政士亦得請權利人於申報書中切結。

Q13. 部分車位買賣無法得知詳細面積，如何申報？

A13. 車位面積如可依據地籍資料計算者，均應據實申報，如確實無法計算面積者，得不予填載。

Q14. 土地使用分區證明申請需花費，地政士申報增加成本是否可收費？

A14. 如不動產所在地已有使用分區線上查詢功能者，上網查填即可，且申報書所需填載僅為大致分類(住、商、工…)，較為單純，一般而言無需特別申請分區證明。

Q15. 已申報完成後，買賣雙方又修改成交金額，是否需更正申報？

A15. 實價申報登錄需按買賣契約(私契)金額申報登錄，如主管機關事後稽查，亦多核對該私契。故如已申報完成後，買賣雙方又修改成交金額，得由申報人撤銷原案重新申報。

Q16. 建物第一次登記案件，地政士無法得知實價，建商不一定會提供，如何申報？

A16. 依「不動產成交案件實際申報登錄及查詢收費辦法」第 2 條第 2 項規定，經紀業及權利人必須提供說明書或契約書等相關文件供地政士申報登錄。申報書關於成交價格等相關欄位，得由權利人認章後，地政士再據以申報。

Q17. 代銷新成屋是否應由代銷業者申報實價，而非要求地政士申報。

A17. 於「不動產成交案件實際申報登錄及查詢收費辦法」研訂過程中，已決議對於已辦建物所有權第一次登記案件，回歸一般買賣案件受理申報，代銷業無需申報。

Q18. 申請登記時可否檢附實價證明文件併同申報，以免 30 日忘記申報。

A18. 實價登錄條文係規定買賣案件於「辦竣」所有權移轉登記 30 日內，向主管機關申報實際資訊。因此地政機關將於「辦竣」所有權移轉登記後始受理申報，實務上因大部分買賣案件習慣上皆有委託地政士代辦，地政士可於領取所有權狀時一併申報，應不致遺漏。

Q19. 對於私契與公契權利人不一，如買方指定登記名義人之情形，申報書權利人究應填何者？

A19. 申報書權利人即為土地登記完竣後之登記名義人，故仍應填載公契之權利人。

Q20. 受理申報登錄之機關，法條僅規定「主管機關」(縣市政府)，實際受理申報之機關為哪一個地政事務所？以不動產坐落地或申報人戶籍或住居所地為準？又如同同一買賣有二以上標的物分別坐落於不同地區，應如何申報？

A20. 參考土地登記規則第 3 條：「土地登記，由土地所在地之直轄市、縣(市)地政機關辦理之。但該直轄市、縣(市)地政機關在轄區內另設或分設登記機關者，由該土地所在地之登記機關辦理之。建物跨越二個以上登記機關轄區者，由該建物門牌所屬之登記機關辦理之。…」如主管機關有委任所屬機關，亦即地政事務所受理申報者，應以不動產坐落地為準。同一買賣案件有二以上標的物分別坐落於不同地區，如登記申請案件需向不同地政事務所申請者，實價申報登錄則比照處理。

Q21. 交易日期若填寫私契日期，可能影響報稅及避免登記罰鍰議定公契日期之需，可否仍依公契日期填寫？

A21. 交易日期本應填寫成交案件簽訂契約(私契)之日期，惟為避免當事人對現行報稅等作業產生影響，業已於申報書填寫說明註明亦得依登記(簿)謄本所載之原因發生日期填載。

Q22. 如買賣時買多個車位，但無法拆分個別價格者，申報書如何填寫？

A22. 舉例而言，如買賣時買 3 個車位合計 300 萬元，買賣申報書「12. 車位交易總價」即應填寫 3,000,000 元，但無法拆分個別價格者，「19. 車位」仍應就 3 個車位個別填寫，惟個別車位總價得免填，並於備註欄敘明「車位總價中無法拆分個別車位價格」。租賃及預售屋案件比照處理。

Q23. 公法人或政府機關如以買賣方式取得不動產，是否需要申報？其申報代理人身分如何認定？

A23. 公法人或政府機關以買賣方式取得(含土地徵收目的之協議價購)不動產仍應依規定進行申報登錄事宜。其申報人為中華民國、直轄市、縣市或鄉鎮市，填寫申報人統編，並蓋管理機關大小章，申報代理人則以其公法人或政府機關聘任之職員為申報代理人。如臨櫃申報時，其身分證明應以公法人或政府機關核發具有相片之服務證或識別證為證明。

Q24. 建物型態如兼具套房與其他屬性，應如何申報？

A24. 建物型態如兼具套房與公寓、華廈或大樓等屬性，於填報建物型態時，仍應申報套房。

Q25. 建商透過代銷業出售預售屋時原本跟甲簽約，後來甲與乙換約，致最後建物第一次登記後的買賣案件是建商與乙擬定公契，應如何申報登錄成交價？

A25. 委託代銷契約期間成交之預售屋案件(簽訂預售屋買賣契約)，買受人又自行或委託他人(例如仲介業者)轉售予第 3 人(簽訂權利買賣契約)，並與起造人或建築業更換原買賣契約(即變更買受人名稱等)，則不動產代銷經紀業僅申報登錄第 1 次成交案件資訊(預售屋買賣契約所載價格等相關資訊)，第 2 次轉售之案件資訊(權利買賣契約所載價格等相關資訊)無須申報登錄。至於代銷經紀業已申報登錄之預售屋案件，日後興建完成後委託地政

士申請買賣轉移登記者，仍應依平均地權條例第 47 條第 3 項規定由地政士申報登錄實際交易等相關資訊。

Q26. 建物第 1 次登記後買賣登記，土地移轉將多個權利人以 1 件登記申請書辦理，建物才分為各權利人有各登記申請申請書，於申報登錄時，成交價格是否需做拆分（因契約上會將此類價格作拆分）。又是否可將該總價填至建物所屬的申報書內。

A26. 此類土地買賣移轉登記案件於申報登錄時，須於備註欄內註明權利人(共有人)人數，若交易價格可拆分土地部分者，仍應就實際情形申報，如土地確無單獨計價者，方得填寫 0。建物買賣移轉登記案件部分，申報登錄時應勾選「土地+建物(+車位)」，並就土地、建物及車位之成交價格予以申報，以利屆時對外提供查詢。

Q27. 權利人為未成年人或受監護宣告之人，如未由地政士辦理買賣移轉登記，且未透過仲介成交者，可否由父母或監護人以外之代理人申報？

A27. 依民法 1089 條規定「對於未成年子女之權利義務，除法律另有規定外，由父母共同行使或負擔之。父母之一方不能行使權利時，由他方行使之。父母不能共同負擔義務時，由有能力者負擔之。」、另民法 1091 條及第 1098 條第 1 項規定「未成年人無父母，或父母均不能行使、負擔對於其未成年子女之權利、義務時，應置監護人。但未成年人已結婚者，不在此限。」、「監護人於監護權限內，為受監護人之法定代理人。」，依此，未成年人其申報代理人應由父母或其監護人為之。另受監護宣告之人依民法第 15 條「受監護宣告之人，無行為能力。」及民法第 1110 條「受監護宣告之人應置監護人。」第 1112 條「監護人於執行有關受監護人之生活、護養療治及財產管理之職務時，應尊重受監護人之意思，並考量其身心狀態與生活狀況。」依上開規定申報登錄時，應以監護人為申報代理人。如父母或監護人另就申報登錄事宜再委託申報代理人時，應於申報書表空白處加註父母或監護人之統一編號、住址等身分資料後認章，父母之身分資料認定應以戶籍謄本或戶口名簿影本為之，監護人之身分資料認定應以選任監護人相關資料影本為之。

伍、系統操作：

Q1. 申報登錄系統可否提供批次申報或查詢已申報案件機制？

A1. 目前線上申報系統係採逐筆申報登錄方式為之，如以自然人憑證或工商憑證登錄時，系統會自動帶入相關標示資料，已可大幅減少申報人工作，完成申報登錄後，亦可產製檔案供申報人存檔查詢。未來系統是否可批次申報，本部將視申報登錄實際成效，列入系統新增功能需求內予以討論。

Q2. 申報登錄系統可否提供申報期限到期前預為通知申報人功能？

A2. 申報登錄係於買賣辦竣所有權移轉登記、簽定租賃契約書及契約屆滿或終止 30 日為之，業已給予充分之申報登錄期間，申報人仍應自行依限申報。

Q3. 沒有自然人憑證或工商憑證可否線上申報？

A3. 線上申報系統非以自然人憑證或工商憑證為申報之必要條件，不過如為憑證登錄，系統將可立即確認申報義務人，並帶入相關標示資訊，完成填寫資訊後，並可以直接辦理線

上送件，將可大幅縮減申報人之工作，如無憑證登錄者，相關欄位均須自行填寫，完成填寫後，另需列印申報書資料，送至地政事務所完成申報登錄事宜。

Q4. 使用地政線上申報系統，租賃案件須輸入承租人身分證字號、電話、地址等資訊（有紅色*號），買賣及預售案件亦有要求，如果實際個案未能向客戶取得該資訊，如何填報？

A4. 請申報人向當事人說明，該項資訊依實價登錄地政三法規定，本不會對外提供，無洩漏個資疑慮。為利執行「不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法」第 11 條：「抽查及要求有關機關、團體或個人提示有關文書，或通知權利人、義務人、地政士或經紀業等陳述意見」之規定，仍請當事人提供。

陸、資訊查詢：

Q1. 實價申報登錄後對外提供查詢之內容項目為何？會不會洩漏個人隱私？

A1. 地政機關受理申報登錄之資訊，基於公示原則，經篩選整理後，於符合法律規範及保障當事人隱私之前提下，將以區段化、去識別化方式提供查詢。不僅個人資料不會揭露，搭配區段化、去識別化方式，故不會洩漏個人隱私。

Q2. 是否所有受理申報登錄之價格資訊，皆會對外公開？

A2. 地政機關受理申報登錄之資訊，會經篩選整理後，再以區段化、去識別化方式提供查詢。畢竟實價登錄係為對一般社會大眾提供充分且適合之資訊，如有超高成交價，甚至可能為有心人士刻意炒作行情，因對於外界反而可能會有誤導效果，將不提供該極端個案公開查詢。

Q3. 完成實價登錄的不動產交易資料多久開放查詢？要去哪裡查？需要收費嗎？

A3. 主管機關受理權利人或地政士或不動產經紀業申報登錄不動產成交資訊後，因需就申報資料內容進行篩選，必要時確認申報資料之真實性及合理性，並剔除過高或過低之交易行情，故仍需約一段時間方可查詢。101 年 8 月 1 日施行後，已於同年 10 月 16 日對外提供查詢。民眾如以網路查詢者，不收查詢費用。

柒、資訊查核

Q1. 如何確認申報資訊之真實性？

A1. 未來如發現登錄成交價有顯著異於市場正常交易價格者，得依相關規定要求地政士、經紀業、義務人或銀行等與交易相關之單位提供說明或相關文件，以為確認。必要時亦得請有關團體或個人，提供意見以資判斷。另就地政士或經紀業亦得配合主管機關進行業務檢查，取閱相關文件。

Q2. 我是賣方，可以主動登錄嗎？如果查詢到的價格覺得有疑問應如何反應？

A2. 目前實價登錄係規範權利人或地政士或不動產經紀業者需辦理申報登錄不動產成交資訊事宜，賣方無須進行申報登錄資訊，以避免申報資訊不一。如民眾就所查詢的價格認有疑義，可檢具具體證明資料向不動產所在地之地政事務所反應。

Q3. 租賃及預售屋都不須經過地政事務所登記，受託業者如果不登錄有沒有稽查的方法？
A3. 依據不動產經紀業管理條例第 27 條及其施行細則第 25 條規定，主管機關檢查經紀業之業務，經紀業不得規避、妨礙或拒絕，並得查詢或取閱經紀業執行業務有關紀錄及文件。因此，直轄市或縣（市）主管機關可依上開規定，對經紀業進行業務檢查，並查詢或取閱經紀業持有之不動產租賃或預售屋買賣契約書（該契約書應由經紀業指派經紀人簽章），以查核經紀業申報登錄之成交資訊是否屬實，或是否隱匿成交案件未履行申報登錄義務。

捌、裁罰規定：

Q1. 實際資訊申報不實或逾期申報有無處罰？規定為何？
A1. 申報登錄不實、逾期未申報登錄，經通知權利人（買賣案件之買方）限期改正，而未改正者，按次處以 3 萬-15 萬元之罰鍰，至改正為止。如屬委由地政士或不動產經紀業案件，申報登錄不實、逾期未申報登錄，不經限期改正，直接處地政士或不動產經紀業者 3 萬-15 萬元之罰鍰，至改正為止。

Q2. 依經紀業提供不動產說明書或權利人契約書文件填載，致生不實之責任歸屬？或權利人拒不提供契約相關資料時，其責任歸屬？
A2. 有關地政士依不動產說明書或契約文件填載，以致不實時，其責任歸屬問題，如係權利人提供不實資訊，似有使公務員登載不實事項於公文書罪之疑慮。

Q3. 有關不動產成交案件實際資訊申報登錄有無刑法第 214 條使公務員登載不實事項於公文書罪規定適用？
A3. 有關不動產成交案件實際資訊申報登錄有無刑法第 214 條規定適用疑義 1 節，依法務部函復略謂「…依最高法院 73 年度臺上字第 1710 號判例意旨，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。是以，申報人登錄不實，是否該當刑法第 214 條之罪責，端視公務員對於申報事項有無實質審查義務而定。…」依實價登錄制度之立法意旨觀之，主管機關對申報人申報登錄資料並無實質審查之義務，又各主管機關係於申報人完成申報登錄後，方進行抽查核對登錄資料之正確性，尚非實質審查，故申報不實之法律效果及是否屬資料提供者構成該刑責，將依個案由主管機關據法務部上開意旨向檢察機關舉發認定辦理。

玖、結語

筆者拙文「實價登錄實務 Q&A 答客問」係承中華民國地政士公會全國聯合會杜小姐同意轉載自 102 年度實價登錄暨相關議題教育訓練研習會手冊，僅供會員先進執業之參考，唯筆者愚意實價登錄不切實際有違當今知識經濟時代潮流，且地政機關受理申報登錄之資訊，絕對無法保證不會外流或對外公開，甚至課徵所得稅之依循。一俟政府配套措施完成，即應取消現行以公告現值課徵土地增值稅，而應實施「實價課稅」俾臻稅賦公平之真義。

登記名義人住址或姓名不符或不全應如何向地政機關申請更正登記案例研討

文/鄭竹祐

1. 自然人「施建元」於日據時期取得 A 地(埔心鄉羅厝段 200 地號)，登記簿住址為「員林郡坡心庄羅厝 100 番地」，戶籍住址為「員林郡坡心庄羅厝 200 番地」，問如何辦理更正登記？

圖表：

1	態樣	姓名正確、登記住址不符〈有日據登記簿且與戶籍相符〉			
2	A 地地段號	埔心鄉羅厝段 200 地號			
3	現登記簿	姓名	施建元	住址	員林郡坡心庄羅厝 100 番地
4	戶籍謄本	姓名	施建元	住址	員林郡坡心庄羅厝 200 番地
5	日據登記簿	姓名	施建元	住址	員林郡坡心庄羅厝 200 番地
6	說明	可以日據登記簿為準辦理登記(地籍清理條例施行細則第 27 條第 1 項第 1 款參照)			

【解析】

- 更正登記中，關於登記名義人姓名或住址登記錯誤之問題應該算是實務上困難度相當高的案件，因為此種更正登記之申請，常常並沒有原始案件可稽，又無戶籍謄本可明確證明(編按：例如雖有甲之戶籍謄本但因姓名寫法不同，如何確定為登記上之某甲)，因此，個案上行政裁量之空間很大，有時甚至須下鄉查訪，難度非常高。
- 雖然難度很高，但若更成功，不啻還地於民，使祖傳土地得以延續繼承，筆者亦樂見其成，因此，本題之著述，在以分門別類，將各種不同之態樣，分別加以論述，期能於少數之應附文件中求得加以判斷之脈絡，以完成登記。
- 首先，筆者將姓名或住址登記錯誤之態樣概分如下：
 - (一)登記姓名與戶籍姓名相同，而住址不符。
 - (二)登記姓名與戶籍姓名相同，但登記住址空白。
 - (三)登記姓名與戶籍姓名相同，而住址不全。(編按：所謂不全係指不完整，例如只有記載至庄名而無番地號)
 - (四)登記姓名與戶籍姓名不符，但登記住址相同。(編按：姓名不符通常指同音異字或筆劃錯誤，例如：王狗兄登記為王苟兄，李世捐登記為李世栢)
 - (五)登記姓名與戶籍姓名不符，但登記住址空白。
 - (六)登記姓名與戶籍姓名不符，但登記住址不全。
 - (七)登記姓名與戶籍姓名不符，但登記住址不符。
- 判斷上述之錯誤可否更正，應從資料下手，蒐集之重點如下：
 - (一)應申請更正標之日據時期登記簿、土地台帳加以判斷。
 - (二)應申請土地總登記申報繳驗憑證、光復後登記簿、電腦化前登記簿加以判斷。
 - (三)登記名義人有無留下日據時期之登記濟證，光復後首次核發之原權利書狀或共有人保持證。

(四)登記名義人有無其他土地，取得時間、原因與該住址或姓名欠詳之土地相同，但有完整住址。

(五)有無與其他共有人一同取得數筆土地，而其他土地有住址記載。

(六)有無與直系血親，配偶或三親等內旁系血親一同取得該土地者。

五、上開資料之蒐集係作為可否完成登記之判斷，例如：

(一)如有日據時期登記簿或台帳，而記載之之住址與戶籍謄本相符，即可辦理更正登記，理由在於日據時期登記簿之可信度非常高，可以日據時期登記簿之住址為準，如住址不相符或無日據時期登記簿，則思考以其他方式補正。

(二)總登記申報繳驗憑證、光復後登記簿、電腦化前登記簿之作用係在判斷轉簿之過程中是否有人為登載錯誤，如有，假設可由登記機關逕辦更正當然最好。

(三)日據時期之登記濟證，光復後首次核登之原權利書狀或共有人保持證係產權憑證，為更正登記之應附文件，未能檢附時原則上應有證明書。

(四)登記名義人於他筆土地上如有與其他共有人一共同取得，且時間、原因與本筆土地相同代表本筆土地雖未載明住址，但應係人工遺漏，可以他筆土地為準。(編按：甲乙丙丁同買 A、B 兩地，丁在 A 地有住址，B 地無住址，B 地之丁應推定就是 A 地之丁，故以丁在 A 地之住址為準。)

(五)同一筆土地上登記名義人雖住址不符，然其他共有人與登記名義人有配偶關係或旁系血親三親等內之關係，代表該登記名義人之住址應係人工登載疏失，可以登記名義人當時之住址為準，辦理更正。

六、題意中，登記簿之施建元(羅厝 100 番地)與戶籍上之施建元(羅厝 200 番地)住址不符，但因 A 地有日據登記簿可申請，記載為「施建元羅厝 200 番地」，得以該日據登記簿為準辦理更正或繼承登記，應附文件如下：

(一)登記申請書

(二)登記清冊

(三)申請人身分證明(登記名義人或繼承人)

(四)住址不符切結書

(五)產權憑證(光復後書狀或保持證，遺失者可檢附書狀遺失切結書)

(六)登記名義人延續之各時期戶籍謄本

(七)日據時期登記簿謄本

七、本題並未指明登記名義人「施建元」是否已死亡，故如施建元生存，應辦理更正登記，如施建元已死亡，可直接辦理繼承登記，辦理繼承登記時，除檢附一般文件，如繼承系統表，全體繼承人戶籍謄本，登記名義人死亡除戶戶籍謄本、分割繼承協議書外，應將上開文件一併檢附，以資審核，併予說明。

【參考法令】

地籍清理條例施行細則 26

本條例第三十二條所稱登記名義人之姓名、名稱或住址記載不全或不符，指下列各款情形之一者：

- 一、登記名義人之姓名或名稱空白、缺漏或僅有一字，或姓名與戶籍所載有同音異字、筆劃錯誤，或認定與土地登記簿所載為同一自然人或法人有疑義。
- 二、登記名義人之登記住址記載空白、無完整門牌號、與戶籍記載不符，或以日據時期住址登載缺漏町、目、街、番地號碼。

地籍清理條例施行細則 27

土地總登記時登記名義人姓名、名稱或住址記載不全或不符之土地經依本條例第十一條規定標售完成後，權利人依本條例第十四條第三項規定申請發給土地價金時，除應檢附第十三條

規定文件外，原登記名義人姓名與戶籍謄本姓名相符，其住址有不符、不全或無記載之情事者，應檢附或由戶政機關提供合於下列各款情形之一文件：

- 一、日據時期土地登記簿或土地臺帳所載原登記名義人之住址，與其日據時期戶籍謄本所載住址相符者。
- 二、原登記名義人與其他共有人於日據時期取得數宗共有土地之時間、原因相同，其中某宗地號登記簿上未載明原登記名義人之住址，而其他共有土地之土地登記簿謄本載有其住址，且與戶籍謄本相符者。
- 三、原登記名義人與其他共有人之一，依日據時期戶籍謄本所載有直系血親、配偶或三親等內旁系血親關係者。
- 四、原登記名義人住址記載不全，而有原登記名義日日據時期之登記濟證、光復後首次核發之原權利書狀或共有人保持證者。
- 五、原登記名義人住址番地號碼與其戶籍謄本所載住址番地號碼不符時，經直轄市或縣（市）主管機關依戶政機關提供該鄉（鎮、市、區）與該登記名義人同姓名人之所有戶籍資料，審查無同名同姓之人於該土地登記之番地號碼設籍，且有原登記名義日日據時期之登記濟證、光復後首次核發之原權利書狀或共有人保持證者。
- 六、土地登記簿未載明原登記名義人住址，其日據時期戶籍謄本所載住址之番地號碼與已標售土地之日據時期之地號相符時，經直轄市或縣（市）主管機關依戶政機關提供該鄉（鎮、市、區）與該登記名義人同姓名人之所有戶籍資料，審查無同名同姓之人於該土地登記之番地號碼設籍，且有原登記名義日日據時期之登記濟證、光復後首次核發之原權利書狀或共有人保持證者。

原登記名義人之住址，依日據時期土地登記簿所載，與權利人檢附之日據時期戶籍資料所載住址相符，姓名有同音異字或筆劃錯誤，或認定與土地登記簿所載為同一自然人有疑義者，除應檢附原登記名義日日據時期之登記濟證或光復後首次核發之原權利書狀或共有人保持證外，並經直轄市或縣（市）主管機關依戶政機關提供該鄉（鎮、市、區）與該登記名義人同姓名人之所有戶籍資料，審查無同名同姓之人於該土地登記之番地號碼設籍者。

第一項第一款至第三款規定情形，如未能提出第十三條第一項第三款之權利書狀，經申請人檢附切結書者，得免檢附。

前三項規定，於權利人依本條例第十五條第二項規定申請發給土地價金者，準用之。

地籍清理條例施行細則 28

合於前條第一項第四款至第六款或第二項情形，而未能檢附第十三條第一項第三款之權利書狀者，應檢附村（里）長、土地共有人（含繼承人）、土地四鄰之土地、建物所有權人或其使用人一人之證明書，並於申請書備註欄內切結本申請案確無虛偽不實之情事，如有不實，申請人願負法律責任。

前項所稱村（里）長，指土地所在地現任或歷任之村（里）長。

出具證明書之證明人，應具完全之法律行為能力，證明書應載明其親自觀察之具體事實，而非其推斷之結果，並應檢附其印鑑證明書。

地籍清理條例施行細則 29

前條第一項規定之證明書未能檢附者，申請人得檢附下列文件之一：

- 一、土地課稅證明文件。
- 二、地上房屋稅籍證明文件。
- 三、鄉（鎮、市、區）公所耕地三七五租約登記資料。
- 四、放領清冊或地價繳納（清）證明文件。
- 五、土地四鄰、共有人或房屋使用人持有之相關文書。
- 六、與登記名義人取得土地權利時相關申請案之登記情形或資料。

七、與申請標示有關之訴訟或公文往來書件。

八、其他足資參考文件。

直轄市或縣（市）主管機關無法審查認定前項文件時，應派員實地查訪，並以申請人戶籍所在地或相關之鄉（鎮、市、區）為範圍，由戶政機關或自行派員至戶政機關全面清查全鄉（鎮、市、區）與該登記名義人同名同姓之人並就戶籍資料，按土地權利取得時間，逐一就年齡、住所及地緣關係審查認定。

2. 自然人「施建元」於日據時期取得 A 地（埔心鄉羅厝段 200 地號），現登記簿住址為空白，戶籍住址為「員林郡坡心庄羅厝 200 番地」，日據時期登記簿記載為「員林郡坡心庄羅厝 300 番地」，但「施建元」另有一 B 地，與 A 地為同一時間、原因取得，問如何辦理更正登記？

圖表：

登記姓名或住址不符或不全態樣及處理情形整理表

1	態樣	姓名正確、無登記住址〈日據登記簿與戶籍不符〉—有其他土地可佐證者			
2	A 地地段號	埔心鄉羅厝段 200 地號			
3	現登記簿	姓名	施建元	住址	無
4	戶籍謄本	姓名	施建元	住址	員林郡坡心庄羅厝 200 番地
5	日據登記簿	姓名	施建元	住址	員林郡坡心庄羅厝 300 番地
6	說明	1. 埔心鄉羅厝段 400 地號之土地登記為「施建元 員林郡坡心庄羅厝 200 番地」，且取得之時間、原因與羅厝段 200 地號相同 2. 可辦理(地籍清理條例施行細則第 27 條第 1 項第 2 款參照)			

【解析】

一、本案登記簿上雖有記載登記名義人為「施建元」，但因住址空白，此時即無住址可推斷何位施建元為真實之所有權人。

二、故本案可否更正，判斷之基礎如下：

(一)應先申請日據時期登記簿，以登記簿上之住址為準，倘與戶籍謄本相符，即可辦理登記。

(二)調查有無其他相同共有人之土地，其取得之時間、原因是否相符，例如 A 地上之施建元住址雖然空白，亦無日據時期登記簿可申請，但 A 地之施建元與另一共有人施兆係於同一時間、同一原因取得，而 B 地上「恰好」有共有人亦是施建元、施兆，取得時間、原因與 A 地相同，此時即可假設 B 地之施建元等於 A 地之施建元，B 地之住址即為 A 地之住址，可辦理更正或繼承。

(三)調查該筆土地之其他共有人是否與登記名義人有直系血親、配偶或三親等旁系血親之關係〈不需同一時間、同一原因取得〉，如有上述之關係人，即可推斷該登記名義人即為戶籍謄本上之設籍人。例如 A 地之施建元住址雖然空白，但另一共有人施兆為其父親，此時即可推定施兆戶籍謄本上之施建元即為登記上之施建元，可以該戶籍謄本為準，辦理更正。

(四)如 A 地上之施建元均無法符合上述條件(無日據時期登記簿或無其他相同共有人取得相同之時間、原因之土地或其他共有人與登記名義人無直系血親、配偶或三親等旁系血親之關係)，但日據戶籍謄本之住址恰好與該土地地號相符，可申請縣市政府或地政事務所行文戶政機關(戶政事務所)提供該鄉鎮所有同姓名人之戶籍資料，如均無其他同姓名之人於該登記之地號上設籍者，即可辦理更正登記。

三、本案 A 地之「施建元」登記住址空白，然因與 B 地之施建元取得土地之時間、原因相同，故推定 A 地之住址應為漏列，可以 B 地之住址為準，辦理更正登記或繼承登記。亦即為羅厝 200 地號之施建元登記住址雖為空白，然可以羅厝 400 地號之施建元「員林郡坡心庄羅厝 400 番地」住址為準，辦理更正或繼承登記。

3. 自然人「施建元」有一 A 地(埔心鄉羅厝段 200 地號)，登記簿住址為「員林郡坡心庄羅厝 100 番地」，戶籍住址為「員林郡坡心庄羅厝 200 番地」，無日據時期登記簿，問如何辦理更正登記？

圖表：

1	態樣	姓名正確、登記住址不符時〈無日據登記簿〉—有其他土地可佐證者			
2	A 地地段號	埔心鄉羅厝段 200 地號			
3	現登記簿	姓名	施建元	住址	員林郡坡心庄羅厝 100 番地
4	戶籍謄本	姓名	施建元	住址	員林郡坡心庄羅厝 200 番地
5	日據登記簿	姓名	無	住址	無
6	說明	1. 埔心鄉羅厝段 400 地號之土地登記為「施建元 員林郡坡心庄羅厝 200 番地」，且取得之時間、原因與羅厝段 200 地號相同 2. 應可辦理(本例並無規定，應類推適用地籍清理條例施行細則第 27 條第 1 項第 2 款)			

【解析】

- 一、依題意，本案登記名義人姓名記載雖相符(均為「施建元」)然住址記載不符，因無日據登記簿，故無法以其為基礎判斷正確之住址，此種情形並未規定得否更正(有住址但不符)，但應類推適用地籍清理條例施行細則第 27 條第 1 項第 2 款，此時應優先考慮施建元是否有其他土地係與相同共有人於同一時間取得。
- 二、題意之 A 地(羅厝 200 地號)，B 地(羅厝 400 地號)之記載，歸納如下：
 - (一)A 地(羅厝 200 地號)
 - 1、施建元 羅厝 100 番地，範圍 1/2(昭和 15 年 5 月 5 日買賣取得)
 - 2、施兆 羅厝 700 番地，範圍 1/2(昭和 15 年 5 月 5 日買賣取得)
 - (二)B 地(羅厝 400 地號)
 - 1、施建元 羅厝 200 番地，範圍 1/2(昭和 15 年 5 月 5 日買賣取得)
 - 2、施兆 羅厝 700 番地，範圍 1/2(昭和 15 年 5 月 5 日買賣取得)
- 三、上述 A 地及 B 地之施建元住址不同，但戶籍謄本記載為「羅厝 200 番地」此時因施建元與施兆係同一時間以同一原因取得 A、B 兩地，故可推斷 A 地之施建元登載為「羅厝 100 番地」係錯誤之住址，應以 B 地及戶籍謄本之「羅厝 200 番地」為準辦理更正或繼承登記，應附文件如下：
 - (一)登記申請書
 - (二)登記清冊
 - (三)申請人身分證明
 - (四)住址不符切結書
 - (五)產權憑證、光復後書狀或保持證(遺失者可檢附書狀遺失切結書)
 - (六)登記名義人施建元羅厝段 200 番地之戶籍謄本

- (七)關係人施兆羅厝 700 番地之戶籍謄本(證明確有此人存在)
- (八)羅厝 100 番地全戶戶籍謄本(目的在判斷此住址確無「施建元」設籍)
- (九)A 地及 B 地登記簿謄本(登記簿為登記機關管轄，故不檢附應可，檢附之目的在使案件完整)
- (十)繼承系統表(登記名義人死亡時檢附)
- (十一)全體繼承人戶籍謄本(登記名義人死亡時檢附)
- (十二)分割協議書(分割繼承時檢附)
- (十三)遺產稅證明書(繼承登記時檢附)

4.自然人「施建元」有一 A 地(埔心鄉羅厝段 200 地號)，登記簿住址為「員林郡坡心庄羅厝 100 番地」，戶籍住址為「員林郡坡心庄羅厝 200 番地」，無日據時期登記簿，但有一兄弟施建中為 A 地共有人，問如何辦理更正登記？

圖表：

登記姓名或住址不符或不全態樣及處理情形整理表					
1	態樣	姓名正確、登記住址不符時〈無日據登記簿〉一有血親共有人得佐證者			
2	A 地地段號	埔心鄉羅厝段 200 地號			
3	現登記簿	姓名	施建元	住址	員林郡坡心庄羅厝 100 番地
4	戶籍謄本	姓名	施建元	住址	員林郡坡心庄羅厝 200 番地
5	日據登記簿	姓名	無	住址	無
6	說明	1.施建元之全戶戶籍謄本，如記載「施建中 員林郡坡心庄羅厝 200 番地」，與「施建元」為親兄弟，且施建中為羅厝段 200 地號之土地共有人之一 2.可辦理(地籍清理條例施行細則第 27 條第 1 項第 3 款參照)			

【解析】

- 一、本例中登記簿及戶籍謄本均記載為「施建元」，然登記簿住址為「羅厝 100 番地」，戶籍住址為「羅厝 200 番地」，故為姓名相同，住址不符之態樣。
- 二、因無日據登記簿可供比對，故應以其他方式補正，本例中，A 地為施建元與施建中共有，施建元與施建中(二人為親兄弟，屬地籍細則第 27 條第一項第三款之適用)均設籍於「羅厝 200 番地」，與戶籍謄本記載相符，故可推斷施建元之登記住址「羅厝 100 番地」，應係登記錯誤，得以戶籍地址「羅厝 200 番地」為準辦理更正或繼承。
- 三、應附文件如下：
 - (一)登記申請書
 - (二)登記清冊
 - (三)申請人身分證明
 - (四)住址不符切結書
 - (五)產權憑證(光復後書狀或保持證，遺失者可檢附書狀遺失切結書)
 - (六)登記名義人施建元與共有人施建中設籍羅厝 200 番地之全戶戶籍謄本
 - (七)羅厝 100 番地全戶之戶籍謄本(目的在判斷此住址確無「施建元」設籍)
 - (八)A 地之登記簿謄本
 - (九)繼承系統表(登記名義人死亡時檢附)
 - (十)全體繼承人戶籍謄本(登記名義人死亡時檢附)

(十一)分割協議書(分割繼承時檢附)

(十二)遺產稅證明書(繼承登記時檢附)

5.自然人「施建元」有一 A 地(埔心鄉羅厝段 200 地號)，登記簿住址為「員林郡坡心庄羅厝 100 番地」，戶籍住址為「員林郡坡心庄羅厝 200 番地」，日據時期登記簿記載為「員林郡坡心庄羅厝 300 番地」，但有一兄弟施建中為 A 地共有人，問如何辦理更正登記？

圖表：

1	態樣	姓名正確、登記住址不符時〈日據登記簿與戶籍不符〉一有血親共有人得佐證者			
2	A 地地段號	埔心鄉羅厝段 200 地號			
3	現登記簿	姓名	施建元	住址	員林郡坡心庄羅厝 100 番地
4	戶籍謄本	姓名	施建元	住址	員林郡坡心庄羅厝 200 番地
5	日據登記簿	姓名	施建元	住址	員林郡坡心庄羅厝 300 番地
6	說明	1.施建元之全戶戶籍謄本，如記載「施建中 員林郡坡心庄羅厝 200 番地」，與「施建元」為親兄弟，且施建中為羅厝段 200 地號之土地共有人之一 2.可辦理(地籍清理條例施行細則第 27 條第 1 項第 3 款參照)			

【解析】

- 一、本題與前題最大之不同在於本題有日據時期登記簿可稽，但其登記住址「羅厝 300 番地」與現登記簿「羅厝 100 番地」不符，原應以日據登記簿為準，然戶籍住址「羅厝 200 番地」又與其不符，故應予補正。
- 二、事實上，本案發生之機率極低，因日據登記簿之精準度非常高，只要有住址之登記通常即能請領到相同住址之戶籍謄本。
- 三、重點在於，假設此種情況成立，仍可回到地籍清理條例第 27 條第 1 項第 2、3 款之原則適用，即審視有無其他土地之共有人與本筆土地之共有人相同，且取得之時間、原因亦相同(可以該筆土地之登記名義人之住址為準)或本筆土地有無其他配偶共有人或血親共有人(可以同設之戶籍謄本為準)。
- 四、依題意，本案有其他共有人施建中為登記名義人之親兄弟，且設於同址，故可以該址為準，辦理更正或繼承，應附文件如前題，茲不贅述。

6.自然人「施建元」有一 A 地(埔心鄉羅厝段 200 地號)，登記簿住址為「員林郡坡心庄羅厝 100 番地」，戶籍住址為「員林郡坡心庄羅厝 300 番地」，無日據時期登記簿，亦無其他關聯土地或血親共有人得佐證，問如何辦理更正登記？

圖表：

1	態樣	姓名正確、登記住址不符時〈無日據登記簿〉一無共有土地或血親共有人得佐證者		
2	A 地地段號	埔心鄉羅厝段 200 地號		

3	現登記簿	姓名	施建元	住址	員林郡坡心庄羅厝 100 番地
4	戶籍謄本	姓名	施建元	住址	員林郡坡心庄羅厝 300 番地
5	日據登記簿	姓名	無	住址	無
6	說明	1.由地政事務所行文戶政取得該鄉鎮所有之「施建元」戶籍資料，如其他之「施建元」均未設籍「員林郡坡心庄羅厝 200 番地」(200 番地為土地地號) 2.可辦理(地籍清理條例施行細則第 27 條第 1 項第 5 款參照)			

【解析】

- 一、本題意之重點在於登記住址「羅厝 100 番地」與戶籍住址「羅厝 300 番地」不符，但施建元係設籍於羅厝 300 番地，依地籍清理條例第 27 條第 1 項第 5 款規定，其設計之重點在以排他法求證，應以戶政機關提供之同姓名人於該鄉鎮設籍之全部戶籍謄本為準，倘均無同姓名人設籍於該土地之番地號，即可假設持有權狀之「施建元」即為真實之所有權人，可據以辦理登記。
- 二、這樣的認定其實非常的危險，理由在於規定之假設係因戶籍住址與登記住址不同，故只要無同姓名人於土地番地號設籍，即以持有權狀之人為真實所有權人，無論其設籍住址為何，然權狀並非應附文件之一，倘無從檢附可以證明書取代，即可能產生一種情況，申請人僅與登記之名義人同姓名，設籍地與登記住址或土地番地號均不同，亦無權狀，僅有人加以證明即可取得土地產權，風險太大。
- 三、即便如此，倘符合規定，即應核准更正，依題意，分析應附文件如下：
 - (一)登記申請書
 - (二)登記清冊
 - (三)申請人身分證明
 - (四)住址不符切結書
 - (五)產權憑證(光復後書狀或保持證，遺失者可檢附證明書辦理)
 - (六)施建元羅厝 300 番地之戶籍謄本
 - (七)羅厝 100 番地全戶之戶籍謄本(目的在判斷此住址確無「施建元」設籍)
 - (八)A 地之登記簿謄本
 - (九)繼承系統表(登記名義人死亡時檢附)
 - (十)全體繼承人戶籍謄本(登記名義人死亡時檢附)
 - (十一)分割協議書(分割繼承時檢附)
 - (十二)遺產稅證明書(繼承登記時檢附)
 - (十三)戶政提供同姓名之人於該鄉鎮設籍之全部戶籍謄本(須審查無任何一位施建元設籍於羅厝 200 地號)

7.自然人「施建元」有一 A 地(埔心鄉羅厝段 200 地號)，登記簿住址為「員林郡坡心庄羅厝 100 番地」，戶籍住址為「員林郡坡心庄羅厝 300 番地」，日據時期登記簿記載為「員林郡坡心庄羅厝 400 番地」，無其他關聯土地或血親共有人得佐證，問如何辦理更正登記？

圖表：

1	態樣	姓名正確、登記住址不符時〈日據登記簿與戶籍不符〉一無共有土地或血親共有人得佐證者
2	A 地地段號	埔心鄉羅厝段 200 地號

3	現登記簿	姓名	施建元	住址	員林郡坡心庄羅厝 100 番地
4	戶籍謄本	姓名	施建元	住址	員林郡坡心庄羅厝 300 番地
5	日據登記簿	姓名	施建元	住址	員林郡坡心庄羅厝 400 番地
6	說明	1.由地政事務所行文戶政取得該鄉鎮所有之「施建元」戶籍資料，如其他之「施建元」均未設籍「員林郡坡心庄羅厝 200 番地」(200 番地為土地地號) 2.可辦理(地籍清理條例施行細則第 27 條第 1 項第 5 款參照)			

【解析】

- 一、本題與前題之不同在於，前題之條件並無日據登記簿可稽，因此須以土地番地號為標準，清查有無相同姓名之登記名義人於該番地號設籍，如無，即可相信現戶之相同姓名之登記名義人為真正所有權人。而本題之條件係有日據登記簿可稽，然其住址又與現戶住址不同，此時仍應回到地籍清理條例施行細則第 27 條第 1 項第 5 款規定，以相同之方法清查。但因日據登記簿有登載住址，故必須申請羅厝 400 番地之全戶戶籍謄本加以佐證。
- 二、應附文件如下：
 - (一)登記申請書
 - (二)登記清冊
 - (三)申請人身分證明
 - (四)住址不符切結書
 - (五)產權憑證(光復後書狀或保持證，遺件者可檢附證明書辦理)
 - (六)施建元羅厝 300 番地之戶籍謄本
 - (七)羅厝 100 番地全戶之戶籍謄本(目的在判斷此住址確無「施建元」設籍)
 - (八)A 地之登記簿謄本
 - (九)繼承系統表(登記名義人死亡時檢附)
 - (十)全體繼承人戶籍謄本(登記名義人死亡時檢附)
 - (十一)分割協議書(分割繼承時檢附)
 - (十二)遺產稅證明書(繼承登記時檢附)
 - (十三)戶政提供同姓名之人於該鄉鎮設籍之全部戶籍謄本(須審查無任一住施建元設籍於羅厝 200 地號)
 - (十四)羅厝 400 番地之全戶戶籍謄本(目的在判斷 400 番地確無「施建元」此人設籍，如 400 番地有「施建元」設籍，則應以此為準，回到地籍清理條例施行細則第 27 條第 1 項第 1 款規定，以 400 番地之施建元為所有權人，300 番地之施建元應予排除)
- 三、較有討論空間的是，倘若以土地番號為準，查出羅厝 200 番地竟另有「施建元」存在時，究應以 200 番地之施建元為所有權人或以 400 番地之施建元為所有權人，滋生爭議，筆者以為，地籍清理條例施行細則第 27 條第 1 項第 1 款應優先適用，理由在於日據登記簿之精準度非常高，斯時必有其住址，始以其為標準作後續土地登記，故應以 400 番地之所有權人為真正權利人。
- 四、另一個理由在於，欲以土地番地號為準判斷真正所有權人，前提應為登記簿未載明登記名義人之住址，本例登記簿有載明住址(羅厝 100 番地)，因此，並不適用地籍清理條例施行細則第 27 條第 1 項第 6 款規定。

創新管理

智慧財產權之攻防策略與創新管理實務探討(中續)

蔣龍山/本會理事·企管商學士·法律學碩士

目錄

第 270 期：(上)

第壹章 緒論	.....
第一節 研究背景	.....
第二節 研究目的	.....
第三節 研究方法	.....
第四節 研究步驟	.....
第五節 預期研究結果	.....
第六節 研究限制	.....

第貳章 文獻探討	.....
第一節 專利權	.....
第二節 著作權	.....
第三節 商標權	.....
第四節 營業秘密	.....

第 271 期：(中)

第參章 智財權侵害救濟程序	.....
第一節 行政救濟	.....
第二節 法院訴訟	.....
第三節 仲裁程序	.....

第 272 期：(中續)

第肆章 智慧財產權之保護	.....21
第一節 預防企業智慧財產權被他人侵害	.....21
第二節 預防侵害他人之智財權	.....21
第三節 預防員工洩漏公司之智財權	.....24

(下)

第伍章 智財權攻防個案分析	.....
第一節 聯華電子股份有限公司控告矽統科技股份有限公司系統專利侵權案	.....
一、公司簡介	.....
二、爭議點	.....
三、攻防經過	.....
四、和解條件	.....
五、綜合評析	.....

(全)

第二節 英特爾公司控告威盛股份有限公司 P4 晶片侵權案	.....
一、公司簡介	.....
二、爭議點	.....
三、攻防經過	.....
四、和解條件	.....
五、綜合評析	.....

第陸章 結論與建議	.....
參考文獻	.....

第肆章 智慧財產權之保護

第一節 預防企業智慧財產權被他人侵害

隨著智慧財產權的不同，其防護方式亦有差異。對於專利、商標、積體電路佈局之侵害，比較容易舉證，其他諸如著作權次之，然而對於營業秘密之防護最為困難。因為秘密一旦喪失就無法還原，其所受損失，未必是侵權者賠償所能彌補，此外，因告訴後其舉證之困難，且求償未必就能勝訴，是故，預防勝於治療，事前避免自己營業秘密被他人侵害，比事後提出訴訟要來得實益。

如果公司僅有少數一兩件智慧財產權，那麼察覺侵權較為容易。如果是商標，一定是使用在公司所處的營業項目上；如果是商品型錄或商品手冊等著作物，也必然是使用在公司的商品上。像這樣的侵權基本上都相當容易發現，只要注意有無仿冒者或競爭對手在市場上以仿冒競爭即可在此狀況下，防護侵權的重點，較不需要放在如何去發現，在應放在發現後的因應之道。如產品專利，其流行性很高，其流行熱潮過後，產品就乏人問津，那麼防護侵權的策略，應不是追訴侵權者，而是對於產品在流行初期熱潮期，退潮期之全套定價策略，在產品熱潮期進行大量授權，將侵權者轉變成為同盟，獲利貢獻者。

如將競爭對手逐出市場後，又不能獨占對手空出的市場時，不如化敵為友，將敵人變成自己獲利的工具，其次如免削鉛筆專利或商標，由於這兩項權利，所導致壟斷效益，都能持續維持一段相當長的時間，此時便值得深入追究仿冒者，達到殺一儆百的作用，以期完全將競爭對手逐出市場，以壟斷取得獲利之機會。

在智財產另一方面，當公司擁有大量智財權時，其防護侵權的方式又有所不同。現在國內之電子相關產業，為了反制外商索求權利金，多數大量申請專利，有如佈置天羅地網，但有時專利權數目過多，反而不清楚權利何在。在這種情形下，如何察覺侵權，成為防範侵權的一項重點。公司必須動腦筋設計讓公司與外界接觸的人員，了解公司所擁有的智財權，並且讓他們能夠將所得訊息轉達公司之智財人員，以便讓公司進行侵權研判。如有必要，不妨設計侵權查報辦法，提供獎金獎勵，提出查報之誘因。

發現侵權之後，處理方式未必是以法律途徑追訴到底，而可能是透過授權或交互授權方式來解決。由於電子產業技術日新月異，產業競爭激烈，競爭者多在伯仲之間，故侵權者手上也有可能握有相當數量的智財權做為抗衡的反制力量。因此，公司內部應建置一套體系，能夠有效掌握自身擁有智財權，並能察覺侵權以供做為侵權策略規劃的基礎。

第二節 預防侵害他人之智財權

(一) 簽訂免受侵權損失之賠償契約

當侵權情形發生時，製造商通常首當其衝，成為被告的對象。智財權人，如以設備廠商為被告，一旦與設備供應商達成和解，而使其取得合法授權時，供應鏈下游買受設備之製造商，將因設備供應商之取得授權，而免除其侵權責任。基於權利金額數量之考量，智財權人，均以製造商為追訴之對象。因設備供應商可供應其設備給為數眾多之製造商，智

財權人，若以供應鏈下游買受設備之製造商為追討權利金之對象，其所能取得之權利金總數額，將遠大於就單一設備供應商所提供之權利金。

另就客戶所訂購之產品設計或其生產技術，若侵害他人智財權，其訂購之製造商，亦易成為訴訟請求之對象。因客戶通常僅有銷售行政辦公處所，又現今網路發達之便，甚至連辦公處所皆可省掉，若智財權人向該製造商之客戶（買賣業）請求侵權賠償，實有困難。而製造商生產產品須備有生產設備及廠房等資產，易於執行扣押。因此，遭製造商之客戶侵權的智財權人，通常亦以製造商為索賠對象。一旦製造商之生產設備遭扣押，將導致其經營產生重大危機，製造商遇此情形，將會循途徑與智財權人和解了事。

依我國民法規定，製造商與智財權人達成和解或賠償後，該製造商並無法對設備供應商，依買賣瑕疵擔保之規定，或對其客戶得依承攬契約之相關規定，向設備供應商或定作產品之客戶，請求其賠償因上述侵權行為所生之損害。

為避免上述情形發生，製造商於購入生產設備或為客戶生產產品時，應與設備供應商或定作客戶簽署免受侵權損失之賠償契約，或於生產設備買賣契約及為客戶提供生產服務之承攬契約中，置入上述免受侵權損失之賠償條款，一旦上述之侵權事實發生時，製造商得以此契約或條款之約定，請求設備供應商或其客戶為適當之賠償。

一般免受侵權損失之賠償契約應注意之內容分述如下：

1. 保證之聲明

就機器設備買賣關係，設備買受人，願意向設備供應商購置生產設備，係因該設備之功能，確實得以符合其生產之需要。若該生產設備所使用之生產技術，侵害他人之智財權，則該設備失其實際效用，買受人即不可能會購買該機器設備。故於該契約中，應使設備供應商保證其所供應之設備及買受人使用該設備，均無侵害他人之權利，且買受人因利用該供應商提供之設備，所生產之產品或銷售該產品，亦不致於侵害任何第三人之權利。

就製造商與其客戶之承攬關係而言，製造商願意為客戶生產產品，除因收益考量外，亦以客戶所提供之產品設計，圖樣或製程等，係未侵害他人之智財權為最低度之標準。若客戶提供之產品有侵害他人之智財權，製造商即不可能會為該造及使用其提供予製造商生產之產品，且所利用生產產品之技術，係經合法之授權。

2. 賠償之範圍

免受侵權損失之賠償契約內，除應要求設備供應商或客戶，除上述之保證外，更重要的，應於該契約載明：若有發生侵權事實時，設備供應商或客戶，如何填補設備買受人或製造商之損害。訂損害賠償之目的，在於回復設備買受人或製造商之損害發生前之原狀。故與該侵害事實所致而有相當因果關係之一切損害，均應列入賠償範圍。因此損害賠償範圍，除積極之損害（如應支付與智財權人之權利金，法院之確定判決所定賠償金及相關執行政程序費用、聘任律師之費用等）以外，消極之損害（如工廠正常開工，可取得之日常收益）亦應包括在內。

3. 爭取和解談判或訴訟之主導權

設備買受人或製造商，因上述侵權事實而與智財權人進行和解談判成為訴訟時，應有對和解內容或於訴訟中權利之主張，有主導及決定權。因和解談判，通常涉及給付權利金之多寡及給付之方式，如一次給付，或依營業所得中一定比例之金額給付。若設備買受人或製造商對和解內容並無決定權，而由設備供應商或客戶與智財權人進行談判，則可能曠日費時，直接影響設備買受人或製造商於其營業上之正常運作，對於其商譽之影響，非損害賠償所能得以完全填補。

4. 有侵權之虞時之選擇權

除因有侵害事實導致訴訟進行或和解談判外，若設備買受人認為使用供應商所供應之設備所定作之產品有侵害他人智財權之虞時，設備買受人應有權（1）向設備供應商請求其負擔費用，以取得智財權人之合法授權，供設備買受人得為合法使用該設備；（2）不減損該設備原有功能之條件下，修改該設備，以迴避侵害他人之智財權；（3）以同種功能，但未有侵害他人智財權之設備更換之；或（4）全數退還設備買受人之原有購買價款及退還該設備相關之費用（包括但不限於運費、保險費等）。

製造商若發現客戶所訂製之產品有侵權之虞時，製造商應有權立即停止該產品之生產，並有權保管客戶所提供該產品相關之資料（包括但不限於產品之樣本、設計圖樣、配方等），以供相關依法有權請求調閱資料之智財權人為審查，以區別侵權責任之歸屬。

5. 合約適用之期間與範圍

因免受侵權損失之賠償契約之目的，係為保障設備買受人或製造商免受非因自己之事由所導致之損失。故就設備買受人與設備供應商首次交易購買設備為始期，並以所有購自該設備供應商之設備之範圍，另就製造商而言，應以製造商承諾接受客戶之訂單為始期，並以所有該客戶製造之產品為範圍，兩者皆不設終止期限，以充分保障設備買受人或製造商免受他人侵權追訴之風險。

（二）侵害他人智財權之後果

因為智財權人通常採取之策略，係以利用執行程序，迫使侵權行為人與之和解，因此製造商侵害他人之智財權將會導致其管業受到衝擊。智財權人最初以存證信函通知有侵權嫌疑之廠商，告知該廠商其生產過程中，有一項或多項之生產技術已侵害該智財權擁有人之智財權，並同時告之該廠商，已有為數不少之廠商（特別是業界著名之大廠）與其達成授權之約定，並且提醒該廠商若與其簽訂授權合約，將僅支付合理之權利金，而該權利金將遠低於訴訟費用，及因進行訴訟可能產生之營業損失。

若該受通知廠商未對該智財權予以善意回應，該智財權人則展開另一階段更具威脅性之行動，另以附有更具威脅性之信函，通知該侵權嫌疑之廠商，嚴厲地告知其將提起訴訟，有時智財權人甚至不待上述之通知而直接提起訴訟。且訴訟開始，該被告事業之生產設備即可能遭假扣押，而使其客戶恐該事業無法如期交貨而取消訂單，致該事業之往來業務受影響。

另一方面，該事業又須支付龐大之訴訟費用，一旦被法院認定有侵權事實，除賠償智財權人之實際損失外，可能還需支付該智財權人以其實際損失倍數計算之賠償金，或因與智財權人和解而須每年支付一定成數之權利金，通常以該事業每年營業額為計算之基礎，此亦將形成該事業之沉重負擔。

（三）侵害智財權之途徑

製造業侵害他人之智財權可能之途徑有二：1. 由其生產製造設備所致。因製造設備所利用之生產技術係他人之智財權，若提供生產設備之廠商未取得智財權之同意，使生產設備之買受人（即製造商）得利用該生產技術製造產品，則設備之買受人將有受侵權指控之虞；2. 另一途徑則是由其客戶所訂製之產品所致。因製造商依客戶之指示或其設計為客戶生產產品，若該客戶之指示或設計係侵害他人之智財權，製造商亦不免受智財權人為侵權之指控。

是故預防侵害他人之智財權，應從兩方面著手：一方面技術資料之蒐集，研究及比對，以避免侵害他人智財權；另一方面則應從法律層面著手，以訂立契約之方式，規範侵權責任之歸屬。因為我國之產業型態係以出口製造業為大宗，故應以現行之法律環境為基礎，以製造業為主軸，並以契約條款來保障製造業者自身之權利。

第三節 預防員工洩漏公司之智財權

對公司而言，特別是高科技業界，員工是最重要的資產，有了優秀的員工才能不斷累積公司的智慧財產。隨著同業間的競爭日趨激烈，爾虞我詐的結果，刺探、挖角、跳槽風氣鼎盛，公司除了必須面臨人才流失的風險外，如何避免辛苦累積的智財權，因此風氣而遭洩漏，是刻不容緩的重要課題。員工會洩漏公司之智財權，不外乎二種情形：一是因利誘而蓄意之竊取或洩漏；另一則是屬無意間疏失之洩漏。前者既是蓄意之行為，自可依具體事證，追究其法律之責任；對於後者之情形，其防範之道，歸根究底，唯有從公司內部建立並確實做好管控制度。實務上可以（1）和員工簽訂約，（2）做好員工教育訓練，（3）嚴格執行門禁管制，（4）內部控管措施，（5）資訊系統管理等執行之方向著手。茲分述如下：

（一）與員工簽訂合約

合約是約定當事人權利義務之規範，並讓當事人得以事先了解而遵守的重要依據。因此，公司在聘僱員工時，應和員工簽訂聘僱合約，載明約定之聘僱條件及雙方之權利義務。針對特殊人員、部門、或工作特性，可能需要另加上保密同意書或競業禁止之約定。

1. 聘僱合約

就一般公司而言，聘僱合約所規範的不外乎工作職稱，職責、薪資、期間、福利、工時、工作規則、休假等勞動基準法上之基本規範。對於營業可能和研發技術等息息相關之公司組織而言，聘僱合約所要規範的重點，尚有智財權之歸屬問題、保密之義務、瑕疵擔保及使用他人智財權之禁止等。

對於智財權之歸屬問題，相關之智財權法律有基本規定，企業在擬定此種條文時宜注意之，其中較重要之相關法條包含如下：

- (1) **著作權法**：係以受僱受聘作為區分。第 11 條規定：「法人之受僱人，在法人之企劃下，完成其職務上之著作，以該受僱人為著作人，但契約約定以法人或其代表人為著作人者，從其約定」；第 12 條規定：「受聘人在出資人之企劃下完成之著作除前條之情形外，以該受聘人為著作人。但契約約定以出資人或其代表人為著作人者，從其約定」。據此，公司必須和員工事先於聘僱合約中約定員工於職務上完成著作，應以公司為著作人，方得以保護公司之著作權作。
- (2) **專利法**：則以職務上和非職務上所完成之創作區分之，並兼及出資聘請他人從事研發之情形。第 7 條第 1 項規定：「受僱人於職務上所完成之發明、新型、新式樣、其專利申請權及專利權屬於僱用人，僱用人應支付受僱人適當之報酬，但契約另有訂定者，從其約定」，此與著作權法之規定不同，即原則上專利權係歸屬於僱用人，而非受僱人；若屬非職務上所完成之發明、新型、新式樣，其專利申請權及專利權則屬於受僱人，為第 8 條第 1 項之規定。但其發明、新型、新式樣係利用僱用人資源或經驗者，僱用人得於支付合理報酬後，於該事業實施該發明、新型、新式樣。惟應注意者，專利法為保護受僱人在非職務上發明、新型、新式樣之權益，特別在第 9 條規定：「僱用人與受僱人間所訂契約，使受僱人不得享受其發明、新型、新式樣之權者，無效。」至於出資聘請他人從事研究開發之情形，專利法之規定亦與著作權法不同，第 7 條第 3 項規定：「一方出資聘請他人從事研究開發者，其專利申請權及專利權之歸屬依雙方契約約定；契約未定者，屬於發明人或創作人，但出資人得實施其發明、新型、新式樣。」另應注意第 7 條第 3 項之強制規定，不論是受僱或受聘之情形，僱用人與出資人均不得以契約剝奪發明人或創作人之姓名表示權。
- (3) **營業秘密法**：基本上亦仿專利法之立法例，亦即以職務上和非職務上所完成研究開發區分之，並兼及出資聘請他人從研究開發之情形。如第 3 條規定：「受僱人於職務上研究或開發之營業秘密，歸僱用人所有。但契約另有訂定者，從其約定。受僱人於非職務上研究或開發之營業秘密，歸受僱人所有。但其營業秘密係利用僱用人資源或經驗者，僱用人得於支付合理報酬後，於該事業實施其營業秘密」；第 4 條規定：「出資聘人從事研究開發之營業秘密，其營業秘密之歸屬依契約之約定；契約未約定者，歸受聘人所有。但出資人得使用其營業秘密」。

2. 保密協定

保密之義務，瑕疵擔保及使用他人智財權之禁止，均是聘僱合約中必須列明之智財權相關條文。通常「保密義務」所規範的係針對員工在職期間所接觸、得知及取得公司之機密資訊、文件等之保密義務，且此等保密義務不因離職而終止。對受僱人在職期間所從事之一切研發創作，予以適度之瑕疵擔保責任，主要在提醒受僱人於在職期間所進行之研發

創作，應避免抄襲或仿冒他人之智財權，其中包括受僱人之前任僱主所擁有之智財權，以及受僱人依法或依合約應對他人負保密義務之智財權等情形者。

保密協定的實施包含保密同意書的簽署與競業禁止約定：

- (1) **保密同意書**：對於特定受僱人，或因所擔任職務之重要性與敏感度，或因所處工作部門之特殊性，可針對欲保密之內容，另以保密同意書作為規範特定對象之用。
- (2) **競業禁止約定**：對於某些受僱人，或因所擔任職務之敏感度，例如屬先進科技研發小組，或因其高階職位之重要性，例如高階經理人，因該等人員所屬位置之敏感性及其重要性，隨時隨處可接觸公司重要資訊或營業秘密，且多享有較為優渥之待遇，而有特別約定於離職後一定期間內之競業禁止。目前司法實務上，我國法院已有承認此種競業禁止約定為合法性之案例，合理之期間多以二年為限。惟宜注意者，法院之見解係基於幾項要件為其判斷原則，其中包括：所處行業或工作內容之特性，所任職位之重要性，所支領薪資之多寡，作此競業禁止約定之合理性與必要性，限制期間是否有適當之對價等。並非任何之競業禁止約定均可成立的。

(二) 做好員工教育訓練

從企業之管理來說，要預防公司員工洩公司之智財權，根本之道，即要徹底執行公司之「機密資訊保護」，由上而下做好全體員工教育訓練，持續不斷地讓員工真正了解保護公司智財權之重要性，並輔以日常執行之方法，將做好「機密保護」視為公司之重要政策來執行。茲列舉主要執行要點如下：

1. 由上而下推動與組織設置

舉凡公司在推行重大政策時，如欲達到立竿見影之效，必須由上而下，自高階主管座談會到各部門主管人員，及至一般員工，藉由高層之鄭重宣示往下推動，以召告全體員工執行之決心。為順利推動「機密資訊保護」政策，應分級設置工作組織，以作為執行之單位。

2. 明確告知定義、範圍、及限制規定

許多案例顯示，員工之洩漏公司智財權情形，多為不經意間之疏忽所導致。究其原因，不外乎大多員工並不了解(1)智財權是什麼？(2)公司所要保護之智財權之定義、範圍及限制員工洩漏之規定，(3)一旦洩漏公司智財權，可能造成之後果以及公司可能遭受之損失等。這些均有賴透過教育訓練來教導員工，讓員工真正了解智財權對於公司保持競爭優勢的重要性，而公司僅有保持競業優勢，才能有永續經營之可能，因此，公司應藉由教育訓練，隨時讓員工了解公司所擁有與需要保護之智財權有那些？其範圍為何？可做什麼？不可做什麼？

3. 保管責任及方式

在產業界，有關智財權資料及機密性文件之保管，不外乎歸由總經理室、法務室、財會部門、文件管制中心或行政管理部門等來負責，但仍會有很多機密資料分散於各部門的。無論如何，究應由那些部門及人員負責執行保管公司之智財權資料及機密文件，又該

如何保管才妥當而充分，公司應及早制定規範，以供全體員工之遵循，這也是教育訓練執行之重點。

4. 合約義務及工作規則

大多員工在簽署聘僱合約等相關文件時，不完全了解或記得其應遵守之義務及公司所訂之工作規則。因此，仍有賴持續性之教育訓練的解說與提醒。另一方面，亦應告誡員工對於客戶或往來廠商所交付之技術資料等機密文件，也負有合約上之保密義務。

5. 離職面談

在員工辦理離職時，應納入離職面談之程序。由其主管及人事單位提醒該員工其曾簽署之法文件，例如：聘僱合約、競業禁止約定等，其於離職後，仍應遵守之義務。實務上常有的作法，尚包括離職員工到任職工作單位時，其前任雇主會同時發函予該員工及其新工作單位，提醒其應負之保密義務，既可收警示作用，亦可預防非故意之侵權糾紛。

(三) 嚴格執行門禁管制

公司智財權之洩漏，除了應防止因人為之疏失予有心人可趁之機，門禁管制之嚴謹，往往也是極為重要而有效的嚇阻措施。舉其重要者，如下：

1. 進出人員登記及查驗

2. 訪客之全程陪同

對於訪客進入廠區，應確實做到由受訪單位人員全程陪同，避免讓訪客隨意游走公司內部。本項措施不但是尊重訪客之道，更是執行門禁管制不可輕忽之處。宜告誡員工，切勿以工作忙碌為由，任由訪客進入廠區，或因迷路，或因有意的到處走動。

3. 出入口辨識管制系統

本項措施亦已成為企業界管制門禁之普遍做法。對於公司各出入口、設置辨識管制系統，例如識別證刷卡系統、指紋辨識、虹膜掃描、聲音辨識等管制系統等，可有效過濾進出人員。

4. 管制區域監控系統

每一企業均有其特別管制之區域，最常見的如研究發展部門、製造廠區、檔案保存室、高階主管辦公區等，並非一般人員可隨意進出者，當大特別之安全管理方式，對於公司各管制區域，應特別設置全區之監控系統，以監視及錄影存檔方式，徹底掌控管制區域之進出人員活動之狀況。

(四) 內部控管措施

在科技傳輸便利的今日，對於公司員工之對外傳遞收受文件資料上，宜作好適當之管制措施，茲舉其要項如下：

1. 信件收發

公司信件之收發宜統一窗口與作業單位，作好進出收發之登記作業。

2. 傳真、影印

對於機密資料文件之傳遞方式與影印限制，應規範注意事項並教導員工執行，如依重要性等級以不同顏色區分之；傳真之前應先告知收受人在傳真機旁等待再傳出；影印機旁應放置碎紙機，以便隨手將印壞之機密資料文件銷毀，而不要放置垃圾桶，以免讓員工因疏忽而棄置印壞之機密資料文件於內。

3. 檔案管理

對於不同部門所製作或負責保管之文件，應確實要求各部門人員作好檔案之保存及管理，並應養成隨時清理桌面，及檔案櫃、辦公室上鎖之習慣。

4. 文件管制中心

針對屬於公司之重要文件，如研發過程紀錄及成果、技術資料、工程圖表等，應設置文件管制中心，統一保存管制。需要調閱或影印者，均須經由一定核准程序，始得取出。

5. 內部稽核

前述各項管理監控措施是否已確實執行，有賴定期及不定期之稽核，以收持續執行之效，避免惰性之疏忽。

(五) 資訊系統管理

科技進步最令人激賞也最可怕的是電腦系統的發達，藉由電腦可無遠弗界的搜尋所需資料，同時也可能因此流失重要之公司機密。如何做好資訊系統管理，當是企業刻不容緩之議題。

1. 電腦資訊系統之管制

目前各大企業均儘量將個人電腦改為中央電腦與內部網路終端機，一方面限制磁碟片拷貝公司資料之情形，其次也便於避免員工使用盜版軟體，再者亦可掌控及防止駭客或病毒之侵入。

2. 識別代號及密碼之設定

電腦系統之設定識別代號及密碼，已成為各企業普遍使用之管制方式。藉由此設置，可避免不相關之人員進入他人系統竊取重要資料。

3. 進出電子郵件之管制

由於電子郵件之發送極為簡易快速，對於公司之營業秘密實有莫大之威脅。因此，對於員工進出電子郵件之適當管制，確有其必要性。

4. 電腦軟體儲存檔案資料之保護

現今企業普遍以電腦軟體儲存檔案資料，雖極為便利而省時省事，確也成為極易遭受竊取或銷毀而不知，是以建立適當之防火牆與防毒工具，以確保企業辛苦建立之智財權及營業資料，是極重要的事。

(本文中續期完·待續)