

運用資訊科技簡化地籍清理流程 之探討

研究機關：地政局 單位：地籍科

研究人員：科員 黃心儀

研究期間：101年2月1日至101年8月31日

中華民國 101 年 8 月 24 日

目 錄

一、研究緣起與目的.....	1
(一)研究緣起.....	1
(二)研究目的.....	1
二、問題之背景與現況.....	1
三、研究方法與內容.....	2
(一)研究方法.....	2
(二)研究內容.....	2
四、研究發現與結論.....	3
(一)研究發現.....	3
(二)結論.....	5
五、建議事項.....	6
六、參考文獻.....	6

內 容 摘 要

早期民眾不諳法令或主管機關人員素質良莠不齊，因此常有土地登記予神祇、非自然人或法人名下，使得地籍登記不完整或與現行法令規定不符等地籍問題層出不窮，為澈底釐清地籍，健全土地登記制度，促進土地有效利用，行政院於 97 年制定地籍清理條例及相關配套條例，分年分類辦理清查公告地籍作業。

有關各類土地清查工作有賴於地政事務所基層工作人員辦理，承辦人員除平日例行業務外，尚須配合是類政策性業務，工作量明顯增加，如能透過資訊科技簡化流程可收事半功倍之效。

另以本市為例，依地籍清理條例已辦理清查公告數為 11,837 筆，已處理之筆數(含受理申請登記數、完成登記數及辦理標售數)為 1,689 筆，申辦登記比例明顯偏低。分析其成效不彰之原因，主要為資訊取得不易，因地籍清理條例清理之土地類型多為年代久遠但未釐清權屬之土地，至辦理登記時，申請人常無法備齊相關證明文件，且無法得知相關取得管道，而影響申辦登記成效。是以，如能提供足夠資訊，將有助於提昇民眾申辦意願，清理成效。

短期可改善之部分，就內部顧客而言，初步可嘗試使用雲端平台進行資料上傳分享、資訊傳遞，以減少紙本、傳真或電子郵件往返，在平台上進行溝通交流；請資深承辦人提供經驗，建立資料查詢標準作業流程。就外部顧客而言，初步可嘗試建立相關資訊查詢網，例如神明會資料、申辦流程可透過民政局查詢、日據時期會社資料可透過法院查詢、土地總登記時登記名義人姓名、名稱或住址等不全不符之土地可透過戶政單位近一步查詢。

長期可努力之部分，就內部顧客而言，有關地籍清理第 2 階段之計畫，擬定自民國 103 年起，除透過內政部提供之篩選程式進行清查外，應嘗試依各地政事務所實際地籍資料庫狀況另行開發小程式，進一步篩選資料庫，降低人工清查比對之比例。就外部顧客而言，除目前地籍資料及戶籍資料大部分皆已建檔，其他如民政機關或法院系統資料仍多以紙本為主，如未來可透過掃描電子建檔，將更有助提升民眾申辦之意願。

一、 研究緣起與目的

(一) 研究緣起

地籍登記為不動產財產權之公示登記，亦為土地利用之基礎。完備無誤的土地登記，為國家建設的基石，亦為人民財產權保障之表現。因台灣光復初期，民眾多不諳相關法令，地政人員對於登記體制亦未有完整之法制觀念，導致於法不合之登記態樣眾多，權屬不清狀況下有礙於土地發展利用。是以，為健全地籍管理，確保土地權利，促進土地利用，行政院於 96 年 11 月 27 日以院臺建字第 0960051370 號函核定地籍清理實施計畫，並訂定地籍清理條例自 97 年 7 月 1 日施行。

有鑒於地籍清理對於完備土地登記，促進土地利用實屬重要，是以如能透過資訊科技簡化作業流程(以內部人員作業及外部民眾申辦登記為例)，將有助於提昇清理成效。

(二) 本文研究目的如下：

1. 了解目前地籍清理作業運用資訊科技現況。
2. 探求資訊科技可運用於目前地籍清理作業之面向。
3. 為提昇地籍清理成效，以應用於協助民眾申辦登記、地籍清理標售作業為例，研擬方案，並就實務操作進行探討。
4. 研討資訊科技未來於地籍清理作業運用方向。

二、 問題之背景與現況

早期民眾不諳法令或主管機關人員素質良莠不齊，因此常有土地登記予神祇、非自然人或法人名下，使得地籍登記不完整或與現行法令規定不符等地籍問題層出不窮，為澈底釐清地籍，健全土地登記制度，促進土地有效利用，行政院於 97 年制定地籍清理條例及相關配套條例，分年分類辦理清查公告地籍作業。

自 97 年實施至今，已清查共 14 類土地，包括「未依有關法令清理

之神明會」、「日據時期會社」、「民國 38 年前之抵押權」、「未定期限之地上權」、「土地總登記時登記名義人姓名、名稱或住址記載不全不符者」、「持分和不等於一者」等。有關各類土地清查工作有賴於地政事務所基層工作人員辦理，承辦人員除平日例行業務外，尚須配合是類政策性業務，工作量明顯增加，如能透過資訊科技簡化流程，將有助於提升辦理效率，以收事半功倍之效。

依據地籍清理條例第 3 條第 1 項之規定：「主管機關未清查權例內容不完整或與現行法令規定不符之地籍登記，經釐清權利內容及權屬後，應重新辦理登記；其未能釐清權利內容及權屬者，應予標售或處理。」，以本市為例，依地籍清理條例已辦理清查公告數為 11,837 筆，已處理之筆數(含受理申請登記數、完成登記數及辦理標售數)為 1,689 筆，申辦登記比例明顯偏低。分析其成效不彰之原因，主要為資訊取得不易，因地籍清理條例清理之土地類型多為年代久遠但未釐清權屬之土地，至辦理登記時，申請人常無法備齊相關證明文件，且無法得知相關取得管道，而影響申辦登記成效。是以，如能提供足夠資訊，將有助於提昇民眾申辦意願，清理成效。

三、 研究方法與內容

(一) 研究方法

透過文獻回顧及實務操作方式，以了解地籍清理政策、理論架構及從實務執行上了解相關流程，進而擬定簡化流程之操作模式及研擬便民方式。

(二) 研究內容

為了解資訊科技運用於提昇地籍清理成效之可行性，將針對地籍清理作業程序運用資訊科技部分進行探究。並針對資訊科技可運用之面向進行探討及實務操作，本文研究內容如下：

1. 了解目前地籍清理作業程序之資訊作業方式

目前地籍清理相關作業包括清查地籍、辦理公告、受理及完成登記、辦理標售及後續作業等面向，主要運用地政整合系

統及地籍清理管理資訊系統進行清查工作、資料控管及相關表單產製。但仍有些部分須以人工方式辦理相關作業。

2. 探究資訊科技於地籍清理運用之可行性

針對作業流程中運用資訊科技可簡化人力部分進行探討。

3. 整合原應用系統並簡化行政作業之可行性

原各應用系統分別處理地籍清理流程不同階段，如清查作業須篩選地政整合系統資料，清查後公告或標售相關作業則須以地籍清理管理資訊系統進行控管，另有戶役政系統及地籍資料掃描資訊等以協助處理相關資料查詢，整合各系統訂定標準作業流程以供依循。

4. 應用資訊科技於便民服務之探討

地籍清理成效之提昇，可從辦理代為標售作業以及協助民眾申辦登記兩方面著手。地籍資料雖目前已全面電腦作業，惟電腦上線前之地籍資料仍多為紙本資料，對於處理年代久遠的地籍清理案件，不易查對。

四、 研究發現與結論

(一) 研究發現

目前地籍清理相關作業包括清查地籍、辦理公告、受理及完成登記、辦理標售及後續作業等面向，主要運用地政整合系統及地籍清理管理資訊系統進行清查工作、資料控管及相關表單產製。雖然目前透過篩選程式已可減輕承辦人員工作量，但仍有些部分須以人工方式辦理相關作業，以「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者」類型為例，經系統清查程式篩選資料後仍須人工進行比對是否符合篩選條件，如查調日據時期土地登記簿謄本，有載明詳細資料者，就將其剔除。地籍資料雖目前已全面電腦作業，惟電腦上線前之地籍資料仍多為紙本資料，對於處理年代久遠的地籍清理案件，不易查對。

此外，對於想申辦登記之民眾而言，多數困難點在於相關證明文件取得不易，且多為紙本資料，除自己可能保存之資料外，並無從得知可以獲取相關資訊之管道，且礙於紙本資料保存不易，更提升申辦案件之困難度。

原各應用系統分別處理地籍清理流程不同階段，如清查作業須篩選地政整合系統資料，清查後公告或標售相關作業則須以地籍清理管理資訊系統進行控管，另有戶役政系統及地籍資料掃描資訊等以協助處理相關資料查詢。可見目前地籍清理辦理作業已可透過資訊系統處理大部分業務，訂定標準作業程序將有助於作業工作效率之提昇，減輕人工作業時間。

隨著資訊科技之發展，可透過新科技之運用及結合不同資訊系統，以提供更多資訊服務管理，便利民眾查詢及獲知最新訊息，例如地籍圖資系統查詢服務，可提供土地基本現況資料，如臨路條件、宗地資訊等資訊，另透過套疊衛星影像資料，可明瞭土地基本樣貌，有助於地政人員於標售土地會勘前對土地資料有基本認知，有意願標售之民眾也可以透過該系統對土地現況有初步了解。

此外，有越來越多的資訊可以透過智慧型手機中的「QR Code」程式立即下載，目前在地政局網站及部分地政事務所網站已開始有相關地籍清理的 QR Code 資訊，如地籍清理法令、清查公告資訊、代為標售資訊等，如能進一步推展至相關他機關，例如地方稅務局、區公所等，將有助於拓展宣導地籍清理相關訊息，並可隨時更新相關訊息。

辦理代為標售土地現場會勘時，亦可透過 GPS 定位功能，將拍攝之現場照片，透過 GPS 座標定位標記相關位置，可有助於承辦人員及民眾更加清楚代為標售土地現況資訊。

雲端運算 (Cloud Computing)，是一種基於網際網路的運算方式，透過這種方式，共享的軟硬體資源和資訊可以按需提供給電腦和其他裝置。典型的雲端運算提供商往往提供通用的網路業務應用，可以透過瀏覽器等軟體或者其他 Web 服務來存取，而軟體和資

料都儲存在伺服器上。雲端運算關鍵的要素，還包括個性化的使用者體驗。雲端運算可以認為包括以下幾個層次的服務：基礎設施即服務（IaaS），平台即服務（PaaS）和軟體即服務（SaaS）。雲端運算服務通常提供通用的透過瀏覽器存取的在線商業應用，軟體和資料可儲存在資料中心。

透過雲端運算，如運用 G-mail 共享平台方式，承辦人員可以透過共享平台將資訊上傳，如每月份地籍清理執行情形(清查公告數、申辦登記數量)，利用平台進行整合工作，可節省人工加總統計數量時間。此外，有關各承辦人員間之聯繫，如交辦事項、意見交流、會議等，透過共享平台的聯繫，以網路代替馬路，亦可大幅節省時間，提升工作效率。

（二）結論

地籍登記既為地籍登記為不動產財產權之公示登記，亦為土地利用之基礎，如何使地籍資料更為正確，土地權屬狀態明確，是相關人員致力之目標，亦為地籍清理條例制定之目的。

自民國 80 年代全面電腦化後，登記方式透過電腦登錄，不同於早期採人工登簿登記方式更為迅速便捷，正因如此透過電腦程式篩選，有助於發現早期登記不符法令之處，為運用資訊科技之優點之一，也因為在此時空背景之下，地籍清理條例才有辦法推動實施。

運用新時代的資訊科技處理舊時代的地籍資料，雖為一大突破，但在過程中仍是必須克服人工查對的問題，此外對於申辦登記之民眾而言，不透明的資訊影響其申辦意願，亦將影響地籍清理之成效。

因此針對內部顧客(即辦理地籍清理業務之承辦人)而言，減少工作量必須從工作流程簡化著手，針對外部顧客(即申辦登記之民眾或有意願標購之民眾而言)，資訊透明且容易取得將是他們關切的重點。

五、 建議事項

短期可改善之部分，就內部顧客而言，初步可嘗試使用雲端平台進行資料上傳分享、資訊傳遞，以減少紙本、傳真或電子郵件往返，在平台上進行溝通交流；請資深承辦人提供經驗，建立資料查詢標準作業流程。就外部顧客而言，初步可嘗試建立相關資訊查詢網，例如神明會資料、申辦流程可透過民政局查詢、日據時期會社資料可透過法院查詢、土地總登記時登記名義人姓名、名稱或住址等不全不符之土地可透過戶政單位進一步查詢。

長期可努力之部分，就內部顧客而言，有關地籍清理第 2 階段之計畫，擬定自民國 103 年起，除透過內政部提供之篩選程式進行清查外，應嘗試依各地政事務所實際地籍資料庫狀況另行開發小程式，進一步篩選資料庫，降低人工清查比對之比例。就外部顧客而言，除目前地籍資料及戶籍資料大部分皆已建檔，其他如民政機關或法院系統資料仍多以紙本為主，如未來可透過掃描電子建檔，將更有助提升民眾申辦之意願。

六、 參考文獻

1. 地籍清理實施計畫。
2. 陳昆成，2010，我國土地登記制度及現存地籍問題之研究—以地籍清理條例為中心，國立中正大學法律所，碩士論文。
3. 張俊揚，2000，公共組織網絡化之研究—資訊科技的觀點，國立政治大學公共行政學系，碩士論文。