

發文字號：臺北市政府 94.03.01 北市法二字第 09430303500 號函

發文日期：民國 94 年 03 月 01 日

要 旨：為達到提升不動產估價技術，對於不動產交易民眾之權益有所助益，使不動產資訊透明化，而提供不動產交易之資料，仍應符合前揭行政資訊公開辦法之規定，尚不得有因提供建物客觀資料，而構成侵犯個人隱私之情事

主旨：有關教學或研究機構因從事不動產估價相關研究，函請 貴處提供不動產買賣交易實例之資料，有無違反電腦處理個人資料保護法規定疑義乙案，復請 查照。

說明：

一、復 貴處 94 年 2 月 22 日北市地二字第 09430466100 號函。

二、緣財團法人台灣不動產資訊中心為進行「電腦輔助大量估價技術之檢討與模式之建立」、國立臺北大學林○○助理教授接受美國林肯土地政策研究中心以及國科會委託，從事不動產估價相關研究，及國立臺北大學為詹○○副教授指導碩士班學生黃○○之論文等，立下「保密切結書」保證資料安全，函請 貴處提供本市房地買賣之交易價格檔案，致生依法能否提供之疑義。

三、查平均地權條例第 46 條規定：「直轄市或縣（市）政府對於轄區內土地，應經常調查其地價動態，……，據以編製土地現值表於每年 1 月 1 日公告，……。」是貴處依前揭規定辦理公告土地現值作業，調查地價動態等資料時，每年均須蒐集本市房地買賣案例，並向當事人、不動產估價師、不動產經紀人員、地政士、……等調查交易價格，據以製作買賣實例調查估價表。並將歷年製作之買賣實例調查估價表輸入電腦建檔，作為辦理公告土地現值作業之參考。有關 貴處認所建立之電腦檔涉及個人資料，故應屬「電腦處理個人資料保護法」規範個人資料保護之範疇乙節，本會意見如下：

- （一）查電腦處理個人資料保護法第 3 條第 1 款規定：「個人資料：指自然人之姓名、出生年月日、身分證統一編號、特徵、指紋、婚姻、教育、職業、健康、病歷、財務情況、社會活動及其他足資識別該個人的資料。」、第 3 條第 2 款規定：「個人資料檔案：指基於特定目的儲存於電磁紀錄或其他類似媒體的個人資料之集合。」按電腦可大量快速處理個人資料，加以複製、分析、輸出、傳遞等處理，若未對經電腦處理的個人資料妥為管理，個人隱私甚易受到侵害，該法律制定之目的主要係針對以電腦處理的個人資料，如非電腦處理個人資料保護法所稱之個人資料，自無該法之適用。是 貴處向當事人、不動產估價師、不動產經紀人員、地政士等調查交易價格，據以製作買賣實例調查估價表，並將歷年製作之買賣實例調查估價表輸入電腦建檔，如該建檔之資料符合前揭個人資料或個人資料檔案之規定，則有該法之適用。

- (二) 次查電腦處理個人資料保護法第 10 條第 1 項規定：「公務機關保有個人資料檔案者，應在政府公報或以其他適當方式公告左列事項；其有變更者，亦同：一個人資料檔案名稱。二保有機關名稱。三個人資料檔案利用機關名稱。四個人資料檔案保有之依據及特定目的。五個人資料之類別。六個人資料之範圍。七個人資料之蒐集方法。八個人資料通常傳遞之處所及收受者。九國際傳遞個人資料之直接收受者。一〇受理查詢、更正或閱覽等申請之機關名稱及地址。」按保護個人資料的八大原則為限制蒐集的原則、資訊內容完整正確的原則、目的明確化的原則、限制利用的原則、安全保護的原則、公開的原則、個人參加的原則、責任的原則。有關 貴處公務機關保有個人資料檔案，如有電腦處理個人資料保護法之適用，應依前揭規定予以適當方式公告。

四、有關 貴處基於配合學術研究立場，與該研究成果可提供作為未來訂定公告土地現值及相關地政行政業務之參考，經審核與規定並未違背，業提供資料予財團法人台灣不動產資訊中心為進行「電腦輔助大量估價技術之檢討與模式之建立」及國立臺北大學林○○助理教授接受美國林肯土地政策研究中心以及國科會委託，從事不動產估價相關研究。今因國立臺北大學為詹○○副教授指導碩士班學生黃○○之論文等，立下「保密切結書」保證資料安全，函請 貴處提供不動產交易總價、建築物門牌地址、交易日期、交易類別、建物總面積、土地總面積、總樓層數、建物構造、建築完成日期、建物使用型態、面臨路寬、建物形狀、建物寬度、建物深度、土地段號地號、土地移轉面積、移轉當期土地公告地價及公告現值、使用分區、建物移轉面積、移轉建物所在樓層、室內房間數、室內衛浴數.....等不動產相關資料，本會意見如下：

- (一) 查電腦處理個人資料保護法第 8 條規定：「公務機關對個人資料之利用，應於法令職掌必要範圍內為之，並與蒐集之特定目的相符。但有左列情形之一者，得為特定目的外之利用：一法令明文規定者。二有正當理由而僅供內部使用者。三為維護國家安全者。四為增進公共利益者。.....七為學術研究而有必要且無害於當事人之重大利益者。八有利於當事人權益者。九當事人書面同意者。」是有關提供之個人電子資料，因涉及當事人隱私權及營業秘密，似不宜提供具體交易資料。但如僅提供統計分析用之資料，而不涉及當事人隱私權或營業秘密者，自得提供。
- (二) 又查電腦處理個人資料保護法施行細則第 2 條規定：「本法所定個人，指生存之特定或得特定之自然人。」按資訊化社會中個人資料的保護源自保護隱私權的考量，而隱私權在民法屬於人格權範疇，法人或其他商業組織並無隱私保護的問題，是電腦處理個人資料保護法所保護的個人資料，係指自然人不包括法人。有關法人之資料，因性質之不同，有些應公開，有些應保密不應公開，是 貴處提供

之電子資料，如涉及不動產經紀業等法人之資訊，應審酌有無「營業秘密法」中規範之法人組織之資料保護意即營業秘密之問題。

(三) 再查行政資訊公開辦法第 5 條第 1 項規定：「行政資訊，除依前條第一項規定應主動公開者外，屬於下列各款情形之一者，應限制公開或提供：……四行政機關為實施監督、管理、檢（調）查、取締等業務，而取得或製作監督、管理、檢（調）查、取締對象之相關資料，其公開或提供將對實施目的造成困難或妨害者。五公開或提供有侵犯營業或職業上秘密、個人隱私或著作人之公開發表權者。但法令另有規定、對公益有必要或經當事人同意者，不在此限。六經依法核定為機密或其他法令規定應秘密事項或限制、禁止公開者。」是 貴處為達到提升不動產估價技術，對於不動產交易民眾之權益有所助益，使不動產資訊透明化，而提供不動產交易之資料，仍應符合前揭行政資訊公開辦法之規定；尚不得有因提供建物客觀資料，而構成侵犯個人隱私之情事。

(四) 另依規費法規定，機關提供特定人行政服務應收取規費，本件若提供大量資料，建請依相關規定收取行政規費或使用規費，以符使用者付費原則。

備註：

一、本件函釋說明所載之「電腦處理個人資料保護法」已修正名稱為「個人資料保護法」。

二、本件函釋說明三（一）所載之電腦處理個人資料保護法第 3 條第 1 款規定，業修正為個人資料保護法第 2 條第 1 款、電腦處理個人資料保護法第 3 條第 2 款規定，業修正為個人資料

料保護法第 2 條第 2 款。

三、本件函釋說明三（二）所載之電腦處理個人資料保護法第 10 條第 1 項規定，業修正為個人資料保護法第 17 條。

四、本件函釋說明四（一）所載之電腦處理個人資料保護法第 8 條規定，業修正為個人資料保護法第 16 條。

五、本件函釋說明四（二）所載之電腦處理個人資料保護法施行細則第 2 條規定，業修正為個人資料保護法施行細則第 2 條。

六、本件函釋說明四（三）所載之行政資訊公開辦法業於 95 年 3 月 20 日發布廢止，現行有關政府資訊提供提供應適用政府資訊公開法，又關於政府資訊應限制公開或提供之情形，明定於政府資訊公開法第 18 條規定。