

發文字號：法務部 102.04.19 法律字第 10203503730 號函

發文日期：民國 102 年 04 月 19 日

要 旨：個人資料保護法第 19、20 條、不動產估價技術規則第 4 條等規定參照，比較標的相關案例資料，不動產估價師係基於不動產服務特定目的蒐集及處理資料，如屬當事人自行公開或其他合法公開個人資料，或透過大眾傳播等及其他一般人可得知悉或接觸而取得個人資料管道，蒐集或處理視具體情形可認符合上述規定，又利用部分，比較標的如以明確地段地號或地址呈現，屬個人資料利用，且與蒐集特定目的相符，為特定目的內利用，亦應可認符合上述規定

主 旨：有關不動產估價報告書內揭示比較標的明確地段地號或地址等資料，是否符合個人資料保護法相關規定一案，復如說明二至四，請查照參考。

說 明：一、復貴部 101 年 11 月 21 日台內地字第 1010362280 號函。

二、比較標的相關交易案例資料，如以明確地段地號或地址方式予以呈現，仍屬個人資料：

按個人資料保護法（以下簡稱個資法）第 2 條第 1 款規定：「個人資料：指自然人之姓名、出生年月日、…及其他得以直接或間接方式識別該個人之資料。」又依個資法施行細則第 3 條規定：「本法第二條第一款所稱得以間接方式識別，指保有該資料之公務或非公務機關僅以該資料不能直接識別，須與其他資料對照、組合、連結等，始能識別該特定之個人。」查不動產估價師應經常蒐集比較標的相關交易、收益及成本等案例及資料，該等資料得向當事人、四鄰、其他不動產服務業者、地政機關、金融機構、公有土地管理機關、司法機關、媒體等有關單位蒐集之（不動產估價技術規則第 4 條規定參照），上開比較標的相關交易案例資料，如以明確地段地號或地址方式予以呈現，雖以該資料尚無法直接識別個人，惟與其他資料對照、組合、連結後即得識別該特定個人，故屬個資法所稱之個人資料，合先敘明。

三、來函說明四所詢不動產估價師若於不動產估價報告書上揭示比較標的之明確地段地號或地址，是否符合個資法之規定，析述如下：

（一）有關個人資料之蒐集及處理部分：依個資法第 19 條第 1 項規定：「非公務機關對個人資料之蒐集或處理，除第六條第一項所規定資料外，應有特定目的，並符合下列情形之一者：一、法律明文規定。… 三、當事人自行公開或其他已合法公開之個人資料。… 七、個人資料取自於一般可得之來源。但當事人對該資料之禁止處

理或利用，顯有更值得保護之重大利益者，不在此限。」如前所述，依不動產估價技術規則第 4 條第 2 項規定，比較標的相關案例資料得向當事人、四鄰、地政機關等有關單位蒐集之，不動產估價師辦理不動產估價業務，係基於不動產服務之特定目的（代號○○七）蒐集及處理上開個人資料，如屬當事人自行公開或其他已合法公開之個人資料，或透過大眾傳播、網際網路、新聞、雜誌、政府公報及其他一般人可得知悉或接觸而取得個人資料之管道（個資法施行細則第 28 條參照），其蒐集或處理視具體情形可認符合個資法第 19 條第 1 項第 1 款、第 3 款或第 7 款之規定。

（二）有關個人資料之利用部分：不動產估價師於完成估價後，依不動產估價技術規則第 16 條第 1 項規定，應製作估價報告書，於簽名或蓋章後，交付委託人。其中報告書中之比較標的如以明確地段地號或地址呈現，屬個人資料之利用，且與蒐集之特定目的相符，為特定目的內之利用，應可認符合個資法第 20 條第 1 項前段規定。

（三）製作報告書表對外提供時，揭示明確地段地號或地址恐逾越特定目的之必要範圍，有違反比例原則之虞：依個資法第 5 條規定：「個人資料之蒐集、處理或利用，應尊重當事人之權益，依誠實及信用方法為之，不得逾越特定目的之必要範圍，並應與蒐集之目的具有正當合理之關聯。」是以個人資料之蒐集、處理及利用，除應符合個資法所定蒐集、處理及利用之要件規定，並應符合民法第 5 條比例原則之規定；復參酌不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第 12 條及第 13 條規定，亦以「區段化」、「去識別化」方式提供查詢，故不動產估價報告書之記載，參照不動產估價技術規則第 12 條規定內容，倘若不揭示明確地段地號或地址，仍足資判斷該比較標的與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區，進而達到不動產估價分析、呈現價格形成過程之目的，則製作報告書表對外提供時，本應依同規則第 17 條以真實確切方式為之，惟將明確之地段地號及地址揭示之，似不符合比例原則。另如去識別化後，該資料既已無法識別個人，自非屬個人資料而無個資法之適用，併此敘明。

四、至來函說明六所指「於政府機關或公會內部審查作業時」意義為何，尚有未明，請參酌前開說明，本於職權審酌之。

正 本：內政部

副 本：本部資訊處（第 1 類）、本部法律事務司（4 份）