

新北市中永和地區男女取得不動產常見登記原因分析-以 109 年至 111 年間

登記案件為例

新北市中和地政事務所

112 年 6 月

## 目次

壹、	目的 .....	4
貳、	數據統計時間及統計範圍 .....	4
參、	數據統計及簡要分析 .....	4
肆、	結論及建議 .....	12
伍、	參考文獻 .....	13

圖目次

圖1 109至111年男、女繼承人總數統計圖……………9

圖2 109至111年男、女繼承不動產人數統計圖……………10

圖3 109至111年男、女向法院申請拋棄繼承人數統計圖……………11

圖4 109至111年男、女未申請拋棄繼承亦未繼承不動產人數統計  
圖…………… 11

## 表目次

表 1 本所男性109年至111年土地各類登記原因·····	5
表 2 本所女性109年至111年土地各類登記原因·····	5
表 3 本所男性109年至111年建物各類登記原因·····	6
表 4 本所女性109年至111年建物各類登記原因·····	7
表 5 本所女性109年至111年土地、建物買賣登記原因·····	12
表 6 本所女性109年至111年土地、建物贈與登記原因·····	12

## 壹、目的

依據地政局統計，新北市女性房屋所有權人持有率為 51.1%，29 個行政區中有 11 區的女性房屋所有權人比例超過一半，女性持有比例前 3 名之行政區分別為新店、淡水、永和。且女性人數已經超過男性，而女性持有人數前 3 名行政區分別為板橋區(14 萬 880 人)、中和區(11 萬 9,018 人)及新莊區(10 萬 5,733 人)(張宸傑,2023,新北新女力！女性置產力 up 地政統計資料查詢 2.0 看得見)。聯合國於 1995 年第 4 屆世界婦女會議通過「北京行動宣言」，正式以「性別主流化」作為各國達成性別平等之全球性策略。「性別主流化」不僅是一種策略亦是一種價值，期望政府的計畫與法律要具有性別觀點，並在作成決策之前，對男性和女性的可能影響進行分析，促使政府資源配置確保不同性別平等享有參與社會、公共事務及資源取得之機會，最終達到實質性別平等(行政院性別平等會,1997)。世界人權宣言第 2 條，人人皆得享受本宣言所載之一切權利與自由，不分種族、膚色、性別、語言、宗教、政見或他種主張、國籍或門第、財產、出生或他種身分。且不得因一人所隸國家或地區之政治、行政或國際地位之不同而有所區別，無論該地區係獨立、託管、非自治或受有其他主權上之限制(聯合國大會,1948,世界人權宣言)。

綜上，為了解本所中、永和轄區內各類繼承案件不同性別繼承情形，以分析轄區民眾對於繼承登記案件辦理之趨勢，於日後向民眾加強性別平等概念及民法上繼承概念宣導。期能使新北市進一步朝向聯合國永續發展中之目標 5：性別平等指標方向邁進，故進行本次職務上統計分析。

## 貳、數據統計時間及統計範圍

### 一、統計時間

不動產登記案件登記日期為自 109 年 1 月 1 日至 111 年 12 月 31 日間之案件。

### 二、統計範圍

以本所中、永和轄區案件數據(不含本所受理他所之跨所登記案件及他所受理本所轄區之跨所案件)進行分析。

## 參、數據統計及簡要分析

### 一、男女登記案件統計及分析

經彙整本所 109 年至 111 年受理男、女性土地及建物取得之登記原因，統計如下表 1 至表 4：

表 1 本所男性 109 年至 111 年土地各類登記原因

序號	登記原因	筆數
1	買賣	15,024
2	分割繼承	6,476
3	繼承	5,591
4	贈與	2,662
5	塗銷信託	499
6	配偶贈與	414
7	信託	287
8	拍賣	269
9	遺囑繼承	187
10	判決繼承	123
11	共有物分割	86
12	判決共有物分割	62
13	交換	52
14	判決移轉	36
15	遺贈	33
16	合併	30
17	剩餘財產差額分配	29
18	調處共有物分割	28
19	調解移轉	20
20	調解共有物分割	14
21	持分合併	14
22	調解繼承	10
23	和解移轉	8
24	信託歸屬	4
25	受託人變更	3
合計		31,961

資料來源：新北市中和地政事務所

表 2 本所女性 109 年至 111 年土地各類登記原因

序號	登記原因	筆數
1	買賣	17,381
2	繼承	5,458
3	分割繼承	4,737
4	贈與	1,633
5	配偶贈與	1,364
6	塗銷信託	460

序號	登記原因	筆數
7	信託	386
8	遺囑繼承	248
9	判決繼承	163
10	拍賣	148
11	剩餘財產差額分配	94
12	判決共有物分割	81
13	遺贈	40
14	共有物分割	37
15	調處共有物分割	33
16	交換	26
17	調解移轉	20
18	判決移轉	19
19	持分合併	18
20	調解繼承	11
21	撤銷	8
22	合併	7
23	調解共有物分割	7
24	和解移轉	6
25	和解共有物分割	6
26	受託人變更	2
合計		32,393

資料來源：新北市中和地政事務所

表 3 本所男性 109 年至 111 年建物各類登記原因

序號	登記原因	筆數
1	買賣	10,656
2	分割繼承	2,792
3	繼承	2,482
4	贈與	1,289
5	塗銷信託	530
6	配偶贈與	277
7	信託	227
8	拍賣	141
9	第一次登記	131
10	遺囑繼承	111
11	交換	58
12	剩餘財產差額分配	18
13	遺贈	17

序號	登記原因	筆數
14	判決移轉	14
15	調解繼承	10
16	調解移轉	10
17	判決繼承	6
18	和解移轉	6
19	判決共有物分割	6
20	調解共有物分割	5
21	共有物分割	4
22	持分合併	4
23	受託人變更	3
24	信託歸屬	2
合計		18,799

資料來源：新北市中和地政事務所

表 4 本所女性 109 年至 111 年建物各類登記原因

序號	登記原因	筆數
1	買賣	12,626
2	繼承	2,679
3	分割繼承	2,384
4	配偶贈與	902
5	贈與	878
6	塗銷信託	491
7	信託	214
8	拍賣	90
9	遺囑繼承	79
10	交換	46
11	剩餘財產差額分配	26
12	第一次登記	24
13	遺贈	19
14	判決繼承	15
15	調解移轉	9
16	判決移轉	7
17	共有物分割	7
18	調解繼承	5
19	和解共有物分割	5
20	判決共有物分割	5
21	撤銷	3
22	調解共有物分割	2

序號	登記原因	筆數
23	合併	1
24	和解移轉	1
25	受託人變更	1
26	持分合併	1
合計		20,520

資料來源：新北市中和地政事務所

由上述各表可知，統計期間內取得土地所有權人中男性佔 3 萬 1,961 筆、女性則有 3 萬 2,393 筆；建物取得之男性所有權人有 1 萬 8,799 筆、女性所有權人為 2 萬 520 筆，本研究報告以下分別就男、女性土地、建物登記案件進行分析：

### (一) 男、女性土地、建物登記人數

男性土地、建物登記原因前 3 名為買賣（1 萬 5,024 筆、1 萬 0,656 筆）、分割繼承（6,476 筆、2,792 筆）、繼承（5,591 筆、2,482 筆），女性為買賣（1 萬 7,381 筆、1 萬 2,626 筆）、繼承（5,458 筆、2,679 筆）、分割繼承（4,737 筆、2,384 筆），顯示買賣案件女性所有權人數較男性多約 2,000 筆，或可推斷傳統男主外、女主內概念已逐漸薄弱，女性社經能力已漸能和男性達成平衡。

進一步分析，房屋取得登記原因配偶贈與男性取得數量為 277 筆，女性取得數量為 902 筆，差距將近 3 倍，分析其可能原因為：早期男性多掌握經濟主控權，惟隨時代演變，女權意識逐漸抬頭，男性亦逐漸願將不動產移轉予配偶，該結果應可作為現今社會女性於家庭角色及話語權日益增長之佐證。

### (二) 男、女性土地、建物繼承（繼承、分割繼承、遺囑繼承、判決繼承、調解繼承）登記人數

男性土地、建物登記原因為繼承、分割繼承、遺囑繼承、判決繼承、調解繼承之案件量分別為 5,591 筆、6,476 筆、187 筆、123 筆、10 筆；2,482 筆、2,792 筆、111 筆、6 筆、10 筆，女性土地、建物登記原因為繼承、分割繼承、遺囑繼承、判決繼承、調解繼承之案件量分別為 5,458 筆、4,737 筆、248 筆、163 筆、11 筆；2,679 筆、2,384 筆、79 筆、15 筆、5 筆，呈現女性僅於遺囑繼承、判決繼承、調解繼承時，繼承之不動產筆數多於男性。

而以不動產繼承案件性質而言，繼承指的是各繼承人依其應繼分辦理繼承登記；而分割繼承則是指由各繼承人就遺產協議如何分配繼承，具繼承人間可協商之空間。倘以繼承案件筆數觀之，男性繼承不動產筆數為 8,073 筆，女性繼承不動產筆數為 8,137 筆，筆數差距不大而由女性取得筆數較多，符合男女繼承人總數之比例(詳第二章)。另倘以分割繼承筆數觀之，可見男性分割繼承取得不動產筆數為 9,268 筆，女性分割繼承取得不動產比例則為 7,121 筆，相較繼承登記結果在男女取得比例上有較大差距，顯示倘以繼承人間可協商如何分配之分割繼承方式辦理，就協商結果而言男性仍具相對優勢。

再以遺囑繼承而言，男性取得筆數為 298，女性取得筆數為 327 筆，顯見被

繼承人以遺囑方式分配遺產，保護女性繼承人之意味較為濃厚。

## 二、 繼承案件男女比例分析

以下分別就男女繼承人總數、男女繼承不動產人數、男女向法院申請拋棄繼承人數、男女未申請拋棄繼承亦未繼承不動產人數 4 種男女繼承態樣原因進行分析：

### (一) 男女繼承人總數

中、永和地區 109 至 111 年之繼承人數共 1 萬 6,723 人，如圖 1 所示，109 年男繼承人總數 2,581 人、女繼承人總數 2,755 人；110 年男繼承人總數 2,580 人、女繼承人總數 2,887 人；111 年男繼承人總數 2,798 人、女繼承人總數 3,122 人，顯示近幾年男女具繼承權人數以女性居多。

倘照前開繼承人總數推斷，於性別平等之假設下，實際繼承不動產所有權之性別比例應為女性取得較多，後續章節將針對實際繼承結果進行分述。

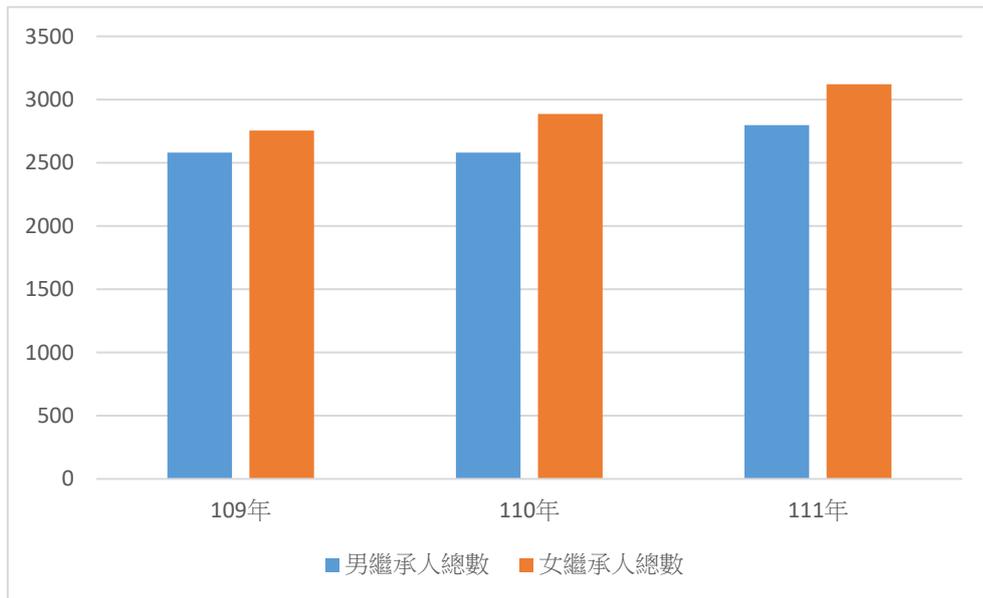


圖 1 109 至 111 年男、女繼承人總數統計圖

資料來源：新北市中和地政事務所

### (二) 男女繼承不動產人數

按民法第 1147 條規定，繼承，因被繼承人死亡而開始，復按第 1148 條規定，繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。惟本所 109 至 111 年男女繼承不動產人數如圖 2 所示，109 年男繼承不動產人數 1,706 人、女繼承不動產人數 1,562 人；110 年男繼承不動產人數 1,683 人、女繼承不動產人數 1,541 人；111 年男繼承不動產人數 1,817 人、女繼承不動產人數 1,708 人，總計 3 年間男性繼承人共 5,206 人，女性繼承人共 4,811 人。顯示雖有法律規定不同性別繼承人皆享有繼承之權利、義務且具繼承權人數女性較多，但中永和地區繼承習慣，仍未能跳脫傳統框架，而仍以男性繼承不動產為多

數。

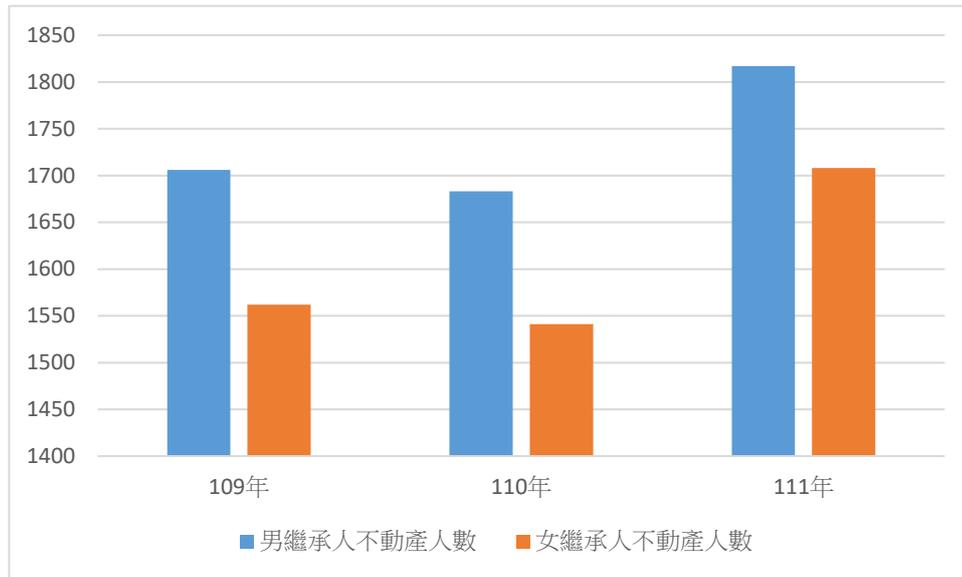


圖 2 109 至 111 年男、女繼承不動產人數統計圖

資料來源：新北市中和地政事務所

### (三) 男女向法院申請拋棄繼承人數

繼承人間除以前開分割繼承方式協議遺產分配方式外，倘其中繼承人之一不欲繼承遺產，亦得以向法院主張拋棄之方式辦理，而由未拋棄繼承權之繼承人繼承該筆遺產。即按民法第 1174 條規定，繼承人得拋棄其繼承權，應於知悉其得繼承之時起 3 個月內，以書面向法院為之。拋棄繼承後，應以書面通知因其拋棄而應為繼承之人。但不能通知者，不在此限。本所 109 年男性向法院申請拋棄繼承 105 人、女性向法院申請拋棄繼承 124 人；110 年男性向法院申請拋棄繼承 94 人、女性向法院申請拋棄繼承 124 人；111 年男性向法院申請拋棄繼承 104 人、女性向法院申請拋棄繼承 107 人，突顯女性辦理拋棄遺產繼承權而由男性繼承遺產之比例仍高於男性。

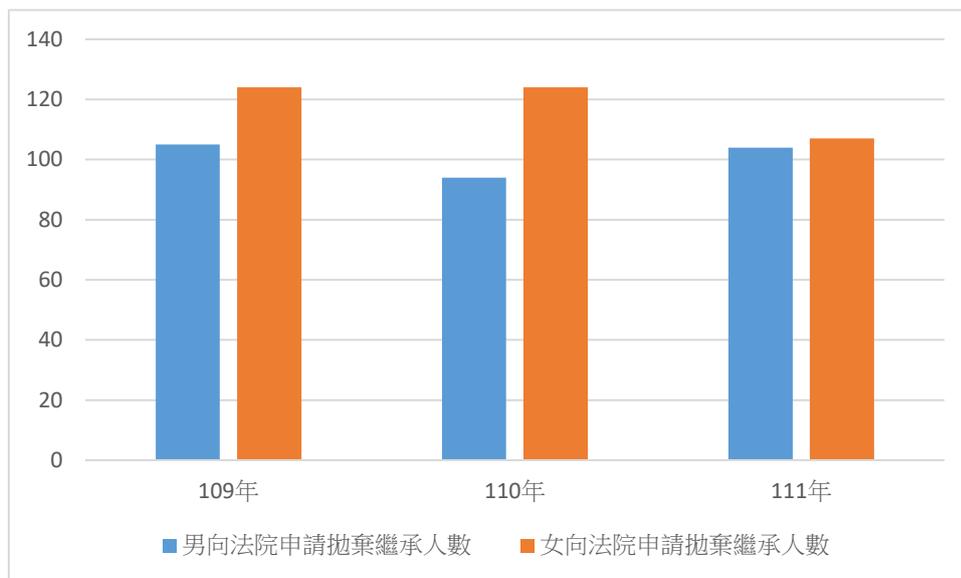


圖 3 109 至 111 年男、女向法院申請拋棄繼承人數統計圖

資料來源：新北市中和地政事務所

#### (四) 男女未申請拋棄繼承亦未繼承不動產人數

倘以未繼承不動產之繼承人數反面觀之，109 年男性未申請拋棄繼承亦未繼承不動產人數 770 人、女性未申請拋棄繼承亦未繼承不動產人數 1,069 人；110 年男性未申請拋棄繼承亦未繼承不動產人數 803 人、女性未申請拋棄繼承亦未繼承不動產人數 1,222 人；111 年男性未申請拋棄繼承亦未繼承不動產人數 877 人、女性未申請拋棄繼承亦未繼承不動產人數 1,307 人，仍以女性未繼承不動產人數居多。

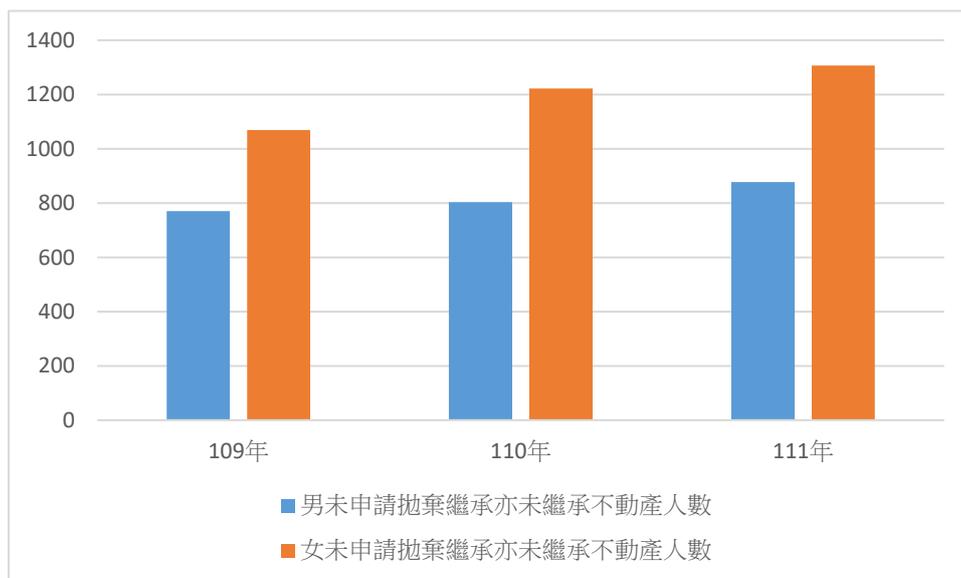


圖 4 109 至 111 年男、女未申請拋棄繼承亦未繼承不動產人數統計圖

資料來源：新北市中和地政事務所

### 三、 其他所有權移轉登記分析

所有權移轉登記包含買賣、贈與、繼承、分割繼承、拍賣、共有物分割等原因，以下就女性所有權人登記原因較高之買賣與贈與進行分析：

#### (一) 買賣

109 至 111 年女性登記土地買賣案件筆數共 1 萬 7,381 筆，建物買賣案件共 1 萬 2,626 筆，總計 3 萬 0,007 筆，較男性買賣取得總筆數 2 萬 5,680 筆多 4,000 餘筆，或可推測現代女性經濟獨立自主及投資能力，已毫不遜色於男性。

表 5 本所女性 109 年至 111 年土地、建物買賣登記原因

序號	登記標的	女性買賣取得筆數	男性買賣取得筆數
1	土地	17,381	15,024
2	建物	12,626	10,656

資料來源：新北市中和地政事務所

#### (二) 贈與

109 至 111 年女性登記土地受贈筆數共 1,633 筆，建物受贈筆數共 878 筆，總計 2,511 筆，而男性則分為 2,662 筆及 1,289 筆，總計 3,951 筆。而綜觀贈與案件其屬性則多為親屬間贈與，其中又多为直系尊親屬（祖父母、父母）贈與予直系卑親屬（子女、孫子女），以贈與筆數而言，仍可見其與傳統觀念，財產多贈與予男性有關。

表 6 本所女性 109 年至 111 年土地、建物贈與登記原因

序號	登記標的	女性贈與取得筆數	男性贈與取得筆數
1	土地	1,633	2,662
2	建物	878	1,289

資料來源：新北市中和地政事務所

### 肆、 結論及建議

本次係針對男女繼承案件之各種態樣，及男女登記原因中之前 3 名（買賣、分割繼承、繼承）、女性所有權移轉原因（買賣、贈與）進行分析，綜上資料，結論與建議採行措施如下：

- 一、 各類繼承案件中，經統計繼承之各種態樣，具繼承權之人數以女性居多，惟實際繼承人男性卻高於女性。而民眾辦理繼承登記取得不動產人數以男性略高於女性，進一步分析發現，採得協商遺產處理方式之分割繼承方式辦理時，仍以男性之分割繼承取得人數則更高於女性，顯見協商時女性仍處弱勢。而向法院申請拋棄繼承又以女性高於男性；繼承人未申請拋棄繼

承亦未繼承不動產者仍以女性為首，突顯雖然法律賦予繼承人皆有繼承之權利與義務，但仍以男性繼承人數之比例較高。顯示雖然女性置產比例已超越男性，惟辦理繼承登記時，仍受傳統「重男輕女」概念影響，由男性取得較高繼承比例。性別主流化已為各國達成性別平等之全球性策略，藉由對於男女繼承之各種態樣分析，讓不同性別之資源配置及取得能平等，建議於民眾辦理分割繼承案件及本所主動通知未辦繼承登記之繼承人時，提供性別平等文宣進行宣導，以提升民眾對於遺產繼承性別平權之意識。

二、 除各類繼承登記外，性別平權尚未能完全落實之情形亦能由配偶贈與及一般贈與案件之數據觀之。故對於性別平等之意識，除對辦理繼承案件之民眾宣導外，亦須對一般民眾進行政策推廣，以期能真正落實聯合國永續發展指標中關於性別平等指標之目標。又，鑑於現今社會傳統紙本文宣宣導管道已難達成效益，本所將另於 IG 粉絲專頁以社群媒體方式推廣相關性別平權及繼承登記正確觀念。

三、 於一般傳統觀念，男性比女性更有經濟能力，惟經本報告分析結果得知，買賣案件量女性高於男性，且大多以買賣為主，而非繼承或贈與獲得，顯見女性經濟自主權已逐漸追上男性，女性社經地位亦提升，相較過往「男主外、女主內」男性有較高經濟話語權之現象，正逐步改變，可見我國女性權益已有初步提升。

#### 伍、 參考文獻

1. 張宸傑(2023)。新北新女力！女性置產力 up 地政統計資料查詢 2.0 看得見。新北市政府  
<https://www.ntpc.gov.tw/ch/home.jsp?id=e8ca970cde5c00e1&dataserno=83010abf8d588b475a0c4cd5c5a04d47>
2. 行政院性別平等會(1997)。 <https://gec.ey.gov.tw>
3. 聯合國大會(1948)。世界人權宣言。  
<https://www.humanrights.moj.gov.tw/media/12941/591093319206.pdf?mediaDL=true>