

不同性別以買賣、贈與、繼承取得房屋
之數量分析-以樹林、三峽及鶯歌地區
為例



新北市樹林地政事務所

中華民國 110 年 6 月

目次

壹、 前言.....	1
貳、 資料蒐集與計算.....	1
參、 統計分析.....	3
一、 基本資料分析.....	3
二、 性別與建物取得原因關聯性分析.....	5
肆、 結論.....	8
一、 「買賣」和「繼承」較不受性別影響.....	8
二、 「贈與」明顯男性高於女性.....	8

圖目次

圖 1 樹三鶯地區近 3 年建物移轉登記權利人分別以買賣、贈與、繼承取得之比例.....	2
圖 2 樹三鶯各區近 3 年建物移轉登記權利人分別以買賣、贈與、繼承取得之人數.....	2
圖 3 樹三鶯地區近 3 年建物移轉登記權利人以買賣、贈與、繼承取得之性別比例.....	3
圖 4 樹三鶯各區近 3 年建物移轉登記權利人以買賣、贈與、繼承取得之性別人數.....	4
圖 5 樹三鶯各區近 3 年建物移轉登記權利人以買賣、贈與、繼承取得之性別比例.....	4
圖 6 樹三鶯地區近 3 年建物移轉登記權利人分別以買賣、贈與、繼承取得之性別比例.....	5
圖 7 三峽區近 3 年建物移轉登記權利人分別以買賣、贈與、繼承取得之性別比例.....	6
圖 8 樹林區近 3 年建物移轉登記權利人分別以買賣、贈與、繼承取得之性別比例.....	7
圖 9 鶯歌區近 3 年建物移轉登記權利人分別以買賣、贈與、繼承取得之性別比例.....	7

表目次

表 1 樹三鶯地區近 3 年建物移轉登記權利人以買賣、贈與、繼承取得之年齡組成.....	5
表 2 樹三鶯地區近 3 年不同性別以買賣取得房地之平均交易價格.....	6

壹、前言

1995年聯合國第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。我國從民國94年開始積極推動性別主流化工作，期望透過相關性別統計、預算分配，逐步達成我國性別上實質的平等。

華人社會自古以來的傳統觀念，不動產(祖產)傳子不傳女，很多人甚至認為男生或同姓氏者才有繼承權，隨著時代變遷，男女平權的觀念雖然逐漸普及，民法上男女皆有繼承權的概念開始廣為人知，但對於不動產的繼承，長輩的觀念是否仍舊根深蒂固，藉由女性拋棄繼承權、或生前贈與男性等方式，讓不動產依舊由男性傳承，是值得探討的問題。

另隨著時代變遷，男主外女主內的概念亦開始改變，近年來女性經濟自主能力大幅提升，買房似已不再是男生的專利，靠自己購屋置產的女性越來越多。

本研究以新北市樹林區、三峽區、鶯歌區為研究範圍，蒐集近3年的建物移轉登記權利人資料，透過相關數據分析，並輔以財政部相關統計資料佐證，探討現今不同性別間買賣、贈與、繼承的情形，與大眾認知是否相符，亦或是會有超乎預期的結果。

貳、資料蒐集與計算

本研究彙整統計登記完成日期107年1月1日至110年4月15日間，三峽、樹林、鶯歌區近3年建物登記資料，以其登記原因為繼承、贈與、買賣之登記權利人進行分析，而以建物為調查研究的原因為土地交易參雜非一般正常移轉較建物多(如：公有土地標售及讓售、畸零地或合併使用移轉、受期待因素移轉、登記為自然人實為建商負責人或股東買地開發等)，故為提升分析精準度及統計上一致性，故以建物移轉為主要分析對象。

另現行買賣案件需要同時申報實價登錄，實價登錄案件主要以多房地交易案件為最大宗，因為基本資料交叉比對限制，本研究僅就買賣案件之實價登錄房地交易總價、單價與性別進行初步分析。

經本所資料庫彙整統計登記完成日期107年1月1日至110年4月15日三峽、樹林、鶯歌區登記原因為繼承、贈與、買賣之建物移轉件數中，登記權利人數共計有2萬2,536人，扣除政府機關、公司法人等非自然人取得之件數後，資料總計2萬2,118人，其中登記原因為買賣取得有1萬7,095人、贈與2,099人、繼承2,924人，可見建物登

記權利人取得原因以買賣為主，佔全部人數的 77%(如圖 1)，而建物移轉登記權利人各取得原因之數量皆以樹林區為最多(如圖 2)，但各區差距並不大。

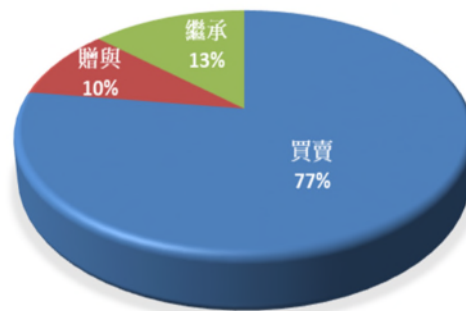


圖 1 樹三鶯地區近 3 年建物移轉登記權利人分別以買賣、贈與、繼承取得之比例

資料來源：新北市樹林地政事務所資料庫

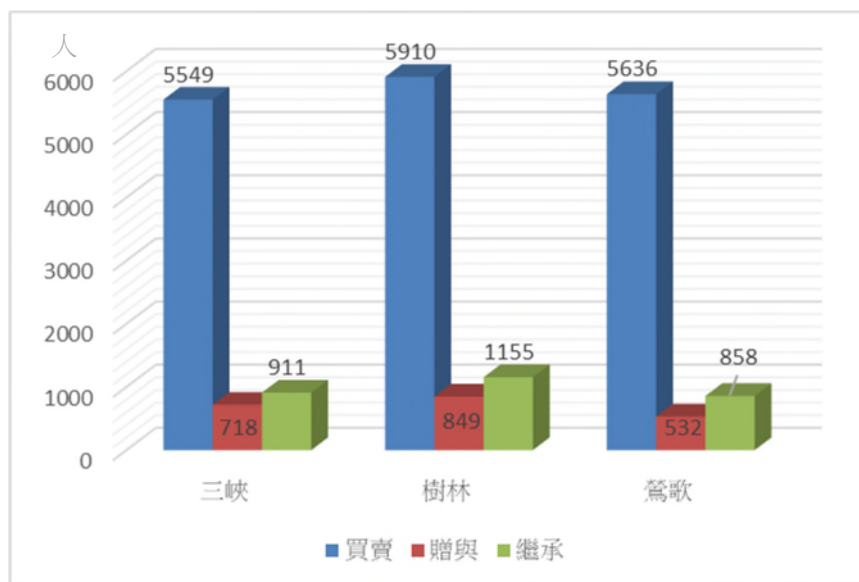


圖 2 樹三鶯各區近 3 年建物移轉登記權利人分別以買賣、贈與、繼承取得之人數

資料來源：新北市樹林地政事務所資料庫

參、統計分析

一、基本資料分析

本研究案例蒐集期間如上一章節所述，樹林、三峽、鶯歌區近 3 年建物買賣、贈與、繼承移轉登記權利人數共 2 萬 2,118 人，其中生理女性 1 萬 1,189 人、生理男性 1 萬 929 人，女生件數比例稍微多一點，女男整體比例分別為 51%、49%，比例大致相當（如圖 3 所示）。

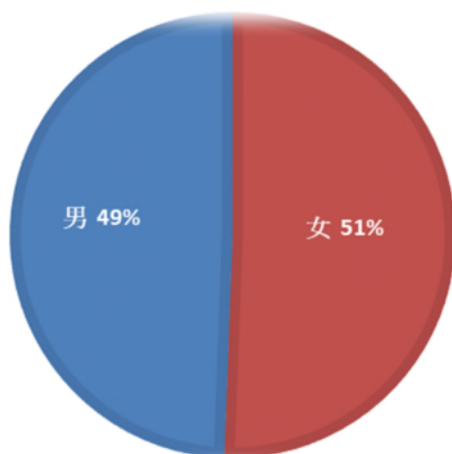


圖 3 樹三鶯地區近 3 年建物移轉登記權利人以買賣、贈與、繼承取得之性別比例

資料來源：新北市樹林地政事務所資料庫

再進一步分析各行政區買賣、贈與、繼承之建物移轉登記權利人之性別，樹林區男性為 4,112 人、女性為 3,802 人，為 3 區中唯一男性人數高於女性的行政區（如圖 4），但以比例來看，樹林區女性 48.04%、男性 51.96%；三峽區女性 52.65%、男性 47.35%；鶯歌區女生 51.35%、男生 48.65%，各行政區皆趨近於 1 比 1 的比例，整體男女比例大致相當（如圖 5）。

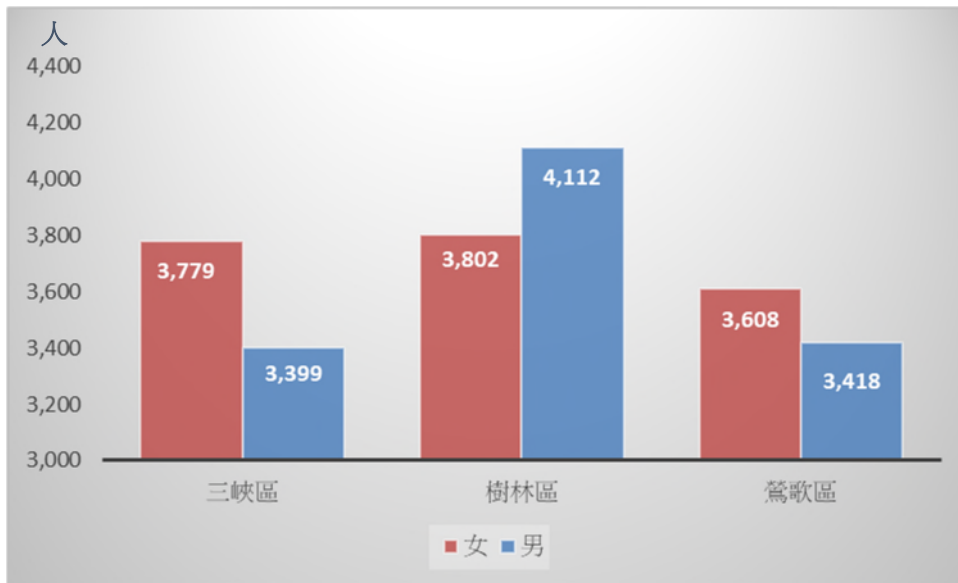


圖 4 樹三鶯各區近 3 年建物移轉登記權利人以買賣、贈與、繼承取得之性別人數

資料來源：新北市樹林地政事務所資料庫

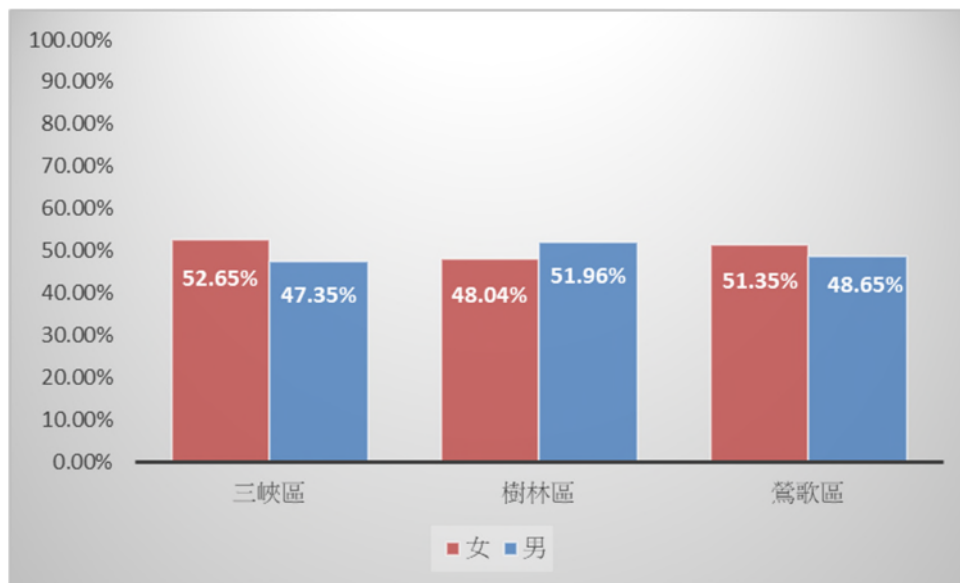


圖 5 樹三鶯各區近 3 年建物移轉登記權利人以買賣、贈與、繼承取得之性別比例

資料來源：新北市樹林地政事務所資料庫

另細看各行政區買賣、贈與、繼承建物登記權利人之年齡組成(如表 1)，可看出各行政區建物所有權人主要都落在 30-59 歲間(三峽區：73.12%、樹林區 75.54%、鶯歌區：76.81%)，共佔總件數的 75.16%，故各行政區男女性別之些微差異，應與建物移轉登記權利人的年齡無直接關係。

表 1 樹三鶯地區近 3 年建物移轉登記權利人以買賣、贈與、繼承取得之年齡組成

	10 歲以下	10-19 歲	20-29 歲	30-39 歲	40-49 歲	50-59 歲	60-69 歲	70-79 歲	80-89 歲	90 歲以上
三峽區	20 人	122 人	738 人	1,826 人	1,892 人	1,530 人	814 人	182 人	47 人	7 人
	0.28%	1.70%	10.28%	25.44%	26.36%	21.32%	11.34%	2.54%	0.65%	0.10%
樹林區	18 人	92 人	834 人	2,205 人	2,203 人	1,570 人	766 人	171 人	49 人	6 人
	0.23%	1.16%	10.54%	27.86%	27.84%	19.84%	9.68%	2.16%	0.62%	0.08%
鶯歌區	20 人	80 人	814 人	2,288 人	1,900 人	1,209 人	522 人	135 人	44 人	14 人
	0.28%	1.14%	11.59%	32.56%	27.04%	17.21%	7.43%	1.92%	0.63%	0.20%

資料來源：新北市樹林地政事務所資料庫

二、性別與建物取得原因關聯性分析

各取得原因之性別比例如下圖 6，買賣與繼承取得之比例皆為女性略高，另從表 2 分析不同性別的購房價格，可發現以平均總價來看男性略高於女性 8.82%，但若以房地平均單價來看，男女幾乎相同，可見樹林、三峽、鶯歌區女性購屋能力與男性差距不大。

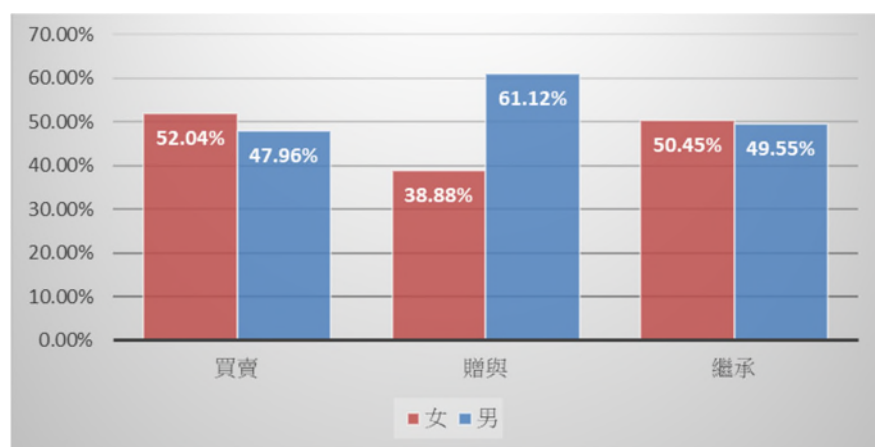


圖 6 樹三鶯地區近 3 年建物移轉登記權利人分別以買賣、贈與、繼承取得之性別比例

資料來源：新北市樹林地政事務所資料庫

表 2 樹三鶯地區近 3 年不同性別以買賣取得房地之平均交易價格

性別	房地平均交易總價(元)	房地平均交易單價(元/坪)
女	975 萬	24.27 萬
男	1,061 萬	24.28 萬

資料來源：新北市樹林地政事務所實價登錄資料

較令人意外的是樹林、三峽、鶯歌區整體「贈與」之受贈人為男性比例為 61.12%，明顯高於女性的 38.88%，進一步探討各行政區不同取得原因之男女比例(如圖 7、8、9)，各行政區受贈為男性的比例都明顯高於女性 5 成以上(三峽區男女差距倍數：1.53 倍、樹林區男女差距倍數：1.61 倍、鶯歌區男女差距倍數：1.56 倍)，與財政部統計處 109 年 9 月 10 日發布之財政統計通報(第 17 號)之 108 年全國「贈與稅之受贈人」男女比例之 60.5%、39.5%大致相當，並針對其差異原因，該通報指出：「108 年財產贈與受贈人計 23.8 萬人，男性 14.4 萬人、占 60.5%，較女性之 39.5%高出 21 個百分點，差距倍數 1.53 倍，顯示財產贈與對象固然有合法合理合情的『節稅』策略，但傳統觀念仍傾向以贈與直系男性親屬為首要考量。」而買賣、繼承取得部分，則男女比例差異則皆小於贈與。

綜上，以本所及財政部統計處資料推測，在民法保障男女繼承權利相同的規定下，加上女性自覺及購屋能力的提升，致樹林、三峽、鶯歌區整體繼承、買賣的取得比例已與男性相當，甚至部分行政區有高於男性的情形，但就「贈與」而言，各行政區男性取得比例皆明顯大於女性，顯示部分長輩仍有部分傳子不傳女的傳統觀念，以贈與方式移轉予直系男性親屬的情形。

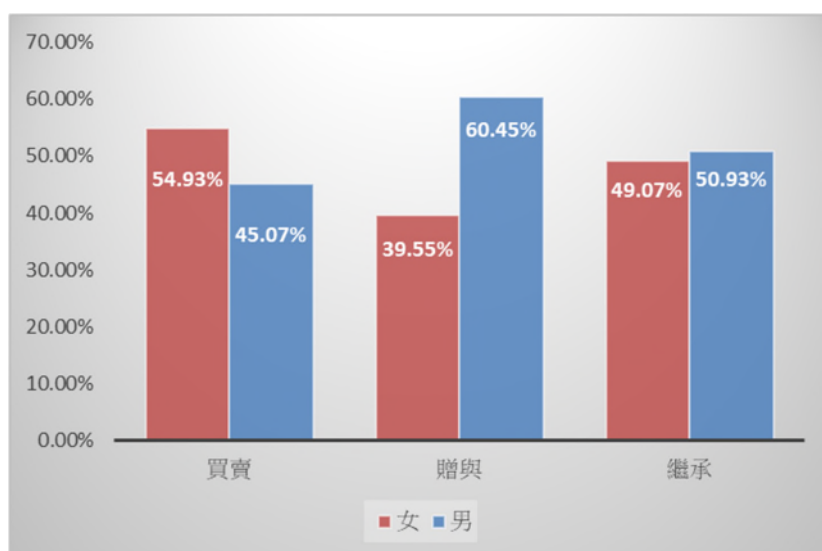


圖 7 三峽區近 3 年建物移轉登記權利人分別以買賣、贈與、繼承取得之性別比例

資料來源：新北市樹林地政事務所資料庫

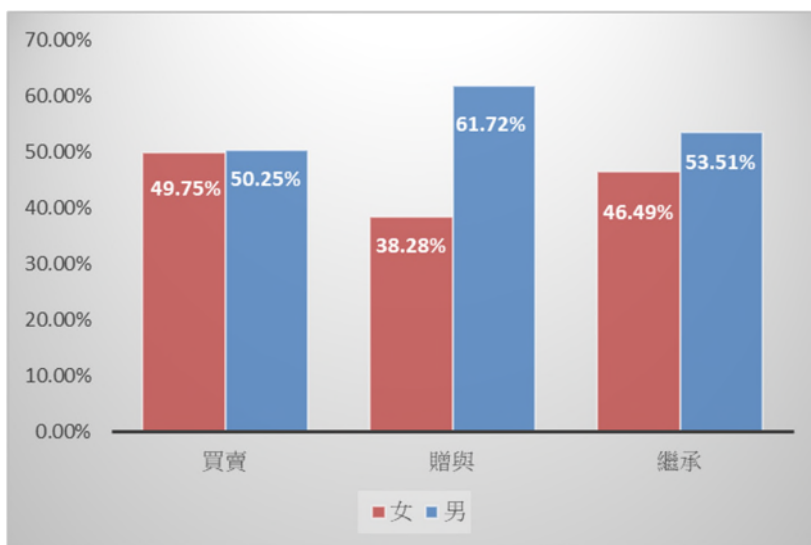


圖 8 樹林區近 3 年建物移轉登記權利人分別以買賣、贈與、繼承取得之性別比例

資料來源：新北市樹林地政事務所資料庫

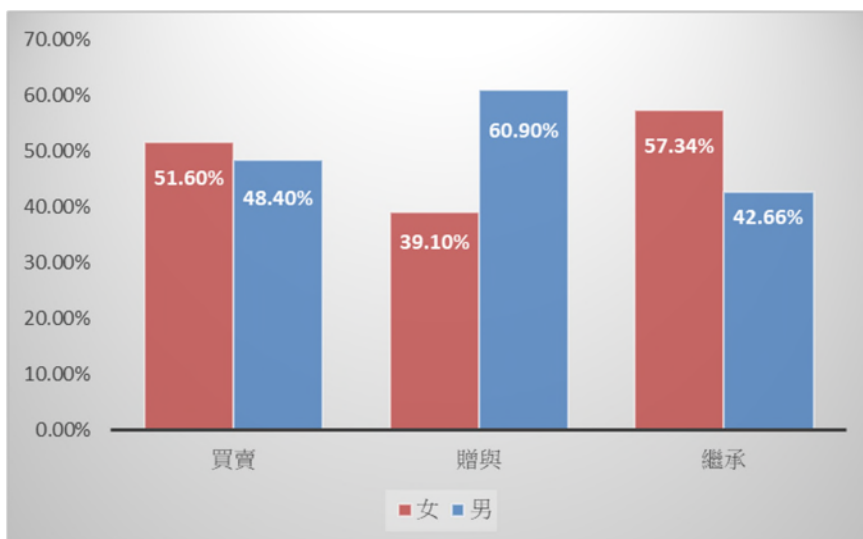


圖 9 鶯歌區近 3 年建物移轉登記權利人分別以買賣、贈與、繼承取得之性別比例

資料來源：新北市樹林地政事務所資料庫

肆、結論

本研究目的係透過樹林、三峽、鶯歌區近 3 年建物移轉登記權利人資料，探討現今社會中性別的傳統思維對於取得不動產的影響情形，經上述分析後所得出的結果，總結分為二點，茲闡述如下：

一、「買賣」和「繼承」較不受性別影響

經本研究統計分析，樹林、三峽、鶯歌區整體建物移轉登記權利人以「買賣」和「繼承」取得之男女比例都接近 1 比 1，且女性較多一點，統計結果與新北市政府民政局 110 年 4 月統計之樹林、三峽、鶯歌區總人口組成比例約為女性 50.1%、男性 49.9% 大致相符，故這二項取得原因受性別影響較小。

而在購屋能力方面，女性購屋之平均單價與男性相當，顯示台灣社會已不是男主外女主內的情形，女性已具有與男性相當的經濟能力；而繼承方面，現我國民法規定男女皆有相同的繼承權，加上女性自覺提升，使得長輩去世後，遺產多依民法規定辦理繼承。

二、「贈與」明顯男性高於女性

然以樹林、三峽、鶯歌區以「贈與」方式取得建物的男女人數比例，男性都明顯高於女性，且都高了超過 5 成，與財政部統計處資料相當，可推測現在長輩較有遺產規劃的概念，於在世時陸續將不動產過戶給直系親屬(子女或孫子女)，除可做稅務規劃外，亦可依自己的意願、喜好或觀念分配財產。

綜上，許多華人傳統觀念自古流傳至今，雖然現在男女平權一直被提倡，也逐漸被大眾所接受，但若以「贈與」取得建物的資料顯示，可發現部分長輩傳子不傳女的觀念似乎還是存在，只是長輩現在已懂得化被動為主動，於繼承前即進行財產規劃，致建物贈與移轉予男性比例明顯高於女性。但另從取得原因為「買賣」的建物移轉資料來看，女性與男性的購屋比例及平均單價與男性相當，房價負擔能力不遜於男性，而整體「繼承」取得的建物資料亦為男女比例相當，顯示台灣女性已懂得保障自己的權益，並具有經濟能力，自主的平權意識確有提升。