

# 板橋「押」箱寶 地政「權」家福

- 110 年板橋區抵押權人性別統計分析暨歷年趨勢分析

新北市板橋地政事務所

中華民國 111 年 6 月

## 目次

壹、前言.....	3
貳、統計分析.....	4
一、抵押權人之總性別百分比.....	4
二、抵押權人之年齡層分析.....	5
三、抵押權人之來源縣市分析.....	8
四、抵押權人之金額級距分析.....	10
五、抵押權人之人數趨勢分析.....	12
參、結論.....	18

## 圖目次

圖一、110 年度土地與建物抵押權人性別百分比分布圖.....	4
圖二、110 年度土地與建物抵押權人各年齡層人數分布圖.....	5
圖三、110 年度土地與建物抵押權人各年齡層性別人數分布圖.....	6
圖四、110 年度土地與建物抵押權人各年齡層性別分析圖.....	7
圖五、110 年度土地與建物抵押權人來源縣市人數分布圖.....	8
圖六、110 年度土地與建物抵押權人來源縣市性別分析圖.....	9
圖七、110 年度土地與建物抵押權人設定金額人數分布圖.....	10
圖八、110 年度土地與建物抵押權人設定金額性別分析圖.....	11
圖九、106~110 年土地與建物抵押權人人數趨勢圖.....	12
圖十、106~110 年土地與建物抵押權人性別人數趨勢圖.....	13
圖十一、106~110 年土地與建物抵押權人性別分析歷年趨勢圖.....	14
圖十二、106~110 年景氣對策信號(燈號及分數)圖.....	16
圖十三、106~110 年新北市信義房價指數趨勢圖.....	16
圖十四、106~110 年新北市國泰房價指數趨勢圖.....	17
圖十五、106~110 年新北市清華安富房價指數趨勢圖.....	17

## 壹、前言

歷經民國 96 年立法院通過民法物權編修正條文，並經總統公布後於同年施行至今。現行民法規定，普通抵押權為債權人對於債務人或第三人不移轉占有而供其債權擔保之不動產，得就該不動產賣得價金優先受償之權；最高限額抵押權，除法規規定外，準用普通抵押權之規定。

抵押權作為擔保物權，須經地政機關辦理抵押權設定登記後始生效力，相關法令規定完善且地政實務面操作流程成熟，對於債權人及債務人皆有所保障，故現今抵押權已然成為雙方運作現金流的重要管道。

本報告主要以本所資料庫為資料來源，並排除法人、外國籍自然人，單純以本國籍自然人為分析對象，分析 110 年度抵押權人「年齡層」、「來源縣市」、「設定金額」及「歷年變化趨勢」，期望能從中觀察抵押權人性別統計情形。

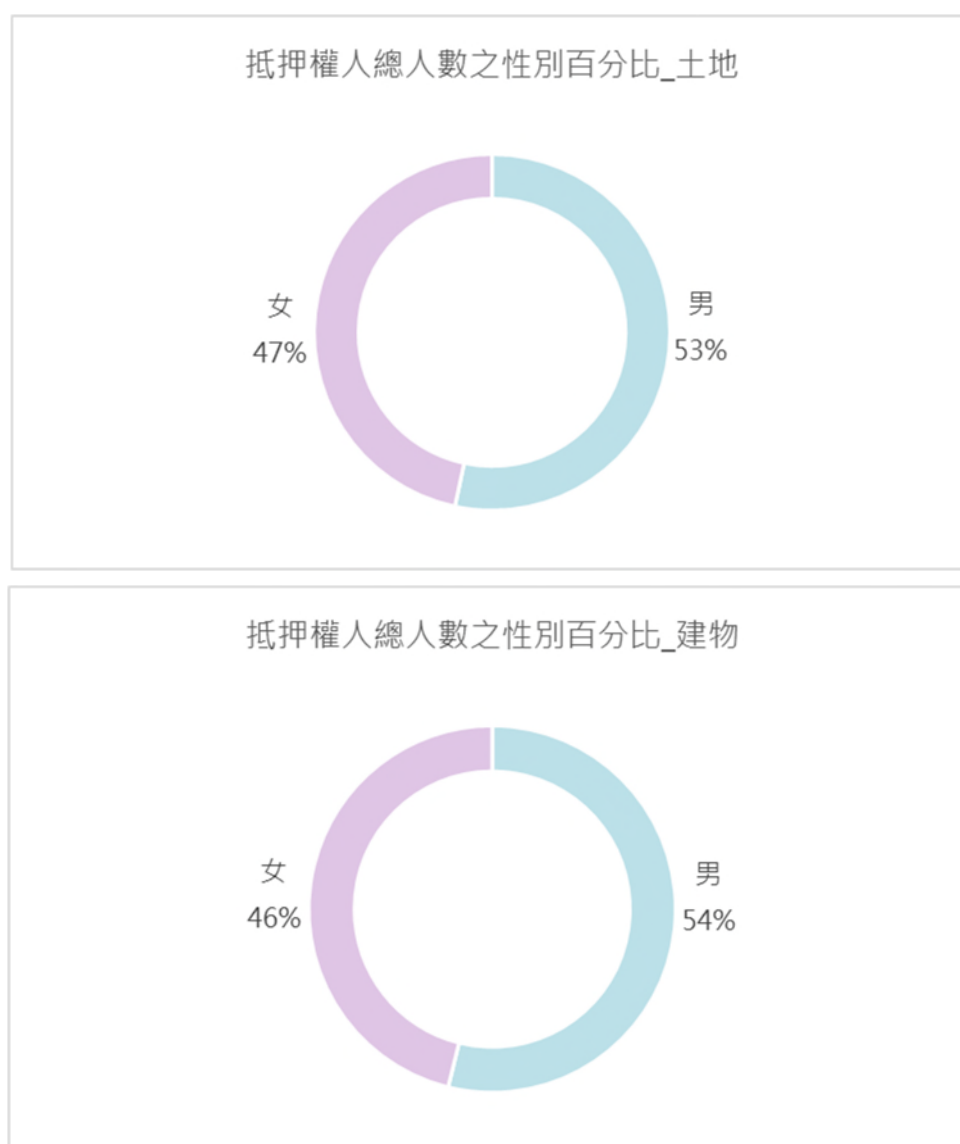
若有多筆土地或建物共同擔保時，這些地建號皆具有相同登記日期、相同設定金額、相同抵押人、相同抵押權人，因本文以「抵押權人」為分析主軸，有上述情況之地建號視為重複資料，不計入人數統計內。

## 貳、統計分析

由於資料擷取受限地政資料庫系統編排，原始資料列出板橋區內全部已設定抵押權之土地及建物，本文內採用土地與建物並行分析之方式，文內將同時呈現兩者之性別統計，上為土地相關統計圖，下為建物相關統計圖，以作為土地及建物交互對照之參考。

### 一、抵押權人之總性別百分比

自然人之抵押權人身分證字號第二碼即性別碼，其中 1 為男性、2 為女性，將抵押權人之性別資料整理如下表並繪製性別百分比分布圖，110 年度土地抵押權人中，女性所占百分比為 47%，低於男性 53%，而 110 年度建物抵押權人中，女性所占百分比為 46%，低於男性 54%，統計顯示，不論土地或建物，男性抵押權人皆略多於女性。



圖一、110 年度土地與建物抵押權人性別百分比分布圖

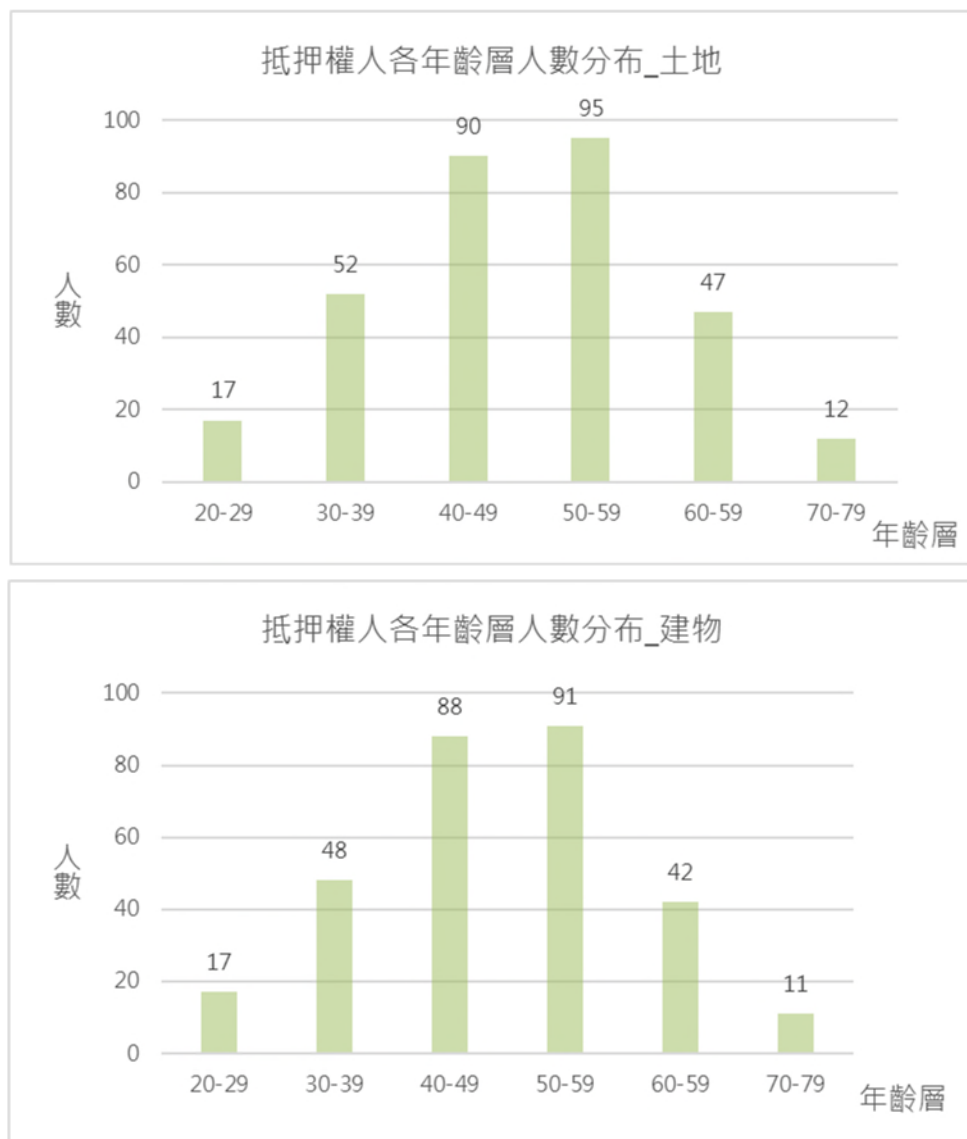
資料來源：新北市板橋地政事務所、本報告整理

## 二、抵押權人之年齡層分析

為檢視年齡與抵押權人之人數之關聯，以 110 年為基準，扣除出生年，以推算抵押權人年齡，以 10 年為分界，並將年齡劃分為 20~29 歲、30~39 歲、40~49 歲、50~59 歲、60~69 歲、70~79 歲，共計 6 個年齡層，分別統計各年齡層性別人數，如下圖所示。

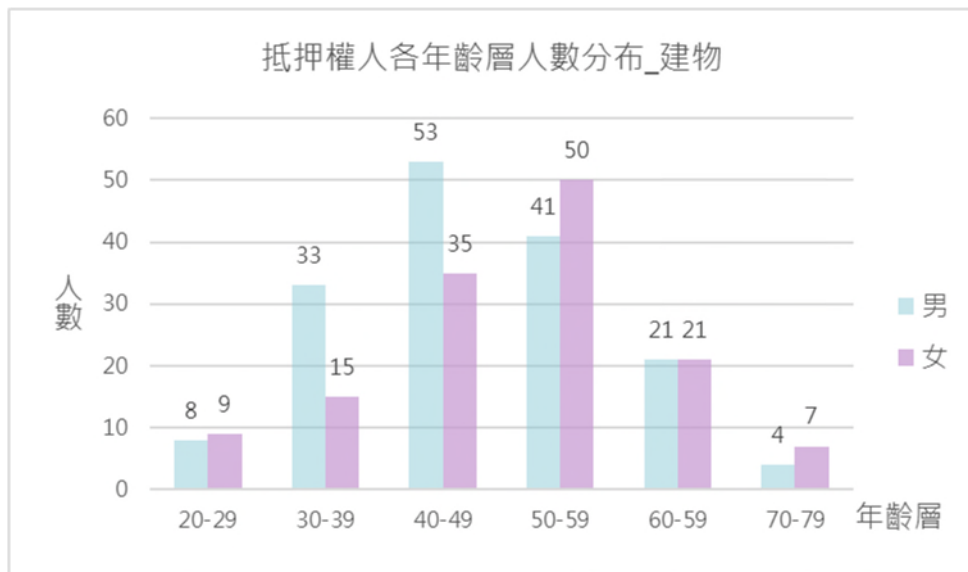
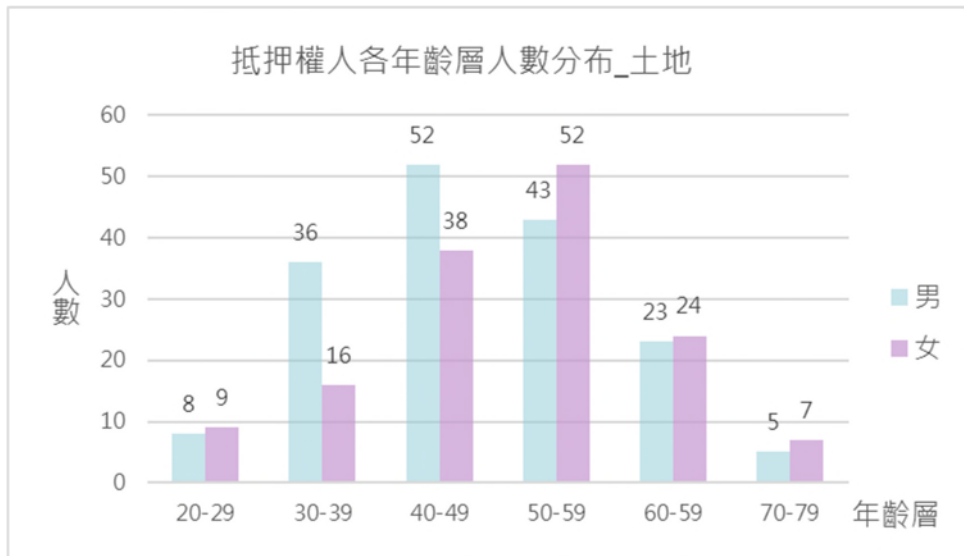
不論土地或建物，抵押權人年齡大部分落在 50~59 歲，其次是 40~49 歲，再次是 30~39 歲，人數因年齡高低而有差異，並主要集中於青壯年人口，呈現鐘形分布狀態。

此外，交叉分析年齡與性別人數後，發現男性大部分落在 40~49 歲、其次是 50~59 歲，再次是 30~39 歲；女性大部分落在 50~59 歲、其次是 40~49 歲，再次是 60~69 歲。



圖二、110 年度土地與建物抵押權人各年齡層人數分布圖

資料來源：新北市板橋地政事務所、本報告整理

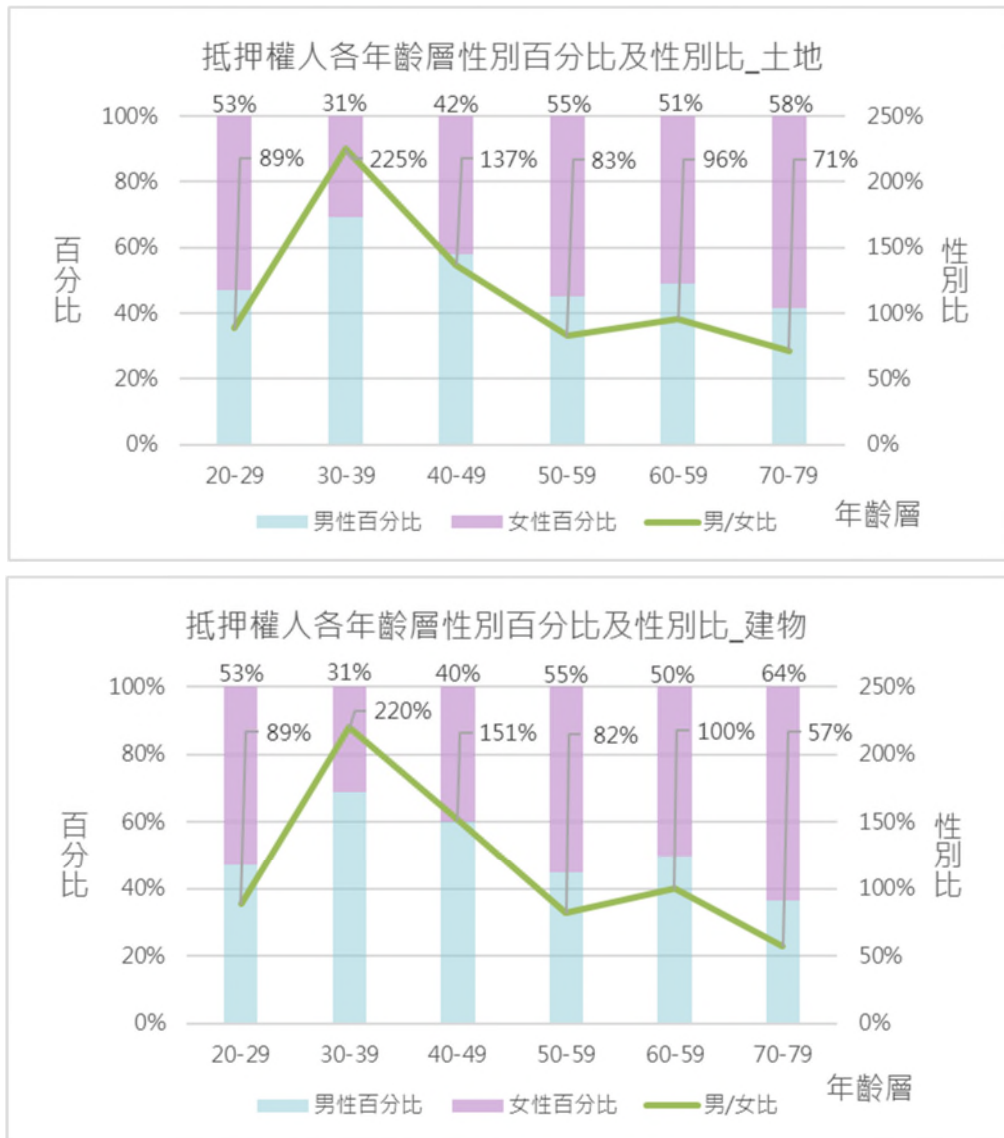


圖三、110 年度土地與建物抵押權人各年齡層性別分布圖

資料來源：新北市板橋地政事務所、本報告整理

將上述各年齡層性別人數計算**男女性別比**(又稱性別比，即男性人數/女性人數)，詳下圖之折線圖所示，性別比最大者，土地及建物皆為30~39歲，分別為225%及220%，其次是40~49歲，而其他年齡層則皆未超過100%，性別比最小者為70~79歲，土地及建物分別為71%及57%。

而各年齡層之性別計算**性別百分比**(即男性比例+女性比例=100%)，詳下圖之柱狀圖所示，統計顯示30~39歲、40~49歲年齡層女性比例皆低於50%，其餘年齡層女性比例皆為50%以上。



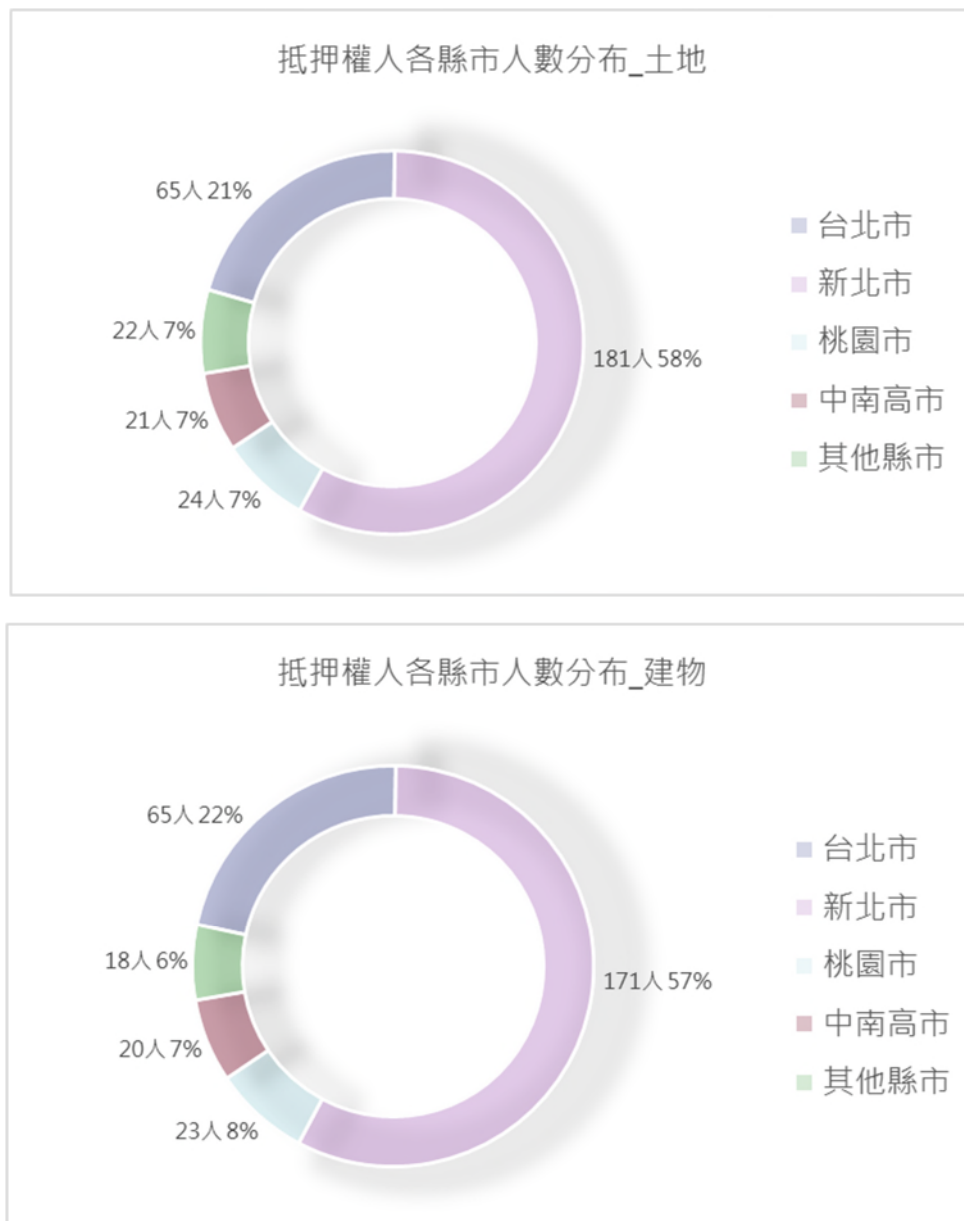
圖四、110年度土地與建物抵押權人各年齡層性別分析圖

資料來源：新北市板橋地政事務所、本報告整理



### 三、抵押權人之來源縣市分析

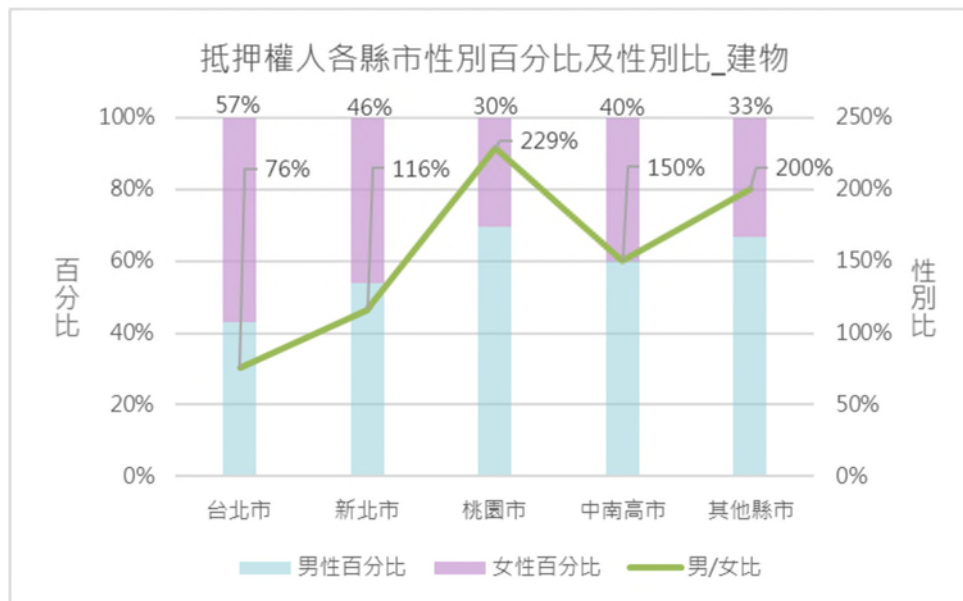
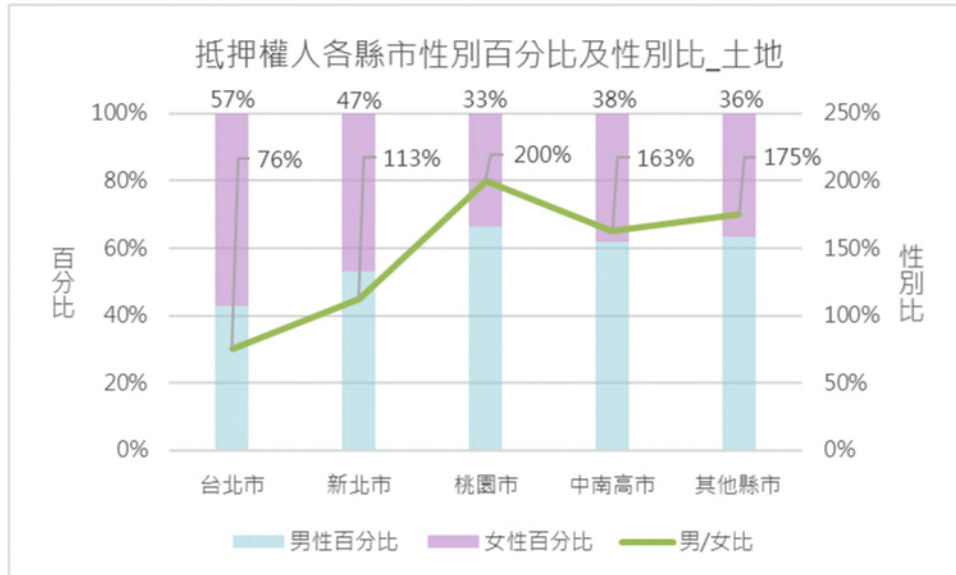
本報告整理資料庫內抵押權人所在縣市，分別統計各縣市人數詳下表所示。抵押權人由於地緣關係，大部分集中於新北市，土地及建物分別為 181 人及 171 人，其次是台北市皆為 65 人，再次桃園市分別為 24 人及 23 人，最後是中南部直轄市及其他縣市。



圖五、110 年度土地與建物抵押權人來源縣市人數分布圖

資料來源：新北市板橋地政事務所、本報告整理

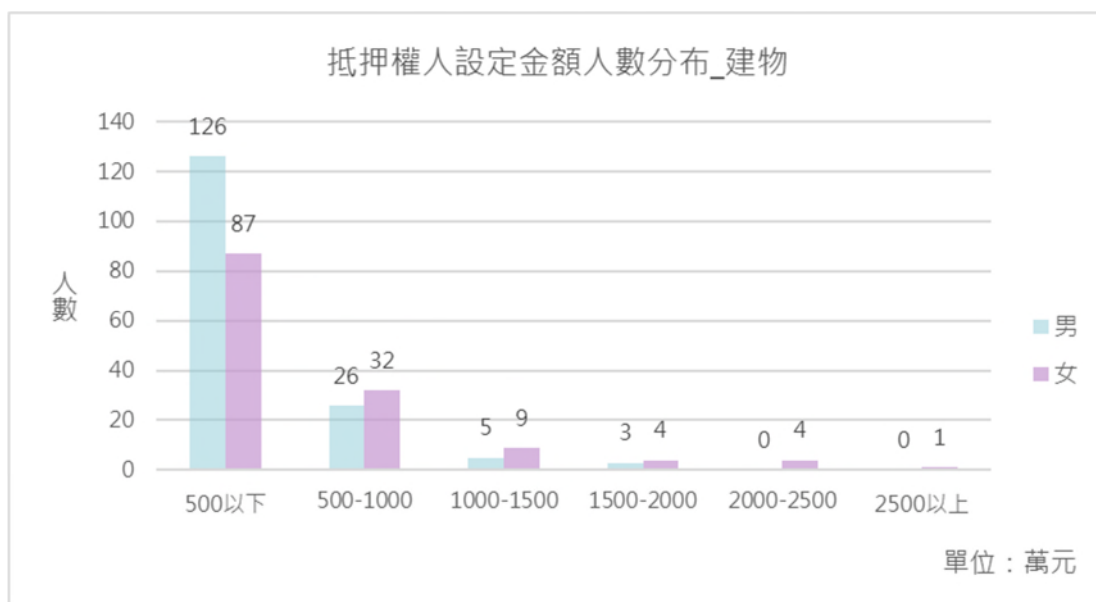
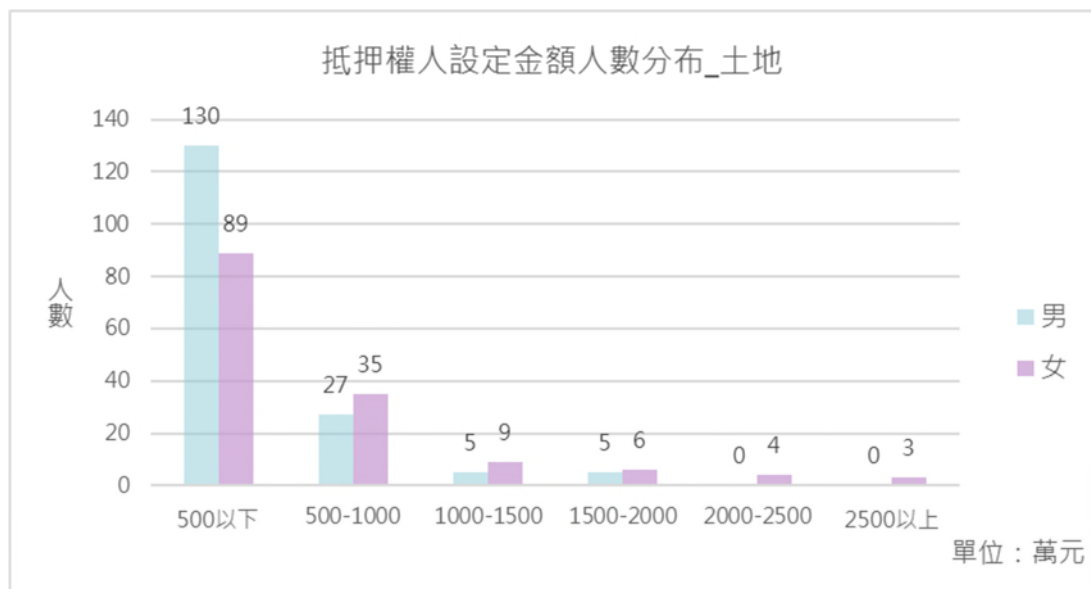
將各縣市抵押權人之性別百分比、男女性別比，整理後繪製柱狀圖及折線圖如下圖所示，以性別百分比角度觀察，僅台北市女性比例過半為 57%，其餘直轄市及各縣市百分比均低於 50%；以男女性別比角度觀察，僅台北市性別比為 76%，其餘直轄市及各縣市性別比均大於 100%，桃園市更高達 200%。



圖六、110 年度土地與建物抵押權人來源縣市性別分析圖  
資料來源：新北市板橋地政事務所、本報告整理

#### 四、抵押權人之金額級距分析

抵押人通常將土地或房屋等不動產做為抵押擔保品，常見於較大金額之融資，是故本報告將抵押權之金額以 500 萬為分級區間，將各金額級距劃分為 500 萬以下、500~1000 萬、1000~1500 萬、1500~2000 萬、2000~2500 萬、2500 萬以上，共計 6 個級距，各金額級距性別人數詳如下圖所示。

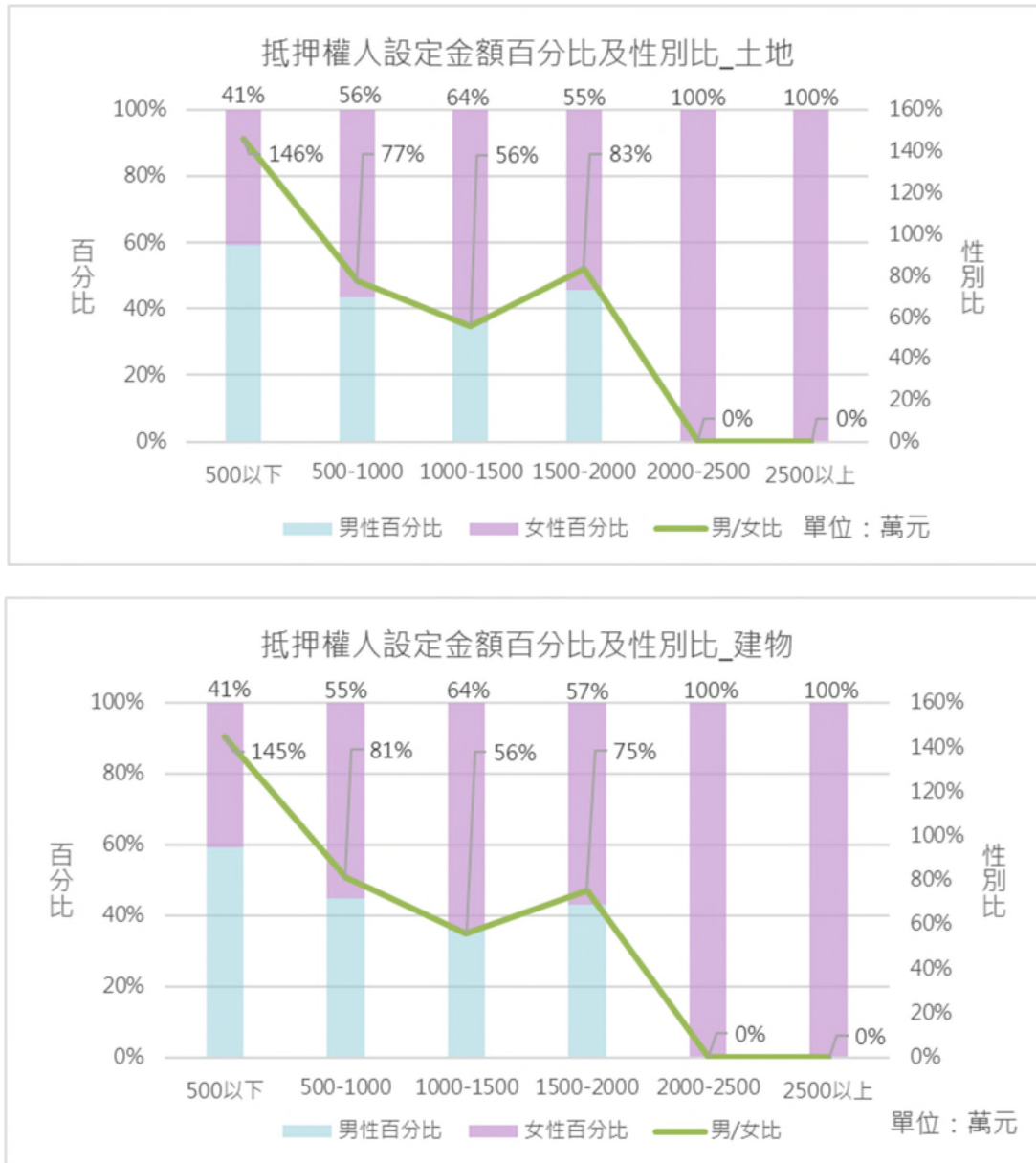


圖七、110 年度土地與建物抵押權人設定金額人數分布圖

資料來源：新北市板橋地政事務所、本報告整理

男女性別比詳下圖之折線圖所示，性別比最低者，土地及建物為 2000~2500 萬、2500 萬以上性別比皆為 0%，而 500~1000 萬、1000~1500 萬、1500~2000 萬之性別比均低於 100%，僅 500 萬以下性別比為 146%。

性別百分比詳下圖之柱狀圖所示，統計顯示僅設定 500 萬以下金額女性所占比例較低，土地及建物之女性百分比為 41%，其餘金額級距女性皆超過 50%。

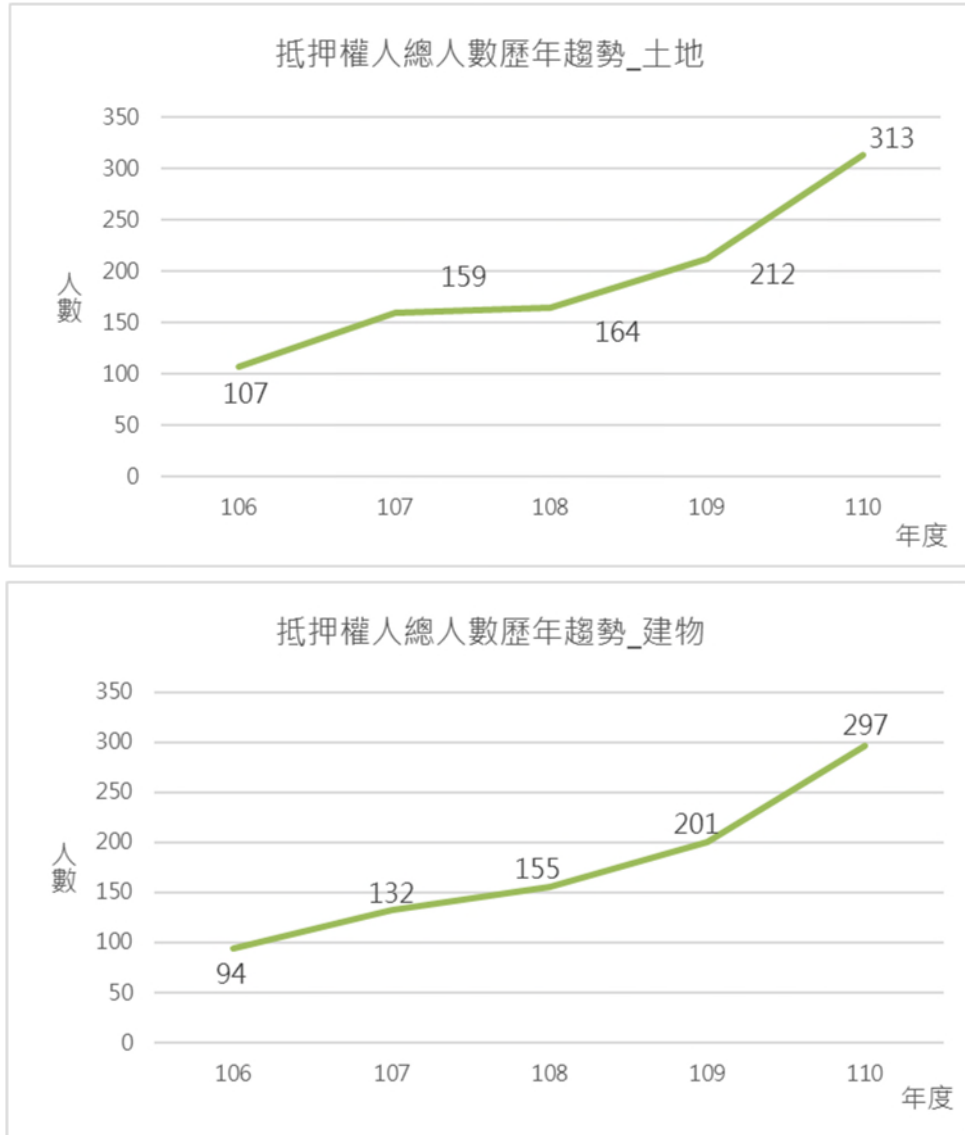


圖八、110 年度土地與建物抵押權人設定金額性別分析圖

資料來源：新北市板橋地政事務所、本報告整理

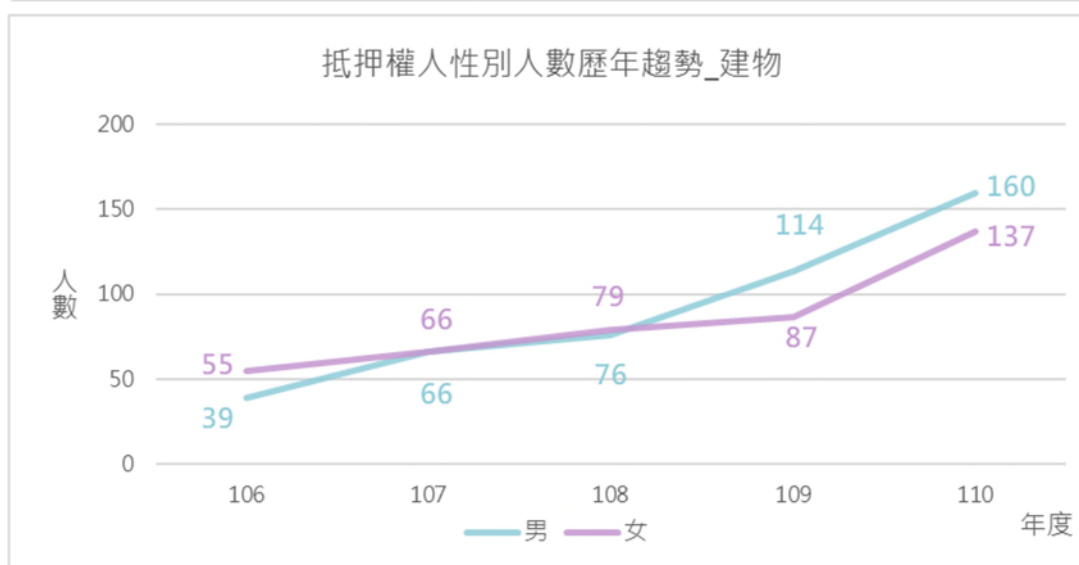
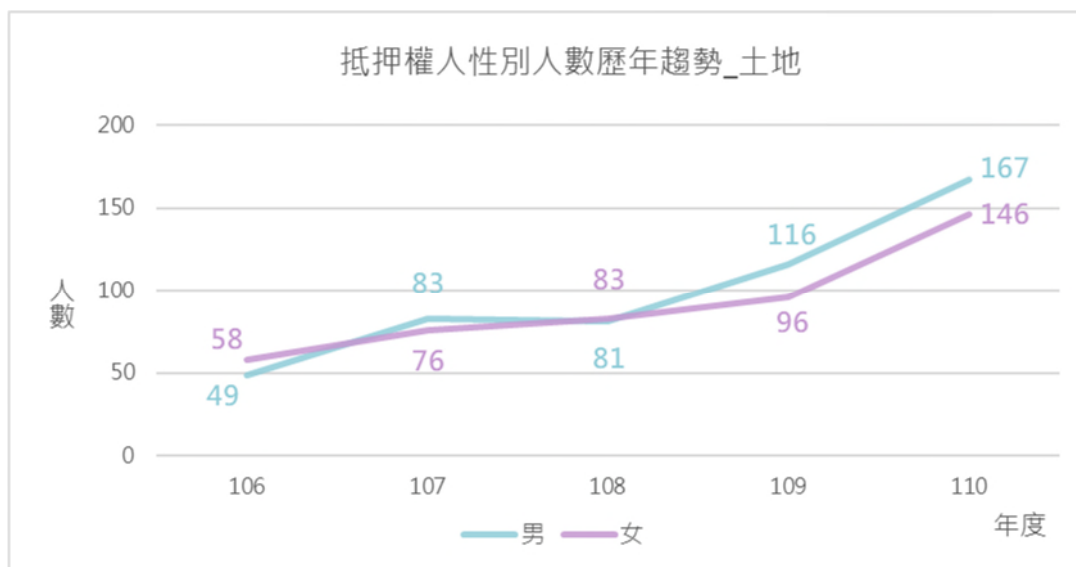
## 五、抵押權人之人數趨勢分析

統計近年抵押權總人數變動情形，發現不論土地或建物，總人數皆呈逐年穩定上升趨勢，並且在 5 年內增加為原來的 3 倍左右（土地部分為  $313/107=2.92$ 、建物部分為  $297/94=3.16$ ）。



圖九、106~110 年土地與建物抵押權人人數趨勢圖

資料來源：新北市板橋地政事務所、本報告整理

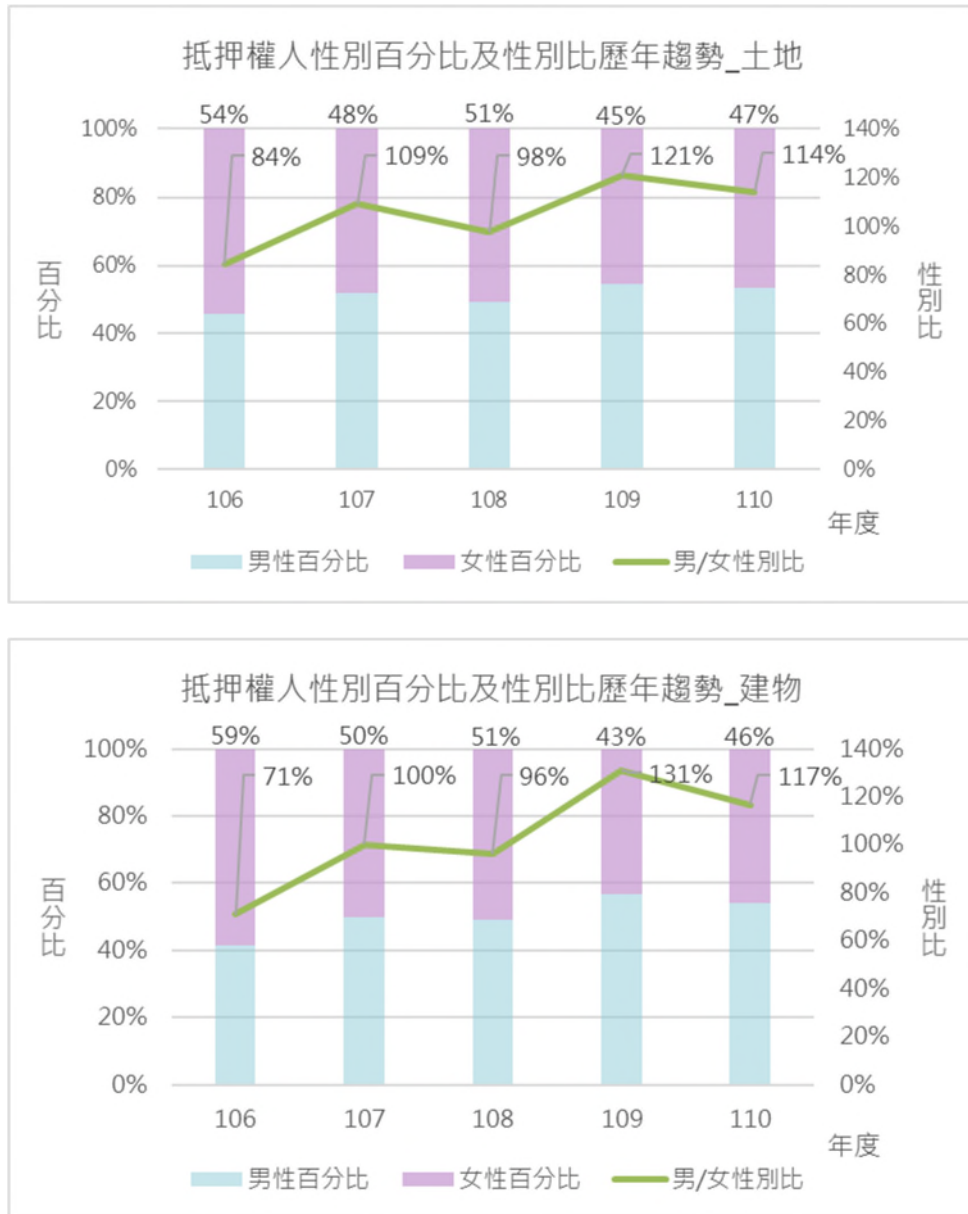


圖十、106~110 年土地與建物抵押權人性別人數趨勢圖

資料來源：新北市板橋地政事務所、本報告整理

各年度男女性別百分比詳以下柱狀圖所示，統計顯示 106、108 年度女性抵押權人數比例皆過半，其餘年度女性抵押權人數皆在 50% 以下。

各年度男女性別比詳以下折線圖所示，性別比最低者為 106 年，土地及建物性別比分別為 84%、71%，其次是 108 年，土地及建物性別比分別為 98%、96%，其他年度性別比均為 100% 以上。



圖十一、106~110 年土地與建物抵押權人性別分析歷年趨勢圖

資料來源：新北市板橋地政事務所、本報告整理

從景氣及房價兩大指標近年變化情形，探討歷年抵押權人數增加趨勢，以下蒐集景氣對策信號趨勢、信義房價指數、國泰房價指數、清華安富房價指數等四項指數觀察近五年之走勢。

景氣對策信號由貨幣總計數M1B 變動率等 9 項指標構成，燈號含義如下：紅燈為景氣過熱、黃紅燈為景氣活絡、綠燈為景氣穩定、黃藍燈為景氣欠佳、藍燈為景氣低迷。而信義房價指數主要分析中古屋，國泰房價指數分析預售及新成屋，清華安富房價指數分析實價登錄揭露資訊。

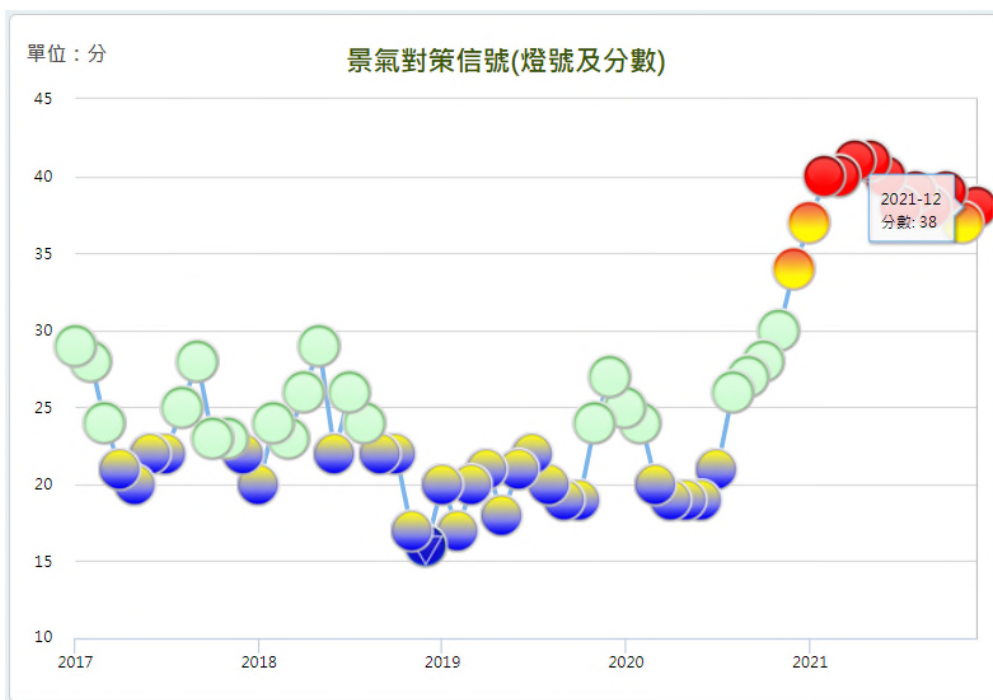
在 2020 年以前，景氣燈號多為綠燈及黃藍燈交錯，在景氣欠佳到景氣穩定之間上下浮動。2020 年中後，景氣燈號逐漸走出谷底，自 2021 年開始受惠於台商回流與海外投資增加，國內景氣熱絡且市面上熱錢較多，因而推升房價上漲。

觀察信義指數發現，新北市房價自 2020 年中開始呈上漲趨勢，僅在 2021 年初微幅下跌，近五年整體指數從 290 上升至 356.5。國泰指數在 2017~2020 年底間呈現多次漲跌，自 2021 年中大幅攀升，近五年整體指數從 88 上升至 109.77。清華安富指數在 2017~2020 年初呈平穩增加，隨後出現大幅上漲，僅在 2021 年初微幅下跌，近五年整體指數從 1.0 上升至 1.18。

依我國民法第 860、881-17 條規定，抵押權人得就抵押不動產賣得價金有優先受償之權利。而債務人之所以透過私人借款並設定抵押權，通常是因擔保品無法向銀行貸款，或者實務上曾出現的「假抵押、真買賣」等各種原因，是故，向私人抵押不動產可能被設定第二胎以上的抵押權，亦即私人抵押權順序通常較後面。假如債務人無法順利償還債務，則其抵押不動產有機會落入法院拍賣，對債權人而言，抵押權順序越是排在後面，則越不利於債權實現。

然而分析 2020~2021 年不僅景氣熱絡，房價指數亦大幅提升的狀況下，不僅一般民眾購屋意願增加，抵押權人亦願意投入資金設定抵押權，此舉顯然認為縱使債務人出售不動產，後次序抵押權仍有清償的可能性。對比抵押權人數之增長折線與房價指數曲線具正相關性，也顯示抵押權人的預期心理——對房價抱持樂觀態度，亦即認為後續房價仍能維持較高水準。





圖十二、106~110 年景氣對策信號（燈號及分數）圖  
資料來源：國發會



圖十三、106~110 年新北市信義房價指數趨勢圖  
資料來源：MacroMicro



圖十四、106~110年新北市國泰房價指數趨勢圖

資料來源：MacroMicro



圖十五、106~110年新北市清華安富房價指數趨勢圖

資料來源：MacroMicro

## 參、結論

值得注意的是，由於抵押權本源仍是債權，亦即債權人須具備一定經濟能力基礎才得以向借貸方放款，並設定抵押權成為抵押權人，換言之，一般民眾在擁有可支配之多餘財產時，方能有較高機會成為抵押權人。

### 一、將性別與年齡層交叉分析後，發現以下三點：

(一) 不論土地或建物，雖然男女性年齡層人數分布圖皆呈鐘型分布，然而其最高峰年齡並非一致，女性抵押權人相較男性，最高峰年齡落後一個級距。

(二) 不論土地或建物，男女性別比差異最大的是 30~39 歲，土地部分為 225% (=36/16)、建物部分為 220% (=33/15)；差異次多的是 40~49 歲，土地部分為 137% (=52/38)、建物部分為 151% (=53/35)。

(三) 不論土地或建物，性別百分比最低落在 30~39 歲，女性占 31%、男性占 69%；百分比次低的是 40~49 歲，土地部分女性占 42%、男性占 58%，建物部分女性占 40%、男性占 60%。

推斷造成此現象原因可能是過去女性受多重社會因素影響，例如教育程度、家務育兒、性別歧視等，導致薪資天花板較低，收入整體落後男性，故在可支配多餘財產之觀點上，相較於男性，女性年齡是向後推遲的。

### 二、抵押權人由於地緣關係，大部分集中在新北市，其次台北市，再次桃園市，最後則是中南部直轄市及其他縣市。

雖然新北市並未如同台北市擁有傲人數據——新北市女性抵押權人數不僅沒有過半（土地 47%、建物 46%），且男女性別比分別為土地 113%、建物為 116%，但仍然顯示新北市女性抵押權人所占比例高於非都會區及其他直轄市，由此可知，女性之性別比例必然伴隨都市化程度高低而有差異。

三、相較銀行設定抵押金額，私人設定總金額通常較少，抵押權人數皆集中在 500 萬元以下，有趣的部分在於，500 萬元以內男性人數遠高於女性，而 500 萬以上之金額，女性抵押權人每個級距皆略多於男性。

四、性別人數歷年趨勢皆呈現上升趨勢，在 106 年呈現女多於男的狀況，到了 107~108 年間則有微幅差距，然而 109~110 年突然呈現較大落差，由於該時期恰逢 COVID-19 疫情流行期，推測女性抵押權人投資偏向保守，或將資金轉向股市或基金等其他標的。

五、歷年抵押權人總人數呈現上升趨勢，經由對比景氣燈號與房價指數趨勢，得以發現近年景氣熱絡且房價大幅上漲。由於私人設定抵押權之次序通常落在二胎以上，現行民法規定，實現抵押權時，是依照設定時的先後次序，就出售時的價金依序受償，不利於二胎以上的私人抵押權。而抵押權人數逐年增加，顯示抵押權人認為後續房價仍能維持較高水準的樂觀心理，故縱使排序較後仍能清償，反映出近年房價持續成長的趨勢。