

地籍異動即時通服務申請人統計分析-以新北市中、永和地區所有權人為例

新北市中和地政事務所

113 年 6 月

目次

壹、	目的.....	1
貳、	數據統計時間及統計範圍.....	1
參、	數據統計及簡要分析.....	1
肆、	結論及建議.....	7
伍、	參考文獻.....	8

圖目次

圖一 中、永和區所有權人及申請地籍異動即時通服務之所有權人年齡 分布比例.....	5
圖二 112 年新北市前三名詐欺犯罪手法被害人性別分析.....	6

表目次

表一 中、永和地區男、女性建物所有權人比例	1
表二 中、永和地區建物所有權人年齡分布	2
表三 中、永和地區男、女性土地所有權人比例	2
表四 中、永和地區土地所有權人年齡分布	3
表五 中、永和區男、女性所有權人申請地籍異動即時通服務人數及比 例.....	3
表六 不同性別中、永和區所有權人有申請地籍異動即時通服務之比例	4
表七 中、永和區有申請地籍異動即時通服務之所有權人年齡分布....	4
表八 各年齡層中、永和區所有權人有申請地籍異動即時通服務之比例	5
表九 112年新北市前三名詐欺犯罪手法被害人年齡分析	6

壹、目的

近年來詐騙案件層出不窮，為有效杜絕詐騙事件，行政院於 112 年 5 月通過「新世代打擊詐欺策略行動綱領 1.5 版」，以「識詐、堵詐、阻詐、懲詐」4 大面向積極打詐，透過公私協力推動各項防詐作為，達成「減少接觸、減少誤信、減少損害」3 減目標，期以全面降低詐騙受害事件。

又因不動產價值高，如民眾所有之不動產遭受詐騙將會造成財產上重大之損失，是為防範不動產詐騙案件，內政部自 105 年 10 月 31 日起於全國全面推辦「地籍異動即時通」服務，如民眾申請該項服務後，其所有之不動產如遇買賣、拍賣、贈與、配偶贈與、信託、抵押權設定、書狀補給、查封、假扣押、判決移轉、調解移轉、和解移轉等 12 種登記案件，收件與異動完成時系統即透過簡訊或電子郵件方式自動通知申請人，以協助民眾充分掌握其不動產登記之狀態並能及早因應，防範偽冒貸款或產權移轉等不法詐騙案件，使產權保障更加完善。

是為了解本所中、永和轄區內不動產所有權人申請地籍異動即時通服務之情形，分析轄區民眾男、女性及不同年齡層對於地籍異動即時通申辦之趨勢，以利日後針對特定對象強化宣導並提升民眾防範不動產詐騙之意識，爰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：

自 105 年 10 月 31 日推出地籍異動即時通服務時起至 113 年 5 月 30 日止民眾申辦該服務為本次數據統計區間。

二、統計範圍：

以不動產所有權人為自然人，持有本所轄區（中、永和區）之不動產且有申請地籍異動即時通服務之數據進行統計分析。

參、數據統計及簡要分析

一、本市中、永和地區土地及建物所有權人統計及分析：

本市中、永和地區建物所有權人共計 345,238 人，如下表 1 所示。其中建物所有權人以女性居多，人數計 183,041 人，占 53.02%。而男性所有權人為 162,197 人，占 46.98%，與女性建物所有權人相差 6.04%。

表一 中、永和地區男、女性建物所有權人比例

性別	人數(人)	比例(%)
女	183,041	53.02%
男	162,197	46.98%
總計	345,238	100.00%

資料來源：新北市政府地政局—地政統計資料查詢平台

又以年齡分析中、永和區之建物所有權人，按新北市政府地政局統計資料所示，本市中、永和地區建物所有權人平均年齡分為 58、60 歲。另分析建物所有權人之年齡分布，建物所有權人年齡集中於 41 至 80 歲間，如下表 2 所示。其中以年齡為 61~70 歲占最大宗，共計 91,119 人，為全體所有權人之 26.39%；年齡位於 51~60 歲者次之，為 85,802 人，占 24.85%；第三名則為年齡為 41~50 歲區間，共為 62,863 人，占全體之 18.21%。由上述統計結果可得知，本市中、永和區建物所有權人皆以中、高齡族群為主。

表二 中、永和地區建物所有權人年齡分布

年齡級距	人數(人)	比例(%)
小於 18 歲	682	0.20%
18~30 歲	7,185	2.08%
31~40 歲	25,551	7.40%
41~50 歲	62,863	18.21%
51~60 歲	85,802	24.85%
61~70 歲	91,119	26.39%
71~80 歲	54,324	15.73%
大於 80 歲	17,728	5.13%
總計	345,254	100.00%

資料來源：新北市政府地政局—地政統計資料查詢平台

另分析本市中、永和地區土地所有權人共計 558,375 人，男、女性土地所有權人人數分為 274,754 及 283,621 人，分別占整體之 49.21% 及 50.79%。雖女性土地所有權人人數仍多於男性，惟男女性土地所有權人比例相近，僅差距 1.58%，兩者人數相差不大，統計數據如下表三。

表三 中、永和地區男、女性土地所有權人比例

性別	人數(人)	比例(%)
女	283,621	50.79%
男	274,754	49.21%
總計	558,375	100%

資料來源：新北市政府地政局—地政統計資料查詢平台

又統計本市中、永和地區土地所有權人年齡分布，如下表所示。依據新北市政府地政局統計資料，本市中、永和地區土地所有權人平均年齡分為 59、61 歲，其中以年紀為 61~70 歲占最多數，共計 148,465 人，占 26.58%；第二名則為年齡為 51~60 歲，為 133,280 人，為 23.87%；第三名則為年齡為 41~50 歲區間，共為 94,902 人，比例為 16.99%。另與建物所有權人年齡分布統計相比較，中、永和地區土地及建物所有權人年齡分布趨勢皆相同，所有權人以中、高齡人士為主，年齡多集中於 41 至 80 歲間。

表四 中、永和地區土地所有權人年齡分布

年齡級距	人數(人)	比例(%)
小於 18 歲	1,070	0.19%
18~30 歲	11,752	2.10%
31~40 歲	38,443	6.88%
41~50 歲	94,902	16.99%
51~60 歲	133,280	23.87%
61~70 歲	148,465	26.58%
71~80 歲	92,579	16.58%
大於 80 歲	37,969	6.80%
總計	558,460	100.00%

資料來源：新北市政府地政局—地政統計資料查詢平台

二、地籍異動即時通申請人統計及分析：

經統計 105 年 10 月 31 日起至 113 年 5 月 30 日止，中、永和區之不動產所有權人有申辦地籍異動即時通者共計 6,742 人，有申辦地籍異動即時通之男、女性所有權人分為 2,995 人及 3,747 人，比例分為 44.42%、55.58%，是以女性所有權人有申辦地籍異動即時通服務者占多數，比例高於男性 11.16%，統計數據如下表五所示。

表五 中、永和區男、女性所有權人申請地籍異動即時通服務人數及比例

性別	人數	比例
女	3,747	55.58%
男	2,995	44.42%
總計	6,742	100.00%

資料來源：新北市中和地政事務所

與中、永和區之不動產所有權人男女比例進行比較，女性土地、建物所有權人及申辦地籍異動即時通之比例皆高於男性，又以中、永和區不同所有權人有申請地籍異動即時通服務之所有權人占土地、建物所有權人整體之比例進行統計分析，女性土地及建物所有權人申辦地籍異動即時通比例高於男性，如下表 6。因地籍異動即時通係為防範不動產詐騙之便民服務，故申請該服務者應屬有一定防範詐騙之意識；是依上述統計分析之結果，應可推測中、永和區女性所有權人防詐之意識高於男性。

表六 不同性別中、永和區所有權人有申請地籍異動即時通服務之比例

單位：人；%

性別	申請地籍異動 即時通人數	建物 所有權人人數	土地 所有權人人數	建物所有權人 有申請地籍異動即時通 之比例	土地所有權人 有申請地籍異動即時通 之比例
女	3,747	183,041	283,621	2.05%	1.32%
男	2,995	162,197	274,754	1.85%	1.09%

資料來源：新北市中和地政事務所

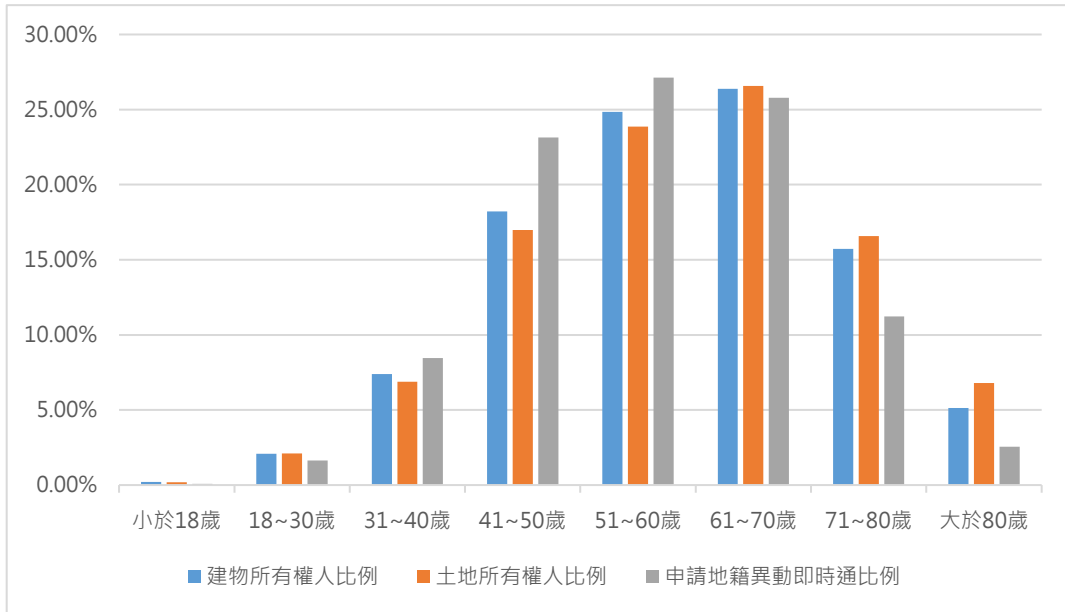
此外，本次統計中、永和區之不動產所有權人有申辦地籍異動即時通者之年齡分布，如下表 7 所示。依統計資料，中、永和區不動產所有權人有申請地籍異動即時通服務，第一名年齡級距為 51~60 歲，共計 1,829 人，占 27.13%；次之則為年齡位於 61~70 歲共 1,739 人，占整體比例之 25.79%；第三名係年齡為 41~50 歲，計 1,560 人，占 23.14%。

表七 中、永和區有申請地籍異動即時通服務之所有權人年齡分布

年齡級距	人數(人)	比例(%)
小於 18 歲	5	0.07%
18~30 歲	110	1.63%
31~40 歲	570	8.45%
41~50 歲	1,560	23.14%
51~60 歲	1,829	27.13%
61~70 歲	1,739	25.79%
71~80 歲	757	11.23%
大於 80 歲	172	2.55%
總計	6,742	100.00%

資料來源：新北市中和地政事務所

另以中、永和區有申請地籍異動即時通服務之所有權人年齡分布與中、永和區之不動產所有權人年齡分布比例進行比較，如下圖 1。可得知 18~30 歲申請地籍異動即時通比例略低於該年齡層土地、建物所有權人比例；而至 31~40 歲、41~50 歲及 51~60 歲三個年齡區間申請地籍異動即時通比例則高於該年齡層土地、建物所有權人比例，尤其以 41~50 歲間比例增加幅度最大，推測該年齡層防詐意識較高，是有較多所有權人申請地籍異動即時通服務；然而到了 61~70 歲、71~80 歲及大於 80 歲者，申請地籍異動即時通比例較低於土地、建物所有權人比例，其中 71~80 歲及大於 80 歲比例減少幅度最多，推測應為年長者獲取資訊不易或防詐之意識較低，致較少所有權人申辦地籍異動即時通服務。



圖一 中、永和區所有權人及申請地籍異動即時通服務之所有權人年齡分布比例

資料來源：新北市中和地政事務所

又以中、永和區各年齡層有申請地籍異動即時通服務之所有權人占土地、建物所有權人之比例進行分析，如下表 8。依下表數據可得知 31~40 歲、41~50 歲及 51~60 歲三個年齡區間土地、建物所有權人有申請地籍異動即時通比例較高，並以 41~50 歲間比例最高，應為該年齡層防詐意識較高，是有較多所有權人申請地籍異動即時通服務；惟小於 18 歲、18~30 歲、61~70 歲、71~80 歲及大於 80 歲之年齡區間，申請地籍異動即時通比例偏低，爰應針對前開年齡層提升防範詐騙之意識及加強宣導申辦地籍異動即時通服務。

表八 各年齡層中、永和區所有權人有申請地籍異動即時通服務之比例

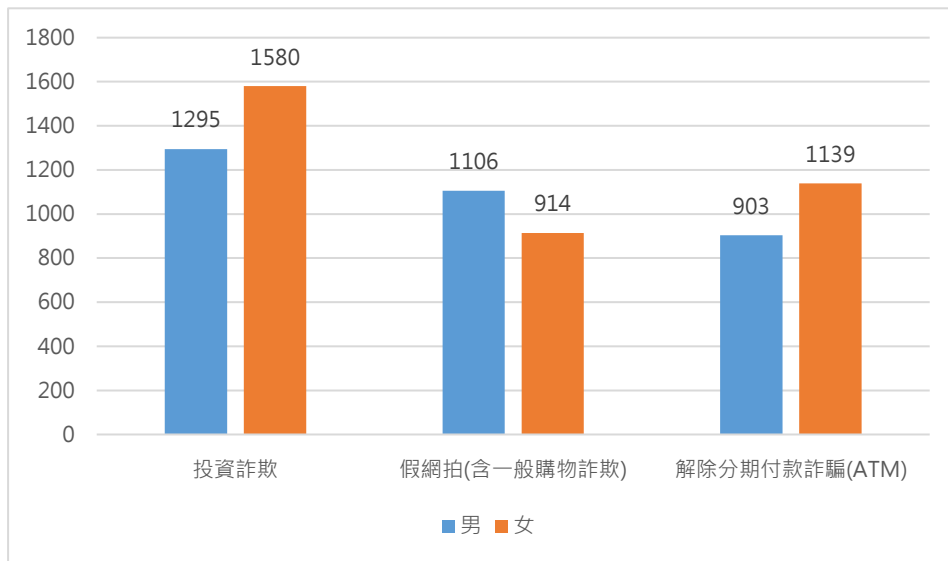
單位：人；%

年齡級距	申請地籍異動即時通人數	建物所有權人人數	土地所有權人人數	建物所有權人有申請地籍異動即時通之比例	土地所有權人有申請地籍異動即時通之比例
小於 18 歲	5	682	1,070	0.73%	0.47%
18~30 歲	109	7,185	11,752	1.52%	0.93%
31~40 歲	569	25,551	38,443	2.23%	1.48%
41~50 歲	1,561	62,863	94,902	2.48%	1.64%
51~60 歲	1,829	85,802	133,280	2.13%	1.37%
61~70 歲	1,739	91,119	148,465	1.91%	1.17%
71~80 歲	758	54,324	92,579	1.40%	0.82%
大於 80 歲	172	17,728	37,969	0.97%	0.45%

資料來源：新北市中和地政事務所

三、新北市詐欺犯罪被害人統計資料：

依據新北市警察局刑事警察大隊撰寫之新北市防制詐欺成效與被害人分析報告所載，新北市 112 年詐欺犯罪發生 7,075 件，其中詐欺犯罪類型之前三名依序為投資詐欺、假網拍(含一般購物詐欺)及解除分期付款詐騙。又以性別統計分析前三名詐欺犯罪類型，如下圖 2，男、女性被害人人數分為 3,304 人及 3,633 人，以女性受詐騙之人數居多；如以不同詐欺犯罪類型進行分析，無論是投資詐欺或解除分期付款詐騙，均以女性較多，而假網拍則以男性較多。而以前三名犯罪手法統計被害人年齡分布，被害人年齡均以 20 至 29 歲最多，30 至 39 歲次之，如下表九。



圖二 112 年新北市前三名詐欺犯罪手法被害人性別分析

資料來源：新北市警察局刑事警察大隊新北市防制詐欺成效與被害人分析報告

表九 112 年新北市前三名詐欺犯罪手法被害人年齡分析

單位：人；%

年齡級距	投資詐欺		假網拍 (含一般購物詐欺)		解除分期付款詐騙(ATM)	
	被害人數	構成比	被害人數	構成比	被害人數	構成比
未滿 20 歲	64	2.23%	183	9.06%	145	7.10%
20~29 歲	588	20.45%	675	33.42%	865	42.36%
30~39 歲	570	19.83%	522	25.84%	500	24.49%
40~49 歲	476	16.56%	388	19.21%	312	15.28%
50~59 歲	530	18.43%	163	8.07%	144	7.05%
60~69 歲	428	14.89%	63	3.12%	54	2.64%
70 歲以上(含不詳)	219	7.62%	26	1.29%	22	1.08%
總計	2,875	100%	2,020	100%	2,042	100%

資料來源：新北市警察局刑事警察大隊新北市防制詐欺成效與被害人分析報告

綜上新北市警察局統計資料可得知，新北市詐欺犯罪被害人以女性為多，是可推測女性識詐及防詐之意識較低，故較易遭受詐騙。惟依本次職務統計分析以性別分析不動產所有權人申辦地籍異動即時通之情形，可得知中、永和女性不動產所有權人有申請該服務之比例高於男性所有權人，是有較多女性不動產所有權人有申請該服務，以防範及阻卻不動產詐騙案件發生，實為本所樂見。

另以上開詐欺犯罪被害人年齡統計資料，被害人年齡均以 20 至 29 歲最多，30 至 39 歲次之，爰可推測該年齡層識詐之意識較不足；又與本次統計之各年齡層中、永和區所有權人有申請地籍異動即時通服務之比例進行比較，年齡於 18~30 歲之中、永和區所有權人有申請地籍異動即時通服務之比例亦偏低，爰此，建議強化該年齡層宣導地籍異動即時通服務並加強其防詐之意識。

肆、結論及建議

有鑑於不動產詐騙案件及手法層出不窮，民眾囿於不動產知識及防詐觀念較為薄弱，容易成為不法之徒覬覦目標，爰如何提升民眾防範詐騙之意識，謹慎防範不動產詐騙係現行最重要之課題。其中，地籍異動即時通服務係為便利民眾即時掌握其不動產異動情形，如收到通知後發現有疑似不動產詐騙或偽變造之案件，即可及早因應，避免自身財產權益受損，是本次針對中、永和區民眾男、女性及不同年齡層之不動產所有權人申請地籍異動即時通服務之情形進行分析，綜上統計資料，結論與建議採行措施分述如下：

- 一、以性別分析不動產所有權人申辦地籍異動即時通之趨勢，可得知中、永和區女性不動產所有權人有申請該服務之比例高於男性所有權人，應可推測本所轄區女性所有權人防詐之意識高於男性。
- 二、以不動產所有權人年齡分布分析其申辦地籍異動即時通之情形，因中、永和區不動產所有權人之年齡集中於 41~80 歲之區間，爰此有申辦地籍異動即時通之所有權人之趨勢亦集中於該年齡區間。惟年紀為 30 歲以下、61 歲以上者，有申請地籍異動即時通之不動產所有權人占整體所有權人之比例偏低，應為該年齡層防詐之意識較低，致較少所有權人申辦地籍異動即時通服務；或因年長者獲取資訊不易、又抑或是地籍異動即時通服務係透過簡訊或電子郵件方式通知，惟年長者若不擅長使用 3C 產品且無經常注意手機簡訊或郵件的習慣或無手機或電子郵件之情形，亦會降低其申辦地籍異動即時通之意願。是針對提升年輕族群及高齡族群地籍異動即時通申辦率，分建議如下：
 - (一)因年輕族群多以網路或新興之社群媒體獲取相關知識，是建議得利用本所官方 Instagram 提供民眾地籍異動即時通等防範詐騙之資訊，或於本所官網「防範偽冒專區」定期更新相關詐騙之新聞案例，以提升該年齡層防範詐騙之警覺及意識，同時提升地籍異動即時通申辦率。
 - (二)針對高齡族群除透過相關施政宣導活動強化宣導或於活動現場受理地籍異動即時通收件以提升該年齡層之申辦率外，另建議以易讀易懂之方式提供防範詐騙之資訊，便利高齡長者閱讀及獲取防範詐騙之方式，進而

提升其防範詐騙之意識及申辦地籍異動即時通服務之意願。

(三)查自 112 年 11 月起，地籍異動即時通知對象可建置 2 組手機號碼及 2 組電子郵件信箱，以通知不動產所有權人及指定的對象知悉產權異動情形，故如遇有高齡長者不擅長使用 3C 產品之情形，可多向其說明申請人可填寫信任之家人或朋友等指定通知對象的手機號碼或電子郵件信箱，最多 2 組，以降低其申辦該服務之疑慮。

伍、參考文獻

1. 行政院 (2024)。新世代打擊詐欺策略行動綱領 1.5 版。
<https://www.ey.gov.tw/Page/9277F759E41CCD91/3c3e1c5a-36d9-4143-9cb7-8165949e418b>
2. 林祐生 (2024)。新北市防制詐欺成效與被害人分析。刑事警察大隊。
<https://www.police.ntpc.gov.tw/lp-3352-1.html>