

統計專題分析

地籍異動即時通便民服務申辦分析



中華民國 113 年 4 月

目錄

壹、前言.....	1
貳、地籍異動即時通便民服務申辦量統計.....	2
一、新北市三重地政事務所轄區內不動產申辦案件量統計.....	2
(一) 各年度申請件數統計.....	2
(二) 各月份申請件數統計.....	3
(三) 總申請件數與轄區內所有不動產所有權錄數比較.....	4
二、申辦管道統計.....	5
(一) 臨櫃申請：.....	5
(二) 網路申請：登入數位櫃臺，向土地或建物所在地之登記機關提出申請。.....	5
(三) 併土地登記案件申請：.....	5
三、申辦通知方式統計.....	6
(一) 選擇通知方式數統計.....	7
(二) 已通知數統計.....	7
四、地籍異動即時通便民服務申請人之性別分析.....	9
參、結論.....	12

圖目錄

圖 一 新北市三重地政事務所各年度申辦地籍異動即時通便民服務總件數.....	3
圖 二 新北市三重地政事務所各年度地籍異動即時通便民服務申辦類型件數.....	3
圖 三 新北市三重地政事務所各年度申辦地籍異動即時通便民服務總件數.....	4
圖 四 新北市三重地政事務所地籍異動即時通便民服務各申請管道案件數與總量較前一年度增加數.....	6
圖 五 新北市三重地政事務所申辦地籍異動即時通便民服務選擇通知方式之比率.....	7
圖 六 新北市三重地政事務所轄區內不動產申辦地籍異動即時通便民服務選擇簡訊或電子郵件各年度已通知數.....	8
圖 七 新北市三重地政事務所轄區內不動產申辦地籍異動即時通便民服務選擇簡訊或電子郵件各月份已通知數.....	9
圖 八 新北市三重地政事務所歷年申辦地籍異動即時通便民服務之性別統計.....	10
圖 九 新北市三重地政事務所申辦地籍異動即時通便民服務申請人之性別比率.....	10
圖 十 新北市三重地政事務所各月份申辦地籍異動即時通便民服務之性別統計.....	11

表目錄

表 一 新北市三重地政事務所轄區內不動產申辦地籍異動即時通便民服務比例.....	5
--	---

壹、前言

為防止偽冒案件頻仍，減少不動產糾紛，保障人民財產安全，內政部於 105 年 10 月 31 日起，推出「地籍異動即時通便民服務」，並於 112 年 10 月 27 日台內地字第 1120266668 號令修正「地籍異動即時通便民服務作業原則」，112 年 11 月 1 日生效。

申請地籍異動即時通便民服務者，土地或建物之所有權利有申請買賣、拍賣、贈與、配偶贈與、信託、抵押權設定、查封、假扣押登記及持法院核發之文件申辦不動產移轉登記，如判決移轉、調解移轉及和解移轉等 3 項登記案件，於辦理「收件」、「異動完成」時，將由系統分別自動通知義務人。土地或建物所有權之書狀補給登記案件，於辦理「收件」、「異動完成」時，系統分別自動通知權利人。

本研究係以不動產所有權人 105 年至 112 年申辦之情形來分析，期可做為日後本項服務推廣及改進之參考。

貳、地籍異動即時通便民服務申辦量統計

自 112 年 10 月 27 日起內政部公告施行修正後「地籍異動即時通便民服務作業原則」，地籍異動即時通便民服務之申請「方式」及申請人「資格」如下：

一、臨櫃申請(全台任一地政事務所)：土地或建物登記名義人本人、其法定代理人或被授權人。

二、網路申請(數位櫃檯網站)：土地或建物登記名義人本人。

三、併土地登記案件申請：土地登記案件之權利人本人、其法定代理人或被授權人。

第一類及第三類被授權人之授權證明文件，須依法公證或認證；如在國外作成者，須經我國駐外館處驗證；其在大陸地區或香港、澳門作成者，須經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證。

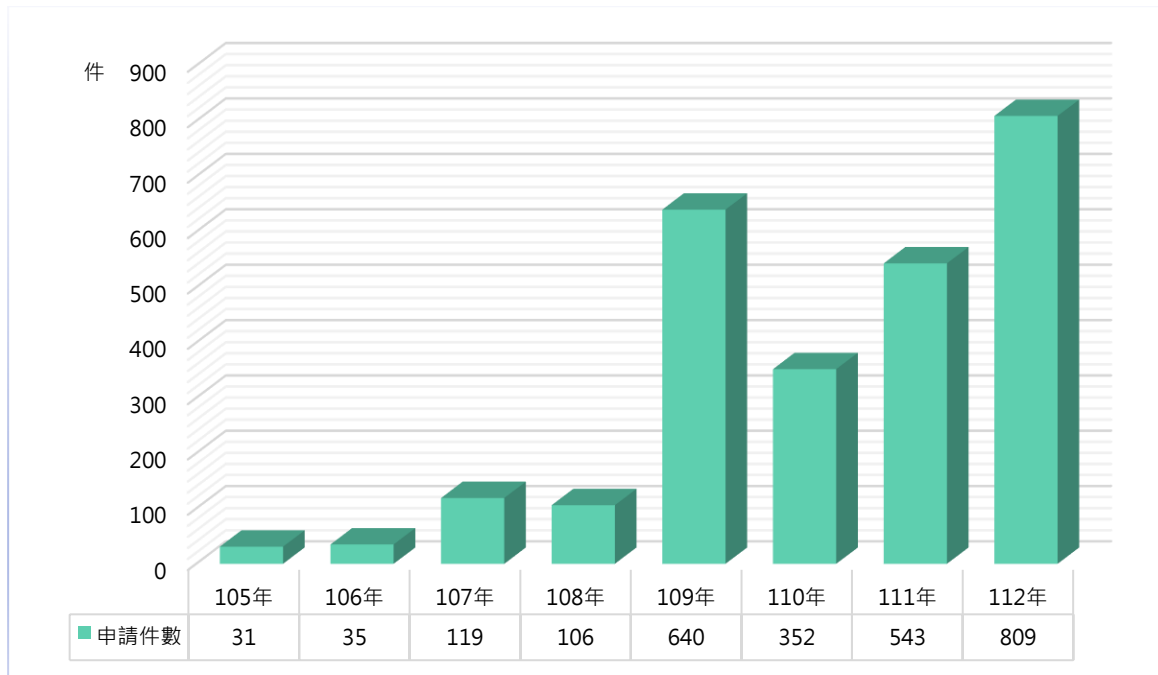
本章係以 105 年至 112 年新北市三重地政事務所轄不動產申辦「地籍異動即時通便民服務」案件量，進行統計分析。

一、新北市三重地政事務所轄區內不動產申辦案件量統計

(一) 各年度申請件數統計

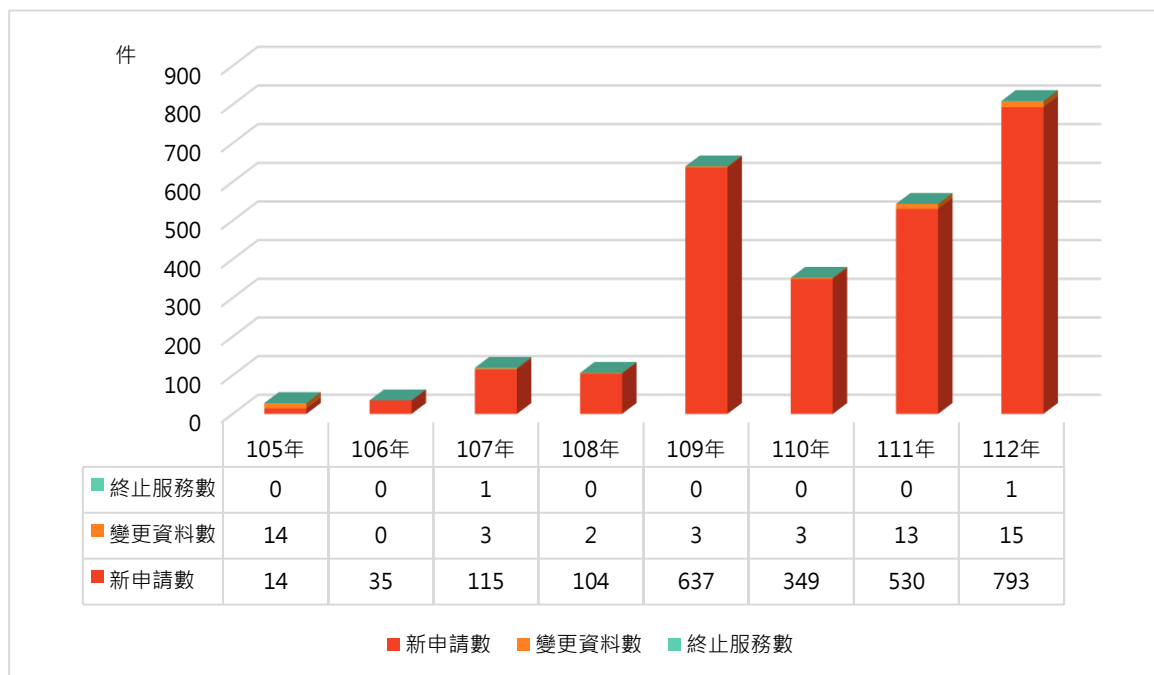
自 105 年起至 112 年止新北市三重地政事務所轄區內不動產申辦「地籍異動即時通便民服務」總件數詳見圖一。

以年度案件量分析，自 105 年起，每年申辦件數較前一年度均有增加趨勢，顯見民眾對維護自身財產安全之觀念逐步重視。另觀察各年度申辦類型件數，每年皆以新申請數為最多，而終止服務數相當稀少詳見圖二。109 年起每年申請數量大增，推論可能是該服務與新聞媒體極力宣揚及本所積極宣導所致。



圖一 新北市三重地政事務所各年度申辦地籍異動即時通便民服務總件數

資料來源：新北市三重地政事務所



圖二 新北市三重地政事務所各年度地籍異動即時通便民服務申辦類型件數

資料來源：新北市三重地政事務所

(二) 各月份申請件數統計

以近三年(110年至112年)新北市三重地政事務所轄區內不動產申辦「地籍異動即時通便民服務」各月份件數進行統計，統計結果詳見圖三。

以110年至112年各月份案件量分析，各年度申辦量皆逐月遞增，並以112年9月最為顯著，推論係月青年安心成家購屋優惠貸款新制上路及公教住宅貸款推升，使房貸

年增率大幅上升至高點，帶動購屋熱潮，不動產市場交易熱絡，目標族群大部分鎖定在青年及軍公教人員，且首購族占比大，在面對動輒上千萬的不動產交易安全，較為警覺，為有效把關自身權益，相繼至地政事務所申辦「地籍異動即時通便民服務」。另觀察 112 年每月份申辦件數較 3 年度(110 年至 112 年)各月份平均申辦件數有明顯漲幅，應與詐騙手法日新月異，民眾對於地政相關法令及申辦程序較為生疏，易成為不肖人士之下手目標，可能在瞬息之間損失鉅額財產，各地政事務所為杜絕不法集團偽冒事件頻傳，於 112 年度將「地籍異動即時通便民服務」列為重點服務項目，舉辦多場宣導活動及張貼文宣海報，呼籲民眾盡速申辦之宣導活動有關。

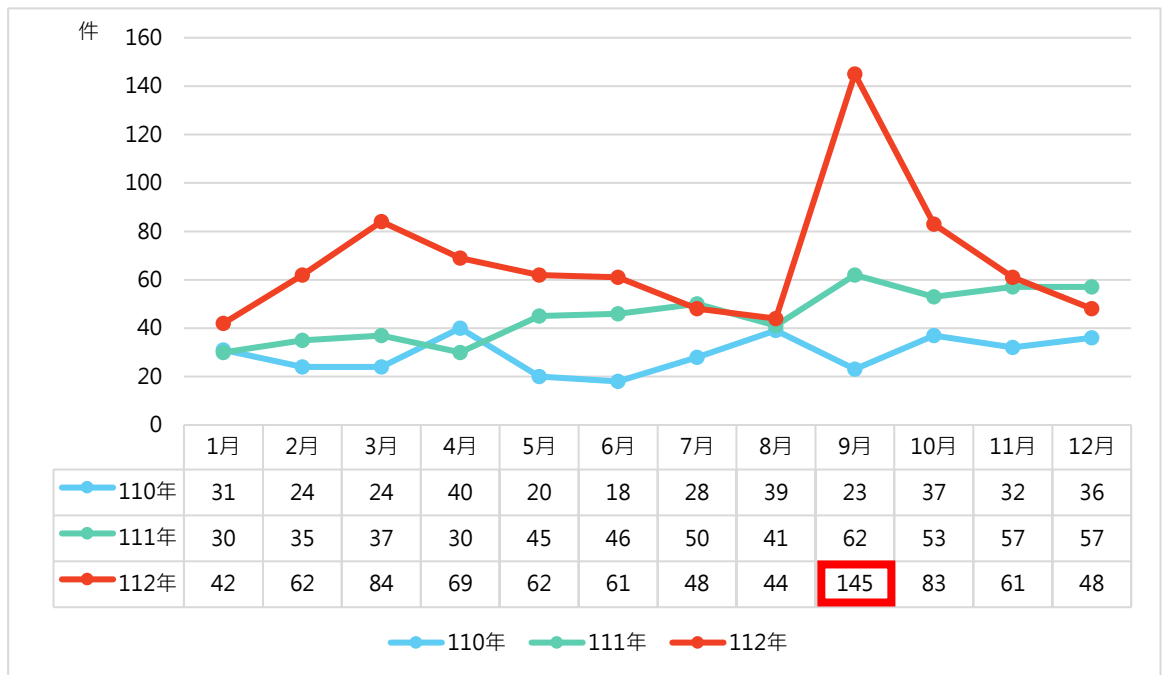


圖 三新北市三重地政事務所各年度申辦地籍異動即時通便民服務總件數

資料來源：新北市三重地政事務所

(三) 總申請件數與轄區內所有不動產所有權錄數比較

本節係以 105 年至 112 年三重地政事務所轄區內不動產申辦總件數與三重及蘆洲土地、建物所有權錄數進行比較，比較結果詳見表一。

由比較結果發現，雖然各年度申辦「地籍異動即時通便民服務」案件量呈現成長趨勢，惟申辦總件數占轄區內土地及建物所有權錄數之比例僅達到 0.5%，數值偏低，如何有效增加申辦數，以保障不動產安全，應為各地政事務所重點目標政策之一，建議可透過實體(如:教育訓練、座談會、下里服務等)及線上(如:本所官方網站、電子報、新聞稿、臉書貼文等)多面向宣導管道，吸引多元族群申辦意願，傳達地籍異動即時通便民服務之重要性，同時持續提升服務品質及防範詐騙不法行為，為民眾提供更安全、更優質、更貼接人心的便民服務。

表 一 新北市三重地政事務所轄區內不動產申辦地籍異動即時通便民服務比例

地所別	105 年~112 年申辦總件數(件)	土地、建物所有權錄數(件)	申請地籍異動即時通便民服務比例(%)
三重地政	4,103	818,979	0.5

資料來源：新北市三重地政事務所

二、申辦管道統計

地籍異動即時通便民服務之申請方式及流程概述如下：

(一) 臨櫃申請：

1. 由任一登記機關受理申請。
2. 申請之土地或建物權利分屬不同直轄市、縣(市)之登記機關管轄者，申請書以同一直轄市、縣(市)為單位分別填寫。

(二) 網路申請：登入數位櫃臺，向土地或建物所在地之登記機關提出申請。

(三) 併土地登記案件申請：

1. 申請書所蓋用印章(或簽名)，與申請土地登記之印章(或簽名)相同者，免再核對申請人、其法定代理人或被授權人身分。
2. 申請服務之範圍限為該登記案件內土地及建物所在之登記機關轄區。

經統計 105 年 112 年各申辦管道之案件數，「臨櫃申請」案件計 2,144 件，其中包含本所臨櫃親辦、跨所臨櫃親辦、跨域代收及其他等四種申辦類型；「線上申請」案件計 552 件。以上兩種主要申辦方式皆有逐年成長趨勢，且於 109 年起大幅增加申請件數詳見圖四。

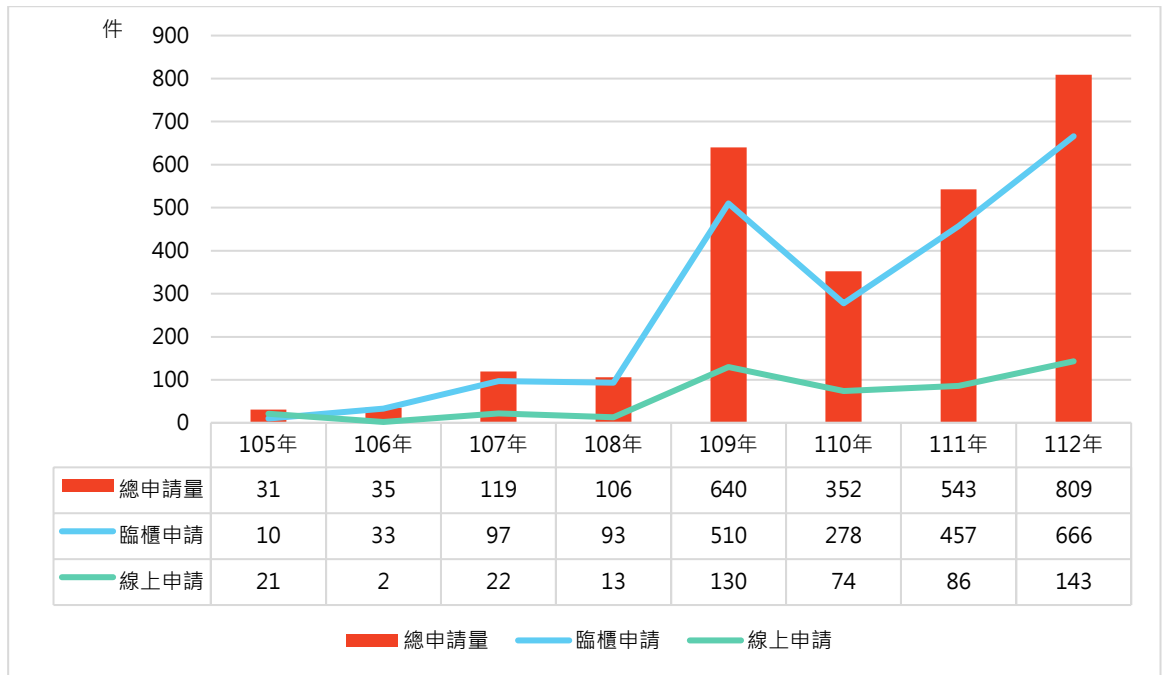


圖 四新北市三重地政事務所地籍異動即時通便民服務各申請管道案件數與總量較前一年度增加數

資料來源：新北市三重地政事務所

觀察「臨櫃申請」及「線上申請」案件數，發現與前一年相比，每年案件增加量幾乎呈現正成長。例外為 110 年疫情嚴重衝擊人民日常生活，有些人因確診而被迫隔離，無法出門，也有些人因擔憂感染風險而卻步，不敢出門，導致申辦量大幅減少，再者，除了 105 年「線上申請」方式較「臨櫃申請」方式之申辦件數較多外，其餘年度皆是「臨櫃申請」增幅最大，可見不動產登記名義人仍傾向親臨至地政事務所申辦「地籍異動即時通便民服務」，而非線上申辦。

線上申請管道，雖不限時間、地點皆可申辦，惟申請人須使用自然人憑證或工商憑證於內政部地政司數位櫃檯線上申辦住址隱匿，若無人從旁協助，操作較為複雜，加上民眾自家電腦欠缺讀卡機等設備，大幅降低民眾申請意願。

此外，本所轄區不動產皆位於都會區，且本所位置鄰近菜寮捷運站，交通便利，顯見區位便捷性是選擇臨櫃親辦的考量主因。另內政部「跨域代收簽收系統」，係為地政各類申請案件可跨縣（市）臨櫃申辦所建置，申請人可向全國任一鄰近之地政機關申辦非轄內不動產之地籍異動即時通便利服務，由受理之地政機關透過「跨域代收簽收系統」將申請人資料上傳，再由不動產管轄地所簽收後辦理，藉以解決申請人無法至不動產所在地轄管地政事務所臨櫃申辦的困擾，因此推論交通便利的新北市三重地政事務所，便成為線上申辦不便且可跨域代收地籍異動即時通臨櫃申辦的最佳申辦地點之一。

三、申辦通知方式統計

申請人申辦地籍異動即時通便民服務得選擇手機簡訊、電子郵件通知或兩者併行通知方式。受理申請之地政事務所處理完成後，會以申請人選擇之通知方式通知本服務已生效。所填手機號碼或電子郵件信箱如非申請人持有，申請人須自行取得受通知對象之同意，並告知本服務內容與性質，及受通知對象應負轉知訊息予登記名義人之責任。

(一) 選擇通知方式數統計

選擇以簡訊或電子郵件通知數，係指統計報表列印時間，系統計算「申請人之通知狀態為有效者」所選擇通知方式數。本報表資料時間為 113 年 4 月 9 日，以該日資料庫有效申請件數進行統計。

以 105 年至 112 年選擇通知總件數統計詳見圖五，本所選擇以簡訊通知數為 4,052 件，選擇以電子郵件通知數為 2,689 件，由此可知，本所民眾申辦地籍異動即時通便民服務選擇以簡訊通知方式為大宗，占比 60%。初步推論電子郵件收信可能不是民眾最方便的接收訊息來源。

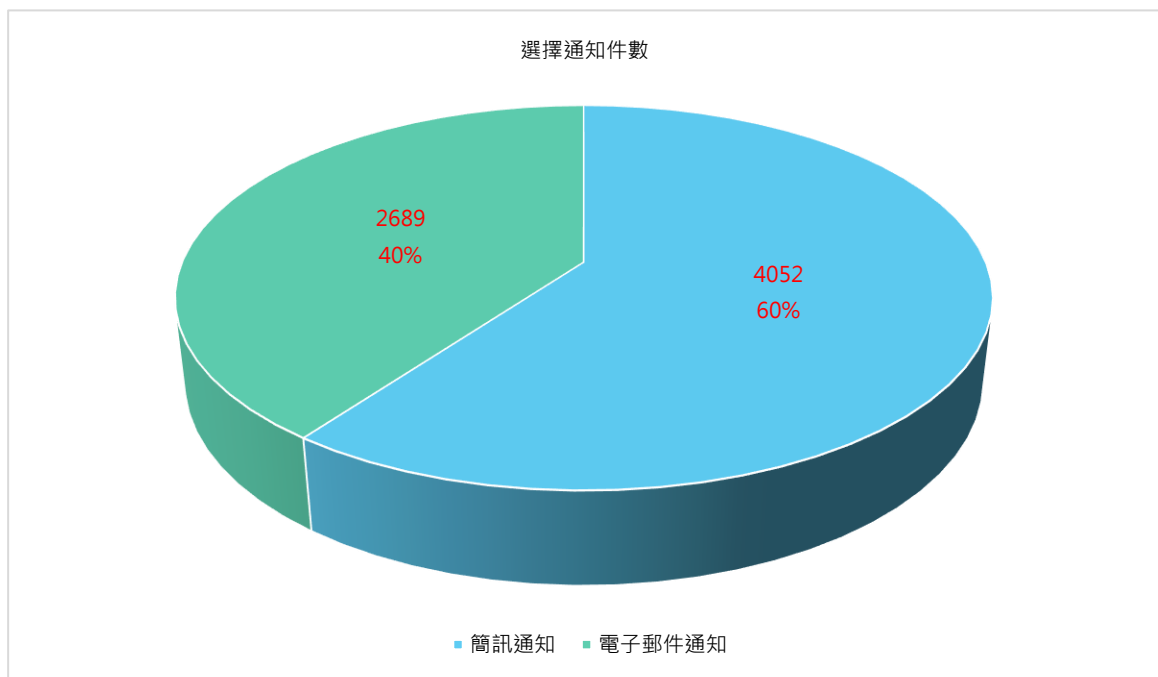


圖 五新北市三重地政事務所申辦地籍異動即時通便民服務選擇通知方式之比率

資料來源：新北市三重地政事務所

(二) 已通知數統計

簡訊或電子郵件已通知數，係指統計日期起迄間，系統於登記案件「收件」及「異動完成」後發出之通知數。本此統計日期區間分為兩類進行分析，一為 105 年至 112 年之各年度已通知數統計分析，另一為 110 年至 112 年之各月份已通知數統計分析。

1. 各年度已通知數統計

自 105 年起至 112 年止新北市三重地政事務所轄區內不動產申辦「地籍異動即時通便民服務」選擇簡訊或電子郵件已通知數統計結果詳見圖六。

以各年度已通知數分析，自 107 年起，每年已通知數件數較前一年度均有增長趨勢，可見民眾原先申辦「地籍異動即時通便民服務」，日後進行不動產產權移轉時，確實接收到即時簡訊或電子郵件通知，顯現「地籍異動即時通便民服務」不僅對民眾多一道把關機制，讓財產保障更周延，也減少不動產糾紛產生，防止偽冒案件發生，帶給民眾更多

的安心。另觀察各年度簡訊或電子郵件已通知數，每年皆以簡訊已通知數為多，由此發現應與申辦民眾年齡層有關，部分申辦「地籍異動即時通便民服務」之族群為高齡者，可能未曾於網路上註冊電子信箱，因而無法選擇以電子郵件通知，致電子郵件已通知數相較於簡訊已通知數少。

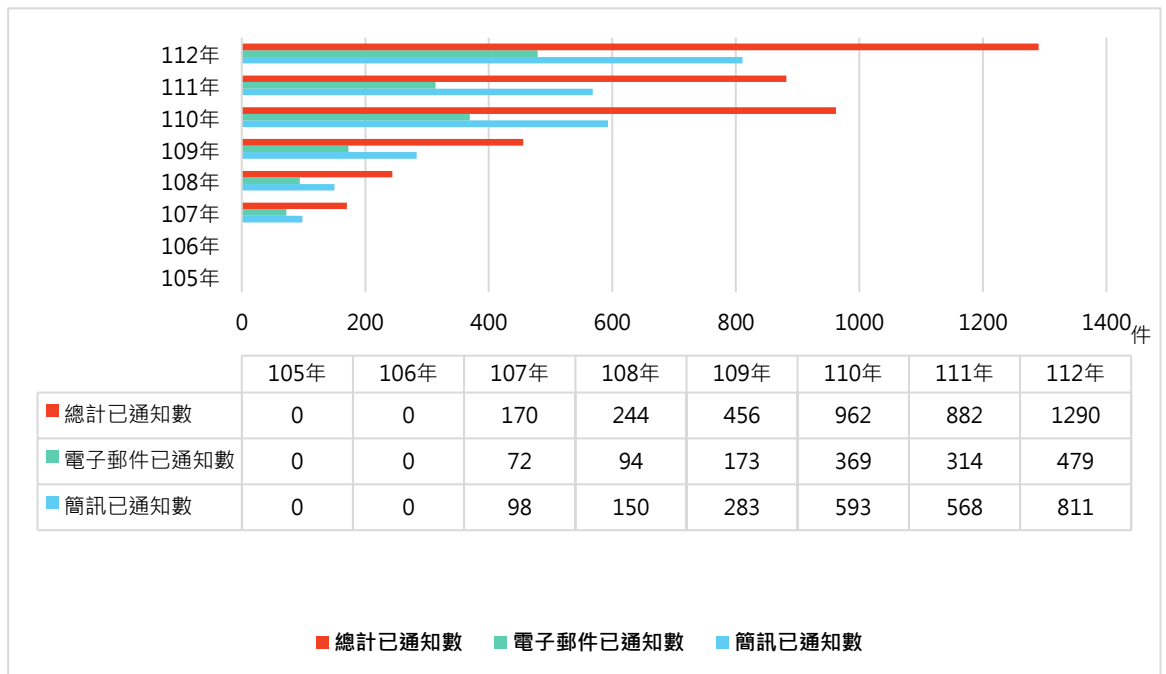


圖 六新北市三重地政事務所轄區內不動產申辦地籍異動即時通便民服務選擇簡訊或電子郵件各年度已通知數

資料來源：新北市三重地政事務所

2. 各月份已通知數統計

以近三年(110年至112年)新北市三重地政事務所轄區內不動產申辦地籍異動即時通便民服務選擇簡訊或電子郵件各月份已通知數進行統計，統計結果詳見圖七。

觀察110年至112年各月份已通知數分析，發現每年4月至6月、年末至年初期間簡訊及電子郵件已通知數呈正成長，推論前者應與土地法第73條之1規定有關，如超過1年未辦理繼承登記，經地政事務所查明後，於每年4月1日起公告3個月並通知繼承人盡速申請繼承登記；公告期滿仍未申請繼承登記者，則移請國有財產署公開標售，為加強清查逾期未辦繼承之不動產，避免地籍資料長期處於不確定之狀態，各地政事務所持續辦理主動清查並積極通知，以致於民眾接獲通知後，為維護自身權益，而前至地政事務所辦理繼承登記；後者，則推論應與贈與稅免稅額政策息息相關，由於贈與稅1年244萬的免稅額係採年度計算，故每年年底至翌年1月都是辦理不動產贈與過戶的旺季，兩項政策皆使不動產產權發生異動，啟動地籍異動即時通便民服務機制，進行通知，進而促進已通知件數增長。

再者，查看每年2月及8月至10月期間簡訊及電子郵件已通知數呈負成長，前者推論應與適逢農曆春節假期，不動產交易天數減少，影響交易狀況，整體買賣移轉案件

量大幅縮減有關；後者推論應與農曆 7 月，不少民眾會選擇避開此階段買房，進一步影響房市表現，房地產交易狀況傳統上會受傳統民俗月份之影響而呈現買氣遞延現象，因此許多買方不會貿然挺進不動產交易市場有關，兩項節慶月份皆抑制不動產買賣供需市場，不動產產權異動情形削減，以至於已通知件數大幅減少。

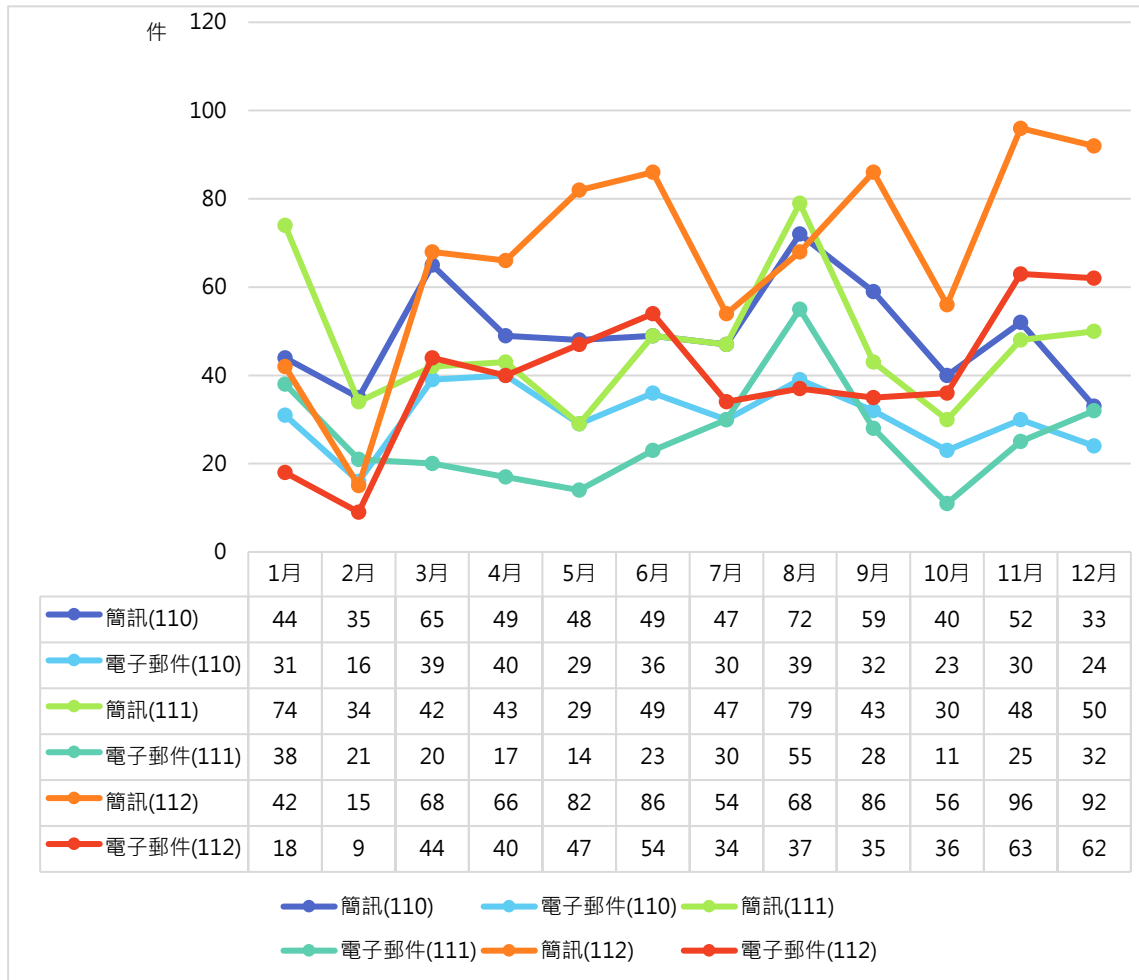


圖 七新北市三重地政事務所轄區內不動產申辦地籍異動即時通便民服務選擇簡訊或電子郵件各月份已通知數

資料來源：新北市三重地政事務所

四、地籍異動即時通便民服務申請人之性別分析

本節以各年度申辦地籍異動即時通便民服務件數性別進行統計，除了 106 及 107 年度申請人男性略高於女性外，其餘各年度申請人皆以女性多於男性，統計結果詳見圖八。

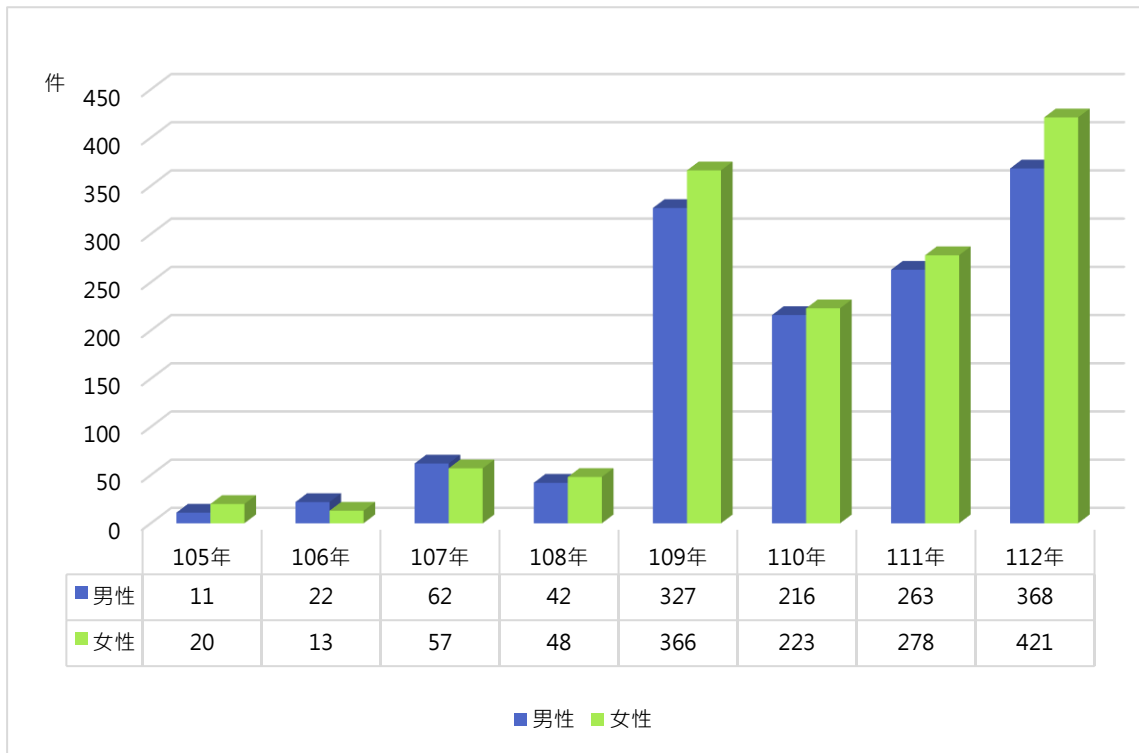


圖 八新北市三重地政事務所歷年申辦地籍異動即時通便民服務之性別統計

資料來源：新北市三重地政事務所

彙整 105 年至 112 年總申辦件數後進行統計，統計結果發現女性申辦總件數有 1426 件，占總申辦量 52%、男性申辦總件數有 1311 件，占總申辦量 48%，兩性申辦比例女性略高於男性詳見圖九。

由此可知，重男輕女的傳統觀念已逐漸被打破，不論性別皆有擁有財產之權利，加上各地政事務所皆有積極推廣財產男女平等之觀念，故近年來在不動產移轉中，女性比例遞增，且為保障自身財產權益而申辦地籍異動即時通便民服務，申辦量也大幅提高。

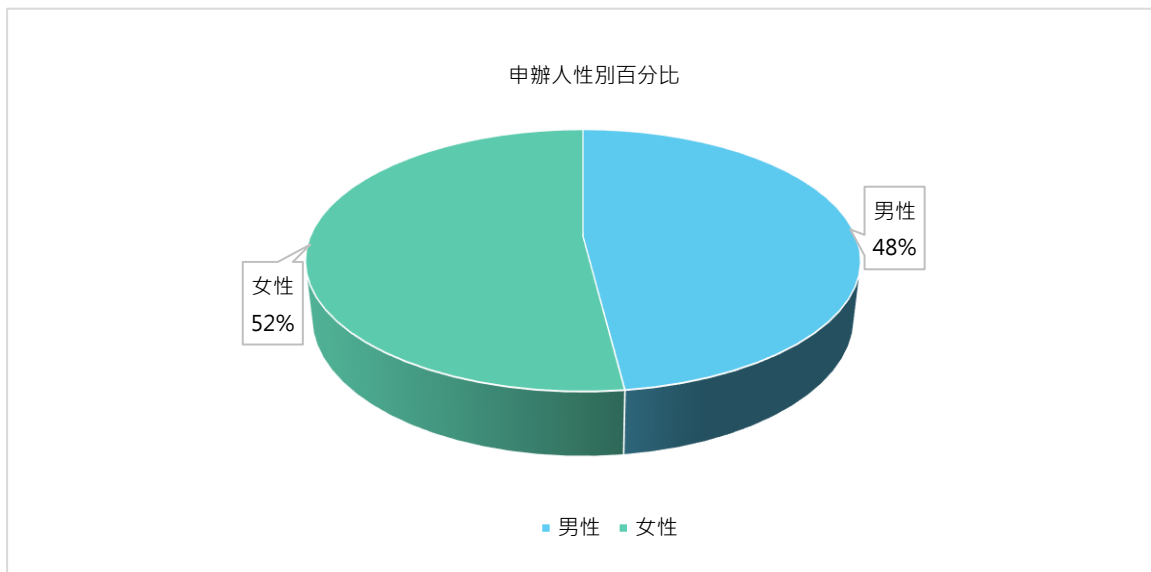


圖 九新北市三重地政事務所申辦地籍異動即時通便民服務申請人之性別比率

資料來源：新北市三重地政事務所

另以各月份男、女申辦地籍異動即時通便民服務總件數統計，發現每年皆自3月份起女性申辦量較男性高，其中以112年4月份差距最大，統計結果詳見圖十。推論應與各地政事務所每年4月1日起開始進行未辦繼承公告，通知繼承人儘速辦理繼承登記有關。

本所通知未辦繼承時，亦會大力推動「財產繼承，性別平權」觀念，故民眾在協議繼承財產權利之際，逐步導入性別平等之觀念，使女性能跳脫舊有習俗(例如:財產傳子不傳女。)之框架獲得繼承之權，因此推論女性申辦地籍異動即時通便民服務較多，可能與各地政事務所積極推廣男女平權財產繼承有關。

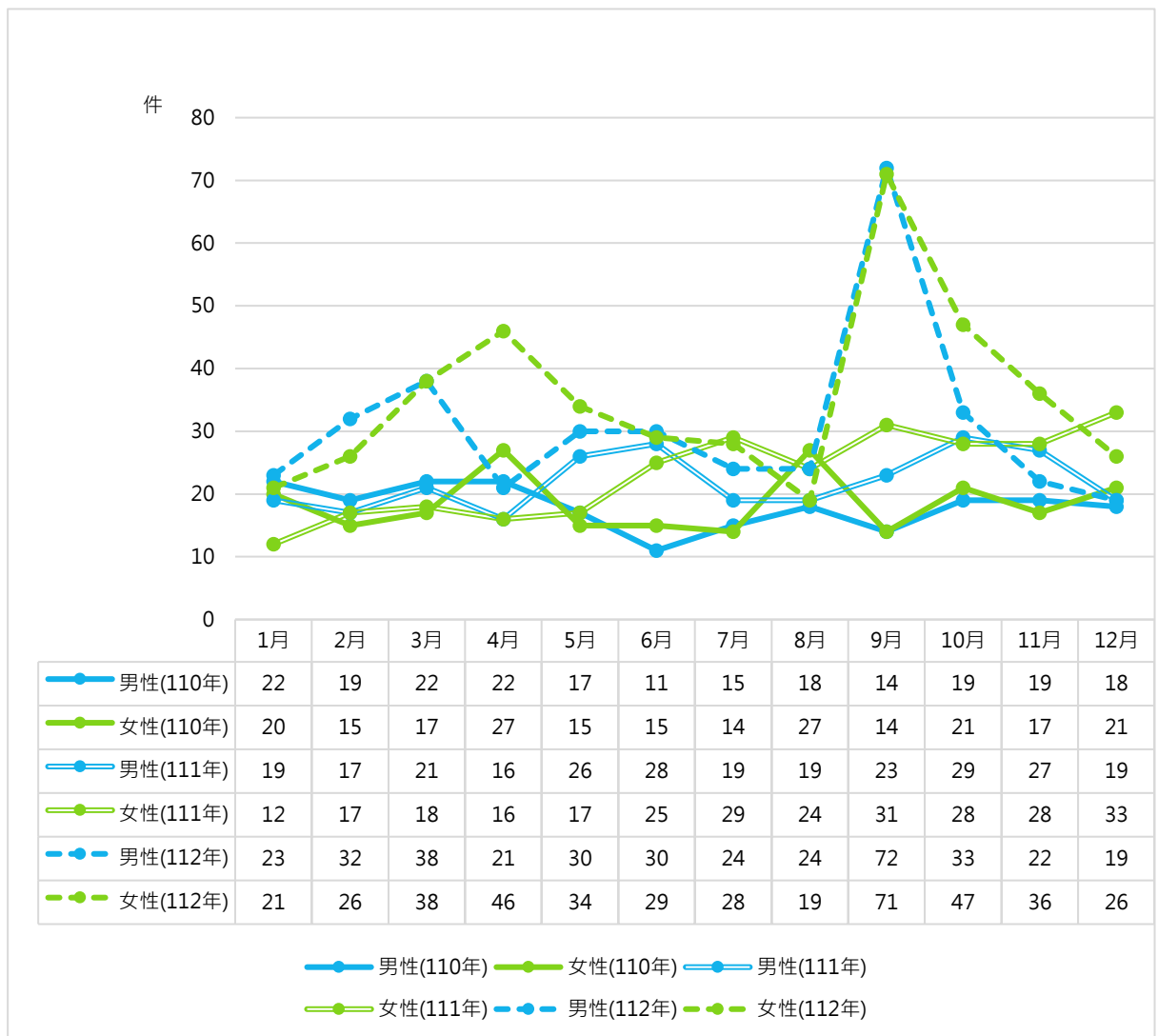


圖 十 新北市三重地政事務所各月份申辦地籍異動即時通便民服務之性別統計

資料來源：新北市三重地政事務所

參、結論

為兼顧個人財產安全，同時防止偽冒不動產抵押貸款或移轉的多重因素考量下，105年10月31日起所推出之「地籍異動即時通便民服務」便擔任重要的守門人，守護民眾不動產權益。以統計數據分析，申辦地籍異動即時通便民服務的總案件量呈現逐年增加趨勢，顯見不動產所有權人對自身不動產保障的重視程度日趨提升，且此項措施施行後，主管機關及各地政事務所皆透過各種管道加以宣導，推廣成效頗佳。

以申請管道分析，本所案件皆以「臨櫃申請」方式申辦比例最高，其次為「線上申請」方式，可見多數民眾考量本所位置鄰近捷運站，交通便利，仍偏好選擇臨櫃辦理。值得探討的是，透過「線上申辦」方式辦理案件數占總申辦量比例並不高，惟前階段新冠肺炎(COVID-19)疫情持續延燒情形，各機關更加強推廣「內政部地政司數位櫃檯」，吸引民眾以「線上申辦」方式申辦，免去「臨櫃親辦」之來回奔波，也能在疫情期間減少接觸，降低感染風險，基於該因素，自110年起線上申辦件數逐漸遞升。

另以申辦通知方式分析，本所案件以「選擇簡訊通知」方式申辦比例最高，其次為「選擇電子郵件通知」方式，考量高齡族群使用通訊設備之習慣，推測簡訊收信為民眾最方便接受訊息之來源。再者，以「選擇簡訊或電子郵件已通知數」分析，發現每年各月份正負成長數受政府推行政策及傳統習俗月份影響不動產異動數，進而影響已通知量。

最後，以申辦地籍異動即時通便民服務件數性別統計分析，觀察到女性申辦比例略高於男性比例，不僅有鑑於性別主流化意識提升及政府政策導向性別平權，也充分反映各地政事務所大力推動繼承平權之宣導是有效的。