

產權守護員「地籍異動即時通」之申請分析

—以板橋土城為例

新北市板橋地政事務所

中華民國 113 年 6 月

目錄

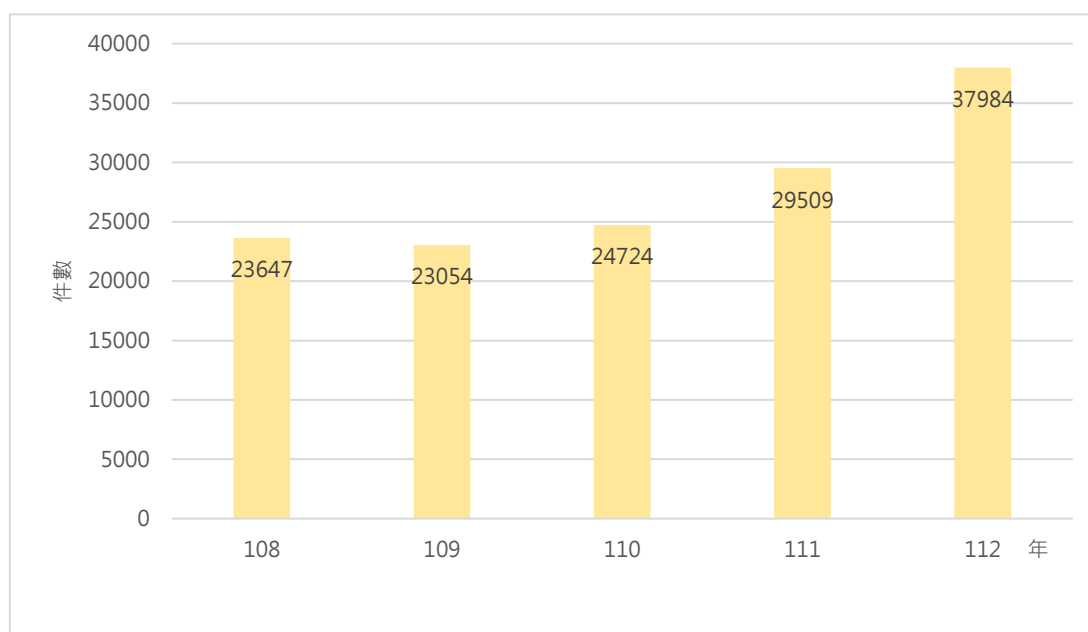
壹、 前言.....	1
貳、 統計分析.....	2
一、 產權守護員——「地籍異動即時通」服務.....	2
二、 112 年地籍異動即時通申辦數女性皆多於男性.....	2
三、 加強以實體、網際網路推廣並宣導地籍異動即時通，113 年 1 至 4 月申辦數高於 112 年.....	3
四、 加強以實體、網際網路推廣並宣導地籍異動即時通，113 年 1 至 4 月申辦數顯著增加.....	4
五、 智慧網路時代來臨，各類型申辦地籍異動即時通中透過數位櫃 臺方式明顯上升.....	5
六、 講求「即時」、「便捷」、「通知」，申辦地籍異動即時通選擇簡 訊通知人數仍較多.....	6
參、 結論.....	7

圖目錄

圖一 108 至 112 年詐欺案件發生數	1
圖二 112 年各月份申請地籍異動即時通案件數	2
圖三 112 年申請地籍即時通之比例	3
圖四 113 年 1 月至 4 月申請地籍異動即時通案件數	3
圖五 112 年 1 月至 113 年 4 月選擇申請即時通	4
圖六 113 年 1 月至 4 月申請地籍即時通之比例	4
圖七 112 年至 113 年 4 月各性別申請地籍即時通數量	5
圖八 112 年至 113 年 4 月以各類型方式申請地籍即時通	5
圖九 112 年 1 月至 113 年 4 月選擇申請即時通	6

壹、前言

不動產交易金額動輒百萬起跳，總價千萬甚至上億之案件亦不在少數，因此不動產交易常成為不法之徒覬覦目標，相關詐騙案件層出不窮，稍不留意，恐為詐騙案件之受害者，詐欺案件逐年攀升，根據警政署統計，112年詐欺案件發生數3萬7,984件，較111年增加8,475件(+28.72%)。經比較，112年前5大案類發生數較108年以「詐欺」增加最多，「公共危險」減少最多，「詐欺」增加1萬4,337件（即增加百分之60.63）最多，「駕駛過失」增加7,262件（即增加百分之43.78）次之；「公共危險」減少1萬9,774件（即減少百分之33.02），「毒品」減少1萬481件（即減少百分之22.28）¹。



圖一 108 至 112 年詐欺案件發生數

資料來源：警政署統計室

¹ 警政署統計室（113年2月7日）。警政統計通報（113年第6週）。

貳、統計分析

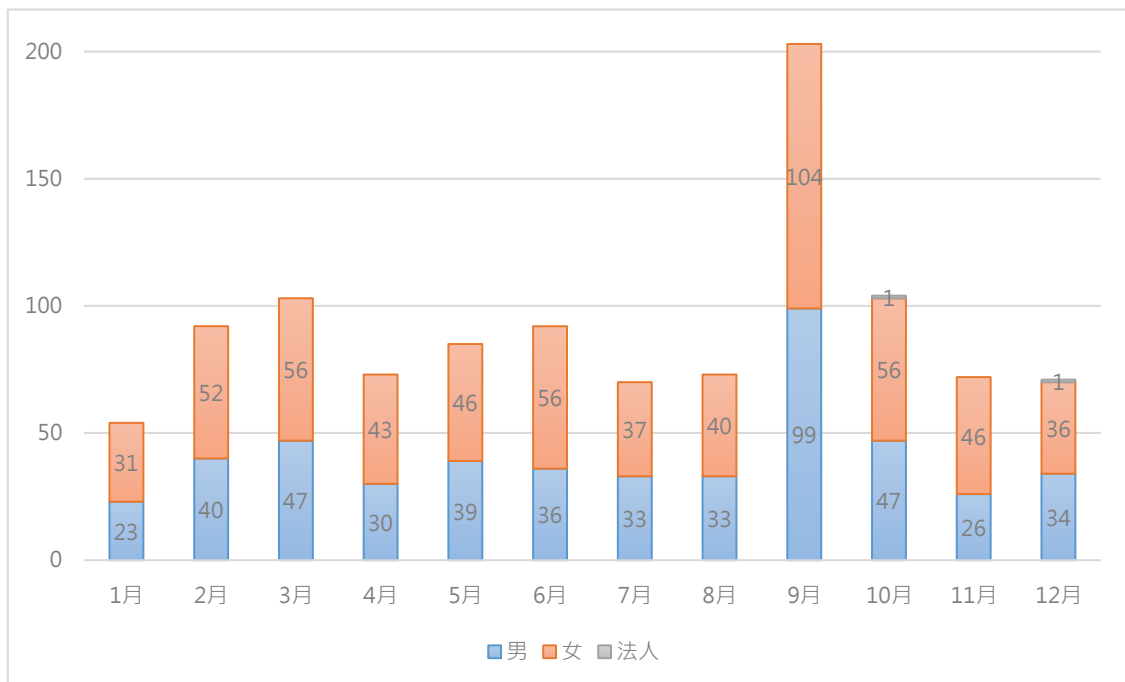
一、產權守護員——「地籍異動即時通」服務

內政部自 105 年起極力推廣本市首創「地籍異動即時通服務」，申請人之不動產於登記機關受理買賣、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、調解移轉及和解移轉登記案件，於辦理「收件」、「異動完成」時，系統將自動發送手機簡訊或電子郵件通知，除可由不動產所有權人持身分證正本親至地政事務所臨櫃申請外、也可使用自然人憑證，利用網路數位櫃檯申辦，或於辦理登記案件時填具申請表併同申請，有效保障民眾財產安全。

不動產詐騙五花八門，前有疑似偽變造登記案件因透過地籍異動即時通服務通知不動產所有權人而被發現，讓所有權人得以及時提出異議；前有詐欺犯利用民眾消費糾紛佯裝調解委員，騙取身分證影本再假冒為該代理人聲請債務調解，以其不動產抵押還債，並持區公所所作的調解書辦理不動產所有權移轉，因該民眾收到簡訊及電子郵件通知，立即報警逮人；前揭案例皆成功避免產權移轉登記完成造成重大損害。

二、112 年地籍異動即時通申辦數女性皆多於男性

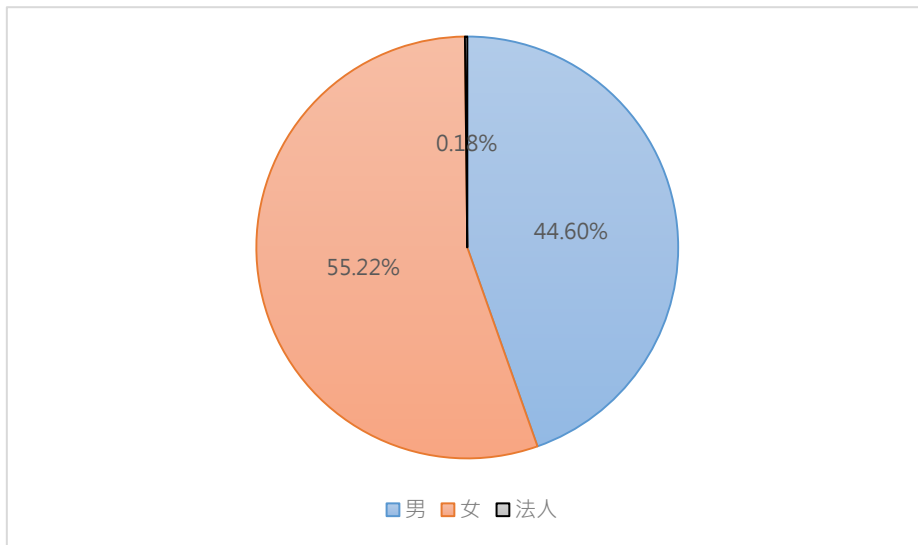
以受理機關為板橋地政事務所進行統計數據，112 年內申請地籍異動即時通數量最多之月份為 9 月（共 203 件），申請數量破百件之月份還有 3 月、10 月，分別為 103 件、104 件，而申請數最少之月份為 1 月（共 54 件），平均每個月有 91 件的地籍異動即時通申請案。如下圖所示，每月申請人為女性之比例皆大於申請人為男性，另 10、12 月各有 1 件申請人為法人之申辦數。



圖二 112 年各月份申請地籍異動即時通案件數

資料來源：板橋地政事務所

112 年地籍異動即時通申請人為男性共 487 件、申請人為女性共 603 件，申請人為法人共 2 件，女性比例為 55.22%，男性比例為 44.60%，由 112 年之申辦數據可知，女性申請數較男性多 10.62%。

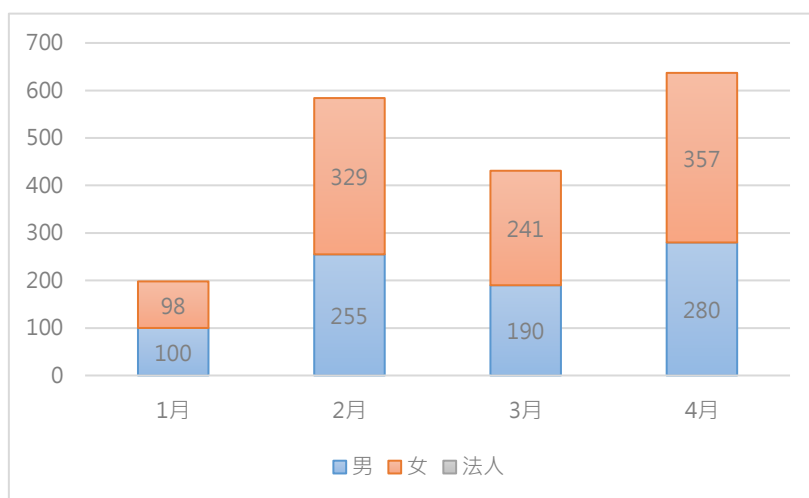


圖三 112 年申請地籍即時通之比例

資料來源：板橋地政事務所

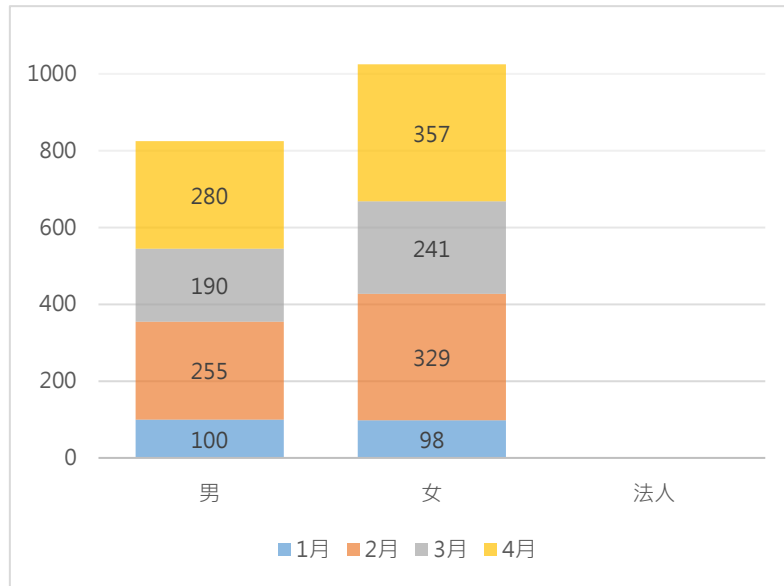
三、加強以實體、網際網路推廣並宣導地籍異動即時通，113 年 1 至 4 月申辦數高於 112 年

113 年 1 月至 4 月，詳圖四，僅 1 月申請人為女性申請數低於男性 2 件，其餘月份女性之申請數皆高於男性，而今(113 年)年 1 月至 4 月申請數較去年高，最高為 4 月 637 件(其中男性 280 件、女性 357 件)，較去年最高之件數多 434 件，次高之月份為 2 月(584 件)，平均每個月有 462.5 件的地籍異動即時通申請案，至於今年無申請人為法人之案件，而因申請數較去年多，若以性別男性及女性累積統計申請數，如圖五所示。



圖四 113 年 1 月至 4 月申請地籍異動即時通案件數

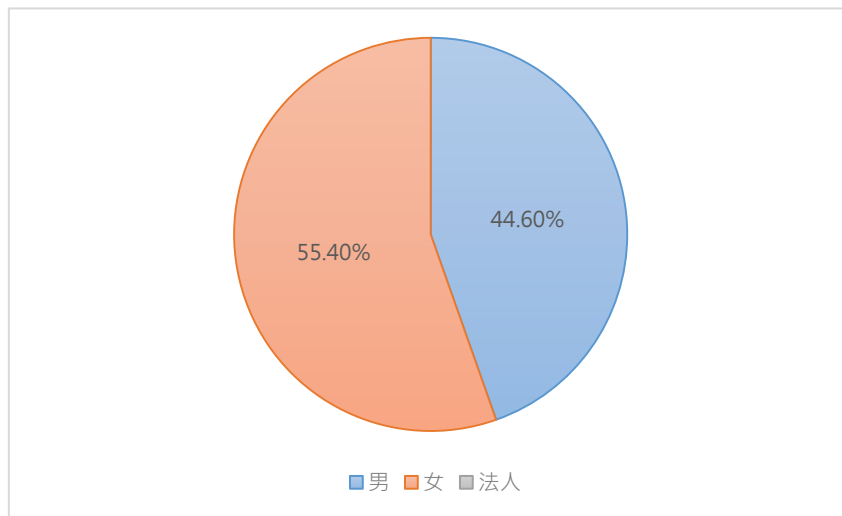
資料來源：板橋地政事務所



圖五 112 年 1 月至 113 年 4 月選擇申請即時通

資料來源：板橋地政事務所

113 年 1 月至 4 月地籍異動即時通申請人為男性共 825 件、申請人為女性共 1,025 件，男性比例為 44.6%，女性比例為 55.4%，女性申請數較男性多 10.8%。



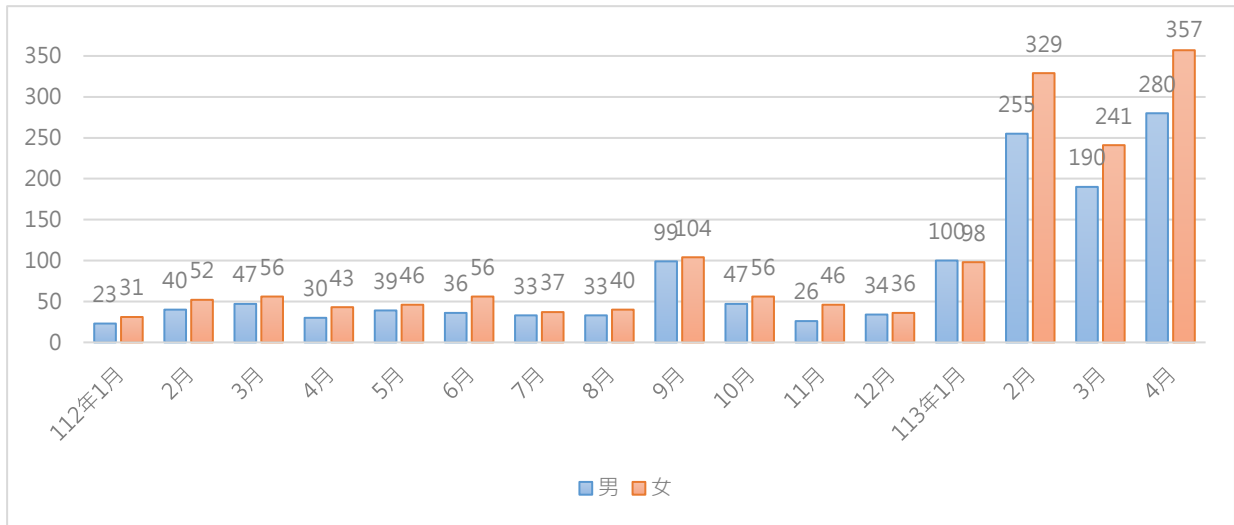
圖六 113 年 1 月至 4 月申請地籍即時通之比例

資料來源：板橋地政事務所

四、加強以實體、網際網路推廣並宣導地籍異動即時通，113 年 1 至 4 月申辦數顯著增加

以 112 年 1 月至 113 年 4 月，各月份申請人為男、女申請數量如圖七所示，112 年 9 月及 113 年 1 月申請數皆為百餘件，113 年 2 至 4 月較先前來看，皆有明顯成長趨勢，今(113 年)年內政部、地政局、地政事務所皆以防詐、產權守護員等概念聯合推動為此便民服務，板橋地政並於 113 年 4 月有行動服務隊，至土城推廣宣導外並現場受理申辦異動即時通，並推測今年有相關詐騙因異動即時通服務而守住產權新聞，以新聞媒體管道加速民眾申請意願，以及新北市地政局與新北市警察局簽訂「『警』、『政』攜手，防範不

動產詐騙計畫」，聯合推動防詐等各項應應措施，進而申請數量顯著增加。

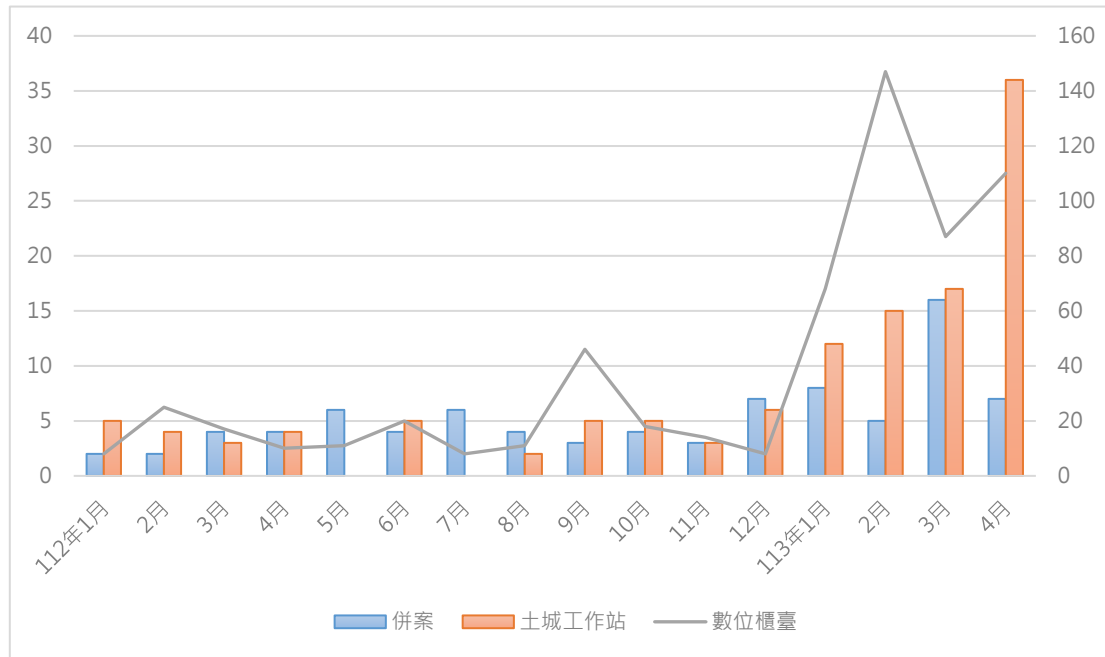


圖七 112 年至 113 年 4 月各性別申請地籍即時通數量

資料來源：板橋地政事務所

五、智慧網路時代來臨，各類型申辦地籍異動即時通中透過數位櫃臺方式明顯上升

因除了不動產所有權人持身分證正本親至地政事務所臨櫃申請外，亦可使用自然人憑證，利用網路數位櫃臺申辦，或於辦理登記案件時填具申請表併同申請，另板橋地政服務範圍除了板橋區外，亦於土城區設立土城工作站，現場亦接受民眾申辦異動即時通，如圖八所示，隨案件併案申辦有增加趨勢、土城工作站於 113 年 4 月現場受理申辦數達到 36 件，而數位櫃臺於 113 年 2 月申請數至 147 件、113 年 4 月申請數至 110 件，相較 112 年使用線上申請之管道，113 年有明顯上升。

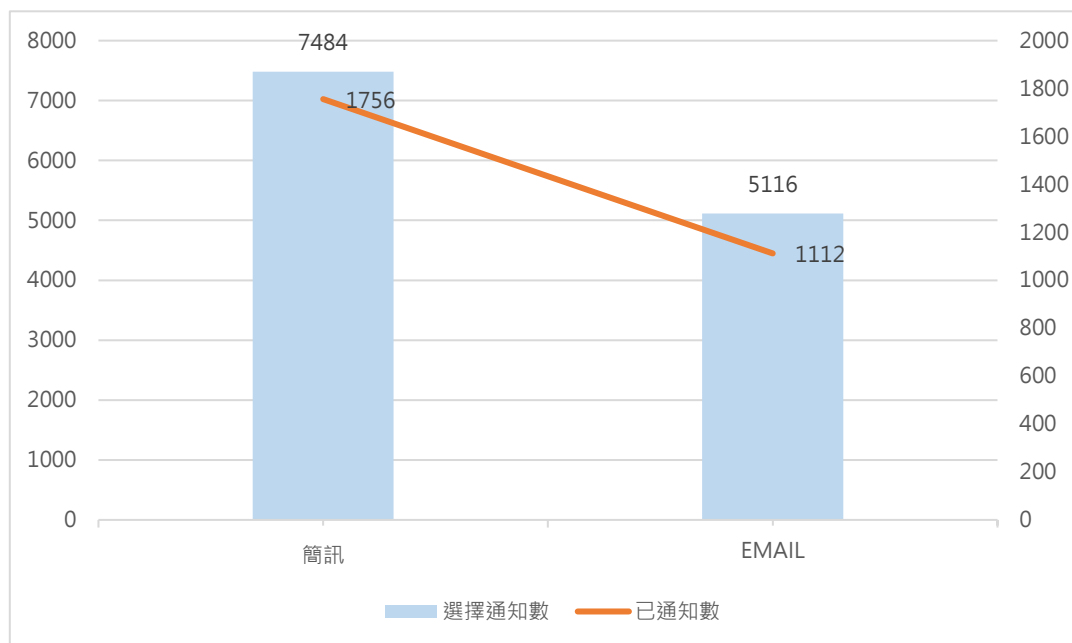


圖八 112 年至 113 年 4 月以各類型方式申請地籍即時通

資料來源：板橋地政事務所

六、講求「即時」、「便捷」、「通知」，申辦地籍異動即時通選擇簡訊通知人數仍較多

112年1月至113年4月申請地籍異動即時通服務，有簡訊及Email電子郵件方式通知，由下圖所示，選擇以簡訊通知方式有7484件，選擇以Email方式有5116件，而「實際上」已依簡訊通知有1756次、以Email通知有1112次(申辦後該所有權人有收件、異動等情形才會通知)，由此可見申辦地籍異動及時通知民眾仍選擇簡訊較多，至於申請人可二者皆選擇，而簡訊於112年11月起內政部修正為可通知兩組電話號碼，實務上民眾會將第二組電話號碼選擇填寫配偶家人等親密信任關係人，推斷為前述兩組電話號碼，加上現行多以手機接收簡訊更為快速，故選擇簡訊通知數量較多。



圖九 112年1月至113年4月選擇申請即時通

資料來源：板橋地政事務所

參、 結論

防詐、識詐、多元、便捷、保障財產從「心」做起

保障民眾財產安全一直是政府努力的課題，政府有關部門採取有效對策，重視詐騙危害，以同理心為出發點，輔以便捷、多元化的地政資訊服務，盡力防止偽冒案件，及減少不動產糾紛的產生，並避免不動產遭不肖人士不法移轉，有效阻卻詐騙行為，希冀解決詐騙所帶來的社會問題帶給民眾更多的貼心與安心。