

新北市新店地政事務所單一窗口-
抵押權設定案件統計分析



新北市新店地政事務所 編印

108年6月

目次

壹、 前言	4
貳、 本所單一窗口作業實施內容	4
參、 地政士法及地政士送件規範	5
肆、 研析範圍	5
伍、 抵押權設定登記案件數據分析	6
陸、 結論與建議	12

表目次

表 1 本所單一櫃台案件類型統計分析表.....	6
表 2 本所、跨所單一設定案件統計分析表.....	7
表 3 本所跨他所單一設定案件量統計分析表.....	8
表 4 地政士、非地政士設定案件量統計分析表.....	9

圖目次

圖 1 單一櫃台案件類型分布圖.....	6
圖 2 本所、跨所單一設定案件比率比較圖.....	7
圖 3 本所單一設定總案件量.....	8
圖 4 本所跨他所單一設定案件量分布圖.....	9
圖 5 地政士、非地政士金融機構設定案件比率比較圖.....	10
圖 6 地政士、非地政士私人設定案件比率比較圖.....	10
圖 7 非地政士私人、金融機構設定業務比率比較圖.....	11
圖 8 非地政士金融機構設定業務比率趨勢圖.....	11
圖 9 地政士、非地政士金融機構設定案件量分布圖.....	12
圖 10 地政士、非地政士自辦私人設定案件量分布圖.....	12

壹、前言

為維護不動產交易安全，保障人民財產權益，民國 90 年 10 月 24 日制定公布地政士法，建立地政士制度，以往民眾登記案件因稅務及登記法規繁雜皆委由地政士辦理，惟近年來發生許多詐騙案件，甚至有著名的「沈代書事件」，民眾對「財產權保護」甚為重視，權狀交付地政士多有疑慮，另因本所提供相關便民服務措施、網路資訊公開及金融機構服務精進等，本所登記案件已有相當比例為民眾自行申辦，在單一窗口收受登記案件時，地政士也紛反應民眾委託案件量有下滑之情事，為探討民眾申辦登記案件比率與趨勢，主要以本所單一窗口作業案件為基礎，選取單一窗口作業案件中複雜度較高、對人民財產權益影響較大的「抵押權設定」，統計近 5 年來抵押權設定案件量及民眾自行辦理與委託地政士送件比例，並分析其他相關數據，藉以提升為民服務效能並維本所服務品質。

貳、本所單一窗口作業實施內容

為簡化行政流程，縮短民眾申請登記案件之處理時間，提升為民服務效能，本所訂定「新北市新店地政事務所登記案件單一窗口作業實施計畫」（民國 104 年 8 月 18 日修訂）受理登記案件，以達成「一處收件、全程服務」之目標。

一、單一窗口服務項目：

- (一)住址變更登記。
- (二)姓名變更登記。
- (三)門牌整編登記。
- (四)書狀換給登記。
- (五)抵押權塗銷登記（含金融機構與私人抵押權塗銷）。
- (六)抵押權設定登記（含金融機構及私人抵押權設定）。
- (七)更正登記（限戶政機關更正有案者）。
- (八)塗銷預告登記。

以上皆可於本市任一地政事務所跨所申辦登記，並採先審後收方式，由初審人員先行審核後，如有應補正事項，一次告知當事人，以縮短辦理時間，簡化補正、駁回、退費等作業流程，並減少申請人往返奔波之勞頓。

二、處理時限與办理流程

(一)處理時限

除私人抵押權設定及金融機構抵押權設定登記案件，辦理時限分別為 16 小時及 4 小時外，其餘不論本所或跨所登記案件，處理時限均為 1 小時。

(二)办理流程

办理流程為：取號→審查、收費→收件、製據→（複審）→登簿→校對、繕狀→結案→發狀（隨案謄本）。

參、地政士法及地政士送件規範

一、地政士法

為維護不動產交易安全，保障人民財產權益，建立地政士制度，於民國 90 年 10 月 24 日制定公布地政士法。

二、土地法第三十七條之一

- (一)土地登記之申請，得出具委託書，委託代理人為之。
- (二)土地登記專業代理人，應經土地登記專業代理人考試或檢覈及格。
- (三)非土地登記專業代理人擅自以代理申請土地登記為業者，其代理申請土地登記之件，登記機關應不予受理。

三、內政部 102 年 12 月 27 日內授中辦地字第 1026652564 號函

為兼顧法律規定及便利登記機關執行，除申請人舉證且經登記機關認其顯非以此為業外，如有下列情事之一者，應不予受理：同一年內於同一登記機關申請超過兩件，或曾於同一登記機關申請超過五件。但其權利人及義務人與前案相同者，不在此限。

依上開法令及函釋規定，本所收受登記案件時應核對送件人身分並區分送登記案件人之身分類別。

肆、研析範圍

本所 103 年至 107 年單一窗口登記案件，以抵押權設定登記案件（含金融機構及私人抵押權設定）作為分析之內容。

伍、抵押權設定登記案件數據分析

(一) 單一櫃台案件類型分析

表 1 本所單一櫃台案件類型統計分析表

年度	抵押權設定登記	抵押權塗銷登記	書狀換給登記	住址變更登記	姓名變更登記	門牌整編登記	塗銷預告登記	其他	單位:件								
103	11593	3309	28.54%	5410	46.67%	1954	16.85%	507	4.37%	174	1.50%	26	0.22%	90	0.78%	123	1.06%
104	10194	2679	26.28%	4532	44.46%	1450	14.22%	944	9.26%	195	1.91%	184	1.80%	69	0.68%	141	1.38%
105	10577	2811	26.58%	4580	43.30%	1147	10.84%	1639	15.50%	187	1.77%	27	0.26%	59	0.56%	127	1.20%
106	10941	2664	24.35%	4366	39.90%	1153	10.54%	2395	21.89%	166	1.52%	18	0.16%	37	0.34%	142	1.30%
107	10604	2626	24.76%	4443	41.90%	793	7.48%	2381	22.45%	147	1.39%	16	0.15%	50	0.47%	148	1.40%
平均	10782	2818	26.10%	4666	43.25%	1299	11.99%	1573	14.69%	174	1.62%	54	0.52%	61	0.56%	136	1.27%

資料來源：新北市新店地政事務所

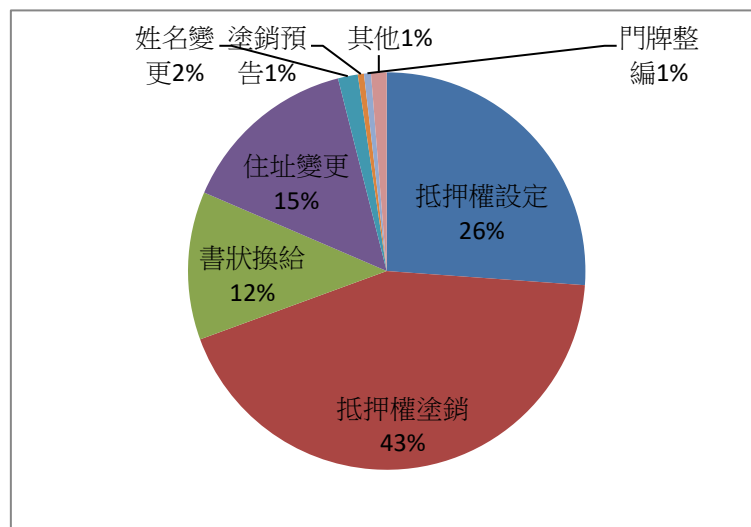


圖 1: 單一櫃台案件類型分布圖

由圖 1 所示，本所單一櫃台案件類型以抵押權塗銷登記為最大宗，比率為 43%，其次為抵押權設定登記 26%，兩者加種已達單一櫃台總案件量的 69%，兩者每年平均案件量高達 7400 件，顯示單一窗口作業確實達到簡化行政流程，縮短登記案件之處理時間，尤其以抵押權塗銷登記及抵押權設定登記案件類型為大宗。

(二) 本所、跨所單一設定案件統計分析

表 2 本所、跨所單一設定案件統計分析表

							單位：件		
單一設定			單一總業務				單一設定占 單一案件總 量(G)	本所單一設 定占本所單 一業務(H)	跨所設定 占跨所單 一業務(I)
本所單 一設定	跨所設定	單一設 定總量	本所單 一業務	跨所單 一業務	單一案 件總量				
年度 代碼	j	k	l	m	n	o	l/o	j/m	k/n
103	3309	2020	5329	11593	3906	15499	34.38%	28.54%	51.72%
104	2679	1652	4331	10194	3335	13529	32.01%	26.28%	49.54%
105	2811	1727	4538	10577	3443	14020	32.37%	26.58%	50.16%
106	2664	1651	4315	10941	3462	14403	29.96%	24.35%	47.69%
107	2626	1730	4356	10604	3387	13991	31.13%	24.76%	51.08%
平均	2816	1756	4572	10782	3507	14289	31.97%	26.10%	50.04%

資料來源：新北市新店地政事務所

說明：

(G)表示單一窗口作業(跨所加本所)案件總量 31.97%為辦理抵押權設定。

(H)表示本所抵押權設定占本所單一案件為 26.10%。

(I)表示跨所抵押權設定占跨所單一案件為 50.04%。

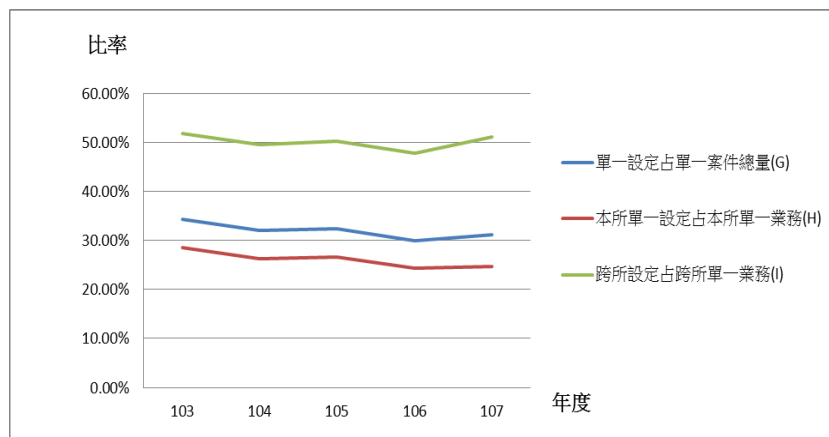


圖 2：本所、跨所單一設定案件比率比較圖

由圖 2 所示，民眾來本所單一辦理跨所設定比率(I) 為 50.04%，比在本所單一申辦本所設定(H) 26.10%，多出約 2 成，究其主要原因為辦理跨所設定案件之民眾通常居住在本所轄區，民眾可以依地利之便就近至本所辦理，另由於住址變更登記、門牌整編登記、抵押權全部塗銷登記已開放通信申請，民眾可以通信申請方式向管轄地政事務所辦理，故單一窗口作業案件中跨所案件高達 50.04%為跨所抵押權設定。

(三) 本所單一設定總案件量

單位: 件

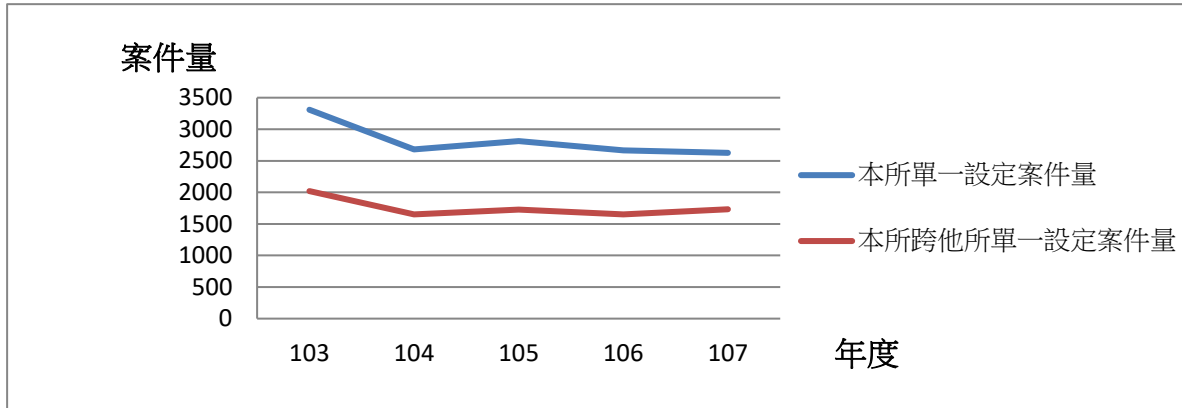


圖 3: 本所單一設定總案件量

由圖 3 所示，本所及跨所抵押權設定案件量自 103 年度起均為下滑，104 年至 107 年為持平狀態，經分析原因係為建立合理透明稅制，抑制短期投機炒作，於 104 年 6 月 24 日修正所得稅法，改以房屋、土地交易所得合一按實價課徵所得稅，以致買賣交易量大幅下降，並連帶影響抵押權設定案件量所致。

(四) 本所跨他所設定案件量分析

表 3 本所跨他所設定案件量統計分析表

單位: 件

年度	板橋	新莊	汐止	樹林	淡水	瑞芳	三重	中和	本所
103	379	319	220	208	162	5	214	513	2020
104	349	239	225	147	136	6	180	370	1652
105	294	279	225	152	135	3	193	446	1727
106	301	271	204	143	116	9	192	415	1651
107	272	285	179	153	161	15	204	461	1730
	1595	1393	1053	803	710	38	983	2205	8780

資料來源: 新北市新店地政事務所

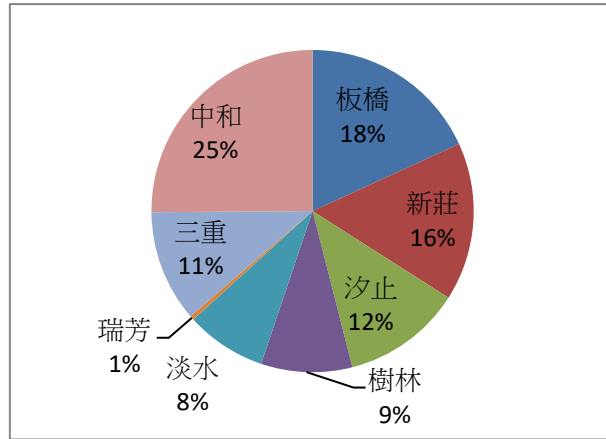


圖 4: 本所跨他所單一設定案件量分布圖

由圖 4 所示，民眾至本所辦理跨所抵押權設定，以跨中和地政事務所比率最高占 25%，其次為板橋地政事務所占 18%，再其次為新莊地政事務所 16%，最少跨瑞芳地政事務所只占跨所案件 1%，經分析原因為與中和地政事務所轄區相鄰所致。

(五) 地政士、非地政士設定案件統計分析

表 4 地政士、非地政士設定案件量統計分析表

		金融機構非地政士					非地政士			地政士			本所單一設定			單位:件					
年度	代碼	銀行	農會	信用合作社	郵政	人壽	金融機構	私人設定	本所單一總量	金融機構	私人設定	本所單一總量	金融機構	私人設定	本所單一總量	非地政士送金融機構比率(A)	地政士送金融機構比率(B)	非地政士送私人設定(C)	地政士送私人設定(D)	金融機構設定比率(E)	非地政士設定比率(F)
103		1417	171	10	7	210	1815	200	2015	1106	188	1294	2921	388	3309	62.14%	37.86%	51.55%	48.45%	88.27%	60.89%
104		1223	136	6	9	80	1454	179	1633	880	166	1046	2334	345	2679	62.30%	37.70%	51.88%	48.12%	87.12%	60.96%
105		1303	138	16	5	146	1608	168	1776	929	106	1035	2537	274	2811	63.38%	36.62%	61.31%	38.69%	90.25%	63.18%
106		1233	120	8	3	93	1457	138	1595	970	99	1069	2427	237	2664	60.03%	39.97%	58.23%	41.77%	91.10%	59.87%
107		1346	84	13	6	52	1501	152	1653	846	127	973	2347	279	2626	63.95%	36.05%	54.48%	45.52%	89.38%	62.95%
平均		1304	130	11	6	116	1567	167	1734	946	137	1083	2513	305	2818	62.36%	38%	55.49%	44.51%	89.23%	61.55%

資料來源：新北市新店地政事務所

說明：

- (A)表示有 62% 民眾自辦金融機構設定案件。
- (B)表示有 38% 委託地政士辦理金融機構設定案件。
- (C)表示有 55% 民眾自辦私人設定案件。
- (D)表示有 45% 委託地政士辦理私人設定案件。

(E)高達 89% 設定案為金融機構設定案件。

(F)平均有 62% 民眾自辦設定案件。

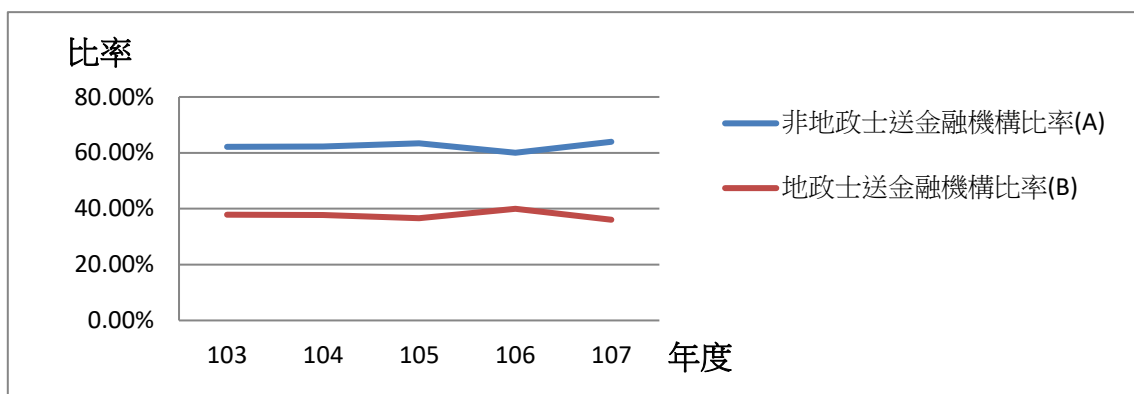


圖 5:地政士、非地政士金融機構設定案件比率比較圖

由圖 5 所示，申請人自行辦理金融機構設定案件，占金融機構設定案件 6 成左右，4 成為地政士送件，民眾送金融機構設定比率較地政士送金融機構設定比率高出 2 成，經分析原因為金融機構行員為爭取轉貸，協助民眾填寫抵押權設定契約書，並教導民眾自行攜帶身分證、權利書狀及用印完成之設定契約書等文件自行至地政事務所辦理抵押權設定登記，以節省地政士代辦費用，因申辦流程簡便，民眾有較高意願自行辦理；由表 4 及圖 5 亦顯示 107 年委託地政士辦理金融機構設定案件量體及比率略有下降趨勢，顯示金融機構協助民眾辦理抵押權設定案件愈趨積極。

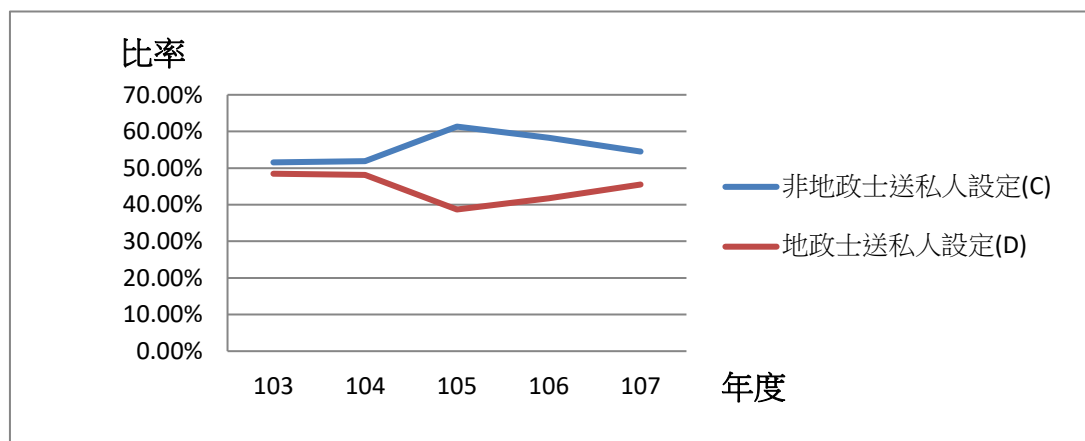


圖 6: 地政士、非地政士私人設定案件比率比較圖

由圖 6 所示，105 年度委託地政士辦理私人設定案件比率減約 10%，非地政士辦理私人設定比率增加約 10%，經分析原因為 105 年 3 月 24 日中央銀行鬆綁房市信用管制，除維持購置高價住宅貸款規範外，其餘各項貸款規範皆予刪除，民眾轉向金融機構辦理抵押權設定，由表 4 所示，地政士送私人設定案件大幅減少 61 件，民眾送私人

設定只減少 12 件；由圖 6 並顯示，106 至 107 年又上揚至 104 年正常值即 5 成左右，又實務上私人抵押權設定通常為抵押權人和義務人雙方會同親自到場辦理。

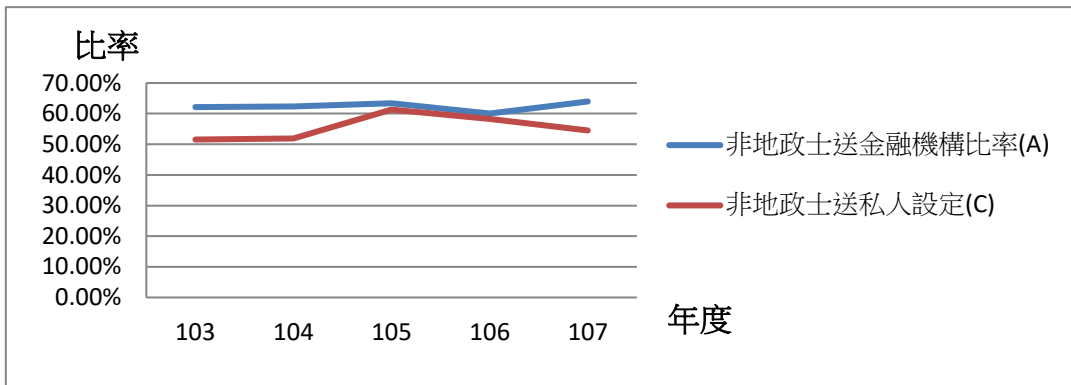


圖 7: 非地政士私人、金融機構設定業務比率比較圖

由圖 7 所示，民眾送金融機構設定比率較民眾送私人設定比率高出 1 成之多，經分析原因為金融機構為服務貸款客戶，協助民眾填寫土地登記申請書及抵押權設定契約書，以節省地政士代辦費用，並教導民眾檢附相關文件自行至地政事務所辦理抵押權設定案件，因申辦流程相較私人設定案件簡便，尤以向農會申辦貸款及銀行間轉貸時最為明顯。

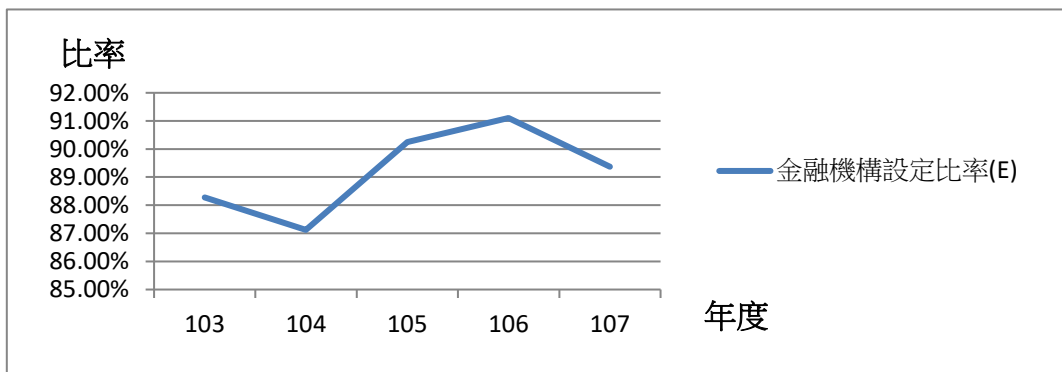


圖 8: 非地政士金融機構設定業務比率趨勢圖

由圖 8 所示，民間資金需求 8 成 7 以上甚至到 9 成 1 以上仍以金融機構設定抵押為主要貸款資金來源。

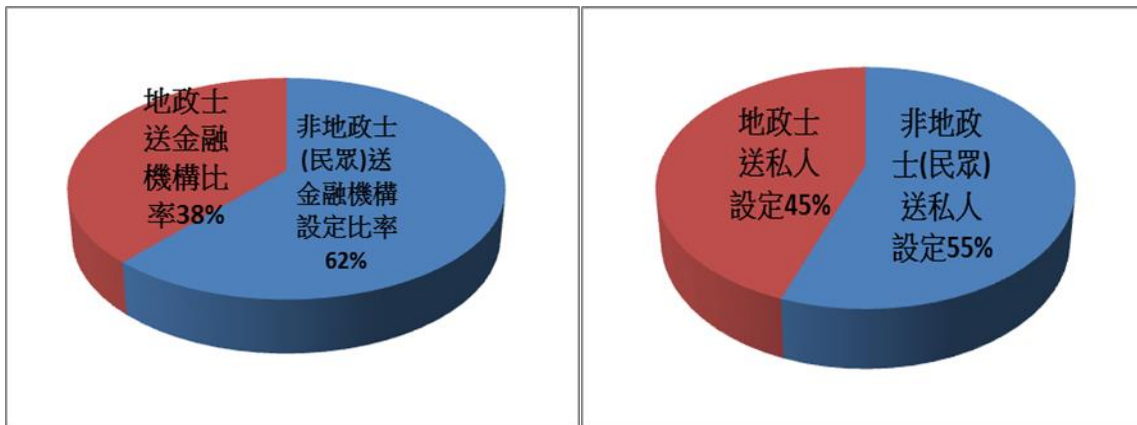


圖 9 地政士、非地政士金融機構設定案件量分布圖 圖 10 地政士、非地政士自辦私人設定案件量分布圖

由圖 9 所示，民眾自行辦理金融機構設定案件平均比率為 62%，由圖 10 所示，民眾自行辦理私人設定案件平均比率為 55%，顯示民眾自行辦理金融機構設定案件及私人設定案件均達 55% 以上。

陸、結論與建議

一、結論

由本分析報告可知本所單一櫃台案件類型以抵押權塗銷登記為最大宗，其次為抵押權設定登記，兩者加總將近達到單一櫃台總案件量的 7 成，民眾自辦金融機構設定案件，平均比率每年穩定維持 6 成以上，且此比率在 107 年較 106 年有些許提高，顯示單一窗口作業案件較為單純，無需考量複雜稅務及買賣交易過程中相關風險，且申辦流程相較簡便，顯示本所協助民眾自行辦理單一窗口作業案件顯具相當成效。

二、建議

未來本所將更加強便民服務，包括提供民眾相關申請書表、現場及電話專業諮詢服務、宣導多元管道申辦案件及相關網站資訊等便民措施，以簡化申辦案件流程並提升為民服務效能。另一方面，雖然民眾自行辦理私人設定案件平均比率已高達五成以上，惟常有民眾因不諳法令，大多參照本所提供範例填寫，然私人設定契約書應依立約雙方合意填寫相關約定內容，實務上也常見民眾自行辦理私人設定案件後，登記之抵押權內容與雙方約定不一致，本所建議仍應有合格之地政士協助或提供諮詢，以保障民眾財產安全。