

109 年度

新北市新莊地政事務所

歷年測量案件統計分析報告

測量課

壹、緒論

一、研究動機

測量案件與民眾生活、財產息息相關，舉凡公共基礎建設、道路開闢或土地房屋鑑界等，都能看到測量人員在第一線測量，所以測量案件與民眾接觸最為頻繁，直接關係人民財產權益。

本所持續推動各項創新、便民服務措施、簡化案件作業流程、縮短民眾申辦時間、提高行政效率，提供優質服務滿足民眾需求並保障其權益，落實簡政便民為本所追求的重要執行指標。為了更瞭解民眾的需求，落實執行面之效率與成果，區分目標客群並加強宣導，是現今亟需關注之課題。

二、研究目的

由於本所受理之各項土地複丈及建物測量案件繁多，為使本所測量案件服務品質再精進，除加強宣導及推動各項為民服務工作外，本研究將參考歷年本所受理人民申請之土地複丈及建物測量案件進行大數據分析，希望透過分析瞭解民眾案件申請的情形，區分目標客群研擬相關措施及服務，藉以作為日後持續檢討改進的參考依據，使本所測量業務能更人性化、便捷。

三、研究範圍

本所轄區域（如圖 1 所示）為新莊區、泰山區、五股區、林口區等四個行政區。



圖 1、本所轄區圖

轄區內之土地、建物筆數及面積統計如下表 1 所示，土地筆數計有 139,839 筆，土地面積為 125,156,835 平方公尺；建物棟數為 307,129 筆，建物面積為 47,563,503 平方公尺。

表 1、本所轄區土地、建物筆數及面積統計

項目 行政區	土地筆數	土地面積(m ²)	建物棟數	建物面積(m ²)
新莊區	56,411	19,716,391	179,562	24,460,321
泰山區	23,798	17,941,447	31,830	4,810,776
五股區	26,251	33,831,859	38,010	6,843,903
林口區	33,379	53,667,138	57,727	11,448,503
合計	139,839	125,156,835	307,129	47,563,503

註：統計至 109 年 4 月 13 日。

四、研究對象

本所受理之各項土地複丈及建物測量案件分為機關囑託及人民申請等兩類，其中機關囑託主要為協助法院、檢察署或其他行政機關辦理土地、建物測量；而人民申請則為民眾¹、專業代理人²所自行申辦之案件，其中建物第一次測量案件，因案件办理流程及應備文件繁複，多由建設公司(私法人)委託專業代理人辦理，為使分析能有效呈現測量案件之現況，故建物第一次測量案件不列入統計分析。下表 2 為統計 102 年至 108 年機關囑託案件及人民申請案件類型：

表 2、102 年至 108 年機關囑託及人民申請案件統計

年度 申請人	102	103	104	105	106	107	108	合計
人民申請	1,678 (6,696)	1,910 (7,560)	1,745 (5,805)	1,685 (5,157)	1,461 (9,474)	1,149 (4,628)	1,281 (5,154)	10,909 (44,474)
機關囑託或 行政協助	9,143	10,347	7,885	7,890	12,122	15,990	9,288	72,655
人民申請 案件比例	47.8%	47.8%	48.9%	46.4%	47.4%	26.5%	40.9%	43.3%

註 1: 已扣除跨所申請非本所案件。

註 2: 人民申請(含私法人)之建物第一次測量案件以()數字呈現。

由上表 2 統計資料顯示，人民自行申請案件比例自 104 年後逐年略為減少，而機關囑託案件量仍屬大宗，主因為近來配合各項交通建設、軌道工程、汙水下水道工程及各區域市地重劃等重大政策執行，行政機關測量案件明顯增加。

¹ 本人或其親友，不具有專業代理人身分者。

² 地政士、律師、簽證人等具專業代理人身分者。

本研究以人民申請測量案件進行統計，觀察轄區測量案件量消長及測量案件的申請人類型等重要因素，瞭解人民申請測量案件的情形，從中研擬需調整改善之方向。故本研究將從申請人的年齡、案件類型及是否為專業代理人辦理做為主要探討的對象。

貳、資料蒐集及研究方法

一、資料蒐集

本研究以內政部 web 地政系統資料庫為資料來源，篩選自 102 年至 108 年底³自行申辦之土地複丈、建物測量案件，計有 12,836 筆，扣除跨所申辦非本所之案件(458 筆)及建物第一次測量⁴(1,469 筆)，最終以 10,909 筆資料進行分析。另外，為了觀察民眾與專業代理人案件申請的差異，故將案件是否有辦理補正或駁回列為重要參考指標，一併納入後續分析。

二、研究方法

交叉分析法(Cross Analysis)為一個基本的分析方法，在資料整理中，用統計方法來瞭解兩個變數之間的關聯性，將收集到之資料區分成兩個變數之資料，然後再以列聯表(contingency table) 或稱交叉表(Cross tab)來呈現，用來研究兩種特性間相依或獨立。而所謂列聯表

³ 本所 web 地政系統於 101 年 9 月 3 日上線運行，該年度資料僅有 9 月~12 月較其他年度缺少其他月份資料，故不予納入統計。109 年亦同。

⁴ 此係指申請人為自然人之建物第一次測量案件。

是以矩陣的方式來表示，由列與欄的資料所組成，探索行與列是否呈「自變項、應變項」關係

參、實證分析

本章分為敘述性統計及交叉分析，透過分析瞭解民眾案件申請的情形，藉以區分目標客群研擬相關措施及服務。

一、敘述性統計

以下茲就年度案件量、案件類型、申請人年齡及是否由專業代理人辦理等項目進行說明：

(一) 本所測量案件統計

1. 本所各行政區人民申請測量案件統計

下表3及圖2為102年至108年本所轄區人民申請土地複丈、建物測量案件統計：

表 3、102 年至 108 年本所各行政區人民申請測量案件統計

年度 行政區	102	103	104	105	106	107	108	合計
新莊區	439	319	307	248	243	214	353	2,123
泰山區	669	767	523	448	413	432	448	3,700
五股區	151	236	160	121	119	129	151	1,067
林口區	419	588	755	868	686	374	329	4,019
小計	1,678	1,910	1,745	1,685	1,461	1,149	1,281	10,909

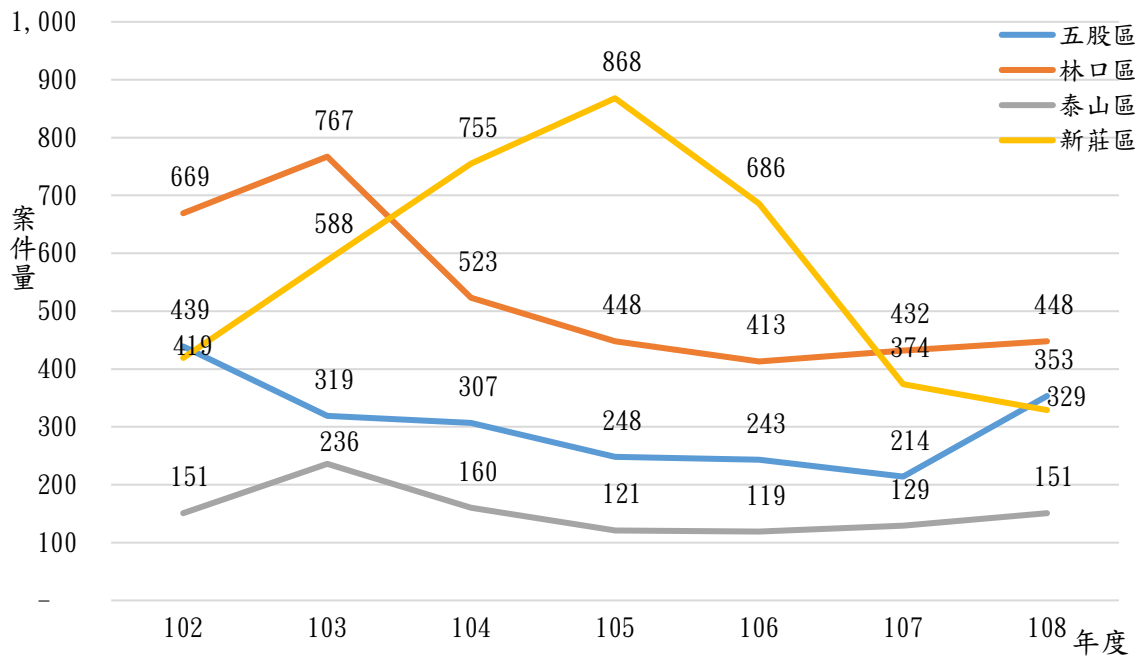


圖 2、102 年至 108 年本所轄內各行政區人民申請測量案件折線圖

依據上述統計顯示，泰山區、林口區、五股區測量案件量於104年開始逐年下降，而新莊區至105年才開始下降之情形。

2. 本所轄區人民申請測量案件類型統計

依規定由民眾自行申請之測量案件有十多種，大致可分為鑑界、土地分割、土地合併、土地其他⁵、建物分割、建物合併、建物其他⁶等7種案件類型。下表4及圖3為102年至108年本所轄區人民申請測量案件類型統計：

⁵ 土地其他:如他項權利位置測量、基地號勘查、界址調整、使用面積測量、浮覆等。

⁶ 建物其他:如門牌勘查、滅失、增建等。

表 4、102 年至 108 年本所轄區人民申請測量案件類型統計

年度 行政區	102	103	104	105	106	107	108	合計	比例
鑑界	1,158	1,106	1,157	942	918	653	731	6,665	61.1%
土地分割	240	262	210	206	189	216	179	1,502	13.8%
土地合併	105	93	83	66	88	59	74	568	5.2%
土地其他	93	213	175	355	205	159	148	1,348	12.4%
建物分割	18	20	22	69	7	-	31	167	1.5%
建物合併	12	90	20	1	3	3	2	131	1.2%
建物其他	52	126	78	46	51	59	116	528	4.8%
小計	1,678	1,910	1,745	1,685	1,461	1,149	1,281	10,909	

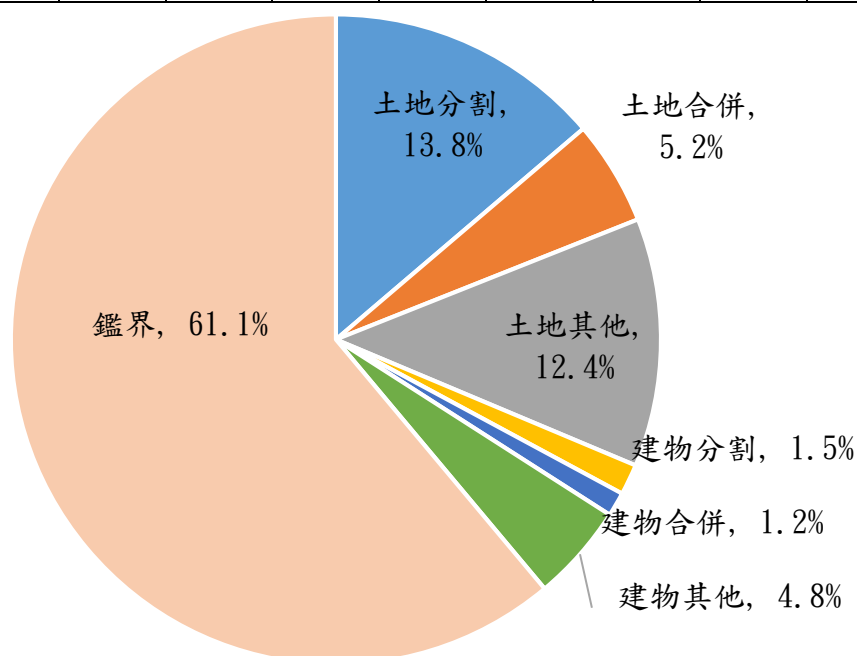


圖 3、102 年至 108 年所轄區人民申請測量案件類型圓餅圖

依據上述統計顯示，本所轄區人民申請測量案件以鑑界案件最多，佔總案件量61.1%，其次為土地分割案件13.8%及土地其他案件12.4%。

(二) 本所測量案件申請人類型統計

藉由申請人的年齡分布情形，瞭解哪一年齡層為土地持有較多的年齡；而藉由是否由專業代理人辦理案件，可瞭解哪一案件類型多為

專業代理人協助辦理。以下茲就申請人年齡及是否由專業代理人辦理等項目進行說明：

1. 本所轄區人民申請測量案件申請人年齡統計

因土地、建物等不動產的價格常是幾百、幾千萬，甚至上億元，對於0~20歲之青少年而言，大部分是學生，並無實際經濟能力，所以幾乎都是非憑藉自身能力取得不動產，大多以繼承方式獲得；而21~40歲之壯年族群而言，初入社會努力工作賺錢，小有積蓄後結婚生子、購置新房，是首購最多的族群；到41~60歲之中年族群，工作及財務相對穩定，多以投資、買賣或收租等方式進行不動產投資，部分家長也開始為兒女購置不動產供未來使用；而61歲以上之老年族群，歷經長時間努力，累積一定資產，加上部分不動產因重劃、土地開發等價格更是水漲船高，為擁有不動產數量最多的族群。故本研究以4大年齡層進行統計，下表5及圖4為102年至108年本所轄區人民申請測量案件申請人年齡統計：

表 5、102 年至 108 年各年度人民申請測量案件申請人年齡統計

年度 行政區	102	103	104	105	106	107	108	合計	比例
0~20 歲	1	2	3	0	3	4	5	18	0.2%
21~40 歲	91	109	108	71	116	107	89	691	6.3%
41~60 歲	609	655	649	581	542	425	527	3,988	36.6%
60 歲以上	977	1,144	985	1,033	800	613	660	6,212	56.9%
小計	1,678	1,910	1,745	1,685	1,461	1,149	1,281	10,909	

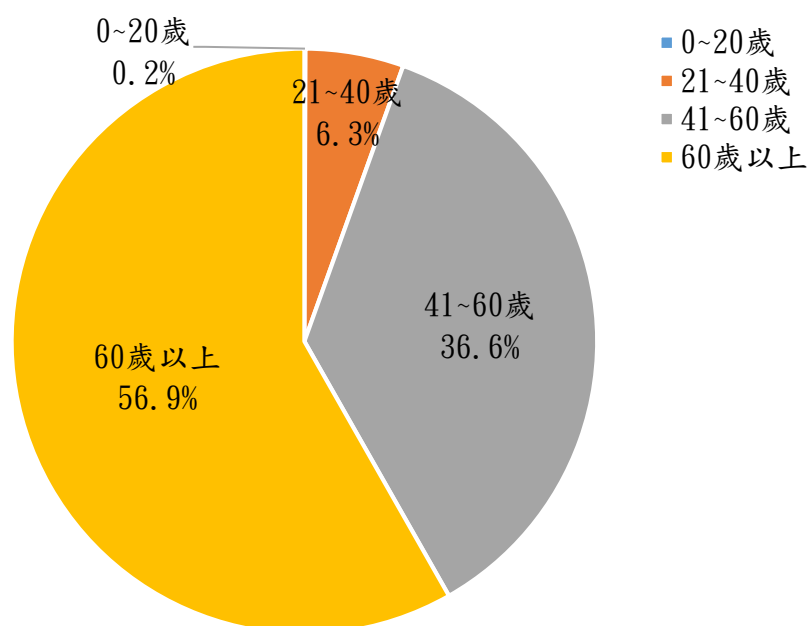


圖 4、102 年至 108 年各年度人民申請測量案件申請人年齡比例圓餅圖

依據上述統計顯示，申請人年齡層以60歲以上最多佔56.9%，其次為41~60歲佔36.6%。

2. 本所轄區人民申請測量案件申請人類型統計

土地、建物所涉及法令龐雜，一般民眾不易了解不動產稅務及登記等相關法令的規定，往往會委託地政士或專業代理人來申請案件、代為辦理報稅及登記等手續，故本研究以申請人是否為專業代理人分類進行統計分析，下表6及圖5為102年至108年本所轄區人民申請測量案件申請人類型統計：

表 6、102 年至 108 年各年度人民申請測量案件申請人類型統計

年度 行政區	102	103	104	105	106	107	108	合計	比例
民眾自辦	651	968	1,060	1,079	842	512	511	5,623	51.5%
專業代理人	1,027	942	685	606	619	637	770	5,286	48.5%
小計	1,678	1,910	1,745	1,685	1,461	1,149	1,281	10,909	

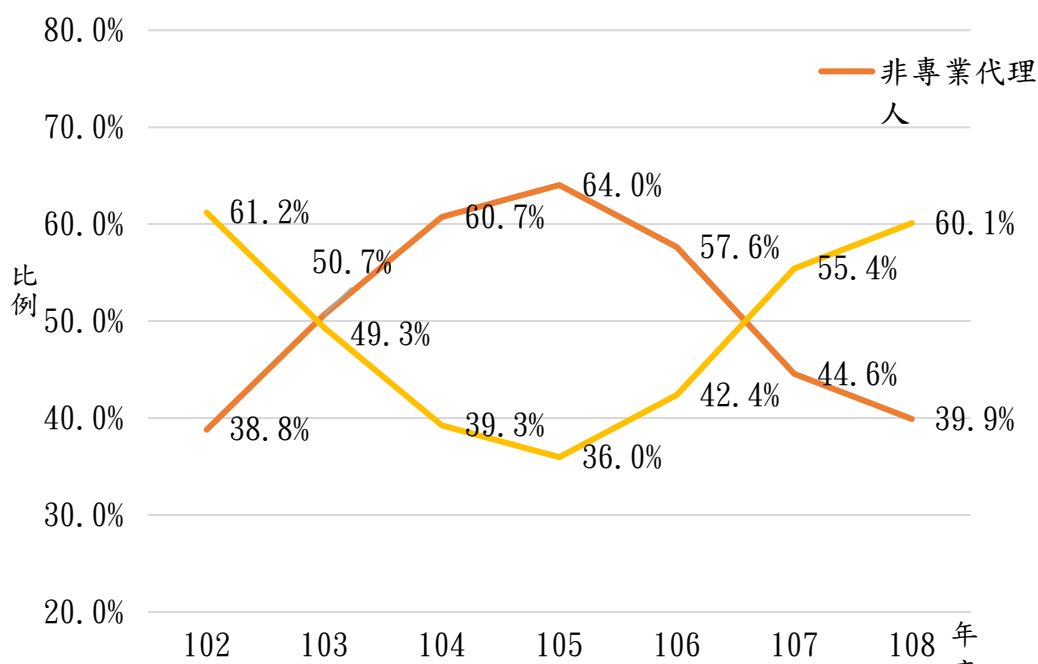


圖 5、102 年至 108 年各年度人民申請測量案件申請人類型折線圖

依據上述統計顯示，民眾自行辦理比例逐年增加，在105年最高約佔64.0%，而至106年開始比例下降，而專業代理人辦理則反之。

二、交叉分析法

為瞭解兩個變數之間的關聯性，將依各項指標相互交叉比對，找尋箇中關係，故以行政區及是否為專業代理辦理等兩項作為基準指標與其他指標進行交叉分析並說明：

(一) 以行政區為基準指標

1. 各行政區人民申請測量案件類型統計

依本所轄內各行政區人民申請測量案件類型進行統計及分析，觀察何種案件類型為各行政區的主要案件類型，下表7及圖6為102年至108年各行政區人民申請測量案件類型統計：

表 7、102 年至 108 年各行政區人民申請測量案件類型統計

行政區 \ 案件類型	鑑界	土地分割	土地合併	土地其他	建物分割	建物合併	建物其他	合計
新莊區	2,730	279	129	549	80	23	229	4,019
泰山區	631	131	59	135	14	9	88	1,067
五股區	1,177	403	107	283	23	9	121	2,123
林口區	2,127	689	273	381	50	90	90	3,700
小計	6,665	1,502	568	1,348	167	131	528	10,909

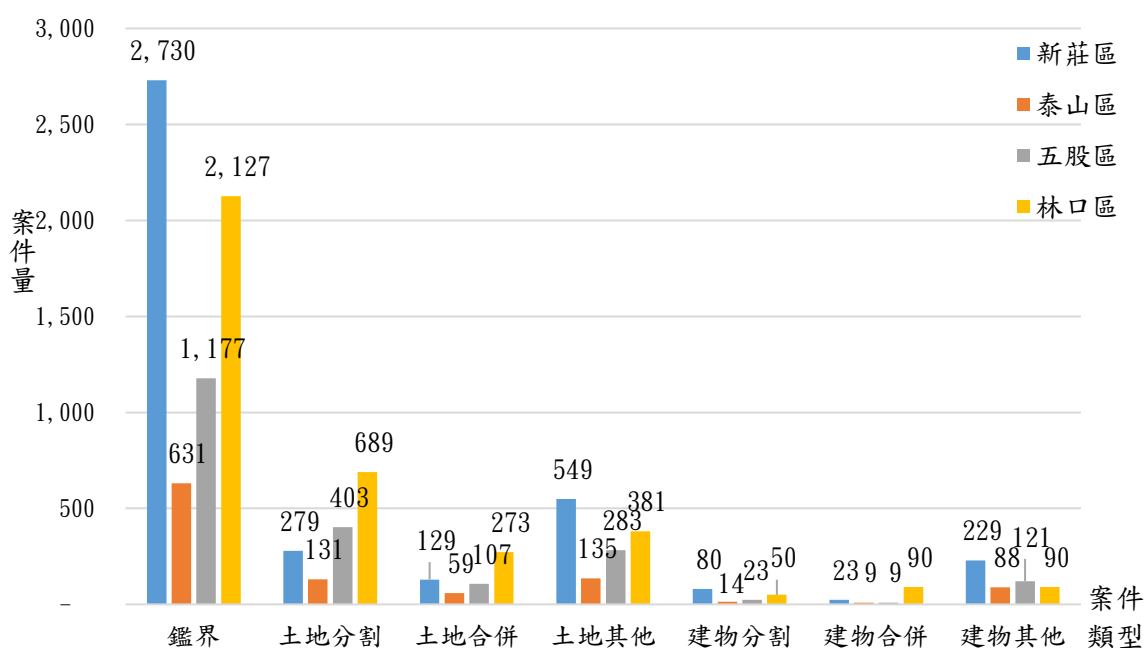


圖 6、102 年至 108 年各行政區人民申請測量案件統計直方圖

依據上述統計顯示，各案件類型在新莊區及林口區都明顯高於泰山區及五股區，其中以鑑界案件及最為明顯。

2. 各行政區人民申請測量案件申請人年齡統計

依本所轄內各行政區人民申請測量案件申請人年齡進行統計及分析，觀察各行政區申請人年齡是否差異。下表8及圖7為102年至108年各行政區人民申請測量案件申請人年齡統計：

表 8、102 年至 108 年各行政區人民申請測量案件申請人年齡統計表

行政區 \ 案件類型	0~20 歲	21~40 歲	41~60 歲	60 歲以上	合計
新莊區	7	261	1,467	2,284	4,019
泰山區	1	62	363	641	1,067
五股區	5	140	747	1,231	2,123
林口區	5	228	1,411	2,056	3,700
小計	18	691	3,988	6,212	10,909

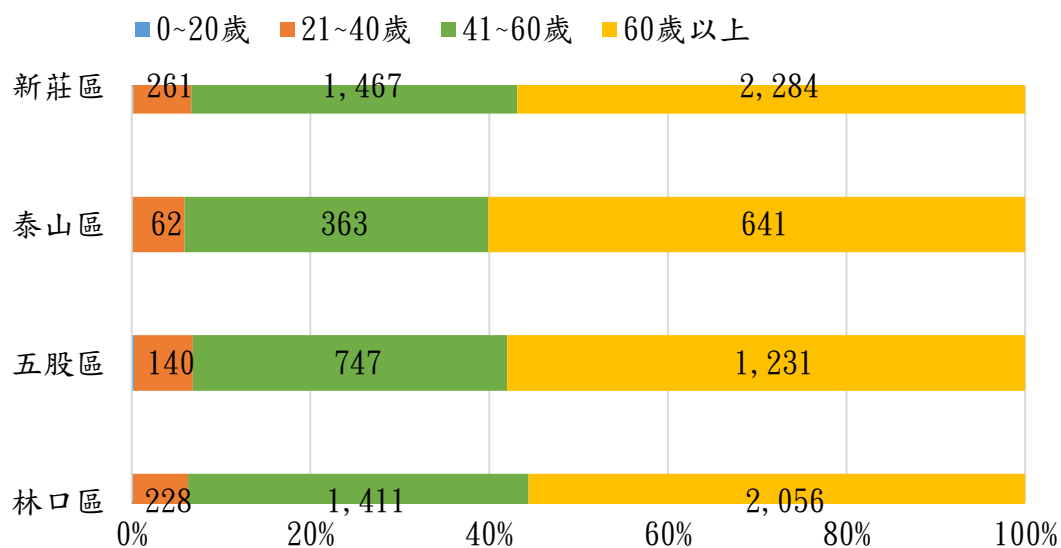


圖 7、102 年至 108 年各行政區人民申請測量案件申請人年齡堆疊橫條圖

依據上述統計顯示，其年齡分布情形以為60歲以上最多，其次為41~60歲族群。

3. 各行政區人民申請測量案件申請人類型統計

下表9及圖8為102年至108年各行政區人民申請測量案件申請人類型統計：

表 9、102 年至 108 年各行政區人民申請測量案件申請人類型統計表

行政區 \ 案件類型	非專業代理人		專業代理人		合計
	人數	比例	人數	比例	
新莊區	2,851	70.9%	1,168	29.1%	4,019
泰山區	508	47.6%	559	52.4%	1,067
五股區	927	43.7%	1,196	56.3%	2,123
林口區	1,337	36.1%	2,363	63.9%	3,700
小計	5,623	51.5%	5,286	48.5%	10,909

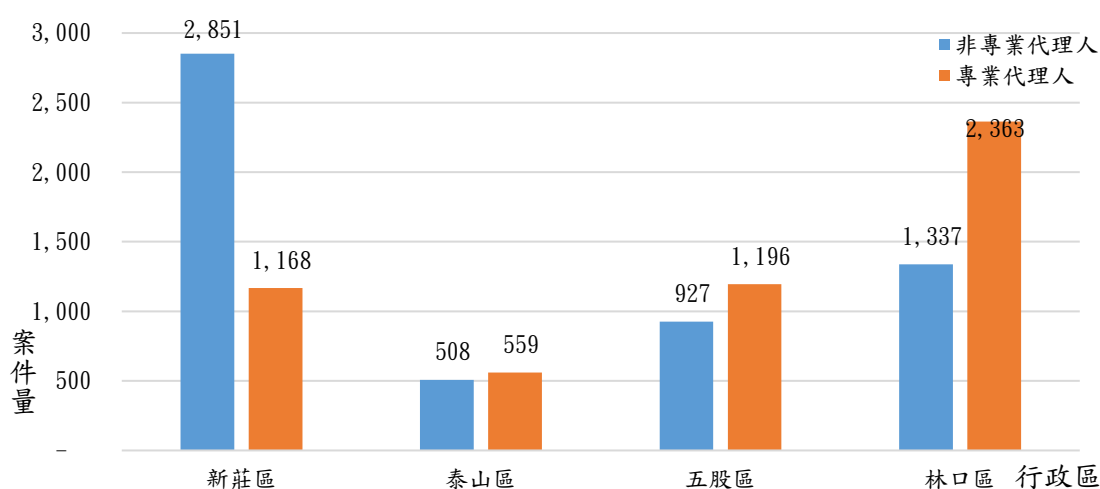


圖 8、102 年至 108 年各行政區人民申請測量案件申請人類型直方圖

依據上述統計顯示，案件是否為專業人辦理在四行政區中，泰山區、五股區、林口區都是超過5成以上由專業代理人辦理，林口區專業代理人辦理件數較非專業代理人多一倍。反觀新莊區正好相反，非專業代理人自行送件辦理之比例達70.9%，足足超過為專業人辦理的一倍以上。

(二) 以是否為專業代理人辦理為基準指標

1. 專業代理人辦理之測量案件類型統計

下表10及圖9為102年至108年專業代理人辦理測量案件類型統計：

表 10、102 年至 108 年專業代理人辦理之測量案件類型統計表

行政區 \ 年度	鑑界	土地 分割	土地 合併	土地 其他	建物 分割	建物 合併	建物 其他	合計
非專業代理人	4,055	272	122	857	38	99	180	5,623
專業代理人	2,610	1,230	446	491	129	32	348	5,286
小計	6,665	1,502	568	1,348	167	131	528	10,909

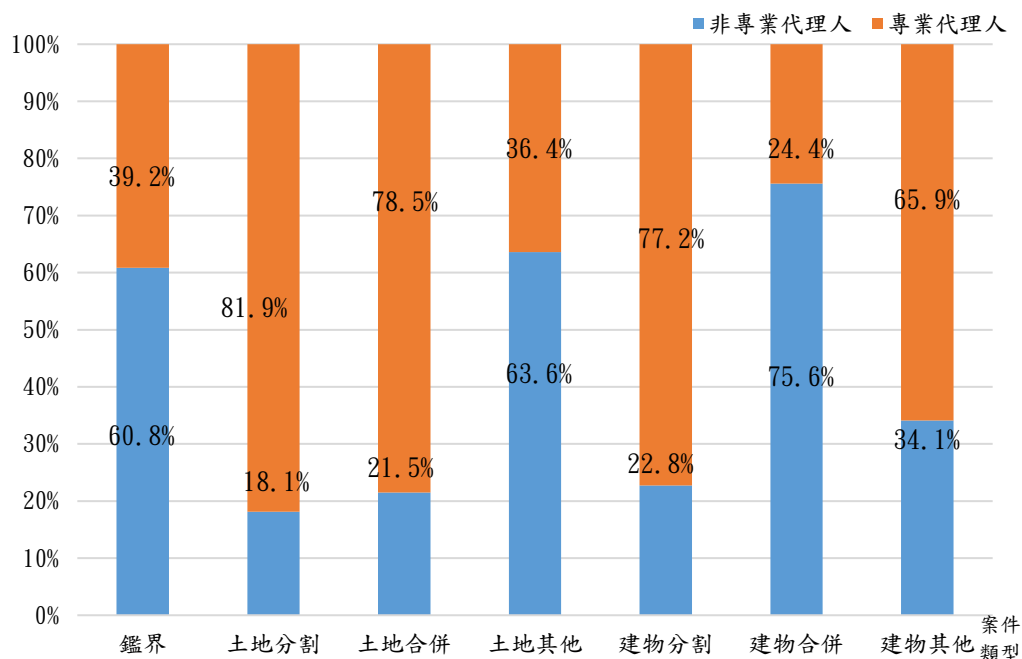


圖 9、102 年至 108 年專業代理人辦理之測量案件類型百分比堆疊圖

依據上述統計顯示，在鑑界、土地其他及建物合併等案件中，民眾自行申辦比例多於專業代理人辦理，而土地分割、土地合併、建物分割及建物其他案件則是專業代理人辦理比例多於民眾自行申辦。

2. 專業代理人辦理測量案件補正或駁回統計

下表 11 及圖 10 為 102 年至 108 年專業代理人辦理測量案件補正或駁回統計：

表11、102年至108年專業代理人辦理測量案件補正或駁回統計表

行政區 案件類型	是否補正		是否駁回		合計
	補正	未補正	駁回	未駁回	
非專業代理人	549	5,074	181	5,442	5,623
專業代理人	1,071	4,215	294	4,992	5,286
小計	1,620	9,289	475	10,434	10,909

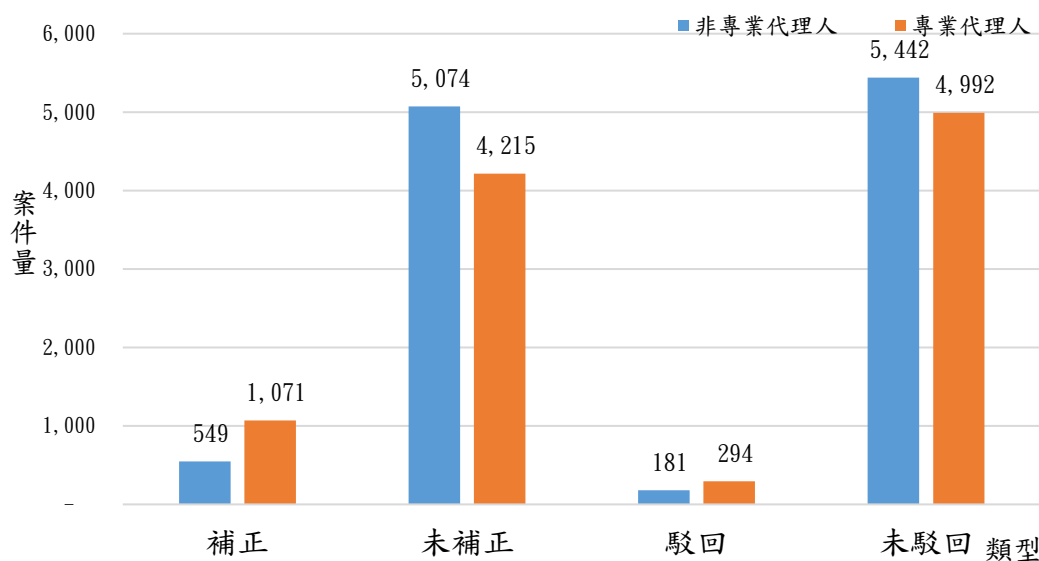


圖 10、102 年至 108 年專業代理人辦理測量案件補正或駁回直方圖

依據上述統計顯示，專業代理人案件被補正或駁回的次數相較於民眾自辦還要多，與平常認知的專業代理人擁有充足知識及豐富經驗，案件應不會被補正或駁回的想法大相逕庭。

肆、結論與建議

依據前述統計分析結果，可獲致以下幾點結論：

一、測量案件量以行政機關仍為大宗

目前測量案件以行政機關仍為大宗，佔總測量案件量約51~73%，除了常見的法院、農業局、稅捐單位等機關外，配合整體市政推動與發展，如交通建設、軌道工程、汙水下水道工程及各區域市地重劃等重大政策執行，近年案件量明顯增加。為避免案件量增加而影響為民服務品質，建議與其他行政機關進行橫向溝通，將政策性案件集中(如鄰近土地同天測量)辦理，提升處理效率並降低承辦人員的案件壓力。

二、人民自行申辦測量案件申請人以60歲以上最多

數據結果顯示，人民自行申辦測量案件申請人年齡在60歲以上佔自行申辦案件量54.8%，此年齡層經過長年努力工作、投資或繼承累積一定的資產，目前為申辦測量案件的主要客群。該年齡層雖擁有超過5成以上的不動產，但對於地政知識、資訊的來源大多以報章雜誌、新聞報導為主，在資料搜尋、查證能力方面略顯薄弱，易受錯誤資訊所影響，建議可將較複雜案件、專業名詞、办理流程及便民措施以更簡單、平易近人的呈現方式，融入生活讓民眾產生記憶點，在往後遇到相關問題時，可由本所的網站或

影片內獲得解答，讓民眾也能清楚了解地政機關的所轄業務。

三、人民自行申辦測量案件類型以土地鑑界案件最多

以人民自行申辦的測量案件類型來看，土地鑑界案件仍為最大宗，佔自行申辦案件量61.1%，相較於其他案件，申請土地鑑界所需文件及表單都可在網路或服務台取得，實際辦理上相當容易。但申請其他較複雜或應備文件較多的案件，如土地分割或建物案件，基於時間成本，大部分還是委託地政士或專業代理人辦理。也因如此，專業代理人辦理的大多為權利人眾多、連件、案情複雜、應備文件多、有時效性或需接續辦理的案件，故容易發生資料缺漏等補正情形。建議可將發生較多的補正原因，列為重點宣導方向，使民眾及專業代理人對於案件申請流程能更加清楚，以降低補正或駁回的發生。

四、地政知識生活化 權益保障再進化

由於土地、建物所涉及的法令規定龐雜，民眾不易全盤通曉，加上不動產價格通常是數百、數千萬，故如何增進行政效率並保障民眾權益，是本所不斷追求的目標。近期透過新興網路媒體，如新莊地政影音頻道的「Oops!!地政!」網紅系列影片，以輕鬆、易懂的方式將本所便民措施及民眾問題拍成影片，上傳至Youtube及Facebook平台，影片推出至今深受觀眾讚賞，總瀏覽人數已超過5萬人。未來將持續加強宣導相關資訊，使民眾在日常生活中就可以輕鬆吸收新知識。