

本所受理跨所登記案件分析

110 年 10 月

一、研究動機：

本市自 104 年擴大跨所登記項目範圍以來，民眾得依其情形選擇受理地所，相當便利，各所登記案件量亦多有消長，本所屬跨所案件負成長地所。本文僅就近 2 年本所受理跨所登記案量及登記原因種類進行分析，以作為業務發展及為民服務策略參考。

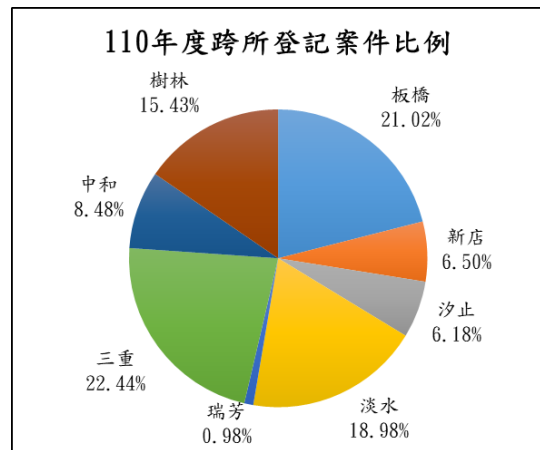
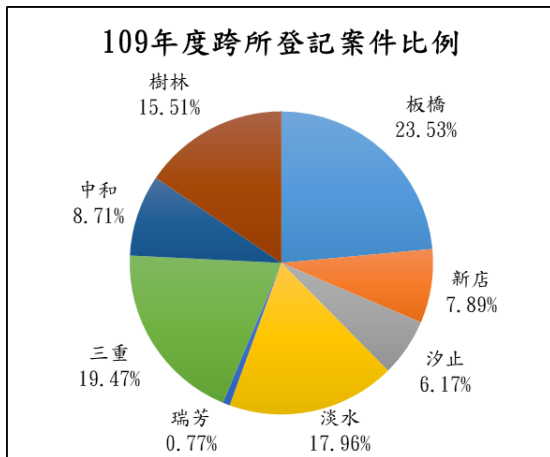
二、研究範圍

(一)分析年度：依據考核年度區分 109 年度(108 年 7 月 1 日至 109 年 6 月 30 日)、110 年度(109 年 7 月 1 日至 110 年 6 月 30 日)。

(二)分析範圍：本所受理跨所登記案件。

三、量體分析

(一)案件總量



所別	板橋	新店	汐止	淡水	瑞芳	三重	中和	樹林	合計
109年度	5,528	1,853	1,449	4,219	181	4,574	2,047	3,643	23,494
110年度	4,717	1,459	1,387	4,258	219	5,036	1,902	3,462	22,440

- 1、109 年度：本所受理跨所登記案件共 23,494 件，其中以板橋所最多（5,528 件，23.53%），其次為三重所（4,574 件，19.47%），第 3 為淡水所（4,258 件，17.96%）。

排名	所別	案量(件)	比例
1	板橋	5,528	23.53%
2	三重	4,574	19.47%
3	淡水	4,219	17.96%
4	樹林	3,643	15.51%
5	中和	2,047	8.71%
6	新店	1,853	7.89%
7	汐止	1,449	6.17%
8	瑞芳	181	0.77%

- 2、110 年度：本所受理跨所登記案件共 22,440 件，其中以三重所最多（5,036 件，22.44%），其次為板橋所（4,717 件，21.02%），第三為淡水所（4,258 件，18.98%）。

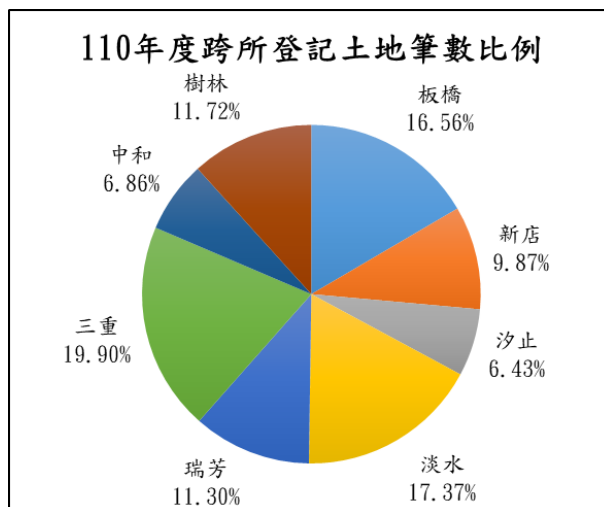
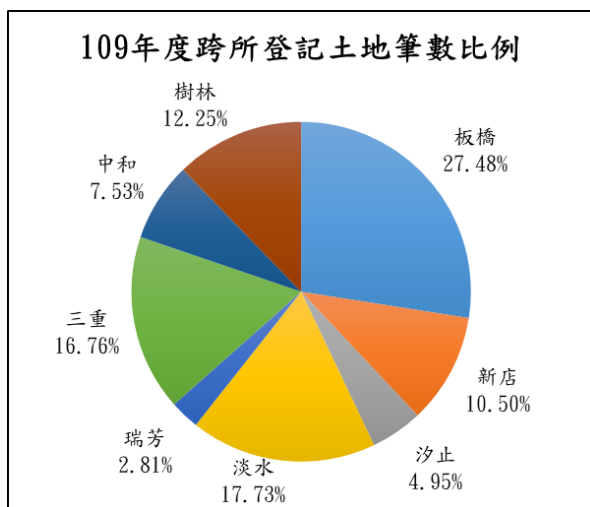
排名	所別	案量(件)	比例	增減數	成長率
1	三重	5,036	22.44%	462	10.10%
2	板橋	4,717	21.02%	-811	-14.67%
3	淡水	4,258	18.98%	39	0.92%
4	樹林	3,462	15.43%	-181	-4.97%
5	中和	1,902	8.48%	-145	-7.08%
6	新店	1,459	6.50%	-394	-21.26%
7	汐止	1,387	6.18%	-62	-4.28%
8	瑞芳	219	0.98%	38	20.99%

3、比較

- (1) 110 年度跨所登記案件量較 109 年度減少 1,054 件。
- (2) 本所受理跨所登記案件前 3 所地所之排名或有變動，但仍為板橋所、三重所、淡水所。

(二)案件筆棟數

1、土地筆數



所別	板橋	新店	汐止	淡水	瑞芳	三重	中和	樹林	合計
109年度	11,237	4,292	2,026	7,248	1,147	6,855	3,078	5,008	40,901
110年度	6,658	3,969	2,584	6,982	4,543	8,001	2,757	4,712	40,206

(1) 109 年度：本所受理跨所土地筆數共 40,901 筆，其中以板橋所最多 (11,237 筆，27.48%)，其次為淡水所 (7,248 筆，17.73%)，第 3 為三重所 (6,855 筆，16.76%)。

排名	所別	土地筆數	比例
1	板橋	11,237	27.48%
2	淡水	7,248	17.73%
3	三重	6,855	16.76%
4	樹林	5,008	12.25%
5	新店	4,292	10.50%
6	中和	3,078	7.53%
7	汐止	2,026	4.95%
8	瑞芳	1,147	2.81%

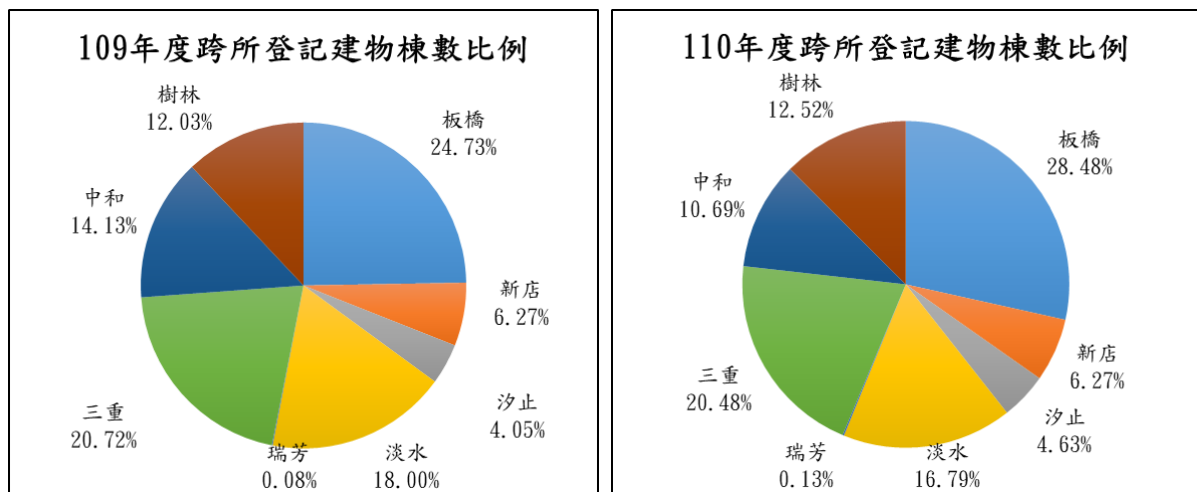
(2) 110 年度：本所受理跨所土地筆數共 40,206 筆，其中以三重所最多（8,001 筆，19.90%），其次為淡水所（6,982 筆，17.37%），第 3 為板橋所（6,658 筆，16.56%）。

排名	所別	土地筆數	比例	增減數	成長率
1	三重	8,001	19.90%	1,146	16.72%
2	淡水	6,982	17.37%	-266	-3.67%
3	板橋	6,658	16.56%	-4,579	-40.75%
4	樹林	4,712	11.72%	-296	-5.91%
5	瑞芳	4,543	11.30%	3,396	296.08%
6	新店	3,969	9.87%	-323	-7.53%
7	中和	2,757	6.86%	-321	-10.43%
8	汐止	2,584	6.43%	558	27.54%

(3) 比較

- A. 110 年度跨所登記案件量較 109 年度減少 695 筆。
- B. 本所受理跨所登記案件筆棟數前 3 所地所之排名或有變動，但仍為板橋所、三重所、淡水所，其趨勢與總案件量相符。

2、建物棟數



	所別	板橋	新店	汐止	淡水	瑞芳	三重	中和	樹林	合計
建物棟數	109年度	9,729	2,466	1,595	7,081	30	8,152	21,213 (5,561)	4,734	55,000 (39,348)
	110年度	9,876	2,174	1,607	5,822	46	7,100	3,708	4,340	34,673

(1) 109 年度：本所受理跨所建物棟數共 55,000 筆，其中以中和所最多 (21,213 棟)，其次為板橋所 (9,729 棟)，第 3 為三重所 (8,152 棟)、第 4 為淡水所 (7,081 棟)。惟中和所建物棟數最多係因特殊案件所致 (108 莊中登字第 017420~017450 號連件申請塗銷信託、設定、信託等案，又因內部作業需求加收子號，其中有 14 件的建物棟數皆為 1,118 棟，扣除後建物棟數僅 5,561 棟)。扣除特殊案件後，本所受理跨所建物棟數共 39,348 筆，其中以板橋所最多 (9,729 棟，24.73%)，其次為三重所 (8,152 棟，20.72%)、第 3 為淡水所 (7,081 棟，18%)。

排名	所別	建物棟數	比例
1	板橋	9,729	24.73%
2	三重	8,152	20.72%
3	淡水	7,081	18.00%
4	中和	5,561	14.13%
5	樹林	4,734	12.03%
6	新店	2,466	6.27%
7	汐止	1,595	4.05%
8	瑞芳	30	0.08%

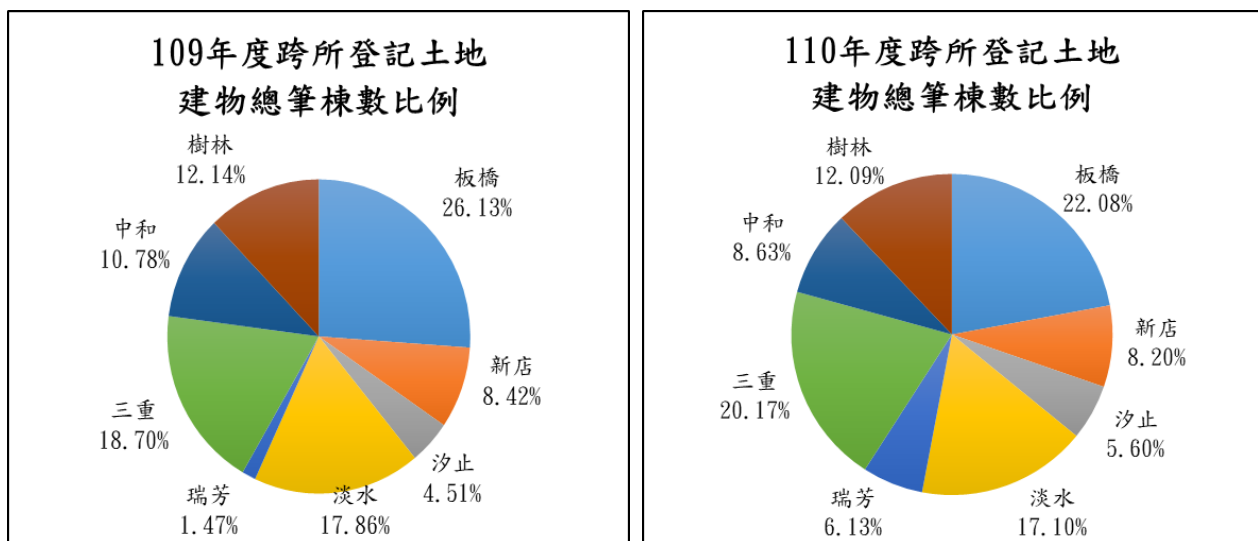
(2) 110 年度本所受理跨所建物棟數共 34,673 筆，其中以板橋所最多 (9,876 棟，28.48%)，其次為三重所 (7,100 棟，20.48%)，第三為淡水所 (5,822 棟，16.79%)。

排名	所別	建物棟數	比例	增減數	成長率
1	板橋	9,876	28.48%	147	1.51%
2	三重	7,100	20.48%	-1,052	-12.90%
3	淡水	5,822	16.79%	-1,259	-17.78%
4	樹林	4,340	12.52%	-394	-8.32%
5	中和	3,708	10.69%	-1,853	-33.32%
6	新店	2,174	6.27%	-292	-11.84%
7	汐止	1,607	4.63%	12	0.75%
8	瑞芳	46	0.13%	16	53.33%

(3) 比較

- A. 110 年度跨所登記案件量較 109 年度減少 4,675 棟。
- B. 本所受理跨所登記案件筆棟數前 3 所地所，排除 109 年受理中和所特殊大批案件情形，主要為板橋所、三重所、淡水所，其趨勢與總案件量相符。

3、土地建物總筆棟數



	所別	板橋	新店	汐止	淡水	瑞芳	三重	中和	樹林	合計
總筆棟數	109年度	20,966	6,758	3,621	14,329	1,177	15,007	8,639	9,742	80,249
	110年度	16,534	6,143	4,191	12,804	4,589	15,101	6,465	9,052	74,879

- (1) 109 年度：本所受理跨所總筆棟數共 80,249 筆(扣除特殊案件後)，其中以板橋所最多(20,966 筆，26.13%)，其次為三重所(15,007 筆，18.70%)，第 3 為淡水所(14,329，17.86%)。

排名	所別	總筆棟數	比例
1	板橋	20,966	26.13%
2	三重	15,007	18.70%
3	淡水	14,329	17.86%
4	樹林	9,742	12.14%
5	中和	8,639	10.77%
6	新店	6,758	8.42%
7	汐止	3,621	4.51%
8	瑞芳	1,177	1.47%

- (2) 110 年度：本所受理跨所總筆棟數共 74,879 筆，其中以板橋所最多(16,534 筆，22.08%)，其次為三重所(15,101 筆，20.17%)，第 3 為淡水所(12,804 筆，17.10%)。

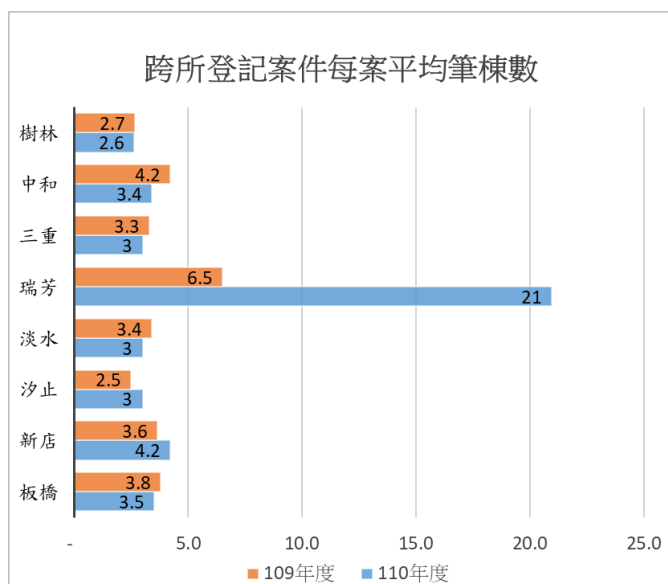
排名	所別	總筆棟數	比例	增減數	成長率
1	板橋	16,534	22.08%	-4,432	-21.14%
2	三重	15,101	20.17%	94	0.63%
3	淡水	12,804	17.10%	-1,525	-10.64%
4	樹林	9,052	12.09%	-690	-7.08%
5	中和	6,465	8.63%	-2,174	-25.16%
6	新店	6,143	8.20%	-615	-9.10%
7	瑞芳	4,589	6.13%	3,412	289.89%
8	汐止	4,191	5.60%	570	15.74%

(3) 比較

- A. 110 年度跨所登記案件量較 109 年度減少 5,370 筆。
- B. 排除 109 年受理中和所特殊大批案件情形，本所受理跨所登記案件筆棟數前 3 所地所為板橋所、三重所、淡水所，其趨勢與總案件量相符。

4、 每件案件平均筆棟數

以土地建物總筆棟數除以案件總量，得出本所受理跨所登記案件每件平均筆棟數。



	所別	板橋	新店	汐止	淡水	瑞芳	三重	中和	樹林	合計
每案平均筆棟數	109年度	3.8	3.6	2.5	3.4	6.5	3.3	4.2	2.7	3.4
	110年度	3.5	4.2	3	3	21	3	3.4	2.6	3.3

- (1) 109 年度：本所受理跨所登記案件每件平均 3-4 筆棟，其中以瑞芳所案件平均每件 6-7 筆棟最多，其次為中和所案件平均每件 4-5 筆棟。

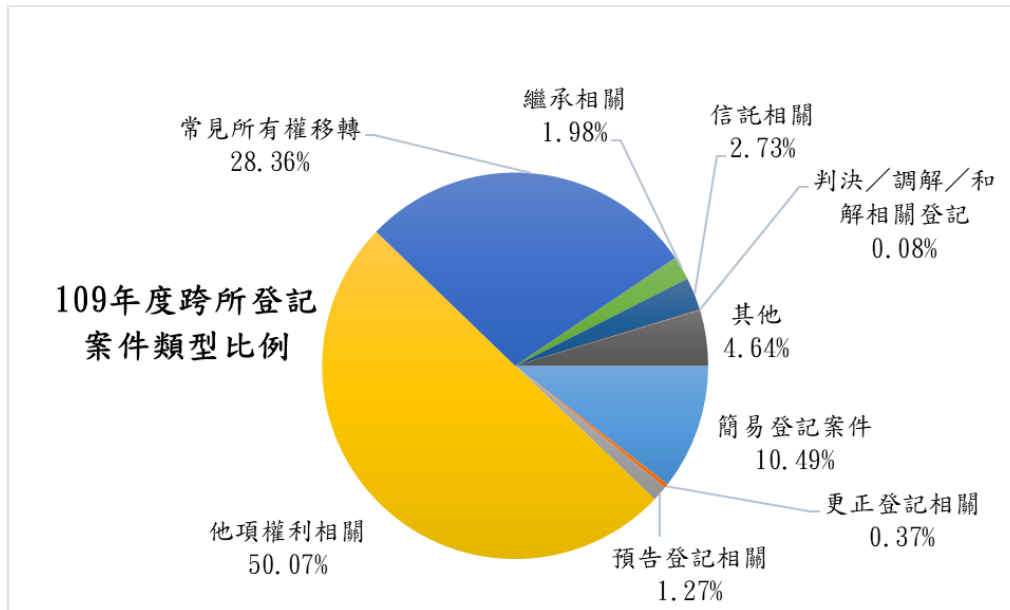
- (2) 110 年度：本所受理跨所登記案件每件平均 3-4 筆棟，其中以瑞芳所案件平均每件 21 筆棟，其次為新店所案件平均每件 4-5 筆棟。
- (3) 由跨所登記案件每件平均筆棟數之分析，因各所轄區特性，瑞芳所、新店所登記案件之每件平均筆棟數多超過平均值，審查案件因筆棟數較多，需較多核對資料時間。

四、登記案件原因類型分析

(一)受理跨所登記案件類型

- 1、 主要分為簡易登記案件、更正登記相關、預告登記及塗銷預告登記、他項權利設定／內容變更／讓與／塗銷等登記、常見所有權移轉登記、繼承相關登記、信託相關登記、判決／調解／和解相關登記以及其他。
- 2、 簡易登記案件之登記原因包括住址變更、更名、門牌整編及書狀換給。
- 3、 更正登記相關之登記原因包括出生日期更正、名義更正、更正、姓名更正及統一編號更正。
- 4、 他項權利設定／內容變更／讓與／塗銷等登記之登記原因包括次序變更、清償、清償日期變更、混同、設定、部分清償、債務人及債務額比例變更、義務人變更、擔保物減少、擔保物增加、擔保債權種類及範圍變更、擔保債權確定期日變更、權利內容等變更、權利分割、權利價值變更及讓與。
- 5、 常見所有權移轉登記之登記原因包括夫妻贈與、交換、共有物分割、拍賣、買賣及贈與。
- 6、 繼承相關登記之登記原因包括分割繼承、遺囑繼承及繼承。信託相關登記之登記原因包括受託人變更、信託及塗銷信託。判決／調解／和解相關登記之登記原因包括判決共有物分割、判決繼承、和解移轉、調解移轉、調解塗銷及調解繼承。
- 7、 其他之登記原因包括則有共有型態變更、拋棄、抵繳稅款、持分分割、書狀補給、部分拋棄、剩餘財產差額分配、註記、塗銷註記、管理者變更、遺贈、遺囑執行人登記及權利範圍變更。

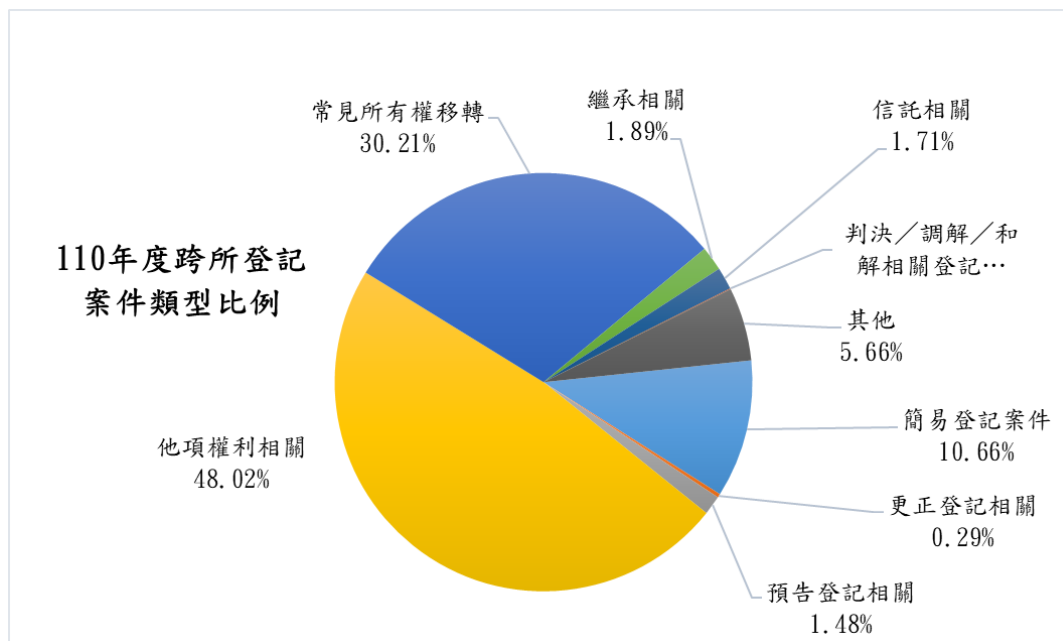
(二)109 年度



案件類別	簡易登記案件	更正登記相關	預告登記相關	他項權利相關	常見所有權移轉	繼承相關	信託相關	判決／調解／和解相關登記	其他	合計
件數	2,466	88	299	11,771	6,668	465	642	18	1,091	23,508

- 1、本所受理跨所登記案件總量為 23,508 件，類型以他項權利相關登記最多(11,771 件,50.07%)，其次為常見所有權移轉登記(6,668 件,28.36%)，第三為簡易登記案件 (2,466 件，10.49%)。
- 2、他項權利相關登記以設定最多 (8,428 件,72.06%)，其次為清償(2,693 件,22.88%)，第 3 為權利內容等變更 (334 件，2.84%)。
- 3、常見所有權移轉登記則以買賣最多 (6,129 件，91.92%)，其次為贈與 (330 件，4.95%)，第 3 為夫妻贈與 (108 件，1.62%)。

(三)110 年度



案件類別	簡易登記案件	更正登記相關	預告登記相關	他項權利相關	常見所有權移轉	繼承相關	信託相關	判決/調解/和解相關登記	其他	合計
件數	2,393	64	333	10,775	6,780	423	384	17	1,271	22,440

- 1、本所受理跨所登記案件總量為 22,440 件，類型以他項權利相關登記最多(10,775 件,48.02%)，其次為常見所有權移轉登記(6,780 件,30.21%)，第三為簡易登記案件 (2,393 件，10.66%)。
- 2、他項權利相關登記以設定最多 (7,553 件,70.10%)，其次為清償(2,590 件,24.04%)，第 3 為權利內容等變更 (304 件,2.82%)。
- 3、常見所有權移轉登記則以買賣最多 (6,212 件,90.62%)，其次為贈與 (386 件,5.69%)，第 3 為夫妻贈與 (83 件,1.22%)。

(四)比較

- 1、 相較於 109 年度，110 年度之他項權利相關登記比例略降 2.05%，常見所有權移轉登記略升 1.85%，簡易登記案件則大致持平。
- 2、 本所受理跨所登記案件類型前 3 大類之排名近 2 年無變動。

五、結論

(一)以案件量、筆棟數分析

- 1、 本所受理跨所案件近 2 年總量雖有減少情形，惟與他所受理本所案件數量大致相當。
- 2、 受各所轄區特性影響，通常跨瑞芳所、新店所之案件每件筆棟數較多，審查、查證資料較費時。
- 3、 按新北市政府地政局所屬各地政事務所辦理跨所申辦登記案件作業要點第 2 點第 8 款規定，超過 10 連件以上之登記申請案不得跨所受理，惟地政士會以拆件方式闖關，多年來本所本於為民服務初衷，並未嚴格限制而拒絕受理，導致有受理大批跨所登記案件，在特定短暫時間造成同仁壓力。

(二)以登記原因類型分析

- 1、 受理跨所登記案件類型以他項權利相關登記案件最多，約占總案件量的 50%，其中又以設定（約占總案件量的 35%）、清償案件（約占總案件量的 11.5%）為大宗。其次為常見所有權移轉登記案件，約占總案件量的 30%，以買賣類型為大宗，約占總案件量的 27%。
- 2、 數據分析顯示本所受理跨所案件多屬較單純登記案件類型，處理限期較短，如金融機構設定為 4 小時，抵押權內容變更為 2 天，買賣為 3 天等。但本市不動產價值高昂，如遭遇標的較多或繁雜案件，因需於短時間內正確完成案件審查，往往造成審查人員心理壓力。

(三)結語

- 1、 本所轄區包含新莊、泰山、五股、林口區，兼具都市土地及非都市土地，廣義而言算是大臺北都會區的衛星城鎮，有許多重大土地開發案在所轄範圍內推辦，地籍清理、開發建設計畫所衍伸各類案件均有一定量體，多數同仁表示經驗上本所案件難度、複雜度更甚於跨所案件，但因跨所案件就如前述以設定、清償為大宗，金融設定處理時效為4小時，清償為隨到隨辦，常有時效壓力，會有處理先後衝突。考量擴大跨所、跨縣市收辦案件類型已是趨勢，同時為維護本所服務形象，仍維持大批跨所案件彈性受理方式，惟如有民眾欲申請大批案件時，儘可能協調溝通，請其預為告知並為適當因應。
- 2、 另考量對於他所轄區特性不熟悉，如新店所烏來區的原住民保留地、淡水所三芝、八里區等的耕地、農舍等，亦是影響同仁審查案件心理壓力因素之一。對此，持續於法令研商會議請同仁分享遭遇案例及處理經驗，以精進專業知能。