

不動產議題之性別分析

~以桃園地政事務所受理申請人親自申辦登記案件為例~

申請人申辦土地登記案件，過往多數均委託專業地政士(昔稱土地代書)代理申辦，僅少部分較為簡易的案件會由申請人親自申辦，但隨著時代的變遷，資訊取得經由網際網路的崛起而變得方便，民眾經由網頁、粉絲專頁、社群媒體、影音媒體等方式取得大量的資訊，加上政府機關透過網路、實體及宅配通等多元方式辦理政令宣導活動，民眾可學習到土地登記案件的製作方式及相關流程，並了解登記案件可不必經由委託專業地政士或第三人代理才可申辦，因而，近年來由民眾自行製作及親自申辦的登記案件日益變多。

為了解親自辦理登記案件之申請人中，其性別比例為何？是否存在某性別較傾向親自辦理登記案件之可能性存在？申請人願意親辦之原因(如登記案件申辦流程簡單？地所申辦資訊清楚透明？無須支付地政士費用？攸關個人財產權益？其他原因？)及與己身相關不動產登記事務重視程度等，爰透過民眾常親自申辦之各類案件包括繼承、買賣、贈與、設定、清償等類型之資料統計及問卷調查方式瞭解並進行分析，相關的分析結果將作為日後性別平等宣導及服務規劃等策略之參考。

壹、資料蒐集

本篇蒐集近5年(107年~111年)桃園地政事務所受理之登記案件總計30萬6,717件，經剔除無法辨識之資料、登記機關逕為辦理、他機關囑託辦理及地政士或第三人代理申辦等案件後，統計得到親自申辦之案件數量為7萬973件。

貳、資料統計分析

一、總案件量與親自申辦案件量差異分析

桃園地政事務所近5年(107年~111年)受理之登記案件總計30萬6,717件，親自申辦之案件為7萬973件，親自申辦案件數佔總申辦案件數比例為23.14%，111年民眾親自申辦案件比例更高達25.97%，整體看來每4件案件中會有1件是由申請人親自申辦，在地政專業需求的領域中，不可謂不高。

表1 近5年登記案件總件數與親自申辦案件數統計表

	107年	108年	109年	110年	111年	合計
登記案件數	57740	60475	64528	60655	63319	306717
親自申辦	13637	13120	14255	13516	16445	70973
親辦比例	23.62%	21.69%	22.09%	22.28%	25.97%	23.14%

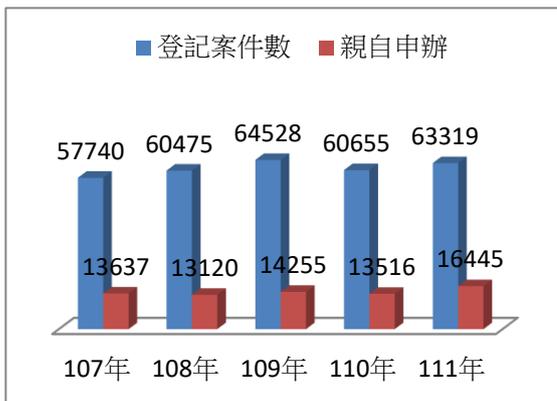


圖1 近5年登記案件總件數與親自申辦案件數直條圖

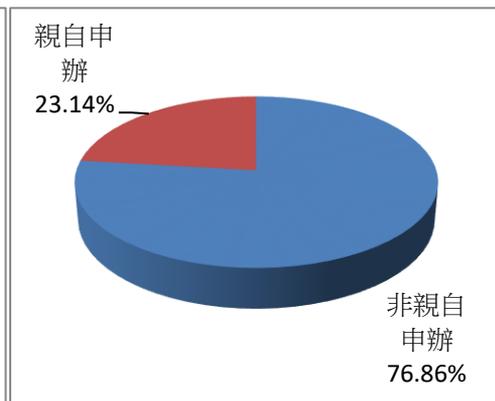


圖2 親自申辦案件數與非親自申辦案件數比例圖

二、親自申辦案件內權利人、義務人及其性別差異分析

親自申辦之案件7萬973件，男女比例各占一半，其中權利人為男性者，親自申辦2萬4,959件，佔總親自申辦案件35.17%，權利人為女性者，親自申辦2萬5,479件，佔總親自申辦案件35.90%，義務人為男性者，親自申辦1萬608件，佔總親自申辦案件14.95%，義務人為女性者，親自申辦9,927件，佔總親自申辦案件13.99%。整體而言，男性與女性親自辦理的比例相當，可能意謂親自申辦登記案件不存在性別差異情形。

表 2 近 5 年親自申辦案件權利人、義務人及其性別人數統計表

	107 年	108 年	109 年	110 年	111 年	合計	佔親辦總數比例
權利人(男)	4713	4529	5008	4838	5871	24959	35.17%
權利人(女)	4902	4668	5184	4732	5993	25479	35.90%
小計比例	70.51%	70.1%	71.5%	70.8%	72.14%	71.07%	
義務人(男)	2009	2064	2113	2043	2379	10608	14.95%
義務人(女)	2013	1859	1950	1903	2202	9927	13.98%
小計比例	29.49%	29.9%	28.5%	29.2%	27.86%	28.93%	
合計	13637	13120	14255	13516	16445	70973	

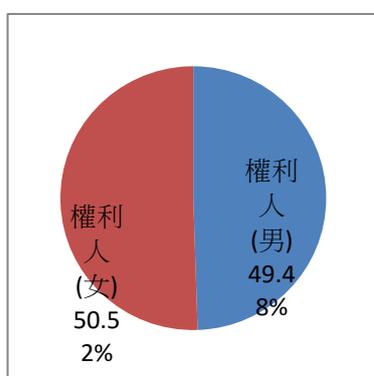


圖 3 權利人親辦案件性別比率圖

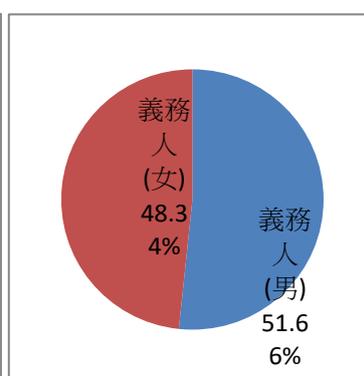


圖 4 義務人親辦案件性別比率圖

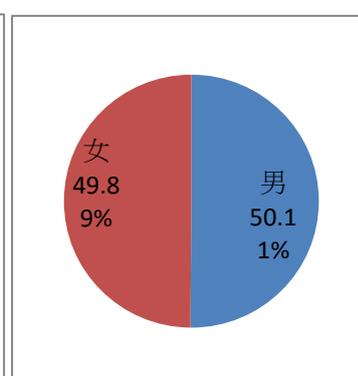


圖 5 整體親辦案件性別比率圖

三、親自申辦案件中，特定原因差別及其中繼承親辦性別分析

(一)特定原因差別分析

申辦的案件中，常見登記原因為繼承、分割繼承、買賣、贈與、配偶贈與、設定、清償等 7 種類型，此類型案件多與申請人之關係較為直接且密切，經統計後上述 7 種類型案件佔親自申辦案件總數 76.59%，於 110 年之申辦案件比例更高達 81.03%，可見其關係之緊密程度。上述 7 類型中，以「清償」案件數量佔親自申辦案件數量 54.22% 為最高，因該類型登記案件較為簡單，且屬於簡易案件之隨到隨辦類型，是申請人多願意花費少數時間辦理。

表 3 近 5 年親自申辦案件特定登記原因申辦人數統計表

	107 年	108 年	109 年	110 年	111 年	合計	佔特定原因比例
繼承	222	207	271	253	356	1309	2.41%
分割繼承	278	257	267	319	362	1483	2.73%
買賣	400	582	699	731	496	2908	5.35%
贈與	213	233	206	218	223	1093	2.01%
配偶贈與	142	159	147	147	179	774	1.42%
設定	3435	3284	3352	3320	3928	17319	31.86%
清償	5297	5595	6197	5964	6417	29470	54.22%
合計	9987	10317	11139	10952	11961	54356	
佔親辦案件比例	73.23%	78.64%	78.14%	81.03%	72.73%	76.59%	

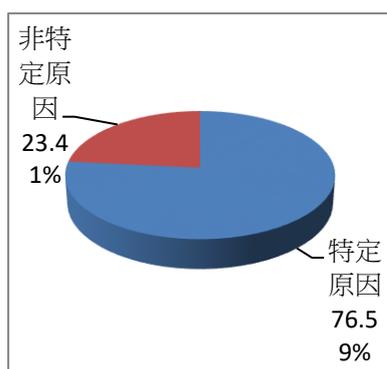


圖 6 親辦案件特定原因比例圖

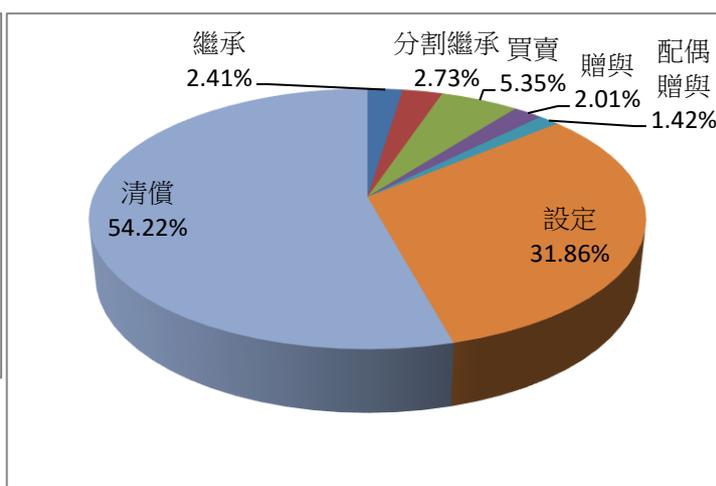


圖 7 親辦案件特定原因內各項原因比例圖

(二)親自申辦案件性別分析

依上述統計，親自申辦特定登記原因案件中，數量最多之前三登記原因分別為清償(29,470 件)、設定(17,319 件)及買賣(2,908 件)，其中清償案件，女性親辦比例為 52.21%，高於男性親辦比例 47.79%，而設定及買賣案件，女性親辦比例分別為 48.46%及 41.13%，均低於男性親辦比例的 51.54%及 58.87%，另就上述案件種類申辦的難易度來說，清償最容

易，設定次之，較繁雜的為買賣，參考上述情形，可顯示涉及不動產處分的主導性(如設定、買賣)男性仍高於女性，其中買賣案件男性親辦比例更高出女性17%，可見其主導及重視程度。

表 4 近 5 年特定登記原因親辦人數性別數量統計表

	107 年	108 年	109 年	110 年	111 年	合計	男女比率
清償(女)	2813	2970	3270	3060	3273	15386	52.21%
清償(男)	2484	2625	2927	2904	3144	14084	47.79%
設定(女)	1716	1582	1617	1583	1895	8393	48.46%
設定(男)	1719	1702	1735	1737	2033	8926	51.54%
買賣(女)	166	218	278	325	209	1196	41.13%
買賣(男)	234	364	421	406	287	1712	58.87%

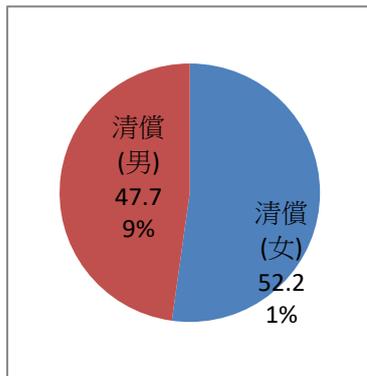


圖 8 親辦清償
性別比率圖

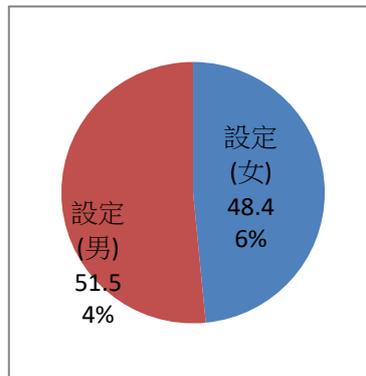


圖 9 親辦設定
性別比率圖

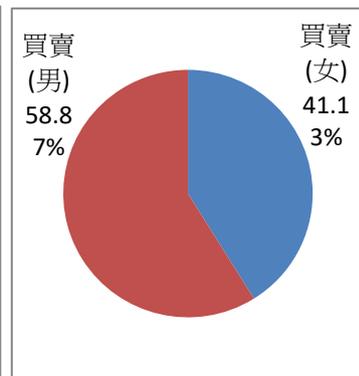


圖 10 親辦買賣
性別比率圖

(三)繼承案件親自辦理性別分析

就案件性質而言，登記原因「繼承」是由繼承人不分性別取得，除拋棄外，繼承人均繼承取得不動產，然登記原因「分割繼承」是經由繼承人協議，由特定人繼承取得不動產。經統計，親自辦理「繼承」、「分割繼承」登記案件的申請人中，其性別產生二種不一樣的狀況，在親自辦理「繼承」案件時，女性的人數接近男性，比例相近，而在辦理「分割繼承」案件時，親自辦理的男性人數反而比女性高出

14.76%，是經由資料反映，不動產繼承如經以協議方式辦理，可能由男性繼承取得不動產之數量高於女性，顯示不動產繼承仍存有性別差異。

表 5 近 5 年親自申辦繼承案件性別人數統計表

	107 年	108 年	109 年	110 年	111 年	合計	比率
繼承(女)	114	101	138	121	163	637	48.66%
繼承(男)	108	106	133	132	193	672	51.34%
分割繼承(女)	105	107	123	142	155	632	42.62%
分割繼承(男)	173	150	144	177	207	851	57.38%

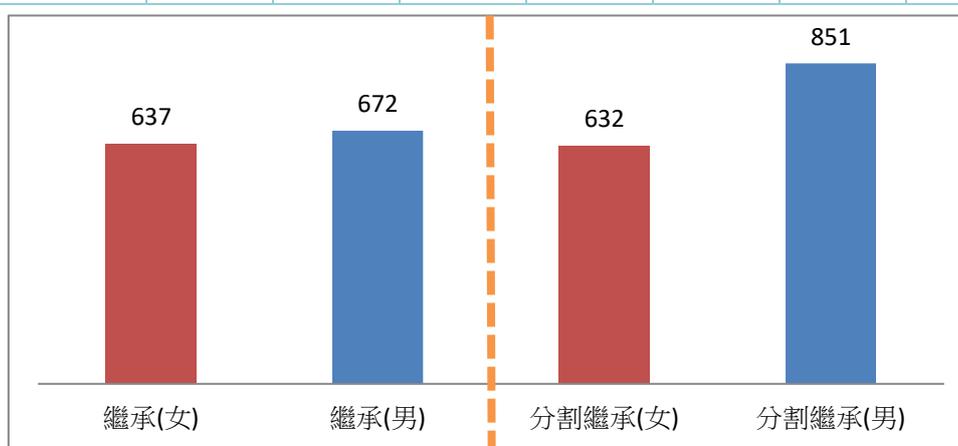


圖 11 親自申辦繼承案件性別人數直條圖

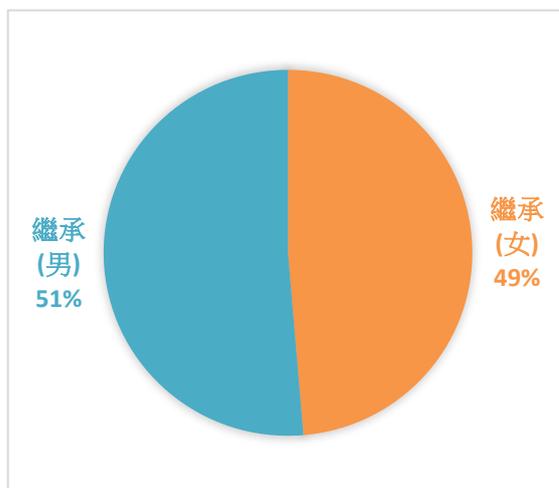


圖 12 親辦繼承案件性別比率圖

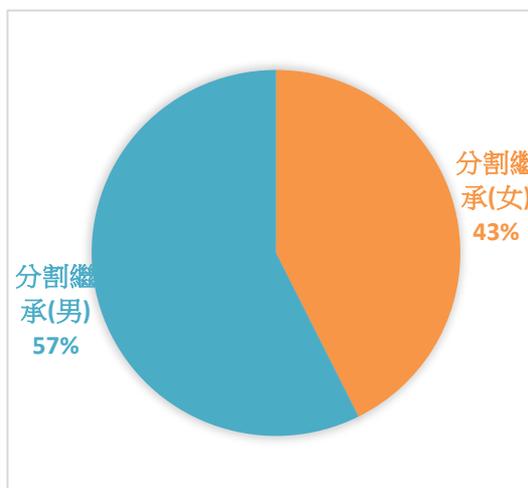


圖 13 親辦分割繼承案件性別比率圖

參、問卷統計分析

為了解申請人願意親辦之原因(如登記案件申辦流程簡單?地所申辦資訊清楚透明?無須支付地政士費用?攸關個人財產權益?其他原因?)及與己身相關不動產登記事務重視程度等,本篇透過問卷方式瞭解並進行分析,於112年6月~8月期間,以臨櫃調查方式,就已辦理登記完畢之案件,請申請人協助問卷填答,共收集問卷230份,相關統計及分析如下。

表6 問卷調查項目及內容列表

問卷項目	內容
項目 1	請問您本次申辦登記案件之種類為何?
項目 2	請問您是否為本次申辦案件之權利人或義務人?
項目 3	您在辦理本登記案前,是否知道登記案件可以親自辦理,無須委託專業地政士或他人代為辦理?
項目 4-1	就您了解的案例,「繼承」或「贈與」財產時,取得不動產之權利人性別大多是?
項目 4-2	承上,若未取得不動產之權利人是否另取得等值現金、股票或動產?
項目 5	您認為,「受贈」或「繼承」財產時,取得不動產之權利人應該要?
項目 6	您會親自辦理登記案件的原因為何?
項目 7	下次您可能會再親自申辦的登記案件種類為何?
項目 8	承上,您希望本所提供何種協助及服務?
項目 9	您認為下列何者是能有效宣導兩性平權相關資訊的方式?
項目 10	受訪人基本資料

一、 民眾申辦登記案件種類

項目 1 統計受訪人此次申辦案件種類，並以本次特定原因為要項予以區分(清償因無需領件，申請人通常於登記完畢前已離開現場，故不列入問卷對象)。經統計，受訪人中，辦理抵押權設定登記者最多，分割繼承登記者最少。

表 7 申辦登記案件種類人數統計表

	繼承	分割繼承	買賣	贈與	配偶贈與	抵押權設定	其他
人數	36	11	55	27	22	61	20

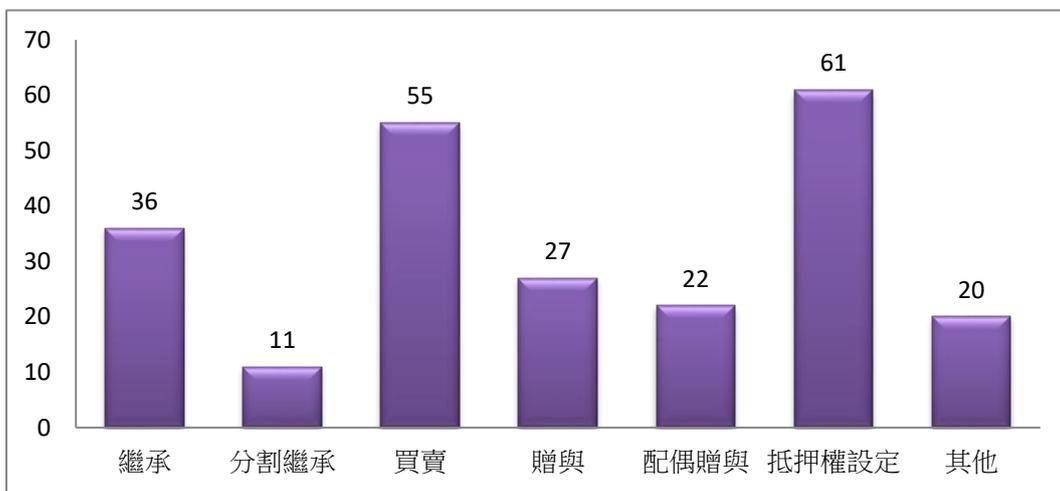


圖 14 申辦登記案件種類人數直條圖

二、 申辦人是否為權利人或義務人

項目 2 統計受訪人是否為申辦案件之權利人或義務人(即是否親自辦理)。經統計受訪人為親自辦理者，佔 81%。

表 8 親辦登記案件人數統計表

	是	否
人數	170	40

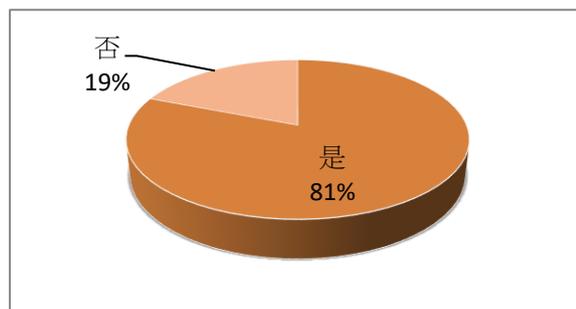


圖 15 親辦登記案件人數比例圖

三、 是否知道登記案件可以親自辦理

項目 3 統計受訪人是否曾有親自申辦登記案件的經驗或相關知識。經統計，知道登記案件可以親自辦理，無須委託專業地政士或他人代辦者，佔 90%，顯示多數都知道登記案件可以親自辦理。

表 9 知悉登記案件
可親辦人數統計表

	知道	不知道
人數	203	22

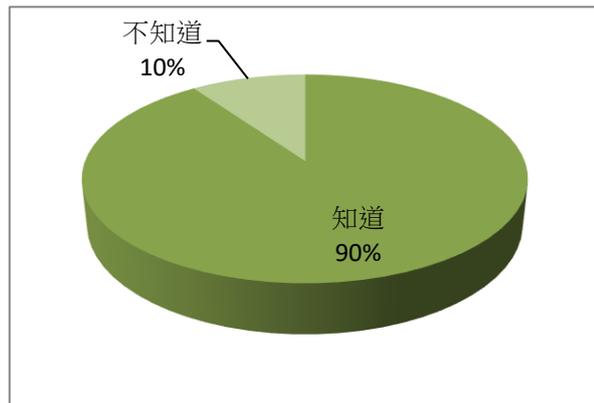


圖 16 知悉登記案件可親辦人數比例圖

四、 繼承或贈與財產時，取得動產及不動產之性別分析

(一) 繼承或贈與財產時，取得不動產之權利人性別

項目 4-1 統計受訪人以其本身之經驗，就了解過的案例中，以「繼承」或「贈與」方式，取得不動產的權利人，其性別情形。經統計，在受訪人的經驗中，「男女比例差不多」與「男性比較多」的數量相近，而「女性比較多」的數量極少，反映當以「繼承」或「贈與」方式取得不動產，一般民眾了解之情形，取得之不動產性別比例，女性較多之情形遠低於男性較多之情形，顯示於繼承及受贈取得不動產時，其權利人的性別仍有差異性。又未取得不動產之情形下，有無出現以其他方式彌補損失權益之可能，將於後續探討。

表 10 取得不動產性別趨勢，經驗人數統計表

	男性比較多	女性比較多	男女的比例差不多
人數	109	6	109

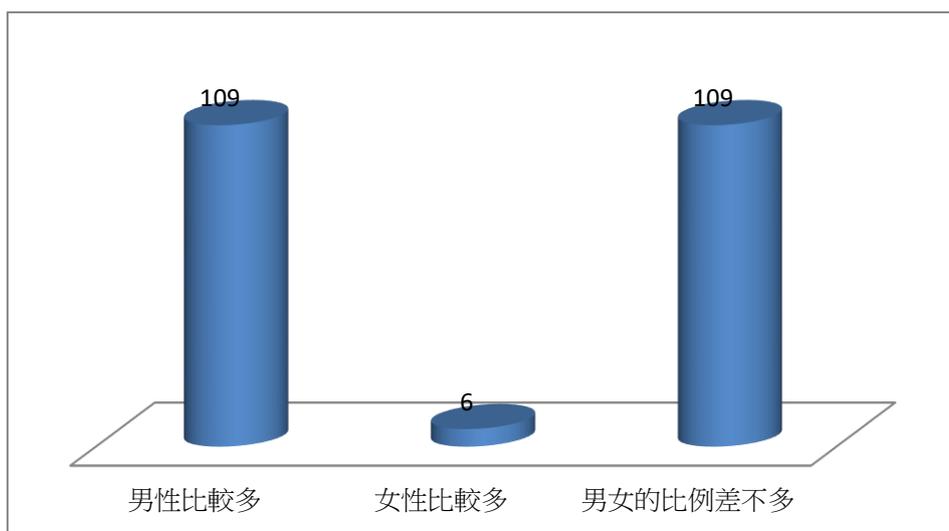


圖 17 取得不動產性別趨勢，經驗人數值條圖

(二)未取得不動產者，取得等值現金、股票或動產情形

項目 4-2 統計受訪人以其本身之經驗，就了解過的案例中，在以「繼承」或「贈與」方式處理不動產時，如有未取得不動產之權利人，是否仍會給予其他保障權利的方法，如給予等值之現金、股票或動產等。經統計，受訪人的經驗中，有 72% 的權利人會獲得相對之權益保障。因此，即便男性在繼承或受贈不動產上獲取較多優勢，但在男女平權的觀念普及下，仍會讓女性另外取得非不動產之權益。至今，男女平權觀念的普及情形是否有所提升，以下將繼續探討。

表 11 未取得不動產時之相對保障，經驗人數統計表

	是	否
人數	80	31

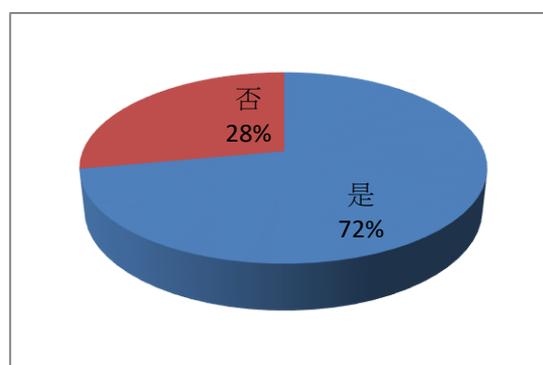


圖 18 未取得不動產時之相對保障，經驗人數比例圖

五、 受贈或繼承財產時，認為取得不動產之權利人性別情形

項目 5 統計受訪人自身就受贈或繼承財產之議題，認為兩性間不動產權利之取得應有何種分配。經統計，認為不動產權利之取得應「男女均等」的人數比例高達 83%，反映男女平等之理念已深植於現行多數人觀念中，但因仍有 17% 傾向單一方，故仍應持續推廣男女平等的觀念。

表 12 不動產取得之性別趨勢，
觀念人數統計表

	男性較多	女性較多	男女均等
人數	36	3	189

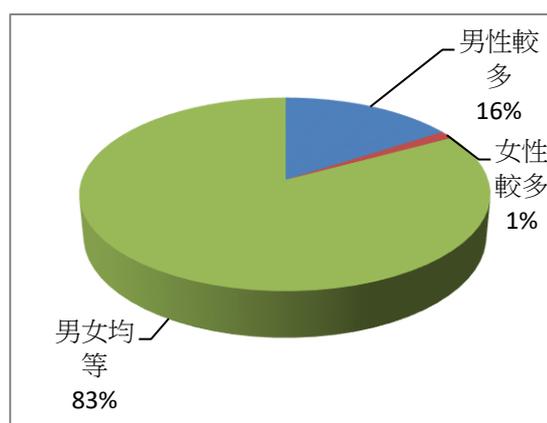


圖 19 不動產取得之性別趨勢，
觀念人數比例圖

六、 受訪人會親自辦理登記案件的原因

項目 6 統計受訪人於何種因素下會選擇親自辦理登記案件，依據統計後資料，將作為本機關後續可繼續加強的為民服務項目。經統計，於地政所提供書表及協助製作案件情形下，受訪人會親自申辦登記案件，惟案件申辦流程的複雜程度也易影響親自申辦的意願，故仍可朝向業務簡化的方向繼續努力。

表 13 親自辦理登記案件原因人數統計表

	無須委託他人 (地政士)辦理	地政所會提供 書表及協助製 作案件	該類型登記案 件申辦流程簡 單，不耗時	地政所提供之 資訊及宣導清 楚，可自行辦 理	其他
人數	91	96	76	82	3

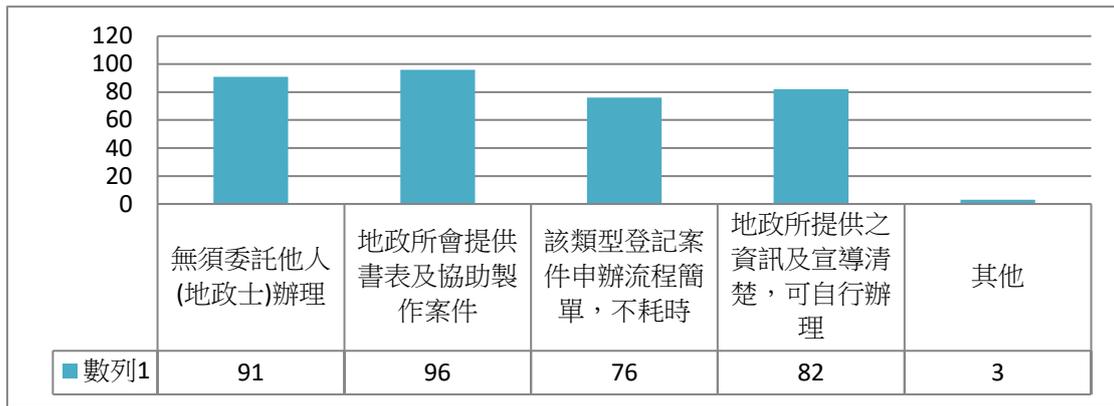


圖 20 親自辦理登記案件原因人數直條圖

七、 受訪人下次可能會親自申辦之登記案件種類

項目 7 統計受訪人下次再親自到地政事務所申辦登記案件時，會選擇申辦的登記案件類型。本次特定原因中由容易到複雜程度，分別為抵押權設定 > 買賣 > 贈與、配偶贈與 > 繼承 > 分割繼承，統計後的結果，較為容易的抵押權設定為多數人下次仍願意親自辦理的類型，而複雜程度較高的分割繼承，只有少數人下次仍願親自辦理。

表 14 下次仍會親自辦理登記案件原因人數統計表

	繼承	分割繼承	買賣	贈與	配偶贈與	抵押權設定	其他
人數	26	22	69	50	30	88	24

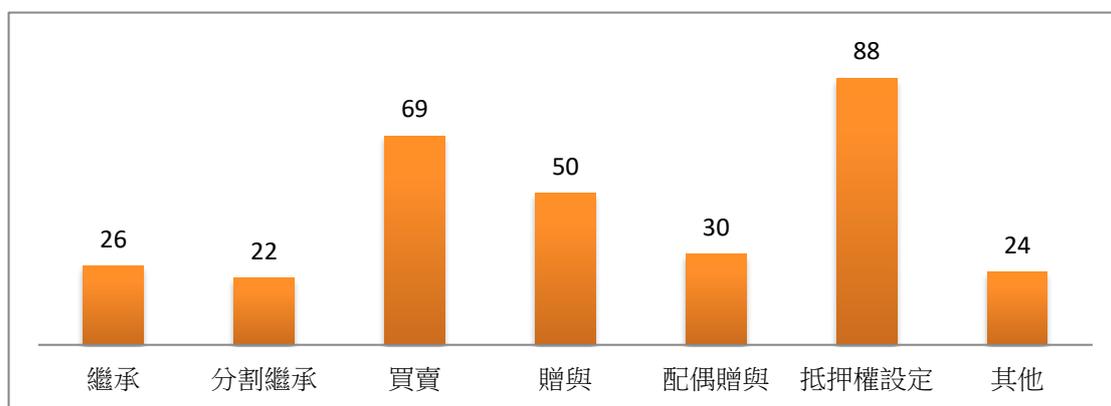


圖 21 下次仍會親自辦理登記案件原因人數直條圖

八、 受訪人希望地政所提供之協助及服務

項目 8 統計受訪人於親自辦理登記案件時，希望地政所能提供的協助或服務方式。經統計，選擇「協助指導書表填寫」項目佔 48%，「書表及填寫範例」佔 34%，顯示民眾於親自辦理登記案件時，最需要的是有人能協助指導如何申辦及填寫書表，其次為能有範例在其自行製作登記案件時作為參考。

表 15 希望地政所提供之協助或服務人數統計表

	書表及填寫範例	法律諮詢	協助指導書表填寫	其他
人數	94	49	133	4

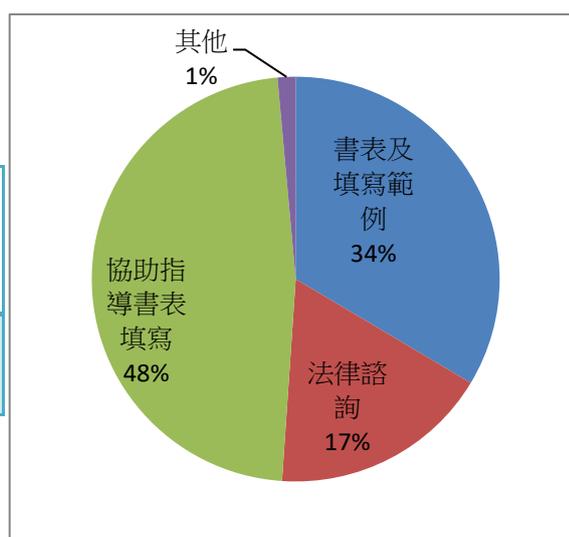


圖 22 希望地政所提供之協助或服務人數比例圖

九、 能有效宣導兩性平權相關資訊方式

項目 9 統計受訪人認為在這個資訊充斥於日常生活的時代，如何才能有效宣導兩性平權相關資訊，或較容易令受訪人接觸。經統計，認為以「製作動畫、短片，並託播於網路平台」的宣導方式較有效率，其原因可能為現行幾乎每人都有手機且可聯繫網路，而以文字方式呈現不如以動畫、短片的方式呈現容易觀看且吸引人，故佔比最多，而較少人認為以電子郵件或 LINE 等訊息方式可有效宣導，可能原因為垃圾訊息太多，多數訊息容易被忽略。

表 16 如何能有效宣導兩性平權人數統計表

	舉辦說明會	發布新聞、張貼海報或印製刊物	製作動畫、短片，並託播於網路平台	寄送電子郵件、LINE 訊息等	於各活動場合舉辦有獎徵答活動	其他
人數	72	85	101	26	68	7

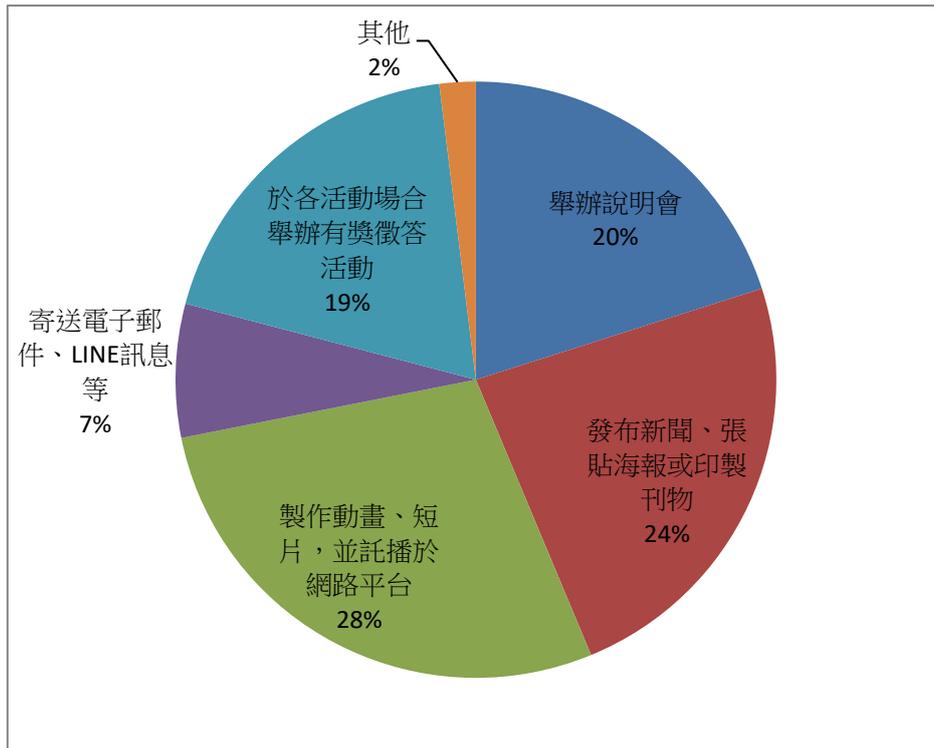


圖 23 如何能有效宣導兩性平權人數比例圖

十、 受訪人基本資料

項目 10 統計受訪人基本資料，依受訪人的性別、年齡、族群、職業、教育程度、居住地區等進行資料的蒐集及統計。經統計，本次接受訪問之受訪人性別比例差不多，年齡層以 21~40 歲之青壯年居多，族群多為閩南人，職業以商業、服務業為大宗，教育程度多為大學，居住地區則多為桃園市。

表 17 受訪人基本資料人數統計表

性別	男	女	-	-	-	-	-
人數	108	122	-	-	-	-	-
年齡	20 歲以下	21~40 歲	41~55 歲	56~69 歲	70~80 歲	81~90 歲	90 歲以上
人數	1	86	74	56	6	0	0
族群	客家人	閩南人	外省籍	原住民	新住民	-	-
人數	46	127	32	2	3	-	-
職業	農林漁牧業	工業	商業	服務業	地政從業人員	軍公教	家管
人數	2	30	70	67	13	8	14
教育程度	國中以下	高中職	大專	大學	研究所以上	-	-
人數	6	51	65	92	11	-	-
居住地區	桃園市	北部地區(桃園市除外)	中部地區	南部地區	東部及外島地區	-	-
人數	146	64	8	1	0	-	-

肆、總結

經統計近 5 年桃園地政事務所受理申請人親自申辦之登記案件總計為 7 萬 973 件，將其申辦之權利人、義務人、登記原因與性別等資料進行分析，另於 112 年 6 月至 8 月間以問卷調查方式蒐集問卷計 230 份，將受訪人對於親自申辦的原因、親自申辦的需求、對於男女平權的經驗、有效之宣導方式等資料進行分析，獲致以下結論：

一、親自辦理之登記案件不存在性別差異：

在統計資料中，因親自申辦登記案件意謂須外出至地政所申辦，而親自申辦的案件中，權利人或義務人親自申辦的男性、女性比例相當，顯示不存在性別差異情形，過往地政登記專業事務多委託地政士或有經驗之熟人代為申辦，隨著時代的更迭，資訊的普及，不再需經他人之手辦理，民眾也較願意出

門申辦。

二、 主導不動產處分存在性別差異：

在統計資料中，特定登記原因的親自申辦案件中，數量最多的清償、設定及買賣，顯示出不同的兩性親自申辦比例，不具不動產處分主導性且申辦較為簡易又不耗費時間之清償案件，女性親辦居多，而不動產處分主導性較高也較為複雜耗時的設定、買賣案件，以男性親辦佔多數，反映兩性在不動產處分的主導性上存有差異，案件類型的難易度及耗時情形也有影響。

三、 涉及協議的繼承可能仍有性別差異：

在統計資料中，因登記原因「繼承」是由繼承人不分性別取得，較不易有性別排除現象，而「分割繼承」是由特定人繼承取得，可能在協議中涉及性別排除。經統計之結果，親自辦理分割繼承登記案件的申請人中，男性、女性差異較大，而案件申辦者通常以繼承取得財產之人為多，可見女性在以協議方式繼承不動產時較不受利益，是出現統計上的差異，未來仍應持續努力，減少天秤失衡情形。

四、 因繼承或贈與取得不動產，依舊存在性別差異：

在問卷資料中，就受訪人的經驗，因繼承或贈與取得不動產者，可能存在偏向男性的情形，雖有未取得不動產時，以等值現金、股票或動產等替代方式存在，但並不一定公平，也許是被迫接受的選擇，故其性別差異的改善，仍需在未來多加努力。

五、 兩性平權觀念已在多數人心中：

在問卷資料中，認為在受贈或繼承不動產時，取得不動產

之權利人應該要男女均等的受訪人達到 8 成以上，顯示認為男性、女性應該有相同權利的人佔有大多數，多年來政府不斷推行男女平權的觀念與政策已漸漸深植人心，相信未來會更加的平等。

綜上所述，地政業務不論買賣、設定、繼承均攸關民眾財產權益甚鉅，透過不同類型登記案件的申辦情形及親自申辦的數量中，可觀察出兩性間的行為是否會出現不一樣的差異，經過資料統計及問卷調查訪問後，獲致上述結論，其中最令人振奮的是多數人都有兩性平權的觀念，表示多年來政府對性別平權的推動已確實對人民有了影響，不再是過往以男性為主要的想法，但在不動產以繼承或贈與的方式取得下，似乎仍存在著以男性為主要的觀念，也是政府機關未來應繼續積極努力改善的目標。

在親自辦理登記案件時，地政機關若能強化「協助指導書表填寫」及提供「書表及填寫範例」，亦有助於民眾親辦案件之意願。性平觀念之推動及深化，一直是政府機關持續努力的目標，相信藉由政策宣導、網路社群媒體分享、社區關懷活動等多元方式，將性別平權的觀念擴散到各個地方，能讓這個社會更加的美好。