

新北市政府 110 年度自行研究報告

民眾於申辦登記案件時
相關問題之樣態分析及探討

研究機關：新北市中和地政事務所

研究人員：林昱錚

研究期程：自 110 年 1 月 1 日至 110 年 10 月 31 日

新北市政府 110 年度自行研究成果摘要表

計 畫 名 稱	民眾於申辦登記案件時相關問題之樣態分析及探討
期 程	自 110 年 1 月 1 日至 110 年 10 月 31 日
經 費	無
緣 起 與 目 的	因涉及土地登記法規繁多，且大多登記案件申辦流程複雜，惟因民眾獲得申辦之資訊有所落差，以致於自行申辦土地登記案件時常產生不少疑問甚至是遇到困難，須藉由地政機關給予必要之協助以解決相關問題。因此，希望藉由彙整民眾於申辦不同登記原因之案件時分別產生相關之疑問，加以分析統計，使民眾於申辦案件時更簡單輕鬆取得所需資訊，降低資訊不對等造成之不便。
方 法 與 過 程	本文將採問卷調查法，透過問卷蒐集之初級資料作為資料來源，進行分析及歸納。

研究發現及建議	<p>經調查發現民眾較常諮詢之登記原因有繼承、買賣、贈與（含夫妻贈與）、分割繼承、他項權利塗銷、設定、書狀補給、預告登記、抵押權權利內容等變更及信託等 10 種，與常見民眾自辦登記原因雷同，且較常針對應備文件、申請流程及書表填寫等做詢問。故建議以上開類型為基礎，並建議就該種類之登記原因及常見諮詢之問題資訊透明化，透過客製化的服務提供更精準、完善的資訊及利用相關社群平台，以利民眾簡單輕鬆查詢，讓民眾自辦案件時能夠更加順利。</p>
備註	

目錄

壹、 摘要	7
貳、 研究動機及目的	8
參、 研究方法	9
肆、 自行申辦登記之研究	10
伍、 研究發現	16
陸、 結論及建議	21
柒、 參考文獻	24
捌、 附錄	25

圖目錄

圖 1 107 年民眾自辦登記案件比率	13
圖 2 108 年民眾自辦登記案件比率	14
圖 3 民眾選擇自辦案件主要原因統計	15

表目錄

表 1 諮詢登記原因件數統計表	16
表 2 諮詢登記業務類型統計表	17
表 3 諮詢登記原因自辦案件登記原因比較統計表	19
表 4 登記原因與諮詢類型分析統計表	20

壹、摘要

近年來隨著政府資訊日趨透明，自辦不動產登記案件之民眾逐漸增加，惟因不動產登記所涉權責機關及法令者眾，實務上民眾於自辦不動產登記案件過程中多需經由登記機關給予必要之協助方得以完成。故本次研究主要探討民眾自行申辦不動產登記案件時常見諮詢之登記原因及問題之類型，並建議就該種類之登記原因及常見諮詢之問題透過客製化的服務提供更精準、完善的資訊及利用相關社群平台，以利民眾簡單輕鬆查詢，減少資訊落差，讓民眾自辦案件時能夠更加順利。

貳、 研究動機及目的

因涉及土地登記法規繁多，且大多登記案件申辦流程複雜，以致於須花費許多時間及心力奔波往返眾多機關，故多數民眾會委託土地登記專業代理人協助其申辦登記案件。惟現行網路資訊蓬勃發展，各機關亦有提供多元之便民服務、詳細的申辦資訊便利民眾查詢及參考，是仍有部分民眾選擇自行申辦登記案件。

然而自辦登記案件的民眾非屬專業代理人，平時鮮少接觸相關土地登記之流程，亦不熟悉相關土地登記法規，以致於申辦土地登記案件時常產生不少疑問甚至是遇到困難，皆須自行透過網路搜尋相關資料或藉由電話、親至地政機關諮詢及請求協助以解決相關問題。因此，機關之協助至關重要，是為便利自辦登記案件之民眾能於申辦過程更簡單順利，希望藉由探討民眾於申辦不同登記原因之案件時分別產生相關之疑問，加以分析統計，提出相關建議，提供更友善之洽公環境並期能轉變為有效的服務政策或措施。

參、 研究方法

本研究之研究方法以問卷調查法為主，文獻分析法為輔，先透過相關法規及次級資料探討申辦土地登記困難度及自行申辦登記相關統計及研究，再透過封閉式問卷調查蒐集初級資料，作為資料來源並分析其趨勢。

- 一、 問卷調查期間：110 年 6 月 1 日起至同年 6 月 30 日止。
- 二、 問卷調查對象：親自至中和地政事務所洽公詢問或透過電話諮詢相關登記業務之民眾。
- 三、 問卷調查範圍：洽公民眾於電話或現場諮詢之登記業務情形。

本次將針對期間內蒐集到的樣本進行分析及歸納，加以探討調查對象的詢問之登記原因及詢問之類型項目，作為分析民眾自行申辦登記案件時相關問題之基礎。

肆、自行申辦登記之研究

一、土地登記概述

土地登記為地政機關依法定程序，將土地及建物資料記載於登記簿冊，將權利狀態及資料公示於第三人以確保交易安全之行政行為。按「土地總登記後，土地權利有移轉、分割、合併、設定、增減或消滅時，應為變更登記。」、「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。」、「因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。」為土地法第 72 條、民法第 758 條及第 759 條所明定，是土地權利之取得、設定、移轉、變更或消滅皆應登記，無論係依法律行為而取得、設定、喪失或變更權利，或因繼承、強制執行、拍賣、徵收、法院判決或其他非因法律行為於登記前取得而發生權利變更時，均應登記。另按「下列土地權利之取得、設定、移轉、喪失或變更，應辦理登記：一、所有權。二、地上權。三、中華民國九十九年八月三日前發生之永佃權。四、不動產役權。五、典權。六、抵押權。七、耕作權。八、農育權。九、依習慣形成之物權。」為土地登記規則第 4 條規定應登記權利之種類，是各項登記所涉權利及範圍廣泛，申請

登記之事由及原因眾多，且其有關土地登記之法令繁多，如民法、土地法、土地登記規則、公寓大廈管理條例等，對一般民眾而言，土地登記是一門困難且複雜度高的學問。

又以申請登記前所須辦理的程序及流程而論，除地政機關外，尚涉及戶政、稅捐等不同之機關。舉例來說，申請土地登記時視各類登記性質，須至稅捐稽徵處或國稅局申報及繳納有相關稅賦後，始得據以辦理登記。依平均地權條例及土地稅法規定，土地所有權人於申報地價後之土地自然漲價，於土地所有權移轉或設定典權時，應徵收土地增值稅。且土地所有權移轉時應先向稅捐機關申報其土地移轉現值，土地增值稅繳納後再向登記機關申請移轉登記。另依契稅法規定，不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權者，均應申報繳納契稅，且地政機關應憑繳納契稅收據、免稅證明書或同意移轉證明書，辦理權利變更登記。又按遺產及贈與稅法規定，有繼承或贈與不動產之情形，須申報遺產稅或贈與稅，且未繳清前，不得辦理移轉登記，亦不得分割遺產、交付遺贈。地政機關辦理遺產或贈與財產之產權移轉登記時，應通知當事人檢附稽徵機關核發之稅款繳清證明書，或核定免稅證明書或不計入遺產總額證明書或不計入贈與總額證明書，或同意移轉證明書之副本；其不能繳附者，不得逕為移轉登記。

此外，申請登記時除土地登記規則另有規定外，應依同規則第34條規定提出登記申請書、登記原因證明文件、已登記者，其所有權狀或他項權利證明書、申請人身分證明及其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。然而各應檢附之證明文件皆分屬不同權責機關，如戶籍謄本、印鑑證明或門牌整編證明書等，須向戶政事務所申請核發；土地增值稅、契稅繳納收據或免稅證明來源機關為稅捐稽徵處；遺產稅、贈與稅繳免納證明書權責機關為國稅局。綜上，各項申辦登記案件前須準備之文件及申辦流程複雜，且涉及不同機關，故增加申辦之困難度。

二、民眾自行申辦登記研究

進一步針對民眾自行申辦登記案件之情形探討，經統計中和地政事務所107年至108年受理民眾申辦中、永和轄區登記案件（不含中和地政事務所受理之跨所登記案件及他所受理中、永和轄區之跨所案件）分為33,426、33,752件，而107年及108年民眾自辦登記案件件數分別為12,815、12,731件，比率分別為38.33%、37.71%，由此可知，仍有將近4成之民眾選擇自行申辦案件。

另針對中和地政事務所107年及108年民眾自辦案件登記原因進行比較及分析，107年民眾自辦登記原因前12名分為清償、設

定、書狀補給、書狀換給、分割繼承、繼承、贈與、第一次登記、統一編號更正、買賣、夫妻贈與、預告登記，共計 12,032 件，占 107 年民眾自辦案件比例 93.88%。而 108 年民眾自辦案件登記原因前 12 名分為清償、設定、書狀補給、分割繼承、書狀換給、繼承、贈與、買賣、夫妻贈與、第一次登記、預告登記、塗銷預告登記，共計 12,017 件，占 108 年民眾自辦案件比例 94.39%。綜上，常見民眾自辦案件登記原因大致相同，其中，民眾自辦登記案件以清償及設定為大宗，佔民眾自辦案件比率近 6 成。

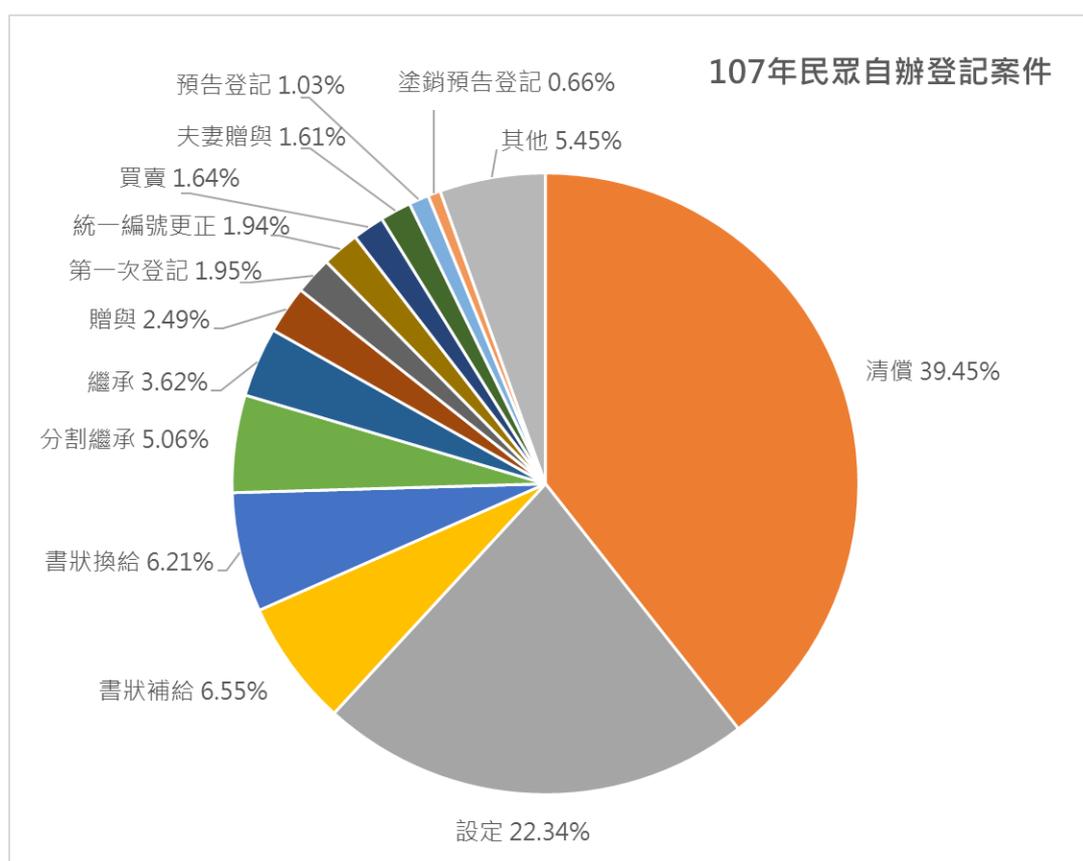


圖 1-107 年民眾自辦登記案件比率¹

¹ 資料來源：新北市中和地政事務所(2020)

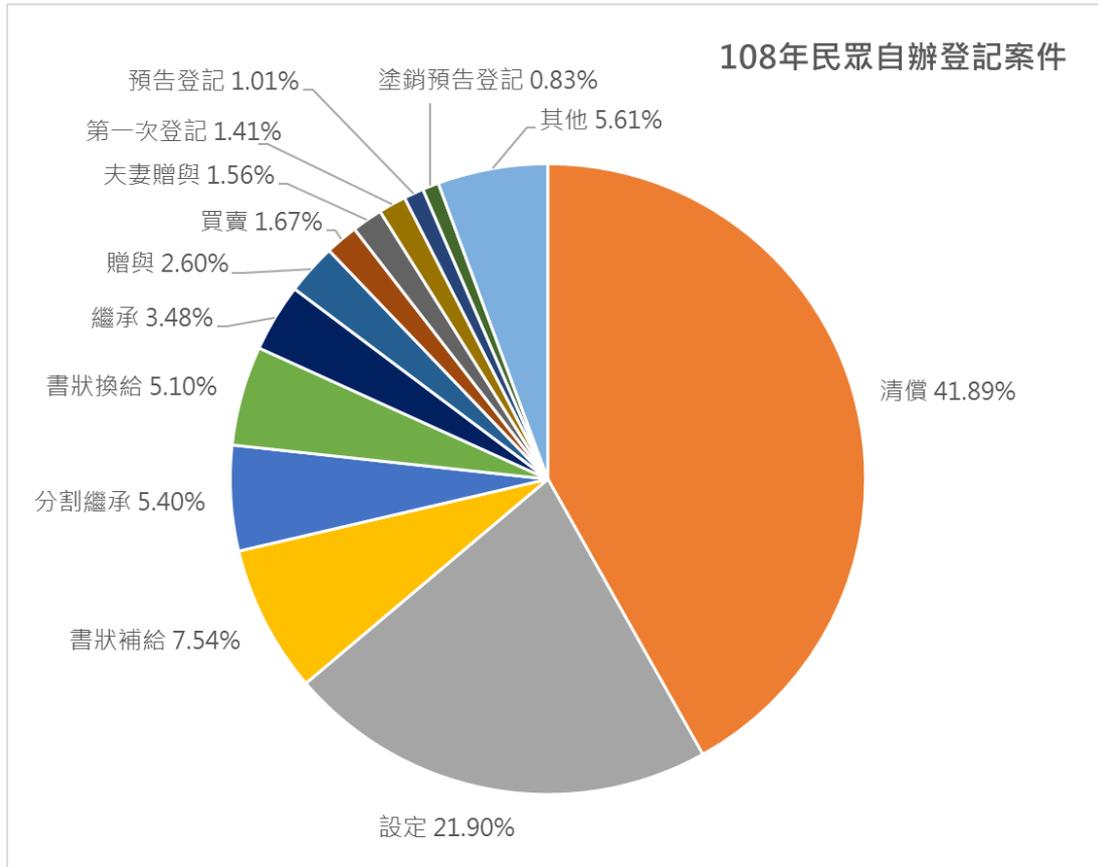


圖 2-108 年民眾自辦登記案件比率²

至民眾選擇自行申辦登記案件有諸多考量之因素，依臺北市政府公開資訊顯示，民眾選擇自辦案件主要原因大部分係因機關能給予民眾必要協助，如設有服務台並提供完善之諮詢服務，讓民眾於自行辦理登記案件時能更加順利。其次，因申辦案件之法律關係單純，且取得登記案件應備文件容易、申請書表填寫簡單易懂，故民眾自行申辦意願較高。此外，為節省委託土地登記專業代理人代辦費用；民眾自己有充分時間可以配合或是不放心將身分證明文件、

² 資料來源：新北市中和地政事務所(2020)

印鑑證明及所有權狀等重要證件交付他人等，皆為民眾列入選擇自行申辦案件之考量內。

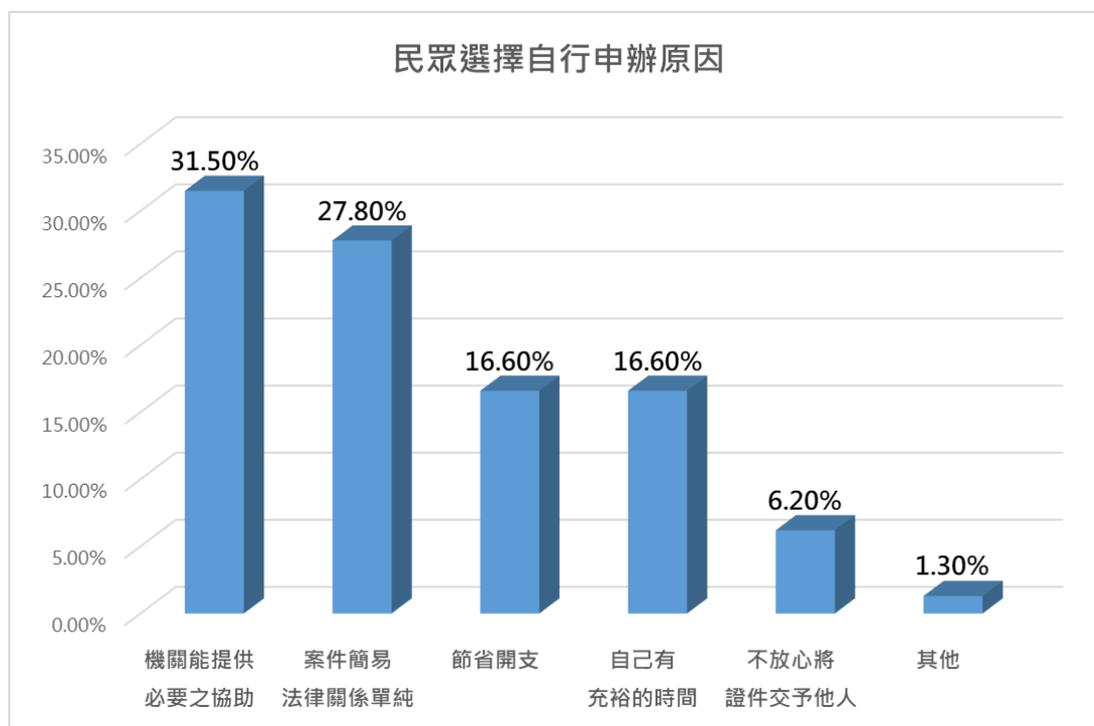


圖 3-民眾選擇自辦案件主要原因統計³

³ 資料來源：臺北市政府地政局(2016)

伍、 研究發現

本次調查 110 年 6 月間洽公民眾於電話或現場諮詢之登記業務共計 300 人次。本次調查民眾較常諮詢之登記原因前 10 名分為繼承、買賣、贈與（含夫妻贈與）、分割繼承、他項權利塗銷、設定、書狀補給、預告登記、抵押權權利內容等變更及信託，共計 250 件，占本次民眾諮詢登記業務比例 83.33%。

表 1-諮詢登記原因件數統計表

排序	登記原因	數量
1	繼承	40
2	買賣	35
3	贈與（含夫妻贈與）	33
4	分割繼承	28
5	他項權利塗銷	25
6	設定	25
7	書狀補給	20
8	預告登記	16
9	抵押權權利內容等變更	15
10	信託	13
11	塗銷信託	9
12	塗銷預告登記	9
13	書狀換給	6
14	遺囑繼承	4
15	遺贈登記	3
16	剩餘財產差額分配	2
17	交換登記	1

排序	登記原因	數量
18	共有物分割登記	1
19	合併登記	1
20	寺廟登記	1
21	住址變更	1
22	判決共有物分割	1
23	判決移轉	1
24	判決登記	1
25	判決塗銷	1
26	限制登記	1
27	第一次登記	1
28	農舍移轉	1
29	權利範圍變更（車位調整）	1
30	權利變換登記	1
31	其他	3
合計		300

此外，就本次洽公民眾於電話或現場諮詢之登記業務類型進行分析，可得知常見的諮詢類型前三名分為申請登記案件所需應備文件、申請流程及書表填寫問題。

表 2-諮詢登記業務類型統計表

排序	類型	數量
1	應備文件	185
2	申請流程	123
3	書表填寫問題	102
4	地政法令問題	86
5	申辦費用	63
6	案件辦理期限	44

排序	類型	數量
7	地籍資料問題	31
8	罰鍰計算方式	24
9	申請登記期限	18
10	其他	10
合計		686

查 107 年至 108 年民眾自辦案件登記原因前 12 名分為清償、設定、書狀補給、分割繼承、書狀換給、繼承、贈與、買賣、夫妻贈與、第一次登記、預告登記、塗銷預告登記。與本次調查民眾較常諮詢之登記原因前 10 名分為繼承、買賣、贈與（含夫妻贈與）、分割繼承、他項權利塗銷、設定、書狀補給、預告登記、抵押權權利內容等變更及信託，差異不大，大部分諮詢之登記原因大多民眾自辦案件相同。惟針對本次諮詢登記原因與民眾自辦案件排名進行分析比較，可得而知，本次諮詢之登記原因前三名繼承、買賣及贈與，因申辦上開登記案件需準備之文件及填寫的資料較複雜且須奔波多個機關申辦相關事宜，故雖然民眾常來電或洽公諮詢，惟諮詢完後因考量較複雜且需花費較多時間及心力而轉為請專業代理人代理申辦登記案件，故自辦比率偏低；相對而言他項權利塗銷、設定、書狀補給登記屬法律關係單純、申辦流程及書表填寫較為簡單之案件，且如設定、他項權利塗銷登記案件抵押權人為金融機構，銀行皆會協助填妥契約書或提供申辦案件應備文件等注意事項，是

民眾自行申辦案件比例較高。

表 3-諮詢登記原因自辦案件登記原因比較統計表

排序	諮詢登記原因	107 年 自辦登記原因排名	108 年 自辦登記原因排名
1	繼承	6	6
2	買賣	10	8
3	贈與（含夫妻贈與）	7	7
4	分割繼承	5	4
5	他項權利塗銷	1	1
6	設定	2	2
7	書狀補給	3	3
8	預告登記	12	11
9	抵押權權利內容等變更	17	14
10	信託	19	18

另針對常見諮詢之 10 種登記原因與諮詢類型進行比較分析，如表 4 所示，各登記原因與前 3 名諮詢類型應備文件、申請流程及書表填寫問題大致相同。惟查民眾於辦理繼承、買賣及預告登記案件常見諮詢地政相關法令，而辦理書狀補給登記因依規定須公告 30 日，故民眾較常詢問案件辦理期限。此外，有關申辦設定、信託登記時較多民眾詢問申辦費用。另有關實務上於申辦分割繼承時常見繼承協議條件談不攏等原因，致逾期未辦理登記而有罰鍰問題，故多諮詢罰鍰計算方式。

表 4-登記原因與諮詢類型分析統計表

排序	登記原因	申請 流程	應 備 文 件	書 表 填 寫 問 題	地 政 法 令 問 題	案 件 辦 理 期 限	申 辦 費 用	罰 鍰 計 算 方 式	地 籍 資 料 問 題	申 請 登 記 期 限	其 他
1	繼承	19	20	15	15	2	6	10	5	9	0
2	買賣	12	15	6	8	5	4	1	6	1	1
3	贈與（含夫妻贈與）	17	19	11	9	1	8	2	4	1	0
4	分割繼承	15	21	8	9	3	9	11	7	4	0
5	他項權利塗銷	12	17	7	2	5	5	0	0	0	0
6	設定	6	14	10	4	6	7	0	2	1	0
7	書狀補給	12	14	7	5	9	7	0	2	1	0
8	預告登記	8	13	3	8	4	3	0	0	0	0
9	抵押權權利內容等變更	4	5	9	1	2	3	0	1	0	0
10	信託	6	12	6	5	3	6	0	2	0	0

陸、 結論及建議

經查本次調查結果，民眾較常諮詢之登記原因前 10 名分為繼承、買賣、贈與（含夫妻贈與）、分割繼承、他項權利塗銷、設定、書狀補給、預告登記、抵押權權利內容等變更及信託，皆屬民眾自辦率高之登記原因，且較常詢問應備文件、申請流程及書表填寫類型之問題。是為達機關資訊公開透明化，並便利民眾快速獲得所需資訊，以下有幾點建議：

一、詢問度高但自辦比率偏低之登記原因提供客製化服務：

針對較常詢問但自辦比率偏低之繼承、買賣、贈與（含夫妻贈與），因相關流程及填寫文件繁雜，致民眾不易獲得完整資訊，降低自辦之意願。故建議以相關客製化表單提供一條龍式案件申辦流程、應備文件及書表填寫範例，以自辦案件之民眾的角度出發，依各種不同之情形及需求引導民眾如何申辦案件及填寫相關書表並提供該類型相關範例，利於民眾自行申辦上開案件時能更簡單完整了解相關申辦事宜，並輕鬆獲取所需申辦案件時所需資料。

二、針對常見詢問之登記原因及類型提供更便利查詢管道：

就本次各類型登記原因民眾常見詢問應備文件、申請流程及書表填寫，建議針對常諮詢之繼承、買賣、贈與（含夫妻贈與）、

分割繼承、他項權利塗銷、設定、書狀補給、預告登記、抵押權權利內容等變更及信託等登記原因，利用社群平台媒體等便捷的查詢管道提供民眾更簡單快速獲得相關資訊，減少資訊不對等之情形。如現行 line 使用率高，中和地政事務所亦有建立 line@官方帳號，透過建置 line 關鍵字和預設回應內容，將上開登記原因之應備文件、申請流程及書表填寫範例等常見問題設定為關鍵字，民眾加入好友後只要輸入特定關鍵字，line@官方帳戶即會自動發送對應之訊息內容，即時提供相關資訊。另外，就辦理設定、信託登記時登記費計算方式；申辦書狀補給登記案件辦理期間及逾期申請繼承登記時罰鍰計算方式一併提供民眾參考。

三、提供完善之法令資訊：

因涉及土地登記法令眾多，且相關法令、函釋變動頻繁，為使機關與民眾間資訊透明，中和地政事務所網站原已建置登記類之地政 Q&A，建議針對就詢問度高 10 種登記原因重新檢視，提供民眾充分且完整法令資訊。惟有關法令用詞較艱澀，建議以簡單口語的用詞或易讀易懂之方式撰寫，以利民眾快速了解相關法規。

四、自辦率高且僅須單方申請之登記原因簡化書表填寫之流程：

有關自辦率高且僅須單方申請之登記原因，如書狀補給、清償，因未影響權利人義務人雙方權益，建議能建立相關系統協助產製申請登記書表，並建議該系統介接地政系統，先行透過身分檢核確認係為登記名義人本人後（如使用自然人憑證驗證），即可自動帶出其名下不動產之資料，並由民眾自行選擇該案申請標的後將該不動產資料自動帶入申請書、登記清冊等書表，以節省民眾申辦案件之時間，提升使用之方便性。

柒、參考文獻

1. 陳振惟(2016)。民眾為何會選擇親辦登記案件？取自臺北市政府地政局網址 https://epaper.land.gov.taipei/Item/Detail/%E6%B0%91%E7%9C%BE%E7%82%BA%E4%BD%95%E6%9C%83%E9%81%B8%E6%93%87%E8%A6%AA%E8%BE%A6%E7%99%BB%E8%A8%98%E6%A1%88%E4%BB%B6_
2. 新北市中和地政事務所(2020)。107 至 108 年民眾自辦案件登記原因分析報告。取自網址 <https://www-ws.land.ntpc.gov.tw/001/Upload/403/refile/9020/7975/b348fa35-bb2a-436c-b9c2-00808a359d4c.pdf>

捌、 附錄

附錄 1、民眾諮詢登記原因及類型問卷調查

一、本次來電或現場詢問之登記原因：	
<input type="checkbox"/> 買賣	<input type="checkbox"/> 書狀補給
<input type="checkbox"/> 贈與（含夫妻贈與）	<input type="checkbox"/> 書狀換給
<input type="checkbox"/> 設定	<input type="checkbox"/> 預告登記
<input type="checkbox"/> 繼承	<input type="checkbox"/> 塗銷預告登記
<input type="checkbox"/> 分割繼承	<input type="checkbox"/> 信託
<input type="checkbox"/> 他項權利塗銷	<input type="checkbox"/> 塗銷信託
<input type="checkbox"/> 抵押權權利內容等變更	<input type="checkbox"/> 第一次登記
<input type="checkbox"/> 其他：_____	
二、本次來電或現場詢問申辦登記時遇到之問題類型？	
<input type="checkbox"/> 申請流程	<input type="checkbox"/> 案件辦理期限
<input type="checkbox"/> 應備文件	<input type="checkbox"/> 申辦費用
<input type="checkbox"/> 書表填寫問題	<input type="checkbox"/> 申請登記期限
<input type="checkbox"/> 地政法令之問題	<input type="checkbox"/> 罰鍰計算方式
<input type="checkbox"/> 地籍資料之問題	<input type="checkbox"/> 其他：_____