性別分析專題

106 至 110 年土地使用分區證明書申請之性別分析

臺北市政府都市發展局 111年12月

壹、前言

一、背景說明

政府透過都市計畫的方式將土地區分成很多區塊,例如住宅區、商業區、工業區、保護區、文教區及各種公共設施用地等,對於每個分區的規劃都賦予了不同的意義。

土地使用分區規劃目的有二個:一是配合都市發展的需要,進行各種使用分區位置的分配,以滿足市民所需空間的應用;另一個是規定各分區的使用管制規則,包括土地使用強度、各種使用組別的規範,以維護應有的都市環境品質。為了提供更便捷、簡易與友善的都市計畫土地使用分區資訊服務,民眾除了可以臨櫃申辦土地使用分區證明書外,亦可使用「土地使用分區申請及查詢系統」,透過網站申辦土地使用分區證明書,讓土地使用分區資訊垂手可得。

二、專題目標

本專題目標係以106年-110年土地使用分區證明書申請案件申請人之性別分析,透過本專題分析,了解申辦土地使用分區證明書之申請人的性別分布情形,做為未來推動線上申辦服務的推廣對象,加大宣傳線上申辦的力度,使網路申請案件能逐年增加,透過系統建立性別平等、無性別使用差異的電子化服務,於男女平等的基礎上,提供市民更便利的服務。

貳、土地使用分區證明書申辦情形概述

- 一、 土地使用分區證明書申請方式
 - 1. 書面申請:申請土地使用分區證明書,可郵寄申請或親至本府市政大樓1樓臨櫃申請(圖1),採隨到隨辦,原則上可在十分鐘內可核發完成,如屬公共設施用地且需加註都市計畫公告日期者,則需二日的工作時間,由承辦同仁調閱都市計畫公告書圖以查明使用分區沿革。另外除非經本局認定有查證地籍資料之必要,應檢附最新地籍圖謄本一份外,一般申請不需任何證明文件、任何人皆可申請。



圖 1 民眾臨櫃申請土地使用分區證明書

2. 網路申請: 若無法郵寄或臨櫃申辦,可使用本局建置之『土地使用分區申請及查詢系統』(圖2)進行網路申辦,透過網路申辦服務,免出門即可在家辦理土地使用分區證明書。



圖 2 土地使用分區申請及查詢系統

二、土地使用分區證明書收費標準

依據「臺北市都市計畫公共設施用地及土地使用分區證明申請辦法」,土地使用分區證明書應繳納規費,其收費標準為 5 筆土地以內以100元計算,每超過1筆需加收20元,證明書之有效期間為四個月。

參、土地使用分區證明書申請統計分析

一、土地使用分區證明書申請案件統計

早期民眾申請土地使用分區證明書,因受限於資訊化作業 尚未完成,僅能以公文方式來申請,或臨櫃送件後由承辦人查 明再行核發,無法立即領件,且無建置便捷的網路查詢系統, 若民眾想查詢都市計畫資料,只能透過申請土地使用分區證明 書來了解都市計畫資訊,因此證明書的核發數量每年大約4-5 萬份之多。隨著資訊發展,電子化系統的進步,本局提供了多 元的都市計畫查詢管道,不論電腦、手機或親到本府都市計畫 工作站,都可查詢都市計畫相關資訊,所以申辦土地使用分區 證明書的需求大幅下降,目前證明書核發數量每年大約在8千-1萬份左右(表1)。



表 1 近五年土地使用分區證明書核發案件量

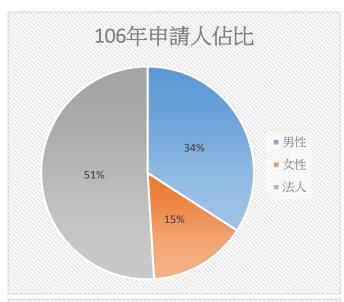
二、近五年土地使用分區證明書申請人性別統計

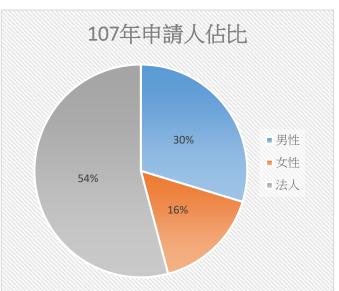
1. 資料收集:

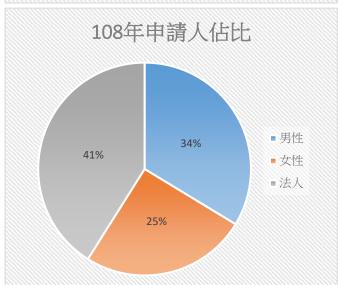
都市計畫土地使用分區之資料係依據已公告實施之都市計畫圖 及都市計畫地籍套繪圖查明,屬於公開資料,在申請時無須核 對身份,任何人均可申請,所以申請人身份和土地權屬無具關 連性,難以利用土地權屬資料加以分析。本案性別統計數據係 依臨櫃申請及網路申請案件,每案申請人自行勾選之性別欄加 以統計,表2為近五年土地使用分區證明書申請人性別統計資 料。

人數 年度	男性人數 (佔比)	女性人數 (佔比)	法人 (佔比)	總人數
106 年	2825(34%)	1237(15%)	4222(51%)	8284
107年	2346(30%)	1278(16%)	4276(54%)	7900
108 年	2873(34%)	2156(25%)	3501(41%)	8530
109 年	3026(32%)	2417(26%)	4005(42%)	9448
110 年	2337(26%)	1659(19%)	4867(55%)	8863

表 2 近五年土地使用分區證明書核發案件量







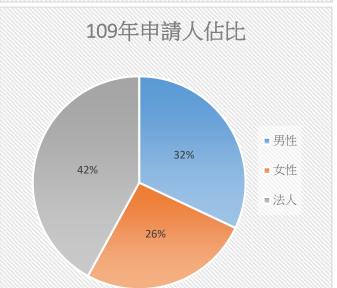




圖 3 近五年土地使用分區證明書核發案件申請人佔比圓餅圖

以上圖分析而言,106年至110年各年度申請人以法人居多, 其次男性,最後則是女性。在性別比例的部分,106年度申請人 男性佔比34%、女性占比15%、法人佔比51%;107年度申請人 男性佔比30%、女性占比16%、法人佔比54%;108年度申請人 男性佔比34%、女性占比25%、法人佔比41%;109年度申請人 男性佔比32%、女性占比26%、法人佔比42%;110年度申請人 男性佔比32%、女性占比26%、法人佔比42%;110年度申請人 男性佔比26%、女性占比19%、法人佔比55%,各年度申請人

2. 原因分析:

(1)歸納申請目的及用途:

申請目的	用途	申請人
稅賦減免	地價稅、土地增值稅、 遺產稅等稅賦減免	自然人:所有權人、被繼 承人或其親友、地政士
不動產交易	貸款額度、土地使用用 途、土地價值	自然人:地政士、買方 法 人:不動產估價師、 房仲業、銀行業
依法令規定 須申請者	土地開發 都市更新 都市規劃 建築執照 其他法令規定	法 人:土地開發、建築 業、都計業、不動產估價 等相關業者

法人佔比居多的原因,係受限於業務法令的規定,例如: 申請建照執照、廣告物招牌許可及都市更新案件等必須檢附土 地使用分區證明書,才能送件申辦;另外銀行、不動產估價師 等行業,於執行業務時,如檢附土地使用分區證明書,可增加 案件可信度及資料正確性,故此,法人對土地使用分區證明書 的需求較大,佔比最高。

反之,自然人申請佔比較少的原因,可能是因為一般民眾 想了解土地使用分區資訊無需申請土使用分區證明書,而是透 過本局便民系統進行查詢,無須任何申辦手續、無須付費,只 要透過網際網路即可立刻獲得都市計畫土地使用分區資訊,是 相當方便且簡單可查詢到的資料,故一般民眾對於申請土地使 用分區證明書的需求較小。

(2)產業分析:

在自然人申請的部分,男性大於女性申請人,我們觀察到,由於土地會因為辦理過戶、繼承,而產生的稅務問題,大多委由地政士辦理產權移轉等相關事宜,因此透過地政士代為申請土地使用分區證明書,以利辦理減稅、免稅。為了解申請人性別分布與地政士性別分布的關係,我們分析本市地政士開業人數統計,如下表3,由資料可以知道本市男性開業地政士多於女性開業地政士,與申請土地分區證明書男性多女性的狀態相同。因為產權移轉登記,較具複雜性,因此委由地政士代為申請土地使用分區證明書,而本市開業地政士呈現男性大於女性的分布,影響土地使用分區申請人性別之分布。

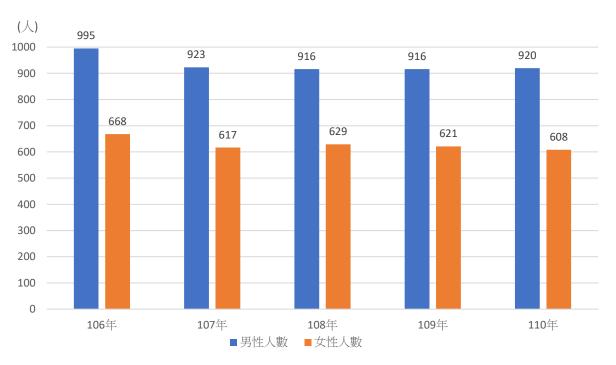


表 3 本市地政士開業人數(資料來原本府地政局)

為進一步了解疫情期間臨櫃申請及網路申請案件申請人性 別的變化量,用以推廣線上申辦服務之參考,統計109年、110 年網路申請案件及臨櫃申請案件整理如表4:

人數	申請	男性人數	女性人數	法人人數	小 計	總人數
年度	方式	(佔比)	(佔比)	(佔比)	(佔比)	
109年	臨櫃	2075	1722	1768	5565	9448
		(22%)	(18%)	(19%)	(59%)	(100%)
	網路	951	695	2237	3883	
		(10%)	(7%)	(24%)	(41%)	
110年	臨櫃	1420	1057	2424	4901	8863
		(16%)	(12%)	(27%)	(55%)	(100%)
	網路	917	602	2443	3962	
		(10%)	(7%)	(28%)	(45%)	

表 4 109 年-110 年臨櫃申請及網路申請申請人性別統計

由上表可以發現,110年因為新冠肺炎疫情的關係,總申請人數下降了580人次,其中網路申請案件總為3962人,較109年網路申請案件3883人,僅略為提升79人,顯示疫情期間申請人使用習慣尚未改變,並未如預期以「網路取代馬路」之政策而有明顯提升狀況。

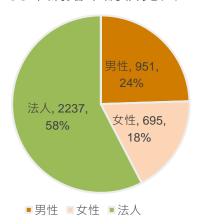
109度臨櫃申請佔比圖



110度臨櫃申請佔比圖



109年網路申請佔比圖



110年網路申請佔比圖

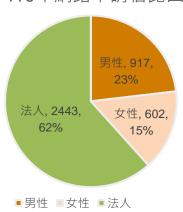


圖 4 109 年-110 年臨櫃申請及網路申請申請人佔比圓餅圖

在網路申請的部分,110年度男性及女性申請人佔比較109年度時的佔比分別略為下降1%、3%;法人佔比則是呈現小幅成長的趨勢。

而臨櫃申請的部分,110年度男性及女性在臨櫃申請的人數及佔比呈現減少的趨勢,反而是法人的部分沒有受疫情影響反而增加了申請數。

- 3. 小結:經由以上分析得知
- (1)申請土地使用法分區證明書以法人佔比最多,需求最大。
- (2)自然人部分,以男性佔比較多,這與代辦人—開業地政士男性 佔比較多有關。
- (3)疫情期間法人在網路及臨櫃申請件數增加,自然人臨櫃申辦量減少。

肆、結論與建議

透過本專題分析,106年至110年土地使用分區證明書申請人性別統計數據顯示,除110年受到新冠肺炎疫情影響外,109年度申請人中,女性總申請人數2417人為男性人數3026人的79.87%,女性佔比已有逐年增加的趨勢,但受限於產業人士(地政士)男性大於女性的分布,較難有突破。然而對於法人的代辦人性別,因無統計資料,所以無法找出性別差異之處,未來將將增加代辦人的性別統計,以強化性別統計之內涵,了解申辦案件是否存在性別差異潛在因子,以達性別平等之目標。

另外,110年度網路申請案件僅略為提升79人,顯示疫情期間申請人使用習慣尚未改變,未能利用本局線上系統申辦,未來將

持續行銷推廣網路申請之便民性,讓申請人逐漸改變申請習慣,減少臨櫃申請案件,發展後疫情時代產業數位轉型之零接觸服務。