

新北市新店地政事務所

111 年第 2 季新聞輿情分析報告

一、依據

依新北市新店地政事務所重視民情輿情執行計畫辦理。

二、作業流程

輿情蒐集與分析

(一) 透過地政局每日檢送之新聞輿情電子郵件彙整。

(二) 依下列方式辦理後續處理：

A. 將彙整之剪報內容，以電子檔上傳至知識管理系統，與同仁分享。

B. 經主任批示應填具輿情分析報告單者，主管課室應儘速處理，並依限陳核。

(三) 研考每季將彙整之剪報予以分析檢討，提出書面報告，以供各項業務執行之參考。

三、統計結果

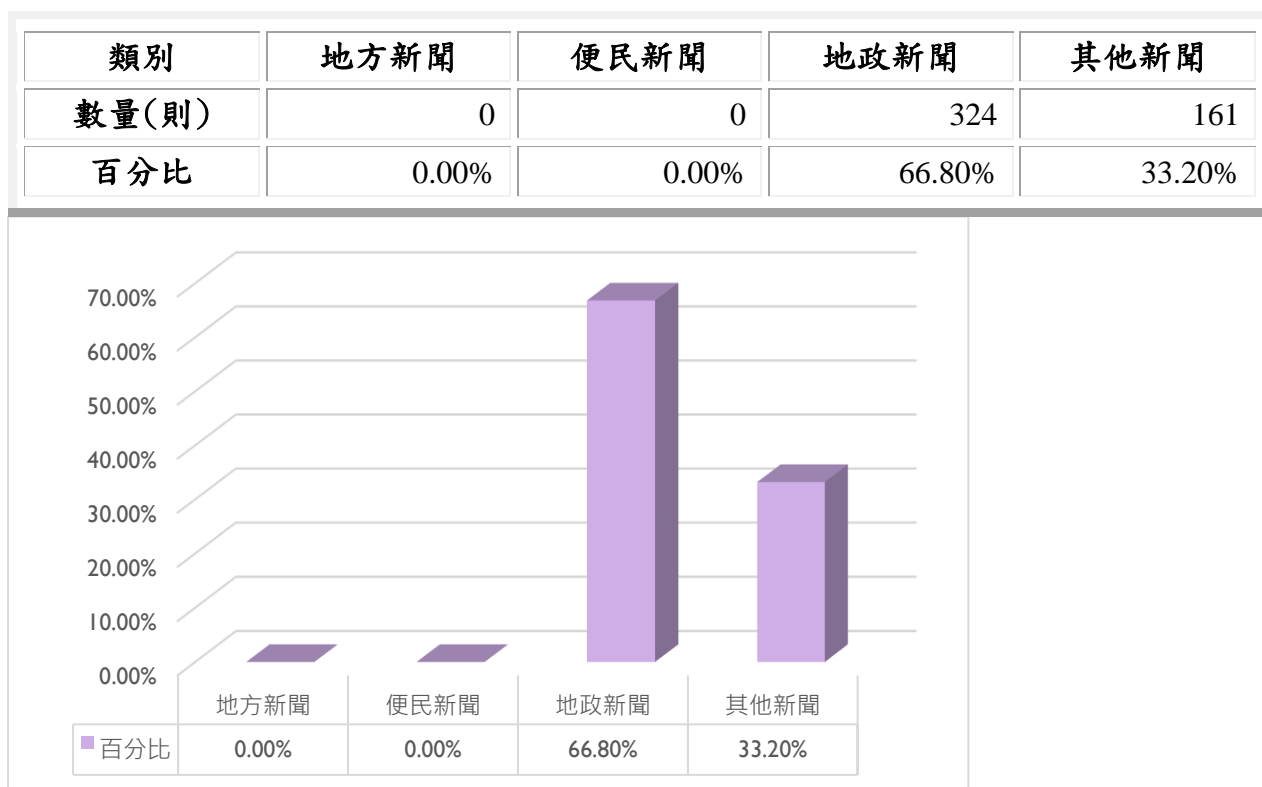
4 月份共蒐集剪報 182 則

5 月份共蒐集剪報 162 則

6 月份共蒐集剪報 141 則，共 485 則。

四、分析

(一) 依內容區分：



●4 月份剪報以地政新聞居多。

1. 注目新聞：『新北居大不易 去年房價漲 8.78%』。

新北市公布最新一期住宅價格指數，板橋、雙和等蛋黃區創10年來新高。民眾感嘆「新北居大不易」，盼政府可更用力調節房價。市議員陳偉杰說，中央近年打房政策未打到點，房價仍不斷上漲，年輕人痛苦指數越來越高。屋比總監陳傑鳴則提醒利率升高，明年房市可能反轉，成買方市場。

地政局公布去年4季住宅價格指數，淡水、三蘆、新店、汐止、板橋土城、雙和、新莊、樹三鶯9個次分區都達10年來最高點，全年漲幅達8.78%。住宅指數是以2016年全年房價為基準，依當時各區代表性住宅房價訂定。新北市整體住宅指數在去年大幅上揚的情形，其中三蘆117.84、汐止112.88、淡水112.49、新店111.67。各分區與前年相比，約漲4%至13%。

以板橋市中心新建案為例，30坪扣公設剩約20坪，含車位最高上看2千萬元，一般雙薪夫婦房價壓力也很沉重。到新莊副都心看預售屋的陳先生說，一年半前單坪46萬的房屋，現已漲到62萬，實在難以接受。

新北房價在疫情中持續升高，板橋、雙和等蛋黃區效益持續往外擴散，連五股泰山等蛋白區也陸續攀高，部分民眾甚至被迫往桃園、基隆選房。民眾不得不感嘆「新北居大不易」，盼政府可更「用力」調節房價。

地政局分析，原物料及工資上漲，加上通膨及預期心理，新成屋持續上漲，各捷運線與去年同期有3%至7%不等漲幅，但目前中央和地方都有調節政策。只是今年第一季房屋移轉棟數1萬6594棟，比去年同期的1萬5233棟還多，房市仍熱。

陳傑鳴說，去年房市熱，政府加強打房力道，嚴格調控，今年第一季房市依然熱絡，不過央行在3月無預警升息1碼，與過去慣性的升息半碼有差異，市場憂心今年的升息幅度是否會加大，近期買氣稍受影響。

他認為，如果明年利率升到3%，房市可能反轉下修，成買方市場。中央近期推「禁止預售屋契約轉換」，已有投資客開始拋售。許多老屋、偏遠房子都因房市熱潮跟漲，但房市修正較難賣出。民眾若要自住，可選鄰近捷運站、超過15坪且有2房的房子，未來換屋時會較易脫手。

2. 注目新聞：『違法露營區續開墾 地主送辦』

新北市三峽陳姓地主前年11月違法在木里山坡地開挖整地，設貨櫃經營露營區，農業局先開罰6萬元，業者卻持續施工，去年12月及今年2月又被查獲，各開罰30萬元。農業局發現現場水土流失，依水保法將業者函送法辦，面臨最高5年徒刑。陳姓業者則表示，他想做露營區，希望政府輔導合法。

近來露營風潮盛行，三峽山區遭有業者未經申請擅自在山坡地開挖整地，刻度盤調查發現，業者未先擬具水土保持計畫開闢露營區，依水土保持法第一次罰6萬，後兩度都開罰最高30萬元，累計裁罰66萬元。

今年3月農業局會同三峽區公所巡查，業者仍未改正，且持續違規開挖裸露面，有導致水土流失之虞，將業者函送地檢署偵辦。

陳姓業者說，那是他的土地，希望能做露營區，但不曉得該怎麼做，希望市府可協助輔導，也盼從輕發落。

農業局表示，如涉及水土流失或竊占他人土地，移送司法機關偵辦，將面臨6個月以上、5年以下有期徒刑，得併科罰金。裁罰後也會移給各相關單位，例如違章建物由拆除大隊後續處理，違反區域計畫法部分交地政局，露營區部分交觀旅局。裸露面部分，則要求回復植生。

●5月份剪報以地政新聞居多。

1. 注目新聞：『「新北之心」將闢12處公園綠地』

新北市政府地政局表示，過去三年多來，市府積極推動土地開發案來翻轉城鄉風貌，包括進行中的新莊、泰山塭仔圳市地重劃案，和即將開辦的秀朗橋北側區段徵收案、新店十四張區段徵收案等，等塭仔圳市地重劃案完工後，有「新北之心」之稱的貴子坑溪景觀營造計畫也同步完成，將開闢十二處公園綠地，共約十五．四公頃。

地政局長康秋桂指出，塭仔圳市地重劃案順利達成二八八四間地上物「零強拆」的目標，創造市府、市民的雙贏，未來完工後，

貴子坑溪景觀營造計畫也同步完成，將開闢十二處公園綠地供民眾休憩。

另外，即將推動的新店十四張區段徵收案，將導入超級堤防（Superdike）概念，在開發區打造一處大型平台，連結捷運環狀線十四張站聯合開發案、十四張特色公園與水資源中心、停車場與轉運站用地等，讓新店溪沿岸居民可直接透過跨堤平台通往河濱公園，提高休憩的便利性。

2.注目新聞：『全台最大！捷運開發案 「新北捷鑽」5月招商』。

新北市政府推動捷運環狀線的沿線土地開發案，促進捷運廊帶的商業、居住及生活機能發展，其中在新店十四張站暨南機廠的「M. Ark新北捷鑽」，是全台規模最大的捷運場站開發案，開發量體高達二十五萬坪，相當於兩座一〇一大樓的面積，預計今年五月公告招商。

位於環狀線十四張站暨南機廠市府捷運工程局長李政安指出，新北環狀線共有十處捷運開發區，在秀朗橋站、景平站、中和站、中原站已徵得投資人，板新站、新北產業園區站、新埔民生站、板橋站這四站正在公告招商中，十四張站暨南機廠、橋和站分別在今年五月及明年第一季公告招商。

他表示，十四張站是捷運環狀線與安坑輕軌的交會站，位於新店溪畔，基地面積約四．三萬坪，規劃開發十七棟複合式大樓聚落，現況已完成地上一樓及地下二樓的共構空間興建，預估可興建地上三十至四十三層、地下兩層、總樓地板面積約二十五萬坪的建築物，結合商業辦公、商場及水岸住宅等功能，民間投資金額高達五二〇億元，可創造約一．二萬個就業機會。

橋和站將建捷運辦公大樓另外，有關橋和站的開發案，捷運局副局長林耀長說，橋和站位於中和區板南路，鄰近華隆紡織、大洋塑膠兩大開發基地，周邊有好市多大賣場，深具發展潛力，基地面積約五〇五坪，將接續車站的出入口從地上六層開始興建，規劃興建地上十六層、地下三層，總樓地板面積約四千五百坪的捷運辦公大樓，預估廠商投資金額約六億元，開發完成後可挹注捷運建設自償性經費約四億元。

林耀長指出，橋和站土地開發案原本委託台北市政府代辦，二〇一九年因無人投標而流標，二〇二〇年底移交給新北市府檢討招商機制，盼吸引優質廠商投標，兼顧開發品質與地主權益，新北市以捷運場站作為大眾運輸導向（TOD）發展核心，吸引人潮並促進商業活動，打造捷運生活圈。新埔民生站要蓋住宅大樓

他表示，新埔民生站開發案鄰近板橋新埔商圈及台六十四線快速道路，可轉乘捷運板南線，生活及交通便利，基地面積約三一〇坪，將由地上六層開始興建，預估興建地上十五層、地下兩層，總樓地板面積約二二〇〇坪的捷運住宅大樓，估計投資金額約四億元，如果順利與投資人簽約，可望於二〇二四年開工。

●6月份剪報以地政新聞居多。

1. 注目新聞：『新北雙減 供需鈍化』

六都5月房市，雙北兩樣情。受惠北士科園區題材，相關地區平價宅買氣升溫拉抬，讓台北市5月房市吹暖風；但新北市則是唯一年、月雙減，關鍵在於先前有交屋潮衡量，基期高加上供需均鈍化，動能收斂。

台灣房屋集團趨勢中心經理陳定中表示，台北市5月的買賣移轉熱區，包括低總價供給多的中山、內湖，以及房價親民的北投、萬華。由於購屋的總價門檻相對低，在房價上漲、利率走揚的情況下，不僅對首購族更具吸引力，部分投資置產的買家，也看好低總價物件的後市轉進卡位，使台北市的買賣移轉棟數，受平價宅買氣升溫拉抬。

新北市則因之前交屋量大的土城、中和、新莊、三重及新店等地，近期新案交屋潮暫歇，加上中古屋、新成屋消化速度快，市場補貨不及，成為5月唯一年月雙減的都會。

2.注目新聞：『房市近一年百億指標案 雙北逾半』。

房市短期受升息、打炒房、疫情等利空干擾，市場氣氛觀望，但從指標案件觀察，建商仍對長期發展信心十足，等待疫後人氣回歸。據統計近一年全台百億級指標案共二十九件，總銷達四千五百億元，以雙北地區占大宗，案量上看二千四百億元。其中新北市推案居全台之冠，有八個指標案，總銷共一千三百億元；台北市有六個指標案，總銷一千一百多億元，兩者合計占比超過半數。

房市現面臨缺工料漲及打炒房政策攪局，觀望氛圍濃，但根據五九一新建案分析，觀察百億級指標個案發現，建商對長期發展信心仍在；一般建商推案，事前必然詳細評估當地潛力、買氣強弱等條件，像這類案量動輒上百億元指標案，一旦開發完成，眾多社區住戶及商家衍生的消費商機，能活絡區域發展，因此指標案進駐，往往形成另類房市加分選項。

統計資料顯示，除雙北推案合計占比超過半數外，其他縣市方面，台中市不遑多讓，有六個指標案近九百億元，直追雙北，桃

園、高雄各有三至四個，案量約四百多億元，新竹縣市二個，反觀近年房市熱絡的台南市沒有百億元級指標案。

五九一新建案表示，以新北市為例，從推案分布看，不是在板橋、新店等傳統高價區，就是三重、淡水及新莊等擁有重劃題材區塊；至於寸土寸金的台北市，在都更危老議題帶動下重回熱絡。

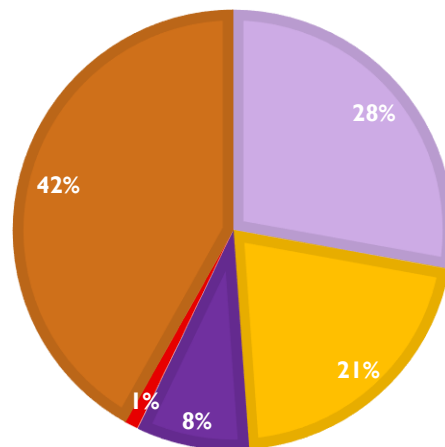
（二）依來源區分：

本季剪報來源分別為聯合報、自由時報、中國時報、台灣新生報及其他報刊(網路新聞)。透過不同報別之屬性，讓同仁得到不同面向之資訊，對於同仁即時掌握相關訊息有極大的幫助。

資料來源	自由時報	聯合報	中國時報	台灣新生報	其他報刊
數量(則)	135	102	40	5	203
百分比	27.84%	21.03%	8.25%	1.03%	41.86%

百分比

自由時報 聯合報 中國時報 台灣新生報 其他



五、 新店地政 111 年第 2 季發佈新聞稿(依地政局統計發布日期：
111/03/24~111/06/22)

(一)本所自行發佈新聞稿統計：

量/月份	4 月	5 月	6 月	加總/平均
發佈量	5	5	2	12
見報量	4	3	1	8
見報率	80%	60%	50%	66%



✚ 本季新聞稿類別發佈數量統計如下表：

新聞稿類別	例行業務	政策宣導	便民服務	活動辦理	其他	總計
數量(則)	0	4	4	4	0	12
百分比	0%	33%	33%	33%	0%	100%

(二)新聞稿發布期程一覽表：

本季計有奇摩新聞、好房網、MyGoNews、聯合報、大新店有線電視、HiNet 生活誌、新頭條及奧丁丁新聞等報導，顯示本所透過媒體管道積極宣傳各項活動、便民服務及政策宣導。

項目	新聞稿標題	日期	報刊(版)	類別
1	新店地政邀您共賞魏辰哲個人作品展 「在有你的記憶裡郊遊」	3 月 28 日	-	活動辦理
2	保衛家產大作戰 祖先遺產繼承登記 快申辦	4 月 1 日	好房網	政策宣導
3	新店地政「地政專車」巡迴服務到石 碇囉！	4 月 8 日	好房網 中時新聞網 奇摩 MyGoNews	便民服務
4	新北市新店地政事務所與臺北市松山 地政事務所簽訂 MOU 開啟跨縣市推 動優質地政服務	4 月 8 日	中時新聞網 MyGoNews 奇摩	政策宣導
5	預售屋買賣常見爭議 律師教您來把 關	4 月 20 日	好房網	政策宣導
6	「溫馨五月 感恩母愛」新店地政義 賣關懷弱勢！	5 月 2 日	聯合報 大新店有線電視	活動辦理
7	央北預售屋房市大解析 區域不動產 供給後勢待發	5 月 3 日	好房網	政策宣導
8	新店地政「地政專車」暨檔案應用宣 導服務巡迴服務到烏來囉！	5 月 13 日	好房網	便民服務
9	新店地政「地政專車」暨不動產交易 安全宣導服務巡迴服務到廣興囉！	5 月 25 日	-	便民服務
10	新店地政填問卷送好禮活動開跑啦！	5 月 31 日	-	活動辦理
11	「地政水電天然氣好厝邊」跨機關聯 合服務開跑囉！	6 月 2 日	HiNet 生活誌 新頭條 奧丁丁新聞	便民服務
12	新店地政「大家來找查」網站活動開 跑囉!!!	6 月 22 日	-	活動辦理

六、輿情分析報告單

新北市新店地政事務所輿情分析報告單

案號：

主辦課室：地價課

類別：☐ A類(交辦日16:00前) ☒ B類(裁定日或見報日三日內) ☐ C類(裁定日或見報日七日內)
☐ D類(裁定日或見報日十四日內) ☐ E類(裁定日或見報日一個月內)

發訊媒體：蘋果新聞網

內容摘要：

新北市一家不動產開發公司曲姓董事長向林姓地主購買深坑區土地，總價3442萬元，指示開發公司傅姓女秘書委託地政士實價登錄申報成交金額7000萬元，檢方認為曲男、傅女企圖藉此炒房地產，依偽造文書罪將兩人起訴，法院認為曲男明知申報之不動產買賣成交案件交易資訊是灌水的，仍向地政機關不實申報，使地政機關人員登載於相關公文書，觸犯刑法使公務員登載不實罪，一審判曲男拘役55日，上訴後，高院加重改判3月徒刑、傅女則因不知實際交易金額，獲判無罪確定。

判決指出，地政機關辦理不動產買賣成交案件交易資訊申報登錄，僅須形式上審核申報人申報的不動產買賣成交案件交易資訊是否真實，並無實質審查責任，另依實價登錄制度立法意旨，主管機關對申報人申報登錄資料並無實質審查義務，各主管機關於申報人完成申報登錄後，才進行抽查核對登錄資料正確性，並非實質審查。

民情影響分析：

本案為 103 年 7 月 18 日深坑區埔新段住宅區素地交易，為買賣舊制申報案件，系由地政士單方申報，地政機關已就申報義務人身分、資格、申報標的及申報書表相關欄位審認無誤，至申報內容是否經買賣雙方確認，地政機關並無責權審認，另交易當時深坑區埔新段住宅區素地交易行情約為每坪 20 萬至 50 萬元間，因交易標的位於北深路二段兩側，近深坑市區，原申報金額 7000 萬元，經換算後每坪單價 40.34 萬元，尚符合當時交易行情。

處理情形：

經查本案為實價登錄買賣舊制申報案件，申報義務人為地政士，經臺北市政府 111 年 1 月 14 日北市地測字第 1116000305 號函審認不予裁罰，並經新北市政府轉請本所協助更正，本所業於 111 年 1 月 20 日協助本案地政士辦理更正申報完竣；另 109 年 7 月 1 日新制施行後，已將申報義務回歸買賣雙方於登記時併同申報，如有價格申報不實已無改正期，應直接裁罰，應較舊制可避免單方虛謊申報之情事發生。

承辦人  課長   秘書  主任 
奉核後正本擲回研考存查

新北市新店地政事務所輿情分析報告單

案號：

主辦課室：登記課

類別：☐ A類(交辦日16:00前) ☐ B類(裁定日或見報日三日內) ☒ C類(裁定日或見報日七日內)
☐ D類(裁定日或見報日十四日內) ☐ E類(裁定日或見報日一個月內)

發訊媒體：自由時報、聯合新聞網

內容摘要：

桃園地政人員 29 年前辦理龜山區一筆土地的權利人身分證字號補登作業，卻將蔡姓權利人身分證字號、出生日誤植為另一名同名同姓者，讓該筆土地 2018 年起被轉手多達 4 次，繼承人同年發現後向轄管龜山地政所提出國家賠償告訴，法院認為地政人員登記錯誤導致繼承人喪失土地所有權，應負損害負賠償責任，依 2018 年交易價格，判地政所應賠蔡男繼承人 417 萬 1290 元，可上訴。

繼承人主張，「假蔡男」2018 年以遺失為由，向現轄龜山地政所申請土地書狀補發，隨後將土地以 100 萬元價格轉賣高姓女子，再經 2 次轉賣後，最後由蔡男以贈與為原因移轉登記予桃園市政府，導致自己喪失所有權；繼承人 2018 年經地政所會議通知發覺有異，2020 年提告地政所並求償 600 萬元。

地政所則主張，該土地誤載於 1993 年，繼承人請求權已罹時效，縱使未超過時效，損害是同名同姓的男子辦理權狀補發所致，與地政所無涉。

地政所進一步主張，若繼承人有於蔡男死亡後 6 個月內法定期間申辦遺產稅及繼承登記，就不會發生蔡男謊稱權狀遺失補發導致土地移轉，繼承人也有過失，損害計算也以 1993 年土地價值為據。

法官認為，繼承人在 2018 年 6 月土地出售后喪失所有權，是因地政所登記錯誤而導致他蒙受損害，地政所應負損害賠償責任，且賠償請求權時效依法是自權利人得知有損害時起算 2 年，或損害發生起算 5 年，地政所曾於 2018 年召開協調會，而蔡男繼承人實際受損為 2018 年土地移轉時、提出國賠則在 2020 年，皆未逾時效。

至於地政所主張繼承人應負一部分責任，但法院認為不能僅以行為人就其行為有故意過失，認行為與損害間有因果關係，依 2018 年土地交易價格計算後，判龜山地政所應賠償蔡男繼承人 417 萬 1290 元，可上訴。

一、民情影響分析

本案土地原登記名義人（下稱甲）於80年3月13日死亡後，其繼承人未辦理繼承登記，桃園地政承辦人員於82年10月22日就該土地辦理權利人身分證字號補登作業，未詳實核對身分資料，將權利人之個人資料誤載為同姓名之人（下稱乙）之身分證字號及出生日期，其後又未將上開錯誤逕行更正，嗣乙於107年間向地所申請補發土地權狀，後又於將該土地移轉予第三人，致甲之繼承人喪失該土地之所有權，受有損害。建議民眾若有親屬離世，除向戶政機關申辦死亡除戶外，儘早到稅捐機關查明被繼承人遺產情形，如遺有不動產，應於法定期間內申報遺產稅，並向地政機關辦理繼承登記。以避免因未辦理繼承，導致繼承人越來越多，減少地籍不清或無人繼承等問題。



二、處理情形：

本案原登記名義人之繼承人因怠未辦理繼承登記，又因地所承辦人員疏失，於辦理地籍清查時作業時，未詳查登記名義人戶籍資料，將權利人個人資料誤載為同姓名者，嗣後應再加強審查人員教育訓練，辦理地籍清查作業時及審查登記案件時，應詳實核對地籍、戶籍相關資料，以避免登記錯誤及損害賠償情事發生。

另依土地法第73條第2項規定，不動產繼承必須在繼承開始之日起6個月內申請辦理，如超過期限申請，除有不可歸責之事由外，每超過1個月將加收1倍之登記費，最高加收20倍。為避免繼承人因逾期申辦繼承登記而遭罰鍰，內政部於103年6月起正式開辦「主動通知繼承人申辦繼承登記服務」，本項服務整合內政部及各直轄市、縣（市）政府、地政事務所及戶政機關資訊，於每月進行資料比對，並主動以書面通知相關繼承人辦理繼承登記。本項服務除可降低繼承人因逾期申辦繼承登記而遭處罰鍰，長期並可減少未辦繼承登記土地及建物列冊管理情形，進而釐清地籍產權，促進土地利用，故本所除配合辦理「主動通知繼承人申辦繼承登記服務」，另於服務中心設置「地籍清理暨未辦繼承登記」公告專區、製作「未辦繼承登記」宣導海報，並於地政專車出隊服務時辦理宣導等方式宣導辦理繼承登記，以維護自身權益。

承辦人 課員羅婉寧 課長 書記陳林怡亭 秘書 新北市政府地政處地籍課課長鄭景汎 主任 新北市政府地政處地籍課主任廖俊隆

※奉核後紙本擲回研考並請承辦人將電子檔置放於資料備份區\給研考\輿情分析報告單資料夾。謝謝!

怡亭

七、結論

綜上，各項分析以內容來看，以地政新聞 324 則居多，占 66.8%，其他新聞 161 則，佔 33.2%，顯見本所對於地政相關新聞及蒐集類別關注多元；資料蒐集來源以其他報刊則居多，占 41.86%；本所本季自行發布新聞稿，為配合服務措施宣導、業務執行及親民活動，故以「政策宣導」、「便民服務」、「活動辦理」為主要發布類別。

另單篇新聞輿情分析本季計 2 則：1 則為實價登錄屬舊制，由單方申報造成炒房觀感，但現行新制已改採雙方共同申報，避免價格虛偽申報不實；另 1 則為未辦繼承登記及登記疏失造成同姓名民眾權益損失，本所除加強審查人員詳實核對地籍、戶籍資料外，亦以主動通知繼承人申辦繼承登記，並透過實體設置地清公告專區供民眾查閱，也透過地政專車加強宣導，避免類此情形。