



專題報導

不動產移轉一站式服務

壹、前言

本中心致力於推動稅務資訊化，以增進稽徵效率及資料統計正確性，並節省人力資源成本，全國各地方稅稽徵機關於民國 99 年起陸續實施契稅、土地增值稅、印花稅、娛樂稅、房屋稅與地價稅線上申辦（報）服務，至 102 年起經本部進行地方稅賦稅再造計畫，整合全國系統為單一申報平臺後，截至 107 年「線上服務件數」和「臨櫃服務件數」所佔比例已成長達 9 成以上（圖 1），除各縣市努力推廣外，顯見申報人亦樂於使用網路進行申報稅務作業。

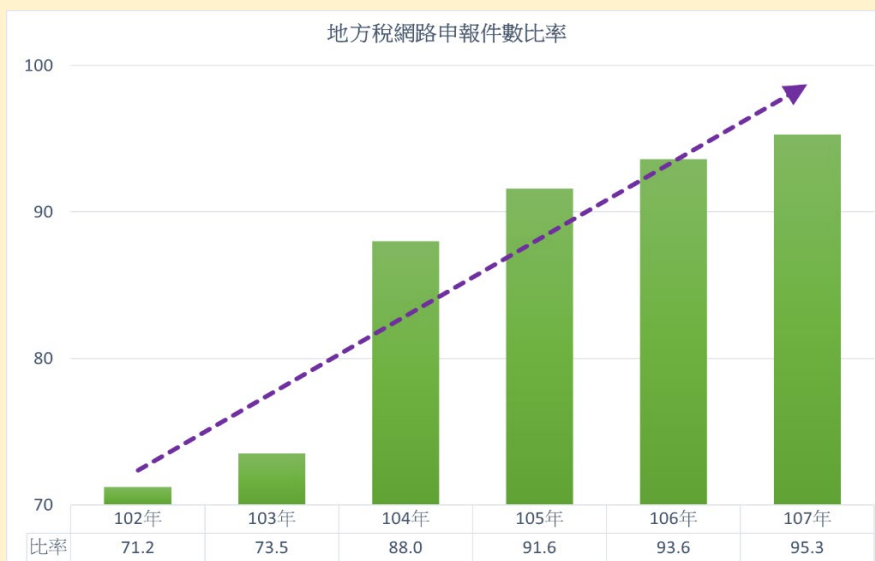


圖 1：地方稅網路申報件數比率圖

為進一步提供更貼心的整合服務，經檢視民眾辦理不動產移轉過程中，雖可於地方稅網路申報系統藉由三合一申報機制一次申報土地增值稅、契稅及印花稅，惟將鏡頭拉遠來看，整體不動產移轉作業除地方稅稽徵機關外，尚涉及戶政事務所、地政事務所、鄉市公所及國稅局。

一般民眾辦理不動產移轉申辦作業因應案況及所在縣市不同而有些許差異，常見之買賣案況流程為民眾先至戶政事務所辦理印鑑證明後，到地政事務所申請土地、房屋謄本、土地登記申請書，再到地方稅稽徵機關申報土地增值稅、印花稅及契稅（部分縣市為鄉市公所），並至金融機構繳納相關稅費；如為遺產、贈與案況，還須至國稅局申報遺產或贈與稅；地方稅稽徵機關辦理查欠稅；最後再至地政事務所完成過戶。整體過程中民眾須往返各機關，並重複填寫資料，而各機關行政流程眾多，且各縣市稅務局與地政事務所合作程度不同，也造成流程略有差異。故民眾將辦理不動產移轉視為困難任務，因而常委託專業代理人辦理。

爰單一機關的流程改善，事實上仍無法達成真正的便民服務。以土地移轉為例，如各機關流程及資料未整合成一站式服務時，對於民眾來說，

須赴戶政事務所、地方稅務局、地政事務所、國稅局、金融機構等多個機關，始能完成土地移轉登記，程序非常繁瑣。如何協調各機關達成業務流程整合（圖 2），實為智慧政府首要課題。

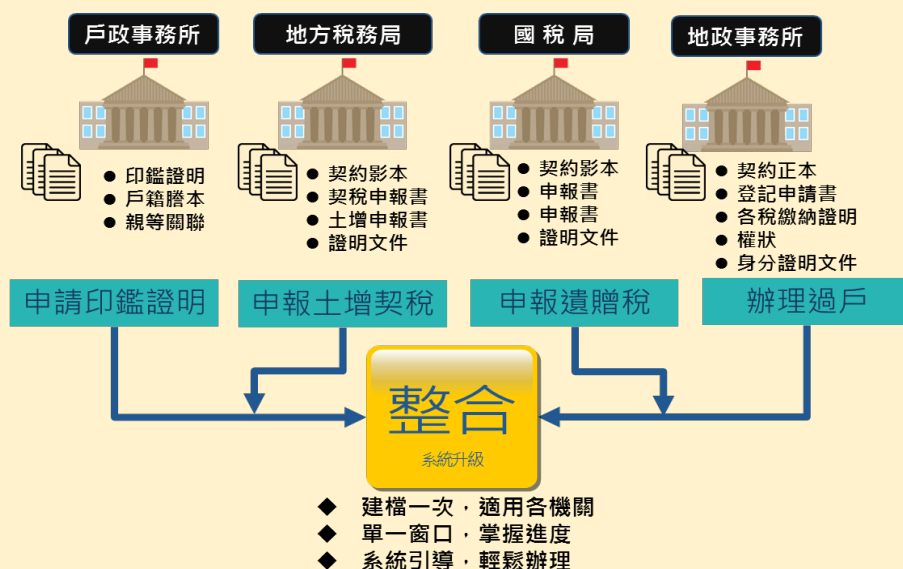


圖 2：不動產移轉一站式服務整合方向

貳、辦理不動產移轉現況之問題分析及推動策略

經確認作業目標後，隨即著手盤點可能遭遇的困難，以訂定執行策略，規劃開發期程分階段作業，預計透過小範圍試辦，定期與各機關進行會議檢討改進。經分析整體不動產移轉登記作業中，民眾可能遭遇之困難如下：

- 一、 申辦流程複雜，各機關應備文件不同，因此初次自行辦理需詳加查詢相關資料或是直接至政府機關諮詢。
- 二、 填報書表欄項繁多，且內容重覆登打或填寫，關於土地建物資料，須查詢謄本記載資訊，而申請謄本須額外規費。
- 三、 配合政府機關及稅款代收機構上班時間，民眾常須請假以臨櫃辦理。
- 四、 須至戶籍所在地申請贈與稅，至地籍所在地辦理稅務查欠及土地登記，如居住地不在戶籍地或離地籍所在地較遠者，其交通及時間為額外成本。
- 五、 即使以網路申報土地增值稅、契稅及印花稅，最後仍須持土地增值稅及契稅繳款書，臨櫃辦理查詢舊有欠稅作業。
- 六、 對於跨機關辦理業務無系統化流程整合服務，因此民眾須自行掌握辦理情形。

為解決上述可能遭遇問題，期以資訊系統整合各機關作業（圖 3），進而提供更加貼心之便民服務，本中心除同步與各機關研商解決方案外，



另為爭取經費，亦參加第五階段電子化政府-數位政府（the 5th phase e-government program, 5EG 後續轉型為服務型智慧政府推動計畫 SSG）提出賦稅服務續階計畫，計畫期程為 106 年至 109 年，期能藉由整合資訊服務系統，提供便捷服務，以提昇公眾價值，落實智慧政府願景。

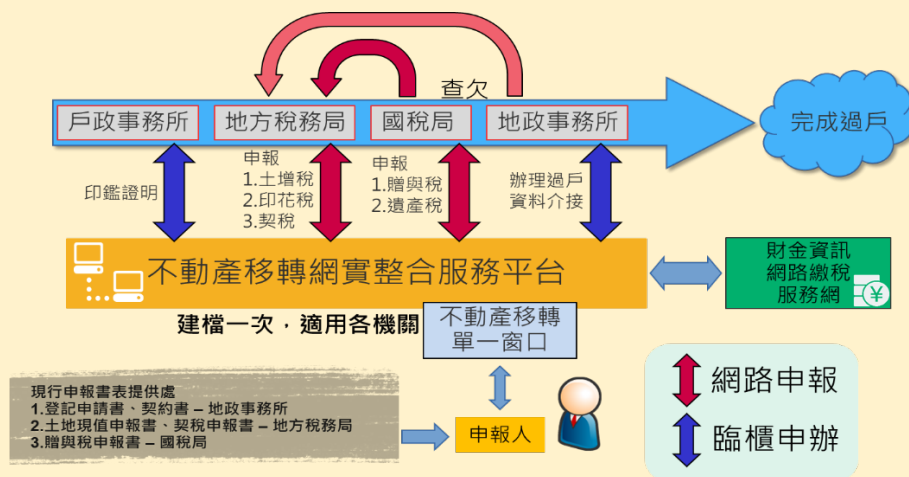


圖 3：不動產移轉跨機關整合概念圖

透過發展跨域一站整合服務，進行跨部會及跨中央與地方之服務整合，盤點各機關業務流程、資訊系統以及相關法令規範，規劃協調地政機關、戶政機關、地方稅稽徵機關及國稅局，並邀集地政業者與財政部賦稅署、內政部地政司、戶政司、國稅局、地方稅稽徵機關及地政事務所等政府機關，共同為政府數位轉型進行流程再造研議，並進行各組分工作業，分為平臺建置、資訊安全、法規調適、業務流程改善等組別，訂定各年度期程（圖 4），分階段執行。

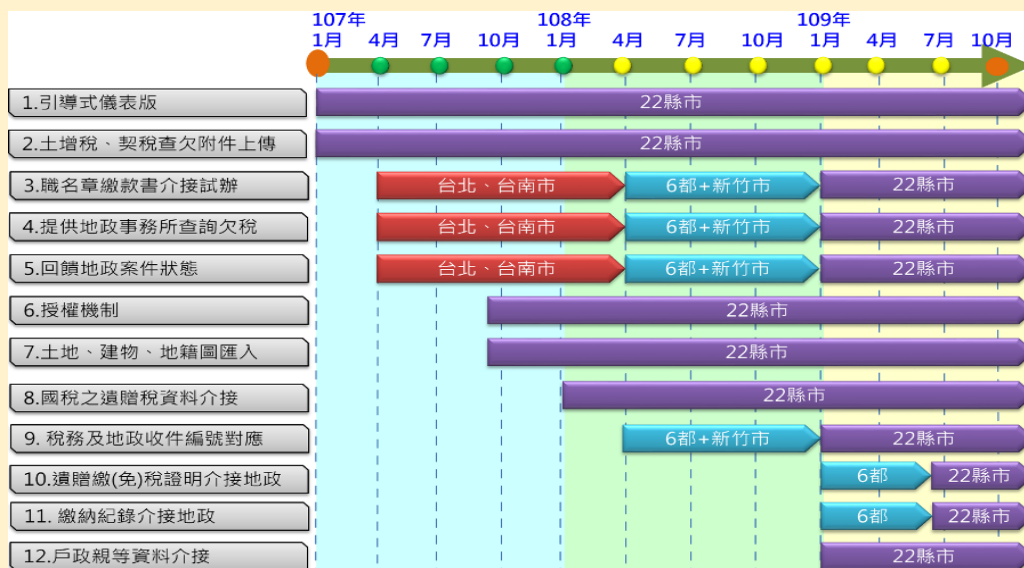


圖 4：不動產移轉期程圖

整體計畫期間分為三階段：

一、基礎服務建置期

計畫第 1 年建置基礎地方稅網路申報環境，續提供地方稅之房屋稅、地價稅、使用牌照稅、娛樂稅、印花稅、契稅、土地增值稅例行性申報（辦）及線上查/繳稅作業（圖 5），並將網頁改版以符合 RWD 及無障礙標章。同時邀集地政及稅捐稽徵機關，依現行業務流程研議初步服務需求，透過臺北市及臺南市兩縣市進行深度訪談，復建置系統雛型持續誘發需求並調校系統，辦理教育訓練後，規劃第一次試辦。



圖 5：地方稅網路申報架構圖

二、跨機關係統介接開發試辦期

本階段陸續與國稅局及地政機關合作系統開發，以資訊系統進行跨地政及國稅局進行資料交換、查調。民眾申報土地增值稅及契稅時，由於系統已與地政司介接查調土地建物地籍圖資料，故民眾可直接於線上查詢並自動匯入申報系統，免手動登打及臨櫃查調資料；並可由系統產製已查欠後之電子職名章繳款書，簡化民眾臨櫃查欠作業；另與贈與稅及遺產稅申報資料介接，可免重覆登打相同資料。107 年先與臺北市及臺南市所屬地政事務所進行資料整合試辦，並密切關注試辦狀況，並依其回饋滾動式修正系統流程及操作介面後，自 108 年起再逐步擴大試辦範圍，採取與原作業並行措施，除避免作業流程轉換過快造成承辦人員及申報人反彈外，亦無須囿於法令規範而實作困難。

三、法規調適及全面推廣期

由於此階段各機關多已完成試辦，故邀請各作業要點之主管機關依據試辦後所得之建議及結果修訂相關規範，將可更符合實際作業所需。另加強訓練客戶服務人員及稽徵機關種子講師，協助輔導民眾使用，並辦理地政士及民眾講習，提昇使用率，期以 e 化流程管理，減少民眾往返奔波各機關申辦櫃台之辛勞，大幅提昇行政效率，達到迅速、便捷、完整之便民服務。

參、服務功能及特色

本中心建置「不動產移轉一站式服務平臺」，整合各機關之申請表單、申報資料及作業流程，申報人（含移轉不動產之義務人、權利人、地政士、會計師、記帳士或其他報稅代理人）至本平臺

進行申報及上傳應備文件後，系統可將各申報資料介接至需用機關，故申報人於其他申辦機關或系統即可免再重複登打；另申辦過程申報人亦可於本平臺查詢各機關審查進度並下載相關稅單及申請書表。以下依服務功能（圖 6）分項說明：



圖 6：不動產移轉一站式服務圖

一、申報引導

（一）、引導式儀表板

透過選取移轉土地建物所在縣市及移轉類型（如買賣、贈與或繼承等），系統即以圖示化產生全部申辦流程與各機關應辦文件及辦理事項等資訊，民眾申報前可事先查詢申報流程（圖 7），讓整體申報流程一目了然。

引導式介面



圖 7：引導式介面圖

（二）、透過案件號對應機制，回饋跨機關申辦進度狀態

地政系統受理民眾申辦案件後，透過掃描條碼，可將地政機關案件編號對應到稅務機關的案件編號，將網路申報案件號連結

地政收件號，並定期將案件狀態回饋至地方稅網路申報系統，供申報人查詢。案件號對應後，除可回饋案件進度供民眾於地方稅網路申報網站查詢進度外，後續如案件異常，亦容易找出跨機關對應案件編號進行查調，免再人工翻閱紙本文件。

二、地政整合

(一)、土地、建物、地籍圖匯入

民眾本人進行網路申報時，可點選查調土地、建物、地籍圖資料按鈕（圖 8），系統將即時向地政司系統取得對應資料帶入系統。民眾委託代書申報或新所有權人申報時，可經授權程序認證後，載入原所有權人之資料。代理申報人免額外申請被代理人之地籍建物謄本資料，即可取得申報資料，並自動帶入系統。

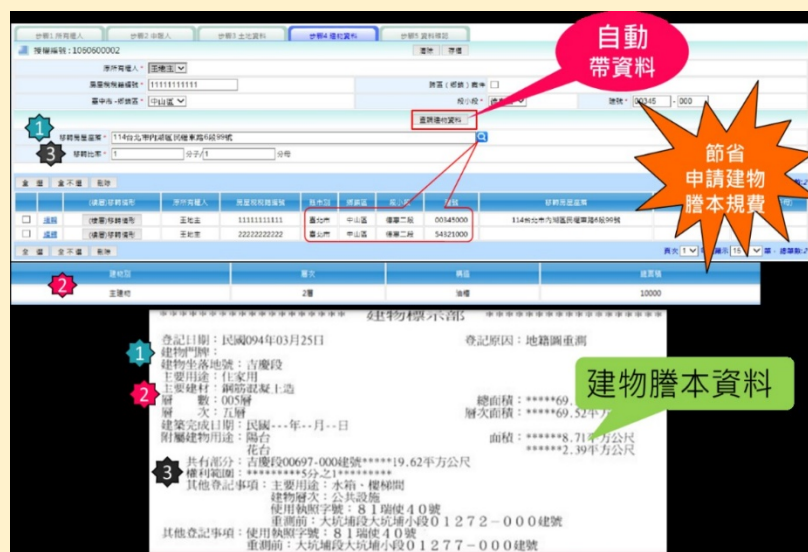


圖 8：建物資料查調範例圖

(二)、地政收件作業

稅務資料傳送地政機關後，收件人員掃描繳款書上 barcode，可將申報資料直接帶入收件系統。減少地政收件人員登打作業，提昇收件效率並降低資料登載錯誤率。

三、國地稅整合

(一)、國稅之贈與稅資料介接

地方稅網路申報系統與國稅之贈與稅及遺產稅訂定資料介接規格，民眾於地方稅網路申報系統申報完畢後，可由申報系統匯出申報檔，再將申報檔匯入贈與稅申報系統，加速申報作業（圖 9）。

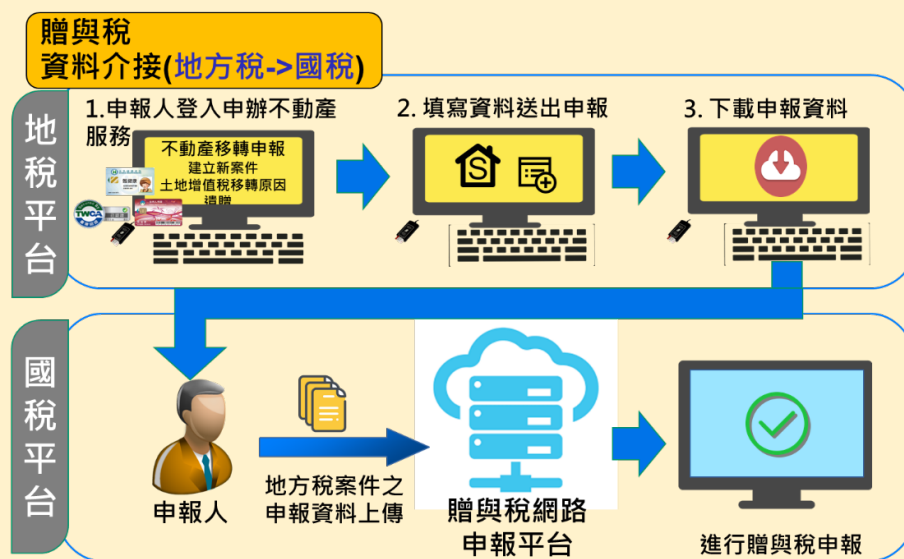


圖 9：贈與稅介接流程圖

(二)、國稅之遺產稅資料介接

遺產稅申報資料透過資料交換，介接至地方稅網路申報系統（圖 10），申報人經身分認證後，由系統帶入先前申報資料，減少申報資料重覆登打，提昇申報效率，降低民眾負擔。

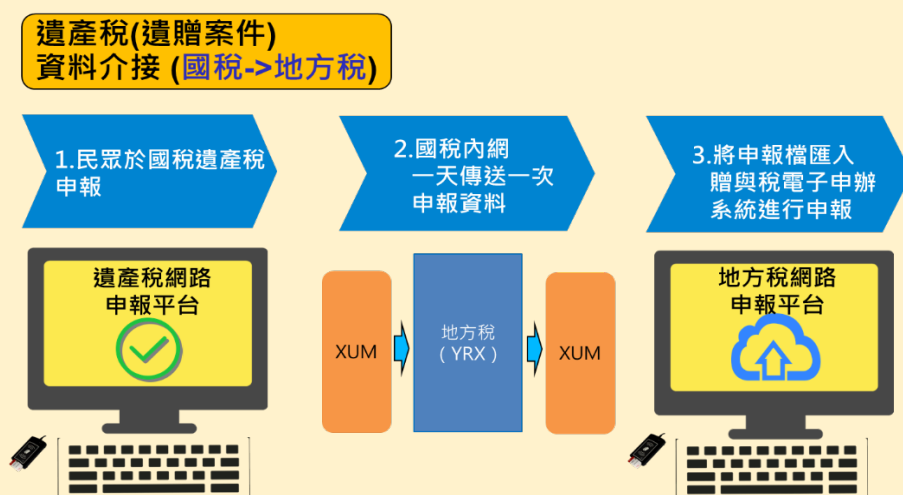


圖 10：遺產稅介接流程圖

(三)、國稅遺產稅查欠作業

規劃國稅遺產稅與財稅內網系統介接，跨系統作業完成全國查欠作業，並將相關證明傳至地方稅網路申報作業供民眾下載，取代民眾自行臨櫃辦理。改善過往臨櫃

遺產稅繳納完畢後，須持繳（免）納證明，至各土地建物所在地之地方稅稽徵機關臨櫃辦理查欠作業時間。

四、節省查欠人力

（一）、線上完稅確認

產出土地增值稅或契稅繳款書時，如當下無舊欠，系統將直接產出蓋有無舊欠戳記之繳款書（圖 11），並將稅務申報資料及完稅註記傳送至地政機關，民眾持此繳款書即可免至地方稅稽徵機關臨櫃查欠。過往查欠流程為民眾持土地增值稅及契稅繳款書至地方稅稽徵機關，稅務人員於內網查詢標的過往欠稅後，如無舊有欠稅，如房屋稅、地價稅及工程受益費等，便於繳款書上核章確認完稅，經流程改善後民眾則無須再臨櫃辦理查欠。

| 人工臨櫃核章 | | | 系統產出核章檔 | | |
|--|---------------------|--------|--|---------------------|---------|
| 項目 | \$6,353 | | 項目 | \$0 | |
| 公庫核算 | 逾期 | 天加計滯納金 | 公庫核算 | 逾期 | 天加計滯納金 |
| 每m ² 移轉現值 | 每m ² 原地價 | 物價指數% | 每m ² 移轉現值 | 每m ² 原地價 | 物價指數% |
| 345,000 | 186,398.1 | | 471,000 | 190,000 | 098,104 |
| 土地稅費繳納情形： 地價稅無欠稅 核發日期：107年08月08日 | | | 土地稅費繳納情形： 地價稅無欠稅 核發日期：107年05月18日 | | |
| 稅務員林 108.7.28 | | | 稅務員江 | | |
| 處長 經辦人： | | | 處長 | | |
| [Barcode] | | | [Barcode] | | |

圖 11：職名章繳款書示意圖

（二）、線上繳稅紀錄介接

規劃線上繳稅即時回傳註記，民眾線上繳稅後，地政事務所可馬上查得繳納紀錄。現況地政事務所透過認定土地增值稅及契稅上代收機構之戳章確認繳納完畢。如民眾採線上繳稅，則需等 2 至 3 個工作天稅款銷號完成後，地方稅稽徵機關才能查得是否完納。改進後，減少民眾等待時間，且也不用趕於代收機構上班時間繳稅，地政事務所同仁也不必再以傳真向地方稅稽徵機關查詢繳稅情形。

肆、效益

透過跨部會資料整合以及網路串連，完善跨域整合服務流程，發展一站式政府服務網，提供民眾便捷及優質服務流程，打造民眾有感之服務型智慧政府，本計畫預期效益如下：



一、政府流程順暢化，精進政府數位服務流程

以跨公、私部門之資料為基礎，運用數位科技重新塑造政府數位服務流程，達成簡政便民以及申辦便利與個人資料自主運用之目標，透過資料的多元運用有助於創新服務的深化與普及，使資料運用之效益更為透通延伸，民眾申報、查調、繳稅及送件一氣呵成，提昇申報人使用意願及改善申報感受與體驗。

二、資料規範統一化，加速跨機關資料運用

完備一站式數位服務作業規定，包括資料標準、介接規範、數位服務相關規定，不動產移轉網實整合將串連橫跨中央地方與跨部會之資料，如各縣市之地方稅務、國稅局之民眾財產申報資料以及內政部地政司土地建物資料等，統一資料格式以整合式流程提供民眾便利申辦服務，民眾將無需分別至各服務窗口查調資料。

三、線上申請數位化，達到簡政便民目標

因應數位時代 e 化流程管理，民眾線上辦理作業減輕臨櫃辦理辛勞，並提昇政府行政效率，達到迅速、便捷之便民服務，共同為政府數位轉型進行流程再造，107 年不動產移轉網路申報件數為 291,159 件，俟落實一站式服務後，預期每件可節省民眾往返政府機關臨櫃洽公 2 至 3 次，除提昇便民服務外，政府承辦人員亦可專心於案件審核，提昇作業效率，達到簡政便民目標。

伍、結語

本計畫首重跨機關協調，透過服務整合及資料活化，以服務及智慧政府為前提，未來將持續依循國家發展委員會「服務型智慧政府推動計畫」所揭示的「資料治理」、「應用工具」、與「治理資料」及「配套措施」等核心理念，積極朝運用創新資通訊與智慧科技，強化各類申報模式，整合各式流程及資料提供一站式服務，達成簡政便民目標，建立便捷及透明的政府，藉以提昇公眾價值，落實智慧政府願景。