

# 臺北市政府(地政組)市政顧問座談會會議資料

## 主題:智慧地所的未來規劃

### 壹、緣起

本市各地政事務所於 77 年至 83 年間完成地籍資料電子化作業，為因應當前智慧服務潮流，開創地政事務所之數位化服務，規劃提供網路申辦服務。

本局自 104 年起籌備智慧地所相關作業；105 年由各地所開始研究規劃並陸續發表「自動化辨識作業之研究」、「智慧地所－分案系統」、「申請書表電子化研究報告」、「智慧地所－回覆系統」、「智慧地所-地政士資料更新精進作業」、「推動智慧地政事務所之研究－以服務場域提供智慧服務措施為中心」等 6 篇員工自行研究報告；106 年著手建置智慧地所服務系統（以下簡稱本系統）。

本系統即將於 107 年 3 月 29 日上線，上線後將擴大推動網路申辦，以自然人憑證驗證身分並結合電子簽章，提供全程式網路申辦及非全程式網路申辦，建構服務型的智慧政府。

## 貳、作業方式

本系統上線後將提供全程式網路申辦及非全程式網路申辦登記、測量案件(作業流程如下圖 1)：

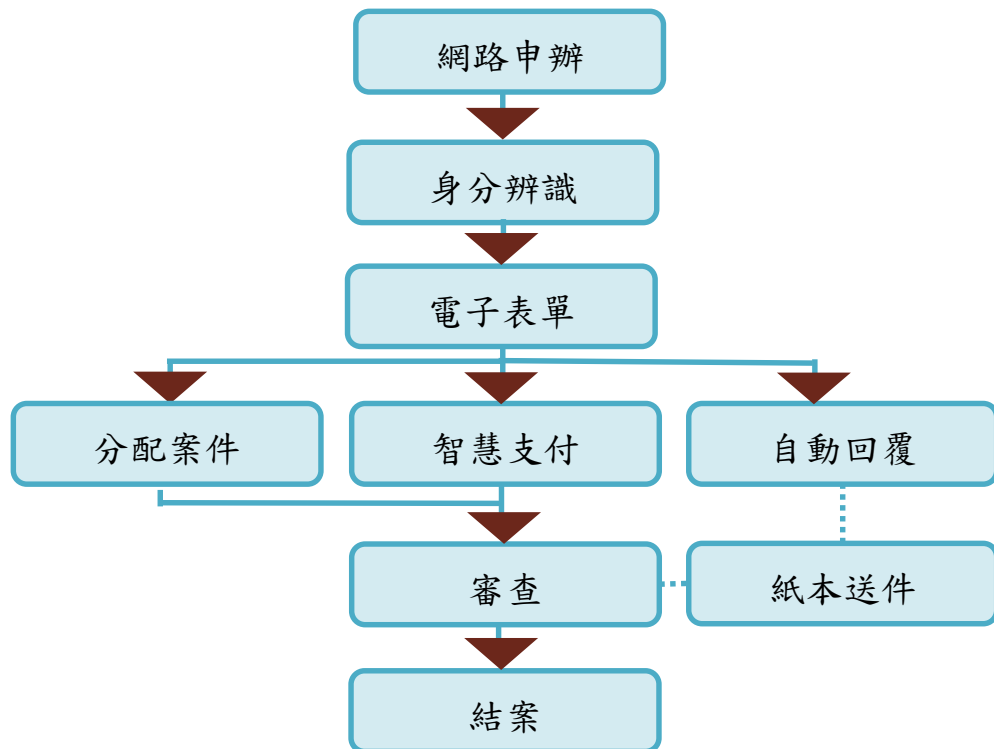


圖 1 智慧地所服務系統作業流程

(一)全程式網路申辦：網路申辦，文件掃描上傳，限權利人及執業地政士辦理。

1、登記案件：除原內政部地政線上申辦系統開放權利人網路申辦之登記項目，包含：住址變更登記、姓名變更登記、建物門牌變更登記、住址更正登記、姓名更正登記、出生日期更正登記、統一編號更正登記(更正登記限戶政機關更正有案者)等 7 項簡易登記案件外，新增 1 項「他項權利全部塗銷之判決塗銷登記」。

2、測量案件：除原內政部地政線上申辦系統開放權利人網路申辦之登記項目，包含：建物門牌號勘查、建物基地號勘查及

登記、建物滅失勘查及登記、未登記建築改良物申請勘測—建物坐落位置、未登記建築改良物申請勘測—建物位置及平面圖、土地鑑界、土地坍沒複丈及登記等 7 項測量案件外，新增 1 項「指界」。

(二)非全程式網路申辦：網路申辦，紙本文件送達後完成正式收件，限執業地政士辦理。所有 60 項登記及測量案件均可適用。

### 參、議題討論

議題 1：推動登記申請案件免附紙本稅單，落實免書證服務

說明：

#### 一、現行法令規定

申請土地、建物所有權移轉登記及典權設定登記時，依土地稅法第 30 條之 1、第 51 條第 1 項、契稅條例第 23 條、房屋稅條例第 22 條第 1 項及遺產及贈與稅法第 42 條規定，應檢附土地增值稅、契稅、贈與稅、遺產稅完稅或免稅等證明文件，並查無欠繳地價稅及房屋稅後，始得辦理所有權移轉或典權設定登記。

#### 二、推動方式

本市各地政事務所配合財政部賦稅服務續階計畫-不動產移轉網實整合服務，將於 107 年 7 月 1 日起與本市稅捐稽徵處合作，試辦不動產移轉網實整合服務，由稅捐機關將申報人網路報稅、完稅及查欠稅資料電子檔傳送地政事務所，供地政人員審核所有權移轉或典權設定登記案件有無完稅。未來亟能落實免書證服務，地政事務所受理所有權移轉或典權設定登記案件，申請人免附土地增值稅、契稅、贈與稅、遺產稅完稅或免稅及

無欠繳地價稅及房屋稅等證明文件。申報人報稅流程比較如圖 2，地政事務所試辦作業流程如圖 3。

## 不動產移轉申報完稅流程比較



圖 2 申報人報稅流程比較圖

# 地所收件作業流程 VS 繳款書條碼

地政事務所人員在地政整合系統收件時，搭配條碼輸入稅務機關收件編號資料並儲存同步回全國地政資料庫，俾利後續於回饋地政案件案況時，回饋地方稅網路申報系統

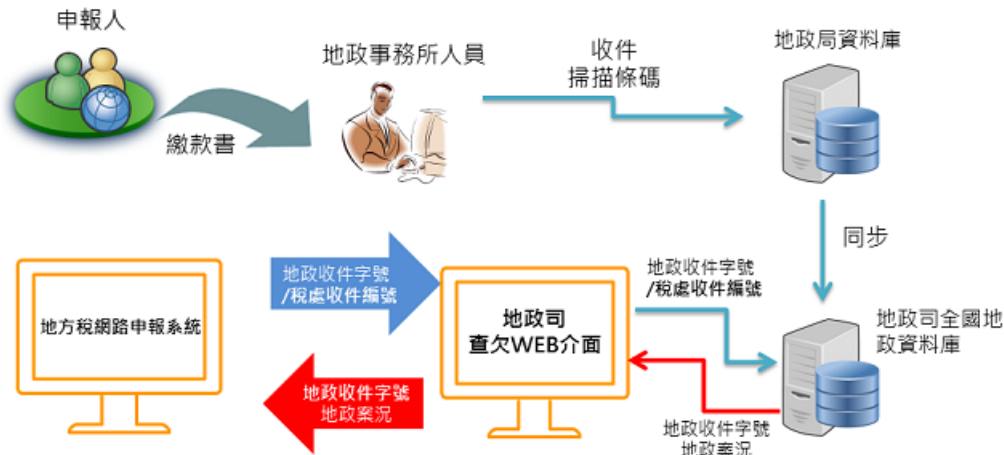


圖 3 地政事務所試辦作業流程圖

## 三、課題探討

(一) 稅捐機關傳送報稅及完稅資料電子檔之合法性。

1. 稅捐稽徵法第 33 條規定：「稅捐稽徵人員對於納稅義務人之財產、所得、營業、納稅等資料，除對下列人員及機關外，應絕對保守秘密：一、納稅義務人本人或其繼承人。二、納稅義務人授權代理人或辯護人。三、稅捐稽徵機關。四、監察機關。五、受理有關稅務訴願、訴訟機關。六、依法從事調查稅務案件之機關。七、經財政部核定之機關與人員。八、債權人已取得民事確定判決或其他執行名義者。(第 1 項) 稅捐稽徵機關對其他政府機關、學校與教研人員、學術研究機構與研究人員、民意機關與民意代表等為統計、教學、研究與監督目的而供應資料，並不洩漏納稅義務人之姓名或名稱，

且符合政府資訊公開法規定者，不受前項之限制。(第 2 項) 第 1 項第 4 款至第 8 款之人員及機關，對稅捐稽徵機關所提供第 1 項之資料，不得另作其他目的使用；第 1 項第 4 款至第 7 款之機關人員或第 8 款之人員，如有洩漏情事，準用第 43 條第 3 項洩漏秘密之規定。(第 3 項)」。

2. 財政部賦稅服務續階計畫-不動產移轉網實整合服務，係鎖定地政機關 IP，將報稅及完稅等資料以加密方式傳送地政事務所，地政事務所收到申請人送件資料，核對繳款書條碼後，以帳號權限利用地方稅網路申報系統，依繳款書條碼查詢完稅及查欠稅資料，並回報登記案件收件字號與案件辦理狀態，似符合稅捐稽徵法第 33 條規定。

(二)地政事務所受理所有權移轉登記，申請人不檢附完稅或免稅文件，是否符合規定？

1. 土地稅法第 51 條第 1 項規定：「欠繳土地稅之土地，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記或設定典權。」、房屋稅條例第 22 條第 1 項規定：「欠繳房屋稅之房屋，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記或設定典權登記。」，故地政事務所受理所有權移轉及典權設定登記時，如可利用電腦連線查詢確認無欠繳土地增值稅、地價稅、房屋稅者，未違反上開規定，得受理登記。
2. 契稅條例第 23 條規定：「凡因不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割及占有而辦理所有權登記者，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。」，故地政事務所可將稅捐機關傳送契稅完稅或免稅資料列印附案辦理，亦符合上開規定。

3. 遺產及贈與稅法第 42 條規定：「地政機關及其他政府機關，或公私事業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。」，準此，縱地政事務所可利用電腦連線查詢無欠繳遺產稅及贈與稅資料，依上開規定，地政事務所仍應「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」，否則不得辦理移轉登記。故未來如要推動免書證服務，宜請國稅局循修法程序辦理。

## 議題 2-1：智慧地所—代書軟體系統電子檔匯入智慧地所服務系統功能規劃

說明：

一、為提升網路申辦之便利性，本局協助市面流通代書軟體產製本市智慧地所服務系統資料格式，已聯繫市面上 5 家地政士代書軟體系統廠商，並提供本市智慧地所標準資料格式及其說明文件、內政部代碼表等，亦請本市智慧地所服務系統開發廠商協助該 5 家地政士代書軟體系統廠商由代書軟體產製本市智慧地所服務系統可匯入之資料檔。

二、課題探討：

本次會議邀請市面上 5 家地政士代書軟體系統廠商與會，惠請貴廠商針對開發產製本市智慧地所服務系統可匯入資料檔之過程中，說明是否遭遇困難需要本局協助？另是否可於「臺北智慧地所」服務系統上線(107 年 3 月 29 日)前完成開發產製本市智慧地所服務系統可匯入資料檔？

議題 2-2：智慧地所－探討智慧地所服務系統 107 年優化內容

說明：

一、智慧地所服務系統 107 年擴增功能項目如下表 1，第 1 階段之擴增功能項目預計 107 年 7 月中旬開發完成，測試後於 8 月底上線，第 2 階段之擴增功能項目 107 年 11 月中旬開發完成，測試後於 12 月底上線。

二、課題探討

下表 107 年優化內容是否可行?提請討論。

表 1 智慧地所服務系統 107 年擴增功能項目、內容及期程

編號	擴增功能項目	內容	期程
1	線上申請案件書表製作功能(離線版)	1. 增加書表製作功能頁籤。 2. 針對「線上申請紙本送件(無須列印申請書)」模式，建議設計簡填畫面，並省略部分步驟及欄位以簡化填寫流程。	第 1 階段
2	連件登記案件申請作業	開發設計連件功能。 請以第一件序號為母號，第二件以後以子號編號，共通性資料應自動帶入母號資料，並避免訊息重複通知(10 連件不必連續通知 10 次)。	第 1 階段
3	行動支付作業	1. 支付方式：線上電子支付新增介接「臺北市政府智慧支付整合平台」繳費方式。 2. 系統提供單筆繳費、開單或多筆一次繳費，分件開單功能。	第 1 階段
4	臨櫃案件線上繳費/退費功能	1. 新增臨櫃案件(非經由智慧地所系統線上送件)，提供線上繳費功能(優先	第 1 階段

		考量新增「補繳」功能部分)。 2. 新增臨櫃案件線上申辦退費。	
5	線上退費簽核功能及產製列印功能	智慧地所系統產製每日繳費清單及轉入規費子系統。	第 1 階段
6	會員申辦案件統計資訊	提供申請人就其申辦之案件提供有關統計資訊。	第 1 階段
7	資料匯入功能	1. 「地政士軟體」匯入智慧地所系統 2. 「地方稅網路申報平台」匯入智慧地所系統	第 1 階段
8	補正案件申請作業	1. 針對「全程線上申請」之案件，開發設計「線上補正」之功能。 2. 系統案件狀態為「補正」時，開放「切結事項」欄內容修改功能，並以另編流水號方式處理(即以母號+流水號)。	第 2 階段
9	會員統計相關資訊	以自然人憑證登入後，針對該使用者於智慧地所申辦的案件，顯示其案件辦理情形，如：送件 x 件、辦理中 x 件、結案 x 件等互動訊息。	第 2 階段

## 肆、地政士之建議事項

建議事項	本局回應
<p>1. 線上掛號後仍需補送紙本(不論掛號或親送)，似乎未省程序，反而多一道程序？</p> <p>《建議線上掛號後，可直接線上審查，待領件時再補送紙本，如此即可省掉現行需至地所掛號之時間》</p>	<p>1. 全程式網路申辦件，線上完成申請後，無須補送紙本文件。</p> <p>2. 非全程式網路申辦案件，線上完成申請後，雖須補附紙本文件，但可提升效率：</p> <p>(1) 減少臨櫃申請抽號碼牌等候時間及收件人員作業時間。</p> <p>(2) 可以使用線上繳費功能，免攜帶現金、信用卡，降低風險。</p> <p>(3) 測量、複丈案件可以線上選擇排測日期，方便又省時。</p> <p>3. 非全程式網路申辦案件，如將所有文件掃描上傳，地政事務所依掃描文件審查、登記，俟領件時再核對紙本文件正本之作法，會產生下列問題：</p> <p>(1) 依土地法第 43 條規定，登記有絕對效力；第 68 條規定，因登記錯誤、遺漏、虛偽致受損害者，登記機關應負損害賠償責任。因掃描文件無法辨識真偽，如先准予登記，俟領件核對紙本文件正本時，發現印鑑章不符或權狀為偽變造(例如黃震集團冒貸案，所附權狀正本尚難以肉眼辨識，如將偽造權狀掃描，更易使歹徒得逞)時，造成登記機關損害賠償事件。</p> <p>(2) 自登記完畢後，全國各縣市都可核發登記謄本，如有發生上述狀況，恐已核發多份錯誤的謄本。</p>

建議事項	本局回應
	<p>(3) 領件時發現補附紙本文件不齊全，無法發件時，造成作業困擾，也有可能造成糾紛。</p> <p>(4) 如改以依掃描文件先行審查，俟紙本文件送達核對無誤後再登記之作業方式，會造成審查人員必須檢視文件 2 次，核對地籍資料 2 次(必須確認無限制登記才可以登記)，以地政事務所現有人力及業務量，無法負荷。</p>
<p>2. 現有操作頁面欄位太簡易，只依登記申請書欄位格式設計，卻未將不同契約書(目前僅參考買賣契約書，但又缺土地及建物標示之權利範圍)格式欄位加以考量，爾後增加新登記功能時(如繼承、信託、他項權利設定、變更等)，一定會有不足之情形，如到時再修正規格，會造成很大困擾。</p> <p>《建議該操作介面之欄位，應宜增加，且考量各種登記之需求，部分欄位可內鍵下拉式選單，以節省使用者填寫之時間》</p>	<p>因目前全程式項目無須製作契約書，故系統暫無開發此項功能。惟業納入本(107)年功能擴增項目，預計下半年可提供使用。</p>
<p>3. 附繳證件欄位只規劃 6 個(但申請書表卻有 12 欄)，且又固定 5 種證件名稱不能更改(但又不一定會用到)，空白欄只留一個，使用上一定會有不足又不合用之情況。</p> <p>《建議開放下拉選單由使用者自行依不同案件載入證件》</p>	<p>將依建議調整為 12 個欄位(內政部申請書為 9 個欄位)，預計 3 月 29 日上線前調整程式。</p>

建議事項	本局回應
<p>4. 建議增加線上申請謄本功能，並自動將謄本資料轉入系統，減少資料 KEY IN 時間。</p>	<p>1. 系統於 3 月 29 日上線前，增加「申請謄本」相關連結。</p> <p>2. 至謄本資料轉入部分，涉及「中華電信」、「關貿」系統資料擷取問題，及「北北桃」、「全國」地政電子謄本契約問題。故須研議可行性(預計 6 個月)，研議後如果可行或有具體實施內容將納入 108 年新增功能。</p>
<p>5. 建議與財稅平台功能相互結合，增加地政士之使用性。</p>	<p>經洽詢，本建議係希望本系統未來兼具登記申辦與報稅功能。故於 5 月底前，邀集地政士軟體廠商及財政部共同研議需求及具體做法，以評估是否納入 108 年新增功能。</p>
<p>6. 系統中之部分欄位涉及官方收件所專用(如【駁回案件收件字號】【退還溢繳帳戶銀行】【複丈指定日期及時段】等)，非現有地政士套裝軟體所必填文字。《此部分建議可省略為之，或於軟體產製資料檔時，該欄位不強制填寫，以免地政士會有所困擾》</p>	<p>地政士軟體資料匯入本系統時，不強制填寫此欄位。</p>
<p>7. 宜建構 WEB 版線上登記案件填載功能，且得暫存與複製，甚至與「實價登錄」同步轉載，更可對地政士參與智慧地所具有強大吸引力。</p>	<p>1. 目前系統，可於任何階段暫存，供匯入後複製使用。</p> <p>2. 將研議由本系統匯出資料予內政部「實價登錄系統」(預計 5 個月)，研議後如果可行或有具體實施內容將納入 108 年新增功能。</p>