



地方稅清查之利器－地理資訊系統（GIS）

地方財政除了節流，如何開源亦是重要課題，本文介紹新竹市政府應用地理資訊系統（GIS）輔助提升房屋稅及地價稅之清查效率，除挹注可觀稅收外，亦落實租稅公平正義。

新竹市政府主計處（呂副處長麗珠、張科長志維）

壹、前言

房屋稅及地價稅為地方重要自主財源，惟囿於地方政府人力、物力有限，無法對轄區建物逐一清查，導致租稅之公平正義無法落實，對於政府歲入影響甚大。近年來，隨著空照及地理資訊系統（GIS）技術進步，可導入稅籍清查相關科技應用範疇，有效提升清查效率及減輕稅務人力負擔。

貳、房屋稅及地價稅清查概述

房屋稅籍清查部分包括房屋使用情形、減（免）稅房屋、房屋評定現值、新（增、改）建房屋等，其中轄區內無房屋稅籍之新（增、改）建房屋為加強清查重點。地價稅籍清查則包括地價稅特別稅率用地、地價稅減（免）稅地、課徵田賦土地等；課徵田賦土地係指土地稅種代號為 6,7,8,9、原減徵或免徵土地稅的農業用地

（下頁表 1），加強清查重點在於是否有被私自作為違章工廠、資源回收場、堆置營業廢棄物等非農業使用，或農舍有增建、變更使用等情形，並應依規定改課地價稅。

無論是清查轄區內無房屋稅籍之新（增、改）建房屋或含違法建物（非合法農舍）之課徵田賦土地，均係查核實體建物是否未辦理稅籍登記；惟新竹市（以下簡稱本市）轄內建物眾多，稅務單位囿於現有人力及物力不足，實務上多仰

賴民衆舉發或通報，致清查效率不佳，不易達到公平課稅及增加政府稅收之目標。

參、地理資訊系統 (GIS) 輔以稅籍清查模組，提升清查效率

一、新竹市社會經濟資料庫暨地理資訊應用系統

新竹市政府（以下簡稱本府）於 103 年至 105 年間申請內政部國家地理資訊系統建置及推動十年計畫補助，建置「新竹市社會經濟資料庫暨地理資訊應用系統」（以下簡稱本系統）。

本系統係將本市社會經濟活動所產生的各領域統計資料，包括人口、經濟、就業、教育、醫療保健、社會福利、生活環境、公共安全等各社會經濟範疇，結合地理空間範圍（如行政區、道路街廓、門牌地址位置等）資料進行空間化後，產生各主題之時間、空間分布圖（圖 1、下頁圖 2），有助於本府及所屬機關、其他公

務或學術單位對於各領域主題之現況、變化趨勢進一步了解與分析，提供訂定決策參據，進而提升施政品質及相關研究效益。

二、稅籍清查輔助應用模組

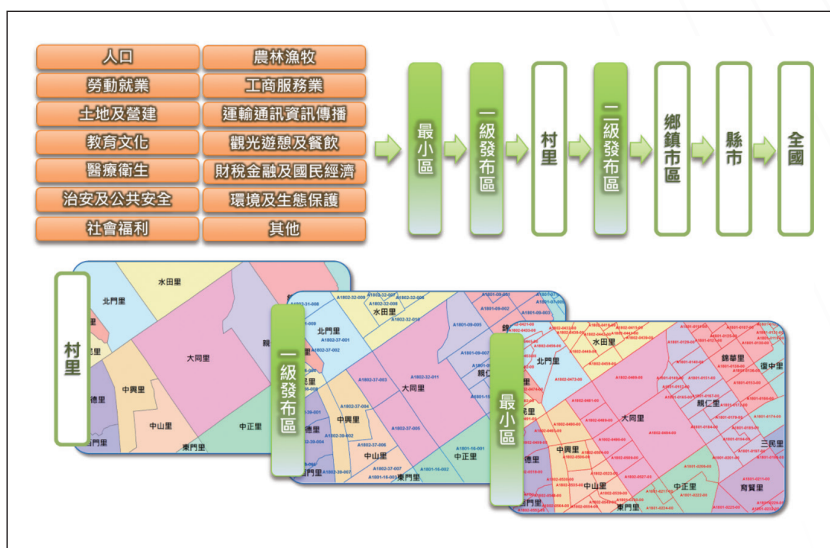
本系統於 107 年擴增需求，建置「戶政門牌與房屋稅籍比對模組」，復於 108 年增設「建物區塊稅籍清查模組」，提供稅籍清查相關輔助功能，大幅提升房屋稅及地價稅之清查效率，茲就模組精進過程說

表 1 農業相關土地稅種代號

土地稅稅種代號	備註
6. 與農業經營不可分離土地 (6 稅種)	都市發展邊緣地區及新興繁榮地段課 (免) 徵田賦之土地
7. 課徵田賦之三七五出租耕地 (7 稅種)	
8. 課徵田賦之一般土地 (8 稅種)	
9. 免徵田賦土地 (9 稅種)	

說明：目前初步針對田賦等農業相關（稅種代號 6、7、8、9）土地進行比對清查，因成效良好，後續將擴大範圍針對免徵地價稅土地（稅種代號 0）進行比對清查。
資料來源：作者自行整理。

圖 1 新竹市社會經濟資料庫暨地理資訊應用系統架構



資料來源：作者自行繪製。

創新變革精進獎勵項目

明如下：

(一) 戶政門牌與房屋稅籍比對模組

本模組對於有門牌但無房屋稅籍之異常建物比對結

果，會自動顯示異常建物於 GIS 之點位，比對結果清冊經過分析後列入加強清查。

1. 比對結果清冊

107 年計有 1 萬 8,184

件異常建物，經勾稽「地籍資料檔案」，排除 2,753 件公設、公有房屋及老舊房屋等建物後，其餘比對不吻合之異常資料將納入年度清查計畫。

2. 異常清查情況探討

門牌與房屋稅籍地址之比對系統檢核方式，近年獲各縣市陸續採用，惟依據比對結果清查發現，異常原因部分係民衆「登記戶籍」與「房屋稅籍」之時間落差所致，例如民衆先行登記戶籍或新領門牌但未立即登記房屋稅籍之建物，惟此確認排除過程須花費相當程度之稅務人力；此外，均未登記戶政門牌及房屋稅籍之「違章建物」，本比對方式並無法得知其存在，因此對於提升清查效率尚有精進空間。

(二) 建物區塊稅籍清查模組

為改善上開模組清查效率，本府於 108 年首創建物區塊稅籍清查模組，包含無房屋稅籍建物清查

圖 2 新竹市社會經濟資料庫暨地理資訊應用系統主畫面



資料來源：擷取自系統畫面。

圖 3 無房屋稅籍建物清查模組畫面



資料來源：擷取自系統畫面。

模組及田賦課稅清查模組兩部分：

1. 無房屋稅籍建物清查模組（上頁圖 3）

採用內政部國土利用調查成果（Web Map Service, WMS）作為底圖，先利用 GIS 系統辨識本市轄區內之所有建物區塊，再將此區塊位置與房屋稅籍資料比對，篩選出尚未登記房屋稅籍之異常建物，如新增違建等，並於地理圖臺標示異常建物之位置（建物區塊）。

2. 田賦課稅清查模組（圖 4）

比對方式與無房屋稅籍建物清查近似，將「稅種為 6、7、8、9（第 99 頁表 1）之土地資料」與前開內政部國土利用調查成果辨識出之建物區塊比對，其結果再與土地、建物登記之「土地標示資訊」勾稽，排除合法農舍後即為疑似有違法建物之課徵田賦土地（目前無須課稅），異常地號資料將於系統圖臺上以顏色標

示，即時顯示建物面積及所占土地比率等資訊並可匯出清冊檔，作為後續清查作業之參據。

(三) 其他輔助功能

1. 線上量測距離面積

透過系統提供之正射影像圖及距離、面積量測功能，即可測得建物面積，對於現場勘查無法測得面積之建物，提供有效的量測方式。

2. 多種圖層輔助查對作業

系統另提供地價（公告現值）級距圖、地籍圖、都市計畫使用分區、非都市土地使用分區、醫療機

構、商號、教育資源及實價登錄資料等供使用者自由套疊運用（下頁圖 5），同時結合 Google Map 連結，節省查對時間。

肆、異常建物清查作業及成效

房屋稅無稅籍建物或田賦課稅比對結果產出後，再與本市土地標示資訊勾稽，產製「異常建物清查清冊」（下頁表 2），即可進行後續清查作業，相關作業及成效如下：

一、排定清查事項及期程

(一) 訂定清查計畫之參考因素

圖 4 田賦課稅清查模組畫面



資料來源：擷取自系統畫面。

創新變革精進獎勵項目

圖 5 輔助建物稅籍清查之各種圖層



資料來源：作者自行繪製。

1. 無房屋稅籍建物清查

異常建物投影面積（與房屋稅籍面積差異）、房屋現值、建物所有權人數、建物是否合法非法參半等。

2. 田賦課稅清查

房屋占土地比例、土地及建物現值、建物或土地所有權人數、土地涉及稅種數目、建物是否合法非法參半等。

（二）「無房屋稅籍異常建物清查清冊」與圖資初步篩選後，可排除疑似已

表 2 異常建物清查清冊－以田賦課稅清查模組為例

段名	段代碼	地號	公私別	使用分區	使用地類別	公告現值	公告地價	稅籍編號	所有稅種	面積	建物面積	面積比例	備註	清查
中央段	9			第二種住宅區		115,350	23,609	9	9	120.5	16.0	0.1		否
中央段	9			道路用地		109,833	22,421	9	9	48.7	5.7	0.1		否
中央段	9			第二種住宅區		60,000	16,000	9	9	86.8	86.5	1.0		否
中央段	9			第二種住宅區		60,000	16,000	9	9	29.1	29.1	1.0		否
中央段	9			第二種住宅區		66,100	15,500	9	9	145.4	10.3	0.1		否
中央段	9			道路用地		66,100	15,500	9	9	100.1	5.1	0.1		否
中央段	9		公	道路用地		119,000	25,200	9	9	215.9	11.4	0.1		否
中央段	9		公	第二種商業區		109,105	23,756	9	9	79.8	6.9	0.1		否
中央段	9			第二種住宅區		74,892	18,439	9	9	293.3	41.2	0.1		否
中央段	9			第二種住宅區		97,155	21,484	9	9	121.1	23.7	0.2		否

資料來源：擷取自系統清冊。

設籍資料；「田賦課稅異常建物清查清冊」則須再勾稽地價稅主檔，方可排除含有部分一般用地等情況。由於系統採用之各項資料與實際情況或有時間落差，以及稅籍清查結果攸關民衆權益，因此，最終仍需稅務人員實地清查確認。

二、清查成效

自 108 年 7 月「建物區塊稅籍清查模組」建置完成至 109 年底運用模組比對結果進行清查，獲補徵之房屋稅與地價稅計逾 3,000 萬元（表 3）。

伍、結語

- 一、運用「建物區塊稅籍清查模組」清查稅籍，舉凡有門牌無稅籍者、有建物區塊但無房屋稅籍或地價稅課徵田賦之違法建物者，皆無所遁形，解決過往「人工比對無法發現之案件須依賴檢舉或通報方式」等窘境。透過有效篩選清查標的，同時結合圖資的定位與初步線上勘景，取代傳統清查方式，大幅節省清查作業人力。
- 二、本系統模組協助進行房屋稅籍與地價稅籍清查之基本配備為地理資訊系統

（GIS）及建置完成課稅轄區之 GIS 底圖，部分縣市偏遠地區尚未建置相關設備環境，暫無法利用此系統協助進行稅籍比對清查作業，可優先就已建置完成之地區辦理，嗣依各區建置情形逐步擴展至縣市全境。

- 三、建物區塊稅籍清查模組建構於地理資訊系統（GIS）之上，初期建置系統所需成本較高，惟執行效益遠逾投入成本數十倍，且清查後新增之課稅標的，將成為來年固定稅收來源，爰具有相當大之效益，期望分享本市建置經驗，對於各縣市之評估導入有所助益。

表 3 運用「建物區塊稅籍清查模組」輔助清查之成果

	無房屋稅籍建物清查	田賦課稅清查
執行期間	108 年 7 月至 109 年底	
已清查件數	89 件	281 件
應辦理設籍或改課件數	60 件	143 件
補徵金額	1,520 萬元	1,937 萬元

資料來源：作者自行整理。

參考文獻

1. 財政部（2019），109 年度維護租稅公平重點工作計畫。
 2. 財政部，房屋稅稽徵作業手冊。
 3. 財政部，地價稅稽徵作業手冊。
- ❖