



建物測量實務研析

彰化縣政府地政處
土開科科長 劉志宏



自我介紹

* 經歷

- * 彰化縣鹿港地政所（75年）
- * 南投縣埔里地政事務所（79年）
- * 彰化縣政府地政處（90年）
- * 彰化縣和美地政事務所（97年）
- * 彰化縣和美地政事務所測量課課長（98年）
- * 彰化縣政府地政處土地開發科科長(103)



* 講課經驗

- * 政府內訓講師班結訓。
- * 內政部測量替代役測量儀器操作訓練班。
- * 高普考建物測量法規訓練班。
- * 彰化台中苗栗重測作業班
- * 土地複丈測量作業及測量創新。
- * 服務品質獎參獎作業分享。

簡報內容大綱

- 前言
- 建物測量實務研析
 - 從相關法令及案例談建物測量
 - 轉繪與實測應注意事項
- 結語
- 附錄



測量好做!?!不好做?!如何面對!

- * 您有無遇到難判斷或無法解決的測量問題了嗎?
- * 您有過下列情形嗎?
 - * 林深不知處，只知身在此山中
 - * 建物平面圖難以繪製
 - * 自己發現錯誤並辦理更正
 - * 其他疑難雜症???

前言：建物測量演進

人工繪製

NT版
建物測量系統
(88年)

NT新版
建物測量系統
(98年)

WEB版建物
測量子系統

免轉繪
直接登記
(未來)

建物測量演進

* 廢止建築式樣之登載

- * 本國式、西洋式、日本式

- * 79年9月因應建築式樣多樣化廢止

* 縮短公告時間

- * 30天縮短為15天(79年6月)

* 頒訂簡化程序之法令

- * **建物位置及平面圖依使用執照轉繪**

- * 納入建築師、測量技師、地政士或其他與測量相關專業技師為繪製人



□ 建物測量10項原因

- * 建物因新建、增建、改建、滅失、分割、合併或其他標示變更(門牌號勘查、基地號勘查、自用住宅勘測、法院囑託查封)者，建物所有權人或管理人得依法向建物所在地地政事務所申請，就其位置、面積、基地號、門牌號等實施測量或勘查，謂之建物測量。

建物測量三種類型



轉繪

- 第一次測量
- 增建

實測

- 第一次測量
- 建物複丈..

勘查

- 門牌
- 基地號

□ 申請主體

* 一般原因 所有權人申請

- * 合法建物申請建物第一次測量
- * 建物因增建、改建、滅失、分割、合併或其他標示變更者，得申請建物複丈
- * 未登記建物申請適用自用住宅優惠稅率用。
- * 未登記建物勘測或基地號勘查

* 特殊原因 非所有權人申請

- * 司法機關囑託登記機關，就已登記土地上之未登記建物辦理查封、假扣押、假處分或破產登記之建物測量
- * 其他(代位申請)

□ 從建築法了解建物測量

• 建築法所稱**建築物**，為定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物。 建築法第4條

• 建築法所稱**雜項工作物**，為營業爐灶、水塔、瞭望臺、廣告牌、散裝倉、廣播、煙囪、圍牆、駁坎、高架遊戲設施、游泳池、地下儲藏庫、建築物興建完成後增設之中央系統空氣調節、昇降設備、防空避難、污物處理及挖填土石方等工程。 建築法第7條

建造執照或雜項執照應載明事項：

- 一、起造人之姓名、年齡、住址。起造人為法人者，其名稱及事務所。
- 二、設計人之姓名、住址、所領證書字號及簽章。
- 三、建築地址。
- 四、基地面積、建築面積、基地面積與建築面積之百分比。
- 五、建築物用途。
- 六、工程概算。
- 七、建築期限。

實務問題探討

- * 雜項工作物可否申請測量登記？
- * 使用執照內僅載有長度之雜項工作物(管線)受理嗎？

彰化縣政府使用執照雜項工作物附表		(100)府建管 本附表共
序號	工 作 物 概 要	
1	J棟廢水處理池，面積979.58㎡，工程造價：29,387,400元。	
2	K棟原料站槽區，面積1292.58㎡，工程造價：12,925,800元。	
3	L棟管線架，長度344.59m，工程造價：1,722,950元。	
4	桶槽，面積81.6㎡，工程造價：1,080,000元。	
5	圍牆，長度863.33m，工程造價：1,553,994元。	
以下空白		

建築執照類別

一、建造執照：

建築物之**新建、增建、改建及修建**，應請領建造執照。

二、雜項執照：

雜項工作物之建築，應請領雜項執照。

三、使用執照：

建築物建造完成後之使用或變更使用，應請領使用執照。

四、拆除執照：

建築物之拆除，應請領拆除執照。

新建、增建、改建、修建

新建：為新建造之建築物或將原建築物全部拆除而重行建築者。

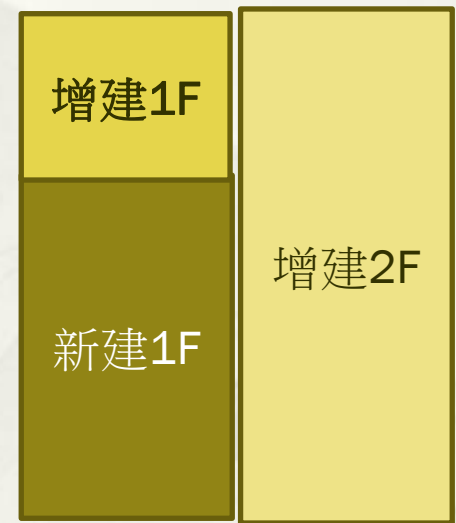
增建：於原建築物增加其面積或高度者。但以過廊與原建築物連接者，應視為新建

改建：將建築物之一部份拆除，於原建築基地範圍內改造，而不增高或擴大面積者

修建：建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋架或屋頂、其中任何一種有過半之修理或變更者。建築法第9條

實務問題探討

1. 新建及增建之建物可否一次申請辦理測量登記？



2. 附不同時期課稅證明之舊有合法建物需要標示不同時期之面積以供登載嗎？

實務問題分享：新建與增建

- * 核發新建使照2樓建物，其部分2樓在他人他棟樓上申請轉繪測量登記。
 - * 兩棟門牌不同。所有權人不同(同公司)
 - * 原有1樓於其上2樓為新建、所屬門牌亦歸於新建之鄰棟廠房
 - * 10號上之新建2樓無獨立出入門戶



93年11月4日內政部內授中辦地字第
0930725873號令

3種計算建築面積類型

法院來函詢問：繪製成果中所稱最大投影面積
為建築技術規則中何種面積？

1. 建築基地面積
2. 建築面積
3. 樓地板面積

特別建物

* 下列建物，在同一建築基地範圍內屬於**同一所有權人**，供**同一目的**的使用者為**特別建物**：

- 一、公有公用之建物。
- 二、地方自治團體建物。
- 三、**學校**。
- 四、**工廠倉庫**。
- 五、祠、廟、寺院或教堂。
- 六、**名勝史蹟之建物**。



建物登記特性

- * 登記自由：建物所有權未強制登記
- * 比照土地總登記程序辦理
測量-公告-登記
- * 合法建物始可辦理

不得申請建物第一次測量之房屋

* 地籍測量實施規則第259條規定：「新建之建物得申請建物第一次測量。但有下列情形之一者，不得申請測量：

一、依法令應請領使用執照之建物，無使用執照者。

二、實施建築管理前建造完成無使用執照之建物，無第279條第1項所規定之文件者。



建物產權3種登記型態

1. 主建物登記
2. 附屬建物登記
3. 公共使用部分登記

登記應備文件

- * 登記申請書。
- * 登記原因證明文件。
- * 申請人身分證明。
- * **建物測量成果圖**。(免竣工圖)
- * 使用基地證明文件。
- * **權利證明文件**。
- * **全體起造人分配協議書**。

公寓大廈、區分所有

- * 公寓大廈：指構造上或使用上或在建
築執照設計圖樣標有明確界線，得區
分為數部分之建築物及其基地。
- * 區分所有：指數人區分一建築物而各
有其專有部分，並就其共用部分 按其
應有部分有所有權。

公寓大廈管理條例第3條

集合住宅、平台、露臺及陽臺

* 集合住宅：

- * 具有共同基地及共同空間或設備並有三個住宅單位以上之建築物。

* 露臺及陽臺：

- * 直上方無任何頂遮蓋物之平臺稱為露臺。
- * 直上方有遮蓋物者稱為陽臺。

陽台設置於地面層之解釋



1. 平台與地面層同一水平且連接
2. 有欄杆扶手於1.2公尺以上得標示為「陽台」
3. 如於1.2公尺以下且未計入建築面積，得標示「陽台(法定空地)」
4. 「陽台(法定空地)於公寓大廈應為共用部分並得依規約定專用。

專有、共用、約定專用、約定共用

- * **專有部分**：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。
 - * **共用部分**：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。
 - * **約定專用部分**：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。
 - * **約定共用部分**：指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。
- 公寓大廈管理條例第3條

應當共用部分不得約定專用！


建物基地號

* 依建築法第11條規定，本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。是以建物所有權第一次登記，建物之基地號應包括—建物實際占用之土地（建物坐落地號）及法定空地（建築基地地號）。

* **問題討論：**

建物第一次測量時，檢附早期共照之使照辦理（基地地號同列多筆），而其土地已因合併、分割或重測等原因異動時，建物基地號如何填列？

□ 轉繪與實測應審查及注意事項

1. 附早期使用執照辦理轉繪
 2. 附合法建物證明辦理實測
- 

轉繪問題分享：

- * 基地位置逕依使用執照辦理ok嗎？
 - * 要檢查嗎？
 - * 如何檢查？
- * 剛核發使照之農舍怎麼在鄰地上!？
 - * 為甚麼會知道?要草木皆兵嗎？
 - * 因為轉繪所以照辦!？
- ✓ 早期核發之使用執照有檢查確認之必要。



舊有合法房屋證明彙整表 土登規定

法令依據	土地登記規則	
證明文件	名 稱	發給機關(單位)
	<p>一、曾於該建物設籍之戶籍謄本。</p> <p>二、門牌編釘證明。</p> <p>三、繳納房屋稅憑證或稅籍證明。</p> <p>四、繳納水費憑證。</p> <p>五、繳納電費憑證。</p> <p>六、未實施建築管理地區建物完工證明書。</p> <p>七、地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。</p> <p>八、<u>其他足資證明之文件。</u></p>	<p>戶政事務所</p> <p>稅捐處</p> <p>自來水公司</p> <p>電力公司</p> <p>建管單位</p> <p>國防部</p> <p>農委會航測所</p>
注意事項	<p>前項文件內已記載面積者，依其所載認定。未記載面積者，由登記機關會同直轄市、縣（市）政府主管建築、農業、稅務及鄉（鎮、市、區）公所等單位，組成專案小組並參考航照圖等有關資料實地會勘作成紀錄以為合法建物面積之認定證明。</p> <p><u>第三項之建物與基地非屬同一人所有者，並另附使用基地之證明文件。</u></p>	

外業前應審查注意事項

1. 實施建築管理前建造之建築物無使用執照者，申請時應檢附主管建築機關或鄉鎮市區公所之證明文件或繳納房屋稅、水費、電費等證件。

如建物與基地非屬同一人所有者，應另附使用基地之證明文件。

2. 實施建築管理後之建築物，申請時應檢附使用執照或拆除道路就地整建證明及竣工平面圖。

外業前應審查注意事項

3. 申請人非起造人者，應檢附移轉契約書或其他權利證明文件。
4. 區分所有建物，依其使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢附全體起造人分配協議書。

問題討論

依土登79條申請人非起造人時
應檢附移轉契約書或其他證明
文件據辦，房屋所有權人因買
賣契約書遺失無法檢附移轉契
約書時，應如何處理？



外業前應審查注意事項

- 五、建物基地有無已登記建物?如有!
是否不同棟或屬已拆除應先辦建物滅失。
- 六、**法院囑託查封建物**是否已辦查封登記過?
或囑託查封建物會否產生重複疑慮?
- * 已登記屬同棟再增建或遺漏補辦!
 - * **多棟工廠應注意不可重複辦理(小部分重複)!**

結語：聰明做事

- * 測量人員是可以快樂
- * 善用科技-技術提升
- * 測量資訊彙整與傳承
- * 團隊合作，營造組織



報告結束



* 謝謝



非都市土地各項管制時間點

- * 62年12月24日都市計畫外建築管理辦法頒布
田地目1-12等則開始管制 內政部台內營字第572056號令公布
- * 63年5月28日 農地重劃區農田開始管制
- * 64年12月31日田地目13-26等則及早地目管制
省府65.05.12府建4字第32810號函
- * 66年1月19日實施區域計畫建築管理辦法訂頒
- * 69年6月1日頒訂中區區域計畫公告(北中南東)
69年6月30公告完成開始以土地使用編定管制
(使用分區及編定用地別、田地目以外土地)

建築改良物測量費之收費標準

收費標準 (一單位)	項目	備註
四千元	位置圖之測量費	以整棟建物為一測量單位
八百元	平面圖之測量費	1、應分層計算 2、以五十平方公尺為一單位
二百元	平面圖(位置圖)之 轉繪費	
十五元	建物平面圖或建物測量 成果圖影印本	
二十元	建物測量成果圖採電腦 列印	
加倍計收	司法機關囑託辦理複丈、測量及勘查業務，並限期在十五日 內辦理者。	

(土地複丈費及建築改良物測量費之收費標準)

建築改良物測量費之收費簡表 (續)

項目	收費	備註
建物第一次測量 (有使照)	4200	4000+200+(15?)
建物第一次測量 (無使照)	4800	4000+800+(15?)(基本收費) 平面圖800元以每層及50平方公尺為單位
未登記建物查封	4800	4000+800(基本收費) 平面圖800元以每層及50平方公尺為單位
建物轉繪	415	200+200+(15?)
自用住宅	4800	未登記建物為申辦自用住宅優惠稅率 需要(基本收費)
簡化建物第一次測量	415,15(專業人員繪製檢查費)	
登記規費	(1).按權利價值千分之二計收。(使用執照工程造價千分之2) (2).書狀費每張八十元。	

建物位置圖及平面圖之注意事項

- * 建物位置圖，以地籍圖同一比例尺謄繪於建物測量成果圖左上角或適當位置，並繪明土地界線，註明地號、建號、使用執照號碼及鄰近之路名。但建物所坐落之土地過大或過小時，得按原圖比例尺酌予縮放。
- * 建物平面圖之比例尺，以一百分之一或二百分之一為原則，**如有特殊情形，得視實際需要增減之。**

平面圖測繪邊界規定

- * 建物平面圖測繪邊界依下列規定辦理：
 - 一、獨立建物所有之牆壁，以牆之外緣為界。
 - 二、兩建物共用之牆壁，以牆壁之所有權範圍為界。
 - 三、前二款之建物，除實施建築管理前建造者外，其竣工平面圖載有陽臺、屋簷或雨遮等突出部分者，以其外緣為界，並以附屬建物辦理測量。
 - 四、地下街之建物，無隔牆設置者，以建物使用執照竣工平面圖區分範圍測繪其位置圖及平面圖。
 - 五、建物地下室之面積，包括室內面積及建物設計圖內所載地下室四周牆壁厚度之面積。地第273條

平面圖測繪邊界規定(2)

- * 公寓大廈之起造人或區分所有權人應依使用執照所記載之用途及下列測繪規定，辦理建物所有權第一次登記：
 - 一、獨立建築物所有權之牆壁，以牆之外緣為界。
 - 二、建築物共用之牆壁，以牆壁之中心為界。
 - 三、附屬建物以其外緣為界辦理登記。
 - 四、有隔牆之共用牆壁，依第二款之規定，無隔牆設置者，以使用執照竣工平面圖區分範圍為界，其面積應包括四周牆壁之厚度。公寓大廈管理條例第56條。

平面圖之繪製(1)

- * 各層樓平面圖應註明其層次並分別計算其面積
- * 面積單位為平方公尺、平方公尺以下記載至第二位，第三位以下四捨五入
- * 騎樓地平面、附屬建物與主體建物相連接處繪虛線
- * 建物建號於公告後填寫
- * 建築設計與建物所有權第一次測量及登記，其實際狀況及需要不同，故建物面積之計算標準不一（內政部74年3月18日台(74)內地字第393173號函）

平面圖之繪製(2)

- * 區分所有建物之共有部分，除法規另有規定外，依區分所有權人按其設置目的及使用性質之約定情形，分別合併，另編建號予以勘測。
- * 區分所有建物依主管建築機關備查之圖說標示為共用部分及約定專用部分，應以共有部分辦理登記。

平面圖之繪製(3)

- * 前項共有部分登記之項目如下：
- * (一)共同出入、休憩交誼區域，如走廊、樓梯、門廳、通道、升降機間等。
- * (二)空調通風設施區域，如地下室機房、屋頂機房、冷氣機房、電梯機房等。
- * (三)法定防空避難室。
- * (四)法定停車空間（含車道及其必要空間）。
- * (五)給水排水區域，如水箱、蓄水池、水塔等。
- * (六)配電場所，如變電室、配電室、受電室等。
- * (七)管理委員會使用空間。
- * (八)其他經起造人或區分所有權人按其設置目的及使用性質約定為共有部分者。

平面圖之繪製(4)

* 附屬建築物之測(轉)繪

* 平台、陽台、屋簷及雨遮

* 花台、露臺、雨棚、裝飾牆、栽植槽等均不予登記。但使照計入樓地板面積者不在此限(落日)。

* 部分大樓地下室、屋頂突出物是主建物或附屬建物依使照記載認定

* 中華民國100年6月15日前領得建造執照之建物，使用執照竣工平面圖已將附屬建物計入樓地板面積者，得辦理所有權第一次登記。

平面圖之繪製(5)

- * 夾層：建築同一樓層之夾層超過該層樓地板面積三分之一或一百平方公尺，並有獨立出入口與門牌者，得單獨編列建號登記。
- * 公寓大廈非法定停車空間及市場攤位
 1. 建物測量成果圖應按竣工圖轉繪所劃設之停車位、編號。
 2. 於位置圖加註停車位之數量。

平面圖之繪製(6)

應注意之特殊建築物

- * 在都市計畫道路用地或公共設施用地上之合法建物
- * 建管前合法建物部分在都市計畫道路用地：加註「本合法建物尚有部分面積位於都市計畫道路用地上」

平面圖之繪製(7)

應注意之特殊建築物

- * 依停車場法第16條規定政府與民間投資興建之停車場建築物及設施。
 - * 應於申請書備註：係依停車場法第16條第1項第2(3)款規定投資興建之停車場建築及設施
- * 區分所有建物地下層依法附建之防空避難設備或停車空間應為共有部分。

越界建築

- 1、建物位置涉及越界爭議者，應由申請人依測量法規辦理，其建物位置圖及平面圖測量費依「土地複丈費及建築改良物測量費標準」計收。
- 2、建物部分占用鄰地，於辦理測量時，其建物測量成果圖中占用鄰地部分統一規定應以虛線繪製並著色，及於適當空白處加註「本建物虛線部分占用鄰地（○○段○○號）未計算建物面積」字樣。
（前省地政處77年7月19日地一字第4047號函）
- 3、領有使用執照之建物，其建築面積與使用執照面積相符，惟部分占用基地相鄰之土地，該建物所有人得就未占用部分，申辦建物所有權第一次登記，公告時勿須通知鄰地所有人。辦理登記時，應於登記簿備註欄加註本合法建物尚有部分面積因使用鄰地未予以登記之文字

（建物所有權第一次登記法令補充規定第 19 點）

法院囑託越界建築之註記

占用鄰地之處理方式：

「對於未登記建物辦理查封勘測時，請依法院或行政執行處人員指定勘測範圍辦理勘測，並據以計算全部面積辦理登記；如有占用鄰地部分，請以虛線表示，並計算其面積；另於建物測量成果圖上載明本建物總面積為00平方公尺，其中00平方公尺占用鄰地，而登記人員再據於標示部其他登記事項欄註記。」

100.06.24台內地字第1000127768號