

正本

檔 號：  
保存年限：

法規

內政部 函

機關地址：100臺北市中正區徐州路5號  
聯絡人：江志奇  
電 話：(02)23565274  
傳 真：(02)23976875  
電子信箱：moi1549@moi.gov.tw

11052

臺北市基隆路二段51號13樓之3

受文者：中華民國全國建築師公會全國聯合會

發文日期：中華民國101年12月03日

發文字號：台內地字第1010378718號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本部研商「建物第一次測量登記程序簡化作業」會議紀錄1份，請 查照。

正本：各直轄市政府、各縣市政府、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會、中華民國全國建築師公會全國聯合會、中華民國地政士公會全國聯合會、台灣省測量技師公會、本部營建署

副本：本部主任秘書室、地政司【土地登記科】、【地籍科】、【測量科】(均含附件)

部長李鴻源

第 1 頁 共 1 頁

本會開印之疑真(詳出席會議報告)  
均有列入及簽

抄送各會員公會及本會法規委員

全國建築師公會  
101年12月6日



# 研商「建物第一次測量登記程序簡化作業」會議紀錄

壹、時間：101年11月15日(星期四)上午9時30分

貳、地點：中央聯合辦公大樓南棟18樓第1會議室

參、主席：翁主任秘書文德

記錄：江志奇

肆、出席單位及人員：如後附簽到表

伍、發言要點：詳附件

陸、會議結論：

一、提案一、新增申請方式(1)：申請人得檢附登記申請書、相關證明文件及依法簽證之「載有各專有、共有部分權利範圍及面積等標示之標示圖表」，向地政機關申辦建物第一次登記，毋須再向地政機關申辦建物第一次測量且免再核發建物測量成果圖，由地政機關逕依使用執照及其竣工平面圖登載相關建物標示，決議如下：

(一)本提案之簡化申請方式確實可有效簡省建物第一次測量登記申辦程序，原則同意通過。

(二)後續請內政部地政司就簡化作業流程中各作業人員之權責分際予以釐清，並研議建物標示圖表格式各項細節內容。

二、提案二、新增申請方式(2)：申請人得檢附登記申請書、相關證明文件及「由開業之建築師、測量技師或其他相關專門職業及技術人員依使用執照竣工平面

圖轉繪並簽證之建物測量成果圖」，向地政機關申辦建物第一次登記。地政機關依本簡化作業受理申請後，內部平行會辦建物測量成果圖核對及建物第一次登記審查作業，決議如下：

(一)本提案係以整併現有申請流程改以內部平行作業進行簡化，並無真正簡化之實益。

(二)本提案整體效益均列於提案一，又提案一既經原則同意通過，爰不再就本提案進行討論。

三、提案三、為利推行本簡作業，應有之相關配套措施，決議如下：

(一)有關本簡化作業適用範圍、後續辦理建物標示變更作業方式及訂定建物標示圖表格式等相關配套措施，請內政部地政司就有疑義及應補充部分參酌各單位意見釐清修正。

(二)各單位代表對於本案簡化作業相關權責分際、損害賠償責任、錯誤更正辦理程序、建物標示圖表格式及該圖表受理民眾申請方式等如有其他建議、問題或補充意見，請於文到 2 周內以書面電子郵件或傳真方式免備文送內政部地政司彙辦，嗣後將就彙整意見另行開會研議。

柒、散會（中午 12 時 10 分）。

研商「建物第一次測量登記程序簡化作業」會議簽到簿

時間：101年11月15日(星期四)上午9時30分

地點：中央聯合辦公大樓南棟18樓第1會議室

主席：翁主任秘書文德

記錄：江志奇

出席機關(單位)	職稱	簽到處
中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會		李俊明 李謙 陳培培 林阿明 陳志敏
中華民國全國建築師公會全國聯合會	陳肇勳	杜玉符 章聆妮
中華民國地政士公會全國聯合會		范之虹 黃仁成 林明地
台灣省測量技師公會		
臺北市政府		康曉斌
新北市政府		黃志曾 曾民謙
臺中市政府		邱元宏 吳金昇 林士哲 楊鳳蘭 蔡永德
臺南市政府	廖子 吳	吳中 吳

時間：101年11月15日(星期四)上午9時30分

地點：中央聯合辦公大樓南棟18樓第1會議室

主席：翁主任秘書文德

記錄：江志奇

出席機關(單位)	職稱	簽到處
高雄市政府	科長 科員	李文聖 林壽訓
宜蘭縣政府	技士	翁志和
桃園縣政府	股長 科員 技士	吳澍源 陳錦峰 張明智
新竹縣政府	技士	吳信文
苗栗縣政府	測量員 翻譯 測功	員專員 陳立寬 溫淑美
彰化縣政府	科長 科員	何明修 張永富
南投縣政府	技士	彭中惠
雲林縣政府	科員	陳引君
嘉義縣政府	技士	劉友堂 何義勇

時間：101年11月15日(星期四)上午9時30分

地點：中央聯合辦公大樓南棟18樓第1會議室

主席：翁主任秘書文德

記錄：江志奇

出席機關(單位)	職稱	簽到處
屏東縣政府	科長	翁文德
臺東縣政府		請假
花蓮縣政府	技士	陳柳輝
澎湖縣政府	科員	許淑雯
基隆市政府	技士	許國平
新竹市政府	技士 測量員	施能言 葉守平
嘉義市政府	科員	湯合朕 周茂進
金門縣政府	課長	鄭易明
連江縣政府		請假

時間：101年11月15日(星期四)上午9時30分

地點：中央聯合辦公大樓南棟18樓第1會議室

主席：翁主任秘書文德

記錄：江志奇

出席機關(單位)	職稱	簽到處
本部主秘室		
本部營建署	副組長 技正	黃仁鋼 廖石月
本部地政司	專門委員	施明賜
	科長 科長	張燕諾 葉秋高 陳志豪
	技正	黃鉅富  張翠恩、江慧禎



## 研商「建物第一次測量登記程序簡化作業」會議發言要點

### 一、主席：

(一)感謝各機關及各公會代表都熱烈參與本次會議。建物第一次測量登記之作業程序，以政府之立場希望能更簡政便民，尤其地政業務原本就相當繁忙，如此亦能節省同仁處理相關案件之時間，而如對於作業流程不加以思考改進，為民服務工作將停滯不前，所以希望參與會議之各位優秀同仁及各公會的熱心代表，如有創新之意見都能在各個場合不吝提出，或向本部提出建議。本案是本席責成地政司研議並與相關公會等單位研商，及徵詢多方意見後所提出，當然過程中也思考到登記上責任之釐清等問題，不過如考量行政、技術專業分立及尊重民間專業等原則，應適當放手給民間專業人士，而固守本位之心態也應調整，本著為民服務之理念，亦應積極不斷改進地政業務。

(二)本簡化作業係新增之申請流程，原申請流程仍予維持，由申請人自行選擇以何種方式提出申請，在申請者及受理者是否能達成一致共識，請各位與會人士能儘量表達意見，如對簡化作業內容有不清楚亦可請業務單位說明。當然簡化後其相關作業責任需予以釐清，建物登記案件最後仍得由地政士代理申辦，僅將其登記申請案附件建物測量成果圖之繪製程序簡化，各位對於本作業之內容執行上可能遇到之困難或有質疑之處都可以提出討論。

### 二、地政士公會全國聯合會代表代表（黃仁成地政士）：

建管與地政機關建物面積計算標準不同，如由建築師簽證是否可行？是否有可能造成計算面積減少致實務作業產生困擾？

### 三、主席：

建管與地政機關建物面積計算基準不同是長久以來的問題，相關問題並曾經監察院調查，而該兩項業務均屬內政部權責，其實也希望

能夠有一致的計算標準，將來會另案再進行研議統一計算標準的共識及可行性。另有關建物面積轉繪計算實務作業的部分請業務單位補充說明。

#### 四、本部地政司代表：

建物平面圖目前可使用建物測量繪圖軟體進行轉繪計算作業，實務作業上並無問題，該軟體係免費提供下載，均可供利用。另外現場有提供本簡化作業建物登記標示圖表之範例，未來係於申請建築許可程序中一併檢附，建管機關僅辦理備查作業無須進行審查，其內容包含建物之共專有部分之面積、坐落、門牌、主要用途及構造等並經建築師簽證，申請人可檢附該圖表逕申請建物第一次登記，因該圖表已載明登記所需之相關資訊，是否需再另行繪製建物測量成果圖，請各單位先進提供指教意見。

#### 五、主席：

本簡化作業之建物登記標示圖表非申請建築許可程序中之必備文件，是否檢附得由申請人自行選擇決定，非強制性規定。

#### 六、建築師公會全國聯合會代表（莊玉得建築師）：

簡化建物第一次測量登記作業屬便民服務，公會原則上同意這種作法，惟建管及地政法系規定有衝突的地方應該先予解決，例如簽證負責得由誰簽證、簽證之資格等都是需再行討論的問題，建議不應僅在管理規則中規範，宜於法律例如土地法中規範。另外面積計算如轉換至牆外，將牽涉到一些技術困難，需集思廣益予以克服，又如建造設計之簽證與產權登記計算面積簽證之建築師如為不同人，亦可能面臨問題。以上幾項問題提請參考。

#### 七、地政士公會全國聯合會代表（林旺根榮譽理事長）：

（一）提案一及提案二應該是選擇性的問題，如果提案一的部分被多數所接受，提案二似乎可以不予討論。個人贊成提案一之方向，剛才有建築師及地政士提到法源及做法的問題，我認為如果要執行法源應該不是問題，例如建築法第34條及公寓大廈管理條

例第56條有關申請建造執照時，應檢附專有、共用等部分標示之詳細圖說及規約草約，設計變更時亦應備查，而該共專圖說之內容可以詳細也可以粗略，如詳載各部分面積亦無不可，所以在法源這部分應該沒有太大的問題。而建築師公會所提不同法係有不同面積計算規定部分，兩者之面積計算係不同之工作，要視建築師是否願意接受增加該項業務。

- (二)當初地政士公會全聯會與地政司進行討論，整體的方向是支持的，但是其中的權責應有清楚分際，例如某建築師繪製簽證相關標示圖表，該圖表之簽證責任依會議資料提案一說明(三)由簽證人負責之概念也是對的，既然是以使用執照為基礎所作之分算，應由各該專業者來負責，這方向也是正確的，另主席剛有提到一個問題，將來這個圖表資料由建管機關備查，而地政士檢附這些資料申請建物所有權第一次登記、地政機關進行相關登記審查，各相關流程人員該各負那部分的責任，將來進行相關法制作業時應予釐清，比如說建物標示圖表將來是否為地籍測量實施規則及土地登記規則中所謂的建物測量成果圖，而該成果圖是否變成所謂的公文書，而有公法上的行為介入及檢證責任，如果這些責任分際的部分能予以釐清，則提案一之作法較為進步，比起提案二從2階段改1階段、外部改內部等，且涉及內部作業及規費收取等問題，整體而言提案二劣於提案一，而提案一建議能再與建管等相關機關就法源等問題進行磋商，確認相關法源是否充分、是否可以配合，使建物第一次測量登記之效率提升、時程能有效被掌握。另補充法源部分，在土地法中並未就建物測量有任何之限制，故法源上應無太大問題，惟如簡化方向確定後，地籍測量實施規則及土地登記規則有關建物測量成果圖相關應配套修正。

#### 八、主席：

- (一)我想政府應該是要有所進步的，法規是人制定的，如有不足應

該要配合修訂，法制部分我們會予以克服，而為何會有內部的問題，這是我們地政同仁應該自立自強，審查人員心理的障礙應該要予以克服。對於剛才提到的責任釐清問題表示同意，將責任分際清楚，同仁做事也較能放心。

- (二)另提及相關法規配合部分的問題，會後將邀集相關法制人員、建築主管機關及建築師公會等再進行討論及確認。本次所提的簡化作業其實是會前已歷經5次會議討論後所提出的雛形，法制部分的完備我們會再詳細考量，簽證資格的限制也會予以規範，當然簽證這部分可能產生的流弊有待專業人士的自律。本案簽證的部分希望最好是原建築設計之建築師，從頭至尾由同一建築師負責，這樣應該是比較好的一個方式。

#### 九、建築開發商業同業公會全國聯合會代表（于俊明秘書長）：

感謝主席及各位長官能提出這樣的方向，主席所提的5次小組會議本公會有參與過1次，對於本案也都有很高的共識。另外剛才有提到的建管及地政之建物面積計算標準統一的議題應從長計議，如剛才業務單位說明，轉繪計算的技術問題目前已經是可以克服的。

#### 十、本部營建署代表：

- (一)以建築管理的立場而言，面積計算標準如改為牆外將導致很多困擾，建築系的學生從在學校受教開始就是以牆中心為計算基準，且在結構計算上如不從中心計算也會產生落差，因此這不單單只是容積計算的問題，雖然這並非這次討論主題，但因為剛好提及所以做上開意見表示。

- (二)提案一的部分非屬強制性的做法，如要將建物標示圖表於申請建築許可程序中提出檢附，因其非由建管機關進行審查動作，應有清楚詳細之說法，否則在執行上會引起問題。另外提案一說明（三）所提之如發現標示圖表錯誤，應先向建管機關備查更正一節，應非由建管機關備查更正，公寓大廈管理條例第56條僅規定應檢附共專部分圖說並未要求備查，恐怕適用上會有

疑義。

#### 十一、主席：

建物面積計算標準統一問題係長遠目標，之後會再邀集學者、相關單位另行討論檢討。

#### 十二、地政士公會全國聯合會代表代表（范之虹主任委員）：

真正的簡政便民應該是什麼樣的東西？主要問題在建築技術規則中有許多不需計入容積的部分，不計入容積的部分應該就予以登記，以免致生諸多困擾。又各縣市政府使用執照承辦人員流動率很高，使用執照竣工平面圖是有一些問題的，有些事情應該至現場親眼看看，如果只有圖面作業是會有問題的，損害發生由誰賠償，建築師如果脫產了呢？檢核制度仍應予維持，以避免後續發生困擾。又房屋稅面積係以牆內面積計算，一棟建築物在3種不同法規都有不同的面積計算標準，真正簡化應統一標準，一個面積到底，不要這麼複雜。

#### 十三、建築開發商業同業公會全國聯合會代表（李謀定建築師）：

既然現行法規係以轉繪方式辦理建物第一次測量，且已執行這麼久，並無發生前開意見所敘述的情形，事情應該很單純，不應該質疑建管機關所核准之竣工平面圖，否則沒了基準將會天下大亂。牆心或牆外也無須爭執，申請人亦得主張依牆心辦理轉繪，且許多初任公職沒經驗的測量人員也是在辦理轉繪工作，如果能由具專業認證的建築師來簽證及背書，其要求之標準其實比現行更為嚴苛，而建設公司實務上亦會要求相關經手之建築師、地政士等簽認負責，本案應單純為便民措施，應不用想的如此複雜。

#### 十四、主席：

應不能因為單一的偽冒案如偽造土地所有權狀，為了防弊影響到其他的案件。本案係多提供一個的便捷申請方式供申請人申請，申請人願不願意，未來會由市場機制選擇。建築管理當然有他的問題，例如審查標準不一致等，但制度化之後也能夠加以解決。

## 十五、地政士公會全國聯合會代表（林旺根榮譽理事長）：

- (一) 剛才地政士公會其他地政士有表達不同面向的意見，這些思考方向也都對，未來實際在研訂相關法制的時候，都必須加以考量。制度面而言目前是有法源的，共專圖說如予以細緻化仍是共專圖說，而是否要在共專圖說之外新創一個東西，個人認為不必要，第一個已有法源，第二個在71年3月當時很多建築師詬病建管人員外行領導內行，後來訂了建築法第34條，到84年又再做強化，明定主管機關應該審查的項目，其餘項目則由建築師或技師簽證負責，相關簽證制度在建管機關由來已久，已經形成一個制度，這個部分應該可再予思考釐清。
- (二) 共專圖說依內政部函釋非建管機關審酌範圍，即使強化共專圖說的內容，應該也不會影響或變革現有制度。共專圖說申請備查建管機關不會進行審查，但現行共專圖說如有更正需向建管機關申請備查，本案之建物標示圖表如發現錯誤修改後是否需向建管備查更正，在制度創制之初多一道程序，亦無不可。
- (三) 建物標示圖表格式之制定應思考消費者對其之可辨識性，將來標示圖表之文字描述、共有部分與各專有部分之所有權關聯性、面積計算基礎等備註內容可以再加強，使消費者交易時可掌握相關資訊，另剛才談及做假之可能性，可以有一套機制，讓專業者負其專業責任，消費者也可進行檢視，而交易時業者也應提供該圖表資料以供做不動產說明書或預售契約提示其計算面積來源及依據，如此資訊更公開，相關之弊病應該可以減至最低，而應該也少有簽證者甘冒造假的風險。

## 十六、建築開發商業同業公會全國聯合會代表（李謀定建築師）：

我本身是建商，也辦理地政士的業務，其實預售屋銷售之實務作業，相關圖說及面積計算在銷售及簽約時所提供之資料都會揭示的很清楚，而依現行定型化契約建物面積如有減少要補差額給消費者，面積如果增加不能要求補收差額，所以都相當謹慎在處理，且現在

消費者意識高漲，並不容許任何誤差，各位不要誤解建商，實務作業並非各位想的如此複雜，本案僅是一項便民措施，將現行地政辦理的部分工作交給民間專業人士來辦理。

#### 十七、主席：

建築師對於使用執照竣工平面圖都簽證負責了，辦理建物登記面積之計算轉繪其專業性應無問題，至於損害賠償問題應回歸民法規定。另有關於建物位置之測量，應避免於程序中反覆重複辦理。

#### 十八、建築開發商業同業公會全國聯合會代表（李謀定建築師）：

有關建物位置放樣的問題，實務上建商都很怕位置有錯誤都會小心謹慎一測再測，而且一般建物都會退縮，所以不至於有越界問題，倒是自行興建的小型基地單獨個案比較會有位置放樣問題。

#### 十九、主席：

目前相關公會的代表都提出比較正面肯定的意見，當然相關專業性法律方面的問題會於會後再做更詳盡的檢討。各直轄市、縣市政府的代表，對於本案的方向請踴躍再提出意見，是否仍有疑慮或法律規定上應注意的。

#### 二十、新北市政府代表(板橋所古美和秘書)：

實務上民眾要求的產權登記要更細緻嚴謹，審查人員被訓練的嚴謹細緻度都有一定程度，而本案簡化之案件類型有一定的申請量，建物所有權第一次登記是建立建物登記資料的第一步，如果簡化後不用經過測量課，僅做文書審核，未來如果發生損害賠償問題，到底是誰要負責？心理上會有一定的負擔，如果登記人員能克服心理上的問題，而在審查過程中仍發現相關圖表有錯誤，要全案退回補正修改，申請人如此時再變更申請方式，將延宕辦理時程，而第一次登記案件通常又有比較多的趕辦壓力，可能造成實務執行上有爭執跟衝突。現在實務上有許多早期60及70年間使照建物之損害賠償案，例如圖形顛倒錯誤、面積增減、算式錯誤等，因此如直接由建築師辦理而不再進行檢查確認，因為2種計算標準確實不同，未來如有

錯誤問題雖然應由轉繪者負責，但民眾還是會直接找地政機關，因此這還要包括與民間之溝通，現在民眾發現有問題都會直接向仲介提告，因此仲介現在也是每案必查建物測量成果圖，因此很多情形是仲介發現錯誤並協助民眾向地政機關提告，目前建物測量賠償案件量及壓力都已較以往增加，是否更應該慎始，一開始的建物資料之建立應更為嚴謹，是否宜簡化到不經過測量課審查應再評估。又如果真的要採行本案，不管竣工圖記載資料有多詳細，建議宜以各戶為獨立單位繪製相關圖表。

#### 二十一、主席：

請問目前有建物第一次測量錯誤之案件量有多少？是否一定要經過測量人員審查蓋章才能放心？

#### 二十二、新北市政府代表(板橋所古美和秘書)：

目前沒有進行統計，但今年內約有十幾件。如果可以將相關圖表製作的很清楚，登記人員可以不必再審查……。

#### 二十三、主席：

剛才已經過討論，相關圖表已經建築師簽證，這和由測量人員審查蓋章有什麼區別？這是登記人員心理層面的問題，如果要克服有困難請你把原因寫成書面，例如是無從審查？不會核對？擔心有落差等，把癥結點及原因以書面條列提出來，會再另行開會針對這些問題進行討論。

#### 二十四、地政士公會全國聯合會代表(林旺根榮譽理事長)：

剛剛提到可能會發生的錯誤，制度是人想出來的，而人本來就會犯錯，像以前全部都以實量辦理建物測量時，也會發生錯誤，所以這是後續法制要怎麼去建置的部分，例如都市更新審議經過幾次會議討論就要去核准，其建物面積計算及分配比例，可以比較過去建管所核准之樓地板面積及地政機關登記出來的面積統計出合理差異比例，如果超過某個比例可能就屬異常情形，登記機關可針對異常者加強檢視，如果屬正常之部分則將其權責釐清，如果釐清後登記



人員不須負擔責任那何樂不為，而責任分際之釐清確為本案成敗之關鍵，民間業者及相關承辦人員其實都為了這些建物面積計算錙銖必較而所苦，例如都市更新權利變換案件中建物面積計算在各階段仍經常有發現錯誤，所以難免會擔心有錯誤，也要重視擔心有錯誤這樣的聲音。

#### 二十五、主席：

地政單位的測量作業也沒辦法做到百分之百正確，錯誤的情形樣態也很多，如果是建築師將使用執照竣工圖繪製錯誤，面積明顯差異很大，登記機關也不至於會核准登記，相關責任釐清確實是一個問題，誰錯就誰該負責任。

#### 二十六、建築開發商業同業公會全國聯合會代表(李謀定建築師)：

建商推案程序，於預售時都會先計算銷售面積，相關之圖表其實都已預先準備，很多時候送地政事務所辦理測量時其實已經將相關作業都預先處理好了，建商內部作業人員也會就建物面積進行查對，實務上辦理由我送件的測量案件，承辦人員都不用花費太多時間。

#### 二十七、新北市政府代表(板橋所古美和秘書)：

第一次登記真的很重要，建商有許多專業人員在面積計算做得很細緻，但為何我認為還是需要經過測量人員審核，如果這個制度登記人員都不必檢核這塊，但例如大樓之公專有項目區分很細，如有發生明顯錯誤，此時要進行修改補正退件時，上百戶的成果要重新製作，這樣的登記方式是很順利的，但簡化後如果只畫在竣工圖，民眾辨識會有問題，又如大的問題做錯，要如何克服，這是現場的問題，建築領域也很專業，登記也有他的專業，如不經過地政測量，未來如發生問題這都是行政上的困擾，如果經由法制設計將責任分際釐清克服這些困難，但未來有損害賠償，民眾找不到建築師還是會來找地政機關，這是未來訴訟案的爭議，雖然法律上沒有責任，但這是行政上及現場處理上的痛苦。

#### 二十八、主席：

審查過程如果發現問題應通知補正，補正所需之時間申請人本應自行承擔，申請人係自行選擇那項方式提出申請，所以就回歸補正機制。以這樣的假設問題來討論本案，經過地政測量地政人員一樣要擔起責任，為何不讓專業人士負這個責任，其差別何在。就我認為建築師簽證應更為專業，一棟建物從頭至尾都是建築師負責。不能否認會有錯誤情形發生之可能，但錯誤發生後責任之釐清會以法制面來釐清。

**二十九、建築開發商業同業公會全國聯合會代表(李謀定建築師)：**  
應該真的不用想這麼多，地政士簽證送登記案免附印鑑等相關證明文件，也沒發生過偽冒案，又例如民間公證人也擔負很多責任，想太多很多事就都不用做了。

**三十、主席：**

建物第一次測量登記可能涉及建物面積等較為細部的調整，與產權移轉登記發生錯誤相較，所牽涉之價值嚴重程度實有差異。

**三十一、臺北市政府代表(康斐斌股長)：**

(一)初步的想法是建物標示圖表記載什麼內容就登記什麼內容，登記有錯就負責，沒錯就不用負責，本案我們並沒有不贊成，其規劃是有選擇性的，但現有的建物測量成果圖於簡化後就沒有了，屆時民眾以本簡化方式提出申請的建物，將沒有辦法申請各戶之建物測量成果圖，政府機關要如何去面對及說明，應先行思考。

(二)依建物標示圖表範例內容辦理登記應該沒有問題，但共有部分的各項目的位置是在哪裡，似無法辨識。另外依會議資料原以為本案是建物標示圖表會與使用執照竣工平面圖一併送建管機關審查，但其實是沒有的，這種情形之下，民眾都會認為進到地政機關的東西地政機關都要負責。

**三十二、主席：**

表格內容等細節的問題我們以後會再討論，今天要討論本案這個簡

化的方向要不要進行？申請方式係由申請人選擇，我們是提供一個服務，也可以選擇現有的方式提出申請，這個方向在推行時會不會在實行上有衝擊？那裡會是問題？請將問題以書面免備文傳送至地政司，之後會再開會討論細節的部分，那些需要修改，這部分我們會來修改，建物平面圖用什麼去替代如何建檔提供，這問題應該不難解決，都可以再討論。

### 三十三、臺中市政府代表（吳金昇股長）：

- (一)行政機關為一體，在各專業上應該取得一個平衡，從蓋房子到完成保存登記應該不要讓民眾有混淆，面積計算標準應該一致。
- (二)責任釐清問題，會議資料內容該簽證負責非屬土地法第68條的問題，惟是否有國家賠償法的適用，很多情形是因登記機關辦理更正登記後才產生損害賠償問題，所以民眾多會先對登記機關究責，可能將無法撇清責任，法規上應該要釐清責任問題。
- (三)本便民措施要持續，應該要明定以後核發之使用執照才適用，以前的建物應不予適用。

### 三十四、主席：

更正應該是原資料錯誤才辦更正，如果是因為登記人員疏忽所致之錯誤，這部分責任應該很清楚，例如921所有的損害賠償原則上都是由建築師負責。

### 三十五、新北市政府代表(板橋所古美和秘書)：

有關測量錯誤的國賠案件，板橋地政事務所去年將近有20件，有1件一審判賠20多萬，二審判賠40多萬。

### 三十六、主席：

表格等細節部分留待之後另行討論。辦理變更地目也是有發生錯誤，錯誤難免發生，重要是要弄清楚誰錯誰要負責，民眾當然都會先向行政機關提告，如果責任不在行政機關身上，應該不需擔心賠償問題。本案這個方向，在實行上會有怎樣的問題，還有沒有要提出的？

### 三十七、彰化縣政府代表（何明修科長）：

本案今天討論之目的是要簡政便民，但涉及損害賠償問題，而建商會倒、人也會不在，民眾可能將會索討無門，只有政府機關不會倒。原本立意良好的政策，會不會未來造成民眾困擾，基層的人員會有反對的意見應該也不是反對簡政便民。

### 三十八、主席：

請將可能導致賠償之情形等意見以書面提出，是怎樣的錯誤情形會導致賠償？

### 三十九、彰化縣政府代表：

目前沒有實際案例可以提供。

### 四十、主席：

可以以假設方式舉例說明，這樣會比較好處理討論，不然空泛討論責任問題談不完。地政人員一直都在處理以前的問題和錯誤，像是實務上圖簿不符的案例也很多，如果是地政機關的錯誤本應要負責賠償，個案的情形不同也不是通案的問題，你也是贊成本案只是在法律問題及責任問題沒有釐清？又例如921發生許多損害，政府也沒有辦法全部都包全部都賠。

### 四十一、彰化縣政府代表：

剛才我的發言的有一個重點是民眾以後針對這部分不能向行政機關申請損害賠償，如此可能會變成惡法。

### 四十二、主席：

假設如果民眾索討無門的部分都由國家來賠償，行政機關會願意嗎？又希望政府機關可以不用賠，又不希望民眾索討無門，沒有這種道理。這個法律問題會再加以釐清。

### 四十三、地政士公會全國聯合會代表（林旺根榮譽理事長）：

（一）我可以理解他們的想法，主席說的也都正確，如何讓這個觀念及將來權責分際，例如建築法34條是從71年修改，84年再修，目前建管在審照時其審查了那些項目其權責就是多少，現在法

院針對建築法的相關責任，在這個部分行政機關因簽證錯誤而要連帶負責或國家賠償責任的案例是沒有看過，可以進一步再去看更多的資料確認，相關權責如果以目前的方向可以進一步的規範後實施，如果說最後發現登記機關還是要負責，那也可以再針對其有更多的思考。

- (二)最近不動產登記法草案專案小組會議曾討論的幾個議題，土地測量因原有舊圖不正確，重測後面積減少，國家是否要負責賠償？監察院說要賠，但法院判決多是不用賠，測量是技術問題，因技術進步導致發現誤差存在，要不要賠償現在也是存在兩派說法，那如果因要負賠償責任就不再辦理地籍圖重測，這樣也不正確。又例如都計單位釘樁錯誤導致土地逕為分割及登記錯誤，應由那個機關負賠償責任，在小組的討論中是認為應該由都計及建管單位負國賠責任，而非由登記機關以登記儲金賠償，這些分際在以前沒有那麼的清晰，權責未明確，所以往後可以更細緻化在法制面做一些討論，登記的部分我個人看法與剛才某些發言者想的不一樣，但這些都可以討論，因為涉及整個國家制度方向的問題，所以多幾次的討論也是可以允許，總體而言應該朝向簡便，且權責分際更清楚的方向進行。

#### 四十四、主席：

- (一)我從基層來也了解基層的工作，在地政及工務單位都分別待了15年左右，今天為什麼要來做這樣的一個工作，因為在社會上有很多抱怨，辦理速度太慢等等，像是建議縮短建物第一次登記公告為15天是我在擔任技士時所研擬的，經過政府機關這樣一連串申請程序下來，為什麼跟無執照建物都一樣都是公告30天，又如逕為住所變更也是我擬的，而當一個地方的主管應該要往前走，事情不要以案件量多少來考量，案件量減少也不表工作減少。

- (二)目前的討論，所有的建商公會代表大都贊成此案，他們也擔心

責任釐清問題，責任分際釐清我們會再處理，表格內容問題會再詳細討論，希望剛才有提出意見的同仁，建議要怎麼做可以以書面方式提出來，最怕一個案子提出來都只有負面意見，而沒有提出其他改進方向，如果說到最後法律上真的是不能做，我們也會同意，但這目標方向是正確的，法律要改可以配合改，像是不動產登記法草案正在研擬，也可以一併制定相關配套。

(三)建築師方面應該沒有其他意見，基層還有其他意見嗎？如果有還沒有討論到的問題，請以書面提出免備文送過來。原則上朝這個方向，相關法律責任問題、表格問題後續再做討論，法律問題會再找法務人員如律師、檢察官或法務部等來開會討論，這些都會去處理，不會只是讓基層負擔責任，會讓同仁放心。

(四)原則上同意提案一，但有2個問題，第1個整個作業流程中各自應負擔之權責要釐清，第2個建物標示圖表格式應該明確化。提案二應該可以不再討論，改為內部平行作業應該沒有達到真正簡化，仍以提案一為方向，提案二就併入提案一不再討論。提案三說明(一)限縮本案適用範圍，要現在進行討論嗎？

#### 四十五、本部營建署代表：

建築法中只有規定特種建物，無特別建物規定，請再釐清。

#### 四十六、地政司代表：

地籍測量實施規則第286規定，在同一建築基地範圍內屬於同一所有權人，供同一目的使用者為特別建物，例如學校、工廠倉庫等特殊形態之建物。

#### 四十七、主席：

特種建物贊成予以限縮適用，例如高鐵場站、發電廠等。特別建物用詞有疑義的部分請釐清修正。提案三說明(二)嗣後辦理建物分割、合併等標示變更，仍依現行規定辦理，這部分應該沒有問題。

#### 四十八、建築開發商業同業公會全國聯合會代表(李謀定建築師)：

提案三說明(二)應該再納入建物增建及部分拆除。

#### 四十九、主席：

提案三說明（二）的項目請業務單位再詳細分列。說明（三）的部分應該要做，請業務單位再詳細修改圖表範例，並於開會前提出請各地方政府表示意見，往後開會可以先邀請有代表性的縣市，待整合出共識後再找全部縣市來進行討論。說明（四）登記規則等相關法規修正就依照規定來辦理。各縣市政府代表是否還有其他意見。

#### 五十、宜蘭縣政府代表：

- （一）提案一說明有提到由建築師等依法簽證負責，惟其簽證項目是否有包含繪製建物標示圖表，是否應在相關法令明文規定。
- （二）依本案之登記結果與以往登記有所差異，因此在登記簿另加註記，其中註記之「使用執照」廣義而言應包含竣工平面圖，未來如果發生損害賠償事件，民眾會不會質疑地政機關為何未沒有將建物標示圖表再與竣工平面圖表進行核對？
- （三）建物標示圖表如果有錯誤，希望未來能制定標準作業程序或手冊，例如錯誤是誰來發現？錯誤情形是標示圖表與竣工平面圖不符，或是原始建築圖說即有問題？希望都能予釐清。本案屬簡政便民及提升行政效能之政策，建議建物標示圖表能於竣工平面圖一併繪製，建築師等之專業都能處理建物結構，應該可以一併計算繪製登記所需之圖表。

#### 五十一、主席：

剛才討論過的就不再討論。如果地政與建管之面積能夠一致當然是最理想，這是未來努力的目標。竣工平面圖之檢討面積與轉繪後登記面積本會存有落差，其相關責任釐清會再開會處理，如果有進一步的意見請另以書面提出，以電子郵件或傳真方式免備文提供給業務單位進行彙整。

#### 五十二、地政士公會全國聯合會代表代表（林旺根榮譽理事長）：

剛才宜蘭縣政府代表所提的，其中相關專業人員執業範圍只有測量技師有涉及實測及製圖，國土測繪法中的經營或受聘於測繪業之測

量技師簽證規則，簽證項目有地籍圖重測及建物測量，而轉繪與測量是否完全相同，相關簽證權限規定應該更為嚴謹清楚。

### 五十三、主席：

有發表意見同仁請大家提供書面資料，會後再傳過來，未發言的單位如過有意見也請免備文送過來。是否仍有其他意見？如果沒有意見，希望大家的目標是一致的，當然其中還有許多細節，請各實務執行單位都能夠提出問題及建議，希望明列有那個環節可能出現什麼樣的問題，這樣會比較好處理。是否有其他臨時動議？感謝今天與會的各公會代表及各位同仁，感謝。