

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102年04月09日

發文字號：台內地字第1020158662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「土地登記規則」及「地籍測量實施規則」
部分條文修正草案第1次會議紀錄1份，請 查照。

正本：各直轄市政府、桃園縣政府、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、法規委員會

副本：本部地政司【施專門委員明賜、周專門委員文樹、土地登記科、地籍科、測量
科】

部長李鴻源

第 1 頁 共 1 頁

抄送各會員公會及本會法規委員

全	國	建	築	師	公	會		
文	字	號	102	年	04	月	11	日
立	章	號	9211					



研商「土地登記規則」及「地籍測量實施規則」部分 條文修正草案第 1 次會議紀錄

壹、時間：102 年 3 月 28 日(星期四)下午 2 時 0 分

貳、地點：中央聯合辦公大樓南棟 18 樓第 2 會議室

參、主席：王司長銘正（王副司長靚琇代） 記錄：江志奇

肆、出席單位及人員：如後附簽到表

伍、會議結論：

- 一、配合推動建物產權測繪登記流程簡化措施修正相關規定，土地登記規則修正草案第 83 條之 1 調整條次為第 78 條之 1，第 78 條、第 78 條之 1 及第 79 條修正通過如附件 1；地籍測量實施規則修正草案第 282 條之 1、282 條之 2 及 282 條之 3 修正通過如附件 2。
- 二、臨時提案一，地籍測量實施規則修正草案第 92 條、第 101 條及第 283 條照案通過如附件 2；臨時提案二，有關新北市政府建議將地籍測量實施規則第 211 條及第 221 條規定，修正為辦理鑑界時無需再通知鄰地關係人，經與會各單位討論結果，仍維持現行規定。
- 三、各單位代表對於地籍測量實施規則其他條文如有修正建議，請於文到 1 週內以書面電子郵件或傳真方式免備文送內政部彙辦。並請作業單位彙整條文草案循法制作業程序辦理。

陸、散會（下午 4 時 10 分）。

土地登記規則部分條文修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第七十八條 申請建物所有權第一次登記前，應先向登記機關申請建物第一次測量。<u>但在中華民國○年○月○日以後領有使用執照之建物，檢附依使用執照竣工平面圖繪製及簽證之建物標示圖辦理登記者，不在此限。</u></p> <p><u>前項繪製及簽證，得由開業之建築師、測量技師或其他依法規得為測量相關簽證之專門職業及技術人員辦理。</u></p>	<p>第七十八條 申請建物所有權第一次登記前，應先向登記機關申請建物第一次測量。</p>	<p>一、按依建築法規定，建築物非經起造人備具土地權利證明、工程圖樣及說明書等文件，申請直轄市、縣(市)(局)主管建築機關審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用，又測量實務上，實施建築管理地區，依法建造之建物辦理建物第一次測量，得依使用執照竣工平面圖轉繪建物平面圖及位置圖，免通知實地測量。鑑於建築物使用執照及其竣工平面圖業經建築主管機關依法審核許可，且上開建物第一次測量簡化措施實施多年尚無窒礙之處，故為落實簡政便民，提供民眾多管道申請建物所有權第一登記之方式，爰增訂第一項但書規定。</p> <p>二、另建築師法第十六條、第二十一條及國土測繪法第四十一條已明定建築師、測量技師得受託辦理建築物測繪業務及為此項業務應負擔之責任，兼顧未來依其他法規得為測量相關簽證之專門職業及技術人員亦得辦理第一項但書之業務，故為保持法規適用彈性，增訂第二項之規定。</p>

<p>第七十八條之一 前條之建物標示圖，建物起造人及繪製人應記明本建物平面圖、位置圖及建物面積確依使用執照竣工平面圖繪製及簽證，如有遺漏或錯誤致他人受損害者，願負法律責任等字樣及開業證照字號，並簽章。</p> <p>依前項建物標示圖申請建物所有權第一次登記，申請人與建物起造人不同時，應於登記申請書適當欄記明同意依該圖繪製成果辦理登記，並簽名。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、第七十八條規定之建物標示圖，係申請人（起造人）委由建築師、測量技師或其他與測量相關專門職業及技術人員繪製簽證，並經其同意繪製成果，據以申請建物所有權第一次登記者，爰增訂本條，明訂建物起造人及繪製人應於建物標示圖記明之事項及據以申請建物所有權第一登記，如申請人與建物起造人不同時，申請人應於登記申請書記明之事項，以明權責。</p>
<p>第七十九條 申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖或<u>建物標示圖</u>。有下列情形者，並應附其他相關文件：</p> <p>一、區分所有建物申請登記時，應檢具全體起造人就專有部分所屬各共有部分及基地權利應有部分之分配文件。</p> <p>二、區分所有建物之專有部分，依使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人之分配文件。</p> <p>三、區分所有建物之地下層或屋頂突出物，依主管建築機關備查之圖說標示為專有部分且未編釘</p>	<p>第七十九條 申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖。有下列情形者，並應附其他相關文件：</p> <p>一、區分所有建物申請登記時，應檢具全體起造人就專有部分所屬各共有部分及基地權利應有部分之分配文件。</p> <p>二、區分所有建物之專有部分，依使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人之分配文件。</p> <p>三、區分所有建物之地下層或屋頂突出物，依主管建築機關備查之圖說標示為專有部分且未編釘</p>	<p>一、配合第七十八條第一項但書增訂簡化申請建物所有權第一次登記程序之規定，修正第一項文字。</p> <p>二、按可資證明建物係於實施建築管理前已存在之戶籍文件，除戶籍謄本外，尚有其他如戶口名簿影本者，爰修正第三項第一款「戶籍謄本」為「戶籍證明文件」，以資周延。</p>

門牌者，申請登記時，應檢具戶政機關核發之所在地址證明。

- 四、申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。

實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉（鎮、市、區）公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之下列文件之一：

- 一、曾於該建物設籍之戶籍證明文件。
- 二、門牌編釘證明。
- 三、繳納房屋稅憑證或稅籍證明。
- 四、繳納水費憑證。
- 五、繳納電費憑證。
- 六、未實施建築管理地區建物完工證明書。
- 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。
- 八、其他足資證明之文件。

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

門牌者，申請登記時，應檢具戶政機關核發之所在地址證明。

- 四、申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。

實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉（鎮、市、區）公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之下列文件之一：

- 一、曾於該建物設籍之戶籍謄本。
- 二、門牌編釘證明。
- 三、繳納房屋稅憑證或稅籍證明。
- 四、繳納水費憑證。
- 五、繳納電費憑證。
- 六、未實施建築管理地區建物完工證明書。
- 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。
- 八、其他足資證明之文件。

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

<p>證明。</p> <p>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。</p>	<p>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>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。</p>	
---	---	--

地籍測量實施規則部分條文修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明
	第二編 地籍測量	
<p>第九十二條 圖解交會法採前方交會或側方交會者，其觀測方向線應有三條以上，角度應在三十度至一百二十度間，示誤三角形之內切圓直徑不得超過<u>零點二毫米</u>。</p>	<p>第九十二條 圖解交會法採前方交會或側方交會者，其觀測方向線應有三條以上，角度應在三十度至一百二十度間，示誤三角形之內切圓直徑不得超過<u>零點二公釐</u>。</p>	<p>一、本條修正。 二、為配合經濟部推動我國「法定度量衡單位」，與國際接軌，並使用國際單位制，爰將「公釐」之文字修正為「毫米」。</p>
<p>第一百零一條 數值法戶地測量之縱橫坐標，計算至<u>毫米</u>止。</p>	<p>第一百零一條 數值法戶地測量之縱橫坐標，計算至<u>公釐</u>止。</p>	<p>一、本條修正。 二、理由同第九十二條說明二。</p>
	第四編 建築改良物測量	
<p>第二百八十二條之一 於實施建築管理地區，依法建造完成之建物，其建物第一次測量，得依使用執照竣工平面圖轉繪建物平面圖及位置圖，免通知實地測量。但建物坐落有越界情事，應辦理建物位置測量者，不在此限。</p> <p>前項轉繪應依第二百七十二條至第二百七十五條、第二百七十六條第一項、第三項及第二百八十三條及下列規定辦理：</p> <p>一、建物平面圖應依使用執照竣工平面圖轉繪各權利範圍及平面邊長，並詳列計算式計算其建物面積。</p> <p>二、平面邊長，應以使用執照竣工平面圖</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、為革新建物測量業務，內政部前於八十五年一月十日訂頒「簡化建物第一次測量作業要點」，符合規定之建物，其平面圖及位置圖之製作得以轉繪方式辦理，該要點實施迄今對於提升行政效率簡政便民已獲具體成效，因本規則迄無規定簡化作業相關規範，考量法令之周延，爰參依該要點，增訂本條規定。</p> <p>三、轉繪平面圖及位置圖者，已無依第二百六十四條規定排定測量日期及填發建物測量定期通知書之必要。但領有使用執照之建物如發現有越界或占用鄰地情事者，其位置圖應依第二百七十一條規定辦理實地測繪，爰於第一項明訂之。</p> <p>四、依本條規定轉繪之建物平面圖及位置圖與實地測繪者有別，爰於第二項第四款明訂應於建</p>

<p>上註明之邊長為準，並以公尺為單位。</p> <p>三、建物位置圖應依使用執照竣工平面圖之地籍配置轉繪之。</p> <p>四、圖面應註明辦理轉繪之依據。</p>		<p>物測量成果圖註明「本建物平面圖、位置圖及建物面積係依○○字○○號使用執照及竣工平面圖轉繪」字樣，以為公示。</p>
<p>第二百八十二條之二 依前條規定轉繪之建物平面圖及位置圖，得由開業之建築師、測量技師、地政士或其他與測量相關專門職業及技術人員為轉繪人。</p> <p>依前項規定辦理之建物平面圖及位置圖，應註明本建物平面圖、位置圖及建物面積如有遺漏或錯誤致他人受損害者，建物起造人與轉繪人願負法律責任等字樣及開業證照字號並簽章。</p> <p>依本條規定完成之建物平面圖及位置圖，應送登記機關依前條第二項規定予以核對後發給建物測量成果圖。</p>		<p>一、<u>本條新增。</u></p> <p>二、理由同第第二百八十二條之一說明二。</p> <p>三、依本條規定製作之建物平面圖及位置圖，係由申請人（起造人）委由建築師、測量技師、地政士或其他與測量相關專門職業及技術人員轉繪，並同意其轉繪成果，爰於第二項明訂應於建物測量成果圖註明「本建物平面圖、位置圖及建物面積係由○○○依使用執照字號○○○號竣工平面圖轉繪計算，如有遺漏或錯誤致他人受損害者，起造人與轉繪人願負法律責任。」及開業證照字號並分別簽章，以為公示。</p> <p>四、第三項建物測量成果圖之格式另由內政部依第二百九十九條規定定之。</p>
<p>第二百八十二條之三 依土地登記規則第七十八條但書規定申請建物所有權第一次登記時檢附之建物標示圖，應依第二百八十二條之一規定繪製，其記載項目及面積計算式，登記機關得查對之。</p>		<p>一、<u>本條新增。</u></p> <p>二、配合土地登記規則第七十八條第一項但書增訂本條規定。目前依據使用執照竣工平面圖繪製之建物平面圖及位置圖，多以電腦繪圖搭配本部建物測量繪圖軟體方式進行處理，其發生錯誤之情形已大幅降低，又依土地登記規則第七十八條規</p>

<p>前項建物辦竣所有權第一次登記後，其建物標示圖由登記機關永久保管。</p>		<p>定免辦理建物第一次測量之建物，其檢附之建物標示圖係經建築師、測量技師等專門職業及技術人員繪製並辦理簽證，繪製人對於其承辦業務行為應負法律責任，故登記機關於審查該圖時之審查密度宜有別於第二百八十二條之二規定，爰於第一項規定有關建物標示圖記載之項目及面積計算式，得由登記機關查對之。</p> <p>三、建物標示圖之格式另由內政部依第二百九十九條及土地登記規則第一百五十六條規定定之。</p> <p>四、查土地登記規則第十九條規定登記案件收件簿、申請書及其附件應自登記完畢之日起保存十五年，建物標示圖於審查完畢後應併登記案件歸檔保存，惟考量依土地登記規則第七十八條規定免辦理建物第一次測量之建物，於逾檔案保存年限後無建物標示圖可供查對及受理民眾申請，爰於第二項規定建物標示圖由登記機關永久保管，以利管理運用。</p>
<p>第二百八十三條 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。</p> <p><u>建物共有部分之平面圖應註明共有部分各項目內容。</u></p>	<p>第二百八十三條 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。</p>	<p>一、本條增列第二項文字。</p> <p>二、依內政部九十八年十月十六日台內地字第0九八0一九五一六八號函釋規定，登記機關應確實登載建物共有部分之詳細項目內容，俾利消費者瞭解其建物共有部分之測繪登記情形，爰配合增列第二項規定，應於共有部分建物測量成果圖上註明「本共有部分之項目有○○○、○○○、○○○、○</p>

		○○、○○○及○○○等○ 項。」字樣。
--	--	------------------------

研商土地登記規則及地籍測量實施規則部分條文修正草案第1次會議簽到簿

時間：102年3月28日(星期四)下午2時0分

地點：中央聯合辦公大樓南棟18樓第2會議室

主席：王司長銘正

王 珮 玲

記錄：江志奇

出席機關(單位)	職稱	簽到處
臺北市府		陳光熙 康曉斌 劉自強(建研) 吳嘉琦(建研)
新北市政府	課長 科員 技士	王珮玲 林欣東 曾民謙
臺中市政府	股長 股長 課長 科員	邱元宏 吳金昇 賴豐華(建研)
臺南市政府 歸仁地政事務所	科員 課長	蔣志文 羅云萍
高雄市政府	課長 科員 技士	潘大三 徐中平 吳洽興
桃園縣政府 桃園地政事務所	科員 股長 技士 課長	邱惠芬 吳財河 黃明智 黃清文 江志奇

時間：102年3月28日(星期四)下午2時0分

地點：中央聯合辦公大樓南棟18樓第2會議室

主席：王司長銘正

王毅鳴

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		李謀定
中華民國全國建築師公會全國聯合會		陳明政 王德生
中華民國地政士公會全國聯合會		中華民國地政士公會全國聯合會 理事長 蔣榮淇 理事 葉錫輝 黃仁成 翁耀輝
台灣省測量技師公會	常務理事	孔繁榮
本部營建署	技正 技佐	傅威威 廖右明
本部法規委員會	專員	連仲博
本部地政司		施明賜 周文輝 陳嘉豪 張薇燕 葉秋高 林嘉仁 張翠恩 江慧娟

