

現行建物第一次測量解釋 函令暨相關法令規定彙編



新北市中和地政事務所 測量課編印

中華民國 101 年 8 月

序

建築改良物（簡稱為建物）測量，包括建物第一次測量及建物複丈。建物第一次測量係指已辦竣土地總登記之基地上新建或舊有合法建物，為確保其權屬，由建物所有權人或管理人檢附有關證明文件，向建物所在地地政事務所申辦第一次測量登記，又已辦竣所有權第一次登記後，因分割、合併、增建、改建、滅失或建物基地號、門牌號等標示變更者，向地政事務所申辦建物測量，則稱為建物複丈。我國民法及土地法規定不動產物權之設定、喪失及變更，非經登記不生效力，又既經完成登記有絕對效力，因此辦理不動產登記之建物測量業務之良窳與否，影響人民權益甚鉅，可見建物測量業務在地政業務上之重要性。

鑒於本市測量人員流動頻繁，經常有新進人員，為使其加速瞭解建物測量相關規定，提升測量人員對案件處理的能力，進而提高為民服務品質及效率，特撰「現行建物第一次測量解釋函令暨相關法令規定彙編」，以利業務應用之便利。

本彙編摘錄建物第一次測量相關函令解釋函令，其附錄擷取建物第一次測量相關法令規則與建築改良物測量費之收費標準表，惟因法規解釋蒐集或有不足，書中內容不完備之處在所難免，敬祈各界碩學賢達不吝指正，俾利作為再版時之參考。

目錄

- 一、「建物位置圖之測量費」之整棟建物為一測量單位應如何認定以計收規費.....3
- 二、土登第 79 條，有關同一人所有之建物以區分所有型態申請所有權第一次登記，其各專有部分所屬共有部分及基地應有部分之分配.....3
- 三、已辦竣建物所有權第一次登記之區分所有建物為共有，而各共有人分管部分法定停車位者，由該建物全體共有人辦理分管停車位編號註記登記.....4
- 四、以轉繪方式辦理建物分割得以轉繪方式計費.....5
- 五、以轉繪方式辦理建物合併得以轉繪方式計費.....6
- 六、民國 60 年間取得使用執照之區分所有建物地下室申請建物測量登記事宜.....8
- 七、同一使用執照之建物，倘其中一戶已完成陽台補登記，其餘各樓層之同一垂直投影位置之陽台，可依該陽台補登記之資料逕行參辦..... 11
- 八、各地所辦理未辦保存登記建物查封登記，應依法院囑託範圍辦理測量查封登記..... 15
- 九、有關竣工平面圖上樑柱應否辦理建物測量登記..... 16
- 十、兩個不同建照經全體起造人協議得將集中留設於其中一建照作為兩建照建物所屬之共同使用部分..... 19
- 十一、法定停車空間得併入主建物測繪登記之要件..... 19
- 十二、建物使用執照起造人為無法人資格之工廠或商號，辦理建物所有權第一次登記事宜..... 20
- 十三、建物使用執照竣工平面圖載明之「入口雨遮」得否辦理建議第一次測量登記..... 23
- 十四、建築在都市計畫公共設施用地上且領有使用執照之建物，得

辦理建物所有權第一次登記.....	24
十五、軍事機關依規定免辦建照之合法建築物申辦建物第一次測量時，應實地測繪建物位置圖及平面圖.....	25
十六、開業建築師依「簡化建物第一次測量作業要點」繪製建物測量成果圖申辦建物第一次測量，其核發建物測量成果圖是否須繳納工本費.....	26
十七、陽台(法定空地)為共用部分，得載明於公寓大廈規約得予以約定專用.....	27
十八、實施建築管理前合法建物，雖建物部分面積位於都市計畫道路用地上，仍應向地政機關申辦第一次登記，並於登記時加註「本合法建物尚有部分面積位於都市計畫道路用地上」...30	30
十九、請登記機關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.....	30
二十、機車停車空間可否比照台北市辦理機車停車位編號測繪及登記.....	32
二十一、關於「簡化建物第一次測量作業要點」第 7 點應核對項目執行疑義乙案.....	36
二十二、關於免計容積之機電設備空間及管理委員會使用空間留設方式，「淨寬度」係指機電空間寬度之淨尺寸，非指牆心至牆心之距離.....	37
附錄、建物第一次測量相關法令規則.....	41
一、地籍測量實施規則.....	41
二、建物所有權第一次登記法令補充規定.....	49
三、辦理土地複丈與建物測量補充規定.....	54
四、簡化建物第一次測量作業要點.....	60
五、公寓大廈管理條例.....	62
六、土地複丈費及建築改良物測量費標準.....	81

一、「建物位置圖之測量費」之整棟建物為一測量單位應如何認定以計收規費

【文號】內政部 90 年 5 月 17 日台(90)內地字第 9072966 號函

【要旨】「建物位置圖之測量費」之計收

【內容】

案經本部於本(90)年 5 月 1 日邀集臺北市政府地政處、高雄市政府地政處及各縣市政府研商獲致結論以：「依『建物位置圖之測量費收費標準』規定：『以整棟建物為一測量單位，每單位以新臺幣 4000 元計收。同棟其他區分所有權人申請建物位置圖勘測時，可調原勘測位置圖並參酌使用執照竣工平面圖或建造執照設計圖轉繪之。每區分所有建物應加繳建物位置圖轉繪費新臺幣 200 元。』另依『建築物部分使用執照核發辦法』第 3 條第 2 項第 2 款定義：『棟：以一單獨或共同出入口及以無開口防火牆及防火樓板所區劃分開者。』有關建物位置圖之測量費，原則以使用執照所記載棟之數量為準，但為考量建築改良物設計之多樣性，其建物位置圖需實地測繪者，每測量單位之費用得以新臺幣 4000 元計收。」

二、土登第 79 條，有關同一人所有之建物以區分所有型態申請所有權第一次登記，其各專有部分所屬共有部分及基地應有部分之分配

【文號】內政部 101 年 4 月 2 日內授中辦地字第 1016650578 號令

【要旨】有關同一人所有之建築物以區分所有型態申請所有權第一次登記時，其各專有部分所屬共有部分及基地應有部分之分配，應按各專有部分面積與專有部分總面積之比例，定其共有部分及基地之應有部分

【內容】

一、按民法第 799 條第 4 項有關區分所有建築物應有部分比例之規定，原則上依其專有部分之面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定，此所謂之約定係指共有部分之共有人，即各區分所有人全體之約定而言。

二、次按民法 799 條之 2 規定：「同一建築物屬於同一人所有，經區

分為數專有部分登記所有權者，準用第 799 條規定。」同一建築物屬於同一人所有，經區分為數專有部分登記所有權者，雖其使用情形與數人區分一建築物者相同，均有專有部分與共有部分，但因各區分所有權均屬同一人所有，不生專用權約定問題，區分所有人會議更無法成立。故於民法第 799 條之 2 準用同法第 799 條第 4 項但書規定「但有約定者，從其約定。」自應係區分所有建築物之各專有部分讓與他人，而形成多數之共有人時，始能由嗣後受讓之全體共有人另為約定共有部分，而非由區分建築物之同一所有人之意思即可另為共有部分之約定並拘束受讓各專有部分之全體共有人。準此，同一人所有之建築物以區分所有型態申請所有權第一次登記時，其各專有部分所屬共有部分及基地應有部分之分配，僅得準用民法第 799 條第 4 項前段之原則規定辦理，亦即應按各專有部分面積與專有部分總面積之比例，定其共有部分及基地之應有部分。

三、本解釋令自即日生效。

三、已辦竣建物所有權第一次登記之區分所有建物為共有，而各共有人分管部分法定停車位者，由該建物全體共有人辦理分管停車位編號註記登記

【文號】內政部 97 年 4 月 9 日內授中辦地字第 0970044237 號函

【要旨】區分所有建物共有人分管之法定停車位註記登記事宜

【內容】

為利停車位之管理使用，旨揭建物，如經區分所有建物全體共有人及他項權利人同意，並檢附分管協議書、印鑑證明及他項權利人同意書等文件，得比照本部 96 年 9 月 5 日內授中辦地字第 0960727268 號函申辦註記登記。

【文號】內政部 96 年 9 月 5 日內授中辦地字第 0960727268 號函

【要旨】區分所有建物共有人分管之法定停車位註記登記事宜

【內容】

查區分所有建物為共有，而各共有人又分管部分法定停車位，為使停車位利於使用管理，弭平共有人間對停車位範圍之爭議，並符合現今社會需求，爰區分建物所有權人於辦理建物所有權第一次登

記時，得依當事人之申請於所有權部其他登記事項欄，以代碼 88 註記「分管停車位編號：○○」。

四、以轉繪方式辦理建物分割得以轉繪方式計費

【文號】內政部 96 年 11 月 5 日台內地字第 0960169573 號函

【要旨】全棟 8 層建物已轉繪各層建物平面圖辦理建物第一次測量，擬分層及共用部分辦理建物分割為 9 個建號，如已有完整圖資且有明確標示分割線位置者，得以轉繪方式辦理。

【內容】

- 一、按建物測量依地籍測量實施規則第 270 條及第 271 條之規定，採取實地測量方式辦理，係指地政機關測量人員至建物現址，辦理建物第一次測量或建物複丈作業，而申請人申辦建物測量所需繳納之規費，依「土地複丈費及建築改良物測量費標準」附表 2 第 4 項之規定辦理。至於申辦建物第一次測量係依「簡化建物第一次測量作業要點」第 3 點及第 5 點之規定，以使用執照之竣工平面圖辦理建物位置圖及平面圖之轉繪，則依前開標準附表 2 第 9 項及第 10 項之規定，得以建物位置圖及平面圖轉繪費計收，合先敘明。
- 二、本案建物全棟 8 層及其共用部分業於 86 年 12 月 22 日辦理建物第一次測量登記為 1 建號在案，今該建物擬將地上 1 至 8 層分層分割為 8 建號，並將共用部分另設 1 建號，合計分割為 9 建號。由於本案於 86 年辦理建物第一次測量時，業已轉繪各層及其共用部分之建物平面圖，已有完整之圖資資料，於辦理建物分割是否仍有必要再辦理建物分割之實地測量，並收取建物分割複丈費，或得以轉繪方式辦理，僅收取建物測量成果圖之轉繪費用，前經本部於 96 年 8 月 30 日以台內地字第 0960137603 號函，請各直轄市政府地政處及各縣市政府（除貴府外）提報具體意見送部研參在案。按建物測量規費收入係屬地方財源且屬勞務支出，本案經本部審酌前開標準之立法意旨，測量規費之計收係以實際勞務之支出換算所需收取之數額，且參考各縣市函復之意見，多數縣市認為得採轉繪方式辦理，並僅收取建物測量成果圖之轉繪費用。是本案如已有完整圖資且有明確標

示分割線位置者，得據以辦理分割後建號之建物測量成果圖，則依前開標準附表 2 第 9 項及第 10 項之規定，以建物位置圖及平面圖轉繪費計收；如無完整圖資可供轉繪者，則應依地籍測量實施規則第 270 條、第 271 條及前開標準附表 2 第 4 項之規定辦理。

五、以轉繪方式辦理建物合併得以轉繪方式計費

【文號】內政部 101 年 04 月 18 日台內地字第 1010152077 號函

【要旨】以轉繪方式完成建物第一次測量登記之建築改良務，如已具有完整之圖資，且合併標示之相關位置亦為明確者，其申辦建物合併得以轉繪方式辦理及計費。

【內容】

- 一、復貴局 101 年 2 月 23 日高市地政測字第 1013005036 號函。
- 二、按地籍測量實施規則第 270 條及第 271 條之規定，建物測量採取實地測量方式辦理，係指地政機關測量人員至建物現址，辦理建物第一次測量或建物複丈作業，而申請人申辦建物測量所需繳納之規費，依「土地複丈費及建築改良物測量費標準」附表 2 第 4 項之規定辦理。至「簡化建物第一次測量作業要點」第 3 點及第 5 點之規定辦理建物第一次測量，係以使用執照之竣工平面圖辦理建物位置圖及平面圖之轉繪，則依前開標準附表 2 第 9 項及第 10 項之規定，得以建物位置圖及平面圖轉繪費計收，合先敘明。
- 三、本案申請建物合併之 2 建號為同棟 7 層建物，於 82 年 8 月 19 日辦理建物第一次測量登記為 1 建號在案，今該建物擬將建號 4056（之 1 層及 2 層與地下室）與建號 4057（之 1 層及 2 層）合併。由於本案於 86 年辦理建物第一次測量時，業已轉繪各層之建物平面圖，已有完整之圖資資料，於辦理建物分割是否仍有必要再辦理建物分割之實地測量，並收取建物分割複丈費，或得以轉繪方式辦理，僅收取建物測量成果圖之轉繪費用，前經本部於 101 年 3 月 6 日以台內地字第 1010114070 號函，請各直轄市政府地政局及各縣市政府（除貴府外）提報具體意見送部研參在案。按建物測量規費收入係屬地方財源且屬勞務支出，本案經本部審酌前開標準之立法意旨，測量規費之計收係

以實際勞務之支出換算所需收取之數額，且參考各縣市函復之意見，多數縣市認為得採轉繪方式辦理，並僅收取建物測量成果圖之轉繪費用。是本案如已有完整圖資且有明確合併標示位置者，得據以辦理合併後建號之建物測量成果圖，則依前開標準附表 2 第 9 項及第 10 項之規定，以建物位置圖及平面圖轉繪費計收；如無完整圖資可供轉繪者，則應依地籍測量實施規則第 270 條、第 271 條及前開標準附表 2 第 4 項之規定辦理。

內政部公文勘誤表	
中華民國101年5月15日	
受 文 者	正本：各縣市政府(均含附件) 副本：本部地政司【測量科】
原發文日期 字 號	中華民國 101 年 4 月 18 日 台內地字第1010152077號 電子公文。
更正事項	<p>該函之說明二：「…，『依土地複丈費及建築改良物測量費標準』附表2第4項之規定辦理…」及說明三：「…，業於82年8月19日辦理建物第一次測量登記為1建號在案，…。由於本案於86年辦理建物第一次測量時，業已轉繪各層之建物平面圖，已有完整之圖資資料，於辦理建物分割是否仍有必要再辦理建物分割之實地測量，並收取建物分割複丈費…」，有誤繕情形，請修正成：</p> <p>說明二：「…，『依土地複丈費及建築改良物測量費標準』附表 2 第 3 項之規定辦理…」及說明三：「…，業於 82 年 8 月日辦理建物第一次測量登記在案，…。由於本案於 82 年辦理建物第一次測量時，業已轉繪各層之建物平面圖，已有完整之圖資資料，於辦理建物合併是否仍有必要再辦理建物實地測量，並收取建物合併複丈費…」</p>

六、民國 60 年間取得使用執照之區分所有建物地下室申請 建物測量登記事宜

【文號】內政部 89 年 3 月 20 日台（89）內中地字第 8904882 號函

【要旨】關於民國 60 年間取得使用執照之區分所有建物地下室申請
建物測量、登記事宜。

【內容】

- 一、本案經函准法務部 89 年 2 月 17 日法 89 律字第 039198 函略以：「一、按行政法規之適用應以行為時之法規為準，不得溯及既往（中央法規標準法第 13 條、第 18 條、台灣南投地方法院 83 年度勞訴字第一號判決參照），否則將違反行政法規不溯及既往原則（行政法院 81 年度判字第 976 號、76 年度判字第 1188 號判決要旨參照），而行政法院 49 年判字第 108 號、56 判字第 81 號、56 年判字第 244 號判例亦指明『實體從舊、程序從新』之適用法規原則。二、次按貴部訂頒之建物所有權第一次登記法令補充規定第 11 點：『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同使用部分，如其屬 80 年 9 月 18 日台內營字第 8071337 號函釋前請領建造執照完成，依使用執照記載或由當事人合意認非屬共同使用性質並領有門牌地下室證明者，得依土地登記規則第 76 條規定辦理建物所有權第一次登記。』查本案建物係於民國 60 年 1 月 13 日取得使用執照，而地下防空避難室不得與主建物分離，貴部於 80 年 9 月 18 日方以台內營字第 8071337 號函釋，又法定防空避難室必須以共同使用部分辦理登記，亦係貴部於 85 年 6 月 4 日以台內地字第 8575210 號函增訂之『建物所有權第一次登記法令補充規定』第 11 點之 4 始明定，而公寓大廈管理條例第 3 條第 4 款固就『共用部分』設有定義規定，但該條例制定公布之日期係 84 年 6 月 28 日。本案地下防空避難室之興建在上開條例及補充規定、函釋之前，似均無上開規定或函釋適用之餘地。準此，本案似難認係當然為共同使用部分。依來函資料所述，本件地上四層區分所有建物，依使用執照興建一棟七戶建物，原起造人為李○○、朱○○等二人，其使用執照地下防空避難室平面圖未載明權屬，地上各區分所有建物於 76 年間辦竣第一次登記後，陸續移轉予吳○○等五人在案，現吳○○持 60 年 1 月

13 日台北市政府工務局核發之使用執照並附吳○○一人繳納該地下室房屋稅之繳款書及切結書聲明地下層為地上各區分建物之共同使用部分，申辦地下層（防空避難室）測量、登記。行政法規之適用應以行為時之法規為準，不得溯及既往，既如前述，是故，貴部認為本案建物使用執照起造人為李○○、朱○○二人，其地下層（防空避難室）之權屬，應依當時法律明文規定為限，宜由起造人或經向起造人買受該產權者，檢附移轉證明文件申請建物第一次測量登記（建物所有權第一次登記法令補充規定第 11 點參照），如有爭議時訴請司法機關確認後據以辦理，本部敬表贊同。」

二、綜上所述，本案建物使用執照起造人為李○○、朱○○二人，其地下層（防空避難室）之權屬，宜由起造人或經向起造人買受該產權者，檢附移轉證明文件申請建物第一次測量登記，如有爭議時宜訴請司法機關確認後據以辦理。

（按：原土地登記規則第 76 條修正後為第 82 條）

【文號】內政部 92 年 10 月 31 日內授中辦地字第 0920084468 號函

【要旨】關於新舊區分所有建物共用部分之持分協議登記適用疑義乙案，復請查照。

【內容】

- 一、復貴會 92 年 6 月 25 日全地公（三）字第 92722 函。
- 二、查民法第 799 條規定：「數人區分一建築物，而各有其一部者，該建築物及其附屬物之共同部分，推定為各所有人之共有，．．．。」，是以現行法律，並未限制區分所有建物之共同部分，不得由部分區分所有權人依區分所有權人之約定或建物之性質，取得該部分之所有權。至其應有部分比率若干，則應依民法第 817 條之規定。而公寓大廈管理條例第 3 條第 4 款所謂共用部分為「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。」故區分所有建物共用部分之所有權屬及範圍，仍應依全體區分所有權人協議或依該共用部分之性質定之，合先敘明。
- 三、次查本部 69 年修正之土地登記規則第 70 條、第 72 條增訂申請建物所有權第一次登記時，須附具建物平面圖、位置圖、建管機關核發之使用執照或其他證明文件，藉以顯示建物之權源、

位置、權利範圍、是否為合法建物及區分所有之建物後而得由區分所有權人單獨申請登記，並明定其共同使用部分，確未能測繪於各區分所有建物內者，得另編建號，單獨登記；另為解決區分所有建物由部分區分所有權人申辦所有權第一次登記時，其共同使用部分（現行規則修正為共用部分）之持分未能協議者應如何辦理，爰經本部 71 年 10 月 20 日台內地字第 101985 號函規定：應由申請人依各區分所有建物面積佔各該相關區分所有建物之總面積之比訂之。上開規定同時兼顧法令並保障未會同申請權利人之權益，乃一權宜便民之措施，依當時情況，尚無不妥。

- 四、另按行政法規之適用應以行為時之法規為準，不得溯及既往（中央法規標準法第 13 條、第 18 條參照），否則將違反行政法規不溯及既往原則（行政院 81 年度判字第 976 號、76 年度判字第 1188 號判決要旨參照）。次按本部訂頒之建物所有權第一次登記法令補充規定第 11 點：『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用部分，如其屬 80 年 9 月 18 日台內營字第 8071337 號函釋前請領建造執照建築完成，依使用執照記載或由當事人合意認非屬共用性質並領有門牌地下室證明者，得依土地登記規則第 82 條規定辦理建物所有權第一次登記。』；地下防空避難室不得與主建物分離，亦經本部 80 年 9 月 18 日台內營字第 8071337 號函釋有案，又法定防空避難室必須以共用部分辦理登記，本部 85 年 6 月 4 日台內地字第 8575210 號函增訂之『建物所有權第一次登記法令補充規定』第 11 點之 4 爰予明定，而公寓大廈管理條例第 3 條第 4 款固就『共用部分』設有定義規定，但該條例制定公布之日期係 84 年 6 月 28 日。准此，於上開條例及補充規定、函釋之前領得建造執照之建物，均無上開規定或函釋之適用。
- 五、綜上說明，申請建物所有權第一次登記，有關共用部分登記，應依上開規定及行為時之法規及所附使用執照之記載或由當事人合意據以辦理。

七、同一使用執照之建物，倘其中一戶已完成陽台補登記，其餘各樓層之同一垂直投影位置之陽台，可依該陽台補登記之資料逕行參辦

檔 號：
保存年限：

新北市政府地政局 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號23樓
承辦人：曾民謙
電話：本市境內1999、(02)29603456分機3331
傳真：(02)29603750
電子信箱：af8110@ms.tpc.gov.tw

受文者：新北市中和地政事務所

發文日期：中華民國100年3月24日

發文字號：北地測字第1000269871號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明一（0269871A00_ATTCH1.pdf，共1個電子檔案）

主旨：修正本局100年2月22日地籍測量法令研商會議結論有關建物第一次登記（陽台補登記）申請案乙節，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本府工務局100年3月17日北工施字第1000256534號函（影附）辦理。
- 二、有關旨開會議紀錄結論：「同一使用執照之建物，倘其中一戶已完成陽台補登記，其餘各樓層之同一垂直投影位置之陽台補登案，可依該陽台補登記之資料，逕行參辦。」乙節，因頂樓涉及直上方有無遮蓋物之判定需以屋頂平面圖作為參考依據，是同一使用執照之建物其餘各樓層之同一垂直投影位置陽台補登記可依該陽台補登記之資料逕行參辦案件，惟不包含頂樓樓層。
- 三、另由地所協助申請人以傳真相關資料至本府工務局認定乙節，因考量竣工圖說經縮放傳真後，與原核准圖說造成差異及模糊等情事，如無前開已登記之同一垂直投影位置陽台可參照，仍請申請人依現行規定先行洽本府工務局辦理加註後照辦，或由地所以函送方式協助申請人送本府工務



總收文 中和地政
1000004556 (100/03/24)

局認定。

正本：新北市各地政事務所

副本：新北市政府工務局、新北市政府地政局地籍測量科

100703724
14:00:33

標

釘



檔 號：100/110634/1
保存年限：15年

新北市政府工務局 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號5樓
承辦人：游孟儒
電話：本市境內1999、(02)29603456分機5726
傳真：(02)29668144
電子信箱：ab4388@ms.tpc.gov.tw

受文者：新北市政府地政局

發文日期：中華民國100年3月17日
發文字號：北工施字第1000256534號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴局檢送100年2月22日地籍測量法令研商會議紀錄乙案，復如說明，請 查照。

說明：

- 一、復貴局100年3月2日北地測字第1000184790號函。
- 二、有關旨述會議紀錄結論第(一)項第(1)點：「同一使用執照之建物，倘其中一戶以完成陽台補登記，其餘各樓層之同一垂直投影位置之陽台補登記案，可依該陽台補登記之資料，逕行參辦。」乙節，因頂樓涉及直上方有無遮蓋物之判定需以屋頂平面圖作為參考依據，是同一使用執照之建物其餘各樓層之同一垂直投影位置之陽台補登記可依該陽台補登記之資料逕行參辦案件，建議不包含頂樓樓層。
- 三、另由地所協助申請人以傳真相關資料至本局認定乙節，因考量竣工圖說經縮放傳真後，與原核准圖說造成差異及模糊等情事，是貴局建議以傳真方式另請再行研議。

正本：新北市政府地政局
副本：新北市政府工務局施工科
100/03/13
11:24:02

第 1 頁 共 1 頁

單位收文 地政局
1000269571 (100/03/18)

曾民謙

檔 號：1020203/01/02/13
保存年限：15

臺北縣政府 函

地址：22001臺北縣板橋市中山路1段161號

承辦人：廖財福

電話：1999-(02)29603456分機3327

受文者：臺北縣中和地政事務所

發文日期：中華民國98年10月30日

發文字號：北府地測字第0980927386號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：有關早期建物申請補登記陽（平）台時，應檢附之使用執照及竣工圖影本，請依說明段辦理，請查照。

說明：為提升行政效率縮短案件申辦時間及簡政便民考量，有關民眾申請早期建物陽（平）台補登記，收件後應予協助查明辦理建物第一次測量、登記或同執照其他建物已申辦前開補登案件所附繳之使用執照及竣工圖資料採用，如已逾保存年限或資料不全部分，再請申請人向本府工務局請領檢附。

正本：臺北縣各地政事務所

副本：曾議員文振先生、臺北縣政府地政局

98/11/02
10:36:00

第 1 頁 / 共 1 頁

總收文 中和地政
6980016466 (098/11/02)

1
2
3

八、各地所辦理未辦保存登記建物查封登記，應依法院囑託範圍辦理測量查封登記

【文號】內政部 100 年 6 月 24 日台內地字第 1000127768 號函

【要旨】有關貴府為臺灣臺中地方法院函請貴府轉知所數各地政事務所辦理未辦保存登記建物查封登記，應依法院囑託範圍辦理測量查封登記滋生執行疑義乙案，復請查照。

【內容】

- 一、復貴府 100 年 6 月 3 日府授地測一字第 1000097437 號函。
- 二、查「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時，由司法機關派員定期會同登記機關人員辦理，並於測量後由司法機關指定人員在建物測量圖上簽名或蓋章。」及「法院或行政執行處囑託登記機關，就已登記土地上之未登記建物辦理查封、假扣押、假處分或破產登記時，應於囑託書內另記明登記之確定標示以法院或行政執行處人員指定勘測結果為準字樣。」分別為地籍測量實施規則第 269 條土地登記規則第 139 條第 1 項所明定。按未登記建物查封測量登記，悉依強制執行之需所為測量登記，不以符合建築法規為限，與一般建物所有權第一次測量登記有別；又參照前開規定，未登記建物查封測量登記係按法院或行政執行處人員指定勘測結果辦理測量登記，而法院執行建物之鑑價、拍賣係建物全部（包含越界或占用鄰地），爰此，未登記建物以其全部面積查封，較符合法院囑託指定勘測內容及強制執行需要。
- 三、又考量未登記建物可能有越界或占用鄰地之情事，為避免衍生爭議，於建物測量成果圖及標示部其他登記事項欄註明其占用鄰地面積，較為明確，是本案同意貴府所建議文字，爰修正本部 95 年 12 月 8 日台內地字第 0950186170 號函釋後段文字為「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○○平方公尺，其中○○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。」

九、有關竣工平面圖上樑柱應否辦理建物測量登記

副本

發文方式：郵寄

檔 號：
保存年限：

臺北縣政府 函

地址：220臺北縣板橋市中山路1段161號

235
臺北縣中和市復興路278號

承辦人：侯瓊瑞
電話：(02)29603456分機3325
傳真：(02)29603750
電子信箱：ac7057@ms.tpc.gov.tw

受文者：臺北縣中和地政事務所

發文日期：中華民國94年5月31日
發文字號：北府地測字第0940382949號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如說明

主旨：有關建物竣工平面圖上樑柱應否辦理建物測量登記乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復台端民國94年5月13日申請書。
- 二、本案依簡化建物第一次測量作業要點第3點規定略以：「於實施建築管理地區，依法建造完成之建物，其建物平面圖之繪製，...，依使用執照竣工平面圖或建築執照設計圖轉繪建物各權利範圍。」，本案樑柱如係房屋主要結構體，並經繪明於使用執照竣工平面圖，應係合法建物，自應依上開規定予以轉繪計算面積。
- 三、副本抄送本縣各地政事務所，檢送本府81年11月19日(81)北府地一字第398413號函暨台灣省政府地政處81年11月6日(81)地一字第91042號函，請比照上開函示意旨辦理。

正本：徐曉華女士

副本：臺北縣板橋地政事務所(含附件)、臺北縣三重地政事務所(含附件)、臺北縣中和地政事務所(含附件)、臺北縣新莊地政事務所(含附件)、臺北縣新店地政事務所(含附件)、臺北縣樹林地政事務所(含附件)、臺北縣淡水地政事務所(含附件)、臺北縣汐止地政事務所(含附件)、臺北縣瑞芳地政事務所(含附件)

代理縣長 林錫耀

30

李 志

依分層負責規定授權局室處主管決行

第1頁 共1頁

總收文 中和地政



0940007169 (094/06/02)

臺灣省政府地政處函

限年存依
號：檢

送別	受文者	臺北縣政府	發日期	中華民國八十一年十一月六日
密等	行	臺北縣政府	字	八十一地一字第0000號
解密條件	本	本處第一科(一)(二)股	附	
公布後解密	副		件	
附件保存後解密	本		號	
年 月 日自動解密	批		文	
	示		件	
	擬		號	
	辦		字	
			第	
			一	
			五	
			七	
			二	
			七	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	
			一	
			一	
			號	
			字	
			第	

十、兩個不同建照經全體起造人協議得將集中留設於其中一建照作為兩建照建物所屬之共同使用部分

【文號】內政部 83 年 7 月 15 日台（83）內地字第 8383079 號函

【要旨】兩個不同建照經全體起造人協議得將集中留設於其中一建照之「社區遊憩中心」作為兩建照建物所屬之共同使用部分。

【內容】

案經本部邀集省市政府地政處及本部營建署、法規會、地政司等會商獲致結論如次，請依照辦理：「(略)。本案在相鄰街廓分別請領之兩建照，經全體起造人協議，合意將集中留設於其中一建照之『社區遊憩中心』作為兩建照建物所屬之共同使用。」

十一、法定停車空間得併入主建物測繪登記之要件

【文號】內政部 87 年 11 月 21 日台（87）內地字第 8790796 號函

【要旨】法定停車空間得併入主建物測繪登記之要件

【內容】

- 一、案經本部 87 年 10 月 2 日邀集有關機關研商區分所有建物之認定及法定停車空間產權測量登記事宜，獲致結論如下：按「專有部分：指公寓大廈之全部或一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。」為公寓大廈管理條例第 3 條第 3 款所明定，故依建物使用執照所附竣工平面圖之記載，公寓大廈之室內法定停車空間如不兼防空避難室使用，其為地面層主建物附建且相連或上下直接連通，並有獨立出入口通室外道路，具使用上之獨立性及為區分所有之標的者，依上開規定屬專有部分，該法定停車空間於申辦建物所有權登記時，得併入主建物內辦理測繪登記，其用途欄依使用執照之記載填載。該停車空間並不得自主建物分離或為分割標的。
- 二、本部 85 年 10 月 23 日台（85）內地字第 8509701 號，同年 11 月 22 日台（85）內地字第 8503942 號及 86 年 7 月 21 日台（86）內地字第 8680700 號函應予停止適用。

【文號】內政部 80 年 7 月 1 日台（80）內地字第 8080010 號函

【要旨】建物使用執照起造人為無法人資格之工廠或商號，辦理建物所有權第一次登記事宜

【內容】

按土地、建物登記名義人以自然人或法人為限，故建物使用執照起造人為無法人資格之工廠或商號，應以出資之自然人或法人名義辦理建物所有權第一次登記。有關申請工廠或商號出資人證明文件，經函准經濟部 80 年 6 月 12 日經（80）工 028183 號函復以：「查合夥人之合資種類、數額，應於開業前申請登記，又此登記事項，商業負責人或利害關係人得請求主管機關發給證明書，商業登記法第 8 條、第 24 條各定有明文，依此，商號已辦妥營業登記者，自得申請商業主管機關核發出資人證明文件。又依工廠設立登記規則第 2 條第 2 項規定，工廠之資本額，以公司登記或商業登記之資本額為準，故工廠不論已否辦妥設立登記，仍應以其已辦妥營業登記或公司登記者，始得申請商業主管機關核發出資人證明文件。」準此，建物使用執照起造人為無法人資格之工廠或商號申請建物所有權第一次登記時，應提出商業主管機關核發之登記證明文件及出資人證明文件，據以辦理登記。

（按：工廠設立登記規則已於 90 年 4 月 18 日廢止，業於 90 年 3 月 14 日公佈工廠管理輔導法，該法未規定「工廠資本額」）

【文號】內政部 80 年 11 月 19 日台（80）內地字第 8079416 號函

【要旨】建物使用執照起造人為無法人資格之工廠或商號，辦理建物所有權第一次登記事宜

【內容】

「建物使用執照起造人為無法人資格之工廠或商號，申辦建物所有權第一次登記時，應提出商業主管機關核發之登記證明文件及出資人證明文件，據以辦理登記。」為本部 80 年 7 月 1 日台內地字第 8080010 號函所定。惟工廠或商號在未辦理營業登記前，申請人持憑工廠設立許可文件，主張其為建物所有權人，申辦建物所有權第一次登記，倘工廠設立許可文件載明工廠係獨資型態，又使用執照所載起造人工廠或商號之代表人（負責人）與申請人相符者，地政機關亦得予受理；如有不符，應另檢具移轉契約書、法院確定判決等足資證明其為權利人之證明文件，以憑辦理登記。

【文號】內政部 80 年 12 月 23 日台(80)內地字第 8073992 號函

【要旨】建物使用執照起造人為無法人資格之工廠或商號，辦理建物所有權第一次登記事宜

【內容】

案經本部於 80 年 12 月 6 日邀集經濟部、法務部、省市府建設、工務、地政機關研商，獲致結論如次：

- 一、建議內政部於檢討建築法時，研修該法第 12 條，規定建築物之起造人以自然人及法人為限。
- 二、按民法規定，自然人及法人始得為權利主體。建管機關受理興辦工業人持憑工業主管機關核准工廠設立許可文件申請建造執照，核發建造執照時，起造人應以自然人或法人名義記載，並附註為○○工廠或商號建廠用，該工廠或商號為合夥組織者，應附載全體合夥人名冊。核發使用執照時亦同，以便地政機關以自然人或法人名義辦理建物所有權第一次登記。為配合上開規定，請工業主管機關於核准工廠設立許可，通知申請人時，以自然人或法人為受通知對象，其為合夥組織者，應於證明文件中列明全體合夥人名冊。
- 三、至於已以工廠或商號為起造人名義核發建造執照及使用執照之建物，其所有權第一次登記除依內政部 80 年 7 月 1 日台內地字第 8080010 號函、80 年 11 月 19 日台內地字第 8079416 號函規定辦理外，倘工廠設立許可文件載明工廠係合夥組織，於工廠或商號辦妥營業登記前，得加具保證人一人以上之保證書，敘明確無其他出資人或合夥人情事，以全體合夥人名義申辦公同共有建物所有權第一次登記。

【文號】內政部 82 年 3 月 8 日台(82)內地字第 8203013 號函

【要旨】建物使用執照起造人為無法人資格之工廠或商號，辦理建物所有權第一次登記事宜

【內容】

按「建管機關受理興辦工業人持憑工業主管機關核准工廠設立許可文件申請建造執照，核發建造執照時，起造人應以自然人或法人名義記載，並附註為○○工廠或商號建廠用，該工廠或商號為合夥組織者，應附載全體合夥人名冊。核發使用執照亦同，以便地政機關以自然人或法人名義辦理建物所有權第一次登記。」為本部 80 年

12月23日台內地字第8073992號函所定。至於在該函發布前已以工廠或商號及其代表人或負責人為起造人名義核發使用執照之建物，倘工廠設立許可文件未記載工廠之組織型態，該代表人或負責人申請建物所有權第一次登記，除依本部80年7月1日台內地字第8080010號函規定辦理者外，於工廠或商號辦妥營業登記前，倘檢具保證人一人以上之保證書，敘明確無其他出資人或合夥人情事，地政機關亦得予受理。

十三、建物使用執照竣工平面圖載明之「入口雨遮」得否 辦理建議第一次測量登記

【文號】內政部95年12月14日台內地字第0950193520號函

【要旨】建物之入口雨遮辦理建物第一次測量登記事宜

【內容】

一、查「建物除使用執照竣工平面圖載明為陽臺、屋簷或雨遮者，得以附屬建物登記外，其他如露臺、花臺、雨棚、雨庇、裝飾牆、栽植槽等均不予登記。但使用執照竣工平面圖已將附屬建物計入樓地板面積者，不在此限。」為建物所有權第一次登記法令補充規定第11點之3所明定。按建物所有權第一次測量登記，應以屬於建築物主體結構之權利範圍為登記要件與項目，其他非屬主體結構之構造物，僅為活化建築設計之彈性應用，因或屬效用甚微，或屬虛飾，該構造物之有無，尚不致影響建築物主體功能，由前開規定之意旨可知，非使用執照竣工平面圖有載明者，即可登記。復查陽臺、屋簷或雨遮者，係屬建物專有部分之附屬建物，非屬主體結構之構造物，得以附屬建物登記，蓋因已往整棟建築物之權屬多為個別所有而非區分所有態樣，且早期建築設計型態少有變化，鮮有新創設之建物登記項目；再者亦因得以登記之事實業已行之有年，冒然廢除，恐生怨尤，以致尚未通盤檢討因應，惟為維護消費者權益，避免登記作業紊亂，確保登記制度之公正與一致性，仍有檢討修正之必要。至於其他如露臺、花臺、雨棚、雨庇、裝飾牆、栽植槽等非屬主體結構之建物，仍應計入樓地板面積者，方可登記，合先說明。

二、另查建築技術規則建築設計施工編第1條第3款規定：「建築面

積：建築物外牆中心線或其代替柱中心線以內之最大水平投影面積。但電業單位規定之配電設備及其防護設施、地下層突出基地地面未超過 1.2 公尺或遮陽板有二分之一以上為透空，且其深度在 2.0 公尺以下者，不計入建築面積；陽臺、屋簷及建築物出入口雨遮突出建築物外牆中心線或其代替柱中心線超過 2.0 公尺，或雨遮、花臺突出超過 1.0 公尺者，應自其外緣分別扣除 2.0 公尺或 1.0 公尺作為中心線；每層陽臺面積之和，以不超過建築面積八分之一為限，其未達 8 平方公尺者，得建築 8 平方公尺。」於建築技術規則中「入口雨遮」與「雨遮」之定義不相同，應屬不同之構造物。綜上，依現行建物所有權第一次登記法令補充規定第 11 點之 3 之規定，除陽臺、屋簷或雨遮者，得以附屬建物登記外，其他如露臺、花臺、雨棚、雨庇、裝飾牆、栽植槽等均不予登記，是本案「入口雨遮」非為陽臺、屋簷或雨遮，仍應計入樓地板面積，方可辦理建物所有第一次測量登記。

十四、建築在都市計畫公共設施用地上且領有使用執照之建物，得辦理建物所有權第一次登記

【文號】內政部 86 年 2 月 22 日台（86）內地字第 8674201 號函

【要旨】建築在都市計畫公共設施用地上且領有使用執照之建物，得辦理建物所有權第一次測量登記

【內容】

案經本部邀同行政院秘書處（未派員）、臺灣省政府建設廳、台北水源特定區管理委員會、貴處、台北市政府地政處及高雄市政府地政處（未派員），會商獲致結論如下：「一、本案建物經內政部營建署、臺灣省政府建設廳及台北水源特定區管理委員會與會代表認定係符合建築法第 59 條及臺灣省建築管理規則第 23 條但書規定，領有使用執照之合法建物，應准予辦理建物所有權第一次測量及登記。至於本案建物占用公園用地部分，應於建物平面圖上標明該建物全部或部分占用公園用地，並於登記簿備註欄加註本建物全部或部分○○平方公尺位於公園用地。二、由於建築在都市計畫公共設施用地上且領有使用執照之建物甚多，如學校、社教機構、醫療衛生機構、體育場所、停車場等，目前均得辦理所有權第一次登

記，故內政部訂頒之『建物所有權第一次登記法令補充規定』第五點：『建築在都市計畫公共設施用地之建物，除有本規定第九點規定情形者外，應不准辦理所有權第一次登記。』之規定未盡妥適，且與土地登記規則第 73 條規定牴觸，應予刪除，請內政部依程序修正上開規定。」

（按：原土地登記規則第 73 條修正後為第 79 條）

十五、軍事機關依規定免辦建照之合法建築物申辦建物第一次測量時，應實地測繪建物位置圖及平面圖

【文號】內政部 86 年 7 月 9 日台(86)內地字第 8680424 號函

【要旨】軍事機關依規定免辦建照之合法建築物申辦建物第一次測量時，應實地測繪建物位置圖及平面圖

【內容】

查「軍事機關建造之建築物，如確係公用或為軍事上之需要，具有機密性與時間性，並不妨礙當地都市計畫或公共安全者，應檢具國防部或各軍總部之證明，將擬建地點通知當地地方政府予以指定建築線後興建。」為行政院 64 年 12 月 4 日台 64 內 9100 號函示在案。本案國防部總務局申辦之建築物，如確經屏東縣政府依前開號函規定，免辦建築執照在案，即屬合法建築物；至上開建物平面圖及位置圖之測繪，應依地籍測量實施規則第 286 條規定辦理。

（按：原地籍測量實施規則第 286 條，87 年 2 月 11 日修正為第 271 條）

十六、開業建築師依「簡化建物第一次測量作業要點」繪製建物測量成果圖申辦建物第一次測量，其核發建物測量成果圖是否須繳納工本費

【文號】內政部 94 年 2 月 1 日台內地字第 0940003111 號函

【要旨】開業之建築師等相關技師依簡化建物第一次測量作業要點規定繪製之建物測量成果圖，其核發之收費標準

【內容】

於實施建築管理地區，依法建造完成之建物，有關建物起造人委託開業之建築師、測量技師、地政士或其他與測量相關專業技師依「簡化建物第一次測量作業要點」之規定繪製建物測量成果圖，並據以申辦建物第一次測量之案件，其核發建物測量成果圖之收費標準，請貴處依「土地複丈費及建築改良物測量費標準」附表 2 建築改良物測量費之收費標準表第 11 項「建物平面圖或建物測量成果圖影印本」之收費標準，每張以新臺幣 15 元計收。

十七、陽台(法定空地)為共用部分，得載明於公寓大廈規
約得予以約定專用

地政局

檔 號：
保存年限：

內政部 函



地址：100臺北市中正區徐州路5號
承辦人：黃治森
電話：02-23566100
電子郵件：moil184@moi.gov.tw

受文者：新北市政府

發文日期：中華民國101年04月02日
發文字號：台內地字第1010144293號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明三(1010144293-Attach1.pdf)

主旨：有關貴府函為羅容妮君申請坐落貴市板橋區光仁段3077建
號建物「陽臺(法定空地)」補登測繪為專有，涉及測繪
為共有部分或專有部分疑義1案，復如說明，請 查照。

說明：

- 一、依據本部營建署101年3月23日營署建管字第1010011130號
函辦理，並復貴府101年2月7日北府地測字第1011191707
號函。
- 二、按「公寓大廈之起造人或建築業者，不得將共用部分，包
含法定空地……，讓售於特定人或為區分所有權人以外之
特定人設定專用使用權或為其他有損害區分所有權人權益
之行為。」為公寓大廈管理條例第58條第2項所明定，又
「…『陽臺(法定空地)』，如屬公寓大廈，依公寓大廈
管理條例第58條規定應為共用部分，並得載明於公寓大廈
規約予以約定專用。…」為本部100年8月24日台內營字第1
000806661號令所明載，是本案建築物如屬公寓大廈，「
陽臺(法定空地)」為共用部分，得載明於公寓大廈規約
得予以約定專用。本案旨開建號建物「陽臺(法定空地)」



第1頁，共2頁

2/3



20110402

公
換
章

」之測繪登記，請貴府參依前開條文及部令意旨，本於權責審慎妥處。

三、檢附本部營建署前開函影本1份。

正本：新北市政府

副本：本部營建署、地政司【土地登記科、測量科】

109-012-04802
09:48:00

裝



線

檔 號：
保存年限：

內政部營建署 函

地址：10556臺北市八德路2段342號
聯絡電話：(02)87712345轉2693
傳真：(02)87712709
聯絡人：孫立言
電子郵件：gogo@cpami.gov.tw

受文者：內政部地政司

發文日期：中華民國101年3月23日
發文字號：營署建管字第1010011130號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：無

主旨：關於新北市政府函報有關羅容妮君申請坐落該市板橋區光仁路3077建號建物「陽臺（法定空地）」補測繪為專有疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴司101年2月22日內地司字第1010106480號書函。
- 二、「公寓大廈之起造人或建築業者，不得將共用部分，包含法定空地……，讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權或為其他有損害區分所有權人權益之行為。」為公寓大廈管理條例第58條第2項所明定，又「……『陽臺（法定空地）』，如屬公寓大廈，依公寓大廈管理條例第58條規定應為共用部分，並得載明於公寓大廈規約予以約定專用。……」為本部100年8月24日台內營字第1000806661號令所明載，是本案建築物如屬公寓大廈，「陽臺（法定空地）」為共用部分，得載明於公寓大廈規約予以約定專用。

正本：內政部地政司

副本：本署建築管理組

101011130
交 15:06:35

第1頁，共1頁



1010144293

十八、實施建築管理前合法建物，雖建物部分面積位於都市計畫道路用地上，仍應向地政機關申辦第一次登記，並於登記時加註「本合法建物尚有部分面積位於都市計畫道路用地上」

【文號】內政部 94 年 11 月 8 日台內地字第 0940066733 號函

【要旨】實施建築管理前之合法建物，部分位於都市計畫道路，其辦理建物第一次測量及登記簿加註事宜

【內容】

按申辦建物所有權第一次測量登記，應以該建物係合法建物為前提，有關實施建築管理前合法建物之認定，地籍測量實施規則第 279 條及土地登記規則第 79 條已有明定，本案建物係實施建築管理前合法建物，雖有部分面積位於尚未徵收之都市計畫道路用地上，仍應依前開規定向地政機關申辦建物所有權第一次測量登記相關事宜。惟考量日後交易安全，以維護善意第三人之權益，本案於辦理登記時，應於登記簿備註欄加註「本合法建物尚有部分面積位於都市計畫道路用地上」之文字。

十九、請登記機關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

【文號】內政部 98 年 10 月 16 日台內地字第 0980195168 號函

【要旨】請各直轄市、縣（市）政府督請所轄各登記機關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

【內容】

一、依據監察院 98 年 9 月 8 日（98）院台內字第 0981900719 號函送之「本部放任建築法規不斷放寬不計入容積項目及地政法令常即配合修正予以測量登記，造成許多附屬建物、公共設施灌入坪數計算，增加消費者負擔之疏失等情。」糾正案文之參、二、（五）略以「建物之共用部分於登記時僅編列建號及權利範圍，消費者無從了解其內容，是否應載明其詳細項目內容，以

利消費者知悉？」之意旨辦理。

- 二、監察院認為現行建物共用部分（修正後為共有部分）於登記時僅編列建號及權利範圍，消費者無從了解其內容部分，應檢討載明其詳細項目內容。查登記機關登記建物主要用途，係依據建管機關核發之使用執照記載之用途轉繪登載，有關共用部分之登記，除於提供使用之主建物建號標示部內登載其建號、總面積及權利範圍外，並另編建號記載其詳細項目內容及各使用主建物之分配權利範圍，故使用執照列有多項共有部分之用途時，登記機關於實務作業上，應配合於登記簿登載，爰請各直轄市、縣(市)地政機關督促所轄各登記機關確實依規定詳細登載，以利消費者知悉，合先說明。
- 三、查現行建物測量成果圖已將建物共有部分之項目圖說，轉繪至其建物平面圖上且於圖面註明各共有部分之項目，並於主要用途欄登載為共有部分。惟為使消費者瞭解其建物共有部分之項目，請 貴處（府）督請所轄各登記機關於建物測量成果圖上加註「本共有部分之項目有○○○、○○○、○○○、○○○、○○○及○○○等○項。」等字樣，另依「土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範」第 149 頁規定以「Z」（見其他登記事項）代碼輸入，並於建物標示簿其他登記事項欄輸入其資料類別代碼及上開加註內容，以利建物登記簿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。

二十、機車停車空間可否比照台北市辦理機車停車位編號測繪及登記

檔 號：10201
保存年限：1Y

臺北縣政府地政局 函

洪/星

地址：22001臺北縣板橋市中山路1段161號23、
24樓

承辦人：黃雅萍

電話：(02)29603456分機3452

傳真：(02)29606839

受文者：臺北縣中和地政事務所

發文日期：中華民國97年1月24日

發文字號：北地籍字第0970052758號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如說明二（0052758A00_ATTCH1.pdf，共1個電子檔案）

主旨：為機車停車空間可否比照台北市辦理機車位編號測繪及登記乙案，請 鑒照。

說明：

- 一、復 貴服務處97年1月17日北縣議曾字第09700001號函。
- 二、有關停車空間以共同使用部分登記者，其產權登記方式，業經內政部85年9月7日台（八五）內地字第8580947號函釋有案，至機車停車位可否比照上開函釋辦理建物所有權第一次登記，據查內政部前以96年3月15日內授中辦地字第0960723582號函（詳附件）基於以下理由認為尚不可行：
 - （一）公共設施劃分過於細小，經濟上並無實益。
 - （二）其佔用面積比例甚小，所分配之持分恐將有違土地登記規則第43條第2項規定分母超過六位數之困擾。
 - （三）大樓之機車數量眾多，變動性大，地籍管理不易。經查目前實務上類此需求不多，倘同意機車停車位可辦理建物所有權第一次登記，勢必造成登記作業之複雜性。
- 三、倘認內政部前開函釋考量理由未盡周延，且本縣轄區確有辦理機車停車位編號測繪及登記之需求者，惠請提供具體



志
中

第 1 頁 共 2 頁

總收文 中和地政
0970001390 (097/01/25)

案例俾陳報內政部釋示。

正本：臺北縣議員曾正和服務處

副本：臺北縣三重地政事務所(含附件)、臺北縣中和地政事務所(含附件)、臺北縣汐止地政事務所(含附件)、臺北縣淡水地政事務所(含附件)、臺北縣板橋地政事務所(含附件)、臺北縣新店地政事務所(含附件)、臺北縣新莊地政事務所(含附件)、臺北縣瑞芳地政事務所(含附件)、臺北縣樹林地政事務所(含附件)、本局地籍測量科(含附件)、本局地籍科(含附件)

970128
14:45:35



檔 號：

保存年限：

內政部 函

機關地址：408台中市黎明路2段503號(原明捷)

聯絡人：羅秀園

傳真電話：(04)22502371

聯絡電話：(04)22502135

電子信箱：lsy@land.moi.gov.tw

受文者：本部地政司(中)(土地登記科)

發文日期：中華民國96年3月15日

發文字號：內投中辦地字第0960723582號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：無

主旨：有關區分所有建物地下室機車停車位，是否可辦理所有權第一次登記疑義乙案，復請查照。

說明：

一、覆台端案陳本部地政司96年3月8日申請書。

二、「建築物依規定應附建防空避難室設備或停車空間」為建築法第102條之1所明定，而停車空間以共同使用部分登記者，其產權登記方式，本部85年9月7日台內地字第8580947號函釋有案，有關新建區分所有建物劃設之機車停車位是否可比照上開規定辦理建物所有權第一次登記，基於以下理由目前認為尚不可行：

(一) 公共設施劃分過於細小，經濟上並無實益。

(二) 其佔用面積比例甚小，所分配之持分恐將有違土地登記規則第43條第2項規定分母超過六位數之困擾。

(三) 大樓之機車數量眾多，變動性大，地籍管理不易。經查目前實務上類此需求不多，倘同意機車停車位可辦理建物所有權第一次登記，勢必造成登記作業之複雜性。

二、為維護區分所有權人之權益，機車停車位可依「公寓大

「管理條例」規定，由管理委員會召開區分所有權人會議協商，於住戶規約中明定管制，此透過住戶自行劃設管理，較能靈活運用，亦可落實社區自治精神；或可視實際需要劃設法定共用部分之機車停放區，以為因應。是以，區分所有建物之機車停車位尚不宜辦理建物所有權第一次登記。

正本：陳寅荃先生（臺北市松山區復興北路73號12樓）

副本：本部地政司(中)(土地登記科)

部長 李逸洋

依分層負責明細表授權中研辦公室業務主管簽核

二十一、關於「簡化建物第一次測量作業要點」第 7 點應核對項目執行疑義乙案

【文號】內政部 92 年 3 月 13 日台內地字第 0920069581 號函

【要旨】「簡化建物第一次測量作業要點」第 7 點應核對項目

【內容】

政府地政處及部分縣市政府研商獲致結論如下：

一、地政機關對委外繪製之建物測量成果圖之核對原則如下：

- (一) 開業之建築師、測量技師、地政士或其他測量相關專業技師依竣工平面圖轉繪之建物測量成果圖（建物位置圖及平面圖）是否依「簡化建物第一次測量作業要點」第 6 點規定，建物起造人及繪製人業已註明本建物平面圖、位置圖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。
- (二) 建物測量成果圖是否確實依使用執照及竣工平面圖據以轉繪。
- (三) 建物平面圖是否註明建物各部尺寸及面積計算式，是否確實依照「公寓大廈管理條例」第 44 條及「地籍測量實施規則」第 273 條之規定繪製。
- (四) 建物測量成果圖中主建物、附屬建物、共用部分是否分別列式計算面積，暨建築基地地號、建物坐落、主建物、附屬建物、共用部分及其他建物標示之記載是否正確。

二、依委外繪製之建物測量成果圖據以登記而造成登記錯誤之因應原則如下：

- (一) 建物測量成果圖依「簡化建物第一次測量作業要點」第 6 點規定，業已提示並賦與建物起造人及繪製人應盡之法律責任，若地政機關依建物起造人及繪製人所繪製建物測量成果圖，據以辦理建物所有權第一次登記，一旦有因繪製錯誤或遺漏致登記發生錯誤或遺漏，則建物起造人及繪製人應依法負損害賠償責任。
- (二) 測量機關依「簡化建物第一次測量作業要點」第 7 點及前述核對原則，對建物測量成果圖、使用執照及竣工平面圖，予以核對，如屬測量人員核對時，發生重大過失所導致之錯誤，應依地籍測量實施規則第 278 條規定辦理更正並依法負

損害賠償責任。

(三) 登記機關依測量機關核對後建物測量成果圖、使用執照及竣工平面圖及相關證明文件，據以辦理建物所有權第一次登記，如屬登記人員記載之錯誤，應依土地登記規則第 134 條規定辦理更正並依法負損害賠償責任。

(按：公寓大廈管理條例第 44 條，92 年 12 月 31 日修正為第 56 條)

(按：土地登記規則第 134 條規定，於 95 年 6 月 19 日刪除，並自同年月 30 日施行)

二十二、關於免計容積之機電設備空間及管理委員會使用空間留設方式，「淨寬度」係指機電空間寬度之淨尺寸，非指牆心至牆心之距離

【文號】內政部 92 年 7 月 15 日內授營建管字第 0920087944 號函

【要旨】關於免計容積之機電設備空間及管理委員會使用空間留設方式執行疑義

【內容】

本部 92 年 3 月 20 日修正之建築技術規則建築設計施工編第 162 條，第 1 項第 2 款規定「……機電設備及依公寓大廈管理條例規定成立之管理委員會所使用空間，得不計入總樓地板面積。但機電設備空間及管理委員會使用空間面積之和，不得超過都市計畫法規或非都市土地使用管制規則規定該基地容積之百分之十」，有關上開規定之機電設備空間及管理委員會使用空間留設方式，經本部營建署召會研商，獲致結論如次：

一、建築技術規則建築設計施工編第 162 條第 1 項第 2 款規定得不計入總樓地板面積之「管理委員會使用空間」，應位於公寓大廈共用部分且不得約定專用。

二、同款規定得不計入總樓地板面積之「機電設備空間」，如設於地面以上各樓層時，應符合下列規定：

(一) 各層「機電設備空間」面積之和應小於當層居室樓地板面積之十分之一；除淨寬度在 2 公尺以下者外，應位於公寓大廈共用部分且不得約定專用。但建築物有設置「機電設備空間」之特殊需求，於建築圖說明確標示設備項目及位置，由相關專業工業技師簽證，經直轄市、縣(市)政府主管建築

機關審查核定者，不在此限。

- (二)「機電設備空間」應以具 1 小時以上防火時效之分間牆、防火門（窗）等防火設備及當層樓地板區劃分隔。

檔 號：102PP
保存年限：3

臺北縣政府 函

地址：22001臺北縣板橋市中山路1段161號

承辦人：方啟明

電話：(02)29603456分機3324

受文者：臺北縣中和地政事務所

發文日期：中華民國94年11月9日

發文字號：北府地測字第0940746624號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨（0746624A00_ATTCH1.pdf、0746624A00_ATTCH2.pdf、0746624A00_ATTCH3.pdf，共3個電子檔案）

主旨：檢送本府94年10月14日地籍測量法令研商會議紀錄乙份，請依決議事項辦理，請查照。

正本：本縣各地政事務所

副本：社團法人臺北縣地政士公會(含附件)、本府地政局地籍課(含附件)、本府地政局地籍測量隊(含附件)

94/11/09
16:42:52

總收文 中和地政



0940014997 <094/11/10>

第一頁 共一頁

臺北縣政府地政局地籍測量法令研商會議紀錄

一、 時間：94年10月14日下午2時整

二、 地點：本府地政局23樓會議室

三、 主席：陳代理隊長憲瑞

四、 出席單位：詳如簽到簿

五、 結論：

- 1、建物第一次測量有關「機電設備空間」之權屬類別依內政部92年7月15日內授營建管字第0920087944號函辦理。
相關尺寸限制之起算基準依內政部營建署94年8月25日營署建管字第0940042061號函示，「淨寬度」係指機電空間寬度之淨尺寸，非指牆心至牆心之距離（指牆壁內緣）。
- 2、實施建築管理前建造之建物，申請建物第一次測量，應依地籍測量實施規則第279條第一項所規定之證明文件辦理，若無法認定建物構造或面積者，則依該條第二項由地政事務所會同有關單位，組成專案小組並參考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；惟若申請人主動提出本府工務局核發之合法房屋證明者亦可申請測量。
- 3、「辦理土地複丈與建物測量補充規定」第25條條文，配合高雄市政府意見，建議內政部修正條文如下：
未登記建物，得申請該建物之基地號勘查或勘測建物位置。
依前項辦理基地號勘查或勘測建物位置完畢，應於建物測量成果表（圖）內註明「本建物係未登記建物，本項成果表（圖）內容係依申請人現場指定範圍測繪供參。」
- 4、圖簿不符清理十倍公差部分，為利清理，茲該土地區分為一般類型及依土地徵收作業手冊規定配賦兩類，請先就一般類型部分於94年底前清理完竣。
- 5、各政事務所人力配置標準如下：
 - (1) 考量案件特性及差異將案件類別區分為兩類：
 - (i) 較簡易案件：土地合併、指界、建物合併、勘查，法院囑託。
 - (ii) 非簡易案件：扣除較簡易案件之其他案件。
 - (2) 考量各所轄區大小、距離測區遠近程度，各所案件配置標準區分如下
 - (i) 較簡易案件：每組每日3件。 非簡易案件：每組每日1.5件。
適用地所：新莊、新店、汐止、茂水、瑞芳、樹林（新增樹林所）。

附錄、建物第一次測量相關法令規則

一、地籍測量實施規則

內政部 100 年 4 月 15 日台內地字第 1000071210 號令修正發布

◆ 第四編、建築改良物測量

◆ 第一章、通則

◆ 第 258 條

建築改良物（以下簡稱建物）測量，包括建物第一次測量及建物複丈。

◆ 第 259 條

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，無土地登記規則第 79 條第 3 項所規定之文件者。

◆ 第 260 條

建物因增建、改建、滅失、分割、合併或其他標示變更者，得申請複丈。

◆ 第 261 條

申請建物測量，由建物所有權人或管理人向建物所在地登記機關為之。

前項申請，得以書面委託代理人為之。

◆ 第 262 條

登記機關應備下列文件，辦理建物測量：

- 一、建物測量申請書。
- 二、建物測量收件簿。
- 三、建物測量定期通知書。
- 四、建物測量成果圖。
- 五、建物測量成果通知書。

六、建號管理簿。

七、其他。

◆ 第 263 條

區分所有建物，區分所有權人得就其專有部分及所屬共有部分之權利，單獨申請測量。

◆ 第 264 條

登記機關受理建物測量申請案件，應予收件，經審查准予測量者，隨即排定測量日期、時間及會同地點，填發建物測量定期通知書交付申請人。原定測量日期，因風雨或其他事故，致不能實施測量時，登記機關應另定測量日期通知申請人。

申請人於測量時，應到場會同辦理；屆時不到場者，視為放棄測量之申請，已繳建物測量費不予退還。

◆ 第 264.1 條

撤回建物測量之申請，應於測量前以書面向登記機關提出。

◆ 第 265 條

登記機關受理建物測量申請案件，經審查有下列各款情形之一者，應通知申請人於接到通知書之日起 15 日內補正：

- 一、申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺。
- 二、申請書或應提出之文件與規定不符。
- 三、申請書記載之申請原因或建物標示與登記簿冊或其證明文件不符，而未能證明不符之原因。
- 四、未依規定繳納建物測量費。

依排定時間到場，發現有障礙物無法實施測量，需申請人排除者，登記機關應依前項規定通知補正。

◆ 第 266 條

申請人申請建物測量案件，有下列情形之一者，得於 5 年內請求退還其已繳建物測量費：

- 一、依第 264 條之 1 規定申請撤回。
- 二、經通知補正逾期未補正而駁回。
- 三、其他依法令應予退還。

前項第 1 款、第 2 款之情形，其已支出之費用應予扣除。
申請人於 5 年內重新申請建物測量者，得予援用其得申請退還之建物測量費。

◆ 第 267 條

測量人員於實施測量前，應先核對申請人之身分。測量完竣後，應發給申請人建物測量成果圖。測量結果應由申請人當場認定，並在建物測量圖上簽名或蓋章。申請人不簽名或蓋章時，測量人員應在建物測量圖及建物測量成果圖載明其事由；其涉及原建物標示變更者，發給之建物測量成果圖並加註僅供參考，其所附土地登記申請書件予以退還。

◆ 第 268 條

第 209 條、第 213 條、第 216 條及第 217 條之規定，於建物測量時，準用之。

◆ 第 269 條

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時，由司法機關派員定期會同登記機關人員辦理，並於測量後由司法機關指定人員在建物測量圖上簽名或蓋章。

◆ 第 270 條

建物測量圖之調製，應依下列規定辦理：

- 一、依地籍圖或圖解地籍圖數值化成果調製建物測量圖時，應將其鄰接四週適當範圍內之經界線及圖根點，精密移繪或繪製於圖紙上，並應將界線之彎曲、鄰接圖廓線及圖面折縐破損等情形繪明之。
- 二、建物測量圖調製後，應核對地籍圖、原有建物測量圖後，始得辦理測量。
- 三、建物測量圖應按申請案件逐次調製，不得重複使用。

◆ 第 271 條

測繪建物位置圖及平面圖，應以平板儀或經緯儀實地測繪之，並註

明邊長，以公尺為單位，量至公分為止。

◆ 第 272 條

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。

◆ 第 273 條

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。

◆ 第 274 條

建物之各層樓及地下室，分別測繪於平面圖上，各層樓平面圖，應註明其層次。騎樓地平面、附屬建物與主體建物相連處繪虛線。

◆ 第 275 條

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。

前項建號應於公告確定後填寫。

◆ 第 276 條

各棟及各層樓房之騎樓地平面及其附屬建物應分別計算其面積。

建物面積之計算，應依第 151 條第 2 項、第 158 條及第 159 條規定辦理。

建物面積之單位為平方公尺，平方公尺以下記載至第 2 位，第 3 位

以下四捨五入。

◆ 第 277 條

建物測量圖及建物測量成果圖由登記機關永久保管。

前項建物測量圖及建物測量成果圖以段為單位，按建號順序每 50 號或 100 號裝訂一冊，並編列冊數。

◆ 第 278 條

建物登記後發現原測量或抄錄錯誤需辦理更正者，準用第 232 條之規定。

◆ 第二章、建物第一次測量

◆ 第 279 條

申請建物第一次測量，應填具申請書，檢附土地登記規則第 79 條所規定之文件辦理。

建物起造人向主管建築機關申請建物使用執照時，得同時檢附建造執照、設計圖、申請使用執照之相關證明文件及其影本，向登記機關申請建物第一次測量。

依前二項規定繳驗之文件正本，於繳驗後發還。

◆ 第 280 條

申請建物第一次測量時，得同時填具土地登記申請書件，一併申請建物所有權第一次登記。

◆ 第 281 條

依第 279 條第 2 項申請辦理之建物第一次測量，申請人應於領取建物使用執照後，檢附該建物使用執照提供登記機關核對，據以發給建物測量成果圖。

◆ 第 282 條

建物第一次測量，應測繪建物位置圖及其平面圖。登記機關於測量完竣後，應發給建物測量成果圖。

◆ 第 283 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。

◆ 第 283.1 條

中華民國 83 年 10 月 19 日前已領有建造執照之建物，申請建物第一次測量者，有關區分所有建物共用部分之測繪，適用本規則中華民國 83 年 10 月 17 日修正發布施行前第 297 條之規定。

◆ 第 284 條

區分所有建物之地下層或屋頂突出物等，依主管建築機關備查之圖說標示為專有部分，並已由戶政機關編列門牌或核發其所在地址證明者，得單獨編列建號，予以測量。

前項圖說未標示專有部分，經區分所有權人依法約定為專有部分者，亦同。

◆ 第 285 條

一棟建物跨越二個以上登記機關轄區者，由該建物門牌所在地之登記機關受理測量，編列建號。

在同一登記機關轄區內之一棟建物，位於二個以上地段者，以其坐落較廣地段編其建號。

◆ 第 286 條

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。

◆ 第 287 條

一般建物以段或小段為單位，依登記先後，逐棟編列建號，以五位數為之。

特別建物數棟併編一建號為母號，亦為五位數，其各棟建物之棟次以分號編列，為三位數。

◆ 第三章、建物複丈

◆ 第 288 條

已登記之建物申辦分割，以分割處已有定著可為分隔之樓地板或牆壁，且法令並無禁止分割者為限。

申請建物分割，應填具申請書檢附分割位置圖說及編列門牌號證明文件為之。經法院判決分割者，依法院確定判決辦理。

◆ 第 289 條

分割後之建物，除將其中一棟維持原建號外，其他各棟以該地段最後建號之次一號順序編列。新編列之建號，應登載於建號管理簿。

◆ 第 290 條

辦理建物合併，應以辦畢所有權登記、位置相連之建物為限。

前項所定之位置相連，包括建物間左右、前後或上下之位置相毗鄰者。

申請建物合併應填具申請書檢附合併位置圖說，建物之所有權人不同或設定有抵押權、不動產役權、典權等他項權利者，應依下列規定辦理：

- 一、所有權人不同時，各所有權人之權利範圍除另有協議應檢附全體所有權人之協議書外，應以合併前各該棟建物面積與各棟建物面積之和之比計算。
- 二、設定有抵押權時，應檢附建物所有權人與抵押權人之協議書。但為擔保同一債權，於數建物上設定抵押權，未涉權利範圍縮減者，不在此限。
- 三、設定有不動產役權、典權時，應檢附該不動產役權人、典權人之同意書。

◆ 第 291 條

建物合併應先辦理建物勘查。

建物合併，除保留合併前之最前一建號外，其他建號應予刪除，不得使用。

◆ 第 292 條

建物因滅失或基地號、門牌號等變更，除變更部分位置無法確認，申請複丈外，應填具申請書檢附標示變更位置圖說及權利證明文件申請標示變更勘查。勘查結果經核定後，應加註於有關建物測量成果圖。

◆ 第 293 條

增建建物之所有權人得提出增建使用執照（含竣工平面圖）、執照影本及藍曬圖各一份，連同建物測量申請書，申請建物複丈。前項建築使用執照，於繳驗後發還之。

◆ 第 294 條

改建建物之所有權人得提出變更使用執照（含竣工平面圖）、執照影本及藍曬圖各一份，連同建物測量申請書，申請建物複丈。前項建築使用執照，於繳驗後發還之。

◆ 第 295 條

建物複丈（包括標示勘查）涉及原有標示變更者，應於申請複丈時填具土地登記申請書，檢附有關權利證明文件，一併申請建物標示變更登記。其經申請人於複丈時當場認定，並在建物測量圖上簽名或蓋章者，複丈完竣後，登記機關據以辦理建物標示變更登記。

◆ 第 296 條

建物因改建、增建、分割或合併等申請複丈完成後，登記機關應將變更前後情形分別繪製建物位置圖及平面圖。

二、建物所有權第一次登記法令補充規定

內政部 100 年 6 月 15 日內授中辦地字第 1000724746 號令修正發布

◆ 第 1 點

債務人怠於申請辦理建物所有權第一次登記時，債權人得依法院確定判決代位申請。

◆ 第 2 點

共有建物所有人申辦建物所有權第一次登記，如他共有人經通知而不會同申請者，得代為申請。

◆ 第 3 點

夫妻聯合財產中，中華民國 74 年 6 月 4 日以前以妻名義為建物起造人而取得使用執照之未登記建物，於中華民國 86 年 9 月 27 日前，夫或妻一方死亡或夫妻均死亡者，仍推定為夫所有，除為妻之原有或特有財產外，夫得以自己名義或由夫之繼承人申辦建物所有權第一次登記。

◆ 第 4 點

於實施建築管理後且在中華民國 57 年 6 月 6 日以前建築完成之建物，得憑建築執照申請建物所有權第一次登記。

◆ 第 5 點

建築同一樓層之夾層超過該層樓地板面積三分之一或 100 平方公尺，並有獨立出入口與門牌者，得單獨編列建號登記。

◆ 第 6 點

建築工程部分完竣且可獨立使用，並經核發部分使用執照之建物，得申請建物所有權第一次登記。

◆ 第 7 點

以樑柱架高形成第一層建物與地面架空部分，得依使用執照之記載辦理建物所有權第一次登記。

◆ 第 8 點

臨時建物如領有使用執照，得申辦建物所有權第一次登記。登記時應於登記簿標示部其他登記事項欄及建物所有權狀內註明：「本建物為臨時建物，公共設施開闢時，應無條件拆除。」

◆ 第 9 點

下列建物得辦理建物所有權第一次登記：

- (一) 無牆之鋼架建物。
- (二) 游泳池。
- (三) 加油站（亭）。
- (四) 高架道路下里民活動中心。

◆ 第 10 點

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，其屬內政部中華民國 80 年 9 月 18 日台內營字第 8071337 號函釋前請領建造執照建築完成，經起造人或承受該所有權之人全體依法約定為專有部分，並領有戶政機關核發之所在地址證明者，得依土地登記規則第 79 條規定辦理建物所有權第一次登記。

◆ 第 11 點

區分所有建物之騎樓，除依主管建築機關備查之圖說標示為專有部分者外，應以共有部分辦理登記。

◆ 第 12 點

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。

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、昇降機間等。
- (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。

◆ 第 13 點

申請實施建築管理前建築完成之建物所有權第一次登記，申請人與基地所有權人非同一人時，有下列情形之一者，免附基地所有權人同意使用之證明文件：

- (一) 申請人為地上權人或典權人。
- (二) 因法院拍賣移轉取得建物者。
- (三) 日據時期已登記之建物。
- (四) 占用基地經法院判決確定有使用權利者。
- (五) 租用他人土地建築房屋且提出土地使用證明者。

◆ 第 14 點

建物基地經辦理查封登記，仍得辦理建物所有權第一次登記。

◆ 第 15 點

建物基地若經稅捐稽徵機關囑託辦竣禁止處分登記，於辦理建物所有權第一次登記公告時，應通知原囑託之稅捐稽徵機關。

◆ 第 16 點

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，公告時無須通知鄰地所有人。辦理登記時，應於登記簿標示部其他登記事項欄加註：「本合法建物尚有部分面積因使用鄰地未予以登記」之文字。

◆ 第 17 點

實施建築管理前建造之建物部分占用鄰地，得比照前點規定，就未占用鄰地部分，申辦建物所有權第一次登記。

◆ 第 18 點

共有人之一於實施建築管理前在共有土地興建完成之房屋，申請建物所有權第一次登記時，應檢附他共有人之土地使用同意書。但該建物為基地共有人區分所有者，免檢附他共有人之土地使用同意書。

◆ 第 19 點

申請建物所有權第一次登記，有下列情形各依其規定辦理：

- (一) 申請人與起造人不同係因權利移轉者，應提出權利移轉證明文件；其未檢附契稅收據者，登記機關於登記完畢後，應通報稅捐稽徵機關。
- (二) 起造人為限制行為能力或無行為能力人者，無須檢附贈與稅繳（免）納證明文件。

◆ 第 20 點

區分所有權人申請建物所有權第一次登記時，依土地登記規則第 83 條規定應於申請書適當欄記明之基地權利種類，以所有權、地上權或典權為限。

◆ 第 21 點

已登記之建物在同一建號下就增建部分申請登記時，應以「增建」為登記原因，並以建物所有權第一次登記方式辦理登記。登記時應於登記簿標示部其他登記事項欄註記：「第○次增建，增建建築完成日期：○年○月○日」，及顯示於建物所有權狀上；公告時並應分別列示增建前後之標示。

前項建物增建部分以主管建築機關核發之他起造人增建使用執照申辦登記者，其所有權之權利範圍依權利人與增建前之建物所有權人之協議定之。

◆ 第 22 點

依第四點規定申請建物所有權第一次登記者，其建築執照遺失且無法補發時，得由同一建築執照已登記之鄰屋所有權人出具證明書證明申請登記之建物確與其所有已登記之建物為同一建築執照。

◆ 第 23 點

法院囑託查封之未登記建物，在未塗銷查封以前，債務人得檢具使用執照申請建物所有權第一次登記，登記時應將原查封事項予以轉載，並將辦理情形函知原執行法院。

前項登記前之勘測結果與查封面積不符時，其違建部分，應不予登記。

◆ 第 24 點

以法院核發之不動產權利移轉證書申請建物所有權第一次登記，仍須公告，如有權利關係人提出異議，依土地法第 59 條規定處理。

◆ 第 25 點

依土地法第 59 條規定，於建物所有權第一次登記公告期間提出異議之「權利關係人」，係指對公告之建物所有權有爭議之人。

◆ 第 26 點

申請建物所有權第一次登記，因不服調處結果訴請司法機關判決確定者，其登記免再公告。經提起訴訟復撤回者，視為未起訴，如另行起訴已逾調處起訴期限，均得依調處結果辦理。

◆ 第 27 點

公告文貼於公告揭示處後意外毀損，不影響公告效力。

◆ 第 28 點

中華民國 85 年 6 月 4 日前領得建造執照之建物，得依修正前之規定辦理所有權第一次登記。

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。

三、辦理土地複丈與建物測量補充規定

內政部 85 年 8 月 7 日台內地字第 8584585 號函修正發布

◆ 第 1 點

共有物分割，經法院判決確定後，雙方當事人復協議分割，持憑分割協議書申辦共有物複丈分割及登記者，地政事務所得依其協議結果辦理。

◆ 第 2 點

共有土地，經法院判決確定或和解、調解成立分割，共有人申請複丈分割時，發現地籍圖與土地登記簿所載面積不符時，應先辦理分割登記完畢後，再依法辦理更正。

◆ 第 3 點

部分共有人持憑法院確定判決、和解或調解筆錄為全體共有人申辦共有土地分割，其應納之土地複丈費，得依土地登記規則第 86 條規定於領取土地所有權狀前，連同登記規費及罰鍰一併繳納。

（按：原土地登記規則第 86 條，修正後為第 100 條）

◆ 第 4 點

政府機關使用私有土地一宗之部分者，在不牴觸法令限制分割範圍內，經徵得土地所有權人同意後，得囑託地政事務所辦理測量分割及登記。

◆ 第 5 點

依法徵收之土地，其因地籍圖重測，界址糾紛尚未解決者，如有地籍分割之必要，應依重測前之地籍圖辦理，並於徵收土地清冊中註明該標示係重測前之土地標示。

◆ 第 6 點

私有土地因天然流失坍塌，而合於土地法第 12 條第 1 項規定情形者，應由土地所有權人申請，經該管地政機關會同水利機關勘查無訛後辦理消滅登記。

◆ 第 7 點

一宗土地之一部分設定地上權，經登記完畢，而未測繪其位置圖者，地上權人申請勘測其位置時，應以登記之地上權面積為其範圍，由地上權人會同土地所有權人就實際使用位置領丈認定。土地所有權人拒不會同領丈時，得由地上權人指界，如勘測結果與地上權登記之面積一致，得核發成果圖予地上權人及通知土地所有權人。

土地所有權人或管理人申請勘測地上權位置圖，而地上權人拒不會同領丈時準用前項規定辦理。

第 1 項土地，所有權人申請土地分割時，如經依法通知地上權人會同勘測，而拒不到場指界領丈，得由土地所有權人單方指界，先測繪地上權位置後，再辦理土地分割，並以書面將複丈結果通知地上權人，如其有異議，應於接到通知書次日起 10 日內提出，逾期未提出異議，地政事務所即辦理地上權轉載之登記。

◆ 第 8 點

地籍測量實施規則第 241 條前段所稱「同一地段」，係指相同之「段」或「小段」而言，即僅劃分「段」者，指相同段，段內設有「小段」者，指相同小段，所稱「使用分區」，「使用性質」相同，於非都市土地，係指劃定之使用區及編定之使用地類別相同而言。

（按：原地籍測量實施規則第 241 條修正後為第 224 條）

◆ 第 9 點

地籍測量實施規則第 247 條第 2 項所稱「技術引起者」，係指複丈時，權利關係人對土地界址並無爭議，純係觀測、量距、整理原圖或計算面積等錯誤所致，並有原始資料可稽者而言。

（按：原地籍測量實施規則第 247 條修正後為第 232 條）

◆ 第 10 點

地籍測量實施規則第 294 條第 2 項所稱「實施建築管理前建造之建物」，如建物位於都市地區內者，係指都市計畫發布實施日之前建造之建物；惟該地如依法實施禁、限建者，則應以實施禁限建之日為準。如其位於非都市地區內者，係指實施區域計畫地區建築管理辦法訂定發布日之前建造之建物。

(按：原地籍測量實施規則第 294 條修正後為第 279 條)

◆ 第 11 點

有左列測量錯誤情形之一者，地政事務所得依照土地法第 69 條規定辦理更正登記，並通知土地所有權人：

- (一) 土地面積係日據時期計算錯誤者。
- (二) 因都市計畫樁位測定錯誤致地籍分割測量錯誤，經工務機關依法完成樁位更正者。
- (三) 都市計畫樁位測定並無錯誤，因地籍逕為分割測量錯誤者。

◆ 第 12 點

申辦建物所有權第一次登記，建築基地地號與地籍圖地號不符，而發生於使用執照核發之前者，應由當事人檢附基地分割或合併前後之土地登記簿謄本及地籍圖謄本，向建管機關申請更正基地地號後辦理。如興建之建築物確係在同一基地，且其範圍和主要位置均與使用執照之配置圖相符，純係由於土地合併、分割而造成地號不一致者，得逕由地政機關依基地分割、合併前後土地登記簿及地籍圖對照地號辦理。

前項不符之情形係於使用執照核發之後發生者，毋須再行辦理更正。

◆ 第 13 點

申請土地分割複丈後，若該土地受法院查封時，地政事務所仍應予施測。

土地所有權人依前項複丈結果，申請分割登記，如認為有礙查封效力之虞者，地政事務所應駁回之。

◆ 第 14 點

地政事務所受理法院囑託土地複丈或建物測量案件，依左列規定處理：

- (一) 地政機關所屬人員個人不得受託辦理法院勘測不動產或鑑定界址案件。
- (二) 土地界址經權利關係人已向法院提起確認經界之訴者，地政事務所得不予受理申請界址鑑定。

- (三) 經依法院指定日期前往實地複丈，如因故未予施測，原繳費人於規定期限內申請退還土地複丈費者，應予扣除已支出之勞務費之餘額予以退還。
- (四) 法院囑託辦理查封欠稅人土地案件，其土地複丈費標準為：
1、指明為鑑定查封土地周圍界址者，依照鑑定界址費計收。
2、僅指明查封土地之實地坐落位置者依照基地號勘查費計收。
- (五) 地籍測量實施規則第 284 條所稱之「司法機關指定人員」，係指法院人員或其指定於測量圖上簽章之債權人或其他訴訟關係人。
- (六) 未登記之建物，於法院囑託查封登記時，已予勘測，其於撤銷查封後，再查封時，有無重行勘測之必要，應依法院囑託事項辦理。
- (七) 因訴訟需要，法院囑託辦理共有土地分割案，測量地上使用現況（含地上建物位置），按實測後之筆數，依土地分割複丈費之收費標準計收。
- (按：原地籍測量實施規則第 284 條修正後為第 269 條)

◆ 第 15 點

利害關係人對於其所有土地相鄰土地鑑界結果有異議時，以其所有土地地號申請鑑界者，依再鑑界程序辦理。

◆ 第 16 點

申請鑑定界址，地政事務所應免費核發土地複丈成果圖。
前項鑑定界址，其屬圖解法辦理者，土地複丈成果圖應編列界址號數，並註明界標名稱、關係位置及實量邊長；其屬數值法辦理者，其成果圖除應編列界址號數、註明界標名稱及關係位置外，另加註土地界址坐標。

◆ 第 17 點

申請土地複丈或建物測量案件，因撤回、駁回或其他情形，依規定得請求退還已繳之土地複丈費或建物測量費者，地政事務所於所為決定之通知書，應敘明得請求退還之期限。

申請人逾規定期限申請退還土地複丈費或建物測量費者，地政事務所應不予受理。

第一項之申請土地複丈或建物測量案件，經複丈人員於排定日期前往實地複丈或測量時，申請人因故不需測量，當場撤回申請並於規定期限內申請退費者，得扣除已支出之勞務費後，將餘額予以退還。

◆ 第 18 點

土地複丈分割原圖不得對外印發，但因訴訟需要，當事人得請求法院逕向該管地政事務所調閱。

◆ 第 19 點

申請建物第一次測量時，縱未同時申請建物所有權第一次登記，地政事務所仍應受理，並於測量完畢後，核發建物測量成果圖。

◆ 第 20 點

(刪除)

◆ 第 21 點

已登記之建物未增編門牌，權利人持憑法院確定判決申辦建物登記者，應依法院判決意旨及該建物原編門牌號辦理，俟增編門牌號後，再另辦標示變更登記。

◆ 第 22 點

領有使用執照之加油站得申請建物第一次測量登記。其建物平面圖應依據其頂蓋垂直投影範圍予以測繪。

◆ 第 23 點

(刪除)

◆ 第 24 點

一般建物應逐棟編列建號，為五位數。特別建物數棟併編一建號為母號，亦為五位數，其各棟建物以分號編列，為三位數，以表棟次。

◆ 第 25 點

未登記建物，為申報自用住宅用地優惠稅率需要，得申請該建物之基地號勘查或勘測建物位置。

依前項辦理基地號勘查或勘測建物位置完畢，應於建物測量成果表（圖）內註明「本項成果表（圖）僅供申請核課自用住宅用地稅率之用」。

四、簡化建物第一次測量作業要點

內政部 91 年 9 月 26 日台內地字第 0910064207 號令修正發布

◆ 第 1 點

為革新建物測量業務，提高行政效率，達成簡政便民之目標，特訂定本作業要點。

◆ 第 2 點

建物起造人向主管建築機關申請建物使用執照時，得同時檢附申請使用執照之相關證明文件，向地政事務所申請辦理建物第一次測量，包括繪製建物平面圖及建物位置圖。

◆ 第 3 點

於實施建築管理地區，依法建造完成之建物，其建物平面圖之繪製，得由開業之建築師、測量技師、地政士或其他與測量相關專業技師為繪製人，依使用執照竣工平面圖或建造執照設計圖轉繪建物各權利範圍。

◆ 第 4 點

建物平面圖之繪製與計算，除應依地籍測量實施規則第 272 條、第 273 條及公寓大廈管理條例第 44 條辦理外，並依下列規定：

- (一) 共用部分應依據建造執照設計圖或使用執照竣工平面圖之平面邊長計算面積。
 - (二) 建物面積之計算，應依據建造執照設計圖或使用執照竣工平面圖，以平方公尺為單位，算至平方公尺以下二位，第三位以下四捨五入，其計算式並應詳細列明。至平面邊長，係以建造執照設計圖或使用執照竣工平面圖上註明之邊長為準，以公尺為單位，量至公分為止。
 - (三) 建物平面圖，按每一所有權人之建物門牌填列、繪製一份為原則，區分所有建物之共用部分，則依各區分所有權人實際使用情形，分別合併填列、繪製。
- (按：公寓大廈管理條例第 44 條修正後為第 56 條)

◆ 第 5 點

於實施建築管理地區，依法建造完成之建物，其建物位置圖之繪製，得由開業之建築師、測量技師、地政士或其他與測量相關專業技師為繪製人，依使用執照竣工平面圖之地籍配置轉繪之。但建物位置涉及越界爭議者，應由申請人依測量法規辦理。

◆ 第 6 點

建物起造人及繪製人依第 3 點及第 5 點辦理之建物平面圖、位置圖，應註明本建物平面圖、位置圖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。

◆ 第 7 點

依第 3 點至第 5 點完成之建物平面圖、位置圖，應送地政機關就建物平面圖面積與竣工平面圖面積、建物基地地號及建物坐落，予以核對。

◆ 第 8 點

依第 3 點至第 5 點完成之建物平面圖、位置圖，仍應俟建物使用執照核發並經查對後，始得申辦建物所有權第一次登記。

◆ 第 9 點

申請人依第 2 點規定向地政事務所申請辦理建物平面圖，所檢附建造執照設計圖經繪製完成後其與主管建築機關核發之使用執照竣工平面圖不符須重新繪製時，應另加繳建物平面圖轉繪費之半數。

◆ 第 10 點

依第 4 點及第 5 點辦理之建物平面圖、位置圖，於向地政事務所申辦建物第一次登記時，其提供成果附有電腦圖檔者，地政機關應優先辦理。

◆ 第 11 點

本要點委外繪製建物平面圖、位置圖之建物測量成果圖格式如附表。

五、公寓大廈管理條例

總統令 92 年 12 月 31 日華總一義字第 09200243911 號令修正公布

◆ 第一章、總則

◆ 第 1 條

為加強公寓大廈之管理維護，提昇居住品質，特制定本條例。
本條例未規定者，適用其他法令之規定。

◆ 第 2 條

本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；
在縣（市）為縣（市）政府。

◆ 第 3 條

本條例用辭定義如下：

- 一、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。
- 二、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。
- 三、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。
- 四、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。
- 五、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。
- 六、約定共用部分：指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。
- 七、區分所有權人會議：指區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議。
- 八、住戶：指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者。
- 九、管理委員會：指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。
- 十、管理負責人：指未成立管理委員會，由區分所有權人推選住戶

一人或依第 28 條第 3 項、第 29 條第 6 項規定為負責管理公寓大廈事務者。

十一、管理服務人：指由區分所有權人會議決議或管理負責人或管理委員會僱傭或委任而執行建築物管理維護事務之公寓大廈管理服務人員或管理維護公司。

十二、規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。。

◆ 第二章、住戶之權利義務

◆ 第 4 條

區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。

專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。

◆ 第 5 條

區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。

◆ 第 6 條

住戶應遵守下列事項：

一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。

二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。

五、其他法令或規約規定事項。

前項第 2 款至第 4 款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

住戶違反第 1 項規定，經協調仍不履行時，住戶、管理負責人或管理委員會得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。

◆ 第 7 條

公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：

- 一、公寓大廈本身所占之地面。
- 二、連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄。
- 三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。
- 四、約定專用有違法令使用限制之規定者。
- 五、其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。

◆ 第 8 條

公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。

住戶違反前項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依第 49 條第 1 項規定處理，該住戶並應於 1 個月內回復原狀。屆期未回復原狀者，得由管理負責人或管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

◆ 第 9 條

各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權。但另有約定者從其約定。

住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。

前二項但書所約定事項，不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定。

住戶違反第 2 項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。

◆ 第 10 條

專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。

共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。

前項共用部分、約定共用部分，若涉及公共環境清潔衛生之維持、公共消防滅火器材之維護、公共通道溝渠及相關設施之修繕，其費用政府得視情況予以補助，補助辦法由直轄市、縣（市）政府定之。

◆ 第 11 條

共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。

前項費用，由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔。

◆ 第 12 條

專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。

◆ 第 13 條

公寓大廈之重建，應經全體區分所有權人及基地所有權人、地上權人或典權人之同意。但有下列情形之一者，不在此限：

- 一、配合都市更新計畫而實施重建者。
- 二、嚴重毀損、傾頹或朽壞，有危害公共安全之虞者。
- 三、因地震、水災、風災、火災或其他重大事變，肇致危害公共安全者。

◆ 第 14 條

公寓大廈有前條第 2 款或第 3 款所定情形之一，經區分所有權人會

議決議重建時，區分所有權人不同意決議又不出讓區分所有權或同意後不依決議履行其義務者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命區分所有權人出讓其區分所有權及其基地所有權應有部分。

前項之受讓人視為同意重建。

重建之建造執照之申請，其名義以區分所有權人會議之決議為之。

◆ 第 15 條

住戶應依使用執照所載用途及規約使用專有部分、約定專用部分，不得擅自變更。

住戶違反前項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，報請直轄市、縣（市）主管機關處理，並要求其回復原狀。

◆ 第 16 條

住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。

住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣（市）政府核准範圍內，得依規約或區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。

住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。

住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全。但法令或規約另有禁止飼養之規定時，從其規定。

住戶違反前四項規定時，管理負責人或管理委員會應予制止或按規約處理，經制止而不遵從者，得報請直轄市、縣（市）主管機關處理。

◆ 第 17 條

住戶於公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者，應依中央主管機關所定保險金額投保

公共意外責任保險。其因此增加其他住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。其投保、補償辦法及保險費率由中央主管機關會同財政部定之。

前項投保公共意外責任保險，經催告於 7 日內仍未辦理者，管理負責人或管理委員會應代為投保；其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。

◆ 第 18 條

公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：

- 一、起造人就公寓大廈領得使用執照一年內之管理維護事項，應按工程造價一定比例或金額提列。
- 二、區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納。
- 三、本基金之孳息。
- 四、其他收入。

依前項第 1 款規定提列之公共基金，起造人於該公寓大廈使用執照申請時，應提出繳交各直轄市、縣（市）主管機關公庫代收之證明；於公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人，並完成依第 57 條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後向直轄市、縣（市）主管機關報備，由公庫代為撥付。同款所稱比例或金額，由中央主管機關定之。

公共基金應設專戶儲存，並由管理負責人或管理委員會負責管理。其運用應依區分所有權人會議之決議為之。

第 1 項及第 2 項所規定起造人應提列之公共基金，於本條例公布施行前，起造人已取得建造執照者，不適用之。

◆ 第 19 條

區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

◆ 第 20 條

管理負責人或管理委員會應定期將公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形公告，並於解職、離職或管理委員會改組時，將公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額移交新管理負責人或新管理委員

會。

管理負責人或管理委員會拒絕前項公告或移交，經催告於 7 日內仍不公告或移交時，得報請主管機關或訴請法院命其公告或移交。

◆ 第 21 條

區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息。

◆ 第 22 條

住戶有下列情形之一者，由管理負責人或管理委員會促請其改善，於 3 個月內仍未改善者，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離：

- 一、積欠依本條例規定應分擔之費用，經強制執行後再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。
- 二、違反本條例規定經依第 49 條第 1 項第 1 款至第 4 款規定處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。
- 三、其他違反法令或規約情節重大者。

前項之住戶如為區分所有權人時，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院命區分所有權人出讓其區分所有權及其基地所有權應有部分；於判決確定後 3 個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理負責人或管理委員會得聲請法院拍賣之。

前項拍賣所得，除其他法律另有規定外，於積欠本條例應分擔之費用，其受償順序與第一順位抵押權同。

◆ 第 23 條

有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約定之。

規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：

- 一、約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。
- 二、各區分所有權人對建築物共用部分及其基地之使用收益權及住

- 戶對共用部分使用之特別約定。
- 三、禁止住戶飼養動物之特別約定。
- 四、違反義務之處理方式。
- 五、財務運作之監督規定。
- 六、區分所有權人會議決議有出席及同意之區分所有權人人數及其區分所有權比例之特別約定。
- 七、糾紛之協調程序。

◆ 第 24 條

區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印第 35 條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項。

公寓大廈專有部分之無權占有人，應遵守依本條例規定住戶應盡之義務。無權占有人違反前項規定，準用第 21 條、第 22 條、第 47 條、第 49 條住戶之規定。

◆ 第三章、管理組織

◆ 第 25 條

區分所有權人會議，由全體區分所有權人組成，每年至少應召開定期會議一次。

有下列情形之一者，應召開臨時會議：

- 一、發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。
- 二、經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

區分所有權人會議除第 28 條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員喪失區分所有權人資格日起，視同解任。無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人；召集人任期依區分所有權人會議或依規約規定，任期一至二年，連選得連任一次。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，連選得連任一次。

召集人無法依前項規定互推產生時，各區分所有權人得申請直轄

市、縣（市）主管機關指定臨時召集人，區分所有權人不申請指定時，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要指定區分所有權人一人為臨時召集人，或依規約輪流擔任，其任期至互推召集人為止。

◆ 第 26 條

非封閉式之公寓大廈集居社區其地面層為各自獨立之數幢建築物，且區內屬住宅與辦公、商場混合使用，其辦公、商場之出入口各自獨立之公寓大廈，各該幢內之辦公、商場部分，得就該幢或結合他幢內之辦公、商場部分，經其區分所有權人過半數書面同意，及全體區分所有權人會議決議或規約明定下列各款事項後，以該辦公、商場部分召開區分所有權人會議，成立管理委員會，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。

- 一、共用部分、約定共用部分範圍之劃分。
- 二、共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護範圍及管理維護費用之分擔方式。
- 三、公共基金之分配。
- 四、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑、餘額及第 36 條第 8 款規定保管文件之移交。
- 五、全體區分所有權人會議與各該辦公、商場部分之區分所有權人會議之分工事宜。

第 20 條、第 27 條、第 29 條至第 39 條、第 48 條、第 49 條第 1 項第 7 款及第 54 條規定，於依前項召開或成立之區分所有權人會議、管理委員會及其主任委員、管理委員準用之。

◆ 第 27 條

各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。

區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數

五分之一者，其超過部分不予計算。

◆ 第 28 條

公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，起造人應於 3 個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。

前項起造人為數人時，應互推一人為之。出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達第 31 條規定之定額而未能成立管理委員會時，起造人應就同一議案重新召集會議一次。

起造人於召集區分所有權人召開區分所有權人會議成立管理委員會或推選管理負責人前，為公寓大廈之管理負責人。

◆ 第 29 條

公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人。

公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推一人為主任委員，主任委員對外代表管理委員會。主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。

管理委員、主任委員及管理負責人之任期，依區分所有權人會議或規約之規定，任期一至二年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。

前項管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有第 20 條第 2 項所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。

公寓大廈之住戶非該專有部分之區分所有權人者，除區分所有權人會議之決議或規約另有規定外，得被選任、推選為管理委員、主任委員或管理負責人。

公寓大廈未組成管理委員會且未推選管理負責人時，以第 25 條區分所有權人互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。區分所有權人無法互推召集人或申請指定臨時召集人時，區分所有權人得申請直轄市、縣（市）主管機關指定住戶一人為管理負責人，

其任期至成立管理委員會、推選管理負責人或互推召集人為止。

◆ 第 30 條

區分所有權人會議，應由召集人於開會前 10 日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得以公告為之；公告期間不得少於 2 日。

管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。

◆ 第 31 條

區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之。

◆ 第 32 條

區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。

前項決議之會議紀錄依第 34 條第 1 項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於 7 日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。

第 1 項會議主席應於會議決議成立後 10 日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

◆ 第 33 條

區分所有權人會議之決議，未經依下列各款事項辦理者，不生效力：

- 一、專有部分經依區分所有權人會議約定為約定共用部分者，應經該專有部分區分所有權人同意。

- 二、公寓大廈外牆面、樓頂平臺，設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。
- 三、依第 56 條第 1 項規定成立之約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。

◆ 第 34 條

區分所有權人會議應作成會議紀錄，載明開會經過及決議事項，由主席簽名，於會後 15 日內送達各區分所有權人並公告之。
前項會議紀錄，應與出席區分所有權人之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

◆ 第 35 條

利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及前條會議紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕。

◆ 第 36 條

管理委員會之職務如下：

- 一、區分所有權人會議決議事項之執行。
- 二、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。
- 三、公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項。
- 四、住戶共同事務應興革事項之建議。
- 五、住戶違規情事之制止及相關資料之提供。
- 六、住戶違反第 6 條第 1 項規定之協調。
- 七、收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用。
- 八、規約、會議紀錄、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、會計憑證、會計帳簿、財務報表、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之保管。

- 九、管理服務人之委任、僱傭及監督。
- 十、會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
- 十一、共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。
- 十二、依規定應由管理委員會申報之公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。
- 十三、其他依本條例或規約所定事項。

◆ 第 37 條

管理委員會會議決議之內容不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議。

◆ 第 38 條

管理委員會有當事人能力。

管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

◆ 第 39 條

管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務。

◆ 第 40 條

第 36 條、第 38 條及前條規定，於管理負責人準用之。

◆ 第四章、管理服務人

◆ 第 41 條

公寓大廈管理維護公司應經中央主管機關許可及辦理公司登記，並向中央主管機關申領登記證後，始得執業。

◆ 第 42 條

公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議，得委任或僱傭領有中央主管機關核發之登記證或認可證之公寓大廈管理維護公司或管理服務人員執行管理維護事務。

◆ 第 43 條

公寓大廈管理維護公司，應依下列規定執行業務：

- 一、應依規定類別，聘僱一定人數領有中央主管機關核發認可證之繼續性從業之管理服務人員，並負監督考核之責。
- 二、應指派前款之管理服務人員辦理管理維護事務。
- 三、應依業務執行規範執行業務。

◆ 第 44 條

受僱於公寓大廈管理維護公司之管理服務人員，應依下列規定執行業務：

- 一、應依核准業務類別、項目執行管理維護事務。
- 二、不得將管理服務人員認可證提供他人使用或使用他人之認可證執業。
- 三、不得同時受聘於二家以上之管理維護公司。
- 四、應參加中央主管機關舉辦或委託之相關機構、團體辦理之訓練。

◆ 第 45 條

前條以外之公寓大廈管理服務人員，應依下列規定執行業務：

- 一、應依核准業務類別、項目執行管理維護事務。
- 二、不得將管理服務人員認可證提供他人使用或使用他人之認可證執業。
- 三、應參加中央主管機關舉辦或委託之相關機構、團體辦理之訓練。

◆ 第 46 條

第 41 條至前條公寓大廈管理維護公司及管理服務人員之資格、條件、管理維護公司聘僱管理服務人員之類別與一定人數、登記證與認可證之申請與核發、業務範圍、業務執行規範、責任、輔導、獎勵、參加訓練之方式、內容與時數、受委託辦理訓練之機構、團體之資格、條件與責任及登記費之收費基準等事項之管理辦法，由中央主管機關定之。

◆ 第五章、罰則

◆ 第 47 條

有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣三千元

以上一萬五千元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：

- 一、區分所有權人會議召集人、起造人或臨時召集人違反第 25 條或第 28 條所定之召集義務者。
- 二、住戶違反第 16 條第 1 項或第 4 項規定者。
- 三、區分所有權人或住戶違反第 6 條規定，主管機關受理住戶、管理負責人或管理委員會之請求，經通知限期改善，屆期不改善者。

◆ 第 48 條

有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣一千元以上五千元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：

- 一、管理負責人、主任委員或管理委員未善盡督促第 17 條所定住戶投保責任保險之義務者。
- 二、管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由未執行第 22 條所定促請改善或訴請法院強制遷離或強制出讓該區分所有權之職務者。
- 三、管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由違反第 35 條規定者。
- 四、管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由未執行第 36 條第 1 款、第 5 款至第 12 款所定之職務，顯然影響住戶權益者。

◆ 第 49 條

有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：

- 一、區分所有權人對專有部分之利用違反第 5 條規定者。
- 二、住戶違反第 8 條第 1 項或第 9 條第 2 項關於公寓大廈變更使用限制規定，經制止而不遵從者。
- 三、住戶違反第 15 條第 1 項規定擅自變更專有或約定專用之使用者。
- 四、住戶違反第 16 條第 2 項或第 3 項規定者。
- 五、住戶違反第 17 條所定投保責任保險之義務者。

六、區分所有權人違反第 18 條第 1 項第 2 款規定未繳納公共基金者。

七、管理負責人、主任委員或管理委員違反第 20 條所定之公告或移交義務者。

八、起造人或建築業者違反第 57 條或第 58 條規定者。

有供營業使用事實之住戶有前項第 3 款或第 4 款行為，因而致人於死者，處一年以上七年以下有期徒刑，得併科新臺幣一百萬元以上五百萬元以下罰金；致重傷者，處六個月以上五年以下有期徒刑，得併科新臺幣五十萬元以上二百五十萬元以下罰金。

◆ 第 50 條

從事公寓大廈管理維護業務之管理維護公司或管理服務人員違反第 42 條規定，未經領得登記證、認可證或經廢止登記證、認可證而營業，或接受公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議決議之委任或僱傭執行公寓大廈管理維護服務業務者，由直轄市、縣（市）主管機關勒令其停業或停止執行業務，並處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰；其拒不遵從者，得按次連續處罰。

◆ 第 51 條

公寓大廈管理維護公司，違反第 43 條規定者，中央主管機關應通知限期改正；屆期不改正者，得予停業、廢止其許可或登記證或處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰；其未依規定向中央主管機關申領登記證者，中央主管機關應廢止其許可。

受僱於公寓大廈管理維護公司之管理服務人員，違反第 44 條規定者，中央主管機關應通知限期改正；屆期不改正者，得廢止其認可證或停止其執行公寓大廈管理維護業務三個月以上三年以下或處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰。

前項以外之公寓大廈管理服務人員，違反第 45 條規定者，中央主管機關應通知限期改正；屆期不改正者，得廢止其認可證或停止其執行公寓大廈管理維護業務六個月以上三年以下或處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰。

◆ 第 52 條

依本條例所處之罰鍰，經限期繳納，屆期仍不繳納者，依法移送強

制執行。

◆ 第六章、附則

◆ 第 53 條

多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及組織準用本條例之規定。

◆ 第 54 條

本條例所定應行催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

◆ 第 55 條

本條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，其區分所有權人應依第 25 條第 4 項規定，互推一人為召集人，並召開第一次區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。

前項公寓大廈於區分所有權人會議訂定規約前，以第 60 條規約範本視為規約。但得不受第 7 條各款不得為約定專用部分之限制。

對第 1 項未成立管理組織並報備之公寓大廈，直轄市、縣（市）主管機關得分期、分區、分類（按樓高或使用之不同等分類）擬定計畫，輔導召開區分所有權人會議成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。

◆ 第 56 條

公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。

前項規約草約經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。

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 2 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。

第 1 項共用部分之圖說，應包括設置管理維護使用空間之詳細位置圖說。

本條例中華民國 92 年 12 月 9 日修正施行前，領得使用執照之公寓大廈，得設置一定規模、高度之管理維護使用空間，並不計入建築面積及總樓地板面積；其免計入建築面積及總樓地板面積之一定規模、高度之管理維護使用空間及設置條件等事項之辦法，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

◆ 第 57 條

起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後 7 日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之。

前項公寓大廈之水電、機械設施、消防設施及各類管線不能通過檢測，或其功能有明顯缺陷者，管理委員會或管理負責人得報請主管機關處理，其歸責起造人者，主管機關命起造人負責修復改善，並於 1 個月內，起造人再會同管理委員會或管理負責人辦理移交手續。

◆ 第 58 條

公寓大廈起造人或建築業者，非經領得建造執照，不得辦理銷售。公寓大廈之起造人或建築業者，不得將共用部分，包含法定空地、法定停車空間及法定防空避難設備，讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權或為其他有損害區分所有權人權益之行為。

◆ 第 59 條

區分所有權人會議召集人、臨時召集人、起造人、建築業者、區分

所有權人、住戶、管理負責人、主任委員或管理委員有第 47 條、第 48 條或第 49 條各款所定情事之一時，他區分所有權人、利害關係人、管理負責人或管理委員會得列舉事實及提出證據，報直轄市、縣（市）主管機關處理。

◆ 第 59-1 條

直轄市、縣（市）政府為處理有關公寓大廈爭議事件，得聘請資深之專家、學者及建築師、律師，並指定公寓大廈及建築管理主管人員，組設公寓大廈爭議事件調處委員會。

前項調處委員會之組織，由內政部定之。

◆ 第 60 條

規約範本，由中央主管機關定之。

第 56 條規約草約，得依前項規約範本制作。

◆ 第 61 條

第 6 條、第 9 條、第 15 條、第 16 條、第 20 條、第 25 條、第 28 條、第 29 條及第 59 條所定主管機關應處理事項，得委託或委辦鄉（鎮、市、區）公所辦理。

◆ 第 62 條

本條例施行細則，由中央主管機關定之。

◆ 第 63 條

本條例自公布日施行。

六、土地複丈費及建築改良物測量費標準

內政部 91 年 10 月 23 日台內地字第 0910061936 號令訂定發布

土地複丈費之收費標準表	
收費項目	收費標準
1.土地分割複丈費	按分割後筆數計算，每單位以新臺幣 800 元計收。申請人未能埋設界標，一併申請確定分割點界址者，加繳複丈費之半數。
2.土地合併複丈費	免納複丈費
3.土地界址鑑定費	每單位以新臺幣 4000 元計收
4.土地地目變更勘查費	每單位以新臺幣 400 元計收
5.土地界址調整複丈費	每單位以新臺幣 800 元計收。申請人未能埋設界標一併申請確定調整後界址點者，加繳複丈費之半數
6.調整地形複丈費	每單位以新臺幣 800 元計收。申請人未能埋設界標一併申請確定調整後界址點者，加繳複丈費之半數
7.土地他項權利位置之測量費或鑑定費	每單位以新臺幣 4000 元計收
8.未登記土地測量費	每單位以新臺幣 4000 元計收，必須辦理基本控制測量或圖根測量者，其測量費用，應另案核計
9.土地自然增加或浮覆測量費	每單位以新臺幣 4000 元計收，必須辦理基本控制測量或圖根測量者，其測量費用，應另案核計
10.土地坍沒複丈費	以坍沒後存餘土地每單位新臺幣 800 元計收
11.地籍圖謄本採電腦列印	以每張新臺幣 20 元計收
12.採用電腦繪製大範圍地區數值地籍圖謄本繪圖費	每幅以新臺幣 750 元計收
13.申請縮放大範圍地區地籍參考圖之繪圖費	視實際需要，另案核計
◎附註：	
1. 土地分割複丈費、土地界址鑑定費、土地地目變更勘查費、土地界址調整複丈費、調整地形複丈費、土地他項權利位置之測量費或鑑定費、未登記土地測量費、土地自然增加或浮覆測量費、土地坍沒複丈費，以每筆每公頃為計收單位，不足 1 公頃者，以 1 公頃計，超過 1 公頃者，每增加半公頃增收半數，增加不足半公頃者，以半公頃計；至面積超過 10 公頃者，得視實際需要，另案核計。	
2. 採用電腦繪製大範圍地區數值地籍圖謄本繪圖費，以圖幅橫長 40 公分，縱長 30 公分，比例尺五百分之一為計收單位。至繪圖圖幅長寬比例尺如有變動，得視實際需要，另案核計。	

建築改良物測量費之收費標準表

收費項目	收費標準
1.建物位置圖之測量費	每單位以新臺幣 4000 元計收。同棟其他區分所有權人申請建物位置圖勘測時，可調原勘測位置圖並參酌使用執照竣工平面圖或建造執照設計圖轉繪之。每區分所有建築改良物應加繳建物位置圖轉繪費新臺幣 200 元
2.建物平面圖測量費	每單位以新臺幣 800 元計收，如係樓房，應分層計算，如係區分所有者，應依其區分，分別計算
3.建築改良物合併複丈費	按合併前建號計算，每單位以新臺幣 400 元計收
4.建築改良物分割複丈費	按分割後建號計算，每單位以新臺幣 800 元計收
5.建築改良物部分減失測量費	按未減失建築改良物之面積計算，每單位以新台幣 800 元計收
6.未登記建築改良物，因納稅需要，申請勘測之測量費	依建物位置圖測量費計收
7.建築改良物基地號或建築改良物門牌號變更勘查費	不論面積大小，以每建號計算，每單位以新臺幣 400 元計收
8.建築改良物全部減失或特別建築改良物部分減失之勘查費	不論面積大小，以每建號計算，每單位以新臺幣 400 元計收
9.建物位置圖轉繪費	每建號新臺幣 200 元計收
10.建物平面圖轉繪費	每建號新臺幣 200 元計收
11.建物平面圖或建物測量成果圖影印本	以每張新臺幣 15 元計收
12.建物測量成果圖採電腦列印	以每張新臺幣 20 元計收
<p>◎附註：</p> <p>1. 建物位置圖測量費及未登記建築改良物，因納稅需要，申請勘測之測量費，以整棟建築改良物為一計收單位。</p> <p>2. 建物平面圖測量費、建築改良物合併複丈費、建築改良物分割複丈費、建築改良物部分減失測量費，以每建號每 50 平方公尺為計收單位，不足 50 平方公尺者，以 50 平方公尺計。</p>	

辦公時間

星期一至星期五

上午 08:00~12:00

下午 13:30~17:30

中午不打烊項目

全功能單一窗口

各類謄本申請櫃檯

各項案件補正、駁回作業

提供書表及地政諮詢服務

交通指南

捷運系統：中和線景安站下車步行約 10 分鐘；或接橘 2 至地政事務所站下車

公車系統：241、242、275、1080 於軍眷工廠站下車步行 5 至 10 分鐘，或搭橘 2 至地政事務所站

