

臺北市政府地政局暨所屬機關

114年度員工自行研究報告

以不同人工智慧系統應用於輔助測量案件審查之
研究-以市面上常用 AI 為例

研究單位：臺北市建成地政事務所

研究人員：陳峙霖、楊舒涵、陳品榮、林穎沛、王佑靖

中華民國114年11月

臺北市政府地政局及所屬機關114年研究報告提要表

填表人：楊舒涵

電話：23062122轉202

填表日期：114年11月3日

研究項目	以不同人工智慧系統應用於測量案件審查之研究		
研究單位 及人員	建成地政事務所 陳峙霖、楊舒涵、陳品 榮、林穎沛、王佑靖	研究期間	113/12~114/10
報告內容摘要	建議事項	建議參採機關	
AI系統的技術已相當地廣泛運用在各領域中，為將AI應用於測量案件審查，本研究透過以不同人工智慧系統結合土地複丈及建物測量案件情境進行研究探討。	一、測量規費收取建議 由AI工具輔助承辦人驗算。 二、測量資料如未涉及個人資料，純屬原始測量資料，得由AI工具輔助及提供承辦人建議。	本市各地政事務所	

目錄

圖目錄.....	ii
表目錄.....	iii
壹、前言.....	1
一、研究動機與目的.....	1
二、研究範圍.....	2
貳、現況分析與問題檢討.....	3
一、人工智慧發展與現況.....	3
二、登記機關運用人工智慧之成果.....	4
三、不同人工智慧應用於測量案之可行性.....	6
參、解決方案及研析.....	7
一、測量案例模擬與實證.....	7
二、問題與分析.....	11
肆、結論.....	19
伍、參考文獻.....	21
陸、附錄.....	22

壹、 圖目錄

圖 1 「Hi Landy」智能驗約	4
圖 2 「登記教主」法服諮詢	5
圖 3 「新北地政通」智能客服	5
圖 4 情境設計與問題	8
圖 5 土地複丈成果圖案例	10
圖 6 建物測量成果圖案例	10

貳、 表目錄

表 1各牌於鑑界問題1回答彙整11

表 2各牌於建物第一次測量問題1回答彙整14

參、前言

一、研究動機與目的

隨著科技的快速發展，人工智慧（Artificial Intelligence, AI）已成為現代社會推動各領域創新與改革的重要動力，地籍測量作為土地管理與利用的基礎工作，測量結果將影響土地建物標示登記，進而影響房地產交易及公共建設等多項社會活動。目前地政測量案的審查作業，皆依人工逐級審核，流程繁瑣且難免有人為疏漏之發生，亦容易因案情複雜致審查效率低落，進而造成民眾申請案件處理時間較長，影響行政效能及為民服務滿意度。

地政事務所作為土地登記機關，肩負保障人民不動產權利與土地行政事宜，隨近年全球捲起 AI 浪潮，面對市面上多種 AI 系統的成熟與普及，如何有效引入並應用 AI 技術於地政測量案件審查中，成為提升審查品質與效率的關鍵議題。希望透過 AI 系統，可以加強資料自動比對、案件異常偵測及輔助測量員判斷，以減少人為錯誤並縮短案件辦理時間，進而提升民眾對政府服務的滿意度，同時實現便民利民的目標。現有 AI 系統在功能、準確度與適用性等方面各有差異，如何選擇適合應用於地籍測量業務需求的 AI 解決方案，並確認其實益，以作為未來推動的方向，為本研究的出發點。

因此，本研究希望從比較不同的市面 AI 工具著手，分析其於測量案件審查的應用成效，包含審查速度、準確率、異常案件偵測能力等面向。期望藉由系統化的比較研究，評估市面上主流 AI 系統在地政測量案件審查中的應用效果與優缺點，並提供實務參考與建議，促使土地管理作業更加智慧化、高效化，以最終達到提升人民權益保護與行政服務品質的目標。

具體目的如下：

- (一)評估 AI 系統在協助審查之準確率，進而保障人民權益及改善審查品質。
- (二)探討 AI 系統在減少人力審核工作負擔及控制作業成本上的潛力，減低地政機關人力不足之壓力，如圖面計算式自動檢查計算結果，以減少人工於手動驗算等錯誤發生。
- (三)透過比較不同 AI 系統研究結果，提出適合登記機關測量審查參考的系統建議，協助制定相關策略，擴大應用至其他地政相關業務。

二、 研究範圍

本研究之範圍主要聚焦於測量申請案中，AI 系統於案件審查階段之應用與成效比較。考量測量案件種類繁多以及程序各有差異，本研究選擇「土地鑑界」與「建物第一次測量」二類型案件作為研究對象。此二類案件於測量實務上屬常見案件，具有高審查頻率及明確的作業規範，適合評估以市面 AI 系統作為審查參考的準確性與效率。

肆、 現況分析與問題檢討

一、 人工智慧發展與現況

近年來 AI 技術持續突破並融入全球各行各業，2025 年已被視為 AI 由普及轉型深入整合的關鍵年。AI 發展主流已從單純問答內容生成晉升到具備自主決策與複雜任務執行能力的新一代生成式 AI，並將其技術運用於日常生活上。這類 AI 工具可根據不同指令跨域學習，並能自主處理多階段指令，有效取代大量重複且需判斷的工作流程。

AI 在資料分析、文件比對、決策支援等領域表現出高效率，且隨技術純熟正逐步發展到行政、資訊及工程管理等各種情境，已成為數位轉型驅動力之一。我國公家部門也積極導入 AI，包含智慧客服、申請案協審、資料自動化比對、異常風險預警等技術，AI 的導入已逐漸從測試性質轉型為正式規劃階段。

在地政領域方面，AI 發展重點聚焦於生成式 AI 支援民眾與承辦人查詢、預審文件或協助申請流程、AI-OCR 技術自動辨識、提取並比對申請相關文件與資料、風險偵測、案件分流、合規審核流程自動化。這些發展不僅強化作業效率，也有助於提升服務品質、減少人為疏失，降低日常審查壓力。

二、 登記機關運用人工智慧之成果

(一)臺北市政府地政局「Hi Landy」智能驗約

為降低消費者交易風險，臺北市政府地政局自110年即推出全國首創使用「分辨式 AI 協檢系統」，並於112年推出契約預檢機制，提前在預售建案依法備查銷售前，114年間推出「預售屋契約智能問答-Hi Landy」，讓市民在簽約時，面對契約新增文件疑義，都能即時透過系統初判條文違規陷阱，避雷保權益。(臺北市政府地政局。2025)



圖 1 「Hi Landy」智能驗約

(二)臺北市建成地政事務所「登記教主」法服諮詢

繼承登記所涉法令極為繁複，民眾如有繼承登記程序及法令問題，自113年起可使用電腦或手機隨時上臺北市建成地政事務所官網上，登記教主不受地域限制24小時隨時接受諮詢，持續提供繼承登記法服諮詢，民眾可以第一時間即時得到解答，不用再跑到地所洽詢。(臺北市政府地政局。2024)

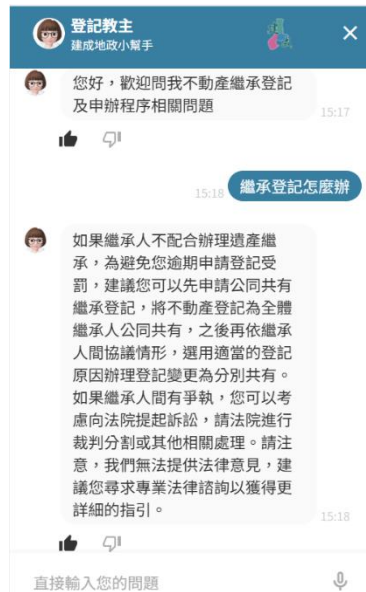


圖 2 「登記教主」法服諮詢

(三) 新北市政府地政局「新北地政通」智能客服

「新北地政通」自114年起提供24小時全天候服務，可即時回答登記、測量、地價、土地開發及使用管理等地政相關問題，提供法規、申辦資訊以及導引連結，讓民眾無須出門即可獲得解答，並大幅縮短資訊查找的時間；此外也持續透過使用者的經驗回饋進行系統優化，以提供更精準多元的互動體驗。(新北市政府地政局。

2025)



圖 3 「新北地政通」智能客服

三、 不同人工智慧應用於測量案之可行性

(一)文件自動辨識與資料比對

AI-OCR 與 VDU (Visual Document Understanding) 能辨識各式申請案件申請書件 (如申請書表、登記清冊等), 結合法規資料與影像辨識技術, 協助自動交互比對, 及時偵測填報不符或缺漏等問題, 大幅提升收件及初審效率。

(二)案件內容語意理解與法規適用

大型語言模型 (LLM) 可依據案件內容, 自動解析申請目的、要件及資格等語意, 並連動法規條件, 以系統提示適用規定或提醒補正及程序程式。此功能有助標準化判斷依據, 減少誤判, 尤其適合高風險或複雜型申請案件的初核階段。

(三)導入挑戰與限制

AI 應用於測量案審查仍面臨資料標準不一、專業詞彙定義、高風險案例需專業判斷 (如涉及訴訟案件) 等挑戰。需配合資料格式統整、關鍵欄位結構化, 並逐步建立回饋機制與人工覆核機制, 持續優化模型精準度與判讀能力。

伍、 解決方案及研析

一、 測量案例模擬與實證

本研究採用比較分析法進行探討。首先，選取目前常用之三種 AI 系統作為研究對象，分別為 C 牌、G 牌與 P 牌。三者皆屬於以 Transformer 為基礎架構之大型語言模型 (Large Language Model, LLM)，具備自然語言理解與生成能力，能依輸入內容進行語意推理、資料整理與文字生成。

為評估各系統於地政測量領域中之實務應用潛力，本研究設計兩種典型案件情境，分別為「鑑界案件」與「建物第一次測量」，並針對每一情境設計三道具代表性的問題。研究過程中，向各 AI 系統提供《臺北市各地政事務所測量工作手冊》中相關章節內容與圖面整飾範例，作為模型生成答案的依據。隨後，依據各系統對問題之回覆內容，進行跨系統比較分析，評估其資料整理邏輯、回應準確性、語意一致性及圖面資訊理解能力之差異，並歸納各系統之優缺點，以探討不同 AI 系統在地政測量專業任務中提供建議之適用及限制。

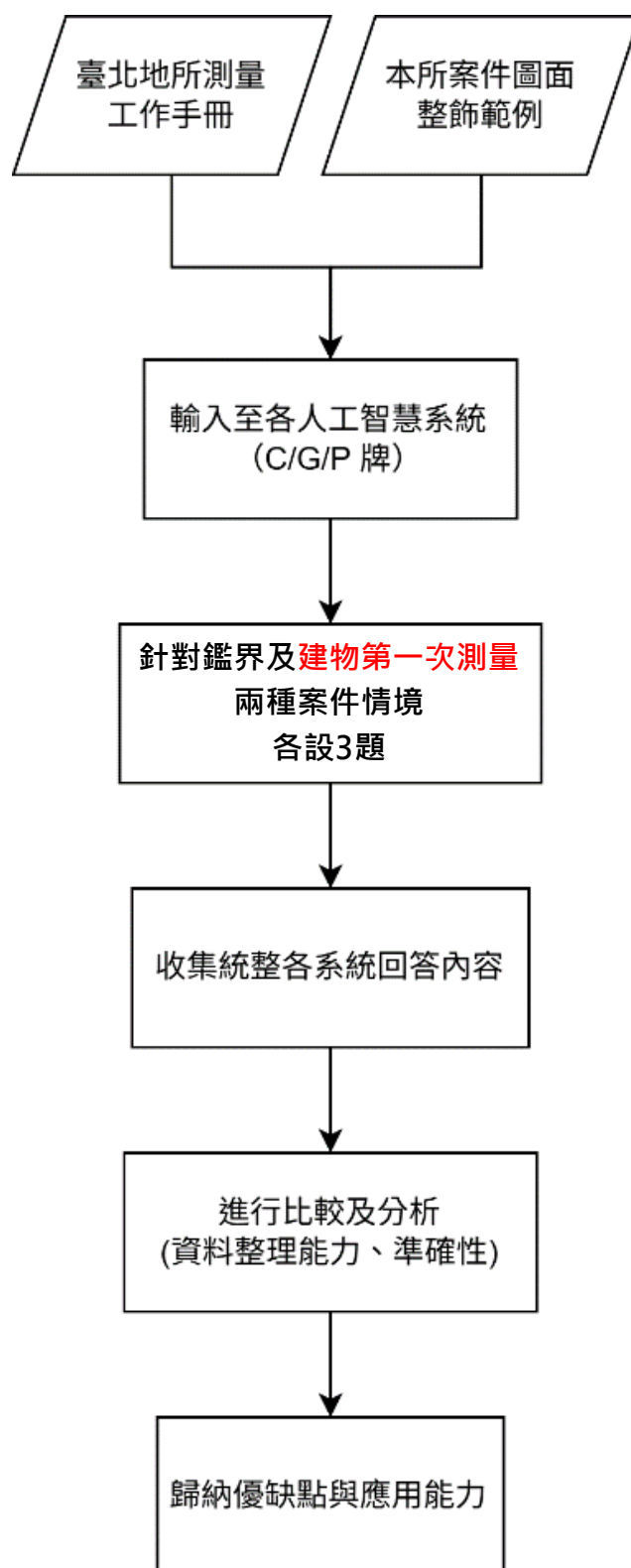


圖 4 情境設計與問題

情境	土地鑑界	建物第一次測量
問題1	登記機關受理民眾申辦土地鑑界複丈案，承辦人需要審查的項目？	登記機關受理民眾申辦建物第一次測量案，承辦人需要審查的項目？
問題2	申辦土地鑑界複丈案，就登記面積600平方公尺及指定五個鑑定界址，所需規費為何？	建物第一次測量以地籍測量實施規則第二百八十二條之二辦理，民眾未能檢附電子檔者及建物地籍測繪資料者，所需規費為何？
問題3	檢查複丈成果圖案例（圖5）與圖面整飾範例比對，是否有不符合規定之處？	檢查測量成果圖案例（圖5）與圖面整飾範例比對，是否有不符合規定之處？

臺北市建成地政事務所土地複丈成果圖

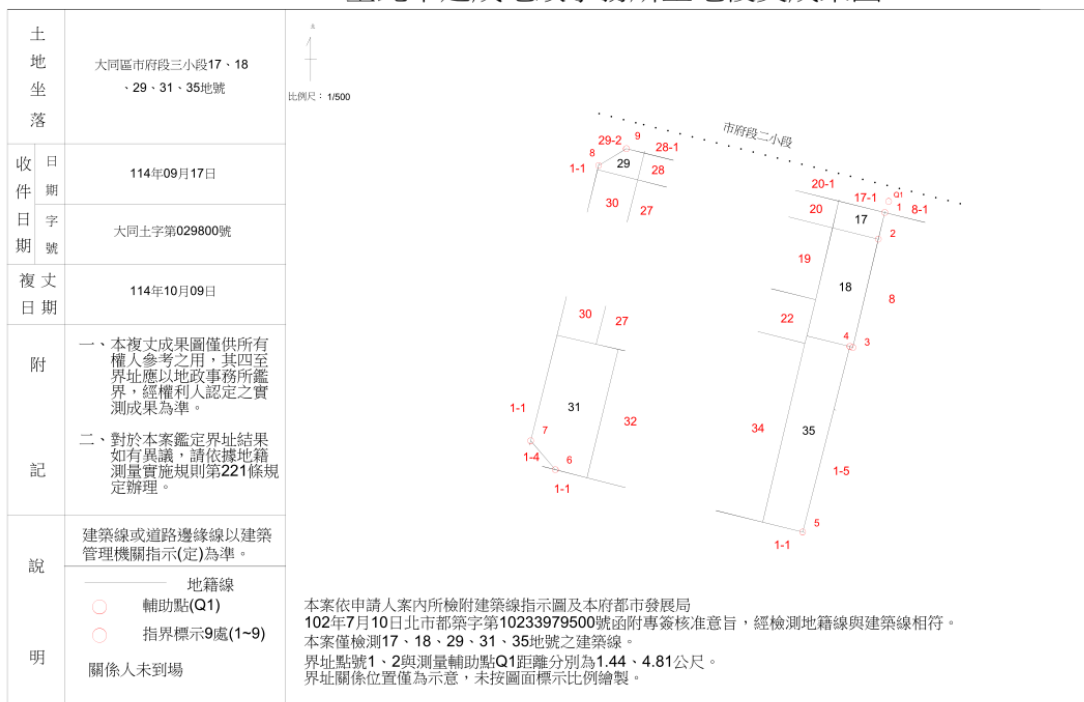


圖 5 土地複丈成果圖案例

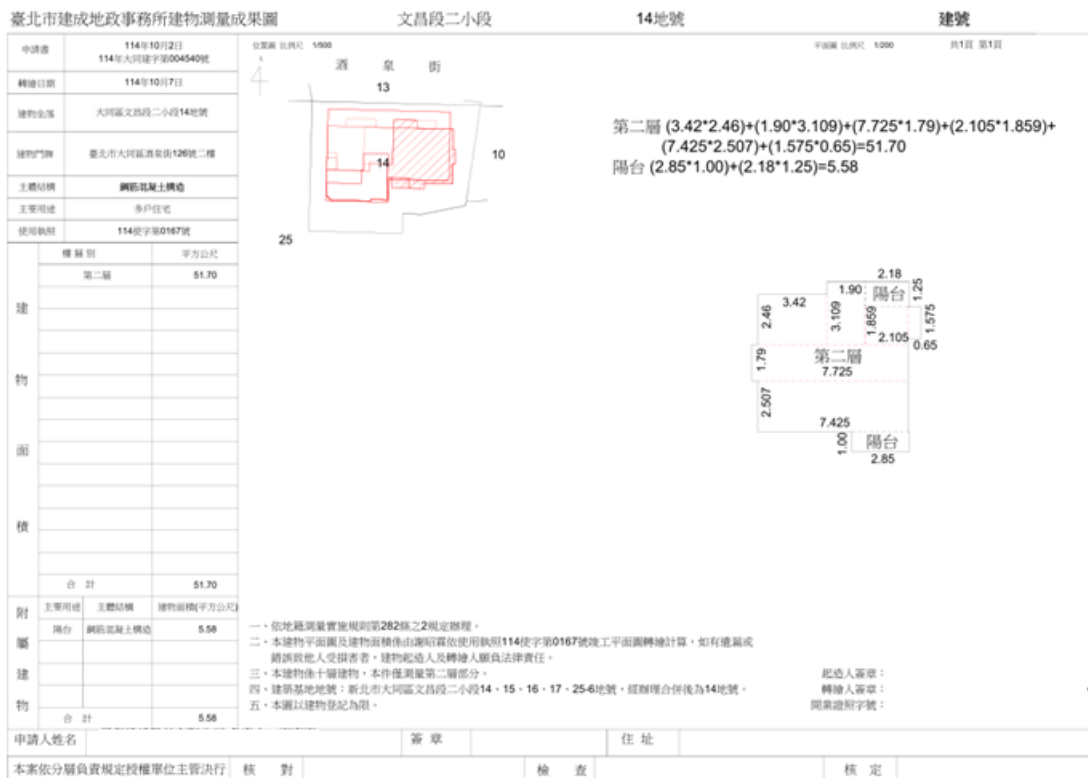


圖 6 建物測量成果圖案例

二、 問題與分析

表 1 各牌於鑑界問題1回答彙整

鑑界	C牌	G牌	P牌	審查項目
問題1	V	V		土地所有權人或管理人、管理機關可申請鑑界。
	V	V		承租人申請須會同土地所有權人或管理人
	V	V		共有土地可部分共有人申請
		V		起造人需會同所有權人申請
	V	V		繼承人代位申請
	V			僅移轉證明書但尚未完成登記，不得申辦
	V			依法院判決書或同等效力文件得申請
	V			代位機關（例如：國有財產署、新工處、重劃會、都市更新實施者）可申請
	V	V	V	申請書欄位填寫及規費繳納合於規定
			V	再鑑界理由書
	V	V	V	身分證明文件
	V		V	有委任關係則出具委託書

	V			建築線指示圖
	V	V	V	審查標示部與地籍資料一致
	V	V		爭議未解決、已提起經界訴，不得受理
	V	V		僅能受理無爭議部分之界址鑑界。
		V		再鑑界有疑義時不得受理第三次鑑界
	V	V	V	申請人明確指定欲施測界址點
			V	確定複丈時日與地點並通知申請人及關係人到場
	V			檢具資料不足或資格不符則補正，逾期未補正則駁回
			V	現場查核申請人及關係人是否到場

表 1 為各牌 AI 在回覆鑑界問題一時所統整出的審查項目彙整，反映登記機關承辦人在受理鑑界案件時需關注之要點。整體而言，三牌皆指出申請書填寫完整與規費繳納正確為基本要求，並一致強調申請人須檢附身分證明文件、明確指定欲施測之界址點，同時承辦人應確認登記簿標示部與地籍資料內容一致，顯示在行政程序與資料一致性方面，三者的 AI 皆能掌握並提供鑑界審查的核心原則。

在申請人資格的審查部分，各牌 AI 之間存在顯著差異。C 牌與 G 牌皆歸納出應確認申請人身分是否符合相關規定，包括土地所有權人、管理機關、承租人、部分共有人或繼承人等，惟 P 牌在此方面著墨較少，僅針對部分情境提出程序性要求。C 牌的內容尤為完整，不僅涵蓋前述資格審查，並進一步指出特殊情形下的處理原則，例如起造人須會同所有權人申請、代位機關（如國有財產署、新工處、重劃會或都市更新實施者）得為申請人，以及在檢附法院判決書或具同等效力文件時可作為申請依據。相較之下，G 牌則僅提及起造人及繼承人相關條件，顯示其規範範圍略為縮限。

在程序性規範方面，三家牌的著重方向亦有所不同。C 牌除強調申請書與文件的完備性外，尚明確指出若檢具資料不足或資格不符時，應通知申請人補正，並於逾期未補正時駁回案件；G 牌則強調再鑑界的受理限制，提醒當再鑑界結果仍有疑義時不得受理第三次鑑界；P 牌除要求檢附再鑑界理由書外，亦明定應於複丈前確定日期及地點，並通知申請人及關係人到場，同時於現場查核相關人員是否出席，偏重於現場執行層面的注意要點。

表 2 各牌於建物第一次測量問題1回答彙整

建物第一次測量	C牌	G牌	P牌	審查項目
問題1	V	V	V	申請人非起造人應檢具移轉契約書或其他證明文件
	V	V		申請人為基地所有權人且為該建物納稅義務人可切結
		V		管理人或管理機關申請
	V	V	V	區分所有建物切結分配
	V			囑託公文與申請資料一致（例如：都市更新）
	V	V	V	申請書欄位填寫及規費繳納合於規定
	V	V	V	身分證明文件
	V		V	有委任關係則出具委託書
	V			地籍測量實施規則282條、282之2條與282之3條有關轉繪之審查
	V	V	V	建物標示、權屬資料、地籍圖籍應一致
	V			補領使用執照內容與原產權登記內容不符，則需確認
		V	V	使用執照或替代證件

		V	V	實施建築管理前之建物需提出之相關證明文件
		V		特種建築物相關規定
		V		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測量
		V		使用基地之證明文件及例外
		V		基地查封仍可登記
		V		占用鄰地部分不予測繪

表 2 為各牌 AI 回覆當登記機關受理「建物第一次測量」時的應審查重點項目。從整體觀察可見，各牌 AI 皆一致歸納出若申請人並非起造人，應檢具移轉契約書或其他足以證明權屬之文件，以確保申請人具備申請資格。此外，三者皆指出應審查申請書欄位是否填寫完整、規費繳納是否正確、是否檢附身分證明文件，以及建物標示、權屬資料與地籍圖籍內容是否一致。這些項目顯示各牌 AI 在基礎作業層面上具有一致的理解與整理能力。

在申請人資格與權屬審查方面，各牌 AI 之重點略有不同。C 牌與 G 牌皆指出，若申請人為基地所有權人且同時為該建物納稅義務人者，得以切結方式替代部分證明文件，以簡化申請程序；G 牌進一步提出，管理人或管理機關亦得為申請人。各牌 AI 皆提及區分所有建物之特殊情形，指出於此類案件中，申請人應切結其分配比例，以作為測量與登記之依據。

在法規依據與文件比對面向上，C 牌所彙整之內容最為完整與細緻。其特別指出承辦人應依據《地籍測量實施規則》第 282 條至第 282 之 3 條之規定，進行轉繪內容之審查。另外，也強調囑託公文與申請資料應保持一致，特別是在都市更新等案件中，須確認公文內容與申請書載明事項相符。此外，C 牌亦指出當補領使用執照之內容與原產權登記不符時，應進一步確認，以防止資料錯誤或不一致的情形。相較之下，G 牌與 P 牌雖未提及轉繪或補正部分，但同樣將使用執照及替代證件列為審查項目，並提醒在實施建築管理前興建之建物，應檢具相關證明文件以確認其合法性。而在特殊規範及例外情形的處理上，G 牌展現出最廣的涵蓋面與實務細節。其特別提出承辦人應審查特種建築物相關規定，並留意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的情形；同時亦指

出應確認使用基地之證明文件及其例外情形，並明定若基地為查封狀態仍得辦理登記，而占用鄰地部分則不得納入測繪範圍。

在問題2（測量規費驗算）中，各牌 AI 皆能正確推算出應繳納的總規費為新臺幣4,000元，其中包含基本費3,000元與施測費1,000元。各系統的計算邏輯皆符合現行《臺北市各地政事務所測量工作手冊》的規定，顯示在具體數值型問題中，AI 能有效辨識題意並進行正確計算。相較之下，在建物第一次測量之規費問題中，僅有 P 牌能正確回答出應繳納的總費用為新臺幣4,800元，其餘 C 牌與 G 牌雖部分列出相關費項，但未能整合為完整答案，顯示其在面對假設情境與多項條件結合的運算任務時，邏輯歸納能力仍有不足。此一結果反映不同 AI 在結合條文規定與實際費率計算間的差異，亦顯示 P 牌在結構化條文運算與費用邏輯推導上相對具優勢。

在問題3（成果圖比對）中，三牌皆能指出承辦人在審查成果圖時應注意的關鍵項目，例如比例尺、圖例標示、界址點編號、文字註記與顏色使用等內容，顯示 AI 模型在文字規範與檢查項目條列方面具備一定的整理能力。然而，若進一步涉及圖面內容辨識與規範符合性判讀，各系統均顯示明顯的不足。部分 AI 誤判圖面欄位配置或未能識別範例中缺漏的要素，甚至出現與實際範例不符的分析內容，顯示其在圖文整合與版面結構理解方面的限制。特別是在須辨識位置標示、顏色區分或文字排列等視覺資訊時，AI 模型普遍難以進行精確比對與合規判斷，導致分析結果偏離現行作業規範。

綜合比較可見，各牌 AI 在處理文字型資料時，皆能有效萃取並整理出具參考價值的內容，尤其在涉及法條條列或步驟說明等部分表現穩定。然而，在需結合條件邏輯推理的問題中，僅有 P 牌能維持回答的正確性，顯示其內部知識結構對規費制度的理解較為精

確；至於需進行圖文整合判釋的任務時，三者均無法產出準確的判讀結果，主要受限於 AI 對視覺資訊的結構化理解能力不足。整體而言，現階段 AI 雖能協助承辦人進行初步的文字規範審查與資訊整理，但在涉及跨模態的文字與圖面分析或需動態推算的專業測量場景中，仍有相當的改進空間。

陸、 結論

引進 AI 系統輔助測繪實務，已是現代地政數位升級的必然趨勢。市面上現有的免費 AI 工具在文字資訊整理方面表現良好，然在複雜的題型或涉及圖像判釋的問題中的整合應用上仍有待強化。整體而言，現階段通用 AI 仍以輔助形式審查為主，對於涉及測量專業判斷、成果認定及複雜圖像判釋等實質審查事項，尚難完全取代人工專業審查。因此，若再透過 AI-OCR 等自動化辨識技術，登記機關便能再進一步針對測量案件的原始數據與成果圖檔進行自動比對，有效跳脫傳統人工逐項檢核的作業瓶頸，顯著提升案件審查與辦結效率。善用 AI 工具能快速判讀文件內容，針對圖檔座標、面積、界址等成果資訊進行正確性比對，並自動產生比對報表及異常清單，讓承辦人員能專注疑難案件的人工審查，減輕重複低效工作壓力，有助於推動高品質、量能化的地政服務。

(一)統一審查標準，建立測量成果準確性

AI 系統導入同時有助於統一審查標準。藉由串接地政整合資料庫，所有案件皆依據一致的法規邏輯與作業規範自動審查，減少人工主觀差異與疏漏發生。標準化的比對流程，不僅有助於維護測量成果的精確性，也能確保各項登記作業質量，保障民眾權益。此外，AI 輔審可根據歷年常見錯誤、爭議或補正紀錄分階段自動優化模型，使審查邏輯長期逐步精進，逐漸建立全市統一且具備自我學習能力的成果準確性審查標準。面對測量案件類型多元與複雜，AI 雖能大幅提升效率與準確度，但現階段仍應定位為輔助形式審查工具，仍須強化人工複核機制以確保安全與公信力。

(二)加強人工複核與資料回饋機制

建議加強人工複核機制及持續收集 AI 提供審查建議之結果，一

方面透過優化及跨系統整合資料，包括收納常見錯誤及人工介入案例，適時調整模型演算法，另因 AI 的圖面閱讀能力尚有限制，若能增進其圖面閱讀正確性，如此更能解決測量員重複性作業之壓力，同時推動 AI 與既有地政整合系統及資安監控間緊密整合，保障整體審查作業安全。

(三)建立案例資料庫與深化系統整合

建議持續整理 AI 提供審查建議之結果，建立案例資料庫，收錄常見錯誤判斷、人工介入修正經驗，並針對高風險、爭議或特殊案件保留人工覆核權限。透過資料回饋機制及模型調教，逐步調整演算法，提升判讀精準度。同時，推動 AI 與既有地政事務系統之深度整合，包括跨部門資料介接、個人資料保護及資安聯防監控，加強作業流程安全防護。

綜合而言，建議隨市面 AI 主流化工具持續整理期提供審查之建議，完善自動化審查流程，並落實人工複核與資料回饋制度，使 AI 系統能不斷自我優化；同時深化地政系統對接及資安聯防，協助地政事務所在保障不動產安全下邁向新的階段，透過 AI 導入，將可提升測量案件審查品質，強化整體行政效率與提升民眾信賴度。

柒、 參考文獻

臺北市政府地政局(2025,3月13日)。你的隨身預售契約執事-臺北地政 Hi Landy 新登場 智能驗約，保障升級。臺北市政府地政局公告資訊。取自 https://land.gov.taipei/News_Content.aspx?n=0ABE9F8A3E5B75C2&s=8449593CB85F2510

臺北市政府地政局(2024,2月2日)。北市引領地政新時代 繼承登記教主今登場。臺北市政府地政局公告資訊。取自 https://land.gov.taipei/News_Content.aspx?n=0ABE9F8A3E5B75C2&sms=72544237BBE4C5F6&s=2D6302C0A415C028

新北市政府地政局(2025,3月24日)。新北智能客服有新名！「新北地政通」24小時全天候服務。新北市政府市府消息。取自 <https://www.ntpc.gov.tw/ch/home.jsp?id=28&dataserno=202503200044>

捌、 附錄

附表 完整答題結果

土地鑑界	C 牌	G 牌	P 牌
<p>問題1 登記機關受理民眾申辦土地鑑界複丈案，承辦人需要審查的項目？</p>	<p>一、申請人資格審查</p> <p>1. 土地所有權人或管理人、管理機關可申請鑑界。</p> <p>2. 承租人如欲申請，須會同土地所有權人或管理人、管理機關提出；或取得管理機關書面授權或同意函。</p> <p>3. 共有土地得由部分共有人單獨申請（依《民法》第820條）。</p> <p>4. 繼承人得附具被繼承人死亡記事之戶籍謄本及繼承權證明文件</p>	<p>一、申請人身分及相關證明文件是否齊全並符合規定</p> <p>1. 凡土地經界不明者，得由土地所有權人或管理人、管理機關申請。</p> <p>2. 承租土地經界不明者，應由承租人會同土地所有權人或管理人、管理機關申請。</p> <p>3. 共有土地得由部分共有人單獨申請。</p> <p>4. 建造執照起造人會同土地所有</p>	<p>一、申請人資格及文件確認：應審查申請人身分證明文件、土地所有權狀（或土地登記簿謄本）、戶籍資料、代理委託書（如適用）等，確認申請人或代理人是否有權申請複丈。</p> <p>二、申請書內容檢核：需確認申請書格式、填載事項是否齊全，複丈略圖需標明鑑界點位，若為再鑑界案件應有申請理由書及相關成果圖。</p>

	<p>代位申請。</p> <p>5. 僅持有「產權移轉證明書」而未完成登記者，不得申辦鑑界。</p> <p>6. 依法院確定判決或具同一效力文件之權利人可申請。</p> <p>7. 公共工程、重劃、都市更新或代位機關（如財政部國產署）視情形可依法申請。</p> <p>二、申請文件及表件審查</p> <p>1. 申請書格式與內容：應使用「土地複丈申請書」或「土地複丈及標示變更登記申請書」，內容填寫完整、符合格式規定。</p> <p>2. 規費檢查：依《土地複丈費及建築改良物測量費收費標準》核</p>	<p>權人或管理人、管理機關申請。</p> <p>5. 繼承人檢具載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本及證明其為繼承人之文件，並於申請書備註欄加註確無拋棄繼承權情事者，得由繼承人代位申請。</p> <p>6. 應審核申請人身分及相關證明文件是否齊全。</p> <p>二、申請書格式、填載事項及有關規費是否符合規定</p> <p>1. 審核土地複丈申請書（或土地複丈及標示變更登記申請書）的格式及填載事項是否符合規定。</p> <p>2. 審核申請案所繳納的規費是否符合《土地複丈費及建築改良物</p>	<p>三、地籍資料查核：核對土地不動產標示、權屬狀態是否與地籍圖、地籍調查表相符，鄰接土地所有權人資料是否正確。</p> <p>四、規費及界標確認：申請人是否已繳納土地複丈規費，界標購置及埋設方式是否符合規定。</p> <p>五、流程通知與現場會同：確定複丈日期、時間及位置，通知申請人及利害關係人到場，如遇特殊狀況（不符天候等）需簽准改期並通知各方。</p> <p>六、現場審查作業：查核申請人與利害關係人到場情形，確認界址點、界標位置是否正確，必要</p>
--	---	---	--

	<p>對繳費是否正確。</p> <p>3. 身分證明文件：檢附申請人、代理人或法定代理人身分文件，並符合規定（能以電腦查詢者得免附）。</p> <p>4. 委託書：如委任代理人辦理，須檢附有效委託書。</p> <p>5. 建築線指示圖：若因建築行為申請鑑界，應附都市發展局核發之建築線指示（定）圖。</p> <p>三、不動產資料比對與爭議排除</p> <p>1. 審查不動產標示、權屬與地籍資料是否一致，避免登記與現況不符。</p> <p>2. 若土地界址爭議尚未解決或已</p>	<p>測量費收費標準》的規定。</p> <p>三、申請之不動產標示、權屬與地籍資料所載是否相符</p> <p>1. 審核申請的不動產標示、權屬（所有權人等）是否與地籍資料所載的內容相符。</p> <p>四、其他複丈相關事項</p> <p>• 界址爭議處理：</p> <p>1. 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界址鑑定。</p> <p>2. 界址爭議未解決之土地，應暫停受理申請土地鑑界，但其無爭議界址部分仍得受理複丈。</p> <p>3. 申請人對於再鑑界結果仍有異</p>	<p>時協助補設圖根點，依據地籍線進行測量並核對地籍調查表。</p> <p>七、成果圖繪製與確認：註明界標名稱、界址點編號，核對複丈圖與原有土地複丈圖、地籍調查表，計算面積無誤後請申請人簽名或蓋章。</p>
--	--	--	---

	<p>提起確認經界之訴，登記機關不得受理鑑界申請。</p> <p>3. 僅能受理無爭議部分之界址鑑界。</p> <p>4. 申請人應於申請時明確指定需鑑測之界址，避免爭議。</p> <p>四、補正與駁回原則</p> <p>1. 審查若發現申請資格、文件、規費、原因不符，應通知申請人於15日內補正。</p> <p>2. 若逾期未補正或不符規定者，應依《地籍測量實施規則》第213條書面駁回，並註明法令依據及救濟方式。</p>	<p>議者，地政事務所不得受理其第3次鑑界之申請，但因界樁遺失申請鑑界應予受理。</p> <ul style="list-style-type: none"> 指定界址點：申請人應於申請時明確指定擬勘測之界址。 	
問題2	規費組成	登記面積 600 平方公尺，且指定	土地鑑界複丈案件主要收取「基

<p>申辦土地鑑界複丈案，就登記面積600平方公尺及指定五個鑑定界址，所需規費為何？</p>	<p>土地鑑界複丈的規費由兩部分構成：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 基本費：依宗地面積級距計收。 2. 施測費：依指定鑑定界址點（或測量標的點）數計收。 3. 基本費按每筆地號面積級距；施測費按「每5個指定鑑定界址點」計收，不足5個以5個計。對於登記面積600 m²且指定5個鑑定界址之案件，計費如下： 基本費（200~1,000平方公尺）：3,000元。 施測費（每5點1,000元）：1,000元。 	<p>五個鑑定界址，計算如下： 費用項目有基本費與施測費。基本費部分，依據手冊規定，以每筆地號面積為單位計收。200平方公尺以上，未滿1,000平方公尺，計收新臺幣3,000元，案件條件為600平方公尺，因此計費新臺幣3,000元。施測費部分，依據手冊規定，以每5個指定鑑定界址點或測量標的點為單位，不足5個點以5個點計。每單位計收1,000元。案件條件為指定5個界址點，計為1個單位，計收新臺幣1,000元。總規費為基本費+施測費，共計新臺幣4,000元。</p>	<p>本費」及「施測費」兩項費用。針對登記面積600平方公尺及指定5個鑑定界址的申請，規費計算如下： 基本費（面積600平方公尺，屬於「200平方公尺以上未滿1,000平方公尺」級距）：新台幣3,000元。 施測費（每5個指定界址點為一單位，不足5個點亦以5個點計；本案指定5個界址）：新台幣1,000元。 合計規費：3,000元（基本費）+ 1,000元（施測費）= 新台幣4,000元。</p>
--	---	---	---

	合計：4,000 元。		施測費內已含制式界標費用，無需另行繳納。
問題3 檢查複丈成果圖與圖面整飾範例比對，是否有不符合規定之處？	在成果圖中，部分圖面比例尺與範例雖同為 1/500，但缺乏「複丈地號（黑色）」與「鄰地地號（紅色）」的明確區分標示，且未見「圖上標註使用補點及提示圖面為示意」等必要文字或印章註記。此外，「複丈日期」、「收件日期」、「案件號」等欄位雖有呈現，但部分位置與格式未依範例配置，未顯示「倘申請人或關係人拒絕簽名者應加註其意見」等附註內容。 範例中明確要求附記應列示「界	1.日期填寫格式不符規定： 根據工作手冊的規定，複丈圖上所填寫的年度、月份、日期等均應以阿拉伯數字填寫。然而，此鑑界成果圖範例中，「日期」（收件日期）和「複丈日期」的填寫格式使用了國字（例如「114年09月17日」、「114年10月09日」），與手冊中要求使用阿拉伯數字的規定不符。 2.界址點編號資訊填寫不完整： 鑑界複丈圖應註明界址點編號，且應有界址點號與測量補點距離	標題必須明確（如「複丈成果圖」、「鑑界圖」），圖面如無標明即不符規範。 應具比例尺與方向基準，若無明列比例或未標北向，則需補正。 各界址點編號需標註清楚，並與測量成果、地籍圖資料一致，若有缺號或錯誤編號即屬圖面要件瑕疵。 圖面應明顯劃示界線、地號，且各測量界標需標記型式、編號位置，缺漏則不符規定。 測量日期及測量基準圖根點應完

	<p>址關係位置僅為示意，未按圖面標示比例繪製」等說明，以避免誤用；雖然成果圖中有相關說明，但文字排列與用詞與範例不一致，且缺乏「依測釘界址註記種類、點數及編號」等標註說明。綜合判斷，本複丈成果圖雖基本內容具備，但仍需依範例進行細部修正，以符合地籍測量成果圖整飾規定之格式與註記標準。</p>	<p>等資訊。此範例雖在說明欄位註記「指界標示9處(1~9)」，但圖面下方或表格中未見如工作手冊範例所示，完整列出界址點編號（數值區）及輔助點的距離資訊。</p> <p>3.地號顏色標示有誤（或可能誤用）：根據工作手冊規定，複丈地號應以黑色標示，其餘地號應以紅色標示。範例圖面中的「市府段二小段」地號（如9、8-1、27等）與複丈地號（17、18、29、31、35）若屬其餘地號，則應使用紅色描繪其地號。但從範例截圖來看，其餘地號的地號數字顏</p>	<p>整標註，資料不全視為須補件。本次比對，若「複丈成果圖」未具備上述要件，或圖面標示方式明顯有異於整飾範例，即屬不符現行作業規定。如需進一步逐項逐格比對，請提供具體圖面內容或掃描畫面。</p>
--	--	---	---

		色均為黑色，此處若未依規定上色，則為不符。	
--	--	-----------------------	--

建物第一次測量	C牌	G牌	P牌
<p>問題1</p> <p>登記機關受理民眾申辦建物第一次測量案，承辦人需要審查的項目？</p>	<p>(一) 申請人資格</p> <p>1. 起造人為申請人；若申請人非起造人，須檢附移轉契約書或其他合法權利證明文件（地籍測量實施規則第279條）。</p> <p>2. 若申請人為基地所有權人且為該建物納稅義務人，可檢附鄰屋或鄰地所有人之一人以上之保證書或切結書代替。</p> <p>3. 區分所有建物，如使用執照無</p>	<p>一、申請人資格：</p> <p>1. 申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。</p> <p>2. 應審查是否為建物管理人或管理機關。</p> <p>3. 若申請人未能檢具移轉契約書，但建物基地為申請人所有，且申請人又是該建物之納稅義務人時，得檢具該建物毗鄰之土地或房屋所有人一人以上之保證</p>	<p>申請人資格及文件審查確認申請人身分證明文件及權利資格。</p> <p>代理人辦理時，檢查代理權文件。</p> <p>檢查建物測量申請書填載內容完整且格式正確。</p> <p>附繳證明文件</p> <p>建物使用執照與竣工平面圖（影本）。若依法得免發使用執照，需檢附相關證明。</p>

	<p>法明確認定申請人權利範圍及位置者，應檢附全體起造人簽署之分配文件。</p> <p>4. 若為主管機關囑託案件（如都市更新案件），須確認囑託公文與申請資料一致。</p> <p>（二）應備文件與規費</p> <p>1. 建物測量申請書（或建物測量及標示變更登記申請書），內容應填載完整。</p> <p>2. 土地登記申請書及登記清冊：測量及登記同時申請者應一併檢附。</p> <p>3. 身分證明文件：自然人附身分證或戶口名簿影本；法人附法人</p>	<p>書，保證該建物為申請人所有，或出具切結書切結無法檢附移轉契約書原由及確無虛偽假冒情事。</p> <p>二、文件及規費</p> <p>1. 申請書格式與填載：建物測量申請書格式及填載事項、有關規費是否符合規定。</p> <p>2. 標示與權屬：申請之不動產標示、權屬與地籍資料所載是否相符。</p> <p>三、建物證明文件</p> <p>1. 使用執照替代證件：應審查是否檢附下列文件之一：使用執照存根、修復證或修復完工查驗</p>	<p>區分所有建物須檢附全體起造人分配協議書；申請人非起造人者應有移轉契約或證明文件。</p> <p>實施建築管理前建造之建物，應檢附主管機關證明及必要佐證。</p> <p>規費繳納檢查</p> <p>覆核繳費紀錄，確實符合規費標準。</p> <p>資料相符性</p> <p>核對建物資料（如門牌、位置、平面圖等）與土地登記簿、地籍圖等資料一致。</p>
--	--	--	---

	<p>登記證明文件及代表人資格證明。</p> <p>4. 檢查是否已依規繳納建築改良物測量費。</p> <p>5. 若為免附文件之特殊情形（如實施建築管理前建物），應符合《建物所有權第一次登記法令補充規定》第13點規定。</p> <p>（三）建物測量圖說與法規符合性</p> <p>1. 依第282條及第282條之2規定審查是否可採「轉繪」辦理：</p> <p>1. 若申請人檢附合法建造執照設計圖及使用執照竣工圖說，可免實地測繪平面圖，改以轉繪方式</p>	<p>證、其他依法得免發使用執照之證明文件、建物領有主管建築機關核發之「使用許可」、於實施建築管理後且在民國57年6月6日以前建築完成並領有建築執照、或都市計畫公共設施保留地上之臨時建物領有臨時建築物使用許可證。</p> <p>2. 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：</p> <p>(1) 曾於該建物設籍之戶籍證明文件。</p>	
--	---	---	--

	<p>辦理。</p> <p>2. 承辦人須確認建物無越界、無占用鄰地、圖說內容清楚且與現況相符。</p> <p>2. 若依第282條之3繪製簽證建物標示圖，審核方式應準用「簡化建物第一次測量作業要點」第3點及第4點規定（臺北市各地政事務所通用標準）</p> <p>3. 建物測量成果圖應符合下列要求：</p> <p>1. 依《地籍測量實施規則》第273條繪製，註明尺寸、層別及面積計算式。</p> <p>2. 主建物、附屬建物、共用部分</p>	<p>(2) 門牌編釘證明。</p> <p>(3) 繳納房屋稅憑證或稅籍證明。</p> <p>(4) 繳納水費憑證。</p> <p>(5) 繳納電費憑證。</p> <p>(6) 未實施建築管理地區建物完工證明書。</p> <p>(7) 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>(8) 其他足資證明文件。</p> <p>3. 特種建築物：捷運及軍事建物等特種建築物申請測量時，應檢提出工務機關之使用許可核備函或免申請建照之相關文件辦理。</p>	
--	--	--	--

	<p>須分別列示面積。</p> <p>3. 依第276條規定，面積單位為平方公尺，取至小數第二位。</p> <p>(四) 資料比對與一致性確認</p> <p>1. 建物標示、權屬資料、地籍圖籍應一致。</p> <p>2. 若建築基地已分割或合併，應於建物測量成果圖上記載異動後全部基地地號（內政部95年9月22日函）。</p> <p>3. 若補領使用執照內容與原產權登記內容不符，須確認是否有增建或縮減情形（北市地測字第1086000286號函）。</p>	<p>4. 權利範圍與位置認定：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>5. 單獨申請測量：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。</p> <p>四、建物基地相關</p> <p>1. 使用基地之證明文件：實施建築管理前建造之建物與基地非屬同一人所有者，應檢附使用基地之證明文件。</p> <p>2. 免附基地所有權人同意使用證</p>	
--	--	--	--

		<p>明文件之情形：實施建築管理前建築完成之建物，申請人與基地所有權人非同一人，但有下列情形之一者：申請人為地上權人或典權人、因法院拍賣移轉取得建物者、日據時期已登記之建物、占用基地經法院判決確定有使用權利者、或租用他人土地建築房屋且提出土地使用證明者。</p> <p>3. 基地查封登記：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。</p> <p>4. 占用鄰地：建物部分占用鄰地，得就未占用部分申請建物所有權第一次登記。</p>	
--	--	---	--

<p>建物第一次測量以地籍測量實施規則第二百八十二條之二辦理，民眾未能檢附電子檔者及建物地籍測繪資料者，所需規費為何？</p>	<p>若申請人依《地籍測量實施規則》第282條之2辦理建物第一次測量，但未能檢附電子檔或建物地籍測繪資料，即改採現場測繪方式，其規費為每棟 3,000 元（以登記面積200至1,000平方公尺為例）。</p>	<p>根據工作手冊中「應繳規費」的說明，此情形應繳納的規費為：</p> <p>1.建物測量成果圖核對費：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 費額：新臺幣 200 元 ● 計收單位：以每建號為單位。 ● 備註：此項費用適用於依《地籍測量實施規則》第282條之2，委由專業人員轉繪，由地政事務所進行核對的情況。 <p>2.建物平面圖及位置圖數值化作業費：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 費額：新臺幣 600 元 ● 計收單位：以每建號為單位。 ● 備註：此項費用適用於未能檢附電子檔時須加繳。 	<p>未檢附建物地籍測繪資料者：需加繳建物位置圖測量費，每棟新臺幣4,000元，由登記機關現場測量建物位置。</p> <p>未檢附電子檔者：需加繳建物平面圖及位置圖數值化作業費，每建號新臺幣600元。</p> <p>另加收建物測量成果圖核對費，每建號新臺幣200元。</p> <p>基本建物平面圖測量費，依每建號每層每50平方公尺為單位，每單位新臺幣1,000元，不足50平方公尺者，以50平方公尺計。</p> <p>所有費用均依各縣市地政事務所公告為準，詳細繳費金額可於申</p>
---	--	--	---

		因此，若民眾未能檢附電子檔，每建號合計應繳納的規費為 800 元 (200 元 + 600 元)。	辦時確認。
問題3 檢查測量成果圖與圖面整飾範例比對，是否有不符合規定之處？	已標示「建物坐落」、「建物門牌」、「使用執照號碼」及「比例尺 1/200」等欄位，但部分欄位的呈現與範例規定仍略有差異。依規定，申請人欄應包含「姓名、住址、簽章」三項資訊，且若為代理人，應明確註明代理身分。然而成果圖中雖有「得墾建設股份有限公司」及代理人簽名，但住址僅標示於底部，未依範例位置排列。此外，「汽車位類別及數量」與「鄰地地號」欄位並未出	1.遺漏成果圖用途註記：根據工作手冊的建物測量成果圖整飾要點，所有成果圖（包含平面圖、面積計算式、位置圖）皆須註記「本圖以建物登記為限」。此範例成果圖中，並未看到此項成果圖用途的強制註記。 2.轉繪依據註記不完整：此案有「轉繪日期」，屬於轉繪案件。工作手冊要求轉繪案件應加註「依臺北市政府都市發展局000號函轉繪」或載明囑託依據。圖面已載	若成果圖上文字、註記不清晰或圖例錯誤，界址點標示不符規定，需修正。 任何比例尺、指北針遺漏，界址資料缺漏、座標小數點錯用等，皆不符合規範。 統一檢查每項要素是否依範例排列、標註，一項一項對照最有效。 如能詳細確認各項排版格式、座標標示、指北針比例尺及界址點註記皆完全依據範例，則可判定

	<p>現於圖面中，略有缺漏。</p> <p>範例明確要求須依《地籍測量實施規則》第282條之2條規定辦理，並附加「本建物平面圖及建物面積係依使用執照轉繪計算，如有遺漏或錯誤致他人受損害者，起造人及轉繪人願負法律責任」等五項註記。雖然成果圖中有列示相同條文，但語句與行距與範例不同，且「註記以登記為限」未以獨立條列形式呈現。另依範例，建號應於登記後再行填載，但成果圖中已提前填入「114年大同建字第004540號」，此亦屬與規定不符之處。</p>	<p>明「使用執照：114使字第0167號」，但未在圖上加註其面積及平面圖係依據該使用執照及竣工平面圖轉繪計算的文字。</p> <p>3.日期填寫格式不符規定：工作手冊規定，複丈圖上所填寫的年度、月份、日期等均應以阿拉伯數字填寫。此建物成果圖中的「申請書」及「轉繪日期」欄位，年份皆使用國字「114年」，應修正為阿拉伯數字。</p> <p>4. 地號顏色標示待確認：根據手冊規定，測量地號應為黑色，鄰地地號應為紅色，鄰近路名為黑色。由於提供的圖面為黑白截</p>	<p>成果圖符合規定。否則應依規定調整修正，確保成果圖整飾符合法令要求。</p>
--	--	---	--

		<p>圖，無法確認圖面上鄰地地號（如圖中13、10號）是否已依規定使用紅色描繪，以及建物實測範圍是否已依規定以紅色線繪製，須進行最終核對。</p>	
--	--	---	--