

臺北市士林地政事務所  
113年1月志工教育訓練

建物第一次測量及陽台補登

2024.01.18

# 建物第一次測量

- 目的：
  - 為申辦建物所有權第一次登記，應先申請建物第一次測量，以為建物所有權第一次登記之依據。
- 申請人：
  - (一) 起造人。
  - (二) 非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。
  - (三) 建物管理人或管理機關。

# 審查項目

- 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建物標示圖。有下列情形者，並應附其他相關文件：
    - 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。
    - 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。
    - 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。前項第三款之圖說未標示專有部分者，應另檢附區分所有權人依法約定為專有部分之文件。
- (土地登記規則第79條)

# 圖說標示大小公，才能登記大小公

## 區分所有建物《公寓大廈》

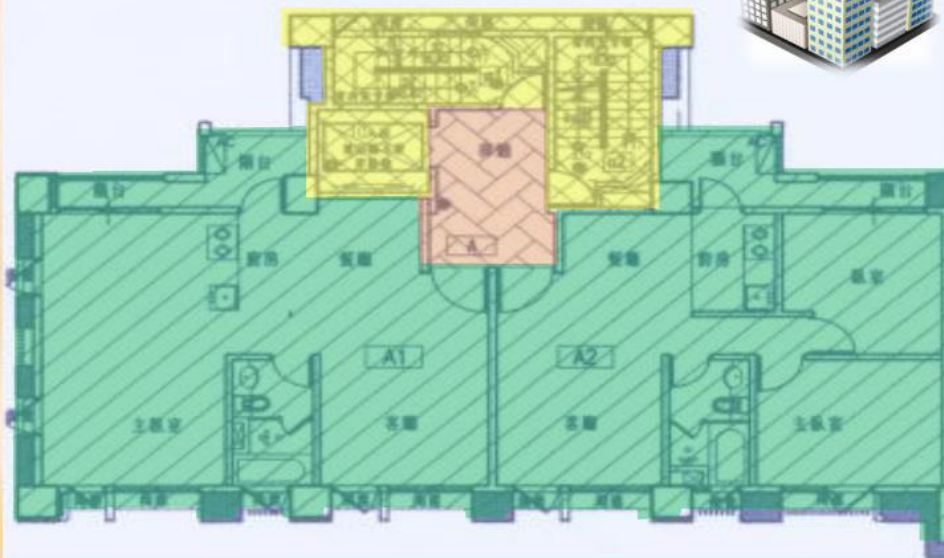
士林地政

關心您!

### 「專共用圖說」標示大小公 產權登記有保障

#### 專共用圖說示意圖

全部共有 一部共有  
專有部分



103年3月12日以後申請建照執照者，建物首次測量登記所附之「專共用圖說」可再細分「全部共有」及「一部共有」，以保障您的房屋產權。

內政部  
105年1月22日令



# 審查項目

- 本市發布都市計畫實施建築管理日期：
- (1)舊市區：民國45年5月4日。
- (2)景美、木柵區：民國58年4月28日。
- (3)南港、內湖區：民國58年8月22日。
- (4)士林、北投區：民國59年7月4日。

# 審查項目

- **老舊建物**

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證明。

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。

- **(土地登記規則第79 條)**



### 歷史航照影像加值成果說明

致 [ ] 先生

檢送經本院歷史航照加值處理(套繪地籍線\_黃色線)後之臺北市士林區新安段五小段 [ ] 地號地區之民國 54 年 11 月 6 日所拍攝之航照(編號:54-0059-005)成果圖 1 張,請查收。經影像灰階紋理分析、航照立體對三維觀測及地物日照陰影綜合判釋,附圖民國 54 年航照套疊地籍線圖上,位於臺北市士林區新安段五小段 [ ] 地號範圍內,有 1 處建築物存在,以綠色框線代表其頂層範圍,編號 A,其面積為 A:136.2 平方公尺。

本資料經影像加值處理後,受智慧財產權保護,僅提供貴單位使用。非經本院許可,請勿轉售第三者或進行其他加值應用,不勝感激。

順頌  
時綏

工業技術研究院 [ ] 敬上



中華民國 112 年 5 月 10 日

# 測繪準則

- 建物平面圖測繪邊界依下列規定辦理：
  - 一、建物以其外牆之外緣為界。
  - 二、兩建物之間有牆壁區隔者，以共用牆壁之中心為界；無牆壁區隔者，以建物使用執照竣工平面圖區分範圍為界。
  - 三、使用執照竣工平面圖載有陽臺之突出部分者，以其外緣為界，並以附屬建物辦理測量。
  - 四、地下層依建物使用執照竣工平面圖所載樓層面積之範圍為界。

107年1月1日前已申請建造執照者，或都市更新事業計畫已報核，並依都市更新條例108年1月30日修正施行前第61條之1第1項及第2項規定期限申請建造執照之建物，其屋簷、雨遮及地下層之測繪，依本條106年1月9日修正施行前規定辦理。
- (地籍測量實施規則第273條)



# 辦理方式-地所轉繪

- 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。但建物位置涉及越界爭議，經查明應辦理建物位置測量者，不在此限。(地籍測量實施規則第282-1條)

臺北市中山地政事務所建物測量成果圖 西湖段一小段 211地號 建號

申請書 101年7月31日 位置圖 比例尺 1/500 平面圖 比例尺 1/200 共1頁 第1頁

測量日期 101年8月6日

建物坐落 內湖區西湖段一小段211地號

建物門牌 內湖區內湖路一段91巷102號2樓

主體結構 鋼筋混凝土造

主要用途 集合住宅

使用執照 101使字第0209號

樓層別	平方公尺
第二層	95.78
陽台	10.06
雨遮	4.56
合計	14.62

附屬建物

主要用途	主體結構	建築面積(平方公尺)
陽台	鋼筋混凝土造	10.06
雨遮	鋼筋混凝土造	4.56
合計		14.62

內湖路一段91巷

第二層  $(4.645 \times 4.20) + (1.69 \times 2.325) + (1.29 \times 3.08) + (0.35 \times 0.775) + (3.515 \times 3.95) + (0.70 \times 1.54) + (4.15 \times 0.533) + (0.075 \times 0.25) + (3.885 \times 4.625) + (4.575 \times 4.629) + (4.575 \times 2.371) + (0.40 \times 1.325) + (0.62 \times 0.62) = 95.78$

陽台  $(0.40 \times 2.87) + (1.175 \times 2.935) + (2.29 \times 0.975) + (0.67 \times 2.72) + (0.925 \times 0.12) + (0.62 \times 2.10) = 10.06$

雨遮  $(2.55 \times 0.925) + (2.30 \times 0.25) + (0.10 \times 0.533) + (1.90 \times 0.325) + (3.195 \times 0.30) = 4.56$

一、本建物係七層建物，本件僅勘測第二層部分。  
 二、本成果表僅供建物登記之用。  
 三、本建物平面圖係依 101 年使字第 0209 號使用執照及竣工平面圖轉繪計算。  
 四、建築基地地號：西湖段一小段 211 地號。

申請人姓名 [Redacted] 簽章 [Redacted] 住址 [Redacted]

複丈人員 計算人員 複算人員 檢查人員 課(股)長 主任

# 辦理方式-委外繪製

建物測量成果圖(開業之建築師、測量技師、地政士轉繪)

縣(市)		地政事務所建物測量成果圖		段	小段	地號	建號
申請書	年 月 日 字 第 號	位置圖 比例尺 1/		平面圖 比例尺 1/		共 頁 第 頁	
轉繪日期		北 4		<ul style="list-style-type: none"> <li>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、<b>地政士</b>或其他與測量相關專門職業及技術人員為轉繪人。</li> <li>(地籍測量實施規則第282-2條)</li> </ul>			
建物坐落							
建物門牌							
主體結構							
主要用途							
使用執照							
樓層別	平方公尺						
建 物 面 積							
	合 計						
	附 屬 建 物	主要用途	主體結構	建物面積(平方公尺)	一、依地籍測量實施規則第 282 條之 2 規定辦理。		
				二、本建物平面圖、位置圖及建物面積係由 依使用執照 字第 號竣工平面圖轉繪計算，如有遺漏或錯誤致他人受損害者，建物起造人及轉繪人願負法律責任。			
				三、本建物係 層建物本件僅測量第 層部分。			
				四、建築基地地號： 段 小段 地號。			
合 計				五、本圖以建物登記為限。			
申請人姓名		蓋章 (地政士)		住址			
本案依分層負責規定授權單位主管決行		核對		檢查		核定	

# 辦理方式-建物標示圖免測量

建物標示圖

段 小段

地號

建號

申請書	年 字	月 第	日 號	位置圖 比例尺 1/	平面圖 比例尺 1/	共 頁 第 頁
繪製日期						
建物坐落						
建物門牌						
主體結構						
主要用途						
使用執照						
建 物 面 積	樓層別		平方公尺			
			合計			
附 屬 建 物	主要用途	主體結構	建物面積(平方公尺)			
	合計					
申請人姓名				蓋章	(地政士)	住址

北  
4

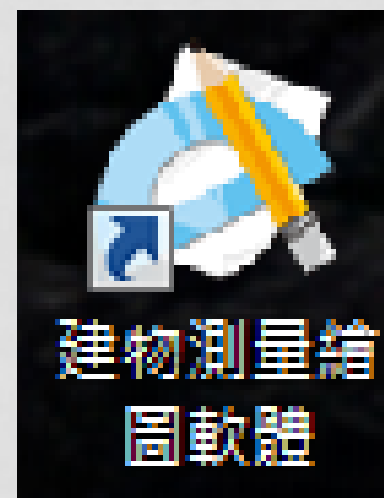
- 102.10.1以後領有建照之建物，檢附依使用執照竣工平面圖繪製及簽證之建物標示圖辦理登記者可直接辦理建物所有權第一次登記。
- (土地登記規則第78條)
- 開業之建築師、測量技師或其他依法規得為測量相關簽證之專門職業及技術人員辦理繪製及簽證。
- (土地登記規則第78-1條)

一、依土地登記規則第 78 條、第 78 條之 1 及地籍測量實施規則第 282 條之 3 規定辦理。  
 二、本建物平面圖、位置圖及建物面積係由 依使用執照 字第 號竣工平面圖繪製及簽證，如有遺漏或錯誤致他人受損害者，起造人與繪製人願負法律責任。  
 三、同意登記機關將本圖及檢附之電子檔資料建檔保管，及依登記公示原則受理不特定人申請發給謄本資料。  
 四、本建物係 層建物本件僅測量第 層部分。  
 五、建築基地地號： 段 小段 地號。  
 六、本圖以建物登記為限。

起造人簽章：(起造人)  
 繪製人簽章：(建築師)  
 開業證照字號：

# 建物圖資向量化，資料流通更便利

- 利用內政部「**建物測量繪圖軟體**」繪製建物測量成果圖
  - 可直接匯入地政事務所之「建物測量資訊作業系統」提升建物測量效率與品質。
  - 且資料經過增值應用處理之後，可提供全國需用向量建物圖籍之機關或民間團體使用，落實簡政便民政策及資料流通共享目標。
- 
- 有關建物成果圖及標示圖繪製方法請逕上
  - 「簡化建物第一次測量便民服務網」查詢！
  - <http://eds.land.moi.gov.tw/>



# 應附文件(建築管理後)

- 起造人身分證明文件 (身分證、公司變更登記表)
- 使用執照正、影本及其竣工圖  
(以282-1條辦理竣工圖需繪製紅線)
- 全體起造人就專有部分所屬各共有部分之分配協議書  
(共專有圖說)
- 移轉契約或其他證明文件 (申請人非起造人時檢附)

# 應附文件(建築管理前)

- 所有權人身分證明文件 ( 身分證、公司變更登記表 )
- 合法建物證明文件：
  - 1、曾於該建物設籍之戶籍證明文件。
  - 2、門牌編釘證明。
  - 3、繳納房屋稅憑證或稅籍證明。
  - 4、繳納水費憑證。
  - 5、繳納電費憑證。
  - 6、未實施建築管理地區建物完工證明書。
  - 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。
  - 8、其他足資證明之文件。
- 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。



# 申請書填寫範例

測量收件	日期	年 月 日	收件者章	測量費	新臺幣 元	收費者章	日期	年 月 日	收件者章	登記費	元	合計	元					
	收字號	時 分		收 據	第 號		收 字號	時 分		書狀費	元	收 據	字 號					
		第 號						第 號		罰 鍰	元	核 算 者						
<b>建 物 測 量 及 標 示 變 更 登 記 申 請 書</b>																		
(1)受理機關	臺北 市 中 山 地政事務所					(2)原因發生日期	中華民國 年 月 日			(6)建物略圖								
(3)申請測量原因 (選擇打✓一項, 註明申辦方式)									詳竣工圖  35 巷 1 號									
<input checked="" type="checkbox"/> 建物第一次測量 ( <input checked="" type="checkbox"/> 登記機關轉繪 <input type="checkbox"/> 委託地政士、測量技師或建築師轉繪 <input type="checkbox"/> 實地測量 <input type="checkbox"/> 其他 ) <input type="checkbox"/> 申請未登記建物基地號及門牌號勘查 <input type="checkbox"/> 其他 ( )																		
(4)申請測量原因 (選擇打✓一項)					(5)申請標示變更登記事由及登記原因 (選擇打✓一項)													
<input type="checkbox"/> 建物分割 <input type="checkbox"/> 建物合併 <input type="checkbox"/> 基地號勘查 <input type="checkbox"/> 門牌號勘查					<input type="checkbox"/> 標示變更登記 ( <input type="checkbox"/> 分割 <input type="checkbox"/> 合併 <input type="checkbox"/> 基地號變更 <input type="checkbox"/> 門牌整編 )													
<input type="checkbox"/> 建物滅失 ( <input type="checkbox"/> 全部滅失 <input type="checkbox"/> 部分滅失 ) <input type="checkbox"/> 建物增建 <input type="checkbox"/> 其他 ( )					<input type="checkbox"/> 消滅登記 ( <input type="checkbox"/> 滅失 <input type="checkbox"/> 部分滅失 ) <input type="checkbox"/> 所有權第一次登記 ( 增建 ) <input type="checkbox"/> 其他 ( )													
(7)建物標示	建號	建 物 坐 落				建 物 門 牌					主要用途	主要構造						
		鄉鎮市區	段	小 段	地 號	街路	段	巷	弄	號			樓					
		中山區	榮星	二	150	松江路		35		1		住宅	鋼筋混凝土					
(8)附繳證件	1. <input type="checkbox"/> 建物測量成果圖電子檔		份	4. 竣工平面圖		1 份	7.		份									
	2. 身分證影本		1 份	5.		份	8.		份									
	3. 使用執照影本		1 份	6.		份	9.		份									
(9)委任關係	本建物測量及標示變更登記案之申請委託 李○○ 代理 ( 複代理 ) 及指界認章。委託人確為登記標之物之權利人或權利關係人, 並經核對身分無誤, 如有虛偽不實, 本代理人(複代理人)願負法律責任。					(11)聯絡方式	聯絡電話	(02)2935-5369										
(10)備註							傳真電話	(02)2935-5504										
						電子信箱	kuting@mail.taipei.gov.tw					所		(18)權利範圍	(19)簽章			
						巷		弄	號	樓			全部	印				
請						權利人	張三	60.1.1	A111111111	臺北市	信義區	信義路	五	35	○	○	全部	印
人						代理人	李○○	45.10.10	A987654321	臺北	文山	樟林	保儀		15	2		印

# 應繳規費

- 建物位置圖測量費：
  - 1、以整棟建物為1測量單位，每單位以新臺幣4,000元計收。
  - 2、同棟其他區分所有建物可調原勘測位置圖轉繪者，每1區分所有建物收轉繪費新臺幣200元整。
- 建物平面圖轉繪費：每建號新臺幣800元計收。
- 建物平面圖測量費：
  - 1、以每建號每50平方公尺為計收單位，不足50平方公尺以50平方公尺計，每單位以新臺幣1,000元計收。
  - 2、樓房應分層計算。
  - 3、區分所有建物依其區分所有範圍分別計算。

# 陽台補測

2018新年新服務 Part2



## 臺北市建物「陽臺」補登一起來主動通知

**適用類型一** 民國 62 年前領有使用執照且竣工圖有註記陽臺字樣之建物

**適用類型二** 民國 62 年後領有使用執照且竣工圖無註記陽臺字樣之建物

**補登好處** 補登陽臺後可以增加建物產權面積，保障建物所有權人買賣及參與都更權益

請你跟我這樣做，陽臺補登馬上好

1. 向本市建築管理工程處申請於建物竣工平面圖註記「陽臺」
2. 備齊相關文件申請測量及登記並繳納測量案規費
3. 經登記審查無誤公告期滿後補繳登記規費即核發新建物權狀

類型一  
免此步驟



# 陽台補測申請書填寫範例

測量日期	年 月 日	收件者章	測量費	新臺幣 元	收費者章	日期	年 月 日	收件者章	登記費	元	合計	元	
收件字號	時 分		收 據	字 第 號		字 號	時 分		書狀費	元	收 據	字 號	
	第 號						第 號		罰 鍰	元	核 算 者		
<b>建 物 測 量 及 標 示 變 更 登 記 申 請 書</b>													
(1)受理機關	臺北 <del>縣</del> 市 中山 地政事務所				(2)原因發生日期	中華民國 年 月 日			(6)建物略圖				
(3)申請測量原因 (選擇打✓一項, 註明申辦方式)									<div style="border: 1px solid red; padding: 5px; text-align: center;">                 陽台  35 巷 1 號  陽台             </div>				
<input checked="" type="checkbox"/> 建物第一次測量 ( <input type="checkbox"/> 登記機關轉繪 <input type="checkbox"/> 委託地政士、測量技師或建築師轉繪 <input checked="" type="checkbox"/> 實地測量 <input type="checkbox"/> 其他 ) (陽台補登) <input type="checkbox"/> 申請未登記建物基地號及門牌號勘查 <input type="checkbox"/> 其他 ( )													
(4)申請測量原因 (選擇打✓一項)					(5)申請標示變更登記事由及登記原因 (選擇打✓一項)								
<input type="checkbox"/> 建物分割 <input type="checkbox"/> 建物合併 <input type="checkbox"/> 基地號勘查 <input type="checkbox"/> 門牌號勘查 <input type="checkbox"/> 建物滅失 ( <input type="checkbox"/> 全部滅失 <input type="checkbox"/> 部分滅失 ) <input type="checkbox"/> 建物增建 <input type="checkbox"/> 其他 ( )					<input type="checkbox"/> 標示變更登記 ( <input type="checkbox"/> 分割 <input type="checkbox"/> 合併 <input type="checkbox"/> 基地號變更 <input type="checkbox"/> 門牌整編 ) <input type="checkbox"/> 消滅登記 ( <input type="checkbox"/> 滅失 <input type="checkbox"/> 部分滅失 ) <input type="checkbox"/> 所有權第一次登記 (增建) <input type="checkbox"/> 其他 ( )								
(7)建物標示	建號	建 物 坐 落				建 物 門 牌					主要用途	主要構造	
		鄉鎮市區	段	小 段	地 號	街路	段	巷	弄	號	樓		
	1000	中山區	榮星	二	150	松江路		35		1		住宅	磚造
(8)附繳證件	1.身分證影本		1份	4.	份		7.	份		份			
	2.竣工平面圖		1份	5.	份		8.	份		份			
	3.		份	6.	份		9.	份		份			
(9)委任關係	本建物測量及標示變更登記案之申請委託 <b>李○○</b> 代理 ( <input type="checkbox"/> 複代理 ) 及指界認章。委託人確為登記標之物之權利人或權利關係人, 並經核對身分無誤, 如有虛偽不實, 本代理人(複代理人)願負法律責任。 <b>印</b>								(11)聯絡方式	聯絡電話	<b>(02)2935-5369</b>		
										傳真電話	<b>(02)2935-5504</b>		
(10)備註										電子信箱	<b>kuting@mail.taipei.gov.tw</b>		



# 陽台補測應繳規費

- 建物位置圖測量費：
- 每1區分所有建物收轉繪費新臺幣200元整。
- 建物平面圖測量費：
- 每建號每50平方公尺為計收單位，不足50平方公尺以50平方公尺計，每單位以新臺幣**1,000**元計收。



敬請提問  
謝謝指教