

土地測量案例審查彙編

臺北市政府地政局

中華民國 108 年 11 月

目錄

第一章 土地鑑界.....	1
案例一 不動產產權移轉證明書之買受人尚未辦竣登記前死亡，其繼承人不得以其名義申請土地鑑界。.....	1
第二章 土地合併.....	2
案例一 申辦已建築之基地與未建築之土地合併，得予受理。.....	2
案例二 同一建築基地之數筆土地，以相同容積率辦理建築設計，如其使用分區不同，不得辦理合併。.....	4
第三章 他項權利位置圖勘測.....	8
案例一 時效取得地上權位置勘測之申請因土地所有權人強烈拒絕致無法施測，申請人對該筆土地如確有管領力，應可責由申請人於占有範圍豎立標誌，並請測量員採取交會法、光線法或其他先進科學測量技術，儘可能於該筆土地外圍施測。.....	8
第四章 法院或檢察機關囑託測量.....	11
案例一 警察機關協助法院或檢察機關偵查，囑地政事務所協助辦理土地複丈，應予配合並免納土地複丈費。.....	11
第五章 再鑑界.....	12
案例一 再鑑界應先行釐清面積更正作業無涉相鄰界址點位異動，或有無影響原鑑界成果及修正土地複丈成果圖可能等問題，再續行再鑑界處理程序。.....	12
第六章 建物分割合併.....	14
案例一 已登記建物經查明核准變更後之竣工圖與原列之尺寸面積不同，應先行辦理面積更正後再續辦合併及	

	分割，又分割時實測現況若與竣工圖不符者，應請建築師於圖上註記後憑以辦理。.....	14
案例二	原登記為共有部分，經建管單位核准部分變更為專有部分者，其剩餘部分仍應維持共有部分。.....	18
案例三	樓電梯間已併入主建物測繪登記者，建物分割時需否單獨分割為共有部分，應依地籍測量實施規則第288條規定辦理。.....	20
第七章	建物滅失.....	22
案例一	建物滅失得由建築基地其中之一地號土地所有權人代位申辦。.....	22
第八章	建物第一次測量.....	23
案例一	領有多張使用執照之連棟式建物，其相連通之地下層，得依使用執照區分範圍各自測繪及編定建號登記。.....	23
案例二	辦理建物第一次測量，地下層之機車停車位得依全體起造人之分配協議書測繪。.....	24
案例三	已辦竣建物所有權第一次登記之建物共有部分重新協議，不得以更正方式辦理。.....	25
案例四	依使用執照記載已計入樓地板面積且具頂蓋之中庭，准予辦理建物第一次測量。.....	28
案例五	以非法人工廠或商號為起造人名義申辦建物第一次測量，應依內政部82年3月8日台(82)內地字第8203013號函辦理.....	30
案例六	地下層(防空避難室)申請補辦建物第一次測量，宜由起造人或向起造人買受該產權者，檢附移轉證明文件申辦。.....	31
案例七	已計入樓地板面積且具頂蓋之開放空間，准予辦理建物第一次測量。.....	36

案例八	領有使用執照之多棟建物，坐落於同一建築基地範圍內，屬同一所有權人且供同一目的使用，得以特別建物方式辦理建物第一次測量。.....	37
案例九	實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，其合法建物面積之認定應依土地登記規則第 79 條規定並參照證明文件，本於職權予以核定。.....	38
案例十	申請人得依本府都發局核准備查之增設停車位，申辦變更轉繪建物測量成果圖。.....	41
案例十一	使用執照存根得視同使用執照正本申辦建物第一次測量。.....	43
案例十二	建管機關核發之使用許可得視為地籍測量實施規則第 279 條第 1 項規定依法得免發使用執照之證件受理申辦建物第一次測量。.....	44
案例十三	時效取得所有權位置勘測應就其占用範圍申請測繪位置圖，不得主張持分占有。.....	46
第九章	未登記建物基地號勘查.....	48
案例一	頂樓增建之未登記建物且未編列門牌者，為課徵自用住宅稅率需要，申辦基地號勘查，應於該建物測量成果圖適當位置處註明「本市○○區○○街○○巷○○號○○樓以上附加建物」。.....	48

第一章 土地鑑界

案例一 不動產產權移轉證明書之買受人尚未辦竣登記前死亡，其繼承人不得以其名義申請土地鑑界。

一、案例說明：

甲僅取得本府財政局出具之87-1地號土地產權移轉證明書，並未辦竣產權登記，其繼承人乙以合法繼承人身分，申辦土地鑑界。

二、審查意見：

依民法第759條規定：「因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權。」又民法第1148條規定：「繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務，專屬於被繼承人本身者不在此限。」本案申請鑑界非為物權處分行為，買受人可否持憑產權移轉證明書申辦鑑界，並援合法繼承人代位申請界址複丈規定辦理複丈及核發成果圖，以資便民。

三、審查結果：

按「申請複丈，由土地所有權人或管理人向土地所在登記機關為之…前項申請，得以書面委託代理人為之。」為地籍測量實施規則第205條所明定，又本處71年9月7日北市地一字第34984號函示略以：「…全體繼承人於繼承開始之時起，即共同取得繼承財

產之權利，而申請鑑界，依內政部59年9月24日台內地字第381582號函及60年10月26日台內地字第439923號函意旨，非屬處分行為，自得依全部或部分繼承人申請之…」，查本案土地所有權人為本市，管理機關為本府財政局，甲因僅取得本府財政局出具之產權移轉證明書，並未辦竣產權登記，與上開內政部函釋情形不同，自無從適用該部函之規定，因此，乙自無從以繼承人身分申辦鑑界及核發複丈成果圖，惟如經取得臺北市政府財政局之委託書或同意函，委託或同意由甲之繼承人代理申請，得准予受理。

（按：原民法第759條於98年1月23日修正）

（按：原民法第1148條於98年6月10日修正）

第二章 土地合併

案例一 申辦已建築之基地與未建築之土地合併，得予受理。

一、案例說明：

甲代理A公司及B公司申辦49及51地號土地合併，其中51地號土地，係屬臺北市政府工務局所核發之第0067號使用執照並辦竣建物第一次測量及登記之3棟5層樓建物基地，而49地號為空地，本案係建築之基地與未建築之土地申請合併。

二、審查意見：

按「土地因合併申請複丈者，應以同一地段、地界相連、使用性質相同之土地為限…」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。」分別為地籍測量實施規則第224條及辦理土地複丈與建物測量補充規定第8點後段所明定；經查本案2筆土地地界相連、其使用分區相同，為商3使用，其中51地號土地，係屬本府工務局所核發之第0067號使用執照並辦竣建物第一次測量及登記之3棟5層樓建物基地，而49地號為空地，有關稅地種類不同(一為空地，一為已登記建物坐落基地)土地合併，前經本市稅捐稽徵處86年5月27日86北市稽財(甲)字第131417號函查復略以：「二、…財政部79年10月13日台財稅第790292898號函釋，土地合併後出售，其中部分土地如經查明在合併前不屬房屋座落基地，依該部(71)台財稅第30934號函規定，應無一併按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅之適用…」。至地價稅部分，土地合併前土地稅種如有兩個以上時，合併後應按所有權人原不同稅種面積之持分比例，計算合併後之面積持分比例，分別按原不同稅種課徵。本案前揭土地之稅地種類雖有不同，依上述稅捐稽徵處函復，其合併為一地號，亦不影響自用住宅用地稅率之核課。故本案土地如為可供建築用地，而僅現場使用狀況不同，其使用性質應屬相同，

似得受理土地合併之申請。

三、審查結果：

本案經報奉內政部88年9月30日台(88)內地字第8896959號函核復略以：「…二、本案同意貴處所擬上開2筆土地為可供建築用地，其使用性質視為相同，得依地籍測量實施規則第224條第1項規定申辦土地合併複丈，另因其中1筆土地為建築基地，為利嗣後之建築使用管理，請貴處轉知所屬地政事務所於上開土地辦理合併登記後，將合併前後情形之相關資料，通知當地主管建築機關。」

(按：原地籍測量實施規則第224條於100年4月15日修正)

案例二 同一建築基地之數筆土地，以相同容積率辦理建築設計，如其使用分區不同，不得辦理合併。

一、案例說明：

(一)甲代理乙申請所有730、733-2及727-1地號土地合併，經查730地號為第三種住宅區(但是否在第三之二住宅區，應依建築線或俟地籍線測量分割後，再確定)、733-2地號為第三之二種住宅區、727-1地號為第三之二種住宅區及第三種住宅區，因有不同使用分區管制之情形，故依地籍測量實施規則第224條規定通知補正。

(二)惟當事人稱本案建築基地730、733-2及727-1地

號土地雖分屬第三種(容積率225%)及第三之二種住宅區(容積率400%)，因本案基地僅能以容積率225%辦理建築設計，依臺北市土地使用管制規則第10條第3項規定：「第三之二種住宅區建築基地鄰接道路面寬在16公尺以下者，其容積率仍應依第三種住宅區(容積率225%)規定辦理。」，故前開地號使用分區均屬第三種住宅區，與內政部89年12月8日台(89)內地字第8978071號函「都市土地辦理合併時所稱之相同使用分區，係指都市計畫書所載使用分區之內容應完全一致」相符。經本府都市發展局95年6月19日北市都規字第09533044200號函復略以：「…查第三種住宅區及第三之二種住宅區依『臺北市土地使用分區管制規則』係屬2種不同之使用分區，針對容積率及允許使用組別均有不同規定，至前揭規則第10條第3項規定…，僅係容積率之規範，其使用管制仍應依各該使用分區之規定辦理…」在案。本案標的雖涉及不同土地使用分區管制，惟可否以相同容積率辦理建築設計為由，認定屬相同使用分區辦理該筆地號土地合併。

二、審查意見：

按「『都市計畫得劃定住宅、商業、工業等使用區，並得視實際情況，劃定其他使用區或特定專用區。前項各使用區，得視實際需要，再予劃分，分別予

以不同程度之使用管制。』、『土地因合併申請複丈者，應以同一地段、地界相連、使用分區…相同之土地為限…』分別為都市計畫法第32條及地籍測量實施規則第224條所明定…，有關都市計畫使用分區之內容應完全一致，方屬相同使用分區之認定方式，核與上開規定，尚無不合…」、「按都市計畫土地使用分區界線，地政機關應依工務(建設)機關點交之樁位坐標資料，辦理地籍分割測量、登記，並於地籍圖上測繪地籍線…4筆土地，分屬不同使用分區，雖供同一建物使用，其申請土地合併仍應依照土地複丈辦法第21條規定辦理。」、「…本案申請合併之建築基地住三、住三之一使用分區，『依臺北市土地使用分區管制規則』第4條、第10條之規定，該2種土地管制之劃設目的(即使用性質)與建蔽率、容積率(即使用強度)均不相同…致無從辦理土地合併…」分為內政部89年12月8日台(89)內地字第8978071號函、72年4月29日台(72)內地字第150104號函及本處85年9月4日北市地一字第85138387號函所明定。本建築基地鄰接○○路面寬約3公尺(小於16公尺)僅能以第三種住宅區容積率225%辦理規劃設計及相關規定建築，並已領得本府工務局核發之第0281號建造執照，而認定該建築基地即屬使用性質與使用強度均相同之使用分區，故本案730、733-2及727-1地號可否辦理土地合併，致生疑義。依地籍測量實施規則第224條規定、本處85年9月4日北市地

一字第85138387號函釋及本府都市發展局95年6月19日北市都規字第09533044200號函認定前開地號仍屬不同使用分區，不同意辦理該地號土地合併登記。

三、審查結論：

本案經報奉內政部95年10月13日台內地字第0950158148號函核復略以：「…二、查『土地因合併申請複丈者，應以同一地段、地界相連、使用分區及使用性質均相同之土地為限…』為地籍測量實施規則第224條所明定；復查一宗建築基地若含數筆不同地號，因其所有權持有情形，地價稅率計算不同等，自不宜於申請建造執照或使用執照前，強制要求合併為一筆地號，於本部83年2月24日台(83)內營字第8372163號函已有明示。卷查本案臺北市政府都市發展局95年6月19日北市都規字第09533044200號函說明略以：查第三種住宅區及第三之二種住宅區依『臺北市土地使用分區管制規則』係屬2種不同之使用分區，針對容積率及允許使用組別均有不同規定，至前揭規則第10條第3項規定…僅係容積率之規範，其使用管制仍應依各該使用分區之規定辦理，是建築基地使用管制，應依都市計畫法及建築法相關規定辦理…」。

(按：原臺北市土地使用分區管制規則於100年7月22日修正名稱為臺北市土地使用分區管制自治條例。)

(按：原土地複丈辦法於79年6月27日廢止，上揭條文

已納入地籍測量實施規則第241條，又於87年2月11日修正為第224條)

第三章 他項權利位置圖勘測

案例一 時效取得地上權位置勘測之申請因土地所有權人強烈拒絕致無法施測，申請人對該筆土地如確有管領力，應可責由申請人於占有範圍豎立標誌，並請測量員採取交會法、光線法或其他先進科學測量技術，儘可能於該筆土地外圍施測。

一、案例說明：

甲前申請90地號土地時效取得地上權位置勘測，經2次派員至現場測量，均遭土地所有權人強烈拒絕，第2次測量當日並有轄區警員到場居中協調，惟仍無法施測，爰依內政部88年5月7日台(88)內地字第8804723號函及地籍測量實施規則第213條第2款規定予以駁回。嗣後甲重新申請測量，是否需再次到場測量。

二、審查意見：

(一)查本案土地所有權人提起拆屋還地之訴在先，申請人始主張時效取得地上權並申請時效取得地上權位置勘測，其與時效取得地上權登記審查要點第16點規定於登記機關審查中或公告期

間，土地所有權人提出已對申請人之占有向法院提起拆屋還地訴訟聲明異議之情事不同，故是否有上開要點之適用，抑或得逕以涉及私權爭執而駁回其申請，不無疑義。

(二)次查，申請人主張時效取得地上權之土地上存有地上物，申請人於該地上物設籍居住，似有管領力，惟測量員2次前往施測均遭土地所有權人強烈拒絕，致無法測量為理由予以駁回，是否合當？亦即該案能否適用內政部88年5月7日台(88)內地字第8804723號函規定，亦不無疑義。

(三)本案申請人甲係就該筆土地全部為申請時效取得地上權之勘測，依時效取得地上權登記審查要點第2點規定，仍需測繪位置圖，但該筆土地所有權人拒絕地政事務所測量人員施測，如仍需前往施測並核發他項權利位置圖予申請人，由於先前土地所有權人提起拆屋還地之訴時，曾由法院囑託該所測量占有房屋位置及面積在案，可否參照該成果轉繪核發予申請人。

三、審查結果：

本案經報奉內政部95年6月16日台內地字第0950102032號函核復略以：「二、…依上開本部94年10月31日台內地字第0940014288號函說明三略以：『是以申請人對旨開占有之土地如確有管領力，又地政機關之測量人員得以施測，縱土地所有權人

拒絕測量，仍應依上開規定辦理，又依本部92年3月25日修正地籍測量實施規則第208條之理由…鑒於實務上有申請人不明占有土地之地號，需先辦理複丈，方能繼續為時效取得登記程序之情形。另為免主張時效完成上開權利，毫無資格限制，申請人仍應檢附相關證明文件，惟地政機關於申請人申請複丈時，對於所檢附之相關證明文件不作實質審查…』是以本案既係地上權位置勘測階段，且如認定申請人對該筆土地有管領力，自應依上開內政部94年10月31日台內地字第0940014288號函意旨核處…三、至有關…2次派員施測均遭土地所有權人強烈拒絕，致無法測量申請人之占有範圍乙節，請依下列各點查明處理：(一)申請人既於該筆土地有其建物並設籍居住，且對該筆土地似有管領力，應可責由申請人於占有範圍豎立標誌，並由該所測量員採取交會法、光線法或其他先進科學測量技術，儘可能以於該筆土地外圍施測之方式，以避免土地所有權人有妨礙公務執行之行為。(二)關於土地所有權人於提起拆屋還地之訴時，法院囑託該所測量占有房屋位置之測繪內容，與本件申請人主張時效占有地上權，由地政事務所依民法第940條、地籍測量實施規則第205條第1項第4款、第208條及第211條規定受理申請施測之情形，係屬不同事件，不宜參照該法院囑託鑑測之土地複丈成果圖轉繪核發予申請人…」。

(按：上開時效取得地上權登記審查要點第16點於99年12月29日修正納入同要點第15點。)

第四章 法院或檢察機關囑託測量

案例一 警察機關協助法院或檢察機關偵查，囑地政事務所協助辦理土地複丈，應予配合並免納土地複丈費。

一、案例說明：

本府警察局A分局因甲涉嫌竊佔，移送臺北地檢署，該署調查事項不足發回，其中涉及占用之土地地號及面積，該局遂函請地政事務所協助測量被告占用土地地號及面積，並提供該占用之土地登記謄本資料。按「司法機關或檢察機關行使國家刑罰權囑託地政事務所或測量機關辦理土地複丈案件，免納土地複丈費。」、「各所、隊接獲司法機關或檢察機關囑託公函時，應即收件…」分為地籍測量實施規則第217條、臺北市政府地政處所屬各所隊受理司法機關或檢察機關囑託勘測案件作業要點第3點所明定，即地政事務所直接受囑司法機關或檢察機關為限。

二、審查意見：

警察機關並非司法機關或檢察機關，本案既非直接囑託，不宜適用。

三、審查結果：

(一)司法警察機關人員依刑事訴訟法第229條至231條規定，有協助檢察官執行偵查之職責，本案本府警察局A分局函請地政事務所協助會同前往現場實地測量被告甲涉嫌竊占之土地地號及面積，既係由地方法院檢察署指揮，應予配合辦理。

(二)地政事務所依檢察機關或司法警察機關囑託測量之標的，如非屬固定物，其占用之土地位置、範圍難以確認致有實測困難時，得函復囑託單位敘明實際困難情形。

(按：原臺北市政府地政處所屬各所隊受理司法機關或檢察機關囑託勘測案件作業要點於94年11月8日修正名稱為臺北市政府地政處所屬所隊受理法院或檢察機關囑託勘測案件作業要點；又於106年10月11日修正名稱為臺北市政府地政局所屬所隊受理法院、行政執行分署或檢察機關囑託勘測案件作業要點)

第五章 再鑑界

案例一 再鑑界應先行釐清面積更正作業無涉相鄰界址點位異動，或有無影響原鑑界成果及修正土地複丈成果圖可能等問題，再續行再鑑界處理程序。

一、案例說明：

- (一) 本市南港區○○段○○小段 494 地號土地鑑界發現登記面積與計算面積不符疑義，經土地開發總隊查明相關土地經界線無誤，該不符情事僅止於面積計算錯誤，爰由地政事務所依辦理圖解法土地界址鑑定作業注意事項第 24 點後段但書規定：「複丈土地如原計算或抄錄錯誤，應先依法更正再實地測定界址，但得視實際情形，先實地測定界址後，依法更正。」，先行測定界址，並賡續辦理面積疑義更正作業。
- (二) 嗣後鄰地關係人申請前開地號土地再鑑界，可否依前揭注意事項先行測定界址並核發土地複丈成果圖後，再依法辦理更正。

二、審查意見：

按「複丈土地如原計算或抄錄錯誤，應先依法更正再實地測定界址，但得視實際情形，先實地測定界址後，依法更正。」為辦理圖解法土地界址鑑定作業注意事項第 24 點所規定，為考量民眾權益及爭取時效，本案再鑑界擬先行測定界址，核發土地複丈成果圖後，再據以辦理面積更正作業。

三、審查結果：

案經報奉內政部 105 年 8 月 8 日台內地字第 1050427742 號函核復略以：「……二、查『複丈發現錯誤者，除有下列情形之一，得由登記機關逕行辦理更正者外，應報經直轄市或縣（市）主管機關核

准後始得辦理：一、原測量錯誤純係技術引起者。二、抄錄錯誤者。』、『複丈土地如原計算或抄錄錯誤，應先依法更正再實地測定界址，但得視實際情形，先實地測定界址後，依法更正。』分別為地籍測量實施規則第232條第1項及辦理圖解法土地界址鑑定作業注意事項第24點所明定，是以辦理土地複丈發現錯誤，應以依法更正再實地測定界址為原則。三、按貴局首揭函略以，旨揭地段494地號土地鑑界發現登記面積與計算面積不符疑義，貴局已依上開注意事項第24點後段但書規定先行測定界址，並賡續辦理面積疑義更正作業在案。本案貴局既受理上開地號相鄰土地（旨揭地號）再鑑界申請，應先行釐清上開面積更正作業無涉相鄰界址點位異動，或有無影響原鑑界成果及修正土地複丈成果圖可能等問題，再續行再鑑界處理程序，以資周妥適法。因涉個案實務執行與事實認定事宜，仍請貴局依前開相關規定，本於職權查明相關事實後審慎核處。」。……

第六章 建物分割合併

案例一 已登記建物經查明核准變更後之竣工圖與原列之尺寸面積不同，應先行辦理面積更正後再續辦合併及分割，又分割時實測現況若與竣工圖

不符者，應請建築師於圖上註記後憑以辦理。

一、案例說明：

(一)A公司所有已登記之區分所有建物如下：

17、19號1-7樓及地下層建物，建號為2319至2333號及共同使用2334建號計14戶。

21號1-10樓及地下層建物，建號為2335至2344號及共同使用2345建號計10戶。

23號1-8樓及地下層建物，建號為2346至2353號及共同使用2354建號計8戶。

(二)本案經查本府工務局以85年1月27日函核准變更之竣工圖有下列不符之處：

1. 竣工圖所註明之尺寸與現場不符。

2. 竣工圖與現場相符，惟與原登記建物平面圖不符。

如附圖 A 竣工圖將原登記建物平面圖直角部分截除。

附圖 C 竣工圖將原登記建物平面圖截角部分增大。

附圖 D 竣工圖將原登記陽臺部分刪除。

3. 竣工圖與原登記建物平面圖皆為直角，惟與現場截角不符，如附圖 B。

4. 樓電梯間暨地下層變電室之面積、位置與原登記建物平面圖不符。

(三)本府工務局81年11月27日北市工建字第64601

號函釋略以：「依行政院73年3月16日台內字第3908號函釋略謂：『凡必須申請建造許可之房屋，戶政機關應依據建造或使用執照記載編訂門牌。』故建築物於領得使用執照後欲變更戶數，應先向本局辦理變更戶數，並俟核備後再據以向戶政事務所申請編訂門牌。」是以地政事務所辦理類似案件均依工務局核准變更(增減)戶數之函件、附圖以及戶政機關之增編門牌或併編證明據以辦理，執行迄今，因均屬分割或合併之單一個案，尚無窒礙難行之處。惟本案與上述個案有別，整棟大樓之各區分所有建物同屬1人所有，工務局已核准將整棟大樓之用途、戶數、隔間幾全變更，戶政事務所除保留原門牌外，另已增編門牌，因而權利人依上述函件、圖說及門牌證明向本所申請建物合併、分割連件辦理。因工務局及戶政事務所之證明文件未見有得合併之記載，以致執行上與單一個案有所不同，惟為考量建物變更後之實際使用狀態與登記之一致，似非不得變動原登記之標示內容。故本案為切合已核准戶數變更與登記之一致，似得准予建物合併。至於合併後依內政部85年4月10日台內地字第8574361號函意旨：「整棟建物既為同一建號，屬同一權利主體所有，已非屬區分所有建物，自無共同使用部分。」從而在實務上，合併前之共同使用部分

如電梯間、通道等在合併後，似得併入整棟建物之主建物範圍內，而附屬建物如陽臺、平臺等依然保持原標示狀態，門牌則保留原編門牌。

(四)另合併後之分割，係由單一建號改變為2個以上，區分所有建物之型態，似得由所有權人比照地籍測量實施規則第294條及土地登記規則第79條規定，提具分配書，確定各區分所有建物之權利範圍，並在工務局竣工圖上標明各區分所有建物及共同使用部分之位置，至於各戶用途有變更者，似得在辦理分割之同時一併辦理。

二、審查意見：

擬依前開說明准予合併、分割勘測、登記案連件辦理，將主建物與共同使用部分合併為同一建號之建物，並依當事人協議其共用部分，暨圖辦理分割。至有關工務局核准變更之竣工圖，其分割後尺寸、圖形範圍與建物現況不符，圖形範圍與原登記建物平面圖不符部分，擬如下意見處理：

意見一：請建築師於竣工圖加註，並認章，由申請人檢附切結書申辦更正。

意見二：由申請人先向建管單位備查。

三、審查結果：

(一)既經查明核准變更後之竣工圖與原列之尺寸面積不同，自應先行辦理面積更正後，再續辦合

併及分割事宜。

(二)分割時應依地籍測量實施規則第288條之規定辦理，實測現況若與竣工圖有不符者，應請建築師於圖上註記後憑以辦理。

案例二 原登記為共有部分，經建管單位核准部分變更為專有部分者，其剩餘部分仍應維持共有部分。

一、案例說明：

475建號等建物坐落同棟建物第三層整層，其中475等建號為主建物，480建號為共用部分，業依第0223號建築使用執照完成所有權第一次登記在案，目前為A公司所有。其後該5棟建物依本府工務局第0097號變更使用執照核准將原4戶及部分共用部分合併成1戶，所有權人並據以向地政事務所申辦480建號共用部分之一部分分割變更為專有部分，再連件辦理與其餘建號合併成一建號。

二、審查意見：

(一)按「區分所有建物依公寓大廈管理條例第3條第4款所稱共用部分及第5款所稱約定專用部分，除法令另有規定外，於登記時應以共用部分為之…(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…」為建物所有權第一次登

記法令補充規定第11之4點所明定，本案既經本府工務局核准變更，依核准圖面積檢討並參照前開規定，則480建號樓梯、電梯、吊物陽台等應為共用部分，其餘合併為專有部分。

- (二)惟本案建物先分割後合併成單一建號，其中共用部分將為該單一建號所共有，而共用部分因共用性質應為2戶以上方屬共用，故前開建物分割及合併案是否妥適。

三、審查結果：

- (一)查依公寓大廈管理條例第3條第4款規定及建物所有權第一次登記法令補充規定第11之4點第2項第1款規定，共同出入、休憩交誼區域，如走廊、樓梯、門廳、通道、昇降機間等，應以共用部分登記之規定，因此原480建號除經本市建築管理處核准變更為專有部分外，剩餘之部分，依上開條例及補充規定之規定，自仍應登記為共用部分，故本案應將480建號分割出之專用部分與其他4個建號合併成單一建號，其分割後之共用部分仍維持為共用部分。

- (二)復查公寓大廈管理條例第3條第4款及土地登記規則第81條所稱之共用部分並無細分為大公或小公，此僅係實務上之作法，尤其本案之各層樓(電梯間)，列為各層之小公部分，致造成各樓層合併後，該小公如何登記之困擾，嗣後各

地政事務所辦理建物第一次測量及登記時，如遇類似情事，應告知申請人以全棟之共用部分方式辦理，避免類似案件再次發生。

(按：配合民法第799條及土地登記規則用語，修正標題「共用部分」為「共有部分」。)

(按：原建物所有權第一次登記法令補充規定第11之4點於100年6月15日修正為同規定第12點)

案例三 樓電梯間已併入主建物測繪登記者，建物分割時需否單獨分割為共有部分，應依地籍測量實施規則第288條規定辦理。

一、案例說明：

(一)本案1997建號建物領有本府工務局第0590號使用執照，該棟建物係12層建物，其中1至6層每層僅有1戶，7至12層每層均有2戶以上區分所有建物，於87年間辦理建物第一次測量時，2至6層樓電梯間係測繪入各樓層主建物內，7至12層之樓電梯間及通道則另編建號，測繪為當層之共用部分，由各該樓層之區分所有建物分別共有，1層及地下1層至地下3層之樓電梯間則測繪於整棟建物之共用部分。

(二)本案申請人甲檢附本府工務局94年3月14日備查戶數變更圖說及門牌增編證明申辦建物分割，因案附竣工圖說未以紅線繪明權利範圍並

註明門牌，且未檢附共用部分分配切結書而通知補正。惟甲表示本案建物係於公寓大廈管理條例施行前即領得建造執照，且依修正前地籍測量實施規則規定建物之共用部分得測繪入主建物，故不同意將共用部分(樓電梯間)另行分割出單獨列建號，並主張將樓電梯間依分割圖說所繪紅線分別併入主建物。

二、審查意見：

本案當事人甲認其建物係於公寓大廈管理條例公布前建造，依法令不溯及既往原則，該建物分割應得適用舊法之規定，將樓、電梯間等併入主建物測繪，共用部分及所有權之劃分得由建物所有權人自行協議或切結，惟查本案建物辦理所有權第一次登記固可不受該條例之限制，而其於94年3月間始向建管單位申請備查變更戶數，由1戶變更為2戶，並申辦建物分割，始生共用部分應否受該條例規定之限制疑義，如依現行公寓大廈管理條例、地籍測量實施規則及建物所有權第一次登記法令補充規定，該樓、電梯、廁所、茶水間等登記時應以共用部分為之，故本案究應將樓電梯、廁所等單獨分割為共用部分另編建號，或得併入主建物測繪，因相關法令並未明確規定致生疑義。

三、審查結果：

本案經報奉內政部94年11月8日台內地字

0940015116號函核復略以：「…二、查『辦理建物分割，應以已辦畢所有權登記，法令並無禁止分割，及已經增編門牌號或所在地址證明，且其分割處已有定著可為分隔之樓地板或牆壁之建物為限。』為地籍測量實施規則第288條第1項所明定。本案申請人主張該建物係83年10月19日前已領有建造執照之建物，適用地籍測量實施規則第298條之規定，得將共用部分之樓電梯間併入主建物測量登記，經查前開規則第298條之規定，係適用於83年10月19日前已領有建造執照之建物申辦建物第一次測量者，是本案建物分割請貴處依前開規則第288條第1項之規定，本於職權自行核處。」。

(按：原地籍測量實施規則第288條於95年11月24日修正)

第七章 建物滅失

案例一 建物滅失得由建築基地其中之一地號土地所有權人代位申辦。

一、案例說明：

建物已拆除，建物所有權人未於規定期限內申辦消滅登記，僅由建物基地其中之一地號土地所有權人代位申請滅失。

二、審查意見：

建物經依原登記建物平面圖實地勘查結果，確已全部滅失，因建物所有權人未申辦消滅登記，依土地登記規則第31條規定，得由土地所有權人代位申請，然因本案建物所在基地號眾多，可否僅由建物基地其中之一地號土地所有權人代位申請滅失。

三、審查結果：

本案建物基地號另有新建物，得參照土地登記規則第31條規定，由部分基地號土地所有權人代位申請辦理建物消滅登記。

第八章 建物第一次測量

案例一 領有多張使用執照之連棟式建物，其相連通之地下層，得依使用執照區分範圍各自測繪及編定建號登記。

一、案例說明：

本案建物分屬3個使用執照，地下層連通，其用途為防空避難室兼停車場。

二、審查意見：

申請人協議以各領有之3個使用執照，分別就地下層轉繪3個共同使用部分，惟中間乙棟(第0202號使用執照)之地下層因無獨立之車道出口，通行需借甲(第0200號使用執照)、丙(第0201號使用執照)棟之車道出入，可否獨立轉繪不無疑義。

三、審查結果：

本案建物用途為防空避難室兼停車場之地下層既分屬3個使用執照，得依使用執照分為3棟區分所有建物之共同使用部分各自編定建號登記。

案例二 辦理建物第一次測量，地下層之機車停車位得依全體起造人之分配協議書測繪。

一、案例說明：

A公司檢具本府工務局核發第0158號使用執照等證明文件申辦本案建物第一次測量，依上開使用執照記載該地下層建物之主要用途為「防空避難室兼停車場」，現申請人協議地下壹層之(機車)停車位與電樓梯間等轉繪作為共同使用(大公)外，另防空避難室及(汽車)停車場，亦轉繪為另一共同使用部分(小公)，惟查檢附之建物竣工平面圖有部分之(機車)停車位並無集中留設亦無明顯之區隔，故本案建物可否辦理轉繪及登記。按地籍測量實施規則第283條規定：「區分所有建物之共同使用部分，應視各區分所有權人實際使用情形，分別合併，另編建號予以勘測。」關於區分所有建物共用部分之項目及所有權之劃分，係屬私法上契約關係，宜由當事人依照民法約定合意為之，不宜由地政機關逕為認定建物共用部分之項目及合併方式。

二、審查意見：

本案建物擬依內政部83年12月21日台(83)內地字第83151010號函釋由申請人A公司檢具共同使用分配協議書辦理轉繪及登記。

三、審查結果：

按區分所有建物共同使用部分之項目及所有權之劃分等規定，既經內政部函釋有案，另臺北市全面實施建築改良物所有權第一次登記僅勘測建物位置免再勘測建物平面圖作業方案第3點第3款規定：「依使用執照及竣工平面圖，無法認定區分建物所有人之權利範圍及位置者，應另檢具全體起造人分配協議書。」故本案准依申請人A公司檢具之共同使用分配協議書辦理轉繪及登記。

(按：原地籍測量實施規則第283條於100年4月15日修正)

(按：「臺北市全面實施建築改良物所有權第一次登記僅勘測建物位置免再勘測建物平面圖作業方案」，於107年7月11日修正名稱為「臺北市各地政事務所辦理簡化建物第一次測量作業要點」，上開第3點第3款規定已納入同要點第3點第2項第3款。)

案例三 已辦竣建物所有權第一次登記之建物共有部分重新協議，不得以更正方式辦理。

一、案例說明：

甲等入申辦已辦竣建物所有權第一次登記之974至

989建號建物共有部分權利移轉變更複丈及登記，按「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同使用部分之測繪，適用本規則中華民國83年10月17日修正發布施行前第297條規定。」、「區分所有建物之共同使用部分，應視各區分所有權人實際使用情形，分別合併，另編建號予以勘測。」分別為地籍測量實施規則第298條及第283條所明定。申請人甲等人就同棟建物部分樓層之電樓梯間均測繪入各該樓層區分所有建物內，惟8及9層電樓梯間測繪為共用部分，認原第一次建物測量及登記所檢附之協議書所協議內容未盡妥當，依法向地政事務所申請建物重新協議更正測量及登記。

二、審查意見：

申請人甲等人檢附建物所有權狀、重新協議之協議書(兼切結書)、身分證明文件等資料向地政事務所申辦974至989建號建物共有部分權利移轉變更複丈及登記，經查本案建物為民國83年10月17日地籍測量實施規則修正發布施行前建築完成並領有使用執照之建物，且依起造人檢附協議書及相關證明文件辦竣建物第一次測量及登記在案。依內政部83年12月21日台(83)內地字第8315101號函示：「…關於區分所有建物共同使用部分之項目及所有權之劃分，係屬私法上契約關係，宜由當事人依照民法規定合

意為之…」，共同使用部分項目及所有權之劃分既屬私法上契約關係，今起造人認為原協議內容未盡妥當申請重新協議更正測量，似無不可，又如得由起造人重新協議更正，現行法規並無適當之申請項目，且測量規費應如何計收，該建物辦理標示變更登記案件亦無適當之登記原因及登記事由。

三、審查結果：

本案經報奉內政部92年1月23日台內地字第0920063215號函核復略以：「…二、按區分所有建物共同使用部分之項目及所有權之劃分，係屬私法上契約關係，宜由當事人依照民法規定合意為之，為本部83年12月21日台(83)內地字第8315101號函釋在案，其意旨應為辦理建物第一次測量前，起造人如何協議其建物共用部分。本案既已依前開函釋由起造人檢附協議書及相關證明文件辦竣建物第一次測量及登記在案，且於測量及地政作業上地政機關尚無疏漏之處，今起造人認為原協議書內容未盡妥當擬申請重新協議更正測量登記之方式辦理，顯與更正之要件未合，應不予受理。至本案如經相關區分所有權人及他項權利人同意，請當事人參考公寓大廈管理條例第3條第1項第5款之規定，得約定為特定區分所有權使用或依本部79年7月16日臺(79)內地字第819823號函釋，申請權利範圍移轉變更登記。」。

(按：配合民法第799條及土地登記規則用語，修正標題「共用部分」為「共有部分」。)

(按：原地籍測量實施規則第283條於100年4月15日修正)

案例四 依使用執照記載已計入樓地板面積且具頂蓋之中庭，准予辦理建物第一次測量。

一、案例說明：

A公司申請本市○○區○○路15號等建物補辦第2層中庭部分之第一次測量，查其領有工務局0495號使用執照記載，第2層面積為1994平方公尺(未單獨標示中庭面積)，惟其竣工圖第2層樓地板面積計算，將中庭面積計入，平面圖並註明上部挑空，但屋頂有頂蓋。

二、審查意見：

依臺北市全面實施建築改良物所有權第一次登記僅勘測建物位置免再勘測建物平面圖作業方案規定，本案建物使用執照竣工圖其樓地板面積計算既已將中庭之面積計入，且有頂蓋，擬准予辦理第一次測量及登記。

三、審查結果：

本市○○路15號第2層建物，依本府工務局82年8月16日核發之第0495號使用執照記載，起造人為「A公司負責人：甲」，並於82年10月間辦竣建物所有權

第一次登記(面積1166.40平方公尺),嗣該建物於85年8月間因買賣移轉權利持分100分之1予乙,現建物所有權人為A公司及乙等2人,惟該2層建物中間有共同使用之天井一處,尚未辦妥所有權登記,現當事人協議申請補辦產權登記為A公司及乙等2人名義,該天井部分有無辦理房屋現值申報?俟產權登記時,其產權登記人與原起造人不同時,依法應否核課契稅?經本處函准本市稅捐稽徵處士林分處86年1月9日北市稽士林乙字第72號函查復略以:「...二、本分處依據A公司82年9月10日申報○○路15號設立房屋稅籍案,核定○○路15號2樓納稅義務人為A公司,並依據勘測成果圖中挑空部分併入主建物○○路15號2樓設籍課稅,其挑空面積242.7平方公尺,課稅現值為○佰○○萬○仟○佰元整,是否為貴處所認定之中庭部分請自行查對。三、至於產權登記時,其產權登記人與原起造人不同時,依法應否核課契稅乙節,依據契稅條例第2條規定,不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權者,均應購用公定契紙,申報繳納契稅。」本案本市○○路15號等部分建物既已移轉,其第2層中庭之使用性質並經地政事務所查明使用執照並未記載,故該中庭如已申報稅籍,依契稅條例第2條及土地登記規則第79條第1款之規定,得由申請人檢附全體所有權人協議書及完稅證明予以補辦測量及登記為本市○○路15號第2層建物之共同使用。

案例五 以非法工廠或商號為起造人名義申辦建物第一次測量，應依內政部82年3月8日台(82)內地字第8203013號函辦理

一、案例說明：

申請人持憑本府工務局第0163號使用執照，起造人名義為A企業社，負責人甲等29名，並檢具本府產業發展局出具述明尚未辦妥工廠登記之工廠設立逾期失效簡便行文表及敘明獨資興建之保證書，而以負責人名義申辦建物第一次測量。

二、審查意見：

按內政部82年3月8日台(82)內地字第8203013號函釋：「按『建管機關受理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A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。』為本部80年12月23日台(80)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(80)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。」。

三、審查結果：

按本處前為B噴漆廠籌備處負責人乙申辦建物所有權第一次登記案簽擬：「一、本案擬准由申請人參照內政部82年3月8日台(82)內地字第8203013號函說明二後段之規定，檢具保證書敘明未辦妥營業登記且確無其他出資人或合夥人情事，以該負責人乙之名義辦理建物所有權第一次登記。二、另擬請本市建築管理處及本府產業發展局嗣後於核發建造執照、使用執照及核准工廠設立許可登記作業時，應依內政部80年12月23日台(80)內地字第8073992號函說明二、(二)之規定辦理。」案經奉黃前市長83年11月5日核定，並以本處83年11月10日北市地一字第27541號函轉該簽予本市建築管理處據以配合辦理有案，故爾後如仍有本市建築管理處於上開本處83年11月10日函轉前開簽前核發以非法人工廠或商號為起造人之建造執照，於竣工後亦依照轉載於使用執照者，受理時得依上開簽示意旨辦理。

案例六 地下層(防空避難室)申請補辦建物第一次測量，宜由起造人或向起造人買受該產權者，檢附移轉證明文件申辦。

一、案例說明：

甲等4人就本市○○路○段168、168-1號地下室及屋頂突出物部分申辦建物第一次測量。該建物為地上4層與地下1層之區分建物，其地面各層早已辦竣建物所有權第一次登記，並陸續分別移轉與現各所有權人甲等，然地下室及屋頂突出部分尚未辦理登記。惟甲等非起造人且未依規定檢附移轉契約書或其他證明文件。

二、審查意見：

- (一)按「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…」、「申辦建物所有權第一次登記，申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件，為土地登記規則第73條第1項第2款(修正為第79條)所明定。如申請人未能檢具移轉契約書時，於建物基地係申請人所有，且申請人又為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書，保證該建物為申請人所有，憑以申辦建物所有權第一次登記…爰修正上開函釋後段為『…得檢具該建物毗鄰之土地或房屋所有人1人以上之保證書，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，憑以申辦建物所有權第一次登記。』」分為地籍測量實施規則第279條第1項、內政部87年7月21日台(87)內地字第8707380號函所明

示，本案經地政事務所測量收件審核後，因申請人非起造人爰依上開地籍測量實施規則規定補正，要求申請人檢具移轉契約書或其他證明文件。

- (二)嗣申請人檢具理由書敘稱防空避難設備為申請人等主建物之共同共有從物，並檢具甲房屋稅繳稅證明影本到所；申請人復補進切結書，文敘略以：「本案該地下1層用途為防空避難室，屬『共同使用部分』…故立切結書人先後繼受地上各層區分所有建物，應隨同移轉繼受。惟立切結書人因繼受各該所有建物，於完成登記後即生效力。故至今均未保存移轉契約書，致無法檢附移轉契約書辦理…本案該地下1層原檢陳之理由書所附之電費繳納收據及房屋稅繳納收據所示繳納名義人為甲，係因甲繼受取得地上區分所有建物之同時取得該地下1層之『使用權』所致，甲既為本案之申請人，亦為本切結書之書立人，故各該稅費繳納名義人之收據，不影響本案第一次測量及第一次登記之辦理…」，是故本案欲辦理建物測量登記標的物，為1人繳稅，今4人切結要以共同使用測量登記；又切結書敘稱：「本案該地下一層用途為防空避難室，屬『共同使用部分』…故立切結書人先後繼受地上各層區分所有建物，應隨同移轉繼受…」。

三、審查結果

本案經報奉內政部89年3月20日台(89)內中地字第8904882號函核復略以：「…二、本案經函准法務部89年2月17日法89律字第039198號函略以『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、臺灣南投地方法院83年度訴字第1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建築完成，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號地下室證明者，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(85)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4層區分所有建物，依使用執照興建1棟7戶建物，原起造人為乙、丙等2人，其使用執照地下防空避難室平面圖未載明權屬，地上區分建物於76年間辦竣第一次登記後，陸續移轉予甲等5人在案，現甲持60年1月13日本府工務局核發之執照並附甲1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乙、丙2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。』。故本案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：原建物所有權第一次登記法令補充規定第11點於100年6月15日修正為同規定第10點)

(按：原建物所有權第一次登記法令補充規定第11之4點於100年6月15日修正為同規定第12點)

(按：原土地登記規則第76條於90年9月14日修正為同規定第82條，第82條，於98年7月6日納入同規則第79條第1項第3款後刪除)

案例七 已計入樓地板面積且具頂蓋之開放空間，准予辦理建物第一次測量。

一、案例說明：

A公司檢附本府工務局74年12月12日核發之第0384號使用執照及竣工圖申辦建物第一次測量，該竣工圖一樓標示之開放空間(頂蓋超過10公尺部分)部分已列入樓地板面積計算，部分則未列入樓地板面積及開放空間前無頂蓋之騎樓(已列入樓地板面積)應如何轉繪平面圖。

二、審查意見：

擬將列入樓地板面積之開放空間轉繪為1樓範圍內。

三、審查結果：

- (一)開放空間部分同意地政事務所意見，准予將列入樓地板面積之開放空間轉繪為1樓範圍內，但分別計算面積並於測量成果圖上註明其用途。
- (二)騎樓部分其使用執照已列入樓地板面積並註明為騎樓，既經勘測結果實際上並無任何建築

物，自無從准予辦理登記。

案例八 領有使用執照之多棟建物，坐落於同一建築基地範圍內，屬同一所有權人且供同一目的使用，得以特別建物方式辦理建物第一次測量。

一、案例說明：

本府工務局核發之第0075號使用執照，其基地座落26地號等17筆土地，都市計畫使用分區為「公墓用地」，有地下1層、地上12層之建物3棟，地上2層、地下1層之建物1棟，地上2層之建物1棟，門牌與起造人僅1個，且基地上建築物供同一目的使用。

二、審查意見：

查「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、名勝古蹟之建物。」為地籍測量實施規則第286條所明定，本案建物雖非屬上開規定列舉之特別建物，但其性質與特別建物類似，擬比照特別建物辦理登記。

三、審查結果：

本案經報奉內政部89年3月17日台(89)內地字第8903825號函核復略以：「…『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：五、祠、廟、寺院或教堂…』為地籍測量實施規則第286條第5款所明定，本案26地號等17筆土地屬同一建築基地，使用分區為『公墓用地』，該建築基地上有地下1層、地上12層之建物3棟，地上2層、地下1層之建物1棟，…而門牌與起造人皆僅1個，為供同一目的使用，得依上開規定，以特別建物方式辦理建物第一次測量及登記。」。

案例九 實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，其合法建物面積之認定應依土地登記規則第79條規定並參照證明文件，本於職權予以核定。

一、案例說明：

(一)查「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…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圖。八、其它足資證明之文件。」、「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、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，以為合法建物面積認定證明。」分為土地登記規則第79條第2項及同條第3項所明定。

(二)本案申請人檢具57年11月航測地形圖等文件，證明43地號土地上於實施建築管理前(按南港區都市計畫實施日期為民國58年8月22日)確有建物1棟，向地政事務所申辦前開建物第一次測量，因案附資料無房屋面積，故依土地登記規則第79條第3項規定及本處90年12月12日北市地一字第09022968900號函示，邀同主管建築、農業、稅務、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，以為合法建物面積認定證明。惟本市主管建築機關本府工務局並未派員與會，本市建築管理處僅以書面資料表示：「1、前揭地號土地依本處電腦地籍套繪圖資料，尚無領有建築執照紀錄。2、都市計畫發布實施前之舊有房屋，所有權人得依『臺北市建築管理自治條例』第35條規定，向本局申請認定合法房屋。」，本府產業發展局與會代表表示：「本案非屬農業用地範圍。」，本市稅捐稽徵處南港分處與會代表表示：「本案依申請人切結稱該建物於39年已存在，嗣於90年4月補申辦設立稅籍，經核定面積為1層：98.90平方公尺，構造種類為：加強磚造。」(嗣後該分處再傳真「臺北市房屋現值核定表」1份)，本市南港區公所與會代表稱：「○○宮建於清嘉慶丁丑年，距今179年，所掛之古匾，為南港早期開發可見證之珍貴文物，更為當地居

民信仰之中心。」，與會單位並未就合法建物之面積予以認定，似與前開土地登記規則第79條規定不符。

二、審查意見：

本案建管單位未出席，其他與會單位亦未對合法建物面積之認定表示意見，擬參考本市稅捐稽徵處南港分處提供之「臺北市房屋現值核定表」記載之面積逕行認定合法建物之面積。

三、審查結果：

- (一)本案159號門牌房屋建物第一次測量申請案，其都市計畫公布實施日期為58年8月22日，據地政事務所與會人員稱，依申請人檢具57年11月航照圖所示，其建物面積不足30平方公尺，而擬依本市稅捐稽徵處南港分處90年4月補申辦設立稅籍所核定之面積98.90平方公尺，予以認定合法面積，兩者相差甚鉅，除非能證明該差額面積於航照圖拍攝(57年11月)後，都市計畫公布實施日期(58年8月22日)前所興建，否則依土地登記規則第79條規定，難謂有據；另按此為事實認定之問題，應本於職權予以准駁。
- (二)本案由航照圖及區公所人員所稱，足可證明該屋於實施建築管理前即已存在，故地政事務所得依航照圖面積及範圍受理建物第一次測量，至現況超出航照圖面積範圍部分，應由申請人

另檢附合法房屋證明文件後，由地政事務所本於職權予以核定。

(按：原土地登記規則第79條於98年7月6日修正)

案例十 申請人得依本府都發局核準備查之增設停車位，申辦變更轉繪建物測量成果圖。

一、案例說明：

甲地政士代理A公司以上開建物測量申請書檢附本府都市發展局97年7月25日北市都建字第09762740700號函影本、備查圖說及相關證明文件，申請辦理首揭建號「建物標示轉繪變更測量」，查該建物位於該棟大樓地下二層，領有85使字第439號使用執照，使用執照上記載為停車場，85年間以所在地址證明書辦竣建物第一次測量及登記為區分所有建物，目前為申請人單獨所有。次查上開使用執照竣工平面圖地下二層核准獎勵增設停車位51輛，申請人於97年3月間申增加獎勵增設汽車位64輛(無增加獎勵容積樓地板面積)，變更後汽車位合計115輛(大車位76輛、小車位39輛)，經發展局以上開號函核準備查，爰申請依變更後竣工平面圖轉繪停車位及登載車位編號。

二、審查意見：

本案建物既經都市發展局核準備查變更停車位及竣工平面圖，為便利所有權人管理及登記作業之需，

似得據以轉繪停車位及編號，惟該建物已於85年間辦竣建物第一次測量，原繪製之建物測量成果圖並無錯誤之情事，尚不宜以更正方式辦理，則本案無適當申請項目，又本案除增加車位數量外，其停車位之配置亦有變更，與鈞處上開86年及96年函釋之案例僅停車位編號變動情形略有不符，是否得依上開函釋辦理，不無疑義。

三、審查結果：

- (一)本案A公司所有地下二層停車場，申請增設停車位變更為115輛，業經發展局核準備查，經查原登記簿內並未註明停車位編號，不涉及原有標示登記事項之變動，自得依其申請辦理變更轉繪建物測量成果圖；至登記部分，應得依內政部85年2月27日台內地字第8573716號函主建物登記之停車空間產權登記方式以「註記」為登記原因辦理登記，並分別於建物標示部備考欄及所有權部其他登記事項欄註記停車位數量及編號編列情形。
- (二)另考量本案建物所有權人後續將有各車位分別出售予他人之情形，為確保交易公平、維護消費者權益，似有規範本案建物各車位應分擔坐落基地權利持分同時處分之必要。獎勵增設停車位如在構造上及使用上各具獨立由當事人合意，認定其非屬共用部分，並編列門牌，領有戶政機關核發之門牌號地下室證明者，即得以

主建物辦理登記，本案申請人所有獎勵增設停車位對應有387地號基地權利持分243/10000，性質類似區分所有建物，為利後續之處分登記，每一停車位自應分配基地持分。

案例十一 使用執照存根得視同使用執照正本申辦建物第一次測量。

一、案例說明：

甲檢附A學校切結書敘明該校於90年度取得使照，因與承造商有糾紛致使用執照遭其扣留而無法檢附，改向建管機關申請使用執照存根及竣工圖影本申辦建物第一次測量。

二、審查意見：

按地籍測量實施規則第279條規定：「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…依前二項規定繳驗之文件正本，於繳驗後發還。」，故申請人申辦建物第一次測量應依上開規定檢附使用執照(正本、影本)及竣工平面圖正、影本，地政事務所辦竣測量核發建物測量成果圖時，將使用執照正本退還之，使用執照影本、竣工平面圖正、影本歸檔。申請人雖附具切結書敘明緣由，並添附建管機關使用執照存根聯、竣工平面圖影本，惟未符上開規定。

三、審查結果：

本案經報奉內政部92年10月2日台內地字第0920068153號函核復略以：「…因案涉其所附建築主管機關之使用執照存根聯，得否視同『使用執照』疑義，請貴處先洽該使用執照之核發機關表示意見後憑辦。」，依地籍測量實施規則第279條及土地登記規則第79條規定，使用執照係申請建物第一次測量及登記之法定必要不可或缺文件，且上開規則並無替代文件之明定，故程序上申辦建物第一次測量及登記仍應依上開規定檢附使用執照正本，惟探究上開條文立法意旨，使用執照係證明申請之建物為合法建物，本案申請人檢附本府工務局所核發之使用執照存根聯既經該局函復與使用執照正本相符，且該執照現仍為有效，應已足以認定該建物確為領有使用執照之合法建物，得准予辦理建物第一次測量及登記。

案例十二 建管機關核發之使用許可得視為地籍測量實施規則第279條第1項規定依法得免發使用執照之證件受理申辦建物第一次測量。

一、案例說明：

申請單位檢附本府工務局北市工建字第8825252號函申辦建物第一次測量，因該處未依規定檢附該建物使用執照，地政事務所遂通知補正，復因逾15日期限尚未補正，而予以駁回。嗣該處函請本府工務

局建築管理處提供「A停車場」之使用執照或依法免發使用執照之證件，經建管處以93年1月27日北市工建施字第09360215800號函復略以：「旨揭事項，經查業經本局…第8825252號函同意備查…」並副知地政事務所，故該建物應屬免發使用執照之建物。

二、審查意見：

按「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…」、「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…」、「臨時建物如領有使用執照，得申辦建物所有權第一次登記…」及「…故臨時建物如領有使用執照自得據以受理建物所有權第一次登記，而領有臨時建築使用許可證之建物不得據以辦理建物所有權第一次登記…」分為地籍測量實施規則第279條、土地登記規則第79條、建物所有權第一次登記法令補充規定第9點及本處82年7月7日北市地一字第22240號函附「研商依『都市計畫公共設施保留地臨時建築辦法』興建之臨時建物，辦理產權登記事宜會議紀錄」結論所明定。本案建物依本市建築管理處前揭函示似屬免發使用執照之建物，依土地登記規則第79條規定得准予辦理建物所有權第一次登記，惟該建物係屬未領有使用執照之臨時建物，依前開建物所有權第一次登記法令補充規定第9點及本處前開函釋規定不得據以辦理建物所有權第一次登記。

三、審查結果：

本案建物領有主管建築機關核發之「使用許可」是否可視為「依法得免發使用執照」之證明文件，而據以辦理建物所有權第一次測量及登記疑義，經報奉內政部93年4月7日台內地字第0930063366號函核復：「按『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…』為土地登記規則第79條所明定，查本案建物既經主管機關依『臺北市免辦建築執照建築物或雜項工作物處理原則』第2點核發使用許可有案，自得依前開規則之規定辦理建物第一次測量登記。」。

(按：原建物所有權第一次登記法令補充規定第9點於100年6月15日修正為同規定第8點)

案例十三 時效取得所有權位置勘測應就其占用範圍申請測繪位置圖，不得主張持分占有。

一、案例說明：

甲檢具證明文件主張自民國59年和平繼續占有4、6號門牌房屋地下室(防空避難室)，且主張該地下室為共同使用，故以戶籍謄本及切結書單獨申請該共用部分(權利範圍：1/8)之時效取得建物所有權勘測。

二、審查意見：

本案申請人甲主張58年建築完成迄未辦理建物登記

之4、6號地下室(防空避難室)時效取得權利範圍1/8，因非屬特定位置之占用，且地下室(防空避難室)屬共同使用性質，有無民法時效取得之適用？若有，而甲僅就一物之應有部分，主張因時效完成，地政事務所如何受理其申請勘測，均不無疑義。

三、審查結果：

本案經報奉內政部96年3月22日台內地字第0960038820號函核復略以：「…二、按『以所有之意思，20年間和平繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有人。』及『對於物有事實上管領之力者，為占有人。』分為民法第769條(註1)及第940條所明定。而所謂未登記之不動產，係指自始未經地政機關就其所有權之歸屬登記於土地登記簿者而言。申請人於本案地下室堆放物品長達20年以上，主張占有時效完成取得該地下室所有權，是否符合前開規定？請本於職權查明辦理。次按所謂應有部分，係抽象的存在於共有物之任何一部分而非具體的侷限於共有物之特定部分。而申請時效取得所有權登記時，依時效取得地上權登記審查要點第17點準用第2點規定，占有人應先就占有範圍申請測繪位置圖，俾利登記其占有面積。是以，本件申請人如對於該地下室確有事實上之管領力，其以時效取得完成為由，申請該地下室所有權權利範圍勘測，仍應就其占有範圍申請測繪位置圖，不得主張占有權利範圍1/8。三、另本案建物係於58年間取得

使用執照，該地下室依本部89年3月20日台(89)內中地字第8904882號函釋，尚難認定係當然為共用部分，逕由相關區分所有建物所有權人之一切結屬共用部分，並不符前開函釋之意旨。至所擬，由地上之現區分所有權人全部會同以該地下室因占有時效完成，申請勘測及登記為全棟區分所有建物之共用部分，並准由部分區分所有權人為全體區分所有權人之利益，而代為申請之處理意見，按時效取得不動產，係以所有之意思，為自己占有其物，且對其占有物具有事實上之管領力而言，本案其他區分所有權人對於該地下室是否完成占有時效且具有事實上之管領力，係屬事實認定，是本案請 貴處依法審慎研處。」，故本案請依上開核復事項辦理。

(按：原民法第769條於98年1月23日修正)

(按：原時效取得地上權登記審查要點第17點於99年12月29日修正為同要點第16點)

第九章 未登記建物基地號勘查

案例一 頂樓增建之未登記建物且未編列門牌者，為課徵自用住宅稅率需要，申辦基地號勘查，應於該建物測量成果圖適當位置處註明「本市○○區○○街○○巷○號○樓以上附加建物」。

一、案例說明：

查本市○○區○○街○○巷78號3樓建物其第1、2

層已辦竣所有權第一次登記，權屬均為申請人所有，第3層係為2樓頂增建部分之未登記建物，且戶政單位未編列門牌。

二、審查意見：

本案未登記建物雖無戶政單位編列之門牌，惟現場確有建物存在，得否受理未登記建物基地號勘查並比照法院囑託辦理未登記建物測量查封登記之作業方式辦理。

三、審查結果：

按「未登記建物，為申報自用住宅優惠稅率需要，得申請該建物之基地號勘查或勘測建物位置。」為辦理土地複丈與建物測量補充規定第25點第1項所明定，依上開規定，戶政單位編列之門牌並非未登記建物申辦建物基地號勘查之要件，故本案建物雖無戶政單位編列之門牌，仍應准予受理未登記建物基地號勘查，惟為別於一般有門牌之建物測量，該建物測量成果圖門牌填載欄位應予空白，另於該成果圖適當位置處註明「本市○○區○○街○○巷○○號○○樓以上附加建物」。