

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

## 臺中市政府地政局 函

地址：40343臺中市西區三民路1段158號  
5樓

承辦人：鍾玫忻

電話：(04)22170522

電子信箱：f68224@taichung.gov.tw

40462

臺中市北區中清路1段370號8樓之1

受文者：臺中市地政士公會

發文日期：中華民國106年2月20日

發文字號：中市地測二字第1060006180號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：條文對照表\_273條

主旨：內政部修正地籍測量實施規則部分條文涉建物所有權第一次測量登記部分，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據內政部106年1月9日台內地字第1051310441號令修正地籍測量實施規則辦理。
- 二、旨開實施規則第273條規定，係修正建物地下層及附屬建物測繪規定。建物地下層以竣工平面圖所載樓層面積之範圍為界，並刪除「屋簷」及「雨遮」以附屬建物辦理測量之規定。惟中華民國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，依修正前規定辦理。
- 三、上開規定修正前後差異較大，且屬消費者關心議題，請貴公會(組織)協助廣為周知宣導。
- 四、隨函檢送地籍測量實施規則273條修正條文對照表(含修正說明)乙份供參。

正本：臺中市地政士公會、臺中市大臺中地政士公會、臺中市直轄市地政士公會、臺中市地政學會、臺中市不動產仲介經紀商業同業公會、臺中市不動產代銷經紀商業同業公會、臺中市大臺中建築師公會(民權中心)、臺中市大臺中建築師公會(豐原中心)

副本：臺中市政府都市發展局(含附件)、本局地籍科、本局測量科

# 局長張治祥

本案依分層負責規定授權主管科長決行

地籍測量實施規則 273 條修正條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第二百七十三條 建物平面圖測繪邊界依下列規定辦理：</p> <p>一、<u>建物以其外牆之外緣為界</u>。</p> <p>二、<u>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。</u></p> <p>三、<u>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。</u></p> <p>四、<u>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。</u></p> <p><u>中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，或都市更新事業計畫已報核，並依都市更新條例第六十一條之一第一項及第二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，依本條修正前規定辦理。</u></p>	<p>第二百七十三條 建物平面圖測繪邊界依下列規定辦理：</p> <p>一、<u>獨立建物所有之牆壁，以牆之外緣為界。</u></p> <p>二、<u>兩建物共用之牆壁，以牆壁之所有權範圍為界。</u></p> <p>三、<u>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台、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。</u></p> <p>四、<u>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。</u></p> <p>五、<u>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。</u></p>	<p>一、參照建築技術規則建築設計施工編第一條，牆壁有分間牆、分戶牆及外牆等種類，而依現行規定，建物平面圖測繪邊界係依外牆之外緣為界，為避免誤解爰將「牆壁」修改為「外牆」；又獨立建物之「獨立」為非必要敘述得予精簡，第一款文字酌予修正。</p> <p>二、原第二款及第四款，係規定相連接之建物，應以牆壁中心為界；無牆壁區隔者，以建物使用執照竣工平面圖區分範圍為界，爰將兩款整併至第二款，另參依公寓大廈管理條例第五十六條第三項規定，酌作文字調整。又考量區分所有建物之間無牆壁區隔情形並非僅限於地下街例如商場攤位，爰刪除原第四款「地下街」文字。</p> <p>三、就土地登記理論觀之，建物登記範圍（面積），雖為建物特定之要素之一，但其作用僅表示建物大小，與建物所有權所及範圍有別。亦即一建物中未測繪登記之部分，並非即表示所有權所不能及；反之，建物中測繪登記之部分，亦非即表示其即為所</p>

有權所及範圍之全部。另建物測繪登記之要件有四：（一）定著性，即定著於土地、（二）構築性，即使用材料之人工建築、（三）外部阻隔性、（四）用途性，即人、物實質滯留可能之場所、生活空間（謝在全，民法物權論[上]，修訂六版，第十九頁註八參照）；建物如屬區分所有建物者，其係由「專有部分」及「共有部分」所構成（民法第七百九十九條第一項及第二項參照）。其中，專有部分指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。而專有部分之成立要件如下：（一）須具構造上之獨立性、（二）須具使用上之獨立性、（三）須得為單獨所有權標的、（四）須以所有權客體之型態表現於外部（謝在全，民法物權論[上]，修訂六版，二百四十頁以下參照）。

四、又內政部營建署依其一百零四年十月召開之「建築技術規則有關免計入容積總樓地板面積之項目及額度檢討專案小組第二次會議」決議，建議建築技術規則有關免計容積項目之出入口雨遮、遮陽板、露臺、花臺與本條規定得以附屬建物辦理測量之屋

簷、雨遮、陽臺，其功能與空間性質相似，同時皆非屬主體結構之構造物，於產權測繪登記宜有一致性的規定，俾確保消費者權益。

五、綜上，屋簷及雨遮，因未具構造上獨立性，僅為建物之成分，且於內政部以一百年四月十五日台內營字第一〇〇〇八〇二二五九一號令規範雨遮構造形式後，雨遮非可供人員生活實質滯留可能之空間，是以並不符合建物測繪登記之要件，爰將「屋簷或雨遮等」之文字刪除；而陽臺與其相連建物係作一體使用，為可實質生活之空間，因此依建築技術規則建築設計施工編第一條第三款及第一百六十二條第一款規範設置之「陽臺」，已合理限縮其尺寸及面積，該部分做為建物登記之標的較無爭議，爰仍予保留。另查實施建築管理前建造之建物，應無申請建築執照亦無核發竣工平面圖，為精簡文字爰刪除第三款前段，並配合調整部分文字。

六、考量目前新建建物之地下層連續壁其性質特殊，為具基礎及牆壁特性之結構物，雖於混凝土結構設計規範第七章牆之經驗設計法中訂有：「地下室外牆

與基礎牆之厚度不得小於20cm」之規定，惟實際厚度依基礎工程工法不同而有多達數十公分之差異，且因地下室連續壁外範圍無法進行實量，現行作法係依據使用執照竣工平面圖以轉繪方式辦理。為杜絕登記範圍及面積認定疑義，維護消費者權益，現行地下室測繪規定有調整必要，爰修正第五款文字，規範地下層之測繪，應依建物使用執照及其竣工平面圖所載樓層面積之範圍(即以牆壁之中心線)為界，並配合原條文第四款之整併，調整款次。

七、為避免第一項第三款及第四款規定之修正影響相關民眾權益，及考量都市更新事業推動之安定性，爰於第二項增訂過渡條款，一百零七年一月一日前已申請建造執照之建物，得依修正前規定辦理；而都市更新案件則依都市更新條例第六十一條之一第一項及第二項有關申請建造執照法規之適用規定，於一百零七年一月一日前已將都市更新事業計畫申請送件，並依期限申請建造執照者，亦得依本條修正前(即本次修正前)規定辦理。