

地籍測量實施規則部分條文修正總說明

地籍測量實施規則（以下簡稱本規則）原為行政院地政署於三十三年二月十二日訂定發布，名稱為地籍測量規則，後經內政部於六十四年五月二十六日修正名稱為地籍測量實施規則，共歷經十五次修正，最後一次修正為一百零二年八月二十八日。為精進建物測繪登記相關業務，釐清建物測繪登記相關問題，並使地籍測量相關規定與時俱進，符合實務執行需求，爰修正本規則部分條文，其修正要點如下：

- 一、新增辦理地籍測量業務使用儀器設備，應定期辦理保養校正之規範。（修正條文第八條之一）
- 二、配合實務執行現況，修正宗地面積之單位及小數點以下位數計算規定。（修正條文第一百五十二條）
- 三、部分文字調整修正。（修正條文第一百五十三條、第一百六十二條及第二百二十一條）
- 四、土地圖簿面積如有不符將影響人民權益，因此於辦竣更正前應讓第三人知悉其不符情形之機會，爰新增圖簿不符相關資訊得辦理註記之規範。（修正條文第二百三十八條）
- 五、現行已有「建物測量圖」之調製及保存等規定，惟該圖未納入辦理建物測量應備文件項目，爰予增列。（修正條文第二百六十二條）
- 六、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。（修正條文第二百七十三條）
- 七、為推動向量格式建物測量成果圖，增訂依本條以轉繪方式辦理建物第一次測量者，其成果應以電腦繪圖方式辦理；並調整第一項但書規定部分文字。（修正條文第二百八十二條之一）
- 八、辦理建物測量除另有規定外均應至現場實施勘測，建物合併應先辦理建物勘查之規定已非必要，爰予刪除。（修正條文第二百九十一條）

地籍測量實施規則部分條文修正條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第八條之一 辦理本規則規定測量使用之儀器設備，應訂定計畫實施保養校正，其內容應包含儀器設備之存放管理、保養維護、檢查校正項目及週期。</p> <p style="padding-left: 2em;">前項校正項目，應包含將儀器設備送至國家度量衡標準實驗室或簽署國際實驗室認證聯盟相互承認辦法之認證機構所認證之實驗室辦理校正，及出具校正報告。</p> <p style="padding-left: 2em;">登記機關依第一項訂定之計畫，應送直轄市、縣（市）主管機關備查。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、為確保測量成果品質，測量作業使用之儀器設備應定期辦理保養及校正，查現行基本測量實施規則第二十四條、第三十三條、應用測量實施規則第三條及第十二條，已規範基本控制測量、加密控制測量、地籍圖重測及地籍整理等作業使用之儀器裝備應辦理校正，惟未明確納入土地複丈及建築改良物測量等作業項目，爰增訂本條規定，辦理本規則規範測量業務使用之儀器設備如電子測距儀、經緯儀、衛星定位儀等，應訂定實施計畫，定期辦理保養校正作業，實施計畫內容應包含儀器設備之存放管理、保養維護、檢查校正項目及週期等內容。又為利直轄市、縣（市）主管機關督導所屬登記機關辦理儀器設備保養校正，於第三項規範登記機關之保養校正實施計畫，應送直轄市、縣（市）主管機關備查後據以實施。</p> <p>三、儀器設備校正之週期，原則至少每半年辦理一</p>

		次簡易校正，並依各式儀器設備之個別使用年限、使用頻率、送修情形、作業精度及地形環境等因素，規劃自行辦理簡易校正及送至國家度量衡標準實驗室或全國認證基金會認證實驗室校正之週期，及據以訂定保養校正實施計畫。
第一百五十二條 宗地之面積，以 <u>平方公尺</u> 為單位， <u>採四捨五入法計算至小數點以下第二位為止。但以圖解法測量或有特殊情形者，得採四捨五入法計算至平方公尺為止。</u>	第一百五十二條 宗地之面積，以公頃為單位，算至平方公尺為止，平方公尺以下四捨五入。但都市地區或其他地價較高之土地，得算至平方公尺以下二位，二位以下四捨五入。	查依內政部七十六年一月二十四日台內地字第四七一三三九號函釋規定，為增進土地登記面積之精確性，辦理地籍圖重測、未登記土地第一次測量、區段徵收、土地重劃及工業區開發地區，其地籍測量面積應計算至平方公尺以下二位，又現行土地登記資料面積均以平方公尺為單位，爰修正本條規定，宗地面積計算以平方公尺為單位，並算至小數點以下二位數為止，餘數四捨五入，另考量以圖解法辦理地籍測量或測量成果精度較差等特殊情形之土地，於一般情況下仍應記載至平方公尺為止，爰以但書規定得算至平方公尺為止，餘數四捨五入。
第一百五十三條 每幅之圖紙伸縮誤差與求積誤差，應依各宗地面積大小比例配賦之。 前項求積誤差不得超過 $\Delta F=0.2\sqrt{F}+0.0003F$	第一百五十三條 每幅之圖紙伸縮誤差與求積誤差，應依各宗地面積大小比例配賦之。 前項求積誤差不得超過 $\Delta F=0.2\sqrt{F}+0.0003F$	本條於一百零二年修正時，漏植部分文字，爰作文字修正。

<p>之限制 (ΔF 為求積誤差, F 為總面積, 均以平方公尺為單位)。</p>	<p>之限制 (ΔF 為求積誤差, 為總面積, 均以平方公尺為單位)。</p>	
<p>第一百六十二條 製圖應用之各種線號、符號及註記, 適用第一百三十五條、第一百三十九條、第一百四十條、第一百四十三條、第一百四十四條及第一百四十八條之規定。</p>	<p>第一百六十二條 製圖應用之各種線號、符號及註記, 適用第一百三十五條、第一百三十九條、第一百四十條、第一百四十二條至第一百四十四條及第一百四十八條之規定。</p>	<p>第一百四十二條於八十九年修正時已刪除, 爰作文字修正。</p>
<p>第二百二十一條 鑑界複丈, 應依下列規定辦理: 一、複丈人員實地測定所需鑑定之界址點位置後, 應協助申請人埋設界標, 並於土地複丈圖上註明界標名稱、編列界址號數及註明關係位置。 二、申請人對於鑑界結果有異議時, 得再填具土地複丈申請書敘明理由, 向登記機關繳納土地複丈費申請再鑑界, 原登記機關應即送請直轄市或縣(市)主管機關派員辦理後, 將再鑑界結果送交原登記機關, 通知申請人及關係人。 三、申請人對於再鑑界結果仍有異議者, 應向司法機關訴請處理, 登記機關不得受理其第三次鑑界之申請。 前項鑑界、再鑑界測定之界址點應由申請人及</p>	<p>第二百二十一條 鑑界複丈, 應依下列規定辦理: 一、複丈人員實地測定所需鑑定之界址點位置後, 應協助申請人埋設界標, 並於土地複丈圖上註明界標名稱、編列界址號數及註明關係位置。 二、申請人對於鑑界結果有異議時, 得再填具土地複丈申請書敘明理由, 向登記機關繳納土地複丈費申請再鑑界, 原登記機關應即送請直轄市或縣(市)主管機關派員辦理後, 將再鑑界結果送交原登記機關, 通知申請人及關係人。 三、申請人對於再鑑界結果仍有異議者, 應向司法機關訴請處理, 登記機關不得受理其第三次鑑界之申請。 前項鑑界、再鑑界測定之界址點應由申請人及</p>	<p>現行條文第三項規定係於九十五年修正時, 參酌辦理土地複丈與建物測量補充規定第十五點所增訂, 係為使鑑界界址發生爭議之鄰地所有權人, 得直接依第一項第二款及第三款規定提出再鑑界申請或向司法機關訴請處理, 惟並無強制關係人以其所有土地提出之鑑界申請, 均應依上開二款規定程序處理。為避免誤解, 爰作文字修正。</p>

<p>到場之關係人當場認定，並在土地複丈圖上簽名或蓋章。申請人或關係人不簽名或蓋章時，複丈人員應在土地複丈圖及土地複丈成果圖載明其事由。</p> <p>關係人對於第一項之鑑界或再鑑界結果有異議，<u>並以其所有土地申請鑑界時</u>，其鑑界之辦理程序及異議之處理，準用第一項第二款及第三款之規定。</p>	<p>到場之關係人當場認定，並在土地複丈圖上簽名或蓋章。申請人或關係人不簽名或蓋章時，複丈人員應在土地複丈圖及土地複丈成果圖載明其事由。</p> <p>關係人對於第一項之鑑界或再鑑界結果有異議時，<u>得以其所有土地申請鑑界</u>，其鑑界之辦理程序及異議之處理，準用第一項第二款及第三款之規定。</p>	
<p>第二百三十八條 登記機關對土地複丈圖、地籍圖應每年與土地登記簿按地號核對一次，並將核對結果，作成紀錄，存案備查，其如有不符者，應詳細查明原因，分別依法訂正整理之。</p> <p><u>前項不符如涉及更正登記，於循序辦理更正前，相關資訊有註記必要者，應將註記內容報請直轄市、縣(市)主管機關同意後，於標示部其他登記事項欄註記之；辦竣更正登記後，應逕為塗銷註記。</u></p>	<p>第二百三十八條 登記機關對土地複丈圖、地籍圖應每年與土地登記簿按地號核對一次，並將核對結果，作成紀錄，存案備查，其如有不符者，應詳細查明原因，分別依法訂正整理之。</p>	<p>一、查土地圖簿面積如有不符，將影響人民權益，地政機關如發現測量錯誤，自應查明錯誤原因依第二百三十二條規定辦理更正，惟實務上有因案情複雜等原因，致無法即時依上開規定查明更正，為避免此類情形在辦理更正前之期間，有善意第三人因無從知悉該圖簿不符而遭受不利益，該等不符相關資訊有於標示部其他登記事項欄辦理註記之必要，爰參依內政部八十九年七月十七日台內地字第八九七九八三一號及九十八年八月四日台內地字第0九八0一三九0七二二號函釋意旨，增訂第二項有關不符情形如涉及更正登記，且確實無法立即辦理更正而有註記必要</p>

		<p>者，應將圖簿不符相關資訊報請直轄市、縣(市)主管機關同意後辦理註記，並應於辦竣更正登記後，以「塗銷註記」登記原因逕為辦理塗銷註記。</p> <p>二、第二項之註記無強制力，為行政機關提供資訊之行為，僅具提示性質，對外不直接發生法律效果。</p>
<p>第二百六十二條 登記機關應備下列文件，辦理建物測量：</p> <p>一、建物測量申請書。</p> <p>二、建物測量收件簿。</p> <p>三、建物測量定期通知書。</p> <p>四、<u>建物測量圖</u>。</p> <p>五、建物測量成果圖。</p> <p>六、建物測量成果通知書。</p> <p>七、建號管理簿。</p> <p>八、其他。</p>	<p>第二百六十二條 登記機關應備下列文件，辦理建物測量：</p> <p>一、建物測量申請書。</p> <p>二、建物測量收件簿。</p> <p>三、建物測量定期通知書。</p> <p>四、建物測量成果圖。</p> <p>五、建物測量成果通知書。</p> <p>六、建號管理簿。</p> <p>七、其他。</p>	<p>查現行第二百六十七條、第二百六十九條、第二百七十條及第二百七十七條內容，已有「建物測量圖」之調製及保存等相關規定，該圖係於辦理建物測量時為建物位置測量作業所使用之圖稿文件，惟未納入本條辦理建物測量應備文件項目，爰於第四款新增「建物測量圖」，現行第四款至第七款款次並配合調整。</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>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</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</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</p>

<p>者，以其外緣為界，並以附屬建物辦理測量。</p> <p><u>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。</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><u>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><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p>	<p>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</p>
---	---	---

		<p>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）。</p> <p>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。</p> <p>五、綜上，屋簷及雨遮，因未具構造上獨立性，僅為建物之成分，且於內政部以一百零四年四月十五</p>
--	--	--

		<p>日台內營字第一000八0二二五九一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。</p> <p>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</p>
--	--	--

		<p>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。</p> <p>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。</p>
<p>第二百八十二條之一 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</p>	<p>第二百八十二條之一 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</p>	<p>一、查本條於一百零二年訂定時，考量領有使用執照之建物如發現有越界或占用鄰地情事者，其位置圖應依第二百七</p>

<p>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。</p> <p>前項轉繪應依第二百七十二條至第二百七十五條、第二百七十六條第一項、第三項、第二百八十三條及下列規定以電腦繪圖方式辦理：</p> <p>一、建物平面圖應依使用執照竣工平面圖轉繪各權利範圍及平面邊長，並詳列計算式計算其建物面積。</p> <p>二、平面邊長，應以使用執照竣工平面圖上註明之邊長為準，並以公尺為單位。</p> <p>三、建物位置圖應依使用執照竣工平面圖之地籍配置轉繪之。</p> <p>四、圖面應註明辦理轉繪之依據。</p>	<p>圖及位置圖，免通知實地測量。但建物坐落有越界情事，應辦理建物位置測量者，不在此限。</p> <p>前項轉繪應依第二百七十二條至第二百七十五條、第二百七十六條第一項、第三項、第二百八十三條及下列規定辦理：</p> <p>一、建物平面圖應依使用執照竣工平面圖轉繪各權利範圍及平面邊長，並詳列計算式計算其建物面積。</p> <p>二、平面邊長，應以使用執照竣工平面圖上註明之邊長為準，並以公尺為單位。</p> <p>三、建物位置圖應依使用執照竣工平面圖之地籍配置轉繪之。</p> <p>四、圖面應註明辦理轉繪之依據。</p>	<p>十一條規定辦理實地測繪，爰於第一項有但書規定。惟查一般情形，使用執照竣工平面圖係由建築管理機關依規定程序審核後核發，不會發生越界情形，如建物位置涉及越界或占用等爭議，均需登記機關查明或經位置測量後方能釐清，又依原簡化建物第一次測量作業要點第五點規定為「但建物位置涉及越界爭議者，應由申請人依測量法規辦理」為符合實務執行，爰作文字修正。</p> <p>二、查地政整合系統之建物測量系統上線多年，將原以圖紙繪製與人工計算面積之建物測量成果圖全面掃瞄建檔管理，同時建物測量繪圖軟體帶動建物測量成果之繪製朝數值向量化方向發展，提供登記機關測量人員及受委託之專技人員以電腦繪圖技術及向量格式繪製建物測量成果圖或建物標示圖。為漸進推動以向量格式核發建物測量成果圖謄本，及增進土地基本資料庫該等建物平面圖及位置圖向量資料之加值利用，爰於第二項增訂依第一項規定辦理建物第一次測量轉繪</p>
---	--	--

		者，其成果應以電腦繪圖方式辦理。
<p>第二百九十一條 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。</p>	<p>第二百九十一條 建物合併應先辦理建物勘查。</p> <p>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。</p>	<p>依第二百六十四條規定，登記機關受理建物測量申請，經審查准予測量者，應隨即排定測量日期、時間及會同地點，因此辦理建物測量除另有規定之情形，例如以轉繪方式辦理外，均應至現場實施勘測，因此本條第一項規定已非必要，爰予刪除。</p>