

建物產權測繪登記簡化措施 10 月 1 日上路

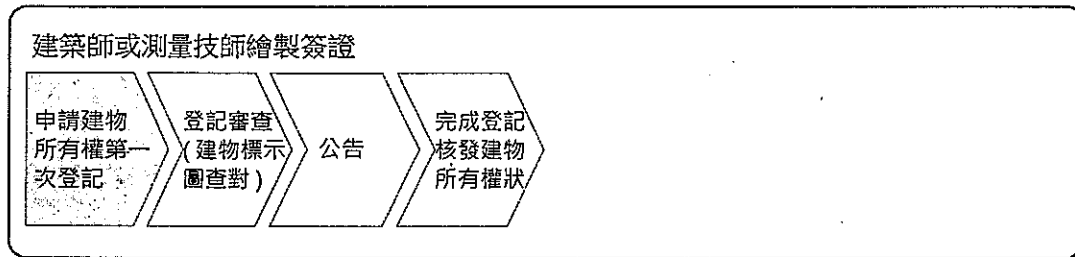
申請建物登記 流程更簡化

內政部於日前修正「土地登記規則」及「地籍測量實施規則」，新增建物產權測繪登記流程簡化規定，今(102)年 10 月 1 日以後領有使用執照之建物，得以經簽證之「建物標示圖」，直接申請建物所有權第一次登記。

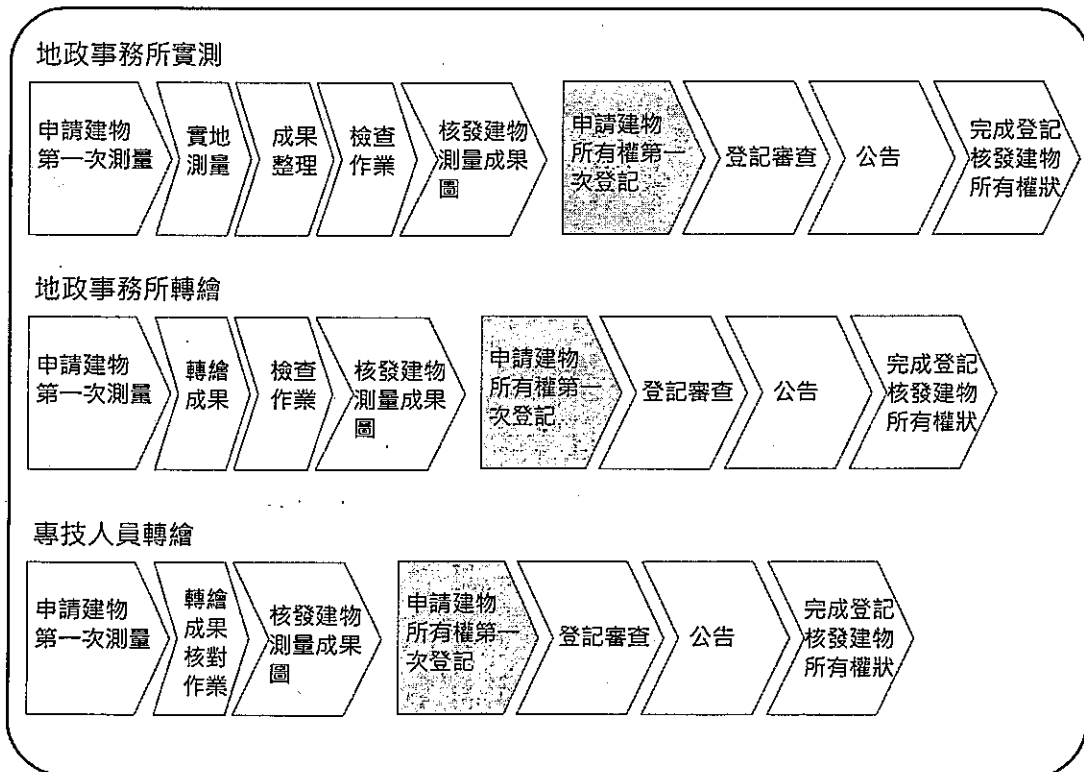
內政部表示，以前建物於興建完竣取得使用執照後，建物所有權人如果要申辦建物產權登記，必須先向地政事務所申請建物第一次測量，取得建物測量成果圖後，再向地政事務所申請建物所有權第一次登記，其作業程序及時程較為繁複冗長，難以符合所有權人希望能儘快完成產權登記，順利取得所有權狀之期待。本項簡化措施上路後，在保留現行作業方式下，新增整合測繪登記 2 階段申辦流程的簡化作業方式，針對今(102)年 10 月 1 日以後領有使用執照之建物，可以檢附經開業之建築師或測量技師繪製簽證之「建物標示圖」，直接向地政事務所申請建物所有權第一次登記，無須再申請建物第一次測量及檢附建物測量成果圖，可有效簡省申辦程序，縮短案件處理時程，大大提升行政效率。而因為原有的申請方式也仍然保留，不會影響到已規劃以原有作業方式申辦登記之建物，申請人得視其需求自行選擇最便捷之申請方式。

內政部指出，本次新增的簡化申辦方式，將有效簡省建物產權測繪登記申請程序及作業所需時程，每件最高可縮短申辦時程達 15 日，並節省申請人往返洽公所花費之成本，預期未來採用本項簡化申請方式之案件量將逐年成長，該類案件平均處理時間將逐年降低，持續改善我國相關之國際評比指標成績，提升國家整體競爭力。

新增簡化申辦方式



原有申辦方式



建物產權測繪登記作業流程比較圖

「建物產權測繪登記簡化措施」相關規定：

土地登記規則部分條文修正條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第七十八條 申請建物所有權第一次登記前，應先向登記機關申請建物第一次測量。<u>但在中華民國一百零二年十月一日以後領有使用執照之建物，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，不在此限。</u></p>	<p>第七十八條 申請建物所有權第一次登記前，應先向登記機關申請建物第一次測量。</p>	<p>按依建築法規定，建物非經起造人備具土地權利證明、工程圖樣及說明書等文件，申請直轄市、縣(市)(局)主管建築機關審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用。又測量實務上，實施建築管理地區，依法建造之建物辦理建物第一次測量，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，該簡化措施實施多年尚無窒礙之處。故鑑於建物使用執照及其竣工平面圖業經建築主管機關依法審核許可，且建築師、測量技師等專門職業及技術人員依法得受託辦理建物測繪業務，並對於承辦業務所為之行為應負法律責任，則經該等專業人士依使用執照竣工平面圖繪製建物標示圖並簽證者，應得免再申請建物第一次測量，並據以辦理建物所有權第一次登記。爰為落實簡政便民，提供民眾多管道申請建物所有權第一次登記之方式，增訂本條但書規定。</p>
<p>第七十八條之一 前條之建物標示圖，應由開業之建築師、測量技</p>		<p>一、<u>本條新增。</u> 二、依建築師法第十六條、第二十一條及國土測繪</p>

<p>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。</p> <p>前項建物標示圖，應記明本建物平面圖、位置圖及建物面積確依使用執照竣工平面圖繪製，如有遺漏或錯誤致他人受損害者，建物起造人及繪製人願負法律責任等字樣及開業證照字號，並簽名或蓋章。</p> <p>依建物標示圖申請建物所有權第一次登記，申請人與委託繪製人不同時，應於登記申請書適當欄記明同意依該圖繪製成果辦理登記，並簽名或蓋章。</p>		<p>法第四十一條規定，建築師、測量技師得受託辦理建物測繪業務，為兼顧其他依法規得為測量相關簽證之專門職業及技術人員亦得辦理第七十八條但書之業務，爰增訂第一項之規定。</p> <p>三、第七十八條規定之建物標示圖，係建物起造人委由建築師、測量技師或其他與測量相關簽證之專門職業及技術人員繪製簽證，並經其同意依繪製成果據以申請建物所有權第一次登記者，爰增訂第二項及第三項，明定建物起造人及繪製人應於建物標示圖記明之事項，及據以申請建物所有權第一次登記，如申請人與委託繪製人不同時，申請人應於登記申請書記明之事項，以明權責。</p>
<p>第七十九條 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：</p> <p>一、區分所有建物申請登記時，應檢具全體起造人就專有</p>	<p>第七十九條 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。有下列情形者，並應附其他相關文件：</p> <p>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</p>	<p>一、配合第七十八條但書增訂簡化申請建物所有權第一次登記程序之規定，修正第一項文字。</p> <p>二、按可資證明建物係於實施建築管理前已存在之戶籍文件，除戶籍謄本外，尚有其他如戶口名簿影本者，爰修正第三項第一款「戶籍謄本」為「戶籍證明文件」，以</p>

<p>部分所屬各共有部分及基地權利應有部分之分配文件。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>四、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>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。</p> <p>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>一、曾於該建物設籍之</p>	<p>部分及基地權利應有部分之分配文件。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>四、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>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。</p> <p>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>一、曾於該建物設籍之戶籍謄本。</p> <p>二、門牌編釘證明。</p>	<p>資周延。</p>
---	--	-------------

<p>戶籍證明文件。</p> <p>二、門牌編釘證明。</p> <p>三、繳納房屋稅憑證或稅籍證明。</p> <p>四、繳納水費憑證。</p> <p>五、繳納電費憑證。</p> <p>六、未實施建築管理地區建物完工證明書。</p> <p>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。</p> <p>八、其他足資證明之文件。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>三、繳納房屋稅憑證或稅籍證明。</p> <p>四、繳納水費憑證。</p> <p>五、繳納電費憑證。</p> <p>六、未實施建築管理地區建物完工證明書。</p> <p>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。</p> <p>八、其他足資證明之文件。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
--	--	--

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>一、本條新增。</p> <p>二、為革新建物測量業務，內政部前於八十五年一月十日訂頒「簡化建物第一次測量作業要點」，符合規定之建物，其平面圖及位置圖之製作得以轉繪方式辦理，該要點實施迄今，對於提升行政效率簡政便民已獲具體成效，因本規則迄無規定簡化作業相關規範，考量法令之周延，爰參依該要點，增訂本條規定。</p> <p>三、轉繪平面圖及位置圖者，已無依第二百六十四條規定排定測量日期及填發建物測量定期通知書之必要。但領有使用執照之建物如發現有越界或占用鄰地情事者，其位置圖應依第二百七十一條規定辦理實地測繪，爰於第一項明定之。</p> <p>四、依本條規定轉繪之建物平面圖及位置圖與實地測繪者有別，爰於第二項第四款明定應於建物測量成果圖註明「本建物平面圖、位置圖及建物面積係依○○字○○</p>

		<p>號使用執照及竣工平面圖轉繪」字樣，以為公示。</p>
<p>第二百八十二條之二 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、地政士或其他與測量相關專門職業及技術人員為轉繪人。</p> <p>依前項規定辦理之建物平面圖及位置圖，應記明本建物平面圖、位置圖及建物面積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等字樣及開業證照字號，並簽名或蓋章。</p> <p>依本條規定完成之建物平面圖及位置圖，應送登記機關依前條第二項規定予以核對後發給建物測量成果圖。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、理由同第二百八十二條之一說明二。</p> <p>三、依本條規定製作之建物平面圖及位置圖，係由申請人（起造人）委由建築師、測量技師、地政士或其他與測量相關專門職業及技術人員轉繪，並同意其轉繪成果，爰於第二項明定應於建物測量成果圖註明「本建物平面圖、位置圖及建物面積係由○○○依使用執照字號○○號竣工平面圖轉繪計算，如有遺漏或錯誤致他人受損害者，起造人與轉繪人願負法律責任。」及開業證照字號並分別簽名或蓋章，以為公示。</p> <p>四、第三項建物測量成果圖之格式另由內政部依第二百九十九條規定定之。</p>
<p>第二百八十二條之三 依土地登記規則第七十八條但書規定，申請建物所有權第一次登記時檢附之建物標示圖，應依第二百八十二條之一第二項規定繪製，並簽證，其記</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、配合土地登記規則第七十八條但書增訂本條規定。目前依據使用執照竣工平面圖繪製之建物平面圖及位置圖，多以電腦繪圖搭配內政部建</p>

載項目及面積計算式，登記機關得查對之。

前項建物辦竣所有權第一次登記後，其建物標示圖由登記機關永久保管。

物測量繪圖軟體方式進行處理，其發生錯誤之情形已大幅降低，又依土地登記規則第七十八條但書規定免辦理建物第一次測量之建物，其檢附之建物標示圖係經建築師、測量技師等專門職業及技術人員繪製並辦理簽證，繪製人對於其承辦業務行為應負法律責任，故登記機關於審查該圖時之審查密度宜有別於第二百八十二條之二規定，爰於第一項規定有關建物標示圖記載之項目及面積計算式，得由登記機關查對之。

三、建物標示圖之格式另由內政部依第二百九十九條及土地登記規則第一百五十六條規定定之。

四、查土地登記規則第十九條規定登記案件收件簿、申請書及其附件除土地所有權第一次登記案件應永久保存外，應自登記完畢之日起保存十五年，建物標示圖於審查完畢後應併登記案件歸檔保存，惟考量依土地登記規則第七十八條但書規定免辦理建物第一次測量之建物，於逾檔案保存年限後無建

		<p>物標示圖可供查對及受理民眾申請，爰於第二項規定建物標示圖由登記機關永久保管，以利管理運用。登記機關應於登記案件辦竣後將建物標示圖正本抽出，比照建物測量成果圖依第二百七十七條第二項規定歸檔管理，另應將其複本與登記申請書依土地登記規則第十九條規定辦理歸檔及保存。</p>
--	--	--

申請土地登記應附文件法令補充規定修正規定對照表

修正規定	現行規定	說明
<p>四十二、依土地登記規則第七十八條規定檢附建物標示圖申請建物所有權第一次登記者，依該標示圖繪製簽證人之不同，並應檢附下列文件：</p> <p>(一)委由開業之建築師繪製簽證時，應檢附該建築師之開業證書影本及經主管建築機關核發其備查之開業印鑑資料正本或影本，影本應由建築師簽註所登記之資料或備查之印鑑現仍為有效，如有不實願負法律責任，並簽章。印鑑資料得由申請人自行複印，並由建築師簽註本影本與案附正本（主管建築機關核發其備查之開業印鑑資料正本或影本）相符，所備查之印鑑資料現仍為有效，如有不實願負法律責任，並簽章；正本於核對後發還申請人。</p>		<p>一、本點新增。</p> <p>二、為配合土地登記規則第七十八條及第七十八條之一規定，得檢附由開業之建築師或測量技師等專門職業及技術人員依使用執照竣工平面圖繪製及簽證之建物標示圖申辦建物所有權第一次登記，為順利審查該專門職業及技術人員辦理該業務之資格及為測繪簽證之真意，爰增訂本點，明定申請人應提出之文件，以利執行。</p>

<p>(二)委由開業之測量技師繪製簽證時，應檢附測量技師執業執照影本、測繪業登記證影本及簽證報告，影本應由測量技師簽註本影本與正本相符，所登記之資料仍為有效，如有不實願負法律責任，並簽章。</p>		
--	--	--

