

副 本

宜蘭縣政府 函

地址：26060 宜蘭市縣政北路1號
承辦人：劉志哲
電話：03-9251000分機1135
電子郵件：ltla0259@mail.e-land.gov
.tw

26060

宜蘭縣宜蘭市縣政七街1號2樓

受文者：宜蘭縣建築師公會

發文日期：中華民國104年5月15日

發文字號：府地籍字第1040077758號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：檢送內政部104年4月21日「研商精進建物測繪登記相關業務會議」紀錄1份，請查照。

說明：依內政部104年5月12日台內地字第1041303678號函辦理。

正本：宜蘭地政事務所、羅東地政事務所

副本：宜蘭縣建築師公會、宜蘭縣地政士公會、宜蘭縣地政業務從業人員職業工會、宜蘭縣不動產仲介經紀商業同業公會、本府建設處、本府地政處(均含附件)

縣長林聰賢

地政處處長余聯興決行

本案依分層負責規定授權主管處長決行

宜蘭縣建築師公會
收 104年5月19日
文 第 0259 號

負部林と森

檔 號：

保存年限：

內政部 函

地址：10017臺北市中正區徐州路5號

聯絡人：邵泰璋

聯絡電話：02-23565273

傳真：02-23976875

電子信箱：moi1553@moi.gov.tw

受文者：宜蘭縣政府

發文日期：中華民國104年5月12日

發文字號：台內地字第1041303678號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(10413036780-1.pdf)

主旨：檢送104年4月21日「研商精進建物測繪登記相關業務會議」會議紀錄1份，請查照。

正本：行政院消費者保護處、法務部、中民國消費者文教基金會、台灣消費者保護協會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會、中華民國地政士公會全國聯合會、中華民國全國建築師公會、中華民國土木技師公會全國聯合會、台灣省測量技師公會、臺北市政府、新北市政府、桃園市政府、臺中市政府、臺南市政府、高雄市政府、宜蘭縣政府、新竹市政府、彰化縣政府、本部營建署、法規委員會

副本：立法委員黃昭順國會辦公室、地政司【地籍科】、【土地登記科】、【不動產交易科】



研商精進建物測繪登記相關業務會議紀錄

- 壹、時間：中華民國 104 年 4 月 21 日下午 2 時 0 分
貳、地點：中央聯合辦公大樓南棟 18 樓第 2 會議室
參、主席：王司長靚琇 記錄：邵泰璋
肆、出席單位及人員：如後附簽到簿
伍、討論重點：如後附發言要旨
陸、會議結論：

一、議題一：研商建物地下室登記面積之測繪邊界。

決議：

- (一) 查建物地下室面積測繪登記之範圍，依地籍測量實施規則第 273 條第 4 款規定，係包括地下室之室內面積及其四周牆壁厚度之面積。有關建物之連續壁、防潮壁、複式壁、外牆等基礎結構（不包括排樁、預壘樁、回填土等），經與會各機關（單位）代表會商認屬牆壁之一部分，得依前揭規定辦理建物測繪登記。
- (二) 惟地下室測繪登記之範圍，是否得因應時空環境變遷而有調整之必要，又是否涉及公寓大廈管理條例相關規定，請本部地政司（測量科）就前揭法令之合理性、定義之明確性等再適時檢討分析，倘涉及修正相關法令，並會同本部營建署審慎研究。

二、議題二：揭露建物可供實際使用面積。

決議：

- (一) 依地籍測量實施規則等相關法令規定，區分所有建物測繪登記包括專有部分（主建物及附屬建物）及共有部分等 2 部分，本案所稱「可供實際使用面積」或「淨面積」，雖非屬前揭法定名詞，惟與會機關（單位）代表認為倘係指

前揭專有部分及共有部分扣除建物牆（分戶牆、外牆等）、柱、附屬建物（屋簷及雨遮）等計算後之面積，依建物施工圖或竣工平面圖予以計算，於技術面尚無困難。

- (二) 為於相關買賣契約書範本，揭露實際可供使用面積或淨面積訊息予消費者參考，請本部地政司（不動產交易科）廣納各界意見，審慎規劃於相關買賣契約書範本研擬適當具體文字等配套措施及實施期程。

三、議題三：地下室停車位應分攤共有部分之最小面積或比例。

決議：

- (一) 查公平交易委員會業已修正「公平交易委員會對於預售屋銷售行為之處理原則」，其第 3 點明定銷售預售屋時，應以書面提供或公開陳列全區各戶之主建物、附屬建物與共有部分之面積及共有部分之分攤比例等各戶持分總表，預售屋買賣契約書亦應包含共有部分之項目、面積或比例分攤之計算方式。有關本案地下室停車位應分攤共有部分之最小面積或比例之計算方式或圖說，請本部地政司提供相關範例予公平交易委員會參考。
- (二) 本部及各縣市政府辦理預售屋買賣契約書範本或其他契約書範本相關查核作業時，倘發現地下室停車位持分共有部分面積或比例有顯失公平合理之情事，得移請公平交易委員會查處。

柒、散會：下午 5 時 20 分

研商精進建物測繪登記相關業務會議發言要旨

主席：

近年來房屋總價逐步增加，民眾關注購置高單價不動產所包含之公共設施、屋簷、雨遮等設施或是公設比例等議題，立法委員也提出這方面的質疑，然建物產權登記原是為了物權保障，但一般市場交易都以建物登記面積為準，並與交易價格做實質上的關聯，因此，消費者即在意所購置之產權實際上可使用的範圍為何；又連續壁結構為加強建物基礎，但其厚度卻為一般牆壁數倍之譜，消費者並無法窺探其構造，是否應為買賣標的一部分；另外停車位分配公共設施之比例部分，當資訊揭露後，登記機關能否協助把關及再精進業務等，皆是本部相當關心的課題，是以囑本司逐步針對各項議題提出檢討，而召開本次會議。

議題一：研商建物地下室登記面積之測繪邊界。

內政部地政司陳杰宗專門委員：

建物基礎工法態樣多變，特別是連續壁高達 80 公分以上，作為建物登記面積雖合於法令規定，但不盡合理，會議說明中列舉幾項建議方案與案例供研析，與會代表如有其他方案，亦可提供與我們參考。

行政院消費保護處陳世文：

去年度曾對地上建物測繪之外牆有一番討論，也頒布明確的定義與解釋令；而本次針對地下室部分，其關係建築設計專業部分，消保處無特別之意見，如果能夠統一規範地下室之測繪範圍，讓消費者能夠明確知悉，而不用因個案而有不同之考量，應該是可行的。

內政部營建署楊哲維科長：

地下室設施及擋土工法確實極為複雜態樣很多，每種態樣都有其基地特性、空間考量而施作，以整體建物行為來說，結構設施都是一體考量，也是不可或缺的部份，除連續壁工法，其他工法皆於擋土設施外再設置地下室外牆；而連續壁究竟為擋土設施或是外牆，會生爭議，且目前連續壁設施外多再設置複式牆來預防滲水問題。但回歸民眾購屋觀感問題，對於登記面積的質疑，如地政司欲統一規定測繪厚度，消費者將明確清楚認知產權範圍。

中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會于俊明：

建物設計時即由建管單位把關審核，合理設置與否非後端登記機關所能判斷的，實務上地下室擋土的設施成本極高，視地質、地形、鄰地狀況、街屋開發、共構形式等相關而設計，且建管單位規範之要求也視個案而不同，無法不一而足。另探究登記之目的，其應有公示力、公信力與推定力，以維護登記效力，地下設施之合理性應由源頭把關即可。

主席：

如能於交易契約中揭露各項資訊，如連續壁厚度、實際使用面積、材質等如同物產地證明之類的訊息，應可減少買賣之糾紛，逐步讓消費者了解交易與登記二事本質上目的並不相同。

中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會于俊明：

訊息並非由建商表示即可，目前繪製平面圖皆是登記機關轉繪或標示圖簽證而得，面積計算亦然，皆有其公信力，如僅單方面表示，其公信力將受質疑，並無檢核之機制。

主席：

建物地下室範圍在竣工圖上是否標示明確，測量人員實務上認定有無困難？如建築圖已經建管單位審核通過，據以轉繪建物平面圖，是否還有牆壁得解釋的空間。

內政部營建署楊哲維科長：

建物設計圖都清楚繪製牆之中心線，兩邊即能推得地下室牆的厚度，認定上不會有困難。連續壁與複式壁應視為一體，一為結構性質另一則為防水性質。

中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會唐飛雄：

交易標的、登記標的和法令上允許之標的三者並不相同，本案涉及建築業、土木技師與營建署主管法令等，如要推動修正現行標準，應該召集各相關單位統一研商為宜，非僅地政單位所能含括，又本案應如何溯及既往？特別在中古屋部分，容易產生爭議。而早期建物設計，有的管線埋入於樑柱中，則此牆壁應歸屬專有或是共有難以釐清。很多建物部分不計入登記，又建物平面圖零散計算其面積、標示說明將會非常的複雜與凌亂，對消費者來說不見得是好的方向。

中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會張興邦：

地面上建築物外牆與地下室開挖的範圍並不一致，連續壁因其安全性、防水性都較其他工法為佳，所以為目前廣泛使用。其厚度與開挖深度、使用器具都有關連，在結構設計時都會考量，又連續壁恐因灌漿時缺陷，另外設置複式牆做防水或導水之功能，故連續壁可說建築物在地下室外牆兼具擋土的施工方法。

內政部地政司陳杰宗專門委員：

登記是以物權的概念去設計，物之範圍即為登記範圍，故從建物測量辦法中即規範測繪至建物之外牆，而地下室與地面上建物不同，地下室牆壁較厚，然這都是從物權的角度切入，建管與地政單位的看法認定應一致，故地政單位皆是依照竣工平面圖來轉繪。

內政部營建署楊哲維科長：

地下室外牆認定，屬技術性問題，登記如何辦理，應依照地籍測量實施規則第273條測繪規定，於公寓大廈管理條例中並沒有很明確的規定。

主席：

依照竣工圖轉繪，皆無實務執行之困難，連續壁部分亦同，建築法令無法限制地下工法之施作，得視個案而設計為之，登記機關自依核准後之圖說辦理，照現行規定測繪就應全部測繪。如檢討有修正地籍測量實施規則測繪規定部分，與公寓大廈管理條例間規定是否存有疑慮，再視需要請相關單位表達意見。

議題二：揭露建物可供實際使用面積。

行政院消費保護處陳世文：

現行預售屋及成屋買賣定型化契約中，已明定不得使用未經定義之面積，如使用面積、受益面積、銷售面積等廣告用詞，來做為促銷銷售動作，承辦單位有建議可採反向例示為之，如有明確定義應例示之標的及計算方式，消費者將可得知登記面積扣除上述面積後實際剩下之面積，消保處是支持如此之作法，但說明為參考面積並不妥當，面積應為明確的，非約略數值。

內政部地政司陳杰宗專門委員：

本案前經盧秀燕等立法委員提案研議，計算面積技術層面應該無問題，是否可於建物平面圖記載或是鼓勵於定型化契約範本中記載揭露，以提供消費者知悉。本議題承辦單位也提供1個案例，供大家參考。

中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會唐飛雄：

樑柱部分仍會產生爭議，如議題一討論時說明埋設有管線之樑柱、空心或實心之樑柱都是受質疑困擾的部分，請審慎考慮。

中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會李謀定：

理論上計算沒有問題，為了要與實際現況吻合，只要花費更多的時間都可處理。但實務上，很多現況無法完全呈現於竣工圖中，如踢腳板、裝潢、磁磚厚薄等應如何計算？又施工是否照圖說施作，有落差出現時，爭議應如何處理？執行上將有嚴重問題。

中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會于俊明：

實際使用面積之範圍如何定義？應研擬一致化之法定用語，以減少爭議，目前創設一個新的用詞，茲事體大，仍請審慎研議。目前皆用轉繪方式處理，實際的量測有容許誤差存在，易生消費爭議。

主席：

用詞如有不妥，可以再做商討。

中華民國全國建築師全聯會梁貞誠：

本公會的立場是贊成揭露的，也認知推動本項措施，多數將由建築師來協助處理計算，如此將可保障消費者的權益。但在定義可供實際使用面積時，有兩點應該

要加註說明：(1) 內部裝修材料尺寸部分不應計入。(2) 各縣市建管的自治條例中都有規定施工誤差度，應考慮之。

中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會唐飛雄：

預售屋要推動本方案較容易，而房仲業所接觸到大部分中古屋、新成屋部分則有實質困難，應排除之。

中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會于俊明：

經由建商計算所得面積，未再經過其他公部門確認，並無公示性，應該先把本案執行後可能之後遺症完整考慮進去。

內政部地政司陳啟明科長：

目前預售屋定型化契約中，面積是以建照執照的施工圖來轉繪契約面積，建物登記後則以地政機關登記面積為價款之找補依據，契約書中所載實際使用面積與登記面積無關連性方向規劃，是一個思考方向。由於面積之計算都是藉由圖說轉繪而得，是否能於建照核發時，即於建照的圖說中記載相關面積，可行性會更高。

主席：

本案請交易科研議具體文字後，再開會討論，各方之疑慮請一併考量。屆時實施會分階段，並有緩衝時間來因應。進一步揭露資訊，立意是好的，透明度越多，對每位消費者是有利的。

議題三：地下室停車位應分攤共有部分之最小面積或比例。

內政部地政司陳杰宗專門委員：

本議題所提供之案例為黃國策顧問前年所提之一種方案，大家也了解停車位的態樣很多，要採統一的規範是有其難度的，特別於民法第 799 條第 4 項後段規定另有約定從其約定，然停車間空間之分配應有其公平合理，與會代表如果有其他更好建議，歡迎提供給我們參考審酌。

主席：

本年度起已規定要在定型化契約中揭露停車位所佔共有部分比例，但其比例合理性應如何防堵或檢核標準，地政機關得於何時介入？

內政部地政司陳啟明科長：

交易科及縣市政府執行查核時，著重在交易資訊之揭露，比例之合理性涉及主觀認定，較非契約所置喙的地方。

行政院消費保護處陳世文：

現行法規範中較難對此部份做規範，今年起消保處已規定要求預售屋停車位公示及計算方式，讓消費者去判斷，但消費者是否能夠得知同建案其他各戶的分配狀

況，是我們所關切的。

內政部地政司陳啟明科長：

公平會去年底修訂「公平交易委員會對於預售屋銷售行為之處理原則」，明定開發業者要提供足夠的資訊給消費者，其中即包括各戶主建物、附屬建物、共有部分等面積及比例持分總表資訊揭露等。

中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會李謀定：

議題中所提之案例過於簡單，公設比例高低影響著消費者購買意願，只要資訊充分的揭露，即可達到公平的目標。地下室規劃之坪效與基地形狀、停車位尺寸、數量都有關係，停車位持分最小面積之規定應審慎考慮。

中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會于俊明：

契約訂定應是私法自治的部分，合不合理難以界定。而現在停車位持分面積亦與房屋稅相關，牽涉範圍不單單僅地政範疇。又民法 799 條的規定已說明另有約定從其約定，如何配置按過往相關會議中，即表示應由專法規範為宜，才符合法律保留原則，又建築態樣太多，無法以一種固定方式來說明，個案應由建商解釋這部分，並在應記載不得記載事項中揭露其比例，也就是今年起開始實施的措施。

主席：

地政法規中並無相關罰則或審認方式，而公平會得藉公平交易法做適當之處置，如同仁執行查核時發現顯失合理之案例，則可提供相關資訊予公平會，以做適當之續處。又本部可準備範例供公平會參考，但應註明仍應視個案分析。

中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會于俊明：

由內政部提供案例予公平會，基於各單位間之尊重，似就代表內政部認為此案例即為裁處的標準。

內政部營建署楊哲維科長：

行政部門對於所主管法令未明確規範之處可做行政指導，本案行政指導業者、消費者是否會依循得自行判斷，但對於社會上之氛圍會起一定之作用，惟本案例建議可以再細緻之，如地下室含專有部分或公共區域定義未明。

主席：

外界提出的質疑，本部應當本於權責做適當之處理，本案送予公平會之參考範例，會加註僅代表一般認知，非裁罰之標準，仍請公平會視個案審酌。

「研商精進建物測繪登記相關業務會議」會議簽到簿

時間：104年4月21日(星期二)下午2時0分

地點：中央聯合辦公大樓南棟18樓第2會議室

主席：王司長靚琇

記錄：邵泰璋

出席機關(單位)	職稱	簽到處
行政院消費者保護處		陳世文
法務部		(請假)
中華民國消費者文教基金會		
台灣消費者保護協會		
中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會		張明 李謀定
中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會		蕭琳維
中華民國地政士公會全國聯合會		
中華民國全國建築師公會		梁卓純
中華民國土木技師公會全國聯合會		
台灣省測量技師公會		
臺北市政府	技正 課長	陳光熙 洪晟隆
新北市政府	股長 技士	陳可良 曹秉吉
臺中市政府	股長 技正 助理員	邵元富 江世昌 吳政達

臺南市政府		鄭煒騰 李育珠 甘順吉
高雄市政府	謝昌能	比問宏遠
宜蘭縣政府	羅政規	羅政規 黃博倫
新竹市政府	新地政 陳若文 新地所 楊瑞章	
彰化縣政府	地政系	技士 林新慶 林新慶
內政部營建署	科長	楊拓維
內政部法規委員會		請假，書面意見
內政部地政司		
地籍科		張翠恩 陳若冰
土地登記科		邱鈞庭
不動產交易科		陳啓明 蘇貴香
測量科		陳煒宇 黃鉅富
		邵泰璋
桃園市政府	股長	吳財海 彭佳雯
	技士	陳易翰
新竹市拓墾地政事務所	課長	吳長萍
黃昭順委員辦公室	助理	蘇千靈

