113年度 桃園市自主更新教育訓練

重建法令權益篇_權變計畫與權益要點

課程講師| 王志瑛

現　　職| 所長(誠石不動產估價師、地政士聯合事務所)

課程日期| 113.12.05(四)

簡報大綱

壹、權變辦法#03權變計畫表明事項要點

貳、權變估價的作業程序與法令

參、估價條件及估價考量因素

肆、地政產權測繪登記法令

伍、建物測繪與公設計算

講師簡歷

現職	**誠石不動產估價師聯合事務所 所長/主持估價師** **誠石地政士聯合事務所 所長/主持地政士** **113年度臺北市容積代金估價委託協助檢核協審小組成員** **113年度新北市容積代金估價外審委員** **113年度都市更新法令與業務輔導及教育訓練委辦案法宣團隊** **113年度臺北市實價登錄查核顧問(估價師&地政士專業應用)** **113年度台北市不動產估價師公會擔任職務：（1）專案工作委員會副主委（2）都市更新事務委員會委員（3）研究發展委員會委員**
學歷/證照/獲獎	**國立臺北大學不動產與城鄉環境學系學士、不動產3照(不動產估價師、地政士、經紀人)** **第一屆松山之友-績優地政士**
授課資歷	113年度臺北市都更處委辦都市再生系列講座、113&112年度桃園市政府住宅發展處-自主更新教育訓練講座、國家住宅及都市更新中心-都市更新稅務講座研討、臺北市住宅及都市更新中心-都市更新估價&稅務講座、九揚集團、立信集團、三井不動產、璞永(璞園)、東亞建經、富邦建設、都更基金會等。
私部門資歷	#國家住宅及都市更新中心-公辦都更案先期規劃案估價&產權計算、公辦都更-桃園市中壢區仁愛段公辦都更案、桃園市桃園區中正段正光路警察宿舍公辦都更案、桃園市復興路公辦都更案。 #富邦人壽、璞永(璞園)、潤泰創新、昇陽、統一超、日鼎(日勝生)、金仁寶(仁寶)、三井不動產、九揚集團、東亞建經/都市更新會、第一銀行、上海銀行、元大銀行、台北富邦、華泰銀行等委託案。
公部門委辦案	#參與臺北市都市更新處高氯離子混凝土建築物575專案計畫團隊、交通部觀光局(北觀)估價及代書服務委辦案、臺北市政府工務局(公園處)估價及代書服務委辦案。 #審查＆法宣：臺北市容積代金估價委託協助檢核協審小組成員、新北市容積代金估價外審委員、都市更新法令與業務輔導及教育訓練委辦案法宣團隊、臺北市實價登錄查核顧問(估價師&地政士專業應用)。
專長	#結合資深估價師與地政士**2種專家實務經驗**，提供各種解決方案：地政士專業實務(產權面積計算分析及查核、都更/危老/合建/委建總登案規劃執行&信託及稅務架構規畫)、不動產稅務及信託融資架構規劃、遺產及贈與申報及規劃、共有物分割架構規劃及估價、各類型不動產估價(都市更新估價及可行性評估、危老案重建前後評估、法院訴訟、地上權、上市櫃公司不動產交易估價等)。 #參與臺北市容積代金估價範本修改提案 - 導入地政士產權規畫專家經驗。

代書部
資深團隊
估價部
資深團隊
1+1>2

壹、權變辦法#03權變計畫表明事項要點

法令依據-權變計畫表明事項要點

法規名稱：都市更新權利變換實施辦法 #第3條(摘錄)

1 權利變換計畫應表明之事項如下：

一、實施者姓名及住所或居所；其為法人或其他機關（構）者，其名稱及事務所或營業所所在地。

二、實施權利變換地區之範圍及其總面積。

三、權利變換範圍內原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地之面積。

四、更新前原土地所有權人及合法建築物所有權人、他項權利人、耕地三七五租約承租人、限制登記權利人、占有他人土地之舊違章建築戶名冊。

五、土地、建築物及權利金分配清冊。

六、第十九條第一項第四款至第十款所定費用。

七、專業估價者之共同指定或選任作業方式及其結果。

八、估價條件及權利價值之評定方式。

九、依本條例第五十一條第一項規定各土地所有權人折價抵付共同負擔之土地及建築物或現金。

十、各項公共設施之設計施工基準及其權屬。

十一、工程施工進度與土地及建築物產權登記預定日期。

十二、不願或不能參與權利變換分配之土地所有權人名冊。

十三、依本條例第五十七條第四項規定土地改良物因拆除或遷移應補償之價值或建築物之殘餘價值。

十四、申請分配及公開抽籤作業方式。

十五、更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖。其比例尺不得小於五百分之一。

十六、更新後建築物平面圖、剖面圖、側視圖、透視圖。

十七、更新後土地及建築物分配面積及位置對照表。

十八、地籍整理計畫。

十九、依本條例第六十二條規定舊違章建築戶處理方案。

二十、其他經各級主管機關規定應表明之事項。

權利變換計畫內容

1 背景現況　2 規劃設計　3 財務計畫　4 權值計算　5 分配結果　6 其他事項

壹、計畫緣起與目標 1-1
一、法令依據 1-1
二、辦理緣起 1-1
三、實施者 1-1
貳、都市更新權利變換範圍 2-1
一、都市更新權利變換範圍位置 2-1
二、都市更新權利變換範圍總面積 2-1
三、原有公共設施用地等土地面積 2-1
參、實施都市更新權利變換範圍之土地使用及建築計畫 . 3-5
一、土地使用計畫 3-5
二、各項公共設施設計施工基準及權屬 3-5
三、建築興建計畫 3-6
肆、更新前權利關係人名冊 4-1
一、土地所有權人名冊 4-1
二、其他權利變換關係人名冊 4-1
伍、土地改良物拆遷補償費 5-1
一、法令依據 5-1
二、土地改良物之補償 5-1
三、補償金發放時程 5-2
陸、占有他人土地之舊違章建築戶處理 6-1
一、舊違章建築戶名冊 6-1
二、處理方案 6-1
柒、更新前後權利價值估價 7-1
一、評價基準日 7-1
二、專業估價者委任說明 7-1
三、估價條件 7-1
四、估價評定方式 7-1
五、更新前後權利價值估價結果 7-1
捌、都市更新權利變換有關費用及共同負擔 8-1
一、成本及有關費用計算 8-1
二、用地負擔 8-6
三、費用負擔 8-7
四、土地所有權人平均共同負擔比率 8-7
五、土地所有權人共同負擔額度 8-7
六、共同出資者費用分擔說明 8-7
玖、更新後分配及公開抽籤過程 9-1
一、更新後供分配之土地及建物 9-1
二、更新後可供分配之更新單元及車位 9-1
三、分配原則 9-4
四、申請分配位置通知 9-4
五、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果 9-4
拾、更新後分配結果 10-1
一、不參與分配名冊 10-1
二、土地及建築物分配清冊 10-1
拾壹、地籍整理計畫 11-1
一、地籍測量及建築物測量 11-1
二、土地、建物及他項權利登記 11-2
拾貳、實施進度 12-1
拾參、相關單位配合辦理事項 13-1
拾肆、其他應表明事項 14-2

權利變換(權變)重點觀念

審議

更新前

更新前權利價值

評估素地地價、立體地價及權利變換關係人價值

審議

更新後

更新後權利價值

評估更新後房地價值及車位價值

審議

權利義務

義務

共同負擔費用

(提列標準)

權利

地主分回更新後房地及車位

誠石 CornerStone

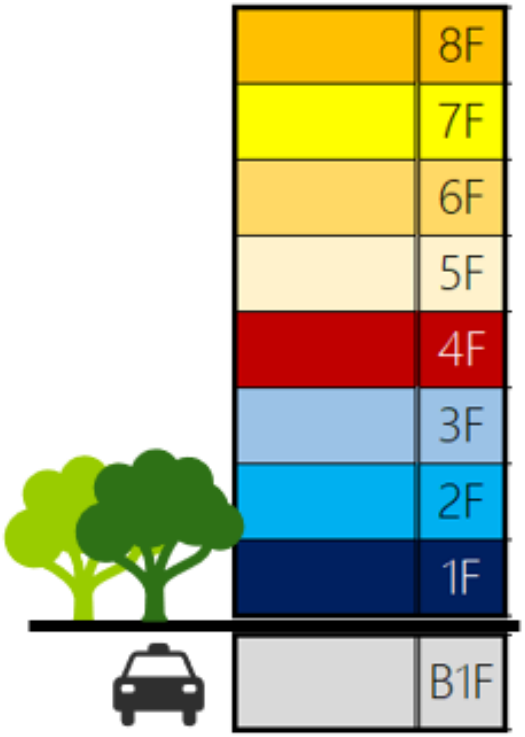
權變更新前、更新後

更新前 權變 **更新後**

更新前權利價值

更新後權利價值(更新後總銷)

股東持股比例



權變更新前、更新後、共同負擔(共擔)

8F	=	面積30坪	x	每坪105.0萬元	=	總價共計3,150萬元
7F	=	面積30坪	x	每坪103.5萬元	=	總價共計3,105萬元
6F	=	面積30坪	x	每坪102.0萬元	=	總價共計3,060萬元
5F	=	面積30坪	x	每坪101.0萬元	=	總價共計3,030萬元
4F	=	面積30坪	x	每坪100.0萬元	=	總價共計3,000萬元
3F	=	面積30坪	x	每坪101.0萬元	=	總價共計3,030萬元
2F	=	面積30坪	x	每坪101.0萬元	=	總價共計3,030萬元
1F	=	面積30坪	x	每坪150.0萬元	=	總價共計4,500萬元
B1F		坡道平面車位		每個250萬元		

地主	更新前權值比(%)	更新後總銷扣除共同負擔費用	可選配房屋及車位價值	選配戶別	選配更新後房屋及車位價值	找補價值
地主A	20%	16,250萬元	3,250萬元	4F B1F車位1個	3,000萬元 250萬元	0萬元

專業估價者委任

重點內容

#更新前

更新前土地所有權人及權利變換關係人之土地權利價值及土地權利價值比例。

注意(1)權利變換範圍內合法建築物及設定地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約之土地(都更條例§60)

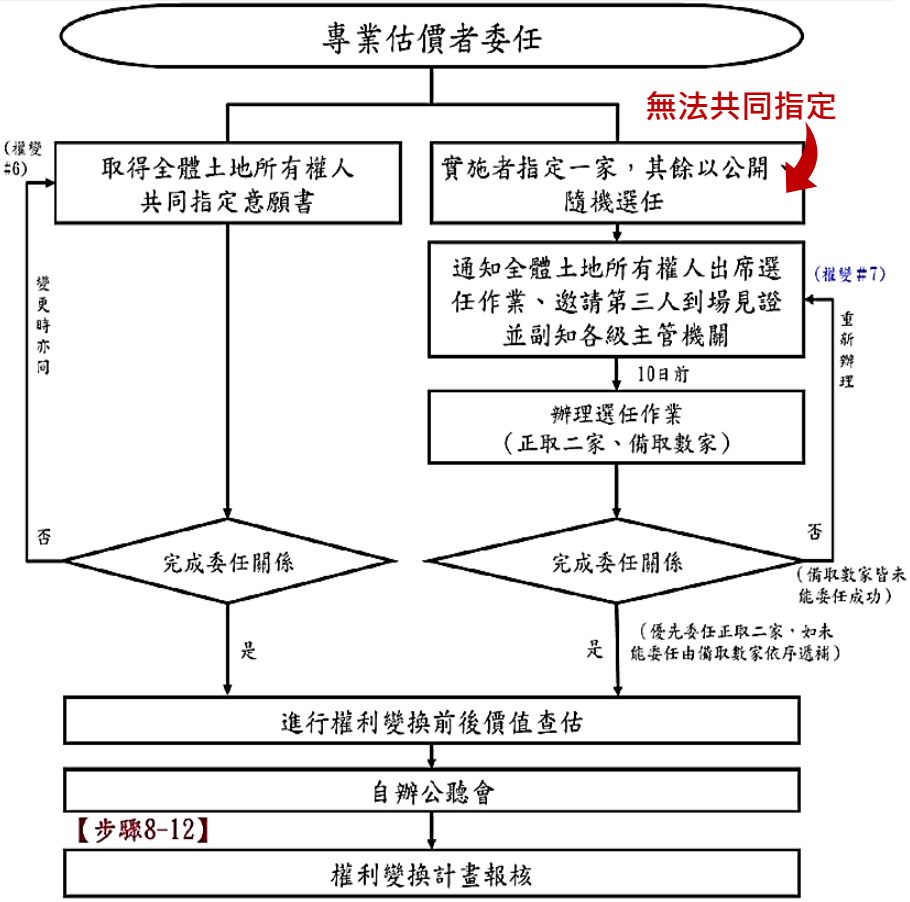
注意(2)因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之(都更條例§57)

#更新後

更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值。

#估價基準日：依「權變§13(都市更新權利變換實施辦法第13條)」，應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前6個月內。

委任流程 #都更條例§50



#依最新各縣市都市更新權利變換專業估價者建議名單進行隨機選任。

專業估價者之鑑價結果選定(領銜估價師)

更新前土地總價值及更新後房地總價值**最高!**
補償價值及土地所有權人之應分配價值比例**最高!!**
對原土地所有權人之權益**最有利!!!**

四、估價評定方式

依據三家以上專業估價者之估價結果，因_____
(請說明評定作為權利變換計算依據之專業估價者及其評定理由)，故以__乙__
為評定依據，成果報告書摘要詳附錄___。

項目		甲 不動產估價師(聯合)事務所	乙 不動產估價師(聯合)事務所	丙 不動產估價師(聯合)事務所
更新前土地價值	土地平均單價(萬元/坪)	XXXXXX	最高	XXXXXX
	更新前土地總價(元)	XXXXXX	最高	XXXXXX
更新後房地價值	地面層平均建坪單價(元/坪)	XXXXXX	最高	XXXXXX
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	XXXXXX	最高	XXXXXX
	車位平均價格(元/個)	XXXXXX	最高	XXXXXX
	更新後總權利價值(元)	XXXXXX	最高	XXXXXX
土地所有權人應分配權利價值(元)		XXXXXX	最高	XXXXXX

共同負擔(共擔)

法規名稱：桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準

法規名稱：	桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準
公發布日：	民國 107 年 06 月 05 日
修正日期：	民國 112 年 05 月 23 日
發文字號：	府都住更字第11201174361號令
法規體系：	桃園市法規/都市發展類

二、為利於實施都市更新權利變換，本基準係依都市更新條例第三十條規定及都市更新權利變換實施辦法第十三條提列費用，並就工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用、都市計畫變更負擔費用及容積移轉費用等七大項，分別於各項目訂定應支付費用。

提列總表-共擔七大項費用

壹、工程費用	一、重建費用	(一)拆除工程 (二)建築設計費用 (三)營建費用（含公益設施樓地板面積） (四)工程管理費 (五)其他必要費用(ex.公寓大廈公共基金……)
	二、公共及公益設施費用	(一)公共設施（道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場）費用 (二)公益設施認養及捐贈費用 (三)捐贈本市都市更新基金
	三、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費	
貳、權利變換費用	一、調查費	(一)都市更新規劃費用 (二)不動產估價費用（含技師簽證費） (三)土地鑑界費 (四)鑽探費用 (五)鄰房鑑定費用
	二、更新前土地及建物測量費用	
	三、土地改良物拆遷補償費用	(一)建築改良物(1.合法建築物、2.非合法建築物) (二)其他土地改良物
	四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費	
	五、拆遷安置費	
	六、地籍整理費用	
	七、其他必要業務費	

提列總表-共擔七大項費用

參、貸款利息		
肆、稅捐	一、印花稅	
	二、營業稅	
伍、管理費用	一、行政作業費用	
	二、信託費用	
	三、人事行政管理費用	
	四、銷售管理費用	
	五、利潤及風險管理費用	
陸、都市計畫變更負擔費用	依都市計畫相關法令變更都市計畫，應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積，及辦理都市計畫變更所支付之委辦費	若為土地，應列為用地負擔；若為樓地板面積時，則應轉換為金額，並以各該都市計畫變更相關規定換算。
柒、容積移轉費用	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費	

權變計畫參與對象之處理

所有權	土地所有權	權利變換主體	
	合法建物所有權	權利變換關係人	
限定物權	用益物權	地上權	權利變換關係人
		永佃權/農育權	權利變換關係人
		役權	消滅
		典權	協議消滅、轉載、代償
	擔保物權	抵押權	協議消滅、轉載、代償
租約	375減租	權利變換關係人	
	一般承租權	終止	

權變計畫參與對象之處理

對權利變換關係人之處理 都更條例§60

1、權利變換範圍內可分配之相關權利

(1)合法建築物所有權人(有屋無地)
(2)設定地上權
(3)永佃權
(4)農育權
(5)耕地三七五租約

2、由實施者估定前項關係價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利或現金補償範圍內，按其價值占原土地價值比率，分配或補償予各該權利人，納入權利變換計畫內。其原有之關係消滅或終止。

對現有租約之處理 都更條例§58

1、出租土地係供為建築房屋者，承租人得向出租人請求相當一年租金之補償，所餘租期未滿一年者，得請求相當所餘租期租金之補償。
2、前款以外之出租土地或建築物，承租人得向出租人請求相當二個月租金之補償。

對不動產役權之處理 都更條例§59

1、權利變換範圍內設定不動產役權之土地或建築物，該不動產役權消滅。
2、前項不動產役權之設定為有償者，不動產役權人得向土地或建築物所有權人請求相當補償。

分配程序及法令依據

調查權利變換參與意願 權變§5

實施者為擬具權利變換計畫，應就土地所有權人及權利變換關係人之下列事項進行調查：

- 參與分配更新後土地及建築物之意願
- 更新後土地及建築物分配位置之意願

選配原則 權變§17

實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦理。

申請分配 權變§17

訂定期限辦理分配位置申請，期限不得少於30日。

公開抽籤 權變§17

同一位置有二人以上申請分配或未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之。

調查權利變換參與意願

參與權利變換者	依更新後實際應分配權利價值參與分配房地，並依實際分配與實際應分配價值差額找補價金。
不願 參與權利變換者	依更新前權利價值領取補償金。
不能 參與權利變換者	實際應分配權利價值未達最小分配單元面積者，以更新前權利價值領取補償金。

土地及建築物分配清冊(報告書範本內容)

表 10-○土地及建築物分配清冊（土地所有權人及權利變換關係人）

序號	更新前			更新後													
	原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值(元)	權利價值比率	受配人姓名	應分配權利價值	分配單元								實分配權利價值(元) C=A+B / 領取權利金	預計繳納差額價金		備註
						建築物				停車位							
						單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)A	車位編號	權利範圍	車位價值	價值小計(元) B		繳(元)	領(元)	
1																	
2																	
3																	
以下為領取權利金																	
																	經協議領取權利金
合計																	

注意事項：

1 若為部分協議合建、部分權利變換方式辦理者，建議協議合建所有權人可於備註欄加註並予隱匿。

表 10-○土地及建築物分配清冊（實施者）

序號	更新後														
	實施者名稱	應分配權利價值(元)	分配單元								實分配權利價值(元) C=A+B	預計繳納差額價金		備註
			建築物				停車位							
			單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)A	車位編號	權利範圍	車位價值	價值小計(元) B		繳(元)	領(元)	
1														
2														
3														
合計														

土地及建築物分配清冊(報告書範本內容)

表 10-○土地及建築物分配清冊（共同出資者）

序號	更新後													
	出資者名稱	應分配權利價值(元)	分配單元								實分配權利價值（元）C=A+B	預計繳納差額價金		備註
			建築物				停車位					繳（元）	領（元）	
			單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計（元)A	車位編號	權利範圍	車位價值	價值小計（元）B				
1														
2														
3														
合計														

表 10-○土地及建築物分配清冊（現地安置戶）

序號	更新後													
	受配人姓名	應分配權利價值(元)	分配單元								實分配權利價值（元）C=A+B	預計繳納差額價金		備註
			建築物				停車位					繳(元)	領(元)	
			單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計（元)A	車位編號	權利範圍	車位價值	價值小計（元）B				
1														
2														
3														
合計														

地籍整理計畫(報告書範本內容)

表 11-○土地登記清冊表

序號	更新前原載情形									更新後變動情形							他項權利、限制登記情形	備註
	土地標示部					土地所有權部				土地標示部				土地所有權部				
	行政區	段	小段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人(管理機關/受託人)	權利範圍	其他登記事項	段	小段	地號	面積(㎡)	所有權人(管理機關/受託人)	權利範圍	其他登記事項		
1																		
2																		
3																		

註：1. 本清冊倘有未詳列事項詳原土地登記簿記載。2. 本清冊倘有他項權利、限制登記或預告登記等須轉載者，請於備註欄填寫。

製表日期：_____年____月____日

注意事項：本表若因建物第一次測量結果與本案計畫書所載之面積不符時，應依規定辦理變更權利變換計畫。

表 11-○建物登記清冊表

更新後變動情形																		
項目		標示部												所有權部			他項權利、限制登記情形	備註
序號	分配單元編號/門牌	建物坐落			層次	層次面積(㎡)	附屬建物面積(㎡)		共有部分面積(㎡) (1)_____ (3)_____ . (2)_____ (4)_____ .					所有權人(管理者/受託人)	權利範圍	其他登記事項		
		權利種類	地號	分配基地權利範圍			雨遮	陽台	共有部分(1)權利範圍	共有部分(2)權利範圍	共有部分(3)權利範圍	共有部分(4)權利範圍	車位編號					
1																		
2																		
3																		
合計																		

註：1. 本清冊倘有未詳列事項詳原土地登記簿記載。2. 本清冊內容欄倘不敷填寫時，請依登記簿轉載或敘明並檢附附件。

製表日期：_____年____月____日

注意事項：1. 本表若因建物第一次測量結果與本案計畫書所載之面積不符時，應依規定辦理變更權利變換計畫。2. 有關「附屬建物面積」、「共用部分面積」等項目可依個案需求增加表單欄位。

地籍整理計畫(報告書範本內容)

表 11-○土地他項權利登記清冊表

序號	土地標示部					土地所有權部		更新前土地他項權利部								更新後土地他項權利部							備註(收件年期及字號)
	行政區	段	小段	地號	面積㎡	登記次序	所有權人(管理機關/受託人)	登記次序	設定權利種類	權利人	擔保債權總金額(元)	設定權利範圍	存續期間	債務人及債務額比例	設定義務人	設定權利種類	權利人	債權額比例	擔保債權總金額(元)	擔保債權確定期日	債務人及債務額比例	設定義務人	
1																							
2																							
3																							

註：1. 本清冊倘有未詳列事項詳原土地登記簿記載。2. 本清冊倘有地上權、不動產役權等約定情形，應於其他約定欄填寫。

製表日期：_____年____月____日

注意事項：本表若因建物第一次測量結果與本案計畫書所載之面積不符時，應依規定辦理變更權利變換計畫。

表 11-○建物他項權利登記清冊表

序號	更新後																	備註(收件年度及字號)
	行政區	段	小段	戶別	建物門牌	建物坐落			所有權人(管理機關/受託人)	設定權利範圍	設定權利種類	權利人	債權額比例	擔保債權總金額(元)	擔保債權確定期日	債務人及債務額比例	設定義務人	
						段	小段	地號										
1																		
2																		
3																		

註：1. 本清冊倘有未詳列事項詳原土地登記簿記載。2. 本清冊內容欄倘不敷填寫時，請依登記簿轉載或敘明並檢附附件。

製表日期：_____年____月____日

注意事項：本表若因建物第一次測量結果與本案計畫書所載之面積不符時，應依規定辦理變更權利變換計畫。

地籍整理計畫(報告書範本內容)

表 11-○土地限制登記清冊表

序號	更新前											更新後									備註
	土地標示部					土地所有權部		權利範圍	權利種類	限制權利範圍	內容	土地標示部				土地所有權部	權利範圍	權利種類	限制權利範圍	內容	
	行政區	段	小段	地號	面積㎡	登記次序	所有權人					段	小段	地號	面積㎡	所有權人					
1																					
2																					
3																					

註：1. 本清冊倘有未詳列事項詳原土地登記簿記載。2. 本清冊內容欄倘不敷填寫時，請依登記簿轉載或敘明並檢附附件。

製表日期：_____年____月____日

注意事項：本表若因建物第一次測量結果與本案計畫書所載之面積不符時，應依規定辦理變更權利變換計畫。

表 11-○建物限制登記清冊表

序號	更新前													更新後									備註
	行政區	段	小段	戶別	建物門牌	建物坐落			所有權人姓名或名稱	權利範圍	權利種類	限制權利範圍	內容	戶別	建物門牌	建物坐落			所有權人姓名或名稱	權利範圍	權利種類	限制權利範圍	內容	
						段	小段	地號								段	小段	地號						
1																								
2																								
3																								

註：1. 本清冊倘有未詳列事項詳原土地登記簿記載。2. 本清冊內容欄倘不敷填寫時，請依登記簿轉載或敘明並檢附附件。

製表日期：_____年____月____日

注意事項：本表若因建物第一次測量結果與本案計畫書所載之面積不符時，應依規定辦理變更權利變換計畫。

權變關鍵流程-計畫報核前

權利變換計畫擬定

- 分配單元規劃
- 實施者依計畫內容進行權利變換意願調查及土地相關權利的協調處理
- 委託專業估價者(3家)進行估價
  其中2家從建議名單中公開、隨機方式選任

計算地主應分配、補償金

↓

公聽會通知(選配通知)

↓

自辦公聽會

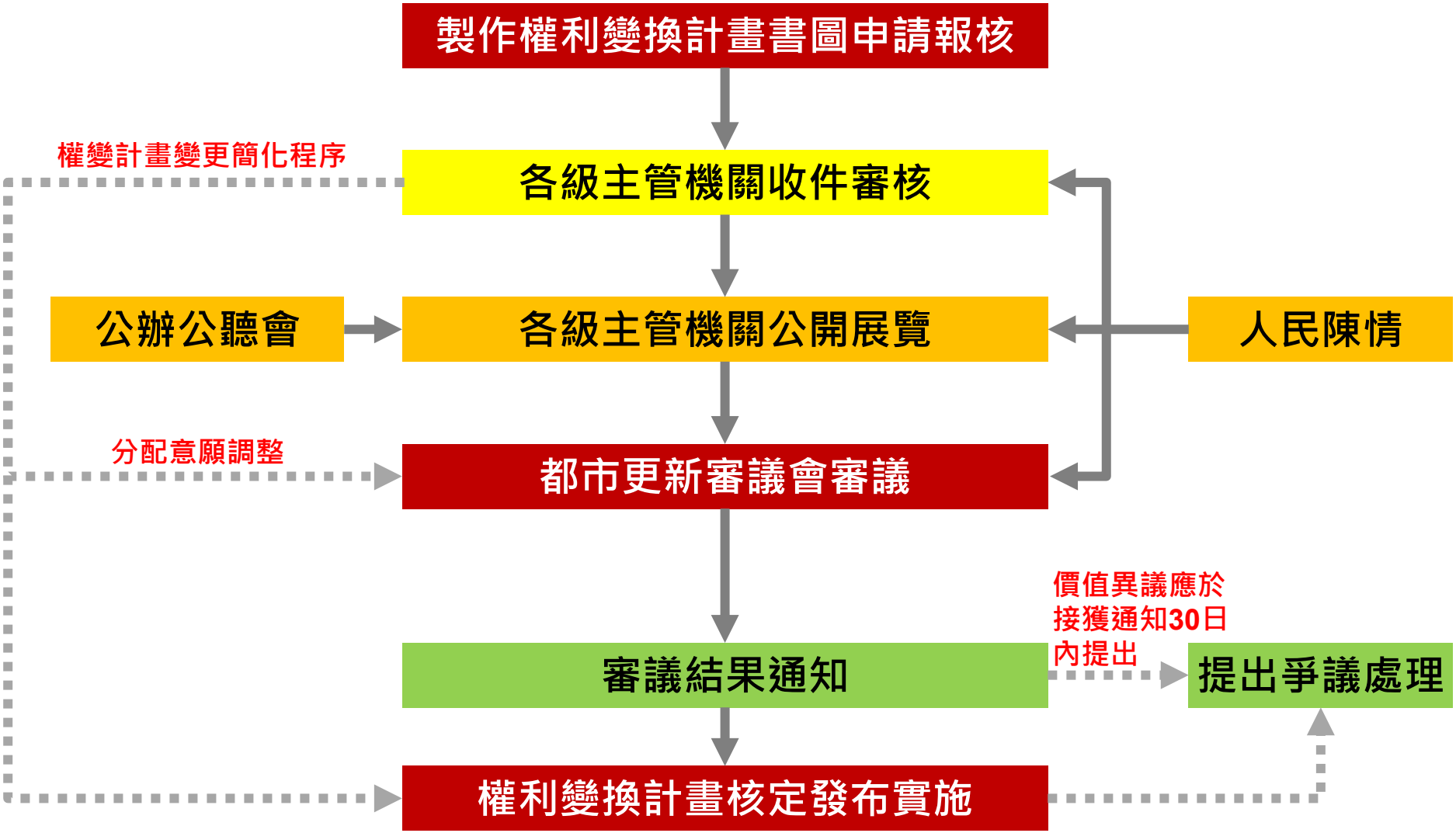
↓

申請分配

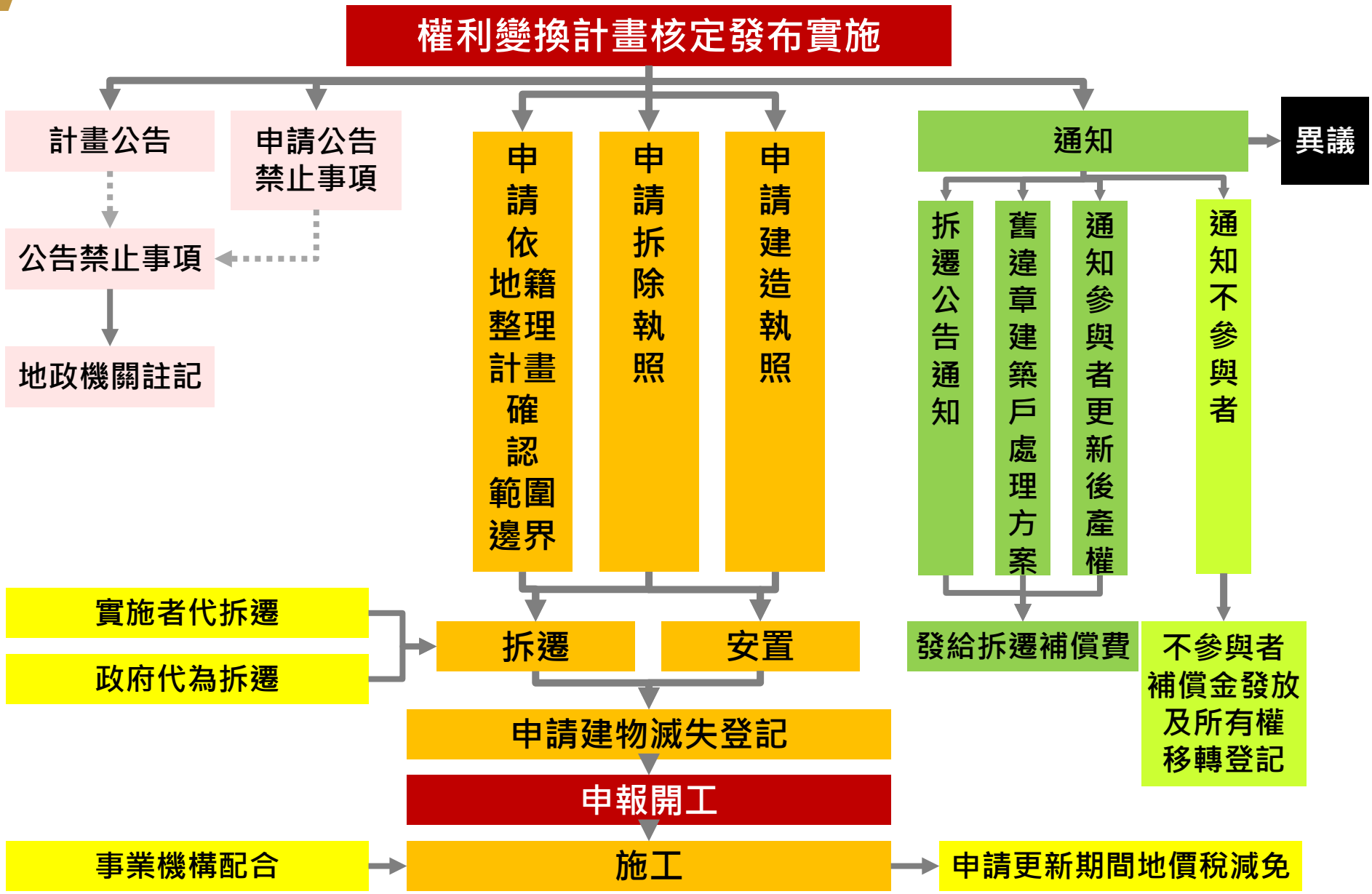
↓

製作權利變換計畫書圖申請報核

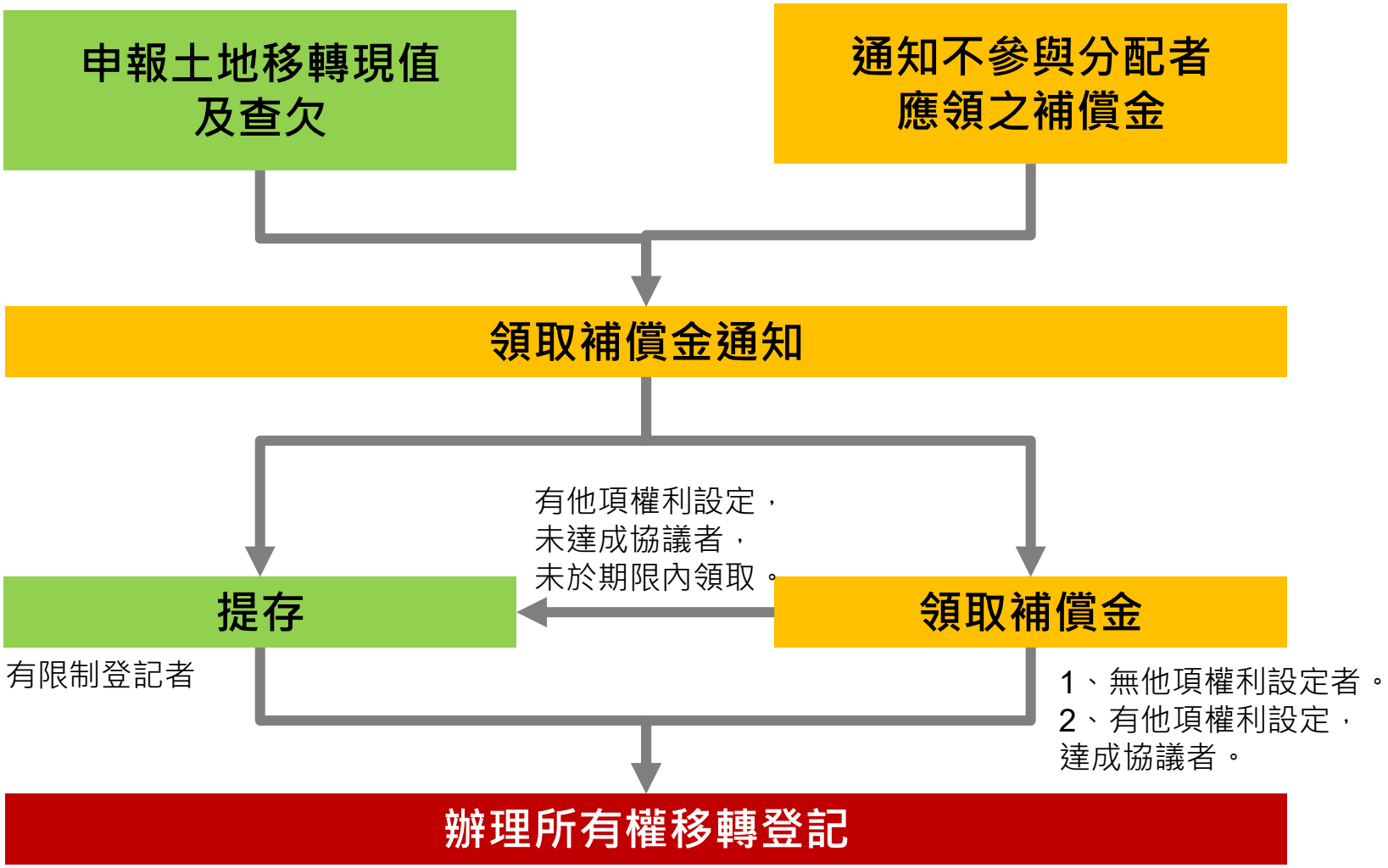
權變關鍵流程-計畫報核


製作權利變換計畫書圖申請報核
權變計畫變更簡化程序
各級主管機關收件審核
公辦公聽會
各級主管機關公開展覽
人民陳情
分配意願調整
都市更新審議會審議
價值異議應於
接獲通知30日
內提出
審議結果通知
提出爭議處理
權利變換計畫核定發布實施

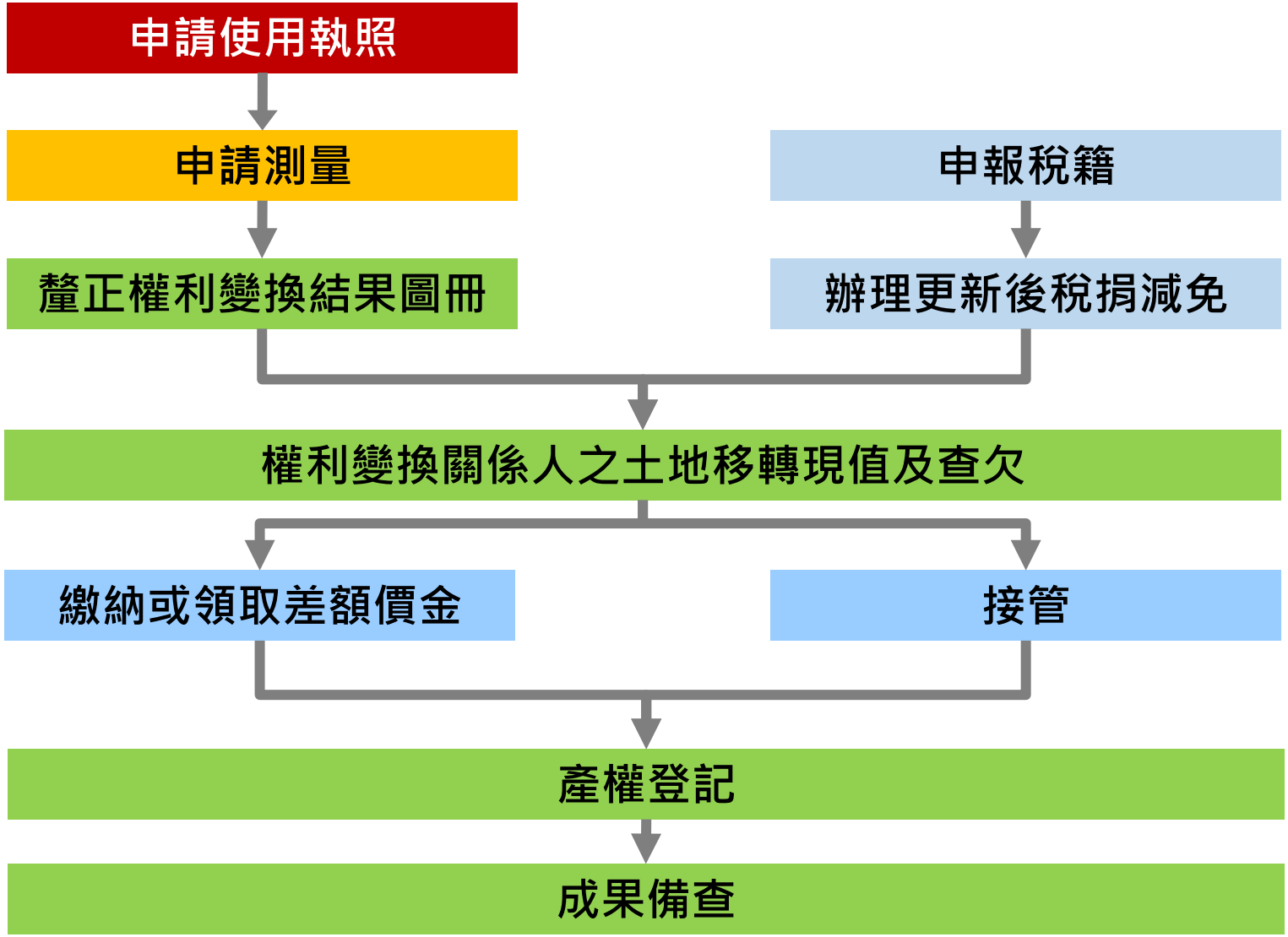
權變關鍵流程-核定發布實施後



權變關鍵流程-不願或不能參與者補償金



權變關鍵流程-申請使照後



貳、權變估價的作業程序與法令

何謂權利變換估價

- 權利變換是都市更新重建的一種實施方式，即透過計算**更新前權利價值及其比例**、**更新後價值**及**各項重建費用**(統稱為**共同負擔**)，合理的將更新後權利價值分配予土地所有權人、權利變換關係人與實施者(出資者)。
- **更新後權利價值**扣除**共同負擔**為土地所有權人及權利變換關係人**可分配部分**。
- 其中藉由公開、公正的估價來認定各項權利的價值及價值比例，該價格形成基礎主要考慮**公平、均衡之原則**，提供勘估標的權利變換分配價值之參考，將各權利人**更新前價值**透過估價後轉換為**更新後價值**，即為**權利變換估價**。

註：土地所有權人及權利變換關係人於後續簡報簡稱權利人。

權利變換估價評估內容

審議

更新前

更新前權利價值

評估素地地價、立體地價及權利變換關係人價值

審議

更新後

更新後權利價值

評估更新後房地價值及車位價值

審議

權利義務

義務

共同負擔費用(提列標準)

- 拆遷補償費
- 拆遷安置費用

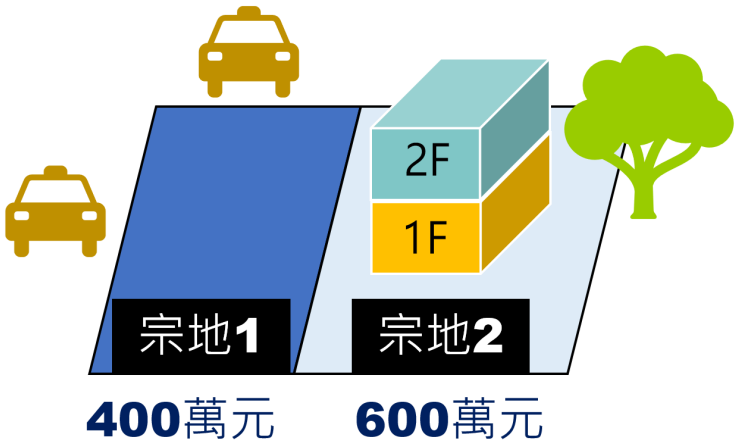
權利

權利人分回更新後房地車位

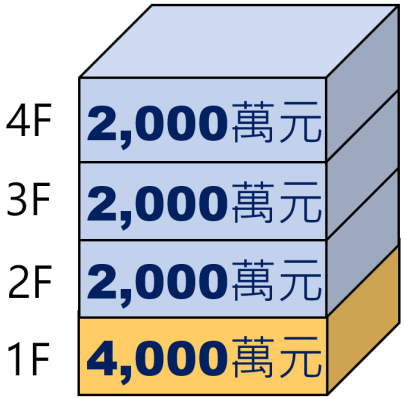
↑

依更新前各權利人價值比例分配

權利變換與權利變換估價計算



更新前權利價值



更新後權利價值：**1億元**　　共同負擔：**6,000萬元**

請問宗地2更新前權利價值比例是多少?

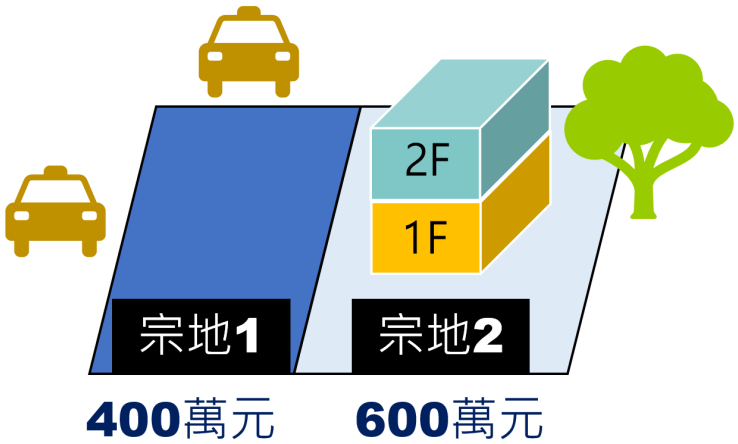
請問共同負擔比例是多少?

請問宗地2可以分得多少?

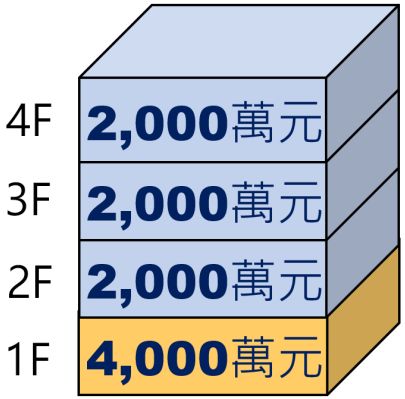
共同負擔　%

地主分回　%

權利變換與權利變換估價計算



更新前權利價值



更新後權利價值：**1億元**　　共同負擔：**6,000萬元**

共同負擔60%

地主分回40%

請問宗地2更新前權利價值比例是多少?
600萬元 ÷ (400萬元 + 600萬元) = 60%

請問共同負擔比例是多少?
6,000萬元 ÷ 1億 = 60%(共同負擔÷更新後權利價值)

請問宗地2可以分得多少?
1億 × 40% = 4,000萬元(總銷金額×權利人分回比例)
4,000萬元 × 60% = 2,400萬元
(權利人可分回價值×宗地2更新前權利價值比例)

權利變換估價法令依據

條例

都市更新條例

辦法

都市更新權利變換實施辦法

規則

不動產估價技術規則

範本

中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報-都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項(111年3月31日修訂版)

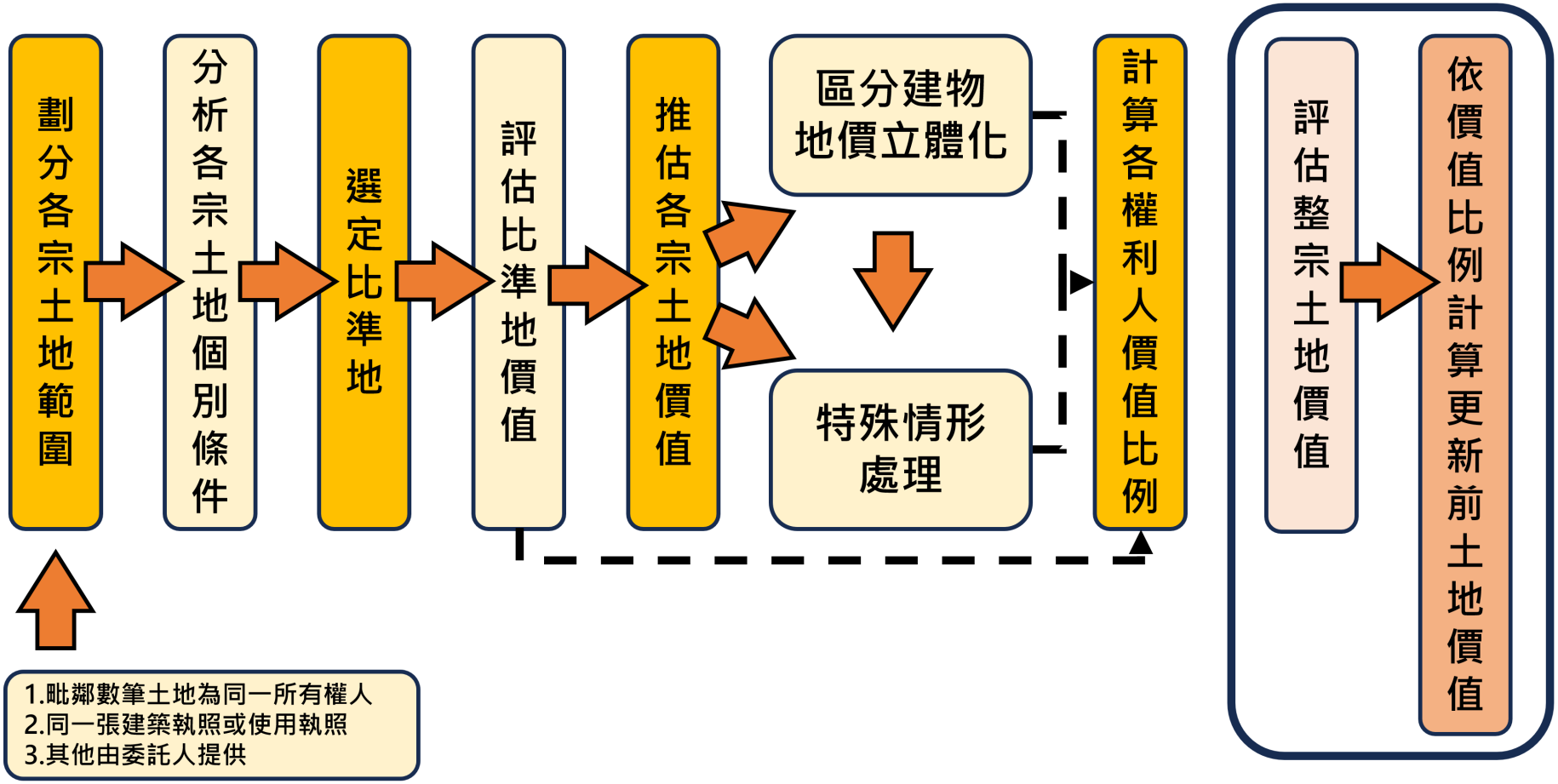
審議通則

市府專家學者審查層層把關的審議通則

權利變換估價作業程序

確定權變估價基本事項 → 蒐集資料 → 確認更新前後產權狀態 → 整理、比較、分析資料 → 更新前後價值評估 → 製作權變估價報告書 → 申請市府都更報核 → 市府審議 → 核定發布實施

更新前價值評估作業程序



更新前價值評估-區分建物地價立體化

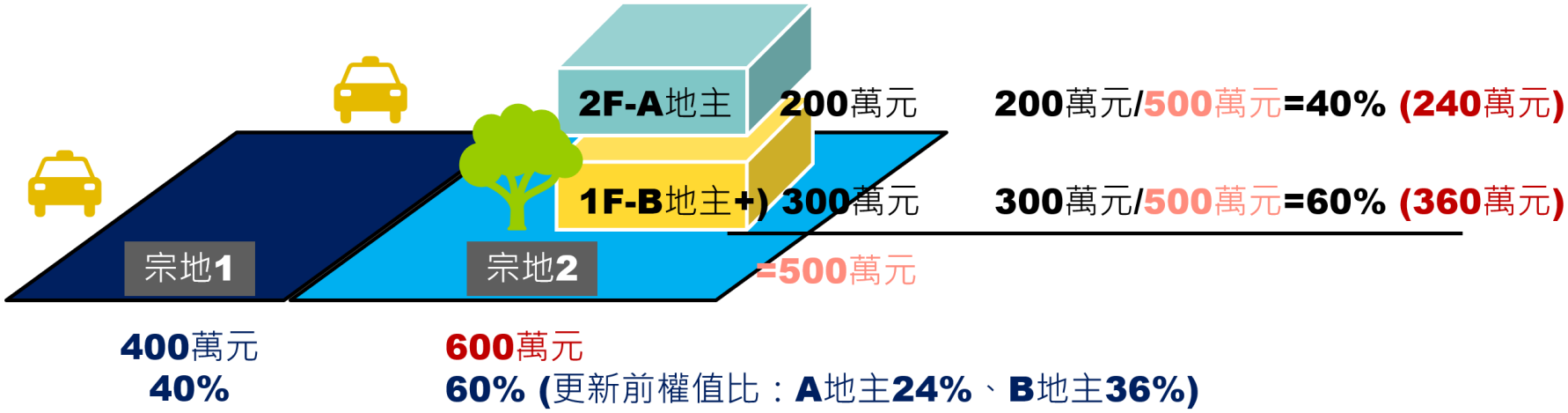
評估重點1：先平面

更新前合併前各筆土地價值推估，考量因素計有地形、地勢、臨路路寬、臨路面寬、臨路數量、平均寬深度、面積、容積比較、商業效益等，但各項因素仍得視實際需要調整之。*(都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項)*

評估重點2：再立體

各筆土地價值決定後，再針對公寓拆算各層權利價值，進行區分建物地價立體化。

區分建物地價立體化之概念(不動產估價技術規則§ 125、§126條原理)



更新前價值評估-特殊情形(屋地不同人)

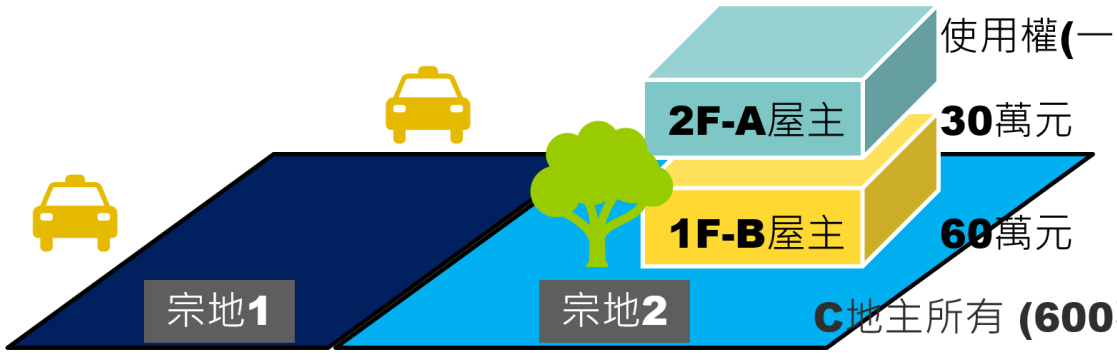
評估重點1：先平面

更新前合併前各筆土地價值推估，考量因素計有地形、地勢、臨路路寬、臨路面寬、臨路數量、平均寬深度、面積、容積比較、商業效益等，但各項因素仍得視實際需要調整之。*(都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項)*

評估重點2：再計算屋地不同人

各筆土地價值決定後，再針對屋地不同人拆算土地及房屋權利價值

屋地不同人找補之概念(不動產估價技術規則§126-2條原理)



使用權(一定期間租金折現)

2F-A屋主 **30**萬元　**30**萬元/**600**萬元= **5%**　**(30**萬元**)**

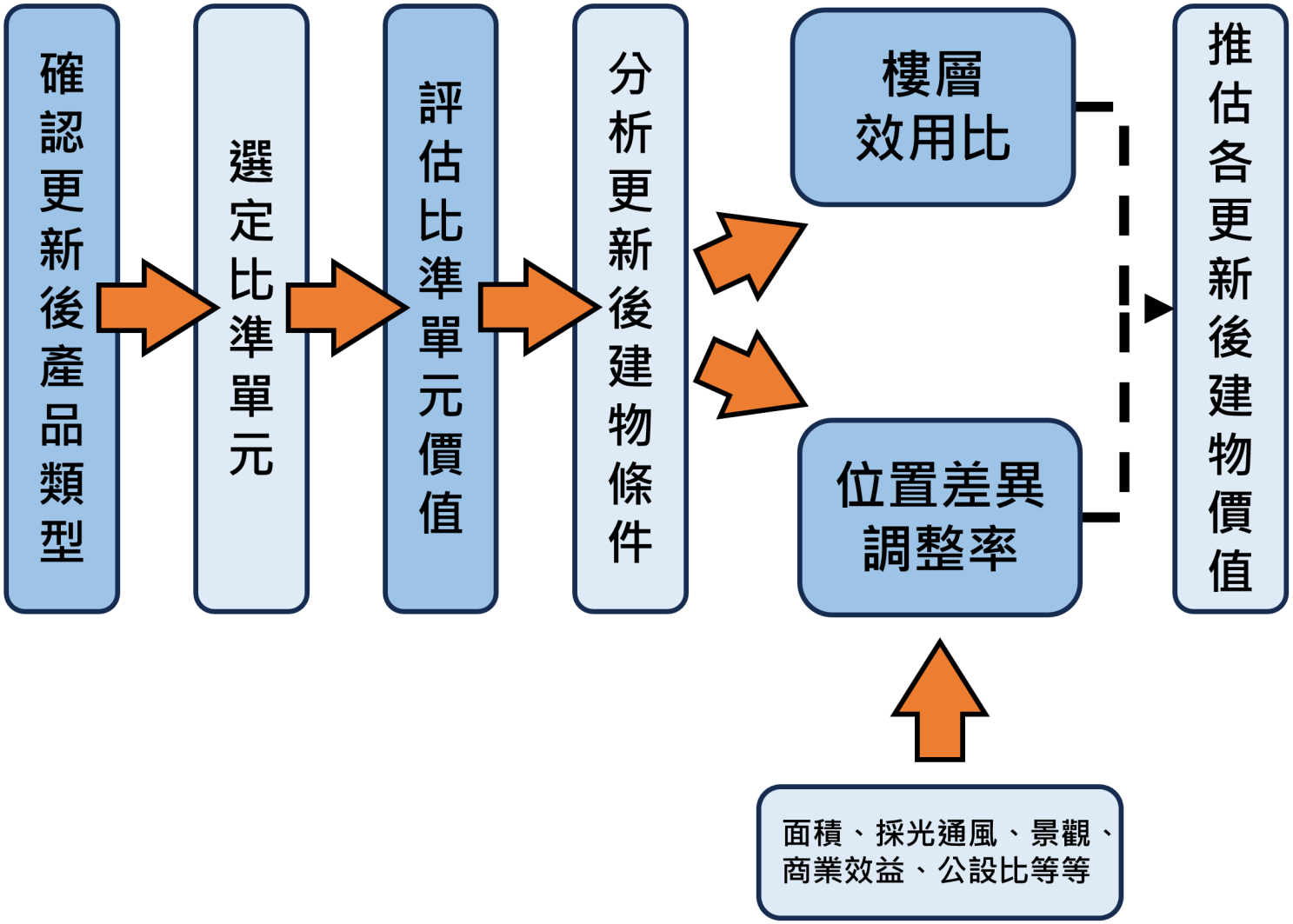
1F-B屋主 **60**萬元　**60**萬元/**600**萬元**=10%**　**(60**萬元**)**

C地主所有 **(600**萬元**-30**萬元**-60**萬元**=85%) (510**萬元**)**

400萬元
40%

600萬元
60% (更新前權值比：**A**屋主**3%**、**B**屋主**6%**、**C**地主**51%)**

更新後價值評估作業程序



更新前拆遷補償費

- **法源依據：**
  1. **都市更新條例第 57 條**
  2. **都市更新權利變換實施辦法第 19 條第 1 項第 5 款**
  3. **不動產估價技術規則+第四號公報**
- **評估內容**
  1. **合法建築物**：依建物謄本為準。
  2. **其他土地改良物**：指合法建築物增建部分（如頂樓加蓋、違法增建等）、非占有他人舊違章建物（多屬未辦理保存登記者），或是無法歸類於合法建築物之其他土地改良物等。
- **拆遷補償費計算公式：(權利變換)**

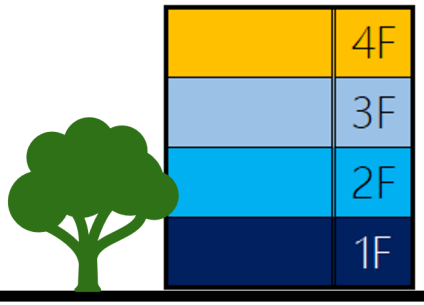
  建物面積 × (建物營造或施工費標準單價+間接成本單價) × (1-(1-殘餘價格率)×屋齡÷耐用年數)

更新前拆遷補償費

- **拆遷補償費計算公式：**

  建物面積 × (建物營造或施工費標準單價+間接成本單價) × (1-(1-殘餘價格率)×屋齡÷耐用年數)

RC造　屋齡45年



各地主拆遷補償費計算

4F= 20坪 × (9萬+1萬) × (1-(1-5%)×45÷50) =　29萬

3F= 20坪 × (9萬+1萬) × (1-(1-5%)×45÷50) =　29萬

2F= 20坪 × (9萬+1萬) × (1-(1-5%)×45÷50) =　29萬

+)1F= 20坪 × (9萬+1萬) × (1-(1-5%)×45÷50) =　29萬

= 116萬

更新前拆遷安置費用

- **法源依據：**

  1. 都市更新權利變換實施辦法第 19 條第 1 項第 5 款
  2. 不動產估價技術規則

- **評估內容**

  合法建築物：謄本登記或測量所得合法建築物面積或實際居住面積。

- **拆遷補償費計算方式：(權利變換)**

  拆遷安置費(租金補貼) = Σ安置期間租金補貼 + 其他安置費

- **安置期間**

  以更新期間 + 6 個月(更新案自取得使照至產權登記之平均耗費時日)計

- **租金估算**

  由實施者委託專業估價者查估更新單元現地租金水準，作為安置租金之依據

參、估價條件及估價考量因素

估價條件

[redacted]建設股份有限公司　函

地址：[redacted]
電話：
聯絡人：

受文者：誠石不動產估價師事務所

發文日期：中華民國 112 年 7 月 7 日
發文字號：[redacted]
速別：
密等及解密條件：
附件：評價基準日及估價條件說明

主旨：檢送「擬訂[redacted]等土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」評價基準日及估價條件說明(詳附件)，惠請 貴所都市更新條例第 50 條辦理權利變換價值查估相關事宜，請查照。

正本：誠石不動產估價師事務所、[redacted]不動產估價師事務所、[redacted]不動產估價師聯合事務所
副本：[redacted]都市更新處

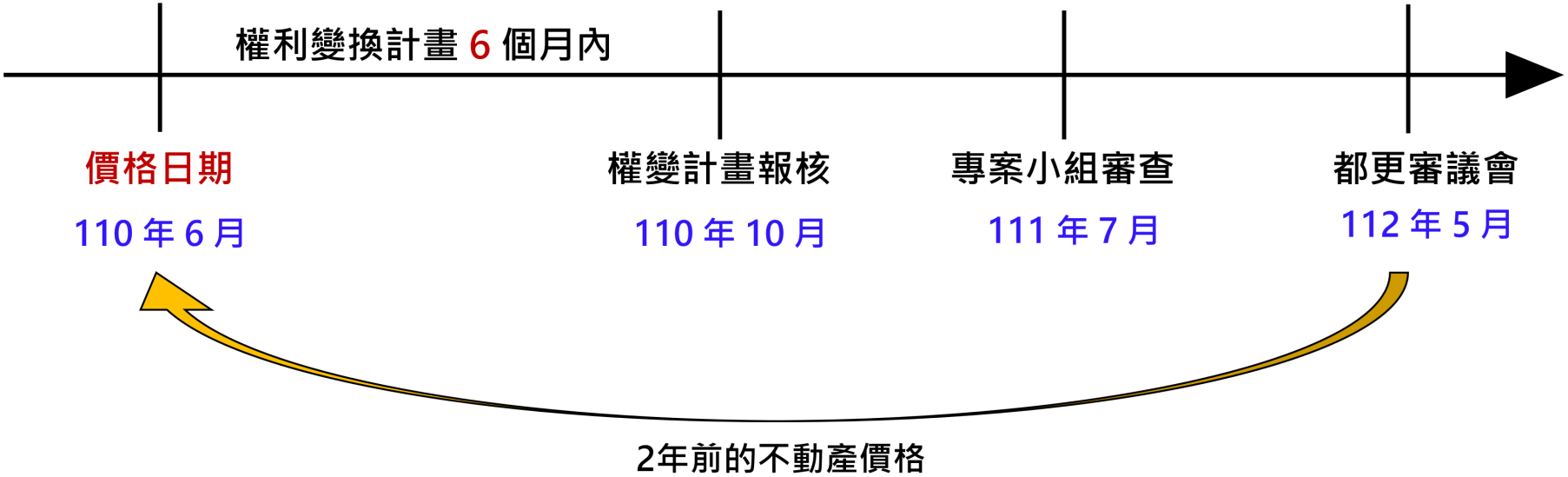
實施者[redacted]建設股份有限公司

為權利變換估價中**價值推論之基礎**，依相關法令、範本與審議原則擬定，並經實施者確認，發函給予不動產估價師做為評估權利變換估價的依據。

估價條件

- **價格日期**：指不動產價格的基準日期。(都市更新權利變換實施辦法§13)
  原則：需在權利變換計畫報核日前 6 個月內。
  例外：但本辦法中華民國九十六年十二月十八日修正施行前已核定發布實施之都市更新事業計畫，實施者於修正施行日起六個月內申請權利變換計畫報核者，其評價基準日，得以都市更新事業計畫核定發布實施日為準。

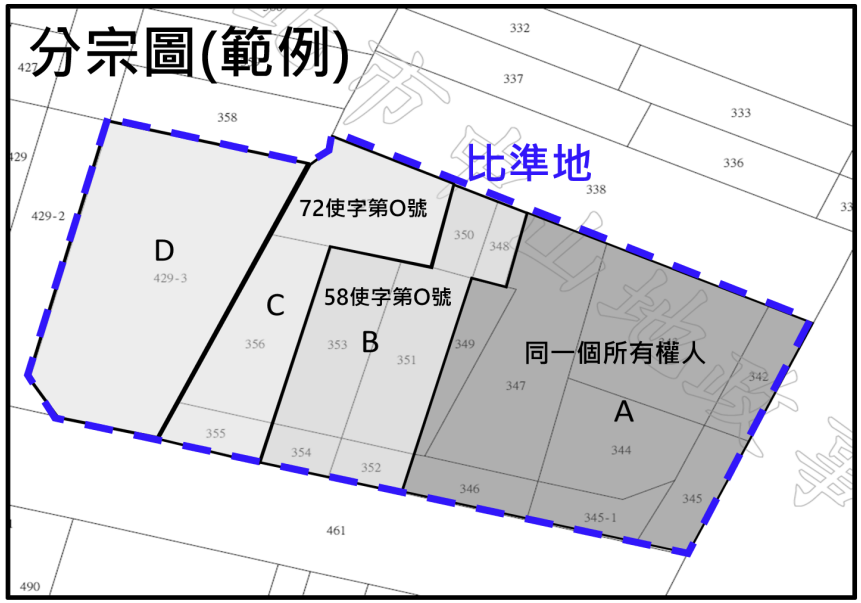
因房地產市場價格會隨著時間而上下波動，為使權變計畫安定，故須訂定一個價格的基準日



估價條件

更新前土地的估價條件

1. **分宗原則**：
   (1)**毗鄰**數筆土地為**同一所有權人**情況下，得視為同一宗土地。
   (2)**同一張建築執照或使用執照**時，原則得視為同一宗土地，惟若因之顯失公平者，可不視為同一宗土地，並應於估價條件中敘明。
   (3)其他由委託人提供之劃分原則。
2. **比準地**：土地比較的基準。
   通常以**整宗基地**為比準地。
3. **計算各宗地容積率**：法定容積、專屬獎勵容積(例如原容積大於法定容積)。
4. 更新前權利變換關係人價值評估



估價條件

更新前建物的估價條件

1. **比準單元**：建物比較的基準，依產品類型及建物類型決定比準單元，例如：**華廈店面、華廈住宅、公寓店面**及**公寓住宅**等會各選出1戶作為比準單元。
2. **延長建物的使用年限**：若逾四號公報規定的建物使用年限，估價師得視實際使用情況以觀察法延長之。

3. 特殊情況

- **約定專用**建物的使用權屬。
- 地下室或**附屬建物未登記**。
- 法定用途與現況用途不同。
- 附屬建物/公設過大或過小。
- **土地與建物持分不對等**。
- 更新前權利變換關係人價值評估
- 其他。

估價條件

更新後建物的估價條件

1. 以正常條件評估更新後各戶及車位價格，且依不動產估價技術規則第128條規定，不動產價值依**價格日期**當時之市場資訊及實施者提供之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及樓層別效用比關聯性等因素，以**新成屋**價格查估之。
2. **比準單元：**建物比較的基準，依產品類型決定比準單元，例如：**店面**、**辦公**、**住宅**及**車位**，依興建產品類型，基本上會各選出1戶作為比準單元。
3. 約定專用：原則約定專用無法登記，但有使用價值，故會評估其使用價值。

都更估價考量因素

不動產估價師評估或現場勘察時考量的項目有哪些?

- 土地因素：大多數考量因素有地形、地勢、臨路路寬、臨路面寬、臨路數量、平均寬深度、面積（開發適宜性）、容積比較、商業效益、視野景觀、嫌惡設施等，但各項因素仍得視實際需要或特殊狀況調整之。

- 建物因素：考量因素有屋齡、構造、樓層、位置、採光等，但各項因素仍得視實際需要或特殊狀況調整之。但不考量特殊裝潢或增建。

- 更新前權利狀態：除產權完整外，如遇到土地與建物所有權人不同（有地無屋、有屋無地）及設定地上權、永佃權、農育權、三七五租約等情況，導致土地所有權非屬完整狀態下，將會影響權利價值。

都更估價考量因素

各宗土地價值評估合理性

- 土地價格以**素地價格**評估。
- 各宗土地價格高低、排序及價差之合理性。
- **不考慮各宗土地單獨開發時能否用完法定容積**。
- 不考量非專屬之都更獎勵評估各宗土地更新前價值。
- 不考量各宗土地能否開發之影響。
- **個別差異調整率**大小無明文規定，但估價師需考量**公平、均衡之原則**與經驗判斷及受審查委員影響。
- **各宗土地價值評估與市場買賣價值評估脫鉤**，主要考量整體土地開發時整體的效益係基於全部土地需參加才能產生，非僅有單一土地或大部分土地的貢獻。

都更估價常見問題

不動產估價師針對更新前未登記的附屬建物、地下室、露臺或有約定專用部分之權利價值如何評估？

- **未登記的附屬建物：**建議由實施者請建物所有權人辦理附屬建物登記；若無法登記的情況時，則不動產估價師會參考當地交易習慣，考量使用效益進行建坪單價調整。
- **未登記的地下室：**建議由實施者確認是否可進行登記、產權為何人及原始竣工圖登記之用途等以作為估價判斷之依據。
- **露臺：**依據建物所有權第一次登記法令補充規定，露臺目前不可進行登記。若露臺已登記，該價值則可合理評估之，但不動產估價師仍會參考當地市場交易習慣及露臺效益來做適度價值調整。若露臺未登記，但有約定專用，則基本上將參考前述方法進行評估。
- **約定專用部分：**必須由實施者確認其內容，再由不動產估價師評估其使用效益之價值。

都更估價常見問題

不動產估價師針對更新前有頂樓增建、地面層增建時，是否得計入權利價值中？

- **依規定不得計入：**依規定頂樓增建、地面層增建等不能參與分配，也就是不可以計入權利價值中。
- **建築物補償：**但依「都市更新條例第57條」規定，權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物處理原則，應由實施者補償其價值或建築物殘餘價值。

都更估價常見問題

不動產估價師針對房屋有重新裝潢之情況，是否會增加其更新前權利價值？

- **一般交易習慣：**就一般市場上交易習慣，房屋有重新裝潢者市場價值會較高。

- **都更公平性：**但由於都市更新是以拆除重建為目的，主要是評估所有權人間權利變換價值之公平性。 因此就公平性而言，裝潢因素不適宜列入更新前權利價值。因此建物是在法定用途及一般正常裝潢條件下進行評估。

估價常見問題

不動產估價師針對更新單元內只有房子沒有土地(有屋無地)的合法建物所有權人權利價值如何評估？

- **協議先行：**依「都市更新條例第60條」規定，由土地所有權人及合法建築物所有權人於實施者擬訂權利變換計畫前，自行協議處理。**（避免翻臉）**

- **協議不成再估價：**前項協議不成，由實施者估定合法建築物所有權之權利價值，實務上通常由實施者委託不動產估價師評估。

肆、地政產權測繪登記法令

地政測繪及登記法令

法
民法

規定
建物所有權第一次登記
法令補充規定

條例
公寓大廈管理條例

函釋
地政相關函釋
地所測繪審查慣例

規則
地籍測量實施規則

建物測繪及登記法令變更

	共專有圖 應依共有部分 分別標示	外露柱不予 測繪產權	雨遮不予測繪 地下室依竣工 圖面積測繪	車位不予 分配基地持分	建物轉繪 位置圖
一般/危老案件 法令基準日	無特別解釋	申請建築執照	申請建築執照	依各縣市規定 適用日不同	無特別解釋
都更案件 法令基準日	無特別解釋	事業計畫報核日， 並依都更條例83條 時間內申請建照	事業計畫報核日， 並依都更條例83條 時間內申請建照	依各縣市規定 適用日不同	無特別解釋
	103.3.12起	103.7.1起	107.1.1起	107.8.30起	112.5.1起

建物測繪及登記法令適用基準日判斷

一般/危老案件法令基準日

建造執照申請日

臺北市政府都市發展局建造執照 104 建字第[redacted]號

起造人姓名	[redacted]建設股份有限公司負責人：	住址	
設計人姓名	[redacted]	事務所名稱	[redacted]建築師事務所
建造類別	新建	構造種類	RC造(供公眾使用建築物)
使用分區	第四種商業區	幢戶數	1 幢 1 棟 地上 18 層 地下 6 層,共 140 戶
建築地點	地址	萬華區[redacted]	
	地號	萬華區[redacted]號等34筆(詳見附表)	

各層面積總計			建築面積	基地面積		
騎樓	291.1 m²		1277.03 m²	騎樓地	395.04 m²	
其他	20609.8 m²			其他	1268.96 m²	

發照日期	104年[redacted]月[redacted]日	領照日期	年 月 日
規定開工	自領照日起六個月內開工	規定竣工	自申報開工日起78個月內竣工

適用法令概要:

- ■建築物防火及防火避難設施適用103年6月18日發布建築技術規則版本。
- ■建築物耐震設計適用內政部100年1月19日建築物耐震設計規範及解說版本。

注意事項:

1. 首次掛號日期：《101》年《8》月[redacted]日（因基地面積及地號增加法令適用日期：103年12月[redacted]日）。
2. 建築地點：萬華區[redacted]里。

建物測繪及登記法令適用基準日判斷

都更案件法令基準日

都市更新事業計畫報核日

臺北市政府都市發展局建造執照存根 104 建字第[redacted]號

起造人姓名	[redacted]建設股份有限公司 代[redacted]：[redacted]	住址	
設計人姓名	[redacted]	事務所名稱	[redacted]建築師事務所
建造類別	新建	構造種類	RC造(供公眾使用建築物)
使用分區	住3	幢戶數	1幢2棟 地上13層 地下3層,共47戶
建築地點	地址 文山區[redacted]		
	文山區[redacted]小段[redacted]地號		文山區[redacted]段一小段[redacted]地號

■建築物防火及防火避難設施適用100年2月25日發布建築技術規則版本。
■建築物耐震設計適用內政部100年1月19日建築物耐震設計規範及解說版本。

注意事項：

1.首次掛號日期：《104》年《3》月《26》日（法令適用日期：100年04月20日）。
2.建築地點：文山區[redacted]。
3.實設空地《707.48》平方公尺。
4.依「臺北市建築物及法定空地綠化實施要點」於申領使照前完成綠化。

15.昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
16.本案電信設備及相關空間設計之圖說，應於申報放樣前依規定由建築物電信設備審查及審驗機構審查，並於申領使用執照前由建築物電信設備審查及審驗機構審驗。
17.放樣勘驗前應完成消防設備審核。
18.放樣勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
19.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
20.本案係都市更新案件，經本府102年1月3日[redacted]字第[redacted]號函核備都市更新事業計畫，104年1月29日[redacted]新字第[redacted]號函核備權利變換計畫。於申報開工及核發使用執照時應副知本市都市更新處。
21.本案係都市更新案件，本次核准內容應於核准建造執照（變更設計）後申領使用執照前向都市更新處洽辦變

辦理過程	過程	日期	發文文號
	1 更新地區(單元)公告	98 年 9 月 4 日	[redacted]字第[redacted]號
	2 自辦事業概要公聽會	99 年 6 月 26 日	[redacted]字第[redacted]號
	3 申請事業概要報核	99 年 7 月 2 日	[redacted]字第[redacted]號
	4 事業概要核准	99 年 11 月 16 日	[redacted]字第[redacted]號
	5 自辦事業計畫公聽會	100 年 4 月 11 日	[redacted]字第[redacted]號
	6 申請事業計畫報核	100 年 4 月 20 日	[redacted]字第[redacted]號
	7 公開展覽期間	100 年 12 月 8 日 ~101 年 1 月 6 日	[redacted]字第[redacted]號
	8 公辦事業計畫公聽會	100 年 12 月 23 日	[redacted]字第[redacted]號
	9 召開幹事會	101 年 3 月 13 日	[redacted]字第[redacted]號

填表人(申請單位)：[redacted]建設股份有限公司　蓋章處：

基本資料	計畫公聽會日期	2011/04/11	權變公聽會日期
階段辦理過程	申請計畫日期	2011/04/20	申請權變日期
執行階段	公告公展日期	2011/12/08	權變公告公展日期
獎勵資料	公告公展日期註記欄位		
土地使用及環境設計資料	公展公聽會日期	2011/12/23	權變公展公聽會日期
	公展公聽會日期註記欄位		

共有及專有劃分規定

檔　　號：
保存年限：

內政部　函

地址：10556臺北市八德路2段342號(營建署)
聯絡人：陳清茂
聯絡電話：02-87712706
電子郵件：cmchen@cpami.gov.tw
傳　　真：(02)8771-2709

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國103年3月12日
發文字號：台內營字第1030801699號
速別：最速件
密等及解密條件或保密期限：
附件：無

主旨：有關公寓大廈管理條例第56條第1項配合建物登記需求之相關注意事項，請　查照並轉知所屬。

說明：

一、依據法務部103年1月22日法律字第10303500270號函檢送該部102年12月25日召開研商「同一建築物屬於同一人所有，經區分數專有部分登記所有權者，準用民法第799條第4項規定疑義」會議紀錄決議第二點內容辦理。

二、按「公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第56條第1項定有明文；次按土地登記規則第81條規定：「區分所有建物所屬共有部分，除法規另有規定外，依區分所有權人按其設置目的及使用性質之約定情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。區分所有建物共有部分之登記僅建立標示部及加附區分所有建物共有部分附表，其建號、總面積及權利範圍，應於各專有部分之建物所有權狀中記明之，不另發給所有權狀。」上開條例規定起造人於申請建造執照時，應檢附標示有專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之詳細圖說，為考量地政機關對於區分所有建物所屬共有部分之現行登記方式與實務需求，公寓大廈起造人於申請建造執照時，依條例第56條第1項規定標示為共用部分及約定專用部分，應再區分出全部區分所有權人共有及一部分區分所有權人共有之範圍，俾利地政機關實務登記參考。

正本：5直轄市政府、臺灣省15縣（市）政府、金門縣政府、福建省連江縣政府、陽明山國家公園管理處、雪霸國家公園管理處、太魯閣國家公園管理處、玉山國家公園管理處、墾丁國家公園管理處、金門國家公園管理處、科技部新竹科學工業園區管理局、科技部中部科學工業園區管理局、科技部南部科學工業園區管理局、經濟部加工出口區管理處、經濟部水利署臺北水源特定區管理局、交通部臺灣區國道高速公路局、行政院農業委員會屏東農業生物技術園區籌備處、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國全國建築師公會
副本：法務部、內政部地政司、營建署資訊室、建築管理組 2014-03-12 16:52:41

臺北市政府 1030312
AAAA10310847200

共有及專有劃分規定

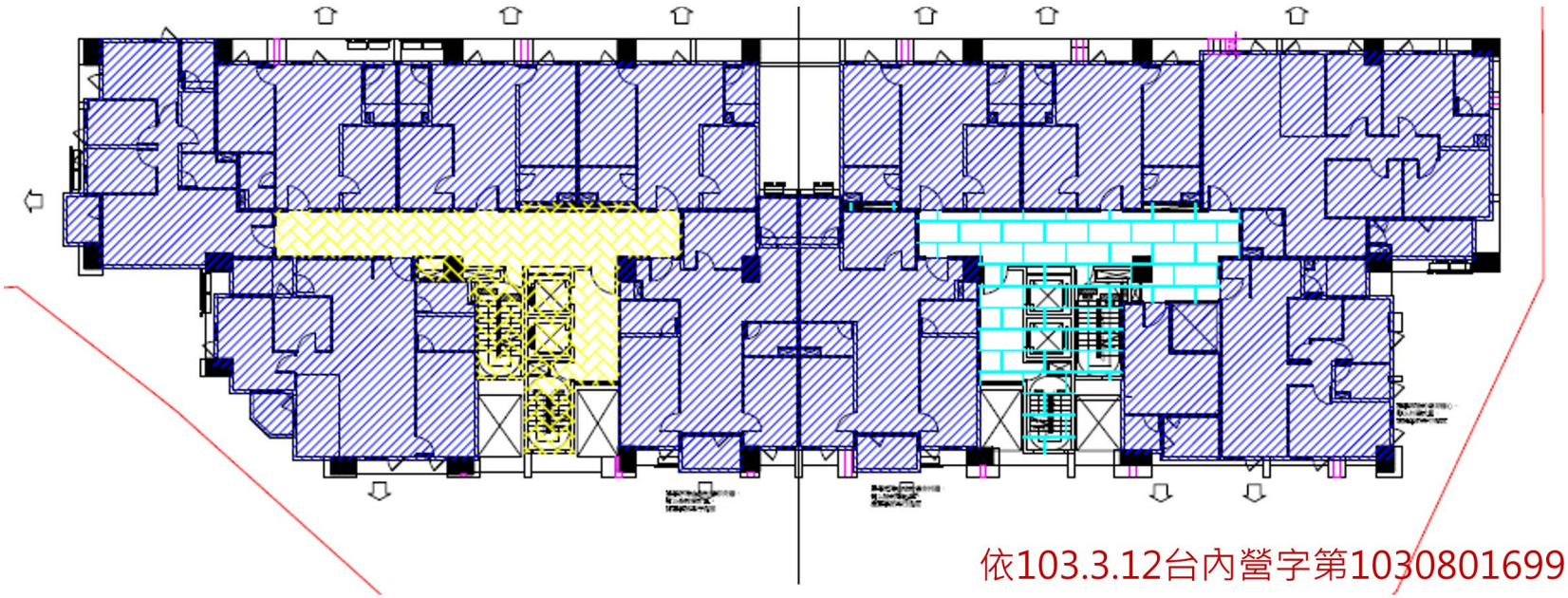
公寓大廈管理條例 第 3 條

一、公寓大廈：指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。

二、區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。

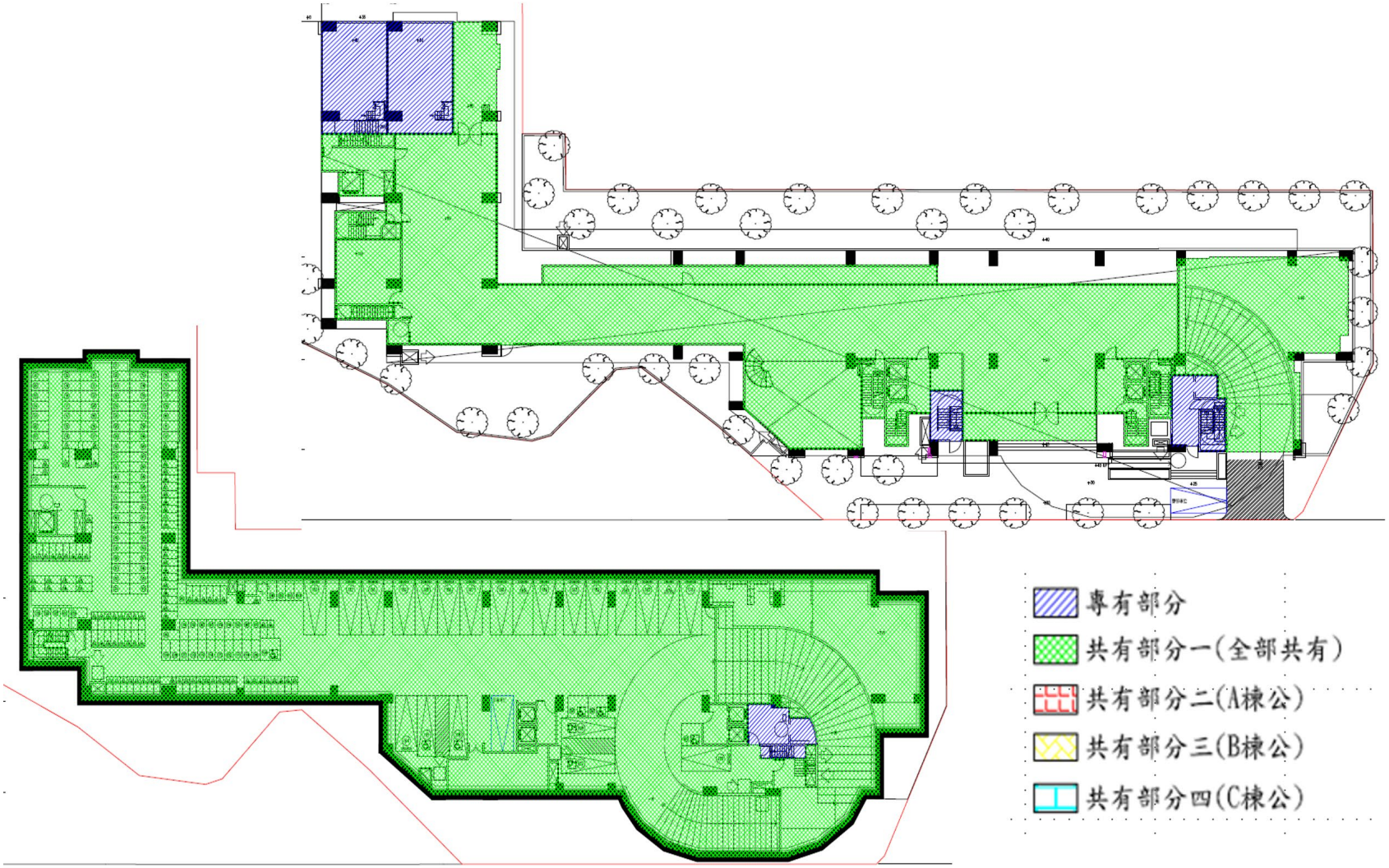
三、**專有部分**：指**公寓大廈之一部分**，**具有使用上之獨立性**，且為**區分所有**之標的者。

四、**共用部分**：指公寓大廈**專有部分以外之其他部分**及**不屬專有之附屬建築物**，而供共同使用者。



依103.3.12台內營字第1030801699號

共有及專有劃分規定



外露柱不予測繪規定

檔　號：
保存年限：

內政部　令

發文日期：中華民國103年06月20日
發文字號：台內地字第1030176158號

有關依公寓大廈管理條例第五十六條第三項第一款及地籍測量實施規則第二百七十三條第一款規定辦理建物測量登記作業，補充規定如下：

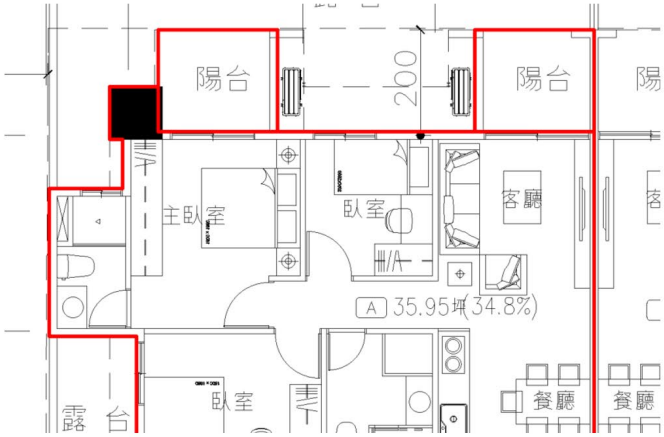
一、獨立建物測繪範圍以牆壁之外緣為界，即以牆壁外緣延伸線內範圍辦理測繪登記，牆壁之外緣延伸線以外部分應不予計入。

二、各直轄市、縣（市）政府所定規定與本補充規定不符者，應依本補充規定辦理。但於本補充規定生效前已申請建造執照，嗣後建築完成領得使用執照者，或都市更新事業計畫於本補充規定生效前已報核，並依都市更新條例第六十一條之一第一項及第二項規定於期限內申請建造執照者，得依本補充規定生效前之各直轄市、縣（市）政府所定規定辦理。

三、本補充規定自中華民國一百零三年七月一日生效。

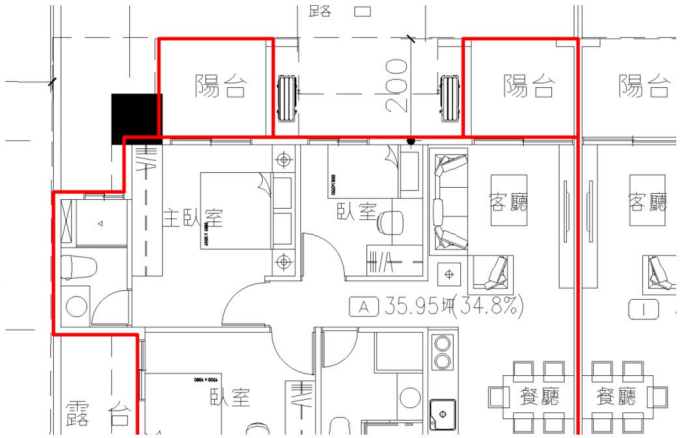
部長 陳威仁

第 1 頁 共 1 頁



103.06.30以前

103.07.01以後



雨遮及地下室測繪規定

法規名稱：地籍測量實施規則

法規類別：行政 ＞ 內政部 ＞ 地政目

※歷史法規係提供九十年四月以後法規修正之歷次完整舊條文。
※如已配合行政院組織改造，公告變更管轄或停止辦理業務之法規條文，請詳見沿革

第 273 條

1 建物平面圖測繪邊界依下列規定辦理：

一、建物以其外牆之外緣爲界。

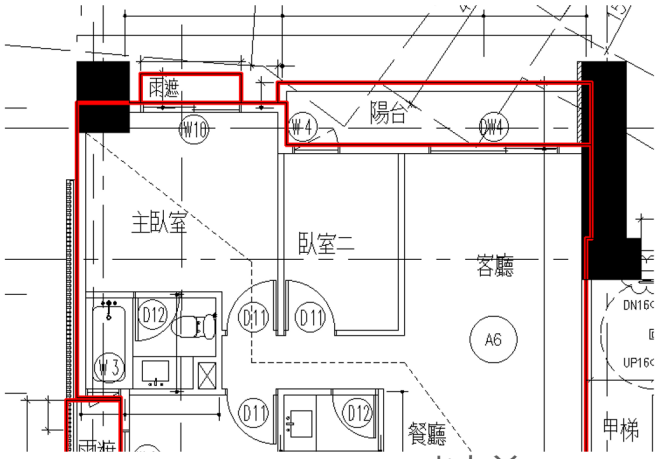
二、兩建物之間有牆壁區隔者，以共用牆壁之中心爲界；無牆壁區隔者，以建物使用執照竣工圖說區分範圍爲界。

三、使用執照竣工圖說載有依建築技術規則檢討設置之陽臺者，其突出部分以外緣爲界，並以附屬建物辦理測量。

四、地下層依建物使用執照竣工圖說所載樓層面積之範圍爲界。

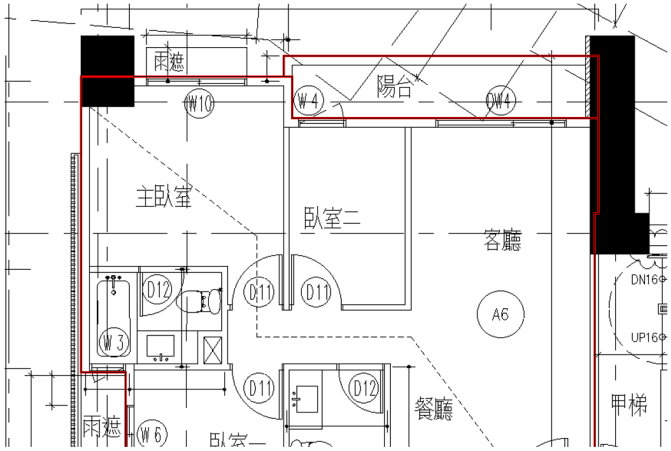
2 中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，或都市更新事業計畫已報核，並依都市更新條例一百零八年一月三十日修正施行前第六十一條之一第一項及第二項規定期限申請建造執照之建物，其屋簷、雨遮及地下層之測繪，依本條一百零六年一月九日修正施行前規定辦理。

法條

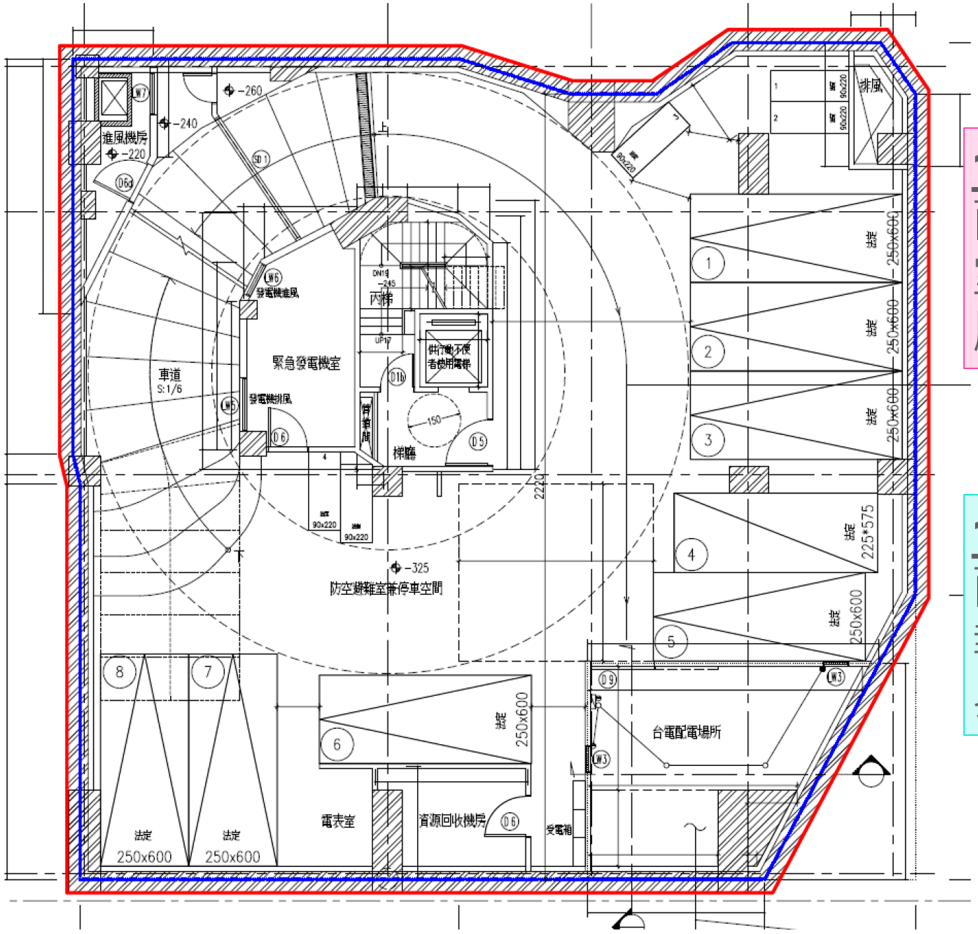


106.12.31以前

107.01.01以後



雨遮及地下室測繪規定



106.12.31以前申請建照或都市更新報核

雨遮**得**測繪；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(紅線範圍)。

107.1.1以後申請建照或都市更新報核

雨遮**不得**測繪；建物地下室依建物使用執照竣工平面圖所載樓層面積之範圍為界(檢討範圍；藍色範圍)

都市更新同依都市更新條例83條規定計算適用時間點

陽台(法定空地)不予測繪規定

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：江志奇
聯絡電話：(02)23566099
傳真：(02)23566230
電子信箱：moi1549@moi.gov.tw

受文者：臺中市政府

發文日期：中華民國104年12月28日
發文字號：台內地字第1041311370號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明五

主旨：有關貴府函為區分所有建物之地面層標示為「陽臺（法定空地）」部分，得否以共有部分辦理建物第一次測量登記疑義1案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴府104年11月27日府授地測二字第1040264169號函。

二、查地籍測量實施規則第273條第3款規定，建物除實施建築管理前建造者外，其竣工平面圖載有「陽臺」、「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，現行有關陽臺之測量登記，係依上開規定辦理。另本部100年8月24日台內營字第1000806661號令規定略以：「……陽臺設置於地面層時，自建築物地面層外牆中心線或區劃中心線以外挑出直上方有遮蓋物之平臺，該平臺具樓地板構造連接室內樓地板，並依建築技術規則建築設計施工編第38條規定設置欄桿扶手，且平臺版上緣距直下方地面（含人工地盤）達一點二公尺以上者，得標示為『陽臺』；如平臺版上緣距直下方地面（含人工地盤）未達一點二公尺且未計入建築面積者，為設置於法定空地之陽臺，得標示為『陽臺（法定空地）』。……前揭『陽臺（法定空地）』，如屬公寓大廈，依公寓大廈管理條例第58條規定應為共用部分……」爰設置於地面層有頂蓋之平臺，係依其構造不同及是否計入建築面積，分別標示為「陽臺」及「陽臺（法定空地）」，合先敘明。

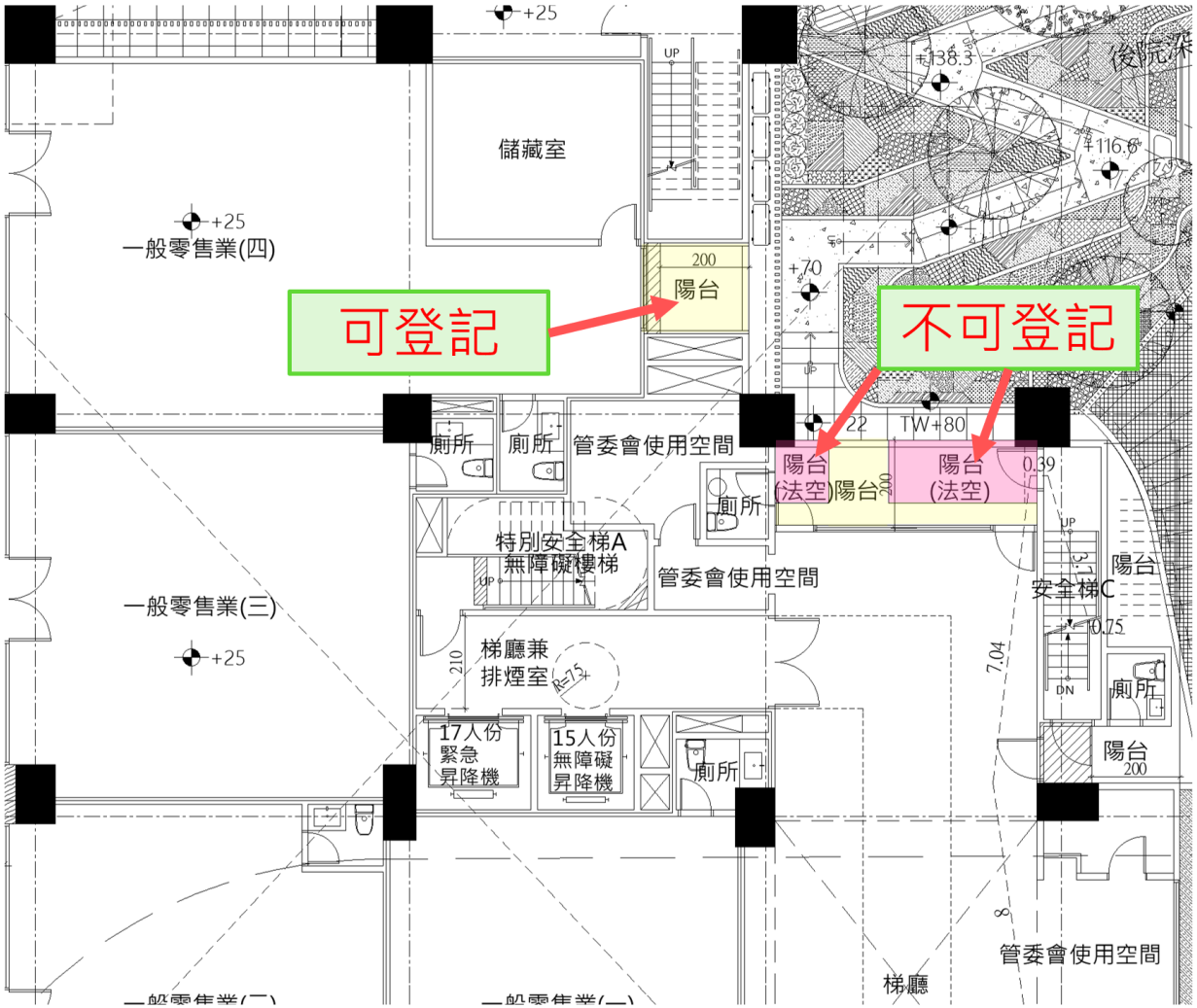
三、次查本部前有2則回復有關「陽臺（法定空地）」請示之函文，其一為本部101年4月2日台內地字第1010144293號函，其內容係再次闡明本部100年8月24日上開令，並未就其應否辦理測量登記提出具體見解；其二為本部103年8月29日內授中辦地字第1036651887號函，其內容係就個案疑義，說明「陽臺(法定空地)」不得以附屬建物辦理建物所有權第一次測繪登記，該函並依本（104）年5月25日本部召開之「研商104 年版地政法令彙編測量類解釋函令審查會議」決議納入新版地政法令彙編，併予敘明。

四、依上開法令及函文意旨「陽臺(法定空地)」與地籍測量實施規則第273條第3款規定應載有之「陽臺」尚屬有間，應不得以附屬建物辦理測繪登記。又建物具有區分所有型態者，權利人得選擇以一般建物或區分所有建物申請登記，倘若按貴府之意見得將「陽臺(法定空地)」測繪登記為共有部分，將衍生以一般建物或區分所有建物登記方式不同，而有不同登記面積之情形，致測繪登記標準不一，未來如權利人申請變更建物登記方式，亦將產生補登或扣除「陽臺(法定空地)」面積疑義。綜上，使用執照竣工平面圖之地面層標示為「陽臺(法定空地)」部分，尚無法令依據得以共有部分辦理建物第一次測繪登記。

測量科　收文:104/12/28
1040293323　無附件

第1頁，共3頁　　第2頁，共3頁

陽台(法定空地)不予測繪規定



一層平面圖

公設車位土地持分規定

發文單位： 法務部

發文字號： 法律字第 10703512720 號

發文日期： 民國 107 年 08 月 30 日

相關法條： 民法 第 799 條(104.06.10)

要　　旨： 因考量建築物型態、構造不一，隨著建築科部就民法第 799 條第 4 項但書規定執行

主　　旨：有關民法第 799 條第 4 項但書之執行疑義查照參考。

說　　明：一、復貴部 107 年 8 月 8 日台內地字第 年 10 月 26 日台內地字第 1060438466

二、按區分所有建築物之共有部分及基地使用在所必要，故區分所有人自應有一定合理所有人應有部分比例究為若干，民法第 7 原則性規範，以其專有部分面積與專有部 98 年立法理由參照）；另考量建築物型技之發展，更日趨多樣，故應有部分之比按區分所有建築物之專有部分、共有部分使用性質或其他情事，為公平合理之約定式，不得恣意為之（民法第 799 條第 4 年 1 月 22 日法律字第 10303500270 日會議紀錄第 4 點決議；謝在全著，民 月修訂 6 版，第 246 頁參照）。至當 」，及其計算方法是否「客觀明確」，因於前揭本部 102 年 12 月 25 日會議中買賣定型化契約範本」及「預售屋買賣定事項」中將區分所有人就區分所有建築物比例及計算方式明列，俾供具體個案審認日法律字第 10303500270 號函諒達），

二、按區分所有建築物之共有部分及基地使用權，乃係維持區分建築物存在所必要，故區分所有人自應有一定合理比例之應有部分。至各區分所有人應有部分比例究為若干，民法第 799 條第 4 項本文乃設有原則性規範，以其專有部分面積與專有部分總面積之比例為原則（98 年立法理由參照）；另考量建築物型態、構造不一，隨著建築科

三、另區分所有建築物之停車位，依其性質尚有法定停車位、自行增設停車位及獎勵增設停車位之分（建築技術規則建築設計施工編第 59 條至第 62 條規定參照），其使用權之取得，亦因之有所差異。有以取得區分所有建築物專有部分之應有部分方式者；亦有於區分所有建築物之共有部分約定取得專用權者（謝在全著，前揭書，第 280 頁至第 282 頁參照）。倘係於區分所有建築物之共有部分約定取得專用權者，由於專用權人並未額外取得區分所有建築物之專有部分，自無從就該約定專用部分，主張依民法第 799 條第 4 項規定分配基地權利範圍。

公設車位土地持分規定

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：張翠恩
聯絡電話：02-23565519
傳真：02-23566315
電子信箱：moi1425@moi.gov.tw

受文者：桃園市政府

發文日期：中華民國109年2月27日
發文字號：台內地字第1090260938號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關區分所有建築物共有部分停車空間之登記事宜1案，復請查照。

說明：

一、復貴府地政局108年11月25日新北地籍字第1082187369號函，並依本部108年8月23日台內地字第1080264498號函檢送同年月8日研商會議紀錄議題一結論續辦。

二、按本部85年9月7日台（85）內地字第8580947號函釋，以區分所有建築物共有部分登記之停車空間得登載車位編號之登記方式，係基於公寓大廈管理條例施行前後依分管契約或規約取得法定停車空間之專用使用權（以下簡稱專用權）者，得將該等專用權利以編號方式登載於登記簿，藉此加強公示並減少糾紛，俾保障人民財產權。是以，現行於區分所有建築物共有部分附表登載車位編號，其性質係屬專用權而非所有權，自不得認為因該等專用權之增加而視為已增加專有部分。

三、次按民法第799條第4項規定：「區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。」上開規定所定計算基地應有部分權利之基礎，為「區分所有人之專有部分面積」，並不包含因約定專用而取得之「專用權」面積部分，由於專用權人並未額外取得區分所有建築物之專有部分，自無從就該約定專用部分，主張依民法第799條第4項規定分配基地權利範圍（法務部107年8月30日法律字第10703512720號、108年5月15日法律字第10803504820號、108年11月5日法律字第10803514500號函參照）。

四、查本部自前揭85年函釋以來，從未規範共有部分得另外註記基地權利範圍。又本部營建署以108年12月31日營署建管字第1081272356號重申，依公寓大廈管理條例第58條第2項規定，法定停車空間係屬共用部分，非屬專有部分。是以，貴府地政局108年9月11日新北地籍字第1081716362號函示，關於100年6月1日土地登記法令研商小組會議「各地政事務所得於民眾申請建物所有權第一次登記時，受理共有部分基地權利範圍登記」之決議應予停止適用1節，本部敬表贊同。至於停止適用時點之考量，請貴府衡酌實務作業情形本於權責核處。

五、貴府地政局提及「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第4點與「預售屋買賣契約範本」第3條（房地出售面積及認定標準）第1款規定「土地面積：（註：如有停車位應敘明車位權利範圍或以其他明確計算方式列明）」，似允許共有部分停車位得分配基地權利範圍1節，

公設車位土地持分規定(桃園市)

抄 本

發文方式：紙本遞送

檔　號：
保存年限：

桃園市政府地政局　函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號3樓
承辦人：科員 陶敏
電話：(03)3322101分機5353
電子信箱：10015162@mail.tycg.gov.tw

受文者：本局地籍科

發文日期：中華民國110年3月29日
發文字號：桃地籍字第1100014931號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明一

主旨：有關區分所有建築物之共有部分停車位約定取得專用權，其約定專用部分不得主張依民法第799條第4項規定分配基地權利範圍一案，請查照。

說明：

一、依內政部109年2月27日台內地字第1090260938號及110年2月20日台內地字第1100260804號函辦理，檢附該函影本1份。

二、依法務部107年8月30日法律字第10703512720號、108年5月15日法律字第10803504820號、108年11月5日法律字第10803514500號及上開內政部函示意旨，區分所有建築物共有部分登記之停車空間，係基於公寓大廈管理條例施行前後依分管契約或規約取得法定停車空間之專用使用權(下稱專用權)，專用權人並未額外取得區分所有建築物之專有部分，自無從就該約定專用部分，主張依民法第799條第4項規定分配基地權利範圍。內政部復以110年2月20日台內地字第1100260804號函重申位於共有部分設定專用權之停車位，依上開民法規定，不得主張再行分配土地權利範圍。請貴所受理建物所有權第一次登記案件，依上開內政部函釋規定辦理。

三、另有關本局110年1月8日桃地籍字第1090066539號函停止適用。

正本：桃園市桃園地政事務所、桃園市中壢地政事務所、桃園市大溪地政事務所、桃園市楊梅地政事務所、桃園市蘆竹地政事務所、桃園市八德地政事務所、桃園市平鎮地政事務所、桃園市龜山地政事務所
副本：桃園市不動產開發商業同業公會、社團法人桃園市地政士公會、桃園市第一地政士公會、桃園市大桃園地政士公會、本局地價科（均含附件）

公設車位土地持分規定(台北市)

臺北市政府地政局 函

地址：11008臺北市信義區市府路1號3樓北區
承辦人：李泳見
電話：02-27208889/1999轉7471
傳真：02-27201978
電子信箱：oa-0703@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市古亭地政事務所

發文日期：中華民國108年11月1日
發文字號：北市地登字第1086027982號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：內政部開會通知單及其附件各1份（7396568_1086027982_1_ATTACH1.pdf、7396568_1086027982_1_ATTACH2.pdf、7396568_1086027982_1_ATTACH3.pdf）

主旨：有關本市區分所有建物之共有部分停車空間登記方式一案，請查照。

說明：

一、奉交下內政部108年8月2日台知單及108年8月23日台內地檢送上開內政部開會通知單及附件法務部107年8月30日法份。

二、按法務部107年8月30日法律字區分所有建物之停車位，倘者，由於專用權人並未額外分，無從主張依民法第799條第4項規定分配基地權利範圍。爰貴所受理本函下達之日起領得建造執照或都市更新事業計畫報核之建物第一次測量登記案件，應切實依法務部上開函釋意旨辦理；又依土地登記規則第83條第2項規定

受文者：臺北市古亭地政事務所

發文日期：中華民國108年11月1日
發文字號：北市地登字第1086027982號
速別：普通件

二、按法務部107年8月30日法律字第10703512720號函釋略以，區分所有建物之停車位，倘係於共有部分約定取得專用權者，由於專用權人並未額外取得區分所有建物之專有部分，無從主張依民法第799條第4項規定分配基地權利範圍。爰貴所受理本函下達之日起領得建造執照或都市更新事業計畫報核之建物第一次測量登記案件，應切實依法務部上開函釋意旨辦理；又依土地登記規則第83條第2項規定

公設車位土地持分規定(新北市)

新北市不動產公會
收文 第 108263 號
108 年 9 月 12 日

檔　號：
保存年限：

新北市政府地政局 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號24樓
承辦人：何宗晏
電話：(02)29603456 分機3404
傳真：(02)89512363
電子信箱：ah0082@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國108年9月11日
發文字號：新北地籍字第1081716362號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明一、二（10822080133_108D2344265-01.pdf、10822080133_108D2344266-01.pdf、10822080133_108D2344267-01.pdf、10822080133_108D2344268-01.odt、10822080133_108D2344269-01.odt）

主旨：有關區分所有建築物之共有部分停車位約定取得專用權，得否就該約定專用部分主張依民法第799條第4項規定分配基地權利範圍疑義，請查照。

說明：

一、依內政部108年8月23日台內地字第1080264498號函送之108年8月8日研商區分所有建物共有部分之認定原則及其停車空間登記方式會議紀錄暨其會議資料說明（影附）辦理。

二、按「區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。」、「…法務部107年8月30日法律字第10703512720號函（影附）略以：『區分所有建築物之停車位，倘係於區分所有建築物之共有部分約定取得專用權者，由於專用權人並未額外取得區分所有建築物之專有部分，自無從就該約定專用部分，主張依民法第799條第4項規定分配基地權利範圍。』是本條第4項但書所稱

『約定』，係指全體區分所有權人就建築物各專有部分及其基地權利之應有部分比例所為之約定，倘就共有部分之停車位再行分配基地權利範圍，已踰越該條項之規定。」分為民法第799條第4項規定及內政部108年8月8日「研商區分所有建物共有部分之認定原則及其停車空間登記方式會議」之議題一（檢討共有部分停車空間之登記方式）說明。是共有部分之停車空間分配基地權利範圍，依內政部函詢法務部之意見，應不予辦理登記。惟考量實務執行可能產生之衝擊影響，採不溯及既往方式處理，故於法務部107年8月30日函示前已領得建造執照或都市更新事業計畫已報核之建物，不在此限。

三、次按「登記機關受理前項登記時，應於建物登記簿標示部適當欄記明基地權利種類及範圍。」、「…於建物標示部其他登記事項欄註記：『（權狀註記事項DC）建築基地權利（種類）範圍：○○段○○小段○○地號（○○權）○○○分之○○○』…」分為土地登記規則第83條第2項及內政部94年4月21日內授中辦地字第0940725015號函修正土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範所規定。受理建物所有權第一次登記，建物所占基地持分之登載方式請依前開規定辦理，至本局100年6月1日土地登記法令研商小組研商會議紀錄臨時提案決議事項與法務部前揭107年8月30日函示未合，應停止適用。

正本：新北市各地政事務所
副本：社團法人新北市地政士公會、新北市不動產開發商業同業公會(均含附件)
電子公文交換章 2019/09/11 16:47:33

建物位置圖相關規定

沿革

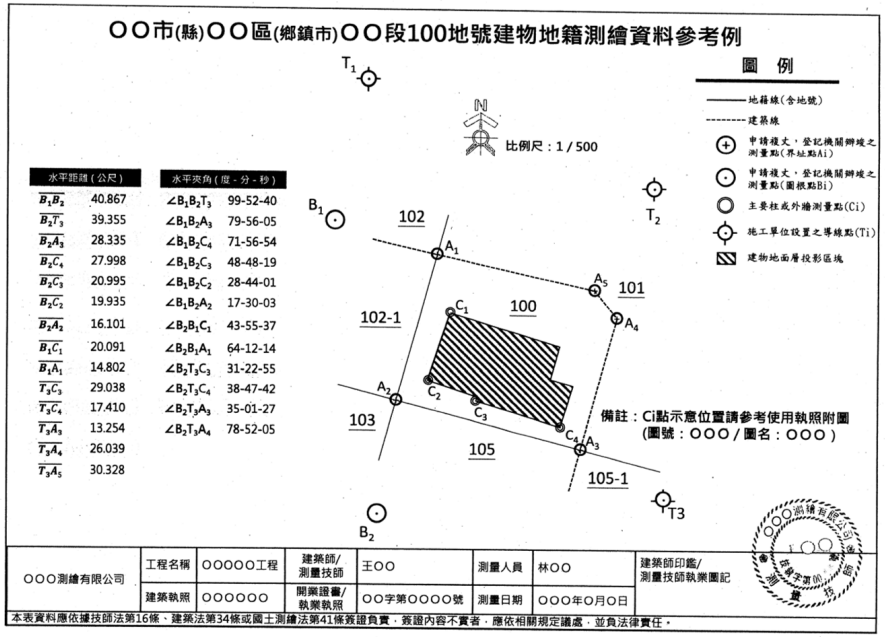
法規名稱：地籍測量實施規則
發布日期：民國 33 年 02 月 12 日
修正日期：民國 112 年 01 月 13 日
法規類別：行政 ＞ 內政部 ＞ 地政目
附檔：
- 附表：國界、行政區域界、段界、小段界圖例.PDF
- 附表：國界、行政區域界、段界、小段界圖例.DOC

所有條文 | 編章節 | 條號查詢 | 條文檢索 | 沿革

※歷史法規係提供九十年四月以後法規修正之歷次完整舊條文。
※如已配合行政院組織改造，公告變更管轄或停止辦理業務之法規條文，請詳見沿革

所有條文 | 立法總說明 | 條文對照表

18. 中華民國一百十二年一月十三日內政部台內地字第 1120260118 號令修正發布第 53、79、83、169、196、199、204、205、207、209～211、212～216、220、221、222、225、229、231、232～234、259～261、266、268、273、279、282-1～282-3、289、292～294、296、300 條條文；增訂第 201-3、221-1、237-1、261-1 條條文；刪除第 217 條條文；並自一百十二年五月一日施行



第 282-1 條

1 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，得依使用執照竣工圖說轉繪建物平面圖及位置圖，免通知實地測量。但建物位置涉及越界爭議者，應辦理建物位置測量。

2 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完成中央主管機關所定共通格式電子檔辦理：

一、建物平面圖應依使用執照竣工圖說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。

二、平面邊長，應以使用執照竣工圖說上註明之邊長為準，並以公尺為單位。

三、建物位置圖應依經實地測繪且由開業之建築師、測量技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簽證之建物地籍測繪資料轉繪之。

四、圖面應註明辦理轉繪之依據。

本節重點小結

- 地政測繪及登記法令變更

	共專有圖 應依共有部分 分別標示	外露柱不予 測繪產權	雨遮不予測繪 地下室依竣工 圖面積測繪	車位不予 分配基地持分	建物轉繪 位置圖
一般/危老案件 法令基準日	無特別解釋	申請建築執照	申請建築執照	依各縣市規定 適用日不同	無特別解釋
都更案件 法令基準日	無特別解釋	事業計畫報核日， 並依都更條例83條 時間內申請建照	事業計畫報核日， 並依都更條例83條 時間內申請建照	依各縣市規定 適用日不同	無特別解釋
	103.3.12起	103.7.1起	107.1.1起	107.8.30起	112.5.1起

伍、建物測繪與公設計算

建物測繪方式

地政事務所轉繪(地籍測量實施規則第282條)

建物測量成果圖

縣(市)　地政事務所建物測量成果圖　段　小段　地號　建號

申請書	年　月　日 字　第　號		
測量/轉繪日期			
建物坐落			
建物門牌			
主體結構			
主要用途			
使用執照			
建物面積	樓層別	平方公尺	
	合　計		
附屬建物	主要用途	主體結構	建物面積(平方公尺)
	合　計		

位置圖　比例尺 1/

北

平面圖　比例尺 1/　共　頁　第　頁

一、本建物係　層建物本件僅測量第　層部分。
二、建築基地地號：　段　小段　地號。
三、本圖以建物登記為限。

申請人姓名		蓋章		住址			
本案依分層負責規定授權單位主管決行	測量/轉繪人員		複算人員		檢查		核定

建物測繪方式

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(地籍測量實施規則第282條-2)

建物測量成果圖(開業之建築師、測量技師、地政士轉繪)

縣(市)　地政事務所建物測量成果圖　段　小段　地號　建號

申請書	年　月　日 字　第　號
轉繪日期	
建物坐落	
建物門牌	
主體結構	
主要用途	
使用執照	

建物面積	樓層別	平方公尺
	合　計	

附屬建物	主要用途	主體結構	建物面積(平方公尺)
	合　計		

位置圖　比例尺 1/

北

平面圖　比例尺 1/　共　頁　第　頁

一、依地籍測量實施規則第 282 條之 2 規定辦理。
二、本建物平面圖、位置圖及建物面積係由　依使用執照　字第　號竣工平面圖轉繪計算，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。
三、本建物係　層建物本件僅測量第　層部分。
四、建築基地地號：　段　小段　地號。
五、本圖以建物登記為限。

起造人簽章：
轉繪人簽章：
開業證照字號：

申請人姓名		蓋章		住址	

本案依分層負責規定授權單位主管決行	核對		檢查		核定	

建物測繪方式

由開業之建築師、測量技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(土地登記規則第78條及第78條-1、地籍測量實施規則第282條-3)

建物標示圖　　段　　小段　　地號　　建號

申請書	年　月　日 字　第　號
繪製日期	
建物坐落	
建物門牌	
主體結構	
主要用途	
使用執照	

建物面積	樓層別	平方公尺
	合　計	

附屬建物	主要用途	主體結構	建物面積(平方公尺)
	合　計		

位置圖　比例尺 1/

北

4

平面圖　比例尺 1/　　共　頁　第　頁

一、依土地登記規則第 78 條、第 78 條之 1 及地籍測量實施規則第 282 條之 3 規定辦理。

二、本建物平面圖、位置圖及建物面積係由　　依使用執照　　字第　　號竣工平面圖繪製及簽證，如有遺漏或錯誤致他人受損害者，起造人與繪製人願負法律責任。

三、同意登記機關將本圖及檢附之電子檔資料建檔保管，及依登記公示原則受理不特定人申請發給謄本資料。

四、本建物係　　層建物本件僅測量第　　層部分。

五、建築基地地號：　段　小段　　地號。

六、本圖以建物登記為限。

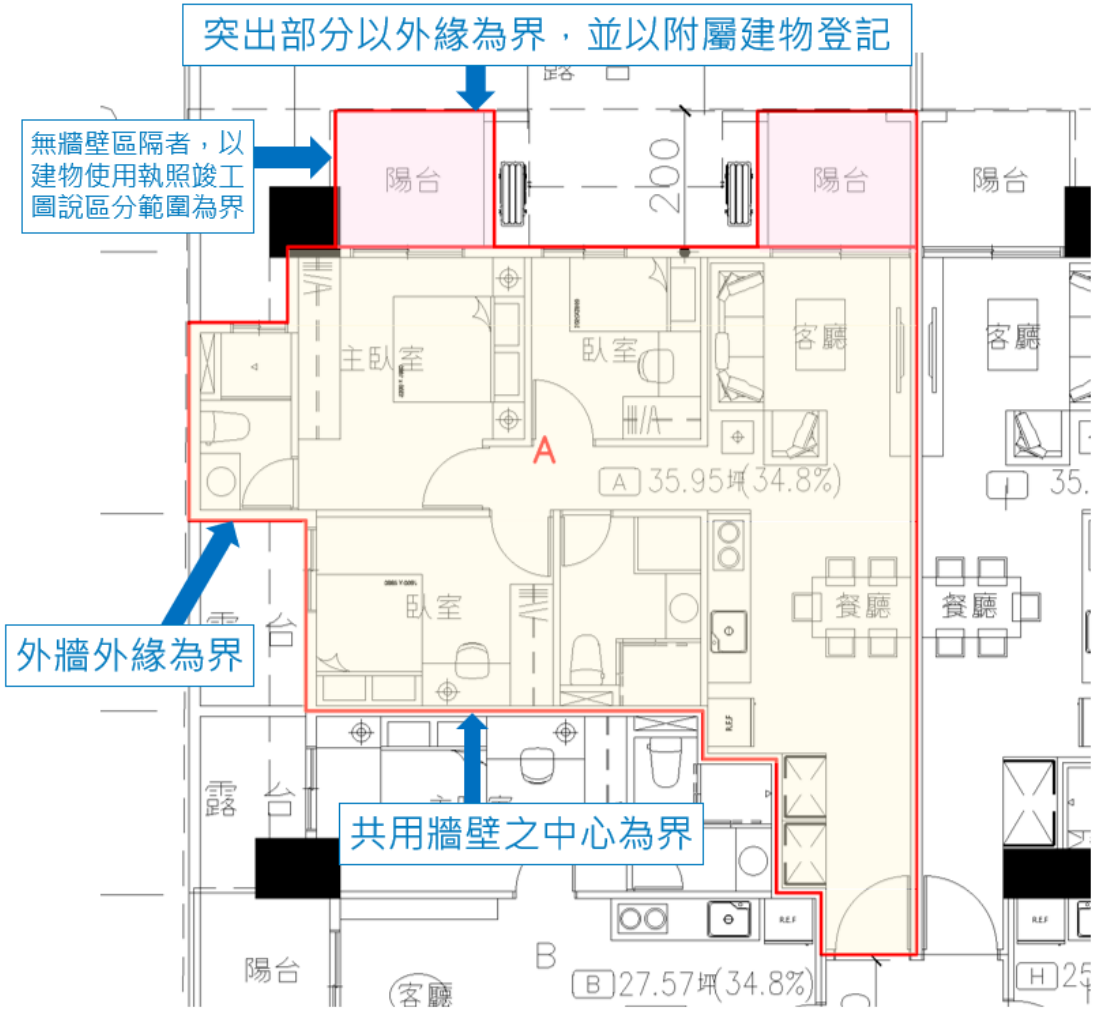
起造人簽章：

繪製人簽章：

開業證照字號：

申請人姓名		蓋章		住址	

建物測繪相關規定



註：110年申請建築執照

地籍測量實施規則第273條

建物平面圖測繪邊界依下列規定辦理：
一、建物以其外牆之外緣為界。

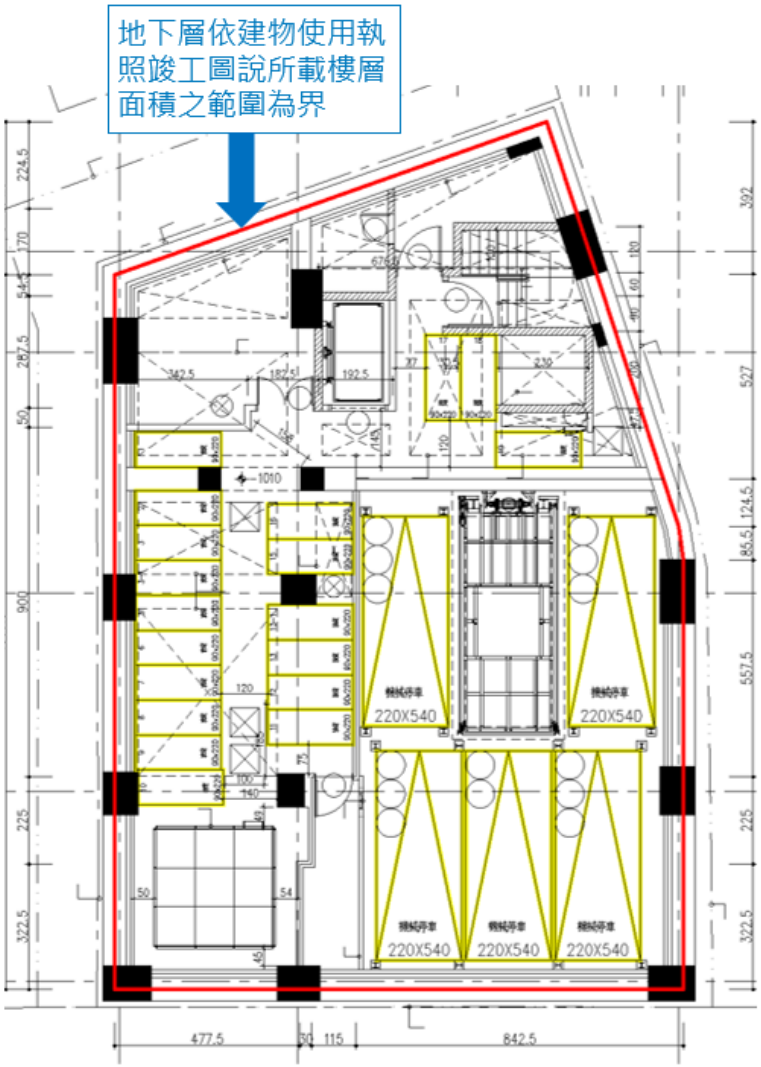
二、兩建物之間有牆壁區隔者，以共用牆壁之中心為界；無牆壁區隔者，以建物使用執照竣工圖說區分範圍為界。

三、使用執照竣工圖說載有依建築技術規則檢討設置之陽臺者，其突出部分以外緣為界，並以附屬建物辦理測量。

四、地下層依建物使用執照竣工圖說所載樓層面積之範圍為界。

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，並依都市更新條例一百零八年一月三十日修正施行前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，依本條一百零六年一月九日修正施行前規定辦理。

建物測繪相關規定



註：110年申請建築執照

地籍測量實施規則第273條

建物平面圖測繪邊界依下列規定辦理：

一、建物以其外牆之外緣為界。

二、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圖說區分範圍為界。

三、使用執照竣工圖說載有依建築技術規則檢討設置之陽臺者，其突出部分以外緣為界，並以附屬建物辦理測量。

四、地下層依建物使用執照竣工圖說所載樓層面積之範圍為界。

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，並依都市更新條例一百零八年一月三十日修正施行前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，依本條一百零六年一月九日修正施行前規定辦理。

建物位置圖相關規定

檔　　號：
保存年限：

內政部　函

地址：100218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：新北市政府

發文日期：中華民國112年3月31日
發文字號：台內地字第1120262119號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明五(301000000A112026211900-1.pdf)

主旨：有關地籍測量實施規則第282條之1所定「建物地籍測繪資料」，其資料內容請依說明辦理，請查照並轉知所屬。

說明：

一、按112年1月13日發布自同年5月1日施行之地籍測量實施規則第282條之1條文及其修正說明略以，建物第一次測量之位置圖採轉繪作業者，應參依建築師、測量技師或其他依法得為測量相關簽證之專門職業及技術人員所簽證之實地測繪建物與土地界址或其他足以確認地籍關係位置之基本控制點、導線點、圖根點、都市計畫樁等測量標之相關距離、角度資料為之。如未檢附上開建物地籍測繪資料，登記機關應通知申請人補正，俾憑續辦；倘無法補正或建物位置仍涉及越界爭議時，登記機關則應辦理建物位置測量，以符前開規定。

二、旨揭「建物地籍測繪資料」應包括之內容如下：

(一)測繪基本資訊：如工程名稱、建築執照字號、簽證之建築師或測量技師姓名、開業證書或執業執照、測量人員及測量日期等。

(二)測點圖例圖說：實地測繪建物（使用執照附圖參照）與土地界址或其他足以確認地籍關係位置之測點、建物區塊與地籍圖分布情形，並標示土地地號、比例尺及圖例說明。

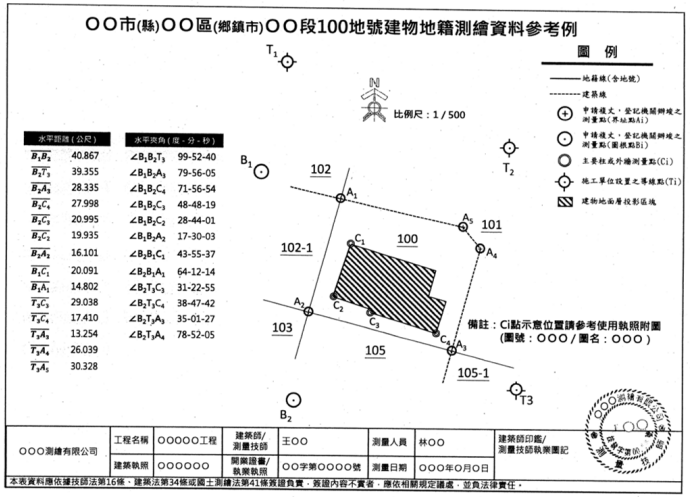
(三)距離角度數據：實地測點之水平距離及角度值。

(四)簽證印鑑或執業圖記：執行測繪之建築師印鑑或測量技師執業圖記。

三、又上開規定應檢附之建物地籍測繪資料，除採隨案件申請併附，或得採逕於使用執照竣工圖說上即予載明（或新增附圖），並依法簽證為之，以應建築物施工管理實務，藉由落實營建工程應備程序，揭露相關測繪資訊，精進建物位置圖轉繪（繪製）作業，確保民眾權益及維護不動產交易安全。

四、另為利登記機關依地籍測量實施規則第282條之1至之3規定，加速處理建物位置轉繪（繪製）案件，或依法仍須辦理建物位置測量作業，請貴府地政、建管單位會同加強宣導同規則第279條規定方式，於建物起造人向主管建築機關申請建物使用執照時，即得同時檢附建造執照、核定工程圖樣、申請使用執照之相關證明文件及其影本，向登記機關申請建物第一次測量。

五、檢送「建物地籍測繪資料」參考例1份供參。



水平距離(公尺)		水平夾角(度-分-秒)	
$\overline{B_1B_2}$	40.867	$\angle B_1B_2T_3$	99-52-40
$\overline{B_1T_3}$	39.355	$\angle B_1B_2A_3$	79-56-05
$\overline{B_2A_3}$	28.335	$\angle B_1B_2C_4$	71-56-54
$\overline{B_1C_4}$	27.998	$\angle B_1B_2C_3$	48-48-19
$\overline{B_1C_3}$	20.995	$\angle B_1B_2C_2$	28-44-01
$\overline{B_1C_2}$	19.935	$\angle B_1B_2A_2$	17-30-03
$\overline{B_2A_2}$	16.101	$\angle B_2B_1C_1$	43-55-37
$\overline{B_1C_1}$	20.091	$\angle B_2B_1A_1$	64-12-14
$\overline{B_1A_1}$	14.802	$\angle B_2T_3C_3$	31-22-55
$\overline{T_3C_3}$	29.038	$\angle B_2T_3C_4$	38-47-42
$\overline{T_3C_4}$	17.410	$\angle B_2T_3A_3$	35-01-27
$\overline{T_3A_3}$	13.254	$\angle B_2T_3A_4$	78-52-05
$\overline{T_3A_4}$	26.039		
$\overline{T_3A_5}$	30.328		

張喆　地政局
1120615774　(2023/03/31)

第1頁　共2頁

公設分配相關法令規定

公寓大廈管理條例 第 3 條

本條例用辭定義如下：

一、**公寓大廈**：指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。

二、**區分所有**：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。

三、**專有部分**：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。

四、**共用部分**：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。

五、**約定專用部分**：公寓大廈共用部分經約定**供特定區分所有權人使用者**。

六、**約定共用部分**：指公寓大廈專有部分**經約定供共同使用者**。

公設分配相關法令規定

民法 第 799 條

Ⅰ稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物。

Ⅱ前項**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。共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物。**

Ⅲ專有部分得經其所有人之同意，依規約之約定供區分所有建築物之所有人共同使用；共有部分除法律另有規定外，得經規約之約定供區分所有建築物之特定所有人使用。

Ⅳ**區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。**

Ⅴ專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔。

公設比計算

公設比 = 共用面積÷(專有面積+共用面積)

********** 建物標示部 **********

登記日期:民國108年05月07日　　登記原因:第一次登記
建物門牌:[redacted]
建物坐落地號:[redacted]
主要用途:住家用
主要建材:鋼筋混凝土造
層　　數:018層
層　　次:九層
建築完成日期:民國108年[redacted]月[redacted]日
附屬建物用途:陽台
雨遮

總 面 積:*****84.07平方公尺
層次面積:*****84.07平方公尺 → 主建物

面　　積:*****13.02平方公尺
******5.51平方公尺 → 附屬建物

共有部分:[redacted]建號*11,024.48平方公尺
權利範圍:****100000分之1556******
(含車位編號地下五層０４３號,　權利範圍:****100000分之392*******)
(含車位編號地下五層０４４號,　權利範圍:****100000分之392*******)
(含車位編號地下五層０５２號,　權利範圍:****100000分之392*******)
其他登記事項:(權狀註記事項)建築基地地號:[redacted]
使用執照字號:[redacted]使字第[redacted]號
主要用途:本共有部分之項目有直通樓梯、電梯機房、中繼消防機房、消防水箱、水箱、機房、梯廳、特別安全梯、緊急昇降機、排煙室、梯廳兼排煙室、排氣、進氣、陽台、管委會空間、管委會空間(一)、管委會空間(二)、管委會空間(三)、管委會空間(四)、管委會空間(五)、管委會空間(六)、廚房、供行動不便者使用之昇降機、防災中心、高層建築緩衝空間、車道、地下室進氣、台電配電場所、受電箱、發電機進氣、發電機排氣、緊急發電機室、一般安全梯、防空避難室兼停車空間、地下室排氣、台電管道間、機房(供昇降機使用)、機械室、中繼連結泵浦室、停車空間、垃報暫存區、機房(供電信使用)、雨水貯集滯洪池、廢水池、消防蓄水池、污水坑、雨水回收池、雨水回收機房、１５人份昇降機、１７人份昇降機、１５人份電梯、供行動不便者使用之安全梯等５２項。
停車位共計:１５１位
→ 公設1

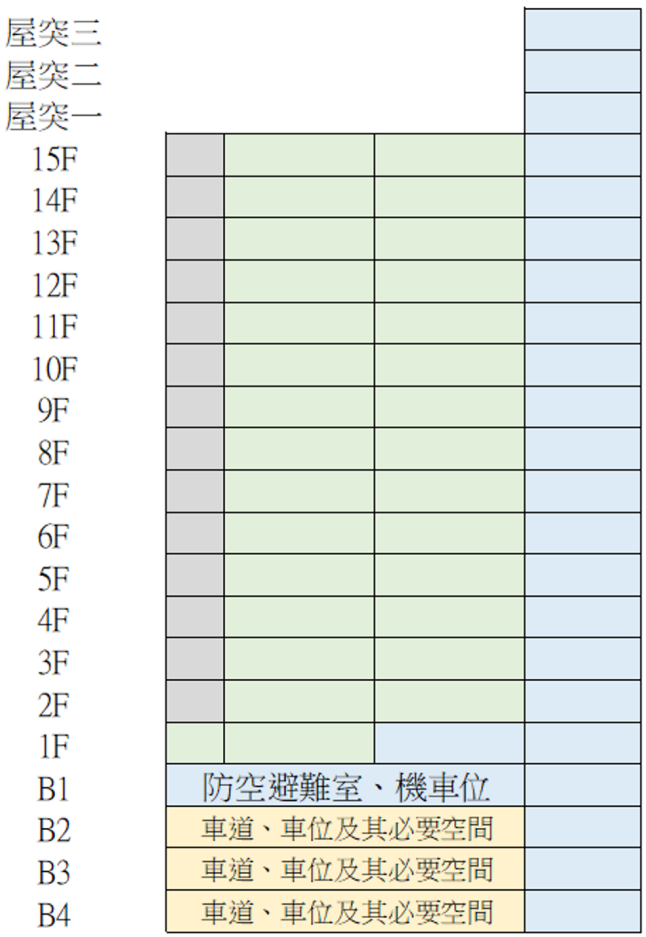
共有部分:[redacted]建號**1,038.04平方公尺
權利範圍:*****10000分之101*******
其他登記事項:(權狀註記事項)建築基地地號:[redacted]
使用執照字號:[redacted]使字第[redacted]號
主要用途:本共有部分之項目有１１人份電梯、梯廳、走道等３項
→ 公設2

其他登記事項:建築基地權利(種類)範圍:[redacted]地號(所有權)各１００００分之１０１
(權狀註記事項)建築基地地號:[redacted]
使用執照字號:[redacted]使字第[redacted]號
(一般註記事項)嗣後建築物所有權人於因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時,得檢附開業建築師出具三個月內有效之建築物無違章建築證明
本建物不得加設夾層,違者無條件拆除,並負擔拆除費用

主建物	84.07
附屬建物	18.53
公設1(扣車位)	41.89
✚ 公設2	10.48
合計	154.97

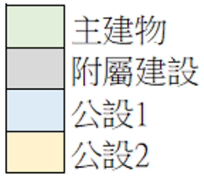
公設比
(41.89+10.48) ÷154.97=33.79%

常見公設分配情形(一)



範例一

註：實際分配仍依個案及社區管理方式計算。

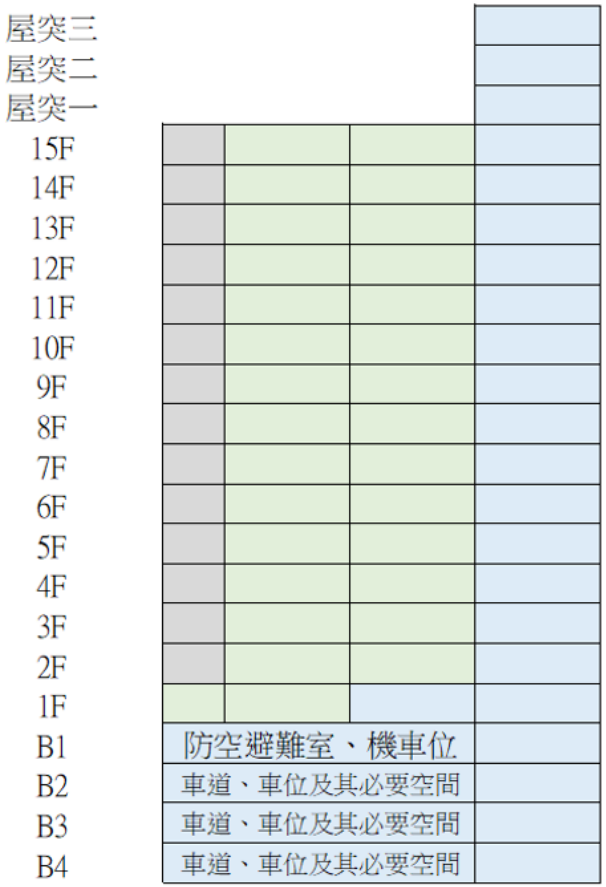


公設持分計算

公設1：除汽車位以外，屬共有部分空間
→專有部分÷總專有面積

公設2：汽車位、車位及其必要空間
→1÷總車位數(或依車位大小分配)

常見公設分配情形(二)



範例二

公設持分計算

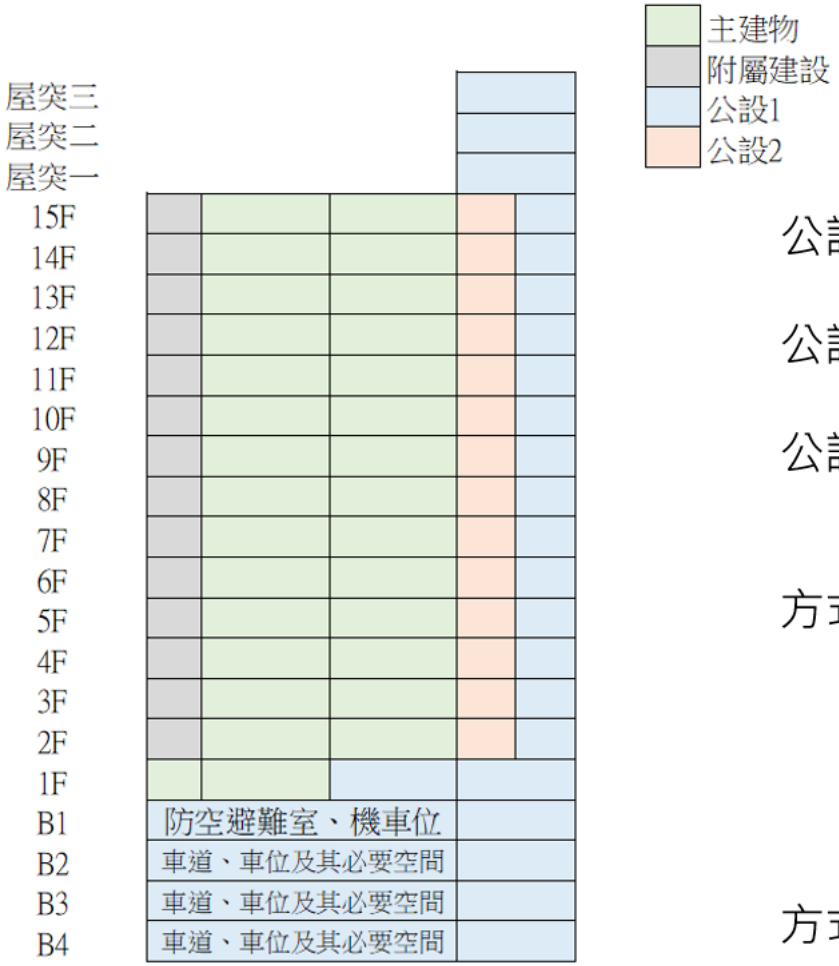
公設1：區分計算車位使用面積及公設使用面積

$$\text{公設：}\frac{\text{專有部分面積}}{\text{總專有部分面積}} \times \frac{\text{公設面積(不含車位)}}{\text{總公設面積(含車位)}}$$

$$\text{車位：}\frac{\text{車位使用面積}}{\text{總公設面積(含車位)}} \div \text{車位數}$$

註：實際分配仍依個案及社區管理方式計算。

常見公設分配情形(三)



範例三

註：實際分配仍依個案及社區管理方式計算。

公設持分計算

公設1：比例範例二計算原則

公設2：

方式一：$\dfrac{\text{專有部分面積}}{\text{當層總專有部分面積}} \times \dfrac{\text{當層使用面積}}{\text{公設2總面積}}$

方式二：$\dfrac{\text{專有部分面積}}{\text{二樓以上總專有部分面積}}$

車位面積大小規定

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：江志奇
聯絡電話：(02)23566099
傳真：(02)23566230
電子信箱：moi1549@moi.gov.tw

受文者：臺中市政府

發文日期：中華民國104年10月29日
發文字號：台內地字第1041309318號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明五(1041309318O-1.doc)

主旨：有關本部104年7月31日「研商精進建物測繪登記相關業務第2次會議」議題三決議內容後續處理事宜，請轉知所屬會員配合辦理並廣為宣導，請查照。

說明：

一、依本部104年8月21日台內地字第1041307348號函檢送旨揭會議紀錄議題三決議事項及本部104年9月21日研商修正「辦理不動產交易各項定型化契約查核作業注意事項」等事宜會議紀錄結論三辦理。

二、查本部業以103年4月28日內政部內授中辦地字第1036650687號公告修正（104年1月1日生效）「預售屋買賣定型化契約範本暨其應記載及不得記載事項」，規範停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，應按停車位（格）數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，以停車空間面積占共有部分總面積之比例計算其面積，並揭露計算方式等相關資訊；公平交易委員會並以103年12月1日公服字第10312614051號令修正「公平交易委員會對於預售屋銷售行為之處理原則」，明訂開發商應揭露各戶持分總表（應足以顯示全區各戶之主建物、附屬建物與共有部分之面積及共有部分之分攤比例）資訊，合先敘明。

三、次查本部前於104年7月31日召開「研商精進建物測繪登記相關業務第2次會議」，其中議題三決議以建造執照及其平面圖說記載停車位總面積1.8倍為基準，研提查核預售屋買賣定型化契約有關停車位總面積分配之參考原則及分析表範例，並於104年9月21日上開會議提案報告討論後調整其內容，作為各縣市政府同仁進行預售屋買賣定型化契約停車位資訊揭露事項之查核參考，倘依該參考原則進行查核時，有未符之案件，應進一步查明，或請業者就其計算方式及分配理由提出說明，如經檢視後認定有「公平交易委員會對於預售屋銷售行為案件之處理原則」及「公平交易委員會對於公平交易法第二十五條案件之處理原則」規定之「欺罔」或「顯失公平」行為之虞者，則視個案情形移請公平交易委員會查處。

四、為期促進法定停車空間（停車位、車道及其必要空間）合理規劃配置，落實預售屋停車空間相關資訊充分揭露，請貴會將前揭參考原則轉知所屬會員知悉。

五、隨文檢附「預售屋停車空間位於共有部分且無獨立權狀者之總面積參考原則分析表（範例）」供參。

正本：中華民國不動產開發公會全國聯合會、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產代銷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、台灣省測量技師公會
副本：行政院消費者保護處、公平交易委員會、各直轄市、縣（市）政府、本部營建署、地政司【不動產交易科、土地登記科、地籍科、測量科】

課程結束×歡迎提問

NOTE