

建物第一次測量案件之申請方式趨勢分析

-以樹林、三峽及鶯歌地區為例



新北市樹林地政事務所

中華民國 111 年 6 月

目次

壹、	研究動機.....	1
貳、	研究目的.....	1
參、	轄區概況簡介.....	2
	一、 轄區地理位置:.....	2
	二、 轄區基本資料:.....	2
肆、	統計分析.....	3
	一、 總案件量分析:.....	3
	二、 案件申請方式分析:.....	4
伍、	結論.....	9

圖目次

圖 1 新北市行政區域及本所轄區範圍圖	2
圖 2 103 年至 110 年建物第一次測量案件量折線圖	3
圖 3 103 年至 110 年本所人員轉繪案件量圖	5
圖 4 103 年至 110 年專技人員轉繪案件量圖	6
圖 5 103 年至 110 年專技人員簽證案件量圖	7
圖 6 103 年至 110 年三種案件申請方式分析圖	8

表目次

表 1 樹林、三峽及鶯歌區轄區域概況	2
表 2 103-110 年本所建物第一次測量案件量表	3
表 3 103-110 年本所人員辦理轉繪案件量表	5
表 4 103-110 年專技人員辦理轉繪案件量表	6
表 5 103-110 年專技人員辦理簽證案件量表	7
表 6 103-110 年建物第一次案件量表	8

壹、 研究動機

地政事務所辦理建物第一次測量業務已行之有年，早期辦理之方式均是由測量人員至現場實測後再繪製於成果圖上，故辦理時間較長，至民國 85 年間頒定「簡化建物第一次測量作業要點」後，辦理之方式得以使用執照所載圖說進行轉繪，免去了到現場實測的時間，不僅提升了案件效率也節省了民眾的時間，後又於 102 年間增訂地籍測量實施規則第 282-1 至 282-3 條，使得辦理的方式除了本所人員轉繪外，又增加相關專門職業及技術人員也能以轉繪或簽證方式繪製成果圖，故民眾可以選擇委託地政士轉繪或建築師進行繪圖簽證，不必送件至地政事務所等待人員繪製，又更加提升業務辦理之時效，惟目前尚無相關文獻分析這三種建物第一次測量方式彼此間之成效比較，故本次研究將以本所轄區內樹林、鶯歌及三峽地區之歷年建物第一次測量之案件量作為本次研究分析之依據。

貳、 研究目的

目前申請建物第一次測量有三種方式可供選擇，自 102 年後各地方政府也積極宣導利用委外方式進行繪圖或簽證來取代地政事務所人員的轉繪業務，希望加速案件辦理的效率，故本次研究透過分析本所轄區內歷年建物第一次測量送件方式之案件量，透過這三種方式在案件量呈現之變化了解民間對於這三種方式的選擇與習慣，也再次檢視政策的成效，作為本所未來業務精進及政策推動方向之依據。

參、 轄區概況簡介

一、轄區地理位置：

本所轄區範圍包括樹林區、鶯歌區及三峽區等三個行政區，位於新北市西南側位置。

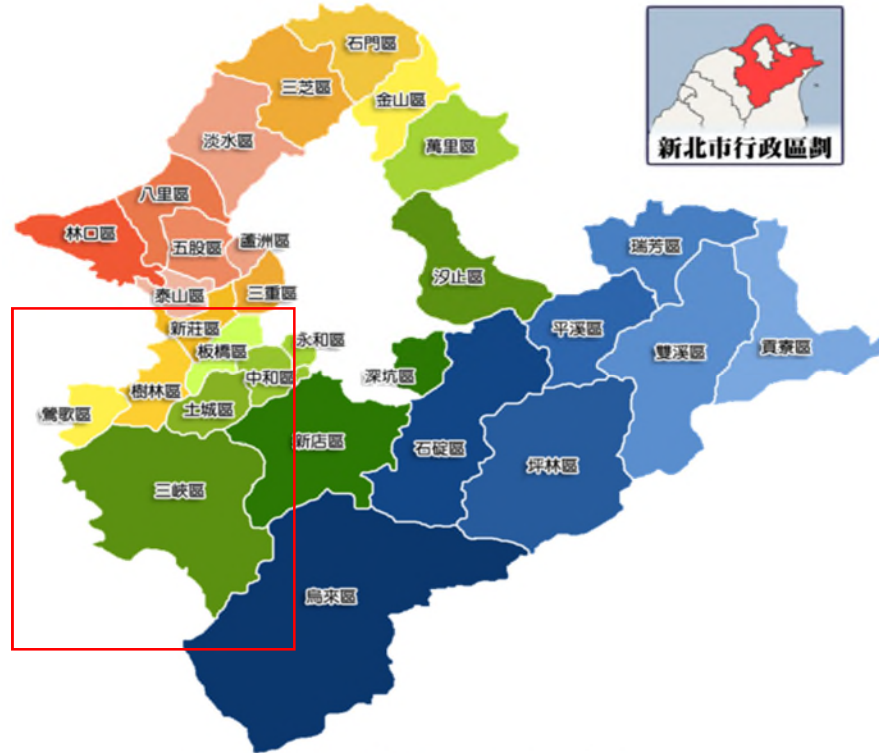


圖 1 新北市行政區域及本所轄區範圍圖

資料來源：維基百科網路資料庫

二、轄區基本資料：

本所轄區內之土地面積、建物棟數及人口數量統計如下表所示，土地總面積為 233,415,349 平方公尺，建物棟數 155,889 筆，人口數量為 386,053 人。

表 1 樹林、三峽及鶯歌區轄區域概況

項目 行政區	土地面積(m ²)	建物棟數(筆)	人口數量(人)
三峽區	184,057,968	48,202	116,019
樹林區	29,276,216	72,638	181,903
鶯歌區	20,081,165	35,049	88,131
合計	233,415,349	155,889	386,053

資料來源：新北市樹林地政事務所資料庫

肆、 統計分析

一、總案件量分析：

本次為研究 102 年間增訂之建物第一次測量辦理方式之趨勢分析，故彙整統計期間自 103 年 1 月 1 日起至 110 年 12 月 31 日止，三峽、樹林及鶯歌地區建物第一次測量案件量體，並以其完成結案之案件進行統計後如下：

表 2 103-110 年本所建物第一次測量案件量表

年份(年)	103	104	105	106	107	108	109	110
建物第一次測量案件量(件)	1,816	1,847	1,662	3,170	1,317	2,709	2,028	2,630

資料來源：新北市樹林地政事務所資料庫

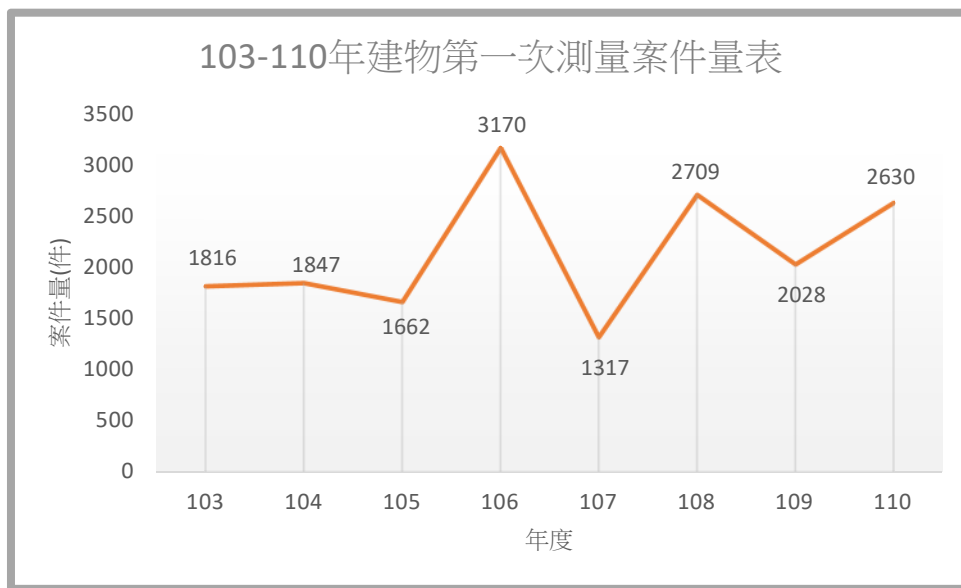


圖 2 103 年至 110 年建物第一次測量案件量折線圖

資料來源：新北市樹林地政事務所資料庫

根據上表統計本所 103 年至 110 年間建物第一次測量每年均有 1,300 件以上的案件量，可以了解本所轄區內每年均有一定的建物案件，並無明顯的增長或消退的趨勢。

二、案件申請方式分析：

建物第一次測量之辦理方式係依地籍測量實施規則第 282-1 至 282-3 條及土地登記規則第 78 及 78-1 條所明定，相關法令規定如下：

◆地籍測量實施規則第 282-1 條：

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…。

◆地籍測量實施規則第 282-2 條：

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。

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。

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。

◆地籍測量實施規則第 282-3 條：

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。

◆土地登記規則第 78 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。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。

◆土地登記規則第 78-1 條：

前條之建物標示圖，應由開業之建築師、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。

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。

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。

依據上開法令，建物第一次測量之成果圖繪製分為 3 種方式進行辦理：

- 1、由登記機關測量人員依使用執照竣工平面圖轉繪或實測(地測§282-1)。
- 2、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轉繪(地測§282-2)。
- 3、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轉繪及簽證(地測§282-3、土登§78 但書、土登§78-1)。

(一)、 由本所人員辦理轉繪之案件量分析(第 282-1 條)：

表 3 103-110 年本所人員辦理轉繪案件量表

年份(年)	103	104	105	106	107	108	109	110
本所轉繪(件)	831	1,279	441	1,261	404	858	803	454

資料來源：新北市樹林地政事務所資料庫

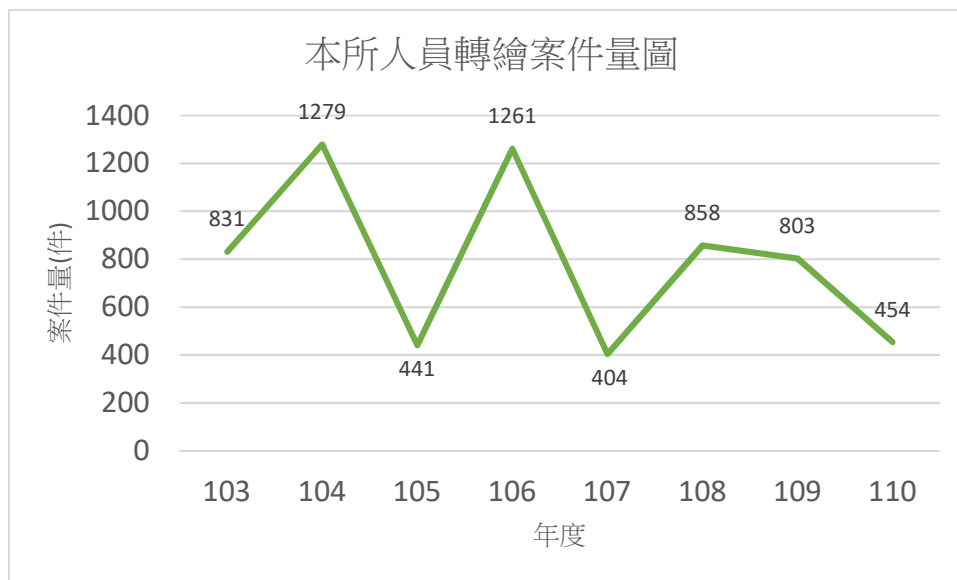


圖 3 103 年至 110 年本所人員轉繪案件量圖

資料來源：新北市樹林地政事務所資料庫

由上圖可以了解到 103 年起每年由本所辦理轉繪之案件都具有一定的量體，而 104 年至 108 年間波動幅度較大，介於 400 至 1,200 件之間距，但自 108 年後卻有逐漸減少的趨勢。

(二)、 由專門技職人員轉繪之案件量分析(第 282-2 條):

表 4 103-110 年專技人員辦理轉繪案件量表

年份(年)	103	104	105	106	107	108	109	110
專技人員轉繪(件)	985	568	1,220	1,248	913	1,548	1,225	1,918

資料來源：新北市樹林地政事務所資料庫

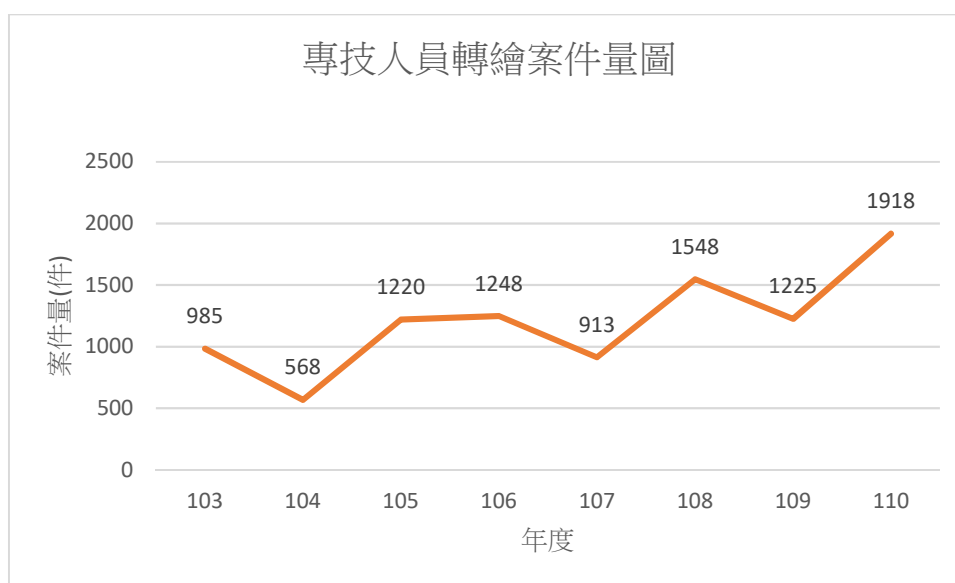


圖 4 103 年至 110 年專技人員轉繪案件量圖

資料來源：新北市樹林地政事務所資料庫

如圖所示，自 102 年增訂地籍測量實施規則增加委外專技人員轉繪之申請方式後，103 年起便開始有將近 1,000 件的案件量，並自 104 年起至今具有明顯的成長趨勢，也代表民眾對於非地政機關辦理繪圖的方式之接受度已逐漸增加，選擇委外辦理之方式也獲得民間普遍的認同與肯定。

(三)、 由專門技職人員簽證之案件量分析(第 282-3 條):

表 5 103-110 年專技人員辦理簽證案件量表

年份(年)	103	104	105	106	107	108	109	110
專技人員 簽證(件)	0	0	1	661	0	303	0	258

資料來源：新北市樹林地政事務所資料庫

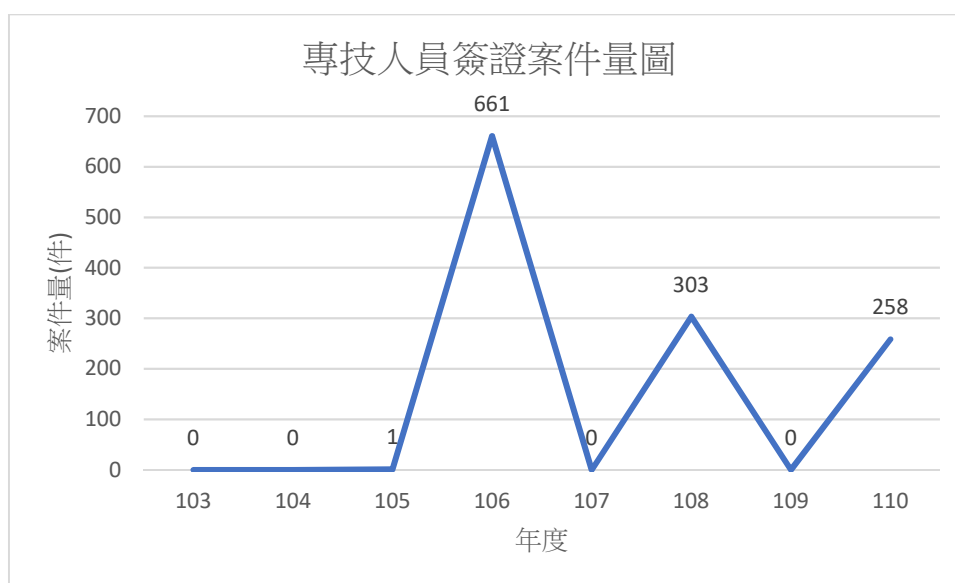


圖 5 103 年至 110 年專技人員簽證案件量圖

資料來源：新北市樹林地政事務所資料庫

從上圖表可以了解到以簽證之方式辦理建物第一次測量的案件量不多，且無明顯的趨勢走向，除了 106 年、108 年及 110 年以外幾乎沒有案件，故可知簽證方式在本所轄區內仍是屬非主流的辦理方式，民間接受度也並不普遍。

(四)、綜合分析：

表 6 103-110 年建物第一次案件量表

年份(年)	103	104	105	106	107	108	109	110
本所轉繪(件)	831	1,279	441	1,261	404	858	803	454
專技人員轉繪(件)	985	568	1,220	1,248	913	1,548	1,225	1,918
專技人員簽證(件)	0	0	1	661	0	303	0	258

資料來源：新北市樹林地政事務所資料庫

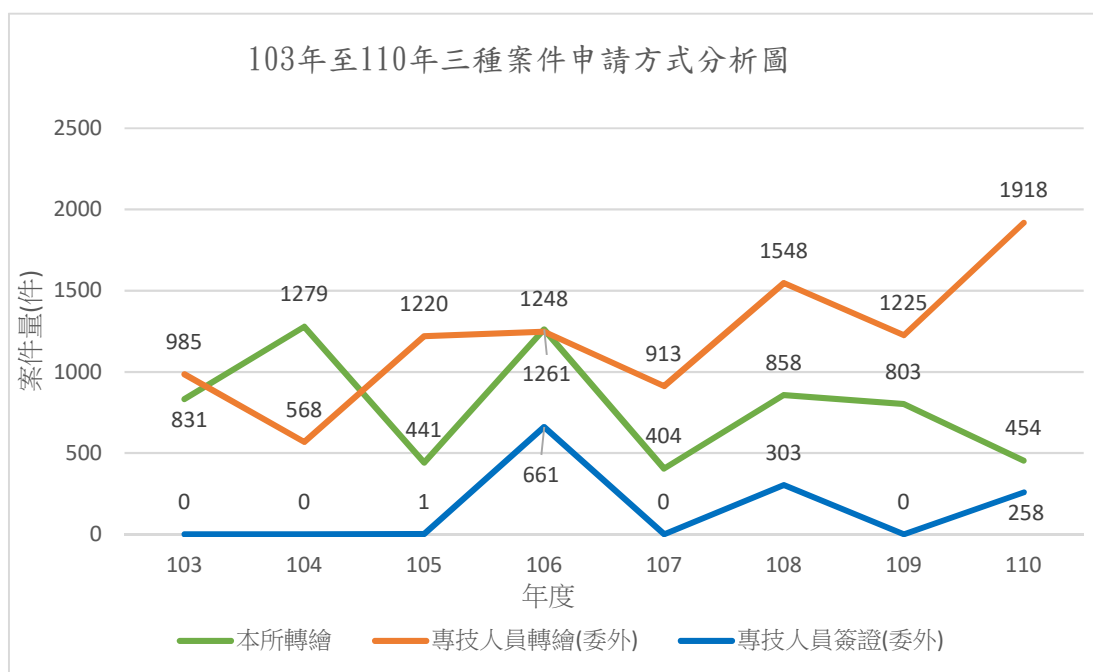


圖 6 103 年至 110 年三種案件申請方式分析圖

資料來源：新北市樹林地政事務所資料庫

綜合比較三種建物第一次測量之申請方式案件量後，如上圖所示目前本所轄區內申請方式係以委外轉繪(橘線)為主流，且自 104 年後有逐年上升之趨勢，而 107 年後則是有大幅度增長；由本所人員轉繪之案件量(綠線)自 104 年後案件量並無明顯的成長，108 年後反而是逐漸下滑，至 110 年與委外轉繪(橘線)案件量之差距已相差近 5 倍；委外簽證(藍線)的案件量與其他 2 種相比明顯少很多，雖近幾年有零星的案件，但無明顯的趨勢或穩定的案件量體，可見此種方式仍非本所轄區內之主要辦理方式。

伍、 結論

為提升建物第一次測量之辦理效率而增訂之地籍測量實施規則相關委外製圖規定至今已過了 9 年，相關行業如地政士、建築師或測量技師等專業從業人員對於這三種建物第一次測量方式應不陌生，故民間對於這三種方式的選擇可以讓我們從案件量體的消長了解該政策是否達到目的以及是否未來仍有改進空間。

從本次針對 103 年至 110 年申請方式之案件量分析可以得知，本所轄區內針對委外轉繪之方式是本所辦理建物繪圖之主要方式，且近年仍有成長之趨勢，而本所人員轉繪之案件量卻是逐漸減少，顯見民間對於委外轉繪(地測§282-2)的成果抱持肯定的態度，且以此種方式之辦理效率也應有顯著之效果，故民眾才優先考慮委託民間業界來辦理，但對於另一種委外簽證之方式(地測§282-3)，以本所轄區而言，案件量並無顯著增加情形，甚至部分年度根本沒有案件，原因可能是該方式僅能由開業之建築師、測量技師或其他依法規得為測量相關簽證之專技人員辦理繪製，而一般地政士無法依此方式辦理繪製，故採用委外簽證方式辦理之繪製人身份條件門檻較高，目前僅限建築師或測量技師得辦理繪製，研判此方式可能會使申請人之繪製成本上升，因此以本所轄區狀況，多數申請人係採用委外轉繪(地測§282-2)方式為主。

綜上所述，委託民間繪圖的比例不斷增加，不僅能帶動相關行業的服務內容，也能夠讓地政機關減少製作上的負擔，並加速办理流程以爭取效率，以目前推廣的成果來說算是略有成效，惟本次分析係以案件量體作為判斷之依據，民眾對於這三種方式之選擇考量是否有其他原因，亦必須做更深入調查，以作為未來政策推廣的重要依據。