

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)23565274
傳真：(02)23976875
電子信箱：moi1549@moi.gov.tw

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國104年8月21日
發文字號：台內地字第1041307348號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(10413073480-1.pdf)

主旨：檢送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」會議紀錄1份，請查照。

正本：行政院消費者保護處、公平交易委員會、法務部、財團法人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、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、各直轄市政府、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：本部地政司【地籍科、土地登記科、不動產交易科、測量科】

電話：02-23565274
交13樓28章

理事長	副理事長	秘書長	主任委員	副主任委員	秘書	承辦人

中華民國全國建築師公會			
104年	8月	21日	日
文第	1739		號

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)23565274
傳真：(02)23976875
電子信箱：moi1549@moi.gov.tw

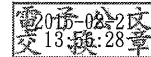
受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國104年8月21日
發文字號：台內地字第1041307348號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(10413073480-1.pdf)

主旨：檢送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」會議紀錄1份，請查照。

正本：行政院消費者保護處、公平交易委員會、法務部、財團法人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、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、各直轄市政府、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：本部地政司【地籍科、土地登記科、不動產交易科、測量科】



研商「精進建物測繪登記相關業務」第 2 次會議紀錄

壹、時間：104 年 7 月 31 日(星期五)上午 9 時 30 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：江志奇

肆、出席單位及人員：如後附簽到表

伍、發言要點：詳附件

陸、會議結論：

一、議題一：建物地下室登記面積之測繪邊界。

決議：

(一)有關地下室建物測繪登記範圍有無公寓大廈管理條例第 56 條規定適用問題，營建署表示地下室之測繪登記，地籍測量實施規則第 273 條第 5 款規定已有明文，應依該規定辦理。不動產開發公會全國聯合會如對條例適用問題仍有疑義，請以書面方式提出。

(二)原預擬方案一為依使用執照及其竣工平面圖所載樓層面積（以牆壁中心為範圍）；方案二為以牆壁內緣加計 20 公分為範圍，辦理測繪登記。考量方案二對於地下室實際厚度不同之牆壁均以內緣加計 20 公分計算似非公平，且可能引導建商採用較不當之設計或工法，爰以方案一續辦法制作業程序，各單位如有其他建議，請於會後 2 週內將書面意見送地政司彙整續處。

二、議題二：為揭露建物實際可供使用面積擬研修預售屋買賣契約書範本相關事宜。

決議：

(一)預售屋買賣契約書範本修正草案第 3 條(房地出售面積及認定標準)修正為「……二、……(一)專有部分，面積計__平方公尺(__坪)。依建造執照平面圖扣除建

物牆(分戶牆、外牆)、柱及附屬建物之屋簷、雨遮後，面積計__平方公尺(__坪)。……(三) 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例__%；專有部分面積占本房屋得登記總面積之比例__%。三、第一款及前款第一目之一、之二、第二目所列面積……」。

(二)本案為期周延，請不動產交易科另邀集專家學者、相關機關及團體會商，並循研修預售屋買賣契約書範本暨其應記載及不得記載事項方式辦理。

三、議題三：研擬位於共有部分且無獨立權狀之停車位分攤共有部分面積查核參考原則。

決議：

- (一)本議題源於考量消費者對於停車空間範圍不易清楚瞭解，爰於第1次會議研議其面積分配應否規範最小面積或比例，研議結果對於應分配最小面積或比例尚無法凝聚共識且難度高，因此另研提本項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。
- (二)本原則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(詳如附件範例)，僅係作各縣市政府同仁進行預售屋買賣定型化契約內停車位資訊揭露事項是否清楚合理之查核參考，查核時如有未符參考原則之案件，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，如經檢視後認定有顯失公平之行為者，則視個案情形移請公平會依「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」等相關規定查處。

柒、臨時動議：

台灣消費者保護協會提案，有關建築物測繪登記，非屬地籍測量實施規則第273條第3款規定之項目，如雨遮

(花臺)、景觀陽臺、工作陽臺等文字得否辦理測繪登記案，提請討論。

決議：查土地登記規則第 79 條及地籍測量實施規則第 273 條已有明文，建物使用執照竣工平面圖載有「陽臺」、「屋簷」或「雨遮」者，得以附屬建物辦理建物所有權第一次測量及登記。

捌、散會（下午 12 時 40 分）。

區分所有建物基本資料及其位於共有部分且無獨立權狀之
停車位分攤共有部分總面積分析表（範例）

建物基本資料	(1)停車位總面積	汽車停車位類型	數量	面積(m ²)
		法定平面	3	42.94
		自設平面	7	105.00
		法定機械	16	255.00
		總計	26	402.94
	共有部分 出售面積	項目	面積(m ²)	
		(2)位於共有部分且無獨立權狀之停車位總持分面積	1862.85×(5436/10000) =1012.65	
		扣除停車位總持分面積 剩餘面積	850.20	
		總計	1862.85	
	(3)參考原則基準		$402.94 \times 1.8 = 725.29$	
面積比較		$1012.65 > 725.29 \dots \text{OK}$		
<p>說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> (1)停車位總面積，依據建造執照及其平面圖說記載之停車位總面積，詳如後附案例執照存根及圖說。 (2)位於共有部分且無獨立權狀之停車位總持分面積，依據建管機關核准之各戶持分總表及預售物買賣契約書內容，共有部分權利範圍分配詳如後附案例建物標示資料。 (3)參考原則基準，係以(1)停車位總面積之1.8倍為基準，如部分停車位為專有部分，則應扣除該專有部分面積後再計1.8倍。 				

政府都市發展局

執照存根

字第

號

起造人姓名		住址	
設計人姓名		事務所名稱	
監造人姓名		事務所名稱	
承造人姓名		營造廠名稱	
建造類別	新建	構造種類	RC造
使用區	住3	幢戶層數	1幢1棟地上8層 地下2層,共31戶
建築地點	區 街105號等31戶(詳如附表)	地號	區 段 小段 地號等3筆(詳見附表)
基地面積	騎樓地	0.000 m ²	建築面積
	其他	761.110 m ²	
		300.140 m ²	法定空地面積
			418.610 m ²

建築物概要

建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
1棟地下001層	619.72	3.200	防空避難室兼停車空間,機電設備等13筆(詳見附表)	總計:	3546.090 m ²		
防空避難設備	地上	0.000 m ²		簷高	0.000 M		
	地下	619.720 m ²		建物高度	24.40 M		
工程造價			元	竣工日期			年 月 日
發照日期			年 月 日	開工日期			年 月 日

備註 停車空間、注意事項詳附表。

建築地點: 區 街105號, 2樓至8樓
 區 街107號, 2樓至7樓
 區 街111號2樓至7樓
 區 街105號5樓之1至7樓之1
 區 街109號2樓至8樓

地號: 區 段二小段 449-0地號 區 段二小段 449-1地號 區 段二小段 452-0地號

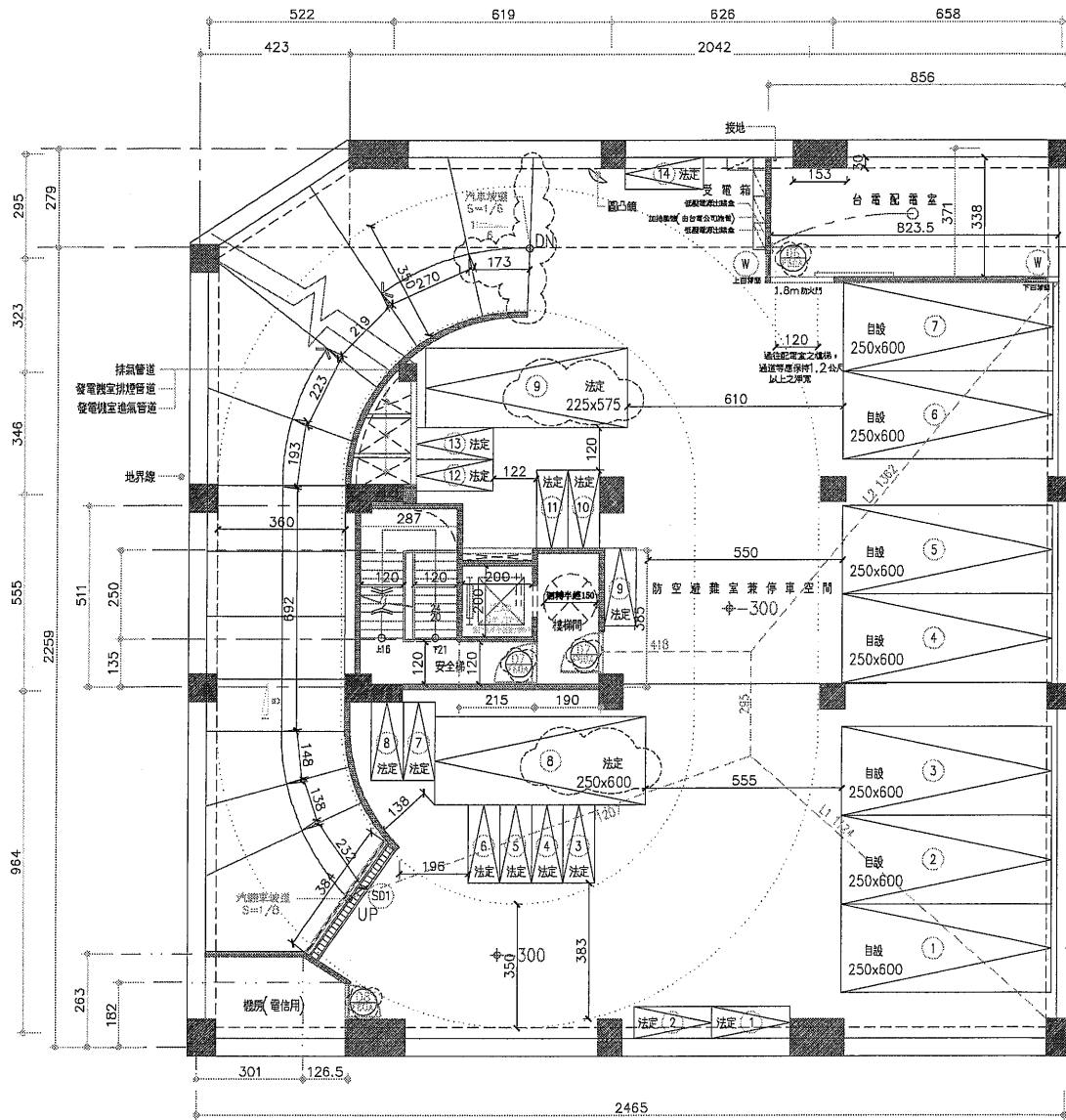
建築物概要:

1棟地下001層,面積:619.72m²,高度:3.2M,用途:防空避難室兼停車空間,機電設備
 1棟地下002層,面積:619.72m²,高度:4.2M,用途:停車空間,機電設備
 1棟地上001層,面積:289.13m²,高度:3.2M,用途:管理委員會使用空間,(H2)集合住宅
 1棟地上002層,面積:282.16m²,高度:3M,用途:(H2)集合住宅
 1棟地上003層,面積:282.16m²,高度:3M,用途:(H2)集合住宅
 1棟地上004層,面積:282.16m²,高度:3M,用途:(H2)集合住宅
 1棟地上005層,面積:286.77m²,高度:3M,用途:(H2)集合住宅
 1棟地上006層,面積:286.77m²,高度:3M,用途:(H2)集合住宅
 1棟地上007層,面積:286.77m²,高度:3M,用途:(H2)集合住宅
 1棟地上008層,面積:203.74m²,高度:3M,用途:(H2)集合住宅
 1棟突出物001層,面積:36.92m²,高度:2.8M,用途:樓梯間
 1棟突出物002層,面積:36.92m²,高度:2.6M,用途:樓梯間
 1棟突出物003層,面積:33.15m²,高度:1.6M,用途:水箱

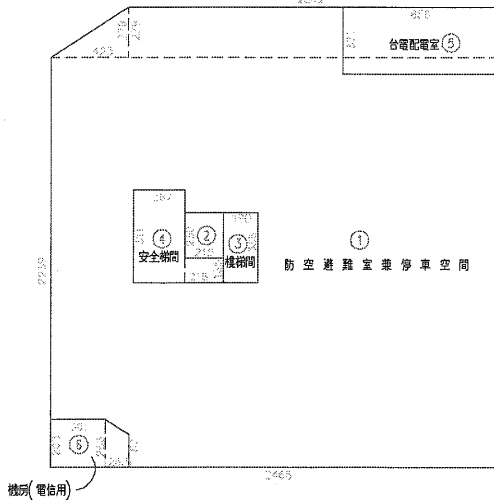
雜項工作物: 圍牆長度105.37 M、高度1.80 M 水溝長度61.77 M

停車空間資料: 設置類別 車位分類 檢討類別 室內/外 地上/下 輛數 面積(m²)

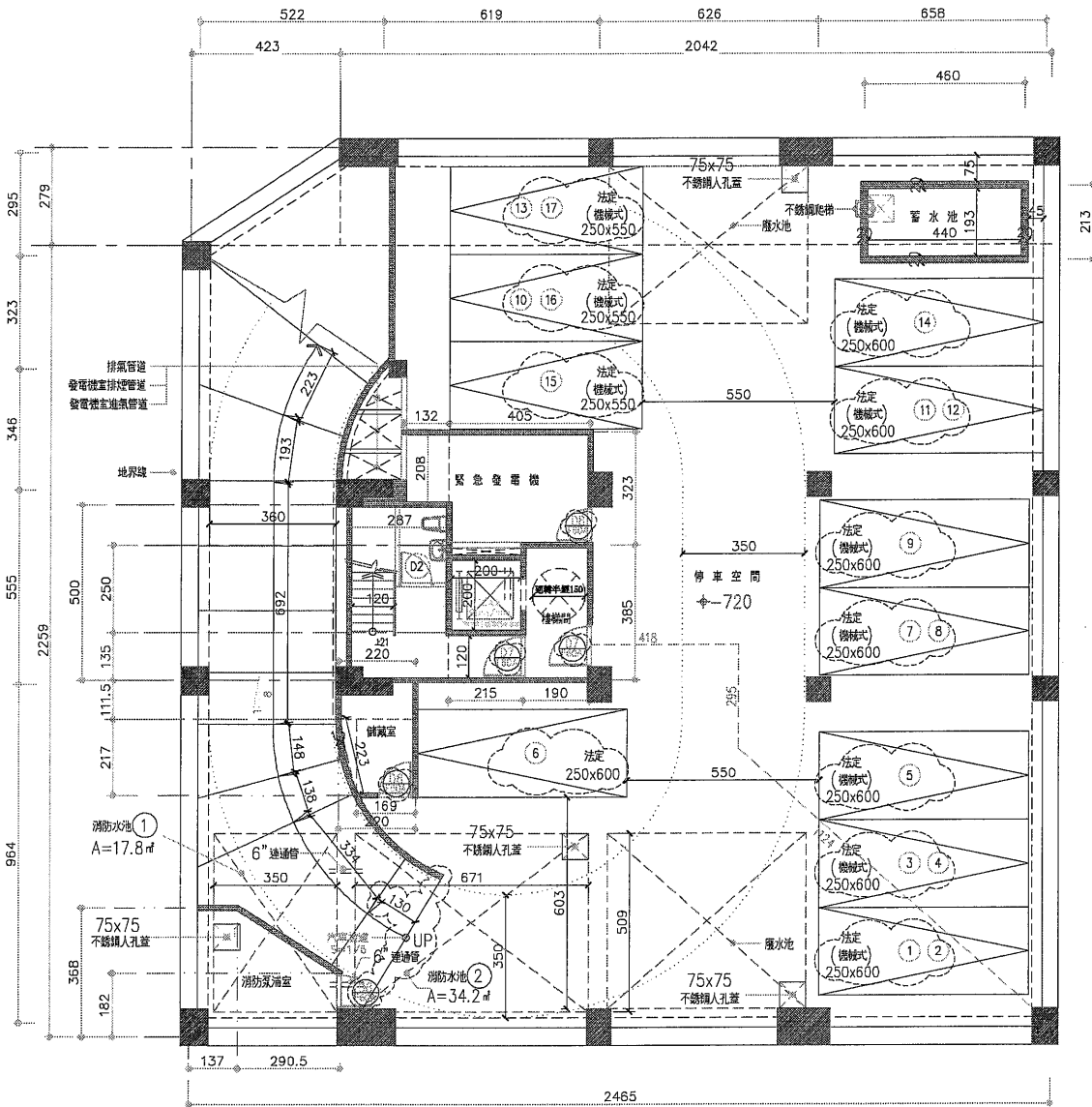
平面	汽車	法定	室內	地下	3	42.94
平面	汽車	自設	室內	地下	7	105
機械	汽車	法定	室內	地下	16	255
平面	機車	法定	室內	地下	14	27.72
平面	機車	法定	室外	地上	8	15.84



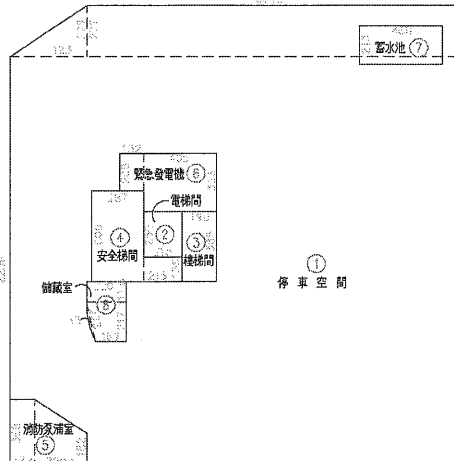
地下壹層平面圖



空間名稱	計算式	小計	合計
防空避難室兼停車空間 ①	$24.65 \times 22.59 + 2.79 \times 20.42 + 4.23 \times 2.79 / 2 = 619.72 \text{ m}^2$	619.72 m^2	619.72 m^2
電梯間 ②	$2.15 \times 2.50 = 5.38 \text{ m}^2$	5.38 m^2	5.38 m^2
樓梯間 ③	$1.90 \times 3.85 = 7.32 \text{ m}^2$	7.32 m^2	7.32 m^2
安全梯間 ④	$2.87 \times 5.11 + 2.15 \times 1.35 = 17.57 \text{ m}^2$	17.57 m^2	17.57 m^2
台電配電室 ⑤	$8.56 \times 3.71 = 31.76 \text{ m}^2$	31.76 m^2	42.44 m^2
機房(電信用) ⑥	$3.01 \times 2.63 + (2.63 + 1.82) \times 1.265 / 2 = 10.73 \text{ m}^2$	10.73 m^2	



地下貳層平面圖



空間名稱	計算式	小計	合計
防空避難室兼停車空間 ①	$24.65 \times 22.59 + 2.79 \times 20.42 + 4.23 \times 2.79 / 2 = 619.72 \text{ m}^2$	619.72 m ²	619.72 m ²
電梯間 ②	$2.15 \times 2.50 = 5.38 \text{ m}^2$	5.38 m ²	5.38 m ²
樓梯間 ③	$1.90 \times 3.85 = 7.32 \text{ m}^2$	7.32 m ²	7.32 m ²
安全梯間 ④	$2.87 \times 5.00 + 2.15 \times 1.35 = 17.25 \text{ m}^2$	17.25 m ²	17.25 m ²
消防泵浦室 ⑤	$1.37 \times 3.68 + (3.68 + 1.82) \times 2.905 / 2 = 13.03 \text{ m}^2$	13.03 m ²	13.03 m ²
緊急發電機 ⑥	$4.05 \times 3.23 + 1.32 \times 2.08 = 15.83 \text{ m}^2$	15.83 m ²	15.83 m ²
蓄水池 ⑦	$4.60 \times 2.13 = 9.80 \text{ m}^2$	9.80 m ²	9.80 m ²
儲藏室 ⑧	$2.20 \times 1.115 + (2.20 + 1.69) \times 2.17 / 2 + (0.13 \times 2.23) / 3 = 6.87 \text{ m}^2$	6.87 m ²	6.87 m ²

共有部分建物標示

建物門牌 ○○街 105 號等共有部分

建物總面積 1,862.85 平方公尺

停車位共計：26 位

主要用途：本共有部分之項目有梯廳、管理委員會使用空間、樓梯間、安全梯、供行動不便者使用電梯、雨遮、水箱、消防水箱、蓄水池、排氣管道、發電機室排煙管道、發電機室進氣管道、緊急發電機、停車空間、儲藏室、消防泵浦室、受電箱、台電配電室、電表箱、防空避難室兼停車空間、機房（電信用）等 21 項。

主建物附表		主建物停車位	
戶別	權利範圍	車位編號	權利範圍
1	10000 分之 469	地下一層 1 號	10000 分之 302
2	10000 分之 307	地下二層 8 號	10000 分之 151
3	10000 分之 464	地下一層 3 號	10000 分之 302
4	10000 分之 464	地下一層 2 號	10000 分之 302
5	10000 分之 284	地下二層 10 號	10000 分之 151
6	10000 分之 133	地下二層 3 號	10000 分之 151
7	10000 分之 284	地下一層 5 號	10000 分之 302
8	10000 分之 524	地下二層 12 號	10000 分之 151
9	10000 分之 312	地下一層 8 號	10000 分之 302
10	10000 分之 464	地下一層 4 號	10000 分之 302
11	10000 分之 464	地下一層 6 號	10000 分之 302
12	10000 分之 464	地下二層 5 號	10000 分之 151
13	10000 分之 133	地下一層 7 號	10000 分之 302
14	10000 分之 133	地下一層 9 號	10000 分之 302
15	10000 分之 284	地下二層 4 號	10000 分之 151
16	10000 分之 524	地下二層 14 號	10000 分之 151
17	10000 分之 461	地下二層 13 號	10000 分之 151
18	10000 分之 310	地下二層 15 號	10000 分之 151
19	10000 分之 310	地下二層 6 號	10000 分之 302
20	10000 分之 266	地下二層 9 號	10000 分之 151
21	10000 分之 266	地下二層 16 號	10000 分之 151
22	10000 分之 115	地下二層 2 號	10000 分之 151
23	10000 分之 461	地下二層 17 號	10000 分之 151
24	10000 分之 310	地下二層 7 號	10000 分之 151
25	10000 分之 310	地下二層 11 號	10000 分之 151
26	10000 分之 115	地下二層 1 號	10000 分之 151
27	10000 分之 266		
28	10000 分之 266		
29	10000 分之 279		
30	10000 分之 279		
31	10000 分之 279		
合計	10000 分之 10000	合計	10000 分之 5436

研商「精進建物測繪登記相關業務」第2次會議發言要點

議題一：建物地下室登記面積之測繪邊界

內政部地政司測量科：

本議題說明三提出之選擇方案，係以地下室建物測繪登記範圍無公寓大廈管理條例第56條規定之適用為前提，而依據營建署7月6日回函初步係認地下室無公寓大廈管理條例第56條規定之適用，此部分因涉及營建署權責，建請營建署確認及補充說明。

主席：

本案之提出係為維護保障消費者權益，在實務上有少數案例出現狀況，因此是否應予適度規範，其必要性及可行性均應評估，例如在法制上是否與現行法律規定牴觸等。

內政部營建署（盧昭宏科長）：

本署7月6日函復地政司意見，為就建築面積、樓地板面積及外牆之定義計算方式，及建物使用執照平面圖標示範圍之規定再重申，因此本署並未表示地下室建物測繪登記範圍無公寓大廈管理條例第56條規定之適用，建請地政司修正。

內政部地政司測量科：

公寓大廈管理條例屬法律位階，因此應先確認其與建物地下室測繪登記範圍之規範無牴觸問題，後續才有研議修訂地籍測量實施規則之空間，本問題於第一次會議時已提出討論，會中營建署楊科長表示宜請本司正式行文該署，並以書面意見為準，嗣依營建署函復意見，並未明確釐清該問題，因此本司業務單位乃先行提出地籍測量實施規則修正方向2個選擇方案進行討論。建請營建署就地下室建物測繪登記範圍有無公寓大廈管理條例第56條規定適用之關鍵問題予以說明釐清。

主席：

公寓大廈管理條例主管機關為本部營建署，為該法律解釋之權責單位，請營建署協助釐清現行公寓大廈管理條例對於地下室建物測繪登記範圍是否有規範。

內政部營建署（盧昭宏科長）：

地下室的測繪登記，地籍測量實施規則第273條第5款規定已有明文，應依該規定辦理。又公寓大廈管理條例第56條第3項第1款規定：「獨立建築物所有權之牆壁，以牆之外緣為界」，地下室建物是否得依該規定辦理，應由地政司依建物地下室牆壁外緣基礎構造設施尺寸及位置認定之。

內政部地政司測量科：

本議題說明三內容，提出選擇方案擬修正地籍測量實施規則第273條第5款規定，限縮地下室建物測繪登記範圍，營建署對該方案意見如何？是否有反對意見？如進行修訂是否會與公寓大廈管理條例第56條規定有所牴觸或不符？

內政部營建署（盧昭宏科長）：
本署無反對意見。

中華民國不動產開發公會全國聯合會（于俊明秘書長）：
公寓大廈管理條例第56條第3項第1款係規範獨立建築物，如法律有明確規定即應依法律規定，地下室如非連棟建物應有第1款之適用，而第4款應係指室內無隔牆之情形例如市場攤位。如建物地下室不適用第1款，而因其是否為地下層而有不同測繪範圍，這樣的邏輯很奇怪。

主席：
有關公寓大廈管理條例適用範圍問題，營建署既已表示無反對意見，公會所提意見，嗣後再請營建署處理。如營建署認為無牴觸問題，將推動研議修正地籍測量實施規則，如認有牴觸疑慮，則本議題將待修法後再進行處理。

中華民國地政士公會全國聯合會（林旺根榮譽理事長）：
建物登記事項應屬地政單位權責。另當初公寓大廈管理條例第56條第3項內容係參考地籍測量實施規則第273條訂定，惟未全文照錄，係有意遺漏或省略可以進行解釋，公寓大廈管理條例第56條第3項各款並未明文規範地下室，而第2款至第4款係規範共用牆壁、附屬建物及共用部分，地下室無從適用，較高位階的法律既無規定，應回歸地政單位職權依地籍測量實施規則第273條規定認定。

中華民國不動產開發公會全國聯合會（于俊明秘書長）：
公寓大廈管理條例第56條第3項第1款所指之獨立建築物，因該條例係規範公寓大廈，其應指區分所有建物，包含專有及共有部分。

中華民國不動產開發公會全國聯合會（郭敏能常務理事）：
公寓大廈管理條例第56條第3項各款規定，不可能遺漏規範，地下室應該適用其中1款，如認為規定不合理，應以修法方式進行處理，方為適法。

中華民國全國建築師公會（鄭凱文理事）：
若依方案二以牆壁內緣加計20公分，因為工法不同牆壁厚度不同，似沒有一個準據。目前建築執照之建物面積計算都是以牆中心為界，因此建議採方案一。

社團法人台灣消費者保護協會（呂英瑋秘書長）：
應顧慮消費者之期待及感受，讓消費者能清楚辨識產品，如以牆壁內緣計算應是最簡易單純的，不應再堅持由專業決定之思維。

中華民國地政士公會全國聯合會（林旺根榮譽理事長）：
期待未來建物登記範圍能朝「淨面積」的方向去思考，惟目前法律規範仍未修改，因此無法一步到位，內政部在進行相關問題的檢討也遇到一些困難，例如先前建物外露柱問題解決了，但室內柱問題仍未解決。而建物邊界的認定與物權所及是不一樣的概念，如從修正行政命令著手應思考其適法性，現在研議修正地籍測量實施規則第273條第5款規定，亦應思考執行面會不會導致治絲益棼的問題，建築管理係以牆壁中心線為準，如地下室

建物測繪以中心線為準，得逕依據竣工平面圖較為簡便，消費者也會覺得較公道；如以牆壁內緣再加計厚度會增加轉繪作業困擾，因此建議採方案一。

台灣省測量技師公會（江俊泓理事長）：

本議題如以測量角度並沒有太大意見，如以消費者角度當然以室內面積較有保障，但對建築業者可能會認為吃虧，另現行建物第一次測量多以轉繪方式辦理並未至現場實際測量。

中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會（劉源隆副秘書長）：
在公寓大廈管理條例第56條之適用有疑義的情形下，討論地籍測量實施規則第273條修訂方向，可能不動產開發公會及消保團體雙方都不會滿意，因此建議如果法律適用仍有疑慮，除由營建署予以解釋外，宜透過修法解決問題。

社團法人台灣消費者保護協會（陳啟中監事長）：

依竣工圖以牆中心轉繪確實是最便利的方式，但如地下室改以牆中心為範圍，地籍測量實施規則第273條第1款是否也應一併修改以牆中心為界使標準一致。另地下室的部分，連續壁有兩種，一種是做為擋土牆結構用、一種為永久性結構用，早期連續壁是擋土牆，後來建築師公會同意做為永久性結構，因此應明確規範連續壁除做為永久性結構者可視為外牆，其餘應不得視為外牆。

社團法人台灣消費者保護協會（呂英璋秘書長）：

以淨面積來計算建物面積，為消費者對於資訊透明化的期待，業者也不會因為這樣的訴求而有損失，期望能讓消費者能簡單瞭解，避免消費糾紛發生。於法律規範未明確的情形下，應以有利消費者之方向進行解釋，期待業者也能多擔待。

主席：

如依台灣消費者保護協會期待的方向處理建物測繪登記範圍問題，一次到位的制度變動，社會可能面臨較大衝擊，目前本部在研擬不動產登記法草案的過程中已努力處理這項議題。地下室以外一併改以牆中心為界的建議，與現行公寓大廈管理條例第56條第3項第1款規定牴觸，因此仍應循序漸進，在不違反法的前提下進行調整為宜。

中華民國地政士公會全國聯合會（林旺根榮譽理事長）：

公寓大廈管理條例部分條文修正草案已刪除第56條第3項，並經行政院送請立法院審議中，台灣消費者保護協會或許應努力推動讓公寓大廈管理條例儘速修正通過，才有可能採取一步到位的措施。至地下室以牆內緣或中心線計算宜兩害相權，因現行公寓大廈管理條例第56條無明確規定，才有修訂地籍測量實施規則的空間，如要一步到位可能會導致完全無法推動調整。建築物外牆中心線於建築技術規則有規範，建築師也依其職責認定處理，如採中心線可避免需再一次認定牆壁厚度的問題，在現階段這樣的調整對於交易明確性及資訊透明都有所提升。

中華民國不動產開發公會全國聯合會（于俊明秘書長）：

建物在總價不變的情形下，如登記範圍改變單價會因此進行調整。但須考量釐清3點事項：登記範圍改變會影響課稅範圍及徵收補償範圍；登記原始目的應為對抗力、公示力及公信力；牆壁如不予登記，其在公寓大廈中則屬於共用部分。

主席：

本議題有關公寓大廈管理條例法律適用問題得再釐清，不動產開發公會全國聯合會如有不同意見，請以書面方式提出再由地政司轉請營建署明確答覆。所提2個選擇方案，考量方案二對於地下室實際厚度不同之牆壁均採內緣加計20公分計算似不公平，且可能引導建商採用較不當之設計或工法，而方案一於實務執行較可行且作業便利，原則採方案一方向進行處理。各單位如於收到會議紀錄後仍有意見，請將書面意見送地政司彙整處理。

議題二：為揭露建物實際可供使用面積擬研修預售屋買賣契約書範本相關事宜

內政部地政司不動產交易科（陳啟明科長）：

前次會議有討論到依據建照平面圖，扣除外牆、柱及附屬建物等部分，於技術面係屬可行，本提案規劃以修訂預售屋買賣契約書範本方式推動揭露該項資訊，另配合「公平交易委員會對於預售屋銷售行為案件之處理原則」調整預售屋買賣契約書範本簽約注意事項部分文字。另附件2對照表第3條第3款文字，建議依本部法規會建議修正為「第一款及前款第一目、第二目所列面積……」。

中華民國地政士公會全國聯合會（林旺根榮譽理事長）：

贊成增加揭露實際使用面積，但為何只修訂預售屋買賣契約書範本，增加揭露資訊對業者不會增加額外負擔，交易之計價基礎也沒有改變，另依往例在修訂契約範本與應記載及不得記載事項都是同步進行，建議兩者一併處理。

內政部地政司不動產交易科（陳啟明科長）：

提案內容是依據第1次會議決議，規劃先從預售屋買賣契約書範本推動，是否一併修訂應記載及不得記載事項可進行討論。

社團法人台灣消費者保護協會（呂英瑋秘書長）：

一般消費者對於契約內容多看不懂，業者銷售人員能說明到什麼程度也難以掌控，預售屋契約範本與應記載及不得記載事項應同步修訂，對於消費者才有保障。

行政院消費者保護處（陳科員世元）：

內政部如能對於相關名詞明確定義，贊成得列入預售屋契約範本與應記載及不得記載事項，但這些名詞的定義應在更高位階的法律或條例規範。如不新增名詞，直接以扣除面積方式揭露應無問題。但建議相關修正草案應援例另邀集專家學者召開審查會議審查。

中華民國不動產開發公會全國聯合會（郭敏能常務理事）：

主管單位對消弭虛坪問題做了很大努力。目前建物於建築管理採中心線計算，銷售面積係採外緣計算，現又增加將登記面積扣除外牆、柱及附屬建物計算出來的所謂淨面積，由誰去管理、審核或督導，如果計算有誤如何處理，現行揭露資訊已相當完整，再揭露第3種面積，似無實質意義。

主席：

如果大家都同意增加資訊揭露提升透明化程度是對的，其執行應該無太多問題，多揭露相關資訊，消費者即使不瞭解還有機會可以詢問或查詢，增進其對契約內容的瞭解，降低糾紛發生之可能。

社團法人台灣消費者保護協會（陳啟中監事長）：

建議於附件2對照表第3條第2款第3目後段增列「專有部分面積占本房屋得登記總面積之比例_%」，以凸顯兩者面積差異。

中華民國地政士公會全國聯合會（林旺根榮譽理事長）：

第3條第2款第3目後段如再增列專有部分面積之比例，似屬多餘。

中華民國全國建築師公會（鄭凱文理事）：

本提案係以扣除建物外牆、分戶牆的方式呈現淨面積，因為施工存有誤差或室內裝修等問題，建議是否可載明不含施工誤差及室內裝修。

內政部地政司不動產交易科（陳啟明科長）：

相關面積係依據建造執照平面圖計算，因此應無涉及施工誤差及室內裝修等問題。

中華民國不動產開發公會全國聯合會（于俊明秘書長）：

建議應註明係以建造執照平面圖說記載為準。且扣除面積項目應明確，第3條第2款第1目之「分戶牆、外牆等」宜將「等」刪除。

內政部地政司不動產交易科（陳啟明科長）：

第3條第2款第1目之「等」文字是否刪除，建議由業務科再向建築師公會確認無其他影響使用面積項目後刪除。建物面積誤差找補，係依實際登記面積與預售屋契約所載面積是否差異而定，本提案僅增加資訊揭露應不會涉及面積差異找補問題。

內政部地政司測量科：

如有疑慮建議可於說明欄，增加說明扣除面積係以建造執照平面圖說記載為準。

中華民國不動產開發公會全國聯合會（郭敏能常務理事）：

建議應註明扣除項目及面積係依據建造執照平面圖說記載，以及是否包含牆壁粉刷層，否則易生爭議。

中華民國地政士公會全國聯合會（林旺根榮譽理事長）：

建議得註明「依據建造執照平面圖說記載為準」文字，另建議第3條第2款第1目增列之文字移列至主建物面積項下，陽臺面積一併扣除。

中華民國不動產開發公會全國聯合會（于俊明秘書長）：

陽臺在一般生活習慣及使用上，應屬於專有且可供使用之面積，如依林理事長建議，會將陽臺面積排除於外。

新北市政府（廖財福股長）：

建議本提案附件2對照表第3條第2款第1目之「分戶牆、外牆等」，應再增列「隔間牆」。

內政部地政司不動產交易科：

建議第3條第2款第1目修正為：「專有部分，面積計__平方公尺(__坪)。依建造執照平面圖扣除建物牆（分戶牆、外牆）、柱及附屬建物之屋簷、雨遮後，面積計__平方公尺(__坪)。」

主席：

隔間牆應屬於建物內部規劃設置，不列入扣除項目。本提案附件2對照表第3條第2款第1目之「分戶牆、外牆等」修正為「分戶牆、外牆」並註明依據建造執照平面圖說記載為準，第3目後段增列「專有部分面積占本房屋得登記總面積之比例_%」，詳細具體文字內容請業務科再與消保處研議確認。

議題三：研擬地下室停車位分攤共有部分面積查核參考原則。

內政部地政司測量科：

因本議題部分說明文字敘述不夠精準，可能造成解讀不同，爰再補充說明，本提案並非強制規範地下室停車位應分攤共有部分之最小面積或比例，而係提供針對預售屋買賣定型化契約有關停車位面積計算原則及應揭露資訊，進行查核時之參考原則，經初步篩選未符者有違反前開應記載及不得記載事項規範之可能，應進一步深入查明是否違反規定，業者亦得說明其計算方式及分配理由，如個案情形經認定有違反規定者，再依相關規定進行後續查處。

主席：

各界對於地下室停車位持分面積分配問題確實有許多反映，本提案係各地方政府對於業者進行預售屋買賣定型化契約查核時，供查核時內部使用的參考原則，並非建物第一次登記的審查標準，與第一線查核同仁的關係可能比較大，各單位對於這樣的參考原則計算方式是否有其他意見？

中華民國消費者文教基金會（林旺根榮譽理事長）：

不論是以30平方公尺、27平方公尺或以停車位面積2倍來計算，均為行政部門在檢查時的參考，提醒停車位尺寸的規範日前有變動，以面積2倍來計算是否恰當宜再審酌。依據承辦過的案子停車位面積都在2倍以上，以這個基礎來算的話，至少承辦相關業務同仁有一個參考依據。另建議本議題說明內容用詞應進行調整，避免誤解。

臺北市政府（陳怡如股長）：

是否可請內政部規劃是由那個單位去做相關查核動作？查核應有依據，如

最小面積或比例未於預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項規範，查核將無效力。

社團法人台灣消費者保護協會（陳啟中監事長）：

經篩選檢查不符合者，如無依據可進行後續處理，恐怕是有問題的。

主席：

本提案是針對預售屋買賣定型化契約的查核，簽約時建物尚未辦理產權登記，而停車空間應包含停車格、車道及其他必要空間，所提方案係做為各縣市政府同仁進行該項查核之參考原則。查核時如有顯然未按原則分配其應有面積，或因資訊未充分揭露等情形導致消費者權益受損及交易糾紛，違反預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，有顯失公平之行為，應請業者提出說明，再視個案情形移請公平會查處。

公平交易委員會：

公平會主要管資訊揭露的部分，依公平交易法第25條規定顯失公平之行為，係在規範資訊未透明化之行為，對於業者地下室停車位分攤共有部分面積或比例的問題，基本上應屬私權範疇，尚無法強制介入處理。

社團法人台灣消費者保護協會（呂英璋秘書長）：

停車位買賣糾紛時有所聞，諸如停車位尺寸問題導致無法停車等，主管機關應就停車位尺寸有基本規範，避免再產生爭議。

中華民國不動產開發公會全國聯合會（于俊明秘書長）：

以2倍計算是否合理，最近也有消費者抱怨，只購買停車位為何要分攤這麼多面積，因臺北市房屋稅暴增導致稅額增加甚至超過租金。建議訂出一個原則後透過公會以自律並向會員宣導方式處理，。

桃園市政府：

依目前規範停車位尺寸等資訊已充分揭露，消費者應可判斷所購車位是否符合需求。另提案有關地下室停車位應分攤共有部分之最小面積或比例，現行並無法源依據，要進行查核這個動作在實務上有其困難，今年1月1日實施之應記載及不得記載事項尚施行不久，實務上查核結果不符比率相當高，目前還在宣導及努力推行中，是否可循序漸進的推展，待有法源依據再訂出數額或比例。

高雄市政府：

同意桃園市政府意見。提案之停車位面積2倍，如無法源依據，似僅具宣示效果，是否應將該面積或比例明訂於應記載及不得記載事項中，否則可能會造成實務執行困擾或業者反彈。

臺中市政府：

停車位面積2倍方案，無法源依據，實務查核時如非應記載及不得記載事項之規範，該事項屬私權範疇，可能失去查核之目的也增加執行困難度，建議在最小面積規範納入應記載及不得記載事項前，不宜進行查核。

社團法人台灣消費者保護協會（陳啟中監事長）：

建築技術規則建築設計施工編第60條，規範實施容積管制地區，檢討扣除容積面積時每輛停車空間為40平方公尺，此數值可供參考。

主席：

此提案對各縣市政府而言可能感覺增加一項工作，惟於定型化契約與應記載及不得記載事項訂定後，進行其查核本為經常性工作，現行停車位銷售係約定專用使用權，且無應分攤共有部分之最小面積或比例之強制規範，基於保障交易安全，其共有部分分配如不予以查核，可能致生停車位分配面積甚至小於停車格面積，而其他面積都計入公設再次銷售的狀況，因此應將此事項列為查核項目，業者在進行停車位面積分配時，如有明顯對於消費者不公平之情形，則移請公平會處理。

中華民國消費者文教基金會（林旺根榮譽理事長）：

部分單位可能對於提案內容有所誤解。現行「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」已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。在進行定型化契約檢查時即依據上開規範進行，本案所提之數值僅為承辦人員行政裁量前心中的那一把尺，如停車位分配面積小到例如坡道平面車位只有16平方公尺，則顯然是將其他面積計入公設，由未購買停車位者共同負擔，如此是否即已符合公平交易法第25條顯失公平之狀況，認定有違反後才進行後續行政機關移送的部分。這個議題主要是將相關資訊揭露，讓業者在規劃產品時可合理分配。

臺北市政府（陳怡如股長）：

縣市政府進行查核時，多是檢查空白契約，空白契約無法判斷相關個別資訊。

內政部地政司不動產交易科（陳啟明科長）：

依「公平交易委員會對於預售屋銷售行為之處理原則」，於公開場合可以樣本方式呈現達到審閱目的，但審閱是一件事，查核時仍應檢視有無符合應記載及不得記載事項規定，實務上如無成交案例可能會先檢查空白契約樣本，有成交時應檢查成交案件之契約內容。目前縣市政府提出之爭議點在於，今年1月1日所實施之停車空間規範，應按照停車位數量、型式種類、車位大小等原則計算並揭露計算方式，計算結果是否合理應是執行查核時的困難點，屆時如請業者提出說明，其說明與認定是否合理，其間之裁量可能會是較困擾之處。另建議是否可透過公私協力的方式處理，營建署目前刻正推動各縣市政府訂定不動產開發業管理的自治條例，已有7至8個縣市訂定，相關範例或原則是否可由公會與會員溝通，取得建照辦理預售前先由公會進行審查的方式來推動處理，或也可達原有之目標。

社團法人台灣消費者保護協會（呂英瑋秘書長）：

資訊透明化是共識，但不是資訊透明化之後就沒有問題，業者提供之商品或服務應符合期待，如有不符常態之特別狀況，業者應充分告知。查核之目的在提早發現問題並因應處理，以避免爭議糾紛發生。

公平交易委員會：

屆時案件是否會移送本會處理？就停車位面積分配合理性的部分，應非公平交易法第25條規定之顯失公平之行為，且較不涉及事業競爭問題，因此公平會可能無法據以處理。

中華民國不動產開發公會全國聯合會（于俊明秘書長）：

行政機關如不移送，消費者認為有違法也可以向公平會檢舉。今年1月1日新規定之重點，為是否有依應記載事項規定充分揭露資訊，如果有且消費者也清楚瞭解，則屬雙方合意的問題，例如凶宅、輻射屋等情況如消費者知情狀況下其交易並無問題。以臺北市幾個調高房屋稅縣市為例，有認為單獨買一個停車位，為何要負擔這麼多面積造成房屋稅負擔暴增，到底公平不公平，在資訊揭露的情況下消費者如願意接受這樣條件，是否有必要以2倍面積來做為所謂的心證，且如此將會影響實務上適法的判斷。

中華民國消費者文教基金會（林旺根榮譽理事長）：

今天討論的議題應與無過失責任的問題無關。就先前黃正勝國策顧問所提案例來說，一業者分配每個停車位面積為16平方公尺，另一業者分配每個停車位面積為30平方公尺，兩業者的產品哪一個比較好銷售？分配16平方公尺的業者將其他面積計入公設增加虛坪，並可降低銷售單價，這種情形應屬顯失公平的競爭。又以因為房屋稅負擔增加，所以要求少分攤共有部分面積，這個論點並不合理。

主席：

這個問題黃正勝國策顧問先前已提出，並數次當面向總統建言，且部長也很關心這項議題，未來如經檢查發現顯然有問題之案件，會移請公平會處理，至於公平會如何處理則尊重其權限。黃正勝國策顧問原要求本部應明確規定停車位應分攤共有部分之最小面積或比例，但因無法直接就建物產權登記進行規範，因此於預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項規範面積計算原則及應揭露事項，如確有違反計算原則顯失公平之情形，則應移請公平會處理，但如何認定不合理，在本案提出一個參考原則，讓承辦檢查業務同仁有一個參考基準，業者可對個別情形再提出說明，並非絕對之衡量標準。執行後如有困擾或窒礙難行處，後續也可再進行調整。如業者也能配合自律，各界都有明確方向，應可達到我們的期望。

內政部地政司測量科：

本議題說明三內容有提到目前實務上，坡道平面車位產權持分面積確實有小於2坪的情形，針對的是此類極端異常狀況，依照建築技術規則一般車位尺寸為寬2.5公尺長5.5公尺，換算面積為4.16坪，所占面積為4坪多但分配登記面積卻小於4坪，未包含車道及其必要空間，其他面積都由未購買車位者共同分攤，這種情形應已顯失公平合理。目前的法規還是有一些客觀的原則，而前次會議因對於訂定最小面積標準無法獲具共識，因此變通改採本提案的參考原則，做為抽查案件之使用，各縣市政府如仍有疑慮，也可明確註明這是參考公式，如果公會也能據此自律，相關面積分配及資訊揭露情形能上軌道，或許未來也無需再繼續使用這類的篩選公式。

新竹市政府：

查核定型化契約與應記載及不得記載事項主要是依據消保法的相關規範，在查核實務上係於現場要求業者提供契約樣本做為查核依據，所以其契約通常是空白的，尚難據以進行認定，業者對於提供實際簽約內容心態亦是抗拒的，在實務執行上有難度。

內政部地政司不動產交易科（陳啟明科長）：

近期消保處進行實際查核時，也有請業者提供成交案件資料，如果透過消保官出面取得資料應該沒有問題，但地政單位在執行查核時，部分縣市可能會面臨業者較不配合的問題，按消保法第17條規定主管機關得隨時派員查核，要求業者提供成交契約於法源依據上是沒有問題的。

桃園市政府：

同意主席及業務科的看法，辦理查核確實有法源依據，可要求查核已簽約之契約內容，實務執行也是可行，但會增加投入之行政資源，且應記載及不得記載事項得新規定才施行不久，實務上查核結果不符比率相當高，是否可以循序漸進推展宣導，如果連應揭露的資訊都沒揭露，如何檢查其面積分配情形。

公平交易委員會：

剛才提到有關顯失公平的部分，本會訂有「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」，並已明列顯失公平之類型，可供內政部做為是否移送本會查處之參考。

主席：

本議題所提的參考原則如無其他意見，縣市同仁執行時仍併同經常性查核去處理，未來如果有定期查核計畫則再行通知各縣市政府辦理，原則以這樣的模式來進行。日後再視需要研議訂定預售屋定型化契約查核實施計畫，例如日前北部地區已有進行較大規模的查核。另於後續修訂「辦理不動產交易各項定型化契約查核作業注意事項」時，將該參考原則納入規範。

中華民國不動產開發公會全國聯合會（張興邦副總幹事）：

本公會代表當初提出27平方公尺的意見，會後於內部宣導討論時有會員表示個案情形不同，有些停車空間規劃效率更高不見得需分配到27平方公尺。另就本議題附件4檢查表提供意見，檢查標的應是針對位於共有部分且無獨立權狀之停車位，有些自設車位會單獨編列建號且有獨立權狀，計算停車空間時應扣除不列入計算；停車空間面積應明確規範，例如係指投影面積或淨停車空間。

內政部地政司測量科：

自設車位並非一定登記為專有部分，附件4範例之自設平面車位，係登記為共有部分，因此列入停車空間計算；停車空間面積係依據建造執照及其平面圖說記載為準，範例內容可修改加註相關說明。

中華民國不動產開發公會全國聯合會（于俊明秘書長）：

先前所提27平方公尺是已經將車道分配到一半，且該數值雖是參考，但會引導業者以該作為標準，目的既然是排除極端誇張案例，建議是不是可從

面積1.5倍做為查核標準。

主席：

面積2倍只是一個可簡易進行篩選的尺度，不是絕對值，小車位或機械車位等情形業者是可以提出說明的。而且27平方公尺是先前協商同意的共識，各大建築業者代表也相當支持這樣的政策，所提方案以面積2倍計算，即是依據27平方公尺而來，以簡易方式計算出接近的一個數值。

中華民國不動產開發公會全國聯合會（郭敏能常務理事）：

當初提出27平方公尺是依據我的案子，我的案子分配比例都比較大，但事實上大臺北區地區百分之百車道都分攤的話，大約為25平方公尺，另外對於南部建商業者的意見也應予考量，南部業者的期待是6坪，因此建議調降為25平方公尺。

內政部地政司測量科：

用倍數的想法是因可不涉及車位之間面積的分配，車位型式有機械、平面、坡道等，因此用倍數會較以單一車位面積妥適。2倍的計算方式，是有試算過的，與27平方公尺很接近。1.5倍的話與27平方公尺差異太大。另從實價登錄資料分析臺北市預售坡道平面車位案件，小於27平方公尺的案件計有38件，大部分情形都是大於27平方公尺。

中華民國不動產開發公會全國聯合會（郭敏能常務理事）：

以前的車位尺寸為長6公尺寬2.5公尺，面積約15平方公尺，如以1.8倍計算剛好為27平方公尺，也不算違反協商共識。

主席：

即使調降倍數仍應以27平方公尺為基礎，以1.8到2倍為參考原則，如1.8倍反算結果與27平方公尺差距不大的話，即以1.8倍為準。

研商「精進建物測繪登記相關業務」第2次會議簽到表

時間：104年07月31日(星期五)上午9時30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：江志奇

出席機關(單位)	職稱	簽到處
財團法人中華民國消費者文教基金會		
台灣消費者保護協會	理事長 秘書長	陳坤中 呂英瑋
中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會	常務理事	郭啟光 孫文明 張明勳
中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會	副秘書長	劉源玲
中華民國地政士公會全國聯合會		林明根
中華民國全國建築師公會	理事	鄭凱文
中華民國土木技師公會全國聯合會		
台灣省測量技師公會	理事長	江俊源

時間：104年07月31日(星期五)上午9時30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：江志奇

出席機關(單位)	職稱	簽到處
新北市政府	股長	廖財福、林岑政
臺北市府	技正	陳光熙
	股長	吳秀政、陳怡如
桃園市政府	股長	吳澍鴻
	科員	胡雅琴
臺中市政府	股長	邱元宏 張
	股長	趙子倫、江世宏
臺南市政府	股長	鄭煒騰
	技士	甘順吉、李育謙
高雄市政府		劉明智、謝昌能
宜蘭縣政府	技士	劉志哲
新竹市政府	科長	吳靜琪
	科員	潘宜如、陳若文
彰化縣政府		羅林弟

時間：104年07月31日(星期五)上午9時30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：江志奇

出席機關(單位)	職稱	簽到處
行政院消費者保護處		陳世文
公平交易委員會		林如月
法務部		請假
本部營建署		盧品宏 陳雅芳
本部法規委員會		請假
本部地政司		
	專門委員	陳志宗 黃銘言 陳啓明 蘇貴香 陳翠恩