

## --淺談「地籍測量實施規則」第 273 條修正

◆ 易偉民技師

購屋對國內多數民眾來說是一個無法迴避、確又異常沉重的壓力。無論「實坪制」未來是否在國內實施，今年上路實施的「地籍測量實施規則」第 273 條修正確可使建物登記更加透明，本文簡單談談本次修正可能帶來的影響。

建物登記謄本可說是建物的身分證。在謄本記載的諸多資訊裡，很重要的是記載了建物面積，其分別為主建物面積、附屬建物面積、共用部份持分面積、停車位持分面積。四項之總合即為謄本面積，用公式表示就是：

謄本面積=主建物面積+附屬建物面積+共用部份持分面積+停車位持分面積。

公式裡的名詞簡單介紹如下：

- 主建物：簡單說指室內使用面積，包含客廳、餐廳、臥室、書房、廚房及衛浴等部分。
- 附屬建物：簡單說屋主自用的面積，例如陽台、平台、騎樓、屋簷和雨遮等(是否可以附屬建物辦理測繪及登記，在不同時空及法令背景下是有不同。)
- 共用部分持分：就是所謂的公設，習慣上又分小公及大公。小公指同一樓層住戶可以共同使用之該層樓的樓梯間、電梯間、通道、走道等公共設施。大公指全體住戶均可能共同使用之地下室的樓梯間、管理員室、受電室、門廳、走道、通道屋頂突出物、機械房、發電機室、蓄水池、水箱等公共設施。
- 停車位：可細分為「法定停車空間」、「增設停車空間」與「獎勵停車空間」3種。

本次內政部 106.01.09 發布修正的「地籍測量實施規則」第 273 條中刪除了屋簷、雨遮以附屬建物測繪的規定。但 107.1.1 前已申請建造執照，或都市更新事業計畫已報核，並依都市更新條例第 61 條之 1 第 1 項及第 2 項規定期限申請建造執照之建物，則不受這次法規變動的影響。

若剔除了屋簷和雨遮，目前規畫建案一般房型推測將減少 1~2P 附屬建物面積，銷售坪數也將相應減少。是以因應新制度的實施初期，預售案建商、代銷業者預計會改以每戶總價而不是以每坪單價來買賣，降低認知爭議。長期而言，未來建案無功能性的雨遮、屋簷應該會慢慢消失。土星環的建案應該會慢慢消失在市場。

房地產價格理論上應與貨幣供給總額成正相關。「實坪制」的呼聲本質來說，實為民眾對房地產市場健全的渴望。本次的修法，對健全國內房地產市場的角度來說可算是重大一步，是值得你我肯定及鼓勵。

參考文獻：

1. 建築技術規則

<http://w3.cpami.gov.tw/law/law/lawe-2/b-rule.htm>

2. 「地籍測量實施規則」

<http://law.moj.gov.tw/LawClass/LawContent.aspx?pcode=D0060053>

3. 內政部令，修正「地籍測量實施規則」部分條文

<https://www.land.moi.gov.tw/law/new/712-N2.pdf>