

副本

檔 號：

保存年限：

中華民國全國建築師公會 函

機關地址：110 台北市基隆路 2 段 51 號 13 樓之 3
連 絡 人：張純綺
連絡電話：02-23775108 ext.16
傳真電話：02-27391930
電子信箱：mini74@naa.org.tw

受文者：各會員公會

發文日期：中華民國 103 年 4 月 16 日
發文字號：全建師會（103）字第 0262 號
速別：最速件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如文

主旨：有關建築師受法院所囑託辦理土地共有物分割之鑑定事項，**符合不動產估價師法第十四條第二項規定**，懇請轉知所屬依法辦理，敬請 查照。

說明：

- 一、依據嘉義縣建築師公會 103 年 3 月 28 日 103 嘉建師會字 00030 號函辦理（詳附件一）。
- 二、依 鈞長 94 年 10 月 31 日秘臺聽民二字第 0940023526 號函（詳附件二）：

主旨：**關於建築師得否從事土地估價業務乙案，請參酌本院 94 年 10 月 25 日秘台廳民二字第 0940021406 號函辦理，請查照。**

說明：

- （一）旨揭函文諒達。
- （二）鑒於內政部地政司 90 年 2 月 8 日台（90）創地（2）字第 9050141 號書函請營建署重新檢討關於建築師得就建築土地進行估價之見解，本院乃於本（94）年 9 月 26 日函請內政部營建署釋明前開疑義，據復以：
「『建築師受委託人之委託，辦理建築物及其實質環境之調查、測量、設計、監造、估價、檢查、鑑定等各項業務』為建築師法第 16 條所明文，是建築師依法得為建築物及其實質環境，包括建築改良物及建築

土地之估價；為本部 89 年 10 月 6 日台 89 內營字 8910591 號函所明示，本署遵照辦理向無疑義。」

三、查『地籍測量實施規則(102年8月28日修正)』(詳附件三):

第 279 條 申請建物第一次測量，應填具申請書，檢附土地登記規則第七十九條所規定文件辦理。建築物起造人向主管建築機關申請建物使用執照時，得同檢附建造執照、設計圖、申請使用執照之相關證明文件及影本，向登記機關申請建物第一次測量。…

第 280 條 申請建物第一次測量時，得同時填具土地登記申請書件，一併申請建物所有權第一次登記。

第 281 條 依第 279 條第 2 項申請辦理之建物第一次測量，申請人應於領取建物使用執照後，檢附該建物使用執照提供登記機關核對，據以發給建物測量成果圖。

第 282 條 建物第一次測量時，應測繪建物位置圖及其平面圖。登記機關於測量完竣後，應發給建物測量成果圖。

第 282-2 條 依前條規定轉繪之建築物平面圖及位置圖，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與技術人員為轉繪人。

從 102 年 8 月 28 日修正『地籍測量實施規則』中，可知『**建築師受委託人之委託，辦理建築物及其實質環境之調查、測量、設計、監造、估價、檢查、鑑定等各項業務，並得代委託人辦理申請建築許可、招商投標、擬定施工契約及其他工程上之接洽事項。**』為建築師法第十六條所明文。

四、又查「臺北市公私有畸零地合併使用證明申請須知」(詳附件四)及「臺北市畸零地使用規則」(詳附件五)，其主管機關為臺北市政府 都市發展局，從未見臺北市政府地政局爭取為主管機關。可知任何一畸零地合併使用申請案，都必須瞭解相關建築法規與土地現值與市價，而且被合併之土地大都是空地(素地)。且任一畸零地合併使用申請案，都至少有一位建築師或建築從業人員默默耕耘，並積極努力奔波達成其所委託之任務。

五、再查『不動產估價技術規則』:有關「素地」之重要條文如下(詳

附件六)：

第 86 條 附有建築物之宗地估價，應考慮該建築物對該宗地價格造成之影響。但以**素地**估價為前提並於估價報告書敘明者，不在此限。

第 106 條 建築物已不具備使用價值，得將其基地是為**素地**估價。但應考量建物拆除成本予以調整之。

第 125 條 權利變換前區分所有建物者，應以全棟建物之基地價值比率，分算各區分所有建物房地總價之基地權利價值，公式如下：…

第 126 條 權利變換前區分所有建物之基地總價值低於區分所有建物座落基地之**素地**總價值者，各區分所有建物之基地權利價值，計算方式如下：…

第 126-1 條 權利變換前非屬區分所有之建物者，應以該建物之房地總價乘以價值比率計算基地權利價值。但基地權利價值低於**素地**價值者，以**素地**價值為準。

第 127 條 權利變換前之基地未建築使用者，以素地價值推估其土地權利價值。

由以上『不動產估價技術規則』所述，並未對「素地」有詳述定義。亦可知『**素地**估價』比『建物房地總價之權利價值估價』簡易甚多。

六、**復查內政部營建署九十年二月二十七日 90 營署建管字第 008460 號函示本會**（副本）（詳附件七）：

主旨：有關高雄市不動產鑑定商業同業公會函詢不動產估價師法第十四條第二項規定疑義乙案，覆請查照。

說明：

- 一、復貴司九十年二月八日台（九〇）地創（二）字第九〇五〇一四一號書函。
- 二、本部前為高雄市不動產鑑定商業同業公會函詢開業建築師執行業務，得否為土地估價業務疑義乙案，以八十九年十月六日台八九內營字第八九一〇五九一號函復略以：查『**建築師受委託人之委託，辦理建築物及其實**

質環境之調查、測量、設計、監造、估價、檢查、鑑定等各項業務。為建築師法第十六條所明文。』是**建築師依法得為建築物及其實質環境，包括建築改良物及建築土地之估價，應無疑義**。嗣後貴司以前揭書函謂略：不動產估價師法於八十九年十月四日以華總一義字第八九〇〇二三七一三〇號函令公布，按該法第十四條規定：「不動產估價師受委託人之委託，辦理土地、建築改良物、及其權利之估價業務。未取得不動產估價師資格者，不得辦理前項估價業務。但**建築師依建築師法規定，辦理建築物估價業務者，不在此限**。」並建議重新檢討前揭部函見解。**惟查本部上開函係針對建築師法第十六條規定所作解釋，並經簽會貴司未獲反對意見，而不動產估價師法之公布，並不使建築師法及其相關函釋同時喪失實施效力，合先陳明。**

- 三、至本部前揭函是否有擴充解釋乙節，查建築師法第十六條條文係將**建築物及其「實質環境」**並列，是所稱**實質環境自非建築物本體，而指與建築物相關之周遭環境，包括建築改良物及建築土地**。故其函釋內容，就建築師法而言，實屬允當。

正本：司法院秘書長

副本：司法院民事廳、內政部、內政部營建署、各會員公會

理事長 **許俊美**

嘉義縣建築師公會 函

地址：嘉義縣水上鄉中興路 560 號 5F
電話：(05)2681288
傳真：(05)2686333
電子信箱：caa@a-ok.tw
聯絡人：陳虹岑

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國 103 年 3 月 28 日

發文字號：103 嘉建師會字 00030 號

速別：

附件：如文

主旨：函請查明 貴會就有關開業建築師得否辦理建築土地估價乙案與臺灣嘉義地方法院民事執行處函覆本會之內容是否有所異處，鈞請 查照。

說明：

- 一、依貴會 103 年 1 月 16 日全建師會(103)字第 0046 號函，及本會 103 年 2 月 5 日 103 嘉縣建師會字第 00015 號函，函知臺灣嘉義地方法院民事執行處辦理。
- 二、查臺灣嘉義地方法院民事執行處 103 年 2 月 13 日嘉院國新字第 1030002340 號函(如附件一)述明「有關開業建築師得否就建築土地進行估價，應僅限建築改良物及其建築土地，未有建築改良物之建築土地，依現有規定及函釋尚無適用。」之函述是否與貴會有所差異？
- 三、敦請貴會查明差異之處，並期予釐清查處。
- 四、另隨函檢送司法院民事廳、內政部及臺灣高等法院相關文件供參，詳附件二~四。
 1. 附件二：司法院民事廳 101 年 10 月 11 日廳民二字第 1010026582 號函。
 2. 附件三：內政部 102 年 12 月 2 日台內地字第 10203523172 號函。
 3. 附件四：臺灣高等法院 103 年 1 月 27 日院欽文速字第 1030000680 號函。

正本:中華民國全國建築師公會

副本:嘉義縣建築師公會

理事長劉瑞豐

94.11.01

附件二

司法院秘書長 函

地址： 臺北市重慶南路1段124號

聯絡方式：

受文者： 陳立法委員銀河

發文日期： 中華民國94年10月31日

發文字號： 秘台廳民二字第0940023526號

速別： 最速件

密等及解密條件：

附件：

主旨： 關於建築師得否從事土地估價業務乙案，請參酌本院94年10月25日秘台廳民二字第0940021406號函辦理，請 查照。

說明：

一、 旨揭函文諒達。

二、 鑑於內政部地政司90年2月8日台(90)地創(2)字第9050141號書函請營建署重新檢討關於建築師得就建築土地進行估價之見解，本院乃於本(94)年9月26日函請內政部營建署釋明前開疑義，據復以：「『建築師受委託人之委託，辦理建築物及其實質環境之調查、測量、設計、監造、估價、檢查、鑑定等各項業務』為建築師法第16條所明文，是建築師依法得為建築物及其實質環境，包括建築改良物及建築土地之估價；為本部89年10月6日台89內營字第8910591號函所明示，本署遵照辦理向無疑義。」

正本： 臺灣雲林地方法院

副本： 陳立法委員銀河



秘書長 范光群



名稱 地籍測量實施規則

修正日期 民國 102 年 08 月 28 日

- 第 279 條 申請建物第一次測量，應填具申請書，檢附土地登記規則第七十九條所規定之文件辦理。
建物起造人向主管建築機關申請建物使用執照時，得同時檢附建造執照、設計圖、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。
依前二項規定繳驗之文件正本，於繳驗後發還。
- 第 280 條 申請建物第一次測量時，得同時填具土地登記申請書件，一併申請建物所有權第一次登記。
- 第 281 條 依第二百七十九條第二項申請辦理之建物第一次測量，申請人應於領取建物使用執照後，檢附該建物使用執照提供登記機關核對，據以發給建物測量成果圖。
- 第 282 條 建物第一次測量，應測繪建物位置圖及其平面圖。登記機關於測量完竣後，應發給建物測量成果圖。
- 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。但建物坐落有越界情事，應辦理建物位置測量者，不在此限。
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辦理：
一、建物平面圖應依使用執照竣工平面圖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，應以使用執照竣工平面圖上註明之邊長為準，並以公尺為單位。
三、建物位置圖應依使用執照竣工平面圖之地籍配置轉繪之。
四、圖面應註明辦理轉繪之依據。
- 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。

臺北市公私有畸零地合併使用證明申請須知

臺北市政府 631007 第 240 次首長會報准予核備

651018 第 305 次首長會報修正

690211 第 402 次首長會報修正

850105 府工二字第 85000067 號函頒

900205 府工二字第 9000730800 號函頒

910531 府工二字第 09105935300 號函頒

950726 府工二字第 09530180700 號令頒

971006 府都築字第 09733801300 號令頒

1010820 府都築字第 10135741800 號令頒

一、說明：

1. 公私有畸零地合併使用證明書(以下簡稱本證明書),係臺北市政府(以下簡稱市政府)都市發展局(以下簡稱都發局)基於都市計畫觀點,促進都市土地經濟合理利用,依都市計畫法、建築法、臺北市畸零地使用規則及臺北市土地使用分區管制自治條例規定,證明該私有土地與所臨接公有土地合併使用成為完整之建築基地而予以核發。
2. 有關土地產權及地上改良物、地下埋設物,另由各該土地管理機關依法處理,概與本證明書之發給無關。
3. 擬合併之公有土地,公有土地管理機關有依法協議調整地形或保留公用或依公產相關法規處理,申請人不得以本證明書為對抗。

二、應具備書件：

項別	名稱	份數	說明	備註
一	申請書	一	載明： 1. 申請人姓名(蓋章)、地址、電話。 2. 申請合併私有土地所有權人。 3. 申請合併公私有土地地號。 4. 申請合併公有土地管理機關名稱。	申請人限申請合併使用之私有土地所有權人。
二	申請圖	二	包括下列圖件： 1. 位置圖：以簡明方法明確標示申請地點位置。 2. 套繪都市計畫之地籍配置圖： (1)至少一個街廓以上。 (2)比例尺大小為五百分之一。 (3)申請土地範圍應著色表明。 (4)都市計畫情形應分別著色表明。 (5)標示所臨都市計畫道路或經指(認)定建築線之現有巷道路寬。 (6)圖例：包含擬合併公私有地、計畫道路、經指(認)定建築線之現有巷道、地界線、合併使用後土地範圍等。	1. 請採用藍晒圖或影印圖,並勿塗改。 2. 請預留空白處,俾便加蓋印戳。 3. 請標明申請公私有土地地號及權屬。 4. 請標明申請人姓名並加蓋印章。 5. 字體應力求工整,線條應力求正確,圖例務須清楚,著色並應均勻一致。 6. 公有土地以黃色塗滿,私有土地以紅色塗滿,計畫道路以紅色線條表示,指(認)定道路以粉紅色塗滿表示,地界線以綠色線條表示、合併使用後土地範圍以斜線表示之。 7. 申請合併公有土地,其產權若為二個以上公有機關所有者,每增一個公有機關,申請圖應增加乙份。

三	土地權利證明文件	一	<p>1. 申請人非申請合併使用之全部私有土地所有權人時，應附其餘所有權人同意書。</p> <p>2. 申請合併使用之公有土地，與申請合併範圍外之他人土地相臨接，且該他人土地在合併該公有土地後亦為一宗完整建築基地時，請檢具該他人土地所有權人放棄合併權利之同意書。</p> <p>3. 土地所有權人死亡，尚未辦理繼承登記者，應檢附繼承系統表及繼承人現在戶籍謄本。</p> <p>4. 土地所有權人為祭祀公業者，應檢附派下員名冊、規約及會議紀錄影本。</p> <p>5. 土地所有權人為法人者，應檢附法人登記證明文件。</p>	
四	照片	一	實地拍攝申請合併之公、私有土地。	<p>1. 彩色照片。</p> <p>2. 應能清楚顯示目前狀況。</p> <p>3. 應檢附索引圖並標示拍攝照片之角度。</p> <p>4. 照片上應標示申請合併私有及公有土地之範圍。</p>
五	其他	一	申請合併之公有土地，涉及現有巷道或排水溝者，應檢附切結書。	<p>1. 涉及現有道路之切結書內容應包含：</p> <p>(1) 未依規定廢巷或改道前，應保持現狀供公共通行。</p> <p>(2) 無法辦理廢巷或改道時，同意僅作為空地比使用。</p> <p>2. 涉及現有排水溝之切結書內容應包含：</p> <p>(1) 將來申請建築時，應依規定辦理廢止、改道或加蓋。</p> <p>(2) 未辦理廢止、改道或加蓋前，應保持現狀供公共排水。</p>

三、申請手續：

- (一) 請備妥應具備書件後送交都發局總收發處掛號收辦。
- (二) 申請書、土地所有權同意書等格式，得於都發局網站（網址：<http://www.udd.taipei.gov.tw>）下載使用。

四、不予核發證明之情形如下：

- (一) 都市計畫公共設施保留地。
- (二) 在政府明令規定予以保留或限制其使用之地區內（如辦理市地重劃中地區、禁建區、辦理區段徵收中地區、擬變更都市計畫地區、農業區、保護區等）。
- (三) 在未發布細部計畫地區內。但經都發局指定建築線者，不在此限。
- (四) 申請合併之私有土地，未與相關之公有土地相臨接。
- (五) 合併使用後仍未臨接建築線。
- (六) 申請合併之私有與公有土地均非屬畸零地。

附件四.

- (七) 合併使用後，基地仍未符合最小建築基地規模。但其所臨接之鄰地，為本市畸零地使用規則所稱已建築完成者，或經本府畸零地調處委員會審決准予單獨建築者，不在此限。
- (八) 申請合併之公有土地內現有排水溝，經目的事業主管機關認定不宜廢止、改道或加蓋等情形。
- (九) 申請合併之公有土地位於經指（認）定建築線有案之現有巷道範圍內。
- (十) 申請合併之公有土地現況為現有巷道且均符合下列情形：
 - 1. 現有巷道整段均為公有土地。
 - 2. 現有巷道最小寬度在 3.5 公尺以上。
 - 3. 現有巷道兩側皆聯通計畫道路。
- (十一) 申請合併之公有土地為已建築完成之土地。
- (十二) 申請合併之私有土地為已建築完成之土地。但其與申請合併之公有土地互為唯一合併地關係者，不在此限。
- (十三) 申請合併之公、私有土地分別為符合臺北市畸零地使用規則第六條第一項但書規定無礙建築之土地且相連部分寬度小於建築基地最小寬度之規定。
- (十四) 申請合併之公有土地非屬畸零地，且申請合併之私有土地與鄰接未建築完成之私有土地合併後非屬畸零地者。但經本府畸零地調處委員會審決公、私有土地應予合併建築者，不在此限。
- (十五) 其他經都發局認為不宜核發。

五、注意事項：

- (一) 申請合併之公有土地位在申請合併之私有土地裡側，且在該街廓內之任何一條建築線起算，規定最小平均深度之範圍外者，或公有土地狹長不整部分可留待鄰地建物日後改建合併者，其合併使用範圍由都發局視當地情形予以處理。
- (二) 本須知發布實施後，未建築使用之土地自行分割產生之畸零地，應與分割前之同筆土地先行合併。
- (三) 申請合併使用之土地其所有權如屬財團法人或人民團體者，應逕向該團體洽購，不發給合併使用證明。
- (四) 各級政府機關為公務或公共所需而依法須合併鄰地公有畸零地者，應逕依相關法令規定辦理撥用或價購。
- (五) 申請案件免檢附地籍相關資料，但必要時，經受理申請機關通知，仍應請檢附包含申請合併使用土地全部地號之最新（如未異動以三個月內核發為準）地籍圖謄本及土地登記謄本之正本各乙份。
- (六) 本證明書有效期間為八個月，逾期自動失效。若於有效期間內遺失證明書且申請重新補發者，應登報作廢原核發之證明書。

臺北市畸零地使用規則

中華民國一百零二年四月十二日修正

第一條 本規則依建築法第四十六條規定訂定之。

第二條 本規則所稱畸零地係指面積狹小或地界曲折之基地。

第三條 本規則所稱地界曲折之基地，係指基地界線曲折不齊，或基地線與建築線斜交之角度不滿六〇度或超過一二〇度或基地為三角形者。

第四條 建築基地寬度與深度未達左列規定者，為面積狹小基地。但最大深度不得超過規定深度之二倍半。

一 未實施土地使用分區管制規則之地區，依左列規定：

使用分區	寬深		正面路寬七公尺以下		正面路寬超過七公尺至十五公尺		正面路寬超過十五公尺至二十五公尺		正面路寬超過二十五公尺	
	寬度	深度	寬度	深度	寬度	深度	寬度	深度	寬度	深度
住宅區	四·八〇	一四·〇〇	四·八〇	一七·〇〇	四·八〇	一八·〇〇	四·八〇	一八·〇〇	四·八〇	一八·〇〇
工業區	五·〇〇	一五·〇〇	五·〇〇	一六·〇〇	五·〇〇	一七·〇〇	五·〇〇	一八·〇〇	五·〇〇	一八·〇〇
商業區	五·〇〇	一五·〇〇	五·〇〇	一五·〇〇	五·〇〇	一五·〇〇	五·〇〇	一八·〇〇	五·〇〇	一八·〇〇

二 實施土地分區管制規則之地區，依照臺北市（以下簡稱本市）土地使用分區管制規則之規定，其餘未規定最小寬度及深度之使用分區，除保護區、農業區外，依照第一種住宅區。

三 都市計畫書圖中，另有特別規定者，從其規定。

臨接交叉角之建築基地，如側面依規定應設置騎樓或無遮簷人行道者，其寬度應依前項規定加三·六四公尺。

第五條 前條所稱寬度，於未實施土地使用分區管制規則之地區，係指基地臨接建築線之長度；其在商業區之角地應以臨接較寬道路建築線之長度為該基地之寬度。所稱深度係指自基地臨接建築線至該基地後側境界線之垂直距離。基地

深度不同者，以其平均深度為深度。

實施土地使用分區管制規則之地區，其建築基地之寬度與深度，依照本市土地使用分區管制規則之規定，但其臨接建築線寬度不得小於四·八公尺。基地有截角者，其長度以未截角之尺寸為準。

第 六 條 畸零地非經與鄰地合併補足或整理後，不得建築。但有左列情形之一而無礙建築設計及市容觀瞻者，臺北市政府（以下簡稱本府）工務局（以下簡稱工務局）得核准其建築。

- 一 鄰接土地業已建築完成或為現有巷道、水道，確實無法合併或整理者。
 - 二 因都市計畫街廓之限制或經完成市地重劃者。
 - 三 因重要公共設施或地形之限制無法合併者。
 - 四 地界線整齊，寬度超過第四條規定，深度在十一公尺以上者。
 - 五 地界建築基地面積超過一千平方公尺而不影響鄰地建築使用者。
- 前項第一款所稱業已建築完成者，係指現況為加強磚造或鋼筋混凝土三層樓以上建築物，或領有使用執照之二層樓以上建築物，或於民國六十年十二月二十二日建築法修正公佈前領有建造執照之二層樓以上建築物。

第 七 條 畸零地非與相鄰之唯一土地合併，無法建築使用時，該相鄰之土地，除有第十二條之情形外，應依第八條規定辦理，並經本府畸零地調處委員會（以下簡稱畸零地調處會）全體委員會議審議，留出合併使用所必須之土地始得建築。但留出後所餘之土地形成畸零地時，應全部合併使用。

第 八 條 第六條及第七條應補足或留出合併使用之基地，應由使用土地人自行與鄰地所有權人協議合併使用。協議不成時，得檢附左列書件，向畸零地調處會申請調處。

- 一 需合併使用土地之土地登記簿謄本及地籍圖謄本。
- 二 相關土地地籍配置圖及現況圖，並表明申請及需合併使用土地最小面積之寬度及深度。
- 三 相關土地所有權人及他項權利人之姓名、地址。
- 四 土地之公告現值、市價概估及地上建築物之重建價格概估。
- 五 建築線指定（示）圖。但有本市建築管理規則第九條規定之情事者，不在此限。

第 九 條 畸零地調處會受理申請後，應於收到申請之日起一個月內以雙掛號通知土地所有權人、承租人、地上權、永佃權、典權等權利關係人，並依左列規定調處：

- 一 參與合併土地之位置、形狀，概以公告現值為調處計價之基準。
- 二 審查申請人所規劃合併使用土地最小面積寬度及深度。
- 三 查估合併土地附近之市價為底價，徵詢參與調處之各權利關係人意見，並由各權利關係人以公開議價方式出具願意承購、出售或合併之價格。

擬合併土地之所有權人行蹤不明或其他原因，致無法通知出席者，由申請人檢附具體證明文件，並登報公告後，得逕提畸零地調處會公決。

應合併之土地權利關係人於調處時，一方無故不到或請求改期二次者，視為調處不成立。

第十條 畸零地調處會置委員十一人，其中一人為主任委員，由都市發展局局長兼任；委員由下列人員組成，任期二年，期滿另行聘（派）兼之。開會時，由主任委員主持，如主任委員因故不能出席，得指派委員一人代表主持。

- 一 本府都市發展局四人。
- 二 本市建築管理工程處一人。
- 三 本府財政局一人。
- 四 本府地政局一人。
- 五 本府法務局一人。
- 六 專家學者三人。

前項委員會置幹事二人至五人，由本府都市發展局派兼之。

前二項人員均為無給職。但得依規定支給交通費或出席費。

第十一條 畸零地調處會於受理案件後，得輪派調處委員進行調處，如調處委員因故無法出席時，應自行委請其他委員代理。

調處成立之案件，應製成紀錄提委員會報告；如調處二次不成立時，應提請調處會公決；公決時應有全體委員二分之一以上出席，並經出席委員三分之二以上之同意始得為之。

第十二條 建築基地臨接左列畸零地，經畸零地調處會調處二次不成立後，應提交全體委員會議審議，認為該建築基地確無礙建築設計及市容觀瞻者，工務局得核發建築執照。

- 一 應合併之畸零地臨接建築線，其面積在十五平方公尺下上者。
- 二 應合併之畸零地未臨接建築線，其面積在三十平方公尺以下者。
- 三 形狀不規則，且未臨接建築線者。
- 四 其他因情況特殊經查明或調處無法合併者。

第十三條 申請基地經畸零地調處會二次調處不成立，基地所有權人或鄰接土地所有權人，得於畸零地調處會決議函文到日起三十日內，就規定最小面積之寬度及深度範圍內之土地，按徵收補償金額預繳承買鄰地之價款，申請本府徵收後辦理出售。申請時除申請書外並應檢附左列書件：

- 一 徵收範圍內之土地登記簿謄本、地籍圖謄本。
- 二 徵收土地地籍配置圖及現況圖，並註明核定徵收之最小面積之寬度、深度範圍。
- 三 相關土地所有權人及他項權利人之姓名、地址。
- 四 徵收土地範圍內地上物有關證明文件。

五 地價之市價概估，當期土地公告現值證明書及建築物重建價格概估。

六 畸零地調處決議紀錄。

七 徵收土地範圍內現況彩色照片。

申請徵收檢附之書件，經工務局（建築管理處）審查合格者，應即核計預繳承買價款及徵收作業費，（每件新臺幣二八、五〇〇元，並隨物價指數調整之），通知申請人於文到日起三十日內辦理預繳，逾期註銷該申請案。

前項承買價款之核計，土地以市價為準，建築物及農作物依相關法令規定補償、償助或救濟。

徵收土地之出售，不受土地法第二十五條程序限制。辦理出售時應予公告三十日，並通知申請人，經公告期滿無其他利害關係人聲明異議者，即出售予申請人，發給權利移轉證明書，如有異議，公開標售之。但原申請人有優先承購權，如申請地及合併地所有權人均依規定於期限內繳款者，無論參加投標與否，均有優先承購權，若有二人以上同時主張優先權時，則另行以比價決定之，權售（比價）所得超過徵收補償者，其超過部分按徵收土地補償款比例發給被徵收之原土地所有權人。

前項比價以標定價款比價底價，無標定時，以第三項之核計價款為比價底價。

第十四條 第六條及第七條規定之應補足或留出合併使用基地之相鄰土地為公有者，土地所有權人應取得工務局核發之本市公私有畸零地合併使用證明書，逕向公產管理機關申購；公產管理機關得依公私有土地協定調整地形或合併使用，並依建築法第四十五條等有關規定辦理。

土地所有權人與公產管理機關協定不成時，得申請畸零地調處會調處，經調處不成立後，並提交全體委員會審議，認為無礙建築設計及市容觀瞻者，得准予單獨建築。如建築面積過小又調處不成立者，得依第十三條程序辦理之。

第十五條 本規則自發布日施行。



條文檢索結果

名稱 不動產估價技術規則 **英**

修正日期 民國 102 年 12 月 20 日

第 86 條 附有建物之宗地估價，應考慮該建物對該宗地價格造成之影響。但以素地估價為前提並於估價報告書敘明者，不在此限。

第 106 條 建物已不具備使用價值，得將其基地視為素地估價。但應考量建物拆除成本予以調整之。

第 125 條 權利變換前為區分所有建物者，應以全棟建物之基地價值比率，分算各區分所有建物房地總價之基地權利價值，公式如下：

各區分所有建物之基地權利價值 = 各區分所有建物房地總價 \square 基地價值比率

前項基地價值比率之計算公式如下：

基地 素地單價 \square 基地總面積

價值 = $\frac{\text{素地單價} \times \text{基地總面積}}{\text{素地單價} \times \text{基地總面積} + [\text{營造或施工費單價} \times (1 - \text{累積折舊率}) \times \text{全棟建物面積}]}$

比率

區分所有建物情況特殊致依第一項計算之基地權利價值顯失公平者，得依第一百二十六條之二計算之基地權利價值予以調整。

第 126 條 權利變換前區分所有建物之基地總價值低於區分所有建物坐落基地之素地總價值者，各區分所有建物之基地權利價值，計算方式如下：

一、依前條規定計算基地價值比率。

二、各區分所有建物基地權利價值 = 各區分所有建物房地總價 \square 基地價值比率。

三、各區分所有建物基地權利價值比率 = 各區分所有建物基地權利價值 \div Σ (各區分所有建物基地權利價值)。

四、各區分所有建物調整後基地權利價值 = 區分所有建物坐落基地之素地總價值 \square 各區分所有建物基地權利價值比率。

第 126-1 條 權利變換前為非屬區分所有之建物者，應以該建物之房地總價乘以基地價值比率計算基地權利價值。但基地權利價值低於素地價值者，以素地價值為準。

第 127 條 權利變換前之基地未建築使用者，以素地價值推估其土地權利價值。

內政部營建署 函

受文者：本署建築管理組

速別：

密等及解密條件：

發文日期：中華民國九十年二月廿七日

發文字號：九十營署建管字第〇〇八四六〇號

附件：

主旨：有關高雄市不動產鑑定商業同業公會函詢不動產估價師法第十四條第二項規定疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴司九十年二月八日台（九〇）地創（二）字第九〇五〇一四一號書函。
- 二、本部前為高雄市不動產鑑定商業同業公會函詢開業建築師執行業務，得否為土地估價業務疑義乙案，以八十九年十月六日台八九內營字第八九一〇五九一號函復略以：查「建築師受委託人之委託，辦理建築物及其實質環境之調查、測量、設計、監造、估價、檢查、鑑定等各項業務。」為建築師法第十六條所明文。是建築師依法得為建築物及其實質環境，包括建築改良物及建築土地之估價，應無疑

機關地址：台北市八德路二段三四二號
傳 真：

義。嗣後貴司以前揭書函謂略：不動產估價師法於八十九年十月四日以華總一義字第八九〇〇二三七一三〇號令公布，按該法第十四條規定：「不動產估價師受委託人之委託，辦理土地、建築改良物、農作改良物及其權利之估價業務。未取得不動產估價師資格者，不得辦理前項估價業務。但建築師依建築師法規定，辦理建築物估價業務者，不在此限。」並建議重新檢討前揭部函見解。惟查本部上開函係針對建築師法第十六條規定所作解釋，並經簽會貴司未獲反對意見，而不動產估價師法之公布，並不使建築師法及其相關函釋同時喪失實施效力，合先陳明。

二、至本部前揭函是否有擴充解釋乙節，查建築師法第十六條條文係將建築物及其「實質環境」並列，是所稱實質環境自非建築物本體，而指與建築物相關之周遭環境，包括建築改良物及建築土地。故其函釋內容，就建築師法而言，實屬允當。

正本：本部地政司

副本：中華民國建築師公會全國聯合會（台北市基隆路二段五十一號十三樓之一）、本部法規委員會、本署建築管理組（二份）

署長 林益厚