

# 測量Q&A



新北市中和地政事務所 測量課編印  
中華民國 101 年 6 月

# 目錄

Q1：何謂土地複丈？其作業項目有那些？.....	3
Q2：何謂鑑界複丈？其規費如何計收？.....	3
Q3：如何申請土地鑑界？ .....	3
Q4：申請人對地政事務所鑑界結果有異議時應如何處理？.....	4
Q5：若不知道土地的所在位置如何查詢？.....	4
Q6：未登記建物申辦自用住宅優惠稅率需要申請建物基地號勘（查） 測費用？應檢附那些資料？ .....	5
Q7：建物所有權人申請陽台補登時應檢附那些資料？費用多少？..	5
Q8：為什麼要埋設土地界標？.....	6
Q9：什麼叫「公差」？ .....	6
Q10：房子增建如何辦理？費用多少？.....	7
Q11：如果房子占到鄰地，可不可以知道占到哪些面積？.....	7
Q12：有關土地分割、土地合併、土地界址鑑定費用收費之標準？8	
Q13：何謂數值地籍測量？為何辦理數值地籍測量？.....	8
Q14：為什麼要辦理地籍圖重測？辦理地籍圖重測之法令依據？..	9
Q15：重新實施地籍測量的重測結果，應經過那些程序才算確定？10	
Q16：在地籍圖重測期間內，土地所有權人應如何配合重測工作進 行？ .....	11
Q17：重測地籍調查時，相鄰土地所有權人，因指界不一致發生界址 爭議時，應如何處理解決？ .....	12
Q18：重測地籍調查時、土地所有權人接到地籍調查通知書後假如所 有權人沒有按照指定時間到場指界而且沒有設立界標時，有什麼後 果？ .....	12

Q 19：重測結果公告期間，土地所有權人如對重測工作不清楚，應該向那些機關詢問？ .....	13
Q 20：重測結果公告期間，土地所有權人如發現重測結果有錯誤時，如何申請辦理？ .....	13
Q 21：土地所有權人接獲重測地籍調查通知書，到場而不能指界時應如何處理？ .....	14
Q 22：若重測前後面積增減，是否有追繳補償措施？ .....	14
Q 23：為何重測前後面積不一致？ .....	15
Q 24：重測後新權狀換發作業程序為何？ .....	16
Q 25：地籍圖與地籍套繪圖有何不同？ .....	16
Q 26：何謂 GPS (Global Positioning System) (全球定位系統)？ .....	17
Q 27：地籍測量常用單位換算 .....	18

### **Q1：何謂土地複丈？其作業項目有那些？**

**A1：**

已依法辦理地籍測量地區之土地，由於天然或人為因素，導致土地原有測量結果與實地情況不符時，土地所有權人或管理人得依法向土地所在地地政事務所申請再次測量，謂之土地複丈。其作業項目計有：

鑑界複丈、分割複丈、合併複丈、他項權利位置測量、浮覆複丈、坍沒複丈、界址調整複丈及調整地形複丈等。

### **Q2：何謂鑑界複丈？其規費如何計收？**

**A2：**

土地實地界址因人為因素或天然災害，或其他原因，致使界標移動，湮沒或遺失造成經界不明，由權利人向地政事務所提出申請確定位置，經由地政事務所受理依據原測量資料，協助權利人埋設土地界標，確定實地界址之測量作業，謂之鑑界複丈。其規費計收如下：

以每筆每公頃為計收單位，每單位以新臺幣 4000 元計收，不足 1 公頃者，以 1 公頃計，超過 1 公頃者，每增加半公頃增收半數，增加不足半公頃者，以半公頃計；至於面積超過 10 公頃者，得視實際需要，另案核計。

### **Q3：如何申請土地鑑界？**

**A3：**

申請人須攜帶所有權人身分證正反面影本、印章，向地政事務所申請。委託代辦者，除上述文件外，請代理人攜帶自己的身分證正本、印章。另申請人於土地複丈時，請攜帶土地複丈定期通知書到場指界並埋設界標。

**Q4：申請人對地政事務所鑑界結果有異議時應如何處理？**

**A4：**

申請人對於地政事務所鑑界結果有異議時，得再填具土地複丈申請書敘明理由向地政事務所繳納土地複丈費申請再鑑界。如申請人對於再鑑界結果仍有異議者，應向司法機關訴請處理，地政事務所不受理其第三次鑑界之申請。

**Q5：若不知道土地的所在位置如何查詢？**

**A5：**

1. 若僅需了解土地的位置，可利用家用電腦、手機或平板電腦等裝置，上網至地籍圖資網路便民服務系統，網址（<http://easymap.land.moi.gov.tw/>），該系統免費提供土地位置資訊查詢，可套疊地籍圖及連結 Google 地圖，查詢土地坵形及概略位置。
2. 向地政事務所申辦土地指界，僅需檢附土地所有權人身分證明文件及繳納土地指界費 400 元，地政事務所會派員帶您至該地號土地，指示概略位置。

**Q6：未登記建物申辦自用住宅優惠稅率需要申請建物基地號勘（查）測費用？應檢附那些資料？**

**A6：**

1. 申請未登記建物基地號勘查所需規費為 400 元，勘查後核發勘查結果通知書；申請未登記建物基地號勘測所需規費為 4000 元，經實地測量後會核發建物測量成果圖。

2. 應檢附資料如下：

- (1) 建物測量及標示變更申請書（請至服務中心索取）。
- (2) 建物所有權人身份證影本或戶口名簿影本。
- (3) 稅籍證明。

**Q7：建物所有權人申請陽台補登時應檢附那些資料？費用多少？**

**A7：**

1. 應檢附資料：

- (1) 建物測量申請書（請至服務中心索取），得併同填具登記申請書申請建物第一次登記。
- (2) 建物所有權人身份證影本或戶口名簿影本。
- (3) 使用執照存根聯影本（新北市工務局）。
- (4) 竣工圖影本（新北市工務局）。
- (5) 竣工圖上陽台位置若無標註陽台字樣者，需檢附陽台補登記證明書（新北市工務局）。

2. 費用：

- (1)測量費用每建號 400 元。
- (2)登記費用以建物每平方公尺造價乘以千分之 2 計算，書狀費每張 80 元。

### Q8：為什麼要埋設土地界標？

A8：

1. 有鑑於土地界標為民眾土地權益範圍之表徵，而土地所有權人若常在不知自身土地經界的情況之下侵犯到他人土地權利範圍，這樣不但會影響到他人土地使用權益更造成界址糾紛。因此為避免日後因界址不明而發生土地爭訟之情形，於申請土地複丈時，務必確實埋設土地界標及保護樁位，以維護個人財產權益。
2. 近年來台灣地區由於受到天然地形變遷及民眾辦理土地分割或人為界址變動等影響，造成部份土地界址糾紛，因此，實地埋設土地界標不僅能讓土地所有權人或管理人瞭解自身土地權利及四週範圍，並且可以避免和相鄰土地產生不必要的界址糾紛或申請測量案件時因沒埋設界標而不予施測的情形發生。
3. 土地界標之埋設是往後測量承辦人員測量時作為參考的依據點位，因此土地界標埋設完竣後，土地所有權人或管理人應對土地界標妥為維護管理，永久保存，並不得任意移動或毀損，以杜絕土地糾紛，且可使土地範圍清楚便於管理。

### Q9：什麼叫「公差」？

**A 9 :**

任何測量，基於施測條件之限制，均有誤差，有關誤差之發生，有因測量儀器之結構不良或校正不確而引起之儀器誤差，有因觀測者生理之限制或習慣之癖性所產生之人為誤差，以及由於觀測環境之變遷如溫度、氣壓、折光等之影響而發生之天然誤差等。因此法令規定有各項測量結果之容許誤差範圍，此項「容許誤差」，即為俗稱之「公差」。

**Q 10：房子增建如何辦理？費用多少？**

**A 10：**

1. 申請建物增建應先申請建物增建測量，並同時填具標示變更登記申請書申請建物增建登記。
2. 申請建物增建測量應由房屋所有權人為申請人，填具建物測量申請書，並檢附身分證正本、影本、普通章、增建使用執照正本、影本、竣工平面圖正本、影本辦理。
3. 如委託他人申請，另需受託人身分證正本、影本及普通章。
4. 測量規費：若坐落於原建物之上，則為新台幣 400 元整；若與原建物坐落不同位置，則收位置費及平面圖轉繪費新台幣 4200 元整。

**Q 11：如果房子占到鄰地，可不可以知道占到哪些面積？**

**A 11：**



房屋如係合法建物(實施建築管理前興建完成或依法領有使用執照之建物)，可檢附相關證明文件向地政事務所申辦建物第一次測量，地政事務所於核發之建物測量成果圖內會註明佔用鄰地之地號及佔用面積。如房屋非屬合法建物，依規定則不得申請，但可向地政事務所申請土地鑑界，於界址測釘後就會知道房屋是否佔用鄰地，並請自行估算佔用面積。

**Q 12：有關土地分割、土地合併、土地界址鑑定費用收費之標準？**

**A 12：**

1. 土地分割複丈費：按分割後筆數計算，以每筆每公頃為計收單位，每單位以新臺幣 800 元計收。不足 1 公頃者，以 1 公頃計，超過 1 公頃者，每增加半公頃增收半數，增加不足半公頃者，以半公頃計；至面積超過 10 公頃者，得視實際需要，另案核計。
2. 土地合併複丈：免納複丈費。
3. 土地界址鑑定費：以每筆每公頃為計收單位，每單位以新臺幣 4000 元計收。不足 1 公頃者，以 1 公頃計，超過 1 公頃者，每增加半公頃增收半數，增加不足半公頃者，以半公頃計；至面積超過 10 公頃者，得視實際需要，另案核計。

**Q 13：何謂數值地籍測量？為何辦理數值地籍測量？**

A 13：

1. 所謂數值地籍測量包含廣義及狹義的定義，狹義的定義是以測量儀器及測量方法測算各宗土地之界址點坐標，據以計算面積及繪製地籍圖。廣義定義則是將地籍調查的資料以及三角點、圖根點、都市計畫樁、界址點等觀測結果輸入電腦，分別建立各種基本檔，完成繪圖、計算面積、列出報表等自動化作業，提高測量之精度，健全地政資料。而傳統地籍測量則是由測量員利用平板儀至實地繪製而成，成果則以圖形方式紀錄在圖紙上，故又稱為圖解地籍測量。

2. 辦理數值地籍測量的原因有：

(1) 民眾對測量精度之要求日漸提高，圖解法測量已難以適應高地價需求。

(2) 電子計算機的發達及普及，使得圖形資料藉數值方法與文件資料連繫在一起，同時處理可提高行政效率，並加強服務的功能。

(3) 為促進各類土地合理有效管理與利用，必需提高地籍測量精度及健全地政資料，以建立多目標的土地資訊系統，數值地籍測量可作為其基礎工作。

**Q 14：為什麼要辦理地籍圖重測？辦理地籍圖重測之法令依據？**

A 14：

1. 台灣地區之地籍原圖於第二次世界大戰時炸燬，目前各縣市地政事務所使用之地籍圖，大部分係日據時期依據地

籍原圖描繪裱裝而成之副圖，使用迄今已逾九十餘年，因年代久遠，致圖紙伸縮、破損，多數地區已達不堪使用程度，且近二十年來，經濟快速發達，隨著都市建設發展，土地分割頻繁，坵塊日益細分，致天然地形變遷，人為界址異動，使得土地使用情形與地籍圖上所記載不盡相符，且原圖施測當時，因技術及設備所限，誤謬在所難免，及比例尺過小，還原於實地之能力差，據以複丈結果，每有前後結果不同之情形發生，實已無法因應當前高精度地籍測量需求，因此政府為了建立新地籍測量成果，以切實釐整地籍，保障人民合法產權及配合今後經濟建設規劃種種需要，即採用最新測量儀器，配合高度的技術，正確的方法辦理地籍圖重測，重新測製地籍圖，計算面積，以使每宗土地地籍圖上的位置、形狀、地號、地目、面積等與登記簿記載內容一致。

2. 土地法第四十六條之一規定：「已辦地籍測量之地區，因地籍原圖破損、滅失、比例尺變更或其他重大原因，得重新實施地籍測量」。是故地籍圖重測依據上開法令及同法第四十六條之二、之三暨內政部訂頒之地籍測量實施規則等規定辦理。

**Q 15：重新實施地籍測量的重測結果，應經過那些程序才算確定？**

**A 15：**

依照土地法和地籍測量實施規則的規定，必須將重測後地籍公告圖及有關清冊等以公開展覽方式，在當地的地政事

務所（或適當場所）公告 30 天並通知土地所有權人前往閱覽，閱覽時發現有疑問或其他問題，得於公告期間內，向該管地政機關繳納複丈費，聲請複丈（地籍調查時未到場指界或設立界標者除外）。逾公告期間未經聲請複丈，或複丈結果無誤或經更正者，於公告期滿即屬確定，依法逕為辦理土地標示變更登記，並通知有關土地所有權人辦理換領權利書狀。重測前舊地籍圖並依法停止使用。

**Q 16：在地籍圖重測期間內，土地所有權人應如何配合重測工作進行？**

**A 16：**

按地籍圖重測地區的土地原已經測量登記，依據土地法規定，重新實施地籍測量時，首先要辦理地籍調查，土地所有權人應於地政機關通知之期限內，到場指界，自行設立界標，測量人員再依據地籍調查確定的界址位置測量。土地所有權人在地籍調查時，應注意下面幾點，並請充分的和地政單位配合，以利重測工作順利推行：

1. 設立界標：土地所有權人或管理人，公地管理機關等，在接到縣市政府通知地籍調查時，請在自己的土地界址分歧點、彎曲點或明顯易認的界址點，會同四鄰關係所有權人共同認定自行設立界標（土地界標由政府免費提供，可向駐地重測工作站領取）。
2. 按指定日期到現場指界：土地所有權人請依照通知書指定日期、時間、親自（或委託他人）攜帶通知書及國民身分證、印章及有關產權憑證，到現場將土地四至界址位

置，詳細告訴地政機關的地籍調查人員，調查人員才可依照實際指界情形詳實的記錄在地籍調查表上。

3. 地籍調查表認定簽章：地籍調查表上記載所有內容和界址標示欄內所記的位置與略圖上記載是不一致，都要經過土地所有權人逐項認定後，再予簽名或蓋章。

**Q 17：重測地籍調查時，相鄰土地所有權人，因指界不一致發生界址爭議時，應如何處理解決？**

**A 17：**

在地籍調查時所發生的界址爭議，先由調查人員就爭議情形在現場調解或通知關係人在地政事務所協調，如果還不能解決時，再報由縣市政府重測界址爭議調處委員會，協助調處，協調時會根據土地關係人所提資料予以調處。土地所有權人接到縣市政府上項調處結果通知倘有不服時，應在接到通知書 15 日內向司法機關訴請確定界址處理。過了 15 日不提起訴訟者或經撤回者，就依照協調會調處結果來辦理重測。

**Q 18：重測地籍調查時、土地所有權人接到地籍調查通知書後假如所有權人沒有按照指定時間到場指界而且沒有設立界標時，有什麼後果？**

**A 18：**

依照土地法第四十六條之二規定，重新實施地籍測量時，土地所有權人應於地政機關通知之限期內，自行設立界

標，並到場指界。逾期不設立界標或到現場指界時，得依下面四個順序，逕行施測。順序如下：

- (1) 鄰地界址。
- (2) 現使用人之指界。
- (3) 參照舊地籍圖。
- (4) 地方習慣。

但是土地所有權人因未依照規定時間設立界標到場指界，致以逕行施測方式辦理地籍圖重測者，依照土地法第四十六條之三規定，在重測結果公告時，不得聲請異議複丈，因此為了保障本身權益，請各土地所有權人務必在通知指界日期到場指界。

**Q 19：重測結果公告期間，土地所有權人如對重測工作不清楚，應該向那些機關詢問？**

**A 19：**

土地所有權人接到地籍圖重測結果通知書時，得於公告期間內攜帶地政機關所發的重測土地標示變更結果通知書、國民身分證及印章等前往當地的地政事務所設置之重測結果公告閱覽處，免費閱覽重測後地籍公告圖及有關清冊；對重測結果有不瞭解的地方，可以向閱覽處人員詢問，閱覽處人員將會對所提問題一一解答。

**Q 20：重測結果公告期間，土地所有權人如發現重測結果有錯誤時，如何申請辦理？**

**A20：**

公告期間內土地所有權人認為重測結果有錯誤，先在公告閱覽處填寫異議複丈申請書，必須將異議複丈的理由和事實經過、四鄰的土地關係人姓名住址等一一填入，依照地籍測量實施規則規定，向當地的地政事務所繳納複丈費用新台幣 4000 元，由地政事務所訂期辦理複丈，異議複丈結果無誤者所繳複丈費不予退還，複丈結果確實有誤者，地政機關即依法辦理有關圖冊更正，所繳複丈費予以退還。

**Q21：土地所有權人接獲重測地籍調查通知書，到場而不能指界時應如何處理？**

**A21：**

地籍調查及測量人員得參照舊地籍圖及其他可靠資料，協助指界，並依下列方式辦理：

1. 土地所有權人均同意該協助指界之結果，視同其自行指界。
2. 土地所有權人不同意協助指界之結果且未能自行指界者，應依土地法第四十六條之二第一項規定予以逕行施測。
3. 土地所有權人不同意協助指界之結果而產生界址爭議者，應依土地法第四十六條之第二項規定予以調處。

**Q22：若重測前後面積增減，是否有追繳補償措施？**

A 22：

依內政部 74 年 9 月 9 日台(74)內地字第 340883 號函釋略以：面積實為界址範圍決定之結果，就所有權人言，其財產並未變更，依歷年辦理重測成果統計，重測前後面積發生增、減者，各約佔三分之一，倘面積增加者，須追繳地價，面積減少者須補償地價，則獲補償者勢將迅予領取，然其因面積減少所生不滿之情形並不因此消除；反之，追繳地價必困難重重，拖延訴追，所有權人或認為其所有土地因祖傳或因價購，取得範圍即是如此，使用狀況並未變更，其拒不付款心理必甚強烈，結果將引起政府與民間更大困擾。

參考德、日、瑞等重測有成效國家，其政府與人民對土地面積，均以尊重事實為由，向無追補地價之先例，故目前政府對於地籍圖重測後面積增減之土地，並無追繳補償之規定。

依司法院釋字第 625 號解釋略以：「…重測時發現與鄰地有界址重疊之情形而經重測後面積減少者，即表示依重測前之土地登記標示之面積為計算基礎而核列歸戶冊之地價總額並不正確，其致土地所有權人因而負擔更多稅負者，亦應解為係屬稅捐稽徵法第 28 條所規定之『因計算錯誤溢繳之稅款』」。

**Q23：為何重測前後面積不一致？**

A 23：

地籍圖重測係依據土地所有權人指界一致之結果施測，由



於測量技術及儀器較日據時期精密優良，且數十年來土地因人為或天然地形變遷，界址與原地籍圖不符，加以面積登記有效位數之變更（重測前為公頃以下 4 位、重測後為公頃以下 6 位），致使重測前後土地面積難免發生增減。另土地之四至界址以所有權人最明悉，地籍圖重測係依規定通知土地所有權人到場指界，並設立界標。即依據所有權人指界一致之範圍，測定各宗土地位置、形狀、大小，其面積實為界址範圍決定之結果，故地籍圖重測後土地面積或有增減情事，但就所有權人而言，實地使用之範圍並無變動。

**Q24：重測後新權狀換發作業程序為何？**

**A 24：**

重測後新權狀換發作業程序，依地籍測量實施規則第 199 條規定如下：地籍圖重測結果公告時，直轄市或縣（市）主管機關應將前條所列清冊、地籍公告圖及地籍調查表，以展覽方式公告 30 日，並以書面通知土地所有權人。前項公告期滿，土地所有權人無異議者，直轄市或縣（市）主管機關，應據以辦理土地標示變更登記，並將登記結果，以書面通知土地所有權人限期申請換發書狀。

**Q25：地籍圖與地籍套繪圖有何不同？**

**A 25：**

地籍圖係表現每一筆土地之位置、形狀，並記載地段、地

號之圖籍，可向各地政事務所繳費申請。而地籍套繪圖則是以地籍圖為基礎，並套繪其他圖資而成之加值應用圖籍，常應用於使用分區之判定或建照執照之申請等。

## Q26：何謂 GPS(Global Positioning System) (全球定位系統)？

A26：

GPS 是由美國軍方所發展及經營，以衛星為載具基礎，兼具導航(Navigation)、授時(Timing)及定位(Positioning)的系統。系統概況如下：

1. 有 24 顆衛星均勻分布於 6 個軌道面上。
2. 每個軌道面與赤道的傾角為 55 度。
3. 軌道高度約為 20000 公里。
4. 衛星繞地球一週約 12 小時。

整個 GPS 系統架構共分為三個部分：

### 1. 太空衛星部分

每顆衛星上均有一個原子鐘會產生 10.23MHz 的基本頻率，頻率穩定性高，依此基本頻率的不同倍數值組成頻率為 154 倍(1575.42MHz, 波長 19cm)及 120 倍(1227.60MHz, 波長 24cm)兩種載波，並在各載波調制上 PRN(Pseudo Random Noise)電碼：C/A 電碼及 P 電碼。L1 及 L2 兩載波皆再調制 50BPS 的衛星導航訊息，以提供衛星辨識及定位計算所需的資料，如此組成完整的無線電雙頻訊號持續不斷地向地面廣播。

### 2. 控制部分

於地面設立數個衛星監測站，隨時蒐集衛星資料分析，作為衛星健康狀況的監視，並決定新的衛星的軌道資料及更新衛星之廣播訊息。

3. 使用者部分所需設備為接收儀，天線及電源。於測站接收並儲存衛星所廣播的電碼及載波等相關資料，作為定位計算之用。

### Q27：地籍測量常用單位換算

A27：

換算單位	公頃	公畝	平方公尺	甲	坪
公頃	1	100	10000	1.0310	3025
公畝	0.01	1	100	0.01031	30.25
平方公尺	0.0001	0.01	1	0.0001031	0.3025
甲	0.9699	96.99	9699	1	2934
坪	0.00033058	0.033058	3.3058	0.00034	1

1 公頃 = 100 公畝 = 10000 平方公尺 = 3025 坪 = 1.03102 甲

1 平方公里 = 100 公頃 = 10.3102 台里

1 平方公里 = 0.386099343 平方哩

1 平方哩 = 2.59007 平方公里

1 公尺 = 100 公分 = 3.3 台尺 = 3.28084 呎

1 間 = 6 台尺

## 辦公時間

### 星期一至星期五

上午 08:00~12:00

下午 13:30~17:30

### 中午不打烊項目

簡易登記案件單一窗口

各類謄本申請單一窗口

登記測量案件收、發件作業

各項案件補正、駁回作業

提供書表及地政諮詢服務

## 交通指南：

**捷運系統：** 中和線景安站下車步行約 10 分鐘；或接橘 2 至地政事務所站下車

**公車系統：** 241、242、275、1080 於軍眷工廠站下車步行 5 至 10 分鐘，或搭橘 2 至地政事務所站

