

臺北市政府地政局 函

地址：110204臺北市信義區市府路1號3樓
北區

承辦人：陳昱升

電話：02-27208889或1999轉7400

傳真：02-27201978

電子信箱：dz8682@gov.taipei

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國115年2月25日

發文字號：北市地測字第11560050822號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：建物標示圖繪製作業指引，本文附件請至下載區 (<https://doc-attach.gov.taipei/public/AttachDownload.jsp>) 驗證碼：Y53UFAG0

主旨：檢送本市「建物標示圖繪製作業指引」1份，請惠予轉知
所屬會員多加利用，請查照。

說明：

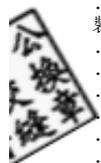
- 一、按土地登記規則第78條、地籍測量實施規則第282條之3規定，102年10月1日後領有使用執照之建物，得由開業之建築師或測量技師等專業人員，依使用執照竣工平面圖繪製及簽證之「建物標示圖」，即可免經建物第一次測量，直接申辦建物所有權第一次登記。採用簽證之「建物標示圖」可有效節省建物第一次測量書圖審查、轉繪之時間，係辦理建物所有權第一次登記最佳方案。
- 二、為使起造人、專業代理人及專技人員了解並熟悉建物標示圖繪方法，本局特製作旨揭指引，以內政部之「SBpublic繪圖軟體」為基礎，將實務上繪製建物標示圖常遇到的問

題、繪製技巧、標示方式及注意事項完整收錄成冊，使初接觸建物標示圖的繪製者也能快速上手，減少錯誤，進而加速辦理建物產權登記時間。

三、另本局網站亦設立「建物標示圖專區」(https://land.gov.taipei/Content_List.aspx?n=DA2C51124B8972E8)，提供建物標示圖相關服務措施，亦可下載旨揭指引，請協助向所屬會員宣導使用。

正本：台北市不動產建築開發商業同業公會、台北市測量技師公會、台北市測繪業商業同業公會、臺北市建築師公會、社團法人台北市地政士公會、社團法人臺北市第二地政士公會

副本：



裝

訂

線



版次：v1.1

日期：114.12.31

臺北市 建物標示圖繪製作業指引

臺北市政府地政局編印

目錄

壹、 建物測量繪圖軟體安裝	1
一、 軟體名稱：建物測量繪圖軟體—SBPUBLIC	1
二、 軟體下載連結：【簡化建物第一次便民服務網】	1
三、 軟體下載方式.....	1
四、 軟體安裝方式(首次安裝).....	3
貳、 建物測量軟體基本操作	7
一、 檢視軟體版本.....	7
二、 新建案件及開啟舊檔.....	7
三、 繪圖類別.....	9
四、 作業設定.....	9
五、 平面圖	19
六、 位置圖	27
七、 成果圖	32
參、 建物標示圖審查標準	37
一、 建物標示圖	37
二、 電子檔	47
三、 其他.....	47

圖目錄

圖 1-1	簡化建物第一次便民服務網首頁	1
圖 1-2	建物測量繪圖軟體下載方式說明	2
圖 1-3	選擇安裝無法辨識應用程式方式說明	3
圖 1-4	編輯系統環境變數	4
圖 1-5	編輯系統變數 Path.....	5
圖 1-6	新增環境變數路徑	6
圖 2-1	建物測量繪圖軟體版本	7
圖 2-2	新建檔案功能說明	8
圖 2-3	開啟案件功能說明	8
圖 2-4	繪圖類別功能說明	9
圖 2-5	使用執照戶數	10
圖 2-6	收件號—收件功能說明	10
圖 2-7	收件號—收件基本資料功能說明	11
圖 2-8	收件號—收件基本資料編輯說明	12

圖 2-9	收件號－基地坐落設定功能說明	14
圖 2-10	收件號－收件基本資料及基地坐落複製至指定案件功能說明.	15
圖 2-11	棟別功能說明	16
圖 2-12	批次修改功能說明	17
圖 2-13	整批修改－門牌檔匯入說明	18
圖 2-14	樓層編修功能說明	20
圖 2-15	樓層高度資訊編輯說明	20
圖 2-16	平面圖編輯功能區塊示意圖	21
圖 2-17	繪製多重線功能說明	22
圖 2-18	載入外部平面圖檔功能說明	23
圖 2-19	建立平面圖集功能說明	24
圖 2-20	載入參考其他樓層平面圖功能說明	25
圖 2-21	建物權屬指定功能說明	26
圖 2-22	建物屬性(主附屬建物)指定功能說明	27
圖 2-23	簡化建物第一次測量便民服務網登入頁面	28

圖 2-24	作業案件登錄說明	28
圖 2-25	下載地籍圖作業檔說明	29
圖 2-26	載入地籍圖方式說明	30
圖 2-27	以三參數方式套疊建物平面圖及框選存檔說明	31
圖 2-28	位置圖編修說明	32
圖 2-29	成果圖加入平面圖、位置圖及面積表說明	33
圖 2-30	成果圖加入說明文字及簽證資訊說明	34
圖 2-31	寫入暫存檔說明	35
圖 2-32	批次列印說明	36
圖 3-1	外露柱登記示意圖	37
圖 3-2	地下層登記示意圖	38
圖 3-3	竣工平面圖	39
圖 3-4	面積計算圖	39
圖 3-5	樓地板面積計算式	40
圖 3-6	建物標示圖面積計算式	40

圖 3-7	專共有圖說	41
圖 3-8	陽臺(法定空地)說明例	42
圖 3-9	位置圖審查示意圖	42
圖 3-10	建物面積表審查示意圖	43
圖 3-11	建物坐落地號審查示意圖	43
圖 3-12	簽證負責文字及簽章示意圖	44
圖 3-13	共有項目名稱及停車位編號數量審查示意圖	45
圖 3-14	屋頂突出物面積加總示意圖	45
圖 3-15	共有部分陽臺加總至主建物計算審查示意圖	46
圖 3-16	權屬及主附屬建物點選、樓高、棟別審查示意圖	47

壹、 建物測量繪圖軟體安裝

一、 軟體名稱：建物測量繪圖軟體—SBPUBLIC

二、 軟體下載連結：【簡化建物第一次便民服務網】

<https://easymap.land.moi.gov.tw/K01/>

檔案名號	軟體名稱	軟體介紹	更新日期	下載
SBPUBLIC.zip	建物測量繪圖軟體更新檔	若已安裝過"建物測量繪圖軟體.exe檔",即可直接下載更新檔並解壓至C:\QUANTASOFT\SBPUBLIC目錄下,即可執行建物測量繪圖軟體。Ver.20251113-1000修正內容:1.建物標示圖模式可批次編定登記案號。2.新增樓批次加入/刪除位置圖功能。3.匯出平面圖DXF檔可僅匯出基本圖線供AUTOCAD軟體開啟使用。4.新增權利分配功能(可參考影片專有共有建號關聯及權利分配)。	2025.11.13 (約 37.4MB)	

圖 1-1 簡化建物第一次便民服務網首頁

三、 軟體下載方式

(一) 倘為首次安裝，需下載「建物測量繪圖軟體.zip」及「執行環境安裝檔.zip」共計 2 個檔案。

(二) 倘僅更新軟體版本，則下載「SBPUBLIC.zip」檔案，再解壓縮

至 C:\QUANTASOFT\SBPUBLIC 原始目錄下即可。



資料下載

軟體區

影片區

文件區

檔案名號	軟體名稱	軟體介紹	更新日期	下載
SBPUBLIC.zip	建物測量繪圖軟體_更新檔	<p>非首次安裝(更新版本)</p> <p>若已安裝過“建物測量繪圖軟體.exe檔”，即可直接下載更新檔並解壓至C:\QUANTASOFT\SBPUBLIC目錄下，即可執行建物測量繪圖軟體。Ver.20251113-1000修正內容：1.建物標示圖模式可批次編定登記案號。2.新增模批次加入/刪除位置圖功能。3.匯出平面圖DXF檔可僅匯出基本圖線供AUTOCAD軟體開啟使用。4.新增權利分配功能(可參考影片專有共有建號關聯及權利分配)。</p>	2025.11.13 (約 37.4MB)	
建物測量繪圖軟體.zip	建物測量繪圖軟體_安裝檔	<p>提供繪製平面圖、位置圖及建物測量成果圖之向量成果檔。下載後煩請解壓即可執行安裝“建物測量繪圖軟體.exe”。Ver.20251113-1000修正內容：1.建物標示圖模式可批次編定登記案號。2.新增模批次加入/刪除位置圖功能。3.匯出平面圖DXF檔可僅匯出基本圖線供AUTOCAD軟體開啟使用。4.新增權利分配功能(可參考影片專有共有建號關聯及權利分配)。</p> <p>首次安裝</p>	2025.11.13 (約 44.1MB)	
執行環境安裝檔.zip	執行環境安裝檔	建物測量繪圖軟體執行環境安裝程式，請依“建物單機_JRE7設定.pdf”說明設定	2023.09.01 (約 28.36MB)	

圖 1-2 建物測量繪圖軟體下載方式說明

四、軟體安裝方式(首次安裝)

- (三) 主程式安裝：解壓縮「建物測量繪圖軟體.zip」後，直接執行「建物測量繪圖軟體.exe」，執行過程如碰到作業系統防止無法辨識應用程式啟動，可直接點選「其他資訊」後繼續執行安裝，接著依安裝程式引導步驟完成主程式安裝。

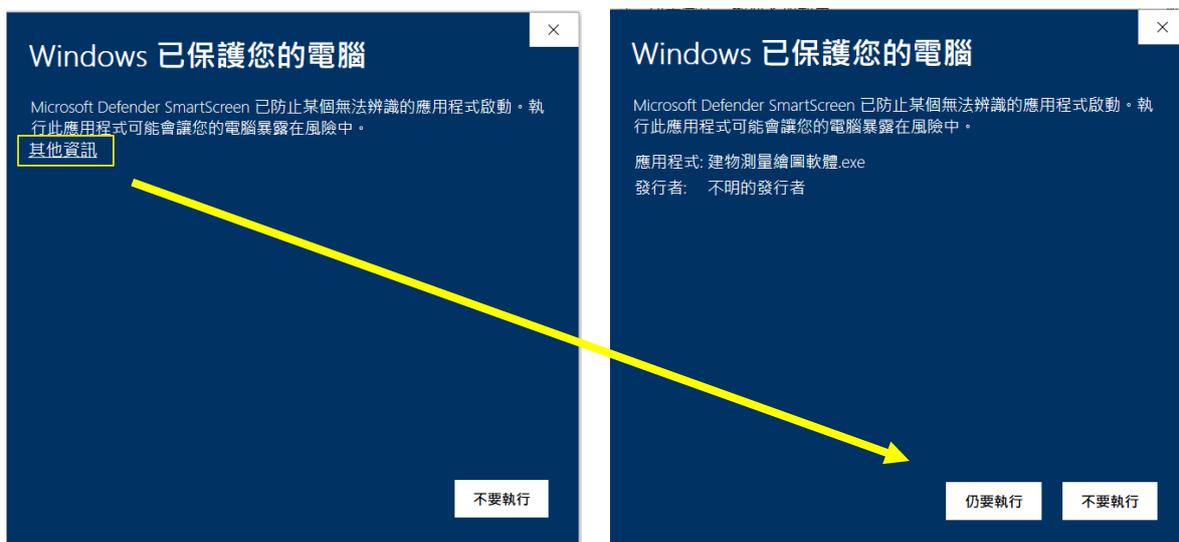


圖 1-3 選擇安裝無法辨識應用程式方式說明

(四) 執行環境安裝：

1. 解壓縮「執行環境安裝檔.zip」後，依序執行安裝「jre-7u80-windows-i586.exe」(Java SE 7)及「j3d-1_5_2-windows-i586.exe」(Java 3D，如無須觀看建物三維視角可選擇不安裝)。
2. 在作業系統搜尋列直接搜尋「環境變數」，開啟「編輯系統環境變數」(圖 1-4)，接者點選「環境變數」選項，找到系

統變數為「Path」點選編輯(圖 1-5)，接著將 Path 變數新增「C:\Program Files (x86)\Java\jre7\bin」路徑後移到最上層並按下確定(圖 1-6)。

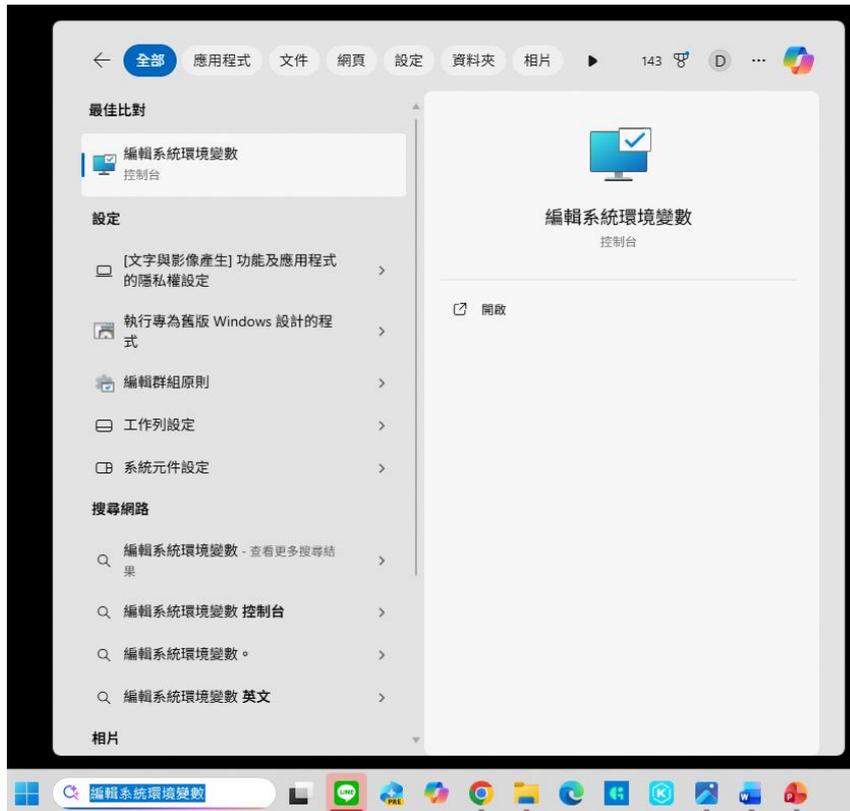


圖 1-4 編輯系統環境變數

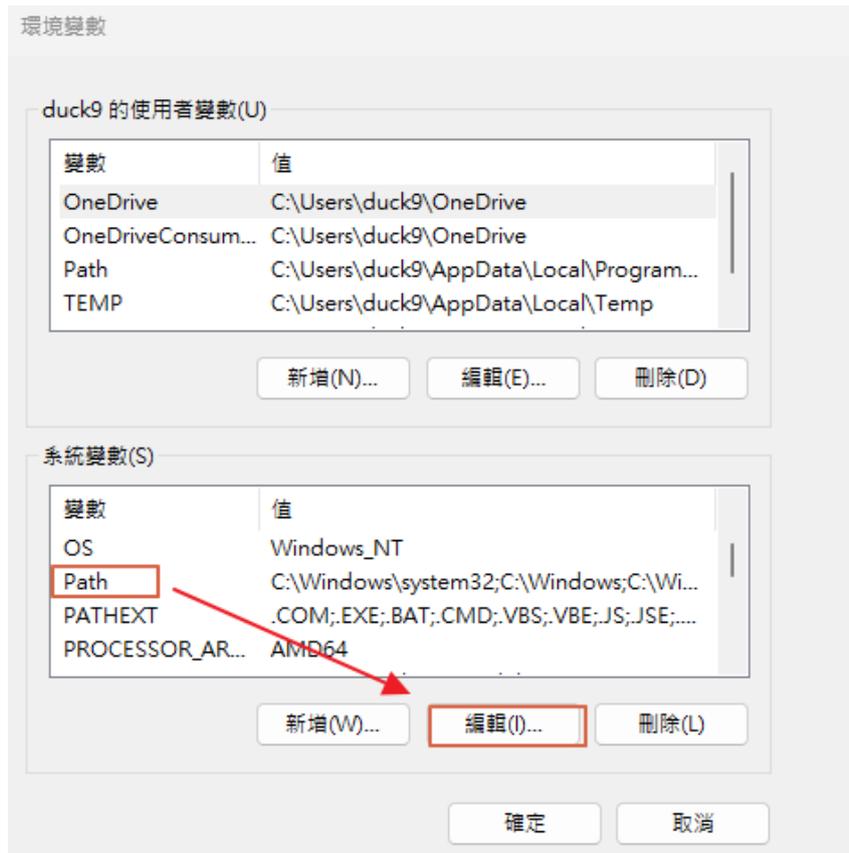


圖 1-5 編輯系統變數 Path

貳、 建物測量軟體基本操作

一、 檢視軟體版本

執行桌面上的 SBpublic 捷徑，即可開啟內政部建物測量繪圖軟體，其中括號內的內容，為軟體版本的資訊(以圖 2-1 為例，版本為 Ver. 20251113-1000)。

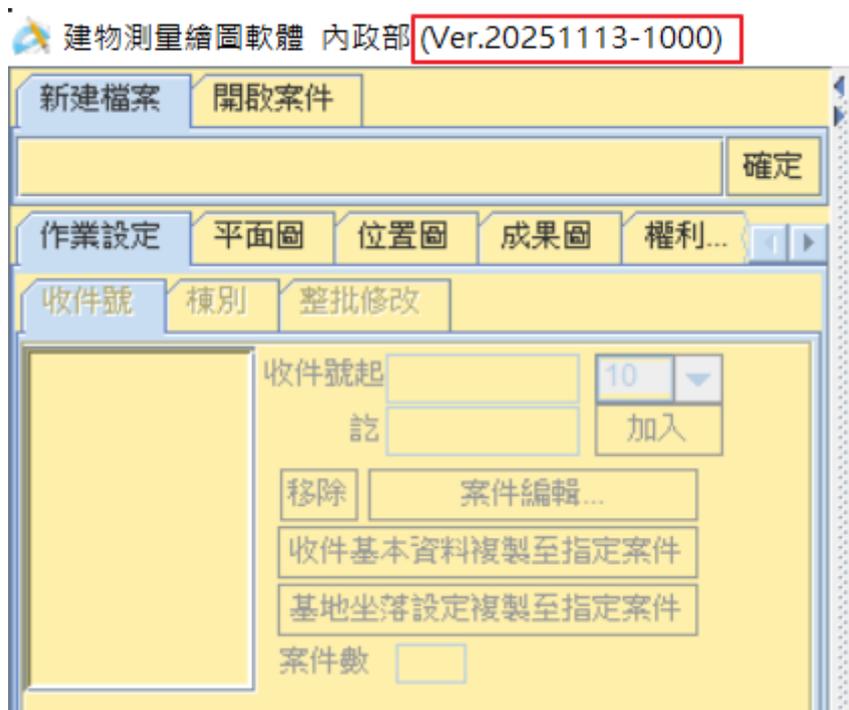


圖 2-1 建物測量繪圖軟體版本

二、 新建案件及開啟舊檔

開始製作建物標示圖直接選擇新建檔案，並在下方輸入檔案名稱，按下確定後即完成新增案件。新建案件的檔案會以「檔名.zjb」的格式儲存在預設路徑【C:\QuantaSoft\SBPUBLIC\FILESYSTEM\B\DATA】資料夾內。



圖 2-2 新建檔案功能說明

開啟檔案已經存在的檔案時，切換至「開啟案件」頁籤點選「...」的圖示，並找到檔案的路徑，即可開啟檔案；可開啟檔案的類型為*.zjb（內政部建物繪圖軟體格式）或*.zip（登記機關地政系統匯出格式）。

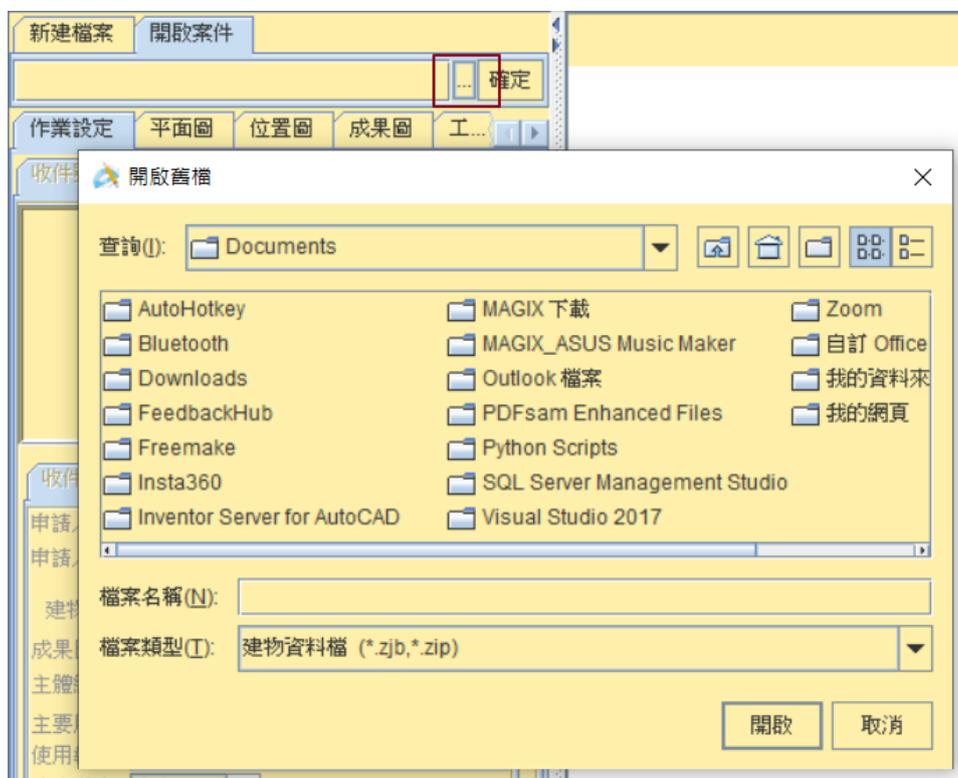


圖 2-3 開啟案件功能說明

三、繪圖類別

在作業視窗的左下角處點選「繪圖類別」，共有三種成果圖樣式可供選擇，分別對應地籍測量實施規則 282 條之 1 至之 3 等不同轉繪(繪製)方式，繪製建物標示圖應選擇「建物標示圖(專技)」之格式。



圖 2-4 繪圖類別功能說明

四、作業設定

(一)收件號—收件

1. 建號數的計算為使用執照的戶數(圖 2-5)加上共有部分的數量。(e.g. 使用執照共有 22 戶，有 1 個共有部分，總共 23 個建號)
2. 依據案件的建號總數量，輸入「收件號起訖」後按下「加入」，應注意收件號末位數為零。(e.g. 收件號 1 至 23 號，收件號起欄位應填入 010，迄欄位應填入 230)

臺北市政府都市發展局使用執照				114使字第 號			
起造人姓名	僑發建築經理股份有限公司 負責人:林憲光			住址	11494臺北市內湖區港墘路200號2樓之1		
設計人姓名	胡仁發			事務所名稱	胡仁發建築師事務所		
監造人姓名	胡仁發			事務所名稱	胡仁發建築師事務所		
承造人姓名	陳順良			營造廠名稱	金宏營造股份有限公司		
建照類別	新建			構造種類	RC造		
使用分區	第三種住宅區			幢層數	1幢1棟地上11層地下2層，共13層 21戶		
建築地點	北投區奇岩里公館路 共 21筆 詳見附表			地號	北投區奇岩段二小段0032-0000號 共1筆		
基地面積	騎樓地	0.0m ²		建築面積	157.18m ²	法定空地面積	188.5m ²
	其他	395.0m 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
地下001層	235.02	3.0	防空避難室兼停車空間共16筆(詳見附表)				

圖 2-5 使用執照戶數

The screenshot shows a software interface with several tabs: '作業設定', '平面圖', '位置圖', '成果圖', and '工作區設定'. Below these is a sub-section with '收件號', '棟別', and '整批修改' buttons. A list of receipt numbers is displayed on the left, ranging from 000010 to 000070. On the right, a control panel is visible, featuring a red-bordered box containing '收件號起' (010) and '訖' (230) input fields, a '10' dropdown menu, and an '加入' button. Below this are buttons for '移除', '案件編輯...', '收件基本資料複製至指定案件', and '基地坐落設定複製至指定案件'. At the bottom, a '案件數' (23) is displayed.

圖 2-6 收件號—收件功能說明

(二) 收件號－收件基本資料

點選欲編輯的收件號，按下「案件編輯」，於「收件基本資料」頁籤(圖 2-7)，依照使用執照上的資訊(圖 2-8)，依序輸入申請人姓名、住址、建物門牌、主體結構、主要用途、使用執照號碼、專共有性質等基本資料；成果圖紙張尺寸則應依各登記機關所使用的尺寸為準。(e.g. 臺北市、新北市為 A4 大小、桃園市為 B4 大小)

收件號	棟別	整批修改
000010		
000020		
000030		
000040		
000050		
000060		
000070		

收件號起: 10
加入

移除 案件編輯...

收件基本資料複製至指定案件

基地坐落設定複製至指定案件

案件數: 23

收件基本資料	基地坐落設定
申請人姓名	僑馥建築經理股份有限公司 代表人：林中
申請人住址	臺北市內湖區港墘路200號2樓之1
建物門牌	北投區公館路000號
成果圖紙張尺寸	A4
主體結構	鋼筋混凝土造
主要用途	第十七組:日常用品零售業(G-3)
使用執照	114使字第0163號
專有共有	專有

圖 2-7 收件號－收件基本資料功能說明

臺北市府都市發展局使用執照				執照號碼 114使字第 號			
起造人姓名	僑建建築經理股份有限公司 負責人:林憲光			住址	11494臺北市內湖區港墘路200號2樓之1		
設計人	姓名	胡仁發	申請人姓名	事務所名稱	胡仁發建築師事務所 申請人住址		
監造人	姓名	胡仁發	事務所名稱	胡仁發建築師事務所			
承造人	姓名	陳順良	營造廠名稱	金宏營造股份有限公司 主體結構			
建築類別	新建			構造種類	RC造		
使用分區	第三種住宅區			樓層數	1幢1棟地上11層地下2層，共13層 21戶		
建築地點	北投區奇岩里公館路 共 21筆 詳見附表			地號	北投區奇岩段二小段0032-0000號 共1筆		
基地面積	騎樓地	0.0㎡		建築面積	157.18㎡	法定空地面積	188.5㎡
	其他	395.0㎡					
建築物概要							
建築要項	面積㎡	高度(M)	各層用途	建築要項	面積㎡	高度(M)	各層用途
地下001層	235.02	3.0	防空避難室兼停車空間共 16筆(詳見附表)				

臺北市府都市發展局使用執照附表				114使字第 號			
建築地點：北投區公館路 北投區公館路			建物門牌				
地號：北投區奇岩段二小段0032-0000號							
原核發執照號碼：109建字第0177號			主要用途				
建築物概要：地下001層、面積:235.02㎡、高度:3.0M、用途:防空避難室兼停車空間				地下002層、面積:235.02㎡、高度:7.3M、用途:消防機房、自動倉儲式停車空間			
地上001層、面積:146.84㎡、高度:4.2M、用途:第十七組:日常用品零售業(G-3)、無障礙停車空間、汽車升降設備				地上002層、面積:141.43㎡、高度:3.2M、用途:第2組多戶住宅(H2-集合住宅)			
地上003層、面積:141.43㎡、高度:3.2M、用途:第2組多戶住宅(H2-集合住宅)				地上004層、面積:141.43㎡、高度:3.2M、用途:第2組多戶住宅(H2-集合住宅)			
地上005層、面積:147.08㎡、高度:3.2M、用途:第2組多戶住宅(H2-集合住宅)				地上006層、面積:147.08㎡、高度:3.2M、用途:第2組多戶住宅(H2-集合住宅)			
地上007層、面積:147.08㎡、高度:3.2M、用途:第2組多戶住宅(H2-集合住宅)				地上008層、面積:147.08㎡、高度:3.2M、用途:第2組多戶住宅(H2-集合住宅)			
地上009層、面積:147.08㎡、高度:3.2M、用途:第2組多戶住宅(H2-集合住宅)				地上010層、面積:147.08㎡、高度:3.2M、用途:第2組多戶住宅(H2-集合住宅)			
地上011層、面積:146.31㎡、高度:3.2M、用途:第2組多戶住宅(H2-集合住宅)				突出物001層、面積:24.91㎡、高度:3.0M、用途:樓電梯間			
突出物002層、面積:24.91㎡、高度:3.0M、用途:樓梯間、水箱、消防水箱				突出物003層、面積:24.91㎡、高度:3.0M、用途:樓梯間、電梯機房			

圖 2-8 收件號—收件基本資料編輯說明

其他收件資料編輯時應注意事項：

1. 起造人為法人，負責人或公司住址應以商業登記資料為準；
起造人為自然人，住址應以戶籍資料為準。
2. 起造人不一定為申請人，需按照登記資料填寫，建議先向受託地政士確認登記資料。
3. 不同樓層可能會有不同構造種類，會於使用執照注意事項內容註記，每一個收件號需對應各建物的構造種類。(e. g. 一至三層為 RC 造、四至十層為 SRC 造)
4. 使用執照所載建築地點(建物門牌)倘有錯誤，應以戶政單位核發門牌地址證明為準。
5. 使用執照建築物概要資料僅列出各層之主要用途項目，實際各門牌所對應之主要用途，應於使用執照竣工平面圖上確認。
6. 建物屬性資料皆可於建物標示圖完成後修改，惟需注意「**成果圖紙張尺寸**」修改會造成成果圖跑版導致需要逐張重新調整版面，故基本資料編輯時務必要一開始選擇正確的紙張尺寸。

(三) 收件號－基地坐落設定

點選欲編輯的收件號，按下「案件編輯」，切換至「基地坐落」頁籤，依照建物實際坐落土地地號(如建築基地僅有 1 筆即為使用執照所載建築基地地號)，依序輸入行政區、地段及地號後按下加入。

須特別注意基地坐落為各建號建築物投影範圍實際使用的地號土地，故「基地坐落」不一定等於「建築基地」，因此在位置圖尚未套疊前尚無法確認，可等位置圖套疊確認後，再回頭編輯。

圖 2-9 收件號－基地坐落設定功能說明

(四) 收件號－批次複製收件基本資料及基地坐落設定

完成一筆收件號的收件基本資料及基地坐落設定後，可使用「收件基本資料複製至指定案件」及「基地坐落設定複製至指定案件」等兩項功能，將已經完成的資料複製至其他收件號內。

選擇一筆收件號後按下「收件基本資料複製至指定案件」按鈕，跳出要複製到的收件號選擇視窗，此時可以按住鍵盤 **Ctrl 鍵** 連續點選欲複製到的收件號，或是按住鍵盤 **Shift 鍵** 點選開始及結束收件號，接續按下確定，即完成收件號資訊複製。(基地坐落設定複製方式亦同)

接著只要針對各收件號資訊不同之處，再使用收件號資料編輯功能修改 (e.g. 申請人姓名、住址、主體結構都相同故無需修改，僅修改建物門牌、主要用途等)，節省每一收件號屬性資料逐一登打的時間。

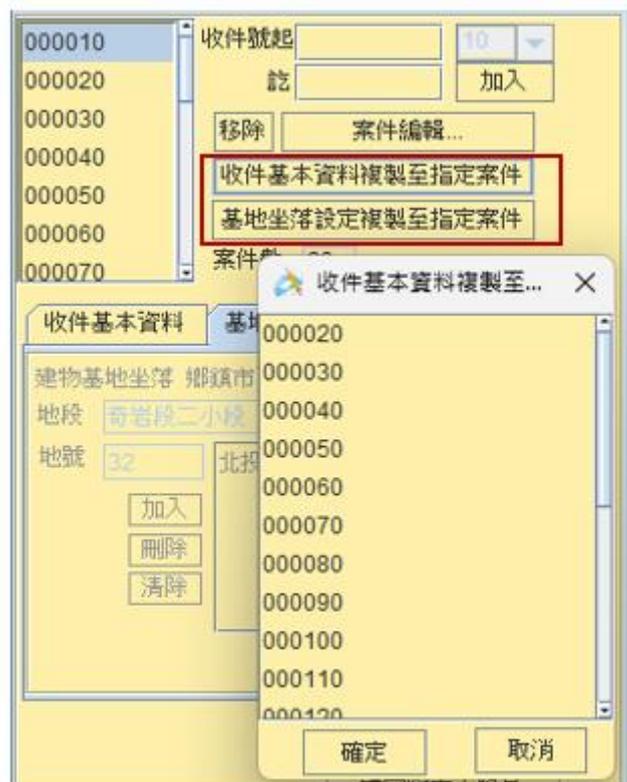


圖 2-10 收件號－收件基本資料及基地坐落複製至指定案件功能說明

(五) 棟別

依照使用執照記載的棟數，新增棟別並點選類型。建物如為單棟，選擇單棟建物，並按照使用執照資訊判斷，擇一建物類型；建物如為多棟建物，應分別建立各棟次資料，並按下加入，倘加入棟次資料時有勾選主棟別選項，會將該棟設定為主要棟（主棟別為Y）。

The screenshot shows a software interface for building registration. It is divided into two main sections: '單棟建物' (Single Building) and '多棟建物' (Multiple Buildings). The '多棟建物' section is active, showing a list of building types and a table for adding buildings.

多棟建物

- 主棟別
- 建物別名: B棟
- 建物類型: 大樓 (11層(含)樓以上之區分...)
- 相對高程: 公尺
- (依使用執照竣工圖所載高程)

Buttons: 加入, 修改, 移除

建物別名	主棟別	相對高程	建物類型
A棟	Y	0	大樓 (11層(含)樓以上之區分...)
B棟	N	0	大樓 (11層(含)樓以上之區分...)

圖 2-11 棟別功能說明

(六) 整批修改

整批修改功能主要是將收件號的屬性資料以及已建立成果圖內的欄位資料同時修改，並可選擇多個收件號。可批次修改的內容包含門牌號、使用執照號碼、申請人資訊、成果圖紙張尺寸、主體結構、主要用途、測量(轉繪/繪製)日期、收件號碼、樓高等。

整批修改功能使用時，先點選左側要修改的收件號，如要複選可採用前面說明過按住鍵盤 Ctrl 或 Shift 的點選方式，接續選擇要

修改的基本資料，並於基本資料內輸入修改後的資訊，最後按下執行設定，系統會出現修改後無法復原的提示視窗，按下是(Y)即完成修改，如果有成果圖一併修正，會出現提示視窗告知有幾張成果圖一併被批次修正。

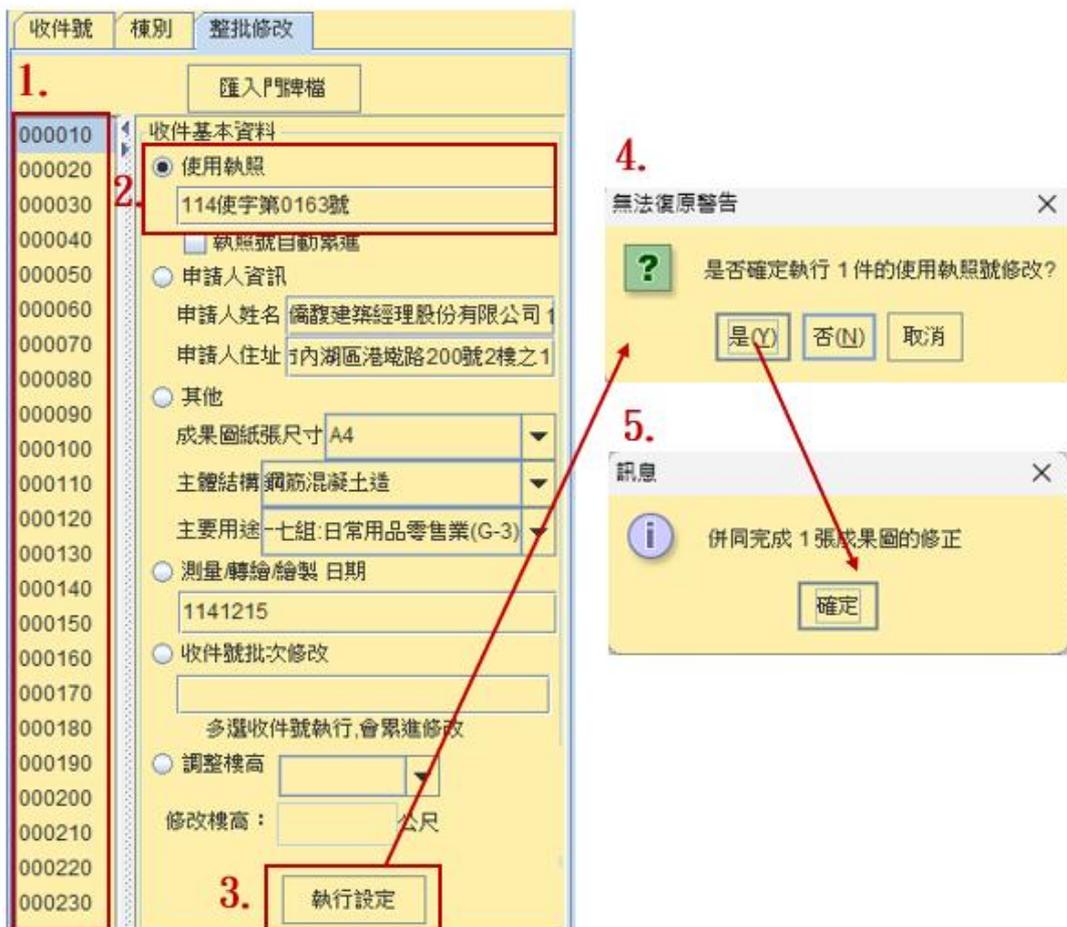


圖 2-12 批次修改功能說明

整批修改功能可整批匯入門牌檔，可預先編輯門牌文字檔，即可一次匯入，節省每個收件號逐一編輯的時間。首先先使用一般文字編輯器製作門牌檔案，格式為收件號,門牌，採逗號分隔，並儲存為*.txt 文字檔格式，接續點選匯入門牌檔，找到欲匯入的門牌檔後按

下確定，提示視窗會顯示已匯入多少筆門牌資料，即完成門牌匯入作業。

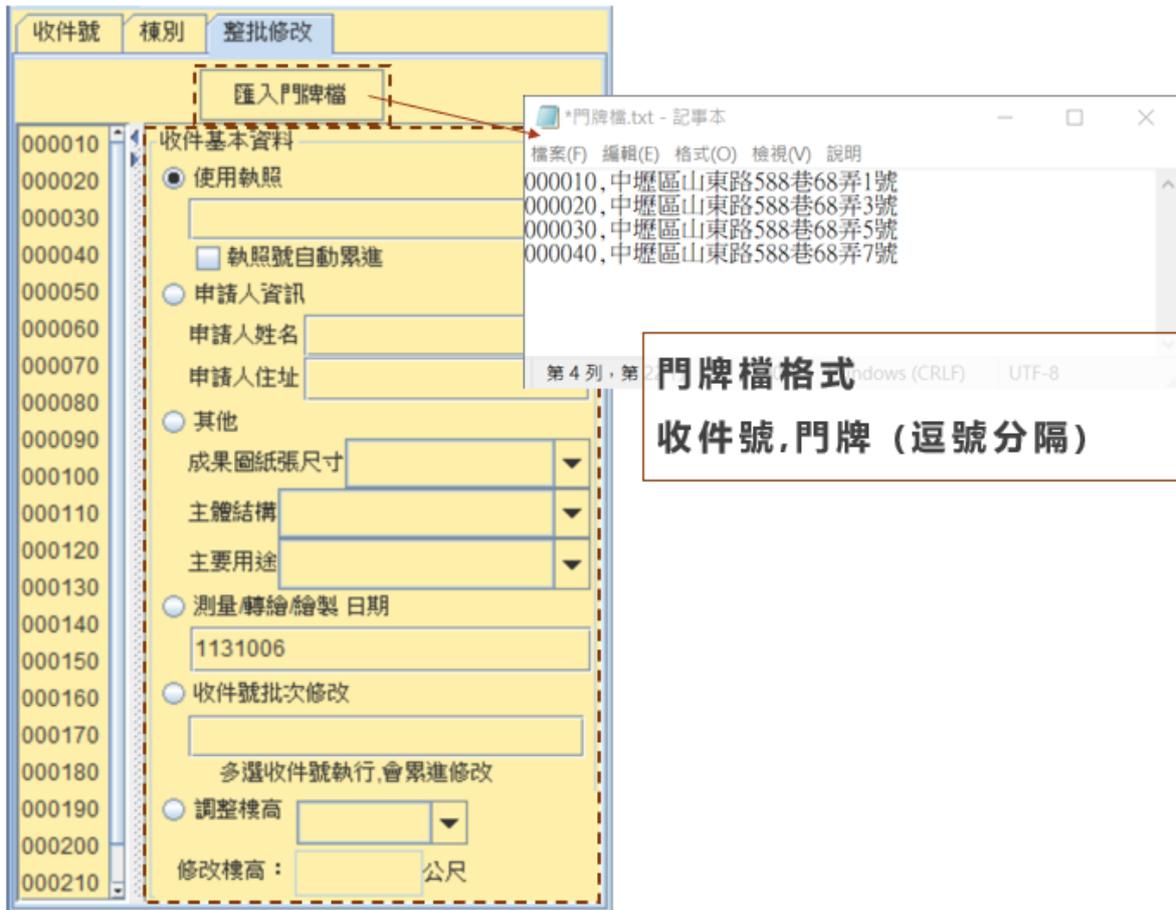


圖 2-13 整批修改—門牌檔匯入說明

常見批次修改功能使用情境：

1. 已預先繪製完成的成果圖，因使照核發取得使用執照號碼，使用批次修改將使用執照號碼新增至收件號和成果圖使用執照欄位。
2. 申請人資訊變更(負責人更換、公司地址變更)，使用批次修改將申請人資訊將所有收件號和成果圖同時修改。

3. 收件號號碼依照登記機關實際收件號調整，使用批次修改將收件號批次修改(僅需收入起始收件號)。
4. 繪製日期依照成果圖最終修改日期調整，使用批次功能將所有成果圖繪製日期同時修改。
5. 樓高錯誤修正樓高，選擇棟別及樓層，輸入修改後的樓高高度。(樓高調整只有這裡有可以進行修改)

五、平面圖

(一) 樓層編修

點選平面圖一樓層編修頁籤，於左側先選擇樓層類別(第○層選擇「一般」、屋頂突出物○層選擇「突出物」、地下○層選擇「地下層」、○層夾層選擇「一般」並將夾層選項打勾)，接續依照使用執照資訊填寫樓層高度(圖 2-13)及新增之樓層後，按下新增樓層。

新增樓層時如有其他樓層資訊，需選擇新增複製已存在之樓層平面圖。

需刪除已建立樓層時，點選上方的樓層層次，再按下刪除樓層。

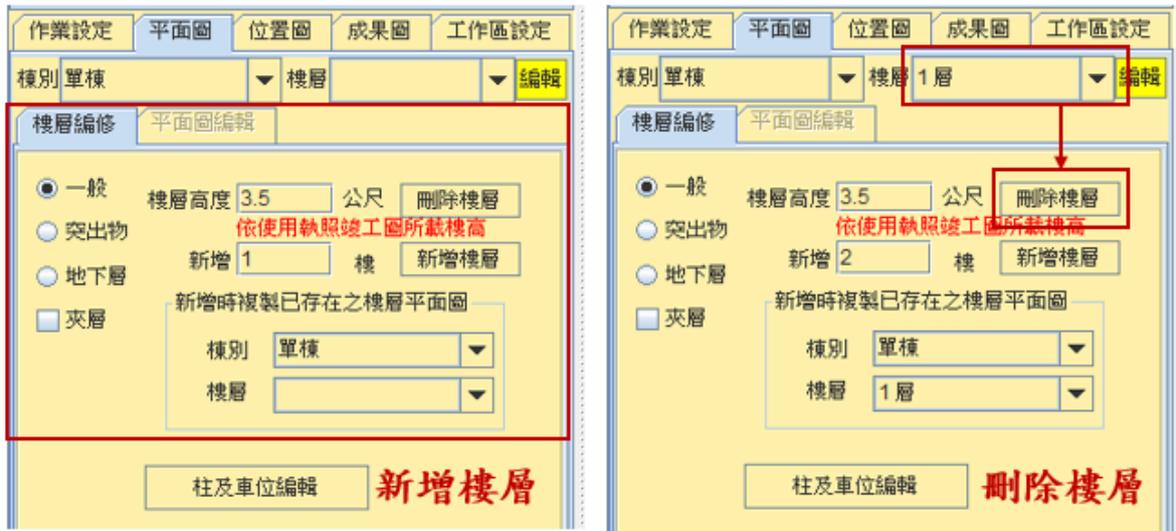


圖 2-14 樓層編修功能說明

臺北市政府都市發展局使用執照附表		114使字第 號	
建築地點：北投區公館路 北投區公館路			
地號：北投區奇岩段二小段0032-0000號			
原核發執照號碼：109建字第0177號			
建築物概要：地下001層、面積：235.02m ² 、高度：3.0M、用途：防空避難室兼停車空間	地下002層、面積：235.02m ² 、高度：7.3M、用途：消防機房、自動倉儲式停車空間		
地上001層、面積：146.84m ² 、高度：4.2M、用途：第十七組：日常用品零售業(6-3)、無障礙停車空間、汽車升降設備	地上002層、面積：141.43m ² 、高度：3.2M、用途：第2組多戶住宅(H2-集合住宅)		
地上003層、面積：141.43m ² 、高度：3.2M、用途：第2組多戶住宅(H2-集合住宅)	地上004層、面積：141.43m ² 、高度：3.2M、用途：第2組多戶住宅(H2-集合住宅)		
地上005層、面積：147.08m ² 、高度：3.2M、用途：第2組多戶住宅(H2-集合住宅)	地上006層、面積：147.08m ² 、高度：3.2M、用途：第2組多戶住宅(H2-集合住宅)		
地上007層、面積：147.08m ² 、高度：3.2M、用途：第2組多戶住宅(H2-集合住宅)	地上008層、面積：147.08m ² 、高度：3.2M、用途：第2組多戶住宅(H2-集合住宅)		
地上009層、面積：147.08m ² 、高度：3.2M、用途：第2組多戶住宅(H2-集合住宅)	地上010層、面積：147.08m ² 、高度：3.2M、用途：第2組多戶住宅(H2-集合住宅)		
地上011層、面積：146.31m ² 、高度：3.2M、用途：第2組多戶住宅(H2-集合住宅)	突出物001層、面積：24.91m ² 、高度：3.0M、用途：樓電梯間		
突出物002層、面積：24.91m ² 、高度：3.0M、用途：樓梯間、水箱、消防水箱	突出物003層、面積：24.91m ² 、高度：3.0M、用途：樓梯間、電梯機房		

圖 2-15 樓層高度資訊編輯說明

(二) 平面圖編輯

樓層新增完成後，點選編輯即進入平面圖編輯功能頁。平面圖編輯功能列大致分成五大區塊，分別為主要功能列、繪圖工具列、視窗及鎖點工具列、指令輸入區及訊息畫面、繪圖作業區。



圖 2-16 平面圖編輯功能區塊示意圖

在平面圖編輯功能中，需要完成的主要項目為平面圖線型繪製、各層平面位置對位、建物權屬指定及建物屬性(主附屬建物)指定，分別依順序介紹如下：

1. 平面圖線型繪製

平面圖繪製操作，與一般商用繪圖軟體操作方式相近，關於滑鼠及鍵盤操作方式重點如下：

(1) 滑鼠左鍵 → 點選

- (2) 滑鼠右鍵 → 確認&重複上個動作
- (3) 滑鼠中鍵 → 框選區域
- (4) 滑鼠中鍵滾輪 → 視景鎖放
- (5) 鍵盤 Ctrl 或 Shift 鍵 → 多選
- (6) 鍵盤 Esc 鍵 → 取消

以繪製多重線為例，首先點選左側主要功能列的繪製多重線，接著按下右方鎖點工具列，選擇「直交模式」讓線段均為垂直或水平方向，接續在下方輸入指定線段長度(單位為公尺)，即可繪製出指定長度線段。繪製時如需鎖點在已繪製完成的端點或交叉點等，可開啟右方鎖點工具列之鎖點功能，即可從端點或交點作為起始點繪製多重線。

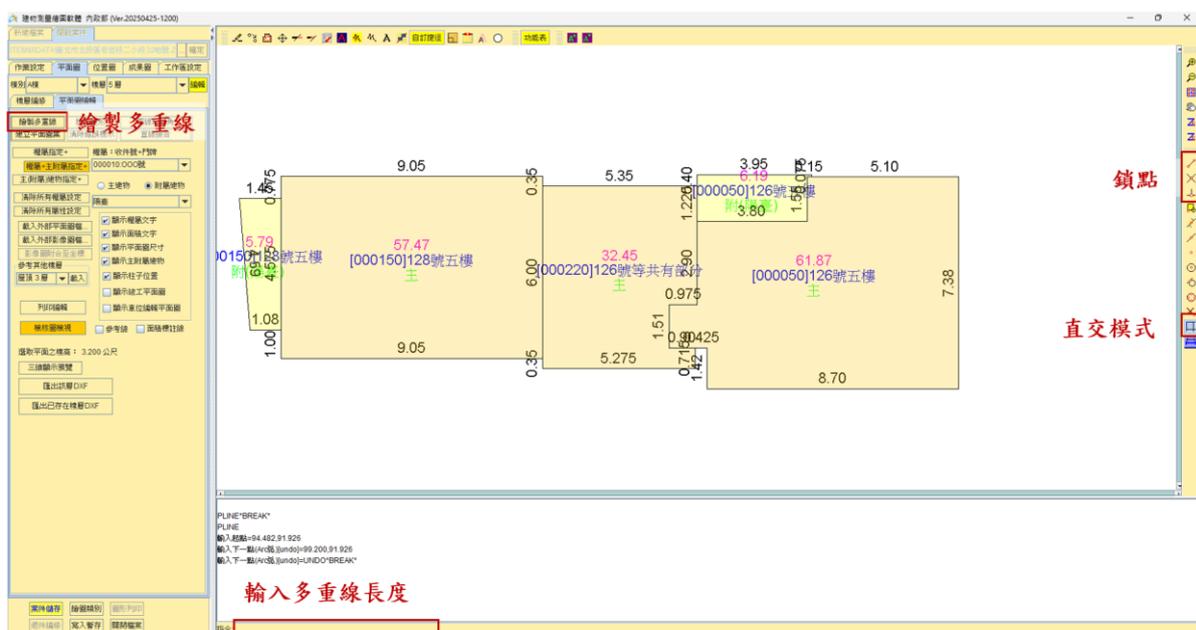


圖 2-17 繪製多重線功能說明

其餘常見使用功能如複製、平行複製、截除、延伸、炸開等，可點選上方繪圖工具列，接續依照下方訊息畫面指示步驟，即可完成相關繪圖功能。

另外，如果習慣使用商用軟體(e. g. AutoCAD)繪製樓層平面圖，可以先將已繪製完成的 CAD 圖檔另存為*. dxf 檔，並建議先清除多餘的圖層後（避免繪入未使用圖層資訊），點選**載入外部平面圖檔**功能，即可將 dxf 內已繪製完成的線段(多邊形)匯入建物測量繪圖系統內進行後續編輯。

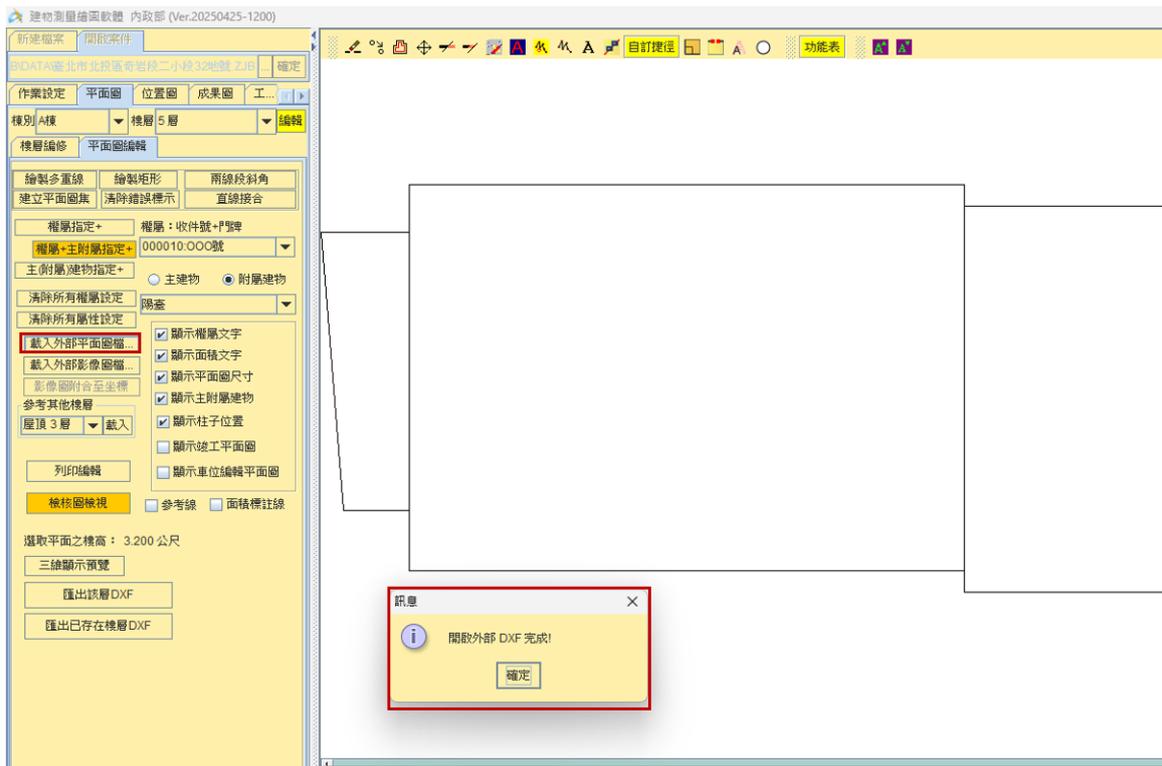


圖 2-18 載入外部平面圖檔功能說明

樓層平面圖繪製或匯入完成後，需點選**建立平面圖集**後，由軟體自動計算出每個封閉區間的面積。所有線段應為閉合之狀態，如

有獨立線段或未封閉線段(統稱為懸線)，系統會跳出警告視窗並於圖面標示為紅色線段。

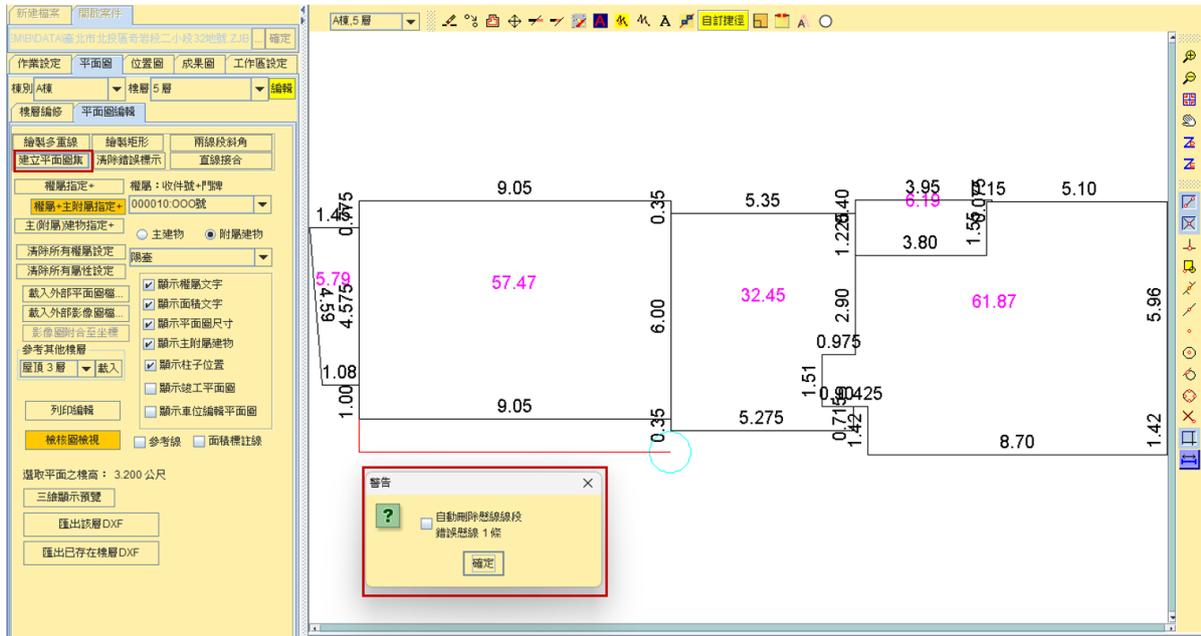


圖 2-19 建立平面圖集功能說明

2. 各層平面位置對位

繪製各層平面圖時，可使用同一平面投影位置開始繪製，例如重要結構柱、柱心線、電梯、地籍線等，通常都可在各層平面圖上找到相同位置，作為各層平面圖對位之基準。亦可運用載入其他已完成對位之樓層，再移動至相同投影位置(需使用鎖點功能)，藉以完成各層平面位置對位。

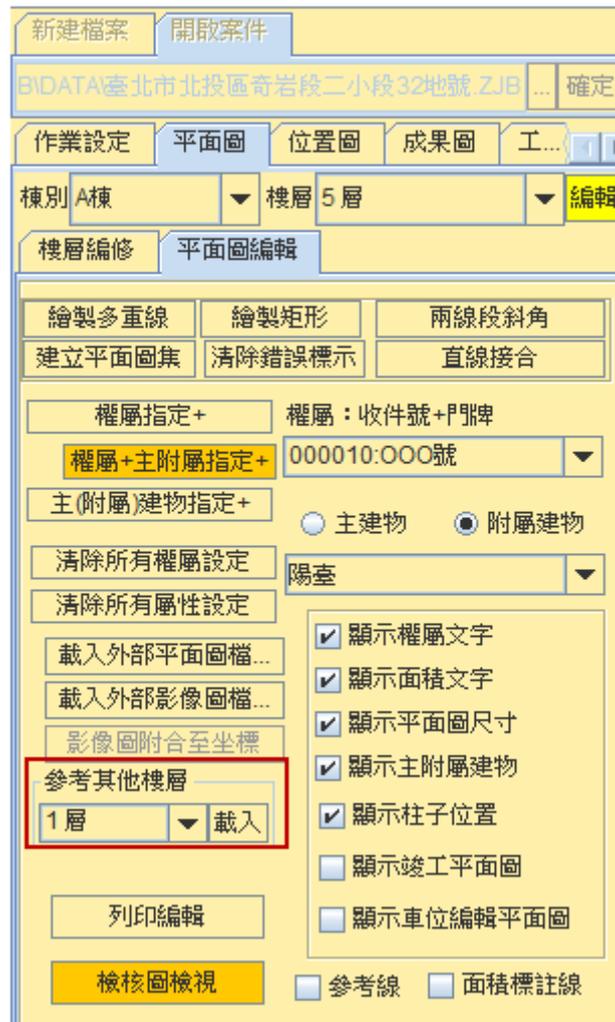


圖 2-20 載入參考其他樓層平面圖功能說明

3. 建物權屬指定

每一個封閉多邊形空間應該都有一個指定權屬，先於「收件號+門牌」下拉選單中選擇收件號，接著點選「權屬指定+」，最後再至繪圖區內封閉多邊形內部任一位置點選，權屬指定完成後，多邊形內部會顯示該空間的收件號及門牌。(點選權屬指定時建議關閉直交模式，可減少點選錯誤之情形)

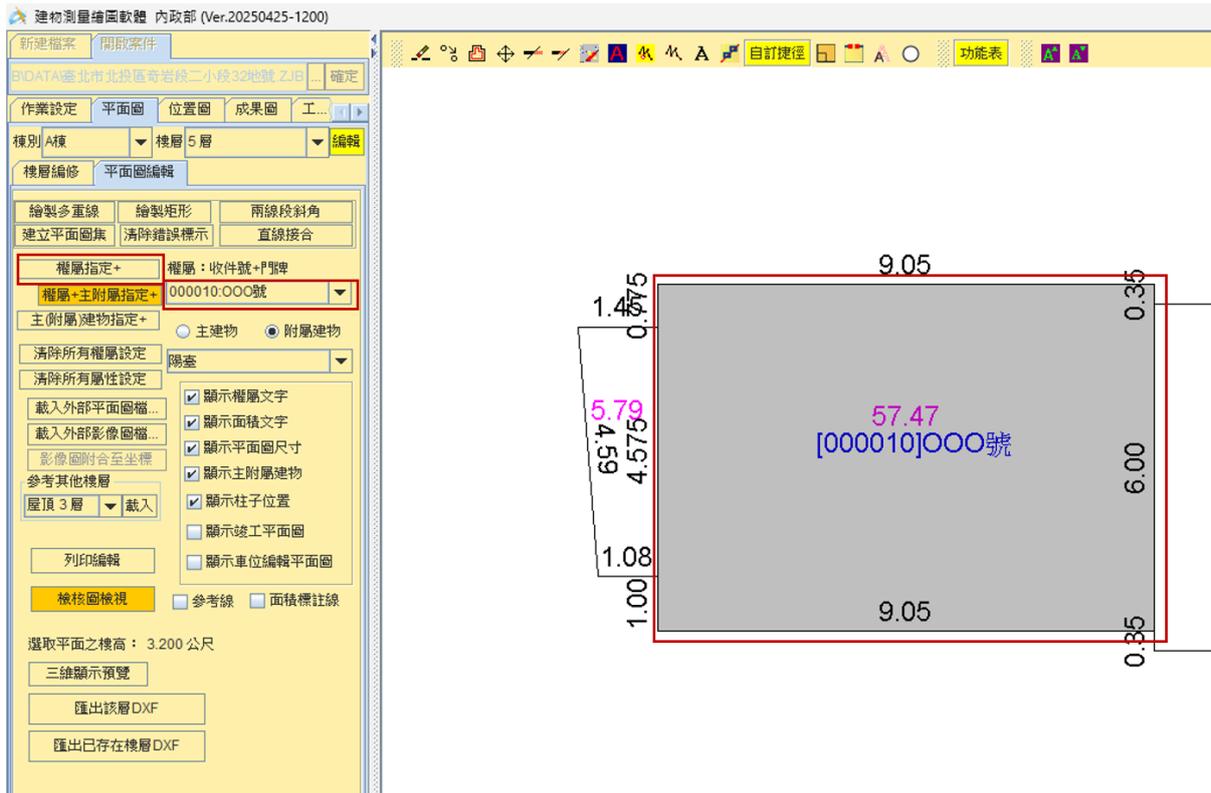


圖 2-21 建物權屬指定功能說明

4. 建物屬性(主附屬建物)指定

每一個封閉多邊形空間除了需有權屬外，還需有該建物為主建物或附屬建物及其名稱。同樣先於「收件號+門牌」下拉選單中選擇收件號，接著點選主(附屬)建物指定+，最後再至繪圖區內封閉多邊形內部任一位置點選，主(附屬)建物指定完成後，多邊形內部會顯示該空間建物屬性及名稱。

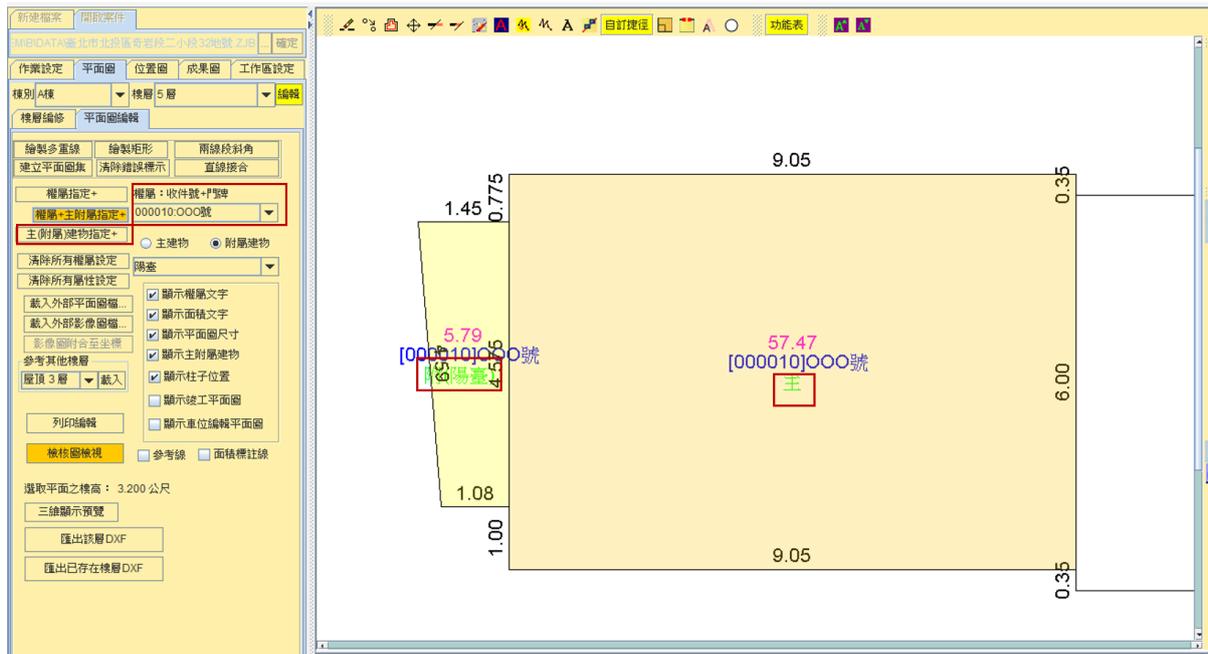


圖 2-22 建物屬性(主附屬建物)指定功能說明

六、位置圖

(一) 載入地籍圖

首先先至簡化建物第一次測量便民服務網，透過 E 政府單一入口登入系統下載地籍圖檔，如尚未註冊我的 E 政府帳號，可透過以下連結(<https://www.cp.gov.tw/>)加入會員。

透過 E 政府帳號登入系統後，點選作業案件登錄，依序輸入案件資料，並以下拉選單點選基地坐落縣市、鄉鎮區、地段，最後輸入地號(多筆地號以逗號分隔)，按下案件存檔。此時系統就會依照輸入的土地地號資訊，將建物測量繪製系統專用地籍圖檔，寄至 E 政府帳號內所留存的電子信箱。



圖 2-23 簡化建物第一次測量便民服務網登入頁面



圖 2-24 作業案件登錄說明

倘未收到地籍圖檔，亦可點選案件查詢頁籤並按下查詢，尋找登錄的作業案名，點選案件資料內容進入案件詳細資料，點選下載作業檔進行地籍圖檔下載。

作業案名

縣市 鄉鎮

地段

登錄日期 ~

查詢結果：13筆資料

作業案名	登錄日期	案件狀態	案件資料
內湖區康寧段	20251210	已上傳	<input type="button" value="內容"/>
西湖四小	20251027	未使用	<input type="button" value="內容"/>

詳細資料

作業案名	
內湖區康寧段	地號 <input type="button" value="下載作業檔"/> <input type="button" value="下載成果圖"/>
申請人	
地段	
0462康寧段三小段	

圖 2-25 下載地籍圖作業檔說明

地籍圖下載完成後，於位置圖功能選擇載入認證下載檔案，找到地籍圖檔路徑後按下確定，右方繪圖區即帶入地籍圖向量資料。

另外除了採用認證地籍圖檔以外，倘有向登記機關申請檔案應用取得的 DXF 地籍圖檔，亦可使用載入外部 DXF 地籍圖功能，匯入系統進行後續的地籍圖套疊作業。（需注意 DXF 格式不能太新，建議為 AutoCAD 2000 以下）

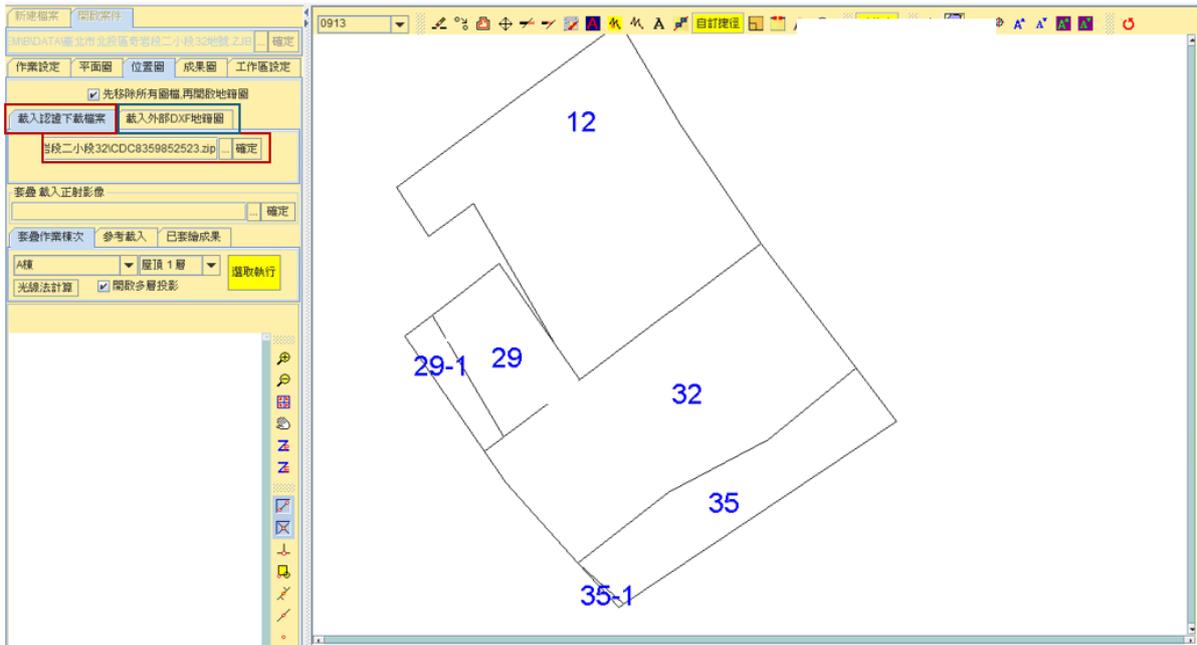


圖 2-26 載入地籍圖方式說明

(二) 套疊建物

地籍圖套疊建物時僅選擇一個樓層來套疊，因此前面會至平面圖時各層對位需正確。選擇要套疊的樓層後點選選取執行，左側的視窗將出現該層平面圖資料。

此時鎖點功能會自動開啟，接續選擇三參數，分別於左側視窗點選平面圖的點，再於右側視窗點選地籍圖對應的點，總共需點選兩個點對後，地籍圖套疊後的成果會出現在右側視窗。

最後選擇框選存檔，並於右側視窗點選左上及右下所圍範圍，以截取位置圖範圍。

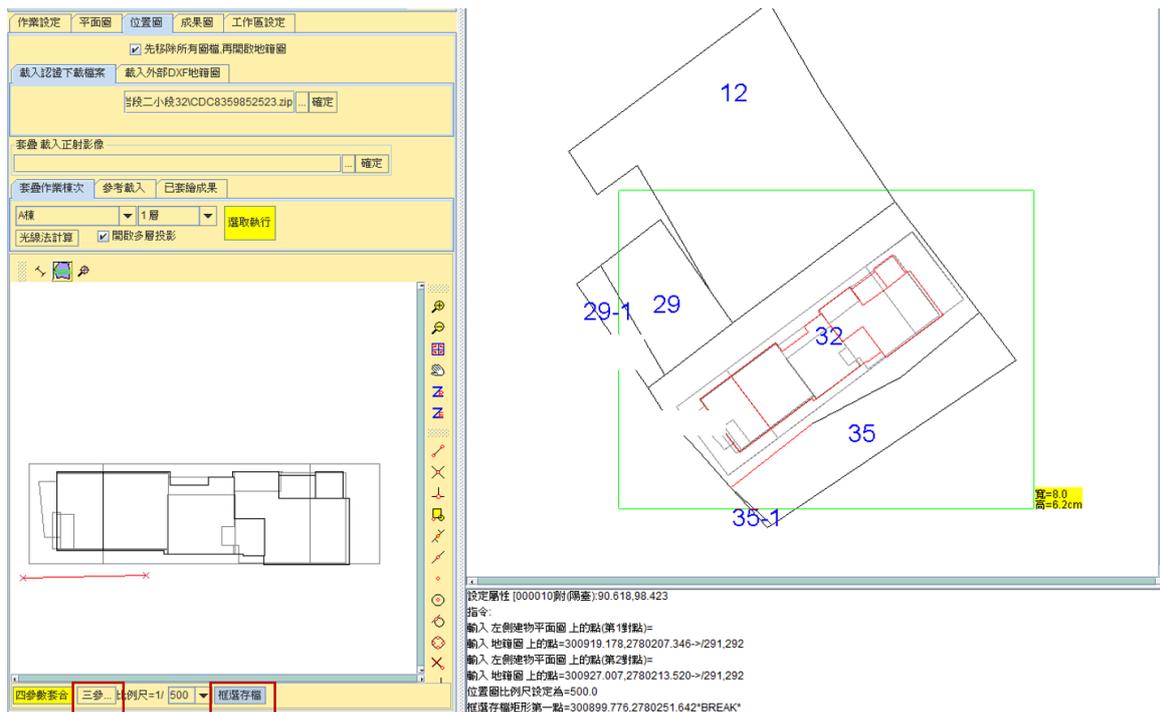


圖 2-27 以三參數方式套疊建物平面圖及框選存檔說明

(三) 位置圖編修

將框選存檔後的位置圖，運用上方圖形繪製功能，進行多餘線段截除、地號文字大小調整、增加路名文字、加入段界或小段界（基地地號如有鄰接段界時）等編修後，按下案件儲存，即完成位置圖套疊作業。

5. 加入面積表一點選加入面積表加入成果圖建物面積欄位資訊。

(此功能需點選加入平面圖後才提供點選)

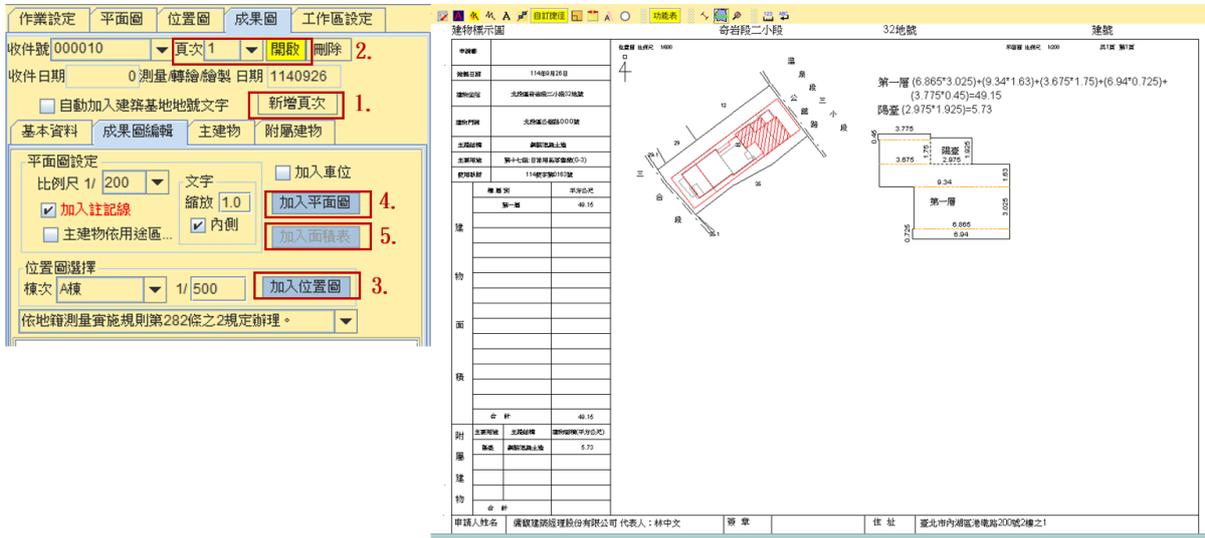


圖 2-29 成果圖加入平面圖、位置圖及面積表說明

(二) 加入說明文字及簽證資訊

於左方空白欄位輸入需加入成果圖內的文字，接著點選 **成果圖**

說明文字加入圖形區，即可加入成果圖說明文字。(說明文字原則

按內政部 102 年 9 月 24 日台內地字第 1020312102 號函規定，惟各

縣市註記資訊略有不同，建議先洽登記機關確認)

成果圖加入簽證資訊可於左側欄位依序輸入起造人、繪製人及

開業證照資料，接著點選 **簽章加入圖形區** 即可加入。

以上兩項資訊亦可使用商用繪圖軟體格式預先製作模板存成

dxf 格式，並使用 **匯入 DXF** 功能將文字匯入成果圖內。

5. 成果圖倘為共有部分，需依內政部 98 年 10 月 16 日台內地字第 0980195168 號函釋規定加註「共有部分項目名稱」。

6. 成果圖倘有共有部分之汽車停車位，需依內政部 85 年 9 月 7 日台內地字第 8580947 號函釋規定加註「停車位之編號及數量」。

(四) 成果圖寫入暫存檔

所有成果圖均編輯完成後，點選「寫入暫存」鎖定檔案。寫入暫存時會檢視平面圖、位置圖及成果圖編輯情形有無缺漏，倘有缺漏會跳出提示訊息。

已寫入暫存檔之成果圖，列印時每頁右方會有 1 組由亂數組成的檢核碼，讓登記機關核對電子檔與列印圖檔是否一致。需注意刪除暫存檔再重新寫入時，檢核碼會全部改變，因此如果寫入暫存後僅需修改單一成果圖時，建議使用「退件編修功能」，開啟要修改的收件號成果圖，點選「退件編修」，俟成果圖修正完成後，再點選「編修儲存」，此時僅有本次修改的成果圖之檢核碼會改變，其餘成果圖檢核碼皆不變。

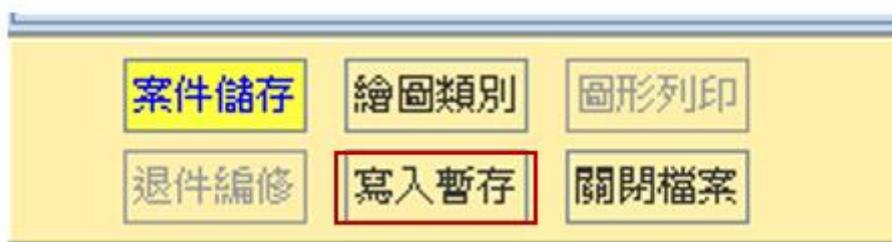


圖 2-31 寫入暫存檔說明

(五) 列印成果圖

列印成果圖前，必須先寫入暫存，列印功能才會開啟。列印單一頁面，可直接點選下方**圖形列印**即可；批次列印則需於成果圖頁籤點選基本資料，接續輸入起始收件號及終止收件號，最後再點選**批次列印**出圖。

作業設定	平面圖	位置圖	成果圖	工作區設定
收件號	000020	▼ 頁次	1	開啟 刪除
收件日期	0	測量轉繪繪製日期	1140926	
<input type="checkbox"/>	自動加入建築基地地號文字	新增頁次		
基本資料	成果圖編輯	主建物	附屬建物	
建號				
建物坐落	北投區奇岩段二小段32地號			
建物門牌	北投區公館路126號二樓			
主體結構	鋼筋混凝土結構造			
主要用途	第2組多戶住宅(H2-集合住宅)			
使用執照	114使字第0163號			
起始收件號	10	終止收件號	200	
編輯稅籍卡平面圖	批次列印		匯出建物分層面積統計表	

圖 2-32 批次列印說明

參、 建物標示圖審查標準

建物標示圖審查作業，原則應依照內政部 92 年 3 月 13 日台內地字第 0920069581 號函及 102 年 10 月 25 日台內地字第 1020333856 號函(未收錄解釋函)規定辦理，具體審查項目及標準如下：

一、 建物標示圖

(一) 建物法令適用日期對應平面圖繪製邊界範圍

1. 103 年 7 月 1 日前：平面圖測繪邊界不以牆壁外緣延伸線為限，牆壁以外之外露柱可測繪登記。

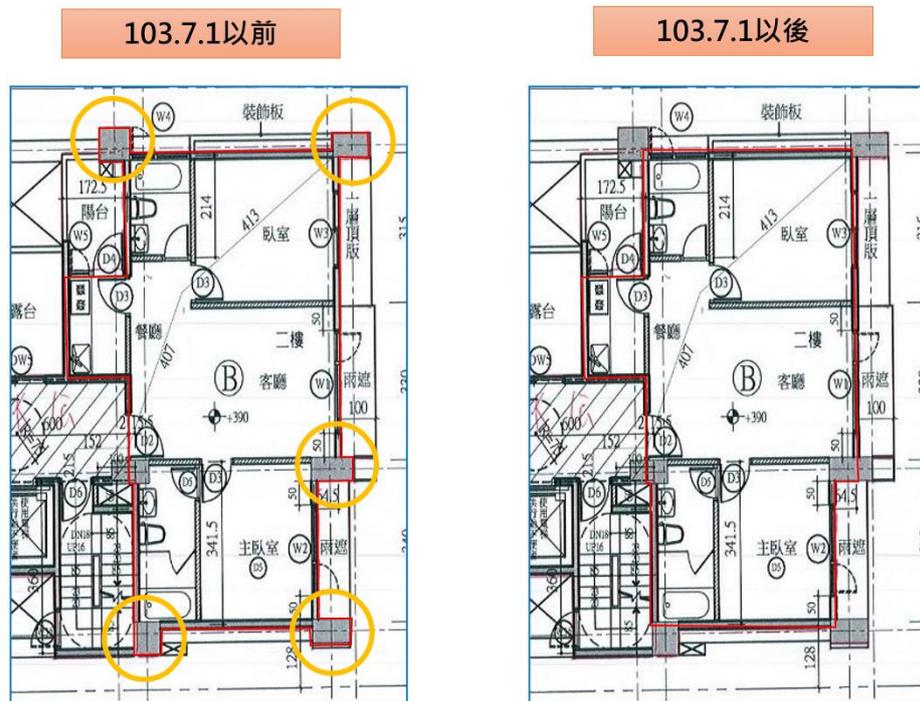


圖 3-1 外露柱登記示意圖

2. 107年1月1日前：雨遮以附屬建物登記，地下層平面圖範圍以牆壁（連續壁）外緣為界。

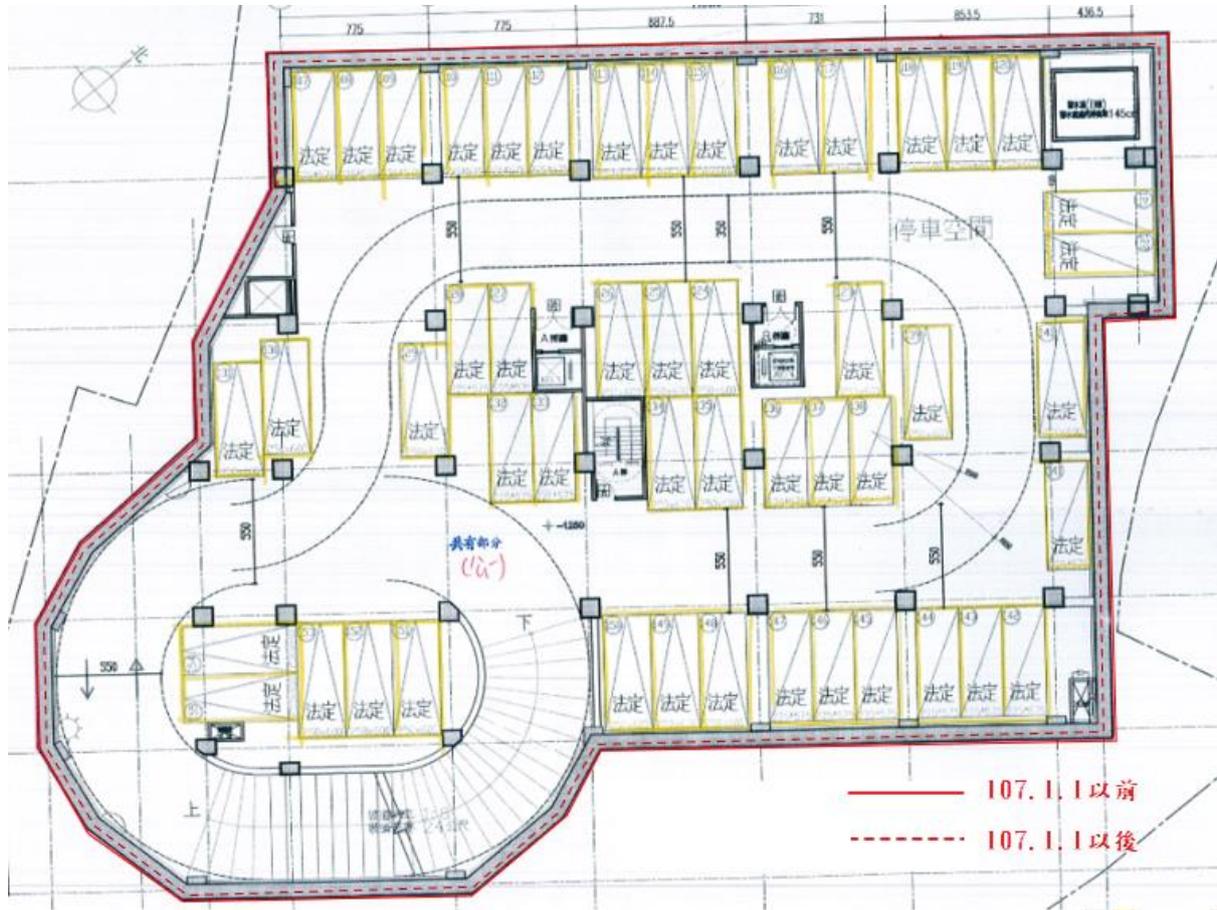


圖 3-2 地下層登記示意圖

3. 107年1月1日後：依地籍測量實施規則第273條規定繪製平面圖。

上開建物法令適用日期，一般建物係以申請建造執照時間為準；倘為都市更新建物，依都市更新條例108年1月30日修正施行前第61條之1第1項及第2項規定期限申請建造執照，則以都市更新事業計畫報核日為準。

(二) 平面圖繪製

1. 主建物、附屬建物各部尺寸及面積計算式，是否確實依據使用執照竣工平面圖、面積示意圖或樓地板面積計算式所列尺寸轉繪。

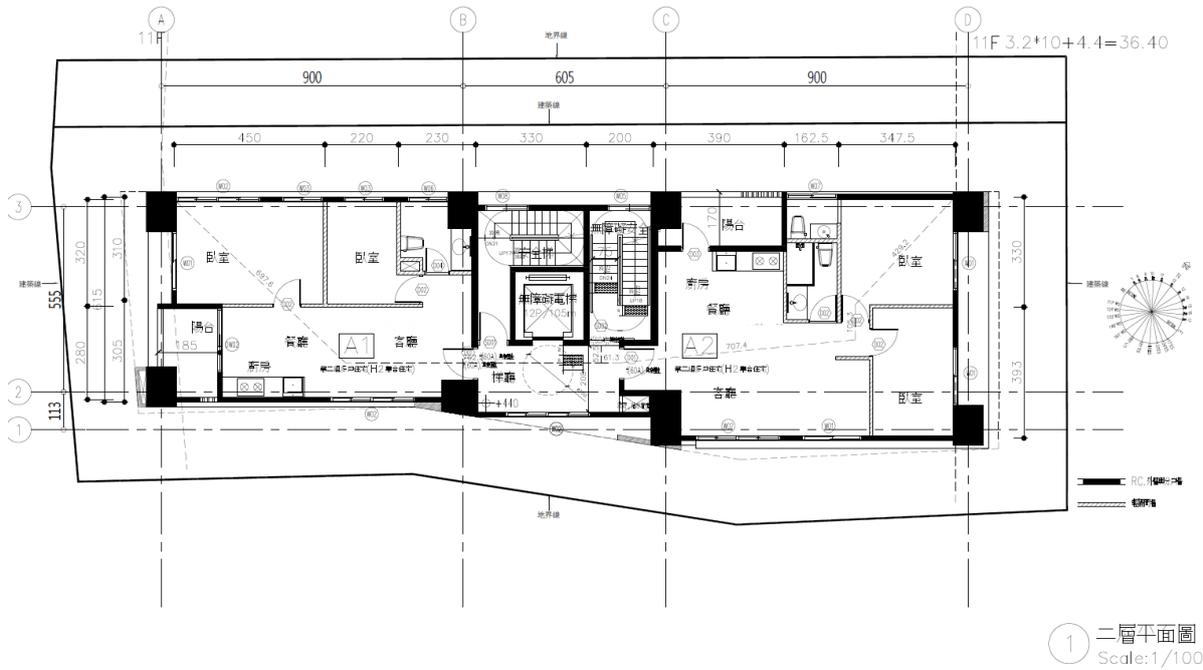


圖 3-3 竣工平面圖

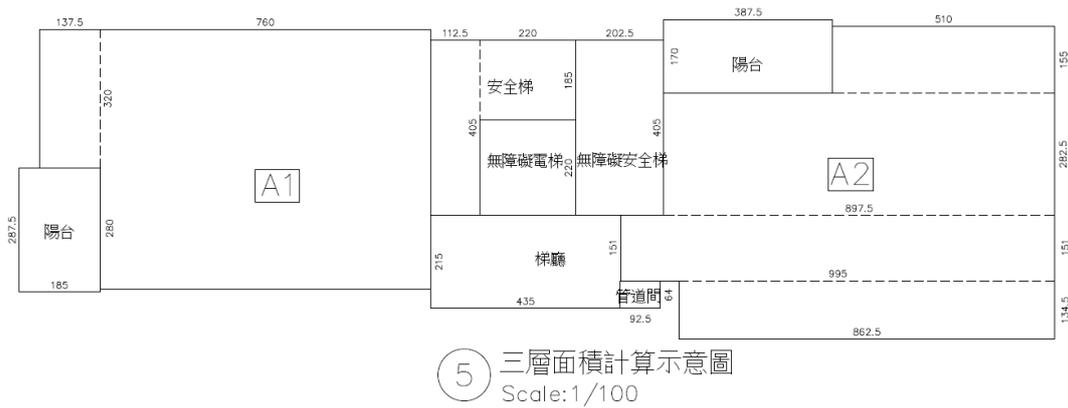


圖 3-4 面積計算圖

室內面積(㎡):

A1: $1.375 \times 3.2 + 7.60 \times (3.2 + 2.8) = 50.00$

A2: $5.1 \times 1.55 + 8.975 \times 2.825 + 9.95 \times 1.51 + 8.625 \times 1.345 = 59.88$

小計: $50.00 + 59.88 = 109.88$

陽台面積(㎡):

A1: $2.875 \times 1.85 = 5.32$

A2: $1.7 \times 3.875 = 6.59$

小計: $5.32 + 6.59 = 11.91$

梯間, 機電15%免計容積(㎡):

梯間: $1.125 \times 4.05 + 2.2 \times 1.85 + 2.025 \times 4.05 = 16.83$

管溝間: $0.925 \times 0.64 = 0.59$

小計: $16.83 + 0.59 = 17.42$

電梯(㎡):

$2.2 \times 2.2 = 4.84$

梯廳(㎡):

$4.35 \times 2.15 = 9.29$

■ 樓地板面積(㎡):

$109.88 + 17.42 + 4.84 + 9.29 = 141.43$

圖 3-5 樓地板面積計算式

2. 面積計算式加總是否正確。

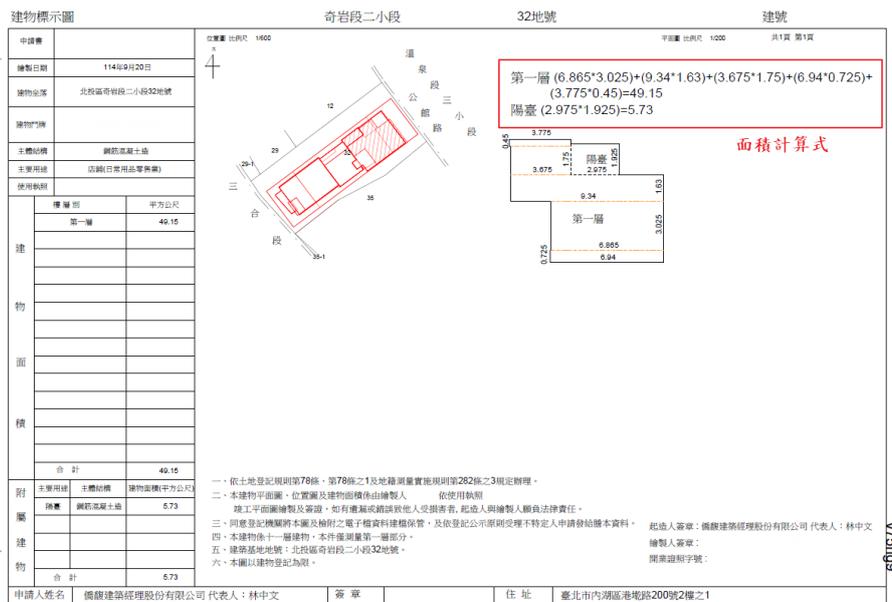


圖 3-6 建物標示圖面積計算式

3. 專有部分和共有部分範圍，是否確實依照專共有圖說及內政部 105 年 1 月 22 日台內地字第 1051300822 號令規定轉繪。

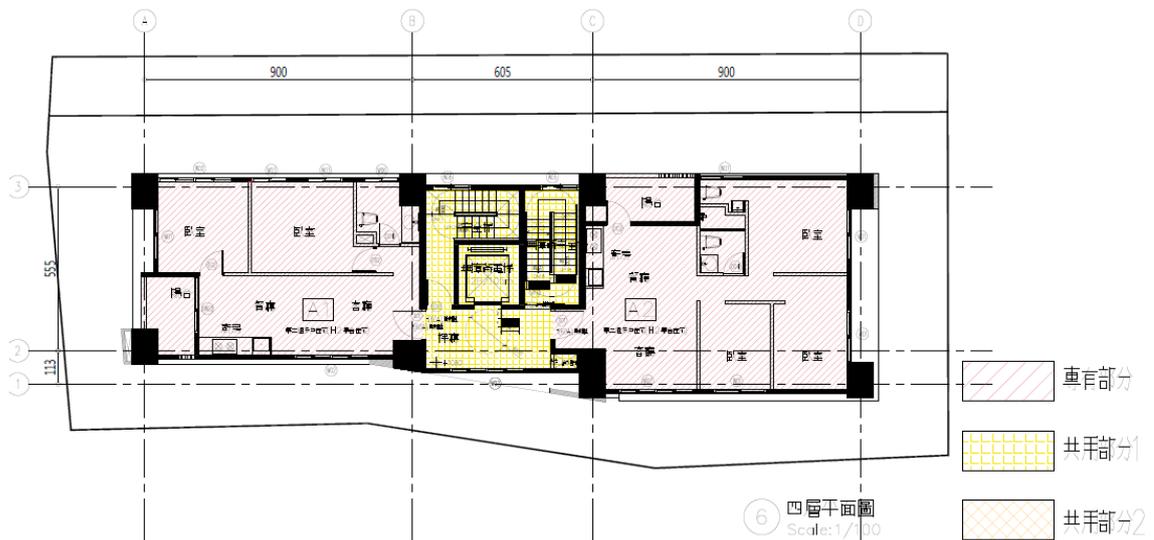


圖 3-7 專共有圖說

4. 共有部分之項目名稱，與建物所有權第一次登記法令補充規定第 12 點附表所訂分類及項目是否均相符。
5. 各區分所有建物之門牌，是否確實依據竣工平面圖配置轉繪，且於使用執照上記載。
6. 各層樓房、騎樓、附屬建物是否依地籍測量實施規則第 276 條規定分別計算面積，並計算至平方公尺以下第二位。
7. 地面層陽臺倘為陽臺(法定空地)是否未測繪登記。

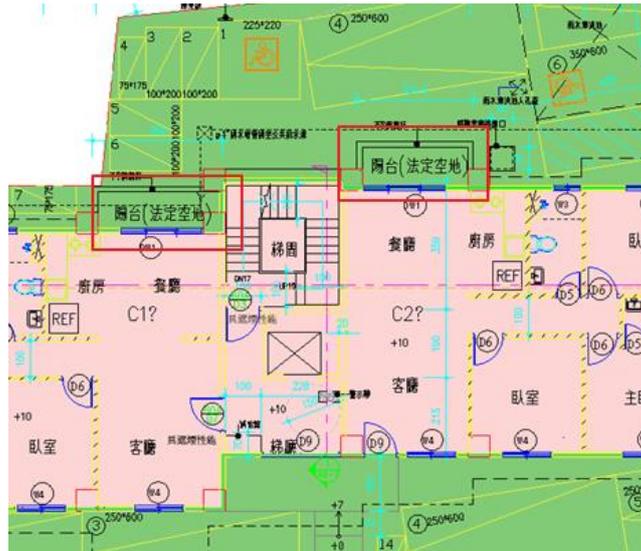


圖 3-8 陽臺(法定空地)說明例

(三) 位置圖繪製

1. 套繪之地籍資料及地號是否正確。
2. 是否確實依地籍測量實施規則第 275 條規定標示鄰近路名。
3. 基地鄰接段界或小段界時，是否依地籍測量實施規則第 139 條規定圖例繪制段界或小段界，並註明相鄰地段段名。

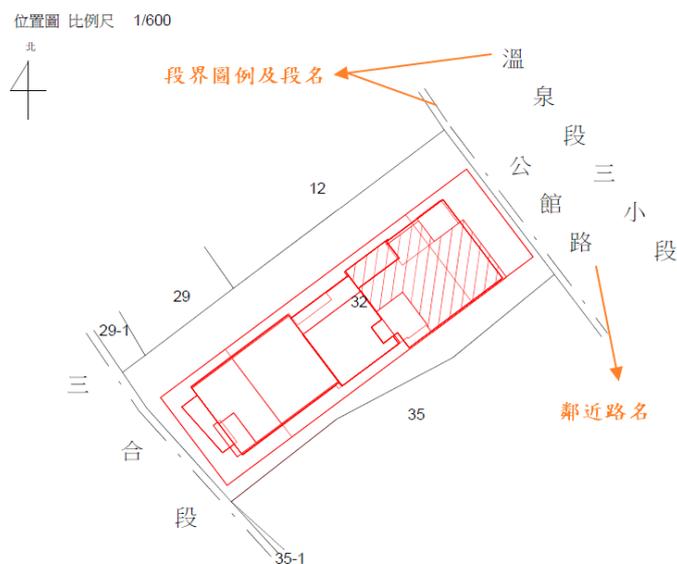


圖 3-9 位置圖審查示意圖

(四) 成果圖繪製

1. 建物面積表與計算式所列面積是否一致。

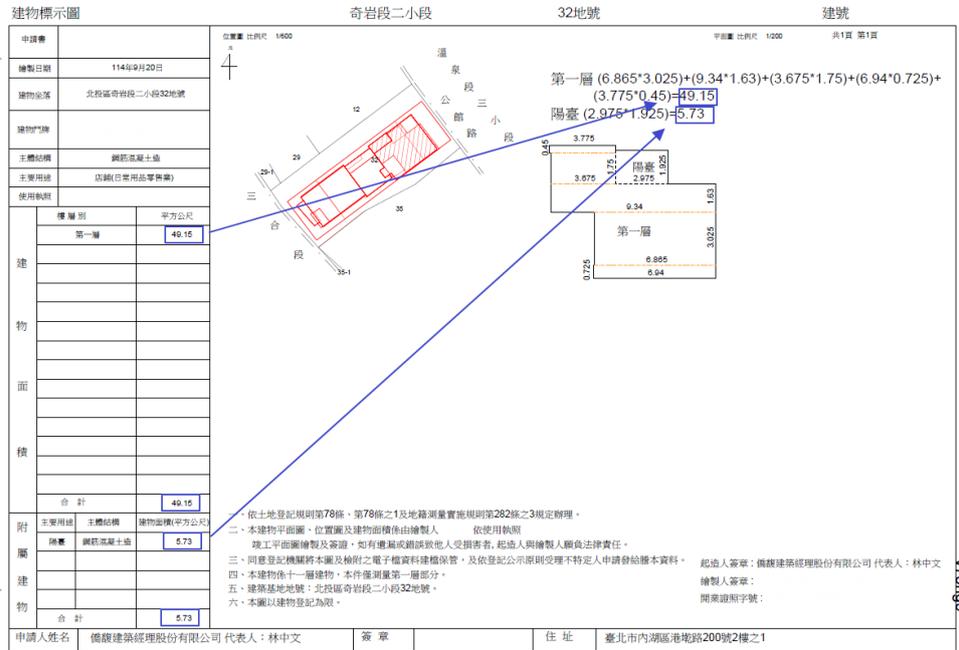


圖 3-10 建物面積表審查示意圖

2. 建物坐落地號是否與位置圖套繪結果相符。

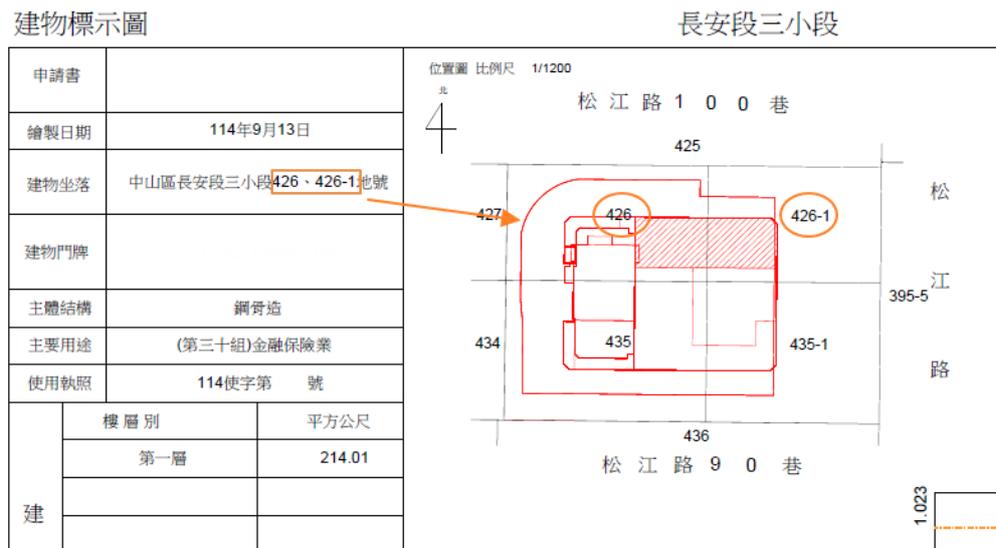


圖 3-11 建物坐落地號審查示意圖

3. 主體結構、主要用途及使用執照號碼是否與使用執照及竣工平面圖所載內容一致。
4. 申請人姓名及住址是否正確，有無負責人變更或住址變更情事。
5. 說明文字是否載明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，並由起造人及繪製人簽章負責。

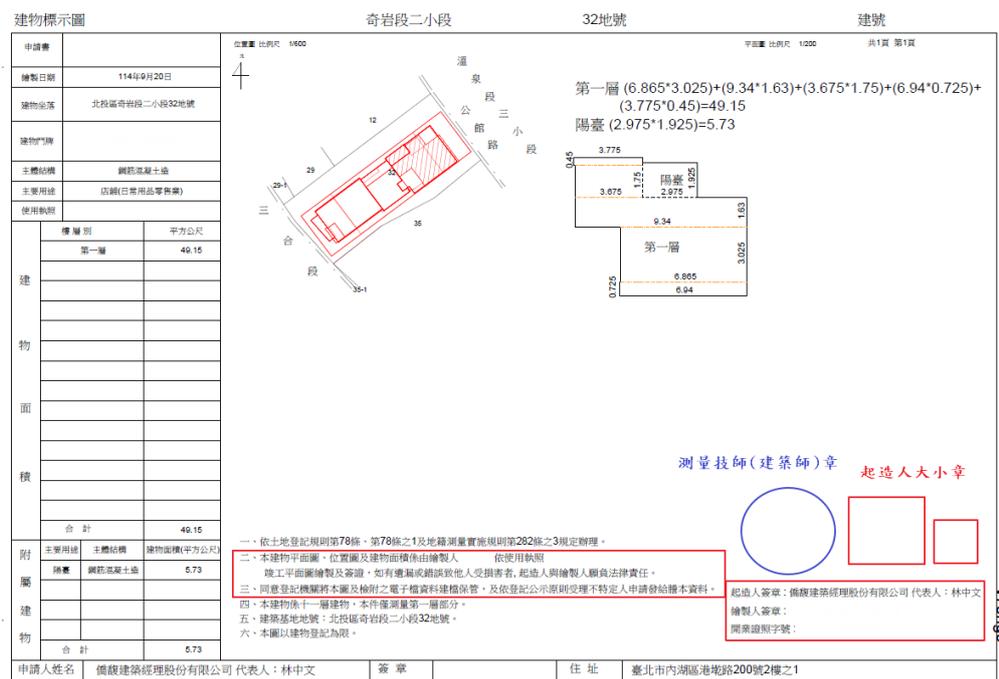


圖 3-12 簽證負責文字及簽章示意圖

6. 共有部分是否依內政部 98 年 10 月 16 日台內地字第 0980195168 號函釋規定加註共有部分項目名稱，並於平面圖內對應位置表示。
7. 共有部分之汽車停車位，是否依內政部 85 年 9 月 7 日台內地字第 8580947 號函釋規定加註停車位之編號及數量；另裝卸位及機車停車位是否依內政部 102 年 10 月 24 日台內地字第 1020310050 號函釋規定不加註。

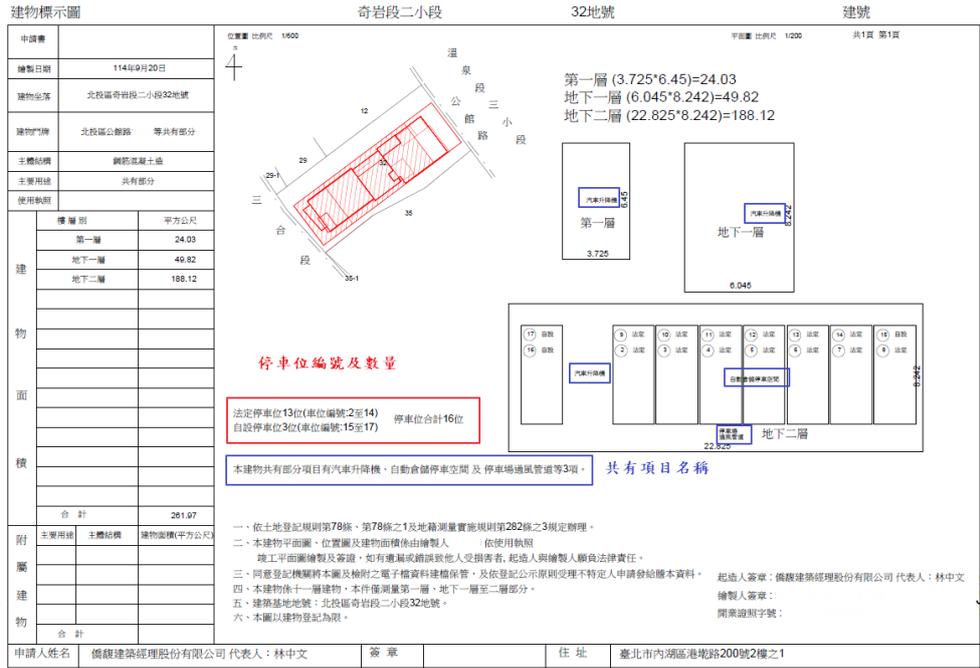


圖 3-13 共有項目名稱及停車位編號數量審查示意圖

8. 屋頂突出物的面積是否將各層加總合計。

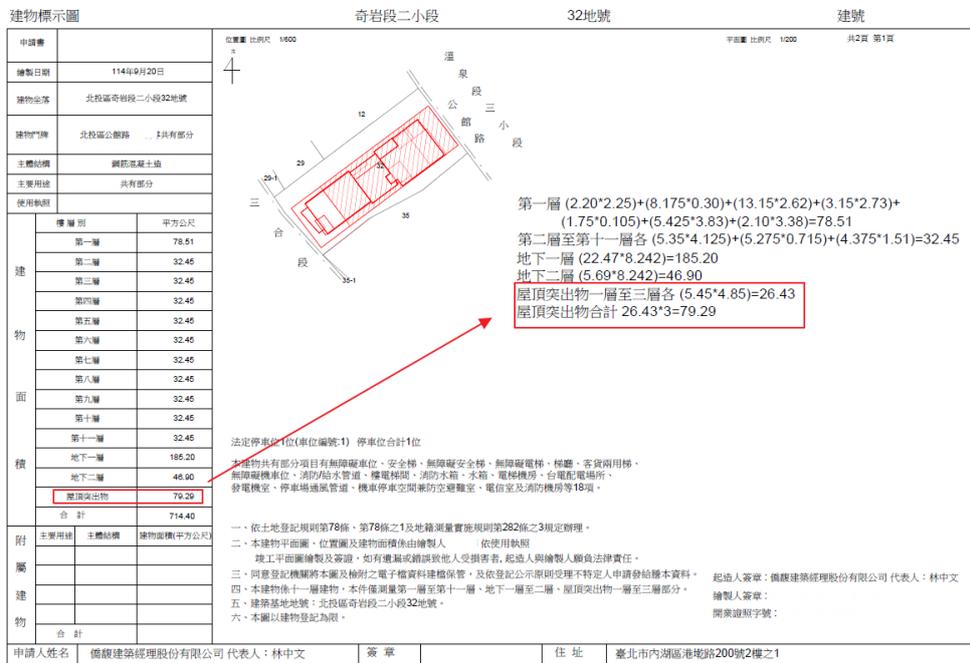


圖 3-14 屋頂突出物面積加總示意圖

9. 建物逾越建築基地時，是否依建物所有權第一次登記法令補充第

16 點規定於平面圖加註「本合法建物尚有部分面積因使用鄰地未予登記」。

10. 共有部分之陽臺、屋簷、雨遮應以主建物面積計算。

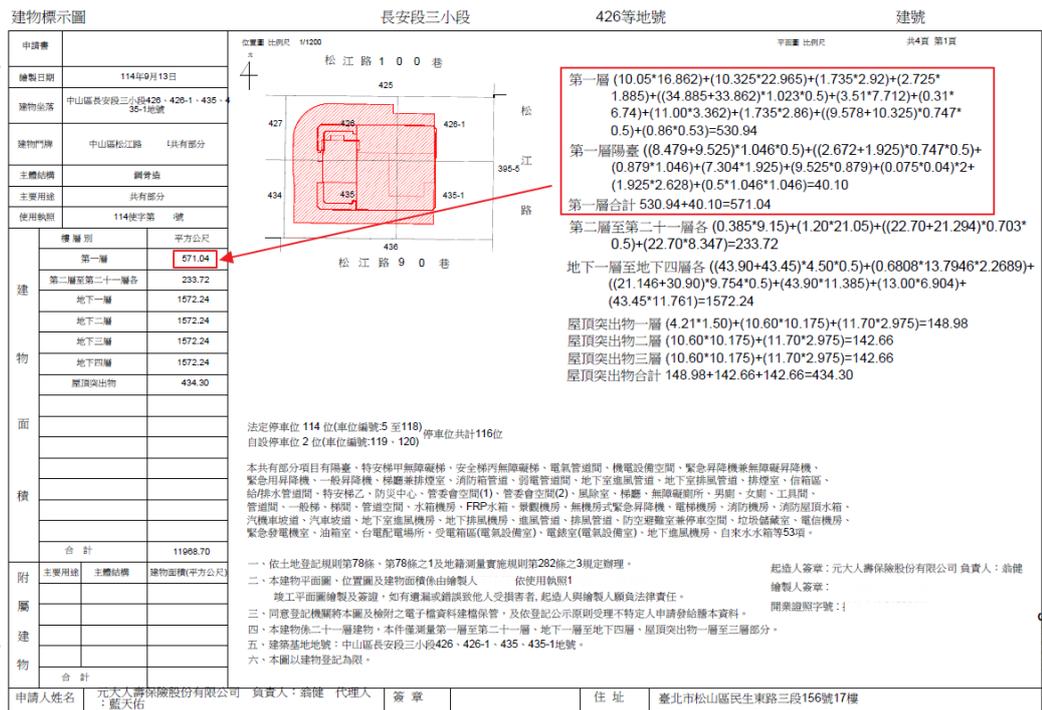


圖 3-15 共有部分陽臺加總至主建物計算審查示意圖

二、電子檔

1. 各樓層平面圖權屬及主附屬建物點選範圍是否正確。
2. 樓高是否依照使用執照資訊輸入。
3. 不同棟別是否分棟繪製。

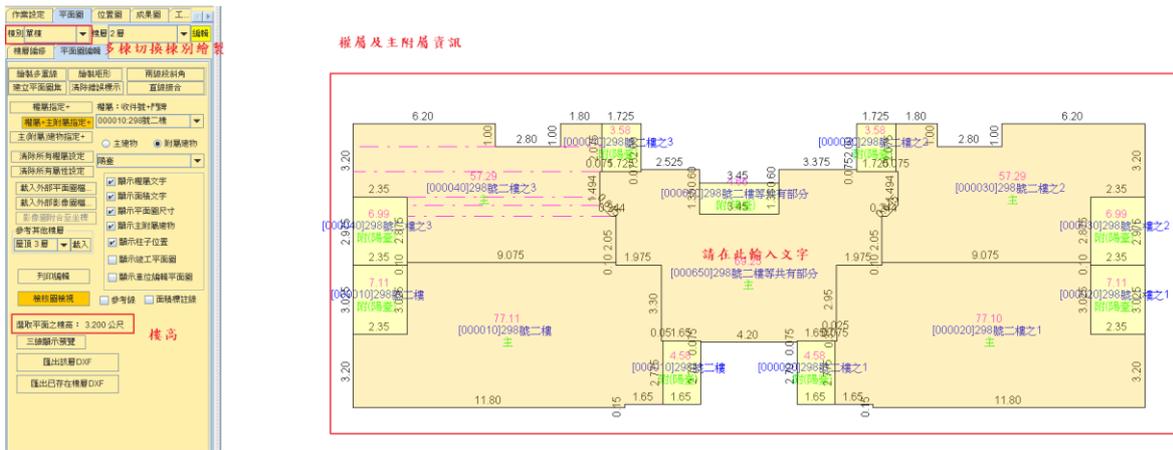


圖 3-16 權屬及主附屬建物點選、樓高、棟別審查示意圖

4. 電子檔與印製之建物標示圖內容是否相同(含檢核碼是否相同)。

三、其他

1. 繪製人是否為土地登記規則第 78 條之 1 規定得辦理建物標示圖轉繪之專門及技術人員。
2. 是否依申請土地登記應附文件法令補充規定第 34 點規定，檢附繪製簽證人相關證明文件。