

目 錄

謝 誌	I
中文摘要	II
英文摘要	IV
章節目錄	VI
圖 目 錄	X
表 目 錄	XI

章節目錄

第一章 緒論	1
第一節 研究動機	1
第二節 研究目的	3
第三節 研究範圍與內容	4
一、研究範圍	4
二、研究內容	4
第四節 研究步驟、方法與流程	5
一、研究步驟	5
二、研究方法	5
三、研究流程	7
第五節 名詞定義	8
第二章 文獻回顧	9
第一節 建築行政管理法制	9
一、建築之管理內容	9
二、建築管理行政之效能	11
三、建築物行政管理之導向	12
四、小結	14
第二節 建物區分所有權理論回顧	14
一、物權行為理論	14

二、建物區分所有權之學說	15
三、區分所有建築物之法規	17
四、建築物區分所有之標的	20
五、小結	23
第三節 土地登記理論	24
一、建物第一次登記制度	24
二、區分共有建物之登記方式	26
三、建物登記與住戶規約	27
四、小結	29
第四節 理論架構建立	30
一、與管理機關有關之文獻	30
二、與法律有關之文獻	31
三、學者專家之論述	32
四、小結	33
第三章 建築使用執照與建物登記之現況及問題	34
第一節 建築物使用管理制度	34
一、建築使用管理法規之現況	34
二、建築物之使用管理問題	43
三、所有權人與使用管理	48
四、建築物使用管理之問題歸納	50
第二節 地政機關之建物登記	50
一、公寓大廈之物權關係	51
二、建物登記簿與產權來源	52
三、建物登記面積之原則	55
四、建物登記產權面積之問題	58
五、建物登記之問題歸納	61
第三節 公示資料庫之現況及問題	62
一、建築使用執照之記載現況	62
二、建物登記簿之記載情形	63
三、使用執照記載與建物登記面積差異之處	64
四、資訊不對稱之面積糾紛問題	69

五、公設比計算基礎差異之效果	70
六、公示資料庫之問題歸納	73
第四節 開發商引導市場之問題與策略	74
一、開發業者之建築物規劃設計	74
二、房屋預售制度之問題	76
三、建物高公共設施比例問題之成因	79
四、開發商引導市場之問題歸納	81
第五節 綜合討論	81
一、建築物使用管理現況與問題歸納	82
二、地政機關管轄之建物登記問題	82
三、資料庫呈現之現況與問題整理	83
四、市場面現況與問題歸納	84
第四章 建築使用執照與建物登記之實證調查分析	85
第一節 應用法規之調查	85
一、關係法規之應用	85
二、應用法規之分析	89
三、小結	90
第二節 實務操作之調查	91
一、使用執照之核發	91
二、建物登記之公示作用	92
三、使用執照與建物登記應用資料之調查	94
四、實務操作程序調查	95
五、小結	97
第三節 分析建築使用執照與建物登記之議題及課題	97
一、購屋者問卷調查設計	97
二、問卷資料分析	198
三、問卷調查議題整理	102
四、深度訪談設計	102
五、訪談作業之課題整合	104
六、小結	105
第四節 對策之研擬	106

一、行政管理資料庫作業連結.....	106
二、建築使用執照核發之改善策略.....	107
三、建物登記之改良對策.....	110
四、一元化原則.....	112
第五章 結論與建議.....	115
第一節 結論.....	115
第二節 建議.....	117
第三節 後續研究.....	117
參考文獻.....	119
附 錄	
附錄一、評題審查意見回應處理表.....	122
附錄二、期中審查意見回應處理表.....	123
附錄三、期末審查意見回應處理表.....	124
附錄四、問卷調查表.....	125
附錄五、深度訪談內容表.....	128

圖目錄

圖 1-1	研究流程圖	7
圖 2-1	區分所有建物其使用分類層級	23
圖 3-1	建築物合法化過程	36
圖 3-2	公寓大廈管理條例法源基本架構	41
圖 3-3	公寓大廈共用部分之權利義務分布圖說	45
圖 3-4	公寓大廈約定共用部分之權利義務分布圖說	45
圖 3-5	平面配置圖	49
圖 3-6	建築物使用執照	52
圖 3-7	建物登記簿概要(區分所有建物標示部)	53
圖 3-8	建物登記簿概要(共用部分)	54
圖 3-9	地政機關依竣工平面圖轉繪位置圖說	57
圖 3-10	得不計入建築面積之圖例	65
圖 4-1	建築物合法使用過程	91
圖 4-2	區分所有建物登記流程圖	96
圖 4-3	建物登記簿增刪概要(區分所有建物標示部)	110
圖 4-4	建物登記簿增刪概要(共有部分)	111
圖 4-5	建管及地政資訊一元化模式	113
圖 5-1	建築資訊系統一元化共享介面	116

表目錄

表 1-1	研究步驟及方法對照表	6
表 3-1	台北市建築管理行政組織與職掌	39
表 3-2	台北市政府都市發展局使用執照竣工勘驗審查項目表	40
表 3-3	區分所有建物專有部分與共用部分之表解	43
表 3-4	建築物公共安全檢查項目與時程	48
表 3-5	得不計入容積計算之項目表	66
表 3-6	可登記建物面積之不計入容積項目表	68
表 3-7	不動產交易糾紛發生原因分類表	72
表 3-7	台北市建築規劃設計假設量體估算表	75
表 3-8	涉及公平交易法影響交易秩序之欺罔或顯失公平行為案例 類型表	76
表 3-9	以法規計算公共設施負擔比例	80
表 3-10	建築物使用管理之現況與問題	82
表 3-11	地政機關建物登記之現況與問題分析	82
表 3-12	公示資料庫之問題分析表	83
表 3-13	市場面問題與現況分析表	84
表 4-1	建築管理法規分類表	86
表 4-2	地政登記常用法規分類表	88
表 4-3	區分所有建物共用部分登記之沿革	93
表 4-4	問卷次數分布表	98
表 4-5	次數分配表統計量表一	99
表 4-6	次數分配表統計量表二	100
表 4-7	次數分配表統計量表三	101
表 4-8	次數分配表統計量表四	102
表 4-9	深度訪談議題彙整表	103
表 4-10	訪談對象表	104
表 4-11	建築物使用執照建議格式表	108
表 4-12	使用執照與建物登記之課題及對策歸納表	112