

臺北市106年度都市更新重建教育訓練一般民眾專班

都市更新登記稅務概述

課程講師| 李忠憲

現 職| 李林國際地政士事務所 所長

李林國際不動產估價師事務所 所長

禾悅記帳士事務所 所長



簡報大綱

壹、都市更新建物產權面積計算

貳、都市更新建物產權與信託登記

參、都市更新稅捐減免及差額價金找補

講師簡歷

現職	李林國際地政士事務所 所長 李林國際不動產估價師事務所 所長 禾悅記帳士事務所 所長 中華推動自力都市更新協會 理事長 新北市土地利用學會 理事長 中華民國 仲裁人 新北市都更推動師
學歷	政治大學地政學系碩士
私部門 資歷	84~ 年 地政士 90~ 年 不動產經紀人 91~ 年 估價師 102~ 年 記帳士
公部門 委辦案 資歷	臺北市都市更新處委辦案—法宣講師 新北市都更推動師
其他 經歷	德霖科技大學 講師 中國科技大學 講師

壹、都市更新建物產權面積計算

壹-1 -區分所有建物專有部分及共有部分

- 一、公寓大廈管理條例第3條
- 二、民法第799條
- 三、區分所有部分(69.1.23土登71)
 - 專有部分及所屬共有部分(98.7.6土登80)
- 四、共有部分名稱，先後有異
 - 公共使用部分(63.10.29台內地字第600329號函)
 - 共同使用部分(69.1.23土登69、72)
 - 共用部分(90.9.14土登81)
 - 共有部分(98.7.6土登81)

壹-1 -區分所有建物專有部分及共有部分

五、共有部分之項目

(一)建物所有權第一次登記法令補充規定第12點，列有八項。

(二)共有部分俗稱公共設施

1.大公：所有住戶全體共同使用者。

2.小公：指當層樓的個別住戶使用者。

3.公設比：

(1)5樓約為10%至20%。

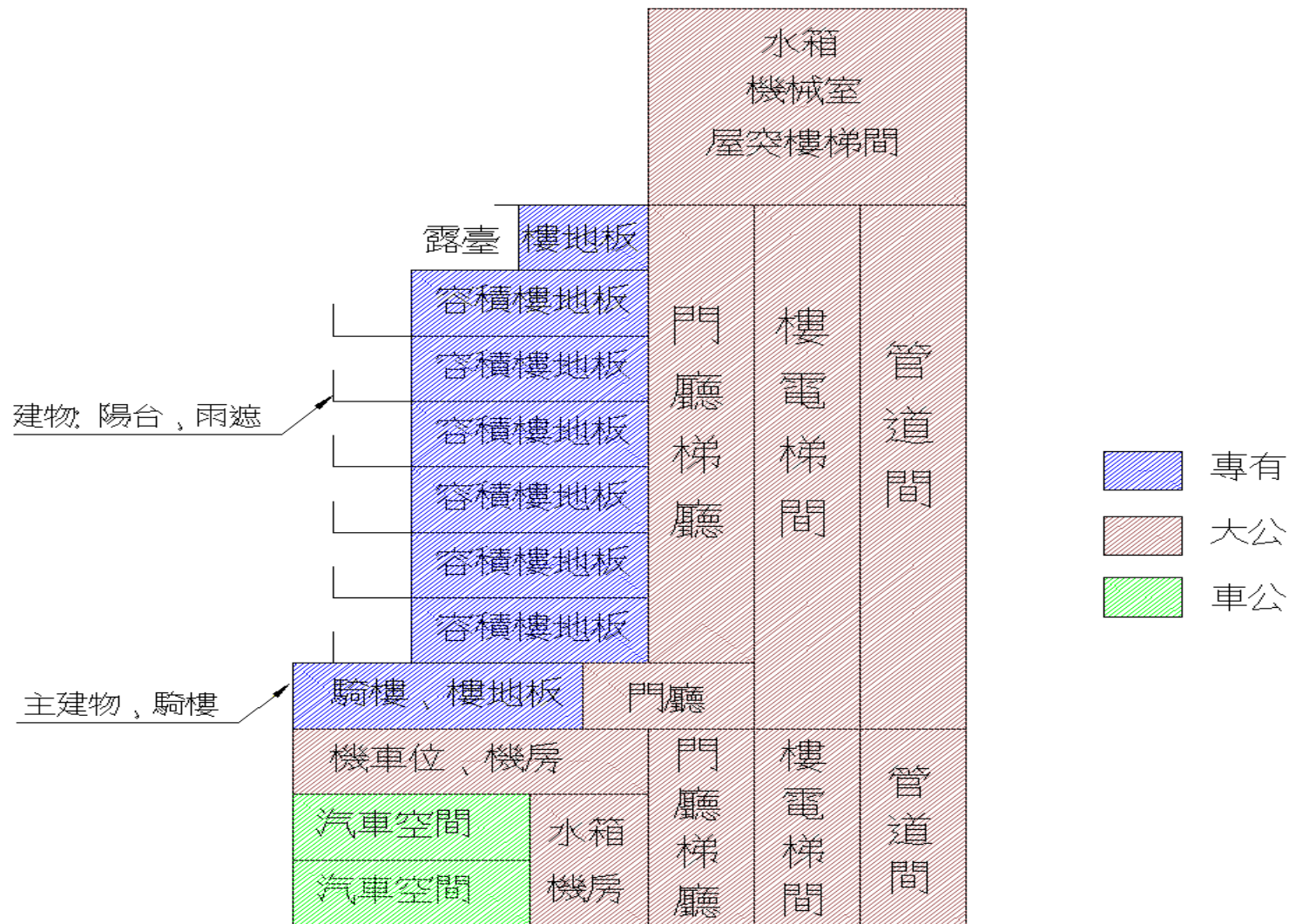
(2)7樓約為20%至25%。

(3)12樓至20樓：25%至35%。

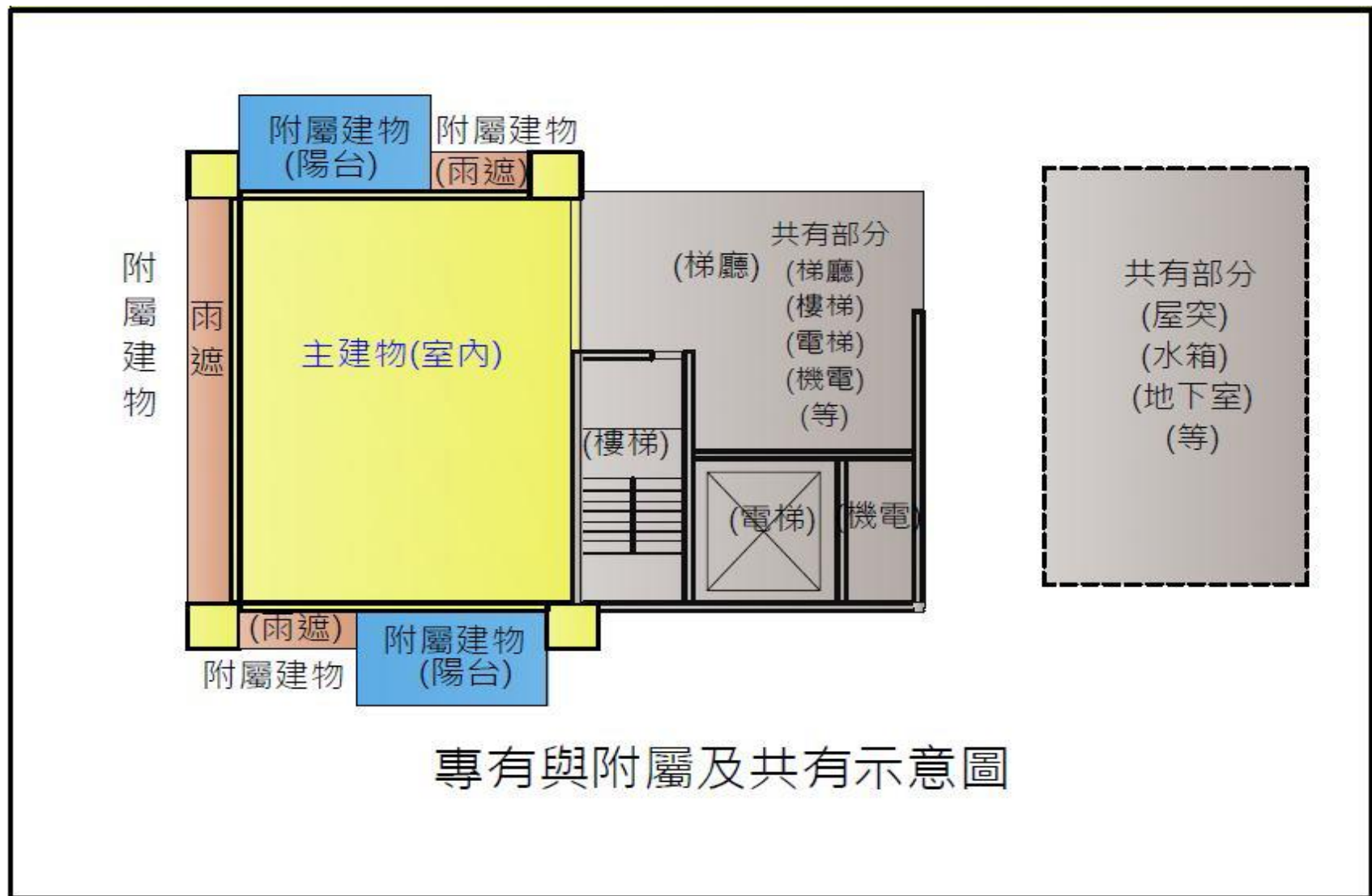
(4)開放空間：35%至45%。

(5)個案提供更多樣者則其比率更高。

壹-2 專有、共有示意圖(立面)



壹-2 專有、共有示意圖(平面)



壹-3 -主建物

◆建築物各樓層、地下層，構造上與使用上具獨立性，獨立門牌、可單獨進出並分擔基地持分，得繕發權狀。

★得登記項目：

- 一、室內面積：住宅、辦公室、店舖、一般零售業等。
- 二、騎樓：區分所有建物之騎樓，除依主管建築機關備查之圖說標示為專有部分者外，應以共有部分辦理登記。
- 三、夾層：建築同一樓層之夾層超過該層樓地板面積三分之一或一百平方公尺，並有獨立出入口與門牌者，得單獨編列建號登記。
- 四、無牆之鋼架建物、游泳池、加油站(亭)、高架道路下里民活動中心。
- 五、區分所有建物地下層依法附建之防空避難設備或停車空間。
(80.9.18)前
- 六、區分所有建物地下層或屋頂突出物，其非屬共用部分申請單獨編列。
- 七、樓電梯間、門廳、通道(83.10.12)前領有建築執照。

壹-4 -附屬建物

- ◆與主建物相連之建築物。
- ◆地籍測量實施規則273：
 - 三、使用執照竣工平面圖載有陽臺之突出部分者，以其外緣為界，並以附屬建物辦理測量。

中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，或都市更新事業計畫已報核，並依都市更新條例第六十一條之一第一項及第二項規定期限申請建造執照之建物，其屋簷、雨遮及地下層之測繪，依本條修正前規定辦理。

壹-5 -共有部分

- **民法799**：共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物。
- **公寓大廈管理條例1.4**：共用部分，指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。
- **土地登記規則81**：區分所有建物所屬共有部分，除法規另有規定外，依區分所有權人按其設置目的及使用性質之約定情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。區分所有建物共有部分之登記僅建立標示部及加附區分所有建物共有部分附表，其建號、總面積及權利範圍，應於各專有部分之建物所有權狀中記明之，不另發給所有權狀。
- **土地登記規則94**：區分所有建物之共有部分，除法令另有規定外，應隨同各相關專有部分及其基地權利為移轉、設定或限制登記。

壹-6 -共有部分得登記項目

建物所有權第一次登記法令補充規定第12點：

區分所有建物依主管建築機關備查之圖說標示為共用部分及約定專用部分，應以共有部分辦理登記。

前項共有部分登記之項目如下：

- (一) **共同出入、休憩交誼**區域，如走廊、樓梯、門廳、通道、昇降機間等。
- (二) **空調通風**設施區域，如地下室機房、屋頂機房、冷氣機房、電梯機房等。
- (三) **法定防空避難室**。
- (四) **法定停車空間**（含車道及其必要空間）。
- (五) **給水排水**區域，如水箱、蓄水池、水塔等。
- (六) **配電**場所，如變電室、配電室、受電室等。
- (七) **管理委員會**使用空間。
- (八) **其他**經起造人或區分所有權人按其設置目的及使用性質約定為共有部分者。

壹-7 -不得約定專用部分

公寓大廈管理條例第7條

公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：

- 一、公寓大廈本身所占之地面。
- 二、連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路、門廳；社區內各巷道、防火巷弄。
- 三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。
- 四、約定專用有違法令使用限制之規定者。
- 五、其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。

壹-8 -共有部分分配方式

民法799.4：區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。

原則：依面積比

例外：從其約定

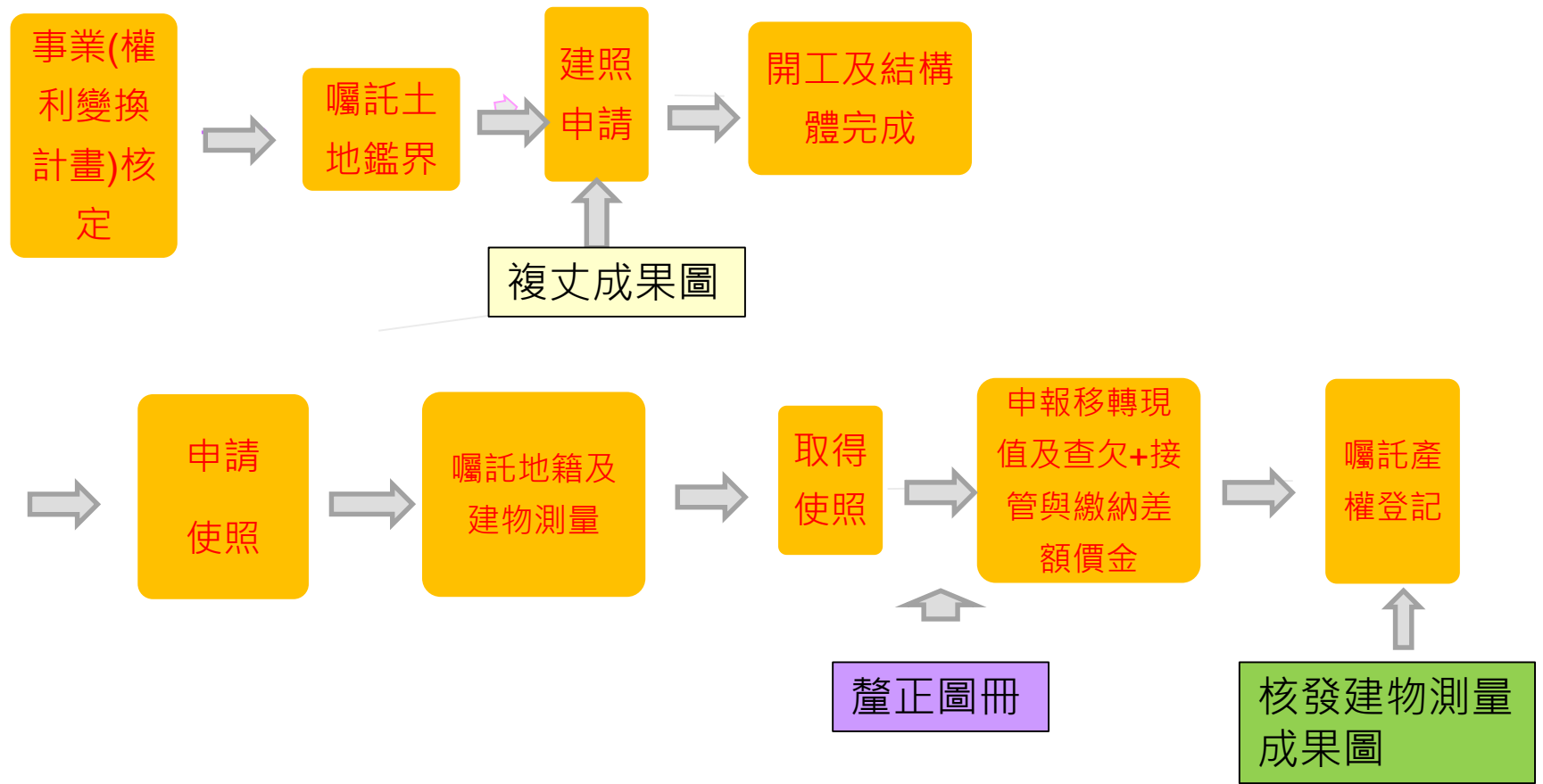
壹-9 - 建物登記之測繪規定

公寓大廈之起造人或區分所有權人應依使用執照所記載之用途及下列測繪規定，辦理建物所有權第一次登記：

- 一、獨立建築物所有權之牆壁，以牆之外緣為界。
- 二、建築物共用之牆壁，以牆壁之中心為界。
- 三、附屬建物以其外緣為界辦理登記。
- 四、有隔牆之共用牆壁，依第二款之規定，無隔牆設置者，以使用執照竣工平面圖區分範圍為界，其面積應包括四周牆壁之厚度。

貳、都市更新建物產權與信託登記

貳-1 權利變換地籍整理計畫



貳-2 權利變換產權登記

都市更新事業計畫實施完成後，實施者應檢附下列文件，送請直轄市、縣（市）主管機關囑託登記機關同時辦理土地及建物權利變換登記：

- （一）登記申請書。
- （二）權利變換分配結果清冊（須經稽徵機關審核並已完納相關稅費）。
- （三）權利書狀（無法檢附者，實施者應敘明理由，登記機關於登記完畢後公告註銷之）。
- （四）其他依法令規定應提出之證明文件。

前項土地權利變換登記，應以**都市更新登記**為申請登記事由，**權利變換**為登記原因，**分配結果確定之日**為原因發生日期。

第一項建物權利變換登記，應以**所有權第一次登記**為申請登記事由，**第一次登記**為登記原因，**使用執照核發之日**為原因發生日期。

貳-2 權利變換產權登記

實施者依都市更新條例第三十八條至第四十條及本辦法第七條之二至第七條之四規定，塗銷都市更新前已設定之他項權利、限制登記或耕地三七五租約註記者，應檢附下列文件送請直轄市、縣（市）主管機關囑託登記機關辦理塗銷登記：

- （一）登記申請書、登記清冊。
 - （二）塗銷登記原因證明文件。
 - （三）權利書狀（無法檢附者，實施者應敘明理由，登記機關於登記完畢後公告註銷之）。
 - （四）其他依法令規定應提出之證明文件。
- 前項登記，應以**塗銷登記**為申請登記事由，**囑託塗銷**為登記原因，以**補償、提存或權利金發放日期**為原因發生日期

貳-3 信託登記

信託之意義

「信託」是：

委託人：地主、建設公司

受託人：公正第三人、機構(信託銀行)

訂立契約：將財產權移轉給受託人(信託財產)

信託目的：受託人必須依照信託契約內容(如都市更新，為受益人之利益目的，來管理信託財產。

信託塗銷：將信託利益返還委託人

貳-3 信託登記

信託財產的特性

「信託財產具有獨立性」：

獨立於委託人、受託人及受益人的債權人求償範圍之外。

「信託財產具有安全性」：

原則上對信託財產不得強制執行。

「專業管理經營」：

由於受託人為專業信託業者，可藉重其專業人才之管理、經營能力，促使信託財產創造最大效益。

「財產規劃」：

取代生前贈與，可避免子女揮霍財產、分配不公造成子女紛爭，避免子孫爭產。

貳-3 信託登記

僅係「信託契約」之登記，並非「信託產權」之登記

1. 依信託法申辦之任何登記，均非民法物權編及土地法地籍編所規定之不動產物權登記，二者係完全不同之法律領域，應以不同之法理思維分辨之。
2. 委託人因成立信託關係而移轉不動產權利予受託人，僅係所有權暫時(信託期間)移轉占有及管理權或處分權罷了，原物權所有權之類別及權利範圍並無任何改變。

參、都市更新稅捐減免及差額價金找補

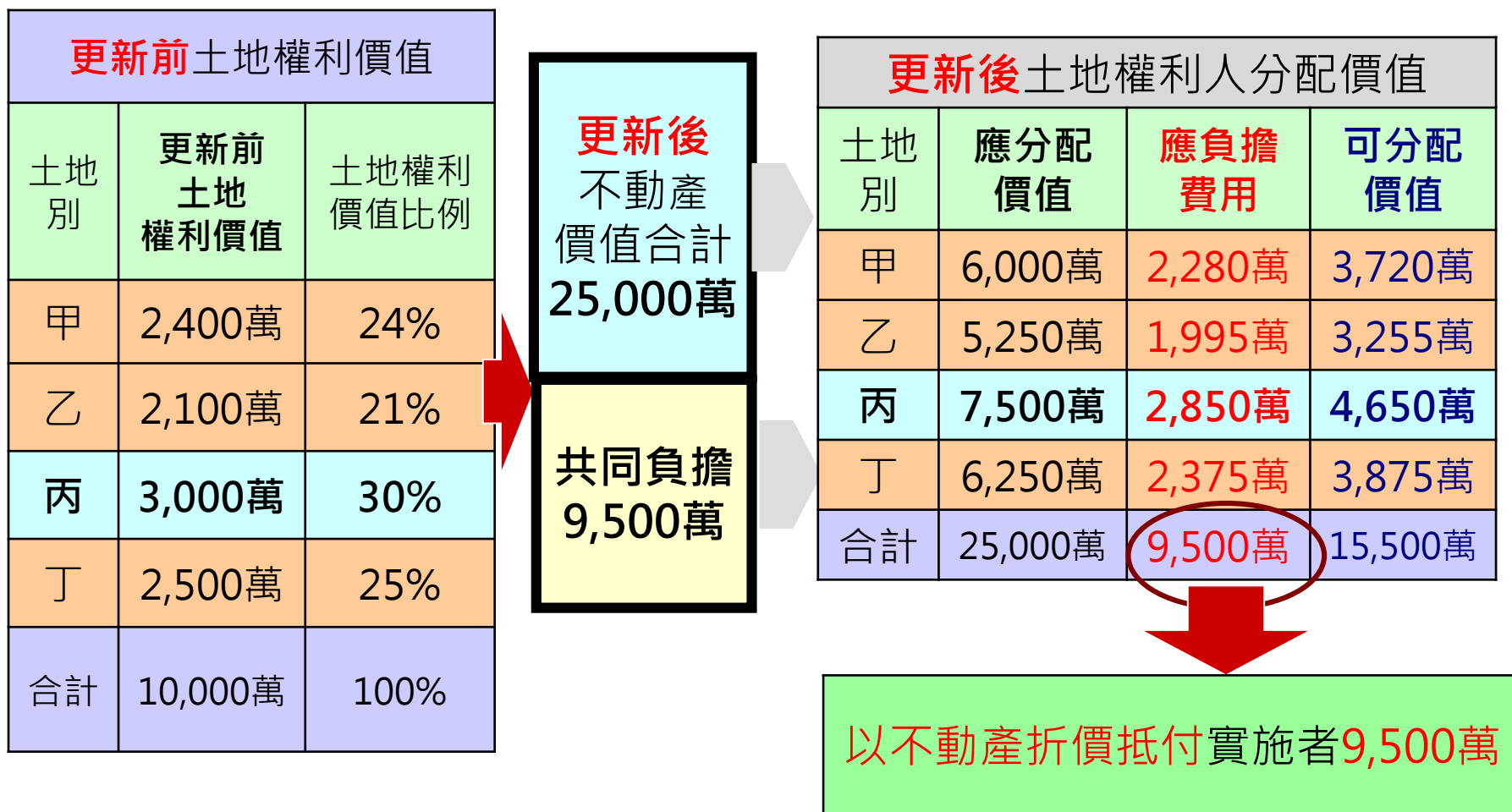
參-1 稅捐減免

更新地區內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐：

- 一、更新期間**土地無法使用者**，**免徵地價稅**；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。
- 二、**更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年**。
- 三、依**權利變換**取得之土地及建築物，於**更新後第一次移轉時**，減徵**土地增值稅及契稅百分之四十**。
- 四、**不願參加**權利變換而領取現金補償者，**減徵土地增值稅百分之四十**。
- 五、實施權利變換應分配之土地**未達最小分配面積單元**，而改領現金者，**免徵土地增值稅**。
- 六、實施權利變換，以土地及建築物**抵付權利變換負擔者**，**免徵土地增值稅及契稅**。

參-2 差額價金找補

假設更新單元內有土地四筆，更新前土地價值合計為 10,000萬元



參-2 差額價金找補

各土地權利人於實際選配房屋時，因所選配房屋之價值不同，於其可分配價值，就差額部分應找補差額價金，最後實際分配結果如下

土地別 (樓層別)	可分配價值	實際選配價值	應繳納 差額價金	應發給 差額價金
甲	3,720.0萬	3,570.0萬		150.0萬
乙	3,255.0萬	3,350.0萬	-95.0萬	
丙(4F)	1,091.0萬	1,050.3萬		40.7萬
丙(3F)	1,073.1萬	1,021.6萬		51.5萬
丙(2F)	1,144.6萬	1,065.4萬		79.2萬
丙(1F)	1,341.3萬	1,430.0萬	-88.7萬	
丁	3,875.0萬	3,945.0萬	-70.0萬	
實施者	9,500.0萬	9,567.7萬	-67.7萬	
小計	25,000.0萬	25,000.0萬	-321.4萬	321.4萬



~~簡報結束×敬請指教~~