

臺北市都市再生學苑×112年都市更新重建教育訓練

輔導自主更新專業班

都市更新登記

課程講師| 林懇伶 所長

現職| 林懇伶地政士事務所

林懇伶地政士事務所 長期合作業主超過80家！

本公司成立於板橋，自民國71年執業迄今，歷經房地產市場的動盪起伏，無論景氣循環如何變化，始終秉持「**公正專業、穩健誠信、努力不懈**」之經營理念，竭力為客戶提供即時、準確、可靠的專業諮詢與服務，並致力與客戶建立長久、誠信的合作關係，承接項目大致分為：

1 不動產各項產權登記(含信託等登記)

2 都市更新-權利變換.協議合建登記

3 特殊案件-土地法34-1程序規劃登記

4 特殊案件-祭祀公業清理備查登記.財產處分過戶

5 遺產稅.增值稅等不動產相關稅務規劃

6 廣告代銷業務銷售講習/合建說明會

...等相關業務

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

近年承辦都更案件

已超過50案且持續增加中！

都市更新

權利變換

國揚天母
國揚南方莊園
太平洋之森
筑丰陽陽
楓韻中和
良茂詠悅
國揚吉林
麗寶圓山
國揚新店
將捷松山
將捷木柵A1.A2.B
聖得福晴光市場
等3案
晏京新莊
水美建北
順天東華
麗源板橋
順天兒福
長群青山
等 **40多** 案

協議合建

崇瑋南京
將捷家合
中租御景
.
.
.

部分權變 部分合建

晏京永和
德安七堵A
德安七堵B
德安七堵C
.
.
.

自主更新會

台肥南港案
中國建經板橋案
中國建經東湖案
樹林文林段案
.
.
.

簡報大綱 Agenda

01.建物測繪法令變更與適用

02.何謂信託登記

03.都市更新囑託登記

- A.都市更新產權登記流程
- B.不願不能之囑託登記
- C.地籍整理
- D.都市更新稅負減免

01

建物測繪法令變更與適用

法令變更

圖說範例

■ 法源依據：公寓大廈管理條例:第五十六條

- 1) 公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。
- 2) 前項規約草約經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。
- 3) 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：
 - ① **獨立**建築物所有權之牆壁，**以牆之外緣為界**。
 - ② 建築物**共用**之牆壁，**以牆壁之中心為界**。
 - ③ **附屬建物**以其**外緣為界**辦理登記。
 - ④ 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。
- 4) 第一項共用部分之圖說，應包括設置管理維護使用空間之詳細位置圖說。
- 5) 本條例中華民國九十二年十二月九日修正施行前，領得使用執照之公寓大廈，得設置一定規模、高度之管理維護使用空間，並不計入建築面積及總樓地板面積；其免計入建築面積及總樓地板面積之一定規模、高度之管理維護使用空間及設置條件等事項之辦法，由直轄市、縣(市)主管機關定之。

■ 法源依據：地籍測量實施規則第273條

建物平面圖測繪邊界依下列規定辦理：

- 1) 建物以其外牆之外緣為界。
- 2) 兩建物之間有牆壁區隔者，以共用牆壁之中心為界；無牆壁區隔者，以建物使用執照竣工平面圖區分範圍為界。
- 3) 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。
- 4) 地下層依建物使用執照竣工平面圖所載樓層面積之範圍為界。

■ 法源依據：有關區分所有建物共有部分辦理測繪登記補充規定之解釋令 -台內地字1051300822號

有關依地籍測量實施規則第283條第1項及土地登記規則第81條第1項規定辦理區分所有建物共有部分測繪登記，補充規定如下：

- 1) 登記機關依地籍測量實施規則第283條第1項及土地登記規則第81條第1項規定，審核區分所有建物共有部分之全部區分所有權人共有(以下簡稱全部共有)及一部分區分所有權人共有(以下簡稱一部共有)部份時，應依據公寓大廈管理條例第56條第1項規定應檢附之專有部分、共用部分、約定專用部分及約定共用部分標示之詳細圖說(以下簡稱專共用圖說)為之，如該圖說標示之共有部分未區分全部共有及一部共有之範圍，則認定該共有部分為全部共有，應編列為1個建號；如其共有部分已區分出全部共有及一部共有部分，則應依標示範圍將全部共有部分及各一部共有部分，分別合併編列建號，並測繪登記為各相關區分所有權人共有。
- 2) 登記機關於審查過程中倘有發現竣工平面圖或專共用圖說內容不符或錯誤，應通知申請人釐清，如有變更、更正或備查必要時，應由申請人委由建築師向建管機關申請。
- 3) 上開補充規定自發布日實施。

內政部 函

地址：10017臺北市中正區徐州路5號
聯絡人：江志奇
聯絡電話：(02)23566099
傳真：(02)23566230
電子信箱：moi1549@moi.gov.tw

受文者：臺中市政府

發文日期：中華民國105年1月22日
發文字號：台內地字第10513008223號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(10513008222-1.pdf)

主旨：有關地籍測量實施規則第283條第1項及土地登記規則第81條第1項有關區分所有建物共有部分辦理測繪登記補充規定之解釋令，業經本部於105年1月22日以台內地字第1051300822號令訂定發布，並檢送發布令影本1份，請查照並轉知所屬。

說明：

- 一、查有關公寓大廈管理條例第56條第1項配合建物登記需求之相關注意事項，本部業以103年3月12日台內營字第1030801699號函請各直轄市、縣(市)政府及本部指定之特設主管建築機關查照並轉知所屬在案，該函係規範公寓大廈起造人於申請建造執照，依公寓大廈管理條例第56條第1項規定檢附之專有、共用、約定專用及約定共用部分標示之詳細圖說（以下簡稱專共用圖說），應再區分全部區分所有權人共有及一部分區分所有權人共有之範圍，以明確共有部分之區分，俾利地政機關實務登記作業。是自103年3月12日以後申請建築執照者即應按該函辦理，合先敘明。
- 二、旨揭補充規定自發布日實施，登記機關依地籍測量實施規

第1頁，共2頁



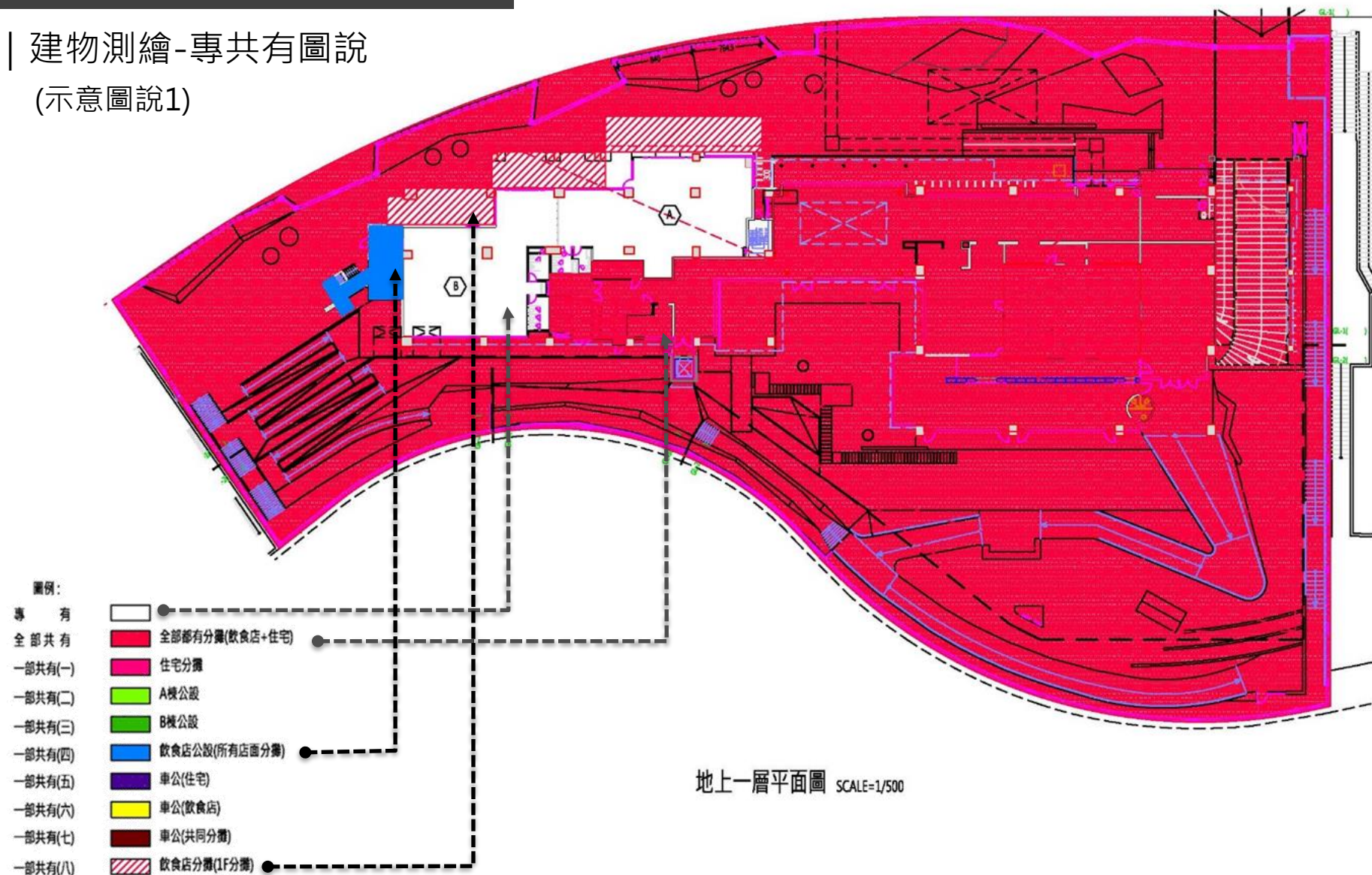
「圖說標示大小公，才可登記大小公」

依內政部105.1.22台內地字第10513008223號函，係規範公寓大廈起造人於申請建造執照，依公寓大廈管理條例第56條第1項規定檢附之專有、共有、約定專用及約定共有部分標示之詳細圖說，應再區分全部區分所有權人共有及一部分區分所有權人共有之範圍，以明確共有部分之區分，俾利地政機關登記之。

1.建物測繪法令變更與適用

| 建物測繪-專共有圖說

(示意圖說1)



10

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位

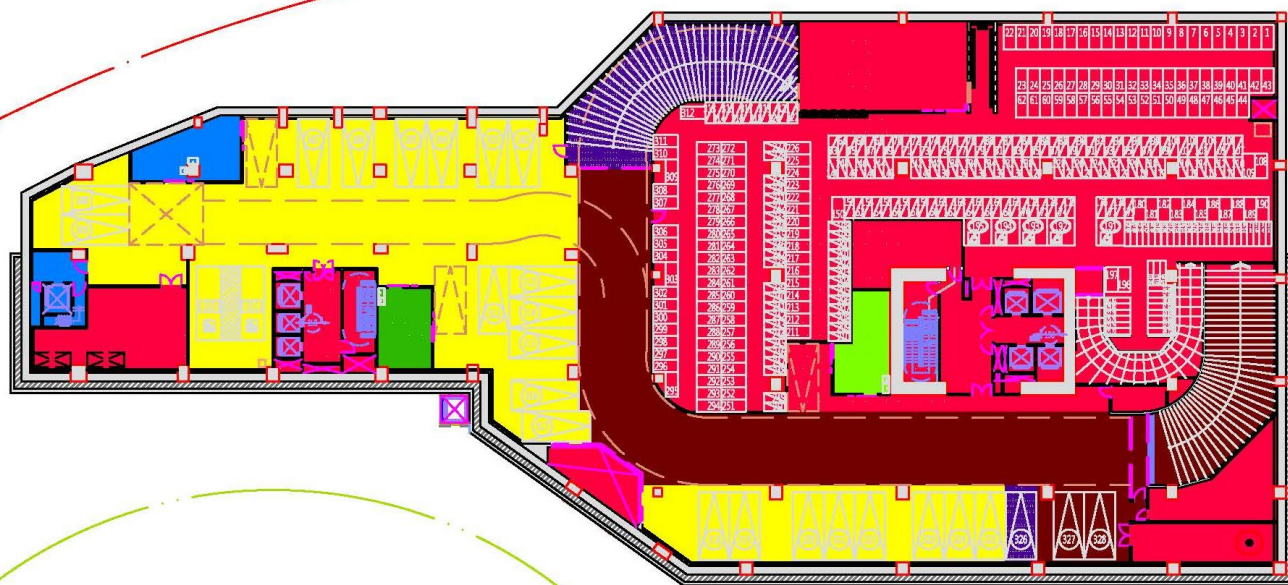


社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

1.建物測繪法令變更與適用

| 建物測繪-專共有圖說

(示意圖說2)



圖例：

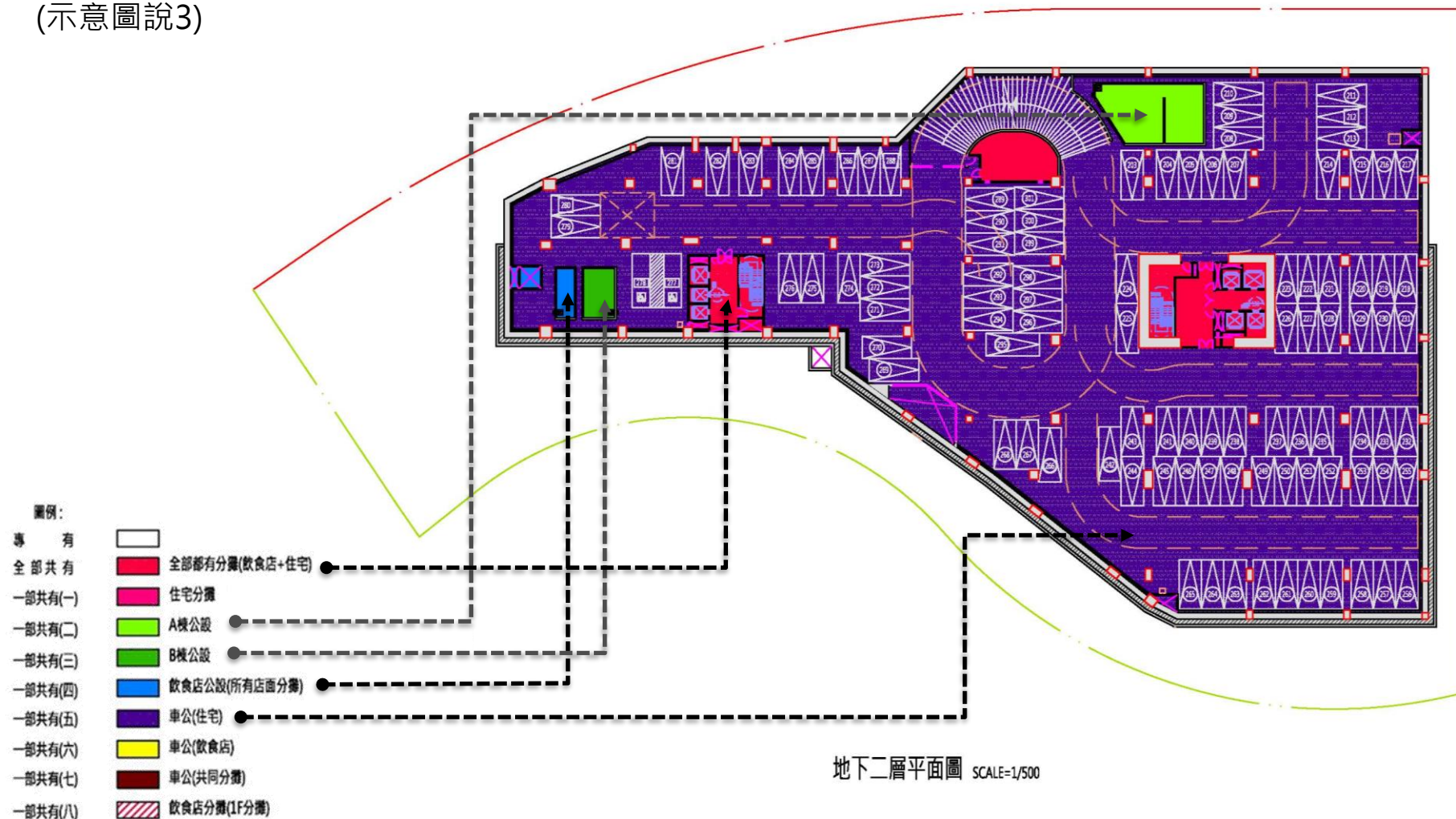
- | | | |
|---------|-----|----------------|
| 專有 | 白色 | 全部都有分攤(飲食店+住宅) |
| 全部共有 | 紅色 | 住宅分攤 |
| 一部共有(一) | 粉紅色 | A樓公設 |
| 一部共有(二) | 亮綠色 | B樓公設 |
| 一部共有(三) | 深綠色 | 飲食店公設(所有店面分攤) |
| 一部共有(四) | 藍色 | 車公(住宅) |
| 一部共有(五) | 紫色 | 車公(飲食店) |
| 一部共有(六) | 黃色 | 車公(共同分攤) |
| 一部共有(七) | 深紅色 | 飲食店分攤(1F分攤) |
| 一部共有(八) | 斜線 | |

地下一層平面圖 SCALE=1/500

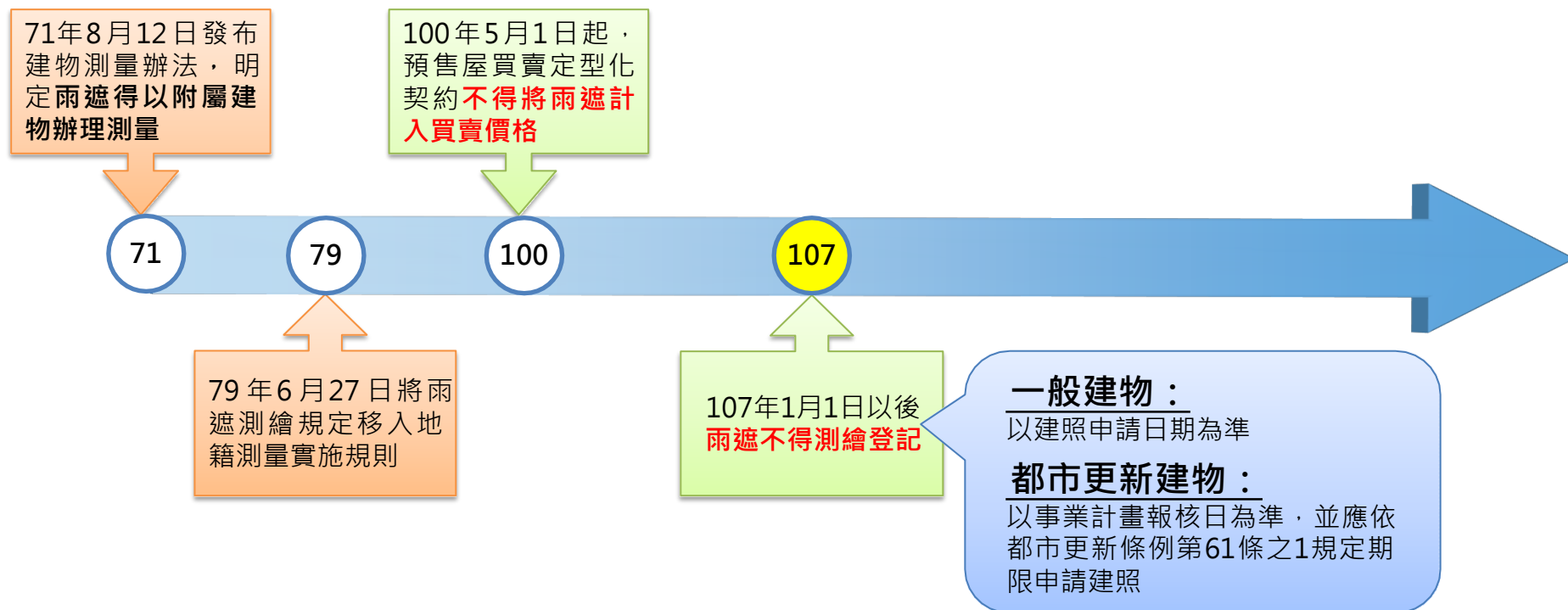
1.建物測繪法令變更與適用

| 建物測繪-專共有圖說

(示意圖說3)



雨遮測繪登記及計價沿革



雨遮、屋簷之建物登記

一國三時區四制度

100.4.30以前
登記、計價

100
5/1

107

100.5.1~106.12.31
■ 預售：登記、不計價
■ 成屋：登記、計價

107.1.1以後
不登記、不計價

1.建物測繪法令變更與適用

| 法令變動原則(建造執照申請日)

(80.09.18)	法定停車位	→	有無權狀
(82.11.02)	一樓平台	→	陽台
(85.06.04)	露台	→	不能登記
(85.09.07)	停車位編號	→	登記
(95.12.14)	入口雨遮	→	應計入樓地板
(100.05.01)	屋簷、雨遮	→	預售只登記不能計價
(100.05.01)	雨遮	→	應自開口兩側50公分內
(100.06.15)	法定停車位	→	包括車道
(103.07.01)	牆外樑、柱	→	不能登記
(104.12.28)	陽台(法定空地)	→	不能登記
(107.01.01)	屋簷、雨遮	→	不能登記
(107.01.01)	地下層	→	測繪邊界至壁中心

內政部106.8.8

台內營字第1060811969
號函有關都市更新案實施
者申請建造執照所涉**建築、
土地使用管制、消防、水
土保持、交通影響評估、
環境影響評估**等法令，於
都市更新事業計畫申請報
核後至本條例第61條之1
第1項及第2項所定期限屆
滿前縱有所變更，其法規
之適用，仍應依本條例第
61條之1第1項規定，以**擬
定都市更新事業計畫報核
日為準**

建物所有權第一次登記法令補充規定第十二點、第二十八點修正規定

十二、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，應以共有部分辦理測量及登記。

前項共有部分之分類及項目如附表。

第一項主管建築機關備查之圖說與前項附表所定分類及項目不符時，應通知申請人釐清，如有變更、更正或備查必要時，應由申請人向該建築機關申請。

二十八、中華民國八十五年六月四日前領得建造執照之建物，得依修正前之規定辦理所有權第一次登記。

中華民國一百年六月十五日前領得建造執照之建物，使用執照竣工平面圖已將附屬建物計入樓地板面積者，得辦理所有權第一次登記。

中華民國一百零九年四月九日前領得建造執照之建物，其共有部分之登記，得依一百零九年四月九日修正前之第十二點規定辦理。

「109.4.9後領建造執照之建物名稱

標準化」

依內政部109年4月9日台內地字第

1090261393號函，修正「建物所有權第一次登記法令補充規定」第十二點、第二十八點，自即日生效。

圖說標示為共有部分及約定專有部分，應以共有部分辦理測量及登記。（名稱如下表）

1.建物測繪法令變更與適用

| 建物測繪-圖面標準名稱(分類表)

修正附表 區分所有建築物共有部分之分類及項目

分類	項目
一、共同出入空間	走廊、樓梯、樓梯間、門廳、梯廳、大廳、升降機間、直通樓梯、安全梯、排煙室、無障礙樓梯及其他使用性質相同之項目。
二、機電設備空間	1. 電氣設備空間 機電設備空間(台電配電場所)、機電設備空間(緊急發電機房)、機電設備空間(電錶室)、變電室、配電室、受電室、電錶(箱)室、發電機室、緊急發電機室、電梯機房及其他使用性質相同之項目。 2. 電信設備空間 機電設備空間(供電信使用)、電信室、電信機房及其他使用性質相同之項目。 3. 燃氣設備空間 機電設備空間(油槽室)、日用油箱及其他使用性質相同之項目。 4. 給水排水設備空間 機電設備空間(自來水蓄水池)、機電設備空間(雨水機房)、水箱、蓄水池、水塔、景觀水池機房、噴灌機房、雨水蓄留機房、水錶室、屋頂水箱、泳池機房、泵浦室、貯水槽、污水機房、污水設備(沈澱池、消毒池、曝氣池)及其他使用性質相同之項目。 5. 空氣調節設備空間 機電設備空間(排進風)、排風機房、進風機房及其他使用性質相同之項目。 6. 消防設備空間 機電設備空間(供消防使用)、消防設備空間、消防泵浦室、消防配電室、消防機房、防災中心及其他使用性質相同之項目。 7. 污物處理設備空間 機電設備空間(垃圾暫存使用)、污水處理設施(化糞池)、資源回收空間(室)、環保室、垃圾儲藏室、垃圾暫存室、垃圾處理室、垃圾收集場及其他使用性質相同之項目。

三、管理委員會使用空間	警衛室、管理室(管理員室)、守衛室、收發室、郵務室、管理維護空間
四、公共使用空間	親子教室、公共廁所、交誼廳、會議室、辦公室、文教室、健身房、餐廳、游泳池及其他具獨立性可作為區分所有權之客體，經約定供共同使用而成為共有部分者。
五、停車空間(含車道及必要空間)	防空避難設備(室)兼停車空間、自行增設停車空間(限屬共有部分者)、車道、停車空間(場)、裝卸位、機車停車空間、垃圾車暫停區及其他使用性質相同之項目。
六、防空避難設備空間	防空避難設備(室)

1.建物測繪法令變更與適用

| 建物測繪-共有部分車位不得分配基地權利範圍

法務部107年8月30日法律字第 10703512720 號

要旨 因考量建築物型態、構造不一，隨著建築科技之發展，更日趨多樣，法務部就民法第 799 條第 4 項但書規定執行疑義之相關說明

內容 三、另區分所有建築物之停車位，依其性質尚有法定停車位、自行增設停車位及獎勵增設停車位之分（建築技術規則建築設計施工編第 59 條至第 62 條規定參照），其使用權之取得，亦因之有所差異。有以取得區分所有建築物專有部分之應有部分方式者；亦有於區分所有建築物之共有部分約定取得專用權者（謝在全著，前揭書，第 280 頁至第 282 頁參照）。倘係於區分所有建築物之共有部分約定取得專用權者，**由於專用權人並未額外取得區分所有建築物之專有部分，自無從就該約定專用部分，主張依民法第 799 條第4 項規定分配基地權利範圍。**

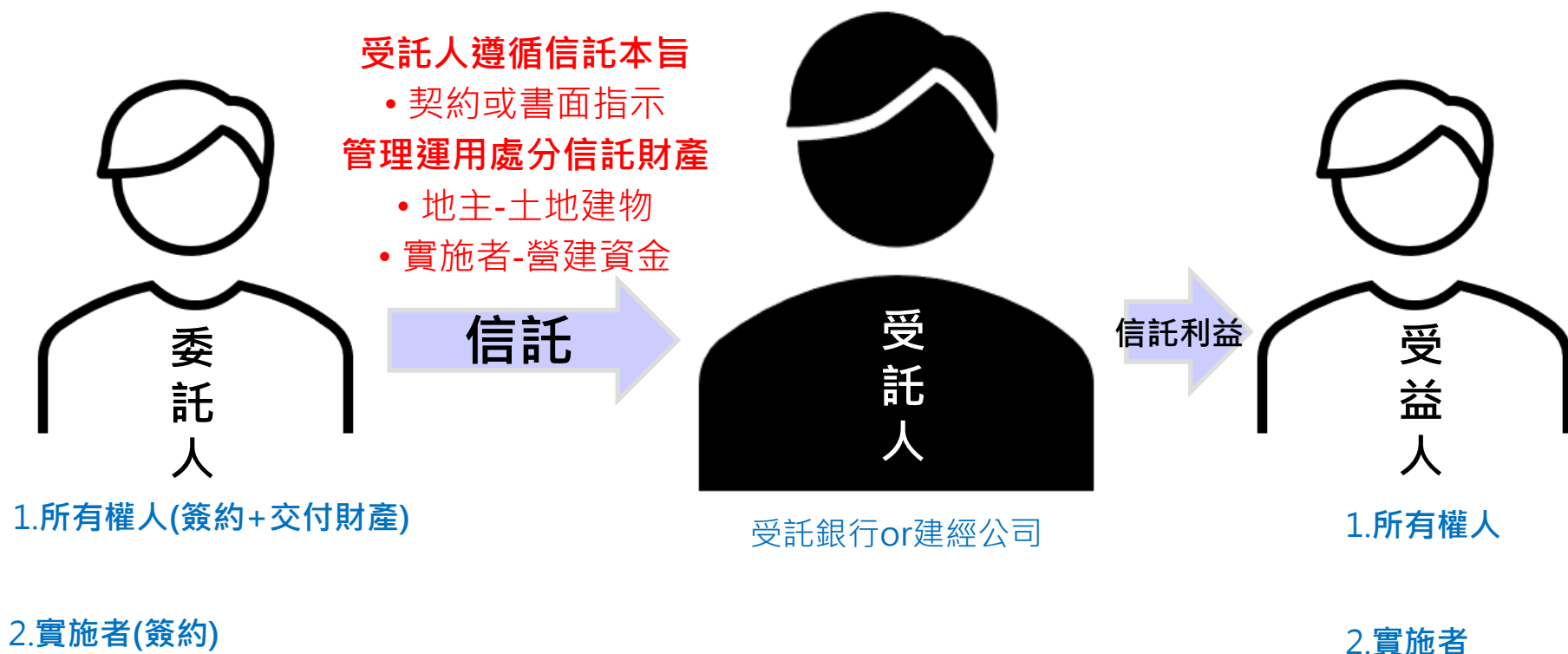
02

何謂信託登記

關聯性

應注意事項

信託登記



委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。

信託登記運用於合建與都市更新登記

- 信託法第1條
「稱信託者，謂委託人將**財產權移轉或為其他處分**，使**受託人**依信託本旨，為**受益人**之利益或為**特定之目的**，**管理或處分信託財產**之關係。」
- 信託法第4條 (信託公示之原則)
以應**登記**或**註冊**之**財產權**為信託者，**非經信託登記**，不得對抗第三人。
- 土地登記規則第124條
本規則所稱土地權利信託登記（以下簡稱信託登記），係指**土地權利依信託法辦理信託而為變更之登記**。

信託登記運用於合建與都市更新登記

- ○○建設在建物施工期間信託予▲▲建經公司並變更起造人在案，得以○○公司為權利人辦理第一次登記，惟應於申請書適當欄敘明信託財產及委託人身分資料。
- (臺北市政府地政處91.6.5北市地一字第09131657000號函)
- 信託業擔任不動產開發案興建資金之受託人，就以該興建資金取得之建築物為所有權第一次登記時，得檢附信託契約及同規則第34條規定之證明文件申辦登記。(內政部102.1.3內授中辦地字1016652591號函)

2.信託登記

| 土地登記謄本示意圖(信託)

土地登記第三類謄本(標示部及所有權部)

文山區

小段

地號

列印時間:民國108年09月02日13時05分

頁次:000001

本謄本係利害關係人國揚實業股份有限公司申請

大安地政事務所 主任:簡玉昆

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發

大安謄字第024904號

列印人員:施玲香(大安)

資料管轄機關:臺北市古亭地政事務所

謄本核發機關:臺北市大安地政事務所

土地標示部

登記日期:民國073年10月19日

登記原因:地籍圖重測

面積:****114.00平方公尺

使用分區:(空白)

使用地類別:(空白)

登記原因: "信託"

民國108年01月 公告土地現值: **191,000元/平方公尺

其他登記事項:重測前:興福段

地號

土地所有權部

(0001)登記次序:0014

登記日期:民國104年09月09日

原因發生日期:民國104年09月02日

登記原因:信託

所有權人:臺灣土地銀行股份有限公司

址:臺北市中正區館前路46號

權利範圍:*****4分之1*****

權狀字號:104北古字第

號

當期申報地價:107年01月 ****42,160.0元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價

073年09月 ***17,000.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍:*****4分之1*****

其他登記事項:信託財產, 信託內容詳信託專簿: 依104年9月3日收件

號辦理

委託人:

其他登記事項

(0002)登記次序:0015

登記日期:民國104年09月09日

原因發生日期:民國104年09月02日

登記原因:信託

所有權人:臺灣土地銀行股份有限公司

住 址:臺北市中正區館前路46號

權利範圍:*****8分之1*****

權狀字號:104北古字第

號

當期申報地價:107年01月 ****42,160.0元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價

089年01月 ***66,600.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍:*****8分之1*****

其他登記事項:信託財產, 信託內容詳信託專簿: 依104年9月3日收件

號辦理

委託人:

107.9.11 台內地字第 1070064039 號

主旨：貴府函為土地登記名義人可否持憑預告登記請求權人同意書，再將其已辦竣預告登記之土地信託登記予受託人疑義一案，復請查照。

說明：

- 一.依據法務部 107 年 8 月 27 日法律字第 10703512550 號函辦理，並復貴府 106 年 12 月 29 日基府地籍貳字第 1060071920 號函，隨文檢送上開法務部函影本 1 份。
- 二.旨揭已為預告登記之土地，如其登記名義人取得預告登記請求權人同意後，得否免予塗銷預告登記而辦理信託登記疑義，前經本部以 107 年 3 月 7 日台內地字第 1071301980 號函請法務部惠示卓見，案經該部以前揭函復略以：「.....按土地法第 79 條之 1 第 2 項及第 3 項規定『前項預告登記未塗銷前，登記名義人就其土地所為之處分，對於所登記之請求權有妨礙者無效(第 2 項)。預告登記，對於因徵收、法院判決或強制執行而為新登記，無排除之效力(第 3 項)。』是信託登記既非屬上開第 3 項所明文列舉之登記，預告登記對信託登記有排除之效力。.....信託必係委託人將信託財產移轉於受託人之行為，使受託人成為該信託財產之登記名義人，並為對外唯一有管理處分權之人，且受託人並不受委託人與第三人債權關係之拘束，故委託人(即原土地登記名義人)基於信託關係就其土地所為之處分，似難謂對於預告登記所登記之債權請求權(即請求權人對原土地登記名義人之土地權利移轉請求權)無妨礙.....」本部同意上開法務部之意見。**是土地登記名義人將其已辦竣預告登記之土地申辦信託登記，仍應先辦理塗銷預告登記再辦理信託登記。**本案請就個案事實查明本於權責依法處理。

107.5.28 台內地字第 1071303617 號

主旨：自益信託之委託人於信託關係存續中死亡，得由部分繼承人會同受託人辦理受益人變更為全體繼承人公司共有，請查照並轉知所屬。

說明：

- 一、 依據本部 107 年 3 月 22 日台內地字第 1071302445 號函附 107 年 3 月 5 日研商信託法第 62 條及第 63 條等規定之土地登記執行事宜會議結論二辦理。
- 二、 按自益信託之委託人死亡，如信託關係並未終止，應由其繼承人依法繳納遺產稅後，由全體繼承人會同受託人依土地登記規則第 133 條規定申辦信託內容變更登記，為本部 93 年 7 月 26 日內授中辦地字第 0930010200 號函釋有案。惟查信託關係之委託人於信託關係存續中死亡，其基於信託關係所生之權利，由其繼承人概括承受。是倘繼承人為辦理**信託關係之受益人變更登記**，乃係維持現有權利關係，其性質為保存行為，故依民法第 831 條規定準用第 828 條第 2 項規定，並準用同法第 820 條第 5 項規定，得由部分繼承人會同受託人辦理**受益人變更為全體繼承人公司共有**，爰補充上開本部解釋如主旨。

2.信託登記

| 法令解析及應注意事項

發文單位:法務部

發文字號:法律字第10703512720號

發文日期:民國107年8月30日

相關法條:民法第799條(104.06.10)

要旨:因考量建築物型態、構造不一，隨著建築科技之發展，更日趨多樣，法務部就民法第 799 條第 4 項但書規定執行疑義之相關說明

主 旨：有關民法第 799 條第 4 項但書之執行疑義乙案，復如說明二、三。請查照參考。

說 明：

- 一. 復貴部 107 年 8 月 8 日台內地字第 1070436432 號函及 106 年 10 月 26 日台內地字第 1060438466 號函。
- 二. 按區分所有建築物之共有部分及基地使用權，乃係維持區分建築物存在所必要，故區分所有人自應有一定合理比例之應有部分。至各區分所有人應有部分比例究為若干，民法第 799 條第 4 項本文乃設有原則性規範，以其專有部分面積與專有部分總面積之比例為原則（98 年立法理由參照）；另考量建築物型態、構造不一，隨著建築科技之發展，更日趨多樣，故應有部分之比例難求一致，爰許當事人得按區分所有建築物之專有部分、共有部分之位置、面積、設置目的、使用性質或其他情事，為公平合理之約定，並具有客觀明確之計算方式，不得恣意為之（民法第 799 條第 4 項但書規定；本部 103 年 1 月 22 日法律字第 10303500270 號函附 102 年 12 月 25 日會議紀錄第 4 點決議；謝在全著，民法物權編（上），103 年 9 月修訂 6 版，第 246 頁參照）。至當事人之約定是否「公平合理」，及其計算方法是否「客觀明確」，因涉及細節性、技術性事項，於前揭本部 102 年 12 月 25 日會議中，亦曾建請貴部於「預售屋買賣定型化契約範本」及「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」中將區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地應有部分之比例及計算方式明列，俾供具體個案審認（本部 103 年 1 月 22 日法律字第 10303500270 號函諒達），仍請斟酌。
- 三. 另區分所有建築物之停車位，依其性質尚有法定停車位、自行增設停車位及獎勵增設停車位之分（建築技術規則建築設計施工編第 59 條至第 62 條規定參照），其使用權之取得，亦因之有所差異。有以取得區分所有建築物專有部分之應有部分方式者；亦有於區分所有建築物之共有部分約定取得專用權者（謝在全著，前揭書，第 280 頁至第 282 頁參照）。倘係於區分所有建築物之共有部分約定取得專用權者，由於專用權人並未額外取得區分所有建築物之專有部分，自無從就該約定專用部分，主張依民法第 799 條第 4 項規定分配基地權利範圍。

正 本：內政部

副 本：本部資訊處（第 1 類）、本部法律事務司（4 份）

26

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北市都市更新處

Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

■ 都更條例第六十四條第一、二項

經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記，換發權利書狀；未於規定期限內換領者，其原權利書狀由該管登記機關公告註銷。

前項建築物辦理所有權第一次登記公告受有都市更新異議時，登記機關於公告期滿應移送囑託機關處理，囑託機關依本條例相關規定處理後，通知登記機關依處理結果辦理登記，免再依土地法第五十九條第二項辦理。

※ 本條為108.01.30修正公布最新都更條例，已明定建物第一次登記仍需公告，但公告期間若有地主異議時，不由地政機關調處，**改於公告期滿後移送囑託機關處理。**

■ 都更條例第六十四條第三項

實施權利變換時，其土地及建築物權利已辦理土地登記者，應以各該權利之登記名義人參與權利變換計畫，其獲有分配者，並以該登記名義人之名義辦理囑託登記。

※故若參與分配之登記名義人死亡且尚未辦繼承登記，仍應以該登記名義人名義辦理囑託登記。

■ 權利變換土地登記清冊土地持分分母過大或加總無法等於1/1?

請特別注意若土地持分分母因繼承或合併選配造成分母非整萬或十萬，**一定要可完全通分加總為1/1**，不然到地政事務所審查時會造成很大困擾，甚至無法登記。

■ 解釋函 - 內政部97年10月27日內授營更字第0970808732號函

解釋條目

分配結果確定之日定義

重點摘要

分配結果確定之日為擬定權利變換計畫核定發布實施日，辦理權利變換變更時，於囑託 登記清冊加註。

主旨

辦理都市更新權利變換登記原因發生日期及申報土地移轉現值疑義

說明

- 一. 查都市更新權利變換實施辦法第3條第1項第5款規定，都市更新權利變換計畫應表明土地、建築物及權利金分配清冊;都市更新條例第19條及第29 條規定，都市更新權利變換計畫由實施者擬定，送由各級主管機關審議通過 後核定發布實施;同條例第35條規定，權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物，自**分配結果**確定之日起，視為原有。是以，都市更新權利變換計畫經主管機關核定發布實施後，相關權利義務即已確定，與計畫再行 公告30日或權利變換工程期間均無涉。爰上開「**分配結果**確定之日」即為擬定權利變換計畫核定發布實施日。惟日後權利變換計畫再依都市更新條例第 29條或第29條之1規定辦理變更時，如涉及權利變更，直轄市及縣(市)主管機關應切實審查變更原因(如買賣、贈與、繼承．．．)，並於囑託登記清冊加註，以利地政、稅捐機關辦理相關作業。
- 二. 有關依都市更新條例等相關法令規定辦理權利變換地價改算或申報移轉 現值，請依上開都市更新條例之立法意旨，以權利變換計畫核定發布實施日當期公告土地現值為準。**本部91年9月24日台內營字第091008663411號函停止適用。**

03

都市更新囑託登記

- A. 都市更新產權登記流程
- B. 不願不能之囑託登記
- C. 地籍整理
- D. 都市更新稅賦減免

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



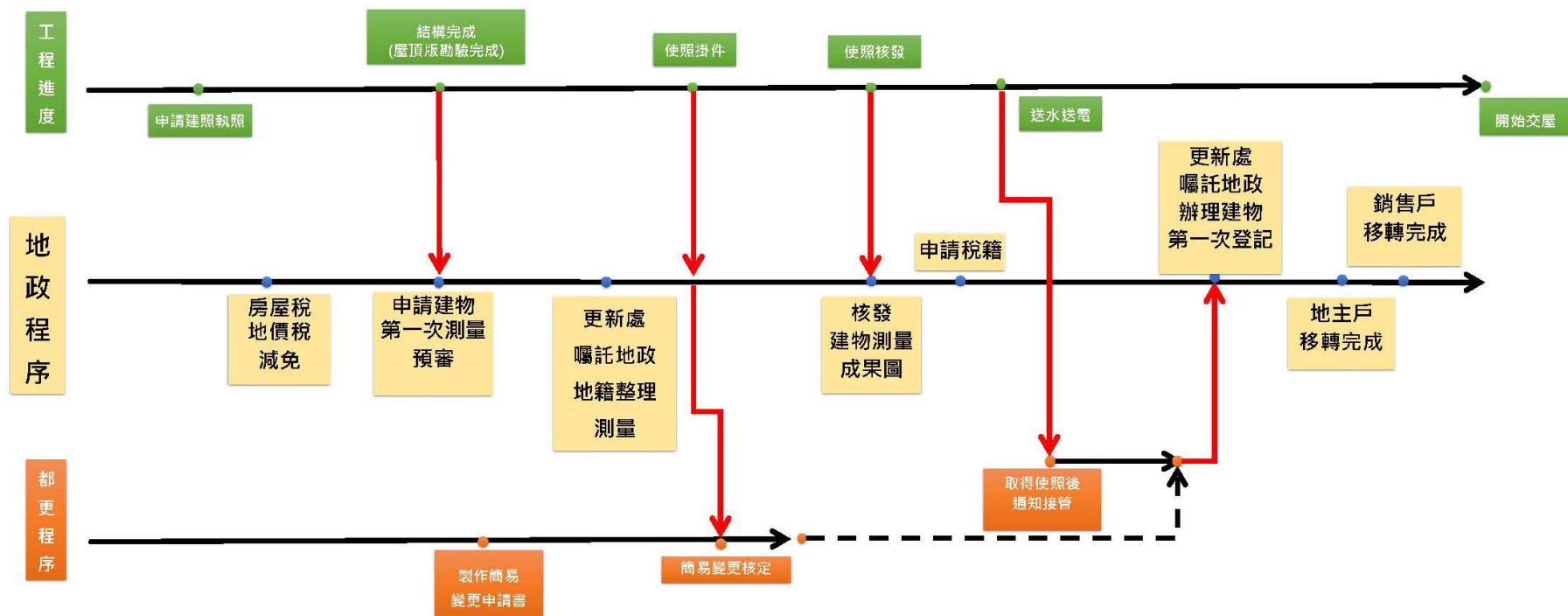
臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

A.都市更新產權登記流程



B.不願不能之囑託登記

法令執行依據

- 權利變換實施辦法第9.10.11.12條
- 辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項(原名稱：地政機關配合以都市更新方式辦理集合住宅重建完成後權利變換產權移轉登記作業注意事項)

建設股份有限公司 函

聯絡地址：
電 話：
聯絡人：

受文者：臺北市稅捐稽徵處○○○ 分處

發文日期：中華民國****年****月****日

發文字號：****字第****號

速別：普通

密等及解密條件：普通

附件：如說明四

主旨：為辦理「擬定臺北市大同區○段一小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」不參與分配之土地所有權人補償金發放作業，檢送本案權利變換範圍內不參與分配之土地所有權人名冊暨有關資料，請 鈞處 受理申報各該土地移轉現值，並核課土地增值稅，補徵積欠之地價稅、房屋稅，並就已公告未開徵之工程受益費予以詳查，一併開徵，詳如說明。

說明：

- 一、依都市更新權利變換實施辦法第9條辦理。
- 二、本案業於民國 年 月 日經臺北市政府都新字第000號函核定實施，由實施者依法申報各土地移轉現值，並享有都市更新條例第67條減徵或免徵土地增值稅之規定。
- 三、工程受益費雖非法定應扣繳項目，仍請臺北市稅捐稽徵處就已公告未開徵部分詳查，一併開徵。
- 四、檢送本更新單元內不參與分配者之土地所有權移轉清冊、實施者證明文件(影本)、權利變換計畫核定公告影本、土地登記謄本各乙份，請查照。

臺北市政府稅捐稽徵處大同分處
臺北市政府都市更新處(副本無附件)

建設股份有限公司

不願不能之囑託登記案件應特別注意

補償金發放日期(簽收之領據或提存日)

應為同一日，若簽收之領據或提存日

期不同(原因發生日期不同)，則需分件

辦理。

32

土 地 登 記 申 請 書			
(1)受理機關	縣 地政事務所 市 區公所申請	資料管轄機關	縣 市 地政事務所
(2)原因發生日期	中華民國 年 月 日 (補償、提存或權利金發放日期)		
(3)申請登記事由(選擇打「一」項)		(4)登記原因(選擇打「一」項)	
☐ 所有權第一次登記		☐ 第一次登記	
☐ 所有權移轉登記		☐ 買賣 ☐ 贈與 ☐ 繼承 ☐ 分割繼承 ☐ 拍賣 ☐ 共有物分割 ☐	
☐ 抵押權登記		☐ 設定 ☐ 法定 ☐	
☐ 抵押權塗銷登記		☐ 清償 ☐ 拋棄 ☐ 混同 ☐ 判決塗銷 ☐	
☐ 抵押權內容變更登記		☐ 權利價值變更 ☐ 權利內容等變更 ☐	
☐ 標示變更登記		☐ 分割 ☐ 合併 ☐ 地目變更 ☐	
☒ 都市更新登記		☒ 權利變換	
(5)標示及申請權利內容 詳知 ☐ 契約書 ☒ 登記清冊 ☐ 複丈結果通知書 ☐ 建物測量成果圖 ☐			
(6)附繳證件	1.公司變更登記表影本 份	4.土地所有權狀 份	7.土地增值稅免稅證明書 份
	2.法院提存證明影本 份	5.領據正本 份	8.身分證影本 份
	3.法院提存證明正本 份	6.領據影本 份	9.戶口名簿 份
(7)委任關係	本土地登記案之申請委託 林慧伶 代理。 複代理。 委託人確為登記標之物之權利人或權利關係人，並經核對身分無誤，如有虛偽不實，本代理人(複代理人)願負法律責任。		
(9)備註	(8)聯絡方式 權利人電話 義務人電話 代理人聯絡電話 (02)2968-7688 傳真電話 (02)2965-1818 電子郵件信箱 不動產經紀人姓名 不動產經紀人電話		

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北市都市更新處

Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

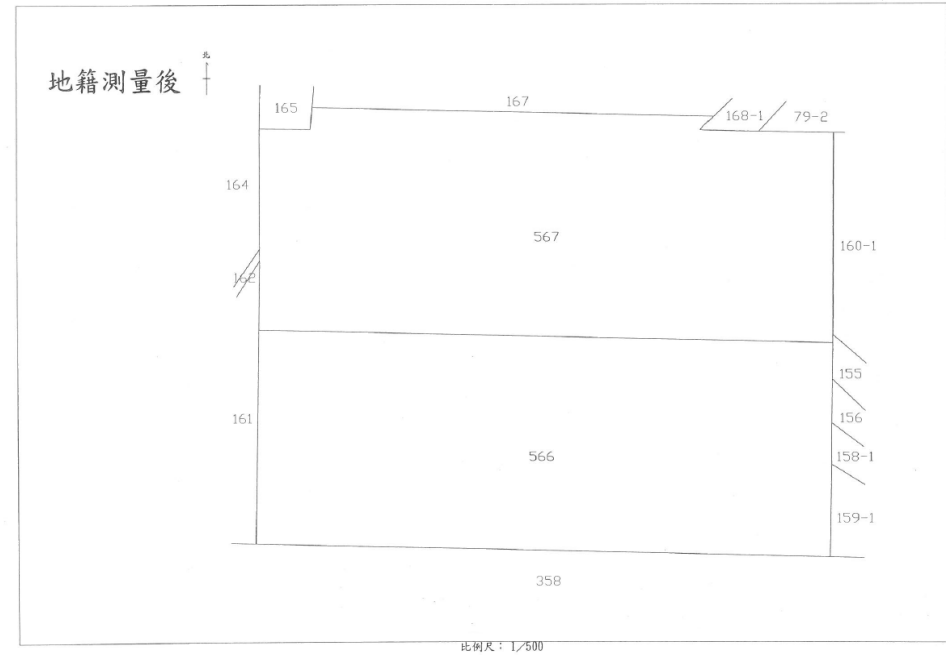
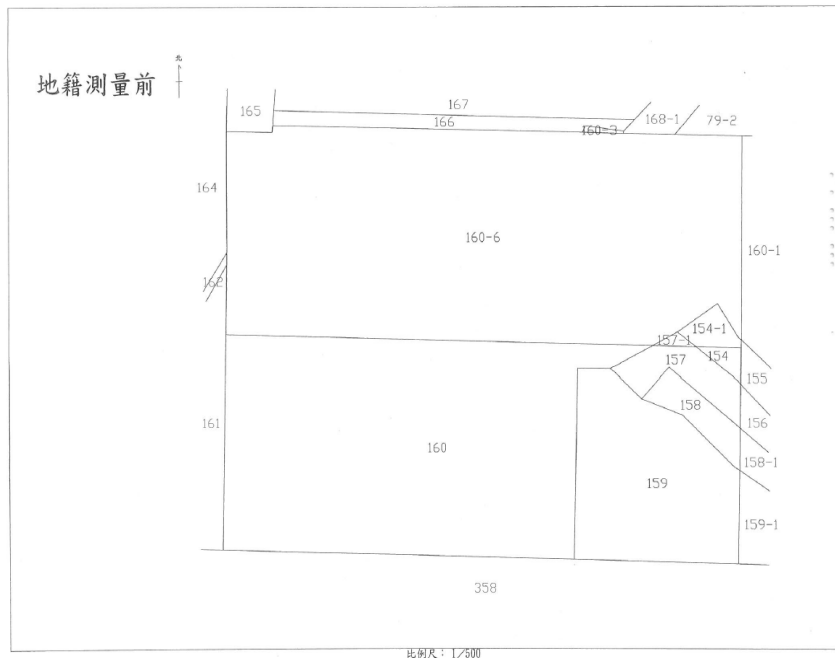
■ 權利變換實施辦法第28條第1項

權利變換計畫發佈實施後，實施者得視地籍整理計畫之需要，...申請各級主管機關囑託該管登記機關辦理實施權利變換地區範圍邊界之鑑界、分割測量與登記。

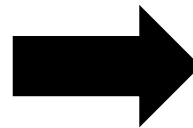
※注意：

1. 以上不含土地合併與建物滅失
2. 由實施者單獨申請主管機關(更新處)囑託地所辦理，無需地主蓋章。

(案例)



地籍測量前



地籍測量後

(案例)

正本

檔 號：
保存年限：

臺北市松山地政事務所 函

22161

地址：11050臺北市信義區莊敬路
391巷11弄2號

受文者：[REDACTED] 司

承辦人：林奕揚

發文日期：中華民國107年9月4日

電話：02-27230711分機207

發文字號：北市松地測字第1076008203號

傳真：02-27230440

速別：普通件

電子信箱：fv1406@mail.taipei.gov.tw

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：有關臺北市府函囑辦理貴公司擔任實施者申請辦理「擬訂臺北市信義區遶仙段二小段154地號等10筆土地都市更新權利變換計畫案」權利變換計畫之更新範圍內地籍整理一案，本所業辦理完竣，茲檢送本所地籍測量成果圖1份，請查照。

說明：

- 一、依臺北市府107年8月29日府都新字第1076004896號函辦理。
- 二、副本抄送臺北市府(本地籍整理案編列地號係本市信義區遶仙段二小段566、567地號)。

正本：[REDACTED]
副本：臺北市府

主任高麗香

本案依分層負責規定授權業務主管決行

臺北市松山地政事務所地籍測量成果圖

電腦
編號

土地坐落	臺北市信義區 遶仙段二小段 詳如右	北 ↑ 位置詳附圖：	154、157、158、159、160、166、154-1、157-1、160-3、160-6																																																																								
收件日期文號	107年8月31日 信義主字第047800、 048000號																																																																										
履次日期	107年8月31日																																																																										
附記		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">地籍測量前</th> <th colspan="4">地籍測量後</th> </tr> <tr> <th>段別</th> <th>小段</th> <th>地號</th> <th>面 (平方公尺)</th> <th>段別</th> <th>小段</th> <th>地號</th> <th>面 (平方公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>遶仙</td> <td>二</td> <td>154</td> <td>17</td> <td rowspan="4">遶仙</td> <td rowspan="4">二</td> <td rowspan="4">566</td> <td rowspan="4">2435</td> </tr> <tr> <td>遶仙</td> <td>二</td> <td>157</td> <td>98</td> </tr> <tr> <td>遶仙</td> <td>二</td> <td>158</td> <td>74</td> </tr> <tr> <td>遶仙</td> <td>二</td> <td>159</td> <td>553</td> </tr> <tr> <td>遶仙</td> <td>二</td> <td>160</td> <td>1693</td> <td rowspan="4">遶仙</td> <td rowspan="4">二</td> <td rowspan="4">567</td> <td rowspan="4">2491</td> </tr> <tr> <td>遶仙</td> <td>二</td> <td>166</td> <td>107</td> </tr> <tr> <td>遶仙</td> <td>二</td> <td>154-1</td> <td>36</td> </tr> <tr> <td>遶仙</td> <td>二</td> <td>157-1</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>遶仙</td> <td>二</td> <td>160-3</td> <td>4</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>遶仙</td> <td>二</td> <td>160-6</td> <td>2338</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	地籍測量前				地籍測量後				段別	小段	地號	面 (平方公尺)	段別	小段	地號	面 (平方公尺)	遶仙	二	154	17	遶仙	二	566	2435	遶仙	二	157	98	遶仙	二	158	74	遶仙	二	159	553	遶仙	二	160	1693	遶仙	二	567	2491	遶仙	二	166	107	遶仙	二	154-1	36	遶仙	二	157-1	6	遶仙	二	160-3	4					遶仙	二	160-6	2338					
地籍測量前				地籍測量後																																																																							
段別	小段	地號	面 (平方公尺)	段別	小段	地號	面 (平方公尺)																																																																				
遶仙	二	154	17	遶仙	二	566	2435																																																																				
遶仙	二	157	98																																																																								
遶仙	二	158	74																																																																								
遶仙	二	159	553																																																																								
遶仙	二	160	1693	遶仙	二	567	2491																																																																				
遶仙	二	166	107																																																																								
遶仙	二	154-1	36																																																																								
遶仙	二	157-1	6																																																																								
遶仙	二	160-3	4																																																																								
遶仙	二	160-6	2338																																																																								
說明	本案依臺北市府 107年8月29日府都新字 第1076004896號函辦理																																																																										

主任高麗香
測量課課長陳政南決行
中華民國 中華 民國 壹零柒年 玖月 肆日

比例尺：1/500

收件字號：110年建測字第000250至002680號(共計244件)

新北市汐止地政事務所辦理汐止區厚德段4地號等37筆土地 都市更新事業計畫案建物第一次測量預審面積成果表												
編號 順序	面積 (㎡)		總計	基地坐落			建物門牌					
	主建物	附屬建物		段	小段	地號	街路	段	巷	弄	號	樓
1	72.99		72.99	汐止區	厚德段		樟樹二路				356	
2	52.21	15.76	67.97	汐止區	厚德段		樟樹二路				358	3
3	52.21	5.99	4.05	汐止區	厚德段		樟樹二路				358	4
4	52.21	5.99	4.05	汐止區	厚德段		樟樹二路				358	5
5	52.21	5.99	4.05	汐止區	厚德段		樟樹二路				358	6
6	52.21	5.99	4.05	汐止區	厚德段		樟樹二路				358	7
7	52.21	5.99	4.05	汐止區	厚德段		樟樹二路				358	8
8	52.21	5.99	4.05	汐止區	厚德段		樟樹二路				358	9
9	52.21	5.99	4.05	汐止區	厚德段		樟樹二路				358	10
10	52.21	5.99	4.05	汐止區	厚德段		樟樹二路				358	11
11	52.21	5.99	4.05	汐止區	厚德段		樟樹二路				358	12
12	52.21	5.99	4.05	汐止區	厚德段		樟樹二路				358	13
13	52.21	5.99	4.05	汐止區	厚德段		樟樹二路				358	14
14	52.21	5.99	4.05	汐止區	厚德段		樟樹二路				358	15
15	52.21	5.99	4.05	汐止區	厚德段		樟樹二路				358	16
16	52.21	5.99	4.05	汐止區	厚德段		樟樹二路				358	17
17	52.21	5.99	4.05	汐止區	厚德段		樟樹二路				358	18
18	52.21	5.99	4.05	汐止區	厚德段		樟樹二路				358	19
19	52.21	5.99	4.05	汐止區	厚德段		樟樹二路				358	20
20	52.21	5.99	4.05	汐止區	厚德段		樟樹二路				358	21
21	52.21	5.99	4.05	汐止區	厚德段		樟樹二路				358	22
22	52.21	5.99	4.05	汐止區	厚德段		樟樹二路				358	23
23	55.00	5.99	4.05	汐止區	厚德段		樟樹二路				358	24
24	114.12	17.37	6.22	汐止區	厚德段		樟樹二路				358	25
25	113.49	19.98	5.60	汐止區	厚德段		樟樹二路				358	26

本案建物第一次測量預審面積成果表僅供參考。

主任黃美娟

汐止地政事務所

主任

110年 月 日

本件依分層負責規定授權業務主管執行

F號：110年建測字第000250至002680號(共計244件)

新北市汐止地政事務所辦理汐止區厚德段4地號等37筆土地 都市更新事業計畫案建物第一次測量預審面積成果表												
編號 順序	面積 (㎡)		總計	基地坐落			建物門牌					
	主建物	附屬建物		段	小段	地號	街路	段	巷	弄	號	樓
201	76.36	4.86	9.30	汐止區	厚德段		樟樹二路				358	3
202	76.36	4.86	9.30	汐止區	厚德段		樟樹二路				358	4
203	80.02	4.91	11.94	汐止區	厚德段		樟樹二路				358	5
204	80.02	4.91	11.94	汐止區	厚德段		樟樹二路				358	6
205	80.02	4.91	11.94	汐止區	厚德段		樟樹二路				358	7
206	80.02	4.91	11.94	汐止區	厚德段		樟樹二路				358	8
207	80.02	4.91	11.94	汐止區	厚德段		樟樹二路				358	9
208	80.02	4.91	11.94	汐止區	厚德段		樟樹二路				358	10
209	80.02	4.91	11.94	汐止區	厚德段		樟樹二路				358	11
210	80.02	4.91	11.94	汐止區	厚德段		樟樹二路				358	12
211	76.36	4.86	9.30	汐止區	厚德段		樟樹二路				358	13
212	76.36	4.86	9.30	汐止區	厚德段		樟樹二路				358	14
213	80.02	4.91	11.94	汐止區	厚德段		樟樹二路				358	15
214	80.02	4.91	11.94	汐止區	厚德段		樟樹二路				358	16
215	80.02	4.91	11.94	汐止區	厚德段		樟樹二路				358	17
216	80.02	4.91	11.94	汐止區	厚德段		樟樹二路				358	18
217	80.02	4.91	11.94	汐止區	厚德段		樟樹二路				358	19
218	49.69	5.23	2.24	汐止區	厚德段		樟樹二路				358	20
219	49.69	5.23	2.24	汐止區	厚德段		樟樹二路				358	21
220	49.69	5.23	2.24	汐止區	厚德段		樟樹二路				358	22
221	49.69	5.23	2.24	汐止區	厚德段		樟樹二路				358	23
222	49.69	5.23	2.24	汐止區	厚德段		樟樹二路				358	24
223	49.69	5.23	2.24	汐止區	厚德段		樟樹二路				358	25
224	49.69	5.23	2.24	汐止區	厚德段		樟樹二路				358	26
225	49.69	5.23	2.24	汐止區	厚德段		樟樹二路				358	27

一次測量預審面積成果

本案建物第一次測量預審面積成果表

黃美娟 主任

黃美娟 主任

黃美娟 主任

建物預審面積成果表

都市更新權利變換計畫案第16章

序號	更新前							更新後		備註
	原土地所有權人/ 權利變換關係人	信託委託人	土地權利價值(元)	權利價值比例(A)	受配人姓名	應分配權利價值(元)	實分配權利	預計繳納差額價金(元)		
							價值(元)	繳(元)	領(元)	
1	台北富邦商業銀行股份有限公司		1,564,836	0.1929%	台北富邦商業銀行股份有限公司	2,869,793	16,479,960	5,000,788		信託委託人： 信託委託人： 信託委託人： 信託委託人： 1. 合併分配 2. 依原核定版差額價金繳納4,924,592元
2			1,564,836	0.1929%		2,869,793				
3			1,564,836	0.1929%		2,869,793				
4			1,564,836	0.1929%		2,869,793				
5	中華民國/ 財政部國有財產署		45,511,807	5.6116%	中華民國/ 財政部國有財產署	83,465,269	74,835,086		8,630,183	依變更(第2次)差額價金領取8,847,285元
6	台北富邦商業銀行股份有限公司		9,590,690	1.1825%	台北富邦商業銀行股份有限公司	17,588,612	14,299,680		3,288,932	信託委託人： 依原核定版差額價金領取3,350,028元

第 1 頁

稅目	規定	減免 額度
地價稅	更新期間土地無法使用 (更新期間：自開工之日起至發給使用執照止)	100%
	1.更新期間可繼續使用 2.更新後2年(更新期間截止日之次年起)	50%
房屋稅	更新後2年(更新期間截止日之次月起)	50%
	更新後2年內，所有權人未移轉者 (得延長減半徵收期間，至喪失所有權止，最長以10年為限。)	50%

註:更新後稅負減免優惠，實施期限至113年1月31日

稅目	規定	減免 額度
土地增值稅	1.不能分配者：實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元(46 m ²)，改領現金者。 2.折抵共同負擔：實施權利變換，以土地抵付權利變換負擔者	100%
	1.不願分配者：不願參加權利變換而領取現金補償者 2.分配房車者：依權變取得之土地，於更新後第一次移轉時	40%
	原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉者 (經直轄市、縣(市)主管機關市地區發展趨勢及財政狀況同意者) (台北市減免優惠實施期限至113年1月31日)	40%
契稅	折抵共同負擔：實施權利變換，以建物抵付權利變換負擔者	100%
	分配房車者：依權利變換取得之建物，於更新後第一次移轉時	40%
	原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉者 (經直轄市、縣(市)主管機關市地區發展趨勢及財政狀況同意者) (台北市減免優惠實施期限至113年1月31日)	40%

註：不願、不能參與分配者，領取現金補償數額，依權利變換前權利價值依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算。

■ 土地增值稅(參與分配者)減免：

稅目	規定	減免額度	
土地增值稅	實際分配土地面積 < 應分配土地面積 →領取差額價金 (小於最小分配單元價值)	實際分配土地面積	40%
	實際分配土地面積 > 應分配土地面積 →繳納差額價金	實際分配土地面積 1. 原有應分配土地面積 2. 增購土地面積	40% 無減免
	(實施者或權利關係人) 取得土地再移轉時，非屬更新後第一次移轉，不得減免 (含共同負擔，不願、不能、地主少選)		無減免

買賣房子會遇到6大稅

交易稅

契稅

買房由買方繳納

印花稅

買房由買方繳納

買方付

持有稅

房屋稅

持有期間要課稅

地價稅

持有期間要課稅

持有者付

資本利得稅

土地增值稅

賣出有增值要課稅

房地合一稅

賣出有獲利要課稅

賣方付

房產課稅3大稅基



房屋現值/課稅現值

契稅、印花稅/房屋稅



公告地價

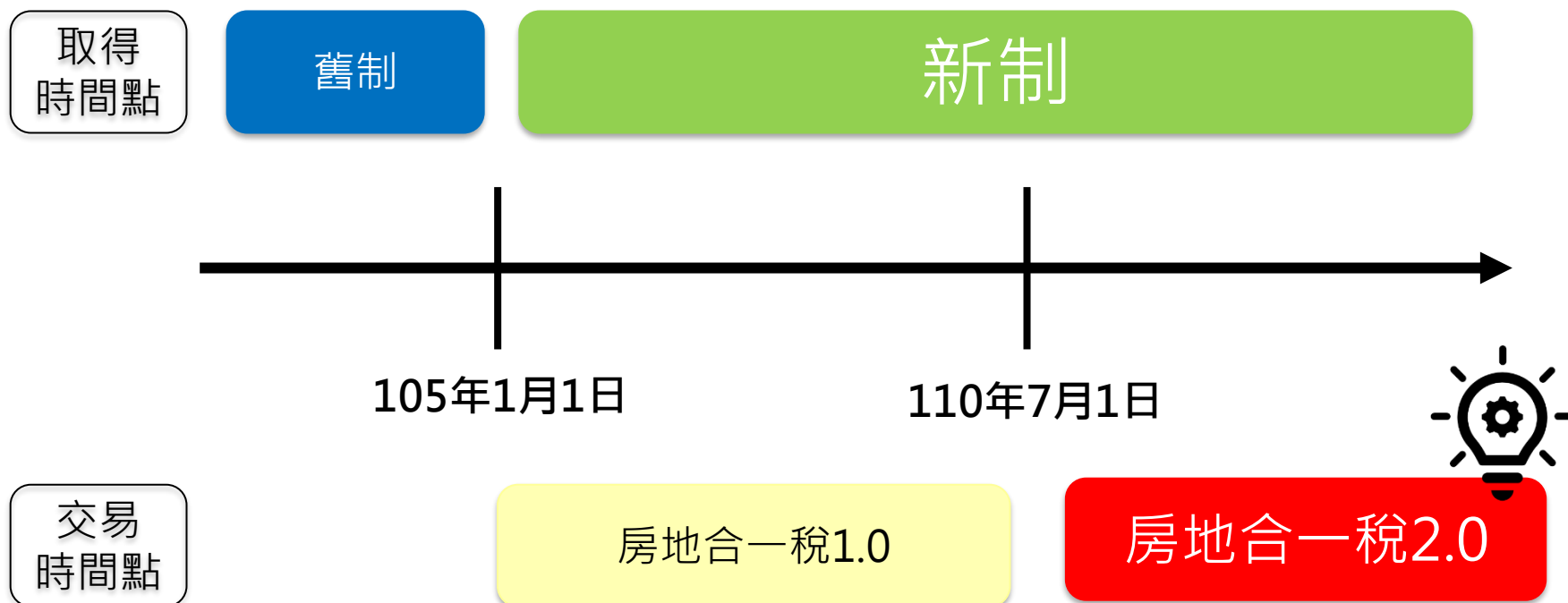
地價稅



公告土地現值

土地增值稅

個人及營利事業自110年7月1日起交易105年1月1日後取得之房地





房地合一稅 2.0 版

適用對象	現制持有年限	適用稅率	2.0 版持有年限
境內個人	1 年以內	45%	2 年以內
	超過 1 年未滿 2 年	35%	超過 2 年未滿 5 年
	超過 2 年未滿 10 年	20%	超過 5 年未滿 10 年
	超過 10 年	15%	超過 10 年
	滿 6 年	自用 10% 所得額 400 萬元以下免稅	滿 6 年
境內營利事業	--	45%	2 年以內
	--	35%	超過 2 年未滿 5 年
	無持有年限限制	20%	超過 5 年

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北市都市更新處

Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會

Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

房地合一稅2.0



110年7月1日開始施行

從 **110年7月1日** 起交易出售 **105年1月1日** 以後取得的房地就要適用房地合一稅2.0的規定。

重點 ① 短期套利者課重稅

延長**個人**短期炒作不動產
適用高稅率的持有期間



個人	適用稅率	持有期間	修法前	修法後
境內	45%	1年以內		2年以內
	35%	超過1年未逾2年		超過 2年 未逾 5年
	20%	超過2年未逾10年		超過 5年 未逾 10年
	15%	超過10年		超過 10年
非境內	45%	1年以內		2年以內
	35%	超過1年		超過 2年

重點 ② 擴大房地合一的課稅範圍

增列**兩項**課稅標的
防止透過移轉型態來避稅



1. 交易預售屋及其坐落基地
2. 交易持股(或出資額)過半數營利事業的股份(或出資額)，且該營利事業股權(或出資額)價值50%以上是由我國境內房地構成

重點 ③ 土地漲價總數額增設減除上限

防止利用土增稅與所得稅
稅率差異來避稅



預售屋【紅單交易】
列入房地合一稅2.0課稅範圍

重點 ④ 五種交易不受影響

維持稅率20%

- ★個人及營利事業非自願因素(如調職、房地遭強制執行交易)
- ★個人及營利事業以自有土地與建商合建分回房地交易
- ★個人及營利事業參與都更或危老重建取得房地後第一次移轉
- ★營利事業興建房屋完成後第一次移轉

維持稅率10%

自住房地持有並設籍滿6年(課稅所得400萬元以下免稅)

NOTE

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association



~~簡報結束×敬請指教~~