113年臺北市都市再生教育訓練X都市再生系列講座

都市更新權利變換登記X不動產稅捐

講　　師|王志瑛

現　　職|誠石不動產估價師/地政士聯合事務所所長

課程日期| 113.07.17

簡報大綱

壹、建物測繪與公設計算法令要點

貳、不願不能之囑託登記、地籍測量、建物測量

參、地籍整理、權變登記與信託、續建機制

肆、稅捐減免原則及適用範圍

講師簡歷

現職	**誠石不動產估價師聯合事務所 所長/主持估價師** **誠石地政士聯合事務所 所長/主持地政士** **113年度臺北市容積代金估價委託協助檢核協審小組成員** **113年度新北市容積代金估價外審委員** **113年度都市更新法令與業務輔導及教育訓練委辦案法宣團隊** **113年度臺北市實價登錄查核顧問** **113年度台北市不動產估價師公會都市更新事務委員會委員** **113年度台北市不動產估價師公會專案工作委員會副主委、研究發展委員會委員**
學歷	**國立臺北大學不動產與城鄉環境學系學士**
私部門資歷	【授課資歷】九揚集團、立信集團、三井不動產、璞永(璞園)、東亞建經、富邦建設、都更基金會等。 國家住都中心-臺北市公辦都更案先期規劃案估價&地政士產權計算委託案。 公辦都更-桃園市中壢區仁愛段公辦都更案。 另承辦璞永、九揚、昇陽、立信、筑丰、廣宇、達永、大魯閣、建國工程、詔安、京和、總行營造、丹棠開發、雄邦、承閎、聖得福、明緯、鉅興、統一超、日鼎(日勝生)、金仁寶(仁寶)、三井不動產、東亞建經/都市更新會、第一銀行、上海銀行、台北富邦、華泰銀行等委託案。
公部門委辦案資歷	【授課資歷】桃園市政府住宅發展處主辦(冠霖協辦)112年度桃園市自主更新教育訓練、國家住宅及都市更新中心都更稅務研討、臺北市住宅及都市更新中心權變稅務講座。 臺北市容積代金估價委託協助檢核協審小組成員。新北市容積代金估價外審委員。 都市更新法令與業務輔導及教育訓練委辦案法宣團隊。臺北市實價登錄查核顧問。
專長	結合資深估價師與地政士**2種專家實務經驗**，生成式各種解決方案：地政士專業實務(產權面積計算分析及查核、都更/危老/合建/委建總登案規劃執行&信託及稅務架構規畫)、土地法34-1登記、不動產稅務及信託融資架構規劃、遺產及贈與申報及規劃、共有物分割架構規劃及估價、各類型不動產估價(都市更新估價及可行性評估、危老案重建前後評估、法院訴訟、地上權、上市櫃公司不動產交易估價等)。

壹、建物測繪與公設計算法令要點

建物測繪及登記相關法令

法
民法

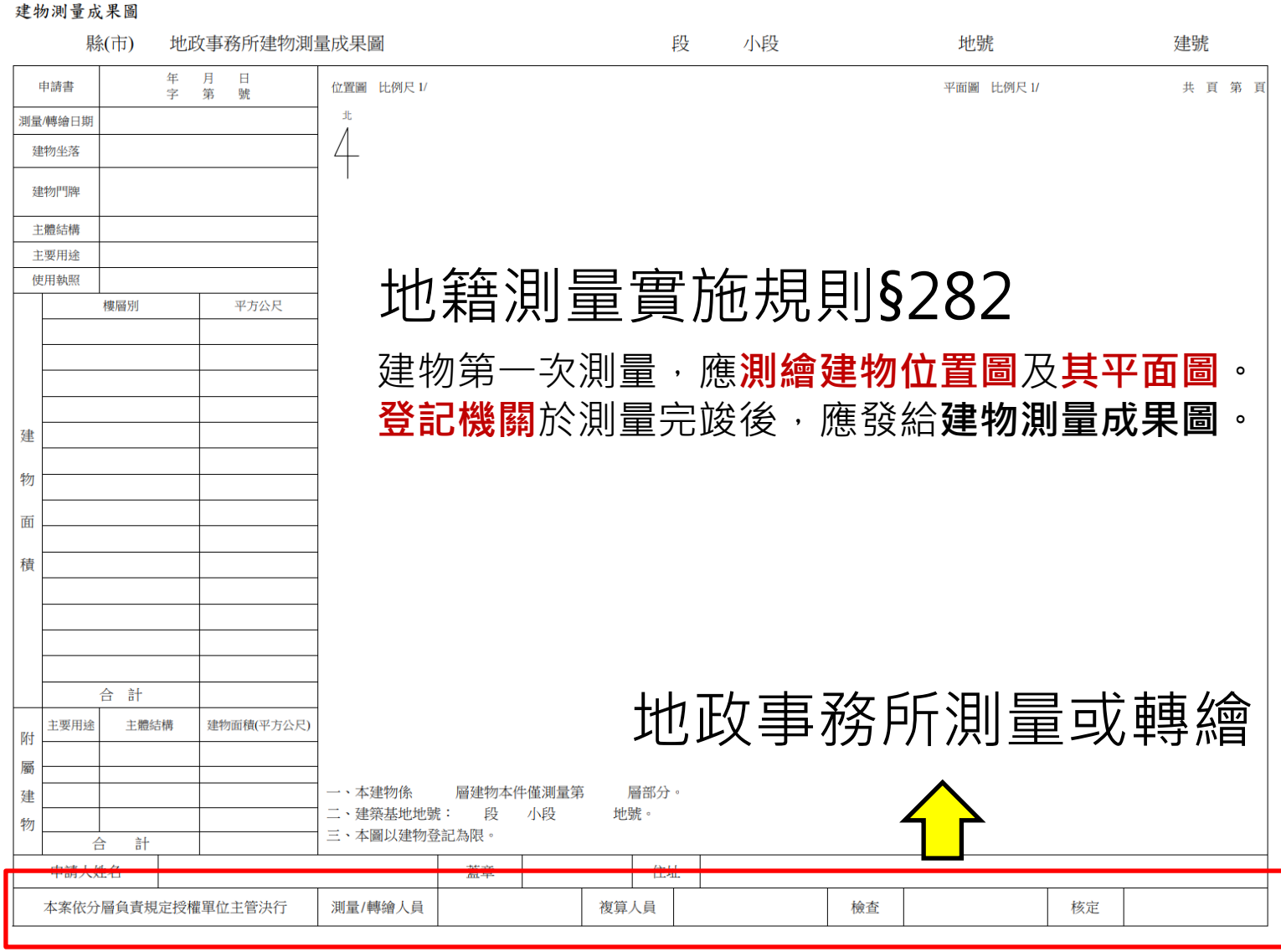
條例
公寓大廈管理條例
都市更新條例

規則、辦法
地籍測量實施規則
土地登記規則
都市更新權利變換實施辦法

規定、要點
建物所有權第一次登記法令補充規定
臺北市各地政事務所辦理簡化建物第一次測量作業要點

函釋
地政相關函釋
地所測繪審查慣例

建物測繪相關法令



建物測量成果圖

縣(市)　地政事務所建物測量成果圖　段　小段　地號　建號

申請書	年 月 日 字 第 號
測量/轉繪日期	
建物坐落	
建物門牌	
主體結構	
主要用途	
使用執照	

建物面積	樓層別	平方公尺
	合　計	

附屬建物	主要用途	主體結構	建物面積(平方公尺)
	合　計		

位置圖　比例尺 1/　　平面圖　比例尺 1/　　共　頁　第　頁

北

4

一、本建物係　層建物本件僅測量第　層部分。
二、建築基地地號：　段　小段　地號。
三、本圖以建物登記為限。

申請人姓名		蓋章		住址	
本案依分層負責規定授權單位主管決行	測量/轉繪人員		複算人員		檢查		核定	

地籍測量實施規則§282

建物第一次測量，應**測繪建物位置圖**及**其平面圖**。
登記機關於測量完竣後，應發給**建物測量成果圖**。

地政事務所測量或轉繪

建物測繪相關法令

縣(市)　地政事務所建物測量成果圖　　段　小段　　地號　　建號

申請書	年 月 日 字 第 號
轉繪日期	
建物坐落	
建物門牌	
主體結構	
主要用途	
使用執照	

建物面積	樓層別	平方公尺
	合　計	

附屬建物	主要用途	主體結構	建物面積(平方公尺)
	合　計		

位置圖　比例尺 1/　　平面圖　比例尺 1/　　共　頁　第　頁

北

4

地籍測量實施規則§282-2

依前條規定轉繪之建物平面圖及位置圖，得由**開業之建築師、測量技師、地政士**或其他與測量相關專門職業及技術人員為**轉繪**人。

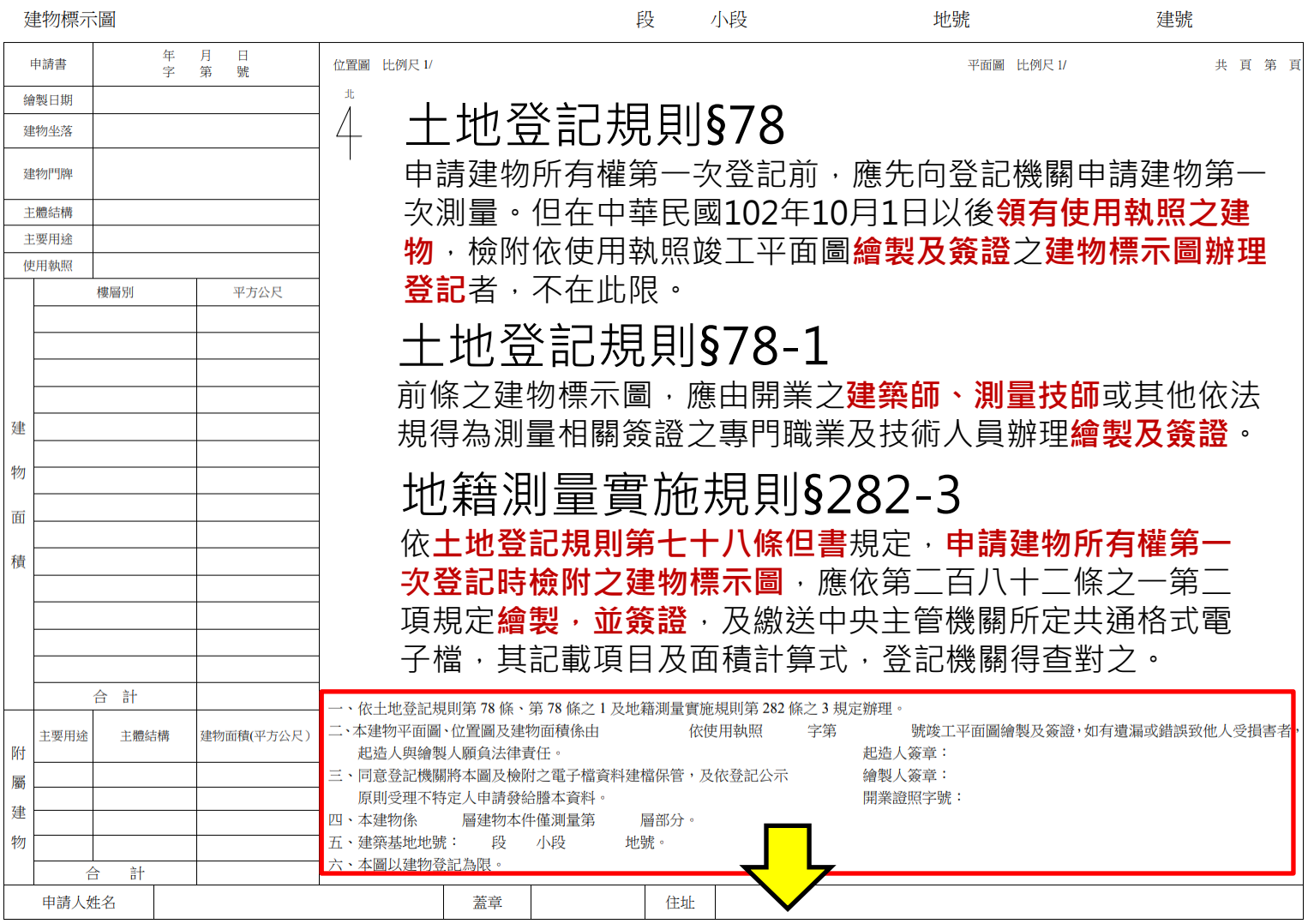
建築師、測量技師、地政士轉繪

一、依地籍測量實施規則第 282 條之 2 規定辦理。
二、本建物平面圖、位置圖及建物面積係由　　依使用執照　字第　號竣工平面圖轉繪計算，如有遺漏或錯誤致他人受損害者，建物起造人及轉繪人願負法律責任。
三、本建物係　層建物本件僅測量第　層部分。
四、建築基地地號：　段　小段　地號。
五、本圖以建物登記為限。

起造人簽章：
轉繪人簽章：
開業證照字號：

申請人姓名		蓋章		住址	
本案依分層負責規定授權單位主管決行	核對		檢查		核定	

建物測繪相關法令



土地登記規則§78

申請建物所有權第一次登記前，應先向登記機關申請建物第一次測量。但在中華民國102年10月1日以後**領有使用執照之建物**，檢附依使用執照竣工平面圖**繪製及簽證**之**建物標示圖辦理登記**者，不在此限。

土地登記規則§78-1

前條之建物標示圖，應由開業之**建築師、測量技師**或其他依法規得為測量相關簽證之專門職業及技術人員辦理**繪製及簽證**。

地籍測量實施規則§282-3

依**土地登記規則第七十八條但書**規定，**申請建物所有權第一次登記時檢附之建物標示圖**，應依第二百八十二條之一第二項規定**繪製，並簽證**，及繳送中央主管機關所定共通格式電子檔，其記載項目及面積計算式，登記機關得查對之。

建築師、測量技師繪製及簽證

建物測繪相關法令

地籍測量實施規則§273

1.建物平面圖測繪邊界依下列規定辦理：

Ⅰ.建物以其**外牆之外緣**為界。

Ⅱ.**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**使用執照竣工圖說區分範圍**為界。

Ⅲ.使用執照竣工圖說載有依建築技術規則檢討設置之**陽臺**者，其**突出部分以外緣**為界，並以附屬建物辦理測量。

Ⅳ.**地下層**依建物**使用執照竣工圖說所載樓層面積**之範圍為界。

2.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**，並依都市更新條例一百零八年一月三十日修正施行前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**，依本條一百零六年一月九日**修正施行前**規定辦理。

公寓大廈管理條例§56

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：

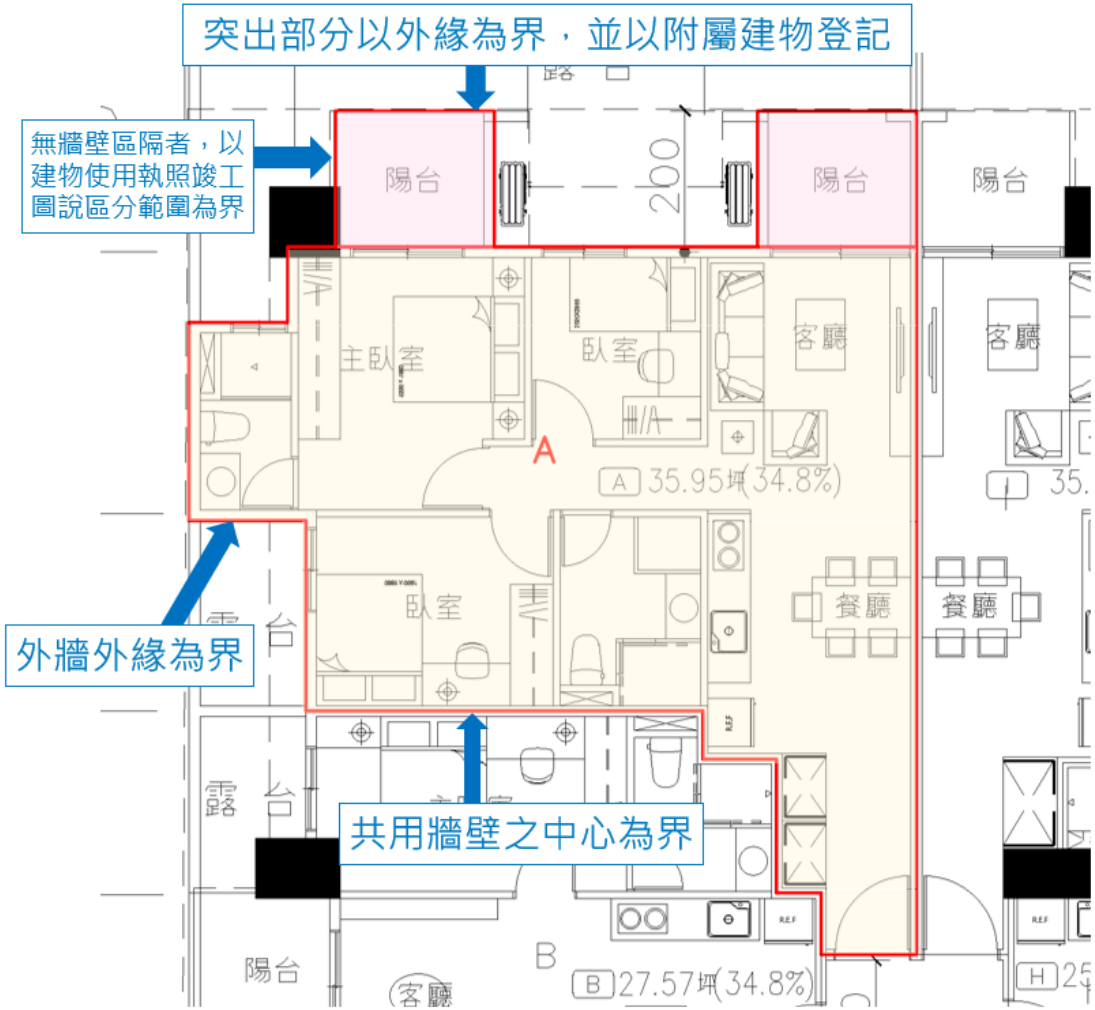
Ⅰ.**獨立建築物**所有權之牆壁，以**牆之外緣**為界。

Ⅱ.建築物**共用**之牆壁，以**牆壁之中心**為界。

Ⅲ.**附屬建物**以其**外緣**為界辦理登記。

Ⅳ.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**。

建物測繪相關法令



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：
一、建物以其外牆之外緣為界。

二、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圖說區分範圍為界。

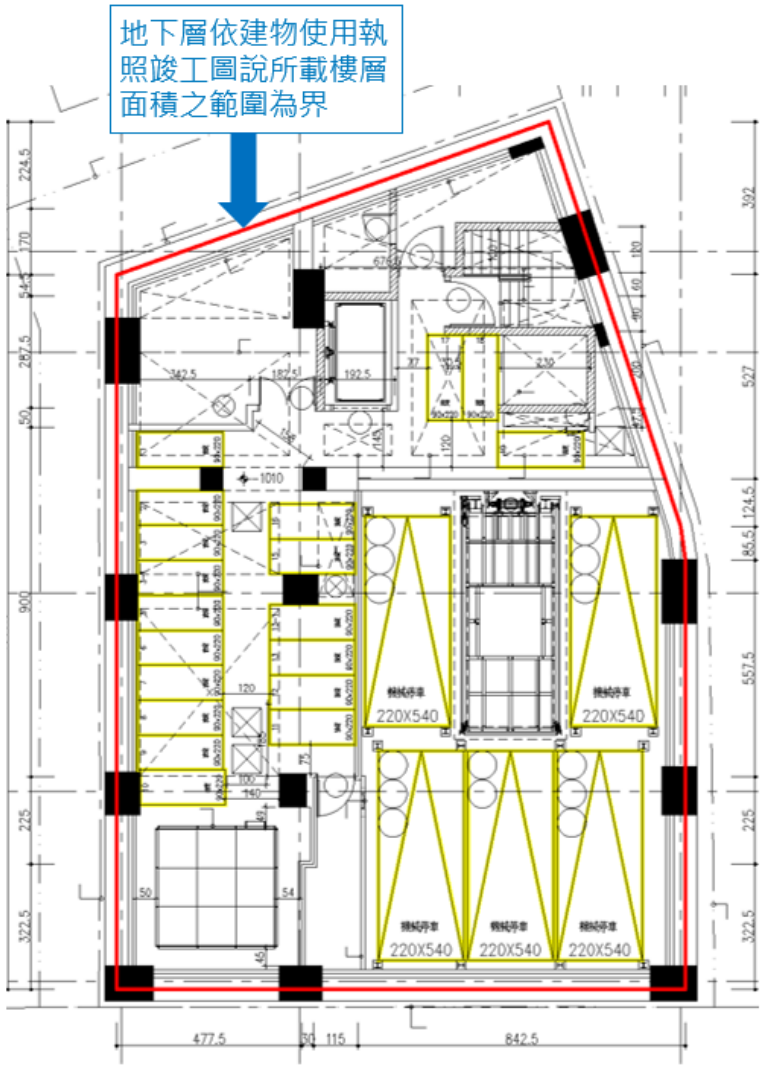
三、使用執照竣工圖說載有依建築技術規則檢討設置之陽臺者，其突出部分以外緣為界，並以附屬建物辦理測量。

四、地下層依建物使用執照竣工圖說所載樓層面積之範圍為界。

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，並依都市更新條例一百零八年一月三十日修正施行前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，依本條一百零六年一月九日修正施行前規定辦理。

註：110年申請建築執照

建物測繪相關法令



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：
一、建物以其外牆之外緣為界。

二、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圖說區分範圍為界。

三、使用執照竣工圖說載有依建築技術規則檢討設置之陽臺者，其突出部分以外緣為界，並以附屬建物辦理測量。

四、地下層依建物使用執照竣工圖說所載樓層面積之範圍為界。

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，並依都市更新條例一百零八年一月三十日修正施行前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，依本條一百零六年一月九日修正施行前規定辦理。

註：110年申請建築執照

建物測繪相關法令

檔　　號：
保存年限：

內政部　函

地址：100218臺北市中正區徐州路5號
聯絡人：邵泰璋
聯絡電話：02-23565273
傳真：02-23976875
電子信箱：moi1553@moi.gov.tw

受文者：新北市政府
發文日期：中華民國112年3月31日
發文字號：台內地字第1120262119號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明五(301000000A112026211900-1.pdf)

主旨：有關地籍測量實施規則第282條之1所定「建物地籍測繪資料」，其資料內容請依說明辦理，請查照並轉知所屬。

說明：

一、按112年1月13日發布自同年5月1日施行之地籍測量實施規則第282條之1條文及其修正說明略以，建物第一次測量之位置圖採轉繪作業者，應參依建築師、測量技師或其他依法得為測量相關簽證之專門職業及技術人員所簽證之實地測繪建物與土地界址或其他足以確認地籍關係位置之基本控制點、導線點、圖根點、都市計畫樁等測量標之相關距離、角度資料為之。如未檢附上開建物地籍測繪資料，登記機關應通知申請人補正，俾憑續辦；倘無法補正或建物位置仍涉及越界爭議時，登記機關則應辦理建物位置測量，以符前開規定。

二、旨揭「建物地籍測繪資料」應包括之內容如下：

(一)測繪基本資訊：如工程名稱、建築執照字號、簽證之建築師或測量技師姓名、開業證書或執業執照、測量人員及測量日期等。

(二)測點圖例圖說：實地測繪建物（使用執照附圖參照）與土地界址或其他足以確認地籍關係位置之測點、建物區塊與地籍圖分布情形，並標示土地地號、比例尺及圖例說明。

(三)距離角度數據：實地測點之水平距離及角度值。

(四)簽證印鑑或執業圖記：執行測繪之建築師印鑑或測量技師執業圖記。

三、又上開規定應檢附之建物地籍測繪資料，除採隨案件申請併附，或得採逕於使用執照竣工圖說上即予載明（或新增附圖），並依法簽證為之，以應建築物施工管理實務，藉由落實營建工程應備程序，揭露相關測繪資訊，精進建物位置圖轉繪（繪製）作業，確保民眾權益及維護不動產交易安全。

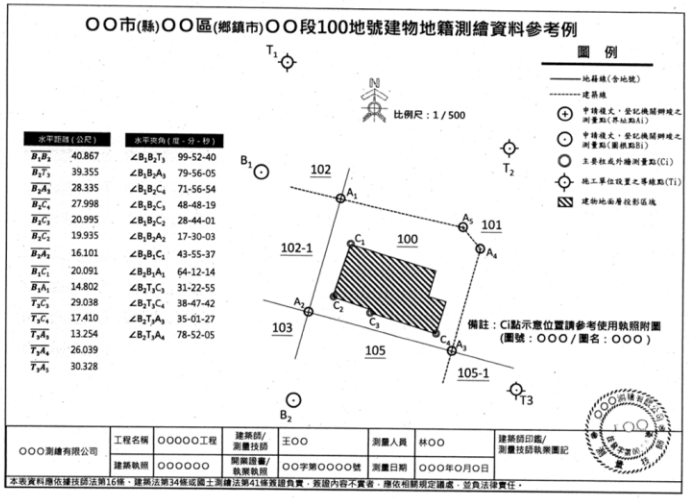
四、另為利登記機關依地籍測量實施規則第282條之1至之3規定，加速處理建物位置轉繪（繪製）案件，或依法仍須辦理建物位置測量作業，請貴府地政、建管單位會同加強宣導同規則第279條規定方式，於建物起造人向主管建築機關申請建物使用執照時，即得同時檢附建造執照、核定工程圖樣、申請使用執照之相關證明文件及其影本，向登記機關申請建物第一次測量。

五、檢送「建物地籍測繪資料」參考例1份供參。

張喆　地政局

第1頁　共2頁

1120615774　(202303/31)



建物測繪相關法令

臺北市各地政事務所辦理簡化建物第一次測量作業要點§4

1.**地下層天井**。
2.屋頂平臺。
3.露臺、花臺、雨棚、雨庇、**入口雨遮**、裝飾牆、栽植槽等。但民國**一百年六月十五日**前領得建造執照之建物，竣工圖已計入樓地板面積者，不在此限。
4.**屋簷、雨遮或建物地下層**依竣工圖所載樓層面積以外之範圍。但民國**一百零七年一月一日**前已申請建造執照，或都市更新事業計畫已報核，並依都市更新條例一百零八年一月三十日修正施行前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，不在此限。
5.竣工圖標示「**陽臺（法定空地）**」者。
6.平臺位於室外，且直上方無任何遮蓋物者。
7.**挑空天井部分之地下蓄水池**。
8.**挑空之過樑**。
9.無頂蓋之室外梯。
10.建物各層（含地下層）超出建築基地或占用鄰地之部分。
11.區分所有建物，其竣工圖未標示專有或共有之部分。但民國八十四年六月二十八日公寓大廈管理條例公布前已申請建造執照，且經區分所有權人依法約定或經本市地政及主管建築機關現地勘查審認為專有或共有之部分，不在此限。
12.其他未符合建築法第四條規定之建物。

建物測繪法令適用基準日判斷

都更案件法令基準日

都市更新事業計畫報核日

臺北市政府都市發展局建造執照存根 104 建字第 [redacted] 號

起造人姓名	[redacted]建設股份有限公司 代表人：[redacted]	住址	
設計人姓名	[redacted]	事務所名稱	[redacted]建築師事務所
建造類別	新建	構造種類	RC造(供公眾使用建築物)
使用分區	住3	幢層戶數	[redacted]
建築地點	地址 文山區[redacted]		
	文山區[redacted]段[redacted]小段[redacted]地號	文山區[redacted]段[redacted]段[redacted]地號	

■建築物防火及防火避難設施適用100年[redacted]發布建築技術規則版本。
■建築物耐震設計適用內政部100年[redacted]建築物耐震設計規範及解說版本。

注意事項：

1.首次掛號日期：《104》年[redacted]月[redacted]日（法令適用日期：100年[redacted]）。
2.建築地點：文山區[redacted]。
3.實設空地《[redacted]》平方公尺。
4.依「臺北市建築物及法定空地綠化實施要點」於申領使照前完成綠化。

15.昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
16.本案電信設備及相關空間設計之圖說，應於申報放樣前依規定由建築物電信設備審查及審驗機構審查，並於申領使用執照前由建築物電信設備審查及審驗機構審驗。
17.放樣勘驗前應完成消防設備審核。
18.放樣勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
19.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
20.本案係都市更新案件，經本府102年[redacted]字第[redacted]號函核備都市更新事業計畫，104年[redacted]新字第[redacted]號函核備權利變換計畫。於申報開工及核發使用執照時應副知本市都市更新處。
21.本案係都市更新案件，本次核准內容應於核准建造執照（變更設計）後申領使用執照前向都市更新處洽辦變

	過程	日期	發文文號
辦理過程	1 更新地區(單元)公告	98 年	[redacted]字第[redacted]號
	2 自辦事業概要公聽會	99 年	[redacted]字第[redacted]號
	3 申請事業概要報核	99 年	[redacted]字第[redacted]號
	4 事業概要核准	99 年	[redacted]字第[redacted]號
	5 自辦事業計畫公聽會	100 年	[redacted]字第[redacted]號
	6 申請事業計畫報核	100	[redacted]字第[redacted]號
	7 公開展覽期間	100 ~101	[redacted]字第[redacted]號
	8 公辦事業計畫公聽會	100 年	[redacted]字第[redacted]號
	9 召開幹事會	101 年	[redacted]字第[redacted]號

填表人(申請單位)：[redacted]建設股份有限公司　蓋章處：

基本資料	計畫公聽會日期	2011/[redacted]	權變公聽會日期
階段辦理過程	申請計畫日期	2011/[redacted]	申請權變日期
執行階段	公告公展日期	2011/[redacted]	權變公告公展日期
獎勵資料	公告公展日期註記欄位		
土地使用及環境設計資料	公展公聽會日期	2011/[redacted]	權變公展公聽會日期
	公展公聽會日期註記		

建物測繪法令變更相關規定(共專有圖)

檔　　號：
保存年限：

內政部　函

地址：10556臺北市八德路2段342號(營建署)
聯絡人：陳清茂
聯絡電話：02-87712706
電子郵件：cmchen@cpami.gov.tw
傳　　真：（02）8771-2709

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國103年3月12日
發文字號：台內營字第1030801690號

速別：最速件
密等及解密條件或保密期限：
附件：無

主旨：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，請　查照並轉知所屬。

說明：

一、依據法務部103年1月22日法律字第10303500270號函檢送該部102年12月25日召開研商「同一建築物屬於同一人所有，經區分數專有部分登記所有權者，準用民法第799條第4項規定疑義」會議紀錄決議第二點內容辦理。

二、按「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。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第56條第1項定有明文；次按土地登記規則第81條規定：「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。」上開條例規定起造人於申請建造執照時，應檢附標示有專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之詳細圖說，為考量地政機關對於區分所有建物所屬共有部分之現行登記方式與實務需求，公寓大廈起造人於申請建造執照時，依條例第56條第1項規定標示為共用部分及約定專用部分，應再區分出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，俾利地政機關實務登記參考。

正本：5直轄市政府、臺灣省15縣（市）政府、金門縣政府、福建省連江縣政府、陽明山國家公園管理處、雪霸國家公園管理處、太魯閣國家公園管理處、玉山國家公園管理處、墾丁國家公園管理處、金門國家公園管理處、科技部新竹科學工業園區管理局、科技部中部科學工業園區管理局、科技部南部科學工業園區管理局、經濟部加工出口區管理處、經濟部水利署臺北水源特定區管理局、交通部臺灣區國道高速公路局、行政院農業委員會屏東農業生物技術園區籌備處、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國全國建築師公會
副本：法務部、內政部地政司、營建署資訊室、建築管理組 2014-03-12 16:52:41

臺北市政府 1030312
AAAA10310847200

第1頁，共2頁

建物測繪法令變更相關規定(共專有圖)

公布日期文號 內政部105年1月22日台內地字第1051300822號令

要旨 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

內容

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：

一、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）部分時，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之範圍，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。

二、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。

三、上開補充規定自發布日實施。

建物測繪法令變更相關規定(共專有圖)

專有部分
共有部分一(全部共有)
共有部分二(A棟公)
共有部分三(B棟公)
共有部分四(C棟公)

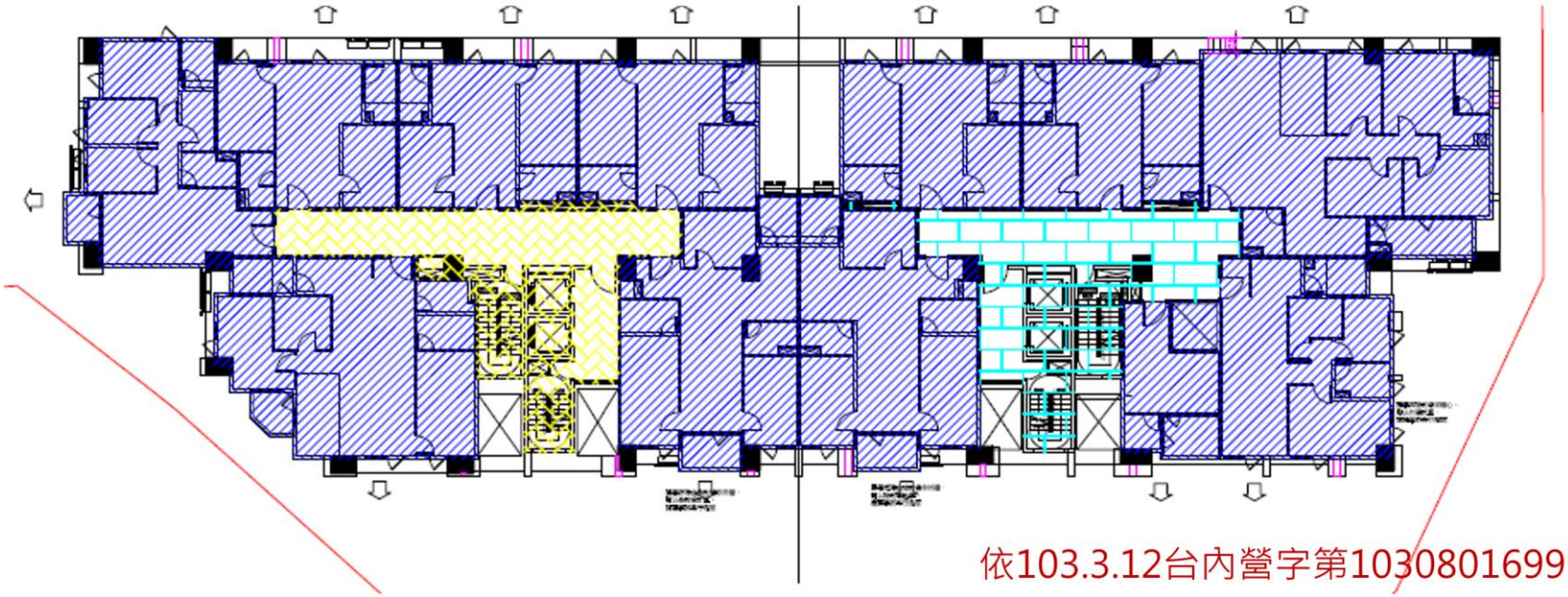
公寓大廈管理條例 第 3 條

一、公寓大廈：指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。

二、區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。

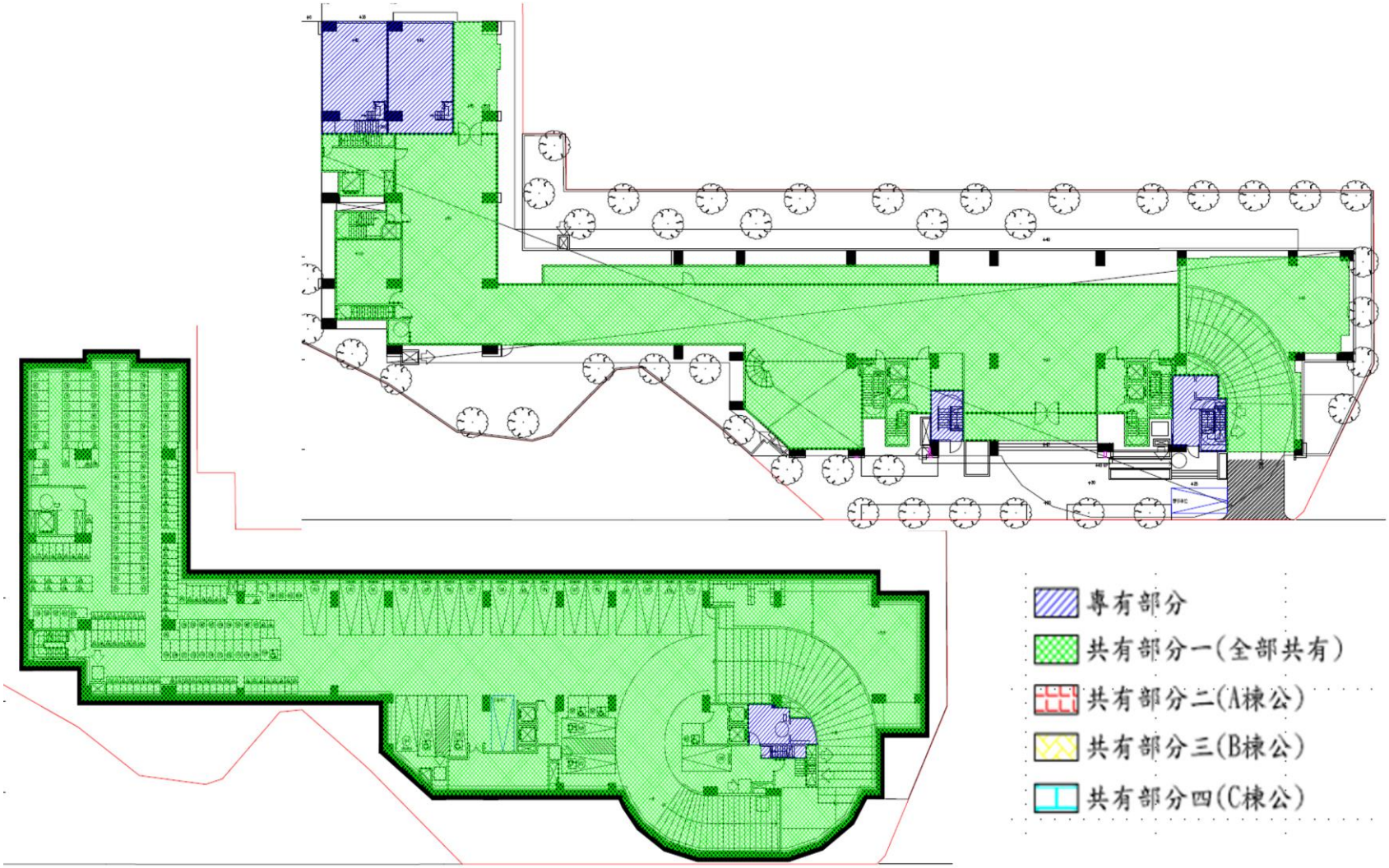
三、**專有部分**：指**公寓大廈之一部分**，**具有使用上之獨立性**，且為**區分所有**之標的者。

四、**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。



依103.3.12台內營字第1030801699號

建物測繪法令變更相關規定(共專有圖)



建物測繪法令變更相關規定(外露柱)

檔　號：
保存年限：

內政部　令

發文日期：中華民國103年06月20日
發文字號：台內地字第1030176158號

有關依公寓大廈管理條例第五十六條第三項第一款及地籍測量實施規則第二百七十三條第一款規定辦理建物測量登記作業，補充規定如下：

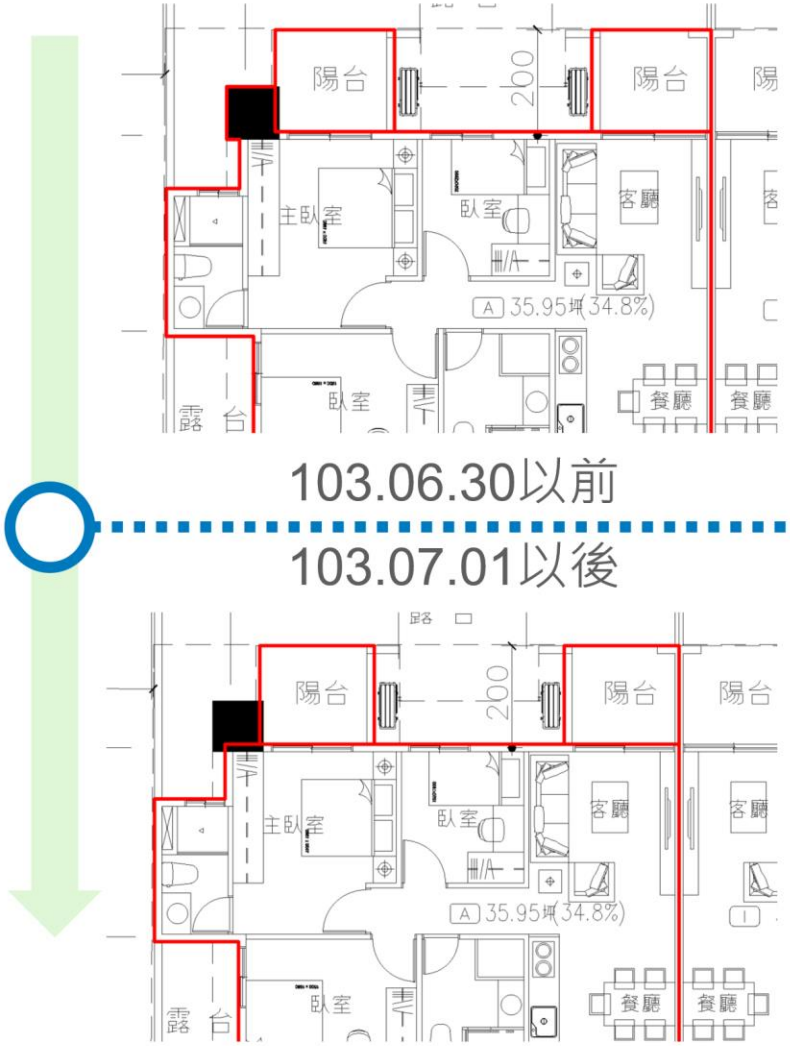
一、獨立建物測繪範圍以牆壁之外緣為界，即以牆壁外緣延伸線內範圍辦理測繪登記，牆壁之外緣延伸線以外部分應不予計入。

二、各直轄市、縣（市）政府所定規定與本補充規定不符者，應依本補充規定辦理。但於本補充規定生效前已申請建造執照，嗣後建築完成領得使用執照者，或都市更新事業計畫於本補充規定生效前已報核，並依都市更新條例第六十一條之一第一項及第二項規定於期限內申請建造執照者，得依本補充規定生效前之各直轄市、縣（市）政府所定規定辦理。

三、本補充規定自中華民國一百零三年七月一日生效。

部長 陳威仁

第 1 頁 共 1 頁



建物測繪法令變更相關規定(雨遮)

法規名稱：地籍測量實施規則

法規類別：行政 ＞ 內政部 ＞ 地政目

※歷史法規係提供九十年四月以後法規修正之歷次完整舊條文。
※如已配合行政院組織改造，公告變更管轄或停止辦理業務之法規條文，請詳見沿革

第 273 條

1 建物平面圖測繪邊界依下列規定辦理：

一、建物以其外牆之外緣爲界。

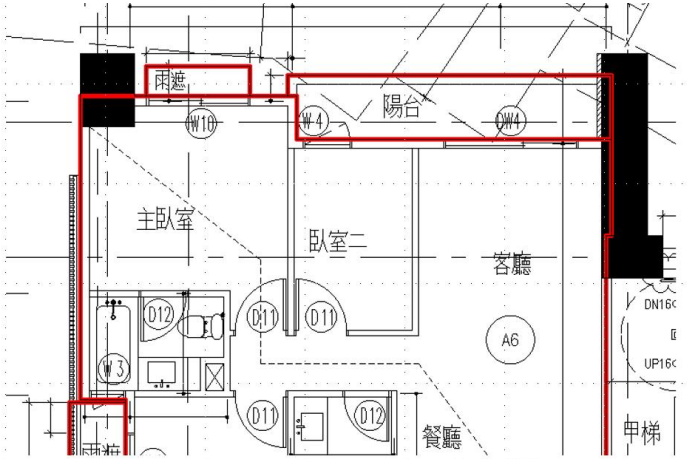
二、兩建物之間有牆壁區隔者，以共用牆壁之中心爲界；無牆壁區隔者，以建物使用執照竣工圖說區分範圍爲界。

三、使用執照竣工圖說載有依建築技術規則檢討設置之陽臺者，其突出部分以外緣爲界，並以附屬建物辦理測量。

四、地下層依建物使用執照竣工圖說所載樓層面積之範圍爲界。

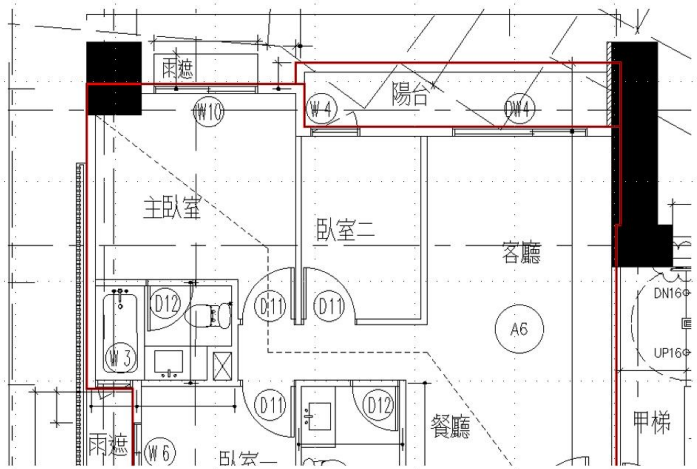
2 中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，或都市更新事業計畫已報核，並依都市更新條例一百零八年一月三十日修正施行前第六十一條之一第一項及第二項規定期限申請建造執照之建物，其屋簷、雨遮及地下層之測繪，依本條一百零六年一月九日修正施行前規定辦理。

法條

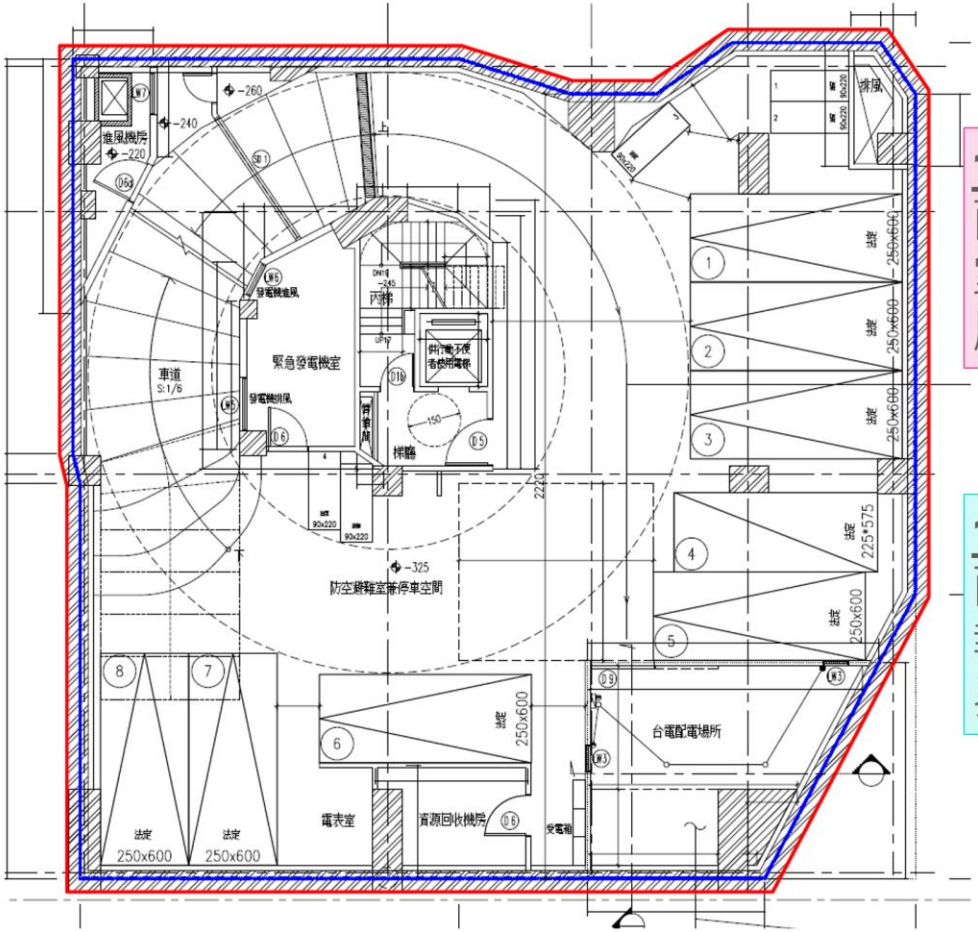


106.12.31以前

107.01.01以後



建物測繪法令變更相關規定(地下室)



106.12.31以前申請建照或都市更新報核

雨遮**得**測繪；建物地下室之面積，包括室內面積及建物設計圖內所載地下室四周牆壁厚度之面積(紅線範圍)。

107.1.1以後申請建照或都市更新報核

雨遮**不得**測繪；建物地下室依建物使用執照竣工平面圖所載樓層面積之範圍為界(檢討範圍；藍色範圍)

都市更新同依都市更新條例83條規定計算適用時間點

建物測繪法令變更相關規定(法定空地陽台)

檔　　號：
保存年限：

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104年12月28日
發文字號：台內地字第1041311370號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明五

主旨：有關貴府函為區分所有建物之地面層標示為「陽臺（法定空地）」部分，得否以共有部分辦理建物第一次測量登記疑義1案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴府104年11月27日府授地測二字第1040264169號函。

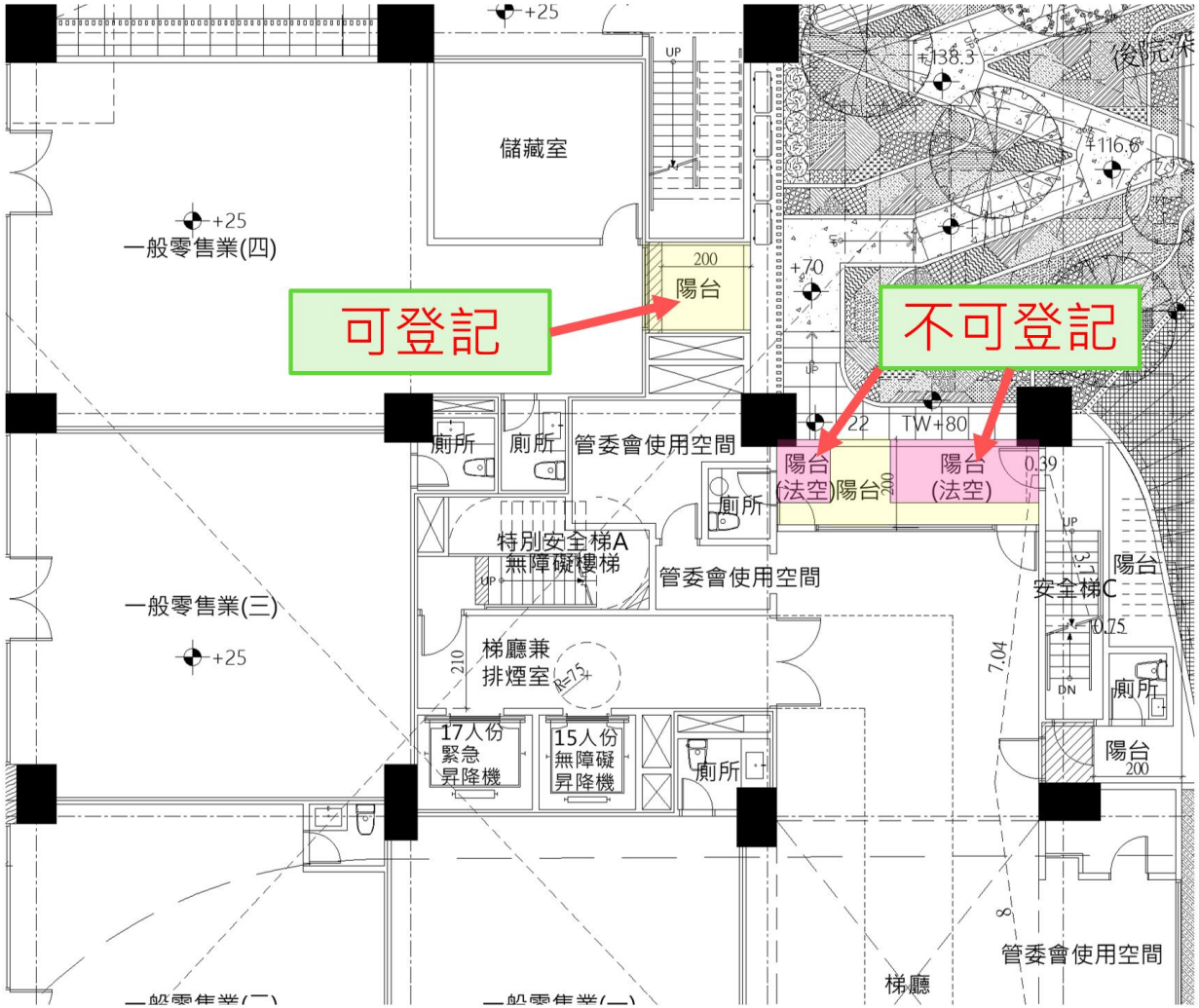
二、查地籍測量實施規則第273條第3款規定，建物除實施建築管理前建造者外，其竣工平面圖載有「陽臺」、「屋簷」或「雨遮」等突出部分者，以其外緣為界，並以附屬建物辦理測量，現行有關陽臺之測量登記，係依上開規定辦理。另本部100年8月24日台內營字第1000806661號令規定略以：「……陽臺設置於地面層時，自建築物地面層外牆中心線或區劃中心線以外挑出直上方有遮蓋物之平臺，該平臺具樓地板構造連接室內樓地板，並依建築技術規則建築設計施工編第38條規定設置欄桿扶手，且平臺版上緣距直下方地面（含人工地盤）達一點二公尺以上者，得標示為『陽臺』；如平臺版上緣距直下方地面（含人工地盤）未達一點二公尺且未計入建築面積者，為設置於法定空地之陽臺，得標示為『陽臺（法定空地）』。……前揭『陽臺（法定空地）』，如屬公寓大廈，依公寓大廈管理條例第58條規定應為共用部分……」爰設置於地面層有頂蓋之平臺，係依其構造不同及是否計入建築面積，分別標示為「陽臺」及「陽臺（法定空地）」，合先敘明。

三、次查本部前有2則回復有關「陽臺（法定空地）」請示之函文，其一為本部101年4月2日台內地字第1010144293號函，其內容係再次闡明本部100年8月24日上開令，並未就其應否辦理測量登記提出具體見解；其二為本部103年8月29日內授中辦地字第1036651887號函，其內容係就個案疑義，說明「陽臺(法定空地)」不得以附屬建物辦理建物所有權第一次測繪登記，該函並依本（104）年5月25日本部召開之「研商104 年版地政法令彙編測量類解釋函令審查會議」決議納入新版地政法令彙編，併予敘明。

四、依上開法令及函文意旨「陽臺(法定空地)」與地籍測量實施規則第273條第3款規定應載有之「陽臺」尚屬有間，應不得以附屬建物辦理測繪登記。又建物具有區分所有型態者，權利人得選擇以一般建物或區分所有建物申請登記，倘若按貴府之意見得將「陽臺(法定空地)」測繪登記為共有部分，將衍生以一般建物或區分所有建物登記方式不同，而有不同登記面積之情形，致測繪登記標準不一，未來如權利人申請變更建物登記方式，亦將產生補登或扣除「陽臺(法定空地)」面積疑義。綜上，使用執照竣工平面圖之地面層標示為「陽臺(法定空地)」部分，尚無法令依據得以共有部分辦理建物第一次測繪登記。

測量科　收文:104/12/28
1040293323　無附件

建物測繪法令變更相關規定(法定空地陽台)



一層平面圖

建物測繪法令變更相關規定(建物位置圖)

沿革

法規名稱：地籍測量實施規則

發布日期：民國 33 年 02 月 12 日

修正日期：民國 112 年 01 月 13 日

法規類別：行政 > 內政部 > 地政目

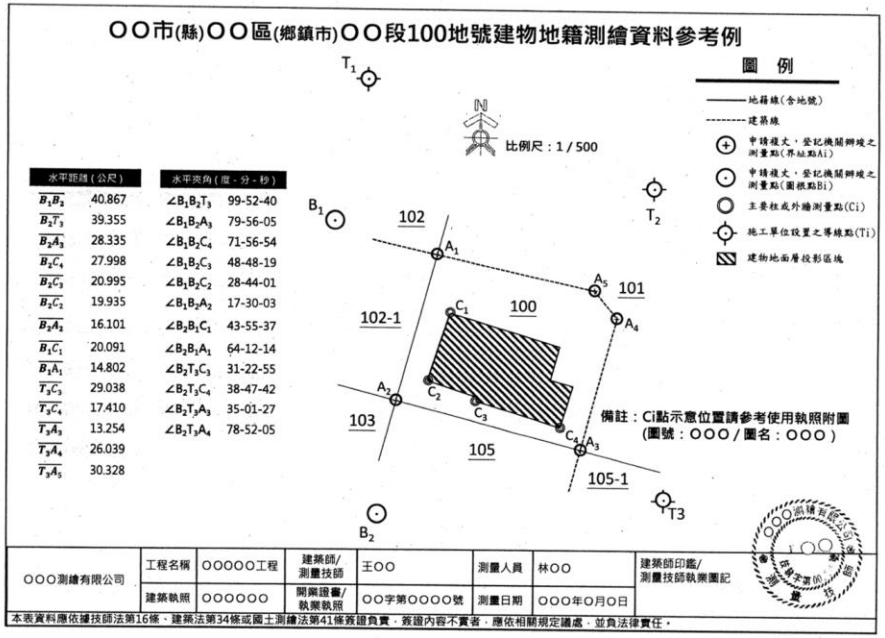
附檔：
- 附表：國界、行政區域界、段界、小段界圖例.PDF
- 附表：國界、行政區域界、段界、小段界圖例.DOC

所有條文 | 編章節 | 條號查詢 | 條文檢索 | 沿革

※歷史法規係提供九十年四月以後法規修正之歷次完整舊條文。
※如已配合行政院組織改造，公告變更管轄或停止辦理業務之法規條文，請詳見沿革

所有條文 | 立法總說明 | 條文對照表

18. 中華民國一百十二年一月十三日內政部台內地字第 1120260118 號令修正發布第 53、79、83、169、196、199、204、205、207、209～211、212～216、220、221、222、225、229、231、232～234、259～261、266、268、273、279、282-1～282-3、289、292～294、296、300 條條文；增訂第 201-3、221-1、237-1、261-1 條條文；刪除第 217 條條文；並自一百十二年五月一日施行



第 282-1 條

1 於實施建築管理地區，依法建造完成之建物，其建物第一次測量，得依使用執照竣工圖說轉繪建物平面圖及位置圖，免通知實地測量。但建物位置涉及越界爭議者，應辦理建物位置測量。

2 前項轉繪應依第二百七十二條至第二百七十五條、第二百七十六條第一項、第三項、第二百八十三條及下列規定以電腦繪圖方式完成中央主管機關所定共通格式電子檔辦理：

一、建物平面圖應依使用執照竣工圖說轉繪各權利範圍及平面邊長，並詳列計算式計算其建物面積。

二、平面邊長，應以使用執照竣工圖說上註明之邊長為準，並以公尺為單位。

三、建物位置圖應依經實地測繪且由開業之建築師、測量技師或其他依法規得為測量相關簽證之專門職業及技術人員簽證之建物地籍測繪資料轉繪之。

四、圖面應註明辦理轉繪之依據。

建物登記法令變更相關規定(車位持分土地)

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 08 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，隨著建築科部就民法第 799 條第 4 項但書規定執行

主　　旨：有關民法第 799 條第 4 項但書之執行疑義查照參考。

說　　明：一、復貴部 107 年 8 月 8 日台內地字第 年 10 月 26 日台內地字第 1060438466 二、按區分所有建築物之共有部分及基地使用在所必要，故區分所有人自應有一定合理所有人應有部分比例究為若干，民法第 7 原則性規範，以其專有部分面積與專有部 98 年立法理由參照）；另考量建築物型技之發展，更日趨多樣，故應有部分之比按區分所有建築物之專有部分、共有部分使用性質或其他情事，為公平合理之約定式，不得恣意為之（民法第 799 條第 4 年 1 月 22 日法律字第 10303500270 日會議紀錄第 4 點決議：謝在全著，民月修訂 6 版，第 246 頁參照）。至當」，及其計算方法是否「客觀明確」，因於前揭本部 102 年 12 月 25 日會議中買賣定型化契約範本」及「預售屋買賣定事項」中將區分所有人就區分所有建築物比例及計算方式明列，俾供具體個案審認日法律字第 10303500270 號函諒達），

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

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。

建物登記法令變更相關規定(車位持分土地)

臺北市政府地政局 函

社團法人台北市地政士公會轉 知　中華民國108年11月5日 (108)北市地政(10)字第0634號

受文者：社團法人台北市地政士公會

發文日期：中華民國108年11月1日
發文字號：北市地登字第1086027982號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：內政部開會通知單及其附件各1份

主旨：有關本市區分所有建物之共有部分停車空間登記方式一案，請查照。

說明：

一、奉交下內政部108年8月2日台內地字第
知單及108年8月23日台內地字第10802
檢送上開內政部開會通知單及會議資料
附件法務部107年8月30日法律字第107
份。

二、按法務部107年8月30日法律字第10703
區分所有建物之停車位，倘係於共有部
者，由於專用權人並未額外取得區分所
分，無從主張依民法第799條第4項規定
圍。爰貴所受理本函下達之日起領得建
事業計畫報核之建物第一次測量登記案
部上開函釋意旨辦理；又依土地登記規

受文者：社團法人台北市地政士公會

發文日期：中華民國108年11月1日
發文字號：北市地登字第1086027982號
速別：普通件

二、按法務部107年8月30日法律字第10703512720號函釋略以，區分所有建物之停車位，倘係於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物之專有部分，無從主張依民法第799條第4項規定分配基地權利範圍。爰貴所受理本函下達之日起領得建造執照或都市更新事業計畫報核之建物第一次測量登記案件，應切實依法務部上開函釋意旨辦理；又依土地登記規則第83條第2項規定

建物測繪及登記法令變更

- 103.03.12 共專有圖應依共有部分分別標示
- 103.07.01 外露柱不予測繪產權
- 107.01.01 雨遮不予測繪地下室依竣工圖面積測繪
- 108.11.01 車位不予分配基地持分
- 112.05.01 建物轉繪位置圖

共有部分相關法令規定

建物所有權第一次登記法令補充規定§12

1.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。

2.前項共有部分之分類及項目如附表。

3.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。

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、昇降機間、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)。

公設分配相關法令規定

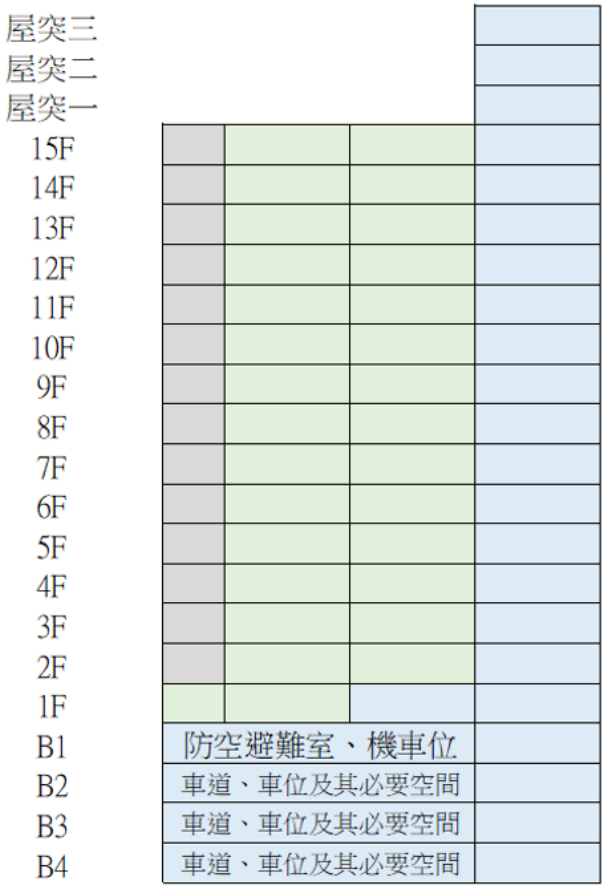
公寓大廈管理條例§3

1.公寓大廈：指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。
2.區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權
3.**專有**部分：指公寓大廈之一部分，具有**使用上之獨立性**，且**為區分所有**之標的者。
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
5.約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。
6.約定共用部分：指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

民法§799

1.稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物。
2.前項**專有**部分，指**區分所有建築物在構造上及使用上可獨立**，且得**單獨為所有權**之標的者。**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**。
3.專有部分得經其所有人之同意，依規約之約定供區分所有建築物之所有人共同使用；共有部分除法律另有規定外，得經規約之約定供區分所有建築物之特定所有人使用。
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。
5.專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔。

常見公設分配情形(一)



主建物
附屬建物
公設1

公設持分計算

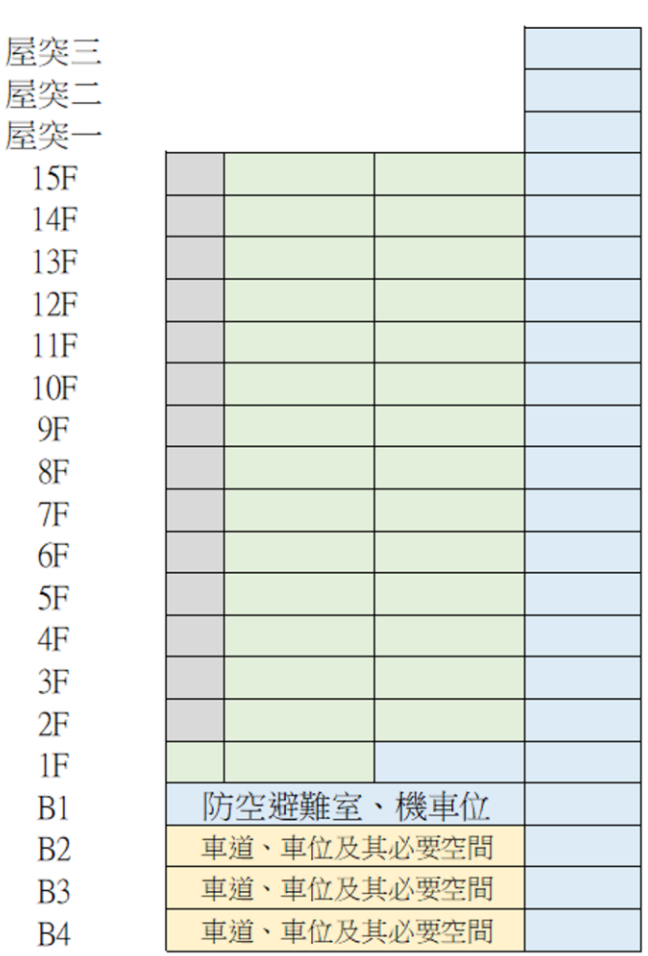
公設1：區分計算車位使用面積及公設使用面積

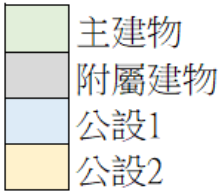
$$\text{公設：}\frac{\text{專有部分面積}}{\text{總專有部分面積}}\times\frac{\text{公設面積(不含車位)}}{\text{總公設面積(含車位)}}$$

$$\text{車位：}\frac{\text{車位使用面積}}{\text{總公設面積(含車位)}}\div\text{車位數}$$

註：實際分配仍依個案及社區管理方式計算。

常見公設分配情形(二)





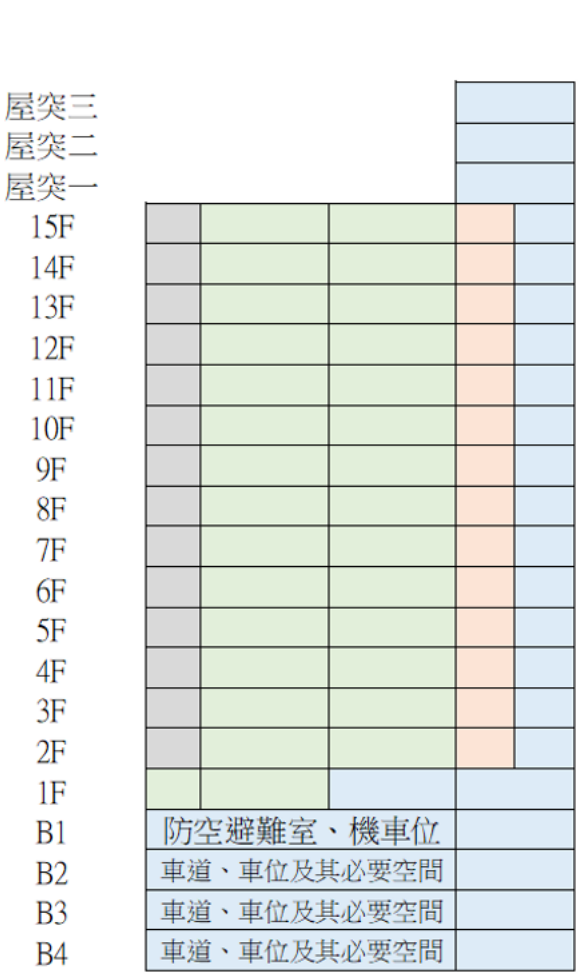
公設持分計算

公設1：除汽車位以外，屬共有部分空間
→專有部分÷總專有面積

公設2：汽車位、車位及其必要空間
→1÷總車位數(或依車位大小分配)

註：實際分配仍依個案及社區管理方式計算。

常見公設分配情形(三)



公設持分計算

公設1： 按範例一公設1方式計算

公設2：

方式一：$\frac{\text{專有部分面積}}{\text{當層總專有部分面積}} \times \frac{\text{當層使用面積}}{\text{公設2總面積}}$

方式二：$\frac{\text{專有部分面積}}{\text{二樓以上總專有部分面積}}$

註：實際分配仍依個案及社區管理方式計算。

公設比計算

公設比 = 共用面積÷(專有面積+共用面積)

主建物	84.07
附屬建物	18.53
公設1(扣車位)	41.89
✚ 公設2	10.48
合計	154.97

公設比

(41.89+10.48) ÷154.97=33.79%

車位面積大小規定

保存年限：

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104年10月29日
發文字號：台內地字第1041309318號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明五(1041309318O-1.doc)

主旨：有關本部104年7月31日「研商精進建物測繪登記相關業務第2次會議」議題三決議內容後續處理事宜，請轉知所屬會員配合辦理並廣為宣導，請查照。

說明：

一、依本部104年8月21日台內地字第1041307348號函檢送旨揭會議紀錄議題三決議事項及本部104年9月21日研商修正「辦理不動產交易各項定型化契約查核作業注意事項」等事宜會議紀錄結論三辦理。

二、查本部業以103年4月28日內政部內授中辦地字第1036650687號公告修正（104年1月1日生效）「預售屋買賣定型化契約範本暨其應記載及不得記載事項」，規範停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，應按停車位（格）數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，以停車空間面積占共有部分總面積之比例計算其面積，並揭露計算方式等相關資訊；公平交易委員會並以103年12月1日公服字第10312614051號令修正「公平交易委員會對於預售屋銷售行為之處理原則」，明訂開發商應揭露各戶持分總表（應足以顯示全區各戶之主建物、附屬建物與共有部分之面積及共有部分之分攤比例）資訊，合先敘明。

三、次查本部前於104年7月31日召開「研商精進建物測繪登記相關業務第2次會議」，其中議題三決議以建造執照及其平面圖說記載停車位總面積1.8倍為基準，研提查核預售屋買賣定型化契約有關停車位總面積分配之參考原則及分析表範例，並於104年9月21日上開會議提案報告討論後調整其內容，作為各縣市政府同仁進行預售屋買賣定型化契約停車位資訊揭露事項之查核參考，倘依該參考原則進行查核時，有未符之案件，應進一步查明，或請業者就其計算方式及分配理由提出說明，如經檢視後認定有「公平交易委員會對於預售屋銷售行為案件之處理原則」及「公平交易委員會對於公平交易法第二十五條案件之處理原則」規定之「欺罔」或「顯失公平」行為之虞者，則視個案情形移請公平交易委員會查處。

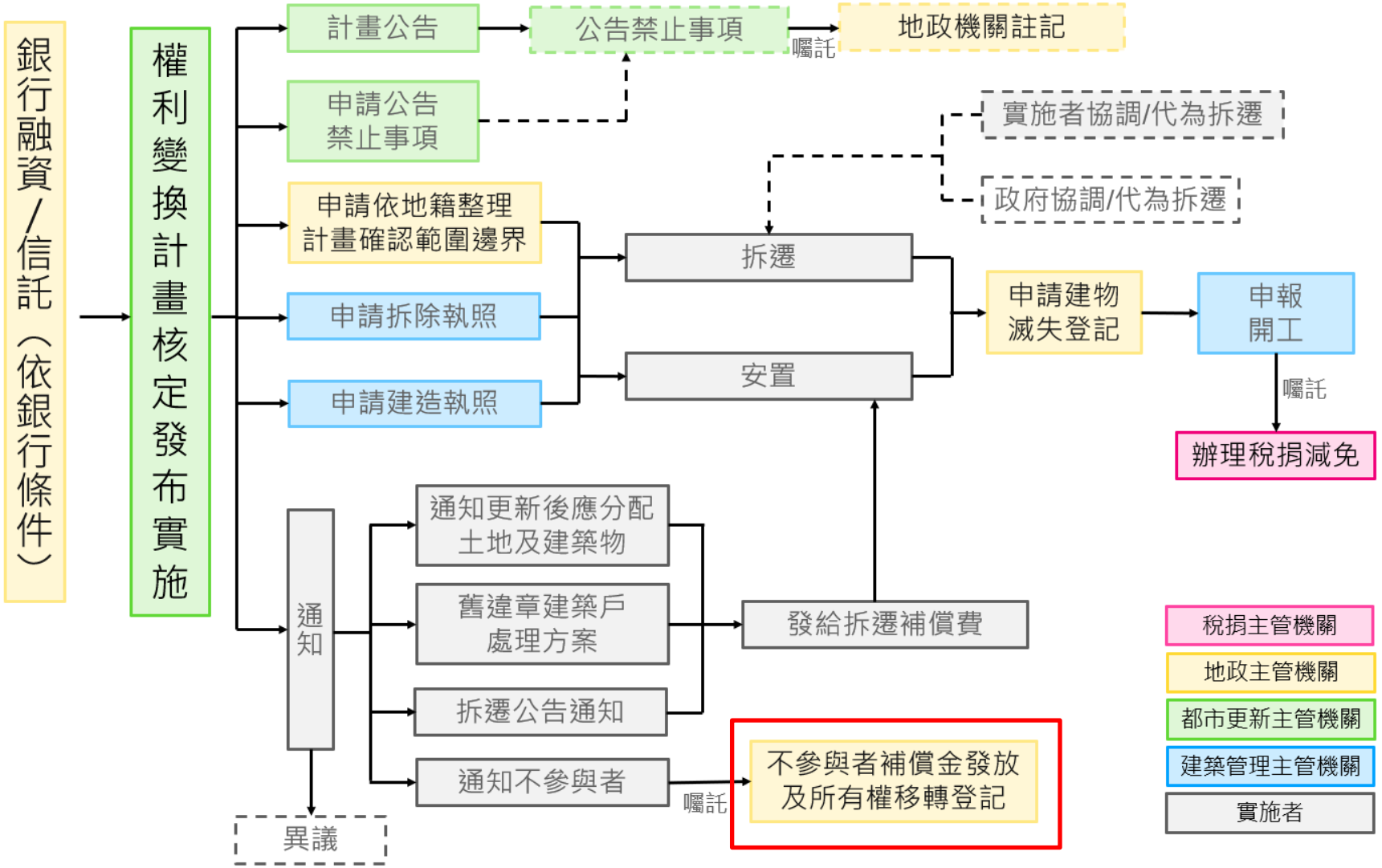
四、為期促進法定停車空間（停車位、車道及其必要空間）合理規劃配置，落實預售屋停車空間相關資訊充分揭露，請貴會將前揭參考原則轉知所屬會員知悉。

五、隨文檢附「預售屋停車空間位於共有部分且無獨立權狀者之總面積參考原則分析表（範例）」供參。

正本：中華民國不動產開發公會全國聯合會、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會、中華民國地政士公會全國聯合會、中華民國全國建築師公會、台灣省測量技師公會
副本：行政院消費者保護處、公平交易委員會、各直轄市、縣（市）政府、本部營建署、地政司【不動產交易科、土地登記科、地籍科、測量科】

貳、不願不能之囑託登記、地籍測量、建物測量

都市更新權利變換測繪及登記流程



不願與不能

不願參與

依都市更新權利變換實施辦法第5條

實施者為擬具權利變換計畫，應就土地所有權人及權利變換關係人之下列事項進行調查：

一、參與分配更新後土地及建築物之意願。

二、更新後土地及建築物分配位置之意願。

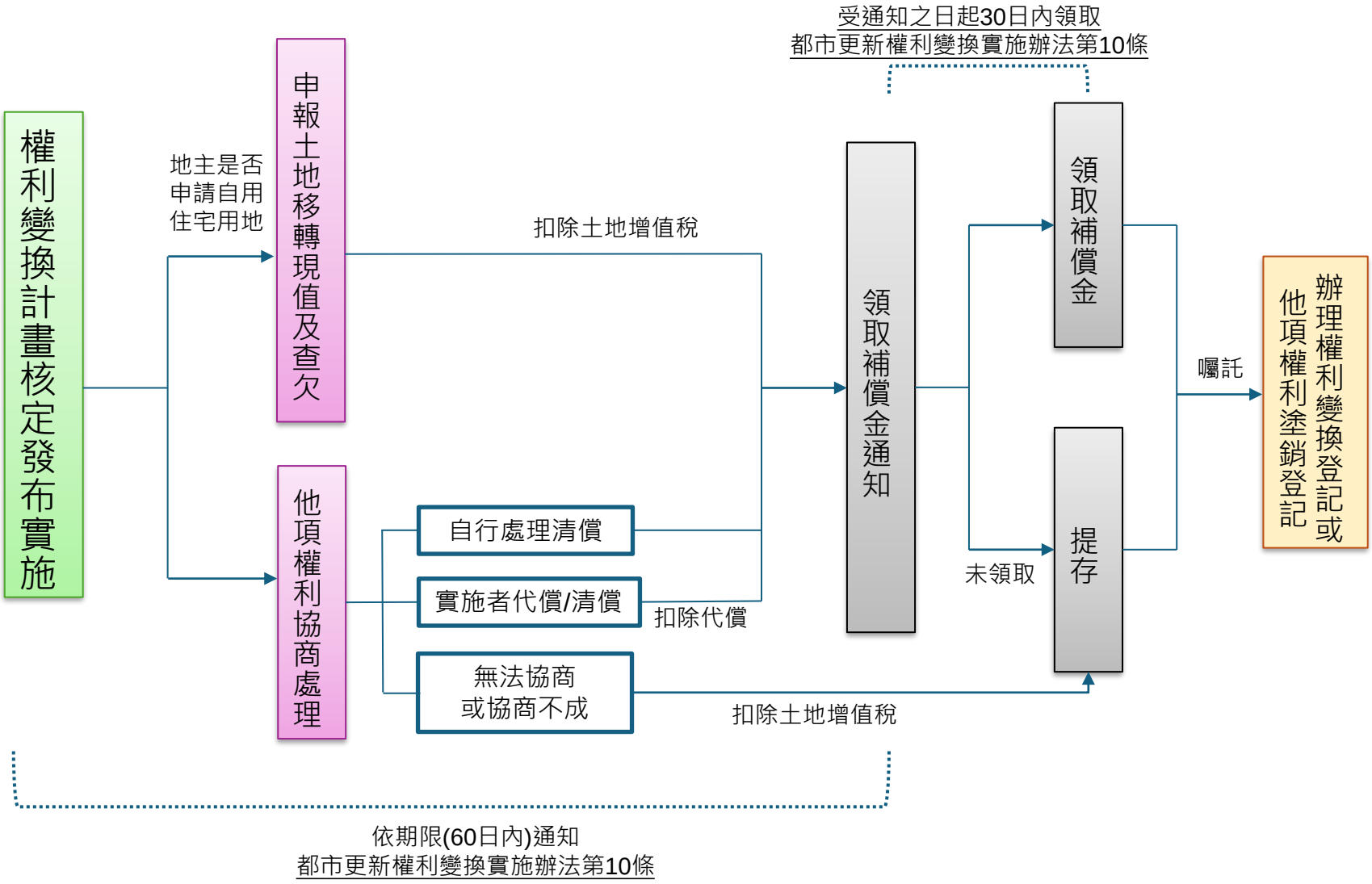
土地所有權人及權利變換關係人之上述事項進行調查已表示**不願參與分配**。

不能參與

依都市更新條件第52條

土地所有權人及權利變換關係人於**更新後**應分配土地及建築物**未達最小分配面積單元**，而**無法分配者**，得以現金補償之。

不願與不能囑託登記(領補償金)



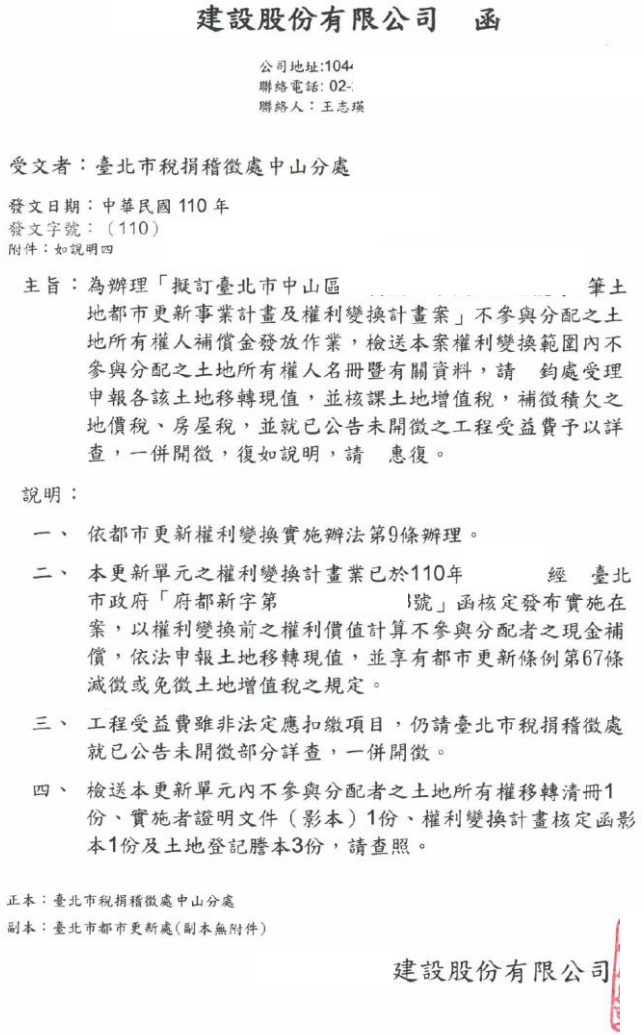
不願與不能囑託申報及查欠(應備文件)

1.申報函
2.更新單元內不參與分配者之土地所有權移轉清冊。
3.實施者身分證明文件影本。
4.權利變換計畫核定函影本。
5.工程受益費繳納承諾書。

更新單元內不參與分配者之土地所有權移轉清冊

更新案名稱：擬訂臺北市中山區　　筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

編號	所有權人姓名	統一編號	地址	土地標示部				權利範圍	登記次序	備註(不能或不願)
				段	小段	地號	面積（㎡）			
1	陳							588/352800	33	
								588/352800	33	不能
								588/352800	24	
2	郭							735/5186160	220	
								735/5186160	214	不能
								735/5186160	131	
3	黃							735/1296540	223	
								735/1296540	217	不能
								735/1296540	134	
4	曾							公同共有 2160/70560	146	不能
5	葉							公同共有 2160/70560	147	不能
6	葉							公同共有 2160/70560	148	不能
7	王							公同共有 2160/70560	150	不能
8	李							公同共有 2160/70560	155	不能
9	李							公同共有 2160/70560	156	不能
10	李							公同共有 2160/70560	157	不能
11	葉							4704/70560	1	不能
12	葉							2940/70560	2	不能
13	葉							2940/70560	6	不能
合計										



建設股份有限公司　函

公司地址:104
聯絡電話: 02-
聯絡人：王志瑛

受文者：臺北市稅捐稽徵處中山分處

發文日期：中華民國 110 年
發文字號：（110）
附件：如說明四

主旨：為辦理「擬訂臺北市中山區　　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，復如說明，請　惠復。

說明：

一、 依都市更新權利變換實施辦法第9條辦理。

二、 本更新單元之權利變換計畫業已於110年　　經　臺北市政府「府都新字第　　號」函核定發布實施在案，以權利變換前之權利價值計算不參與分配者之現金補償，依法申報土地移轉現值，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1份、實施者證明文件（影本）1份、權利變換計畫核定函影本1份及土地登記謄本3份，請查照。

正本：臺北市稅捐稽徵處中山分處
副本：臺北市都市更新處(副本無附件)

建設股份有限公司

不願與不能囑託申報及查欠(應備文件)

正　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府　函

地址：104105臺北市中山區南京東路3段168號17樓
承辦人：
電話：0
電子信箱

受文者：　　建設股份有限公司

發文日期：中華民國11
發文字號：府都新字第
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：都市更新事業計畫書圖、都市更新權利變換計畫書及建築執照列管事項表各1份

主旨：貴公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區　　筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，准予核定實施，請查照。

說明：

一、依實施者　　日函及都市更新條例第86條及108年1月30日修正公布前第19條、第29條規定辦理。

二、實施者：
代表人：

三、有關附件所列事項請本市建築管理工程處納入建築執照列管。

四、權利變換計畫核定發布實施後，實施者應依都市更新條例第64條及都市更新權利變換實施辦法第23條、第30條等相關規定辦理後續事宜。

五、本案實施者應確實按都市更新事業計畫及權利變換計畫內容、核定事項及承諾、約定及　　日本市都市更新及爭議處理審議會第　　次會議決議事項辦理。其餘涉及建管法令部分，仍請依本市土地使用分區管制自治條例及建築相關法令規定辦理。後續如有都市更新事業計畫及權利變換計畫之變更，應依都市更新條例規定辦理。

六、請實施者於計畫公告後，設置本更新案專屬網站，提供各階段相關資訊，包含獎勵容積申請、建築規劃設計、拆遷安置計畫、財務計畫、權利變換估價資訊、選配資訊、實施進度及變更計畫等相關計畫內容，以及會議紀錄等相關資料、法令諮詢與聯絡方式，並周知土地所有權人、其他權利關係人及舊違章建築戶充分瞭解計畫內容及相關資訊。並於網站設置後，函告臺北市都市更新處設置之網址，以便該處進行網站連結。

七、依都市更新條例第55條第3項規定，權利變換範圍內土地改良物未拆除或遷移完竣前，不得辦理更新後土地及建築物銷售，倘經查告違反規定者，依都市更新條例第79條規定辦理。

承　　諾　　書

本實施者承買座落於臺北市　　筆土地（詳如更新單元不參與分配者之土地所有權移轉清冊），申請辦理所有權移轉登記。如在工程受益費範圍內，願依照工程受益費徵收條例第 6 條及施行細則第 65 條之規定，繳納未到期之工程受益費，特此承諾。

此　　致

臺北市稅捐稽徵處中山分處

立承諾書人：　　建設股份有限公司　　代表人：

統 一編 號：

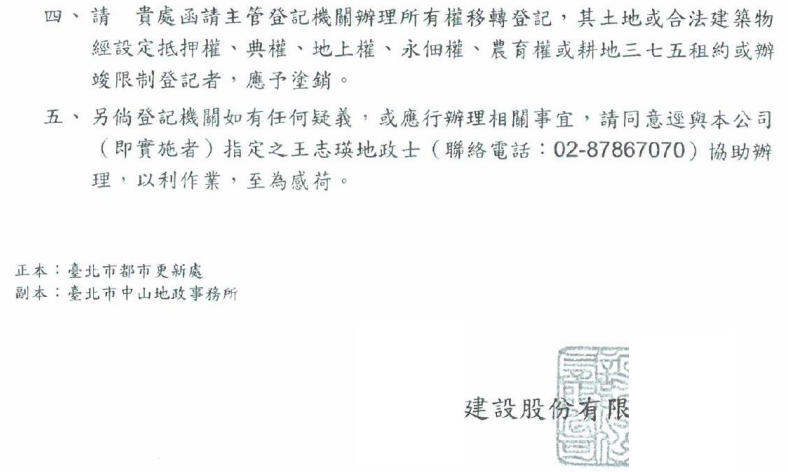
地　　址：

電　　話：

中　華　民　國　1　1　0　年　8　月　　日

不願與不能囑託登記(應備文件)

1.申請函。
2.土地登記申請書。
3.更新單元內不參與分配者土地所有權人清冊
4.實施者身分證明文件。
5.補償金已發放或提存之證明文件。
6.相關稅費完（免）納證明文件。
7.所有權狀或他項權利證明書(由實施者檢附，如無法檢附者，於登記完畢後公告註銷)

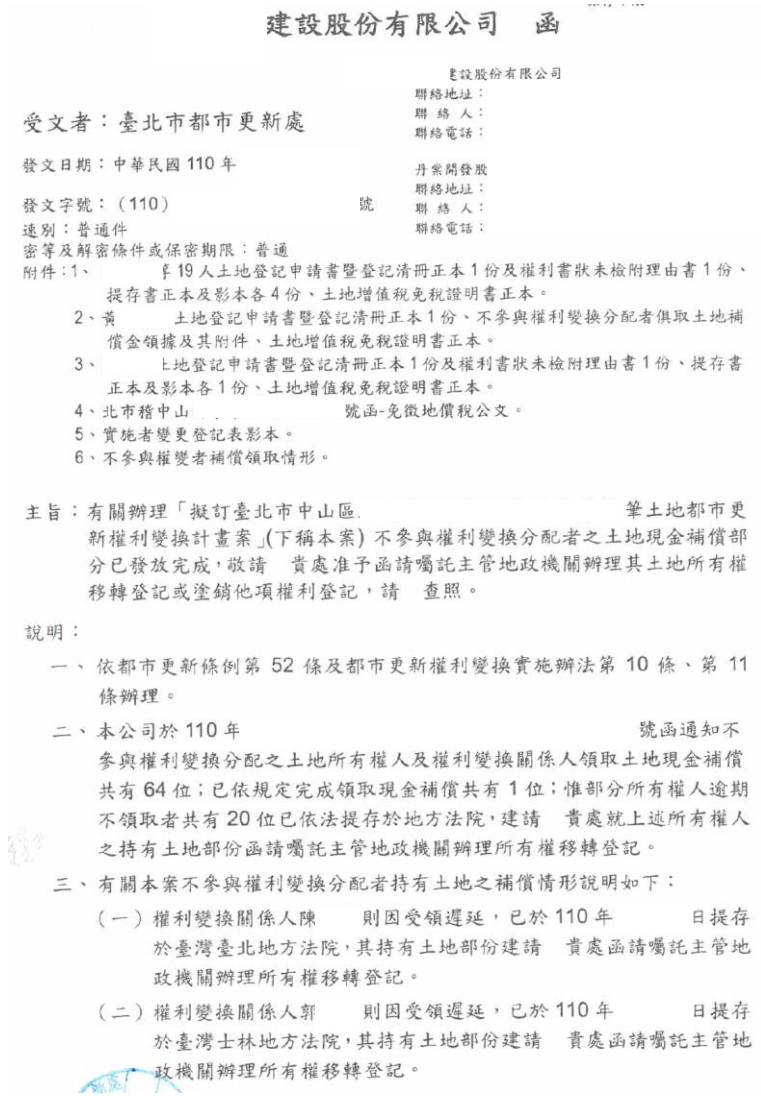


四、請　貴處函請主管登記機關辦理所有權移轉登記，其土地或合法建築物經設定抵押權、典權、地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約或辦竣限制登記者，應予塗銷。

五、另倘登記機關如有任何疑義，或應行辦理相關事宜，請同意逕與本公司（即實施者）指定之王志瑛地政士（聯絡電話：02-87867070）協助辦理，以利作業，至為感荷。

正本：臺北市都市更新處
副本：臺北市中山地政事務所

建設股份有限



建設股份有限公司　函

建設股份有限公司
聯絡地址：
聯 絡 人：
聯絡電話：

受文者：臺北市都市更新處

丹業開發股
聯絡地址：
聯 絡 人：
聯絡電話：

發文日期：中華民國 110 年

發文字號：（110）　　號

速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：1、　　共19人土地登記申請書暨登記清冊正本1份及權利書狀未檢附理由書1份、提存書正本及影本各4份、土地增值稅免稅證明書正本。
2、黃　　土地登記申請書暨登記清冊正本1份、不參與權利變換分配者俱取土地補償金領據及其附件、土地增值稅免稅證明書正本。
3、　　土地登記申請書暨登記清冊正本1份及權利書狀未檢附理由書1份、提存書正本及影本各1份、土地增值稅免稅證明書正本。
4、北市稽中山　　號函-免徵地價稅公文。
5、實施者變更登記表影本。
6、不參與權變者補償領取情形。

主旨：有關辦理「擬訂臺北市中山區　　筆土地都市更新權利變換計畫案」(下稱本案)不參與權利變換分配者之土地現金補償部分已發放完成，敬請　貴處准予函請囑託主管地政機關辦理其土地所有權移轉登記或塗銷他項權利登記，請　查照。

說明：

一、依都市更新條例第 52 條及都市更新權利變換實施辦法第 10 條、第 11 條辦理。

二、本公司於 110 年　　號函通知不參與權利變換分配之土地所有權人及權利變換關係人領取土地現金補償共有 64 位；已依規定完成領取現金補償共有 1 位；惟部分所有權人逾期不領取者共有 20 位已依法提存於地方法院，建請　貴處就上述所有權人之持有土地部份函請囑託主管地政機關辦理所有權移轉登記。

三、有關本案不參與權利變換分配者持有土地之補償情形說明如下：

（一）權利變換關係人陳　　則因受領遲延，已於 110 年　　日提存於臺灣臺北地方法院，其持有土地部份建請　貴處函請囑託主管地政機關辦理所有權移轉登記。

（二）權利變換關係人郭　　則因受領遲延，已於 110 年　　日提存於臺灣士林地方法院，其持有土地部份建請　貴處函請囑託主管地政機關辦理所有權移轉登記。

不願與不能囑託登記(應備文件)

收件	日期字號	年 月 日 時 分 字第 號	收件者章		連件序別（非連件者免填）	共 2 件	第 2 件

登記費	元	合 計	元
書狀費	元	收 據	字 號
罰 鍰	元	核算者	

土 地 登 記 申 請 書

(1)受理機關	中山地政事務所 台北市 □ 跨所申請	資料管轄機關	台北市 中山地政事務所	(2)原因發生日期	中華民國 110 年

(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 詳如 □ 契約書 ☑ 登記清冊 □ 複丈結果通知書 □ 建物測量成果圖 □ 權利變換分配結果清冊	

(6)附繳證件		
1.登記清冊	1 份	5.權利書狀未檢附理由書 1 份
2.更新事業計畫暨權利變換計畫核定公告影本	援用前件 1 份	6.土地增值稅繳（免）稅證明書 份
3.實施者之法人登記證明文件	援用前件 1 份	7.更新單元地號及位置圖等資料 援用前件 1 份
4.補償金已發放、提存之證明文件	4 份	

(7)委任關係	本土地登記案之申請委託 王志瑛 代理。	複代理。	(8)聯絡電話	(02) 87867070
	委託人確為登記標的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	

(10)申請人	(11)權利人或義務人	(12)姓名或名稱	(13)出生年月日	(14)統一編號	(15)住所 縣市	鄉鎮市區	村里	鄰	街路	段	巷	弄	號	樓	(16)簽章
	權利人（申請人）														
	義務人														
	義務人														
	義務人														
	義務人														
	義務人														
	義務人														
	義務人														
	義務人														
	義務人														
	義務人														
	義務人														
	義務人														
	義務人														
	義務人														
	義務人														
	義務人														
	義務人														
	義務人														
	義務人														
	代理人														
													書狀		書狀

不願與不能囑託登記(應備文件)

保存年限：

臺北市稅捐稽徵處　函

地址：10402臺北市松江路367號3樓
承辦人：
電話：02-
傳真：02-

受文者：　　建設股份有限公司
發文日期：中華民國110
發文字號：北市稽中山
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明四

主旨：貴公司受託管有本市中山區　　都市更新單元內土地，准自110年起至使用執照核發日當年止免徵地價稅，請查照。

說明：

一、依臺北市政府110年　　號函辦理。

二、都市更新條例第67條第1項第1款規定，更新單元內之土地於更新期間無法使用者，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。同條例施行細則第31條第2項及第3項規定，本條例第67條第1項第1款所稱更新期間及土地無法使用，由實施者申請直轄市、縣（市）主管機關認定後，轉送主管稅捐稽徵機關依法辦理地價稅之減免；未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形，由直轄市、縣（市）主管機關認定後，送請主管稅捐稽徵機關依法課徵地價稅。

三、據臺北市政府函示以，旨揭3筆土地，都市更新案之更新期間自110年8月19日起至使用執照核發日之前1日止，符合都市更新條例第67條第1項第1款規定；是自110年起至使用執

與正本

擬訂臺北市中山區　　筆土地都市更新權利變換計畫案
「不參與權利變換分配者」補償金領取情形

一、土地(囑託辦理土地移轉)

編號	所有權人	身分證字號	地號	應領補償金	積欠稅額	實領補償金	領取補償金時間/提存時間	備註	囑託登記
1				1,448,313	-	1,448,313	110/11/05		OK
2				123,156	-	123,156	110/11/05		OK
3				684,280	-	684,280	110/11/05		OK
4				522,736	-	522,736	110/11/05		OK
5				492,623	-	492,623	110/10/26		OK
6				1,094,849	-	1,094,849	110/12/17		OK

不願與不能囑託登記(應備文件)

權利書狀未檢附理由書

行政區	段	小段	地號	權利範圍	所有權人	備註
中山				588/352800		
中山				735/5186160		
中山				588/352800		
中山				735/5186160		
中山				588/352800		
中山				735/5186160		
中山				公同共有 2160/70560		
中山				公同共有 2160/70560		
山				公同共有 2160/70560		
山				公同共有 2160/70560		
山				公同共有 2160/70560		
山				公同共有 2160/70560		
山				公同共有 2160/70560		
山				公同共有 2940/70560		
山				公同共有 2940/70560		
中山				公同共有 2940/70560		
中山				公同共有 2940/70560		
中山				公同共有 2940/70560		
中山				公同共有 2940/70560		
中山				公同共有 2940/70560		
中山				公同共有 2940/70560		
中山				公同共有 2940/70560		
中山				公同共有 2940/70560		

因上述所有權人因受領遲延，立切結書人[redacted]建設股份有限公司依都市更新條例規定辦理提存，故立切結書人無法上述所有權人之權利書狀，因此立切結書人就上開所有權狀，惠請貴所准予公告註銷，特立此切結書為證，如有虛偽不實致損害善意第三人權益時，立切結書人願負法律之一切責任。

此致　台北市中山地政事務所

立切結書人：

代表人：

統一編號

中　華　民　國　110　年　11　月　5　日

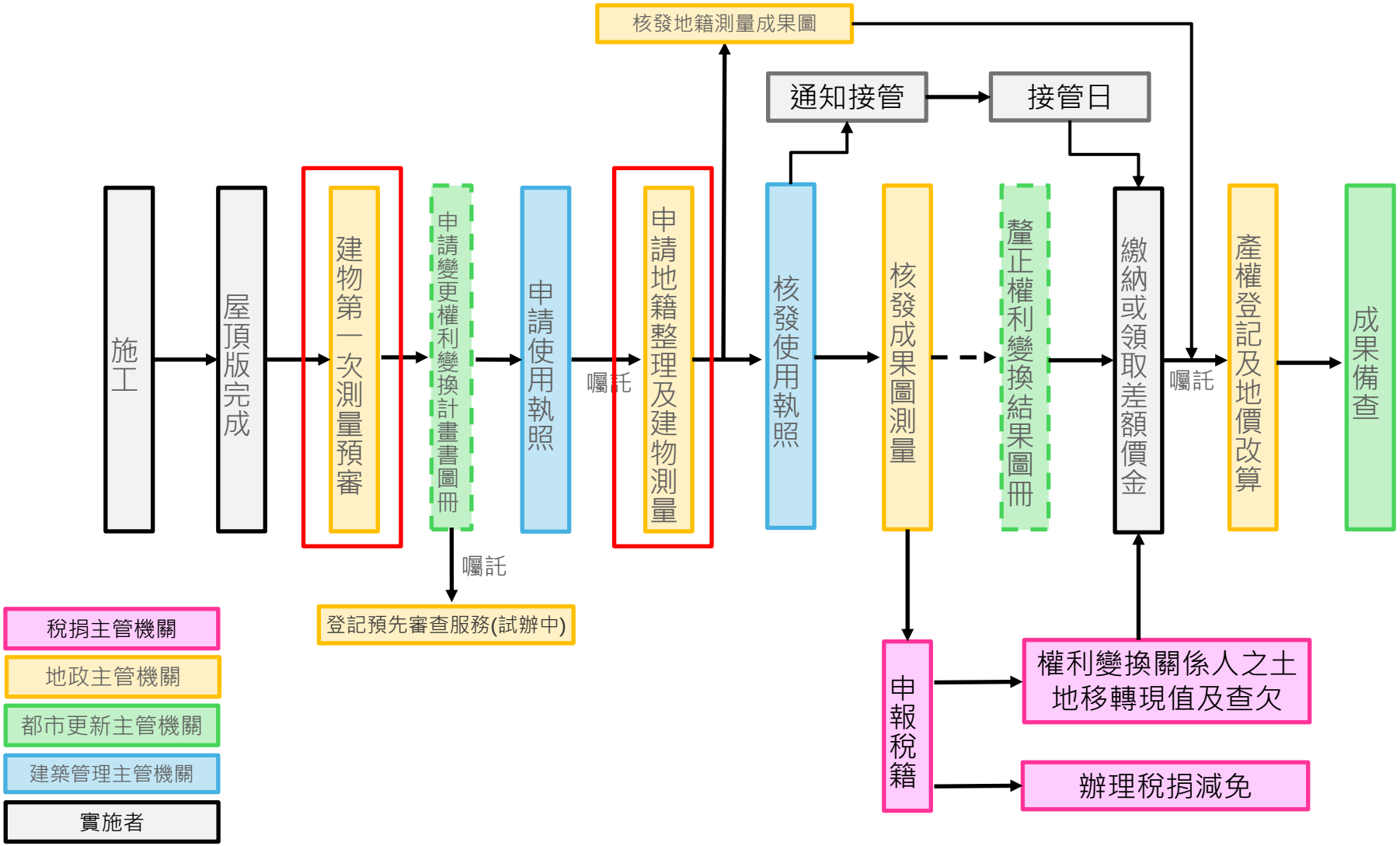
提　存　書

110 年度存字 第　　號

提存物受取權人姓名或名稱及國民身分證號碼或統一編號	住居所或公務所、事務所、營業所及電話號碼	不知受取權人者其事由
（身分證字號不詳）	台北市大稻埕　　番戶	備註：如受取權人送達不到，[illegible]公示送達。

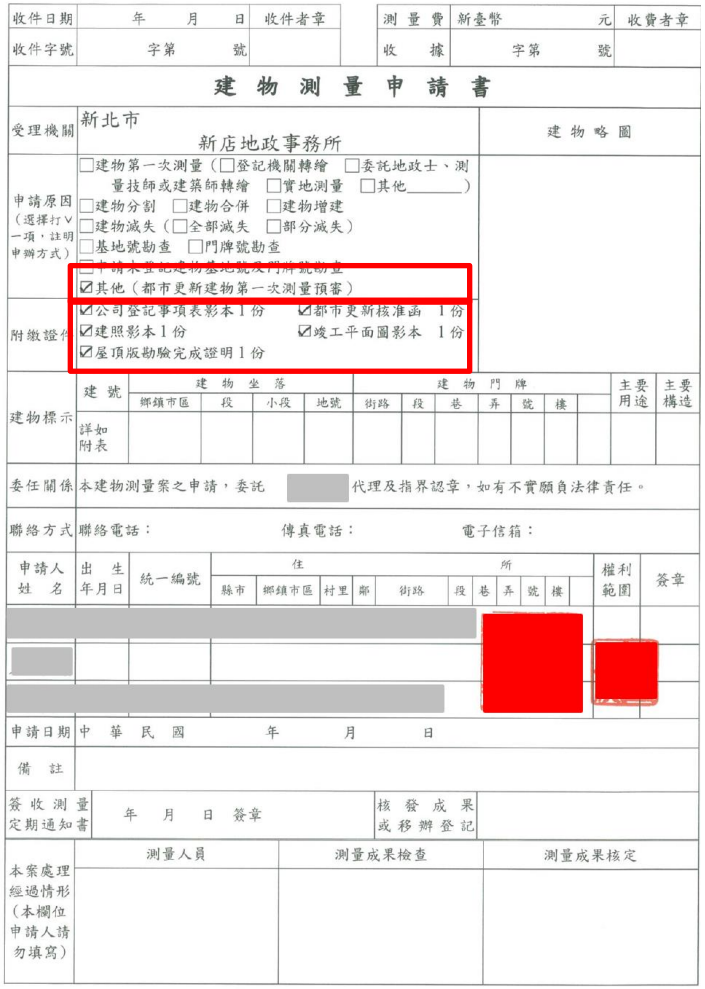
提存原因及事實	依都市更新條例第52條第1項但書應發給[illegible]市更新條例第52條第4項規定辦理提存。 不動產標示：臺北市中山區 受取權人受領遲延，依都
提存物為金錢者，其金額；為有價證券者，其種類、標記、號數、張數、面額；為其他動產者，其物品之名稱、種類、品質及數量	新台幣　　元整
清償提存對待給付之標的及其他受取提存物所附之要件	無
證明文件	☑核定實施面文　☐土地及建物分配清冊　☑提存人本人、代理人身分證明文件 ☑土地產權謄本　☐委任狀　☑存證信函、郵件回執影本及登報資料 ☑地價稅繳納收據影本　☑受取權人戶籍證明資料　☑土地增值稅免稅證明或繳納收據。
提存所名稱	臺灣士林地方法院提存所　聲請提存日期　中華民國 110 年　日
提存人姓名或名稱及國民身分證號碼或統一編號	
提存人代理人姓名或名稱及國民身分證號碼或統一編號	王志瑛　住居所或公務所、事務所、營業所　台北市信義區基隆路一段400號9樓之5　電話號碼　0988675756
提存物保管機構名稱及地址	
提存所處理結果	准予提存 中華民國　年　月　日 臺灣士林地方法院提存所 主任

都市更新權利變換測繪及登記流程



註：台北市/新北市可申請都市更新建物第一次測量預審

都市更新建物測量預審



收件日期 年 月 日 收件者章 | 測量費 新臺幣 元 收費者章
收件字號 字第 號 | 收據 字第 號

建 物 測 量 申 請 書

受理機關：新北市 新店地政事務所　　建物略圖

申請原因（選擇打V一項，註明申辦方式）
- □建物第一次測量（□登記機關轉繪 □委託地政士、測量技師或建築師轉繪 □實地測量 □其他＿＿＿）
- □建物分割 □建物合併 □建物增建
- □建物滅失（□全部滅失 □部分滅失）
- □基地號勘查 □門牌號勘查
- □申請未登記建物基地號及門牌號勘查
- ☑其他（都市更新建物第一次測量預審）

附繳證件
- ☑公司登記事項表影本1份 ☑都市更新核准函 1份
- ☑建照影本1份 ☑竣工平面圖影本 1份
- ☑屋頂版勘驗完成證明1份

建物標示：建號（詳如附表）｜建物坐落（鄉鎮市區、段、小段、地號）｜建物門牌（街路、段、巷、弄、號、樓）｜主要用途｜主要構造

委任關係：本建物測量案之申請，委託 [redacted] 代理及指界認章，如有不實願負法律責任。

聯絡方式：聯絡電話： 傳真電話： 電子信箱：

申請人姓名｜出生年月日｜統一編號｜住所（縣市、鄉鎮市區、村里、鄰、街路、段、巷、弄、號、樓）｜權利範圍｜簽章

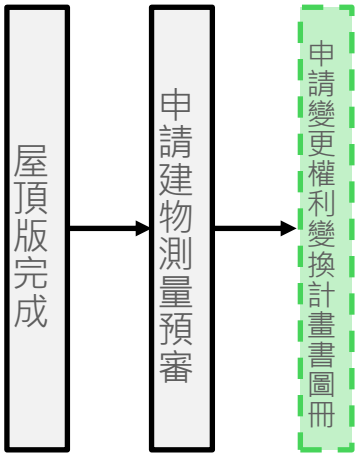
[redacted]

申請日期：中華民國 年 月 日

備註

簽收測量定期通知書：年 月 日 簽章 | 核發成果或移辦登記

本案處理經過情形（本欄位申請人請勿填寫）	測量人員	測量成果檢查	測量成果核定



收件字號：110年店測建[redacted] 號

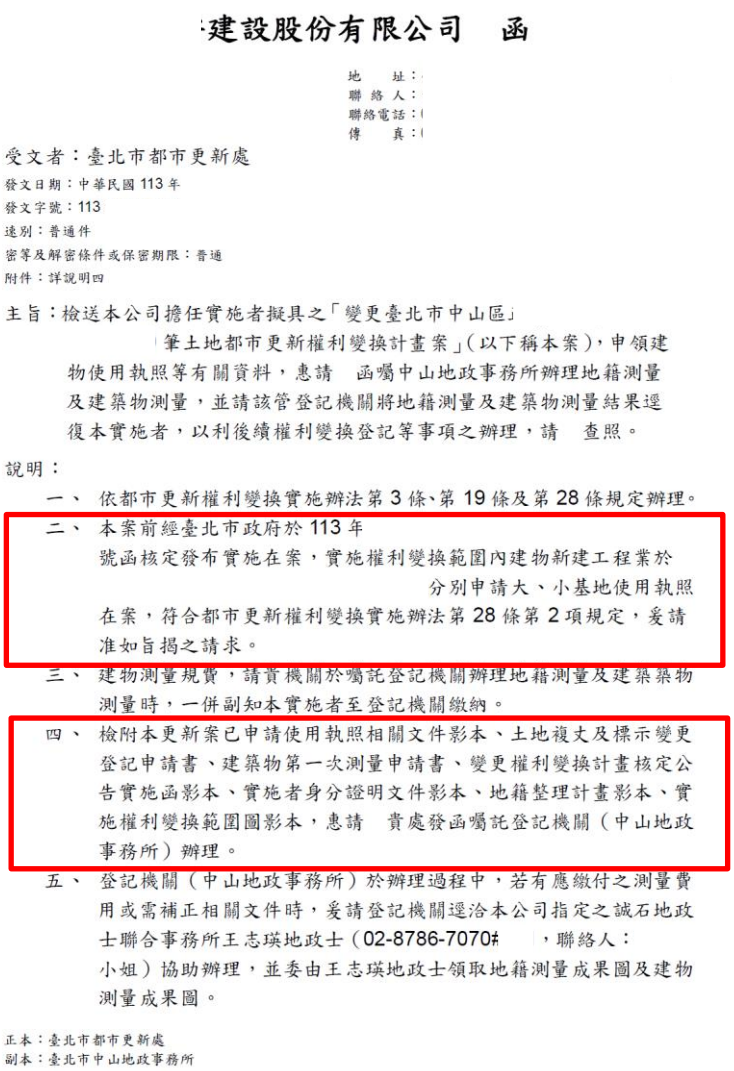
新北市新店地政事務所辦理新店區[redacted]地號等土地
都市更新事業計畫案建物第一次測量預審面積成果表

編號順序	面積 主建物	附屬建物 陽台	附屬建物 雨遮	附屬建物 合計	總計	基地坐落 鄉鎮市區	段	小段	地號	建物門牌 街路	段	巷	弄	號	樓
[redacted]	106.79				106.79	新店區	[redacted]			[redacted]	[redacted]	[redacted]		[redacted]	[redacted]
	99.13	3.25		3.25	102.38	新店區									
	86.35				86.35	新店區									
	97.14				97.14	新店區									
	102.83	9.51		9.51	112.34	新店區									
	77.35	9.20		9.20	86.55	新店區									
	100.36	8.87		8.87	109.23	新店區									
	74.98	7.49		7.49	82.47	新店區									
	78.03	6.86	4.68	11.54	89.57	新店區									
	67.84	6.26	4.76	11.02	78.86	新店區									
	86.00	7.99	2.77	10.76	96.76	新店區									
	98.59	8.54	2.90	11.44	110.03	新店區									
	82.36	7.15	2.31	9.46	91.82	新店區									
	78.04	6.86	4.68	11.54	89.58	新店區									
	67.84	6.26	4.76	11.02	78.86	新店區									

第1頁，共5頁

註：台北市/新北市可申請都市更新建物第一次測量預審

地籍測量及建物測量



建設股份有限公司　函

地　址：
聯 絡 人：
聯絡電話：(
傳　真：(

受文者：臺北市都市更新處
發文日期：中華民國 113 年
發文字號：113
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：詳說明四

主旨：檢送本公司擔任實施者擬具之「變更臺北市中山區」
「筆土地都市更新權利變換計畫案」(以下稱本案)，申領建物使用執照等有關資料，惠請　函囑中山地政事務所辦理地籍測量及建築物測量，並請該管登記機關將地籍測量及建築物測量結果逕復本實施者，以利後續權利變換登記等事項之辦理，請　查照。

說明：

一、 依都市更新權利變換實施辦法第 3 條、第 19 條及第 28 條規定辦理。

二、 本案前經臺北市政府於 113 年
號函核定發布實施在案，實施權利變換範圍內建物新建工程業於
分別申請大、小基地使用執照
在案，符合都市更新權利變換實施辦法第 28 條第 2 項規定，爰請准如旨揭之請求。

三、 建物測量規費，請貴機關於囑託登記機關辦理地籍測量及建築築物測量時，一併副知本實施者至登記機關繳納。

四、 檢附本更新案已申請使用執照相關文件影本、土地複丈及標示變更登記申請書、建築物第一次測量申請書、變更權利變換計畫核定公告實施函影本、實施者身分證明文件影本、地籍整理計畫影本、實施權利變換範圍圖影本，惠請　貴處發函囑託登記機關（中山地政事務所）辦理。

五、 登記機關（中山地政事務所）於辦理過程中，若有應繳付之測量費用或需補正相關文件時，爰請登記機關逕洽本公司指定之誠石地政士聯合事務所王志瑛地政士（02-8786-7070#　，聯絡人：小姐）協助辦理，並委由王志瑛地政士領取地籍測量成果圖及建物測量成果圖。

正本：臺北市都市更新處
副本：臺北市中山地政事務所

申請時間

1.權變計畫已核定(含變更)
2.使用執照已申請在案

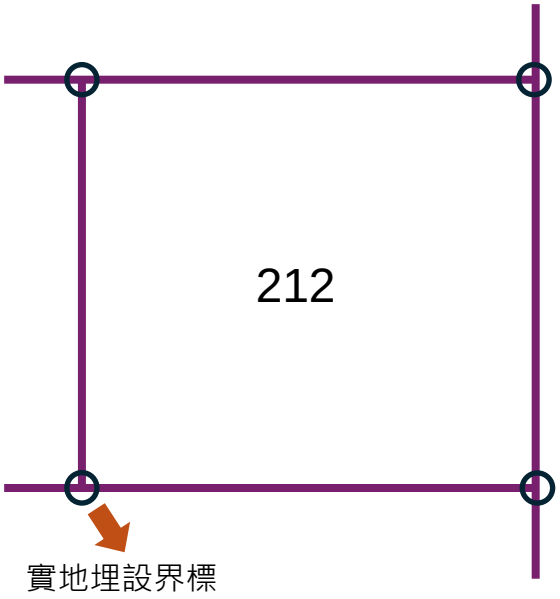
應備文件

1.申請使用執照證明
2.申請書(地籍及建物測量)
3.權變核定函
4.實施者證明文件
5.地籍整理計畫資料
6.實施權利變換範圍影本
7.其他(如CAD檔等資料)

地籍測量VS土地合併

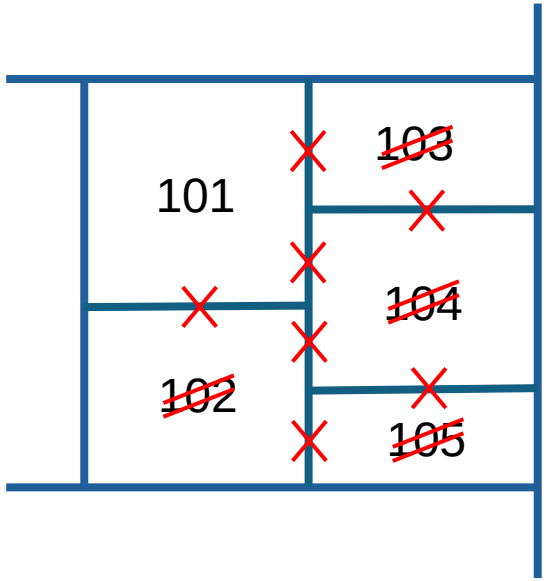
地籍測量

1.依地籍測量實施規則第二編作業方式
2.實地埋設界標並辦理測量
3.測量後**新編地號**並製作地籍原圖
4.透過**囑託**辦理



土地合併

1.依地籍測量實施規則第三編作業方式
2.得免辦理實地測量
3.合併後**保留某地號**
4.由**土地所有權人**共同直接向地政機關**申請**



地籍測量

實施者：[redacted]股份有限公司

拾柒、地籍整理計畫

表 17-1 地籍整理計畫表

序號	更新前地號	面積(㎡)	分區	更新後合併整編地號	面積(㎡)
1	[redacted]	[redacted]	第三種住宅區	①	[redacted]
2	[redacted]		第三種住宅區		
	2 筆				

一、地界整理計畫

依本案權利變換實施完竣並申領建築物使用執照後，將配合土地與建物登記程序，函請台北市政府以本計畫所載之土地及建物分配清冊、更新後更新範圍內土地分配圖及建物配置圖，辦理地籍測量及建築物測量。若測量結果與本案計畫書所載之面積不符時，臺北市政府應依實測之結果，釐正相關圖冊之記載。

本案更新前共計有臺北市文山[redacted]段一小段[redacted]地號等 2 筆土地，土地面積 1,281 ㎡，更新後將合併成 1 筆地號（暫以①地號表示），新編之正式地號依未來地政機關登記為準，詳表 17-1 地籍整理計畫表、圖 17-1 權利變換後更新單元地籍圖所示。

二、土地、建物及他項權利登記

(一) 土地及建物登記清冊

本案更新後土地及建物登記內容，係依土地所有權人及權利變換關係人申請分配結果及公開抽籤結果進行整編。詳表 17-2 土地登記清冊、表 17-3 建物登記

正　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市古亭地政事務所　函

地址：臺北市文山區萬隆街47之12號3樓
承辦人：
電話：29355369分機
傳真：29355504
電子信箱：

受文者：[redacted]建設股份有限公司

發文日期：中華民國107年[redacted]日
發文字號：北市古地測字第[redacted]號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：有關「擬訂臺北市文山區[redacted]筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之地籍測量及建物第一次測量案，業經本所以107年文山土[redacted]號案及107年文山建[redacted]號案辦竣，茲檢送地籍測量成果圖1份，另建物測量成果圖已由本案代理人請領在案，請查照。

說明：依臺北市政府107年[redacted]日府都新字第[redacted]號函辦理。

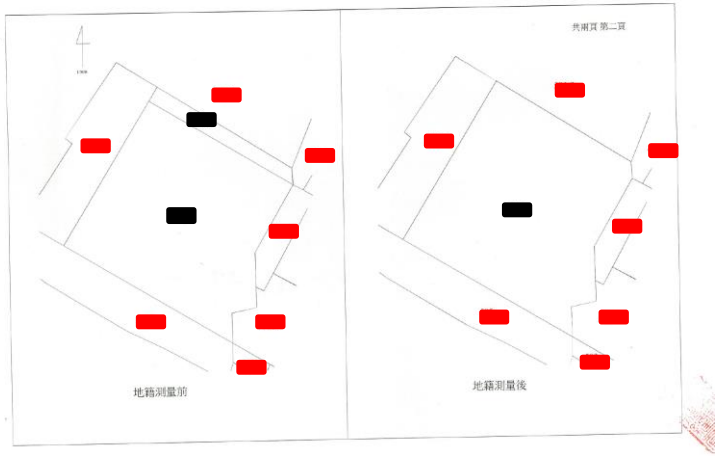
正本：[redacted]
副本：臺北市都市更新處更新事業科

臺北市古亭地政事務所地籍測量成果圖

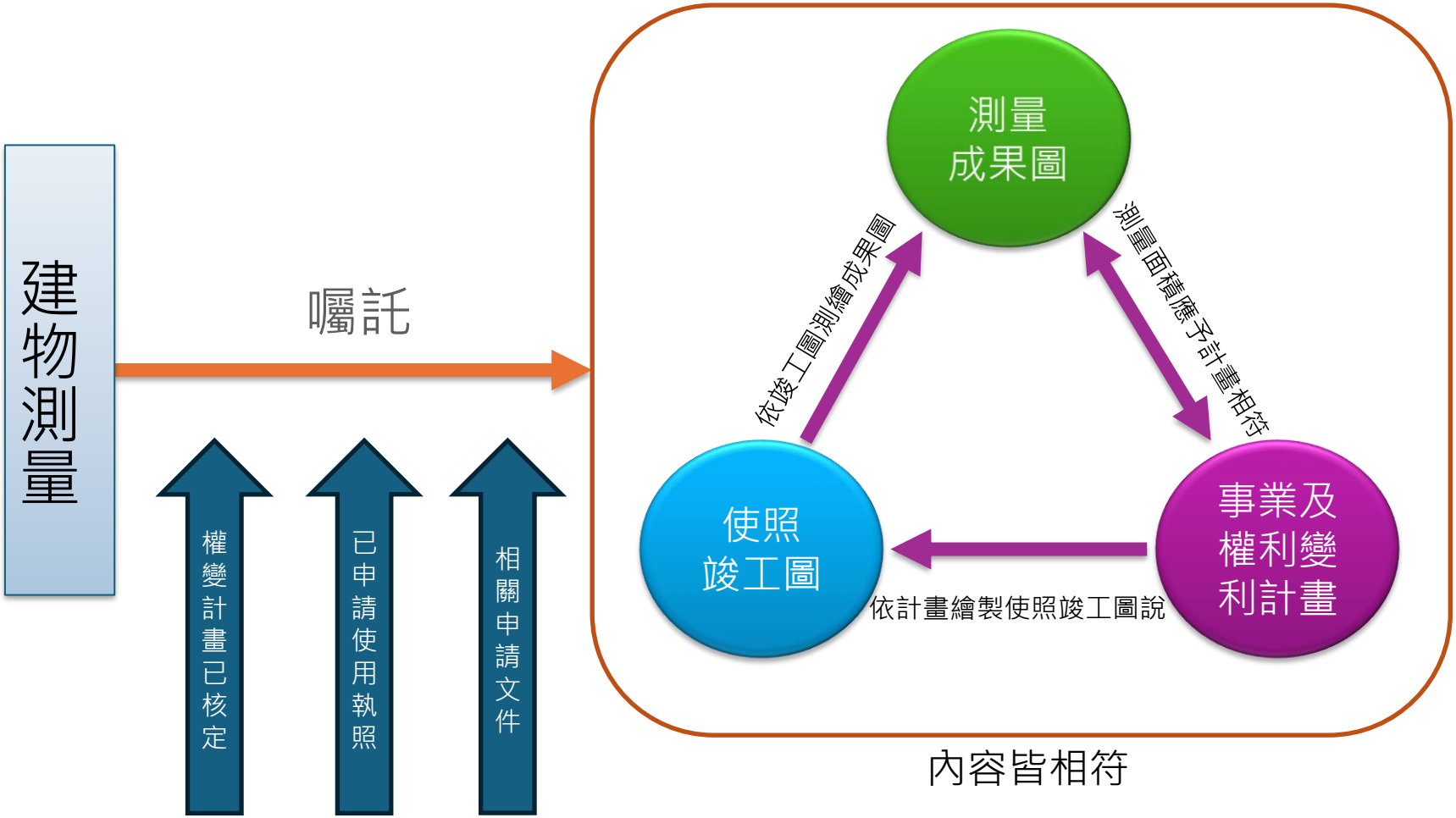
土地坐落	臺北市文山區[redacted]小段[redacted]地號
收件日期字號	107年[redacted]文山土字第[redacted]號
複丈日期	107[redacted]日
附記	
說明	本案依臺北市政府107年[redacted]府都新字第[redacted]號函辦理。

地籍圖詳後頁

地籍測量前			地籍測量後		
地段	地號	面積	地段	地號	面積
[redacted]	[redacted]	9[redacted]	[redacted]	[redacted]	12[redacted]
	[redacted]	1[redacted]			

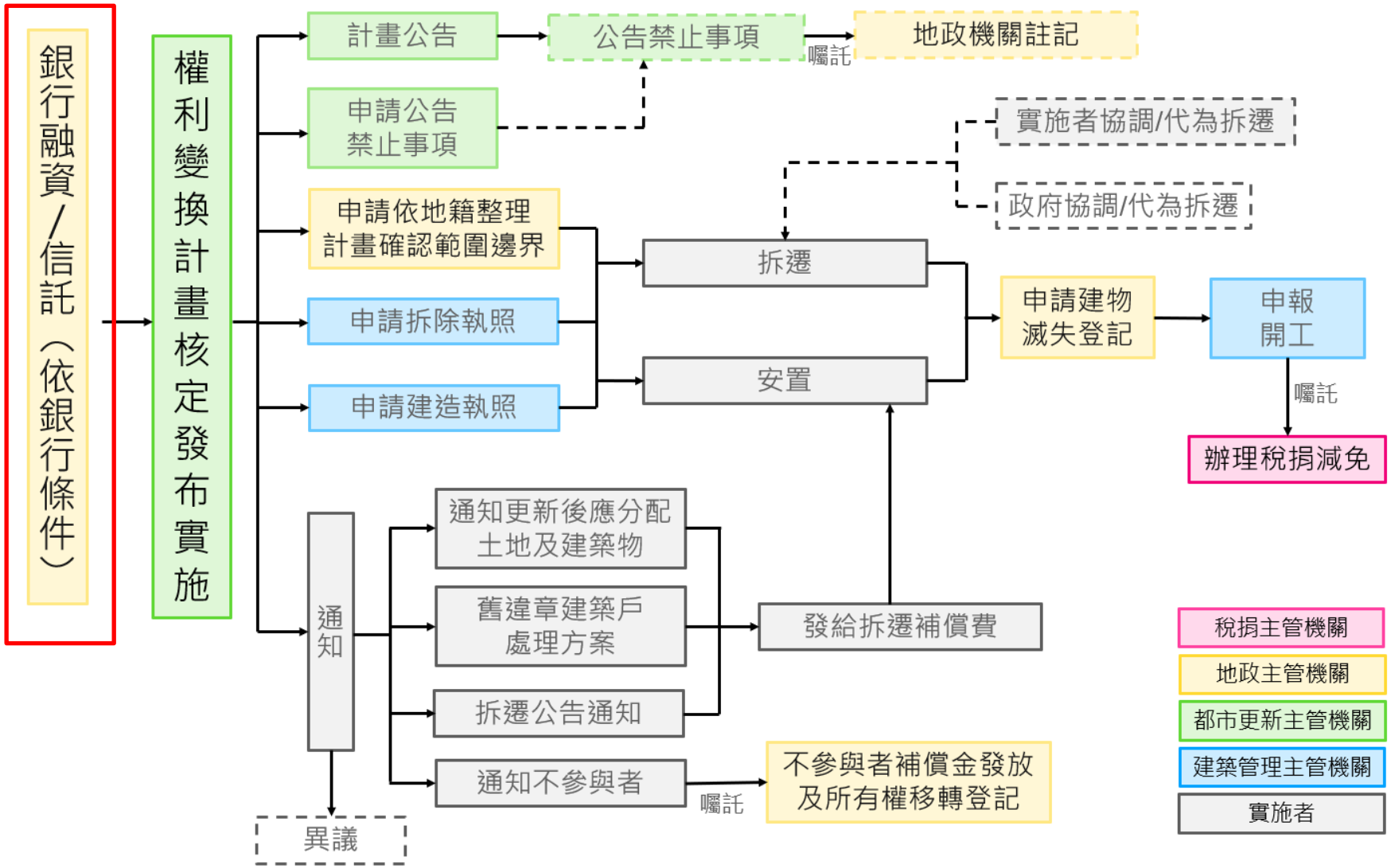


建物測量

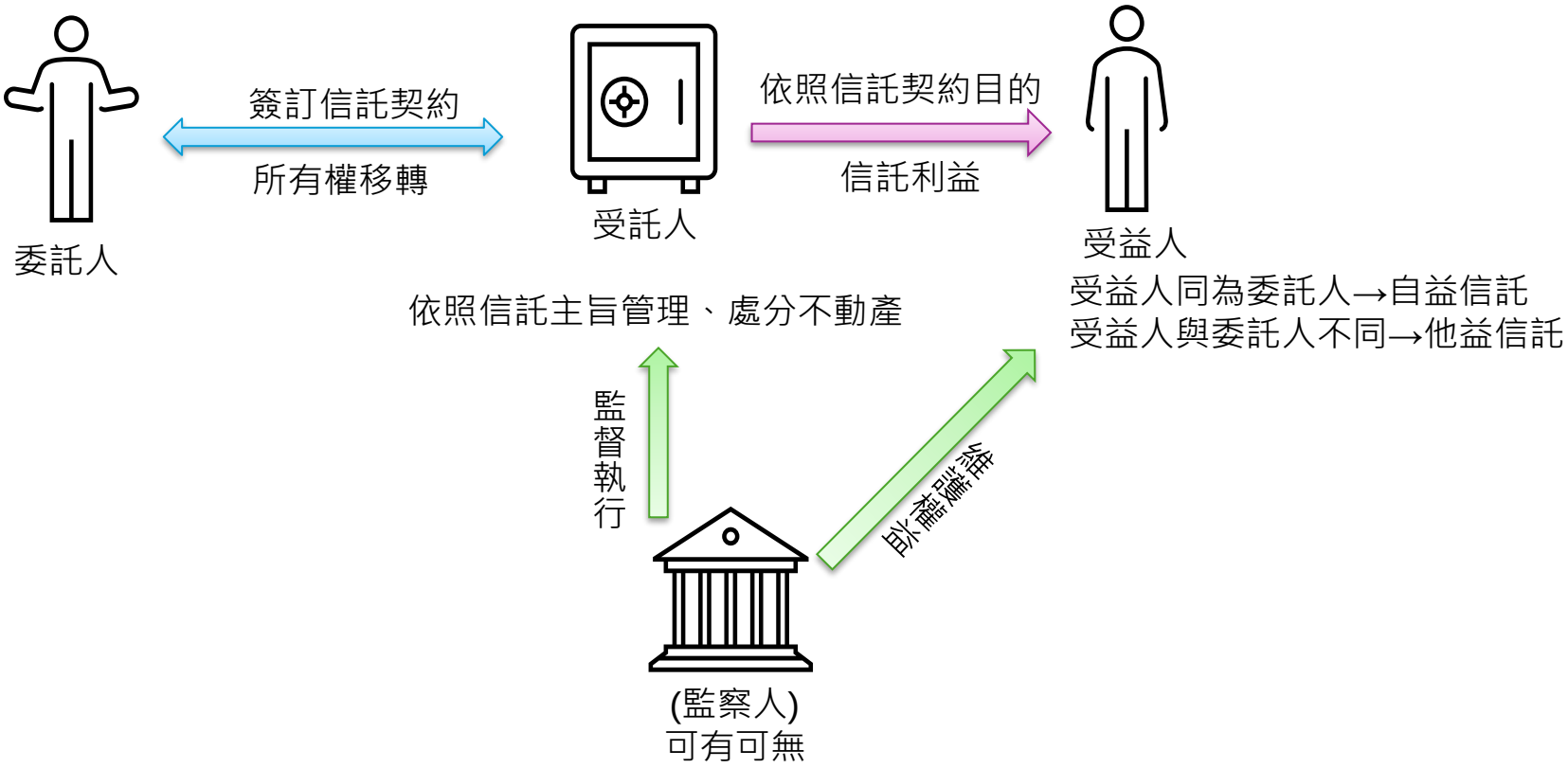

建物測量
囑託
權變計畫已核定
已申請使用執照
相關申請文件
測量成果圖
依竣工圖測繪成果圖
測量面積應予計畫相符
使照竣工圖
事業及權利變利計畫
依計畫繪製使照竣工圖說
內容皆相符

參、地籍整理、權變登記與信託、續建機制

都市更新權利變換測繪及登記流程



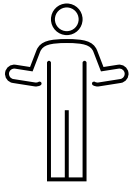
何謂信託？



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。

何謂開發信託？

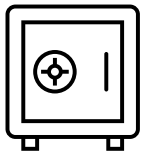


地主

1.建商/實施者將資金交付予第三人管理，降低違約風險
2.不動產由信託業主擔任公正第三者，依合建契約/都更內容或協議分配再行移轉及返還分配原地主
3. 如遇無法繼續完工之事，由信託業者主導後續評估事宜

建商/實施者

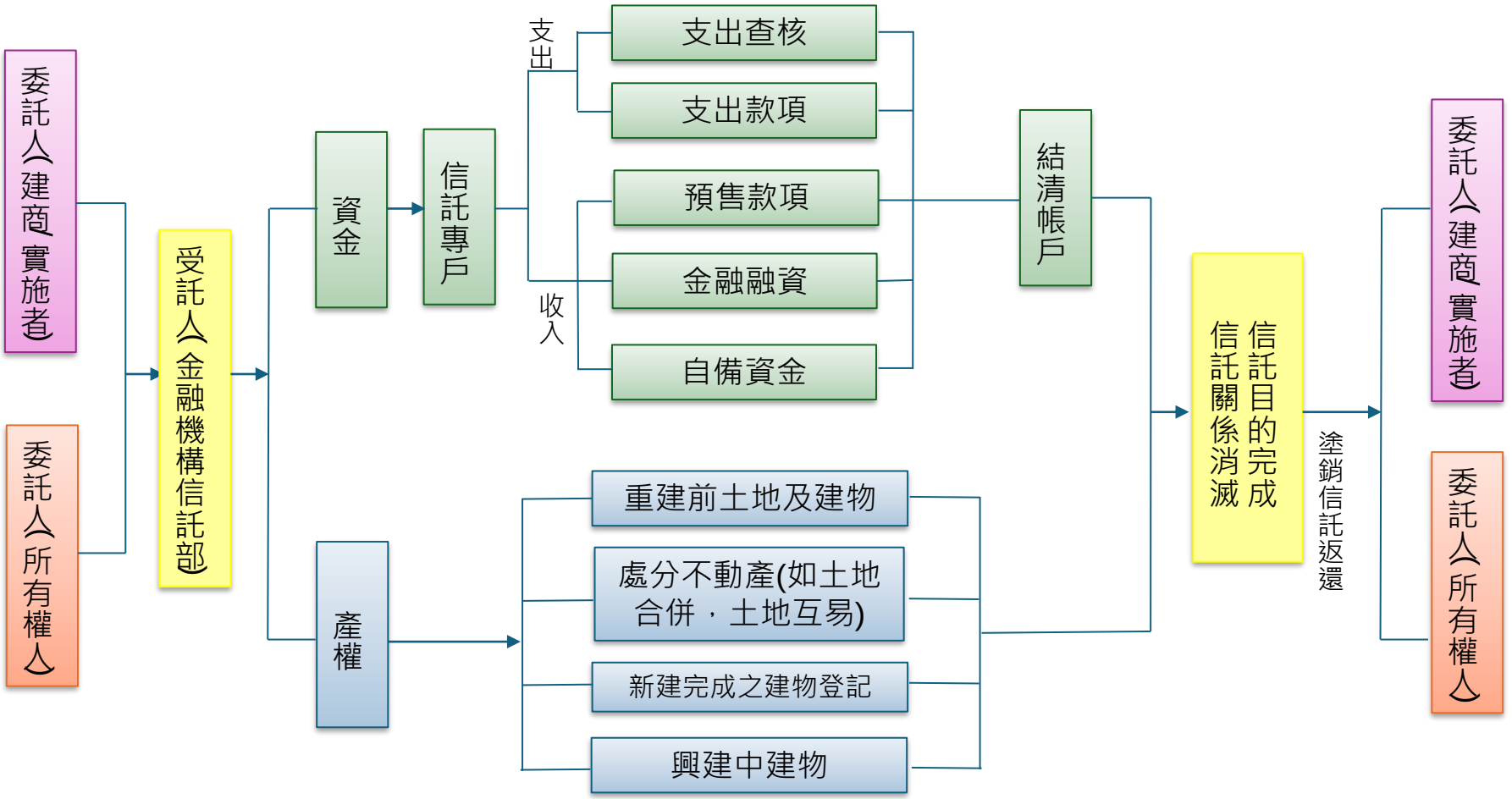
1. 避免地主個人因素造成無法持續施工
2. 地主產權由信託業主管理，產權單一化
3. 預售客戶之購屋資金進入專戶，得以專款專用於該個案上



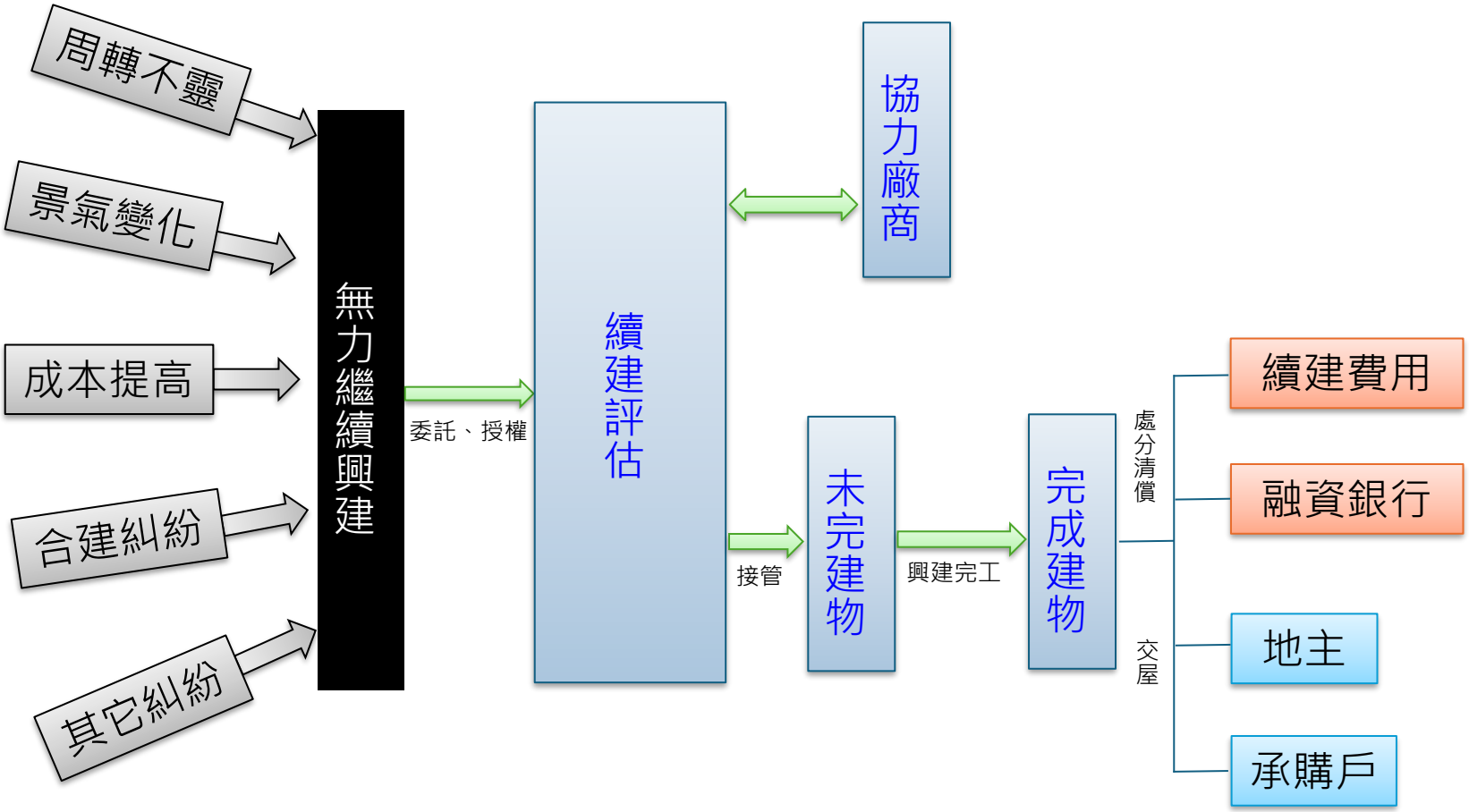
受託銀行

1. 地主及建商/實施者不得任意變更信託契約，使目的達成。
2. 產權、起造人受託及資金信託、專戶管理提高金融機構授信意願。

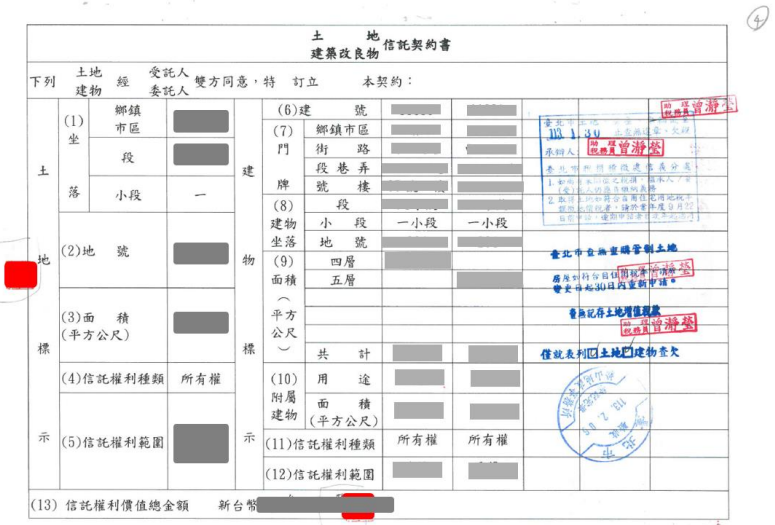
開發信託執行


委託人(建商 實施者)
委託人(所有權人)
受託人(金融機構信託部)
資金
信託專戶
支出
收入
支出查核
支出款項
預售款項
金融融資
自備資金
產權
重建前土地及建物
處分不動產(如土地合併，土地互易)
新建完成之建物登記
興建中建物
結清帳戶
信託目的完成 信託關係消滅
塗銷信託返還
委託人(建商 實施者)
委託人(所有權人)

信託「續建機制」


周轉不靈
景氣變化
成本提高
合建糾紛
其它糾紛
無力繼續興建
委託、授權
續建評估
協力廠商
接管
未完建物
興建完工
完成建物
處分清償
交屋
續建費用
融資銀行
地主
承購戶

信託登記



土地建築改良物信託契約書

下列土地建物經受託人委託人雙方同意，特訂立本契約：

土地標示：(1)坐落 鄉鎮市區 [redacted]；段 [redacted]；小段 一；(2)地號 [redacted]；(3)面積(平方公尺) [redacted]；(4)信託權利種類 所有權；(5)信託權利範圍 [redacted]

建物標示：(6)建號 [redacted]；(7)門牌 鄉鎮市區 [redacted]；街路 [redacted]；段巷弄 [redacted]；號樓 [redacted]；(8)建物坐落地號 段 [redacted]；小段 一小段 一小段；地號 [redacted]；(9)面積(平方公尺) 四層 [redacted]；五層；共計 [redacted]；(10)附屬建物 用途；面積(平方公尺)；(11)信託權利種類 所有權 所有權；(12)信託權利範圍 [redacted]

(13) 信託權利價值總金額 新台幣 [redacted]

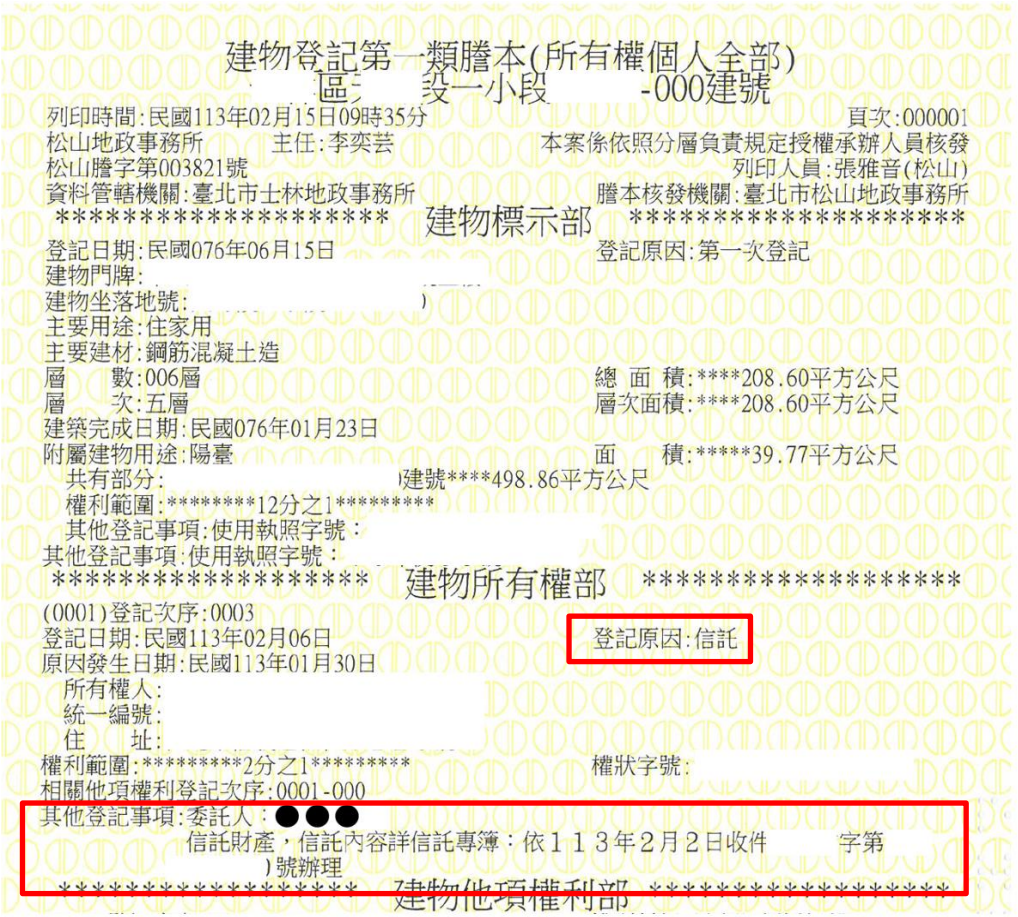
(14)信託主要條款

1.信託目的：旨在協助本信託土地之開發順利完工取得建築物使用執照，辦妥建物所有權第一次登記。
2.受益人姓名：即委託人 住址：詳如委託人住址
3.信託監察人姓名： 住址：
4.信託期間：自委託人將信託財產移轉予受託人時起算，至信託關係消滅事由發生之日止。
5.信託關係消滅事由：(1)信託目的完成時(2)因天災、地變、經濟情勢變化或不可抗力之事由，致信託目的無法完成，或信託事務之執行有明顯困難無法克服時(3)委託人或受託人任一方違反契約，他方主張終止契約時(4)經委託人及受託人合意提前終止時，(5)其他法令另有規定禁止存續時，以上任一事由發生，則信託關係消滅。
6.信託財產之管理或處分方法：為完成信託目的，負責辦理有關不動產權分配、管理、運用及處分(包括信託財產所有權移轉、土地分割/合併、土地權界複丈、土地持分分配、建物第一次測量及登記、稅籍設立、稅損減免、信託歸屬登記、共有物分割、建物拆除及滅失)等事宜。
7.信託關係消滅時，信託財產之歸屬人：委託人
8.其他約定事項：委託人授權受託人全權代為分配未來興建之建物各專有部分所屬共有部分及基地應有部分之持分比例。

訂立契約人

(15)受託人或委託人	(16)姓名或名稱	(17)權利範圍 受託持分	(17)權利範圍 委託持分	(18)出生年月日	(19)統一編號	(20)住所 縣市	鄉鎮市區	村里	鄰	街路	段	巷弄	(21)蓋章
受託人	[redacted]	詳如標示			[redacted]	[redacted]							
法定代理人	[redacted]					[redacted]							
上代理人	[redacted]					[redacted]							
委託人	[redacted]		詳如標示		[redacted]								

(22)立約日期 中華民國 113 年 1 月 30 日



建物登記第一類謄本(所有權個人全部)

區-[redacted]段一小段 -000建號

列印時間:民國113年02月15日09時35分 頁次:000001
松山地政事務所 主任:李奕芸 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
松山謄字第003821號 列印人員:張雅音(松山)
資料管轄機關:臺北市士林地政事務所 謄本核發機關:臺北市松山地政事務所

建物標示部

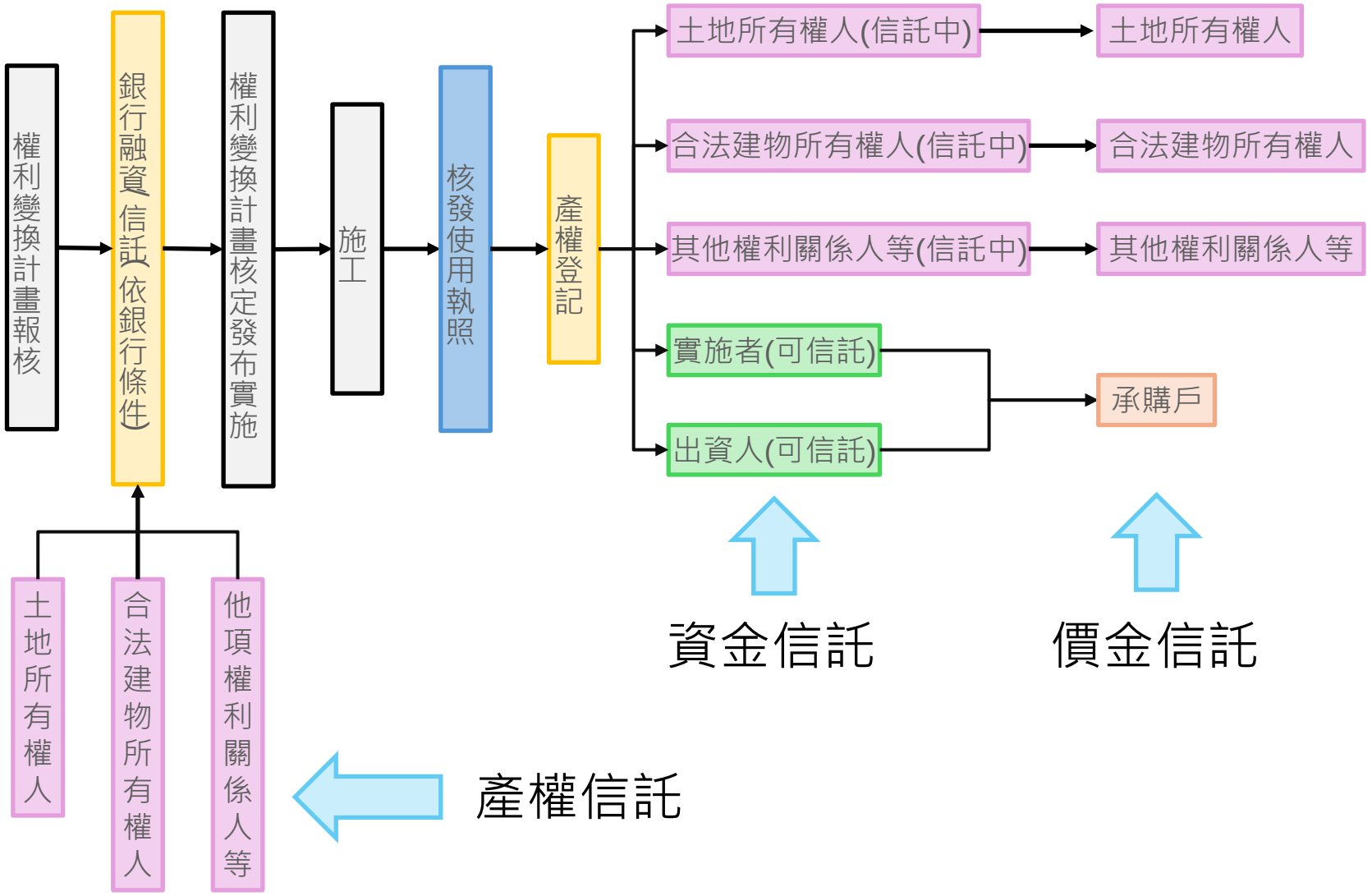
登記日期:民國076年06月15日 登記原因:第一次登記
建物門牌:
建物坐落地號:
主要用途:住家用
主要建材:鋼筋混凝土造
層數:006層 總面積:****208.60平方公尺
層次:五層 層次面積:****208.60平方公尺
建築完成日期:民國076年01月23日
附屬建物用途:陽臺 面積:*****39.77平方公尺
共有部分: 建號****498.86平方公尺
權利範圍:********12分之1*********
其他登記事項:使用執照字號:
其他登記事項:使用執照字號:

建物所有權部

(0001)登記次序:0003
登記日期:民國113年02月06日 登記原因:信託
原因發生日期:民國113年01月30日
所有權人:
統一編號:
住址:
權利範圍:*********2分之1********* 權狀字號:
相關他項權利登記次序:0001-000
其他登記事項:委託人:●●●
信託財產，信託內容詳信託專簿：依１１３年２月２日收件 字第)號辦理

建物他項權利部

權利變換登記與信託關係



權利變換登記與信託

表 17-2 土地登記清冊表

序號	土地更新前原載情形								土地更新後變動情形				
	標示部					所有權部			標示部		所有權部		備註
	鄉鎮市區	段	小段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人(管理者)	權利範圍	地號	面積(㎡)	所有權人(管理者)	權利範圍(100000)	他項權利部/其他登記事項情形
1	中山			2	11.00		中華民	1/1	B*	629.00	中華民	23342	
				2	5.00			1/1					
				2	113.00			1/1					
2	中山			2	97.00		方	1/4	A*	1,621.46	方	1553	
3	中山			2	77.00		王	1/10	A*	1,621.46	王	294	
4	中山			2	77.00		王	1/20	A*	1,621.46	王	103	
5	中山			2	77.00		王	1/20	A*	1,621.46	王	104	
6	中山			2	77.00		王	1/20	A*	1,621.46	王	104	
7	中山			2	77.00		王	1/20	A*	1,621.46	王	104	
8	中山			2	77.00		王	1/20	A*	1,621.46	王	104	
9	中山			2	8.00		台北市	1/1	B*	629.00	台北市	31894	
				2	12.00			1/1					
				23 1	172.00			1/1					
10	中山			2	97.00		吳	1/4	A*	1,621.46	吳瑞娟	758	

表 17-2 土地登記清冊(變更版)

編號	更新前原載情形									更新後變動情形						他項權利、限制登記情形	備註
	土地標示部					土地所有權部				土地標示部				土地所有權部			
	行政區	段	小段	地號	面積(m²)	登記次序	所有權人(管理機關/受託人)	權利範圍	其他登記事項	段	小段	地號	面積(m²)	所有權人(管理機關/受託人)	權利範圍	其他登記事項		
1	中山區				97.00		合作金庫商業銀行股份有限公司(委託人：	1/4	信託財產，信託內容詳信託專簿：依108年6月 日收件 字第 號辦理。委託人：方			A*	1 .46	合作金庫商業銀行股份有限公司(委託人：方	1377/100000	信託財產，信託內容詳信託專簿：依108年6月 日收件 字第 號辦理。委託人：方		
2	中山區				77.00		合作金庫商業銀行股份有限公司(委託人：王	1/10	信託財產，信託內容詳信託專簿：依108年6月 收件 字第 號辦理。委託人：王			A*	1 .46	合作金庫商業銀行股份有限公司(委託人：王	29660/10000000	信託財產，信託內容詳信託專簿：依108年6月 收件 字第 號辦理。委託人：王		
3	中山區				77.00		合作金庫商業銀行股份有限公司(委託人：王	1/20	信託財產，信託內容詳信託專簿：依108年6月 日收件 字第 號辦理。委託人：王			A*	1 .46	合作金庫商業銀行股份有限公司(委託人：王	104/100000	信託財產，信託內容詳信託專簿：依108年6月 日收件 字第 號辦理。委託人：王		
4	中山區				77.00		合作金庫商業銀行股份有限公司(委託人：王	1/20	信託財產，信託內容詳信託專簿：依108年6月 日收件 字第 號辦理。委託人：王			A*	1 .46	合作金庫商業銀行股份有限公司(委託人：王	104/100000	信託財產，信託內容詳信託專簿：依108年6月 日收件 字第 號辦理。委託人：王		
5	中山區				77.00		合作金庫商業銀行股份有限公司(委託人：王	1/20	信託財產，信託內容詳信託專簿：依108年6月 日收件 字第 號辦理。委託人：王			A*	1 .46	合作金庫商業銀行股份有限公司(委託人：王	104/100000	信託財產，信託內容詳信託專簿：依108年6月 日收件 字第 號辦理。委託人：王		
6	中山區				77.00		合作金庫商業銀行股份有限公司(委託人：王	1/20	信託財產，信託內容詳信託專簿：依108年6月 日收件 字第 號辦理。委託人：王			A*	1 .46	合作金庫商業銀行股份有限公司(委託人：王	104/100000	信託財產，信託內容詳信託專簿：依108年6月 日收件 字第 號辦理。委託人：王		

信託登記常見問題

有關不動產開發案興建資金受託人申辦以該資金興建之建物所有權第一次登記疑義一案

104.1.23內授中辦地字第1041301082號

一、復貴公司103年12月22日○○銀信託部（103）字第00338號函。

二、按建築為事實行為，自己出資興建之建築物，於房屋建造足以避風雨而可達經濟上之使用目的時，即原始取得所有權，不以登記為要件。又申請建物所有權第一次登記，使用執照之起造人名義固得為認定係何人出資建築之參考，但**申請人非起造人**時，**若已提出移轉契約書或其他證明文件**，**可供證明其為建物之出資興建**者，登記機關自應依土地登記規則第79條第1項第4款規定**受理其申請登記**（98年1月23日民法第759條修正說明二，及法務部82年8月26日（82）法律字第18060號函參照）。

三、另信託法第9條第2項規定，**受託人因信託財產之管理**、處分、滅失、毀損或其他事由取得之財產權，仍屬**信託財產**。爰委託人如將**不動產開發案興建資金信託他人**依**信託本旨為管理處分**，對於以**該資金興建而原始取得之建物自仍屬信託財產**，受託人得依土地登記規則第127條規定，檢附**信託契約**及同規則第34條、第79條規定之相關文件，**申辦該建物之所有權第一次登記**。登記機關辦理登記時，並應於建物所有權部其他登記事項欄記明為信託財產、委託人姓名或名稱，信託內容詳信託專簿。至於貴公司來函說明三，請本部釐清之事項，因涉及具體個案之事實審認事宜，應由不動產所在縣（市）登記機關本於權責審查，如尚有疑義，建請檢具相關資料逕洽該管機關，以資明確。

信託登記常見問題

自益信託之委託人於信託關係存續中死亡，全體繼承人得協議分割受益權辦理信託內容變更登記，該信託關係終止，可由依分割協議取得全部信託利益之繼承人為之

108.11.6台內地字第1080144325號函

略.....「.....二、按信託法第8條第1項規定：『**信託關係不因委託人或受託人死亡、破產或喪失行為能力而消滅**。但信託行為**另有訂定者，不在此限**。』、第65條規定：『**信託關係消滅時，信託財產之歸屬**，除信託行為另有訂定外，依左列順序定之：一、**享有全部信託利益之受益人**。二、**委託人或其繼承人**。』自益信託之委託人（即受益人）死亡時，倘其**信託關係依信託目的，不因委託人死亡而消滅**，於其繼承人未終止信託關係前，依上開規定**信託利益應由受益人（即委託人）之繼承人享有**（本部103年6月26日法律字第10303507640號函參照），並由繼承人依法**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**（貴部93年7月26日內授中辦地字第0930010200號函參照）。而受益權由委託人之繼承人依民法第1148條第1項概括繼承後，為各繼承人所公同共有（民法第1151條參照），**得由全體繼承人依法協議分割該受益權，而由部分繼承人取得該受益權**。

信託登記常見問題

自益信託之委託人於信託關係存續中死亡，全體繼承人得協議分割受益權辦理信託內容變更登記，該信託關係終止，可由依分割協議取得全部信託利益之繼承人為之

表 16-1　土地及建築物分配清冊(土地所有權人) (變更版)

序號	更新前			更新後														備註
	原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值(元)	權利價值比例	受配人姓名	應分配權利價值(元)	分配單元				停車位				實分配權利價值(元) C=A+B	預計繳納差額價金		
						單元編號	單元價值(元)	權利範圍	價值小計(元)A	車位編號	權利範圍	車位價值(元)	價值小計(元)B		繳(元)	領(元)	
78		958,811	0.0402%		1,664,465	7A5	26,498,680	8586/100000	2,275,177	A-B5-19	8586/100000	1,700,000	145,962	2,421,139	756,674	-	合併分配
79		1,917,623	0.0803%		3,328,932	7A5	26,498,680	17172/100000	4,550,353	A-B5-19	17172/100000	1,700,000	291,924	4,842,277	1,513,345	-	
80		958,811	0.0402%		1,664,465	7A5	26,498,680	8586/100000	2,275,177	A-B5-19	8586/100000	1,700,000	145,962	2,421,139	756,674	-	
81		1,917,623	0.0803%		3,328,932	7A5	26,498,680	17172/100000	4,550,353	A-B5-19	17172/100000	1,700,000	291,924	4,842,277	1,513,345	-	
82		809,719	0.0339%		1,405,646	7A5	26,498,680	7251/100000	1,921,419	A-B5-19	7251/100000	1,700,000	123,267	2,044,686	639,040	-	
83		809,719	0.0339%		1,405,646	7A5	26,498,680	7251/100000	1,921,419	A-B5-19	7251/100000	1,700,000	123,267	2,044,686	639,040	-	
84		809,719	0.0339%		1,405,646	7A5	26,498,680	7251/100000	1,921,419	A-B5-19	7251/100000	1,700,000	123,267	2,044,686	639,040	-	
85		496,059	0.0208%		861,143	7A5	26,498,680	4442/100000	1,177,072	A-B5-19	4442/100000	1,700,000	75,514	1,252,586	391,443	-	
86		1,679,437	0.0703%		2,915,449	7A5	26,498,680	15038/100000	3,984,872	A-B5-19	15038/100000	1,700,000	255,646	4,240,518	1,325,069	-	
87		809,719	0.0339%		1,405,646	7A5	26,498,680	7251/100000	1,921,419	A-B5-19	7251/100000	1,700,000	123,267	2,044,686	639,040	-	
88	合作金 限公司	9,332,709	0.3909%	合作金 限公司	16,201,283	7A7	18,849,560	1/1	18,849,560	A-B5-39	7251/100000	1,700,000	1,700,000	20,549,560	4,348,277	-	未達最小分配單元價值，與實施者協議分配更新後單元
89	合作金 限公司	9,332,709	0.3909%	合作金 限公司	16,201,283	8A7	18,564,680	1/1	18,564,680	A-B5-31	1/1	1,700,000	1,700,000	20,264,680	4,063,397	-	未達最小分配單元價值，與實施者協議分配更新後單元
合計	89	2,387,358,604	100.0000%	89	4,144,377,963	-	-	-	4,184,998,790	-	-	-	271,350,000	4,456,348,790	382,035,977	70,065,150	

註 1：合作金庫商業銀行股份有限公司(委託人：，原受益人因死亡而繼承，依 112 年 號申請信託內容變更，詳信託專簿。另依遺產分割協議書所載比例分配受益權利範圍，地號：權利範圍 1/12、權利範圍 1/36、權利範圍 1/36、權利範圍 1/36、權利範圍 1/24、權利範圍 1/24；

註 2：依信託受益人變更（繼承）分配申請書登載，繼承人 等 6 人(繼承)合併選配更新後單元 9A5 及停車位 A-B4-56。

信託與建物滅失順序對地價稅之影響

1地號-A地主

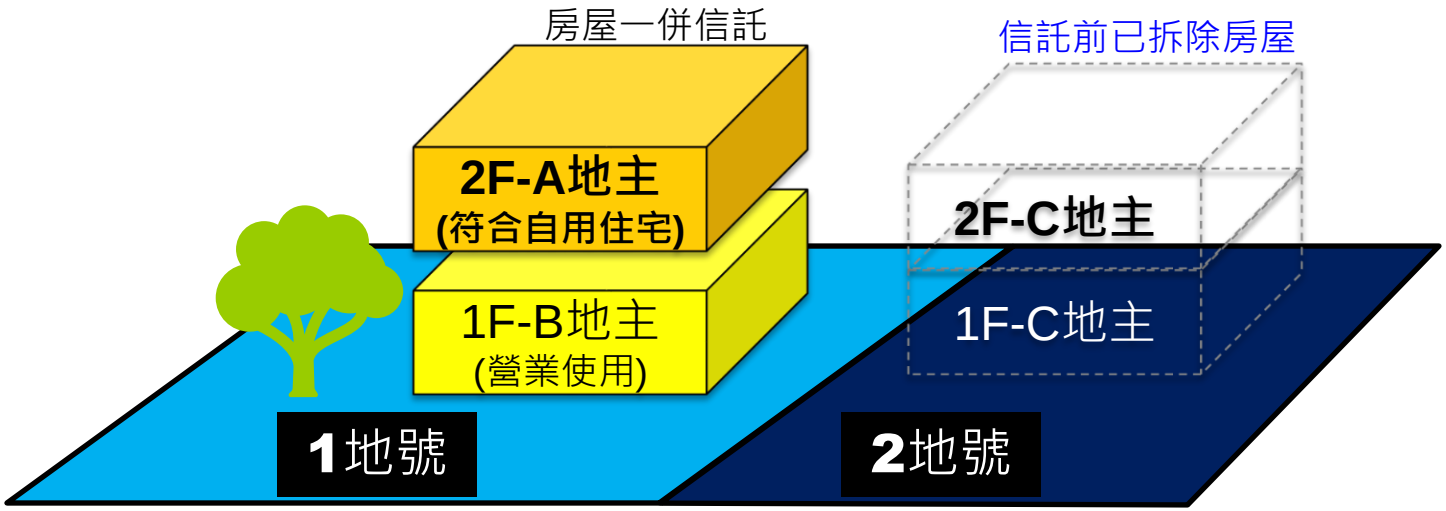
信託後房屋仍自用住宅使用並設有戶籍，並於**信託後再次申請自用住宅地價稅申請**，**故地價稅依自用住宅稅率課徵**

1地號-B地主

信託後房屋**仍作營業使用**，故地價稅仍依一般稅率課徵

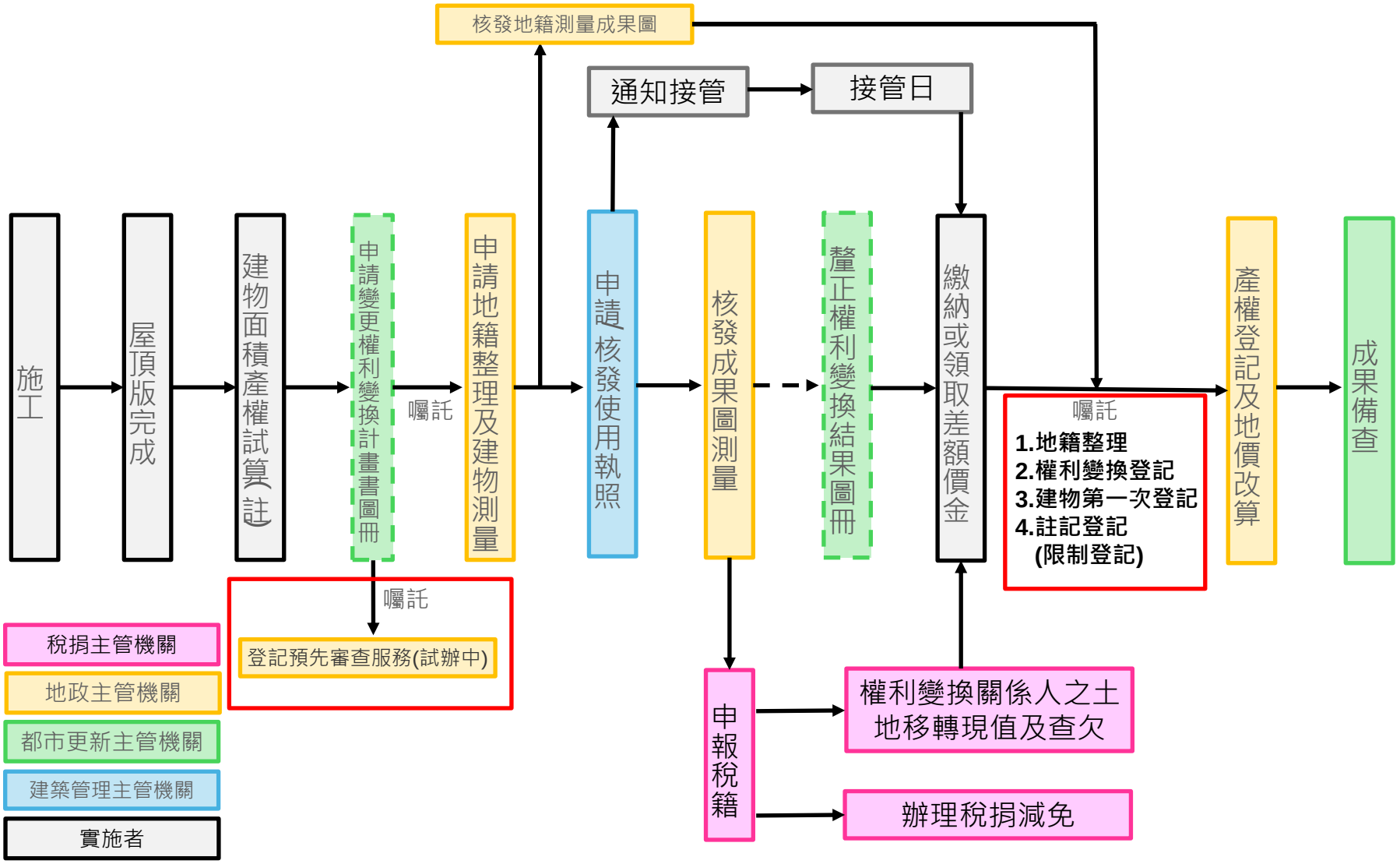
2地號-C地主

信託後**無房屋可自用住宅使用及設有戶籍**，故地價稅依一般稅率課徵

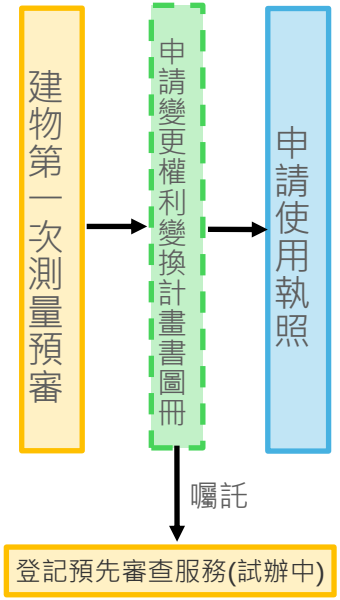


註：都市更新案及危老案於開工申報後可申請地價稅減免

都市更新權利變換測繪及登記流程



都市更新登記預先審查



先審查，俾利後續權利變換登記作業；為利後續作業順行，倘預審過程有調整意見亦可洽實施者委託之誠石地政士事務所　　代書(電話：8786-7070

正本：臺北市都市更新處
副本：　　)有限公司

　　建設股份有限公司

建設股份有限公司　函

地　址：
聯絡人：
電　話：

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國 113 年

發文字號：

速別：普通

密等及解密條件：

附件：都市更新權利變換計畫書二式、三家估價報告各乙式、附件冊乙式

主旨：本公司擔任實施者檢具「變更臺北市中山區　　地號等　筆土地都市更新權利變換計畫案」(以下簡稱「本案」)計畫書及相關附件，如說明，請　查照。

說明：

一、依 108 年 1 月 30 日修正公布前之都市更新條例第 29 條之 1 第 1 項第 1 款第 1 目、第 2 目、第 3 目及第 4 目規定，及「臺北市都市更新權利變換之登記預先審查試辦作業計畫」辦理。

二、本案前經臺北市政 108 年　　號函核定發布實施，於取得建造執照後並完成申報開工，刻正施工中，合先敘明。

三、本案因配合臺北市中山地政事務所分別於 112　　日北市中地測字第　　號函、112 年　　日北市中地測字第　　號函辦竣小基地(計畫書所載之 B 基地)與大基地(計畫書所載之 A 基地)建物第一次測量預先審查，以及所有權人信託登記完成、所有權人產權移轉、所有權人與實施者協議更換單元或車位，爰依上開條例規定申請辦理變更都市更新權利變換計畫，惠請　貴處辦理都市更新核定程序事宜。

四、另依「臺北市都市更新權利變換之登記預先審查試辦作業計畫」，敦請　貴處轉請主辦登記之地政事務所辦理都市更新權利變換登記預

註：台北市/新北市可申請都市更新登記預先審查

都市更新登記預先審查

臺北市都市更新處　函

地址：104105臺北市中山區南京東路
承辦人：
電話：02
電子信箱

受文者：　股份有限公司

發文日期：中華民國113年
發文字號：北市都新事字　　虎
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：　　函及變更權利變換計畫書各1份

主旨：有關　建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市中山區　筆土地都市更新權利變換計畫案」，申請都市更新權利變換登記預先審查作業，請查照。

說明：

一、依　建設股份有限公司113年　號函辦理。

二、查旨揭擬訂事業計畫案前經本府　核定公告實施，擬訂權利變換計畫案經本府　核定公告實施，　號建造執照，實施者申報開工，　日辦竣建物測量預審，實施者於113年　向本府申請旨案變更報核，先予敘明。

三、請貴所依本府地政局訂定之「臺北市都市更新權利變換之登記預先審查試辦作業計畫」協助審核惠復，俾憑辦理後續。

四、另副請實施者依後續地政事務所審查結果修正，並製作修正前後對照表，據以檢討本案適用之都市更新條例規定。

正本：臺北市中山地政事務所
副本：　股份有限公司

處長陳建華

臺北市都市更新權利變換登記預先審查結果紀錄表 受理機關：臺北市中山地政事務所
都市更新權利變換計畫案名： 變更臺北市中山區　筆土地都市更新權利變換計畫案
都市更新處函號： 臺北市都市更新處113年　號函
審查結果

地籍整理

收件	日期	年 月 日 時 分	收件者章	
	字號	字第 號		

連件序別（非連件者免填）	共 件	第 件

登記費	元	合 計	元
書狀費	元	收 據	字 號
罰 鍰	元	核算者	

土 地 登 記 申 請 書

(1)受理機關	台北市 中山 地政事務所 □跨所申請	資料管轄機關	台北市 中山地政事務所	(2)原因發生日期	中華民國 107 年 7 月 18 日

(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 ☑ 地籍整理
□	□

(5)標示及申請權利內容 詳如 □ 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. 地籍測量成果圖 1 份	4.	份	7.	
	2.公司變更登記事項卡影本 換用第 件 1 份	5.	份	8.	
	3.台北市政府函影本 份	6.	份	9.	

(7)委任關係：本土地登記案之申請委託 王志瑛 代理。 複代理。
委託人確為登記標的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。

(8)聯絡方式：權利人 / 義務人 / 代理人 / 傳 / 電子 / 不動產及約 / 不動產

(9)備註

(10)申請人	(11)權利人或義務人	(12)姓名或名稱	(13)出生年月日	(14)統一編號	(15)住所 縣市	鄉鎮市區	村里	鄰	街路	段	巷	弄	號	樓	(16)簽章
請	權利人 兼實施者														
	法定代理人														
人															
	代理人	王志瑛													

案理過形（下欄請填以各申人勿寫）	初審	複審	核定	登簿	校簿	書狀列印	校狀	書狀用印
本處經情								
				地價異動	通知領狀	異動通知	交付發狀	歸檔

土地權利變換登記

收件	日期	年 月 日 時 分	收件者章		連件序別（非連件者免填）	共 件	第 件	登記費	元	合 計	元
	字號	字第 號						書狀費	元	收 據	字 號
								罰 鍰	元	核算者	

土 地 登 記 申 請 書

(1)受理機關	台北市 中山 地政事務所 □跨所申請	資料管轄機關	台北市 中山地政事務所	(2)原因發生日期	中華民國 103 年 2 月 19 日

(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 詳如 □ 契約書 □ 登記清冊 □ 複丈結果通知書 □建物測量成果圖 ☑權利變換計畫書土地登記清冊表

(6)附繳證件					
1.公司變更登記事項卡影本(按用第 件)	1 份	4.臺北市稅捐稽徵處函影本	1 份	7.權利變換計畫書他項權利換清冊表	1 份
2.權利變換計畫書土地登記清冊表	1 份	5.土地增值稅繳納證明書	份	8.	份
3.權利變換計畫書權利變換分配結果清冊	1 份	6.臺北市政府函影本	1 份	9.	份

(7)委任關係	本土地登記案之申請委託 王志瑛 代理。 複代理。 委託人確為登記標的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。	(8)聯絡方式	權利人電話
			義務人電話
			代理人聯絡電話
			傳真電話
			電子郵件信箱
			不動產經紀業名及統一編號
			不動產經紀業電
(9)備註	信託財產，委託人詳如權利變換計畫書土地登記清冊表		

(10)申請人	(11)權利人或義務人	(12)姓名或名稱	(13)出生年月日	(14)統一編號	(15)住所 縣市	鄉鎮市區	村里	鄰	街路	段	巷	弄	號	樓	(16)簽章
	權利人兼代位申請人														
	權利人即受託人														
	代理人	王志瑛	7												
	複代理人														

本處經情（下欄請勿填寫）	初審	複審	核定	登簿	校簿	書狀列印	校狀	書狀用印
				地價異動	通知領狀	異動通知	交付發狀	歸檔

土地權利變換登記

表 17-2 土地登記清冊(變更版)

編號	更新前原載情形									更新後變動情形						他項權利、限制登記情形	備註
	土地標示部					土地所有權部				土地標示部				土地所有權部			
	行政區	段	小段	地號	面積(m^2)	登記次序	所有權人(管理機關/受託人)	權利範圍	其他登記事項	段	小段	地號	面積(m^2)	所有權人(管理機關/受託人)	權利範圍	其他登記事項		
37	中山區					12	合作金庫商業銀行股份有限公司(委	1/4	信託財產，信託內容詳信託專簿：依 108	正義段				合作金庫商業銀行股份有	1108/100000	信託財產，信託內容詳信託專簿：依	最高限額抵押權	
38	中山區					15		1/5		正義段					2855/100000			
39	中山區					17		1/5		正義段					771/100000		最高限額抵押權	
40	中山區					11		1/8		正義段					760/100000		抵押權、抵押權	
						11		1/8										
41	中山區					8		1/2		正義段					1281/100000			
42	中山區					15		1/4		正義段					520/100000		抵押權	
43	中山區					17		1/4		正義段					14411/100000		最高限額抵押權	地主
						19		2/8										
						125		314127512/785373120										
						17		2/4										
						59		944675/11219616										
						18		1/6										
						18		1/6										
						19		1/4										

建物第一次登記

收件	日期	年 月 日 時 分	收件者章	
	字號	字第 號		

連件序別（非連件者免填）	共 件	第 件

登記費	元	合 計	元
書狀費	元	收 據	字 號
罰 鍰	元	核算者	

土 地 登 記 申 請 書

(1)受理機關	台北市 中山 地政事務所 ☐跨所申請	資料管轄機關	台北市 中山地政事務所	(2)原因發生日期	中華民國 113 年 2 月 19 日

(3)申請登記事由（選擇打V一項）	(4)登記原因（選擇打V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 ☐
☐	☐ 權利變換

(5)標示及申請權利內容 詳如 ☐ 契約書 ☐ 登記清冊 ☐ 複丈結果通知書 ☐ 建物測量成果圖 ☑ 權利變換計畫書土地登記清冊表

(6)附繳證件					
	1.公司變更登記事項卡影本 按用第 件 1 份		4.臺北市稅捐稽徵處函影本 1 份		7.權利變換計畫書他項權利換清冊表 1 份
	2.建物測量成果圖 100 份		5.契稅繳納證明書 10 份		8.權利變換計畫書分配結果清冊 1 份
	3.權利變換計畫書建物登記清冊 1 份		6.臺北市政府函影本 1 份		9.使用執照影本 1 份

(7)委任關係	本地登記案之申請委託 王志瑛 代理 複代理 委託人確為登記標的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。	(8)聯絡方式	權利人電話	
			義務人電話	
			代理人聯絡電話	02-8786
			傳真電話	02-8786
			電子郵件信箱	
			不動產經紀業名稱及統一編號	
			不動產經紀業電話	

(9)備註	信託財產，委託人詳如權利變換計畫書建物登記清冊表 基地權利種類及權利範圍詳權利變換計畫書建物登記清冊表

(10)申請人	(11)權利人或義務人	(12)姓名或名稱	(13)出生年月日	(14)統一編號	(15)住所 縣市	鄉鎮市區	村里	鄰	街路	段	巷	弄	號	樓	(16)簽章
	權利人(實地者)														
	權利人即受託人														
	代理人	王志瑛													
	複代理人														

本處經情（以各申人勿寫）案理過形（下欄請請填寫）	初審	複審	核定	登簿	校簿	印列	校狀	書狀用印
				地價異動	通知領狀	異動通知	交付發狀	歸檔

建物第一次登記

表 16-1　土地及建築物分配清冊(土地所有權人)(變更版)

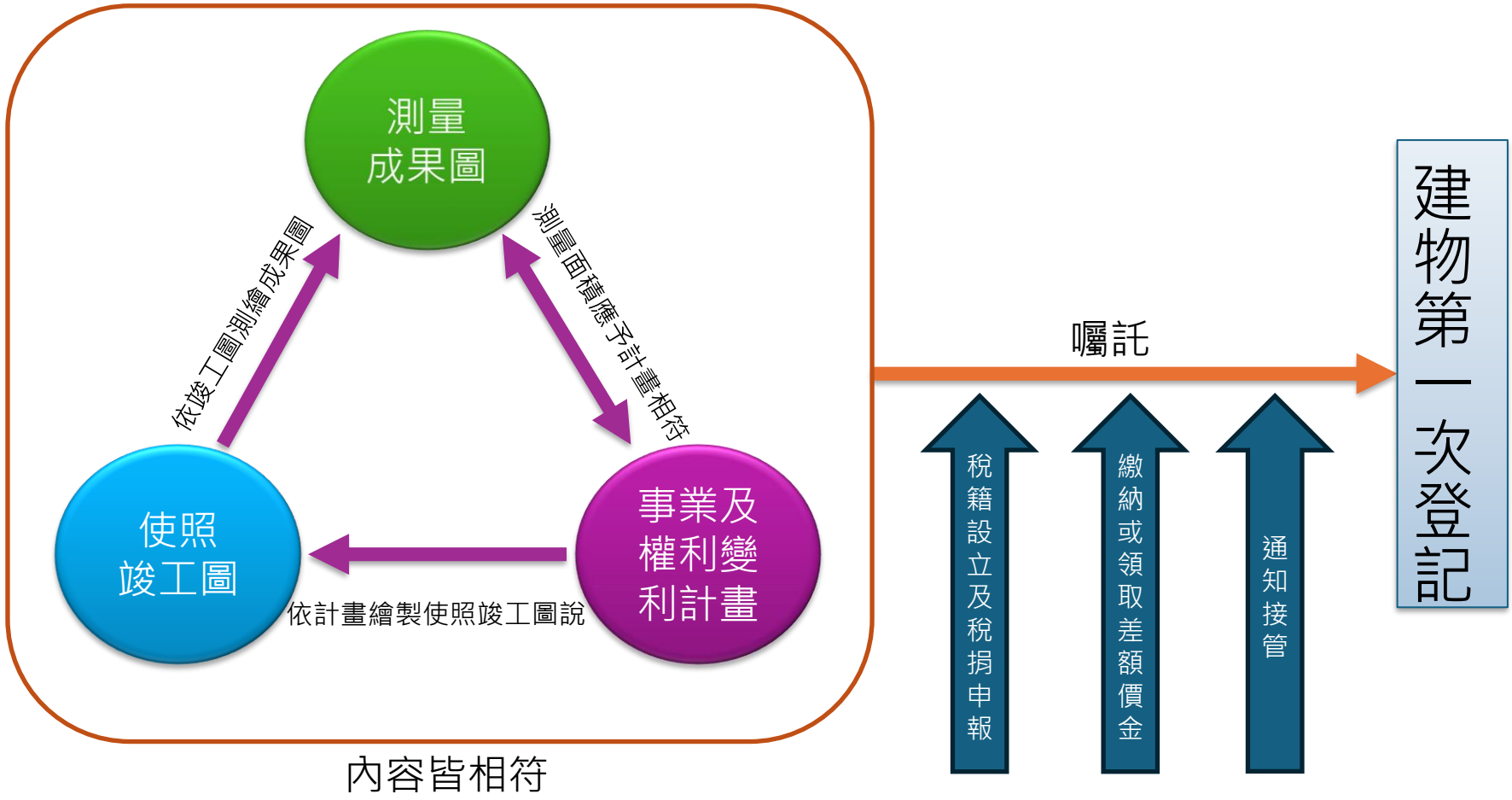
序號	更新前			更新後													備註
	原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值(元)	權利價值比例	受配人姓名	應分配權利價值(元)	分配單元				停車位				實分配權利價值(元) C=A+B	預計繳納差額價金		
						單元編號	單元價值(元)	權利範圍	價值小計(元)A	車位編號	權利範圍	車位價值(元)	價值小計(元)B		繳(元)	領(元)	
1		5,887,628	0.2466%		10,220,733	7B1	40,732,200	1/1	40,732,200	B-B2-13	1/1	2,100,000	2,100,000				
2		256,266,723	10.7343%		444,870,811	7B2	39,739,700	1/1	39,739,700	B-B2-14	1/1	1,950,000	1,950,000	465,176,100	10,084,556	-	
						7B3	39,971,680	1/1	39,971,680	B-B3-1	1/1	1,750,000	1,750,000				
						8B1	40,937,400	1/1	40,937,400	B-B3-2	1/1	1,950,000	1,950,000				
						8B2	39,939,900	1/1	39,939,900	B-B3-3	1/1	1,950,000	1,950,000				
						8B3	40,171,040	1/1	40,171,040	B-B3-4	1/1	1,950,000	1,950,000				
						9B1	41,142,600	1/1	41,142,600	B-B3-5	1/1	1,750,000	1,750,000				
						9B2	40,140,100	1/1	40,140,100	B-B3-6	1/1	1,950,000	1,950,000				
						10B1	41,296,500	1/1	41,296,500	B-B3-7	1/1	1,950,000	1,950,000				
						10B2	39,799,200	1/1	39,799,200	B-B3-8	1/1	1,950,000	1,950,000				
						10B3	40,105,780	1/1	40,105,780	B-B3-9	1/1	1,950,000	1,950,000				
3		2,340,808	0.0981%		4,063,568	5A7	18,659,640	1/5	3,731,928	A-B5-43	1/5	1,700,000	340,000	4,071,928	8,360	-	合併分配
4		2,340,808	0.0981%		4,063,568	5A7	18,659,640	1/5	3,731,928	A-B5-43	1/5	1,700,000	340,000	4,071,928	8,360	-	
5		2,340,809	0.0981%		4,063,569	5A7	18,659,640	1/5	3,731,928	A-B5-43	1/5	1,700,000	340,000	4,071,928	8,359	-	
6		2,340,808	0.0981%		4,063,568	5A7	18,659,640	1/5	3,731,928	A-B5-43	1/5	1,700,000	340,000	4,071,928	8,360	-	
7		2,340,808	0.0981%		4,063,568	5A7	18,659,640	1/5	3,731,928	A-B5-43	1/5	1,700,000	340,000	4,071,928	8,360	-	
8		14,784,939	0.6193%		25,666,180	8A6	29,725,280	1/1	29,725,280	A-B5-36	1/1	2,350,000	2,350,000	32,075,280	6,409,100	-	
9		25,122,120	1.0523%		43,611,195	11A3	46,503,840	1/1	46,503,840	A-B3-100	1/1	2,750,000	2,750,000	49,253,840	5,642,645	-	
10		67,107	0.0028%		116,496	6A3	28,540,460	409/100000	116,730	A-B4-65	409/100000	2,350,000	9,612	126,342	9,846	-	合併分配
11		67,107	0.0028%		116,496	6A3	28,540,460	409/100000	116,730	A-B4-65	409/100000	2,350,000	9,612	126,342	9,846	-	
12		8,722,348	0.3654%		15,141,716	6A3	28,540,460	51130/100000	14,592,737	A-B4-65	51130/100000	2,350,000	1,201,555	15,794,292	652,576	-	
13		67,107	0.0028%		116,496	6A3	28,540,460	409/100000	116,730	A-B4-65	409/100000	2,350,000	9,612	126,342	9,846	-	
14		67,107	0.0028%		116,496	6A3	28,540,460	409/100000	116,730	A-B4-65	409/100000	2,350,000	9,612	126,342	9,846	-	
15		191,735	0.0080%		332,846	6A3	28,540,460	1168/100000	333,353	A-B4-65	1168/100000	2,350,000	27,448	360,801	27,955	-	
16		2,283,654	0.0957%		3,964,350	6A3	28,540,460	13123/100000	3,745,365	A-B4-65	13123/100000	2,350,000	308,391	4,053,756	89,406	-	
17		47,934	0.0020%		83,212	6A3	28,540,460	292/100000	83,338	A-B4-65	292/100000	2,350,000	6,862	90,200	6,988	-	
18		5,499,407	0.2304%		9,546,794	6A3	28,540,460	32105/100000	9,162,915	A-B4-65	32105/100000	2,350,000	754,468	9,917,383	370,589	-	
19		29,959	0.0013%		52,008	6A3	28,540,460	182/100000	51,944	A-B4-65	182/100000	2,350,000	4,276	56,220	4,212	-	
20		29,959	0.0013%		52,008	6A3	28,540,460	182/100000	51,944	A-B4-65	182/100000	2,350,000	4,276	56,220	4,212	-	
21		29,959	0.0013%		52,008	6A3	28,540,460	182/100000	51,944	A-B4-65	182/100000	2,350,000	4,276	56,220	4,212	-	

建物第一次登記

表 17-3-1　A 基地建物登記清冊表(變更版)

A 基地更新後變動情形																						
項目		標示部															所有權部					
		建物坐落								附屬建物面積		共有部分										
				分配基地權利範圍								面積 10,065.74 (㎡)										
序號	分配單元編號/門牌	權利種類	地號	區分所有建物分擁基地權利範圍(十萬分之)	含停車位分擁基地權利範圍			層次	層次面積(㎡)	陽台(㎡)	雨遮(㎡)	共有部分 1 2,927.33 ㎡		共有部分 2 5,032.69 ㎡		共有部分 3 2,105.72 ㎡	所有權人(管理者/受託人)	權利範圍	其他登記事項情形	他項權利、限制登記情形	備註
					權利範圍(十萬分之)	停車位編號	每停車位權利範圍(十萬分之)					權利範圍(十萬分之)	車位編號	權利範圍(/743)	權利範圍(十萬分之)						
73		所有權	A*				20											1/1			
							20														
74		所有權	A*				20											1/1	信託財產，信託內容詳信託專簿：依	最高限額抵押權	
							20														
75		所有權	A*				20											1/1		-	
76		所有權	A*				20											1/1		-	
77		所有權	A*				20											1/1		-	
							20														
							10														
78		所有權	A*				20											1/1		最高限額抵押權	
							20														
							20														
79		所有權	A*				20											1/1			
							20														
							20														
80		所有權	A*				20											1/1		-	
							20														
81		所有權	A*				20											1/1		-	
							20														
82		所有權	A*				20											1/1		-	
							20														
83		所有權	A*				20											1/1		最高限額抵押權	
							20														
							20														
84		所有權	A*				20											1/1		最高限額抵押權	
							20														
							20														

建物測量及登記


測量
成果圖
依竣工圖測繪成果圖
測量面積應予計畫相符
使照
竣工圖
事業及
權利變
利計畫
依計畫繪製使照竣工圖說
內容皆相符
囑託
建物第一次登記
稅籍設立及稅捐申報
繳納或領取差額價金
通知接管

肆、稅捐減免原則及適用範圍

權利變換相關稅賦

興建

核定、拆照、建照取得

地 1、房屋稅：拆屋後停止課徵。

地 2、地價稅：免徵(無用)或減徵(可用)。

總登

使照取得

地 1、土地增值稅
- (1)免徵→土地折價抵付、不能、未達最小分配
- (2)減徵40%→不願(領現金)、權利金達最小分配

地 2、契稅
- (1)免徵→原應分配房地(視為原有)
- (2)減徵40%→原地主少選由他人多選
- (3)無減徵→實施者少選由地主多選

興建完成後

更新完成

實 地 1、房屋稅：更新後減半徵收2年或屋主2年+10年(註)延長減徵。

實 地 2、地價稅：更新後減半徵收2年。

地 3、土地增值稅：更新後視為原有部分第1次移轉時，減徵40%。

地 4、契稅：更新後視為原有部分第1次移轉時，減徵40%。

實 地 5、房地合一稅：依個案討論。

註：重建區段範圍內更新前合法建築物所有權人取得更新後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉，且經直轄市、縣(市)主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者

權利變換相關稅賦減免(土地增值稅、契稅)

假設下列模擬個案之更新後最小分配單元為2000萬元。

所有權人	更新後 應分配權值	更新後 選配房地價值	分配	應繳納	應領回	土地增值稅	契稅
A	5000萬	5000萬	不多 不少	無	無	無	無
B	5000萬	7000萬	多選	2000萬-稅			V
C	5000萬	3000萬	少選		2000萬-稅	減徵40% (打六折)	
D	5000萬	4000萬	少選		1000萬	免徵	
E	1500萬		不能選		現金補償	免徵	
F	5000萬		不願		現金補償-稅	減徵40% (打六折)	

#稅賦減免依都更條例67條及相關規定為準，上述僅為方便理解而模擬，非個案數字。

權利變換相關稅賦減免(土地增值稅、契稅)

第2頁/共3頁

地方稅 市

臺北市稅捐稽徵處

107 年 契 稅 繳 款 書(文山分處)

收據聯：本聯經收款蓋章後，交納稅義務人收執，作納稅憑證。

納稅義務人：[redacted] 先生女士 統一編號：身分代號：[redacted]

投遞地址 [redacted]

管理代號：A[redacted]

房屋稅籍編號：[redacted]

延期人員簽章：

繳納期間：自107年06月21日起至107年07月20日止因 展延自 年 月 日起至 年 月 日止

項目(元)	本稅(核定契價X稅率)	逾期0天加徵怠報金	行政救濟 年 月 日確定加計 天利息	應繳金額合計	減免別	減徵(40%)
	12867	0	0	12867	減免條款	都市更新條例46條0項3款
由公庫計算	逾期 天加徵滯納金	總 計(元)	繳納復查決定應納稅額半數	繳納復查決定應納稅額半數納稅義務人蓋章	主建物建號	未辦保存登記
					移轉公設建號及持分	

立契日期或使用執照核發日期：107年[redacted]月[redacted]日申報日期：107年[redacted]月[redacted]日收件編號：AA[redacted]

房屋稅查欠情形

實質課稅管制案件

[redacted]

房屋稅完稅證明 截至 年 月 無欠繳房屋稅

申報別：一般案件 契別及稅率：1.買賣/6% 核定契價：357431

不動產標示(坐落)：臺北市[redacted]

移轉持分：1657/10000

原所有權人：[redacted]

及統一編號：[redacted] (契稅條例12條案件)

移轉價格	6896103	交換分割契價		稅率	6%
契稅標準現值	2157100	差額契價		稅率	

便利商店蓋章或收款公庫及經收人員簽章

說明：
一、納稅義務人如發現繳納通知文書有記載、計算錯誤或重複時，請於規定繳納期間內向稅捐稽徵機關查對更正，更正後需重新列印繳款書，不得直接於繳款書上修改，以避免資料內容與條碼不符，致生爭議。
二、逾繳納期間繳納者，每逾2日按應繳金額合計（利息除外）加徵1%滯納金至30日為止，逾30日仍未繳納，且未申請復查者，依法移送強制執行。如對加徵滯納金不服，應於滯納期間（30日）屆滿之翌日起算30日內，申請復查。
三、納稅義務人對核定之稅額如有不服，應於收到繳款書後在繳納期間屆滿翌日起算30日內向本稽徵機關申請復查（僅適用於未曾復查者）對復查決定之應納稅額如有不服，經自行繳納半數或經核准提供相當擔保，並依法提起訴願者，暫緩移送強制執行，惟逾期繳納半數或逾期提供相當擔保者，每逾2日仍應加徵1%滯納金（最高加徵15%）。經行政救濟確定後有應補稅款者，自補繳稅款原應繳納期間屆滿之次日起，至填發補繳稅款繳納通知書之日止，依各年度1月1日郵政儲金1年期定期儲金固定利率，按日加計利息，一併徵收，逾限繳納者，仍應依說明二加徵滯納金。
四、納稅義務人如對復查決定應納稅額不服，依法提起訴願時，該復查決定後所發繳款書上所載行政救濟加計利息部分之處分不生效力。
五、繳納方式：
（一）請至代收稅款之金融機構繳納（郵局不代收）。
（二）稅額2萬元以下案件，可至統一、全家、萊爾富、來來（OK）等便利商店以現金繳納，繳納截止日開放至繳納期間屆滿後2日內，惟繳納期間屆滿後2日內繳納者，仍屬逾期繳納案件，但不加計滯納金。

處長 經辦人：[redacted] 查詢電話：[redacted]

地方稅

(都更減徵)臺北市稅捐稽徵處
土地增值稅繳款書(文山分處)

收據聯：本聯經收款蓋章後交納稅義務人收執作為完納憑證。

納稅義務人：[redacted] 統一編號：[redacted]

地址：臺北市[redacted]

管理代號：[redacted]

延期人員核章：

繳納期間：自107年[redacted]月[redacted]日起至107年[redacted]月[redacted]日止因 展延自 年 月 日起至 年 月 日止

(臺北市稅捐稽徵處 17 107.10.31)

承受人或贈與人 [redacted]

土地標示 文山區[redacted]段[redacted]小段[redacted]地號

107年[redacted]月[redacted]日 立契，107年[redacted]月[redacted]日 收件 第[redacted]號 共3張

項目	應納稅額（本稅）	行政救濟 年 月 日加計利息	應繳金額合計	繳納復查決定應納稅額半數	繳納復查決定應納稅額半數納稅人蓋章
	$118,760	$0	$118,760		
公庫核算	逾期 天加計滯納金			總 計(元)	

每m²移轉現值	每m²原地價	物價指數%	宗地面積(m²)	移轉持分	移轉持分面積(m²)
253,000	116,000	099/11 108.1	1,281.00	6,209,539/1,000,000,000	7.95

移轉現值總額 － 按物價指數調整後原地價總額 － 改良土地費用 ＝ 漲價總數額
0 － 0 － 0 ＝ 0
2,012,468 － 997,452 － 0 ＝ 1,015,016
漲價總數額 X 稅率 － 累進差額 － 長期減徵 ＝ 查定稅額
0 X 0% ＝ 0
1,015,016 X 30% － 99,745 － 0(0%) ＝ 204,759
查定稅額 － 減徵稅額 －增繳地價稅額 － 已繳納稅額 ＝ 應納稅額
204,759 － 81,904 － 4,095 － 0 ＝ $118,760

土地稅費繳納情形：
地價稅無欠稅
核發日期：107年10月19日
[redacted]

便利商店蓋章或收款公庫及經收人員蓋章

說明：

提醒您！房地合一課稅新制自105年1月1日實施，交易之房屋、土地如屬新制課稅範圍者，個人應於完成所有權移轉登記日之次日起算30日內向所轄國稅局所屬分局、稽徵所、服務處申報所得稅。(財政部各地區國稅局免費服務電話：0800-000-321)

一、納稅義務人如發現繳納通知文書有記載、計算錯誤或重複時，請於規定繳納期間內向稅捐稽徵機關查對更正，更正後需重新列印繳款書，不得直接於繳款書上修改，以避免資料內容與條碼不符，致生爭議。

協議合建相關稅賦

興建

核定、拆照、建照取得

地 1、房屋稅：拆屋後停止課徵。

地 2、地價稅：免徵(無用)或減徵(可用)。

總登

使照取得

地 1、土地增值稅 ：與建商合建交換部分減徵40%(註)(超額選配除外)

地 2、契稅 ：與建商合建交換部分減徵40%(註)(超額選配除外)

註：需經直轄市、縣(市)主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者

興建完成後

更新完成

實 地 1、房屋稅：更新後減半徵收2年或屋主2年+10年(註)延長減徵。

實 地 2、地價稅：更新後減半徵收2年。

地 3、土地增值稅：無減徵規定

地 4、契稅： 無減徵規定

實 地 5、房地合一稅：依個案討論。

註：重建區段範圍內更新前合法建築物所有權人取得更新後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉，且經直轄市、縣(市)主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者

~~簡報結束×QA時間~~