

114年臺北市都市再生教育訓練X都市更新跨域課程

都市更新 X 地政士

講 師 | 謝華云 地政士

現 職 | 允誠地政士事務所 所長

課程日期 | 114. 06. 14

簡報大綱

壹、都更過程中地政士的角色

貳、讀懂謄本登記簿

參、建物的產權組成與公設比計算

肆、都市更新囑託登記與一般登記差異詳解

伍、辦理信託的意義及好處



壹、都更過程中地政士的角色

都市更新不只是重建房屋，更是重塑生活環境的契機。地政士在其中擔任法律與土地專業的橋樑，協助釐清產權、評估權利與處理登記事務，是都市更新不可或缺的重要角色。

都市更新的定義與目的



改善都市機能

透過重建、整建或維護方式，提升建築結構與都市機能。



提高居住安全

改善老舊建築，提升耐震能力與防災功能。



優化生活環境

增加公共空間與綠地，改善都市景觀與生活品質。



促進經濟發展

帶動地區發展，提升不動產價值與經濟活力。



都市更新的法律依據

-  都市更新條例
民國87年11月11日公布施行，為都市更新的主要法源依據。
-  都市更新條例施行細則
規範都市更新的具體實施程序與技術細節。
-  都市計畫法
與都市更新條例相輔相成，共同構成都市發展的法律基礎。
-  土地法及相關法規
處理都市更新中的土地權利變動與登記事宜。



都市更新實施方式

重建

拆除舊有建築物，重新建築，改變原有建築物之結構與型態。



整建

改建、修建建築物或充實其設備，而不變更其原有建築物之結構。

維護

加強土地使用與建築管理，改進公共設施，保持都市景觀。

都市更新程序概覽



更新地區劃定

由政府或民間提出更新地區範圍，經審議後劃定。

實施者成立

由政府機關、公營機構或私人團體擔任實施者。

更新事業計畫擬定

擬定更新內容、實施方式、權利分配等計畫。

公開展覽與聽證

舉辦公聽會，蒐集民眾意見，進行必要修正。

審議核定

經主管機關審議通過後核定計畫。

實施與監督

依計畫進行施工與監督，確保品質與進度。

地政士的定義與資格

法律定義

依地政士法規定，地政士是經國家考試及格並依法領有地政士證書的專業人員。

報考資格

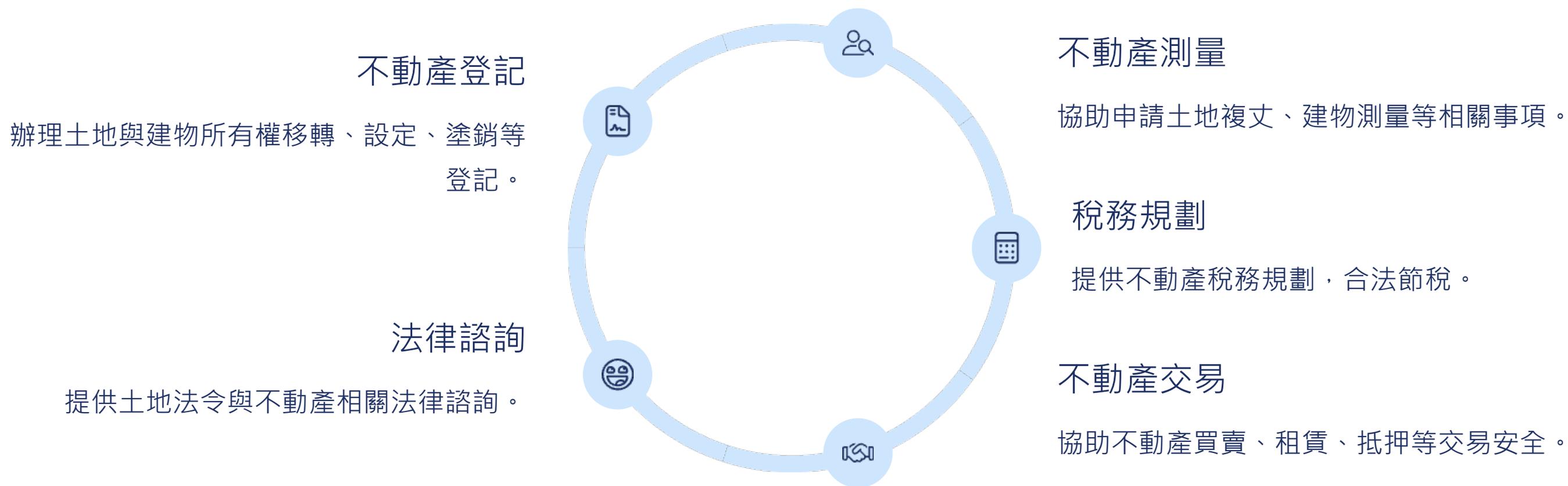
- 公私立高中職以上畢業。
- 高等或普通檢定考試及格者。
- 78.12.29前已從事土地登記專業代理業務者。

開業條件

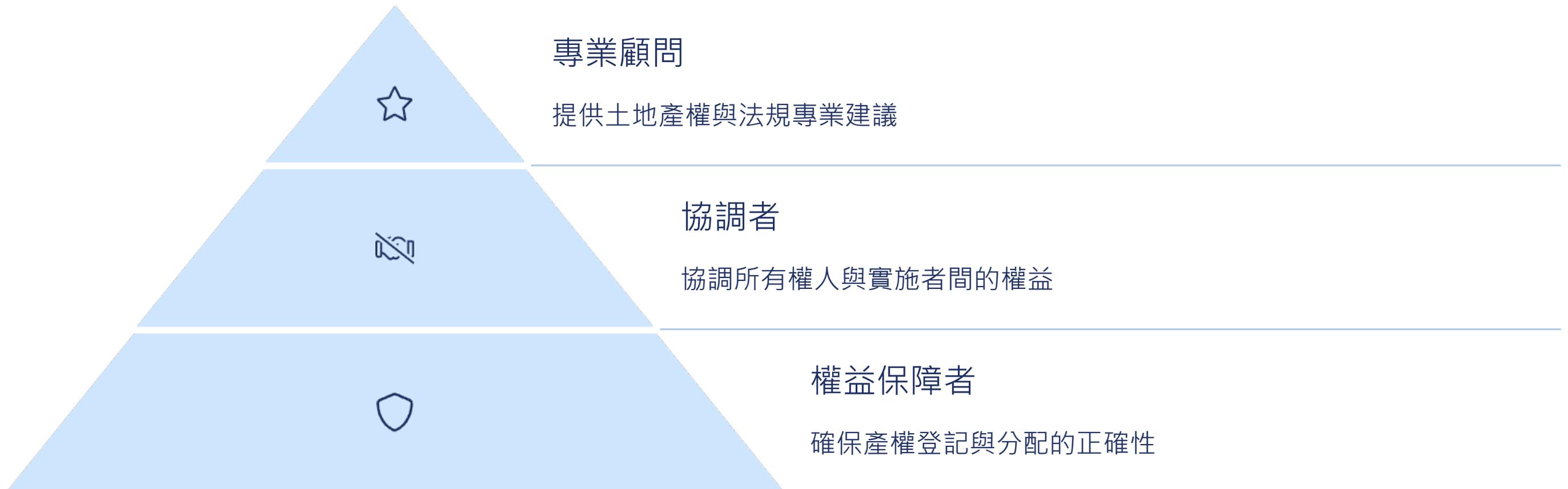
領有地政士證書，向主管機關申請開業登記，並加入地政士公會。



地政士的核心業務範圍



都市更新中地政士的角色定位



地政士在都市更新前期的角色



產權調查

全面盤點更新範圍內的產權狀況



產權分析

分析產權結構與權利關係



產權諮詢

為所有權人提供專業意見

產權調查的重要性



避免爭議

清楚釐清所有權人、他項權利人等權利關係，避免後續爭議。



提高效率

完整的產權調查可加速更新程序，減少延誤風險。



確保公平

正確評估各權利人應有的權益，確保分配結果公平合理。



降低風險

及早發現產權瑕疵或問題，制定解決方案。

地政士在產權調查的具體工作

土地及建物登記資料調閱

調閱更新範圍內所有土地及建物的登記資料，包括謄本、地籍圖、建物測量圖等。

權利關係分析

分析所有權人、他項權利人、限制登記等權利關係，製作權利清冊。

產權問題診斷

發現並診斷產權瑕疵、糾紛或特殊情況，提出解決方案。

報告撰寫

撰寫完整的產權調查報告，提供實施者與規劃單位參考。



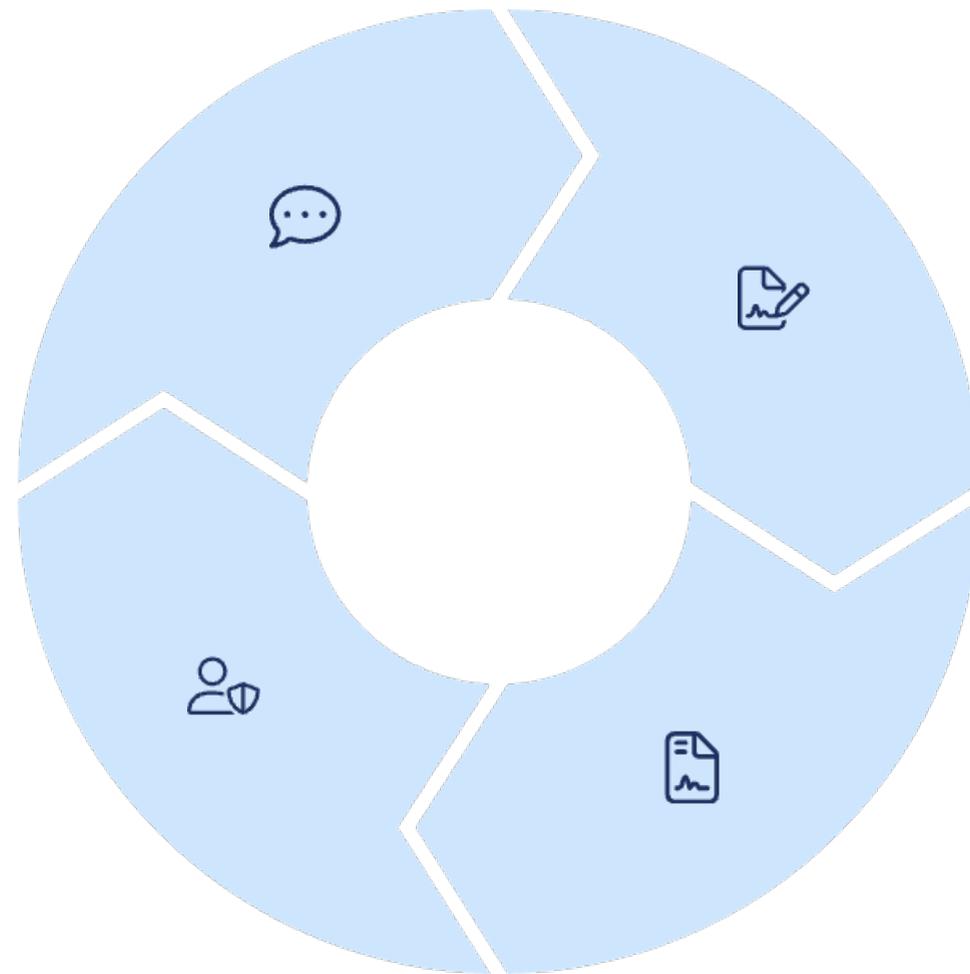
地政士在都市更新中期的角色

溝通協調

協助說明更新計畫內容與相關稅務試算。

權益維護

協助所有權人了解自身權益，避免權利受損。



同意書簽署

協助取得所有權人的事業計畫與權利變換計畫同意書。

契約審閱

審閱都市更新相關契約，保障所有權人權益。

地政士在溝通協調中的技巧



專業轉譯

將複雜的法律術語轉換為所有權人易懂的語言，降低溝通障礙。



視覺化說明

運用圖表、模型等視覺化工具，協助所有權人理解權利變換的概念。



疑慮解答

耐心解答所有權人對於產權、權利價值等方面的疑問。



個案諮詢

針對個別所有權人的特殊情況，提供客製化的專業建議。



地政士在都市更新後期的角色



權利金處理

協助處理差額價金與補償金相關事宜。



信託登記

辦理信託登記與塗銷事宜。



權利變換登記

辦理土地及建物權利變換登記。

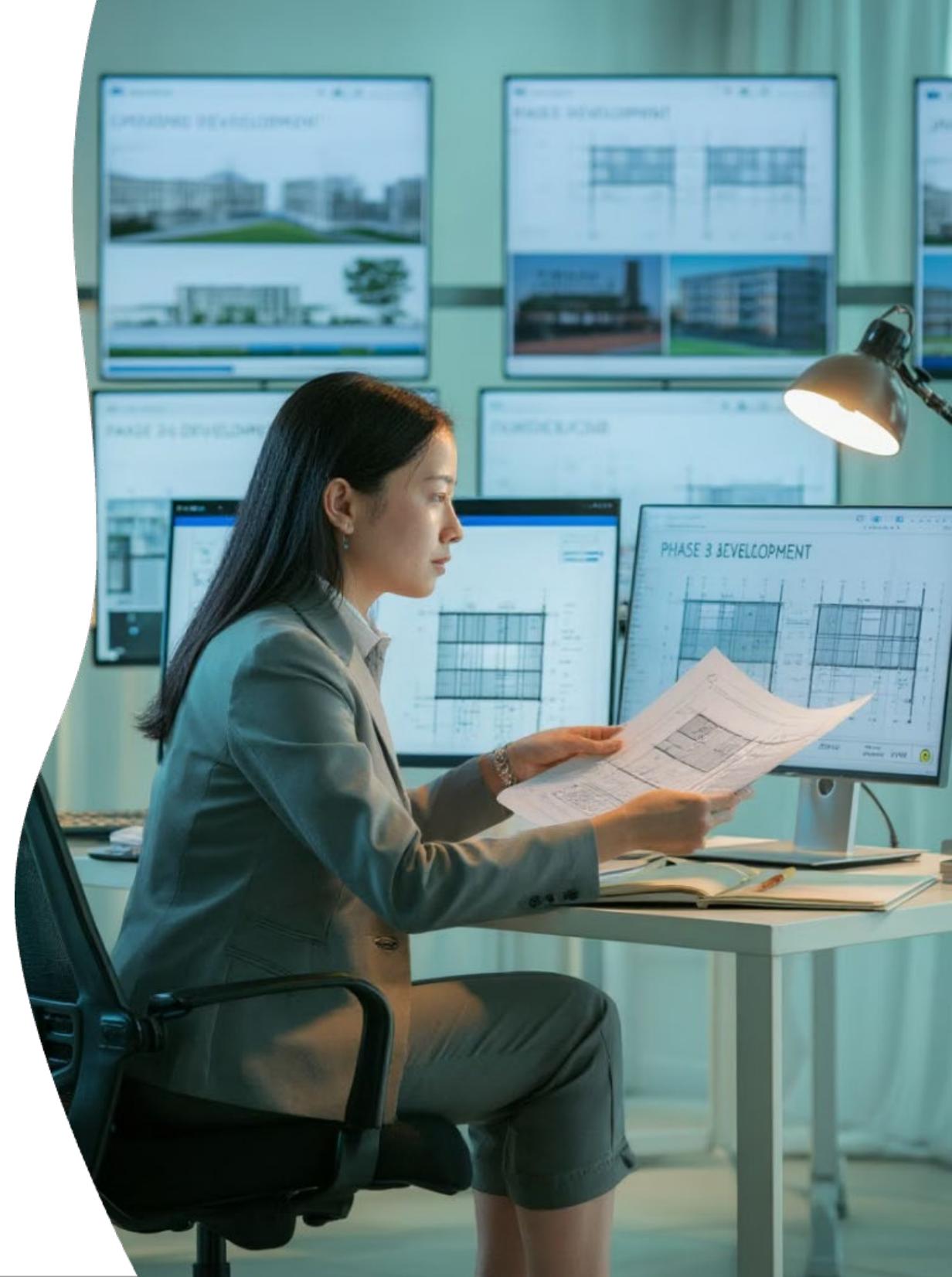


產權交付

協助辦理產權交付與點交手續。

地政士在都市更新各階段的角色總結

更新階段	地政士角色	主要工作內容
前期	調查者	產權調查、權利分析、問題診斷
中期	協調者	溝通協調、同意書取得、契約審閱
後期	執行者	權利變換登記、產權交付、信託登記
全程	顧問	法律諮詢、權益保障、風險控管





貳、讀懂謄本登記簿

土地登記簿謄本記載了土地與建物的基本資料與產權關係，是了解不動產真相的第一步。本章將教您看懂登記內容，掌握重要欄位，提升對自己財產的認識與保障。

土地登記簿謄本的定義

法律定義

土地登記簿謄本是由地政機關依法核發，記載土地或建物登記資料的文件。

它是土地或建物權利關係的公示證明文件，具有法律效力。

功能與重要性

作為確認不動產權利狀態的官方文件，是不動產交易的重要依據。

在都市更新過程中，是確認產權狀況、進行權利變換的基礎資料。

可作為法院訴訟的證據，具有法律上的證明力。

土地登記簿謄本的種類



全部欄位謄本

含所有登記資料，包括所有權部、他項權利部與其他登記事項。



所有權部謄本

僅包含所有權人資料與所有權變動情形。



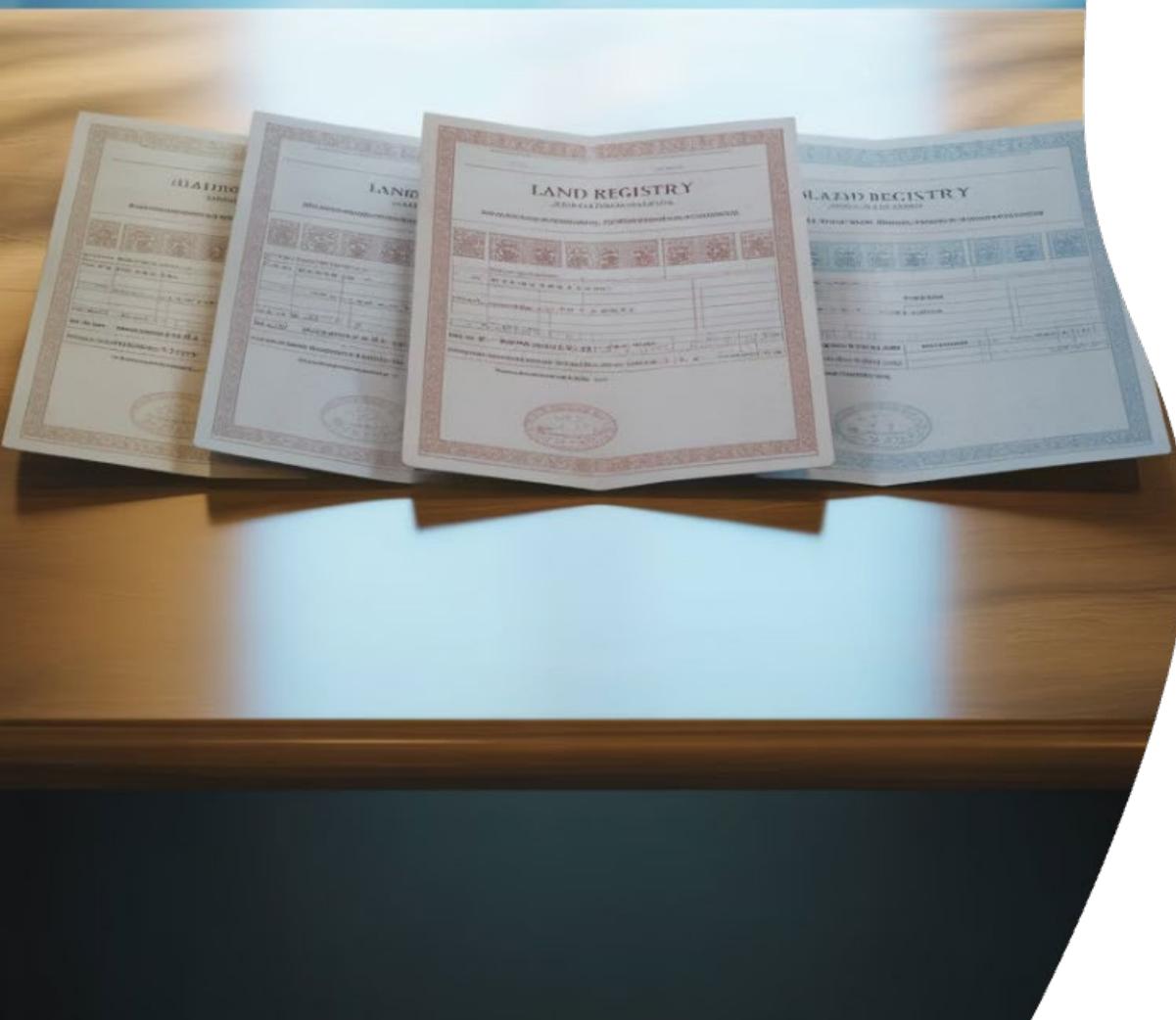
他項權利部謄本

僅包含抵押權、地上權等他項權利的設定情形。



歷史謄本

包含已塗銷或註銷的歷史登記資料。





謄本取得方式

臨櫃申請

親自前往地政事務所申請，填寫申請書並繳納規費。

可立即取得，適合急需使用的情況。

網路申請

透過「地政電子謄本系統」線上申請，以自然人憑證或工商憑證驗證身分。

便利性高，可24小時申請。

委託代辦

委託地政士或其他代理人代為申請，需填寫委託書。

適合無法親自申請的情況。



本謄本係網路申領之電子謄本，由...自行列印
謄本種類碼：...可至https://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
古亭地政事務所 主任 蔣門鑑
古亭電謄字號：...號
資料管轄機關：臺北市古亭地政事務所 謄本核發機關：臺北市古亭地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國83年06月21日 登記原因：合併
面積：****8,793.00平方公尺
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)
民國113年01月公告土地現值：***99,500元/平方公尺
地上建物建號：共131棟
其他登記事項：重測前：...號
合併自：...、303、411、468、473、475、412、471、472、477、481、494-1、478地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0336 登記原因：買賣
登記日期：民國107年09月19日
原因發生日期：民國107年08月01日
所有權人：... 出生日期：民國...年...月...日
統一編號：...
住址：臺北市...
權利範圍：****10000分之77*****
權狀字號：107北古字第...7號
當期申報地價：113年01月**21,120.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：107年08月 ***89,500.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：****10000分之77*****
相關他項權利登記次序：0499-000 0549-000
其他登記事項：(空白)

***** 土地他項權利部 *****

(0001) 登記次序：0499-000 權利種類：最高限額抵押權
收件年期：民國107年 字號：文山字第...9號
登記日期：民國107年09月19日 登記原因：設定
權利人：兆豐國際商業銀行股份有限公司
住址：臺北市中山區吉林路100號
債權額比例：全部 ***1分之1***
擔保債權總金額：新台幣*****15,170,000元正
擔保債權種類及範圍：擔保債務人對抵押權人現在(包括過去所負現在尚未清償)及將來在本抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債務，包括借款、透支、票據。
擔保債權確定日期：137年9月16日
清償日期：依照各個契約約定
利息(率)：依照各個契約約定
遲延利息(率)：依照各個契約約定
違約金：依照各個契約約定
其他擔保範圍約定：1. 取得執行名義之費用。2. 保全抵押物之費用。3. 因債務不履行而發生之損害賠償。4. 因債務人向抵押權人辦理約定之擔保債權種類及範圍所生之手續費用。5. 抵押權人墊付抵押物之保險費。
債務人及債務額比例：... 債務額比例全部
權利標的：所有權
標的登記次序：0336
設定權利範圍：****10000分之77*****
(續次頁)

土地登記簿謄本的基本結構

標示部

記載土地或建物的基本資料，如地號、面積、地目、建物門牌等。

所有權部

記載所有權人資料、權利範圍、取得日期與原因等所有權相關資訊。

他項權利部

記載抵押權、地上權等他項權利的設定情形與相關權利人資訊。

其他登記事項

記載查封、預告登記、信託等特殊註記事項。

標示部的詳細內容



土地標示

包含縣市、鄉鎮市區、段小段、地號、面積、使用分區等資訊。



建物標示

包含建號、門牌、建物構造、總面積、各樓層面積等資訊。



標示部變更沿革

記載土地或建物的分割、合併、面積更正等歷史變更資料。



相關文號

登記的收件字號、日期等行政資訊。

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國083年06月21日 登記原因：合併
面積：****8,793.00平方公尺
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)
民國113年01月公告土地現值：***99,500元/平方公尺
地上建物建號：共131棟
其他登記事項：重測前： 號
合併自： 303、411、468、473、475、412
、471、472、477、481、494-1、478地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 建物標示部 *****

登記日期：民國084年01月16日 登記原因：第一次登記
建物門牌：辛亥路
建物坐落地號：興泰段一小段 000-0000
主要用途：住家用
主要建材：鋼筋混凝土造
層數：006層 總面積：*****84.13平方公尺
層次：二層 層次面積：*****84.13平方公尺
建築完成日期：民國083年11月01日 面積：*****9.01平方公尺
附屬建物用途：陽臺 面積：*****1.95平方公尺
花台 面積：*****0.50平方公尺
栽植槽
共有部分：興泰段一小段000-000建號**3,929.11平方公尺
權利範圍：*****10000分之38*****
其他登記事項：使用執照字號：83使字第 號
其他登記事項：使用執照字號：83使字第 號

所有權部的詳細內容

*****土地所有權部*****

(0001) 登記次序：0336
登記日期：民國107年09月19日
原因發生日期：民國107年08月01日
所有權人：
統一編號：
住 址：臺北市
權利範圍：*****10000分之77*****
權狀字號：107北古字第...7號
當期申報地價：113年01月***21,120.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
107年08月 ***89,500.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****10000分之77*****
相關他項權利登記次序：0499-000 0549-000
其他登記事項：(空白)

登記原因：買賣
出生日期：民國...年...月...日

所有權人基本資料

- 所有權人姓名或名稱
- 統一編號 (身分證字號或統一編號)
- 住址

權利範圍資訊

- 權利範圍比例 (如全部或持分)
- 持分表示方式 (如1/2、10000分之5000等)

取得資訊

- 登記日期
- 取得原因 (如買賣、繼承、贈與等)
- 原因發生日期
- 收件字號

共有型態判斷

- 分別共有：各共有人有明確的應有部分，可自由處分自己的份額。
- 共同共有：共有人共同享有權利，無應有部分，須共同處分。

(0001) 登記次序: 0001-000
 收件年期: 民國112年
 登記日期: 民國112年07月14日
 權利人: 國泰世華商業銀行股份有限公司
 統一編號: 04231910
 住 址: 台北市松仁路7號1樓
 債權額比例: 全部 ***1分之1***
 擔保債權總金額: 新台幣*****24,000,000元正
 擔保債權種類及範圍: 包括債務人對抵押權人現在(包括過去所負現在尚未清償)及將來所負之借款、墊款、透支、貼現、消費借貸債務、票據、信用卡消費款、侵權行為損害賠償、不當得利返還請求權。
 擔保債權確定日期: 民國112年7月12日
 清償日期: 依照各個債務契約所約定之清償日期。
 利息(率): 依照各個債務契約所約定之利率計算。
 遲延利息(率): 依照各個債務契約所約定之利率計算。
 違 約 金: 依照各個債務契約所約定之違約金計收標準計算。
 其他擔保範圍約定: 行使擔保債權之訴訟及非訴訟費用、因債務不履行而生之損害賠償、抵押權人所墊付抵押物之保險費。
 權利標的: 所有權
 標的登記次序: 0004

(續次頁)

設定權利範圍: 全部 *****1分之1*****
 證明書字號: 112中正他字第*****號
 其他登記事項: (空白)

(0002) 登記次序: 0006-000
 收件年期: 民國113年
 登記日期: 民國113年06月06日
 權利人: 陳**
 統一編號: L120*****6
 住 址: 台中市北屯區平興里12鄰遼寧路一段103號
 債權額比例: 全部 ***1分之1***
 擔保債權總金額: 新台幣*****38,400,000元正
 擔保債權種類及範圍: 擔保債務人對抵押權人現在(包括過去所負現在尚未清償)及將來在本抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債務, 包括借款、票據、透支、貼現、墊款。
 擔保債權確定日期: 民國116年6月4日
 清償日期: 依照各個債務契約之約定
 利息(率): 依照各個債務契約所約定之利率計算
 遲延利息(率): 依照各個債務契約所約定之利率計算
 違 約 金: 逾期未還每百元每日一角計算。
 其他擔保範圍約定: 1. 取得執行名義之費用。2. 保全抵押物之費用。3. 實行抵押權費用。4. 因債務不履行而發生之損害賠償。5. 因債務人向抵押權人辦理約定之擔保債權種類及範圍所生之手續費用。6. 抵押權人墊付抵押物之保險費。7. 訴訟費用。8. 代墊費用。

權利標的: 所有權
 標的登記次序: 0004
 設定權利範圍: 全部 *****1分之1*****
 證明書字號: 113中正他字第*****號
 流抵押約定: 擔保之債權屆清償期而債務人未為清償時, 抵押權人(即權利人)有權要求擔保物提供人(即義務人)將擔保物所有權移屬於抵押權人。
 其他登記事項: (空白)

(0003) 登記次序: 0007-000
 收件年期: 民國113年
 登記日期: 民國113年06月13日
 權利人: 陳**
 統一編號: L120*****6
 住 址: 台中市中區*****
 權利範圍: 全部 ***1分之1***
 設定目的: 建築房屋
 權利價值: 新台幣*****10,000元正
 存續期間: 10年(自民國113年6月5日起至民國123年6月4日止)
 地租: 無
 預付地租情形: 無
 使用方法: 無
 讓與或設定抵押權限制: 不得讓與
 權利標的: 所有權
 標的登記次序: 0004
 設定權利範圍: ---.---.---.---平方公尺
 (全部*****1分之1*****)
 證明書字號: 113中正他字第*****號
 其他登記事項: (空白)

他項權利部的詳細內容

權利種類

記載權利的類型，如抵押權、地上權、典權、永佃權等。

權利人資料

記載權利人的姓名或名稱、統一編號、住址等基本資料。

權利內容

記載權利範圍、存續期間、利息率、清償日期等具體內容。

設定情形

記載設定日期、原因、權利價值、收件字號等登記資訊。

其他登記事項的常見類型



查封登記

法院或行政執行機關依法查封不動產的註記，限制所有權人處分權利。



預告登記

為保全將來不動產權利的取得而預先登記，防止所有權人任意處分。



假扣押登記

依法律規定或法院裁定限制不動產權利處分的註記。



信託登記

將不動產權利移轉給受託人，由受託人依信託本旨管理或處分的註記。

其他登記事項：(限制登記事項) 113年6月11日里正登字第...號，預告登記請求權人：...，內容：為保全該標的物權利之移轉，義務人：...，限制範圍：全部，113年6月13日登記

預告登記

其他登記事項：(限制登記事項) ***年**月**日重登字第*****號，依臺灣新北地方法院***年**月**日新北院輝****司執字字第*****號函辦理查封登記，債權人：*****銀行股份有限公司，債務人：王**，限制範圍：全部，***年**月**日登記

查封登記

其他登記事項：(限制登記事項) 110年8月12日花實登字第...號，依臺灣花蓮地方法院民事執行處中華民國110年8月11日花院機110司執全助忠字第...號函辦理假扣押登記，債權人：合作金庫商業銀行股份有限公司，債務人：...，限制範圍：全部，110年8月12日登記

假扣押登記

其他登記事項：委託人：...有限公司
信託財產，信託內容詳信託專簿依112年01月05日收件竹北字第...號辦理

信託登記

地政士在謄本判讀中的專業優勢

細節掌握

能發現一般人容易忽略的登記
細節與潛在問題。

歷史脈絡

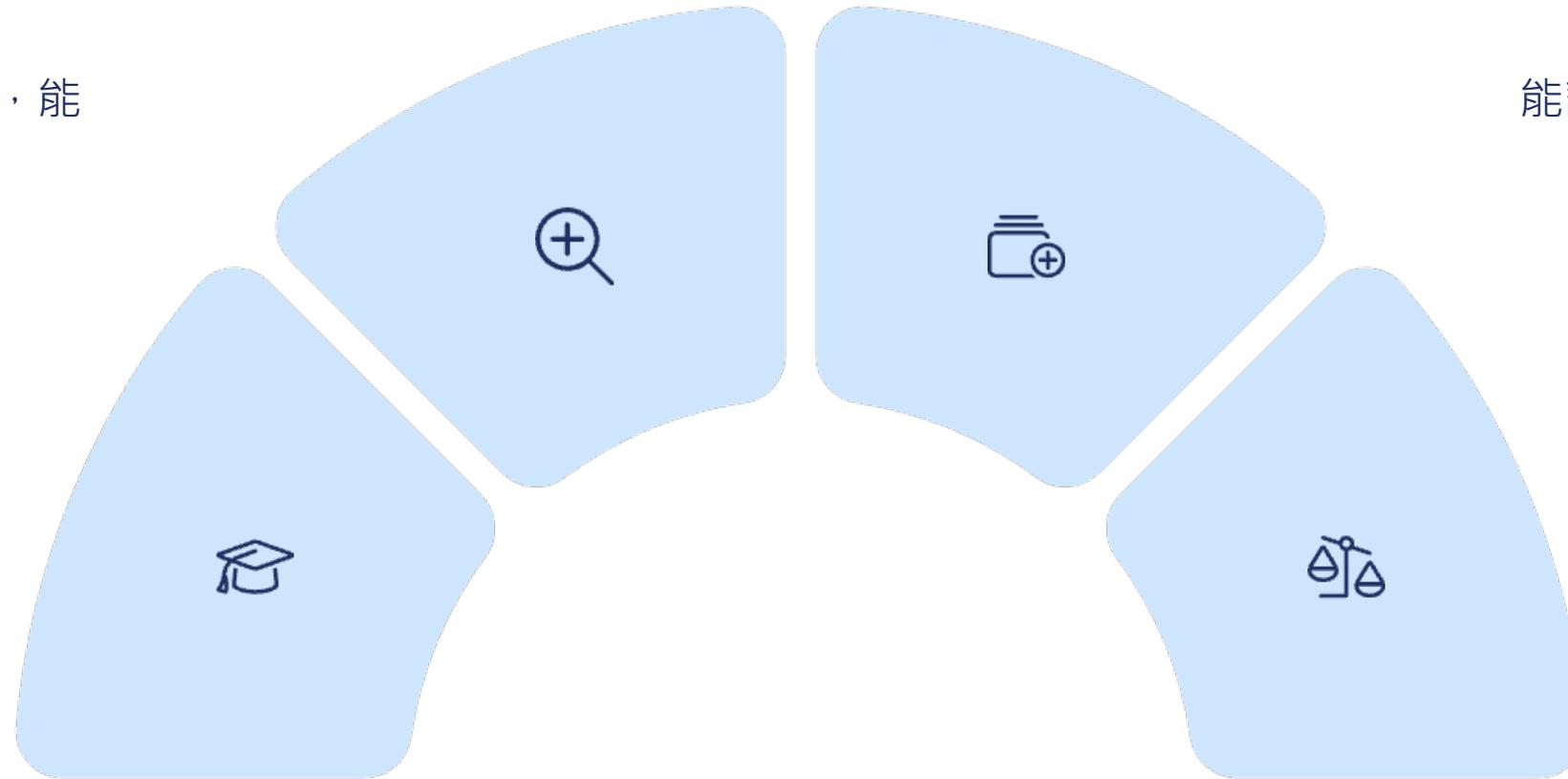
了解不同時期的登記制度，能
解讀歷史謄本。

專業知識

熟悉土地法規與登記實務，能
正確解讀登記資訊。

法律效果

能評估登記事項的法律效果與
對權利的影響。

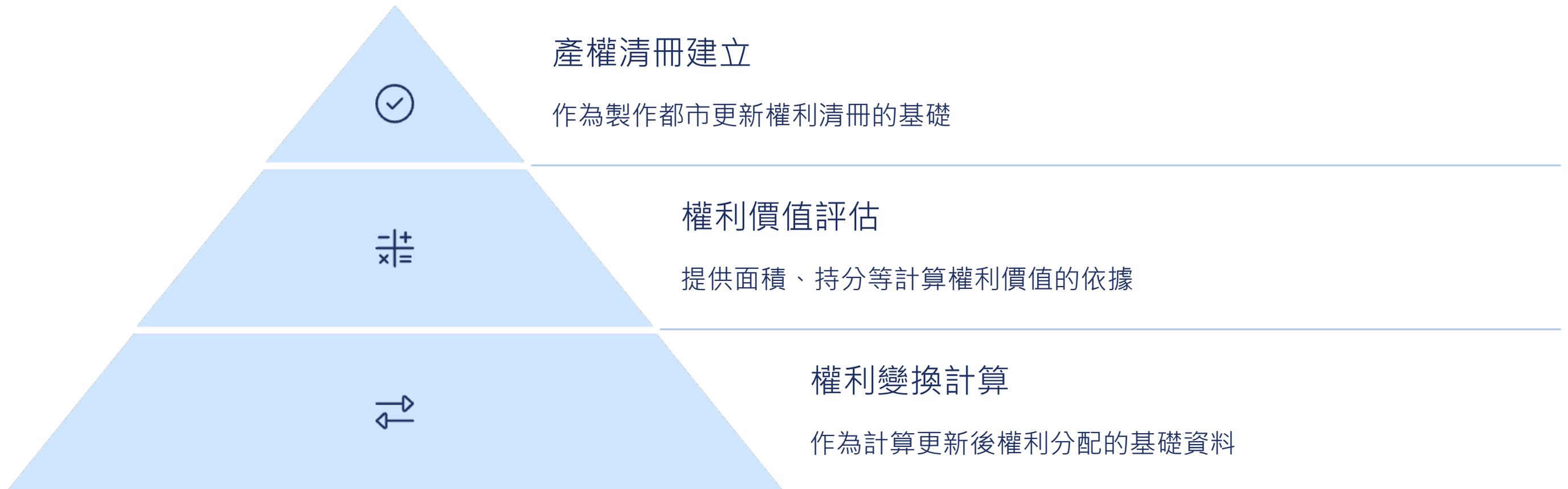




謄本判讀常見問題與解析

問題類型	表現形式	可能影響	處理方式
所有權爭議	公同共有未分割、多人共有	處分困難、更新同意取得複雜	協助釐清權利關係、促成協議
權利受限	查封、假扣押、假處分	無法列入計算申請實施都更人數及所有權比率	協助清理權利或透過法院參與更新
面積不符	登記面積與實際不符	權利價值評估失準	申請建物測量或更正登記
未登記建物	實際建物無謄本記載	無法參與正式權利變換	以違章建築處理或補辦登記

騰本資料在都市更新中的應用





參、建物的產權組成與公設比計算

買房時常聽到「公設比」、「主建物」與「共有部分」，但這些對我們到底有什麼影響？本章將透過圖示與實例，帶您理解建物權屬組成與公設比的真實意涵。

建築改良物的定義

法律定義

依土地法規定，建築改良物是指附著於土地而具有定著性的建築物及其他工作物。

在都市更新中，主要指涉及權利變換的建築物及其附屬設施。

常見類型

- 獨立建物（如獨棟住宅）
- 區分所有建物（如公寓大廈的專有部分）
- 附屬建物（如陽台、花台、雨遮等）
- 共有部分（如樓梯、電梯、走廊等）

區分所有建物的概念



專有部分

區分所有權人獨立使用的空間



附屬建物

專有部分的附屬空間如陽台、露台



共有部分

由全體區分所有權人共有的設施與空間

專有部分特性



獨立所有

由特定區分所有權人獨立擁有，可自由使用、收益與處分。



明確界限

有明確的空間界限，通常以牆壁、樓地板等構造物為界。



獨立登記

在建物登記簿上有獨立的建號與登記資料。



使用彈性

在不違反法令與規約的前提下，可自行決定內部裝修與使用方式。





附屬建物的類型與特性

陽台

建築物外牆之延伸空間，具有採光、通風等功能。

通常計入專有部分面積，但使用上受建築法規限制。

露台

建築物的平台空間，通常無頂蓋或僅部分有頂蓋。

依規定不得計入面積。

花台

指的是人無法在上面站立或行走的平台，只能放置花卉盆栽觀賞用。

依規定不得計入面積。

雨遮

在窗戶的上方，距離開口上緣寬度不超過50公分的構造物。

依規定107.1.1前可計入面積；
107.1.1後不可計入面積。

共有部分的類型

通行空間

樓梯、走廊、大廳等供公共通行的空間。

公共設施

游泳池、健身房等供公共使用的休閒設施。



機電設施

電梯、水箱、機房等提供公共服務的設施。

結構部分

建築物主要結構如基礎、樑柱、外牆等。

共有部分之分類及項目 - 建物所有權第一次登記法令補充規定第12點

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)。

共有部分的權利歸屬



全體共有

原則上共有部分歸全體區分所有權人共有。



應有部分

各所有權人依其專有部分面積比例享有共有部分之應有部分。



規約約定

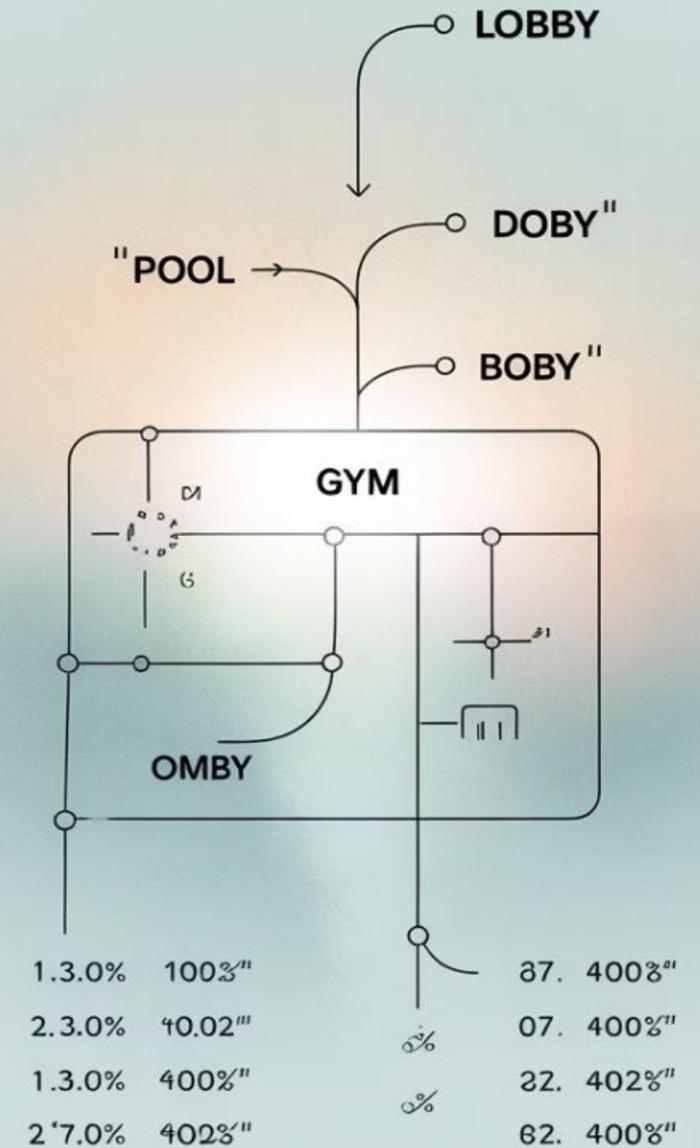
部分共用設施可透過規約約定專屬特定區分所有權人使用。



權利限制

共有部分不得與專有部分分離而為移轉或設定負擔。

CONDOMINIUM COMMON AREA OWNERSHIP



建物測量成果圖的重要性



空間界定

明確界定專有部分、附屬建物與共有部分的範圍與界線。



面積計算

提供各部分精確的面積數據，作為登記與計算的依據。



位置確認

標示建物在基地上的相對位置與朝向。



產權檢核

在交易與權利變換時，作為核對實際狀況的重要依據。



RESIDENTIAL STRUCTURE ASSESSMENT

建物面積的計算方式

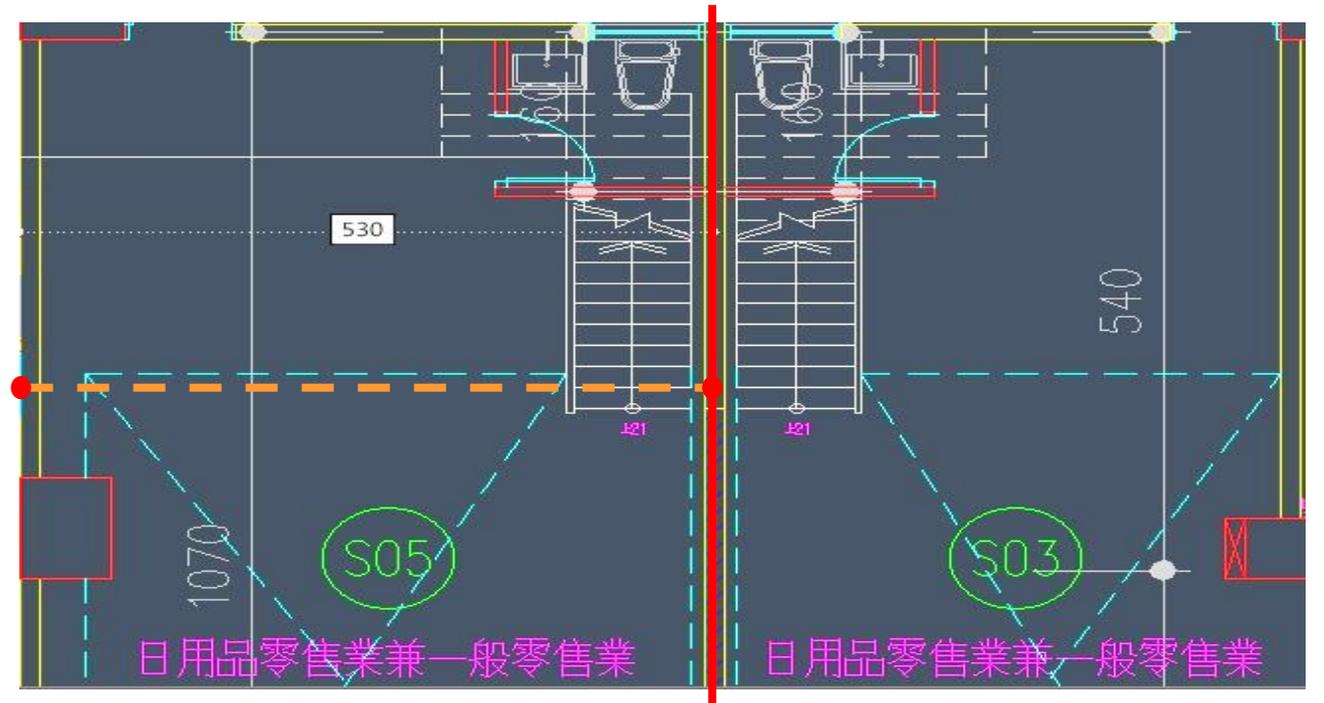
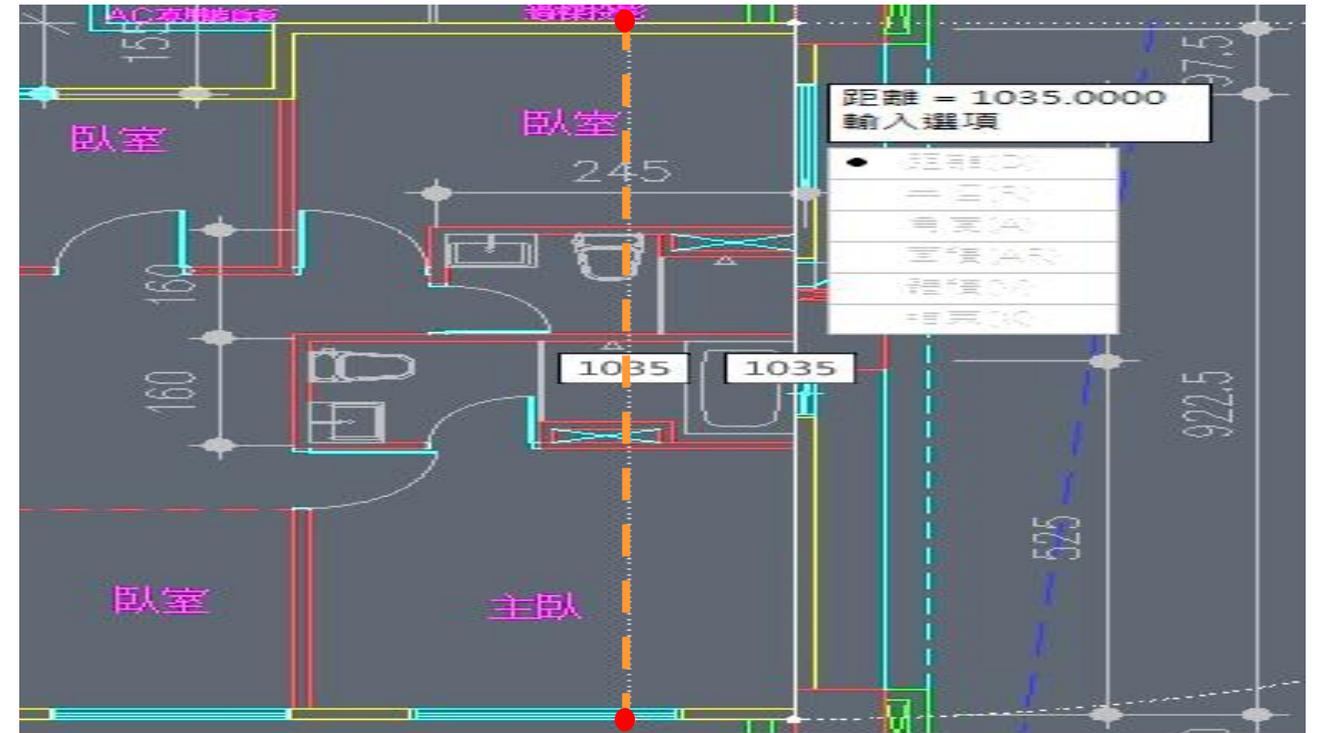
專有部分面積計算

主要起居空間，以外牆之外緣為界。

兩建物間有牆壁者，以共用牆壁之中心至外牆外緣為界。

面積計算至小數點以下第二位，第三位四捨五入。

各樓層面積分別計算，再加總為總面積。



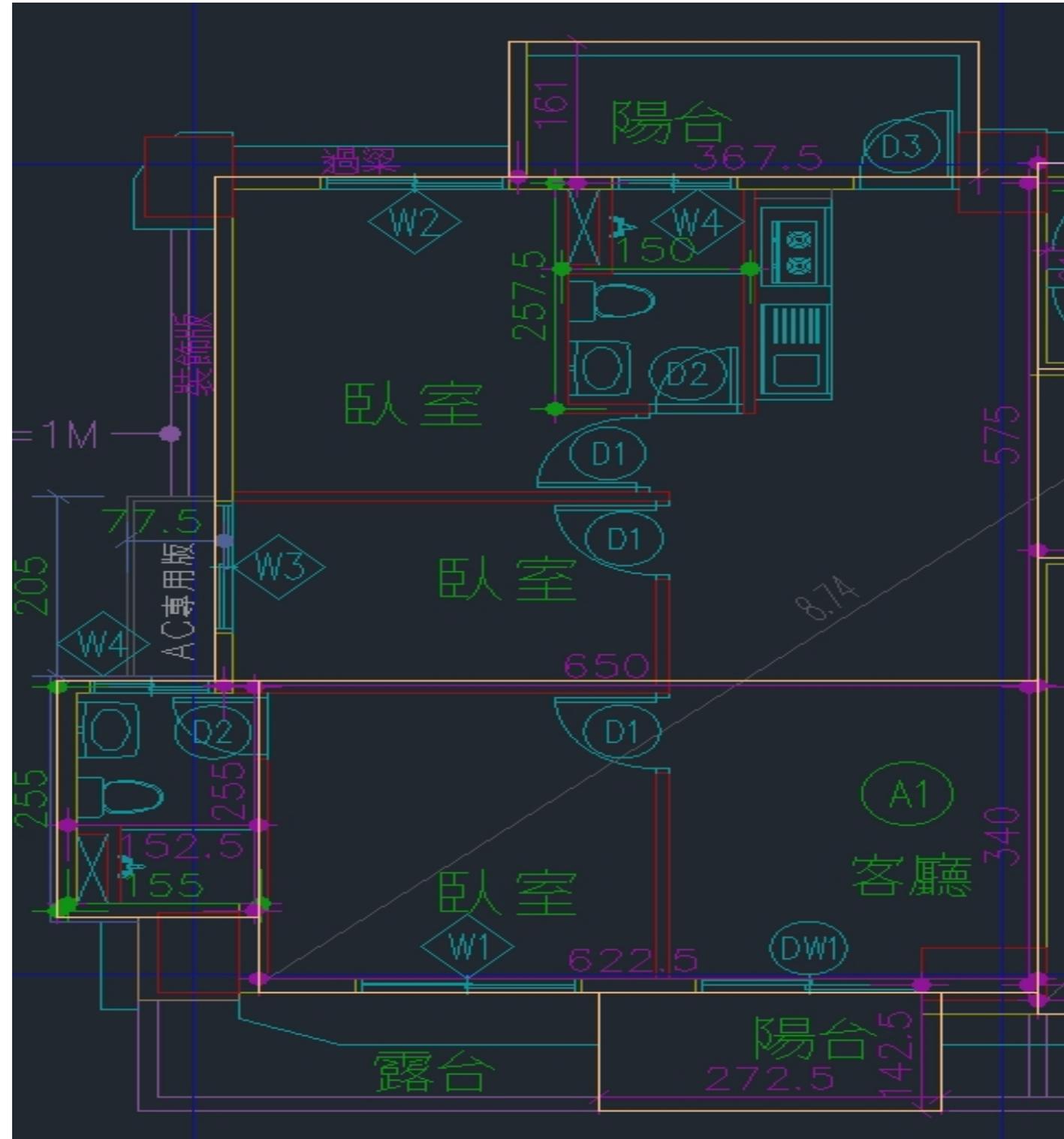
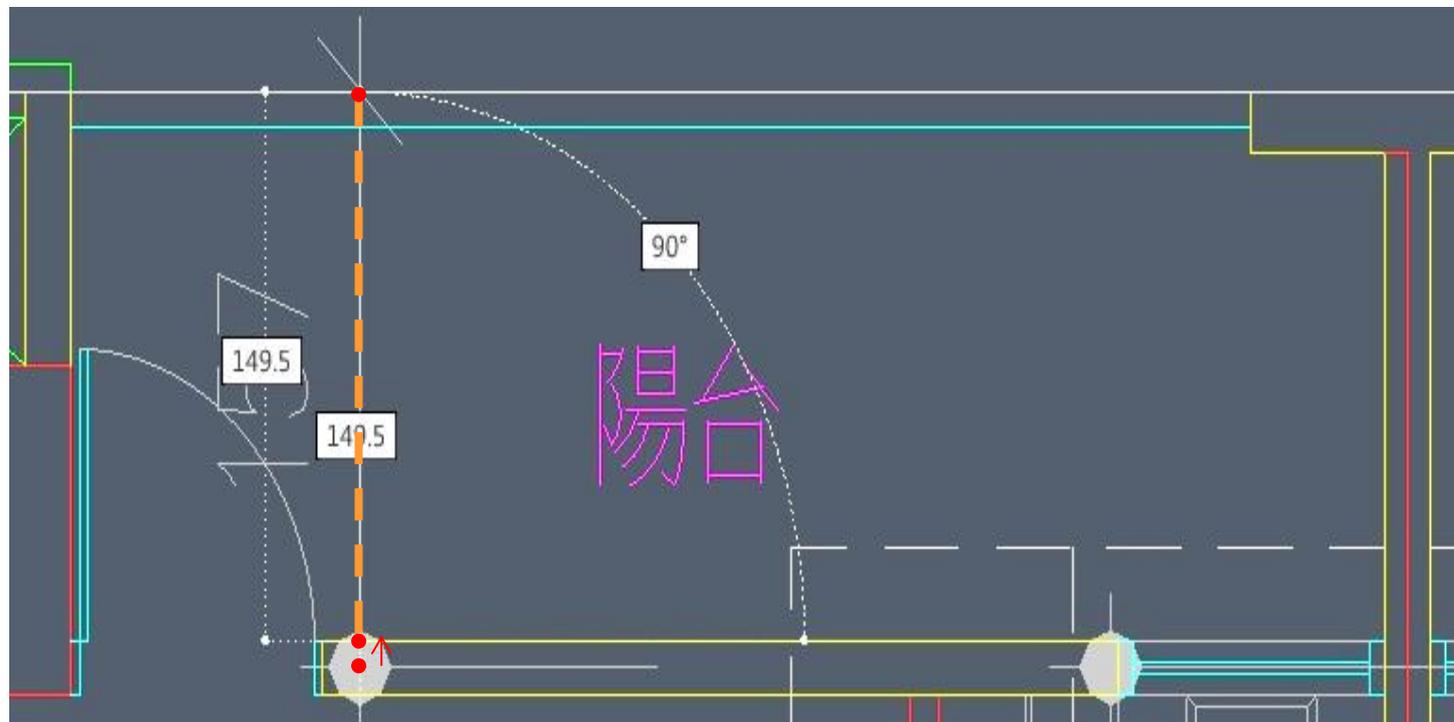
建物面積的計算方式

附屬建物面積計算

陽台面積通常以與主建物共用牆之外緣至外牆中心線為界。

雨遮面積若為民國107年1月1日以前取得之建照可登記面積。

反之，民國107年1月1號以後取得之建照則不得登記面積。



近年建物測繪相關法令變更

103.1.12後

- 專共用圖應區分全部共有或一部共有
- 一般案件依申請建照時點認定
- 都更案件無特別規定，仍依建照申請時點認定

103.7.1後

- 外露柱不予測繪
- 一般案件依申請建照時點認定
- 都更案件依事業計畫已報核且依相關規定時間內申請建照之時點

107.1.1後

- 屋簷、雨遮不予測繪，地下室測繪按竣工圖說所載之樓地板面積
- 一般案件依申請建照時點認定
- 都更案件依事業計畫已報核且依相關規定時間內申請建照之時點

108.11.1後

- 臺北市-車位不得分配基地持分
- 一般案件依領得建照時點認定
- 都更案件依事業計畫已報核之時點

公設比的定義與計算

公設比定義

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。(民§799IV)

公共設施所占面積比例，計算公式為：共有部分面積 ÷ 全部面積 × 100%。

計算範例

假設一棟建物總面積為1000平方公尺，共有部分為300平方公尺。

公設比 = $300 \div 1000 \times 100\% = 30\%$ 。

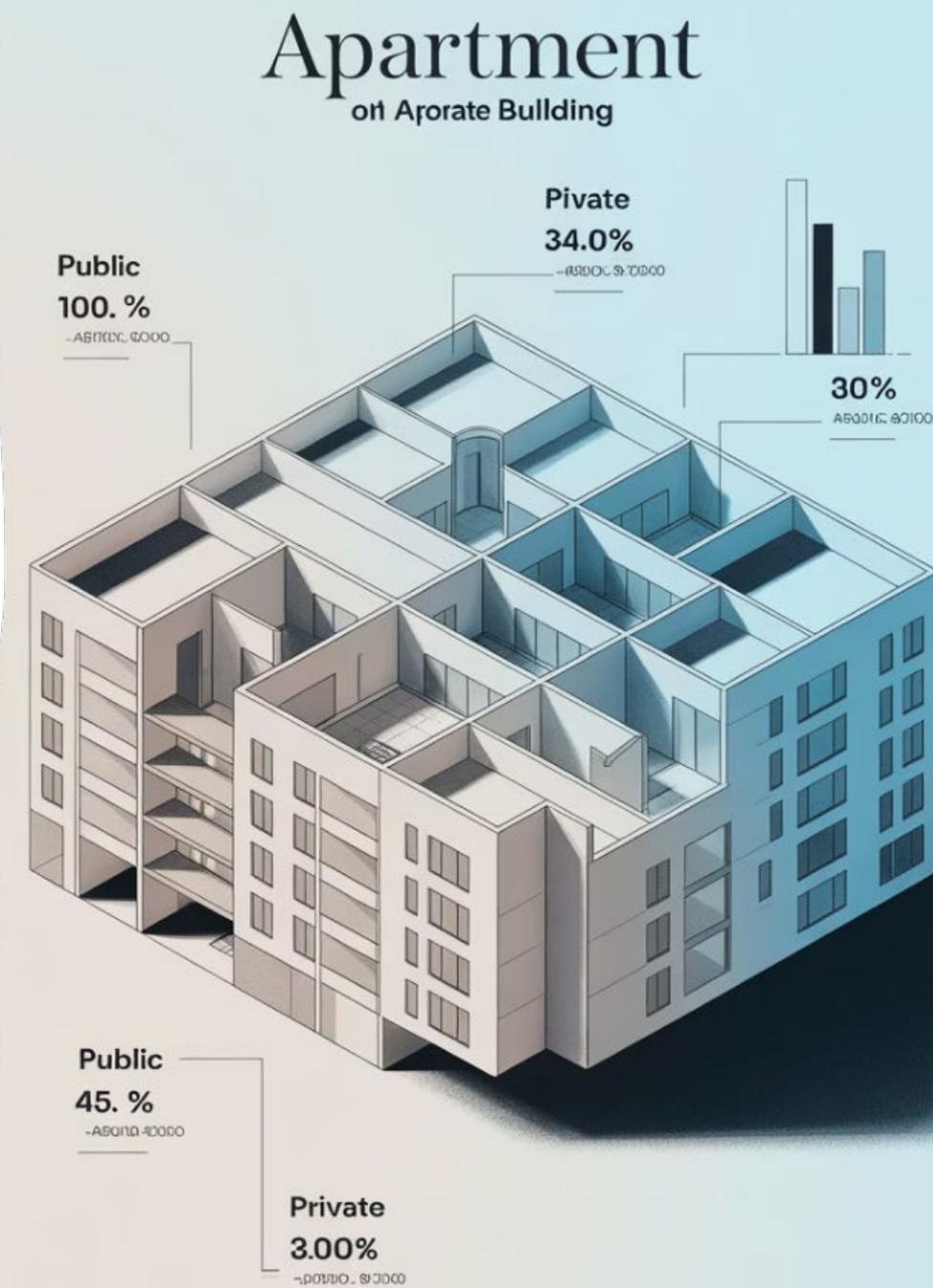
實用比 (專有部分比例) = $100\% - 30\% = 70\%$ 。

影響因素

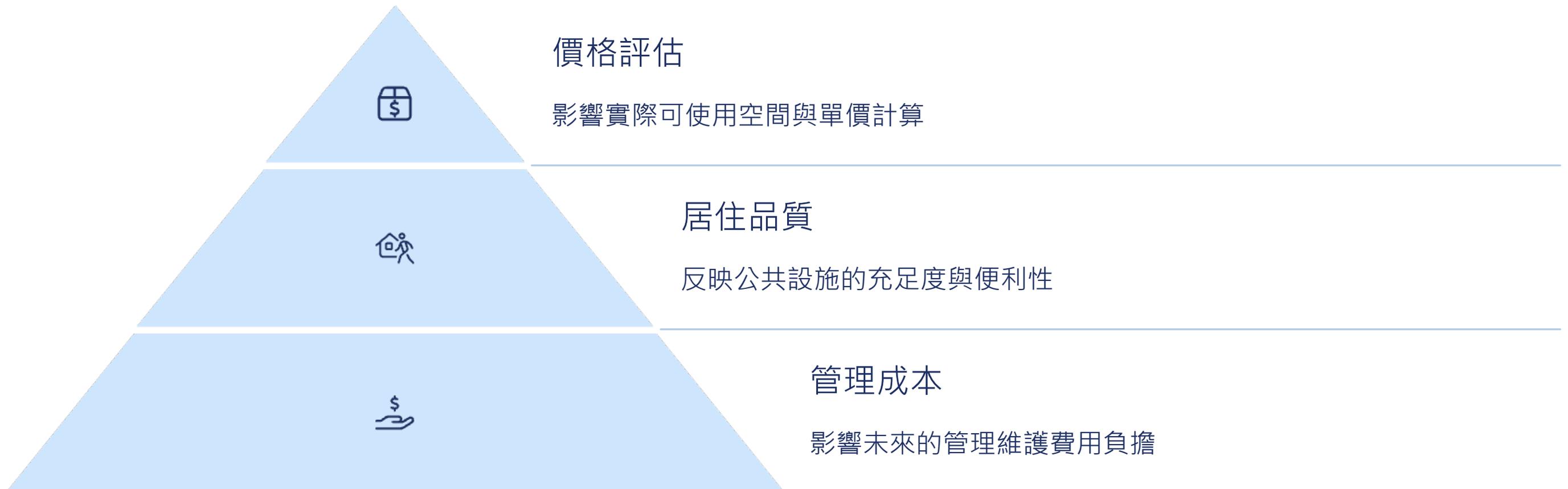
建築設計：走廊、樓梯、電梯等公共空間的多寡。

建物型態：高樓層建物通常公設比較高。

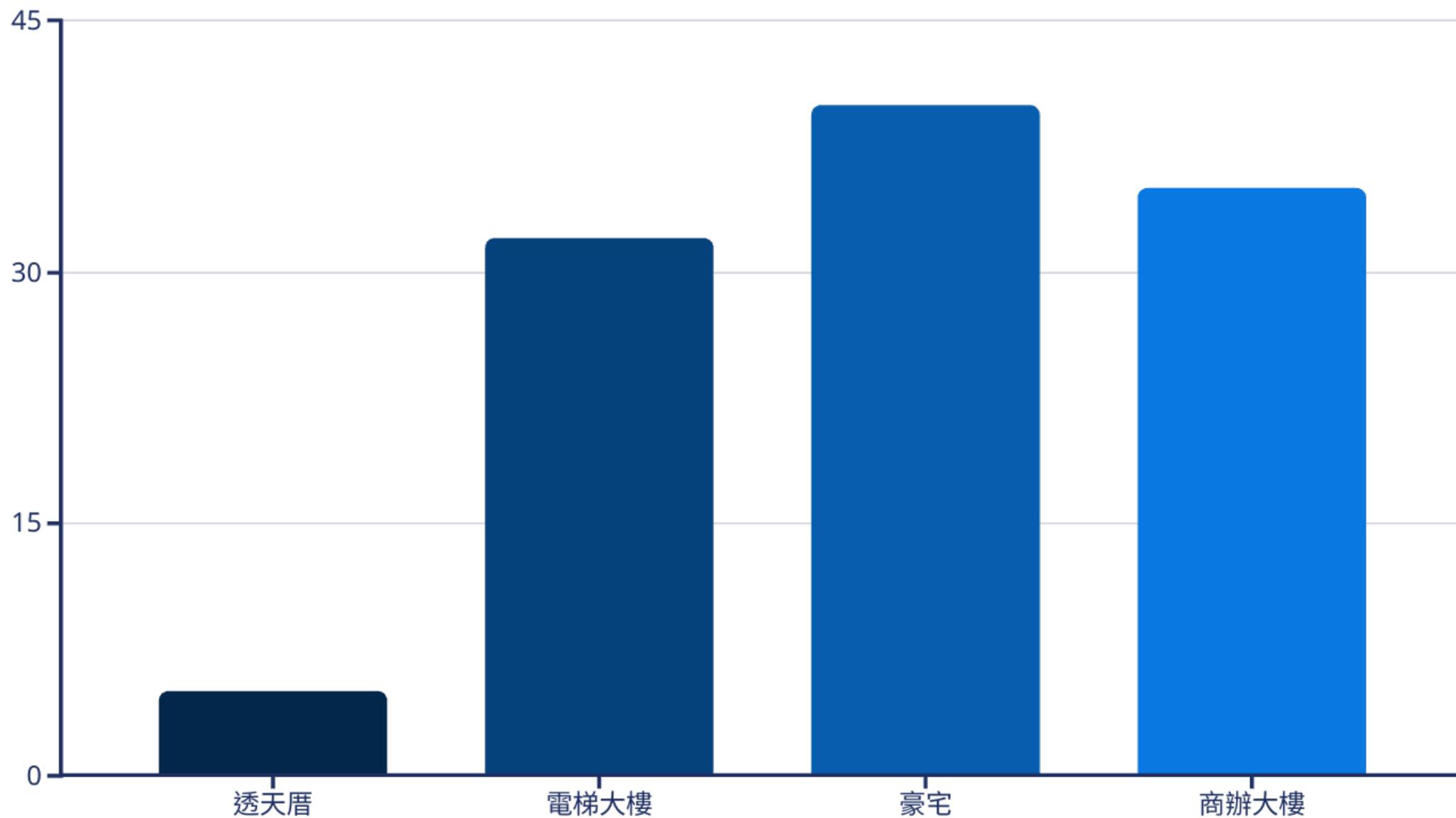
奢華程度：豪宅通常有更多公共設施，公設比較高。



公設比的市場意義



不同建物型態的公設比比較概念圖



不同建物型態因設計與功能需求不同，公設比有顯著差異。透天厝因無需共用空間，公設比最低；豪宅因提供較多共享設施，公設比通常最高。

公設比與權利價值的關係

產權計算基礎

在區分所有建物中，所有權人對共有部分的權利比例通常與其專有部分面積成正比。

價值評估影響

公設比影響實際可使用面積，進而影響不動產的單位價值評估。

都更權利計算

在都市更新權利變換中，公設比是計算更新前後權利價值的重要因素。

銷售定價策略

開發商常依據建物的公設比訂定不同的銷售策略與單價。



產權登記中的特殊情況



歷史建物

早期登記的建物可能無明確區分專有部分與共有部分，需特別解讀。



部分產權

部分建物可能僅登記部分樓層或空間，造成產權認定困難。



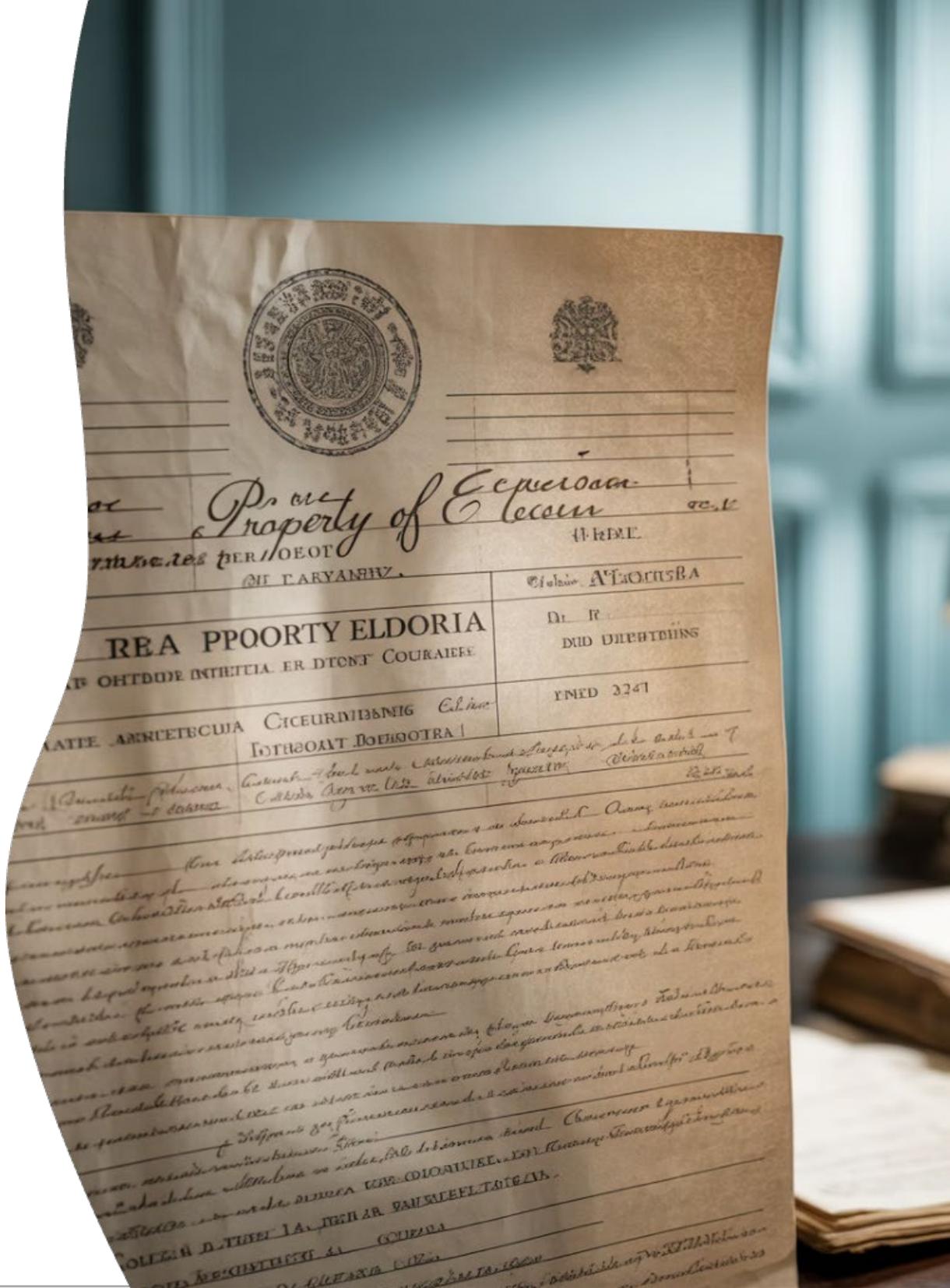
權利瑕疵

有些建物存在未登記的增建部分，在更新時需特別處理。



特殊建物

如商場、飯店等特殊用途建物的產權劃分較為複雜。



地政士在產權分析中的專業判斷



精確測量

協助釐清建物實際面積與登記面積的差異，提供專業測量建議。



權益評估

根據產權登記資料，評估所有權人在都更中的權益比例。



方案建議

針對特殊產權狀況，提出合適的都更處理方案。



登記更正

發現登記錯誤時，協助辦理更正登記，確保產權正確性。





肆、都市更新囑託登記與一般登記差異

都市更新囑託登記與一般登記在不動產登記制度中屬性相近，但兩者在辦理程序、申請主體及法律依據上各有不同。本章將針對兩者的定義、办理流程與適用情形進行比較分析，協助釐清其差異，並提供實務操作上的參考。



什麼是都市更新囑託登記？

定義

都市更新囑託登記係指由都市更新實施者，向地政機關申請辦理土地或建物權利變更之特殊登記程序。

法源依據

依據《都市更新條例》第43條規定辦理，為達成都市更新目標所設立的特殊登記制度。

實施主體

由主管機關或實施者向登記機關提出申請，無需所有權人親自辦理或出具委託書。

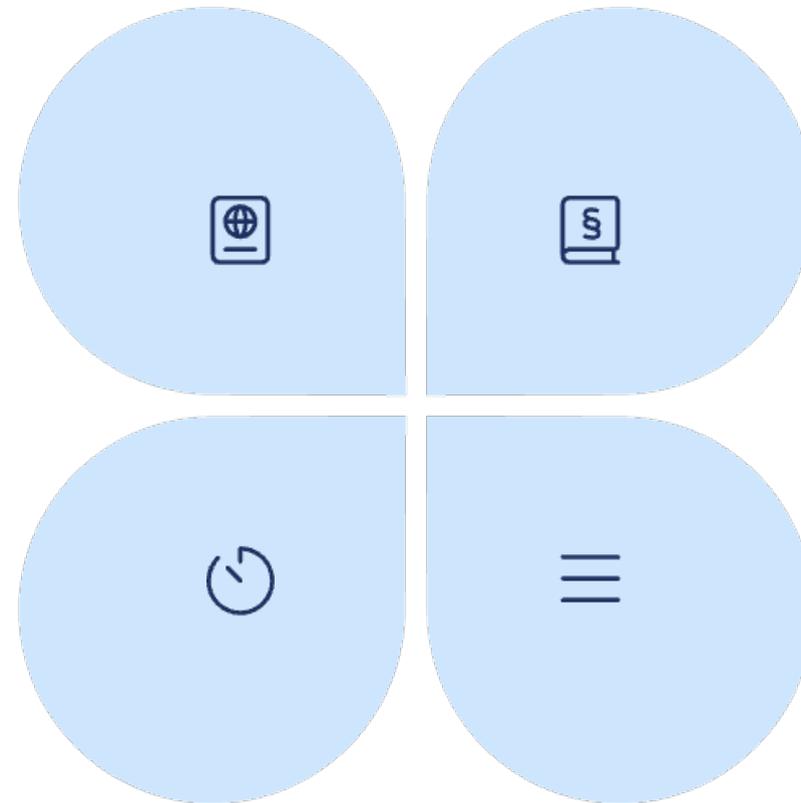
一般登記的基本特徵

當事人申請原則

須由權利人與義務人共同申請或出具委託書
授權他人辦理。

標準處理時限

依一般登記程序處理，通常需要5-15個工作
天完成。



一般法規適用

主要適用《土地法》、《土地登記規則》等
一般性法規。

完整審查制度

登記機關對申請文件進行實質審查，確保權
利內容真實有效。

兩者登記程序比較



都市更新囑託登記

- 由實施者單方申請
- 檢附核定都市更新事業計畫證明
- 無需原所有權人同意
- 登記機關逕行辦理
- 特殊程序優先處理



一般登記

- 須當事人共同申請
- 需檢附完整權利證明文件
- 必須取得所有權人同意
- 需通過完整審查程序
- 依標準作業流程處理

都市更新囑託登記的特殊權限



權利變更強制力

可強制變更土地及建物權利，即使部分所有權人不同意也能執行。



公權力保障

具有公法上權力，實施者行使都市更新權力受法律特別保障。



公益優先原則

基於公共利益考量，都市更新囑託登記得優先於私權保護。



簡化行政程序

免除一般登記繁複程序，加速都市更新執行效率。



法律保障機制差異

前置審查機制

都市更新案須經過都市更新審議會嚴格審議，確保程序公正合法。

公開參與程序

必須舉辦公聽會、公開展覽，保障民眾表達意見的權利。

行政救濟管道

不服都市更新決定者可提起行政訴訟，而非民事訴訟。

權利價值補償

對未同意戶提供合理補償，確保財產權受到適當保障。



法律保障機制差異



前置審查機制

都市更新案須經過都市更新審議會嚴格審議，確保程序公正合法。



公開參與程序

必須舉辦公聽會、公開展覽，保障民眾表達意見的權利。



行政救濟管道

不服都市更新決定者可提起行政訴訟，而非民事訴訟。



權利價值補償

對未同意戶提供合理補償，確保財產權受到適當保障。



適用範圍與條件比較

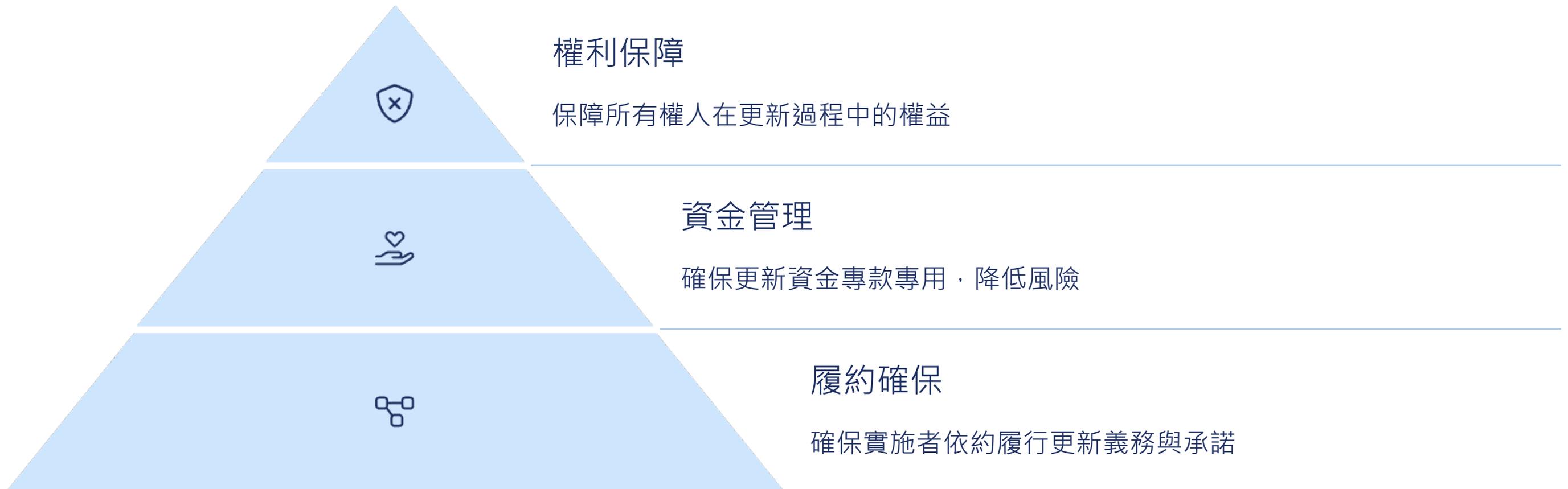
比較項目	都市更新囑託登記	一般登記
適用區域	經核定之都市更新單元範圍內	全國土地及建物
執行條件	須達法定同意比例	須經全體所有權人同意
申請主體	主管機關或實施者	當事人或其代理人
所需文件	核定公文、權利變換事業計畫、分配清冊	權狀、身分證明文件、契約書等



伍、辦理信託的意義及好處

信託是一種靈活且安全的財產管理方式，能協助個人或家庭妥善規劃資產、保障受益人權益，同時避免糾紛與風險，是現代理財與傳承的最佳工具。

信託在都市更新中的應用



都市更新信託的類型

土地信託

所有權人將土地信託予受託機構，用於都市更新事業。



建物信託

將建物所有權信託，以利更新後的產權分配。



管理信託

委託專業機構管理更新事業，確保專業執行。



資金信託

將都市更新事業資金交付信託，確保專款專用。



都市更新信託的流程



信託契約簽訂

委託人、受託人、受益人三方簽訂信託契約，明確權利義務關係。

信託登記

辦理土地或建物所有權信託登記，在登記簿記載信託關係。

信託執行

受託人依信託目的管理信託財產，執行都市更新相關事務。

權利分配

更新完成後，依權利變換結果分配不動產權利給受益人。

信託塗銷

信託目的達成後，辦理信託塗銷登記，回復一般所有權狀態。



信託登記的實務操作

信託登記申請

準備登記申請書、信託契約、權利證明文件等。

所有相關權利人需簽名或蓋章。

繳納登記規費（信託登記免徵契稅）。

信託註記內容

信託原因（如都市更新）。

委託人、受託人、受益人資料。

信託期間、信託目的等重要事項。

信託財產的權利範圍。

信託塗銷登記

信託目的達成後，準備塗銷登記申請書。

提供信託關係消滅證明文件。

由委託人與受託人共同申請。

總結：地政士在都市更新中的價值



專業價值

提供土地登記、產權分析等專業知識



橋樑價值

連結所有權人與實施者，促進溝通理解



保障價值

確保權利變換與登記正確，維護產權安全



創新價值

運用信託等創新機制，提升都更效益



~~簡報結束×QA時間~~