

都市更新產權規劃與 信託登記 X

藍天佑

現 職

政大地政士聯合事務所

地政士

簡報大綱

- 現行新建建物(核發使用執照)產權測繪及登記簡述
- 近年有關新建建物產權測繪及登記增修法令分析
- 都市更新登記權利變換與協議合建相關產權登記問題與實務做法分析
- 都市更新權利變換囑託地籍整理、建物測量及登記流程(含釐正圖冊)
- 都市更新與不動產信託登記

壹、新建建物產權測繪及登記法令依據

- 土地法、民法、地籍測量實施規則、公寓大廈管理條例、土地登記規則、建物所有權第一次登記法令補充規定及相關函令
- 臺北市政府辦理建物第一次測量僅勘測建物位置免再勘測建物平面圖作業要點(僅適用臺北市)
- 都市更新條例及施行細則、都市更新權利變換實施法、辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項

一、新建建物產權測繪內容

專有部分：公寓大廈管理條例第三條第項：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。實務上可區分如下：

主建物：一般稱為室內空間。

附屬建物：陽台、雨遮。(107年1月1日以後排除雨遮)

共有部分：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。

一般稱為大公.小公.車公等公共設施。(103年3月12日以後申請建照案，應明確區分公設範圍)

二、騎樓為專有或共有

法令依據:建物所有權第一次登記法令補充規定第11點:區分所有建物之騎樓，除依主管建築機關備查之圖說標示為專有部分者外，應以共有部分辦理登記。

實務作法：建議作**大公**比較無爭議，但仍需配合與地主或住戶合約約定。

三、共有部分(公設)如何分配

法令依據:土地登記規則第81條

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。

實務作法：視**個案設計**、**地主或住戶合約約定**及**坪效調整**

公設分類及分配。

若個案為複合式大樓(如有辦公室與商場或集合住宅與商場)等情形，建議應按**各業種設置目的及使用情形**分別合併編列公設建號。**行動不便者停車位**建議納入**大公測繪登記**。

貳、近年有關新建建物產權測繪及登記增修法令

- ※100年6月15日(內授中辦地字第1000724746號令)建物所有權第一次登記法令補充規定第12點第2項第四款...法定停車空間(含車道及其必要空間)。本項修正規定應配合注意測繪地下層停車空間面積及範圍。
- ※103.06.20(台內地字第1030176158號令)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。

貳、近年有關新建建物產權測繪及登記增修法令

- 二、...但於本補充規定生效前已申請建照執照，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照執照者，得依本補充規定生效前之各直轄市...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
- 本函令主要限制俗稱「外露柱」自生效日後不得辦理測繪登記。特別注意排除都市更新事業計畫於本補充規定生效前已報核案件。

近年有關新建建物產權測繪及登記增修法令

※105.01.22(台內地字第1051300822號令)有關依地籍測量實施規則第283條第一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：...詳本項規定特別注意應溯及自**103年3月12日以後申請建照案(含都市更新案)**，自應明確區分公設範圍。

※106.01.09修正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平面圖區分範圍為界。
- 三、使用執照竣工平面圖載有陽臺之突出部分者，以其外緣為界，並以附屬建物辦理測量。
- 四、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。中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，或都市更新事業計畫已報核，並依都市更新條例第六十一條之一第一項及第二項規定期限申請建造執照之建物，其屋簷、雨遮及地下層之測繪，依本條修正前規定辦理。

近年有關新建建物產權測繪及登記 增修法令

本項規定特別注意:

1. 附屬建物僅有陽台，已將雨遮、屋簷刪除。
2. 地下層建物測繪範圍，僅得依樓地板面積核准範圍測繪登記，不得再加算半道連續壁面積。
3. 適用期限：中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，或都市更新事業計畫已報核，並依都市更新條例第六十一條之一第一項及第二項規定期限申請建造執照之建物，其屋簷、雨遮及地下層之測繪，依本條修正前規定辦理。

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：臺北市府

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釋辦理，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

臺北市府 1050122



AAAA10510370200

則第283條第1項及土地登記規則第81條第1項規定審核共有部分之區分時，應依旨揭補充規定及前開函釋辦理。

正本：各直轄市、縣(市)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、中華民國全國建築師公會、中華民國地政士公會全國聯合會
副本：本部營建署、地政司【土地登記科、地籍科、測量科】

2015-01-22
交 08:07 章

電文轉錄

子公換單



共專有圖-舊

檔 號：

保存年限：

內政部 令

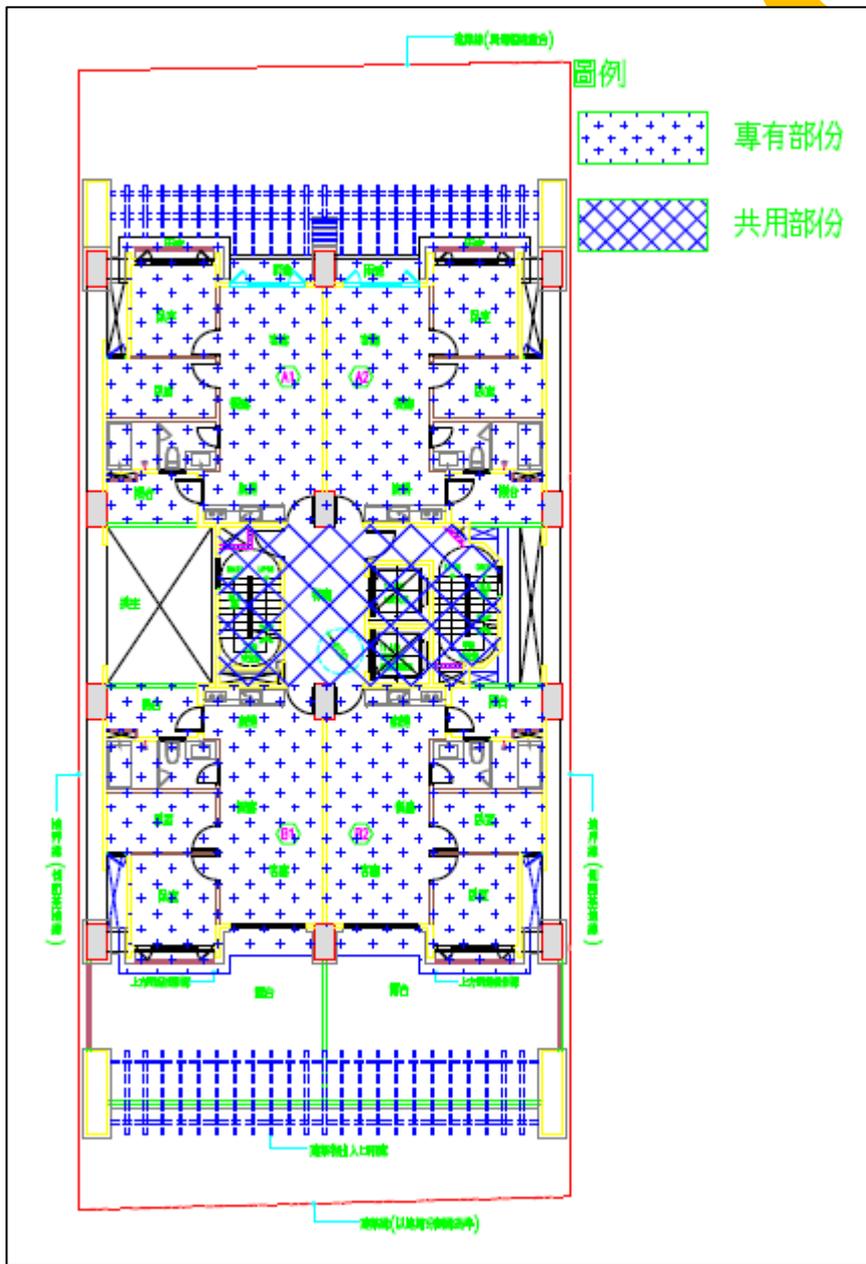
發文日期：中華民國 105 年 1 月 22 日
發文字號：台內地字第 1051300822 號



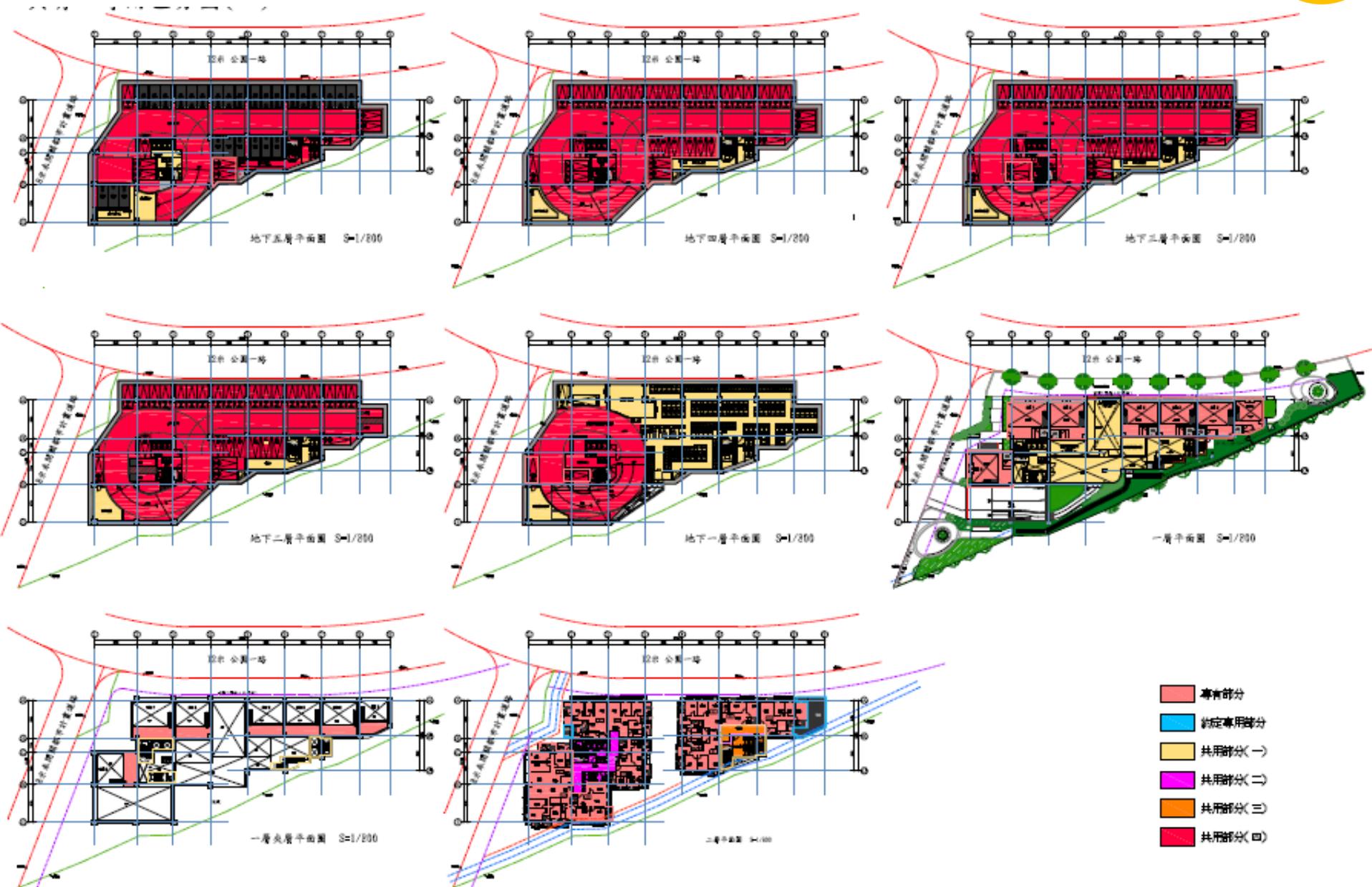
有關依地籍測量實施規則第283條第1項及土地登記規則第81條第1項規定辦理區分所有建物共有部分測繪登記，補充規定如下：

- 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。

部長陳威仁



共專有圖-新



參、都市更新登記權利變換 與協議合建相關產權登記問 題與實務作法分析

Q1：地主參與都市更新權利變換，於權利變換計畫核定後亡故，實施者應如何處理？若地主之繼承人無法即時辦理繼承，是否會影響全案產權登記？

- 都市更新條例第35條：權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物，自分配結果確定日起，視為原有。權利變換實施辦法第16條：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登記。
- 故若有未辦妥繼承登記者，**仍應登記予往生者。**
(內政部94年12月9日內授營都字第0940087746號函、內授中辦地字第1000047513號函)

Q2：都市更新案(協議合建)，更新完成領得使照後，應如何辦理土地及建物產權登記？

- **都更條例第25條**:都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之；其他法律另有規定或**經全體土地及合法建築物所有權人同意者**，得以**協議合建**或其他方式實施之。
- **都更條例第43條**規定(權利變換後土地及建物之權利登記)，並不包含協議合建。因此，採協議合建方式實施都市更新案，於領得使用執照後，得逕向主管登記機關辦理地籍測量及登記，無須經主管機關囑託。

Q3：都市更新前原有抵押權轉載之範圍？

- 台內營字第0990802743號函
- 一、有關實施者於更新單元內持有土地，以原土地所有權人身分參與都市更新，其更新前之抵押權登記，得否由實施者列冊請主管機關囑託登記機關，將該抵押權轉載於實施者「全部」可分得之土地及建築物乙節，查都市更新條例第40條第1項業明定，權利變換範圍內土地及建築物經設定抵押權登記，除自行協議消滅者外，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關，於權利變換後分配土地及建築物時，按原登記先後，登載於「原土地所有權人應分配之土地及建築物」；至於實施者以土地所有權人以外身分取得部分，尚非上開更新前抵押權轉載之範圍。

Q4：都市更新以權利變換實施時，相關權利人依都市更新條例第3條規定分配更新後權利金者，應如何辦理登記作業

※按102.7.8內授中辦地字第1026035931號函依據本部102年7月4日內授營更字第1020807200號函辦理（如附件）

案由二：都市更新以權利變換實施時，相關權利人依都市更新條例第3條規定分配更新後權利金者，應如何辦理登記作業疑義案

結論：

- 一、有關實施者與土地所有權人或權利變換關係人約定分配權利金者，除得由雙方自行會同申請移轉登記者外，按其約定移轉登時點，依下列方式辦理：
 - （一）雙方約定之移轉時點係在權利變換完成後者，得於依都市更新條例第43條規定辦理權利變更登記時，由實施者檢附相關權利人已領權利金並同意辦理移轉登記之證明文件，併同權利變換結果列冊送請主管機關囑託該管登記機關辦理。
 - （二）雙方約定之移轉時點係在權利變換完成前者，得參照都市更新條例第31條第3項及都市更新權利變換實施辦法第7條之2規定，於領取權利金後，由實施者檢附相關權利人已領取權利金並同意辦理移轉登記之證明文件，列冊送請主管機關囑託該管登記機關辦理。
 - （三）另按都市更新條例第3條第5款規定，更新單元內重建區段之土地所有權人按其更新權利價值比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。即土地所有權人或權利變換關係人以其更新前權利，係透過權利變換機制，參與分配其應得權利價值之對價，是以，分配權利金，亦是權利變換之參與分配的方式之一，與一般買賣移轉不同，爰參照本部年9月24日修訂之辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項規定，以都市更新登記為其申請登記事由，以權利變換為登記原因，以符合實際情形。

肆、都市更新權利變換囑託地籍整理、建物測量及登記流程(含釐正圖冊)

囑託登記(地籍整理及建物測量)法令及流程

※請領使用執照後(掛件):

法令依據權變實施辦法第23條第2.3項。

使用執照掛件後依規定即可申請主管機關囑託該管登記機關依權利依權利變換計畫中之土地及建築物分配清冊、更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖，辦理地籍測量及建築物測量。

依上開規定，目前實務作法為檢附使用執照掛照資料及實施者證明文件等，併同地籍測量案(申請原因為地籍整理)及建物測量案，以公文向都更處申請囑託地籍測量及建物測量。

囑託登記(地籍整理及建物測量)法令及流程



囑託登記(地籍整理)法令及流程

※特別注意，都更權變案土地辦理地籍整理與一般土地合併不同，地籍整理後地號為建立新地號，非最小母地號，且不同分區不能整併。

※建物測量案，須等使用執照核發後才能核發正式建物測量成果圖。

囑託登記(土地及建物權利變換及建物所有權第一次登記)法令及流程

※使照核發後：

法令依據：都更條例第29條之1、43條、施行細則第11條之1。

使用執照核發後，地政機關依據使照及竣工圖等資料，產製建物測量成果圖後逕覆實施者。若建物測量結果(面積)與原核定有不符，應即依29條之1第一項第五款辦理釐正圖冊。

囑託登記(土地及建物權利變換及建物所有權第一次登記)法令及流程



土地登記第一類謄本(所有權個人全部)
大安區龍泉段三小段-0000地號

列印時間:民國106年02月10日14時41分 頁次:000001
大安地政事務所 主任:高麗香 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
大安謄字第003655號 列印人員:林淑芬(大安)
資料管轄機關:臺北市大安地政事務所 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106年01月20日 登記原因:地籍整理
面積:****485.25平方公尺
使用分區:(空白) 使用地類別:(空白)
民國106年01月 公告土地現值:**631,000元/平方公尺
地上建物建號:共61棟
其他登記事項:(一般註記事項)地籍整理前:龍泉段三小段736-736-1-737
-3-737-4-738-1-739-1-740-741-1-74
2-1-743-744-1-745-746-747-748-749-750-751-752-753-754-755-756-757-758-759-760-761-762-763-764-765-766-767-768-769-770-771-772-773-774-775-776-777-778-779-780-781-782-783-784-785-786-787-788-789-790-791-792-793-794-795-796-797-798-799-800
(權狀註記事項)龍泉段三小段() 建號等之建築基地地號

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:0001 登記日期:民國106年01月23日 登記原因:權利變換
原因發生日期:民國100年07月04日

所有權人:台灣中小企業銀行股份有限公司
統一編號:03793407
住 址:台北市大同區塔城街30號
權利範圍:****100000分之2347***** 權狀字號:106北大字第001102號
當期申報地價:105年01月 **130,773.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價
065年10月 ****4,192.1元/平方公尺
歷次取得權利範圍:100000000分之111018****
065年10月 ****4,301.1元/平方公尺
歷次取得權利範圍:100000000分之333055****
065年10月 ****4,554.4元/平方公尺
歷次取得權利範圍:100000000分之73272*****
065年10月 ****5,376.6元/平方公尺
歷次取得權利範圍:100000000分之6336135***
065年10月 ****5,392.9元/平方公尺
歷次取得權利範圍:100000000分之7002237***
100年07月 **235,000.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍:100000000分之9614283***
相關他項權利登記次序:0001-000
其他登記事項:信託財產,信託內容詳信託專簿:依101年4月27日收件大信字第0017809號
委託人:*****

(0002)登記次序:0002 登記日期:民國106年01月23日 登記原因:權利變換
原因發生日期:民國100年07月04日

所有權人:台灣中小企業銀行股份有限公司
統一編號:03793407
住 址:台北市大同區塔城街30號
權利範圍:****100000分之2059***** 權狀字號:106北大字第001103號
當期申報地價:105年01月 **130,773.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價
065年09月 ****2,504.4元/平方公尺
歷次取得權利範圍:100000000分之281023****
065年09月 ****3,140.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍:100000000分之5908315***
(續次頁)

大安區龍泉段三小段1104-0000地號

列印時間:民國106年02月10日14時41分 頁次:000002

065年10月 ****4,192.1元/平方公尺
歷次取得權利範圍:100000000分之93674*****
065年10月 ****4,554.4元/平方公尺
歷次取得權利範圍:100000000分之61826*****
065年10月 ****5,376.6元/平方公尺
歷次取得權利範圍:100000000分之5346275***
100年07月 **235,000.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍:100000000分之889887***
相關他項權利登記次序:0002-000
其他登記事項:信託財產,信託內容詳信託專簿:依101年4月27日收件大信字第0017809號
委託人:*****

(0003)登記次序:0003 登記日期:民國106年01月23日 登記原因:權利變換
原因發生日期:民國100年07月04日

所有權人:台灣中小企業銀行股份有限公司
統一編號:03793407
住 址:台北市大同區塔城街30號
權利範圍:****100000分之1688***** 權狀字號:106北大字第001104號
當期申報地價:105年01月 **130,773.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價
065年10月 ****4,192.1元/平方公尺
歷次取得權利範圍:100000000分之84919*****
065年10月 ****4,301.1元/平方公尺
歷次取得權利範圍:100000000分之254758****
065年10月 ****4,554.4元/平方公尺
歷次取得權利範圍:100000000分之56047*****
065年10月 ****5,376.6元/平方公尺
歷次取得權利範圍:100000000分之4846604***
065年10月 ****5,392.9元/平方公尺
歷次取得權利範圍:100000000分之5356116***
100年07月 **235,000.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍:100000000分之6281556***
相關他項權利登記次序:0003-000
其他登記事項:信託財產,信託內容詳信託專簿:依101年4月27日收件大信字第0017809號
委託人:*****

(0004)登記次序:0004 登記日期:民國106年01月23日 登記原因:權利變換
原因發生日期:民國100年07月04日

所有權人:台灣中小企業銀行股份有限公司
統一編號:03793407
住 址:台北市大同區塔城街30號
權利範圍:****100000分之844***** 權狀字號:106北大字第001105號
當期申報地價:105年01月 **130,773.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價
065年10月 ****4,192.1元/平方公尺
歷次取得權利範圍:100000000分之34382*****
065年10月 ****4,301.1元/平方公尺
歷次取得權利範圍:100000000分之103147****
065年10月 ****4,554.4元/平方公尺
歷次取得權利範圍:100000000分之22683*****
065年10月 ****5,376.6元/平方公尺
歷次取得權利範圍:100000000分之1962309***
065年10月 ****5,392.9元/平方公尺
(續次頁)

囑託登記(土地及建物權利變換及建物所有權第一次登記)法令及流程

※以上釐正圖冊加囑託登記流程1~7項，為使照核發後至產權登記完竣且完成地價改算作業，**實務上平均需耗時7~8個月。**

※地價改算完成才能辦理產權報稅(土增稅)過戶與買受者。

伍、都市更新與不動產 信託登記

一、法令依據

- 信託法第1條(定義):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**。

二、都市更新案(權利變換)以信託方式執行，更新完成領得使照後，應如何辦理土地及建物產權登記？

都更條例第43條: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。

更新後之分配登記依據為權利變換計畫書之分配清冊。故應於權利變換計畫土地及建物登記清冊，載明信託關係，詳列委託人及受託人姓名及委託權利範圍，以利辦理登記為信託財產。

二、都市更新案(權利變換)以信託方式執行，更新完成領得使照後，應如何辦理土地及建物產權登記？

• 台內營字第0990802743號函

二、另有關都市更新權利變換以及信託方式實施者，土地所
 有權人、合法銀行，依信託本財產，意欲更新權利變換以及信託方式實施者，土地所
 資疑託乙節，效果信託財產，委託人，都市更新權利變換以及信託方式實施者，土地所
 名義疑託乙節，效果信託財產，委託人，都市更新權利變換以及信託方式實施者，土地所
 信託受託人，惟自及委有關係發生權利變換計畫，經各級主管機關審議通過
 而託屬約財產。本件不動產之分配，應視該事及目的，並納入權後據以執行。
 財更新後視及核定發布實施後據以執行。

簡報完畢 感謝聆聽