

# 107年度都市更新法令與業務輔導委辦案 「都市更新快易通」系列講座1

## 地政及信託登記與常見問題

講 師 | 政大地政士聯合事務所  
| 藍天佑地政士

中華民國107年5月26日

# 簡報大綱

壹、地政產權測繪登記法令變更與適用

貳、建物測量成果圖與建物標示圖

參、都市更新權利變換圖冊(土地、建物登記清冊)內容研討與實例

肆、信託登記運用於合建與都市更新權利變換產權登記

伍、產權與信託登記常見問題

# 壹、地政產權測繪登記法令變更與適用

- 建物所有權第一次登記法令補充規定(騎樓、共用、附屬建物)
- 民國81年5月30日台(81)內地字第8181119號函訂頒  
民國85年6月4日台(85)內地字第8575210號函增訂  
第11點之1、第11點之2、第11點之3、第11點之4及第  
30點，刪除第12點、第13點
- 民國100年6月15日內授中辦地字第1000724746號令  
修正全文
- 地籍測量實施規則
- 中華民國一百零六年一月九日內政部台內地字第  
1051310441號令修正發布第152、153、162、221、  
238、262、273、282-1、291條條文；並增訂第8-1  
條條文

# 壹、地政產權測繪登記法令變更與適用

- 建物所有權第一次登記法令補充規定(騎樓、共用、附屬建物)
- **85.06.04~100.06.14原規定**
- 十一、區分所有建物地下層依法附建之防空避難設備或停車空間應為共用部分，如其屬八十年九月十八日台內營字第八〇七一二三七號函釋前請領建造執照建築完成，依使用執照記載或由當事人合意認非屬共用性質並領有門牌號地下室證明者，得依土地登記規則第八十二條規定辦理建物所有權第一次登記。
- 十一之一、區分所有建物之騎樓除經依公寓大廈管理條例第四十四條規定，於申請建造執照檢附之詳細圖說上，繪製標示為共用者外，得以主建物內標示騎樓辦理登記。

# 壹、地政產權測繪登記法令變更與適用

- 建物所有權第一次登記法令補充規定(騎樓、共用、附屬建物)
- 85.06.04~100.06.14原規定
  - 十一之二、 **連接於一樓主建物**，直上方有遮蓋物，使用執照竣工平面圖上註明為**平臺**或**陽臺**者，得以**附屬建物**登記。
  - 十一之三、 建物除使用執照竣工平面圖載明為**陽臺**、**屋簷**或**雨遮**者，得以**附屬建物**登記外，其他如**露臺**、**花臺**、**雨棚**、**雨庇**、**裝飾牆**、**栽植槽**等均不予登記。但使用執照竣工平面圖已將附屬建物計入樓地板面積者，不在此限。

# 壹、地政產權測繪登記法令變更與適用

- 建物所有權第一次登記法令補充規定(騎樓、共用、附屬建物)
- 100.06.15~107.05.26現行規定
- 原規定十一之二、十一之三刪除
- 十、區分所有建物地下層依法附建之防空避難設備或停車空間應為共有部分，其屬內政部中華民國八十年九月十八日台內營字第八〇七一三三七號函釋前請領建造執照建築完成，經起造人或承受該所有權之人全體依法約定為專有部分，並領有戶政機關核發之所在地址證明者，得依土地登記規則第七十九條規定辦理建物所有權第一次登記。
- 十一、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。

# 壹、地政產權測繪登記法令變更與適用

- 建物所有權第一次登記法令補充規定(騎樓、共用、附屬建物)
- 100.06.15~107.05.26現行規定
- 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**辦理登記。
- 前項共有部分登記之項目如下：
  - (一)共同出入、休憩交誼區域，如走廊、樓梯、門廳、通道、昇降機間等。
  - (二)空調通風設施區域，如地下室機房、屋頂機房、冷氣機房、電梯機房等。
  - (三)法定防空避難室。
  - **(四)法定停車空間（含車道及其必要空間）。**
  - (五)給水排水區域，如水箱、蓄水池、水塔等。
  - (六)配電場所，如變電室、配電室、受電室等。
  - (七)管理委員會使用空間。
  - (八)其他經起造人或區分所有權人按其設置目的及使用性質約定為共有部分者。



# 壹、地政產權測繪登記法令變更與適用

- 地籍測量實施規則(建物測繪)
- 地測規則273原規定~106.12.31
- 建物平面圖測繪邊界依下列規定辦理：一、獨立建物所有之牆壁，以牆之外緣為界。二、兩建物共用之牆壁，以牆壁之所有權範圍為界。三、前二款之建物，除實施建築管理前建造者外，其竣工平面圖載有陽台、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。四、地下街之建物，無隔牆設置者，以建物使用執照竣工平面圖區分範圍測繪其位置圖及平面圖。五、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。



# 壹、地政產權測繪登記法令變更與適用

- 地籍測量實施規則(建物測繪)
- 地測規則273現行規定107.01.01~
- 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。

# 壹、地政產權測繪登記法令變更與適用

- 地籍測量實施規則(建物測繪)
- 內政部令103.6.20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。

# 壹、地政產權測繪登記法令變更與適用

- 為符合地籍測量實施規則273但書規定，應併同符合都市更新條例第61條之1
- 都更條例第61條之1
- 都市更新案實施者申請建造執照，其法規之適用，以擬定都市更新事業計畫報核日為準，並應自擬定都市更新事業計畫經核定之日起二年內為之。以權利變換計畫實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，得依前項規定延長一年。未依前二項規定期限申請者，其法規之適用，以申請建造執照日為準。都市更新事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及其執行事項，直轄市、縣（市）政府怠於或遲未處理時，實施者得向中央主管機關請求處理，中央主管機關應即邀集有關機關（構）、實施者及相關權利人協商處理，必要時並得由中央主管機關逕行審核處理。



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

臺北市政府 1050122

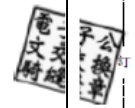


\*AAAA10510370200\*

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  
08:48:07



...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。

# 測繪法令變更與適用簡表

日期 案件性質	103.03.12前	103.07.01前	107.01.01前	備註
	專有共用標示圖 無需另行區分全部或一部共有	外露柱可測繪 登記	雨遮+地下室牆厚 可測繪登記	
一般案件(應符合要件)	已申請建照	已申請建照	已申請建照	
都市更新案(應符合要件)	本項並無針對都更案特別規定仍應依申請建照時間為準	已報核並依都更條例第61條之1申請建照	已報核並依都更條例第61條之1申請建照	

# 貳、建物測量成果 圖與建物標示圖

※本章節資料來源桃園市政府地政局測量科

## 貳、建物測量成果圖與建物標示圖

- 法令依據：
- 土地登記規則78、78-1
- 地籍測量實施規則282-1、282-2、282-3



# 貳、建物測量成果圖與建物標示圖

## -土地登記規則(102年8月22日修正)-

### 第78條

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。但在中華民國一百零二年十月一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。

### 第78-1條

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。

前項建物標示圖，應記明本建物平面圖、位置圖及建物面積確依使用執照竣工平面圖繪製，如有遺漏或錯誤致他人受損害者，建物起造人及繪製人願負法律責任等字樣及開業證照字號，並簽名或蓋章。

依建物標示圖申請建物所有權第一次登記，申請人與委託繪製人不同時，應於登記申請書適當欄記明同意依該圖繪製成果辦理登記，並簽名或蓋章。

## 貳、建物測量成果圖與建物標示圖

### 第282條 之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，得依使用執照竣工平面圖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，經查明應辦理建物位置測量者，不在此限。

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辦理：

- 一、建物平面圖應依使用執照竣工平面圖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，應以使用執照竣工平面圖上註明之邊長為準，並以公尺為單位。
- 三、建物位置圖應依使用執照竣工平面圖之地籍配置轉繪之。
- 四、圖面應註明辦理轉繪之依據。

## 貳、建物測量成果圖與建物標示圖

### 第282-2條

### 委外轉繪建物測量成果圖之規定

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。

依前項規定辦理之建物平面圖及位置圖，應記明本建物平面圖、位置圖及建物面積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等字樣及開業證照字號，並簽名或蓋章。

依本條規定完成之建物平面圖及位置圖，應送登記機關依前條第二項規定予以核對後發給建物測量成果圖。

## 貳、建物測量成果圖與建物標示圖

### 第282-3條

### 建物標示圖繪製規定

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，其記載項目及面積計算式，登記機關得查對之。前項建物辦竣所有權第一次登記後，其建物標示圖由登記機關永久保管。

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 第 號	位置圖 比例尺 1/	平面圖 比例尺 1/	共 頁 第 頁	
測量轉繪日期		北 4	<div style="background-color: green; color: white; padding: 10px; font-size: 24px; font-weight: bold;">282-1 建物測量成果圖</div>		
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				
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		

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。



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。



建物測量成果圖(開業之建築師、測量技師、地政士轉繪)

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	位置圖 比例尺 1/	平面圖 比例尺 1/	共 頁 第 頁	
轉繪日期		北 4	<div style="background-color: green; color: white; padding: 10px; font-size: 24px; font-weight: bold;">282-2 建物測量成果圖</div>		
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			
附 屬 建 物	主要用途	主體結構	建物面積(平方公尺)		
	合計				
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			

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。

起造人簽章：  
 轉繪人簽章：  
 開業證照字號：



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：

建物標示圖

段

小段

地號

建號

申請書	年 月 日 第 號	位置圖 比例尺 1/	平面圖 比例尺 1/	共 頁 第 頁
繪製日期		北 4	<b>282-3 建物標示圖</b>	
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)	一、依土地登記規則第 78 條、第 78 條之 1 及地籍測量實施規則第 282 條之 3 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 號竣工平面圖繪製及簽證，如有遺漏或錯誤致他人受損害者，起造人與繪製人願負法律責任。 起造人簽章：
				三、同意登記機關將本圖及檢附之電子檔資料建檔保管，及依登記 繪製人簽章：
				公示原則受理不特定人申請發給謄本資料。 開業證照字號：
				四、本建物係 層建物本件僅測量第 層部分。
			五、建築基地地號： 段 小段 地號。	
			六、本圖以建物登記為限。	
合計				
申請人姓名		蓋章	住址	

一、依土地登記規則第78條、第78條之1及地籍測量實施規則第282條之3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○○○號竣工平面圖繪製及簽證，如有遺漏或錯誤致他人受損害者，起造人與繪製人願負法律責任。 起造人簽章：

三、同意登記機關將本圖及檢附之電子檔資料建檔保管，及依登記 繪製人簽章： 公示原則受理不特定人申請發給謄本資料。 開業證照字號：



一、依土地登記規則第 78 條、第 78 條之 1 及地籍測量實施規則第 282 條之 3 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 號竣工平面圖繪製及簽證，如有遺漏或錯誤致他人受損害者，起造人與繪製人願負法律責任。 起造人簽章：

三、同意登記機關將本圖及檢附之電子檔資料建檔保管，及依登記 繪製人簽章： 公示原則受理不特定人申請發給謄本資料。 開業證照字號：



# 參、都市更新權利變換圖冊(土地、 建物登記清冊)內容研討 與實例

# 參、都市更新權利變換圖冊(土地、建物登記清冊)內容研討 與實例

## 都市更新作業手冊摘錄

附件 9-16 土地登記清冊

### 土地登記清冊

更新單元名稱：

更新前									更新後									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					土地所有權部							
鄉鎮市區	段	小段	地號	面積 m <sup>2</sup>	登記次序	所有權人	國民身分證統一編號	權利範圍	其他登記事項	段	小段	地號	地目	面積 m <sup>2</sup>	使用分區	所有權人	國民身分證統一編號	住址	權利範圍	其他登記事項	

註：一、本清冊倘有未詳列事項詳原土地登記簿記載。  
 二、本清冊倘有他項權利、限制登記或預告登記等須轉載者，請於備註欄填寫。

**※現行登記簿資料已取消地目，都市計畫範圍內土地使用分區為空白。**

## 參、都市更新權利變換圖冊(土地、建物登記清冊)內容研討 與實例

### ※土地登記清冊實務作業範例

序 號	土地更新前原載情形							土地更新後變動情形						
	本更新單元座落於臺北市 區 段 小段							本更新單元座落於臺北市 區 段 小段						
	標示部		所有權部					他項權利部	標示部		所有權部		備註	
	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人)/ 管理者	權利範圍	其他登記事項	信託委託人	備註	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人)/ 管理者	權利範圍 (各 /10000 0)	其他登記事項 委託人 及統一 編號	他項權利部

※注意更新後所有權部權利範圍分母為一萬或十萬較佳，盡量避免因繼承或合併選配造成分母非一萬或十萬。



# 參、都市更新權利變換圖冊(土地、建物登記清冊)內容研討 與實例

## ※建物登記清冊實務作業範例

建物登記清冊																		
更新後										實施者：建設股份有限公司								
項目		標示部								所有權部								
序號	分配單元編號	基地權利種類	基地座落地號	基地權利範圍		建物門牌	層次	主建物面積(m <sup>2</sup> )	騎樓面積(m <sup>2</sup> )	附屬建物面積(m <sup>2</sup> )	共有部分			所有權人/(委託人)	所有權人/(委託人)/統一編號	(所有權人)地址	權利範圍	備註
				區分所有建物	停車位(公三)						號樓等共有部分(公二)	號樓等共有部分(公一)	號樓等共有部分(公三)					
		區段段		權利範圍(/10000)	車位編號	權利範圍(/10000)			陽台	權利範圍(/10000)	權利範圍(/10000)	權利範圍(/)	車位編號	各車位權利範圍(/)				

## 參、都市更新權利變換圖冊(土地、建物登記清冊)內容研討 與實例

### ※建物登記清冊實務作業注意事項

一、更新後地號若有不同使用分區，則每戶區分所有建物應持分基地地號應為二筆，故原建物坐落建議修訂為基地坐落或基地地號，以配合土地登記規則註記基地權利種類及範圍。

二、共有部分標示可配合未來產權登記切結方式，以共有部分公1.公2.公3等敘述，且可配合公寓大廈共有專有標示圖註記。

三、停車位應特別留意樓層、編號及權利範圍，除專有獎勵停車位得編列為單獨區分所有建物外，均應標示為共有部分，每一停車位均應有個別基地權利範圍與車位持分。

四、合併選配各共有人建物權利範圍，**應注意配合更新後持有土地權利圍，避免建物持分與土地持分比例不符。**

# 參、都市更新權利變換圖冊(土地、建物登記清冊)內容研討 與實例

建物登記清冊(實例)

更新後															實施者：建設股份有限公司				
項目		標示部										所有權部				備註			
序號	分配單元編號	基地權利種類	基地座落地號	基地權利範圍			建物門牌	層次	主建物面積(m <sup>2</sup> )	騎樓面積(m <sup>2</sup> )	附屬建物面積(m <sup>2</sup> )	共有部分					所有權人/ (委託人)	所有權人 (委託人) 統一編號	地址
				區分所有建物	車位(公三)							權利範圍各 (/100000)	車位編號	權利範圍各 (/100000)	號樓等共有部分(公二)	路二段巷號等共有部分(公一)			
1	1F-D	所有權	370.371.372	656	B3-91	10		1	39.48		6.78	67	13	B3-91	13	商業銀行股份有限公司(黃00)	05052322 (A10000)	臺北市中正區重慶南路1段	1/1
	2							40.29											
5	1F-H	所有權	370.371.372	628	B3-116	10		1	41.18	14.11	6.11	63	30	B3-116	15	商業銀行股份有限公司(林00)	05052322 (A20000)	臺北市中正區重慶南路1段	1/1
	2							35.08	B3-117										



# 肆、信託登記運用於合建與都 市更新權利變換產權登記

## 肆、信託登記運用於合建與都市更新權利變換產權登記

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2條：「信託，除法律另有規定外，應以**契約或遺囑**為之。」

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。

信託法第9條(信託財產)受託人因**信託行為取得之財產權為信託財產**。  
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**。

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**。

土地登記規則第125條:信託以**契約**為之者，信託登記應由**委託人與受託人會同**申請之。

土地登記規則第127條受託人依信託法**第九條第二項取得土地權利**，申請登記時，應檢附信託關係證明文件，並於登記申請書適當欄內載明該取得財產為信託財產及委託人身分資料。登記機關辦理登記時，應依**第一百三十條至第一百三十二條**規定辦理。

## 肆、信託登記運用於合建與都市更新權利變換產權登記

基泰建設在建物施工期間信託予高照開發公司並變更起造人在案，**得以高照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)

## 肆、信託登記運用於合建與都市更新權利變換產權登記

104.1.23內授中辦地字第1041301082號

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

臺北市政府地政局函 臺北市各地政事務所

104.12.23北市地籍字第10433480300號

說明：

- 一、依本局104年12月21日會議備忘錄辦理。
- 二、有關權利人○○商業銀行股份有限公司(即信託財產之受託人)(下簡稱○○商銀)會同起造人○○經理股份有限公司(下簡稱○○建經)以本市中山地政事務所104年12月11日收件內湖字第233000號案申辦建物所有權第一次登記一案，查本案係○○建設事業股份有限公司(下簡稱○○建設)為投資興建本市內湖區○○段○○小段659地號土地上建物，分別與○○建經及○○商銀簽訂「建築經理服務契約書」及「信託契約書」在案。該「建築經理服務契約書」載明由○○建經擔任建造執照之起造人名義；又「信託契約書」除約定依前開建築經理服務契約書由○○建經擔任建造執照起造人外，由○○商銀擔任建物完工後所有權第一次登記之信託所有權人，亦約定信託財產除前開土地所設定之地上權外，尚包含興建資金，與本專案興建中、興建完工並辦妥所有權第一次登記之建物。

三、...依前開函釋規定，信託契約書得視為土地登記規則第79條第1項第4款之「其他證明文件」；又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，申辦建物所有權第一次登記。

## 肆、信託登記運用於合建與都市更新權利變換產權登記

### 台內營字第0990802743號函

二、另有關都市更新**權利變換以信託方式實施者**，土地所有權人、合法建築物所有權人及實施者將其**不動產及營運資金**信託予銀行實施都市更新時，其更新後不動產之分配名義疑義乙節，依說明一法務部意見，受託人管理或處分信託財產之效果，於信託關係終止前，仍歸屬於受託人，而受託人依信託本旨為管理或運用而取得之財產，仍屬信託財產，惟信託財產名義雖屬受託人所有，實質上並不認屬受託人自有財產，受託人仍應依信託本旨，包括信託契約之內容及委託人意欲實現之信託目的，管理或處分信託財產。**本件有關都市更新權利變換以信託方式實施者，其更新後不動產之分配名義疑義，參酌上開法務部意見，應視該事項是否係發生於信託關係存續中及信託契約之內容及目的，並納入權利變換計畫，經各級主管機關審議通過核定發布實施後據以執行。**

# 肆、信託登記運用於合建與都市更新權利變換產權登記

## 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  
 大安地政事務所 主任:高麗香  
 大安謄字第003655號  
 資料管轄機關: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  
 面積:\*\*\*\*485.25平方公尺  
 使用分區:(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、742-1、743、744-1、7-?地號  
 (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  
 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3 0號  
 權利範圍:\*\*\*\*100000分之2347\*\*\*\*\*  
 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:1000000000分之111018\*\*\*\*  
 065年10月 \*\*\*\*4,301.1元/平方公尺  
 歷次取得權利範圍:1000000000分之333055\*\*\*\*  
 065年10月 \*\*\*\*4,554.4元/平方公尺  
 歷次取得權利範圍:1000000000分之73272\*\*\*\*\*  
 065年10月 \*\*\*\*5,376.6元/平方公尺  
 歷次取得權利範圍:1000000000分之6336135\*\*\*  
 065年10月 \*\*\*\*5,392.9元/平方公尺  
 歷次取得權利範圍:1000000000分之7002237\*\*\*  
 100年07月 \*\*235,000.0元/平方公尺  
 歷次取得權利範圍:1000000000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01780號辦理  
 委託人

登記原因:權利變換

權狀字號:106北大字第001102號

(0002)登記次序:0002  
 登記日期:民國106年01月23日  
 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3 0號  
 權利範圍:\*\*\*\*100000分之2059\*\*\*\*\*  
 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:1000000000分之281023\*\*\*\*  
 065年09月 \*\*\*\*3,140.0元/平方公尺  
 歷次取得權利範圍:1000000000分之5908315\*\*\*  
 (續次頁)

登記原因:權利變換

權狀字號:106北大字第001103號

臺北市大安地政事務所

## 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:1000000000分之93674\*\*\*\*\*  
 065年10月 \*\*\*\*4,554.4元/平方公尺  
 歷次取得權利範圍:1000000000分之61826\*\*\*\*\*  
 065年10月 \*\*\*\*5,376.6元/平方公尺  
 歷次取得權利範圍:1000000000分之5346275\*\*\*  
 100年07月 \*\*235,000.0元/平方公尺  
 歷次取得權利範圍:1000000000分之8898887\*\*\*  
 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01780號辦理  
 委託人

(0003)登記次序:0003  
 登記日期:民國106年01月23日  
 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3 0號  
 權利範圍:\*\*\*\*100000分之1688\*\*\*\*\*  
 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

登記原因:權利變換

權狀字號:106北大字第001104號

065年10月 \*\*\*\*4,192.1元/平方公尺  
 歷次取得權利範圍:1000000000分之84919\*\*\*\*\*  
 065年10月 \*\*\*\*4,301.1元/平方公尺  
 歷次取得權利範圍:1000000000分之254758\*\*\*\*  
 065年10月 \*\*\*\*4,554.4元/平方公尺  
 歷次取得權利範圍:1000000000分之56047\*\*\*\*\*  
 065年10月 \*\*\*\*5,376.6元/平方公尺  
 歷次取得權利範圍:1000000000分之4846604\*\*\*  
 065年10月 \*\*\*\*5,392.9元/平方公尺  
 歷次取得權利範圍:1000000000分之5356116\*\*\*  
 100年07月 \*\*235,000.0元/平方公尺  
 歷次取得權利範圍:1000000000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01780號辦理  
 委託人

(0004)登記次序:0004  
 登記日期:民國106年01月23日  
 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3 0號  
 權利範圍:\*\*\*\*100000分之844\*\*\*\*\*  
 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

登記原因:權利變換

權狀字號:106北大字第001105號

065年10月 \*\*\*\*4,192.1元/平方公尺  
 歷次取得權利範圍:1000000000分之34382\*\*\*\*\*  
 065年10月 \*\*\*\*4,301.1元/平方公尺  
 歷次取得權利範圍:1000000000分之103147\*\*\*\*  
 065年10月 \*\*\*\*4,554.4元/平方公尺  
 歷次取得權利範圍:1000000000分之22663\*\*\*\*\*  
 065年10月 \*\*\*\*5,376.6元/平方公尺  
 歷次取得權利範圍:1000000000分之1962309\*\*\*  
 065年10月 \*\*\*\*5,392.9元/平方公尺

(續次頁)

臺北市大安地政事務所



# 伍、產權與信託登記常見問題



# 伍、產權與信託登記常見問題

## 一、產權測繪常見問題

### 1、騎樓應登記為專有或共有？

※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。

### 2、雨遮、上方雨遮、入口雨遮，以上三種寫法都可測繪登記嗎？

※107年01.01以後申請建照或都市更新事業計畫報核，通通都不能測繪登記囉。

# 伍、產權與信託登記常見問題

## 一、產權測繪常見問題

3、陽台、陽台(法定空地)、陽台範圍內有其他設施，以上三種情形都可測繪登記嗎？

※純陽台可測繪登記，陽台(法定空地)無法測繪登記，陽台範圍內有其他設施也不能測繪登記。

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

四、下列各款建物不得勘測轉繪平面圖：（一）地下層天井（二）屋頂平臺。（三）露臺、花臺、雨棚、雨庇、入口雨遮、裝飾牆、栽植槽等。但中華民國一百年六月十五日前領得建照執照之建物，使用執照竣工平面圖已計入樓地板面積者，不在此限。（四）「平臺」或「陽臺」舖草皮供為空地及庭院造景設施，或其範圍內有其他設施者。...

# 伍、產權與信託登記常見問題

## 二、產權登記常見問題

### 1、列入大公之**來賓停車位**是否分配土地持分及註記停車位編號？

※實務上列入大公未來產權登記完成後移交社區管委會統籌管理，故不分配土地持分且不登記車位編號。

### 2、申請囑託辦理都市更新權利變換登記，土地及建物登記原因？

#### ※辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項

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

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

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

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

# 伍、產權與信託登記常見問題

## 二、產權登記常見問題

3、都市更新權利變換計畫核定發布實施後，若參與分配土地所有權人發生死亡情形，得否以該登記名義人(往生者)辦理權利變換登記？

※內政部函 臺北市政府地政處

100.8.04內授中辦地字第1000047513號

二、按依民法第6條規定，人之權利能力，始於出生，終於死亡，又申請不動產登記之權利主體，依法應具有權利能力，故登記機關本不宜以死者名義辦理登記。惟查都市更新條例第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，及都市更新權利變換實施辦法第16條規定，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，**考量更新地區參與權利變換之土地權利人，於擬定權利變換計畫核定發布實施後，有發生死亡情事而其繼承人怠忽辦理或不及辦竣繼承登記時，恐影響整體都市更新案件之進行，而損及全體都市更新參與者之權益，爰本部前以94年12月9日內授營都字第0940087746號函釋都市更新權利變換計畫中，部分土地所有權人已亡故，若有未辦妥繼承登記者，仍應登記予往生者，雖此作業方式將發生權利變換之原因發生日期在後，爾後辦理繼承登記之原因發生日期在前之情形，惟此尚不致影響所有權人之權益，亦不影響相關稅賦之稽徵，爰仍請依本部上開函釋規定辦理。**

# 伍、產權與信託登記常見問題

## 二、產權登記常見問題

### 4、土地登記清冊土地持分分母過大或加總無法等於1/1?

※本議題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。

# 伍、產權與信託登記常見問題

## 三、信託登記常見問題

### 1、不動產信託登記後可辦贈與或捐贈嗎？

#### ※贈與

(法務部94.6.27法律字第0940018877號函復地政司)

依信託法第3條本文規定之反面解釋，自益信託之委託人於信託成立後，自得變更受益人並處分受益人之權利，故本件信託契約登記後委託人會同受託人申辦受益人變更登記，應屬合法。次按信託法第1條規定「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。」準此，**信託關係之成立，除須有委託將財產權移轉或為其他處分為前提外，受託人尚須依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，積極管理或處分信託財產。申言之，單純之拋棄或捐贈而未能取得任何對價，殊難解為係為受益人之利益管理或處分信託財產**（參照本部92.8.20法律字第0920031754號函釋）

※

# 伍、產權與信託登記常見問題

## 三、信託登記常見問題

### 1、不動產信託登記後可辦贈與或捐贈嗎？

#### ※捐贈(登記原因 - 贈與)

(法務部94.7.7法律字第0940022525號函復內政部營建署)

查信託法第1條規定，如委託人依信託契約，將信託物之所有權登記為受託人所有後，該信託物之法律上所有人即為受託人(最高法院84年度台上字第 2038 號判決意旨參照)。本件土地所有權人如已將接受基地信託登記予銀行，則接受基地之法律上所有人即為銀行，如土地所有權人自送出基地取得之容積，亦擬併信託予銀行管理或處分，自宜踐行「都市計畫容積移轉實施辦法」第17條第1項規定，即除有逕予核定情形外，接受基地所有權人(即受託人)應取得送出基地所有權，並將送出基地依規定登記為公有，另踐行清理送出基地之法律關係，始得許可送出基地之容積移轉，貴部意見本部敬表贊同。

(新北政府地政局96.7.5登記法令研商臨時提案一決議)

決議：按信託法第1條規定，受託人須為受益人利益或特定目的管理、處分信託財產；同法第9條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。受託人將送出基地所有權贈與登記為公有後，主管機關即許可其容積移轉於同為信託財產之接受基地，所移轉之容積仍屬信託財產，該捐贈行為係為受益人之利益所為之處分，登記機關應可受理贈與登記。

# 伍、產權與信託登記常見問題

## 三、信託登記常見問題

### 2、信託登記與塗銷信託登記規費計收

研商會議結論：1、塗銷信託時，申請人自行填寫之權利價值不宜以信託登記時之權利價值為計收登記費標準；2、連件辦理塗銷信託登記與信託登記，權利價值應一致；3、修正信託契約書格式第16欄「信託不動產總金額」為「信託權利價值總金額」。

(內政部93.10.25內授中辦地字第0930725866號函)



# 伍、產權與信託登記常見問題

## 三、信託登記常見問題

3、建設公司分別與○○建經及○○商銀簽訂「建築經理服務契約書」及「信託契約書」在案。該「建築經理服務契約書」載明由○○建經擔任建造執照之起造人名義；又「信託契約書」除約定依前開建築經理服務契約書由○○建經擔任建造執照起造人外，由○○商銀擔任建物完工後所有權第一次登記之信託所有權人，亦約定信託財產除前開土地所設定之地上權外，尚包含興建資金，與本專案興建中、興建完工並辦妥所有權第一次登記之建物。

請問如上述，申請建物所有權第一次登記應由起造人○○建經，還是由受託人○○商銀？

※內政部函 各直轄市政府地政局及各縣（市）政府

102.1.3內授中辦地字第1016652591號

主旨：有關信託業擔任不動產開發案興建資金之受託人辦理建物所有權第一次登記乙案，請查照轉知所屬。

說明：

- 一、依據金融監督管理委員會101年12月18日金管銀票字第10140003870號書函辦理。
- 二、按申辦建物所有權第一次登記，申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件，為土地登記規則第79條第1項第4款所明定；又同規則第127條規定，受託人依信託法第9條第2項取得土地權利，申請登記時，應檢附信託關係證明文件，並於登記申請書適當欄內載明該取得財產為信託財產及委託人身分資料，登記機關辦理登記時，應依第130條至第132條規定辦理。爰信託業擔任不動產開發案興建資金之受託人，就以該資金興建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。



~~簡報結束×敬請指教~~



