

臺北市都市再生學苑 x 108年度都市更新重建系列講座

# 都市更新產權(含釐正圖冊)與信託登記常見問題解析

講師 | 李林國際地政士事務所  
| 李忠憲地政士

中華民國108年8月14日

~「臺北市都市再生學苑」~  
108年都市更新重建系列講座

主辦單位  **TAIPEI** 臺北  
臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

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

# 簡報大綱

壹、都市更新產權登記

貳、釐正圖冊作業

參、信託登記

肆、常見個案問題解析

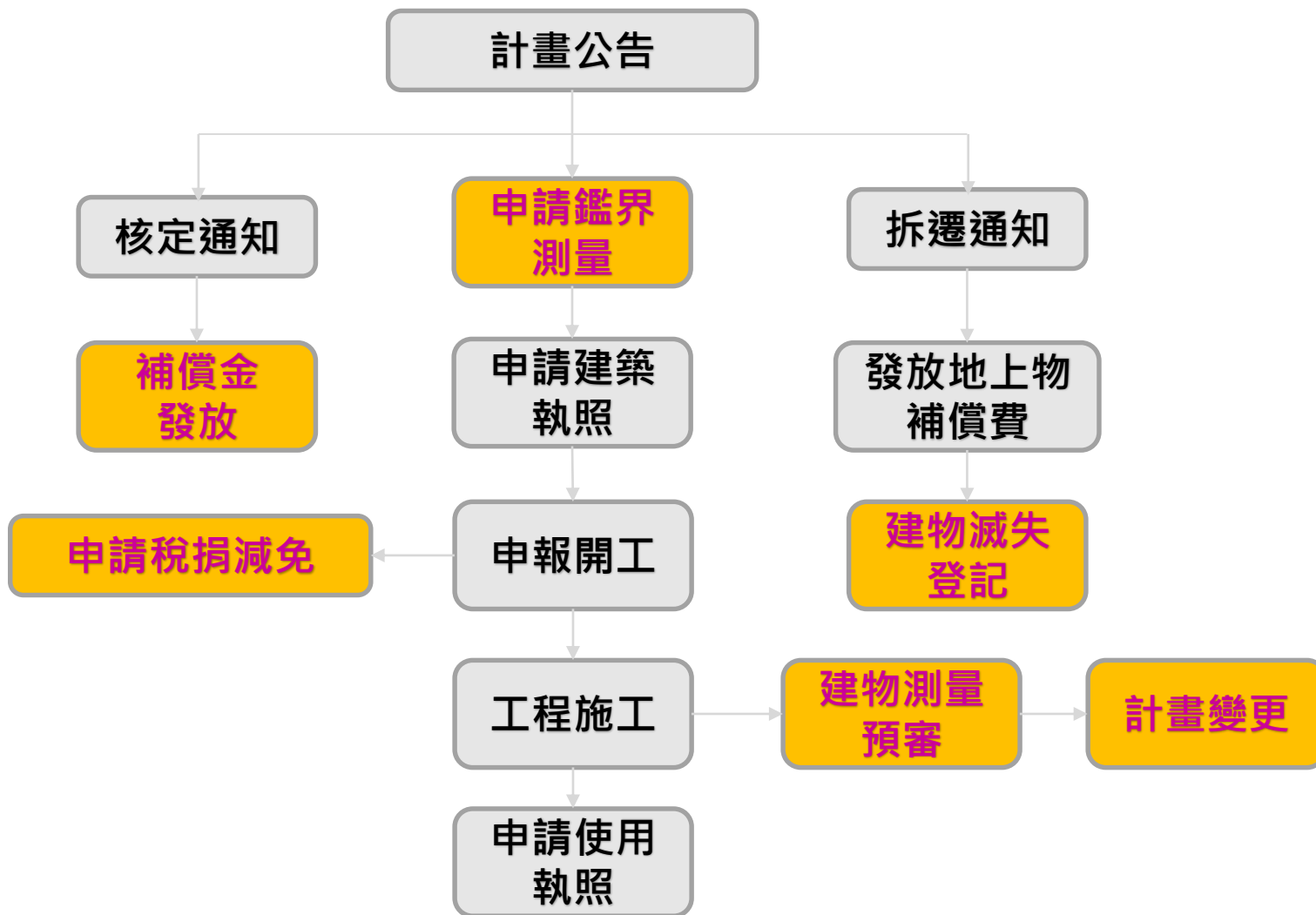
# 壹、都市更新產權登記

~「臺北市都市再生學苑」~  
108年都市更新重建系列講座

主辦單位  TAIPEI  
臺北  
臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

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

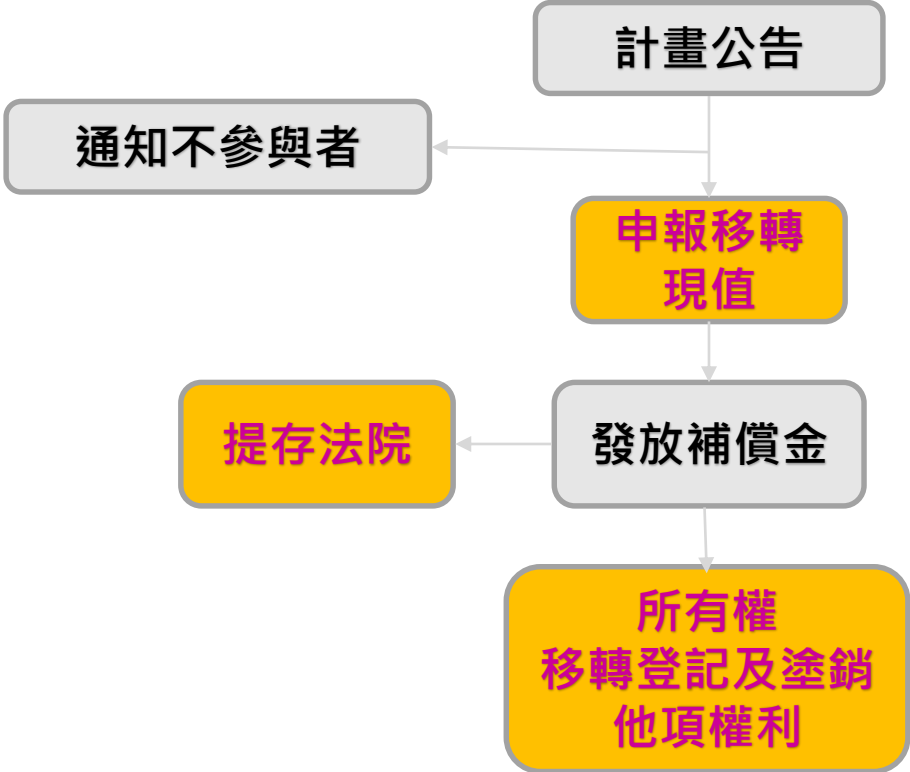
# 都更產權登記流程



# 都更產權登記流程



# 土地補償金發放



# 計畫階段

- 更新前產權資料整理(更正、補登)
- 更新後產權面積試算
- 鑑界及複丈
- 合併及分割登記

# 計畫核定

- 通知參與分配者更新後產權資料
- 通知不參與分配者應領之補償金
- 舊貸轉貸抵押權設定登記
- 舊貸抵押權塗銷登記



# 現金補償

- 申報土地移轉現值及查欠
- 製作不參與分配者補償金額分配明細表、彙總表
- 通知發放及領取補償金
- 補償金提存
- 列冊申請囑託塗銷限制登記、所有權移轉及塗銷他項權利登記

# 地籍整理

- 申請建築物滅失登記及撤銷稅籍
- 申請更新期間稅捐減免
- 申請地籍測量及新建建物第一次測量
- 釐正權利變換分配結果圖冊

# 權利變換變更或移轉登記

- 土地權利變換或移轉登記及原土地抵押權轉載登記
- 新建建物所有權第一次登記及抵押權設定登記  
(原抵押權轉載於更新後分配之土地及建築物)
- 申請新建房屋申報稅籍
- 申請更新完成稅捐減免

# 信託融資

- 重建融資抵押權設定登記
- 信託移轉登記
- 信託內容變更、塗銷信託登記

# 分戶貸款

- 原他項權利換發書狀登記
- 原抵押權內容變更登記
- 抵押權設定登記
- 原抵押權塗銷登記

# 公告禁止事項

實施權利變換地區，直轄市、縣（市）主管機關得於權利變換計畫書核定後，公告禁止下列事項。但不影響權利變換之實施者，不在此限：

- 一、土地及建築物之移轉、分割或設定負擔。
- 二、建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。

前項禁止期限，最長不得超過二年。

違反第一項規定者，當地直轄市、縣（市）主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀。

# 貳、釐正圖冊作業

# 都市更新條例第49條第一項第5款

權利變換計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理：

- 一、有下列情形之一而辦理變更者，免依第三十二條及第三十三條規定辦理公聽會、公開展覽、聽證及審議：

(五) 依地政機關地籍測量或建築物測量結果釐正圖冊。



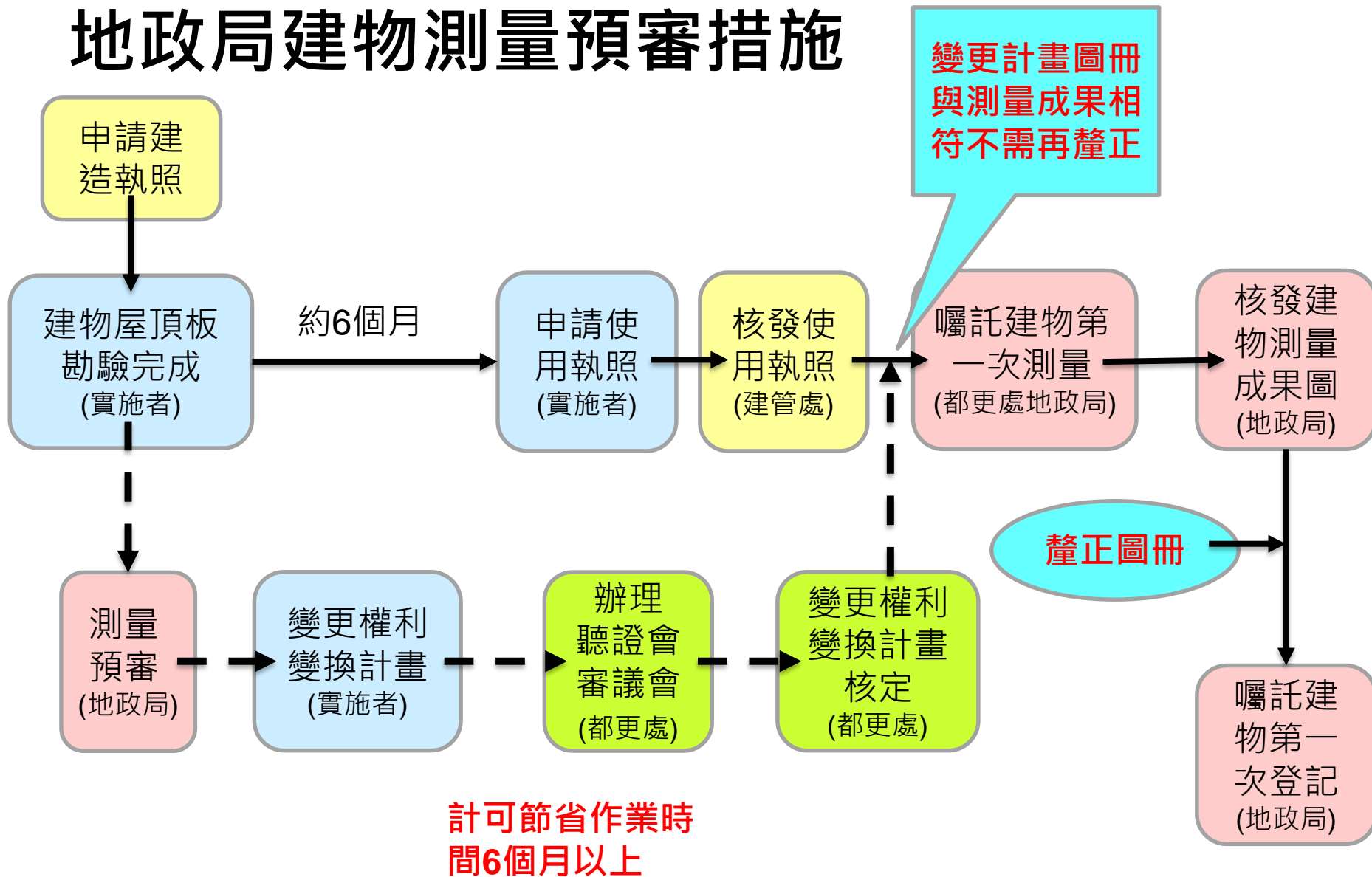
# 都市更新權利變換實施辦法第28條第二項

權利變換計畫核定發布實施後，實施者得視地籍整理計畫之需要，申請各級主管機關囑託該管登記機關辦理實施權利變換地區範圍邊界之鑑界、分割測量及登記。

前項測量後之面積，如與土地及建築物分配清冊所載面積不符時，

**實施者應依地籍測量或建築物測量結果，變更權利變換計畫，釐正相關圖冊之記載。**

# 地政局建物測量預審措施



# 參、信託登記

~「臺北市都市再生學苑」~  
108年都市更新重建系列講座

主辦單位  **TAIPEI**  
臺北  
臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

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

# 信託的意義

稱信託者，謂委託人將財產移轉或其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或特定目的，管理或處分信託財產之關係。因此，信託關係的成立，須由委託人將其財產權讓與受託人。

# 信託的優點

- ◆ 依據信託法第十二條，對信託財產不得強制執行，使財產信託後得處於獨立安定之狀態，不會受到原委託人債權債務之影響。
- ◆ 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。
- ◆ 資金信託配合專戶收支管理更可充分落實專款專用之目的控管開發過程及資金流向，確保資金專款專用。

# 信託的保障

## ◆ 對地主：

- 實施者將資金及起造人交付予第三人管理，降低違約風險。
- 分配可經由信託銀行擔任公正第三者，依契約內容或協議直接信託返還分配原地主。

## ◆ 對實施者：

產權統一交於銀行信託部管理，產權管理單一化，避免地主個人因素造成違約無法持續興建。

## ◆ 對融資銀行：

- 以土地信託、建物起造人受託及資金信託、專戶管理之機制，提昇金融機構授信意願。
- 所有權人及實施者不得任意變更信託契約，使信託目的順利達成。

# 肆、常見個案問題解析

~「臺北市都市再生學苑」~  
108年都市更新重建系列講座

主辦單位  **TAIPEI**  
臺北  
臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

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

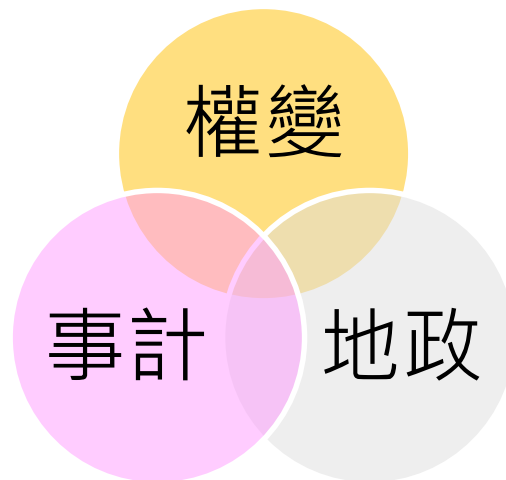
# 究竟建物面積應以核定之權利變換清冊 或以地政機關測量成果為準？

## 原告：

權變計畫核定非經踐行法定程序不得變更。若測量程序違法或有瑕疵等事項，不得以釐正圖冊方式變更權變計畫。

## 實施者：

依法應以地政機關測量結果釐正都市更新權利變換計畫圖冊，並得以簡化作業程序辦理。





# 外露柱可以測繪登記嗎？

103年7月1日起申請之建照，以牆壁外緣延伸線內範圍辦理測繪登記，牆壁之外圍延伸線以外部分應不予計入，即外露柱不得辦理測繪。

都更事業計畫103年7月1日已報核並已申請建照者，不在此限。

(內政部103年6月20日台內地字第1030176158號令)

# 附屬建物如何測繪？

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。

# 雨遮如何測繪登記?

~~雨遮~~

~~上方雨遮~~

~~入口雨遮~~

~~雨遮投影線~~

**107.07.01以後**

# 公設如何分配？

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：

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。

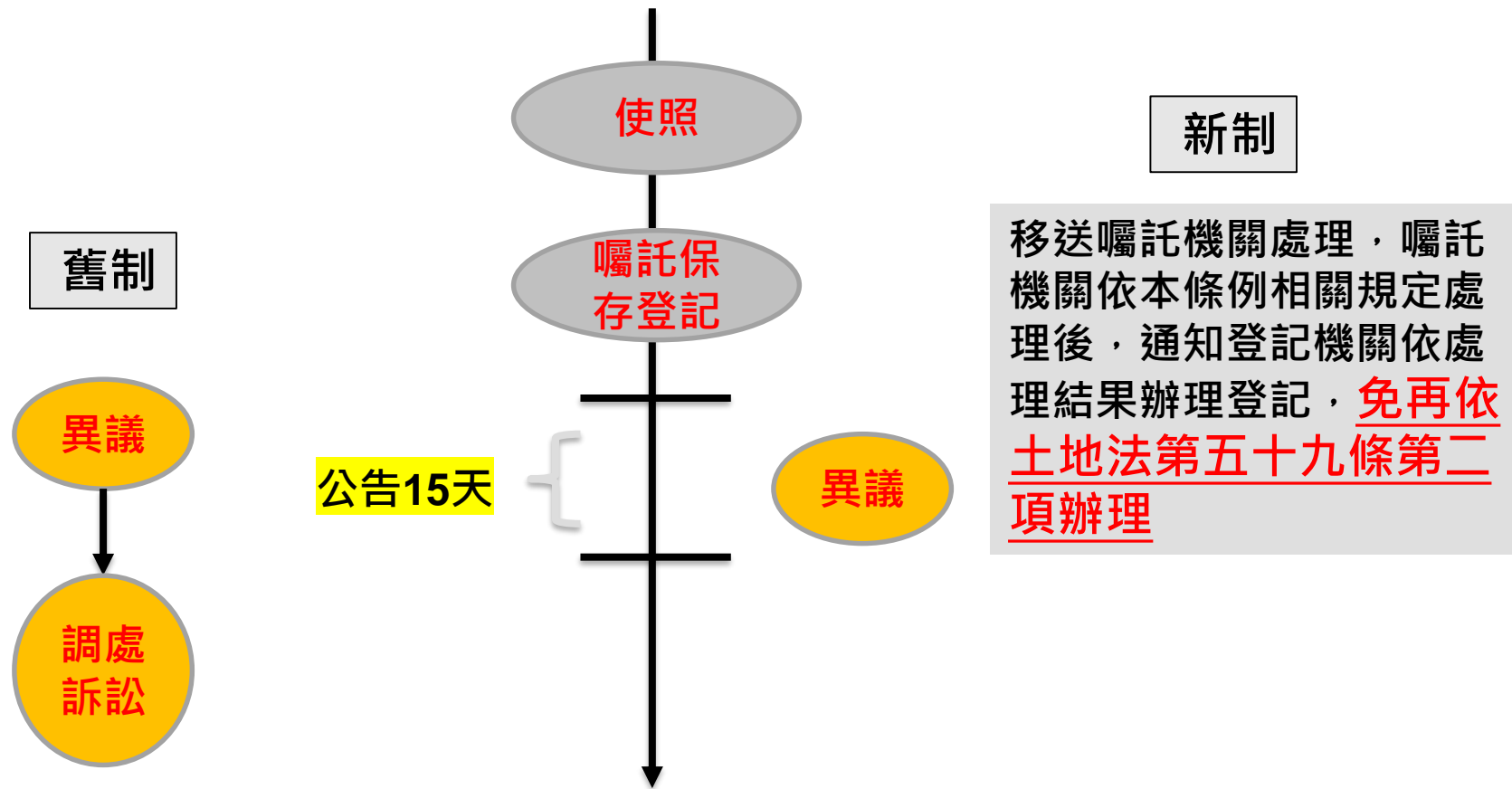
# 停車位可以分配土地持分嗎？

- 法務部：法律字第 10703512720 號

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。

現行規定：

# 權變囑託登記與地政公告



# Q：何時辦理信託登記？

土地所有權信託登記應於地主舊貸款轉貸及融資銀行完成抵押權設定登記後辦理。

事業計畫與權變計畫分送：事業計畫核定後權變計畫報核前  
事業計畫與權變計畫併送：計畫報核前

# Q：信託登記有稅嗎？

## 房屋稅：

房屋為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為房屋稅之納稅義務人。

## 契稅：

因信託行為成立、信託關係消滅，委託人與受託人間不課徵契稅

## 地價稅：

土地為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為地價稅或田賦之納稅義務人。

## 土地增值稅：

因信託行為成立、信託關係消滅，委託人與受託人間不課徵土地增值稅。

## 贈與稅：

以更新地區之土地為信託財產，訂定以委託人為受益人之信託契約者，不課徵贈與稅。