

## 都市更新產權(含釐正圖冊) 與信託登記常見問題

講 師 | 伯明翰地政士事務所  
| 黃雅盈 地政士

中華民國109年7月4日

# 都市更新條例修正部分摘要(108.01.30)

- 稅賦減免。(增修條文第六十七條第三項及第八項)
- 為保障參與更新事業之所有權人權益，都市更新以權利變換方式實施時，都市更新事業機構或都市更新會及出資者，應將所需資金以信託方式專款專用，以降低實施風險。(修正條文第六十一條)

# 簡報大綱

- 產權共有專有登記
- 都市更新權利變換登記
- 風險控管方案--信託機制/續建機制

# 關於我～黃雅盈

- 一、學歷：國立政治大學地政學系學士  
英國伯明罕大學不動產碩士  
(MS in Housing Policy and Practice, University of Birmingham in UK)
- 二、證照：地政士、不動產經紀人、大學講師
- 三、經歷：
  - ◎現任伯明翰地政士事務所所長
  - ◎臺北市都更專業教育訓練、都更12行政區講座講師
  - ◎臺北市、新北市危老推動師培訓計畫授課講師
  - ◎現任都市更新會/代理實施者委任地政士
  - ◎曾任冠德建設土地開發部副理
  - ◎曾任國土不動產都市更新規劃部經理暨地政士
  - ◎曾任三十二個都市更新會都更權變登記產權管理與輔導

# 都市更新權利變換流程

## 1. 計畫

- 階段1-1、事業計畫/權利變換計畫 報核
- 階段1-2、計畫 核定 發布實施

## 2. 施工

- 階段2-1、請照、拆遷、稅捐減免
- 階段2-2、完工、使照、交屋

## 3. 登記

- 階段3-1、地籍整理、建物測量
- 階段3-2、差額價金找補、權利變換移轉登記

# 都更用詞定義(都市更新條例第3條)(2/2)

**六、實施者**：指依本條例規定實施都市更新事業之政府機關（構）、專責法人或機構、都市更新會、都市更新事業機構。

**七、權利變換**：指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資之人，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。

# 實施者與起造人

## 起造人

—建築物之起造人，為建造該建築物之申請人。

- 建築工程完竣後，應由起造人會同承造人及監造人申請使用執照。
- 建築物無承造人或監造人，或承造人、監造人無正當理由，經建築爭議事件評審委員會評審後而拒不會同或無法會同者，由起造人單獨申請之。

實施者--依本條例規定實施都市更新事業之政府機關（構）、專責法人或機構、都市更新會、都市更新事業機構。

- 都更第 26 條 都市更新事業機構以依公司法設立之**股份有限公司**為限。但都市更新事業係以整建或維護方式處理者，不在此限。
- 都更第 27 條 逾七人之土地及合法建築物所有權人依第二十二條及第二十三條規定自行實施都市更新事業時，應組織都市更新會。

# 地上建物權利之分配

- 都更條例第 60 條 權利變換範圍內合法建築物及設定地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約之土地，由土地所有權人及合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約之承租人**於實施者擬訂權利變換計畫前，自行協議處理。**
- **前項協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，由實施者估定**合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利或現金補償範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值占原土地價值比率，分配或補償予各該合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人，納入權利變換計畫內。其原有之合法建築物所有權、地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約消滅或終止。
- 土地所有權人、合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人對前項實施者估定之合法建築物所有權之價值及地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值有異議時，準用第五十三條規定辦理。
- 第二項之分配，視為土地所有權人獲配土地後無償移轉；其**土地增值稅準用第六十七條第一項第四款規定減徵並准予記存**，由合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人於權利變換後再移轉時，一併繳納之。



# 區分所有、專有、共有相關規定

- 公寓大廈管理條例第3條本條例用辭定義如下：
  - 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。
  - 五、**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。
  - 六、**約定共用部分**：指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

# 騎樓登記方式

◆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。

◆建物所有權第一次登記法令補充規定第12點  
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。

# 民80.09.18前建照之地下室車位登記

## —現行建照不適用

- 建物所有權第一次登記法令補充規定第10點
  - ◆ 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。

# 車位不分配基地權利範圍

## --修正發布後適用新法

- 【公布日期文號】內政部109年2月27日台內地字第1090260938號函
- 【要 旨】區分所有建築物共有部分停車空間登載車位編號，其性質屬專用使用權，無從依民法第799條第4項規定分配基地權利範圍。
- 於本文發文日前(依各縣市規定)已領得建造執照或都市更新事業計畫已報核之建物，不在此限。

# 基地與共有持分比例

按民法第七百九十九條第四項有關區分所有建築物應有部分比例之規定：

(民法799條第四項)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。

此所謂之約定係指共有部分之共有人，即各區分所有人全體之約定而言。

# 都市更新 權利變換移轉登記簡介

~「臺北市都市再生學苑」~  
109年都市更新重建系列講座

主辦單位  **TAPRI** 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

# 辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項

## 內政部108年7月9日修正

- 第1點  
都市更新事業計畫**執行中途**，依**都市更新權利變換實施辦法**（以下簡稱**本辦法**）**第十條或第十二條規定辦理權利移轉登記**，應以都市更新登記為申請登記事由，以權利變換為登記原因，以補償、提存或權利金發放日期為原因發生日期。登記機關辦理登記時，應於登記簿所有權部其他登記事項欄記明依本辦法第十條或第十二條規定辦理權利移轉登記。前項登記，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辦理所有權移轉登記：（一）登記申請書、登記清冊。（二）實施者之法人登記證明文件（含統一編號編配表）及其代表人資格證明。（三）補償金已發放、提存或權利金發放之證明文件。（四）相關稅費完（免）納證明文件。（五）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。）。

# 辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項

## 內政部108年7月9日修正

- 第2點

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。



# 辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項

## 內政部108年7月9日修正

- 第3點

實施者依都市更新條例（以下簡稱本條例）第五十九條至第六十一條及本辦法第十條至第十二條規定，**塗銷都市更新前已設定之他項權利、限制登記或耕地三七五租約者**，應檢附下列文件送請直轄市、縣（市）主管機關囑託登記機關辦理塗銷登記：（一）登記申請書、登記清冊。（二）塗銷登記原因證明文件。（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。

前項登記，應以塗銷登記為申請登記事由，囑託塗銷為登記原因，以補償、提存或權利金發放日期為原因發生日期。

# 抵押權、典權或限制登記等轉載

## • 都市更新條例第61條(108.01.30修正)

權利變換範圍內土地及建築物經設定**抵押權**、**典權**或**限制登記**，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，登載於原土地或建築物所有權人應分配之土地及建築物；其為合併分配者，抵押權、典權或限制登記之登載，應以權利變換前各宗土地或各幢（棟）建築物之權利價值，計算其權利價值。

土地及建築物依第五十二條第三項及第五十七條第四項規定辦理補償時，其設有抵押權、典權或限制登記者，由實施者在不超過原土地或建築物所有權人應得補償之數額內，代為清償、回贖或提存後，消滅或終止，並由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理塗銷登記。

## 更新後抵押權轉載範圍

2010/04/19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(修法後為第61條)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。

# 都市更新風險控管方案

## 1. 信託機制

# Q：什麼是都市更新事業計畫？ ( 都市更新條例第36條前段 )

## 都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項：

- 一、計畫地區範圍。二、實施者。三、現況分析。
- 四、計畫目標。五、與都市計畫之關係。六、處理方式及其區段劃分。
- 七、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。
- 八、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。
- 九、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。
- 十、都市設計或景觀計畫。
- 十一、文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築之保存或維護計畫。
- **十二、實施方式及有關費用分擔。**十三、拆遷安置計畫。十四、財務計畫。
- 十五、實施進度。十六、效益評估。十七、申請獎勵項目及額度。
- 十八、權利變換之分配及選配原則。其原所有權人分配之比率可確定者，其分配比率。
- 十九、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則。
- **二十、實施風險控管方案。**二十一、維護管理及保固事項。
- 二十二、相關單位配合辦理事項。二十三、其他應加表明之事項。

# Q：什麼是實施風險控管方案？ (都市更新條例第36條後段)

- 實施者為都市更新事業機構，其都市更新事業計畫報核當時之資本總額或實收資本額、負責人、營業項目及實績等，應於前項第二款敘明之。
- 都市更新事業計畫以**重建**方式處理者，第一項第二十款**實施風險控管方案**依下列方式之一辦理：
  - 一、不動產開發信託。
  - 二、資金信託。
  - 三、續建機制。
  - 四、同業連帶擔保。
  - 五、商業團體辦理連帶保證協定。
  - 六、其他經主管機關同意或審議通過之方式。

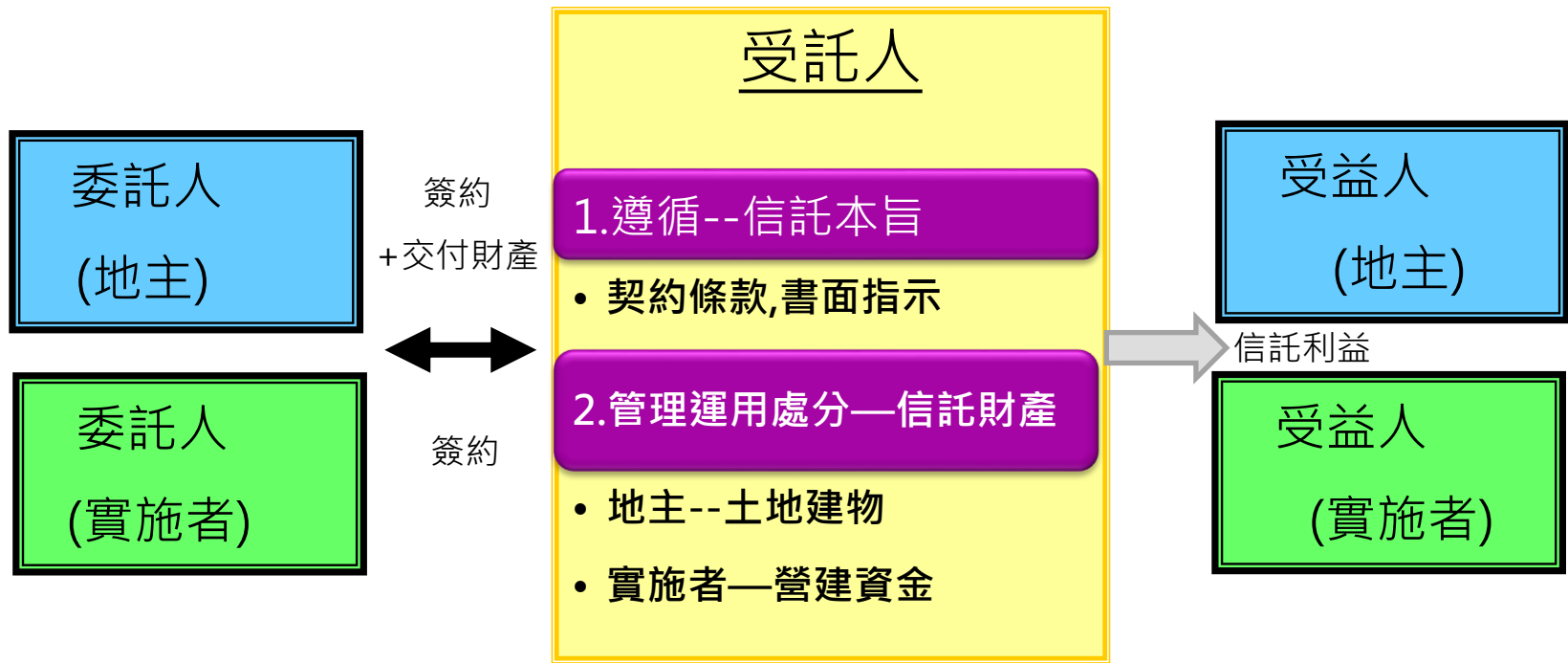
# 什麼是信託？

- 信託的定義

- 信託法第一條：

- 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。

# 都更信託架構圖解





# Q：什麼是「不動產開發信託」?(1/2)

- (一) 所稱「**興建資金**」指「**銀行融資款項**」、「**建商自有資金**」及「**買方所繳價金**」；其中「買方所繳價金」指買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款。
- (二) 所稱「**執行履約管理**」指受託之金融機構或經政府許可之信託業者（以下稱受託機構）於信託存續期間，按信託契約之約定管理土地，及辦理有關與本案興建開發所需之一切必要支出，並進行資金控管，按工程進度專款專用。
- (三) 不動產開發信託契約之**信託存續期間**，自簽約日（或民國○年○月○日）起至賣方就建案已完工並達交屋狀態時止，或賣方無法依約定完工或交屋時止。

# Q：什麼是「不動產開發信託」?(2/2)

- (四) 所稱「賣方就建案已完工並達交屋狀態」指建物完成所有權第一次登記，此時信託目的已完成，信託關係消滅，其後如買方發現施工品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，「物之瑕疵」及「權利瑕疵」應由賣方處理。
- 「賣方無法依約定完工或交屋」指建商因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形，此時視為信託目的不能完成，信託關係消滅。
- (五) 所稱「專款專用」，指興建資金經賣方取得財產權交付信託後，支付信託契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出外，不得供作其他用途。

# Q：參加都更，哪些財產交付信託？

☺委託人1:所有權人

⇒ **不動產信託**，係指信託財產是不動產

⇒ 更新前土地+更新前建物

⇒ 更新後土地+更新後建物

☺委託人2:實施者

⇒ 營建資金

# Q：辦理信託登記委託人應提供哪些文件？

- 土地及建物所有權狀正本
- 身分證明文件
- 印鑑證明正本一份(用途:信託)
- 信託登記書類用印(蓋印鑑章)

# Q：信託登記後內容有哪些？

## ◎信託登記後所有權狀範本





# 信託登記—土地登記簿謄本內容

土地登記第一類謄本 (地號全部)  
板橋區 段 -0000地號

列印時間：民國102年04月29日15時31分  
板橋地政事務所 主任：鄭貴春  
板橋整謄字第024432號  
資料管轄機關：新北市板橋地政事務所

頁次：000001  
本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發  
列印人員：洪雅敏  
謄本核發機關：新北市板橋地政事務所

\*\*\*\*\*  
土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國068年09月19日  
地目：建 等 則：0  
使用分區：(空白)  
民國102年01月 公告土地現值：\*\*\*276,000元/平方公尺  
其他登記事項：重測前：板橋段 地號

登記原因：地籍圖重測  
面積：\*\*\*\*\*3.00平方公尺  
使用地類別：(空白)

\*\*\*\*\*  
土地所有權部 \*\*\*\*\*

(0001) 登記次序：0006  
登記日期：民國102年04月26日  
原因發生日期：民國102年04月18日  
所有權人：台北富邦商業銀行股份有限公司  
統一編號：03750168  
住 址：台北市中山北路二段50號一、二、十二樓

登記原因：信託

權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：102北板地字第015706號  
當期申報地價：102年01月 \*\*\*\*\*44,160.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
064年02月 \*\*\*\*\*1,799.9元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：\*\*\*\*\*6分之4\*\*\*\*\*  
079年01月 \*\*\*\*\*50,000.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：\*\*\*\*\*9分之3\*\*\*\*\*

其他登記事項：信託財產，信託內容詳信託專簿依102年 月 日板登字第 號  
辦理。  
委託人：

(本謄本列印完畢)

前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

# 都更信託後之增值稅

## 都市更新條例第 68 條

- 以更新地區內之土地為信託財產，訂定以委託人為受益人之信託契約者，不課徵贈與稅。
- 前項信託土地，因信託關係而於委託人與受託人間移轉所有權者，不課徵土地增值稅。

# 都更信託後之地價稅

## 都市更新條例第 69 條

- 以更新地區內之土地為信託財產者，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。**
- 前項土地應與委託人在同一直轄市或縣（市）轄區內所有之土地合併計算地價總額，依土地稅法第十六條規定稅率課徵地價稅，分別就各該土地地價占地價總額之比率，計算其應納之地價稅。但信託利益之受益人為非委託人且符合下列各款規定者，前項土地應與受益人在同一直轄市或縣（市）轄區內所有之土地合併計算地價總額：
  - 一、受益人已確定並享有全部信託利益。
  - 二、委託人未保留變更受益人之權利。



## Q:信託土地之地價稅由誰負責繳納？

- 信託土地名義上已為受託人所有，且受託人對信託土地負有管理義務，而地價稅是信託土地於管理期間之必要支出，所以受託人為地價稅之納稅義務人。
- 受託人就信託財產所支出之稅捐，得以信託財產充之，並且對未獲清償之稅捐有求償權及拒絕交付信託財產等保障規定。

# 信託財產房屋稅及地價稅未繳納，得就受託人之自有財產為強制執行。

- 桃園市政府地方稅務局表示，房屋及土地為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為納稅義務人，受託人對信託財產負有管理之義務，房屋稅及地價稅既屬管理財產之必要支出，自應由受託人負繳納義務。
- 稅務局指出，受託人就信託財產所支出之稅捐，得以信託財產充之，並且對未獲清償之稅捐有求償權及拒絕交付信託財產等保障規定，故信託關係存續中信託財產所生之稅捐，亦得以受託人自有財產為強制執行之範圍。受託人如逾限未繳納信託財產之房屋稅及地價稅，稅務局得依稅捐稽徵法第39條及強制執行法第11條規定，將受託人(即納稅義務人)之自有財產移送強制執行。

(資料來源：桃園市政府地方稅務局)

# 都市更新風險控管方案

## --2.都更重建之續建機制

# 「不動產開發信託契約」的續建機制 (一般信託契約之續建範例供參)

## ◎續建機制進程序:(甲方-地主，乙方-信託銀行)

(一) 於本契約第十二條所定續建啟動事由發生時，乙方應**評估**是否續建。乙方得邀集\_\_\_\_\_等本專案相關當事人進行研議是否進行續建，並提出「續建評估報告書」。

(二) **若評估結果係決定續建者**，甲方同意並完全授權乙方及乙方依本約定事項第五條第(二)項委任之專業第三人辦理後續續建事宜，並以本約定事項作為前開授權及委任之證明，不另立據。前開授權及委任，未經乙方及該第三人書面同意，甲方不得任意撤銷、撤回或變更，惟乙方及該第三人並無續建之義務。

(三) **若評估結果決定不續建者**，乙方應依本契約第十九條第一項辦理信託財產之結算與分配事宜。

資料來源:中華民國信託業商業同業公會

# 預售屋定型化契約「續建機制」?(1/2)

預售屋買賣定型化契約履約保證機制之不動產開發信託契約  
範本(1/2)(金融監督管理委員會民國102年1月11日金管銀票字第IO200275870號函)

- 第十二條 續建機制
- 一、本契約無續建機制。(勾選無續建機制者，不適用本條第二、三項約定)
- 本契約有續建機制，續建機制啟動事由為:本專案發生甲方解散、破產、重整、廢立許可、撤銷登記、連續停業達○個月以上或歇業，或財務困難無力支應工程款達○個月、無正當理由停工達○個月致工程進度嚴重落後，經乙方書面催告未獲改善等情事。

# 預售屋買賣定型化契約履約保證機制之不動產開發信託契約 範本(2/2)(金融監督管理委員會民國102年1月11日金管銀票字第IO200275870號函)

- 第十二條 續建機制
- 二、前項所定續建機制之辦理方式約定如下:(擇一辦理)
- 本專案由甲方委託[ ](下稱「續建機構」), 就本專業工程承諾/協助續建, 有關承諾/協助續建之約定事項(合起造人變更)如附件二之一所載。於發生續建機制屆主動事由時, 乙方應通知續建機構由續建機構依附件二之一之○○機構續建承諾書/協助續建聲明書辦理。
- 於續建機制啟動事由發生時, 乙方應評估是否續建, 並得邀集本專案之關係人(包括但不限於營造商、融資銀行等)或指定專業人士進行研議。經評估若決定進行續建, 關於續建事宜之權利義務關係、進程序及相關事務之處理, 悉依附件二. 之二約定辦理。
- 三、如依前項約定辦理續建, 經確認無法續建(包括評估無法續建或續建後仍無法完工者)致客觀上無法依約定完工交屋時, 除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外, 甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權, 應依本契約第十九條第一項第二款之約定歸屬於買方。



~~簡報結束×敬請指教~~

~「臺北市都市再生學苑」~  
109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