

臺北市都市再生學苑 x 110年度都市更新重建系列講座

都市更新權利變換登記

講 師

臺北市政府地政局
潘玉女 副局長

中華民國 110 年 10 月 4 日

都市更新權利變換計畫書

目 錄

壹、計畫緣起與目標	1-1
一、法令依據	1-1
二、辦理緣起	1-1
三、實施者	1-1
貳、都市更新權利變換範圍	2-1
一、都市更新權利變換範圍位置	2-1
二、都市更新權利變換範圍地面積	2-1
三、原有公共設施用地等土地面積	2-1
參、實施都市更新權利變換範圍之土地使用及建築計畫	3-1
一、土地使用計畫	3-1
二、各項公共設施設計施工基準及權屬	3-1
三、建築與建計畫	3-2
肆、更新前權利關係人名冊	4-1
一、土地所有權人名冊	4-1
二、其他權利變換關係人名冊	4-1
伍、土地改良物拆遷補償費	5-1
一、法令依據	5-1
二、土地改良物之補償	5-1
三、補償金發放時程	5-2
陸、占有他人土地之舊違章建築戶處理	6-1
一、舊違章建築戶名冊	6-1
二、處理方案	6-1
柒、更新前後權利價值估價	7-1
一、評價基準日	7-1
二、專業估價者委任說明	7-1
三、估價條件	7-1
四、估價評定方式	7-1
五、更新前後權利價值估價結果	7-1
捌、都市更新權利變換有關費用及共同負擔	8-1
一、成本及有關費用計算	8-1
二、用地負擔	8-6

三、費用負擔	8-6
四、土地所有權人平均共同負擔比率	8-7
五、土地所有權人共同負擔額度	8-7
六、共同出資者費用分擔說明	8-7
玖、更新後分配及公開抽籤過程	9-1
一、更新後供分配之土地及建物	9-1
二、更新後可供分配之更新單元及單位	9-1
三、分配原則	9-4
四、申請分配位置通知	9-4
五、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果	9-4
拾、更新後分配結果	10-1
一、不參與分配名冊	10-1
二、土地及建築物分配清單	10-1
拾壹、地籍整理計畫	11-1
一、地籍測量及建築物測量	11-1
二、土地、建物及其他權利登記	11-1
拾貳、實施進度	12-1
拾參、相關單位配合辦理事項	12-1
拾肆、其他應表明事項	12-1
拾伍、建築設計圖說	12-1

附錄一	附-1
要核准函	附-2
附錄二	附-2
附錄三	附-3
附錄四	附-4
附錄五	附-5

土地、建物及其他項權利登記

是土地建物及其他項
權利的登記

終局是什麼？

我們今天要來了解的
重點是什麼？

開發方式

最後都是要登記產權！
把開發成果落在登記簿上！

所以....
都更案件如何把權利變
換的成果轉成產權登記
很重要！

都市更新

聯合開發

區段徵收

市地重劃

合建

其他方式

土地登記公務用謄本(所有權個人全部)

萬華區漢中二段二小段0977-0000地號
列印時間:民國107年11月12日16時16分 頁次:000001
建成地政事務所 主任:曾國雄 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
建成地政事務所 主任:曾國雄 列印人員:林宜靜(中山)
資料管轄機關:臺北市建成地政事務所 土地標示部 臺本核發機關:臺北市建成地政事務所
登記日期:民國107年10月24日 登記原因:地籍整理
面 積:**4,732.32平方公尺 使用地類別:(空白)
民國107年01月 公告土地現值:**344,851元/平方公尺
地上建物建號:共385棟
其他登記事項:(一般註記事項)地籍整理前:漢中二段二小段0328-0000至0334

土地所有權部

(0001)登記次序:0001
登記日期:民國107年11月06日
原因發生日期:民國102年03月28日
所有權人:
統一編號:
住 址:台北市中正區漢中二段二小段0977-0000地號
權利範圍:****100000分之2038***** 權狀字號:107北建字第017572號
當期申報地價:107年01月 *****元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價:(空白)
其他登記事項:信託財產,信託內容詳信託專簿:依101年12月28日收件信建字第010980號辦理
委託人:朱凱誠

土地登記公務用謄本(所有權個人全部)

信義區永吉段四小段0044-0000地號
列印時間:民國110年06月02日15時23分 頁次:0000
中山地政事務所 主任:張麗英 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
中山地政事務所 主任:張麗英 列印人員:林宜靜(中山)
資料管轄機關:臺北市中山地政事務所 土地標示部 臺本核發機關:臺北市中山地政事務所
登記日期:民國109年11月13日 登記原因:合併
面 積:**1,081.00平方公尺 使用地類別:(空白)
民國110年01月 公告土地現值:**427,000元/平方公尺
地上建物建號:共62棟
其他登記事項:因分割增加地號:44-1至44-17地號
重劃前:左分權段313-8地號
因分割增加地號:44-18地號
合併自:0044-0001、0044-0002、0044-0003、
0044-0004、0044-0005、0044-0010、0044-0011、0044-0019地號
(權狀註記事項)永吉段四小段2456建號等之建築基地地號;永吉段四小段44-44-6地號

土地所有權部

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
(0001)登記次序:0209
登記日期:民國109年11月13日
原因發生日期:民國109年11月11日
所有權人:洪
權利範圍:****10000分之242*****
當期申報地價:109年01月 *****元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價
070年06月 *****元/平方公尺
歷次取得權利範圍:****10000分之242*****
其他登記事項:(空白)
本謄本僅係所有權個人全部謄本,詳細權利狀態請參閱全部謄本
(本謄本列印完畢)

建物登記公務用謄本(所有權個人全部)

信義區永吉段四小段02456-000建號
列印時間:民國110年06月02日14時48分 頁次:000001
中山地政事務所 主任:張麗英 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
中山地政事務所 主任:張麗英 列印人員:林宜靜(中山)
資料管轄機關:臺北市松山地政事務所 建物標示部 臺本核發機關:臺北市松山地政事務所
登記日期:民國110年05月03日 登記原因:第一次登記
建物門牌:忠
建物坐落地點:永吉段四小段0044-0006
主要用途:一般零售業甲組(不含日用百貨業)
主要建材:鋼骨造
層 數:021層
層 次:一層
建築完成日期:民國110年01月19日
共有部分:永吉段四小段02737-000建號**9,349.49平方公尺
權利範圍:****100000分之3908*****
其他登記事項:使用執照字號:110使字第0005號
主要建材:鋼骨造

建物所有權部

(0001)登記次序:0001
登記日期:民國110年05月03日
原因發生日期:民國110年01月19日
所有權人:
統一編號:
權利範圍:全部*****1分之1***** 權狀字號:110北松字第005838號
其他登記事項:(空白)
本謄本僅係所有權個人全部謄本,詳細權利狀態請參閱全部謄本
(本謄本列印完畢)
※注意:一、本謄本之處理及利用,申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
二、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。

地籍線與建
築線預檢

部分協議
部分權變
地籍整理怎
麼做？

都市更新條
例第64條
VS
登記



好朋友
特別加料

小學堂
隨堂考試

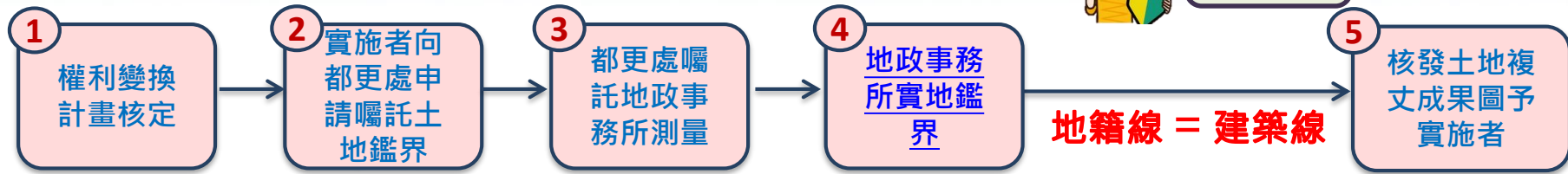


壹·地籍線與建築線預檢

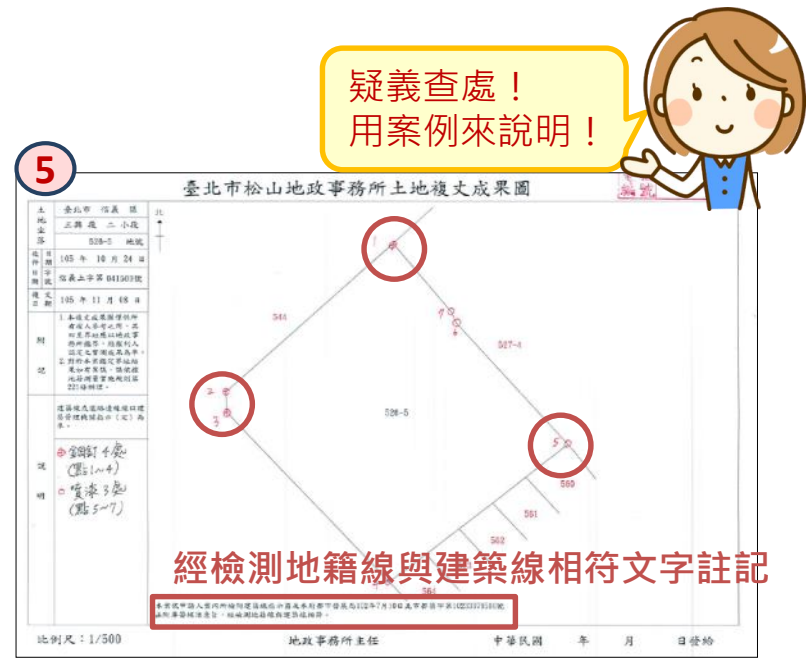
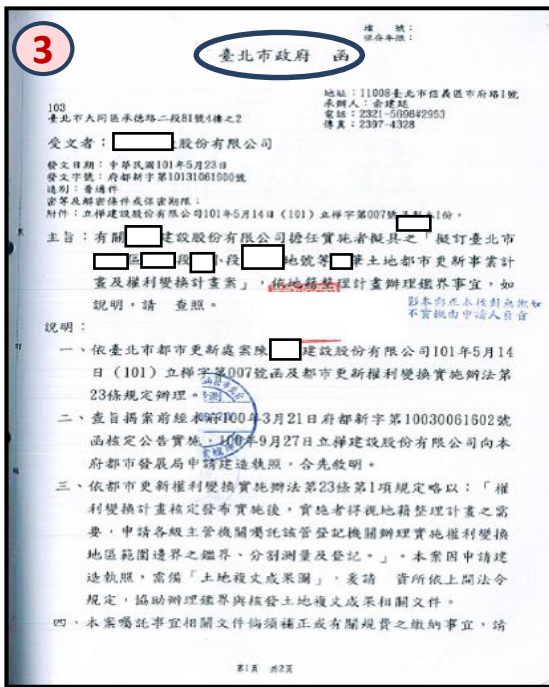
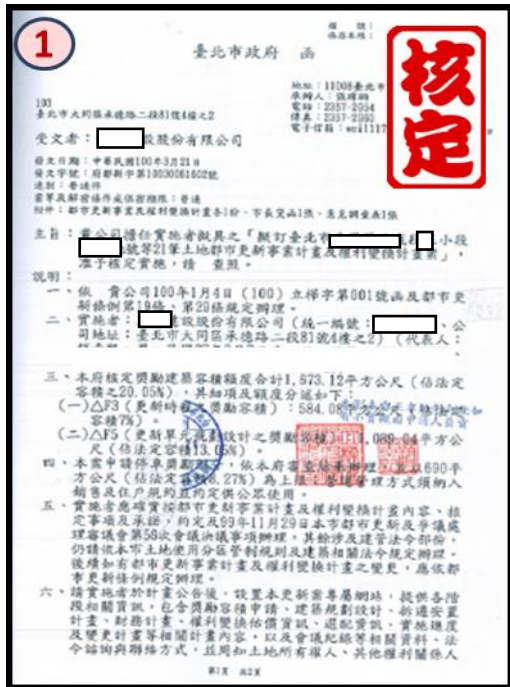
計畫好不容易核定了，接下來～



HUNISOFT



地籍線 = 建築線



• 建築線 vs 地籍線



? Q : 什麼是地籍線 ?

Q : 什麼是建築線 ?

地籍線



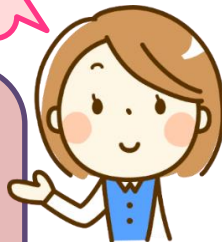
建築線

地籍圖上各宗地產權範圍界線

① 建築基地與道路(含計畫道路及現有巷道)的界線(建築法§48)

② 建築物不得突出於建築線之外(建築法§51)

③ 限制建築物的一種退縮線



理論上

「地籍線(臨路)」= 「建築線」

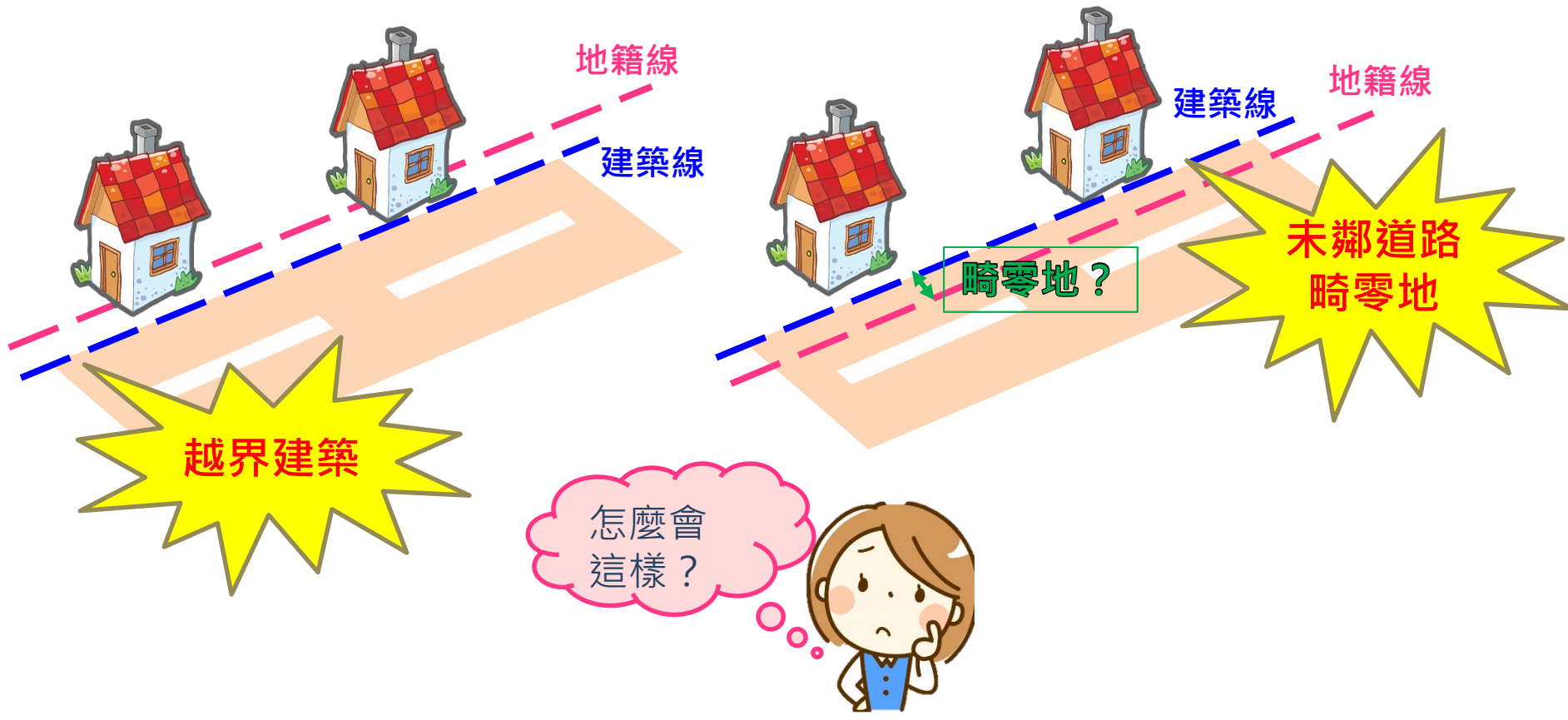
跟你說秘密喔

蝦咪



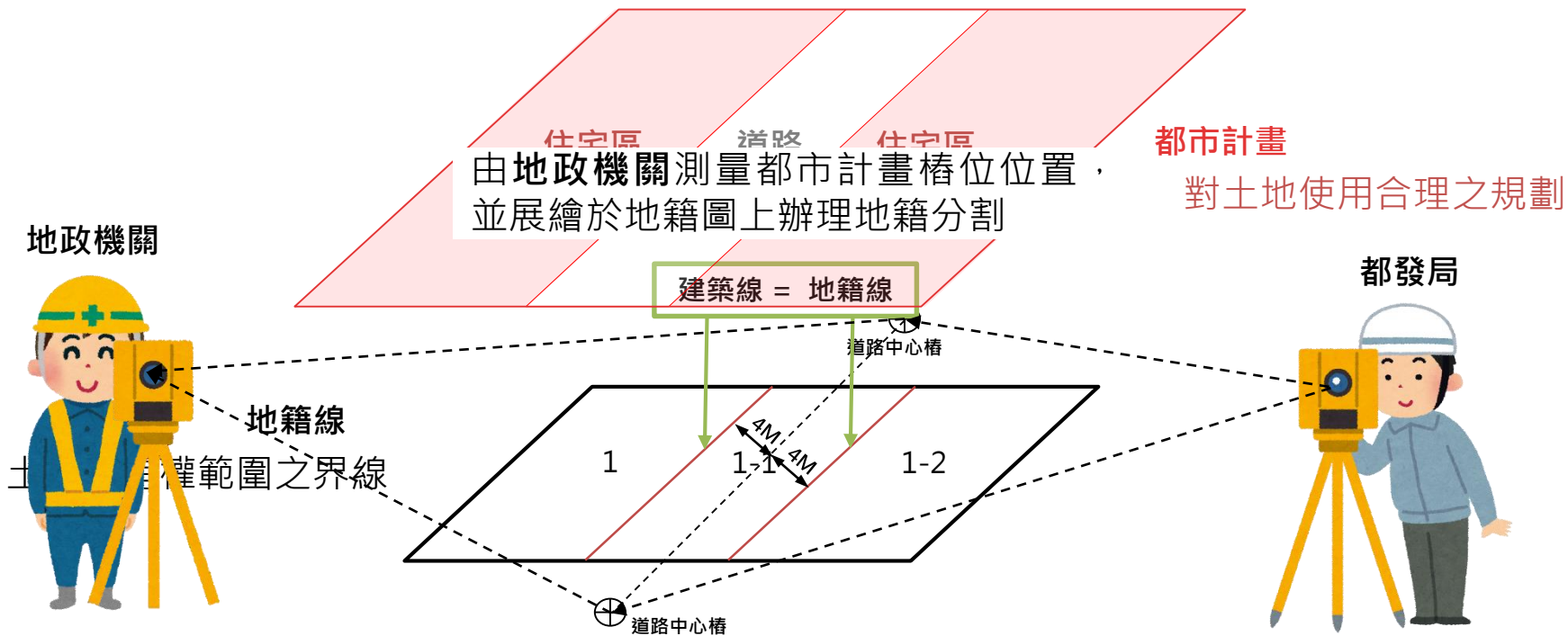
• 實務上.....

會有「地籍線 $\neq$ 建築線」的情況





我們先來看看這些應該相符的地籍線與建築線是怎麼來的吧。





不符的原因個案不同，但大致上可以歸納如下：

要如何處理？



NISOFT

地籍線

土地法第36條、第44條
地籍測量實施規則第二編地籍測量

①

法規
依據

建築法第42條、第48條
都市計畫樁測定及管理辦法

建築線

地籍線

一、二等三角點→地籍三、四等
三角點→圖根點→界址測量

②

引用
基準

一、二等三角點→都計三、四等
三角點→細部控制點→都市計畫
樁位測量

建築線

地籍線

分為圖解法及數值法，精度規定
不同 (地籍測量實施規則第73條~第76條)

③

精度
方法

依都市計畫樁測定管理辦法規定
辦理控制點測量及都市計畫樁位
測量。

建築線

權責機關不同、執行測量作業法令所規範之引用基準、測量精度與作業方式均不相同，再加上早期測量工具精度較低，導致兩機關參照過去各自的測量成果，恢復到實地時變成不一致的兩條線。（不是測量錯誤喔）

通報及查處流程

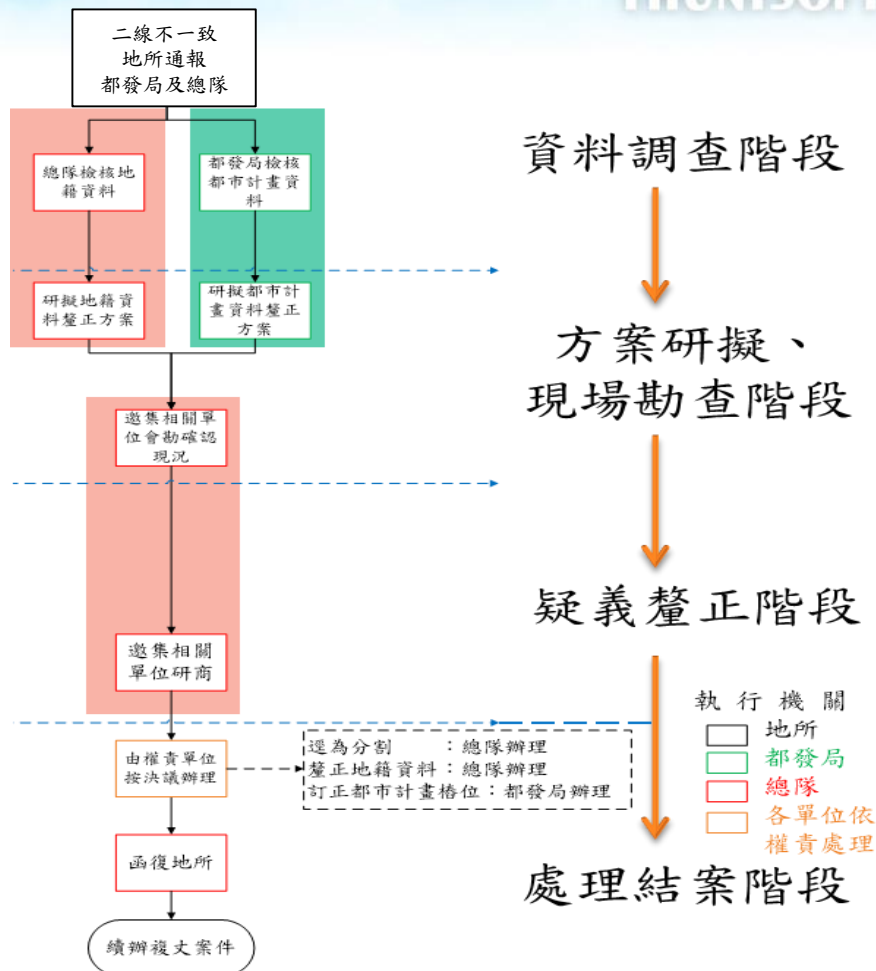
THUNISOFT



要通報
要查處

地籍線與建築線不一致通報數與建造執照占比統計

	107 年	108 年	109 年	小計
地籍線通報數	41	68	116	225
建造執照件數	229	234	271	734
占比	17.9%	29.1%	42.8%	30.7%
備註	1、地籍線與建築線不一致通報案件數由開發總隊統計提供。 2、建造執照件數由建管處網站查詢。 3、109 年通報數大增與危老案件申請有關。			



疑義查處

- 態樣可能有三種：

1 寬度
不符

2 路型
不符

3 位置
不符

- 可能查處結果為：

- 都市計畫樁位修正
- 修正地籍線數化資料
- 建築基地**逕為分割**
- 地籍線更正致建築基地**面積更正**

說明情形	寬度不符		路型不符		位置不符				
					依都市計畫樁指示建築線			依現況指示建築線	
			差異大	差異小	先有樁位後有指示建築線		先有建築線後釘樁位		
建築線	0	0	0	0	0	0	0	0	x
地籍線	x	x	x	x	x	0	0	x	
早期樁位線	0	—	0	0	0	0	x	—	—
現在樁位線	0	—	0	0	0	x	x	—	—
早期周邊建築執照圖說								0	0
可能處理方式	3或4		3	2	3	1	1	3	1
備註	0：相符 x：不符 —：表示無樁位地區								
	※寬度不符：地籍寬度與都市計畫寬度不符(過寬或不足)。								
	※路型不符：地籍寬度與都市計畫路型不符(都市計畫道路為曲線，地籍線卻為直線等)。								
	※位置不符：地籍寬度及路型與都市計畫相似，但位置偏離。								



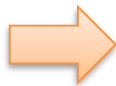


目前實務上建築線及地籍線檢測作業

①凡是**建築行為**申請土地鑑界案件，應辦理建築線檢測及疑義通報

②起造人申請建物建造執照時，土地複丈成果圖（並應加註建築線與地籍線相符）為必要審核文件

102年8月23日



自102年9月15日起，建管處正式實施
列入建照申請必要審核項目

收件日期	年 月 日	收件處	測量費	測量費	測量費
收件字號	字第 號	測量費	測量費	測量費	測量費
土地複丈申請書					
受理機關 地政事務所 申請費同地籍(複丈申請人填寫)					
複丈原因 ☐ 分割 ☐ 合併 ☐ 自然增加 ☐ 淨增 ☐ 其他(調整地形)					
附繳證件 ☐ 地籍圖利位置測量() ☐ 其他()					
土地複丈範圍 ☐ 全部(附建築行為)需併同檢同地籍線與建築線是否相符 ☐ 已檢附建築線與地籍線相符					
申請(字號) 面積(平方公尺) 備註(字號) 備註(字號)					
委託關係 本土地複丈圖之申請、委託 代理及指界關係，如有不實願負法律責任。					
聯絡方式 聯絡電話： 傳真電話： 電子信箱：					
申請人 姓名 出生年月日 統一編號 縣市 鄉鎮市區 村里 街路 段 地號 宗地號 宗地號					
關係地點 關係人 姓名 出生年月日 統一編號 縣市 鄉鎮市區 村里 街路 段 地號 宗地號 宗地號					
申請日期 中華民國 年 月 日					
備註					
簽收複丈 年 月 日 簽章 複丈人員 複丈成果檢定 複丈成果檢定					
本表處理 複丈情形 (未領執照申請人請勿填寫)					

是否(因建築行為)需併同檢同地籍線與建築線是否相符？	☐ 是，已檢附建築線標示圖供檢測
	☐ 否，僅須了解土地位置



臺北市府都市發展局 函

地址：11008臺北市市府路1號3樓(西南區)

承辦人：林奕廷

電話：02-27256746

傳真：02-27205897

電子信箱：jrjratw@udd.taipei.gov.tw

受文者：如正副本行文單位

發文日期：中華民國102年8月23日

發文字號：北市都築字第10236774400號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(36774400A00_attech1.doc)

主旨：檢送更正102年7月25日召開「研商執行本市建築基地地籍線與建築線位置偏差許可誤差範圍之行政程序及配合機制案」會議紀錄1份，請查照配合辦理。

說明：

- 一、依本府地政局102年8月13日北市地籍字第10232338400號函副本（諒達）辦理。
- 二、旨揭會議紀錄依地政局前揭號函內容更正五、會議結論（一）及（二），詳如附件。
- 三、另考量本市建築管理工程處轉知相關公會及各相關公會向所屬成員宣導之準備作業時間，有關更正後會議紀錄五、（二），自102年9月15日起實施。

自102年9月15日起實施

臺北市府都市發展局為研商執行本市建築基地地籍線與
建築線位置偏差許可誤差範圍之行政程序及配合機制案

會議紀錄

一、會議時間：102年7月25日(星期四)上午9時30分

二、會議地點：本府市政大樓9樓西南區906會議室

三、主持人：吳副總工程司順民

記錄：林奕廷

四、出席人員：

臺北市府地政局：龔淳滋

臺北市府地政局土地開發總隊：郭丞峰、黃俊偉、劉家鈞、

鍾昀寧、劉建志

臺北市建築管理工程處建照科：吳志維

臺北市建築管理工程處施工科：侯炳基、李璟琳

臺北市府都市發展局都市測量科：張元紳

臺北市府都市發展局建築管理科：孫定一

臺北市松山地政事務所：周建宏

臺北市古亭地政事務所：廖一信

臺北市建成地政事務所：詹淑道

臺北市士林地政事務所：許淑珍

臺北市中山地政事務所：林佳欣

臺北市大安地政事務所：王偉立

五、會議結論：

- (一) 本府執行地籍線與建築線檢測措施結果如屬重合或兩線於許可誤差範圍內視為重合者，應將該結果註記於土地複丈成果圖內，註記文字統一為「本案依申請人案內所檢附建築線指示圖及本府都市發展局102年7月10日北市都築字第10233979500號函附專簽核准意旨，經檢測地籍線與建築線相符。」。

(二) 為免地籍線與建築線未相符所衍生的行政作業負擔，爾後如申

請建造執照或雜項執照等所檢附之土地複丈成果圖內無標示「本案依申請人案內所檢附建築線指示圖及本府都市發展局102年7月10日北市都築字第10233979500號函附專簽核准意旨，經檢測地籍線與建築線相符。」字樣者，應列為通知起造人改正事項，補正後始核發執照。

(三) 為加速建照審核，減少建照審核時同仁判讀圖面地籍線或建築線偏差量不一，而退請起造人洽土地開發總隊處理之情形，建請土地開發總隊提供在不同比例尺圖面下，地籍線或建築線以尺測量測之容許偏差量基準予建管處參考。

(四) 土地複丈作業是否應訂定一致性的規範供各地政事務所測量人員依循，建請地政局再予研議考量。

(五) 針對都市發展局100年6月27日北市都築字第10034614400號函，有關現場檢測發現建築線與地籍線不重合通案處理原則表，請都市發展局及土地開發總隊檢視有無修正需要，並預為研提修正方案，再邀集相關單位研商討論。

六、散會：上午11時34分。

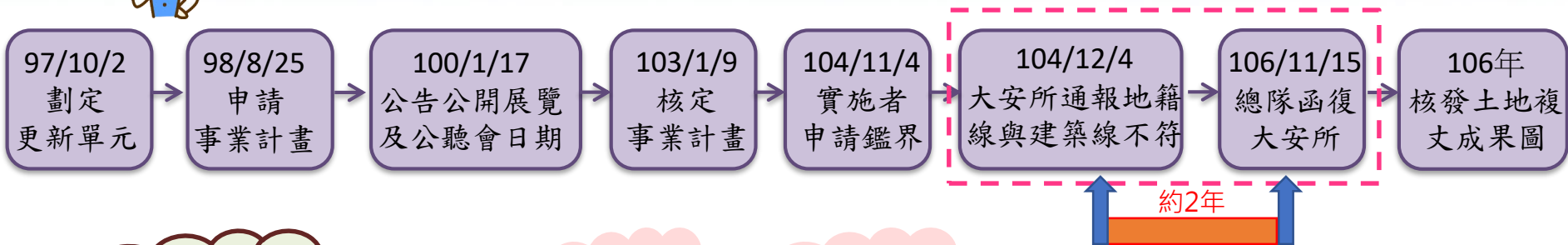
建造執照或雜項執照等所檢附之土地複丈成果圖內無標示「本案依申請人案內所檢附建築線指示圖及本府都市發展局102年7月10日北市都築字第10233979500號函附專簽核准意旨，經檢測地籍線與建築線相符。」字樣者，應列為通知起造人改正事項，補正後始核發執照。





以大安區辛亥段一小段00地號土地都市更新案為例

THUNISOFT



想一想
如何改善？



誤差有
點大？

造成誤差
的原因？

誤差是不
是在容許
範圍？

可否透過修正樁位
或地籍線數位資料
方式？(不動面積)

為什麼這
麼久？



5 次會議

還有逕為分割
逕為分割撤回

4 次會勘



何時確認地籍線與建築線相符比較好？

OFT

建議

提早確認地籍線與建築線是否相符

雅一
三小段

申請鑑界確認地籍線與建築線是否相符

BUT

倘若發現建築線與地籍線不合時，經由地政機關辦理面積更正或逕為分割，都會影響到都更範圍的土地總面積，事業及權變計畫全都要重頭來。

還有什麼好方法呢？



地政局推出新方案~

可以這樣做

在計畫擬訂階段時

透過臨建築線土地所有權人向地政事務所申請鑑界確認地籍線與建築線是否相符。

事業及權利變換計畫擬定

事業及權利變換計畫核定

申請核發建造執照

建築物完成申請核發使用執照

辦理產權測量及登記

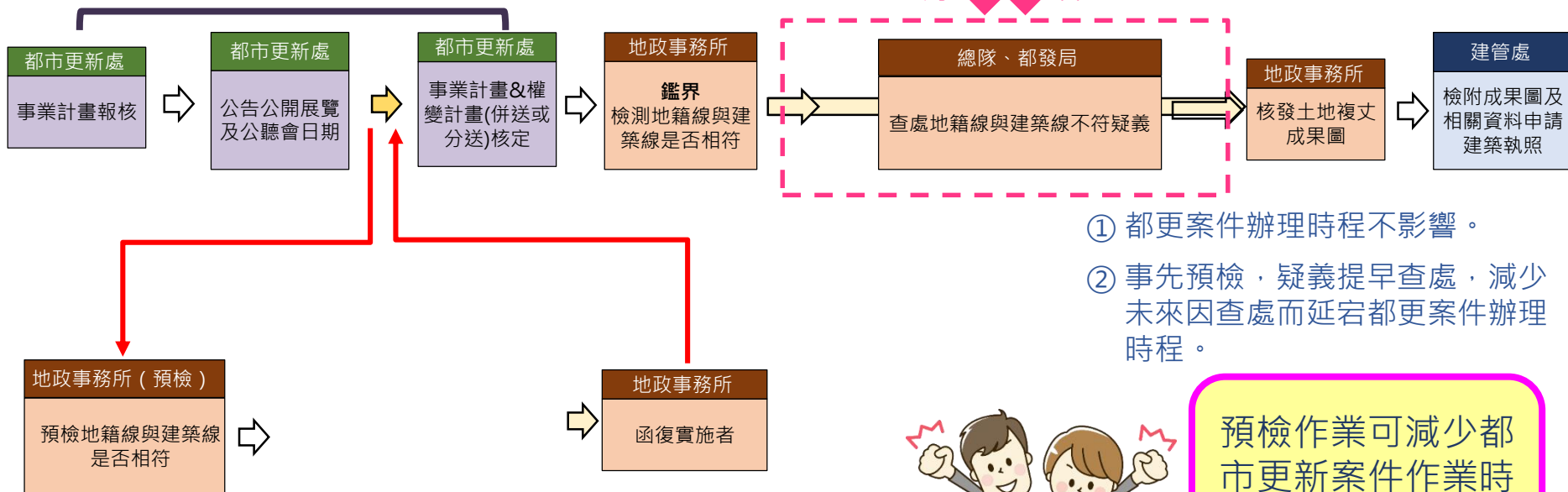
地籍線與建築線預檢作業

預檢

自**110年5月1日**起試辦

約1,350日

約400日



① 都更案件辦理時程不影響。

② 事先預檢，疑義提早查處，減少未來因查處而延宕都更案件辦理時程。



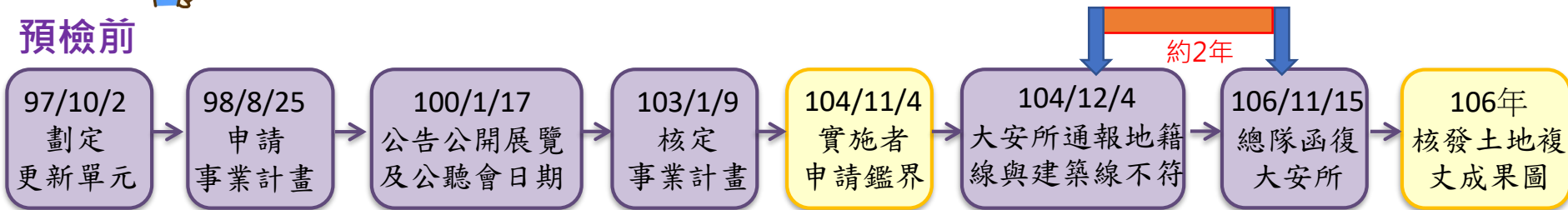
預檢作業可減少都市更新案件作業時程約**46日~280日**



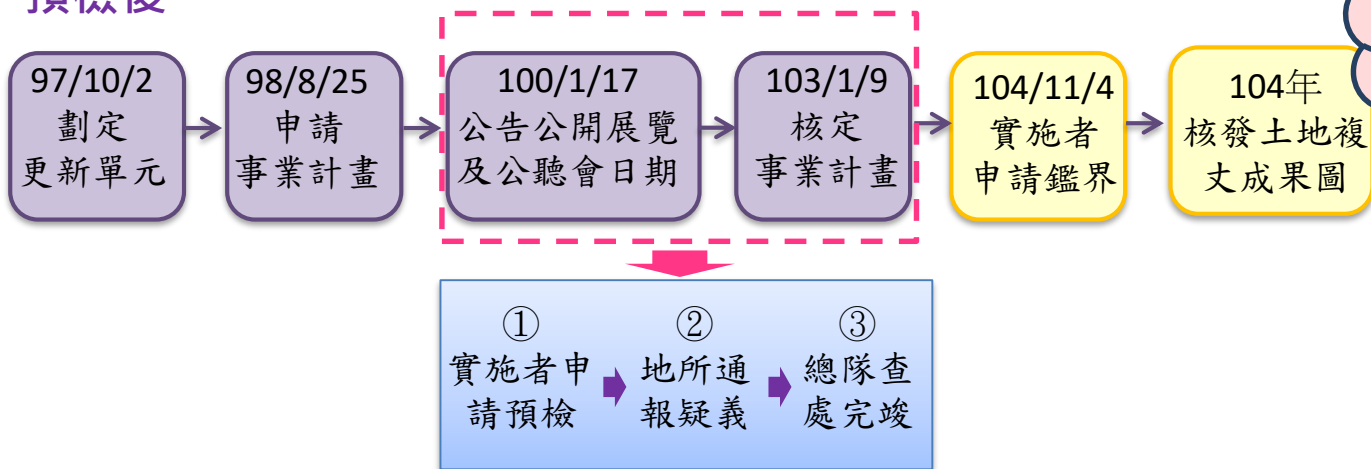
以大安區辛亥段一小段00地號土地都市更新案為例

THUNISOFT

預檢前



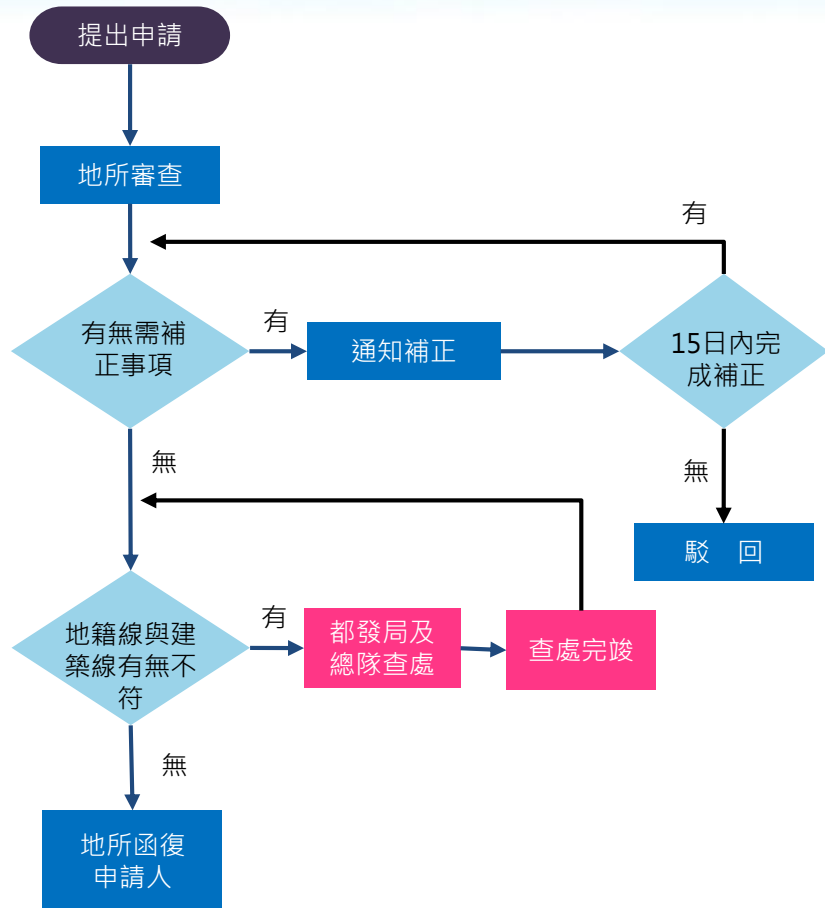
預檢後



減少近2年時程



預檢作業流程



實施者－提出申請

- 申請時點及費用：
- 都市更新案件事業計畫公開展覽後，事業(或權利變換)計畫核定前。
 - 一都市更新案在同一都市更新單元地區範圍以**受理1次**為限。
 - 免費**。

- 應備文件：
1. 申請人身分證明文件。
 2. 臺北市政府辦理公開展覽及舉辦公聽會函。
 3. 建築線指示圖 (應於有效期限內)。
 4. 地籍圖根點點之記。
 5. 都市計畫樁或建築線參考點觀測資料。
 6. 都市計畫樁或建築線參考點及點之記。
 7. 都市計畫樁位公告坐標與觀測坐標之比較表。

地政事務所－審查

依申請人檢附文件據以審認地籍線與建築線有無不符情事。

都市發展局及土地開發總隊－疑義查處

查處地籍線與建築線不符疑義。

• 有哪些好處?

✓ 及早確認二線合一線→**實施者+地主好放心**



✓ 都市更新好順利→辦理期程最多**縮短280日** 时间就是金钱!



✓ 及早發現兩線不一致→**承辦同仁快處理少壓力**



**實施者+地主+承辦同仁
三贏**



想不想體驗一下
趕快去...



1.申請人身分證明文件

THUNISOFT



524897

(公司印章) (代表公司負責人印章)

有限
變更預
公司稅
公司期
備外投

原名稱

印字機圖油印字蓋章，蓋印需蓋清晰

一、公司名稱 中文 資產管理
(變更後) (舊名稱訂)

二、(郵政區號)公司所在地 (104) 台北市中山區
(含郵政區號)

五、資本 總額 新台幣

四、董 事 人 數 1 人 五、代表人姓名

六、公司登記日期 (訂定)日期 105 年 08 月 日

七、本次資本增加明細 (請資本為7金，增加請第九欄位)

資產增加

1.現金
2.財產
3.技術

權益科目
調整

4.資本公積
5.法定盈餘公積
6.股息及紅利

併購 7.合併
其他 8.債權抵換股款

八、本次資本減少明細

1.償還虧損

九、合 併 基 準 日 統一編號 公
年 月 日

被合併
公司明細

圖 章 及 印 章 10857

公 務 記 載 章

(一)申請表一式二份，除檢附一份外，其餘一份由本局留存。
(二)為配合電腦作業，請打字或電腦以黑色列印機或噴墨、點字器設備使用所印。
(三)請各欄位填寫資料時，請將資料填滿，不得留空。
(四)請各欄位填寫資料時，請將資料填滿，不得留空。
(五)為配合郵政作業，請將所貼地址加蓋郵政戳章。

智立資產管理

註：欄位不足請自行複寫，未使用之欄位可自行刪除。

編號	代 碼	說 明
1	1102010	投資顧問業
2	1103060	管理顧問業
3	1301010	資訊軟體服務
4	1301020	資料處理服務
5	1301030	電子資訊供應
6	1401010	一般廣告服務
7	1212010	人力派遣業
8	H701010	住宅及大樓整
9	H701020	工業廠房開發
10	H701070	醫院接收及市
11	H703090	不動產買賣業
12	H703100	不動產租賃業
13	H202010	金融機構金融
14	J001010	工商服務服務
15	J001010	租賃業
16	J280050	仲介服務業
17	F113020	電腦軟體業
18	F113050	電腦及事務性
19	F118010	資訊軟體服務
20	F213010	電腦零售業
21	F213030	電腦及事務性
22	F218010	資訊軟體零售
23	B605010	電腦設備安裝
24	H202220	辦理金融機構

圖 章 及 印 章 10857

公 務 記 載 章

(一)申請表一式二份，除檢附一份外，其餘一份由本局留存。
(二)為配合電腦作業，請打字或電腦以黑色列印機或噴墨、點字器設備使用所印。
(三)請各欄位填寫資料時，請將資料填滿，不得留空。
(四)請各欄位填寫資料時，請將資料填滿，不得留空。
(五)為配合郵政作業，請將所貼地址加蓋郵政戳章。

共 3 頁 第 3 頁

智立資產管理 有限公司變更登記表

註：欄位不足請自行複寫，未使用之欄位可自行刪除，請複寫全頁後自行填補欄位。

所 營 事 業

編號	代 碼	營 業 項 目 說 明
25	2299999	除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

董 事、股 東 或 其 他 負 責 人 名 單

編號	職 稱	姓名(或法人名稱)	身分證號(或法人統一編號)	出 資 額(元)
1	董事			
		(110) 台北市信義區		
2	股東			
		(114) 台北市內湖區		

圖 章 及 印 章 10857

公 務 記 載 章

108

南2302-2南

2.臺北市府辦理公開展覽 及舉辦公聽會函

THUNISOFT



副 本	臺北市府	正本
104105 臺北市中山區南京東路三段168號17樓 受文者：公聽會主持人：臺北 新處○○○ 發文日期：中華民國○○○ 發文字號：府都新字第○○○號 類別：審議件 密等及解密條件或保密期限： 附件：事業計畫及權利變換計畫計畫書光 主旨：有關○○○ 臺北市○○區 計畫及權利變換計畫 展覽30日，並訂於民國 請查照。 說明： 一、旨揭計畫自民國○年 ，假臺北市府電子 ，於「市政公告」> 於市政大樓1樓東區都 市更新處、臺北市○ 公處公開展覽30日。 二、謹訂於民國○年○月 ○○區○○區民活動 ○○○舉辦旨揭 示意見，或以書面（ 都市更新及爭議處理 ○○○）表 三、公聽會旨在廣納並聽 施者應詳為紀錄民眾 應說明，俾供本市都市更新及 ，並應檢附旨揭公辦公聽會之 照片於計畫書附錄。 四、本都市更新事業計畫及權利變 ○○○依都市更新條例 經本市都市更新及爭議處理審 府核定發布實施。 五、本件公開展覽書圖如需抄錄、 政程序法」第46條及「臺北市 理閱卷作業要點」規定，向臺 六、依都市更新條例第37條第4項規 一項同意比率之審核，除有民 條、第九十二條規定情事或變 更新事業計畫公開展覽期滿時 展覽之計畫所載更新後分配之 低於出具同意書時者，得公開 」。另依臺北市府處理都市 第4點規定（略以）：「...撤 面通知出具同意書之相對人並 之認定，以書面通知達到相對 七、本公聽會將邀請本市稅捐稽 新後視賦議題提問，俾利參與 權益。 八、公聽會發言要點將於公聽會召 市都市更新處網址，https://uro 九、因應文化資產保存法之修正 檢視文資議題，如須依文資法 市更新處及本案實施者。 十、本案公開展覽計畫書，歡迎至 址：https://uro.gov.taipei/），「都市更新雲端查詢」區輸 入本案資料後，可直接下載計畫書內容，另涉及個人資 料蒐集及利用者，應依「個人資料保護法」相關規定辦 理，並自行負相關法律責任。 十一、因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情防治，為維護參與會議 人員健康安全，請自備口罩並全程配戴。另倘有發燒 之情事，建議改以書面方式陳情(請郵寄臺北市都市更 新及爭議處理審議會)，有關所陳意見，於是日會上由 作業單位代為宣讀供委員審議參考。 市長柯文哲 本案依分層負責規定授權業務主管決行 第4頁 共4頁 第3頁 共4頁 第2頁 共4頁		

3.建築線指示圖（應於有效期限內）

向都市發展局
付費申請

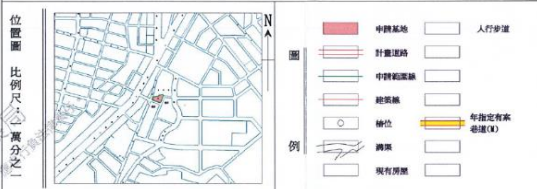


現況計畫圖（圖幅第 號） 比例尺：一千分之一

地籍套繪圖（圖幅第 號） 比例尺：一千分之一

建築線指示（定）申請書圖

申請人姓名	林欣民	住址	台北市長安東路二段199號8樓	電話	0932815094
申請基地	地點 3.65地號等5筆				
申請基地	地號 5 筆				



※建築線指示（定）紀錄事項

使用分區：	註：在指定用地建築線範圍內的地籍範圍	項目	量	事項	記載
1. 主要計畫：		樓位編號			
2. 細部計畫：		道路設計標高			
	97.12.18開工二字第288154號公告發布實施	設計階梯高度			
	97.08.08開工二字第3072號公告發布實施	DK(高程基點)：			
注意	1. 本建築線指示(定)圖係由都市計畫局核定, 非經本局核准, 擅自有案申請建築線指示(定)圖者, 其建築線指示(定)圖將不予核辦, 並由本局逕行撤銷其建築線指示(定)圖之效力。 2. 本建築線指示(定)圖係由都市計畫局核定, 非經本局核准, 擅自有案申請建築線指示(定)圖者, 其建築線指示(定)圖將不予核辦, 並由本局逕行撤銷其建築線指示(定)圖之效力。 3. 本建築線指示(定)圖係由都市計畫局核定, 非經本局核准, 擅自有案申請建築線指示(定)圖者, 其建築線指示(定)圖將不予核辦, 並由本局逕行撤銷其建築線指示(定)圖之效力。 4. 申請建築線指示(定)圖者, 應向本局申請, 並繳納規費。 5. 申請建築線指示(定)圖者, 應向本局申請, 並繳納規費。 6. 申請建築線指示(定)圖者, 應向本局申請, 並繳納規費。 7. 本建築線指示(定)圖係由都市計畫局核定, 非經本局核准, 擅自有案申請建築線指示(定)圖者, 其建築線指示(定)圖將不予核辦, 並由本局逕行撤銷其建築線指示(定)圖之效力。 8. 本建築線指示(定)圖係由都市計畫局核定, 非經本局核准, 擅自有案申請建築線指示(定)圖者, 其建築線指示(定)圖將不予核辦, 並由本局逕行撤銷其建築線指示(定)圖之效力。 9. 本建築線指示(定)圖係由都市計畫局核定, 非經本局核准, 擅自有案申請建築線指示(定)圖者, 其建築線指示(定)圖將不予核辦, 並由本局逕行撤銷其建築線指示(定)圖之效力。				
事項	1. 申請建築線指示(定)圖者, 應向本局申請, 並繳納規費。 2. 申請建築線指示(定)圖者, 應向本局申請, 並繳納規費。 3. 申請建築線指示(定)圖者, 應向本局申請, 並繳納規費。 4. 申請建築線指示(定)圖者, 應向本局申請, 並繳納規費。 5. 申請建築線指示(定)圖者, 應向本局申請, 並繳納規費。 6. 申請建築線指示(定)圖者, 應向本局申請, 並繳納規費。 7. 申請建築線指示(定)圖者, 應向本局申請, 並繳納規費。 8. 申請建築線指示(定)圖者, 應向本局申請, 並繳納規費。 9. 申請建築線指示(定)圖者, 應向本局申請, 並繳納規費。				
項目	1. 申請建築線指示(定)圖者, 應向本局申請, 並繳納規費。 2. 申請建築線指示(定)圖者, 應向本局申請, 並繳納規費。 3. 申請建築線指示(定)圖者, 應向本局申請, 並繳納規費。 4. 申請建築線指示(定)圖者, 應向本局申請, 並繳納規費。 5. 申請建築線指示(定)圖者, 應向本局申請, 並繳納規費。 6. 申請建築線指示(定)圖者, 應向本局申請, 並繳納規費。 7. 申請建築線指示(定)圖者, 應向本局申請, 並繳納規費。 8. 申請建築線指示(定)圖者, 應向本局申請, 並繳納規費。 9. 申請建築線指示(定)圖者, 應向本局申請, 並繳納規費。				
備	1. 申請建築線指示(定)圖者, 應向本局申請, 並繳納規費。 2. 申請建築線指示(定)圖者, 應向本局申請, 並繳納規費。 3. 申請建築線指示(定)圖者, 應向本局申請, 並繳納規費。 4. 申請建築線指示(定)圖者, 應向本局申請, 並繳納規費。 5. 申請建築線指示(定)圖者, 應向本局申請, 並繳納規費。 6. 申請建築線指示(定)圖者, 應向本局申請, 並繳納規費。 7. 申請建築線指示(定)圖者, 應向本局申請, 並繳納規費。 8. 申請建築線指示(定)圖者, 應向本局申請, 並繳納規費。 9. 申請建築線指示(定)圖者, 應向本局申請, 並繳納規費。				
考	1. 申請建築線指示(定)圖者, 應向本局申請, 並繳納規費。 2. 申請建築線指示(定)圖者, 應向本局申請, 並繳納規費。 3. 申請建築線指示(定)圖者, 應向本局申請, 並繳納規費。 4. 申請建築線指示(定)圖者, 應向本局申請, 並繳納規費。 5. 申請建築線指示(定)圖者, 應向本局申請, 並繳納規費。 6. 申請建築線指示(定)圖者, 應向本局申請, 並繳納規費。 7. 申請建築線指示(定)圖者, 應向本局申請, 並繳納規費。 8. 申請建築線指示(定)圖者, 應向本局申請, 並繳納規費。 9. 申請建築線指示(定)圖者, 應向本局申請, 並繳納規費。				
	收件日期	預定計畫日期	逾期理由		
	100.08.05				
	收件編號	實際計畫日期			
	1001383				
	審查(校對)人員				
	核准日期				

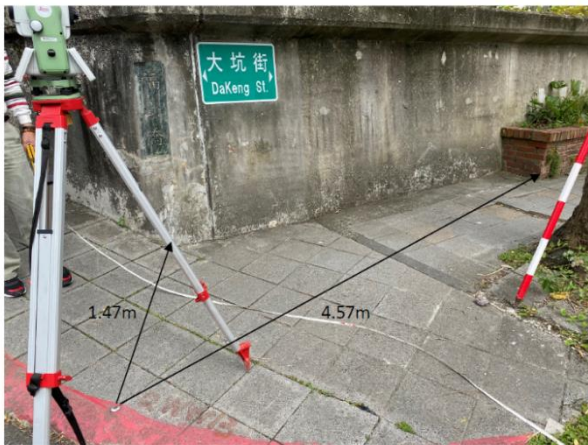
4.地籍圖根點點之記

- ①實施者委託測量公司就測量作業引用之圖根點繪製
- ②圖根點之坐標可向開發總隊付費申請

地籍圖根點點之記

點號	QWW13	TWD97 坐標	
類別	套釘	縱坐標(N)	2771015.742
勘測日期	110.4.6	橫坐標(E)	312316.690
近照		遠照 (含點位及週遭地物)	
			

點之記 (至少二方向距離)



5.都市計畫樁或建築線 參考點觀測資料



地籍圖根點聯測都市計畫樁或建築線參考點觀測手簿

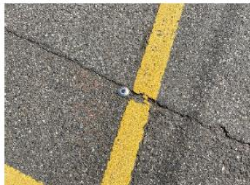
儀器：Leica				日期：110 年 4 月 6 日		天氣：晴			
測站	標定點	補圖點根	參樁考位點或	水讀平角數	水中平角數	斜距	垂直角	水平距	備註
QWW13	QWW12			正 000-00-00				79.461	
				倒 180-00-01				79.461	
	#96			正 108-47-13	108-47-14			23.499	
				倒 288-47-15				23.499	
#96	QWW13			正 000-00-00				23.499	
				倒 180-00-00				23.499	
	#97			正 173-10-31	173-10-30			46.070	
				倒 353-10-29				46.070	
#97	#96			正 000-00-00				46.070	
				倒 180-00-00				46.070	
	#98			正 101-26-05	101-26-04			47.275	
				倒 281-26-03				47.273	
#98	#97			正 000-00-00				47.274	
				倒 180-00-00				47.274	
	#99			正 125-46-00	125-46-00			85.581	
				倒 305-46-00				85.579	
#99	#98			正 000-00-00				85.580	
				倒 180-00-01				85.579	
		HH131		正 258-14-00	258-14-01			64.494	
				倒 78-14-02				64.492	
HH131	#99			正 000-00-00				64.493	
				倒 180-00-00				64.493	
		HH132		正 221-27-00	221-27-01			33.826	
				倒 41-27-02				33.826	
QWW13	#96			正 000-00-00				23.504	
				倒 180-00-01				23.503	
		23C		正	342-20-50			5.141	
				倒					
#98	#97			正 000-00-00				47.274	
				倒 180-00-00				47.274	
		49BC		正	145-04-38			13.098	
				倒					
		48C		正	2-23-33			46.239	
				倒					

THUNISOFT

6.都市計畫樁或建築線參考點及點之記

- ①實施者委託測量公司提供測量作業中引用之樁位或參考點繪製
- ②現場無樁位者應先向都市發展局付費申請都市計畫樁復樁



都市計畫樁或建築線參考點點之記					
樁號	48C	種類 ☒ 中心樁 ☐ 其他	勘測日期	110年4月6日	
都市計畫 公告坐標	縱坐標(N)	2770999.367	地籍 聯測 坐標 ^註	縱坐標(N)	2770999.392
	橫坐標(E)	312250.941		橫坐標(E)	312250.955
近照			遠照(含點位及週遭地物)		
					
點之記(至少二方向距離)					
					

註：地籍聯測坐標為以地籍圖根點聯測現場都市計畫樁或參考點計算之坐標值。

THUNISOFT

都市計畫樁位坐標比較表

- ①實施者委託測量公司計算提供測量作業中測得之樁位坐標與公告坐標之比較
- ②公告坐標可由都發局之歷史圖資展示系統中免費取得





貳·部分協議+部分權變 地籍整理怎麼做？

90年~110年5月
權利變換核定數
(471件)

部分協議
+
部分權變

4.67%
(22件)

全部範圍權利變換



如果一宗建築基地，僅部分為更新範圍，要如何辦理地籍測量呢？

都市更新權利變換實施辦法 §28.2

權利變換工程實施完竣，**實施者申領建築物使用執照時**，並得辦理實地埋設界樁，申請各級主管機關囑託該管登記機關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**。

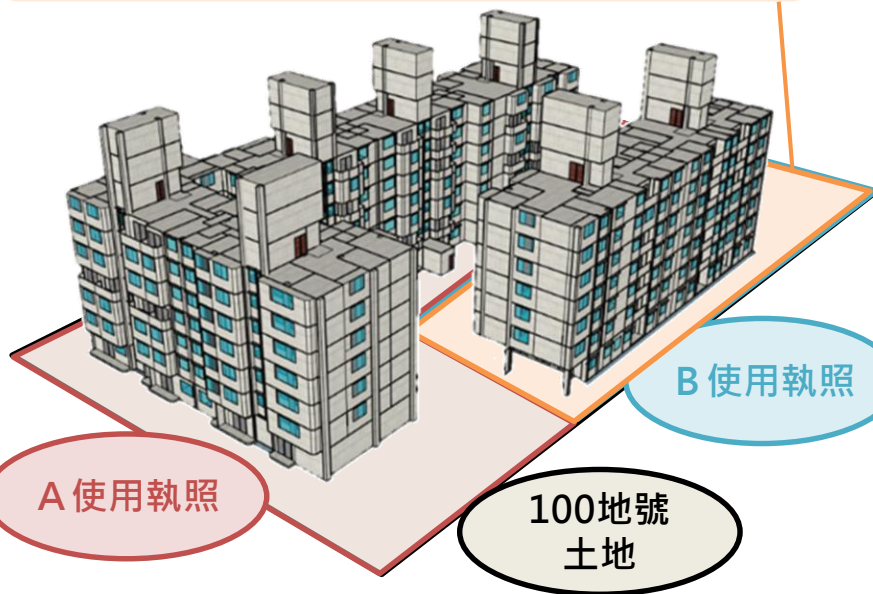
序號	更新前地號	面積(m ²)	使用分區	更新後暫編地號	面積(m ²)
1	1	99.00	住三	A	300.00
2	2	100.00	住三		
3	3	101.00	住三		
4	4	152.00	住三之一	B	307.00
5	5	155.00	住三之一		
合計		607.00			607.00

都市更新權利變換地籍測量-變化款 I

THUNISOFT

更新範圍為一宗土地之部分

- A、B兩使用執照的地主共有100地號土地
- B使用執照建物為海砂屋，業依都市更新條例第7條規定迅行劃定為更新地區



實際遭遇問題

土地所有權人無法就都市更新範圍協議分割，
應如何就更新範圍辦理地籍測量？



結論：

- (一) 本案可以不辦地籍測量
- (二) 實施辦法第28條Ⅱ立意係為縮減辦理時程，加速都市更新事業之推動，非強制規定應一律辦理地籍測量
- (三) 應否辦理仍應視個案情形及主管機關囑託登記機關辦理之事項而定

糾結了10年，總算有結論了.....



臺北市府 函

地址：10488臺北市中山區南京東路三段168號17樓

承辦人：顏邦奇

電話：02-27815696轉3063

傳真：02-27810577

電子信箱：buttonyen@uro.taipei.gov.tw

受文者：臺北市府地政局

發文日期：中華民國107年6月4日

發文字號：府授都新字第10731039200號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

修法後為§38

主旨：為請釋「都市更新條例」第22條之1都市更新案件執行地籍整理計畫疑義一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、本府受理「擬訂臺北市[]區[]段[]小段[]地號（部分）等2筆土地（[]社區）都市更新事業計畫及權利變換計畫案」（後稱「[]案」）坐落本市[]區[]段一小段[]地號等2筆土地，採權利變換方式實施，前開建築基地有兩棟建築物且分屬兩件使用執照，而天母樺園案僅有其中一棟辦理都市更新重建，爰該案報核時係依都市更新條例第22條之1規定計算同意比例。後續執行地籍整理計畫時，係依都市更新權利變換實施辦法第23條第2項規定辦理地籍測量，並依地籍測量實施規則第69條：「戶地測量，以確定一宗地之位置、形狀、面積為目的，並應依基本控制點、加密控制點及圖根點施測之。戶地測量時應先舉辦地籍調查，界址測量與地籍調查應密切配合。」及第137條規定（略以）：「每地段之地籍原圖於戶地

測量完竣後，按順序編定地號...」辦理，爰都市更新事業範圍之土地需辦理界址測量及重新編定地號，先予敘明

二、現[]案依都市更新條例第22條之1規定同一建築基地部分建築物未納入更新單元，倘經地籍測量後，坐落地號土地重新辦理界址測量及編定地號，令該筆土地須重新辦理土地登記，部分未納入都市更新單元範圍之建築物因未載於權利變換計畫內分配清冊，致生主管機關得否依都市更新條例第43條規定囑託登記機關辦理權利變更或塗銷登記疑義，惠請貴部釋示憑辦。

正本：內政部

副本：臺北市府地政局

（都市更新處代決）

Q 依都市更新條例第38條規定同一建築基地部分建築未納入更新單元，倘經地籍測量重新編定地號後，部分未納入更新單元範圍之建物因未載於權利變換計畫內分配清冊，得否由主管機關一併囑託辦理登記？

內政部營建署 函

機關地址：10556臺北市松山區八德路2段342號
聯絡人：林純如
聯絡電話：0287712735
電子郵件：chunjia@cpami.gov.tw
傳真：0287719420

受文者：內政部地政司

發文日期：中華民國107年6月11日
發文字號：營署更字第1070041835號
速別：普通件

密等及解密條件或保管期限：

附件：如說明一及三(附件1 1071218582_107D2019699-01.pdf、附件2 1071218582_107D2019700-01.pdf)

修法後為§38

主旨：為臺北市政府函請釋示都市更新條例（以下簡稱本條例）第22條之1都市更新案件執行地籍整理計畫疑義一案，涉關地籍測量及登記疑義事宜，請提供意見供研處，請查照。

說明：

一、依奉交下臺北市政府107年6月4日府授都新字第10731039200號函（如附件1）辦理。

二、按本條例第22條之1規定，依本條例第7條劃定之都市更新地區，於實施都市更新事業時，其同一建築基地上有數幢或數棟建築物，其中部分建築物毀損而辦理重建、整建或維護時，得在不變更其他幢或棟建築物區分所有權人之區分所有權及其基地所有權應有部分之情形下，以各該幢或棟受損建築物所有權人之人數、所有權及其基地所有權應有部分為計算基礎，分別計算其同意之比例。究其立法意旨，係因921震損後，更新基地於實施都市更新事業時，考量部分大樓全倒，部分大樓安全無虞之情況下，依本條例第22條規定，仍須經全體所有權人

敘述2

一定比例之同意，始能進行重建，將增加重建之困難度，故立法允許共有土地以各該幢或棟受損建築物為計算基礎，計算其應有之比例，突破應徵詢全體共有人同意之限制。合先敘明。

三、查臺北市政府來函所提個案更新單元範圍包括臺北市[]區[]段[]小段[]地號（部分）等2筆土地，其中[]地號上於南北分別存有二棟建築物（分為二件使用執照），土地為南北棟所有權人持分共有，因僅南棟建築物（即市府來函所提之[]案）欲辦理更新，故依本條例第22條之1規定，在不變更其他棟建築物區分所有權人之區分所有權及其基地所有權應有部分之情形下，以南棟建築物計算同意比例並擬具都市更新事業計畫報核。復查上開個案有關地籍整理計畫之執行疑義，本署業於107年1月15日召開「臺北市[]區[]段[]小段[]地號（部分）等2筆土地（[]社區）都市更新案個別輔導會議」研商在案（會議紀錄如附件2），會議決議（一）後段略以，考量本案係依本條例第22條之1規定，於地籍未分割之情形下辦理，權利變換後應無辦理鑑界及分割測量之必要，建請納入地籍整理計畫敘明，…。現臺北市政府來函表示，依都市更新權利變換實施辦法第23條第2項規定於權利變換工程實施完竣後辦理地籍測量，須依地籍測量實施規則第69條及第137條辦理界址測量及重新編定地號，則將致未辦理更新之北棟建築物之基地坐落發生變動，致生後續得否依本條例第43條規定囑託登記機關辦理登記之疑義，因而來函請釋。

四、考量所提個案係在維持現有土地持分共有，在不影響其他未辦理更新部分之所有權情形下進行更新，如依臺北市政府來函所述須依規定辦理界址測量及重新編定地

輔導會議決議

地籍未分割下，權利變換後應無辦理鑑界及分割測量之必要，建請納入地籍整理計畫敘明

應毋須辦理地籍測量，才能不影響其他未更新部分之所有權

號，未辦理更新部分之地籍資料勢必發生變動。本署以為，依本署上開107年1月15日個別輔導會議決議既認為於權利變換後無辦理地籍整理之必要，應毋須再依都市更新權利變換實施辦法第23條第2項辦理地籍測量，如此才能符合本條例第22條之1不影響其他未更新部分所有權之意旨。本案疑義因涉關地籍測量規定與後續辦理登記之法源依據，請考量上開本條例第22條之1之立法意旨，提供意見供本署研處。

正本：內政部地政司
副本：本署都市更新組

本案疑義因涉關地籍測量規定與後續辦理登記之法源依據，請提供意見研處

Q

敘述1

內政部地政司



1071353550 1076/11

第1頁，共3頁

第2頁，共3頁

內政部地政司 書函

地址：10017臺北市中正區徐州路5號
聯絡人：邵泰璋
聯絡電話：02-23565273
傳真：02-23976875
電子信箱：moi1553@moi.gov.tw

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國107年7月20日
發文字號：內地司字第1071353550號
連別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴署函為臺北市政府請釋示都市更新條例第22條之1
都市更新案件執行地籍整理計畫，涉關地籍測量及登記疑
義，請查照。

說明：
一、復貴署107年6月11日營署更字第1070041835號函。
二、查「經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換
結果，列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利
變更或塗銷登記，……」、「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。（第1項）權利變換工程實施完竣，
實施者申領建築物使用執照時，並得辦理實地界址樁，
申請各級主管機關囑託該管登記機關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。（第2項）…
…」及「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

公換章

時辦理土地及建物權利變換登記：……」分別為都市更新
條例第43條、都市更新權利變換實施辦法第23條及辦理都
市更新權利變換相關登記作業注意事項第2點所明定；至
於地籍測量作業規範則依地籍測量實施規則第二編地籍測
量之規定辦理；於都市更新作業手冊中亦有相關說明（第9
-30頁）。是以，登記機關依上開規定辦理測量與登記程
序，應視其囑託事項及事實內容而定。惟本案涉關上開都
市更新條例第43條囑託登記事項適用範圍情形及都市更新
權利變換實施辦法第23條程序是否已將依都市更新條例第2
2條之1不影響其他未更新部分所有權之情形納入考量？又
函附都市更新案個別輔導會議之決議能否排除上開程序？
建請貴署先予釐清。

正本：內政部營建署
副本：[印章]

Q2
個別輔導會議之決議能否排除都更條例第64條&權利變換實施辦法第28條之規定

Q1+Q2
請營建署先予釐清

HUNISOFT

登記機關辦理測量與登記程序，應視其囑託事項及事實內容而定

Q1
都更條例第64條囑託事項&權利變換實施辦法第28條程序，是否已將其他未更新部分所有權情形納入考量？

都市更新條例第 22 條之 1 都市更新案件執行地籍整理疑義案

會議紀錄

壹、會議時間：107 年 8 月 7 日(星期二)下午 2 時 30 分

貳、開會地點：營建署 105 會議室

參、主持人：王組長武聰（林簡任佐正佑璘代）

記錄：林純如

肆、出(列)席單位：詳簽到單

伍、會議結論：

本案經與會代表討論獲致共識如下：

- 一、查 97 年 8 月 25 日修正發布之都市更新權利變換實施辦法第 23 條第 2 項有關權利變換工程實施完竣，實施者申領建築物使用執照時，得同時申請辦理地籍測量及建築物測量之規定，其立意係為縮減辦理時程，以加速都市更新事業之推動，並非強制規定權利變換工程實施完竣後應一律辦理地籍測量。復查有關權利變換案之地籍測量及登記規範，地政司 107 年 7 月 20 日內地司字第 1071353550 號書函(如附件)略以，查都市更新條例第 43 條、都市更新權利變換實施辦法第 23 條及辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第 2 點已有明定；至地籍測量作業規範則依地籍測量實施規則第 2 編地籍測量之規定辦理。是以，登記機關依上開規定辦理測量與登記程序，應視其囑託事項及事實內容而定。綜上，有關權利變換工程實施完竣應否辦理地籍測量，仍應視個案情形及主管機關囑託該管登記機關辦理之事項而定。
- 二、臺北市政府所提天母樺園案業經本署於 107 年 1 月 15 日召開個別輔導會議釐清該案係依都市更新條例第 22 條之 1 規定，於地籍未分割之情

形下辦理，權利變換後應無辦理鑑界及分割測量之必要，並無實施者須依都市更新權利變換實施辦法第 23 條第 2 項規定申請主管機關囑託登記機關辦理地籍測量之情形，故仍請實施者依上開會議決議建議納入權利變換計畫之地籍整理計畫敘明，並依程序由主管機關予以審議後核定發布實施。

陸、散會（下午 3 時 20 分）

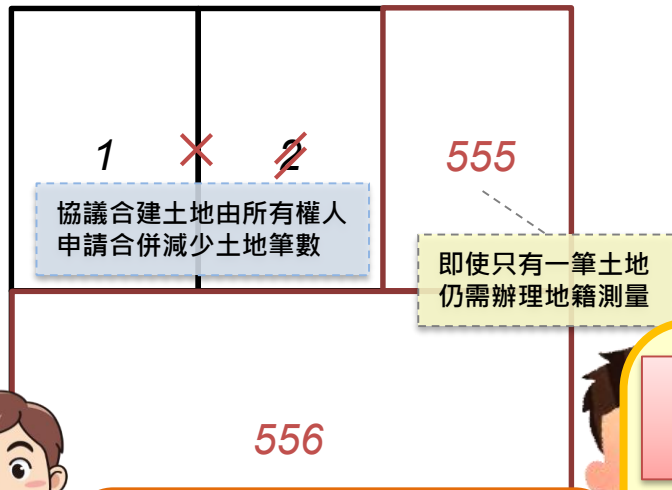
97年8月25日修正發布之都市更新權利變換實施辦法第23條第2項有關權利變換工程實施完竣，實施者申領建築物使用執照時，得同時申請辦理地籍測量及建築物測量之規定，其立意係為縮減辦理時程，以加速都市更新事業之推動，並非強制規定權利變換工程實施完竣後應一律辦理地籍測量

哇！哇！哇！
非強制.....



有關權利變換工程實施完竣應否辦理地籍測量，仍應視個案情形及主管機關囑託該管登記機關辦理之事項而定

部分協議合建部分權利變換 (範圍可切分)



序號	更新前地號	面積(m ²)	使用分區	更新後暫編地號	面積(m ²)	備註
1	1	99.00	住三	1	199.00	協議合建
2	2	100.00	住三			協議合建
3	3	101.00	住三	555	101.00	權利變換
4	4	152.00	住三之一	556	307.00	權利變換
5	5	155.00	住三之一			權利變換
合計		607.00			607.00	



如果協議合建和權利變換的範圍，無法切開來分別辦理土地合併和地籍測量，又該如何辦理呢？

權利變換



囑託辦理

(公文敘明都更案+即時通知實施者)

協議合建



自行掌握相關時程辦理

(登記機關個案予以協助)



營建署函覆臺北市政府

內政部營建署 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號
聯絡人：林純如
聯絡電話：0287712735
電子郵件：chunju@cpami.gov.tw
傳真：0287719420

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國107年7月5日
發文字號：營署更字第1070049877號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二(1071237051_107D2022869-01.pdf)

主旨：關於都更案依都市更新條例（以下簡稱本條例）第25條之1第1項前段方式實施，涉關後續地籍測量及登記規定疑義案，復請查照。

說明：

一、復奉文下貴府107年6月4日府授都新字第10731039201號函。

二、旨揭疑義經本部地政司107年7月2日內地司字第1071353506號書函（如附件）復略以，查「申請複丈，由土地所有權人或管理人向土地所在地登記機關為之。但有下列情形之一者，各依其規定辦理：……十、依法令規定得由地政機關逕為測量者。」、「申請建物測量，由建物所有權人或管理人向建物所在地登記機關為之。」、「土地登記，除本規則另有規定外，應由權利人及義務人會同申請之。」及「政府機關遇有下列各款情形之一時，得囑託登記機關登記之：……十二、其他依法規得囑託登記機關登記者。」分別為地籍測量實施規則第205條第1項、第261條第1項、土地登記規則第26條及第29條所明定。是以，有關辦



理地籍測量或登記時，除有法令規定得由登記機關逕為或受囑託辦理外，應依地政法令向登記機關申辦之，合先敘明。

三、都更案按旨揭規定以部分權利變換方式、部分協議合建方式實施時，有關後續測量及登記作業，其以權利變換方式實施部分，依本條例第43條及都市更新權利變換實施辦法第23條規定，由實施者送（申）請各級主管機關囑託該管登記機關辦理；其以協議合建方式實施部分，查本條例無囑託辦理之規定，須由實施者依上開地政法令規定辦理之。為利實務執行，宜由實施者自行掌握相關時程，就協議合建部分向登記機關申辦，另請主管機關就權利變換部分囑託登記機關辦理時，敘明都市更新案情形並即時通知實施者，以利登記機關就個案予以協助。

正本：臺北市政府
副本：內政部地政司、本署都市更新組



答1

以權利變換方式實施
→主管機關囑託登記機關辦理

答2

以協議合建方式實施
→無囑託辦理之規定，須依地政法令規定辦理
→由實施者自行掌握時程向登記機關申請登記
→主管機關囑託登記時，即時通知實施者



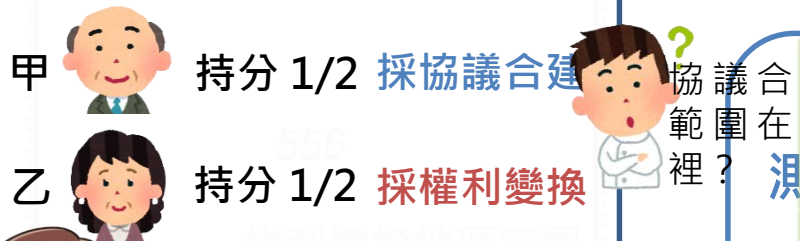
都市更新權利變換地籍測量-變化款II

THUNISOFT

部分協議合建部分權利變換 (範圍無法切分)



序號	更新前地號	面積(m ²)	使用分區	更新後暫編地號	面積(m ²)	備註
1	1	99.00	住三	555	300.00	協議合建&權利變換
2	2	100.00	住三			
3	3	101.00	住三			
4	4	152.00	住三之一	556	307.00	權利變換
5	5	155.00	住三之一			權利變換
合計		607.00			607.00	



法務部74.11.4法律字第13424號函：

數人按其應有部分，對於一物，共同享有所有權之狀態，謂之分別共有。應有部分為分別共有之特徵。所謂應有部分，即一個所有權幾分之幾之意，係抽象的存在於共有物之任何一部分，而非具體的侷限於共有物之特定部分。

分不清楚啦！
怎麼辦呢？請示看看好了.....



地政局請示1/2

THUNISOFT

臺北市府地政局 函（稿）

校對
監印
發文

受文者：

發文日期：中華民國109年7月10日

發文字號：北市地測字第1096018320號

類別：普通件

部分協議合建、部分權利變換案件

主旨：有關部分協議合建、部分權利變換案件，得否適用都市更新權利變換實施辦法第28條第2項規定，由實施者申請主管機關囑託登記機關辦理地籍測量疑義一案，陳請核示。

說明：

一、依本府108年12月20日府都新字第1083027748號函、109年1月16日府授都新字第1090101981號函及本市松山地政事務所109年4月27日北市松地測字第1097008220號函辦理。

二、按「以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以權利變換方式實施之。」、「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權利變換地區範圍邊界之鑑界、分割測量及登記。權利變換工程實施完竣，實施者中領建築物使用執照時，並得辦理實地設界格，申請各級主管機關囑託該管登記機關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

敘述2

- ①以權利變換方式實施
→主管機關囑託辦理
- ②以協議合建方式實施
→無囑託辦理之規定

敘述1

- ①達成協議
→以協議合建方式實施
- ②不願參與協議
→以權利變換方式實施

敘述3

本案依都市更新權利變換實施辦法第28條，權利變換地區範圍辦理地籍測量似依法有據

但是「都市更新條例」.....

及建築物測量。.....」及「.....都更案按旨揭規定以部分權利變換方式、部分協議合建方式實施時，有關後續測量及登記作業，其以權利變換方式實施部分，依本條例第43條（修正後第64條）及都市更新權利變換實施辦法第23條（修正後第28條）規定，由實施者送（申）請各級主管機關囑託該管登記機關辦理；其以協議合建方式實施部分，查本條例無囑託辦理之規定，.....。」分為都市更新條例第44條第1項、都市更新權利變換實施辦法第28條及鈞部營建署107年7月5日營署更字第1070049877號函所明定。

三、查本市[]區[]段[]小段[]地號等[]筆土地為依法劃定實施之都市更新地區，依權利變換計畫中權利變換地區範圍所示（附件一），其中5筆土地為整建區段採整建方式辦理，餘21筆土地為權利變換地區採重建方式辦理，重建區段實施者為[]股份有限公司，依108年1月30日修正公布前之都市更新條例第25條之1規定，採部分協議合建、部分權利變換方式實施都市更新。另依權利變換計畫中之地籍整理計畫所載（附件二），本市[]區[]段[]小段[]地號等[]筆土地，依其土地使用分區分別整理為2筆土地。

四、嗣實施者依都市更新權利變換實施辦法第28條第2項規定向主管機關本府申請囑託登記機關本市松山地政事務所依權利變換計畫之地籍整理計畫表所載辦理地籍測量，即本市[]區[]段[]小段[]地號等[]筆土地地籍整理為2筆土地，查都市更新權利變換實施辦法第28條規定，地籍測量之實施範圍應以更新範圍內土地分配圖為準，爰本案依權利變換計畫所載之權利變換地區範圍[]段[]小[]地號等[]筆土地辦理地籍測量似依法有據。惟查重建區段21筆土地中僅同地段44及44-4地號土地部分共



查重建區段21筆土地中僅同地段44及44-4地號土地部分共有人採權利變換方式實施，餘19筆土地皆以協議合建方式實施，依內政部營建署前函釋意旨以協議合建方式實施部分，都市更新條例無囑託辦理地籍測量之規定。是以本案究否得適用都市更新權利變換實施辦法第28條規定以權利變換地區範圍由實施者申請主管機關囑託登記機關辦理地籍測量，不無疑義。又倘未能依上開規定辦理地籍測量，建築基地恐難持為21筆土地，除與權利變換計畫之地籍整理計畫所載不一致需重新辦理權利變換計畫變更，致延宕都市更新時程外，亦不利於更新後所有權人地籍管理，並大幅增加申請圖籍謄本及書狀費用。

五、次按「共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。」及「共有土地或建物標示之分割、合併、界址調整及調整地形，有本法條之適用。為土地法第34條之1第1項及土地法第三十四條之一執行要點第5點第1項所明定，本案為解決建築基地地籍不易管理問題，因權利變換方式實施之44及44-1地號土地，其協議合建戶土地所有權人數及持分及滿足前開土地法第34條之1第1項條件，得以多數決方式與同一使用分區內其餘7筆土地辦理標示合併，達到地籍整理為1筆之目的，惟倘遇其他類此採部分協議合建、部分權利變換方式實施之都市更新案件，當採權利變換方式實施之土地所有權人持有全部持分且不願配合辦理合併時，亦或鈞部刻正研擬修法土地標示合併無土地法第34條之1之適用施行後，以致無法透過土地複丈方式減少建築基地土地筆數，將造成建築基地零散，更新後土地所有權人地籍管理不易，似有違都市更新權利變換實施辦法

建議1

類此案件得由主管機關依權利變換地區範圍囑託辦理地籍測量

敘述4

21筆地號中，僅2筆地號部分共有人採權利變換方式實施，得否由主管機關囑託就21筆地號地籍測量？

建議2

本案尚經核示得以權利變換範圍辦理地籍測量，相關土地以「地籍整理」辦理登記

敘述5

雖然可依土地法第34條之1規定，以多數決方式合併，達到地籍整理為1筆之目的，**尚同意人數及持分無法達到多數決要件，怎麼辦？**

囑託地籍測量之原意。綜上，類此案件建議得依都市更新權利變換實施辦法第28條規定以權利變換計畫所載之權利變換地區範圍，由實施者申請主管機關囑託登記機關辦理地籍測量。

六、另按「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。」為都市更新條例第61條第1項所明定，是以更新地區範圍內之土地及建築物原設定之抵押權、典權及限制登記，不能自行協議消滅時，如係以權利變換方式實施者，得轉載於分配後之土地及建築物，如以協議合建方式實施者，無明文規定得以轉載方式處理，故應自行協議消滅。本案倘經鈞部核示部分協議合建、部分權利變換之都市更新案得以「權利變換地區範圍」辦理地籍測量，相關地號土地則應以「地籍整理」為登記原因辦理登記；又以協議合建方式實施者，其抵押權不能自行協議消滅時，建議得由實施者辦理土地登記時一併將抵押權轉載於地籍整理後之土地上，為配合相關登記作業所需，建議登記原因標準用語「地籍整理」之適用部別增列「土地建物他項權利部」以利執行。

七、前開說明函，說明五及說明六因涉法令適用疑義及登記原因標準用語適用部別修訂，爰報請核示，俾資遵循。

正本：內政部
副本：
抄本：

營建署怎麼說？

檔 號：
保存年限：

內政部營建署 函

受文者：臺北市府地政局

發文日期：中華民國109年7月22日
發文字號：營署更字第1090053802號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明一

主旨：關於以部分權利變換、部分協議合建方式實施之都市更新案件，得否適用都市更新權利變換實施辦法（以下簡稱權利變換辦法）第28條第2項規定，由實施者申請主管機關囑託登記機關辦理地籍測量疑義，涉關責管權責部分1案，請查照惠復。

說明：

- 一、依奉文下臺北市府地政局109年7月10日北市地測字第1096018320號函辦理，隨文檢附上開函影本及附件各1份。
- 二、按108年1月30日修正公布前之都市更新條例（以下簡稱本條例）第25條之1前段規定略以，以協議合建方式實施都市更新事業，未能取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，得以權利變換方式實施之，…。
- 三、有關都更案依上開規定方式實施，涉關後續地籍測量及登

記規定疑義案，本署前於107年6月8日營署更字第1070041840號函詢貴司，嗣經貴司同年7月2日以內地司字第1071353506號書函復，本署經依貴司意見於107年7月5日營署更字第1070049877號函復臺北市府地政局略以，都更案按本條例第25條之1規定，以部分權利變換方式、部分協議合建方式實施時，有關後續測量及登記作業，其以權利變換方式實施部分，依本條例第43條（修正後第64條）及權變辦法第23條（修正後第28條）規定，由實施者送（申）請各級主管機關囑託該管登記機關辦理，協議合建方式實施部分，查本條例無囑託辦理之規定，須由實施者依上開地政法令規定辦理之，為利實務執行，宜由實施者自行掌握相關時程，就協議合建部分向登記機關申辦，另請主管機關就權利變換部分囑託登記機關辦理時，敘明都市更新案情形並及時通知實施者，以利登記機關就個案予以協助，合先敘明。

- 四、現臺北市府地政局來函表示，有都市更新個案採本條例第25條之1方式實施，倘未能依權變辦法第28條規定辦理地籍測量或當採權利變換方式實施之土地所有權人持有全部持分且不願配合辦理合併時，亦或鈎部刻正研擬修法土地標示合併無土地法第34條之1之適用施行後，以致無法透過地籍整理或土地複丈方式減少建築基地土地筆數，將造成建築基地零散，更新後土地所有權人地籍管理不易，爰建議類此案件，得依權變辦法第28條規定，以權利變換計畫所載之權利變換地籍範圍，由實施者申請主管機關囑託登記機關辦理地籍測量。

五、另臺北市府地政局建議，部分權利變換、部分協議合建之都市更新案，以協議合建方式實施部分，其抵押權不能自行協議消滅時，建議得由實施者辦理土地登記時一併將抵押權轉載於地籍整理後之土地1節，按本條例第61條第1項規定略以，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；…。有關協議合建方式實施部分，查本條例無抵押權由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關，登載於原土地或建築物所有權人應分配之土地及建築物之規定，仍應自行協議處理，無本條例第61條第1項規定之適用，併此敘明。

六、綜上，有關部分權利變換、部分協議合建之都市更新個案後續地籍測量及登記作業之申辦方式業經貴司函示在案，現實務執行上發生登記原因不同無法併同處理困難，因事涉登記原因標準用語執行疑義，請協助研處並復，以利實務推動。

正本：內政部地政司

副本：臺北市府地政局、本署都市更新組

事涉登記原因標準用語執行疑義，請協助研處。

地政司的說法呢？

地政局 1090722



ALAA1096019544

內政部地政司 書函

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國109年8月14日
發文字號：內地司字第1090274183號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴署函為以部分權利變換、部分協議合建方式實施之都市更新案件，得否適用都市更新權利變換實施辦法（下稱權變辦法）第28條第2項規定，由實施者申請主管機關囑託登記機關辦理地籍測量疑義，涉關本司權責部分1案，請查照。

說明：

- 一、復貴署109年7月22日營署更字第1090053802號函。
- 二、查土地登記簿分為標示部、所有權部及他項權利部，每一部別之各登記次序以一欄位登載登記原因，以避免登記異動資料錯誤。次查登記原因標準用語「地籍整理」之意義為「除地籍圖重測、土地重劃、區段徵收以外因地籍整理而辦理之標示重新建立之登記。」；又本部84年4月7日台內地字第8405408號函：「登記案件如屬特例，非經常辦理者，其登記原因之填載，請本於職權，自行選用性質相類之現有『登記原因標準用語』。如有必要，得於地籍主檔其他登記事項欄或登記簿備考欄予以註記」，先予敘明。
- 三、有關本案以部分權利變換、部分協議合建方式實施都市更新之案件，是否適用權變辦法第28條第2項規定，事涉貴管規定之解釋，建議先予釐清；至於以協議合建方式實施



權 號：
保存年限：

答1

登記案件如屬特例，得自行選用性質相類之現有「登記原因標準用語」

答2

部分權變、部分協議合建案件，得否一併囑託辦理，請先釐清。

都市更新部分，按責署首揭函表示，抵押權應自行協議處理，無都市更新條例第61條第1項有關囑託登記之適用。倘旨揭都市更新案件得適用上開權變辦法規定辦理更新範圍內土地標示部之地籍整理，後續協議合建之他項權利登記僅無法受理囑託登記，但仍應有適當之登記原因據以辦理登記。

四方關於臺北市地政局109年7月10日北市地測字第1096018320號函說明六建議登記原因標準用語「地籍整理」增加適用部別1節，宜於確定是類都市更新案辦理方式後，始配合辦理相關作業。

正本：內政部營建署

副本：本司(地籍科) 電 2020/08/14 文 15:30:08 章

答3

協議合建部分，如果可以一併囑託辦理土地標示部之地籍整理，他項權利僅無法受理囑託登記，仍應有適當之登記原因據以登記



最後營建署怎麼說呢？

營建署函覆本局

檔 號：
保存年限：

內政部營建署 函

受文者：臺北市政府地政局

發文日期：中華民國109年9月24日
發文字號：營署更字第1090063770號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明四 (1091203850_1090063770_109D2029333-01.pdf)

主旨：關於以部分權利變換、部分協議合建方式實施之都市更新案件，得否適用都市更新權利變換實施辦法（以下簡稱權變辦法）第28條第2項規定，由實施者申請主管機關囑託登記機關辦理地籍測量疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴局109年7月10日北市地測字第1096018320號函。
- 二、同一重建區段以部分權利變換、部分協議合建方式實施之都市更新案件，採權利變換方式，更新後分配係按更新前權利價值比率及出資額分配，採協議合建方式，其分配係由雙方合意為之，二者僅分配方式不同，因採整體開發方式重建，更新後之土地尚難切分權利變換及協議合建之範圍，合先敘明。
- 三、按權變辦法第3條第1項第2款、第5款、第15款、第18款規定，權利變換計畫應表明實施權利變換地區之範圍及其總面積、土地、建築物及權利金分配清冊、更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖、地籍整理計畫；另按權變

地政局 1090924

第 1 頁，共 3 頁



ALAA1096025209

答4

自行選用性質相類之現有「登記原因標準用語」據以辦理

辦法第28條第1項規定，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。同條第2項規定，權利變換工程實施完竣，實施者申領建築物使用執照時，並得辦理實地埋設界樁，申請各級主管機關囑託該管登記機關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。所詢都市更新案採部分權利變換、部分協議合建方式實施者，如說明二所述，因土地無法切分權利變換及協議合建範圍，故權利變換計畫係以重建區段為實施權利變換地區範圍，並經貴府107年1月25日府都新字第10730239602號函核定在案，則實施者依核定之權利變換計畫所載地籍整理計畫，以「權利變換地區範圍」申請主管機關囑託登記機關依相關清冊及書圖辦理地籍測量及地籍整理登記，尚符上開權變辦法第28條第1項及第2項得囑託辦理之規定。至如無權利變換與協議合建範圍難以切分之情事當併同辦理者，則仍請依本署107年7月5日營署更字第1070049877號函辦理。

四、另以協議合建方式實施，其抵押權不能自行協議消滅，建議得由實施者辦理土地登記時一併轉載1節，本署109年7月22日營署更字第1090053802號函略以（副本諒達），有關協議合建方式實施部分，查本條例無抵押權由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關，登載於原土地或建築物所有權人應分配之土地及建築物之規定，仍應自行協議處理，無本條例第61條第1項規定之適用。後續協議合建

第 2 頁，共 3 頁

THUNISOFT

之他項權利登記請依本部地政司109年8月14日內地司字第1090274183號書函（詳後附件）略以，自行選用性質相類之現有「登記原因標準用語」據以辦理。

正本：臺北市政府地政局
副本：內政部地政司、本署都市更新組



答1

部分權利變換、部分協議合建方式實施之都市更新案件，因土地無法切分權利變換及協議合建之範圍。實施者得依權變辦法第28條第1項及第2項規定，以「權利變換地區範圍」申請主管機關囑託登記機關辦理地籍測量及地籍整理登記

答2

無權利變換及協議合建之範圍難以切分情形者，仍依107.7.5營署更字第1070049877號函辦理

答3

協議合建方式實施之原抵押權，應自行協議處理





一、採權利變換方式實施都市更新，**地籍測量** 是否為必要之程序？

都市更新權利變換實施辦法§23 (108.6.17修法後為§28)

88.3.31
訂頒

權利變換工程實施完竣，並申領建築物使用執照後，實施者**應**即辦理實地埋設界樁，申請直轄市或縣(市)主管機關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。

「應」還是「得」??



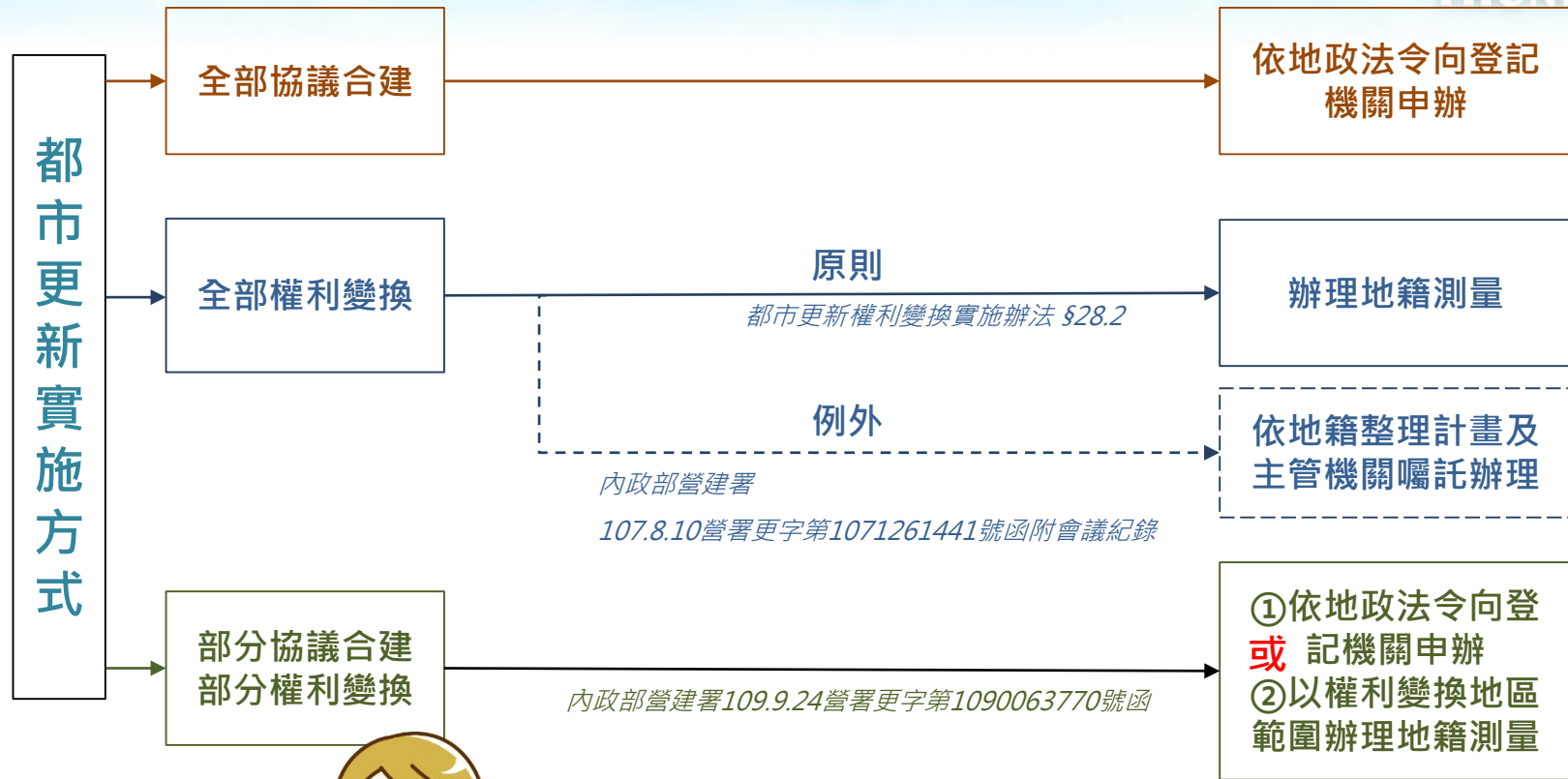
97.8.25
修訂

權利變換工程實施完竣，實施者申領建築物使用執照時，並**得**辦理實地埋設界樁，申請各級主管機關囑託該管登記機關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。

內政部營建署107.8.10營署更字第1071261441號函附會議紀錄

97年8月25日修正發布之都市更新權利變換實施辦法第23條第2項有關權利變換工程實施完竣，實施者申領建築物使用執照時，得同時申請辦理地籍測量及建築物測量之規定，其立意係為縮減辦理時程，以加速都市更新事業之推動，**並非強制規定權利變換工程實施完竣後應一律辦理地籍測量。**

二、看看列表



換登記上場囉！



地籍整理計畫就要寫清楚，
才不用再花時間釐正

地籍整理計劃怎麼寫



Q1

經預檢之後，還要這個程序嗎？

都更處範本

拾壹、地籍整理計畫

一、地籍測量及建築物測量

俟本案權利變換計畫核定發布實施後，視地籍整理計畫之需要，向臺北市政府申請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。

權利變換工程實施完竣，申領建築物使用執照時，並得辦理實地埋設界樁，向臺北市政府申請囑託該管登記機關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。

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，釐正相關圖冊之記載。

本案更新前共計有臺北市__區__段__小段__、__、__、__、__等__筆土地，土地面積__平方公尺，屬__區(土地使用分區)。地籍整理後為__筆，新編之正式地號依未來地政機關登記為準，詳表 11-__地籍整理計畫表、圖 11-__權利變換後更新單元地籍圖所示。

表 11-○地籍整理計畫表

序號	更新前地號	面積 (㎡)	分區	地籍整理後暫編地號	面積 (㎡)
1					
2					
3					
計					

辦理邊界範圍鑑界、分割測量土地清冊表

序號	地號	面積 (㎡)	辦理項目	
			鑑界	分割

Q2

不做地籍測量時，怎麼寫？

Q3

做合併時，怎麼寫？

不做地籍測量時，可以這樣寫

拾壹、地籍整理計畫

一、地籍測量及建築物測量

俟本案權利變換計畫核定發布實施後，視地籍整理計畫之需要，向臺北市府申請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，詳表 11-辦理範圍邊界鑑界、分割測量土地清冊表。

本案係依都市更新條例第 38 條規定在共有土地上，部分建築物辦理重建，因土地範圍無法切分，故不辦理地籍測量，土地標示部維持原地籍記載。

權利變換工程實施完竣，申領建築物使用執照時，並得辦理實地界址樁，向臺北市府申請囑託該管登記機關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。

建築物測量後之面積，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，釐正相關圖冊之記載。

本案更新前共計有臺北市__區__段__小段__、__、__、__、__等__筆土地，土地面積__平方公尺，屬__區(土地使用分區)。地籍整理後為__筆，新編之正式地號依未來地政機關登記為準，本案不辦理地籍測量，維持原地籍記載，詳表 11-地籍整理計畫表、圖 11-權利變換後更新單元地籍圖所示。

表 11-○辦理範圍邊界鑑界、分割測量土地清冊表

序號	地號	面積	辦理項目	
			鑑界	分割

表 11-○地籍整理計畫表

序號	更新前地號	面積 (㎡)	分區	地籍整理都市更新後暫編地號(同更新前地號)	面積 (㎡)
1					
2					
3					
合計					

二、土地、建物及他項權利登記

(一) 土地及建物登記清冊

本案更新後土地及建物登記內容，係依土地所有權人及權利變換關係人申請分配結果進行整編，更新後共計__戶(含住宅、商業及其他單元)及停車位__個。詳表 11-土地登記清冊、表 11-建物登記清冊所示。

(二) 他項權利登記清冊

更新前設定之抵押權按原登記順序之先後，轉載於原土地所有權人應分配之土地及建築物，詳見表 11-土地他項權利登記清冊、表 11-建物他項權利登記清冊所示。

(三) 限制登記清冊

本案更新後依更新前後設有法院查封、假扣押、假處分或破產登記之土地，及其他法律所為禁止處分之登記土地，按更新前所載之土地，逐筆由土地或建物登記簿轉載於更新後原載情形欄內，詳見表 11-土地限制登記清冊表、表 11-建物限制登記清冊表。



做合併時，可以這樣寫

拾壹、地籍整理計畫

一、地籍測量及建築物測量

俟本案權利變換計畫核定發布實施後，視地籍整理計畫之需要，向臺北市府申請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，詳表 11-辦理範圍邊界鑑界、分割測量土地清冊表。

本案土地採部分協議合建部分權利變換方式辦理，因土地範圍無法切分，故不辦理地籍測量，惟為簡化更新後地籍管理，辦理土地合併複丈。

權利變換工程實施完竣，申領建築物使用執照時，並得辦理實地埋設界樁，向臺北市府申請囑託該管登記機關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。

建築物測量後之面積，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，釐正相關圖冊之記載。

本案更新前共計有臺北市__區__段__小段__、__、__、__、__等__筆土地，土地面積__平方公尺，屬__區(土地使用分區)。地籍整理後為__筆，新編之正式地號依未來地政機關登記為準本案不辦理地籍測量，辦理土地合併後為__筆，詳表 11-地籍整理計畫表、圖 11-權利變換後更新單元地籍圖所示。

表 11-○辦理範圍邊界鑑界、分割測量土地清冊表

序號	地號	面積	辦理項目	
			鑑界	分割

表 11-○地籍整理計畫表

序號	更新前地號	面積 (m ²)	分區	地籍整理土地合併後暫編地號	面積 (m ²)
1					
2					
3					
合計					

二、土地、建物及他項權利登記

(一) 土地及建物登記清冊

本案更新後土地及建物登記內容，係依土地所有權人及權利變換關係人申請分配結果進行整編，更新後共計__戶(含住宅、商業及其他單元)及停車位__個。詳表 11-土地登記清冊、表 11-建物登記清冊所示。

(二) 他項權利登記清冊

更新前設定之抵押權按原登記順序之先後，轉載於原土地所有權人應分配之土地及建築物，詳見表 11-土地他項權利登記清冊、表 11-建物他項權利登記清冊所示。

(三) 限制登記清冊

本案更新後依更新前後設有法院查封、假扣押、假處分或破產登記之土地，及其他法律所為禁止處分之登記土地，按更新前所載之土地，逐筆由土地或建物登記簿轉載於更新後原載情形欄內，詳見表 11-土地限制登記清冊表、表 11-建物限制登記清冊表。



權利變換土地登記-基本款 (全區權利變換)

拾柒、地籍整理計畫

一、地界整理計畫

俟本案權利變換實施完竣並申領建築物使用執照後，將配合土地與建物登記程序，函請臺北市政府以本計畫所載之土地及建物分配清冊、更新後更新範圍內土地分配圖及建物配置圖，辦理地籍測量及建築物測量。若測量結果與本案計畫書所載之面積不符時，臺北市政府應依實測之結果，釐正相關圖冊之記載。

本案更新前計有臺北市大安區辛亥段一小段163地號等5筆土地，面積1,397平方公尺。更新後依原使用分區，地籍整理成1筆（187地號），新編之正式地號以未來地政機關登記為準，詳圖17-1所示。

表 17-1 地籍整理計畫表

序號	更新前地號	面積 (m ²)	分區	地籍整理後暫編地號	面積 (m ²)
1	163	417.00	第三種住宅區	187	1,397.00
2	165-2	12.00			
3	165-6	16.00			
4	165-7	56.00			
5	166-2	896.00			
合計		1,397.00			1,397.00

都市更新處囑託地政事務所辦理登記

(都市更新權利變換實施辦法 §28 II)

依權變計畫的土地登記清冊表+建物登記清冊表+他項權利登記清冊表辦理，好清楚！

土地

建物

①標示部 + ②所有權部 + ③他項權利部

地籍整理
(建立新地號)
+ 截止記載

權利變換

權利變換

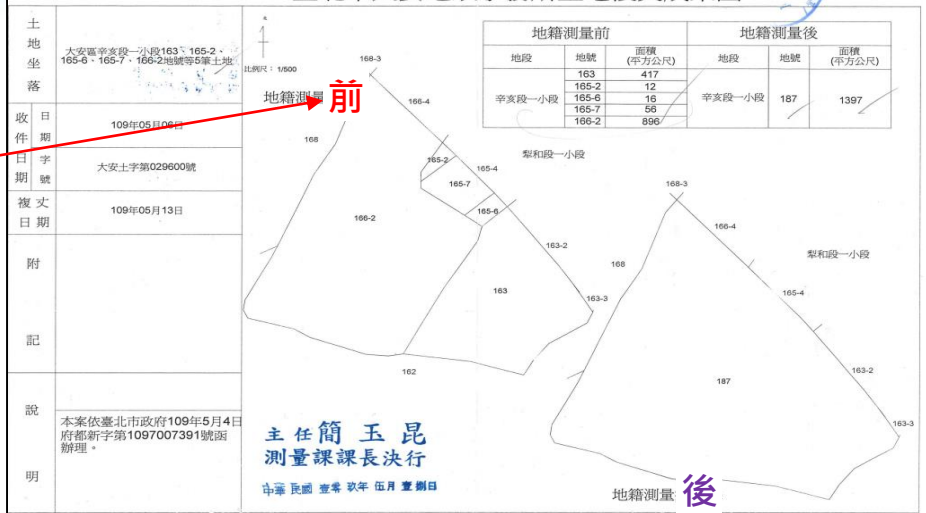
④標示部 + 所有權部 + ⑤他項權利部

第一次登記

第一次登記

權利變換

臺北市大安地政事務所土地複丈成果圖



權利變換土地登記-變化款 I (部分權利變換部分協議合建+土地全區辦理合併)

拾柒、地籍整理計畫

一、地界整理計畫

本計畫範圍內共 47 筆地號、2 個地段及 3 種土地使用分區，更新後地界相同地段、土地使用分區及相鄰同產權合併地號為原則，共整併為 9 筆，前後地號，仍應以地政機關編列為準，詳如表 17-1 及圖 17-1。

二、土地、建物及他項權利登記

本案以協議合建方式實施都市更新事業，因未能取得全體土地及合法建築物所有權人同意，故就達成合建協議部份以協議合建方式實施之，對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以權利變換方式實施之。

本土地所有權人、實施者折

(一) 本案更新後土地及建物登記內容，係依土地所有權人及權利變換關係人申請，詳如表 17-2、表 17-3。

(二) 無他項權利登記情形。

部分權利變換+部分協議合建

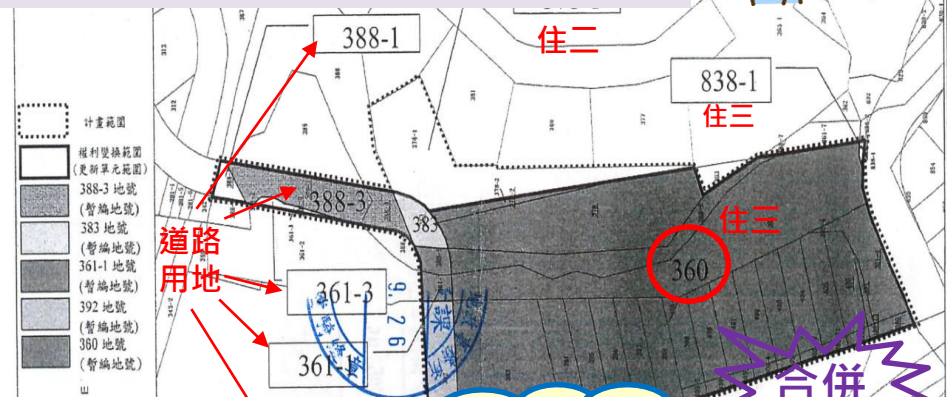
分成二部分

→申請+囑託

(內政部營建署107.7.5營署更字第1070049877號函)

注意! 土地合併要

- 1.全區地主申請或部分地主依土地法34-1辦理
- 2.合併後各地主的權利範圍依協議定之
- 3.抵押權的權利範圍依地主與抵押權人協議定之



這種情形又該怎麼辦登記呢?

協議合建
部分
(申請)

全區土地合併
(標示+所有權+他項)

建物所有權
第一次登記
(實施者申請)

權利變換
部分
(都更處囑託)

權利
變換
(土地所有權)

權利
變換
(土地他項)

建物所有權
第一次登記

權利
變換
(建物他項)



拾柒、地籍整理計畫

一、地界整理計畫

本案更新前共計有臺北市□區□段□小段□地號等□筆土地，土地面積 3,945 m²。本案劃分重建區段與整建區段，因重建區段內 44 地號等 9 筆土地其土地使用分區同屬商三（特）（原第三種住宅區）；另 44-6 地號等 12 筆土地屬於商三（特）（原第三種住宅區），為簡化更新後土地持有關係，更新後將重建區段內相同都市計畫土地使用分區之土地地籍整理成同一筆地號。另外，整建區段等 5 筆土地則維持原地籍（45、46、47、48、49 等 5 筆土地）。重建區段整理後共計 2 筆土地，地號分別為臺北市永大段四小段 A 地號，面積 1,081 m²及□區□段□小段 B 地號，依未來地政

依使用分區地籍整理
成同一筆地號

如果權變戶沒有他項權利，也可以依土地法34-1辦理合併

這種案例沒有處理過...
可以請示看看是否可以就權利變換範圍辦理地籍整理！

僅44、44-6地號其中2位
所有權人採權利變換

地籍整理

不知道要等多久！
乾脆先辦理合併吧！
但是銀行不知道會不會同意....

猜猜看後來結果如何.....

實施者

六、地籍整理與土地合併說明

本案更新前共計有臺北市□區□段□小段□地號等 26 筆土地，土地面積 3,945 m²。本案劃分重建區段與整建區段，因重建區段內 44 地號等 9 筆土地其土地使用分區同屬商三（特）（原第三種住宅區）；另 44-6 地號等 12 筆土地屬於商三（特）（原屬第三之一種住宅區），為簡化更新後土地持有關係，更新後將重建區段內相同都市土地使用分區之土地地籍整理或合併成同一筆地號。另外整建區段等 5 筆土地則維持原地籍（45、46、47、48、49 等 5 筆土地）。重建區段整理後共計 2 筆土地，地號分別為臺北市□區□段□小段 44 地號，面積 1,081 m²及□區□段□小段 44-6 地號，土地面積 2,532 m²，詳【表二】地籍整理計畫表。

同使用分區地籍整理
或合併成同一筆地號

實施者申請
釐正圖冊

如果未符合土地
法34-1規定或權
變地主有抵押權
怎麼辦？

看下一個案例



- ①權變戶沒有抵押權，所以只要協議合建戶的抵押權人同意
- ②協議合建地主依土地法34-1辦理合併→ok

合併

109年11月05日收件者章 覆文章 新臺幣 元 收費者章 日期 109年11月11日 收件者章 書款 新臺幣 8480- 元 收費者章	
件號 字第 06182 號 收據 字第 0005490 號 109.11.06	件號 字第 0005490 號 109.11.06
土地複丈及權界變更登記申請書	
(1)受理機關 台北市松山地政事務所	(2)原因發生日期 中華民國99年10月18日
(3)申請會同地點 (請申請人填寫) 松山路□號	
(4)申請複丈原因 (選擇打√一項) ☐ 繼界 ☐ 再繼界 ☐ 他項權利位置測量 ☐ 權 ☐ 其他	
(5)申請複丈原因 (選擇打√一項) ☒ 合併 ☐ 界址調整 (調整地形) ☐ 分割 ☐ 合併 ☐ 界址調整 ☐ 增設登記 ☐ 減失 ☐ 部分減失 ☐ 其他	
(7)土地坐落 鄉鎮市區 土地詳見附表	
(10)附繳 1.協議書 2.地所有權狀 3.身分證明本 4.土地複丈及標示變更登記費之收據 5.代理人及指界印章。委託人確為登記標的物之權利人或權利關係人，其指界對身分無誤，如：(1)土地所有權人(2)第一、二順位抵押權人(3)不動產管理費繳納人(4)其他關係人	
(11)委託人確為登記標的物之權利人或權利關係人，其指界對身分無誤，如：(1)土地所有權人(2)第一、二順位抵押權人(3)不動產管理費繳納人(4)其他關係人	
登記原因：合併	

權利變換土地登記-變化款II (部分權利變換部分協議合建+土地全區辦理地籍整理)

壹拾柒、地籍整理計畫

一、地籍測量及建築物測量

俟本案權利變換實施完竣並申領建築物使用執照後將配合土地與建物登記程序，函請臺北市政府以本計畫所載之土地及建物分配清冊、更新前及更新後土地分配圖及建物配置圖，辦理地籍測量及建物分配清冊。

本案更新前共計有臺北市 區 段 小段 34 地號等 2 筆土地，土地面積為 1,693.00 m²，更新後土地依地籍測量成果圖整理為 533 地號。

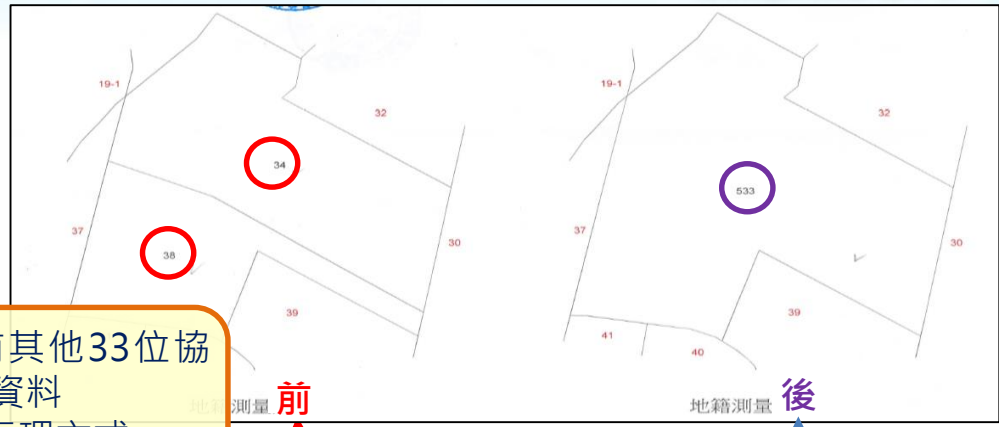
表 17-1 地籍整理計畫表

序號	更新前地號
1	34
2	38
合計	2 筆



	標示部	所有權部	他項權利部
更新前	34地號	35人 (2位採權利變換，33位採協議合建)	10筆抵押權 (其中1筆與38地號共同擔保)
	38地號	1人 (協議合建)	2筆抵押權 (其中1筆與34地號共同擔保)
更新後	533地號	35人	11筆

- 1. 土地及建物登記清冊沒有其他33位協議合建戶的產權分配情形資料
 - 2. 沒有協議合建戶的抵押權處理方式
- 這樣怎麼登記？



土地及建物登記清冊

表 17-2 土地登記清冊表

序號	土地更新前載情形										土地更新後變動情形										他項權利 權利登記情形	備註
	段	小段	地號	面積 (m ²)	登記 次序	所有權人 (管理權)	權利範圍	其他登記事項	地號	面積 (m ²)	所有權人 (管理權)	權利範圍	其他登記事項									
1	士林區	光復段	34	1,084.00	30	黃承榮	315/10000		533	1,693.00	黃承榮	157/10000		他項權利：抵押權 民國 108 年 12 月 31 日 開案 003770 號								

備註：1. 因本案僅兩位為權變戶，且其更新前僅持有 34 地號，故更新前原載情形僅敘明兩位權變戶之 34 地號產權狀況。
2. 本清冊尚有未列事項詳原建物登記清冊。

表 17-3 建物登記清冊表

序號	分配單元編號	權利種類	地號	建物坐落		層次	附屬建物面積 (m ²)	土地分配面積 5,941.55 (m ²)		所有權人(管理權人/受託人)	權利範圍	其他登記事項	他項權利、抵押登記情形	備註
				區段	分配單元編號			區段	分配單元編號					
1	A2-0F	主建物	533	士林區	光復段	34		5,941.55	5,941.55	黃承榮	157/10000			
2	A1-11F	主建物	533	士林區	光復段	34		5,941.55	5,941.55	黃承榮	157/10000			
3	A2-11F	主建物	533	士林區	光復段	34		5,941.55	5,941.55	黃承榮	157/10000			
4	A2-10F	主建物	533	士林區	光復段	34		5,941.55	5,941.55	黃承榮	157/10000			
5	A3-19F	主建物	533	士林區	光復段	34		5,941.55	5,941.55	黃承榮	157/10000			

備註：1. 實際面積以地政機關測量登記為準。
2. 本清冊尚有未列事項詳原建物登記清冊。

因本案僅兩位為權變戶，且其更新前僅持有34地號，故更新前原載情形僅敘明兩位權變戶之34地號產權狀況。



看得懂嗎?

擬具建議處理方式報部

(臺北市政府地政局109年12月21日北市地登字第1096032783號函)

不是的，真的
很專業很複雜

看不懂的
代表還太嫩？



全區土地地
籍整理作業

①土地標示部

(囑託登記)

標示變更登記/地籍整理

(依地籍測量成果圖辦理)

②土地所有權部

(申請登記)

都市更新登記/地籍整理

(權變地主由實施者代為申請)

③土地他項權利部

(申請登記)

都市更新登記/地籍整理

(權變地主之抵押權暫不轉載，
俟土地權變登記時再行轉載)

土地

所有權部

④採權利變換部分

(囑託登記)

都市更新登記/權利變換

⑤採協議合建部分

(將②調整=取得建物所分配之基地權利範圍)

(申請登記)

所有權移轉登記
/買賣、贈與、交換....

他項權利部

⑥採權利變換部分

(囑託登記)

都市更新登記/權利變換

標示部
+ 所有權部

⑦採權利變換部分

(囑託登記)

所有權第一次登記/第一次登記

⑧採協議合建部分

(申請登記)

所有權第一次登記/第一次登記

建物

他項權利部

⑨採權利變換部分

(囑託登記)

都市更新登記/權利變換

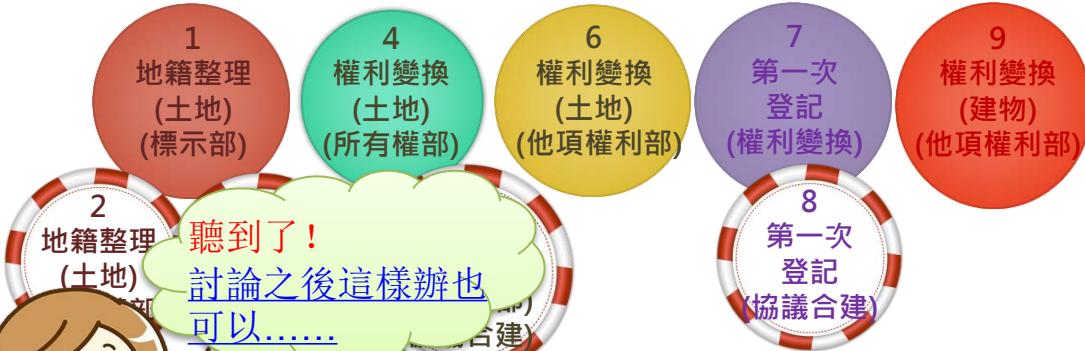
①

內政部 函

一定要9連件嗎？
可否分階段辦理？

9件一起辦最完美，但
實務上呢？實施者說
第5件想以後再辦.....

變換-5件 (基本款)



聽到了！
討論之後這樣辦也
可以.....

部分協議 部分權變-9件 (變化款)

受文者：臺北市政府地政處

發文日期：中華民國110年1月22日

發文字號：台內地字第10902670724號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：()

附件：

主旨：有關貴局所報貴轄 ☐ 區 ☐ 段 ☐ 小段 ☐ 地號等土地以部分協議合建、部分權利變換方式實施之都市更新案件，其登記作業方式1案，請查照。

說明：

- 一、復貴局109年12月21日北市地登字第1096032783號函。
- 二、按以部分協議合建、部分權利變換方式實施之都市更新案件，更新後之土地倘無法切割權利變換及協議合建範圍者，實施者依核定之權利變換計畫所載地籍整理計畫，以權利變換地區範圍申請主管機關囑託登記機關依相關清冊及書圖辦理地籍測量及地籍整理登記，尚符都市更新權利變換實施辦法第28條第1項及第2項得囑託辦理之規定，為本部登建署109年9月24日登署更字第1090063770號函釋示有案。為利後續登記實務執行，貴局來函所擬本案土地、建物之標示部、所有權部及他項權利部之作業方式，似屬可行，請本於權責卓處。

正本：臺北市政府地政處

貴局所擬.....作業方式，似屬可行，請本於權責卓處。

②

內政部 函



受文者：臺北市府

發文日期：中華民國110年1月22日
發文字號：台內地字第10902670723號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (301000000A109026707205-1.pdf、301000000A109026707205-2.odt)

沒有地價怎麼辦？

主旨：「登記原因標準用語」地籍整理規定，業經本部於110年1月22日以台內地字第1090267072號令修正發布，請查照並轉知所屬。**他項權利部增訂登記原因「地籍整理」**

說明：為利部分權利變換、部分協議合建方式實施之都市更新案件土地登記實務執行，爰增訂登記原因「地籍整理」適用於「土地建物他項權利部」。

正本：各直轄市政府、各縣市政府

副本：本部地政司(地政資訊作業科)(含附件)



實施者於申請登記前，向本局（地價科）申請預為計算地籍整理後土地公告現值及前次移轉現值，俾向稅捐機關申報土地增值稅。[\(臺北市府地政局110年1月28日北市地登字第1106002488號函\)](#)



地籍整理登記完畢前，地籍資料庫尚無地籍整理後之土地標示、公告土地現值及前次移轉現值等資料...

- ①如何核算各土地所有權人於地籍整理前、後之價值差額是否超過1平方公尺公告土地現值？
- ②稅捐處如何辦理土地所有權移轉登記之土地增值稅申報作業？



搞定了



擬具建議處理方式報部 (臺北市府地政局109年12月21日北市地登字第1096032783號函)

★地籍整理 (一)標示部

申請方式：囑託登記

應附文件：臺北市府核定函影本+實施者身分證明文件+地籍測量成果圖

收件日期		年月日時分		收件人		送件序別 (非連件者免填)		送件人		送件日期		登記費		元		合計		元	
件字號		字第號		者章								書狀費		元		收據字號			
												罰鍰		元		核對者			
土地登記申請書																			
(1)受理機關		縣 士林地政事務所				資料管轄機關		縣 士林地政事務所				(2)原因發生日期		中華民國107年1月25日					
(3)申請登記事由 (選擇打√一項)																			
☐ 所有權第一次登記																			
☐ 所有權移轉登記																			
☐ 抵押權登記																			
☐ 抵押權塗銷登記																			
☐ 地役權設定登記																			
☐ 地役權塗銷登記																			
☐ 其他權利設定或塗銷																			
V 標示變更登記																			
(4)登記原因 (選擇打√一項)																			
☐ 第一次登記																			
☐ 買賣 ☐ 贈與 ☐ 繼承 ☐ 分割繼承 ☐ 拍賣 ☐ 共有物分割 ☐																			
☐ 設定 ☐ 法定 ☐																			
☐ 消償 ☐ 拋棄 ☐ 混同 ☐ 判決塗銷 ☐																			
☐ 分割 ☐ 合併 ☐ 地目變更 V 地籍整理																			
(5)標示及申請權利內容 詳如 ☐ 契約書 ☐ 登記清冊 ☐ 複丈結果通知書 ☐ 建物測量成果圖 V 地籍測量成果圖																			
(6)附繳文件																			
1.臺北市府核定函影本 1份																			
2.公司登記事項表影本 1份																			
3.地籍測量成果圖 1份																			
(7)委託關係																			
本土地登記票之申請委託李四代理。委託人確為登記標之物之權利人或權利關係人，並經核對身分無誤，如有虛偽不實，本代理人(複代理人)願負法律責任。																			
(9)備註																			
(8)聯絡方式																			
權利人電話																			
義務人電話																			
代理人聯絡電話 02-00000000																			
傳真電話 02-00000000																			
電子郵件信箱																			
不動產經紀業名稱及統一編號																			
不動產經紀業電話																			

S070000200-1															
(10)申請人	(11)權利人或義務人(實施者)	(12)姓名或名稱	(13)出生年月日	(14)統一編號	(15)住 所										(16)簽章
					縣市	鄉鎮市區	村里	鄰	街路	段	巷	弄	號	樓	
李四	發股份有限 公司 董事長	李四	60.1.1	A100000000	臺北市	信義區	市府路	5	路	36	1	李四印	公司印	代表人印	
初 審		複 審		核 定		登 簿		校 簿		書 狀 列 印		校 狀		書 狀 用 印	
本處經過情形 (以下各欄申請人請填寫)															
地 價 異 動															
通 知 領 狀															
異 動 通 知															
交 付 發 狀															
歸 檔															

擬具建議處理方式報部 (臺北市政府地政局109年12月21日北市地登字第1096032783號函)

★地籍整理 (二)所有權部

申請方式：全體土地所有權人會同申請 (權利變換之土地所有權人得由實施者代位申請)

應附文件：協議書(應載明地籍整理前、後地號、面積、全部所有權人姓名與權利範圍及各所有權人地籍整理前、後之土地價值)
+身分證明文件+土地所有權狀

S0700000200-1			
收件日期	年月日時分	收件人	收件章
件字號	字第號	者章	
土地登記申請書			
(1)受理機關 臺北市 士林地政事務所	資料管轄機關 臺北市 士林地政事務所	2)原因發生日期 中華民國109年12月15日	
3)申請登記事由 (選擇打✓一項)			
4)登記原因 (選擇打✓一項)			
5)其他登記事項			
6)其他登記事項			
7)其他登記事項			
8)其他登記事項			
9)其他登記事項			
10)其他登記事項			
11)其他登記事項			
12)其他登記事項			
13)其他登記事項			
14)其他登記事項			
15)其他登記事項			
16)其他登記事項			

S0700000200-1															
(10)申請人	(11)權利人或義務人	(12)姓名或名稱	(13)出生年月日	(14)統一編號	(15)住 所								(16)簽 章		
縣市	鄉鎮市區	村里	鄰	街路	段	巷	弄	號	樓						
臺北市	信義區				5				36						公司印 代表人印
代理人	李四	60.1.1	A100000000	臺北市	信義區				1						李四印
如價差>1m ² 公告土地現值 →應依檢附土地增值稅繳(免)納證明+查欠+親自到場核對身分															

比照土地合併登記作業



擬具建議處理方式報部 (臺北市府地政局109年12月21日北市地登字第1096032783號函)

★地籍整理 (三)他項權利部

申請方式：抵押權人+土地所有權人會同申請

應附文件：抵押權人與協議合建之土地所有權人之協議書+身分證明文件+他項權利證明書



S0700000200-1														
收件日期	年月日時分	收件人	收件字號	收件者章	連件序別 (非連件者免填)	共件	第件	登記費 書狀費	元	合計 收據	元	字號	核對者	
土地登記申請書														
(1)受理機關	縣士林地政事務所 臺北市			資料管轄機關	縣士林地政事務所 臺北市			(2)原因發生日期	中華民國109年12月15日					
(3)申請登記事由 (選擇打✓一項)														
☐ 所有權第一次登記														
☐ 所有權轉登記														
☐ 抵押權登記														
☐ 抵押權塗銷登記														
☐ 抵押權內容變更登記														
☐ 標示變更登記														
☒ 都市更新登記														
(4)登記原因 (選擇打✓一項)														
☐ 第一次登記														
☐ 買賣 ☐ 贈與 ☐ 繼承 ☐ 分別繼承 ☐ 拍賣 ☐ 共有物分割														
☐ 設定 ☐ 法定 ☐ 清償 ☐ 拋棄 ☐ 混同 ☐ 判決塗銷														
☐ 權利價值變更 ☐ 權利內容等變更														
☐ 分別 ☐ 合併 ☐ 地目變更														
☒ 地籍整理														
(5)標示及申請權利內容詳如 ☐ 契詞書 ☐ 登記清冊 ☐ 複丈點示通知書 ☐ 建物測量成果圖 ☒ 協議書														
(6)附繳證件	1.協議書 1份			4. 份	7. 份									
(7)委任關係	本土地登記案之申請委託李四代理。			複代理。										
(9)備註	確依有關法令規定完成處分程序			100年士林字第268510號抵押權登記										

S0700000200-1																
(10)申請人	(11)權利人或義務人	(12)姓名或名稱	(13)出生年月日	(14)統一編號	(15)住所								(16)簽章			
縣市	鄉鎮市區	村里	鄰	街路	段	巷	弄	號	樓							
臺北市	區															
權利人	銀行股份有限公司董事長														分行印	
代理人	李四														代表人印	
義務人	股份有限公司董事長														公司印	
代理人	李四														代表人印	
															李四印	
初審	審	核	檢	查	書狀列印	校狀	書狀用印									

比照土地合併登記作業

採權利變換之土地所有權人於更新前所登記之抵押權暫不轉載，於辦理權利變換登記時，再行轉載。



擬具建議處理方式報部

(臺北市政府地政局109年12月21日北市地登字第1096032783號函)

★土地權利變換(所有權)-採權利變換部分

申請方式：囑託登記

應附文件：臺北市政府核定函影本+實施者身分證明文件+權利變換計畫書土地登記清冊表+稅捐處函&土地
增值稅繳(免)納證明文件

S0700000200-1											
收件 件	日期	年 月 日 时 分	收件 者章		連件序別 (非連件 者免填)	其 件	第 件	登記費	元	合 計	元
	字號	字第 號						書狀費	元	收 據	字 號
								罰 鍰	元	核 算 者	

土 地 登 記 申 請 書				
(1) 受理 機關	縣 士林地政事務所 臺北市	資料管 轄機關 □跨所申請	縣 臺北市 士林地政事務所	(2)原因發生 日期 中華民國107年1月25日

(3)申請登記事由 (選擇打√一項)	(4)登記原因 (選擇打√一項)
☐ 所有權第一次登記	☐ 第一次登記
☐ 所有權移轉登記	☐ 買賣 ☐ 贈與 ☐ 繼承 ☐ 分別繼承 ☐ 拍賣 ☐ 共有物分割 ☐
☐ 抵押權登記	☐ 設定 ☐ 法定
☐ 抵押權塗銷登記	☐ 清償 ☐ 拋棄 ☐ 混同 ☐ 判決塗銷 ☐
☐ 抵押權內容變更登記	☐ 權利價值變更 ☐ 權利內容等變更 ☐

(8) 標示其中請權利內容：例如 ☐ 分割 ☐ 合併 ☐ 土地變更 ☐

V 都市更新登記 V 權利變換

(9) 標示其中請權利內容：例如 ☐ 制約書 ☐ 登記清冊 ☐ 租戶付里通知書 ☐ 建物測量成果圖 V 權利變換計畫書土地登記清冊表

(6)	1.臺北市政府核定函影本	1份	4.權利變換計畫書權利變換分配結果清冊	1份	7.	份
附繳 證件	2.公司登記事項表影本	1份	5.臺北市稅捐稽徵處函影本	1份	8.	份
	3.權利變換計畫書土地登記清冊表	1份	6.土地增值稅繳納證明1、2聯	各2份	9.	份

(7)委任關係	本土地登記案之申請委託李四代理。 委託人確為登記標之物之權利人或權利關係人，並經核對身分無誤，如有虛偽不實，本代理人(複代理人)願負法律責任。 李四印	(8)	權利人電話	
			義務人電話	

(9)	信託財產，委託人詳權利變換計畫書土地登記清冊表	實施者印	代表人印	代理人聯絡電話	02-00000000
備				傳真電話	02-00000000

註		式	電子郵件信箱	
			不動產經紀業名稱及統一編號	
			不動產經紀業電話	

S0700000200-1															
(10) 申	(11) 權利人 或 義務人	(12) 姓 名 或 名 稱	(13) 出 生 年月日	(14) 統一編號	(1 5) 住 所								(16) 簽 章		
					縣市	鄉鎮市區	村里	鄰	街路	段	巷弄	號		樓	
請 人	權利人兼 代位申請人	股份有限公司 董事長蘇		22659295	臺北市	信義區				路	5			36	公司印
															代表人印
	權利人 即受託人	銀行股份 有限公司 董事長黃		03700301	臺北市	信義區				路					(免蓋章)
	代理人	李	60.1.1	A100000000	臺北市	信義區				路				1	李四印

業理過程 (以下欄請填寫) 本處經情 (以各申人勿填寫)	初 審	複 審	核 定	登 簿	校 簿	書 狀 列 印	校 狀	書 狀 用 印
				地 價 異 動	通 知 領 狀	異 動 通 知	交 付 發 狀	歸 檔

擬具建議處理方式報部 (臺北市政府地政局109年12月21日北市地登字第1096032783號函)

★土地權利變換(他項權利)-採權利變換部分

申請方式：囑託登記

應附文件：臺北市政府核定函影本+實施者身分證明文件+權利變換計畫書他項權利登記清冊表



S0700000200-1			
收件日期	年月日時分	收件字號	收件章
件字號	字第號	章	
土地登記申請書			
(1)受理機關 臺北市政府地政事務所	縣士林地政事務所	資料管轄機關 臺北市政府地政事務所	(2)原因發生日期 中華民國107年1月25日
(3)申請登記事由 (選擇打✓一項)			
(4)登記原因 (選擇打✓一項)			
(5)權利變換計畫書他項權利登記清冊表			
(6)附繳證件			
(7)委任關係			
(9)備註			

S0700000200-1																																							
(10)申請人	(11)權利人或義務人	(12)姓名或名稱	(13)出生年月日	(14)統一編號	(15)住 所								(16)登 章																										
代位申請人	權利人	義務人	代理人	縣市	鄉鎮市區	村里	鄰	街路	段	巷	弄	號	樓	章																									
有限公司董事長蘇○	有限公司董事長凌○	黃○輝	李○	22659295	臺北市	義區		路	5			4	36	公司印																									
				51811609	臺中市	區		路	2					代表人印																									
				50.2.2 A20	臺北市	林區		路				4		(免蓋章)																									
				60.1.1 A10	臺北市	義區		路						(免蓋章)																									
初 審					複 審					核 定					登 簿					校 簿					書 狀 列 印					校 狀					書 狀 用 印				
地 價 異 動															通 知 領 狀					異 動 通 知					交 付 發 狀					歸 檔									

擬具建議處理方式報部 (臺北市政府地政局109年12月21日北市地登字第1096032783號函)

★建物所有權第一次登記-採權利變換部分

申請方式：囑託登記

應附文件：臺北市政府核定函影本+實施者身分證明文件+權利變換計畫書建物登記清冊表+建物測量成果圖+稅捐處函&契稅繳納證明文件

收日期		年月日時分		收件		S0700000200-1		登記費		元	合計	元
件字號		字第號		者章		連件序別 (非連件者免填)		書狀費		元	收據	字號
						其件第件		罰鍰		元	核算者	

土地登記申請書			
(1)受理機關 縣 士林地政事務所 臺北市 〇路所申請	資料管轄機關 縣 士林地政事務所 臺北市 〇路所申請	(2)原因發生日期 中華民國109年12月1日	(3)申請登記事由(選擇行V一項) V 所有權第一次登記
☐ 抵押權登記 ☐ 抵押權塗銷登記 ☐ 抵押權內容變更登記 ☐ 標示變更登記		☐ 設定 ☐ 法定 ☐ 約定 ☐ 清償 ☐ 拋棄 ☐ 混同 ☐ 判決塗銷 ☐ 權利價值變更 ☐ 權利內容等變更 ☐ 分割 ☐ 合併 ☐ 地目變更	
(5)標示及申請權利內容詳如 ☐ 契約書 ☐ 登記清冊 ☐ 幾何結果通知書 V 建物測量成果圖			
(6) 1.臺北市政府核定函影本 1份 4.建物測量成果圖 5份		7. 份	
附繳 2.公司登記事項表影本 1份 5.稅捐稽徵處函影本 1份		8. 份	
3.權利變換計畫書建物登記清冊表 1份 6.契稅繳納證明第1、2聯各 5份		9. 份	
(7)委任關係 本土地登記案之申請委託李四代理。 委託人確為登記標的物之權利人或權利關係人，並經核對身分無誤，如有虛偽不實，本代理人(被代理人)願負法律責任。		(8)聯絡方式 權利人電話 義務人電話 代理人聯絡電話 02-00000000 傳真電話 02-00000000 電子郵件信箱 不動產經紀業名稱及統一編號 不動產經紀業電話	
(9)備註 信託財產，委託人詳權利變換計畫書土地登記清冊表		實施者印 代表人印	

S0700000200-1																								
(10)申請人	(11)權利人或義務人	(12)姓名或名稱	(13)出生年月日	(14)統一編號	(15)住 所 縣市 鄉鎮市區 村里 鄰 街路 段 巷 弄 號 樓						(16)簽章													
代位申請人	股份有限公司	董事長 李		22659295	臺北市	信義區		〇路	5		36	公司印												
權利人	有限公司	董事長 李		51811609	臺中市	〇區		〇路	2		〇	代表人印												
代理人	李		60.1.1	A100000000	臺北市	〇區		〇路			1	李四印												
初 審					複 審					核 定		登 簿		校 簿		書 狀 列 印		校 狀		書 狀 用 印				
地 價 異 動					通 知 領 狀					異 動 通 知					交 付 發 狀					歸 檔				



檔 號：109/21120302/1
保存年限：15

臺北市府地政局 函 (稿)

核對
監印
發文

受文者：

發文日期：中華民國110年1月28日
發文字號：北市地登字第1106002488號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：內政部函1份、本局109年12月21日函1份及土地登記申請書填寫範例6份

主旨：有關貴所陳報本市士林區[]段[]小段[]地號等土地以部分協議合建、部分權利變換方式實施之都市更新案件，其登記作業方式一案，請依說明辦理，請查照。

說明：

- 一、依內政部110年1月22日台內地字第10902670724號函辦理兼復貴所109年12月11日北市土地登字第1097023935號函，隨文檢送內政部函、本局109年12月21日函各1份及土地登記申請書填寫範例6份。
- 二、本案前經本局以109年12月21日北市地登字第1096032783號函報奉內政部前揭函核復略以：「按以部分協議合建、部分權利變換方式實施之都市更新案件，更新後之土地倘無法切割權利變換及協議合建範圍者，實施者依核定之權利變換計畫所載地籍整理計畫，以權利變換地區範圍申請主管機關囑託登記機關依相關清冊及書圖辦理地籍測量及地籍整理登記，尚符都市更新權利變換實施辦法第28條第1項及第2項得囑託辦理之規定，為本部營建署109年9月24日營署更字第1090063770號函釋有案。為利後續登記實務執行，貴局來函所擬本案土地、建物之標示部、所有權部及他項權利部之作業方式，似屬可行，請本於權責卓處。」，本案請依上開內政部函釋辦理。



第1頁 共6頁

ALAA1106002488

三、查「土地增值稅繳款書、免稅或不課徵證明書……地政機關於登記時發現該土地公告現值、原規定地價或前次移轉現值有錯誤者，應立即移送主管稽徵機關更正重核土地增值稅。」為土地所有權移轉或設定典權申報現值作業要點第6點所明定。因地籍整理登記完畢前，地籍資料庫尚無地籍整理後之土地標示、公告土地現值及前次移轉現值等資料，無從審核土地增值稅繳款書、免稅或不課徵證明書所載公告現值及前次移轉現值是否正確。本案涉及地價改算及土地增值稅申報作業，為利稅捐機關受理土地增值稅申報作業及地政事務所審核作業，依囑託及申請登記方式，統一作業方式如下：

(一)依本局109年12月21日函說明五所擬處理方式，9種登記案件連件方式辦理登記者：為核算各土地所有權人於地籍整理前、後之價值差額是否超過1平方公尺公告土地現值（本局所擬處理方式第2件）及協議合建之土地所有權人申請地籍整理後地號土地所有權移轉登記（本局所擬處理方式第5件）之土地增值稅申報作業，請實施者於申請登記前，檢具地籍測量成果圖及協議書向本局（地價科）申請預為計算地籍整理後土地公告現值及各土地所有權人前次移轉現值，俾向稅捐機關申報土地增值稅。

(二)分二階段方式辦理登記者：

1、第一階段（本局所擬處理方式第1件至第3件）：請實施者於申請登記前，檢具地籍測量成果圖向本局（地價科）申請預為計算地籍整理後公告土地現值，本局核算後函復實施者並副知地政事務所。地政事務所再據以審核各土地所有權人於地籍整理前、後之價值差額，如價值差額超過1平方公尺公告土

第2頁 共6頁

地現值者，應逕向實施者檢附土地增值稅繳納證明書辦理。地政事務所辦竣地籍整理登記後，將相關資料移本局（地價科）參照土地合併改算地價原則辦理地價改算作業。

2、第二階段（本局所擬處理方式第4件至第9件）：俟地籍整理後地號土地之地價改算作業完成後，實施者再繼續辦理權利變換登記、建物所有權第一次登記及所有權移轉登記。

(三)辦竣地籍整理登記後，參依土地所有權移轉或設定典權申報現值作業要點第13點規定，將地籍整理分算地價及有關異動事項通報稅捐稽徵機關。

正本：臺北市士林地政事務所
副本：立法委員吳思瑤國會辦公室、李議員建昌、張永志地政士（含附件）、臺北市稅捐稽徵處、臺北市各地政事務所（臺北市士林地政事務所除外）（含附件）、社團法人台北市地政士公會（含附件）、社團法人臺北市第二地政士公會（含附件）、台北市地政士志願服務協會（含附件）

抄本：

會辦單位：

承辦單位

核稿

決行

第3頁 共6頁



方式(一)：9連件

全區土地地籍
整理作業

①土地標示部

(囑託登記)

標示變更登記/地籍整理

②土地所有權部

(申請登記)

都市更新登記/地籍整理

③土地他項權利部

(申請登記)

都市更新登記/地籍整理

土地

所有權部

④採權利變換部分

(囑託登記)

都市更新登記/權利變換

⑤採協議合建部分

(將②調整=取得建物所分配之基地權利範圍)

(申請登記)

所有權移轉登記
/買賣、贈與、交換...

他項權利部

⑥採權利變換部分

(囑託登記)

都市更新登記/權利變換

建物

標示部
+ 所有權部

⑦採權利變換部分

(囑託登記)

所有權第一次登記/第一次登記

⑧採協議合建部分

(申請登記)

所有權第一次登記/第一次登記

他項權利部

⑨採權利變換部分

(囑託登記)

都市更新登記/權利變換

不想看到
這個表...



方式(二)：7連件+2

全區土地地籍
整理作業

①土地標示部

(囑託登記)

標示變更登記/地籍整理

②土地所有權部

(申請登記)

都市更新登記/地籍整理

③土地他項權利部

(申請登記)

都市更新登記/地籍整理

這樣
有聽明白嗎！



土地

所有權部

④採權利變換部分

(囑託登記)

都市更新登記/權利變換

⑤採協議合建部分

(將②調整=取得建物所分配之基地權利範圍)

(申請登記)

所有權移轉登記
/買賣、贈與、交換....

他項權利部

⑥採權利變換部分

(囑託登記)

都市更新登記/權利變換

建物

標示部
+所有權部

⑦採權利變換部分

(囑託登記)

所有權第一次登記/第一次登記

⑧採協議合建部分

(申請登記)

所有權第一次登記/第一次登記

他項權利部

⑨採權利變換部分

(囑託登記)

都市更新登記/權利變換



參・都市更新條例第64條 VS 登記



先看案例~修法前

- 95年01月09日 事業計畫及權利變換計畫核定
- 95年11月20日 異議人李○龍等5人申請調處
- 97年06月03日 變更第1次事業計畫核定
- 99年07月23日 變更第2次事業計畫暨權利變換計畫核定(第2處分)
- 99年11月24日 變更第3次事業計畫暨權利變換計畫核定(第3處分)
- 100年1月11日 市府囑託松山地所辦理產權登記
- 100年3月30日 異議人異議
- 100年8月23日 松山地所轄區不動產糾紛調處委員會，調處結果：
本案共計54戶建物所有權各自獨立，且依異議人僅就其中6戶之所有權登記為異議，故未受異議之48戶應准予登記。而異議人已就該6戶訴請臺北高等行政法院審理中，故依直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第16條第4款規定，就該6戶所有權登記應予駁回。

麻煩事還在後面
繼續看下去....



NIISOFT

案情分析

THUNISOFT



異議人主張

- 一、都更前我們的建物位在1樓，4戶1樓中在沒抽籤的情況下仍依原樓層取得，我們沒有去抽籤結果卻分配到10樓，實施者應按照**原位次**將都更後一樓的A建物登記給我。
- 二、實施者於本府完成本件都更審議核復前，應該暫時停止其他B至E建物之登記。



異議人獲分配建物

仁愛路四段○號
10樓之1

A建物

仁愛路四段○號

B建物

仁愛路四段○號

C建物

仁愛路四段○號

D建物

仁愛路四段○號13樓

E建物

仁愛路四段○號13樓

THUNISOFT



補充現階段修法方向:

(納入都市更新條例第62條)

草案：建築物辦理所有權第一次登記公告受
有都市更新異議時，登記機關於公告期滿應
移送囑託機關處理，囑託機關依本條例相關
規定處理後，通知登記機關依處理結果辦理
登記，免再依土地法第五十九條第二項辦理。

但是未修法之前
本案該如何處理？

但是未修法之前
本案該如何處理？

案情分析

THUNISOFT



松山所

申請人(都更處)：

都市更新事業及權利變換計畫已核定發布實施，異議人異議事項尚在行政訴訟程序中。

異議人：

本案都更為自地自建，原地分配應配回A建物，B至E建物之登記也應停止登記。

調處結論：

- ① 請申請人提供異議人異議及審議核附資料。
- ② 請異議人提出相關訴訟資料。



內政部營建署
Construction and Planning Agency
Ministry of the Interior

決議事項

- ① 權利變換列冊送囑託登記機關辦理登記之程序，按其程序係由主管機關以一權利變換案件送由地政機關辦理，惟其本質上似仍屬該權利變換案內個案之集合，參照土登80條規定，得個案申請建物所有權第一次登記。
- ② 異議人依土地法第59條規定提出異議，並已進入調處程序，考量異議人所提異議標的僅限於5戶，得否限縮。
- ③ 異議人異議標的得否限縮為5+1戶？
應符合民法第759條第4項規定。

案情分析

THUNISOFT



異議人

縱使沒去抽籤仍應依原樓層取得A建物，應暫時停止辦理登記待高等行政法院判決確定，另異議僅針對自己分配部分及A至E建物等6戶，對其他分配戶並無異議。



實施者

異議人就權變結果已依都更條例32條提起訴願及行政訴訟，但對分配位置不服，卻未在法定期限提起行政救濟，另法律亦無原位置分配之規定，應駁回本件異議。



受異議戶

依法行使權利義務，取得分配位置，為何需受到異議人耽誤，反對其餘48戶先行登記。

調處結果



本案經兩次試行協議不成立，裁處如下：

本案共計54戶各自獨立，且異議人僅就其中6戶為異議，故未受異議之48戶應准予登記。而異議人已就異議標的訴請法院審理，依直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第16條第4款規定，異議標的應予駁回。

106年06月08日~ 107年11月28日

THUNISOFT



臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office



行政訴訟ing



臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

囑託登記



駁回



松山所



實施者

訴願



駁回

終於~~~

108年1月30日都更
條例修正



案情說明(都更辦理歷程2/3)

THUNISOFT

- 106年06月08日 更新會就未登記6戶向市府申請囑託登記
 - 106年07月27日 更新處函請地所就調處委員會調處結果秉於登記權責卓處。
 - 106年08月02日 地所表示本案應俟法院終局判決確定，再由都市更新處依判決結果囑託本所辦理。
-
- 107年08月08日 更新會就未登記6戶向市府申請囑託登記
 - 107年09月27日 更新處召開研商會議結論：都更條例第43條之法定要件並無限制是否仍在異議或訴訟之情形，故函請地所依前次囑託公函內容賡續受理。
 - 107年10月16日 更新會就未登記6戶向市府申請囑託登記。
 - 107年11月07日 市府函請松山地所依前次囑託內容賡續受理6戶未登記事宜
 - 107年11月28日 松山地所駁回登記案

都更條例108年1月30日修正

THUNISOFT

第64條(修正後)

經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送請各級主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。

前項建築物辦理所有權第一次登記公告受有都市更新異議時，登記機關於公告期滿應移送囑託機關處理，囑託機關依本條例相關規定處理後，通知登記機關依處理結果辦理登記，免再依土地法第59條第2項辦理。

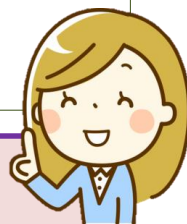
實施權利變換時，其土地及建築物權利已辦理土地登記者，應以各該權利之登記名義人參與權利變換計畫，其獲有分配者，並以該登記名義人之名義辦理囑託登記。

第43條(修正前)

經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送請各級主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。

【修法理由】

都市更新事業計畫與權利變換計畫核定前及核定後，本條例已提供相關權利關係人表達意見及行政救濟程序。故權利變換後登記機關辦理建物所有權第一次登記公告受有異議時，涉及都市更新之爭議，應回歸原囑託登記之主管機關依都市更新程序處理，讓事權統一，並避免都市更新與登記救濟程序產生重疊，俾利都市更新之順利進行。爰增訂第二項，規定登記機關於建築物所有權第一次登記公告受異議時之處理方式。



都更條例108年1月30日修正

THUNISOFT

第64條(修正後)

經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送請各級主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。

前項建築物辦理所有權第一次登記公告受有都市更新異議時，登記機關於公告期滿應移送囑託機關處理，囑託機關依本條例相關規定處理後，通知登記機關依處理結果辦理登記，免再依土地法第59條第2項辦理。

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囑託登記。

第43條(修正前)

經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送請各級主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。

- 108年05月23日 更新會就未登記6戶向市府申請囑託登記
- 108年06月25日 市府依都更條例第64條函請松山地所依前次囑託內容賡續受理
- 108年07月24日 松山地所駁回登記案
- 109年01月22日 松山地所駁回登記案(地所108年12月25日重新收件)
- 109年03月16日 市府函詢內政部本案囑託登記法令適用
- 109年03月26日 內政部營建署表示本案囑託登記應適用都更條例修正後之規定

THUNISOFT

109.7.21
劉O青異
議

109.6.2 地主劉OO提出權利價值異議

異議事項是否影響登記？問問都更處吧！

抗議

100號車位不是要分給實施者？怎麼變成分給合庫
(委託人：○資產)

建物所有權人：
合庫銀行(委託人：度資產
管理股份有限公司)

本人已於109.6.2向都更處提起審議核覆，異議事項未解決，**要求停止登記(全部囑託案)**，待審議會核復完成後再進行登記

車位編號：
100(獎車)、
101

囑託登記前

99.03.22 事業計畫及權利變換計畫報核

↓
104.1.20 建照核發

↓
104.8.24 爭審會第213次會議
(聽證紀錄)

↓
108.12.2 使照核發

↓
109.4.28 權利變換計畫核定公告實施(第4次變更)

↓
109.5.27 實施者函請都更處囑託辦理登記

↓
109.6.2 地主劉○○提出權利價值異議

109.6.12
都更處囑託
辦理權利變
換、建物所
有權第一次
登記

109.7.17
建物所有
權第一次
登記公告
(期滿日109.8.1)

109.7.21
劉○○青異
議 抗議

109.7.24
就劉○○青
異議第一
次之詢都

109.7.31(五)
就劉○○青異
議第二次函
詢都更處

109.7.31
劉○○連異議

109.8.3(一)
①公告期滿
②實施者陳
情，議員召
開協調會

公告期滿趕快進
行登記，不要因
為少數人影響其
他人權益！

請地所跟都
更處好好說
清楚！



故事進行中.....

109.6.12
都更處囑託
辦理權利變
換、建物所
有權第一次
登記

109.7.17
建物所有
權第一次
登記公告
(期滿日109.8.1)

109.7.21
劉○青異
議 抗議



109.7.24
就劉○青
異議第一
次函詢都
更處

109.7.31
就劉○青異
議第二次函
詢都更處

109.7.31
劉○連異議



109.8.3
①公告期滿
②議員召開
協調會

109.8.4
都更處第一
次函復



109.8.6
登記案件
送登
(異議人
分得建物
未登記)



109.8.10
函復異議
人劉○連
109.8.10
劉○青、劉
○連登記案
移回都更處



109.8.14
函復異議
人劉○青



要依都市更新條例第64條
規定，移回都更處辦理！
移哪些呢？全部移？部分
移？



第獎了

謝謝您對市政的關心與指教，若您對本次回復內容有任何疑問，
歡迎聯絡承辦人。並祝您
健康愉快
臺北市古亭地政事務所 敬復

臺北市古亭地政事務所 函

受文者：臺北市都市更新處
發文日期：中華民國109年8月12日
發文字號：北市古地登字第1097012753號
送別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明三

主旨：有關劉○青、劉○連2人就「變更（第四次）臺北市○區○段三小段○地號等○區土地都市更新權利變換計畫」之建物所有權第一次登記於公告期間提出異議一案，請查照。

說明：
一、依貴處109年8月3日北市都新事字第1097018915號函及都市更新條例第64條規定辦理。
二、旨揭登記案經本所研議後，業就未於公告期間提出異議部分續行辦理登記。至劉君2人所提異議，謹按貴處上開函所示，依都市更新條例第64條規定移請貴處處理，俟貴處通知本所處理結果後，再行續辦。
三、隨文檢送異議書及登記案影本各2份供參。

正本：臺北市都市更新處
副本：劉○青君、劉○連君

臺北市古亭地政事務所 單一陳情系統案件回復表

臺北市○區○段三小段○地號等○區土地都市更新權利變換計畫
受文者：劉○青女士
承辦人：金立倫
聯絡電話：02-29355369轉109

發文日期：中華民國109年8月14日
發文字號：北市古地登字第1097013214號
附件：
親愛的民眾：您好！
有關您反映本府囑託辦理「變更（第四次）臺北市○區○段三小段○地號等○區土地都市更新事業計畫及權利變換計畫」相關產權登記提出異議一事，本所說明如下：
依都市更新條例第64條規定：「經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記，……。前項建築物辦理所有權第一次登記公告受有都市更新異議時，登記機關於公告期滿應移送囑託機關處理，囑託機關依本條例相關規定處理後，通知登記機關依本條例規定辦理登記，並再依土地法第59條第2項辦理。」，爰本案本所依上開規定，業於109年8月12日將您的異議及登記案影本移送權責機關本市都市更新處處理。又您所分配建物之所有權第一次登記，將俟該處通知本所後，再依其處理結果續行辦理。

本案處理之滿意度調查表，歡迎至臺北市單一陳情系統「HELLO TAIPEI」網頁（網址http://hello.gov.taipei），「案件查詢」區輸入本案案件編號H10-1090721-00009及案件密碼341363後，可直接填寫網路問卷，您的答復將作為本府提升人民陳情案件服務品質之參考。
謝謝您對市政的關心與指教，若您對本次回復內容有任何疑問，歡迎聯絡承辦人。並祝您
健康愉快

還沒結束，後面還有審議會.....

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 450 次會議紀錄

109 年 12 月 29 日府都新字第 1097024825 號

壹、時間：民國 109 年 12 月 7 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：臺北市政府北區 2 樓 N206 會議室專區

二、「變更(第四次)臺北市○區永昌段○小段○地號等 113 筆土地都市更新權利變換計畫案」依都市更新條例第 64 條處理案(承辦人：事業科 伍○敏 2781-5696#3086)

決議：

(一) 異議人異議部分

有關變更(第四次)權利變換計畫案中獎勵車位除分配予實施者[]股份有限公司外,尚有地下二層100號獎勵車位分配予合作[]商業銀行股份有限公司(委託人:[]股份有限公司),請實施者針對所提異議具體回應,就法令層面及事業計畫承諾事項清楚說明,並妥與異議人溝通協調,研擬具體解決方案,依委員意見詳予補充回應,並於審議會會議紀錄文到1個月內申請提會審議。

糟糕，分配100號獎車
建物已經移轉第三人了！
看後續實施者怎麼處理...

《心得》

- ① 地所是登記機關，可能不了解都更審議過程，都更案件公告期間有異議，地所可以召開會議請都更處來討論說明案情。
- ② 本案劉○青109.6.2異議權利價值，都更處109.6.12囑託地所登記，似有不妥，宜於異議處理完竣後再囑託。
- ③ 劉○連異議獎車分配，古亭所應將100號車位相關共有部分暫緩登記，依都市更新條例第64條規定移給都更處處處理為宜。
- ④ 本案後續俟審議會會議討論後，再依會議決議辦理！



臺北市都市更新及爭議處理審議會第 450 次會議紀錄

109 年 12 月 29 日府都新字第 1097024825 號

壹、時間：民國 109 年 12 月 7 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：臺北市政府北區 2 樓 N206 會議室專區

二、「變更(第四次)臺北市□區□段□小段□地號等 113 筆土地都市更新權利變換計畫案」依都市更新條例第 64 條處理案(承辦人：事業科 倪敬敏 2781-5696#3086)

決議：

(一) 異議人異議部分

有關變更(第四次)權利變換計畫案中獎勵車位除分配予實施者□建設股份有限公司外,尚有地下二層 100 號獎勵車位分配予□商業銀行股份有限公司(委託人:□管理股份有限公司),請實施者針對所提異議具體回應,就法令層面及事業計畫承諾事項清楚說明,並妥與異議人溝通協調,研擬具體解決方案,依委員意見詳予補充回應,並於審議會會議紀錄文到 1 個月內申請提會審議。



糟糕，分配 100 號獎車建物已經移轉第三人了！

只能等後續看看實施者怎麼處理...
先請營建署、都更處及地所來討論一下類似情形以後怎麼處理！



「研商經權利變換之建物於所有權第一次登記公告期間受有都市更新異議之處理方式」會議紀錄

壹、開會時間：110年3月19日（星期五）下午2時0分

貳、開會地點：本市市政大樓西北區民眾、記者接待室

伍、會議結論

一、經權利變換之建物於所有權第一次登記公告期間，相關權利人提出異議時，因都市更新條例第64條第2項之規定未以涉及建物權屬分配爭議為限，地政事務所於公告期滿後將囑託登記全部標的連同異議書影本(或掃描檔)移送囑託機關(即本市都市更新處，以下簡稱都市更新處)依都市更新條例相關規定處理。

二、登記案件經移回都市更新處處理後，無論異議事項是否僅涉權利價值爭議，都市更新處依都市更新相關規定處理後，回復地政事務所時應敘明「全部續行登記」、「全部不續行登記」或「部分續行登記，部分俟都市更新處及爭議處理審議會審議並有結論後，再囑託登記機關續辦登記」。

三、部分續行登記，部分暫不登記者，應參依土地登記規則第80條規定，就專有部分及其共有部分之權利辦理登記。請都市更新處於回復文敘明暫不續行登記之明確標的(例如：本市○○區○○路○○號○樓及其分配之共有部分不登記、地下二層編號○○、◎◎號及其所屬之專有部分)等語，以資明確。

四、請都市更新處於囑託建物所有權第一次登記前，確認囑託標的無其他都市更新程序進行中(如：辦理整正圖冊程序進行中)後，再行囑託。

五、權利變換案件於爭訟程序未終結前，如該爭訟涉及產權登記事宜，請都市更新處評估是否暫緩囑託建物所有權第一次登記及權利變換登記，必要時得先洽地政事務所協商處理方式。

六、請都市更新處研擬都市更新條例第64條第2項處理方式 SOP 並於110年4月19日前提供地政局，俾憑轉知本市各地政事務所。

陸、散會(下午3時10分)。

先請營建署
及地所來討論
得大家白做

都更處回復時敘明：

- ①「全部續行登記」
- ②「全部不續行登記」
- ③「部分續行登記，部分俟都市更新處及爭議處理審議會審議並有結論後，再囑託登記機關續辦登記」

都更處於囑託建物所有權第一次登記前，確認囑託標的無其他都市更新程序進行中後，再行囑託

地所於公告期滿後將囑託登記全部標的連同異議書影本(或掃描檔)移送都更處，依都更條例處理。

部分續行登記，部分暫不登記者，應就專有部分及其共有部分之權利辦理登記。都更處於回復文敘明暫不續行登記之明確標的

如爭訟涉及產權登記事宜，請都更處評估是否暫緩囑託建物所有權第一次登記及權利變換登記，必要時得先洽地所協商處理方式

110.3.19會議結論

- 一 公告期間，相關權利人提出異議時，因都更條例第64條第2項之規定未以涉及建物權屬分配爭議為限，地所於公告期滿後將囑託登記全部標的連同異議書影本(或掃描檔)移送都更處，依都更條例處理。
- 二 都更處回復地所時，應敘明「全部續行登記」、「全部不續行登記」或「部分續行登記，部分俟都市更新處及爭議處理審議會審議並有結論後，再囑託登記機關續辦登記」。
- 三 部分續行登記，部分暫不登記者，應參依土地登記規則第80條規定，就專有部分及其共有部分之權利辦理登記。請都更處於回復文敘明暫不續行登記之明確標的(例如：本市○○區○○路○○號○樓及其分配之共有部分不登記、地下二層編號○○、●●號及其所屬之專有部分)等語，以資明確。
- 四 請都更處於囑託建物所有權第一次登記前，確認囑託標的無其他都市更新程序進行中（如：辦理釐正圖冊程序進行中）後，再行囑託。
- 五 權利變換案件於爭訟程序未終結前，如該爭訟涉及產權登記事宜，請都更處評估是否暫緩囑託建物所有權第一次登記及權利變換登記，必要時得先洽地所協商處理方式。
- 六 請都更處研擬都更條例第64條第2項處理方式SOP

110.5.6第2次會議

臺北市府地政局 函

受文者：

發文日期：中華民國110年5月11日
發文字號：北市地登字第1106011868號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：會議紀錄及附件各1份

主旨：檢送本局110年5月6日召開「研商都市更新權利變換案件辦理土地建物登記處理方式會議」會議紀錄1份，請依會議結論辦理，請查照。

說明：依本局110年4月29日北市地登字第1106010995號開會通知單辦理。

正本：臺北市都市更新處、臺北市各地政事務所
副本：

你是哪一個？



都市更新案件涉都市更新條例第64條第2項作業流程圖

