

# 臺北市都市再生學苑 x 111年度都市更新重建系列講座

## 都市更新與地政業務

講師

潘玉女 前副局長  
臺北市政府地政局

中華民國111年 9月 28日

~「臺北市都市再生學苑」~  
111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



# 當土地登記遇到 都市更新

主講人：潘玉女



# 大綱

THUNISOFT

說在前面

1

都市更新權利變換  
登記基本款

2

都市更新權利變換  
登記變化款

3

好朋友  
特別加料

4



# 1. 說在前面

# 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總面積 ..... 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、建築興建計畫 ..... 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、建物及他項權利登記 ..... 11-1
- 拾貳、實施進度 ..... 11-1
- 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

土地、建物及他項權利登記

是土地建物及他項  
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:00001  
中山地政事務所 主任:曾錫雄  
本案件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:曾錫雄  
土地標示部  
資料管理機關:臺北市建成地政事務所  
土地標示部  
土地標示部  
登記日期:民國107年10月24日  
面積:\*\*4.731.32平方公尺  
使用分區:(空白)  
民國107年01月 公告土地現值:\*\*344.85元/平方公尺  
地上建物建號:共38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034

**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:台北富邦商業銀行股份有限公司  
統一編號:03750168  
住 址:台北市中正北路二段80號一、二、五、八、十二樓  
權利範圍:\*\*000006分之2038\*\*\*\*\* 樓狀字號: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日收件信託字第10980號辦理  
委託人:朱錫駿

**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52分  
頁次:0000  
中山地政事務所 主任:張麗英  
本案件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  
土地標示部  
資料管理機關:臺北市(空白)  
土地標示部  
土地標示部  
登記日期:民國109年11月13日  
面積:\*\*1,081.00平方公尺  
使用分區:(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:在分稱段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築,詳細地上建物建築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 \*\*\*\*\*8,948.1元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價  
070年06月 \*\*\*\*\*21,106.8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:00001  
中山地政事務所 主任:張麗英  
本案件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  
土地標示部  
資料管理機關:臺北市中山地政事務所  
土地標示部  
土地標示部  
登記日期:民國110年05月03日  
登記門牌:忠孝東路五段485號  
建物坐落基地地號:永吉段四小段0044-C006  
主要用途:一般零售業甲組(不含日用百货業)  
主要建材:鋼骨造  
層 數:021層  
第一層  
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:\*\*\*1000000分之3808\*\*\*\*\*  
其他登記事項:使用執照字號:1100便字第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:森榮營造股份有限公司  
統一編號:0914685  
住 址:台北市中山區新生北路一段86號八樓  
權利範圍:全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
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,申請人應注意信託人資料與地政法第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發者為依據。

# 都市更新權利變換登記

權利變換計畫核定

視實際需要

第一階段  
公告禁止移轉

都更條例§54

註記登記

塗銷註記

都市更新條例第§64

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。

視實際情況

第二階段  
發給補償金或權利金

權變實施辦法§10、11、12

限制登記、他項權利、  
三七五租約之塗銷

土地/建物權利變換

把權變計畫五大清冊轉換成登記內容

第三階段  
權利變換計畫  
實施完成

都更條例§64

地籍整理登記

土地所有權權利變換登記

建物所有權第一次登記

他項權利與限制登記轉載

未繳清差額價金註記

# 權利變換計畫書五大登記清冊-是什麼 THUNISOFT

**01** 地籍整理計畫表  
→地籍整理

**02** 土地登記清冊表  
→土地權利變換登記

**03** 建物登記清冊表  
→建物所有權第一次登記

**04** 他項權利登記清冊  
→他項權利轉載登記

**05** 土地及建築物分配清冊  
→差額價金註記登記





## 權利變換計畫 簡易變更程序

都市更新條例第49條:

一、有下列情形之一而辦理變更者，免依第32條及第33條規定辦理公聽會、公開展覽、聽證及審議：

- (一) 計畫內容有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤之更正。
- (二) 參與分配人或實施者，其分配單元或停車位變動，經變動雙方同意。
- (三) 依第25條規定辦理時之信託登記。
- (四) 權利變換期間辦理土地及建築物之移轉、分割、設定負擔及抵押權、典權、限制登記之塗銷。
- (五) 依地政機關地籍測量或建築物測量結果釐正圖冊。
- (六) 第36條第1項第2款所定實施者之變更，經原實施者與新實施者辦理公證。



切結書



清冊都是經過公告的，所以  
**不能自己改！**



分配書

?





## 2. 都市更新權利變換登記 基本款

# 第一階段

## 公告禁止移轉分割或設定負擔

- 註記登記
- 塗銷註記

# 注意什麼 (一) 註記怎麼做？



1. 以囑託函收件

2. 登記事由：註記登記  
登記原因：註記

3. 原因發生日期：  
囑託函發文日

4. 依囑託函內容註記



## 臺北市府 函

地址：104105臺北市中山區南京東路3段168號17樓  
108220臺北市萬華區和平西路3段120號7-9樓  
受文者：臺北市建成地政事務所  
承辦人：張適民  
發文日期：中華民國111年3月16日  
電話：02-27815096轉3078  
電子信箱：kj00366@mail.k.taipei.gov.tw

主旨：檢送「臺北市中正區臨沂段一小段507地號等3筆土地都市更新單元實地權利變換地區」禁止土地及建築物之移轉、分割或設定負擔範圍及清冊1份。

說明：檢送「臺北市中正區臨沂段一小段507地號等3筆土地都市更新單元實地權利變換地區」禁止事項公告，請張貼公告周知，請查照。

- 一、依都市更新條例第54條及都市更新條例施行細則第27條規定辦理。
- 二、請將公告張貼於貴所及貴區李福里辦公處之公告牌公告周知。張貼時間自111年3月23日至111年4月21日止，共計30日，並請經常保持清晰完整。
- 三、公告禁止期間為111年3月23日起，至113年3月22日止，共計2年。
- 四、請建成地政事務所依本函意旨辦理土地及建築物登記簿內其他登記事項如註「依臺北市府111年3月16日府都新字第11160018981號公告禁止土地及建築物之移轉、分割或設定負擔，及建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形範圍，但不影響權利變換計畫者，不在此限。禁止期間為111年3月23日起，至113年3月22日止」事宜。

新字第11160018981號公告禁止土地及建築物之移轉、分

縣市 臺北市  
段小段 臨沂段一小段

鄉鎮市區 中正區  
地號 0507-0000

土地標示部

登記日期 099年09月20日  
地目  
面積 238.00 平方公尺

登記原因 合併  
等則

使用分區

當年期公告現值 483,000.00 元 / 平方公尺

使用地類別

公告地價 128,000.00 元 / 平方公尺

地上建物 臨沂段一小段00338-000 00451-000 00479-000 00809-000

其他登記事項 重劃前：幸段164-7地號  
合併自：495-2、508、509、510地號

依臺北市府111年3月16日府都新字第11160018981號公告禁止土地及建築物之移轉、分割或設定負擔，及建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形範圍，但不影響權利變換計畫者，不在此限。禁止期間為111年3月23日起，至113年3月22日止

# 注意什麼 (二) 辦理註記後可以移轉或設定負擔嗎？

## 都市更新條例§54

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。



CONSTRUCTION AND PLANNING  
AGENCY MINISTRY OF THE INTERIOR

關於貴轄文心大三元白金特區都市更新會陳為「更新單元內部分住戶之他項權利人花旗銀行，已透過合約簽訂，將相關債權及相關權利轉讓予建華銀行，擬請貴府備文函請地政機關辦理相關權利註記變更」請協助釋示釐清乙案

都市更新組

最後更新日期：2018-01-08

內政部營建署93.2.11營署都字第0930006314號函

查都市更新條例第三十三條第一項第一款規定，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，公告禁止土地及建築物之移轉、分割或設定負擔，但不影響權利變換之實施者，不在此限。次查「抵押權人讓與債權，並將擔保債權之抵押權隨同移轉於受讓人者，得附具切結已通知債務人後申請移轉登記」、「決算期未屆至之最高額抵押權轉讓應以基礎契約之當事人及受讓人三面契約為之，未經債務人參加，不得移轉。但債權額已確定者，無須擔保物提供人會同辦理」，分別為本部七十五年二月二十七日台（75）內地字第八九五七三號函、七十五年十二月三日台（75）內地字第四六一七三五號函及七十九年一月二十五日台（79）內地字第七六三九九五號函（如附件影本）所明釋。是以最高限額抵押權移轉登記，如不影響權利變換之實施，不在禁止移轉之列。

**最高限額抵押權移轉登記，如不影響權利變換之實施，不在禁止移轉之列**



CONSTRUCTION AND PLANNING  
AGENCY MINISTRY OF THE INTERIOR

關於實施權利變換地區經公告禁止移轉分割期間，得否辦理法院判決所有權移轉登記疑義

都市更新組

最後更新日期：2010-05-07

內政部95.3.14台內營字第0950800960號函

查「實施權利變換地區，於權利變換計畫核定後，直轄市、縣（市）主管機關得公告禁止土地及建築物之移轉、分割或設定負擔。但不影響權利變換之實施者，不在此限。」都市更新條例第33條已有明定。本案臺北市中正區南海段一小段392地號土地，依來函所述係經臺灣臺北地方法院判決土地所有權移轉登記確定在案，如不影響權利變換之實施，得逕依法院判決辦理所有權移轉登記。

**如不影響權利變更之實施，得逕依法院判決辦理所有權移轉登記**

**「不影響權利變換實施」指的是什麼情形呢？**



# 內政部都市更新作業手冊

## P.9-6~9-7

受文者：臺北市建成地政事務所

發文日期：中華民國111年2月14日

發文字號：府投都新字第1116001362號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：實施者111年1月27日(111)立權字第006號函影本、實施者切結書等相關文件影本各1份。(19316209\_1116001362\_1\_ATTACHMENT.pdf、19316209\_1116001362\_1\_ATTACHMENT2.pdf、19316209\_1116001362\_1\_ATTACHMENT3.pdf、19316209\_1116001362\_1\_ATTACHMENT4.pdf)

### (五) 公告禁止事項<sup>4</sup>

1. 土地及建築物之移轉、分割或設定負擔。<sup>4</sup>
2. 建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。<sup>4</sup>

禁止期限最長不得超過2年。公告禁止土地及建築物之移轉、分割或設定負擔範圍得為實施權利變換地區之一部或全部，禁止期間內有下列狀況，不影響權利變換者，不在此限（檢附主管機關出具「不影響權利變換之實施者」，得予受理登記，不受土地登記規則第70條之限制）。認定原則如下：<sup>4</sup>

1. 實施者或土地所有權人因實施權利變換，辦理信託移轉登記者。<sup>4</sup>
2. 實施者因實施權利變換，以其所有之土地辦理金融機構抵押權設定者。<sup>4</sup>
3. 未受土地及建築物分配或不願參與分配者，移轉予實施者或該實施都市更新事業資金提供者。<sup>4</sup>
4. 公有土地辦理讓售者。<sup>4</sup>
5. 其他由實施者切結不影響權利變換實施，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。<sup>4</sup>

.....實施者以上開函說明不影響權利變換之實施並檢附相關切結文件，請貴所依上開法令規定辦理後續產權登記事宜。

二、經查旨揭案業經本府於110年12月1日核定實施在案，及本府111年1月18日公告禁止其禁止移轉期間為自民國111年1月19日起，至113年1月18日止，共計2年。

三、依都市更新條例第54條規定略以：「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……」及內政部都市更新作業手冊P.9-6-9-7(略以)：「…二、其他由實施者切結不影響權利變換實施，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。」，實施者以上開函說明不影響權利變換之實施並檢附相關切結文件，請貴所依上開法令規定辦理後續產權登記事宜。

四、隨函檢附實施者111年1月27日(111)立權字第006號函影

**要都更處同意才可以登記唷！**

正本：臺北市大安地政事務所、臺北市建成地政事務所

副本：立權建設股份有限公司、臺北市都市更新處更新事業科

111年2月15日

(都市更新處代決)



# 注意什麼 (三) 塗銷註記怎麼做？



## 1. 以囑託函收件

## 2. 登記事由：註記登記 登記原因：塗銷註記

## 3. 原因發生日期： 囑託函發文日

正  
本日期 110 年 5 月 19 日 時 分 收件 處 處 址： 註 記 號  
件字號 建(註) 字 7774 / 號者章 1111.9.21 土地法第七十八條規定免納印花稅

### 臺北市府 函

地址：104105臺北市中山區南京東路3段168號17樓

### 原因發生日期

i.gov.tw

受文者：臺北市建成地政事務所

發文日期：中華民國110年5月19日

發文字號：府授都新字第1106002339號  
類別：普通件

臺北市建成地政事務所 土地建物異動清冊

0089 收件日期：民國110年05月19日  
登記原因：塗銷註記

字號：萬華字第038010號  
原因發生日期：民國110年05月19日

更新：萬華區 福星段二小段 007 -000建號 標示部

前 其他登記事項：使用執照字號：65年使字1812號  
(限制登記事項) 依臺北市府109年1月17日府都新字第109700104

51號公告禁止土地及建築物移轉、分割或設定負擔，但不影響權利變換計畫者，不在此限。禁止期間為109年1月18日起，至111年1月17日止

後 其他登記事項：使用執照字號：65年使字1812號

更新：萬華區 福星段二小段 007 -000建號 標示部

前 其他登記事項：使用執照字號：65年使字1812號  
(限制登記事項) 依臺北市府109年1月17日府都新字第109700104

51號公告禁止土地及建築物移轉、分割或設定負擔，但不影響權利變換計畫者，不在此限。禁止期間為109年1月18日起，至111年1月17日止

後 其他登記事項：使用執照字號：65年使字1812號

更新：萬華區 福星段二小段 007 -000建號 標示部

前 其他登記事項：使用執照字號：65年使字1812號  
(限制登記事項) 依臺北市府109年1月17日府都新字第109700104

51號公告禁止土地及建築物移轉、分割或設定負擔，但不影響權利變換計畫者，不在此限。禁止期間為109年1月18日起，至111年1月17日止

後 其他登記事項：使用執照字號：65年使字1812號

登錄 (建成) 05月19日15時35分39秒  
校對 (建成) 05月19日15時45分53秒

旨揭公告禁止事項，雖禁止期限尚未屆至，惟都市更新條例第54條第1項規定：「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。」，今土地及建物所有權人唐春棉君擬辦理信託登記並不影響權利變換實

尚符規定。

參。

文  
主



校	拆	歸
對	件	端

## 第二階段

# 不願不能或獲配權利金之相關登記

(一) 限制登記塗銷

他項權利塗銷

三七五租約塗銷

# 一、附什麼

1. 囑託函 + 登記申請書

2. 登記清冊

3. 實施者身分證明文件

4. 代為清償、回贖或提存證明文件

5. 權利書狀或切結書

## 切結書

因原土地所有權人： 有限公司 未檢還土地所有權狀及其公司變更登記表影本，致未能檢附，茲為申辦都市更新登記，特立本切結書，並切結如有不實，致他人權益受損害者，立切結書人願負法律責任。

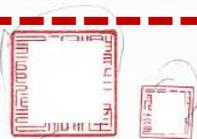
此致

台北市 建成 地政事務所  
不動產標示

土地標示					建物標示				
鄉鎮市區	段	小段	地號	面積	權利範圍	建號	門牌	面積	權利範圍
萬華區	福星	二	5 -4	63.00	1/50				

立切結書人： 建設股份有限公司  
董事長

統一編號



由實施者切結

中華民國 110 年 4 月 20 日



# 二、寫什麼



## 1.原因發生日期

## 2.登記事由/原因

(辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項S3)

## 3.申請人欄

收件日期	年 月 日 時 分	收件者	連件序別 (非連件者免填)	共 件	第 件	登記費 元	合計 元
字號	字第 號	章				書狀費 元	收據字號
						罰鍰 元	核算者

受理	縣	中山地政事務所	資料管	縣	中山地政事務所
登記原因： <b>塗銷登記</b>				(2) 原因	中華民國 101 年 7 月 24 日
登記事由： <b>囑託塗銷</b>				發生日期	
原因(選擇打√一項)					
清償					
欠登記					
<input type="checkbox"/> 贈與 <input type="checkbox"/> 繼承 <input type="checkbox"/> 分割					
<input type="checkbox"/> 法定					
<input type="checkbox"/> 抵押權塗銷登記					
<input type="checkbox"/> 清償					
<input type="checkbox"/> 拋棄					
<input type="checkbox"/> 混同					
<input type="checkbox"/> 判決					
<input type="checkbox"/> 抵押權內容變更登記					
<input type="checkbox"/> 權利價值變更					
<input type="checkbox"/> 權利內容等變更					
<input type="checkbox"/> 標本變更登記					
<input type="checkbox"/> 分割					
<input type="checkbox"/> 合併					
<input type="checkbox"/> 地目變更					
<input checked="" type="checkbox"/> 塗銷登記					
<input checked="" type="checkbox"/> 囑託塗銷					
<input type="checkbox"/> 標本及申請權利內容詳知					
<input type="checkbox"/> 契約書					
<input type="checkbox"/> 登記清冊					
<input type="checkbox"/> 複丈結果通知書					
<input type="checkbox"/> 建物測量成果圖					
(6) 1. 公司變更登記表影本 1 份					
附繳 2. 受領補償收據正影本各 1 份					
3. 切結書 1 份					

(10)	(11)	(12)	(13)	縣市	鄉鎮	村里	鄰	街路	段	巷	弄	號	樓	簽章	
申請人	權利人 或委託人	姓名 或名稱	出生 年月日	0000000	台北	士林		中正				439			公司印章 代表人章

清償、提存或權利金發放日期

以實施者為代位申請人，填明「代位申請人(實施者)」

# 注意什麼 (一) 都更處囑託塗銷限制登記，可以嗎？

## 土地登記規則§147

查封、假扣押、假處分、破產登記或其他禁止處分之登記，應經原囑託登記機關或執行拍賣機關之囑託，始得辦理塗銷登記。

## 案例

## 地政局請示 (臺北市府地政局103.1.27北市地籍字第10330413100號函)

臺北市府地政局 函

地址：11008臺北市信義區市府路1號3樓北區  
承辦人：黃登燮  
電話：92-27287397  
傳真：92-27291078  
電子信箱：cc-0867@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市建成地政事務所

發文日期：中華民國103年1月27日  
發文字號：北市地籍字第10330413100號  
類別：普通件  
密等及解密條件或解密期限：  
附件：

主旨：有關都市更新權利變換相關登記作業注意事項第3點等規定執行疑義一案，請 鑒核。

說明：

- 一、依本市建成地政事務所103年1月22日北市建地發字第10330103500號函辦理兼復 鈞部地政司103年1月13日內地司字第10300020110號來文。

馬淡水稽徵所 (以下簡稱淡水所) 98年8月14日囑託禁止處分登記，依更新條例第40條第2項規定：「土地及建築物依第31條第3項……規定辦理補償時，其設有……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、……或提存後，消滅或終止、……。」及辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項(以下簡稱權變注意事項)第3點第1項規定：「實施者依都市更新條例……第40條及本辦法第7條之2……規定，塗銷都市更新前已設定之……限制登記……，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。……」，都市更新主管機關應檢送登記申請書及塗銷登記原因證明文件等囑託登記機關辦理塗銷限制登記，惟查前開本府102年8月13日函僅囑託辦理所有權移轉登記及檢送所有權移轉登記申請案，尚無囑託塗銷限制登記及檢送塗銷限制登記申請案，且該等所有權移轉登記案仍有其他應辦正事項，建 處於102年8月28日通知補正

以更新條例第40條 (修正後為第61條) 及權變注意事項第3點.....都市更新主管機關僅囑託辦理所有權移轉登記，尚無囑託塗銷限制登記及檢送塗銷限制登記申請案。

.....土地所有權人林○○所有權部其他登記事項載有財政部臺灣省北區國稅局淡水稽徵所 (簡稱淡水所) 禁止處分登記.....

權移轉登記，並檢送土地 申請書及相關附件 (102年8月16日收件大同字第8000號等2件登記申請案)；該等登記案因本市大同區雙連段一小段215-7地號土地所有權人林文偉所有權部其他登記事項載有財政部臺灣省北區國稅

.....林○○之補償金額不足清償其積欠之所得稅款，淡水所因此不願囑託塗銷或出具塗銷同意書。

明，次經「官地所訊平承買地價無效訴訟案」與萬安登記之情事於102年10月11日召開 別輔導會議，建成所於會中始得知林文偉之補償金額不足清償其積欠之所得稅款，淡水所因此不願囑託塗銷禁止處分登記或出具塗銷同意書。

五、本局認為依更新條例第40條第2項、權變辦法第7條之2及權變注意事項第3點規定，本案得由實施者檢附都市更新主管機關作成之行政處分、補償金發放或提存證明文件及土地登記申請案向都市更新主管機關申請囑託登記機關辦理塗銷限制登記；惟尚涉及類此清償不足之情事，登記機關受理塗銷限制登記時，難以判斷，又權利變換範圍內之塗銷限制登記作業既由都市更新主管機關囑託登記機關辦理，似應責由都市更新主管機關審認塗銷登記原因證明文件是否符合更新條例第40條第2項規定，並於囑託函內敘明，登記機關再據以辦理塗銷登記且無需審究清償金額。以上意見，敬請 卓鑒。

本局認為.....尚涉及類此清償不足之情事，登記機關受理塗銷限制登記時，難以判斷，.....，似應責由都市更新主管機關審認塗銷原因證明文件.....，並於囑託函內敘明，登記機關再據以辦理塗銷登記且無需審究清償金額.....。

# 內政部函釋

【內政部地政司103.2.12內地司字第1030084340號書函】

一、依據貴署102年11月4日營署更字第1022921761號書函及臺北市政府地政局103年1月27日北市地籍字第10330413100號函辦理。

二、按本案依臺北市政府地政局上開函查復結果，貴署所詢旨揭疑義緣於該府囑託該市建成地政事務所辦理「臺北市大同區雙連段一小段197地號等72筆土地都市更新事業計畫及權利變換案」之所有權移轉登記，惟因計畫範圍內原土地所有權人林○鋒之補償金額不足清償其積欠之所得稅款，致土地登記簿仍載有禁止處分之限制登記，且該府於囑託辦理移轉登記時又無一併囑託塗銷該限制登記，爰由該所依土地登記規則第56條及第141條規定通知補正，先予敘明。

三、茲就本案上述情形，本司認為都市更新條例(以下簡稱更新條例)第40條第2項、都市更新權利變換實施辦法第7條之2及本注意事項第3點已予規定：「土地及建築物依第31條第3項...規定辦理補償時，其設有...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...或提存後，消滅或終止...」、「權利變換範圍內土地所有權人及合法建築物所有權人於權利變換後未受土地及建築物分配或不願參與分配者，其應領之補償金於發放或提存後，由實施者列冊送請主管機關囑託登記機關辦理所有權移轉登記。其土地或合法建築物經...辦竣限制登記者，應予塗銷。...」、「實施者依都市更新條例...第40條及本辦法第7條之2...規定，塗銷都市更新前已設定之...限制登記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。..」，故得由都市更新主管機關於囑託登記機關辦理所有權移轉登記時，一併檢附相關文件囑託辦理塗銷禁止處分之限制登記，而得免依土地登記規則第147條規定辦理。

四、至於本案都市更新主管機關依本注意事項第3點規定囑託辦理限制登記，應檢附何種「塗銷登記原因證明文件」辦理1節，茲查貴署102年10月14日營署更字第1022921081號函附都市更新案件個別輔導紀錄表所載，本案實施者已就原土地所有權人林○鋒之補償金額全數向稅捐機關繳納並領據，故得由都市更新主管機關發布實施權利變換計畫之核定函件(含載有林君應受補償金額資料)，及上開實施者依更新條例第40條第2項規定代為清償之文件，作為塗銷登記原因證明文件。惟以類此情形，因登記機關於受理塗銷限制登記時，尚難判斷其是否不足清償積欠稅款，及有無符合更新條例第40條第2項規定要件，爰請都市更新主管機關囑託塗銷限制登記，應先行審查有無符合該項規定。並囑託函文內敘明「本案限制登記已依都市更新條例第40條第2項規定辦理，惠請辦理塗銷登記」，俾利登記機關辦理後續塗銷事宜，併與復明。

禁止處分之塗銷，免由原囑託機關囑託，得由都市處於囑託登記機關辦理所有權移轉登記時，一併檢附相關文件囑託登記機關辦理。

應檢附：  
①代為清償之文件  
②囑託函文內敘明「本案限制登記已依都市更新條例第40條(修正後為第61條)第2項規定辦理，惠請辦理塗銷登記」。

臺北市政府 函

10855  
臺北市和平西路3段120號7至9樓

地址：11008臺北市信義區市府路1號  
承辦人：洪啟哲  
電話：2321-5696#3035  
傳真：2307-4326

受文者：臺北市建成地政事務所

發文日期：中華民國103年3月17日  
發文字號：府都新字第10330432400號  
類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：內政部地政司103年2月12日內地司字第1030084340號函、東家建設股份有限公司函影本、本府102年1月8日府都新字第10130897202號函影本、土地登記申請書1批〔附件包含登記清冊、土地增值稅免稅證明、林文鋒戶籍謄本、法務部行政執行署士林分署執行命令正、影本各一份、財政部國稅局收據正、影本各一份、東家建設股份有限公司支票影本、切結書、公司變更登記表影本〕

主旨：函轉東家建設股份有限公司擔任實施者辦理「擬訂臺北市大同區雙連段一小段197地號等72筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，權利變換範圍內不參與分配者林文鋒所有權移轉登記事宜，請 查照。

說明：

- 一、依內政部營建署103年2月21日營署更字地1030009418號函、內政部地政司103年2月12日內地司字第1030084340號函、東家建設股份有限公司103年3月3日東都新(同)字第1030197001號函、都市更新條例第31條、40條及都市更新權利變換實施辦法第7條之1第2項、第7條之2辦理。
- 二、依都市更新條例第40條第2項之規定，略以：「土地...設有抵押權、典權或限制登記者，由實施者在~~不超過~~原土地...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主管機關囑託該管登記機關辦理塗銷登記。」另依前揭內政部地政司函釋意旨，略以：「...由都市更新主管機關囑託登記機關辦理所有權移轉登記時，一併檢附相關文件囑託辦理塗銷禁止處分之限制登記...本案實施者已就原土地所有權人林文鋒之補償金額全數向稅捐機關繳納並領據，故得以都市更新主管機關發布實施權利變換計畫之核定函件(含載有林君應受補償資料)，及上開實施者依更新條例40條第2項規定代為清償之文件，作為

塗銷登記之原因證明文件...」經查實施者已於102年5月13日將應領取之補償金代向財政部北區國稅局繳納完竣(詳附件)，本案限制登記已依都市更新條例第40條第2項規定辦理，惠請 貴所辦理塗銷登記。

- 三、另依都市更新權利變換實施辦法第7條之2規定，略以：「權利變換範圍內土地所有權人及合法建築物所有權人於權利變換後未受土地及建築物分配或不願參與分配者，其應領之補償金於發放或提存後，由實施者列冊送請主管機關囑託登記機關辦理所有權移轉登記。其土地或合法建築物經設定抵押權、典權或辦竣限制登記者，應予塗銷。登記機關辦理塗銷登記後，應通知權利人或囑託限制登記之法院或機關。前項補償金發放期限，準用前條第二項規定。」同辦法第7條之1第2項規定略以：「補償金，由實施者於權利變換計畫發布實施之日起2個月內，逕向受補償人於通知之日起30日內領取。」經查旨揭更新案核定發布實施後，實施者業於102年3月1日通知不參與分配人林文鋒領取補償金，復查前開補償金額與旨揭更新案核定計畫書內所載補償金額相符，惟因限制登記之故，補償金已由實施者向財政部國稅局繳納，亦請 貴所依上開法令規定一併辦理所有權移轉登記事宜。
- 四、本案囑託登記相關文件尚須補正，請逕告實施者洽 貴所辦理並於辦竣後副知本府，以增行政效率。

正本：臺北市建成地政事務所  
副本：東家建設股份有限公司、臺北市都下更新處

.....經查實施者已.....將應領取之補償金代向財政部北區國稅局繳納完竣，**本案限制登記已依都市更新條例第40條(修正後為61條)第2項規定辦理，惠請貴所辦理塗銷登記。**

# 內政部通案解釋 (內政部地政司103.3.24台內營字第1030801783號函)



關於都市更新條例第40條第2項、都市更新權利變換實施辦法第7條之2第1項及辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第3點規定執行方式乙案

內政部103.3.24台內營字第1030801783號函

按「土地及建築物依第三十一條第三項.....規定辦理補償時，其設有.....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.....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。」、「權利變換範圍內土地所有權人及合法建築物所有權人於權利變換後未受土地及建築物分配或不願參與分配者，其應領之補償金於發放或提存後，由實施者列冊送請主管機關囑託登記機關辦理所有權移轉登記。其土地或合法建築物經.....辦竣限制登記者，應予塗銷。登記機關辦理塗銷登記後，應通知權利人或囑託限制登記之法院或機關。」、「實施者依都市更新條例.....第四十條及本辦法第七條之二.....規定，塗銷都市更新前已設定之.....限制登記.....，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。.....」分係都市更新條例第40條第2項、都市更新權利變換實施辦法第7條之2第1項及

辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第3點所規定，都市更新主管機關依上開規定於囑託登記機關辦理所有權移轉登記時，應先行審查有無符合上開規定，並得一併檢附相關文件（例如主管機關核定發布實施權利變換計畫之核定函件及實施者代為清償之文件等）作為塗銷登記原因證明文件，囑託登記機關辦理塗銷禁止處分之限制登記，另於囑託函文內敘明本案限制登記是否已依都市更新條例第40條第2項規定辦理，而得免依土地登記規則第147條規定辦理。

主管機關.....應先行審查並一併檢附相關文件（例如主管機關核定發布實施權利變換計畫之核定函件及實施者代為清償之文件）作為塗銷登記原因證明文件.....於囑託函文內敘明本案限制登記是否已依都市更新條例第40條（修正後為61條）第2項規定辦理，而得免依土地登記規則第147條規定辦理。

Q：那預告登記  
怎麼處理呢？



A：  
要附塗銷登記原因證明  
文件 + 囑託函要敘明  
「已依都更條例§61第  
2項辦理」！

A：  
建議依土記§146之意  
旨，於提存書加註受領  
要件「需檢附預告登記  
請求權人同意書」。



Q：那預告登記  
怎麼處理呢？



A：依上開法令規定，當然可由**主管機關囑託塗銷**。  
但實施者多會先行協調處理後辦理塗銷，所以實務上還保留預告登記的情形並不常見。

如果未能達成協議，實施者辦理提存時，依土地登記規則§146之意旨，建議**提存書須加註受領要件**「**需檢附預告登記請求權人同意書**」。

#### 都市更新條例第§61第2項

土地及建築物依第52條第3項及第57條第5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。

#### 都市更新權利變換實施辦法§10

.....土地所有權人及合法建築物**所有權人**於權利變換後未受土地及建築物分配或不願參與分配者，其應領之補償金於發放或提存後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記。其土地或合法建築物經設定抵押權、典權或**辦竣限制登記者**，應予塗銷。

#### 都市更新權利變換實施辦法§11

地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人不願參與分配或應分配之土地及建築物因未達最小分配面積單元，.....，得於權利變換計畫內表明以現金補償。前項補償金於發放或提存後，.....**主管機關囑託該管登記機關辦理.....塗銷登記**。地上權、永佃權、農育權經設定抵押權或**辦竣限制登記者**，亦同。

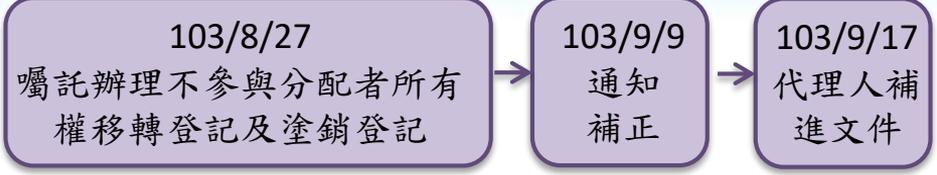
#### 都市更新權利變換實施辦法§12

.....以權利變換方式參與都市更新事業**分配權利金者**.....由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更登記，並**準用第10條第1項及第2項規定辦理塗銷登記**。

#### 辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項§3

實施者依都市更新條例第59條至第61條及本辦法第10條至第12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註記者**，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：.....（二）**塗銷登記原因證明文件**.....。

# 三、注意什麼 (二) 以「對所有權人附條件之提存書」作為塗銷抵押權的登記原因證明文件，可以嗎？



補正事項：  
 (九)義務人何郭○○○所有權部前經士林地方法院辦竣假扣押押登記且他項權利部設定有抵押權，請檢附登記申請書、登記清冊、**塗銷登記原因證明文件**、權利書狀及其他依法令應提出之證明文件由囑託機關囑託本所辦理塗銷登記。(辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第3點、內政部地政司103年2月12日內地司字第1030084340號書函)

1. 本件提存物業經士林地院民事執行處查封，提存物受取人應提出法院撤銷查封之證明文件。
2. 提存物受取人應提出以清償或免清償抵押權之證明文件或抵押權人印鑑證明、塗銷同意書、他項權利證明書。

# 三、注意什麼 (二) 以「對所有權人附條件之提存書」作為塗銷抵押權的登記原因證明文件，可以嗎？

THUNISOFT



臺北市中山地政事務所 函

主旨：有關 貴處囑託本所辦理「變更臺北市內湖區東湖段一小段18地號土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」，權利變換範圍內不參與分配者所有權移轉登記一案，請 查照，說明：

一、依本府103年8月27日府都新字第10331517000號函及本所103年內湖字第176580、177130、187610至187770號登記案辦理。

二、查前揭登記案義務人何郭涼金之所有權應有部分前經臺灣林法院辦理假扣押登記，義務人何郭涼金、盧滄、盧碧澄、程持雅、徐若菁、符慧中、陳弘志等就應有部分設定抵押權，合先敘明。按都市更新條例第40條第2項規定：「土地及建物依第31條第3項……規定辦理補償時，其設有抵押權、典權或限制登記者，由實施者在不超过原土地或建物所有權人應得補償之數額內，代為清償……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。」，又內政部地政司103年2月12日內地司字第1030084340號書函及內政部103年3月24日台內營字第1030801783號函規定略以：「……都市更新主管機關囑託塗銷限制登記，應先行審查有無符合該項規定，並囑託函文內敘明『本案限制登記已依都市更新條例第40條第2項規定辦理，應請辦理塗銷登記』……」，應請查明本案塗銷限制登記及抵押權塗銷登記有無符合都市更新條例第40條第2項規定，再行囑託本所辦理相關登記。



抵押權怎麼處理？  
好像還是沒有答案！

臺北市府 函

主旨：為臺北市內湖區東湖段一小段十八地號土地（聯邦合家歡社區富貴區）都市更新會擔任實施者辦理「變更臺北市內湖區東湖段一小段18地號土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」，權利變換範圍內不參與分配者所有權移轉登記事宜，請 查照。

復 貴所103年9月26日北市中地登字第10331535600號函。依都市更新條例第40條第2項規定：「土地及建築物依第31條第3項……規定辦理補償時，其設有抵押權、典權或限制登記者，由實施者在不超过原土地或建築物所有權人應得補償之數額內，代為清償……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。」，本案實施者依前開規定辦理，於103年7月23日向本府申請囑託登記，本府於103年8月27日府都新字第10331517000號函惠請 貴所辦理所有權移轉登記事宜，先予敘明。

三、呈上。本案限制登記已依都市更新條例第40條第2項規定辦理，應請辦理塗銷。

請查明本案塗銷限制登記及抵押權塗銷登記有無符合都市更新條例第40條第2項規定。

本案限制登記已依都市更新條例第40條第2項規定辦理，請辦理塗銷。

# 三、注意什麼 (二) 以「對所有權人附條件之提存書」作為塗銷抵押權的登記原因證明文件，可以嗎？

THUNISOFT



中山所

都市更新案件抵押權之塗銷除依土地登記規則辦理外，僅得由都更處囑託，否則不得依提存書辦理。

都更處

因都更條例第40條第2項規定未明確，無法源依據得指示中山所辦理抵押權之塗銷登記。

實施者

都更案件不願不能參與者，不動產設定抵押權情形普遍，所有權人及抵押權人不出面配合將影響都更程序，急需主管機關覓法源解決。

內政部營建署—都市更新案件個別輔導紀錄表

一、更新案名稱：擬定臺北市內湖區東湖段一小段18地號土地都市更新權利變換計畫案

二、更新單元位置：臺北市內湖區東湖路113巷康樂街136巷29弄30弄72巷17弄所圍街區

九、決議事項：

(一) 按都市更新條例第40條第2項規定，土地及建築物依第31條第3項及第36條第2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。本案建請主管機關臺北市政府依上開規定，針對不能分配之所有權人其土地或建築物設有抵押權者，於實施者代為清償、回贖或提存後，再次函文囑託登記機關辦理塗銷登記。

(二) 另按都市更新權利變換實施辦法第7條之2第1項規定，權利變換範圍內土地所有權人及合法建築物所有權人之權利變換後未受土地及建築物分配或不願參與分配者，其應領之補償金於發放或提存後，由實施者列冊送請主管機關囑託登記機關辦理所有權移轉登記。其土地或合法建築物經設定抵押權、典權或辦竣限制登記者，應予塗銷。登記機關辦理塗銷登記後，應通知權利人或囑託限制登記之法院或機關。97年1月16日都市更新條例修正第40條規定，其修正理由即明示：「按現行都市更新權利變換實施辦法第7條之2，業明定權利變換範圍內土地及合法建築物所有權人，於權利變換後未受土地及建築物分配或不願參與分配者，其應領之補償金於發放或提存後，由實施者列冊送請直轄市、縣(市)主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記。其土地或合法建築物經設定抵押權、典權或辦竣限制登記者，應予塗銷。登記機關辦理塗銷登記後，應通知權利人或囑託限制登記之法院或機關。該條自九十一年增訂及於九十五年修正以來，執行上尚無爭議，惟因涉入私權利義務，爰於本次修法時予以明定，以資明確。」故由都市更新權利變換實施辦法第7條之2第1項最末段「登記機關辦理塗銷登記後，應通知權利人或囑託限制登記之法院或機關」之規定可知，依上開規定由實施者代為提存者，其受取權人應為土地及建築物所有權人，並由登記機關辦理塗銷登記後，通知權利人。

本案建請主管機關依都更條例第40條第2項規定，針對不能分配之所有權人設有抵押權者，於實施者代為清償、回贖或提存後，再次函文囑託登記機關辦理塗銷登記。

由都更條例權利變換實施辦法第7條之2第1項末段「登記機關辦理塗銷登記後，應通知權利人或囑託限制登記之法院或機關」之規定可知，由實施者代為提存者，其受取人應為土地或建物所有權人，並由登記機關辦理塗銷登記後，通知權利人。

# 三、注意什麼 (二) 以「對所有權人附條件之提存書」作為塗銷抵押權的登記原因證明文件，可以嗎？

THUNISOFT



臺北市府 函

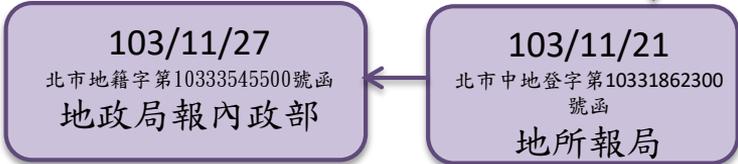
主旨：為臺北市內湖區東湖段一小段十八地號土地（聯合家歡社區富貴區）都市更新會擔任實施者辦理「變更臺北市內湖區東湖段一小段18地號土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」，權利變換範圍內不參與分配者所有權移轉登記事宜，請 查照。

說明：

一、依內政部營建署103年11月10日召開本市內湖區東湖段一小段18地號土地都市更新案個別輔導會議結論及本府103年10月15日府都新字第10331991500號函續辦。

二、依都市更新條例第40條第2項規定：「土地及建築物依第31條第3項...規定辦理補償時，其設有抵押權、典權或限制登記者，由實施者在不過逾原土地或建築物所有權人應得補償之數額內，代為清償...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。」，本案實施者依前開規定辦理，於103年7月23日向本府申請囑託登記，本府於103年8月27日府都新字第10331517000號函及103年10月15日府都新字第10331991500號函申請 貴所辦理所有權移轉登記事宜，准予辦理。

三、承上，本案塗銷限制登記及抵押權塗銷登記已依都市更新條例第40條第2項規定辦理，惠請辦理塗銷登記。



- ① 鈞部85.1.19台內地字第8417369號函：「申請人持憑提存書辦理抵押權塗銷登記，應先經債權人同意，否則應訴請法院塗銷抵押權登記」，**本案得否未經債權人同意而以提存書作為塗銷登記原因證明文件？**
- ② 鈞部103.3.24台內營字第1030801783號函：「主管機關.....應先行審查並一併檢附相關文件（例如主管機關核定發布實施權利變換計畫之核定函件及實施者代為清償之文件）作為塗銷登記原因證明文件.....於囑託函文內敘明本案限制登記是否已依都市更新條例第40條第2項規定辦理，而得免依土地登記規則第147條規定辦理。」
- ③ 本局認為倘依上開85.1.19函示規定須經債權人同意，恐難以辦理塗銷登記，且該規定似指依土地登記規則第145條規定申請塗銷時始有適用，得排除依都更條例第40條第2項規定囑託塗銷之情形。
- ④ 本案既經都更處審認符合都更條例第40條第2項規定，並於囑託函敘明，擬准以提存書辦理塗銷登記，並參依鈞部103.3.24台內營字第1030801783號函辦理。

本案塗銷限制登記及抵押權塗銷登記已依都更條例第40條第2項規定辦理，惠請辦理塗銷登記。

# 三、注意什麼 (二) 以「對所有權人附條件之提存書」作為塗銷抵押權的登記原因證明文件，可以嗎？

THUNISOFT



內政部 函

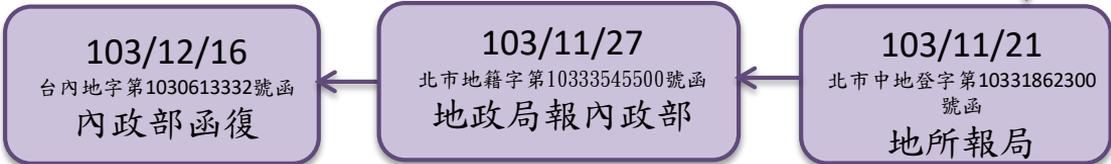
主旨：貴局函詢辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第3點等規定執行疑義1案，復請查照。

說明：

一、復貴局103年11月27日北市地籍字第10333545500號函。

二、按「土地及建築物依第31條第3項及第36條第2項規定辦理補償時，其設有抵押權、典權或限制登記者，由實地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。」為都市更新條例第40條第2項所明定，其目的係以權利變換方式實施都市更新事業時，權利變換後未受有土地及建築物分配者，原有土地及建築物所有權歸於消滅，而其抵押權因已無法達成其設定目的，於實施者辦理提存後，亦失所附麗。又為配合上開規定本部於「辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項」第3點規定：「實施者依都市更新條例……第40條……塗銷都市更新前已設定之他項權利……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……」明定實施者應提出之文件及其適用之申請登記事由等事項。本案既經實施者依上開規定檢附提存書等文件送都更處管轄，且經該主管機關審認符合都市更新條例第40條第2項規定，並囑託登記機關辦理塗銷登記者，請依上開條例規定辦理。

三、另本部85年1月19日台(85)內地字第8417369號函係針對申請人持憑提存書為清償證明文件辦理抵押權塗銷登記所為之解釋，與上開條例第40條第2項另訂有抵押權塗銷登記特別規定之情形有別，併此敘明。



以權利變換方式實施都市更新事業時，權利變換後未受有土地及建築物分配者，原有土地及建築物所有權歸於消滅，而其抵押權因已無法達成其設定目的，於實施者辦理提存後，亦失所附麗。

為配合上開規定，本部於「辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項」第3點明定實施者應提出之文件及其適用之申請登記事由等事項。

本案既經實施者依上開規定檢附提存書等文件送都更處，且經都更處審認符合都市更新條例第40條第2項規定，並囑託登記機關辦理塗銷登記者，請依上開規定辦理。

本部85.1.19台內地字第8417369號函係針對申請人持憑提存書為清償證明文件辦理抵押權塗銷登記所為之解釋，與本案情形有別。

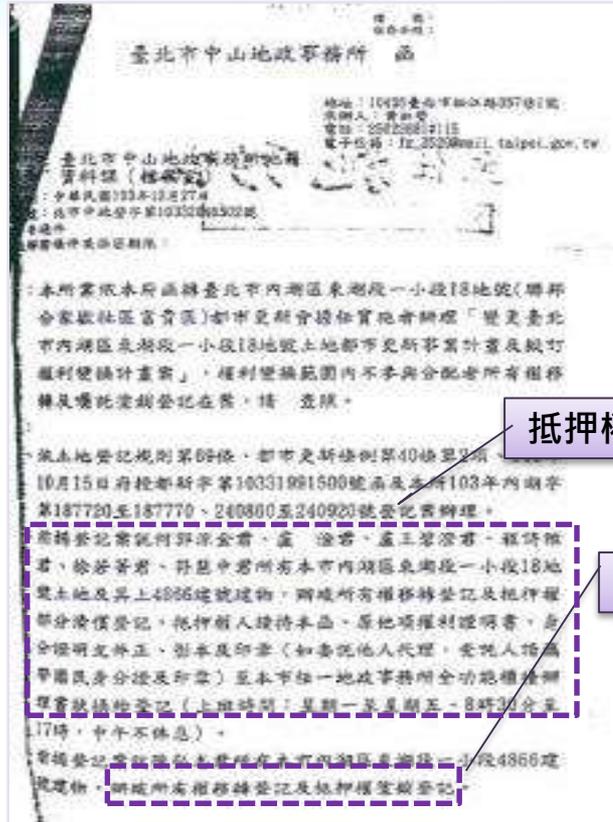
# 注意什麼 (三) 地所塗銷登記後，還要做什麼？

## 都市更新權利變換實施辦法§10

權利變換範圍內土地所有權人及合法建築物所有權人於權利變換後未受土地及建築物分配或不願參與分配者，其應領之補償金於發放或提存後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記。其土地或合法建築物經設定**抵押權**、**典權**或辦竣**限制登記**者，應予塗銷。**登記機關辦理塗銷登記後，應通知權利人或囑託限制登記之法院或機關。**

## 都市更新權利變換實施辦法§11

地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人，不願參與分配或應分配之土地及建築物因未達最小分配面積單元，無法分配者，得於權利變換計畫內表明以現金補償。.....補償金於發放或提存後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理**地上權**、**永佃權**、**農育權**或**耕地三七五租約塗銷登記**。**地上權**、**永佃權**、**農育權**經設定**抵押權**或辦竣**限制登記**者，亦同。**登記機關辦理塗銷登記後，應通知權利人或囑託限制登記之法院或機關。**



抵押權部分清償時，通知換狀

通知辦竣塗銷登記

記得發文通知他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人!!



# 注意什麼 (四) 未檢附權利書狀時，應如何處理？

## 辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項§3

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10條至第12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註記者，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：.....

（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。**）

### 切結書

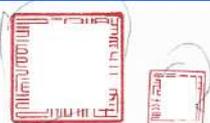
因原土地所有權人： 有限公司 未檢還土地所有權狀及其公司變更登記表影本，致未能檢附，茲為申辦都市更新登記，特立本切結書，並切結如有不實，致他人權益受損害者，立切結書人願負法律責任。

此致

台北市 建成 地政事務所  
不動產標示

土地標示					建物標示				
鄉鎮市區	段	小段	地號	面積	權利範圍	建號	門牌	面積	權利範圍
萬華區	福星	二	5-4	63.00	1/50				

立切結書人： 建設股份有限公司  
董事長



統一編號：

**實施者敘明理由，地所辦畢公告註銷權狀！**

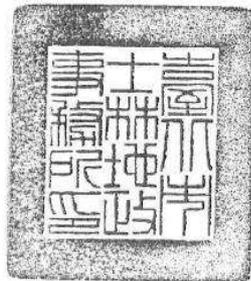


本所地籍資料課檔案室

權 號：  
保存年限：

臺北市士林地政事務所 公告

發文日期：中華民國107年4月26日  
發文字號：北市士地登字第10730984301號  
附件：滅失書狀清冊



主旨：李王愛琼、李聞嚴、林李娃娃所有後列所有權狀依法予以公告註銷。

依據：依107年4月12日北投字第060250號登記申請案及土地登記規則第67條規定。

公告事項：見後列滅失書狀清冊。

## 第二階段

# 不願不能或獲配權利金之相關登記

## (二) 權利變換

# 一、附什麼

1. 囑託函 + 登記申請書

2. 登記清冊

3. 實施者身分證明文件

4. 補償金發放、提存或權利金發放證明文件

5. 稅費完(免)納證明文件

6. 權利書狀或切結書

切結書

立切結書人 建設股份有限公司 係「擬訂臺北市北投區大業段三小段 314 地號等 21 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之實施者，依權利變換實施辦法第 7 條之 2、第 7 條之 3 規定，業於 107 年 2 月 27 日及 107 年 3 月 1 日發放補償金完竣，惟因李           、李           、林            3 人未提供土地所有權狀，特立此書並切結如有實，致他人權益受損害者，立切結書人願負法律責任。

此致

臺北市政府地政局（臺北市士林地政事務所）

不動產標示（如有不敷使用時，可另附相同格式之清冊）

土地標示					建物標示		
鄉鎮市區	段	小段	地號	權利範圍	建號	門牌	權利範圍
北投區	大業段		314		無	無	無

（李           、李           、林            3 人）  
立切結書人：建設股份有限公司

中華民國 107 年            月            日

由實施者切結



## 二、寫什麼



### 1. 原因發生日期

### 2. 登記事由/登記原因

(辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項\$1)

### 3. 申請人欄

收件日期	年月日時分	收件者章	連件序別 (非連件者免填)	共3件	第1件	登記費	871元	合計	951元
字號	內湖字第23818號					書狀費	80元	收據	字號
						罰鍰	元	核對者	1010102
11/19更改申						申請書			
(1) 受理機關	台北縣地政事務所				(2) 原因發生日期	中華民國 101 年 7 月 24 日			
(3) 申請登記事由 (選擇打✓一項)						(4) 登記原因 (選擇打✓一項)			
<input type="checkbox"/> 所有權第一次登記						<input type="checkbox"/> 第一次登記			
<input checked="" type="checkbox"/> 都市更新權利變換						<input type="checkbox"/> 買賣 <input type="checkbox"/> 贈與 <input type="checkbox"/> 繼承 <input type="checkbox"/> 分割繼承 <input type="checkbox"/> 拍賣 <input type="checkbox"/> 共有分割 <input checked="" type="checkbox"/> 權利變換			
<input type="checkbox"/> 抵押權登記						<input type="checkbox"/> 設定 <input type="checkbox"/> 法定 <input type="checkbox"/> 消權 <input type="checkbox"/> 拋棄 <input type="checkbox"/> 混同 <input type="checkbox"/> 判決			
收 據									

補償、提存或權利金  
發放日期

登記事由：都市更新  
登記原因：權利變換

實施者蓋章即可

公司  
印章

印  
章

以實施者為申請人，填明權利人  
(實施者) 及義務人基本資料

(10) 權利人 或 義務人	(12) 姓名	(13) 出生	(14)	(15) 住	(16)
義務人	姓名	年月日	統一編號	地址	電話
權利人(實施者)	東家建設股份有限公司		30923810	台北市中山區松江路111號16號	
法定代理人	邱福地				
義務人	林	民國 11 年 2 月 6 日			

### 三、對什麼（一）



#### ◆ 查對補償金/權利金之發放、提存日期

擬定臺北市大同區圓環段一小段 385 地號等 24 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案  
不能分配及不願參與分配補償金領取證明

本人 許美 為臺北市大同區圓環段一小段 385 地號等 24 筆土地都市更新單元範圍內不能分配及不願參與分配土地所有權人、權利變換關係人，依權利變換計畫核定應領取補償金 546,912 元，已領取完畢並扣除應納稅費，特此證明。

立書人：許美 (簽名及蓋章)  
身份證號：A  
聯絡電話：r  
聯絡住址：新 XX 路 XX 地

中華民國 103 年 8 月 28 日

103年8月28日

准予  
中華民國 103 年 7 月 31 日

103年7月31日

補償或提存日期不同，  
則原因發生日期不同，  
應分別填寫申請書，分件辦理



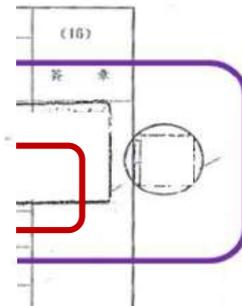
# 三、對什麼 (二)

## (三) 補償費用發放時間

補償費用依都市更新權利變換實施辦法第七之一條規定扣除相關稅額後，由實施者於權利變換計畫發布實施後2個月內通知受補償人於30日內領取。

表 15-1 不參與分配之土地所有人名冊

序號	姓名	權利	不能	現金補償額(元)	備註
1	李王愛琼		✓	4,690,491	
2	李國威		✓	4,690,491	
3	林李娃娃		✓	4,690,491	
合計				3	14,071,473



◆ 查對申請書所載義務人資料與地籍資料是否相符

◆ 查對補償或提存金額與權利變換計畫書不參與分配之土地所有人名冊內容是否相符



**免**  
印鑑證明

### 「擬訂臺北市北投區大業段三小段314地號等21筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」 不願參與分配者領取現金補償切結書

本人 李王愛琼 所有座落於本案更新單元內土地及建物如下表：

地區	地段	地號	面積	權利範圍	持分面積
臺北市北投區	大業段三小段	356	30 m <sup>2</sup>	1/4	7.5 m <sup>2</sup>
		建號	面積	權利範圍	持分面積

領補償金額	扣除項目				實際領取補償金額
	土地增值稅	地價稅	房屋稅	工程受益費	
4,690,491元	-	-	-	-	4,690,491元

本人 依臺北市政府核定之「擬訂臺北市北投區大業段三小段314地號等21筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，向實施者領取現金補償完畢，並切結下列事項：

- 一、本人保證清楚無誤且承諾不會有任何阻撓、拖延本都市更新土地產權移轉等與本計畫案相牴觸之行為，如有他人主張權利或設定他項權利等影響本都市更新事業推動，本人應自完全賠償責任。
- 二、如有前開影響本都市更新事業之推動之情事，本人應於實施者通知後三十日內自行負責清理排除。

此致  
興富發建設股份有限公司  
立切結書人：李王愛琼

# 注意什麼 (一) 實施者可以自行到地所送件嗎？

## 辦理都市更新權利變換相關登記作業 注意事項§1

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10條或第12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10條或第12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：**.....

### 臺北市政府 函

108220

臺北市萬華區和平西路3段120號7-9樓

受文者：臺北市建成地政事務所

發文日期：中華民國110年6月7日

發文字號：府都新字第1106603903號

送別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：興洋建設股份有限公司函影本、本府109年9月17日府都新字第10970091903號函影本、土地登記申請書1共1連件，附件包含：不參與分配人未繳還土地及建物所有權狀切結書1份、公司變更登記表影本、不參與分配名冊、土地增價稅免稅證明書)

地址：104105臺北市中山區南京東

路3段168號17樓

承辦人：李曜森

電話：02-27815696轉3059

電子信箱：ur00850@mail.taipei.gov.

tw

主旨：函轉 股份有限公司擔任實施者辦理「變更臺北市萬華區福星段二小段 地號等32筆土地都市更新權利變換計畫案」，權利變換範圍內不參與分配者所有權移轉登記事宜，請查照。

說明：

- 一、依本市都市更新處案陳 股份有限公司110年4月20日興洋漢口字第1100420001號函、都市更新條例第52條及都市更新權利變換實施辦法第10條辦理。
- 二、依都市更新權利變換實施辦法第10條規定略以：「權利變換範圍內土地所有權人及合法建築物所有權人於權利變換後未受土地及建築物分配或不願參與分配者，其應領之補償金於發放或提存後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記。其土地或合法建築物經設定抵押權、典權或辦竣限制登記者，應予塗銷。登記機關辦理塗銷登記後，應通知權利人或囑託限制登記之法院或機關。前項補償金，由實施者於權利變換計畫核定發布實施之日起2個月內，通知受補償人或代管機關於受通知之日起30日內領取。」；旨揭更新案業於109年9月17日核定發布實施，經查實施者業於

109年11月5日發放補償金予不參與分配人.....請貴所依上開法令規定辦理所有權移轉登記。

109年11月5日發放補償金予不參與分配人元註，請貴所依上開法令規定辦理所有權移轉登記事宜。

- 三、經查本府前經110年1月6日府都新字第1097025520號函囑託貴所第1次辦理旨揭更新案權利變換範圍內不參與分配者所有權移轉登記事宜，惟實施者逾期未完全補正，爰貴所於110年2月8日駁回其申請，今實施者再檢附相關申請文件函請本府囑託貴所辦理。
- 四、本案囑託登記相關文件尚須補正，請逕告實施者洽貴所辦理並於辦竣後副知本府，以增行政效率。

正本：臺北市建成地政事務所

副本：興洋建設股份有限公司、政大地政士聯合事務所 藍天佑 地政士、臺北市都市更新處

地政事務所一定要依都更處囑託，才能辦理哦！



# 注意什麼 (二) 應於所有權部註記辦理依據

## 辦理都市更新權利變換相關登記作業 注意事項§1

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10條或第12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10條或第12條規定辦理權利移轉登記。**

縣市 臺北市  
段小段 龍泉段二小段  
土地所有權部

鄉鎮市區 大安區  
地號 0788-0000

收件字號 111 年 大安 字 第 033590 號  
登記次序 0002  
登記日期 111 年 03 月 25 日  
原因發生日期 111 年 01 月 17 日  
所有權人 立樺建設股份有限公司  
統一編號 16585802  
出生日期 --- 年 -- 月 -- 日  
地址 臺北市大同區承德路二段81號四樓之2  
權利範圍 全部  
權狀字號 111 年 北大 字 第 004075 號  
申報地價年月 11101  
申報地價 108,000.00 元

其他登記事項 (一般註記事項) 依都市更新權利變換實施辦法第10條規定辦理權利移轉登記

設定他項權利

依都市更新權利變換實施辦法第10條  
規定辦理權利移轉登記



# 注意什麼 (三) 所有權人於現金補償前死亡，要辦理繼承登記嗎？

內政部102.9.9台內營字第1020809091號函

一、按都市更新權利變換後不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，依本條例第31條第1項規定，得以現金補償之；本條例第31條第3項並規定：「第一項規定現金補償於發放或提存後，由實施者另冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記。」本條例第1條第2項規定：「本條例未規定者，適用其他法律之規定。」按權利變換計畫經主管機關核定發布實施，即對更新單元範圍內之權利變換關係人，產生私法上財產權利義務關係創設、變更或確定之法律效果，實施者依本條例第31條規定對於不願或不能參與分配之原土地所有權人，以現金補償之；原土地所有權人死亡致補償金未能發放，依同條第3項規定應予提存，惟原土地所有權人既已死亡即無權利能力，依非訟事件法第1條、第11條及民事訴訟法第40條規定即無當事人能力，故前開現金補償之受取人死亡者，應以其繼承人為提存之受取人；其繼承人有數人者為公司共有債權，通知其共同領取提存物；尚繼承有無不明者，應以經親屬會議選定或法院選任之遺產管理人為提存之受取人方稱適法，此觀民法第1177條、第1178條第2項、第1179條、民事訴訟法第168條、家事事件法第136條第2項規定甚明。

二、至有關前開現金補償提存後應否先辦理繼承登記始得由主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記乙節，依民法第1147條及第1148條第1項規定，繼承因被繼承人死亡而開始，繼承人自繼承開始時，承受被繼承人財產上之一切權利、義務；另查行政院秘書長94年12月28日院臺規字第0940052345號函檢送會議紀錄結論(二)略以：「依民法第758條規定『不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。』之反面解釋，不動產所有權之取得其原因如非依法律行為即無登記始生效力之問題。有關都市更新不願參與分配者，對於其土地之權利義務，於發給現金補償後應即終止。都市更新事業計畫實施完成後，實施者依主管機關核定之權利變換計畫實施權利變換，受配人取得土地及建築物，係基於國家機關之權力關係而取得，並非依法律行為而取得，依民法第758條規定，不以登記為所有權移轉之生效要件。……」。爰此，本條例第31條第1項但書所定現金補償，於依同條第3項規定以原土地所有權人之繼承人為提存之受取人後，原土地所有權人(及其繼承人)對於其土地之權利義務，於提存現金補償後應即終止，受配人取得土地及建築物，係基於國家機關之權力關係而取得，並非依法律行為而取得，故得免先辦理繼承登記，而由主管機關逕為囑託登記機關辦理所有權移轉登記。至於繼承人因繼承所生之遺產稅及相關稅捐，應由稅捐稽徵機關另案向其追繳之。

## 本府地政局110.5.6「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

伍、會議結論：

- 1、有關都市更新案件涉都市更新條例第64條第2項作業流程圖，修正如附件1。
- 2、權利變換範圍內不願參與或不能參與分配之所有權人於現金補償前死亡，依都市更新權利變換實施辦法第10條第4項及內政部102年9月9日台內營字第1020809091號函規定，其應領之補償金於發放或提存後，都市更新應確實審查提存文件無誤後，再檢具相關文件囑託地政事務所辦理所有權移轉登記，以免因提存不合法產生後續爭議，地政事務所無須重複審查提存文件所列繼承人是否正確。
- 3、上開提存文件建議參考土地法第三十四條之一執行要點第9點第4款規定，於提存書領取提存物所附條件欄內記明「提存物受取人領取提存物時，應依遺產及贈與稅法第42條檢附遺產稅繳清證明書、免稅證明書、同意移轉證明書或不計入遺產總額證明書後，持憑法院核發之提存書，並檢附土地登記規則第119條規定之文件。」。

都市更新處應確實審查提存文件無誤……地政事務所無須重複審查提存文件所列繼承人是否正確

建議提存書參考土地法第三十四條之一執行要點第9點第4款規定記明受領條件

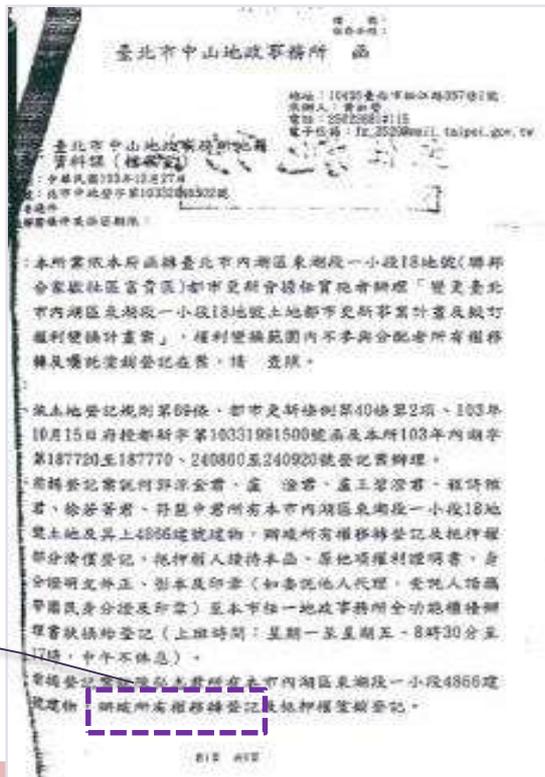
得由都更處逕為囑託，可以不用先辦繼承，地所也不用審繼承人！



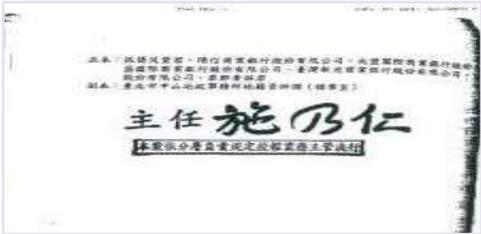
# 注意什麼 (四) 辦畢通知原登記名義人

## 土地登記規則§69

由權利人單獨申請登記者，登記機關於登記完畢後，應即以書面通知登記義務人。



通知辦竣所有權移轉登記



登記完畢記得  
發文通知原登記名義人



# 注意什麼 (五) 辦竣後公告註銷未檢附之權利書狀

## 辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項§1

都市更新事業計畫執行中途，實施者依都市更新權利變換實施辦法第10條或第12條規定辦理權利移轉登記，應檢附下列文件：.....

(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。)

切結書

立切結書人：建設股份有限公司 係「擬訂臺北市北投區大業段三小段 314 地號等 21 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之實施者，依權利變換實施辦法第 7 條之 2、第 7 條之 3 規定，業於 107 年 2 月 27 日及 107 年 3 月 1 日發放補償金完竣，惟因李王愛球、李開嚴、林李娃娃等 3 人未提供土地所有權狀，特立此書並切結如有不實，致他人權益受損者，立切結書人願自法律責任。

此致  
臺北市政府地政局 (臺北市士林地政事務所)

不動產標示 (如有不敷使用時，可另附相同格式之清冊)

土地標示				建物標示			
鄉鎮市區	段	小段	地號	權利範圍	建號	門牌	權利範圍
北投區	大業段	三	356	有產權	無	無	無

立切結書人：建設股份有限公司

中華民國 107

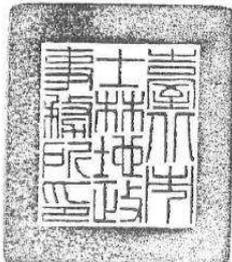
經實施者敘明理由，地所辦竣公告註銷

本市地籍資料課檔案室

權 號：  
保存年限：

臺北市士林地政事務所 公告

發文日期：中華民國107年4月26日  
發文字號：北市士地登字第10730964301號  
附件：滅失書狀清冊



李王愛球、李開嚴、林李娃娃所有後列所有權狀依法予以公告註銷，並列減失書狀清冊。



## 第三階段

# 重建區段權利變換地區相關登記

## (一) 地籍整理

# 一、附什麼

1. 囑託函+  
登記申請書

2. 地籍測量成果圖

3. 實施者身分證明文件

同前



## 二、寫什麼 (一)

1.原因發生日期

2.登記事由/登記原因

3.標示及申請權利內容

免

登記清冊



依土地法第七十八條  
規定免繳納登記費

收日期	民國 5 年 20 月 日 時 分	收件者章	連件數	登記費	免
字號	字第 3397 號		(非連件 共 0 件 第 / 件 者免填)	書狀費	元
				罰 鍰	元

3406

登記事由：標示變更登記  
登記原因：地籍整理

事務所 (2) 原 國 中華民國 101 年 7 月 15 日  
發生日期

權利變換計畫書核定日期

標示及申請權利內容：詳如地籍測量成果圖

(6) 附繳證件	1- 土地所有權狀	2- 公司變更登記表影本	3- 切結書	4- 地籍測量成果圖	5.	6.	7.	8.	9.	10.
	5 份	1 份	1 份	1 份						

(5) 標示及申請權利內容 詳如 契約書  登記清冊  履次結果通知書  地籍測量成果圖

本土地登記之申請委託 黃 香 委託人確為登記標之物之權利人或權利關係人，倘不實，本代理人（複代理人）願負法律責任。

聯絡方式  
義務人電話  
代理人聯絡電話 02-29618655  
傳真電話 02-29570541  
電子郵件信箱  
不動產經紀人姓名  
不動產經紀人電話

登記助理員：黃 龍

免納  
(土地法\$78)

## 二、寫什麼 (二)

### 4. 申請人欄:



(10)	(11) 權利人或義務人	(12) 社名或名稱	(13) 出生年月日	(14) 統一編號	(15) 住址 市區	(16) 樓層	印章
中	實施者	國際開發股份有限公司		24307917	台北市大安區敦化南路一段332號十一樓		公司印章
請	上法定代理人	陳珍					印章
人	代理人	黃香	民國 45.5.26	N22264	新北市板橋區三民路		書狀印
	複代理人	黃榮	47.5.30	T1226	同上		書狀印
本案	初	審	複	審	核	定	登簿
處							校簿
							書狀印
							校狀
							書狀印

◆ 由實施者蓋章即可

◆ 以實施者為申請人，填明「權利人 (實施者)」

公司印章

印章

# 注意什麼 (一) 核對地籍測量成果圖

臺北市大安地政事務所地籍測量成果圖

第一頁/共二頁

土地坐落：大安區康寧路一小段277-278-279-280-281-282-2地號等9筆土地

收件日期：106年06月07日

日期：大安士字第0306500號

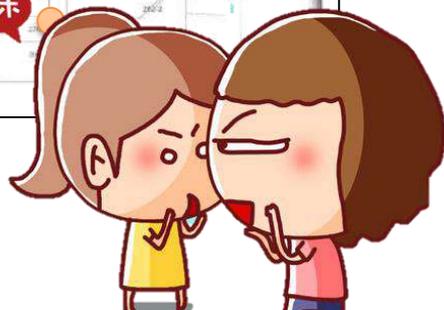
複丈日期：106年06月10日

地籍測量前			地籍測量後		
地號	地號	面積 (平方公尺)	地號	地號	面積 (平方公尺)
	277	204			
	278	179			
復興段一小段	279	180	復興段一小段	677	859
	280	222			
	281	62			
	282-2	2			

說明：本案依臺北市政府105年8月2日府都研字第10631564500號函辦理。



核對是否檢附「正本」



# 注意什麼 (二) 應先辦理舊地號截止記載

## 初審人員

內部收件加收子號

登記事由：都市更新登記

登記原因：截止記載

原因發生日：計畫書核定日



## 登簿人員

截止記載案  
異動前先產  
製地籍整理  
清冊，以供  
歸檔備查。



舊登記簿

截止記載



新登記簿

地籍整理  
(建立標示部)



## 第三階段

# 重建區段權利變換地區相關登記

## (二) 土地權利變換

# 一、附什麼

1. 囑託函+  
登記申請書

2. 土地登記  
清冊表

3. 土地他項權利  
登記清冊

4. 土地及建築物  
分配清冊

5. 身分證明  
文件

6. 完稅證明

7. 權利書狀  
或切結書

## 切結書

因原土地所有權人： 有限公司 未檢還土地所有權狀及其公司變更登記表影本，致未能檢附，茲為申辦都市更新登記，特立本切結書，並切結如有不實，致他人權益受損者，立切結書人願負法律責任。

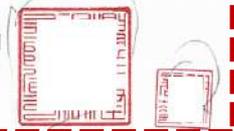
此致

台北市 建成 地政事務所  
不動產標示

土地標示						建物標示			
鄉鎮市區	段	小段	地號	面積	權利範圍	建號	門牌	面積	權利範圍
萬華區	福星	二	50-4	63.00	1/50				



立切結書人： 建設股份有限公司  
董事長



統一編號：

由實施者切結

中華民國 110 年 4 月 20 日

## 二、寫什麼 (一)



1.原因發生日期

2.登記事由/原因

(辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項S2)

3.標示及申請權利內容

免

一般登記清冊



收件日期	年 月 日 時 分	收件者章	連件序別 (非連件者免填)	共 2 件 第 2 件	登記費	8676 元	合計	8676 元
件字號	字第 1817 號				書狀費	0 元	收據	字 號
					罰 鍰	元	核對者	0123-366

申請登記事由： <b>都市更新登記</b>		申 請 書	
登記原因： <b>權利變換</b>		地政事務所	(2) 原發生日期 中華民國 98年6月16日

臺北市府 函

地址：11008 臺北市 承辦人：詹富棋  
電話：(02)2321-5606 轉3026  
傳真：(02)2357-2960  
電子信箱：fuji@euro.taipei.gov.tw

所有權第一次登記   
所有權移轉登記   
抵押權   
抵押權   
抵押權   
標示   
**(7) 都市更新** 11163  
**(5) 標示** 臺北市中正路439號6樓

受文者：臺北市士林地政事務所

發文日期：中華民國98年6月16日

發文字號：府都新字第09830571302號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：都市更新事業及權利變換計畫各1份、市長箋函1張、意見調查表1張

主旨：貴公司擔任實施者擬具之「擬定臺北市士林區陽明段一小段771-2地號等21筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」准予核定實施，請 查照。

說明：  
一、依 貴公司98年5月13日樂工(98)函字第041號函及都市更新條例第19條、第29條規定辦理。

權利人電話  
義務人電話  
代理人聯絡電話  
傳真電話  
電子郵件信箱  
不動產經紀人姓名

登記清冊表

## 二、寫什麼 (二)



### 4.備註欄(為信託財產時)：

- ◆ 註明為信託財產及委託人

**免**

信託關係證明文件

**免**

申請人欄填寫委託人資料

「信託財產，委託人詳權利變換計畫書土地登記清冊表」

收件字號	日期 年 月 日 時 分 09	收件者章	連件序別 (非連件者免填)	共 2 件 第 2 件	登記費 8676 元	合計 8676 元	收據字號	8676
件字號	第 1017 號				書狀費 0 元	核對者		0123-366
<b>土地登記申請書</b>								
(1) 受理機關	台北市士林地政事務所 <input type="checkbox"/> 跨所申請			資料管轄機關	台北市士林地政事務所		(2) 原發日期	中華民國 98年6月16日
(3) 申請登記事由(選擇打V一項)				(4) 登記原因(選擇打V一項)				
<input type="checkbox"/> 所有權第一次登記				<input type="checkbox"/> 第一次登記				
<input type="checkbox"/> 所有權移轉登記				<input type="checkbox"/> 買賣 <input type="checkbox"/> 贈與 <input type="checkbox"/> 繼承 <input type="checkbox"/> 分割繼承 <input type="checkbox"/> 拍賣 <input type="checkbox"/> 共有物分割 <input type="checkbox"/>				
<input type="checkbox"/> 抵押權登記				<input type="checkbox"/> 設定 <input type="checkbox"/> 法定 <input type="checkbox"/>				
<input type="checkbox"/> 抵押權塗銷登記				<input type="checkbox"/> 清償 <input type="checkbox"/> 拋棄 <input type="checkbox"/> 認同 <input type="checkbox"/> 判決塗銷 <input type="checkbox"/>				
<input type="checkbox"/> 抵押權內容變更登記				<input type="checkbox"/> 權利價值變更 <input type="checkbox"/> 權利內容等變更 <input type="checkbox"/>				
<input type="checkbox"/> 指示變更登記				<input type="checkbox"/> 分割 <input type="checkbox"/> 合併 <input type="checkbox"/> 地目變更 <input type="checkbox"/>				
<input checked="" type="checkbox"/> 都市更新				<input checked="" type="checkbox"/> 權利變換				
(5) 標示及申請權利內容 詳如				<input type="checkbox"/> 登記清冊 <input type="checkbox"/> 覆丈結果通知書 <input type="checkbox"/> 建物測量成果圖 <input checked="" type="checkbox"/> 變更都市更新權利變換計畫書核對				
(6) 附繳證件	1. 公司變更登記表影本	1 份	5. 登記名簿	1 份	9.			
	2. 台北市政府函影本	2 份	6. 委託拍賣委託書	2 份	10.			
	3. 變更都市更新權利變換計畫書核定版	1 份						
		15 份	8.					
(9) 備註	委託 黃... 之權利人或權利關係... 代理人) 願負法律責任							



## 二、寫什麼 (三)

### 5. 申請人欄:

◆ 應填明實施者及全部權利人身分資料(姓名、出生日期、統一編號及住址)，由實施者蓋章即可

◆ 如為信託財產，需再填明受託人資料，免蓋章

(10) 申請人	(11) 權利人或義務人	姓名	(13) 出生年月日	(14) 統一編號	(15) 住所						(16) 簽章
		名稱	年月日		縣市	鄉鎮市區	村里鄰	街路	段	巷弄號樓	
	實施者	保險有限公司									
	法定代理人	陳信									
	權利人兼受託人	合作金庫銀行股份有限公司									
	代理人	陳									

實施者 + 章

一定要正確，  
核對有錯誤應補正!!



# 三、對什麼 (一)

## 登記費

- 依地籍整理前之地號以原因發生日期之申報地價計算  
(土地法§76；辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項§4)
- 申報地價x面積x權利範圍x1%。



## 書狀費

- 每張新臺幣80元  
(土地法§67、77；辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項§4)

## 逾期罰鍰

- 屬直轄市、縣(市)政府囑託案件，無逾期罰鍰之問題

### 三、對什麼 (二)

◆ 查對申請書所載  
權利人身分資料  
與地籍資料權利  
人檔是否相符

(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
	實施者	保誠興股份有限公司		806987	台北市	大同區			二段	188號	12樓	
	法定代理人	陳信誠										
	權利人兼受託人	合作金庫商業銀行股份有限公司 代表人 鍾沖達		707998	臺北市	松山區	長安東路	2段	225號			
	委託人	詳如附表										
	代理人	陳										

A: 利用戶役政系統查對地籍資料庫人檔有無異動資料

與登記簿資料不符

Q

查調戶役政資料

符?

姓名住址變更

審查填寫土地逕為登記書

填寫錯誤

通知補正

# 三、對什麼 (三)

權利變換計畫書土地登記清冊表與登記簿記載是否相符：

- ◆ 更新前地號、面積、所有權人、登記次序、權利範圍及信託登記情形、「有」或「無」他項權利。

序號	標示部					所有權部及信託登記情形			土地更新後變動情形								
	標示部					所有權部			標示部		所有權部			備註			
	鄉鎮市區	段	小段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人(管理者)	權利範圍		地號	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人(管理者)	權利範圍		他項權利部/其他登記事項情形		
27	北投區	秀山	三	24	356.00	43	合作金庫商業銀行股份有限公司(委託人:陳欽舜)	225	/	2,000	427	4,392.0	陳: 卜	70	/	0,000	
	北投區	秀山	三	32	55.00	80		1	/	56							
	北投區	秀山	三	32	1562.00	80		1	/	56							
	北投區	秀山	三	33	1567.00	80		1	/	56							
28	北投區	秀山	三	32	55.00	60	合作金庫商業銀行股份有限公司(委託人:劉莉娟)	1	/	14	427	4,392.0	劉: 卜	253	/	0,000	
	北投區	秀山	三	32	1562.00	60		1	/	14							
	北投區	秀山	三	33	1567.00	60		1	/	14							
	北投區	秀山	三	24	356.00	32		225	/	2,000							
29	北投區	秀山	三	32	55.00	59	合作金庫商業銀行股份有限公司(委託人:陳欽舜)	1	/	56	427	4,392.0	陳: 卜	68	/	0,000	
	北投區	秀山	三	32	1562.00	59		1	/	56							
	北投區	秀山	三	33	1567.00	59		1	/	56							
	北投區	秀山	三	33	750.00	56		合作金庫商業銀行股份有限公司(委託人:陳元華)	4	/							60
北投區	秀山	三	32	23.00	1	1	/		1								
3	北投區	秀山	三	32	79.00	3	合作金庫商業銀行股份有限公司(委託人:保誠興業股份有限公司、法	1	/	1	427	4,392.0	保誠興業股份有限公司	6,182	/	0,000	最高限額抵押權

地號	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人(管理者)	都更圖冊權利範圍 /2400000	依信託登序合計權利範圍 /2400000
975	1,604.00	合作金庫(委託人王O華)	9120	27360
975	1,604.00	合作金庫(委託人王O光)	9120	
975	1,604.00	合作金庫(委託人王O棕)	9120	

讓實施者另外製作清冊  
補充說明就行了？

合作金庫	1	王O華
		王O光
		王O棕



土地登記清冊登次寫成原委託人登次

實施者另附土地登記清冊，  
表明三個登次合計權利範圍

土地更新前原載情形				土地更新後原載情形				
標示部		所有權部		標示部		所有權部		
地號	面積(m <sup>2</sup> )	登次序	所有權人(管理者)	權利範圍	地號	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人(管理者)	權利範圍
257	153.00	8	合作金庫	441	975	1,604.00	合作金庫(委託人王O華)	9120/2400000
257	153.00	6	合作金庫	441	975	1,604.00	合作金庫(委託人王O光)	9120/2400000
257	153.00	7	合作金庫	441	975	1,604.00	合作金庫(委託人王O棕)	9120/2400000



正確應該是13  
(受託人登次)

## 「研商齊」本市各地政事務所受理都市更新權利變換 案件審查作業第2次會議備忘錄

檔 號：  
保存年限：

### 臺北市政府地政局 函

地址：11008臺北市信義區市府路1號3樓北區  
承辦人：洪慧媛  
電話：0227208889/1999轉7445  
傳真：02-27201978  
電子信箱：ca-0621@mail.tapei.gov.tw

受文者：臺北市建成地政事務所

發文日期：中華民國107年5月23日  
發文字號：北市地登字第1076002590號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：1070517會議備忘錄(386514\_1076002590\_1\_ATTACHMENT.odt)

主旨：檢送本局107年5月17日召開研商齊「本市各地政事務所受理都市更新權利變換案件審查作業第2次會議備忘錄」1份，請查照。

說明：

- 一、本局未具文號電子化會議通知續辦。
- 二、副本抄送本市都市更新處（含附件，會議結論三、五，請惠予配合）、本局潘副局長玉女及王專門委員秀玲（含附件）。

正本：臺北市各地政事務所

副本：臺北市都市更新處（含附件）、臺北市政府地政局 潘副局長玉女（含附件）、臺北市政府地政局 王專門委員秀玲（含附件）



- 會議時間：107年5月17日（星期四）14時0分
- 會議主持人：潘副局長玉女 記錄：洪慧媛
- 出席人員：王專門委員秀玲、土地登記科洪科長慧媛、古亭地政事務所陳課長力綸、松山地政事務所翁專員啟良、士林地政事務所陳課長小玲、大安地政事務所林專員文泰、建成地政事務所吳課長慶芳、中山地政事務所陳課長平軒

結論：

- 四、同一標的共有人共同訂立信託契約委託同受託人辦理信託登記，依本局94年10月19日北市地一字第09432577500號函送「研商齊」本市各地政事務所登記案件之法令見解及審查標準第3次會議紀錄」，討論提案編號23決議：「**同一標的之共有人同時委託同一人為受託人，訂定同一信託契約書，申辦信託登記者……以同一登記次序辦理登記……**」，故辦理權利變換登記時，仍應維持原來之信託關係，即「**受託人於同一標的以同一登記次序辦理**」之登記方式，**另受託人權利範圍欄，應將原委託人於權利變換後取得之權利範圍合計**，審查人員應於審查意見欄簽註上開事項，以**利登錄校對作業**；建物所有權第一次登記時，亦同。

土地登記清冊表之登記次序有誤，實施者應去都更處釐正！！



### 三、對什麼 (四)

◆ 權利變換計畫書土地登記清冊表更新後所有權人權利範圍合計是否等於1

序號	土地更新前原載情形						土地更新後變動情形						備註
	鄉鎮市區	段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人(管理者)	權利範圍	地號	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人(管理者)	權利範圍	其他權利部/其他登記事項情形		
27	北投區	秀山	三		合作金庫商業銀行股份	225 / 2,000							
	北投區	秀山	三		有限公司(委託人：陳欽	1 / 56							
	北投區	秀山	三	1562.00	80					陳欽舟	70 / 10,000		
	北投區	秀山	三	1567.00	80								
28	北投區	秀山	三	33									
	北投區	秀山	三	32									
	北投區	秀山	三	1562.00	60					劉	253 / 10,000		
	北投區	秀山	三	1567.00	60								
29	北投區	秀山	三	32									
	北投區	秀山	三	32									
	北投區	秀山	三	356.00	32								
	北投區	秀山	三	55.00	59								
30	北投區	秀山	三	1562.00	59								
	北投區	秀山	三	1567.00	59								
	北投區	秀山	三	1567.00	59								
	北投區	秀山	三	750.00	56	合作金庫商業銀行股份	4 / 60	427	4,3		169 / 10,000		
31	北投區	秀山	三	23.00	1	合作金庫商業銀行股份	1 / 1						
	北投區	秀山	三	79.00	3	有限公司(委託人：保誠	1 / 1	427	4,3			最高限額抵押權	
	北投區	秀山	三	750.00	53	興業股份有限公司、法	630 / 900						
	北投區	秀山	三			定代理人：陳信誠)							

Q:發現有錯  
怎麼辦??



A:要開補正請實施者  
送回都更處辦理變更程  
序喔!!



權利  
範圍

# 三、對什麼 (五)

## ◆ 權利變換計畫書土地他項權利登記清冊與登記簿記載是否相符

(二) 他項權利登記清冊  
本案更新前設定之他項權利及建築物，詳如表 17-4、表 17-5。

表 17-4 土地他項權利登記清冊

編號	所有權人	信託委託人	更新前							更新後								
			標示部		設定權利種類	權利人	設定權利範圍	權利價值	存續期間/擔保債權確定日期	設定義務人	標示部		設定權利種類	權利人	設定權利範圍	設定義務人	原登記收件字號(轉載抵押權)	
			地號	面積(m <sup>2</sup> )							地號	面積(m <sup>2</sup> )						
1	台北富邦商業銀行股份有限公司	楊 玲	552	64.00	3	最高限額抵押權	台灣土地銀行股份有限公司	1 / 1	6,000,000	擔保債權確定日期:民國 127 年 11 月 19 日	汪 行	7752,312.00	最高限額抵押權	台灣土地銀行股份有限公司	2014 / 200000	宋 妙	萬華字第 158290 號	
2	台北富邦商業銀行股份有限公司	張 章	549	64.00	2	最高限額抵押權	台灣土地銀行股份有限公司	1 / 1	6,000,000	擔保債權確定日期:民國 127 年 11 月 19 日	汪 行	12.00	最高限額抵押權	台灣土地銀行股份有限公司	2014 / 200000	張 章	萬華字第 158270 號	
3	台北富邦商業銀行股份有限公司	汪 行	505	71.12	15	最高限額抵押權	台灣土地銀行股份有限公司	2 / 32	4,020,000	擔保債權確定日期:民國 127 年 7 月 29 日	汪 行	7741,097.12	最高限額抵押權	台灣土地銀行股份有限公司	1565 / 100000	汪 行	萬華字第 107020 號	
			506	114.00	15			2 / 32										
			507	28.00	15			2 / 32										
4	台北富邦商業銀行股份有限公司	張 萍	513	87.00	3	最高限額抵押權	台灣土地銀行股份有限公司	1 / 1	10,800,000	擔保債權確定日期:民國 129 年 1 月 20 日	張 萍	7752,312.00	最高限額抵押權	台灣土地銀行股份有限公司	3990 / 200000	張 萍	萬華字第 009740 號	
5	台北富邦商業銀行股份有限公司	曾 德	553	68.00	2	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	1 / 1	993,720,000	擔保債權確定日期:民國 132 年 11 月 6 日	曾 德							
			505	71.12	18			6 / 32										
			506	114.00	18			6 / 32										
			507	28.00	18			6 / 32										
			579-2	9.00	2			1 / 1										
	505	71.12	18				6 / 32			三一建設股份有限公司、曾 德							三一建設股份有限公司	

設定權利種類

設定權利範圍

擔保債權確定日期

原登記收件字號

權利人

權利價值

設定義務人

# 注意什麼 (一) 辦畢通知都更處、權利人、關係人

## 都市更新權利變換實施辦法§31

實施者依本條例第64條第1項規定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時.....登記完竣後，該管登記機關除應通知囑託限制登記之法院或機關、預告登記請求權人外，並應通知土地所有權人、權利變換關係人及本條例第61條第1項之抵押權人、典權人於30日內換領土地及建築物權利書狀。

### 臺北市建成地政事務所 函

### 臺北市建成地政事務所 函

#### 受文者：

發文日期：中華民國110年9月24日  
發文字號：北市建地登字第1107013290號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

地址：108220臺北市萬華區和平西路3段120號7至9樓

承辦人：謝金伶  
電話：02-23062122轉112  
傳真：02-23062455  
電子信箱：fx\_10183@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關鈞府囑就吉美建設事業股份有限公司擔任實施者辦理「變更(第二次)臺北市大同區橋北段三小段137地號等16筆(原43筆)土地都市更新權利變換計畫(含釐正圖冊)案」辦理地籍整理及權利變換產權登記事宜，請鑒察。

#### 說明：

- 一、依鈞府110年7月16日府都新字第1106009690號函及110年8月24日府都新字第1106014820號函辦理。
- 二、旨揭登記事項(地籍整理、權利變換、建物所有權第一次登記等)業依本所110年7月21日大同字第028900至028990號及110年8月26日大同字第033670號登記申請書辦竣登記。

正本：臺北市政府  
副本：吉美建設事業股份有限公司

通知都更處、權利人

#### 受文者：

發文日期：中華民國110年10月29日  
發文字號：北市建地登字第11070152622號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關吉美建設事業股份有限公司擔任實施者辦理「變更(第二次)臺北市大同區橋北段三小段137地號等16筆(原43筆)土地都市更新權利變換計畫(含釐正圖冊)案」一案，請查照。

#### 說明：

- 一、依本所110年7月21日大同字第028940號登記申請書辦理。
- 二、林、林 前以地籍整理前本市大同區橋北段三小段137地號土地共同擔保貴公司所有107年大同字第0000號最高限額抵押權，現吉美建設事業股份有限公司已辦竣權利變換登記，上開抵押權已轉載至地籍整理後之9 地號土地。因抵押權之擔保標的及設定權利範圍等已變更，得攜帶原他項權利證明書、貴公司法人登記機關核發之設立、變更登記表或其抄錄本、影本及印章(如委託他人代理，代理人請同時攜帶身分證正本及印章)至本市任一地政事務所，申辦書狀換給及繳費事宜(尚需繳納書狀費每張新臺幣80元)。

正本：第一商業銀行股份有限公司

地址：108220臺北市萬華區和平西路3段120號7至9樓

承辦人：謝金伶  
電話：02-23062122轉112  
傳真：02-23062455  
電子信箱：fx\_10183@mail.taipei.gov.tw

登記完畢記得發文通知



通知抵押權人

# 注意什麼 (二) 辦竣後公告註銷未檢附之權利書狀

THUNISOFT

## 辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項§2

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：

(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。)

### 切結書

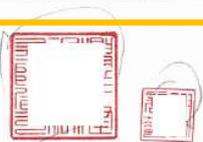
因原土地所有權人： 有限公司 未檢還土地所有權狀及其公司變更登記表影本，致未能檢附，茲為申辦都市更新登記，特立本切結書，並切結如有不實，致他人權益受損害者，立切結書人願負法律責任。

此致

台北市 建成 地政事務所  
不動產標示

土地標示						建物標示			
鄉鎮市區	段	小段	地號	面積	權利範圍	建號	門牌	面積	權利範圍
萬華區	福星	二	5-4	63.00	1/50				

立切結書人： 建設股份有限公司  
董事長



統一編號：

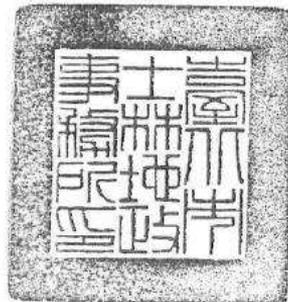
經實施者敘明理由，地所辦竣公告註銷

地籍資料課檔案室

檔號：  
保存年限：

臺北市士林地政事務所 公告

發文日期：中華民國107年4月26日  
發文字號：北市士地登字第10730964301號  
附件：滅失書狀清冊



主旨：李王愛琮、李闊嚴、林李娃娃所有後列所有權狀依法予以公告註銷。

依據：依107年4月12日北投字第060250號登記申請案及土地登記規則第67條規定。

公告事項：見後列滅失書狀清冊。

## 第三階段

# 重建區段權利變換地區相關登記

## (三) 建物所有權第一次登記

# 一、附什麼

1. 囑託函 + 登記申請書

2. 建物登記清冊表

3. 建物他項權利登記清冊

4. 土地及建築物分配清冊

5. 測量成果圖

6. 使用執照影本

7. 身分證明文件

8. 完稅證明

## 應檢附

1. 稅捐稽徵機關核定函影本
2. 契稅繳(免)納或不課徵證明文件

臺北市稅捐稽徵處 函

10490 臺北市中山區長安東路2段199號8樓

受文者：聯揚建設股份有限公司代表人：段幼龍君  
發文日期：中華民國106年12月28日  
發文字號：【二]字第10639972509號  
類別：普通信件  
留等及解留條件或保留期限：  
附件：如主旨

地址：10363臺北市昌吉街57號3樓之2  
承辦人：大同分處江瑞芬  
電話：02-25873050轉325  
傳真：02-25890103

主旨：依「變更臺北市大同區國環段一小段385地號等24筆土地都市更新權利變換計畫案」契稅申報一案，依權利變換分配清冊核定，詳如都市更新契稅減徵明細表，隨文檢附契稅繳款書共24份，請依限繳納。

說明：  
一、依貴公司106年12月19日申請書辦理。  
二、依都市更新條例第46條規定：「更新地區內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐：……三、依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。……六、實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。」  
三、對核定內容如有不服，可依下列方式之一辦理。  
(一)請於收到本函翌日起30日內洽承辦人員或檢具有關證明文件，向本處大同分處申請更正。  
(二)依稅捐稽徵法第35條規定，於繳納期間屆滿翌日起30日內，書寫復查申請書並敘明理由，向本處（地址：臺北市北平東路7-2號）申請復查。  
四、依據本處電腦資料記載，本案都市更新權利變換清冊所獲配房屋，截至106年9月30日止，並無欠繳房屋稅。

地方稅 臺北市 107 年契稅繳款書(大同分處)

納稅義務人：合作金庫商業銀行股份有限公司委託人：陳稱來富  
稅務地址：臺北市大同區光復里承德路二段69號九樓之2  
管理代號：A 19 09 53 1 0701 0919001108 95  
房屋稅務編號：09170250032  
繳納期間：自107年01月11日起至107年02月09日止

項目	本項 (核定課稅稅率)	地價附加	行政費用	總額	繳納日期	繳納地點
契稅	6366	0	0	6366	107年01月11日至107年02月09日	臺北市大同區國環段一小段385地號等24筆土地

契稅總額：6366 減免額：0 應繳契稅：6366

繳納日期：106年09月29日 申報日期：106年11月01日 繳納地點：臺北市大同區國環段一小段385地號等24筆土地

稅務人員：江瑞芬



## 二、寫什麼



1.原因發生日期

2.登記事由/原因

(辦理都市更新權利變換相關登記  
作業注意事項\$2)

3.標示及申請權利內容

4.備註欄(有信託登記時)

5.申請人欄

同土地權利  
變換案件

登記申請書

登記事由：所有權第一次登記  
登記原因：第一次登記

台北市 建成 地政事務所 (2)原因發生日期 中華民國104年2月6日

(3)申請登記事由(選擇打X一項)  所有權第一次登記

(4)登記原因(選擇打V一項)  第一次登記

(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

(6) 1.公司變更登記事項下影本 1份  
2.使用執照正影本各 1份  
3.使用執照申請書影本 1份

(7)委任關係 本土地登記案之申請委託人 蔡嘉... 委託人確為登記標之物之權利人或權利關係人，並經核對身分屬實，如有虛偽不實，本代理人(複代理人)願負法律責任。

(8) 義務人電話 代理人聯絡電話 81619888-1899 傳真電話 81619877

(9) 備註 1.本更新案基地權利種類及其權利範圍詳如案附建物登記清冊  
2.本案不動產部分為信託財產，委託人身分資料詳如「建物登記清冊」。

使用執照核發日

標示及申請權利內容：建物測量成果圖

- ◆ 基地權利種類及範圍：詳權利變換計畫書建物登記清冊表 (土地登記規則\$83)
- ◆ 切結本案為信託財產，委託人詳權利變換計畫書建物登記清冊表 (土地登記規則\$127)

# 三、對什麼 (一)

## ◆ 權利變換計畫書建物登記清冊表

1. 與**建物測量成果圖**記載是否相符：查對清冊表列**建物面積**、**坐落地號**、**門牌**。
2. **基地持分**和是否等於1。
3. **共有部分**(一部共有及全部共有)**持分**和是否等於1。
4. 專有部分為**共有者**，**持分**合是否等於1。
5. 「有」或「無」**他項權利**及**信託登記**情形，與更新前登記簿記載是否相符。

門牌	基地號	專有部分面積	共有部分面積權利範圍				所有權人統編	他項權利/其他登記事項		
			(由一)	(由二)	(由三)	(由四)				
5F-16	1號五樓之6	809	1137	1176	199	734	933	彰化商業銀行股份有限公司 (委託人: 王元隆)	信託財產, 信託內容詳信託專簿 委託人: 王元隆	
5F-17	1號五樓之7	479	523	664	687	116	734	850	彰化商業銀行股份有限公司 (委託人: 王元隆)	信託財產, 信託內容詳信託專簿 委託人: 王元隆
5F-18	1號五樓之8	479	523	664	687	116	116			
5F-19	1號五樓之9	719	764	970	1003	170	734	904	彰化商業銀行股份有限公司 (委託人: 王元隆)	信託財產, 信託內容詳信託專簿 委託人: 王元隆
5F-21	1號五樓之1	766	838	1064	1185	734	920	地下二樓		
6F-22	1號六樓之2	479	523	664	687	116	116			
6F-23	1號六樓之3	479	523	664	687	116	850	地下四樓		
6F-25	1號六樓之5	809	1137	1176	199	734	933	彰化商業銀行股份有限公司 (委託人: 鄭二珍)	信託財產, 信託內容詳信託專簿 委託人: 鄭二珍	
6F-26	1號六樓之6	809	1137	1176	199	734	933	彰化商業銀行股份有限公司 (委託人: 鄭二珍)	信託財產, 信託內容詳信託專簿 委託人: 鄭二珍	

基地持分和 = 1

各共有部分 (一部及全部) 持分 = 1

72

# 三、對什麼 (二)

## ◆ 權利變換計畫書建物他項權利登記清冊與登記簿記載是否相符

編號	所有權人/管理者	分配單元 地號	單位 組號	權利種類	設定權利 範圍	權利人	擔保債權總金額	存續期間	設定義務人	原登記收件字號 (轉載抵押權、典權)
1	台灣中小企業銀行股份有限公司 (委託人:江...)	10F-A2	B3B67	最高限額 抵押權	全部	台灣中小企業銀行 股份有限公司	新台幣 300,000,000 元整	民國 136 年 11 月 30 日	吳...、許...、黃...	民國 106 年中正二字 第 047040 號
		10F-A3	B3B51							
			B3B52							
		10F-A4	B3B66							
2	台灣中小企業銀行股份有限公司 (委託人:吳張...)	8F-A1	B2B33			業銀 公司		136 年 11 月 30 日		民國 106 年中正二字 第 047040 號
			B2B34							
		8F-A2	B2B35							
			B2B36							
3	台灣中小企業銀行股份有限公司 (委託人:吳...)	2F-A3	B4B78	最高限額 抵押權	全部	台灣中小企業銀行 股份有限公司		136 年 11 月 30 日	吳...、黃...	民國 104 年中正二字 第 047010 號
			B4B79							
		2F-A6	B4B80							
		11F-A1	B3B46							
		11F-A2	B3B47							
		11F-A3	B3B68							
		11F-A4	B3B69							
		20F-A1	B1B14							
4	台灣中小企業銀行股份有限公司 (委託人:許...)	9F-A1	B3B64	最高限額 抵押權	全部	台灣中小企業銀行 股份有限公司	新台幣 300,000,000 元整	民國 136 年 11 月 30 日	江...、吳張...、許...	民國 106 年中正二字 第 047040 號
			B3B65							
		9F-A2	B3B61							
		9F-A3	B3B62							
			B3B63							
		9F-A4	B3B59							
5	台灣中小企業銀行股份有限公司 (委託人:黃...)	20F-A2	B1B05	最高限額 抵押權	全部	台灣中小企業銀行 股份有限公司	新台幣 360,000,000 元整	民國 136 年 11 月 30 日	吳...、黃...、黃...	民國 104 年中正二字 第 047010 號
6	台灣中小企業銀行股份有限公司 (委託人:吳...)	20F-A3	B1B08	最高限額 抵押權	全部	台灣中小企業銀行 股份有限公司	新台幣 360,000,000 元整	民國 136 年 11 月 30 日	吳...、吳...、吳...、黃...	民國 104 年中正二字 第 047010 號
		20F-A4	B1B09							
7	台灣中小企業銀行股份有限公司 (委託人:吳...)	19F-A1	B1B03	最高限額 抵押權	全部	台灣中小企業銀行 股份有限公司	新台幣 360,000,000 元整	民國 136 年 11 月 30 日	吳...、吳...、吳...、黃...	民國 104 年中正二字 第 047010 號
		19F-A2	B1B04							
8	台灣中小企業銀行股份有限公司 (委託人:吳...)	19F-A3	B1B01	最高限額 抵押權	全部	台灣中小企業銀行 股份有限公司	新台幣 360,000,000 元整	民國 136 年 11 月 30 日	吳...、吳...、吳...、黃...	民國 104 年中正二字 第 047010 號
		19F-A4	B1B02							

設定權利種類

權利人

擔保債權確定期日  
/存續期間

原登記收件字號

設定權利範圍

擔保債權總金額  
/權利價值

設定義務人

# 注意什麼 (一) 信託財產

## ◆ 應查調土地信託專簿之信託條款有無**載明辦理都市更新權利變換事宜**



若○→無須檢附建物信託契約書

若X→須檢附建物信託契約書

## ◆ 不同委託人，應分件辦理



備 號：  
保存年限：  
臺北市府地政局 函  
地址：11008臺北市信義區市府路1號3樓北區  
承辦人：洪慧媛  
電話：0227208889/1999轉7445  
傳真：02-27201978  
電子信箱：oa-0621@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市建成地政事務所

發文日期：中華民國107年5月23日  
發文字號：北市地登字第1076002590號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：1070517會議備忘錄(386514\_1076002590\_1\_ATTACHMENT.odt)

主旨：檢送本局107年5月17日召開研商齊一本市各地政事務所受理都市更新權利變換案件審查作業第2次會議備忘錄1份，請查照。

說明：

- 一、本局未具文號電子化會議通知續辦。
- 二、副本抄送本市都市更新處(含附件，會議結論三、五，請惠予配合)、本局潘副局長玉女及王專門委員秀玲(含附件)。

正本：臺北市各地政事務所  
副本：臺北市都市更新處(含附件)、臺北市府地政局 潘副局長玉女(含附件)、臺北市府地政局 王專門委員秀玲(含附件)

依權利變換計畫完成囑託登記為止。  
址

消滅事由發生之日止。

生而終止

託目的無法完成時；(3) 因經濟情勢變化或其他相當之事由，致信託及受託人合意提前終止時；(5) 都市更新事業遭主管機關通知撤銷更

研商齊一本市各地政事務所受理都市更新權利變換

案件審查作業第2次會議備忘錄

■會議時間：107年5月17日(星期四)14時0分

■會議主持人：潘副局長玉女 記錄：洪慧媛

■出席人員：王專門委員秀玲、土地登記科洪科長慧媛、古亭地政事務所陳課長力綸、松山地政事務所翁專員啟良、士林地政事務所陳課長小玲、大安地政事務所林專員文泰、建成地政事務所吳課長慶芳、中山地政事務所陳課長平軒

結論：

五、建物所有權第一次登記案，專有部分權利人不同之標的應分件辦理；信託財產委託人不同之標的應分件辦理。

# 注意什麼 (二) 清冊表沒有整理後地號或門牌

## 公會疑問

(台北市不動產開發商業同業公會106.5. (106)北市不動產開發測字第12127號函)



五、綜上說明，有關都市更新權利變換計畫申請時，第十六章及第十七章所附土地及建築物分配清冊與地籍整理計畫表中未填列建物門牌號及所有權人身分證字號及更新後合併地號事宜，因非屬權利變換計畫變更事項，自無需依照都市更新條例第29條之1規定辦理變更，只需由實施者依都市更新條例第43條規定列冊送請貴處囑託登記機關登記時，將首揭三項內容予以補填列即可，以資便民，並提昇行政效能。

核定權變計畫時  
尚無地籍整理後地  
號及建物門牌

過程中沒有變更權  
變計畫釐正圖冊

實施者依權變計畫  
書製作對照表或補  
充建物登記清冊表  
所需相關資料予都  
更處，以囑託地所  
辦理測量、登記

過程中有變更權變  
計畫釐正圖冊

實施者辦理釐正圖  
冊作業時，即於權  
變計畫相關清冊一  
併填列建物門牌與  
地籍整理後之新地  
號



這種情形地所不會開補正喔！

# 注意什麼 (三) 共有部分

◆ 一部共有(小公)及全部共有(大公)部分，應分別填寫申請書，分件辦理

表 17-3 建物登記清冊表(A基地)

序號	分配單元編號	建物坐落			樓層	主建物面積(m <sup>2</sup> )	附屬建物面積(m <sup>2</sup> )		更新後變動情形			所有權人/管理者(信託委託人)	權利範圍	備註
		權利種類	地號	主建物分攤基地權利範圍			單位分攤基地權利範圍	兩邊	隔台	共用部分	權利範圍			
1	A-1F	所有權	774 1555 / 1000000		一層	97.80	11.04	9.18	1782	2	公一：1761.61 m <sup>2</sup> 公二：2186.76 m <sup>2</sup>	台北富邦商業銀行股份有限公司(委託人：三一建設股份有限公司)	1 / 1	依更新前轉載
2	A1-1F	所有權	774 1525 / 1000000		一層	68.55	5.31		1800	2		陳嘉雄	1 / 1	
3	A2-1F	所有權	774 1577 / 1000000		一層	70.55	6.01		1800	2		台北富邦商業銀行股份有限公司(委託人：施...)	1 / 1	依更新前轉載
4	A3-1F	所有權	774 1746 / 1000000		一層	76.70	8.73		1800	2		台北富邦商業銀行股份有限公司(委託人：施...)	1 / 1	依更新前轉載
5	A-2F	所有權	774 1950 / 1000000		二層	83.18	4.63	8.58	2187	3		台北富邦商業銀行股份有限公司(委託人：三一建設股份有限公司)	1 / 1	依更新前轉載
6	A1-2F	所有權	774 2427 / 1000000		二層	99.51	12.36	0.01	2616	3		台北富邦商業銀行股份有限公司(委託人：三一建設股份有限公司)	1 / 1	依更新前轉載
7	A2-2F	所有權	774 2015 / 1000000		二層	81.80	11.48	8.25	2150	3		台北富邦商業銀行股份有限公司(委託人：三一建設股份有限公司)	1 / 1	依更新前轉載
8	A3-2F	所有權	774 1565 / 1000000		二層	63.85	7.22	7.62	1679	2		台北富邦商業銀行股份有限公司(委託人：三一建設股份有限公司)	1 / 1	依更新前轉載
9	A-3F	所有權	774 1950 / 1000000		三層	83.18	4.63	8.58	2187	3		台北富邦商業銀行股份有限公司(委託人：三一建設股份有限公司)	1 / 1	依更新前轉載
10	A1-3F	所有權	774 2427 / 1000000		三層	99.51	12.36	0.01	2616	3		台北富邦商業銀行股份有限公司(委託人：三一建設股份有限公司)	1 / 1	依更新前轉載
11	A2-3F	所有權	774 2015 / 1000000		三層	81.80	11.48	8.25	2150	3		台北富邦商業銀行股份有限公司(委託人：三一建設股份有限公司)	1 / 1	依更新前轉載
12	A3-3F	所有權	774 1565 / 1000000		三層	63.85	7.22	7.62	1679	2		台北富邦商業銀行股份有限公司(委託人：三一建設股份有限公司)	1 / 1	依更新前轉載
13	A-4F	所有權	774 1950 / 1000000		四層	83.18	4.63	8.58	2187	3		台北富邦商業銀行股份有限公司(委託人：三一建設股份有限公司)	1 / 1	依更新前轉載

共用部分			
公一：	公二：2186.76 m <sup>2</sup>		
1761.61 m <sup>2</sup>			
權利範圍	權利範圍	單位編號	
(10 萬分之)	(30 萬分之)		
1782	2	台	
1800	2		
1852	2		

記得要分件辦理!



# 注意什麼 (四) 主張免繕狀

◆ 欲依土地登記規則§65申請免繕發權利書狀，應於申請書備註欄表明

地 地 登 記 申 請 書		
(1) 受理機關 台北市 建成	地政事務所 資料管轄機關 台北市 建成 地政事務所	(2) 原因發生日期 中華民國104年2月6日
(3) 申請登記事由 (選擇打✓一項)		(4) 登記原因 (選擇打✓一項)
<input checked="" type="checkbox"/> 所有權第一次登記		<input checked="" type="checkbox"/> 第一次登記
<input type="checkbox"/> 所有權移轉登記		<input type="checkbox"/> 買賣 <input type="checkbox"/> 贈與 <input type="checkbox"/> 繼承 <input type="checkbox"/> 分割繼承 <input type="checkbox"/> 拍賣 <input type="checkbox"/> 共有物分割 <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 抵押權登記		<input type="checkbox"/> 設定 <input type="checkbox"/> 法定
<input type="checkbox"/> 抵押權塗銷登記		<input type="checkbox"/> 清償 <input type="checkbox"/> 拋棄 <input type="checkbox"/> 混同 <input type="checkbox"/> 判決塗銷
<input type="checkbox"/> 抵押權內容變更登記		<input type="checkbox"/> 權利價值變更 <input type="checkbox"/> 權利內容等變更
<input type="checkbox"/> 標示變更登記		<input type="checkbox"/> 分割 <input type="checkbox"/> 合併 <input type="checkbox"/> 地目變更 <input type="checkbox"/> 基地號變更
<input type="checkbox"/> 都市更新登記		<input type="checkbox"/> 權利變換
(5) 標示及申請權利內容		詳如 <input type="checkbox"/> 契約書 <input type="checkbox"/> 登記清冊 <input type="checkbox"/> 複丈結果通知書 <input checked="" type="checkbox"/> 建物測量成果圖 <input type="checkbox"/>
(6) 附繳證件	1. 公司變更登記事項卡影本 1份 2. 使用執照正影本各 1份 3. 使用執照申請書影本 1份	4. 建物測量成果圖 185份 5. 切結書 1份 6. 房屋稅影本 1份 7. 臺北市政府送影本 1份 8. 信託契約書 1份 9. 複代理。 1份
(7) 委任關係	本土地登記案之申請委託 蔡嘉生 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。	權利人電話 81619888 義務人電話 代理人聯絡電話 81619888 傳真電話 81619888
(9) 備註	備註欄：免繕發權利書狀	



免繕發權利書狀

# 注意什麼 (五) 製作公告稿

## 錯誤案例

＝偷懶的地所審查同仁＝

要求地政士提供公告稿  
附件不動產清冊



案件課長未核章  
公告稿課長已核章

趕快送出  
去公告！

＝粗心的地所審查同仁＝

公告末日為週六(或  
週日)，週一就准登。



1.公告附件的不動產清冊，應由**承辦人製作**，不得要求地政士提供。

2.公告稿應隨登記案件(地籍整理、權利變換、建物所有權第一次登記)陳核，俟登記案核定後，才能判發。

3.公告期間末日為週六或週日時，須公告至週一期滿，週二才能准登。  
(行政程序法§48II)

## 都更條例108年1月30日修正

第64條(修正後)	第43條(修正前)
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p>

### 【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。



## 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OO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O青異議

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：群策資產)

異議事項是否影響登記？問問都更處吧！

建物所有權人：  
合庫銀行(委託人：群策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

臺北市

姓名：陳博人  
身分證號：[模糊]  
聯絡地址：[模糊]  
聯絡時間：109年9月27日  
聯絡性質：行政與業務 行政與法律 法令之查詢 行政權限之舉發

陳博人：所有權有異議，如下：  
1. 本人於109年6月20日提出審議核覆，都更處已收文在案，既然案件異議事項未解決，怎可逕行登記作業，要求停止登記，俟審議會完成核覆後，再逕行登記。  
2. 尚有其他所有權人提出異議核覆，皆等待會議召開，特此補充。

不動產清冊	中正區						
建物門牌	中正區 汀州路						
100	100-151	100-152	100-153	100-154	100-155	100-156	100-157
101	101-151	101-152	101-153	101-154	101-155	101-156	101-157

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OO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O青異議  
抗議

109.7.24 就劉O青異議第一次函詢都更處

109.7.31(五) 就劉O青異議第二次函詢都更處  
109.7.31 劉O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!



實施者



議員

正本  
臺北市古亭區  
10488  
臺北市中山區南京東路二段168號17樓  
發文者：臺北市都市更新處  
發文日期：中華民國109年7月24日  
發文字號：北市古地登字第1097012382號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：奉府人民陳情案件紀錄表影本1份

主旨：有關劉盈青對處囑託辦理「變更（第4次）臺北市中正區南京東路二段168號等49地號等土地都市更新事業計畫及權利變換計畫」一案，復請查照。

古地登字第1097012382號函暨字第1097009457號函送登記案

規定，於建物所有權第一次登記「權利關係人」，係指對公告之「權利關係人」、「……」行政院74年8月30日決議理由略以：……「權利關係人」稱之權利，乃指與登記標的之建物有包括因債之關係所生之權利義務在內因債之關係所生之權利義務，而與公同共有之異議聲明，登記機關仍應予以駁回。第一次登記法令補充規定及內政部109年7月24日函復在案。

劉君向貴處提出之審議覆核，其處理結果，告建物報屬之爭執，俾利本所續辦登記

因為關於停車位分配等問題，主機關也不同，應開放選配，以落實供公眾使用之公眾利益。

權利變換內容係根據臺北市都市更新及爭議處理審議委員會第213次會議決議，違反會議規定，嚴重侵害原地主自由選配權利，更是公然挑戰政府規定，停車獎勵公眾利益，本人嚴正出異議，拒絕違法的登記內容。

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



### 臺北市古亭地政事務所 單一陳情系統案件回復表

臺北市文山區漢口街66巷5號2樓  
受文者：劉瑞達君  
發文日期：中華民國109年8月10日  
發文字號：北市古地登字第1097012685號  
附件：1

親愛的民眾：您好！  
有關您對本府囑託辦理「變更(第四次)臺北市中正區永昌段三小段159地號等113筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」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：「總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，通知登記機關依內理計算辦理登記，再再依土地法第59條第2項辦理。」，爰本案本所將依上開規定，將您的異議移送權責機關本市都更處處理。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。

HELLO TAIPEI 網頁(網址http://hello.gov.taipei)，「案件查詢」區輸入本案案件編號DJO-1090731-00032及案件密碼163642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  
臺北市古亭地政事務所 敬復

### 臺北市古亭地政事務所 函

臺北市文山區漢口街66巷5號2樓  
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  
請到：普通件  
密等及解密條件或保密期限：普通件  
附件：如說明三

主旨：有關劉盈青、劉瑞達2人於「變更(第四次)臺北市中正區永昌段三小段159地號等113筆土地都市更新權利變換計畫案」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、自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，經按貴處上開函所示，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。

正本：本市都市更新處  
副本：劉盈青君、劉瑞達君

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.....

### 臺北市古亭地政事務所 單一陳情系統案件回復表

臺北市文山區漢口街66巷5號2樓  
受文者：劉盈青女士  
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：1

親愛的民眾：您好！  
有關您反映本府囑託辦理「變更(第四次)臺北市中正區永昌段三小段159地號等113筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」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：「總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，通知登記機關依內理計算辦理登記，再再依土地法第59條第2項辦理。」，爰本案本所將依上開規定，業於109年8月12日將您的異議及登記案移送權責機關本市都更處處理。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。

HELLO TAIPEI 網頁(網址http://hello.gov.taipei)，「案件查詢」區填寫網路問卷，您的答復將作為本府提升人民陳情案件品質之參考。

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

第04陳情正辦理

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)臺北市中正區永昌段三小段 159 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太平洋建設股份有限公司外，尚有地下二層 100 號獎勵車位分配予合作金庫商業銀行股份有限公司(委託人：群策資產管理股份有限公司)，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！  
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！



看完案例有沒有覺得地所跟都更處都很灰？



先請營建署、都更處及地所來討論一下免得大家白做工！

「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，部分依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，應參照土地登記規則第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)。

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



# 110.5.6第2次會議

臺北市政府地政局 函

受文者：

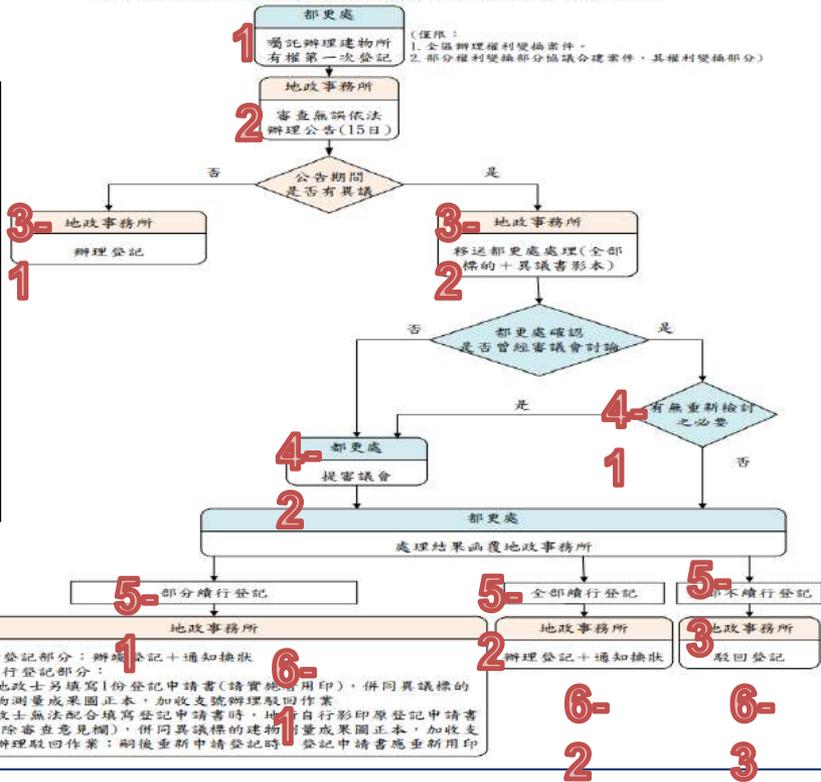
發文日期：中華民國110年5月11日  
 發文字號：北市地登字第1106011868號  
 地別：普通件  
 密等及解密條件或保密期限：  
 附件：會議紀錄及附件各1份

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：

都市更新案件涉都市更新條例第64條第2項作業流程圖



公告期間有異議，記得要在公告期滿後移送都更處。  
 俟都更處回復，再配合續行辦理！

# 注意什麼 (七) 公告期間應辦理預登錄作業

臺北市府地政局85.1.31北市地一字第85103851號函

.....**建物所有權第一次登記**經審查無誤公告後(公告15天)，得於公告期間先依標示清冊登錄，俟公告期滿無人異議，即予校對完成登記並核發所有權狀，以加速案件之處理.....。

建物預登錄時，  
須**對應坐落地號**，  
所以要先辦**地籍整理**。



舊登記簿

截止記載  
(加收子號)

&

新登記簿

地籍整理  
(建立標示部)



建物所有權  
第一次登記

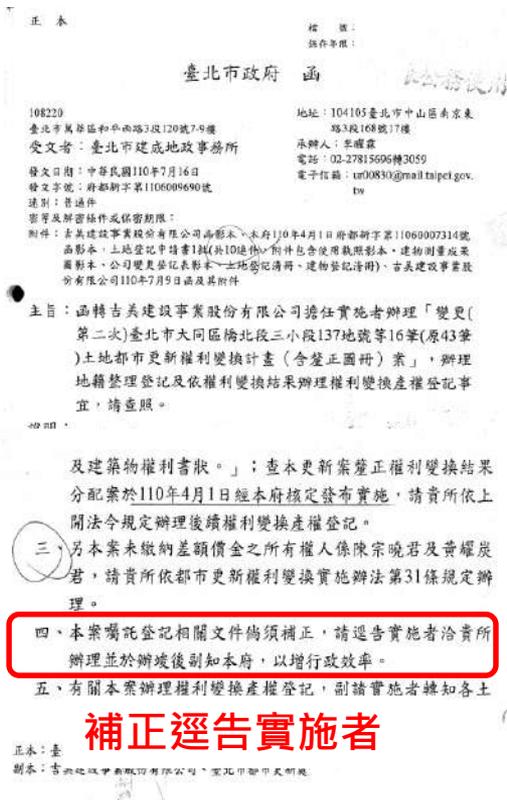
要一起移送  
地籍資料課  
辦理預登作  
業哦！



# 注意什麼 (八) 補正駁回怎麼做

補正

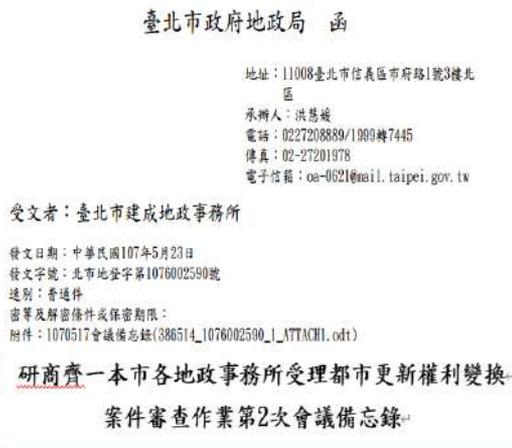
1. 通知主管機關
2. 囑託函敘明補正逕通知實施者或代理人時，則依囑託函辦理。



補正逕告實施者

駁回

1. 通知主管機關
2. 重新申請登記時，應由主管機關重新囑託。



- 二、依都市更新條例第43條規定：「經權利變換之土地及建築物，……則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……。」，故地政事務所辦竣土地權利變換登記時，應逕發土地所有權狀交付申請人。
- 三、本市都市更新處囑託辦理地籍整理、權利變換及建物所有權第一次登記，於依土地登記規則第57條規定駁回時，應函知該處；駁回後重新申請登記時，仍應由本市都市更新處囑託辦理，不可由地政士直接向地政事務所申請登記。

駁回應函知都更處。重新送件應重新囑託。

## 第三階段

# 重建區段權利變換地區相關登記

## (四) 未繳納差額價金註記&塗銷註記

# 注意什麼 (一) 囑託函敘明有差額價金未繳

臺北市政府 函

表 16-2 土地及建築物分配清冊 (土地所有權人及權利變換關係人)

序號	更新前			更新後											備註			
	原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值(元)	權利價值比例	受配人姓名	未合併通稱價費之應分配權利價值(元)	拆遷補償費(元)	應分配權利價值(元)	分配單元				停車位				實分配權利價值(元)C=A+B	預計繳納差額價金	
								單元編號	權利範圍	單元價值(元)	價值小計(元)A	單位編號	權利範圍	單位價值(元)			價值小計(元)B	繳(元)
1	台北富邦商業銀行股份有限公司	55,803,442	7.681367%	台北富邦商業銀行股份有限公司	97,724,026	437,597	98,161,623	B-11F 1/1	19,468,966	83,549,881	B3-17 1/1	1,400,000	4,100,000	87,649,881	10,511,742	信託委託人：三一建設股份有限公司		
							B1-11F 1/1	19,009,363	B3-18 1/1		1,300,000							
							C-13F 1/1	33,928,787	B3-19 1/1		1,400,000							
							B2-9F 1/1	11,142,765										
2	中華民國/財政部國有財產署	111,265,265	15.315710%	中華民國/財政部國有財產署	194,849,807	4,706,295	199,556,102	C1-10F 1/1	18,402,681	174,203,481	B3-35 1/1	1,400,000	15,200,000	189,403,481	10,152,621	信託委託人：三三建設股份有限公司		
							C2-10F 1/1	11,142,765	B3-36 1/1		1,400,000							
							C3-10F 1/1	14,782,670	B3-37 1/1		1,400,000							
							C-11F 1/1	19,468,966	B3-38 1/1		1,400,000							
							C1-11F 1/1	18,756,579	B3-39 1/1		1,300,000							
							C2-11F 1/1	11,357,049	B3-40 1/1		1,400,000							
							C3-11F 1/1	15,068,523	B3-41 1/1		1,400,000							
							C-12F 1/1	19,676,083	B3-42 1/1		1,300,000							
							C1-12F 1/1	18,908,249	B3-43 1/1		1,400,000							
							C2-12F 1/1	11,448,885	B3-44 1/1		1,400,000							
							C3-12F 1/1	15,191,031	B3-45 1/1		1,400,000							
3	台北富邦商業銀行股份有限公司	7,907,330	1.088447%	台北富邦商業銀行股份有限公司	13,847,464	470,630	14,318,094	A-7F 1/1	14,490,684		14,490,684	AB2-26 1/1					1,500,000	1,500,000
4	台北富邦商業銀行股份有限公司	4,453,304	0.612999%	台北富邦商業銀行股份有限公司	7,798,709	942,420	8,741,129	A-6F 1/1	14,286,590	14,286,590	AB2-33 1/1	1,500,000	1,500,000	15,786,590	7,045,461	信託委託人：王、王、王		
5	台北富邦商業銀行股份有限公司	7,907,331	1.088447%	台北富邦商業銀行股份有限公司	13,847,465	470,629	14,318,094	B3-3F 1/1	14,346,492	14,346,492	B3-28 1/1	1,400,000	1,400,000	15,746,492	1,428,398	信託委託人：王、王、王		
6	台北富邦商業銀行股份有限公司	10,275,185	1.414383%	台北富邦商業銀行股份有限公司	17,994,096	939,639	18,933,735	B1-10F 1/1	18,655,465	18,655,465	B2-73 1/1	1,500,000	1,500,000	20,155,465	1,221,730	信託委託人：王、王、王		
7	台北富邦商業銀行股份有限公司	1,555,557	0.214123%	台北富邦商業銀行股份有限公司	2,724,120	-	2,724,120	C2-6F 1/1	10,622,361	10,622,361	-	-	-	10,622,361	7,898,241	信託委託人：王、王、王		
8	台北富邦商業銀行股份有限公司	12,651,729	1.741516%	台北富邦商業銀行股份有限公司	22,155,944	941,259	23,097,203	C3-8F 1/1	14,496,817	14,496,817	B2-59 1/1	1,400,000	2,900,000	17,396,817	5,700,386	信託委託人：王、王、王		
										B2-60 1/1	1,500,000							
9	台北富邦商業銀行股份有限公司	6,372,570	0.877187%	台北富邦商業銀行股份有限公司	11,159,763	265,599	11,425,362	C2-7F 1/1	10,836,645	10,836,645	-	-	-	10,836,645	588,717	信託委託人：王、王、王		
10	台北富邦商業銀行股份有限公司	3,629,634	0.499621%	台北富邦商業銀行股份有限公司	6,356,283	1,088,580	7,444,863	A3-8F 1/1	11,529,868	11,529,868	-	-	-	11,529,868	4,084,999	信託委託人：王、王、王		
11	台北富邦商業銀行股份有限公司	12,651,729	1.741516%	台北富邦商業銀行股份有限公司	22,155,944	349,563	22,505,507	C3-9F 1/1	14,782,670	14,782,670	B2-54 1/1	1,500,000	3,000,000	17,782,670	4,722,837	信託委託人：王、王、王		
										B2-58 1/1	1,500,000							
12	台北富邦商業銀行股份有限公司	1,633,335	0.224829%	台北富邦商業銀行股份有限公司	2,860,327	-	2,860,327	A1-7F 1/1	18,030,557	18,030,557	A31-57 1/1	1,500,000	-	-	-	信託委託人：王、王、王		

**審查人員要配合辦理註記喔**



## 注意什麼 (二) 辦理方式

### 都市更新權利變換實施辦法§31

實施者依本條例第64條第1項規定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時，對於應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物應請該管登記機關加註未繳納差額價金，除繼承外不得辦理所有權移轉登記或設定負擔字樣，於土地所有權人繳清差額價金後立即通知登記機關辦理塗銷註記。

### NOTE

1. 以內部收件加收子號
2. 原因發生日期：權利變換計畫書核定日
3. 於所有權部註記「未繳納差額價金，除繼承外不得辦理所有權移轉登記或設定負擔」
4. 差額價金繳清，都更處囑託塗銷註記

臺北市政府 函

地址：10488臺北市中山區南京東路二段108號17樓

施辦法第26條規定略以：「於土地所有權人繳清差額價金者表示土地所規定辦理後續由實施者洽齊

主旨：有關首泰建設股份有限公司擔任實施者（以下簡稱實施者）辦理「變更臺北市南港區南港段一小段412-2地號等48筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」內原註記未繳清差額價金之臺北市南港區南港段一小段4104建號共1處門牌位址，已繳清差額價金辦理塗銷他項限制登記事宜乙案，如說明，請查照。

說明：  
施辦法第26條規定略以：「於土地所有權人繳清差額價金後立即通知登記機關辦理註銷。」，今實施者表示土地所有權人已繳清差額價金，請貴所依上開法令規定辦理後續塗銷登記事宜。

臺北市政府地政處  
114.06.23  
地政科科長陳國輝  
陳國輝



# 注意什麼 (三) 實施者漏列怎麼辦？

內政部100.5.2日台內營字第1000802792號函

因實施者於列冊時，漏列未繳納差額價金應加註事項，致未能併同權利變更登記辦理註記，為確保差額價金之繳納及保障善意第三者之權益，避免造成私權爭執，經主管機關審核確有未繳納差額價金之情事而漏未註記者，仍可由實施者列冊送請主管機關囑託登記機關補辦註記登記。

縣市 臺北市  
段小段 橋北段三小段

鄉鎮市區 大同區  
地號 0964-0000

土地所有權部

收件字號 110 年 大同 字 第 028950 號

登記次序 0004

登記日期 110 年 09 月 13 日

登記原因 權利變換

原因發生日期 107 年 04 月 12 日

所有權人 陳

統一編號

出生日期 --- 年 -- 月 -- 日

地址

權利範圍 10000 分之 72

權狀字號 年 北建 字 第 號

申報地價年月 11101

申報地價 45,840.00 元

其他登記事項 未繳清相關費用：  
未繳納差額價金，除繼承外不得辦理所有權移轉登記或設定負擔

還是可以補註記哦！



## 第三階段

# 重建區段權利變換地區相關登記

## (五) 土地/建物他項權利之轉載

# 注意什麼 (一) 辦理方式

## 都市更新條例§40

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。

### NOTE

1. 登記事由：都市更新登記
2. 登記原因：權利變換
3. 原因發生日期：權利變換計畫書核定日
4. 變更後情形：依土地/建築物他項權利分配清冊登記
5. 按原登記之先後登載

### 更新後-登記清冊表

鄉鎮市區	段	小段	戶別	建物門牌	建物坐落			所有權人	
					段	小段	地號	姓名或名稱	國民身分證統一編號
松山區	寶清段	—	D-1F	健康路325巷24弄8號	寶清段	—	51-3	板信商業銀行股份有限公司 (委託人:張○然)	16093877

### 更新後-債權清冊表

債權權利範圍	權利價值(新)		存續期間	設定義務人	
	分子	分母			
抵押權	1	1	7,200,000 台幣:元	民國131年1月11日	張○然

那什麼叫依原登記之先後登載呢？

所有權人：板信商業銀行股份有限公司

設定義務人：張○然



# 注意什麼 (二) 應按原登記之先後登載

更新前



更新後



更正 01000000 分配結果圖冊—土地他項權利登記清冊

更新後

土地標示部				土地所有權部				他項權利部					
市縣	段	小段	地號	所有權人(委託人)	權利種類	收件字號	權利人	住	種類	金額	設定日期	備註	權利人
大同	玉泉	—	1014		抵押權	大府字第0480600A			全部	新台幣4,000,000元	民國98年6月20日		
大同	玉泉	—	1014		抵押權	大府字第0480700A			全部	新台幣7,200,000元	民國98年6月20日		
大同	玉泉	—	1014		抵押權	大府字第0480800A			全部	新台幣45,500,000元	民國98年6月20日		
大同	玉泉	—	1014		抵押權	大府字第04809100A			全部	新台幣45,500,000元	民國98年6月20日		
大同	玉泉	—	1014		抵押權	大府字第1014600A			全部	新台幣1,385,000,000元	民國127年8月25日		
大同	玉泉	—	1014		抵押權	大府字第1022000A			全部	新台幣1,385,000,000元	民國127年8月25日		
大同	玉泉	—	1014		抵押權	大府字第2154100A			全部	新台幣1,385,000,000元	民國127年8月25日		

他項權利部

先依照原地籍資料登記日期  
先後排序好，才知道更新後  
他項權利登次的順序~

特別提醒~  
設定義務人記得依他項權利  
清冊修改為原設定義務人喔！

他項權利1 (原98年設定)  
他項權利2 (原100年設定)  
他項權利3 (原102年設定)  
他項權利4 (原102年設定)  
他項權利5 (原102年設定)



# 注意什麼 (三) 應確實核對他項權利登記清冊內容

實施者向都更處申請  
第二次變更權變計畫

## 錯誤案例

實施者於使用執照核發後，要申請  
釐正圖冊時...

釐正圖冊變更公告完，  
囑託地所登記時...

開立補  
正通知

他項權利  
清冊明瞭



在案，106年2月6日貴公司為計畫書誤植之內容依都市更新條例第29條  
之1規定檢送變更(第二次)權利變換計畫案向本處申請核定，後續將  
依規定辦理。

臺北市都市更新處 函  
地址：10688臺北市中山區南京東路二段188號17樓  
承辦人：黃登雲  
電話：2781-6286(轉308)  
傳真：2781-4577  
受文者：臺北大安地政事務所  
發文日期：中華民國106年2月9日

表17-1 建設他項權利及取得權益(變更版)

權利種類	小段	建物門牌	本段編號	建地用途	所有權人	設定日期	權利種類	權利範圍	權利價值	字號範圍	字號範圍	權利人	備註
大分	第一	聚豐里聚豐街	120	中	建	106	地	地	120				
		聚豐三樓	122										
大分	第一	聚豐里聚豐街	121	中	建	106	地	地	121				
		聚豐三樓	123										
大分	第一	聚豐里聚豐街	122	中	建	106	地	地	122				
		聚豐三樓	124										
大分	第一	聚豐里聚豐街	123	中	建	106	地	地	123				
		聚豐三樓	125										
大分	第一	聚豐里聚豐街	124	中	建	106	地	地	124				
		聚豐三樓	126										
大分	第一	聚豐里聚豐街	125	中	建	106	地	地	125				
		聚豐三樓	127										
大分	第一	聚豐里聚豐街	126	中	建	106	地	地	126				
		聚豐三樓	128										
大分	第一	聚豐里聚豐街	127	中	建	106	地	地	127				
		聚豐三樓	129										
大分	第一	聚豐里聚豐街	128	中	建	106	地	地	128				
		聚豐三樓	130										
大分	第一	聚豐里聚豐街	129	中	建	106	地	地	129				
		聚豐三樓	131										
大分	第一	聚豐里聚豐街	130	中	建	106	地	地	130				
		聚豐三樓	132										
大分	第一	聚豐里聚豐街	131	中	建	106	地	地	131				
		聚豐三樓	133										
大分	第一	聚豐里聚豐街	132	中	建	106	地	地	132				
		聚豐三樓	134										
大分	第一	聚豐里聚豐街	133	中	建	106	地	地	133				
		聚豐三樓	135										
大分	第一	聚豐里聚豐街	134	中	建	106	地	地	134				
		聚豐三樓	136										
大分	第一	聚豐里聚豐街	135	中	建	106	地	地	135				
		聚豐三樓	137										
大分	第一	聚豐里聚豐街	136	中	建	106	地	地	136				
		聚豐三樓	138										
大分	第一	聚豐里聚豐街	137	中	建	106	地	地	137				
		聚豐三樓	139										
大分	第一	聚豐里聚豐街	138	中	建	106	地	地	138				
		聚豐三樓	140										
大分	第一	聚豐里聚豐街	139	中	建	106	地	地	139				
		聚豐三樓	141										
大分	第一	聚豐里聚豐街	140	中	建	106	地	地	140				
		聚豐三樓	142										
大分	第一	聚豐里聚豐街	141	中	建	106	地	地	141				
		聚豐三樓	143										
大分	第一	聚豐里聚豐街	142	中	建	106	地	地	142				
		聚豐三樓	144										
大分	第一	聚豐里聚豐街	143	中	建	106	地	地	143				
		聚豐三樓	145										
大分	第一	聚豐里聚豐街	144	中	建	106	地	地	144				
		聚豐三樓	146										
大分	第一	聚豐里聚豐街	145	中	建	106	地	地	145				
		聚豐三樓	147										
大分	第一	聚豐里聚豐街	146	中	建	106	地	地	146				
		聚豐三樓	148										
大分	第一	聚豐里聚豐街	147	中	建	106	地	地	147				
		聚豐三樓	149										
大分	第一	聚豐里聚豐街	148	中	建	106	地	地	148				
		聚豐三樓	150										

結果...門牌打  
錯了...

都更處重新公告30日...  
公告期滿後...

在案，106年2月6日貴公司為計畫書誤植之內容依都市更新條例第29條  
之1規定檢送變更(第二次)權利變換計畫案向本處申請核定，後續將  
依規定辦理。



來不及了...  
趕快打...

變更版

表17-1 建設他項權利及取得權益(第二次變更版)

權利種類	小段	建物門牌	本段編號	建地用途	所有權人	設定日期	權利種類	權利範圍	權利價值	字號範圍	字號範圍	權利人	備註
大分	第一	聚豐里聚豐街	131	中	建	106	地	地	131				
		聚豐三樓	132										
大分	第一	聚豐里聚豐街	132	中	建	106	地	地	132				
		聚豐三樓	133										
大分	第一	聚豐里聚豐街	133	中	建	106	地	地	133				
		聚豐三樓	134										
大分	第一	聚豐里聚豐街	134	中	建	106	地	地	134				
		聚豐三樓	135										
大分	第一	聚豐里聚豐街	135	中	建	106	地	地	135				
		聚豐三樓	136										
大分	第一	聚豐里聚豐街	136	中	建	106	地	地	136				
		聚豐三樓	137										
大分	第一	聚豐里聚豐街	137	中	建	106	地	地	137				
		聚豐三樓	138										
大分	第一	聚豐里聚豐街	138	中	建	106	地	地	138				
		聚豐三樓	139										
大分	第一	聚豐里聚豐街	139	中	建	106	地	地	139				
		聚豐三樓	140										
大分	第一	聚豐里聚豐街	140	中	建	106	地	地	140				
		聚豐三樓	141										
大分	第一	聚豐里聚豐街	141	中	建	106	地	地	141				
		聚豐三樓	142										
大分	第一	聚豐里聚豐街	142	中	建	106	地	地	142				
		聚豐三樓	143										
大分	第一	聚豐里聚豐街	143	中	建	106	地	地	143				
		聚豐三樓	144										
大分	第一	聚豐里聚豐街	144	中	建	106	地	地	144				
		聚豐三樓	145										
大分	第一	聚豐里聚豐街	145	中	建	106	地	地	145				
		聚豐三樓	146										
大分	第一	聚豐里聚豐街	146	中	建	106	地	地	146				
		聚豐三樓	147										
大分	第一	聚豐里聚豐街	147	中	建	106	地	地	147				
		聚豐三樓	148										
大分	第一	聚豐里聚豐街	148	中	建	106	地	地	148				
		聚豐三樓	149										
大分	第一	聚豐里聚豐街	149	中	建	106	地	地	149				
		聚豐三樓	150										

第2次變更版

再送地所  
地所審查  
無誤後公  
告15日



### 3. 都市更新權利變換登記變化款 ~部分協議合建部分權利變換

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)

# 變化款 I 部分權利變換部分協議合建-範圍可切分



序號	更新前地號	面積(m <sup>2</sup> )	使用分區	更新後暫編地號	面積(m <sup>2</sup> )	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	

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



自行申請

(登記機關個案予以協助)



# 【變化款II】部分權利變換部分協議合建-範圍不可切分

回想一下  
基本款~~

序號	更新前地號	面積(m <sup>2</sup> )	使用分區	更新編地號	面積(m <sup>2</sup> )	權利變換
1	1	99.00	住三	555	307.00	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	



甲 持分 1/2 採協議合建

乙 持分 1/2 採權利變換



## 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.....



# 【變化款II之一】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，更新後地界與同地段、土地使用分區及相鄰同產權合併地號為原則，共整理為 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) 權利變換範圍 (更新單元範圍)

388-3 地號 (暫編地號)

383 地號 (暫編地號)

361-1 地號 (暫編地號)

392 地號 (暫編地號)

380 地號 (暫編地號)

其他項權利登記情形。

## 合併地號為原則

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

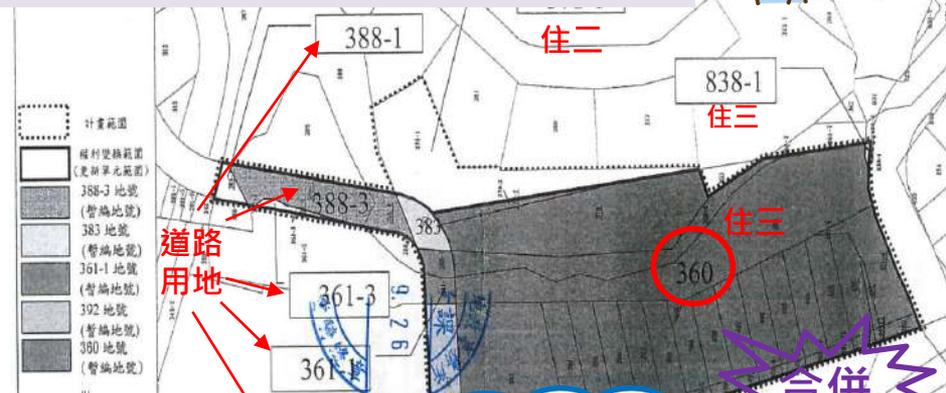


## 部分權利變換+部分協議合建

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)



這種情形又該怎麼辦理登記呢?

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)



# 【案例分享 I】

## 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信義區永吉段四小段 44 地號等 26 筆土地，土地面積 3,945 m<sup>2</sup>。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，整建區段筆 5 筆土地則維持原地籍(土地)。重建區段內 44-11 地號，面積 1,000 m<sup>2</sup>，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.....

實施者

猜猜看後來結果如何.....

## 六、地籍整理與土地合併說明

本案更新前共有臺北市信義區永吉段四小段 44 地號等 26 筆土地，土地面積 3,945 m<sup>2</sup>。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，地號分別為臺北市信義區永吉段四小段 44 地號，面積 1,081 m<sup>2</sup> 及信義區永吉段四小段 44-6 地號，土地面積 2,532 m<sup>2</sup>，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

看下一個全區  
辦理地籍整理



- 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(權變地主由實施者代為申請)→ok

合併

收件日期 107年11月11日	收件者 新登發	元	收件者章 新登發章	日期 107年11月11日	收件者章 新登發章	書號 新登發 8480	元	收件者章 新登發章
收件字號 D618	收件字號 字號	字號	字號	收件字號 字號	字號	字號	字號	字號
土地複丈及界址變更登記申請書								
(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107年10月18日	(3)申請會同地點 (請申請人填寫)		板橋路388號				
(4)申請複丈原因 (選擇打✓一項)								
<input type="checkbox"/> 疆界 <input type="checkbox"/> 再疆界 ( ) <input type="checkbox"/> 他項權利位置測量 ( ) <input type="checkbox"/> 其他 ( )								
(5)申請複丈原因 (選擇打✓一項)								
<input type="checkbox"/> 分割 <input checked="" type="checkbox"/> 合併 <input type="checkbox"/> 界址調整 (調整) <input type="checkbox"/> 其他 ( )								
(6)申請複丈應登記事項 (選擇打✓一項)								
<input checked="" type="checkbox"/> 界址變更登記 <input type="checkbox"/> 分割 <input type="checkbox"/> 合併 <input type="checkbox"/> 界址調整 <input type="checkbox"/> 增覆 <input type="checkbox"/> 消滅登記 <input type="checkbox"/> 滅失 <input type="checkbox"/> 部分滅失 <input type="checkbox"/> 其他 ( )								
(7)土地坐落								
鄉鎮市區 土地詳見附表								
(10)附繳文件								
1. 協議書 1份 2. 地所有權狀 2份 3. 身分證明文件 1份								
(11)委託及指認簽章								
委託人 委託人確為登記權利之權利人或其關係人								
(12)其他應注意事項								
第一、申請人應自備... 第二、... 第三、...								

登記原因：合併

# 【變化款II之二】部分權利變換部分協議合建-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、更新前地籍測量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士林區天母段三小段34地號等2筆土地，土地面積為1,693.00 m<sup>2</sup>，更新後土地依地籍測量成果圖整理為533地號。

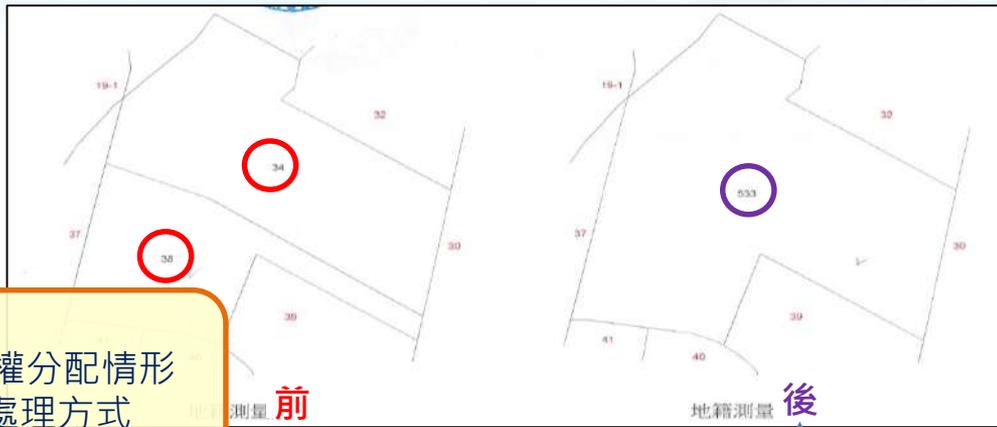
表 17-1 地籍整理計畫表

序號	更新前地號	面積
1	34	
2	38	
合計	2筆	



### 「土地及建物登記清冊」

- ① 沒有33位協議合建戶的產權分配情形
  - ② 沒有協議合建戶的抵押權處理方式
- 怎麼辦~~~~



## 土地及建物登記清冊

表 17-2 土地更新前產權情形

序號	標示部				所有權部		他項權利部		地籍資料 產別及坐落	備註						
	段	小段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人 (管理權)	權利範圍	其他登記事項	地號			面積 (m <sup>2</sup> )					
1	天母段	三小段	34	1,693.00	黃玉華	3/5 (100%)		533	1,693.00	黃玉華	100%	100%	1,693.00	抵押權	抵押權人：黃玉華 抵押權人：黃玉華 抵押權人：黃玉華	更新前

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. 未達標準而未採列案辦理原標物登記清冊表。

表 17-3 建物登記清冊表

序號	坐落	建物坐落		標示部		所有權部		地籍資料 產別及坐落	備註							
		段	小段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人 (管理權)	權利範圍									
1	天母段	三小段	34	1,693.00	黃玉華	3/5 (100%)		533	1,693.00	黃玉華	100%	100%	1,693.00	抵押權	抵押權人：黃玉華 抵押權人：黃玉華 抵押權人：黃玉華	更新前

	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

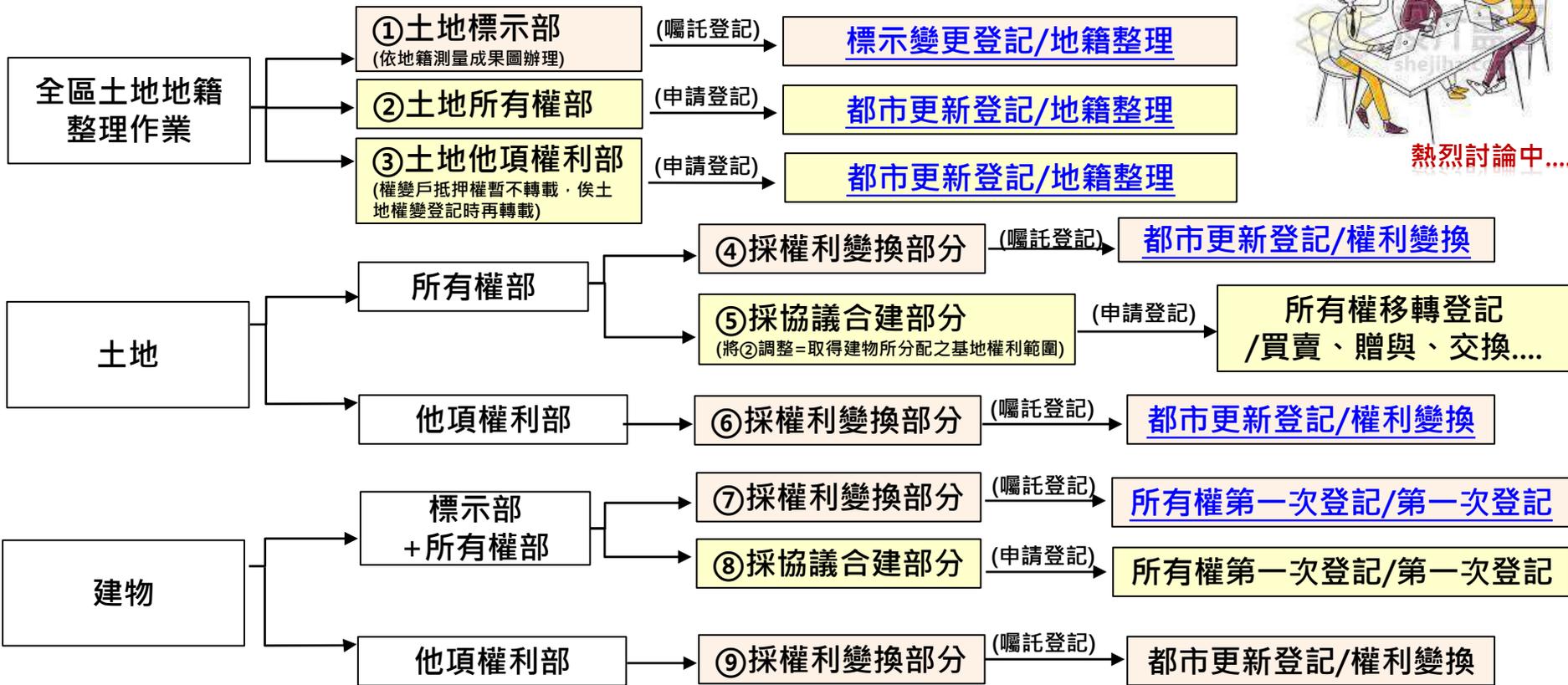
因本案僅兩位為權變戶，且其更新前僅持有34地號，故更新前原載情形僅敘明兩位權變戶之34地號產權狀況。

# 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)



熱烈討論中.....



# 內政部函覆

用圖來說明

THUNISOFT

①

內政部 函

受文者：臺北市政府地政局

發文日期：中華民國110年1月22日

發文字號：台內地字第

送別：普通件

密等及解密條件或

附件：

主旨：有關貴局

分協議合建、部分權利變換方式實施之都市更新案件，

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

貴局所擬.....作業方式，似屬可行，請本於權責卓處。

正本：臺北市政府地政局

地政局 1100122

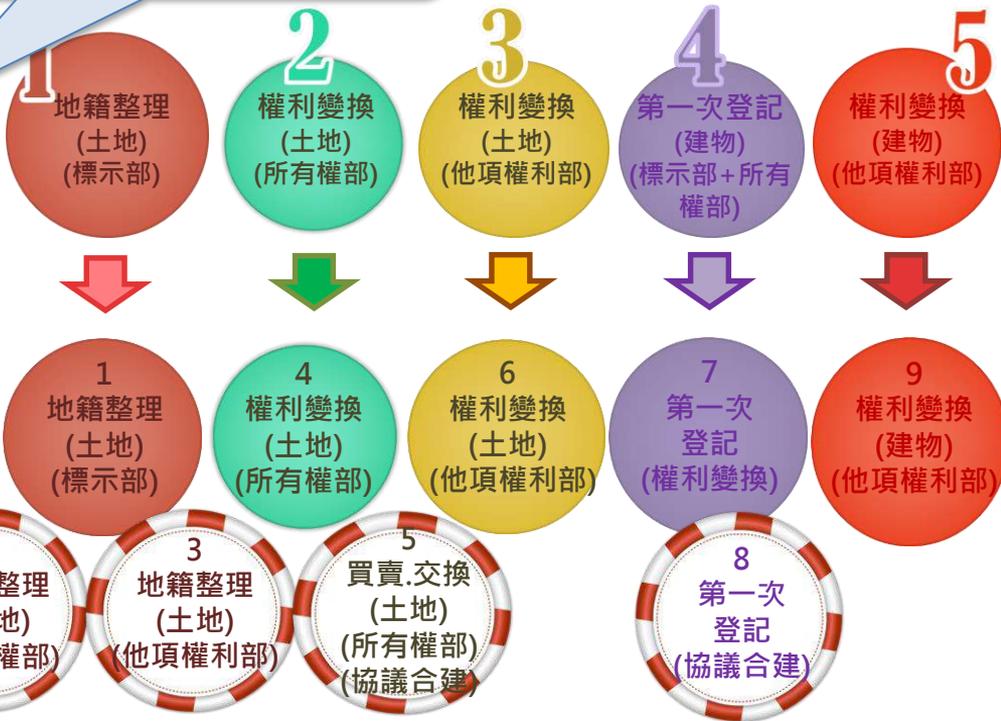


\*ALAA1106002488\*

第 1 頁，共 2 頁

實施者說協議合建戶的土地跟建物 (第5件、第8件) 想之後再辦.....

換-5件 (基本款)



一定要9連件嗎？可否分階段辦理？

部分協議 部分權變-9件 (變化款)

## 內政部函覆 (二)

THUNISOFT

內政部 函



沒有地價怎麼辦？

受文者：臺北市政府

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)

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。

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。  
[\(臺北市府地政局110.1.28北市地登字第1106002488號函\)](#)



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？



大同區橋北段三小段 1 3 7 等地號

須辦理地籍整理之地號

壹拾柒、地籍整理計畫

一、地界整理計畫

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鐵界、分割測量及登記。

權利變換工程實施完竣，中領建築物使用執照時，並得辦理實地地籍界格，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，整正相關圖冊之記載。

本案更新前共計有臺北市大同區橋北段三小段 137、149、154-2、155-1、160-2、160-3、161-2、162-1、162-2、163-2、164-1、166-1、167-1、168-1、169-1 及 170-1 地號等 16 筆土地，土地面積為 2,746.54 ㎡，屬第三種住宅區及道路用地(公共設施用地)。

其中 137、149、162-1、154-2、162-2 及 164-1 地號等 6 筆土地未來將地籍整理為 4 筆，新編之正式地號依未來地政機關登記為準，其餘 155-1、160-2、160-3、161-2、163-2、166-1、167-1、168-1、169-1 及 170-1 地號等 10 筆土地為道路用地(公共設施用地)且屬於協議合建戶，故無須地籍整理，維持原地號及面積，詳表 17-1 地籍整理計畫表、圖 17-1 權利變換後更新單元地籍圖所示。

137..... 地號等 6 筆土地未來將地籍整理為 4 筆.....，其餘 155-1 等 10 筆土地為道路用地(公共設施用地)且屬於協議合建戶，故無需地籍整理，維持原地號及面積。

表 17-1 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	137	2,130.54	第三種住宅區	A(實際地號仍須以地政機關登記為準)	2,248.54
2	149	90.00	第三種住宅區		
3	162-1	28.00	第三種住宅區		
4	154-2	92.00	道路用地(公共設施用地)	B(實際地號仍須以地政機關登記為準)	92.00
5	162-2	48.00	道路用地(公共設施用地)	C(實際地號仍須以地政機關登記為準)	48.00
6	164-1	1.00	道路用地(公共設施用地)	D(實際地號仍須以地政機關登記為準)	1.00
合計	6 筆	2,389.54			2,389.54

註1：原 137、138、139、140、141、142、143、144、145、146、147、148、149、150、151、152、153、154-1、155、156、157、158、159、160-1、161-1、163、167、168 及 169 地號等 28 筆土地合併為 137 地號 1 筆土地。

註2：其餘 155-1、160-2、160-3、161-2、163-2、166-1、167-1、168-1、169-1 及 170-1 地號等 10 筆土地為道路用地(公共設施用地)且屬於協議合建戶，故無須地籍整理，維持原地號及面積。

表 17-2 辦理邊界範圍鐵界、分割測量土地清冊表

序號	地號	面積 (㎡)	辦理項目	
			鐵界	分割
1	137	2,130.54	V	
2	149	90.00	V	
3	162-1	28.00	V	
4	154-2	92.00	V	
5	155-1	17.00	V	
6	160-2	52.00	V	
7	160-3	19.00	V	
8	161-2		V	
9	162-2		V	
10	163-2		V	
11	164-1	1.00	V	
12	166-1	36.00	V	
13	167-1	13.00	V	
14	168-1	14.00	V	
15	169-1	73.00	V	
16	170-1	39.00	V	
合計	16 筆	2,746.54		

註：原 137、138、139、140、141、142、143、144、145、146、147、148、149、150、151、152、153、154-1、155、156、157、158、159、160-1、161-1、163、167、168 及 169 地號等 28 筆土地合併為 1 筆土地。

共 16 筆土地

1  
地籍整理  
(土地)  
(標示部)

2  
地籍整理  
(土地)  
(所有權部)

3  
地籍整理  
(土地)  
(他項權利部)

4  
權利變換  
(土地)  
(所有權部)

5  
第一次  
登記  
(權利變換)

註1：本案權變戶無設定他項權利  
註2：協議合建戶建物第一次登記及土地所有權移轉案，依本府地政局110.11.24北市地登字第11060292131號函另分件辦理



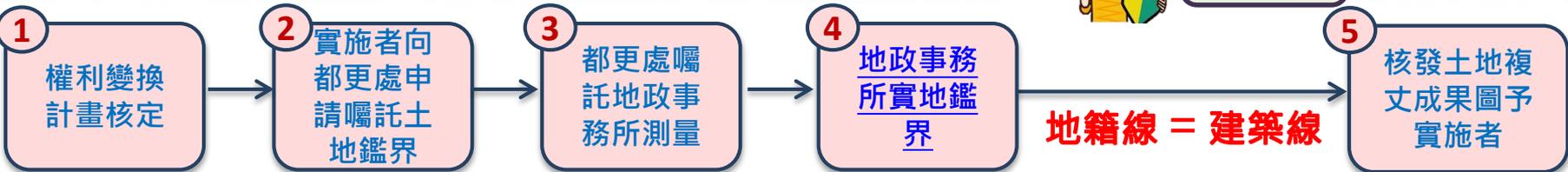
好朋友特別加料~1  
地籍線與建築線預檢

# 計畫核定了，接下來~

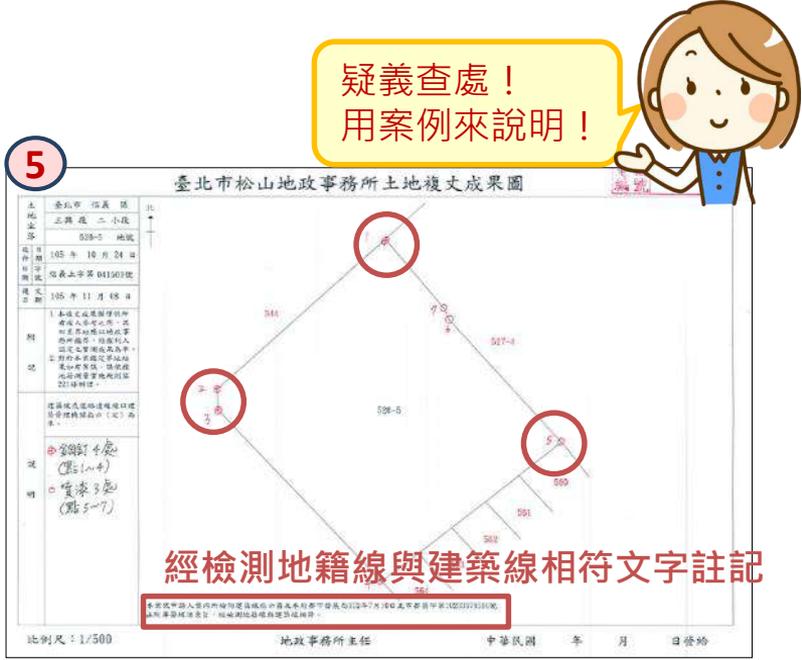
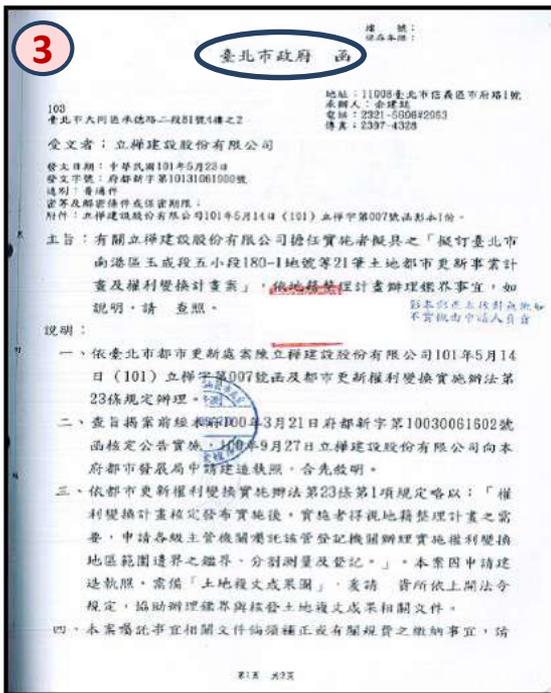
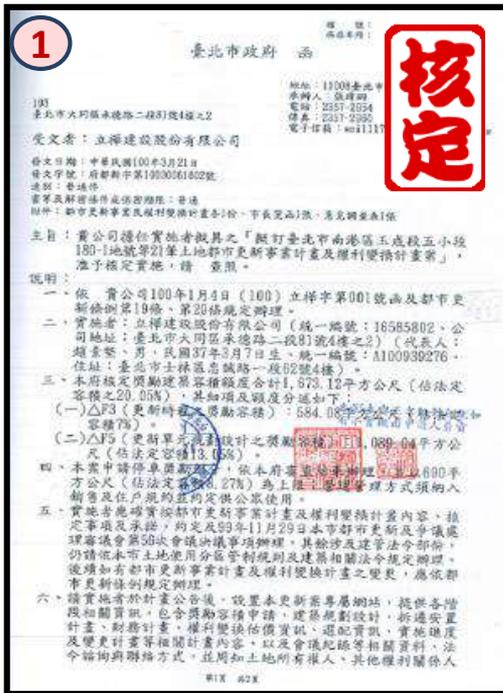
HUNISOFT



不相等  
怎麼辦？



地籍線 = 建築線



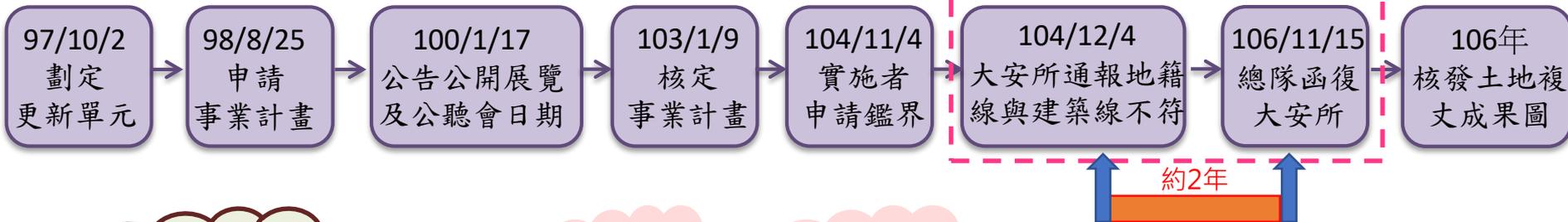
疑義查處！  
用案例來說明！





# 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？

為什麼這麼久？

誤差是不是在容許範圍？

可否透過修正樁位或地籍線數值資料方式？(不動面積)

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

申請鑑界確認地籍線與建築線是否相符

還有什麼好方法呢？



**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。



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。

# 地籍線與建築線預檢作業

THUNISOFT

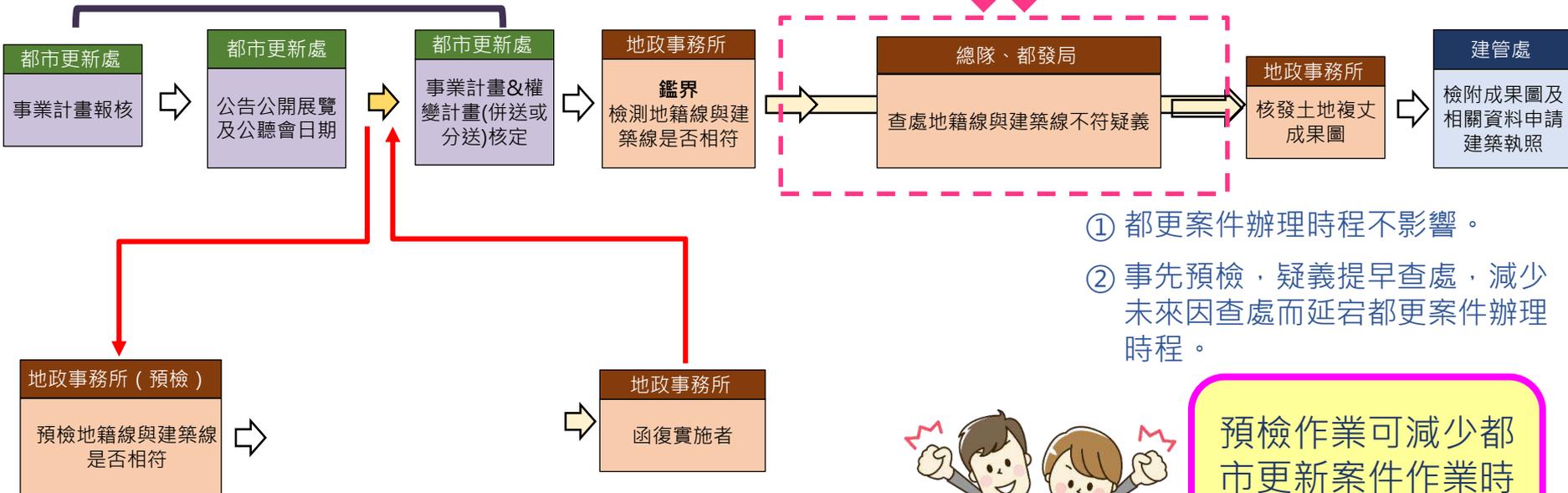
預檢

110.5.1起開始試辦

111.5.1起登記機關受理預檢作業由書面審核修正為實地檢測

約1,350日

約60~280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。

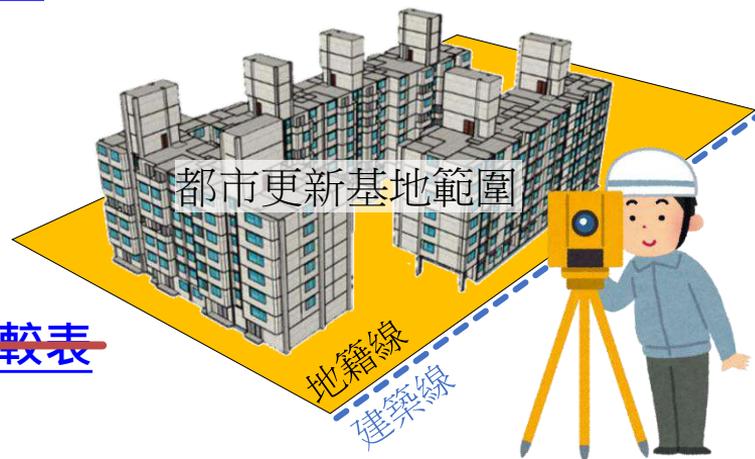


預檢作業可減少都市更新案件作業時程約60日~280日

## 應備文件比一比

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. 都市計畫建築線參考點觀測資料~~
- ~~6. 都市計畫樁或地籍樁點之記~~
- ~~7. 都市計畫樁位公告坐標與觀測坐標之比較表~~
4. 地籍整理計畫表  
(確認地籍整理後土地面積符合公差)

由地所派員實地檢測





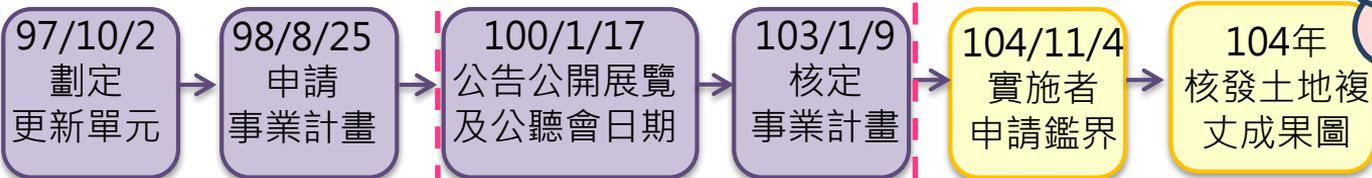
# 以大安區辛亥段一小段〇〇地號土地都市更新案為例

THUNISOFT

## 預檢前



## 預檢後

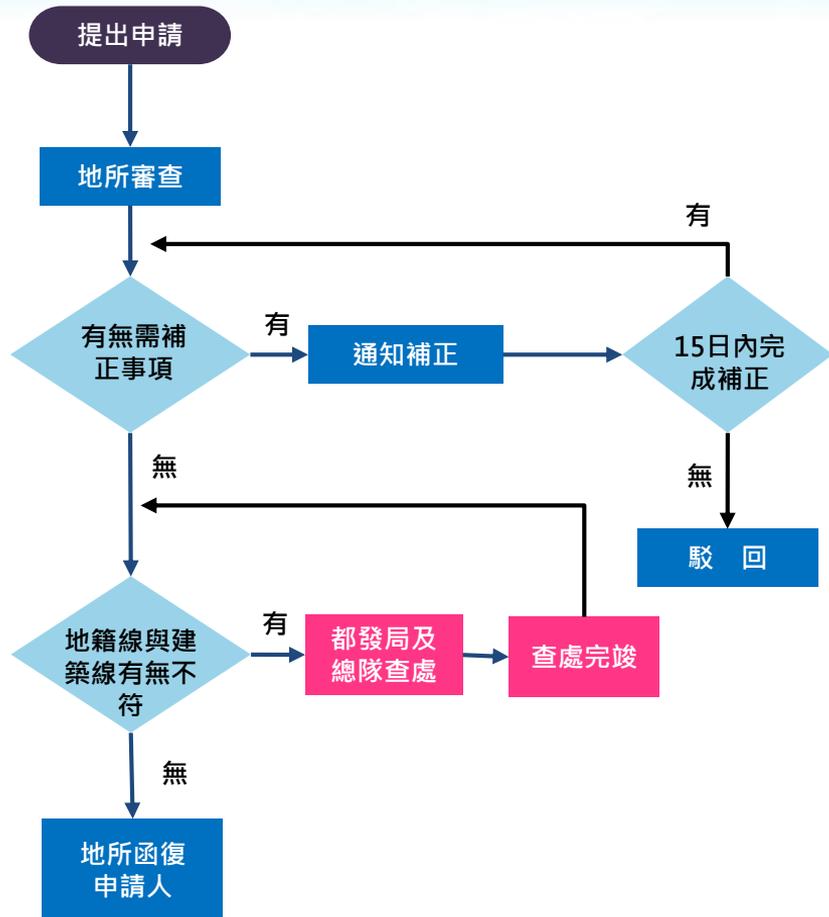


- ① 實施者申請預檢
- ② 地所通報疑義
- ③ 總隊查處完竣

縮短近 2 年  
時程



# 預檢作業流程



## 實施者 – 提出申請

THUNISOFT

- 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）：倘建築線指示係以都市計畫樁位指示且現場無樁位者，應先向都發局申請復樁。
  4. 地籍整理計畫表

## 地政事務所 – 審查及檢測

- ✓ 地籍與都市計畫寬度及路型是否一致
- ✓ 地籍線與建築線是否相符
- ✓ 更新後土地計算面積與登記面積差是否符合公差
- ✓ 有無其他地籍疑義

## 都市發展局及土地開發總隊 – 疑義查處

共同研議地籍線與建築線不符處理方式，查處完竣後回復地所疑義處理情形。

# 有哪些好處?

THUNISOFT

✓ 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**





好朋友特別加料~2  
捐贈公益設施



## 先來看法令~~~

簽訂捐贈  
契約書

取得使用執照後3個月內完成捐贈

以權利變換方式實施都市更新者，  
併同囑託登記時完成捐贈

### 臺北市都市更新自治條例§21

擬捐贈社會福利設施、其他公益設施或管理維護基金予本市之實施者，①應於更新事業計畫核定前與市政府簽訂捐贈社會福利設施、其他公益設施或管理維護基金契約書，②並於取得使用執照後三個月內完成捐贈予本市社會福利設施、其他公益設施或管理維護基金事宜。但③以權利變換方式實施都市更新者，應併同於囑託登記時完成捐贈事宜。

前項使用執照須註明捐贈之社會福利設施、其他公益設施或管理維護基金。

第一項捐贈契約，應依行政程序法規定，約定得以該契約書為強制執行之執行名義。

### 臺北市都市更新自治條例§22

實施者辦理捐贈社會福利設施、其他公益設施事宜，應於申請建物所有權第一次登記時，①依土地登記規則有關規定檢附相關證明文件，②併列市政府為建築物所有權第一次登記申請人，就③捐贈本市之社會福利設施、其他公益設施樓地板面積辦理所有權第一次登記及④土地持分所有權無償移轉登記為本市所有。

# 研商實施都市更新事業捐贈公益設施辦理建物所有權第一次登記及土地贈與移轉登記等相關事宜會議紀錄

(107年8月1日)

THUNISOFT

## 伍、結論：

一、都市更新權利變換計畫中土地及建物登記清冊表所列捐贈公益設施標的之更新後所有權人欄應載明「捐贈公益設施臺北市(管理機關：○○○○○○○○)」。

二、實施者應就捐贈公益設施標的申報土地增值稅及契稅；實施者為法人時，免申報贈與稅；另依印花稅法第6條第1款規定免納印花稅。

三、按「權利變換」與「贈與」為不同之法律關係，應適用不同之登記原因。本市都市更新處囑託辦理地籍整理、權界變換及建物所有權第一次登記時，一併將公益設施(建制專有部分、共有部分及基地應有部分)贈與登記案件代辦送地政事務連件辦理登記，地政事務所接獲登記案件後，通知公益設施登記案之代理人到場核對身分。

## 四、贈與登記之申請人及應備文件：

### (一)土地贈與移轉登記：

- 1、申請人：實施者(義務人)會同本府(權利人)(由管理機關用印)申請登記。
- 2、原因發生日期：權利變換計畫書核定日期。
- 3、申請登記事由：所有權移轉登記。
- 4、登記原因：贈與。
- 5、登記原因證明文件：都市更新權利變換計畫土地登記清冊表(不另訂公定契約書)。
- 6、登記費：依土地法第76條規定，由權利人按土地申報地價千分之一計收；又為配合地價改算作業，應納登記費先以記帳方式辦理，俟完成地價改算作業後，再通知管理機關繳納。
- 7、書狀費：依土地登記規則第65條第2項第3款及本府91年10月7日府財四字第09106378800號函規定申請免繕發書狀，故免納書狀費。

## (二)公益設施建物所有權第一次登記：

- 1、申請人：本府(權利人)單獨申請登記(由管理機關用印)。
- 2、原因發生日期：使用執照核發日期。
- 3、申請登記事由：所有權第一次登記。
- 4、登記原因：第一次登記。
- 5、登記原因證明文件：以都市更新權利變換計畫建物登記清冊表作為土地登記規則第79條第1項第4款規定之「其他證明文件」，不另訂公定契約書。
- 6、登記費：依土地法第65條規定，由權利人按申請登記建物面積工程造價千分之二計收。
- 7、書狀費：同土地贈與登記。

## 五、本府依都市更新條例第33條規定公告禁止實施權利變換地區

為免捐贈公益設施標的登記原因誤以「權利變換」登載，清冊表所列捐贈公益設施標的之更新後所有權人欄應載明事項，應確實依本會議結論辦理(110.5.6「研商都市更新權利變換案件土地建物登記處理方式會議紀錄」)

土地建物登記清冊表應載明捐贈標的

土增稅、契稅→要申報  
贈與稅→法人免  
印花稅→免

贈與登記案件得一併囑託，但應另通知代理人到場核對身分

土地捐贈辦理登記應注意事項

建物捐贈辦理登記應注意事項



來看看案例吧....



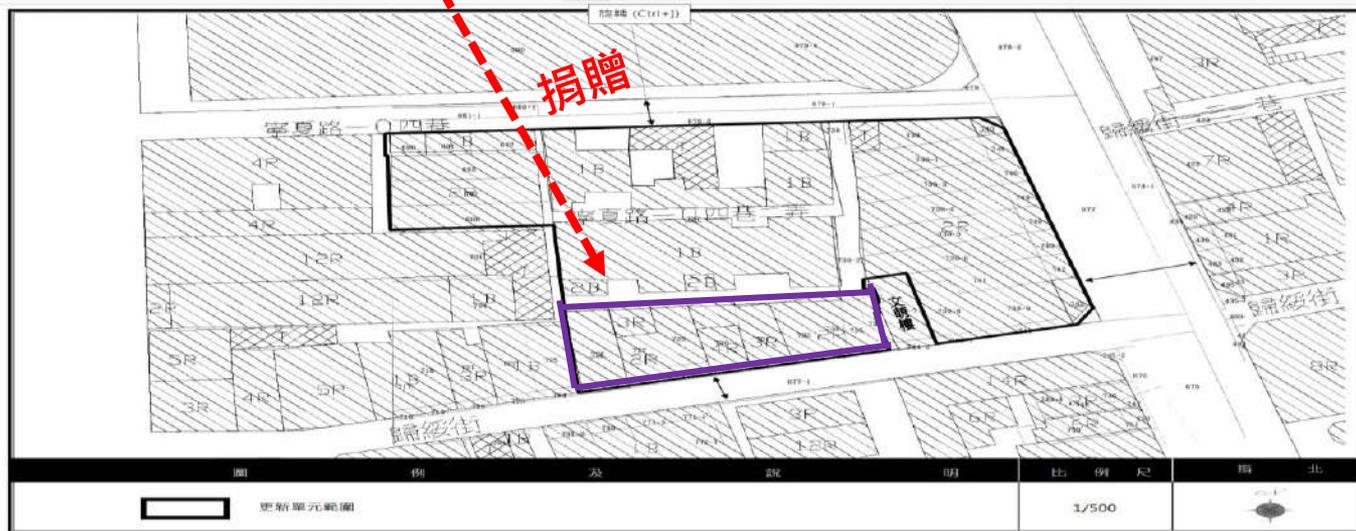
## △F4-1捐贈公益設施

### 拾壹、地籍整理計畫

#### 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 390 戶(含 1 戶保存建物捐贈臺北市政府文化局)及停車位 321 個。詳表 11-2 土地登記清冊、表 11-3 建物登記清冊所示。



土地及建物登記清冊表有資料嗎？



# 土地登記清冊表

序號	更新前原載情形										其他權利、限制情形	備註												
	土地標示部					所有權部																		
	行政區	地段	小段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人 (管理者/受託人)	權利範圍	其他登記事項	地號			小段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人 (管理者/受託人)	權利範圍							
35							江奇鴻							江奇鴻	324									
36							吳彥君							吳彥君	176									
37							汪宜村							汪宜村	314									
38							黃錦斌							黃錦斌	312									
59																								
60																								
61																								
合計													聖得福建設開發股份有限公司(實施者)	38,923				臺北市政府文化局	3,636					106,060

107年會議討論過：  
 ①登記清冊表要載明  
 ②土地贈與案件一併囑託



權利變換or捐贈？  
地所不清楚啦！



捐贈公益設施  
臺北市(管理機關：000)

：本清冊尚有未詳列事項詳原土地登記簿記載。

# 建物登記清冊表

項目	更新後變動情形															其他權利、限制情形	備註				
	編號	分配單元編號/門牌	建物坐落					層次	層次面積 (m <sup>2</sup> )	公持分面積(不含車位)(m <sup>2</sup> )				車位持分面積(m <sup>2</sup> )	車位編號			所有權人 (管理者/受託人)	權利範圍	其他登記事項	
			權利種類	地號	主建物分擔基地權利範圍(/100000)	車位分擔基地權利範圍(/100000)	雨遮			陽台	共有部分		共有部分								
											(1) 權利範圍	(2) 權利範圍	(3) 權利範圍								(1) 權利範圍
388	12F-C1	所有權	A	307		12F	82.98	10.58	6.65	149	0	442.00		聖得福建設開發股份有限公司(實施者)	1/1						
389	12F-C2	所有權	A	304		12F	81.86	10.58	6.65	147	0	437.00		聖得福建設開發股份有限公司(實施者)	1/1						
390	保存建物		A	3636		1F	174.81							臺北市政府文化局	1/1						
合計		390戶		96790	3210		26,860.31	1,169.57	2,704.23	45109	100000	100000	54891	321部							

捐贈公益設施  
臺北市(管理機關：000)

# △F4-2協助開闢都市計畫道路

## 二、各項公共設施設計施工基準及權屬

本更新單元捐贈範圍為大同區雙連段三小段 740-6、743-1 地號等 2 筆土地，土地面積合計為 7.00 ㎡。現況為道路使用並供公眾通行，產權為聖得福建設開發股份有限公司，基於增進都市更新公益性之原則考量 **擬辦理捐贈道路用地予臺北市府**，本案道路用地依事業計畫申請報核當期(民國 101 年 1 月)土地公告現值計算，用地取得範圍詳圖 3-2。

### 捐贈道路用地

#### (一) 公共設施預計取得方式

項目	地號	面積 (㎡)A	所有權人/管理人	持分比例	公告現值 (元/㎡) B	捐贈面積 (㎡) C	用地取得成本 (元) D=B×C×1.2	預計土地取得方式
鄰近地區	1	740-6	聖得福建設股份有限公司	1/1	209,623	7.00	628,869	實施者捐贈
	2	743-1			219,000		876,000	實施者捐贈
小計	2 筆	7.00	-	-	-	-	1,504,869	-

說明：本案更新前鄰近地區公共設施面積共計 7.00 ㎡，更新後鄰近地區公共設施面積共計 7.00 ㎡。

#### (二) 辦理程序

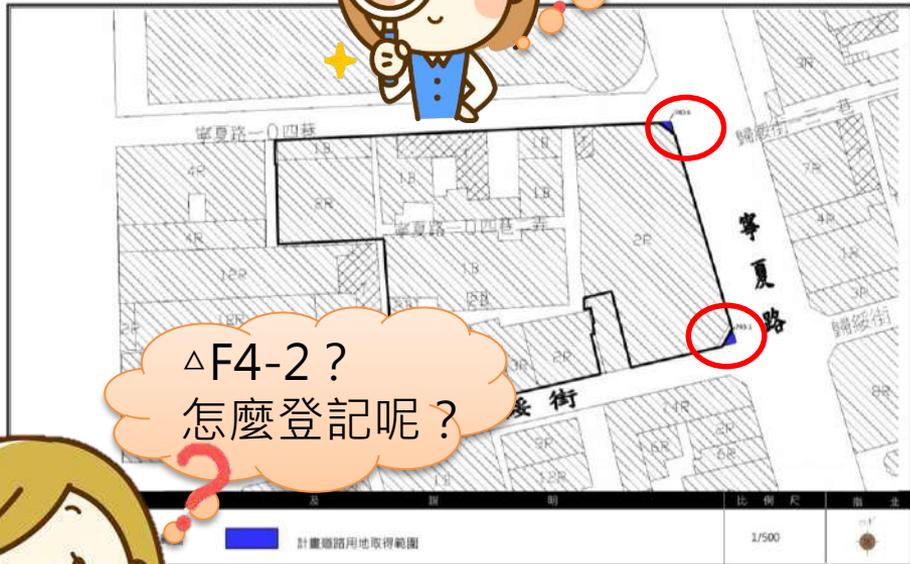
本案前於事業計畫核定前出具公共設施用地捐贈同意書，後續將於權利變換計畫核定後，配合臺北市府工務局新建工程處規定辦理，將公共設施用地產權移轉予臺北市所有，其管理機關為各該公共設施主管機關。

更新後權屬如下：

項目	管理機關
公共設施用地	臺北市府工務局新建工程處

如果在更新單元範圍內呢？

更新單元範圍外



△F4-2?  
怎麼登記呢?

權變計畫核定後另外申請贈與登記！  
不是囑託喔！  
(臺北市都市更新自治條例第21條)



# 案例二

## 捌、公共設施興修或改善計畫

### 一、協助開闢更新單元內公共設施

本案更新單元範圍內車側6公尺計畫道路未開闢，為提昇本區防救災機能及完善都市發展之需求，未來進行都市更新事業時將協助開闢，其設計與興闢依「市區道路及附屬工程設計規範」相關規定辦理。



更新單元範圍內→一起囑託  
但是...  
土地登記清冊表有載明嗎?

表 17-2 土地登記清冊表(第四次變更)

序號	土地更新前原載情形								土地更新後變動情形					
	標示部				所有權部				標示部		所有權部			備註
	鄉鎮市區	段	小段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人 (管理機關/委託人)	權利範圍	地號	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人 (管理機關/委託人)	所有權人 (管理機關/委託人) 統一編號	權利範圍	
70	中正區	永昌	三	171	53.00	0003	合作金庫商業銀行股份有限公司 (鍾國建)	1/1			合作金庫商業銀行股份有限公司 (鍾國建)	70799128(P220)	631	
71	中正區	永昌	三	66-1	6.00	0010	合作金庫商業銀行股份有限公司 (太平洋建設股份有限公司)	1/1	66-1	6.00	臺北市 /臺北市政府工務局新建工程處	0006300000(03775007)	1/1	
	中正區	永昌	三	67-1	19.00	0010		1/1	67-1	19.00				
	中正區	永昌	三	26-1	12.00	0002		1/1	26-1	12.00				
	中正區	永昌	三	28-1	9.00	0004		1/1	28-1	9.00				
	中正區	永昌	三	33-1	101.00	0011		1/1	33-1	101.00				
	中正區	永昌	三	37-1	1.00	0006		1/1	37-1	1.00				
	中正區	永昌	三	68-1	33.00	0016	太平洋建設股份有限公司	1/1	68-1	33.00				
	中正區	永昌	三	69-1	26.00	0003		1/1	69-1	26.00				
	中正區	永昌	三	83-1	101.00	0011		1/1	83-1	101.00				
	中正區	永昌	三	83-3	1.00	0011		1/1	83-3	1.00				
中正區	永昌	三	83-4	86.00	0011		1/1	83-4	86.00					
中正區	永昌	三	98-1	5.00	0005		1/1	98-1	5.00					



又來了...

雖然107年有SOP，但是實施者沒有這樣做！

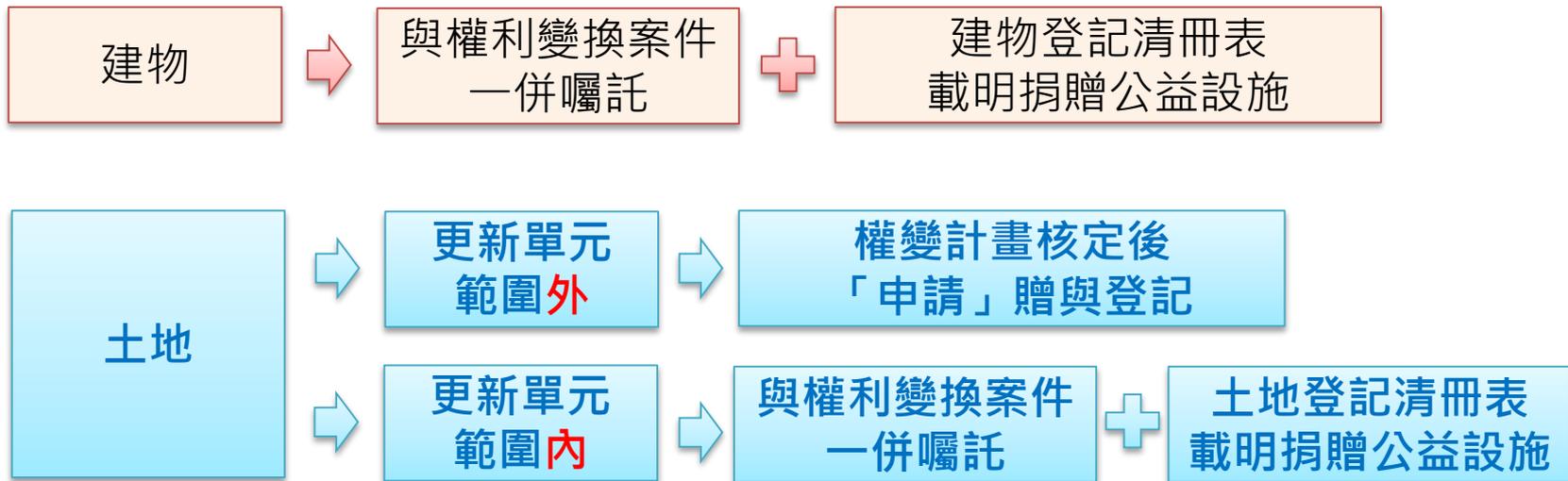
67-1	19.00	104,000	林吉安	1 / 1	19.00	1,976,000	產權移轉登記為臺北市
68-1	33.00	429,000	葉雙妹	1 / 8	4.13	429,000	納入權利變換，更新後產權移轉登記為臺北市
69-1	26.00	858,000	林吉安	1 / 8	4.13	858,000	納入權利變換，更新後產權移轉登記為臺北市
83-1	101.00	429,000	林吉安	1 / 8	4.13	429,000	納入權利變換，更新後產權移轉登記為臺北市



捐贈道路地籍範圍



心得~~~





好朋友特別加料~3  
車位篇

停車位？

停車空間？



大公？  
(全體共有)



小公？  
(部分共有)



沒獨立  
權狀？

有獨立  
權狀？



共有？  
專有？



# 建立觀念一：停車位 VS 停車空間

② 「停車位」 =  
「停車空間」中供  
作停放車輛使用之  
空間



② 「停車空間」  
= 停車位 + 出入口  
+ 車輛進出之車道  
+ 附屬設施

停車位 < 停車空間



# 建立觀念二：法定 VS 獎勵 VS 自設停車空間 HUNISOFT



建築物依都市計畫法令、都市計畫書或建築技術規則之規定，應設置之停車空間。

(建築技術規則建築設計施工編第59條)



建築物於室內增設並依停車場法領得營業登記供公眾使用之停車空間。

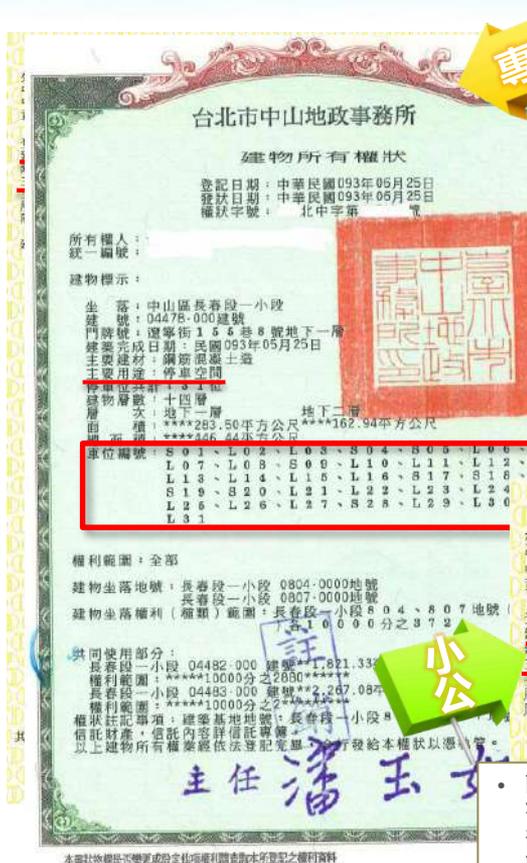
(建築技術規則建築設計施工編第59條之2--本條施行期限至101年12月31日止)  
(臺北市建築物增設室內公用停車空間供公眾使用鼓勵要點)



起造人或建築業者於法定停車空間外，因需要自行規劃增設之停車空間。

(內政部頒行預售停車位買賣契約書範本簽約注意事項)

# 建立觀念三：停車空間的登記方式



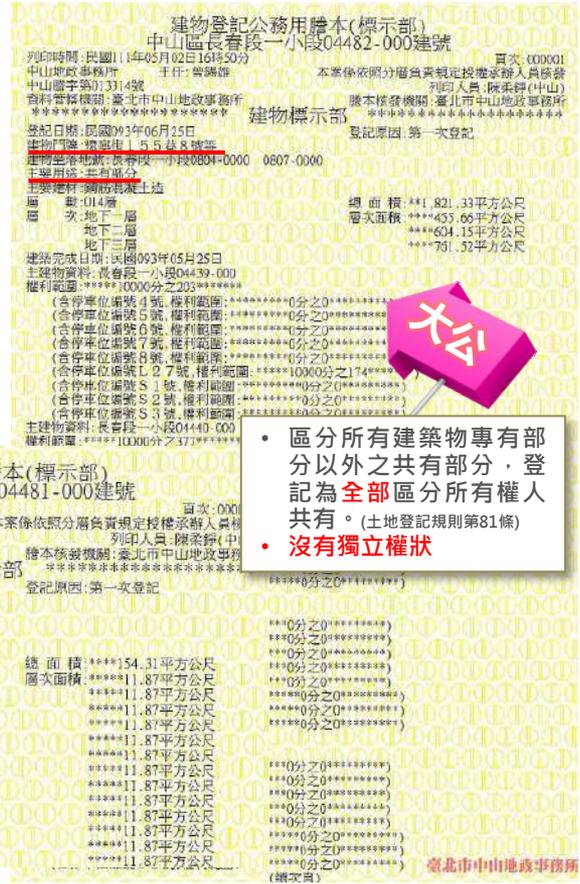
專有

評

小公

- 區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。(民法第799條)
- 有獨立門牌或地址證明書
- 有獨立權狀

- 區分所有建築物專有部分以外之共有部分，登記為部分區分所有權人共有。(土地登記規則第81條)
- 沒有獨立權狀



大公

- 區分所有建築物專有部分以外之共有部分，登記為全部區分所有權人共有。(土地登記規則第81條)
- 沒有獨立權狀

本權狀物權是否更動或設定他項權利應查詢本所登記之權利資料



## 現在登記簿停車位的登記方式

	專有部分	大公		小公		<u>專有部分</u> <u>(掛車位)</u>
	V	V	X	V	X	V
<b>登記簿</b>	停車空間	共有部分	共有部分	共有部分	共有部分	一般事務所、 日常服務業 ....
	V	X	X	X	X	X
<b>買賣</b> 	任何人	限住戶	限住戶	限住戶	限住戶	任何人

# 停車位測繪及登記說明

時間點	法定車位	時間點	自設車位	獎勵車位
81.8.4以前 掛號申請建照 ⇒	<ul style="list-style-type: none"> <li> 專有 (主建物) : 全體協議 + 編有門牌或領有地址證明</li> <li> 共有 (大小公) : 全體協議</li> </ul>	81.8.4以前 掛號申請建照	<ul style="list-style-type: none"> <li> 專有 (主建物) : 全體協議 + 編有門牌或領有地址證明</li> <li> 共有 (大小公) : 全體協議</li> </ul>	
81.8.5以後 掛號申請建照 ⇒	<ul style="list-style-type: none"> <li> 專有 (主建物) : 不可 (強制登記為共有部分)</li> <li> 共有 (大小公) : 全體協議</li> </ul>	81.8.5以後 掛號申請建照	同上 (增設之停車空間非屬防空避難設備範圍者，不受限制內政部81.9.21台內營字第8104759號函)	
84.6.30以後 掛號申請建照 (公寓大廈管理條例施行起)	<ul style="list-style-type: none"> <li> 專有 (主建物) : 不可</li> <li> 共有 (大小公) : 專共用圖說標示為共用，大小公要協議</li> </ul>	84.6.30以後 掛號申請建照 (公寓大廈管理條例施行起)	<ul style="list-style-type: none"> <li> 專有 (主建物) : 專共用圖說標示為專用 + 編有門牌或領有地址證明</li> <li> 共有 (大小公) : 專共用圖說標示為共用，大小公要協議</li> </ul>	
103.3.12以後 掛號申請建照	<ul style="list-style-type: none"> <li> 專有 (主建物) : 不可</li> <li> 全部共有 (大公) : 專共用圖說標示為全部共有</li> <li> 一部共有 (小公) : 專共用圖說標示為一部共有</li> </ul>	103.3.12以後 掛號申請建照	<ul style="list-style-type: none"> <li> 專有 (主建物) : 專共用圖說標示為專有 + 編有門牌或領有地址證明</li> <li> 全部共有 (大公) : 專共用圖說標示為全部共有</li> <li> 一部共有 (小公) : 專共用圖說標示為一部共有</li> </ul>	

# 共有部分停車空間分攤基地持分

91.1.8  
臺北市政府地政處  
北市地一字第  
09023095200號函

108.11.1  
臺北市政府地政局  
北市地登字第  
1086027982號函

無註記

於建物標示部其他登記事項欄註記基地權利範圍

(簡化各地政事務所請示案件處理研討會90年25次會議紀錄提案二之決議)

本函下達之日起領得建造執照或都市更新事業計畫報核之建物第一次測量登記案件無從分配基地權利範圍

98.1.12  
民法第799條  
修正

106.10.2  
臺北市政府  
地政局報部

107.7.30  
再次報部  
建議開會研議

107.8.30  
法務部  
函復

108.5.15  
法務部  
函復

108.8.23  
內政部台內地字第  
1080264498號函  
附108.8.8會議紀錄

106.10.26  
內政部  
函法務部(1)

107.8.8  
內政部  
函法務部(2)

108.2.23  
內政部  
函法務部(3)

**簡報完畢，謝謝聆聽**