

臺北市都市再生學苑 x 112年度都市更新重建系列講座

都市更新產權與信託登記

講 師 | 政大地政士聯合事務所
| 周昱賢 地政士

中華民國112年 4月 22 日

簡報大綱



- 壹、擬訂事權計畫階段有關都市更新產權規劃應注意事項
- 貳、產權登記規定與管理規約共專圖之連結與注意事項
- 參、信託與信託登記之差異
- 肆、都市更新產權登記與信託登記常見問題



壹、擬訂事權計畫階段有關都市更新產權規劃 應注意事項

自己參與都更還是給小孩? 3-1



案例:

吳爸爸名下有一透天(民國66年取得)正在談都更，預計未來分回三戶，現有一名小孩A，正在猶豫到底要自己參與都更？還是今年移轉給小孩，讓小孩來參與都更？

更新前土地公告現值約2200萬元

房屋評定現值約17萬

更新前房屋+土地售價=2500萬（二親等買賣價）

更新後

可分回三戶

7F-A2+車位：2960萬

7F-B2：2000萬

1F-A4：3000萬

房地比：土地60%，建物40%

自己參與都更還是給小孩? 3-2



112年	贈與	買賣(二親等)	繼承	備註說明
土地增值稅	635萬	250萬 (部分適用自用)	0	稅率最高40%
契稅	1萬	1萬	0	
贈與稅	197萬	x	x	二親等買賣需考慮資金流程問題
遺產稅	x	x	88萬	
日後再出售-房地合一稅	新制	新制	舊制	繼承-土地舊制免所得稅 建物新制
合計	833萬	251萬	88萬 	不含房地合一稅

自己參與都更還是給小孩? 3-3



取得原因不同對於小孩將來出售時(三戶)房地合一稅的影響
(假設本案於115年完工，並於120年出售，期間公告現值調漲300萬)

1. **贈與**新制 成本=贈與價值2217萬*物價指數
售價7960萬-成本2217萬-費用30萬-300萬=5413萬*20%=**1082.6萬**

2. **買賣**新制 成本=2500萬*物價指數
售價7960萬-成本2500萬-費用30萬-300萬=5130萬*20%=**1026萬**

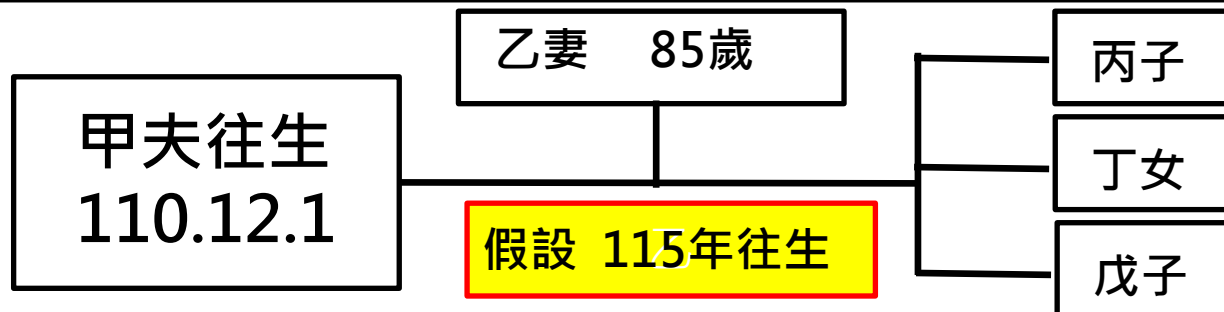
3. **繼承**舊制 土地免稅，建物新制 建物售價7960萬*40%=3184萬
假設建商開立交換發票=1500萬
建物售價3184萬-成本1500萬-費用30萬=1654萬*15%=**248.1萬**



實施房地合一稅後 繼承稅務



甲夫、乙妻於民國70年各取得1/2房地，參與都更期間發生繼承，於111年核發使用執照



甲夫110年往生，如何規劃繼承對於房地合一稅最節省？

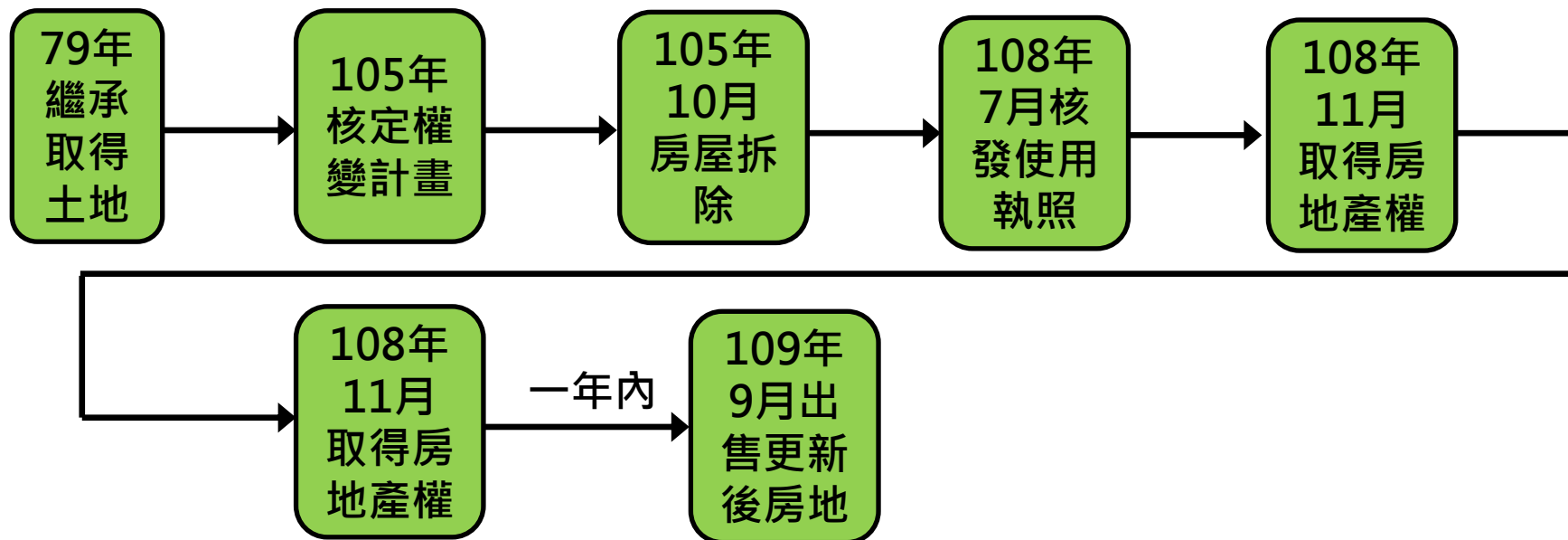
受益權	110年繼承組合	方案	乙往生繼承後 丙丁戊115年出售全部
乙	1/1(原1/2+繼承1/2)	A 方案	土地1/2舊制；1/2新制 建物全部新制
乙、丙、丁、戊	乙原1/2 丙丁戊各繼承1/6	B 方案	土地1/1舊制 建物全部新制 ★
乙、丙、丁、戊	乙原1/2+繼承1/8 丙丁戊各繼承1/8	C 方案	土地1/2+3/8舊制；1/8新制 建物全部新制

結論：繼承僅算至前一手，並不會往回連續多次合併加計繼承取得持有期間

拆屋前應維持自用住宅條件



*林先生於房屋拆除前設有戶籍且已持有該房屋連續滿6年



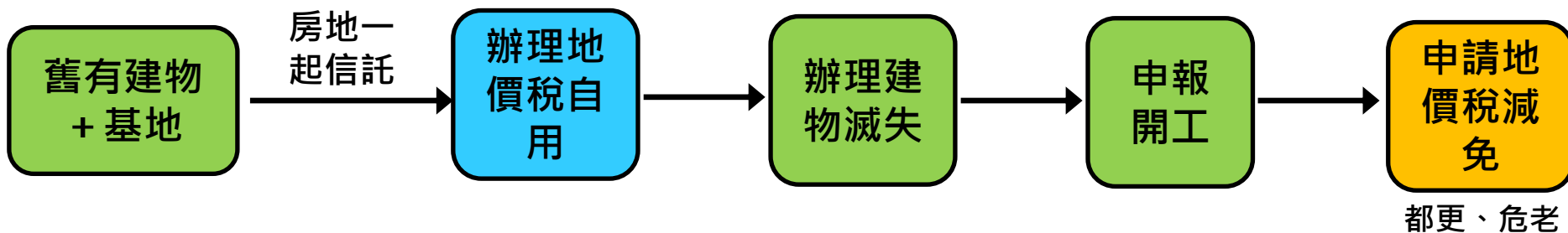
* 林先生已於100年出售名下其他房地時使用過土地增值稅”一生一次”之自用優惠稅率，於109年9月出售更新後房地時,就權利變換取得土地部分得否適用”**一生一屋**”之自用優惠稅率？

* 台財稅字第11000629420號：同意大多數稽徵機關基於都市更新條例第56條規定，認本案**得併計更新前、後房屋持有期間**之意見

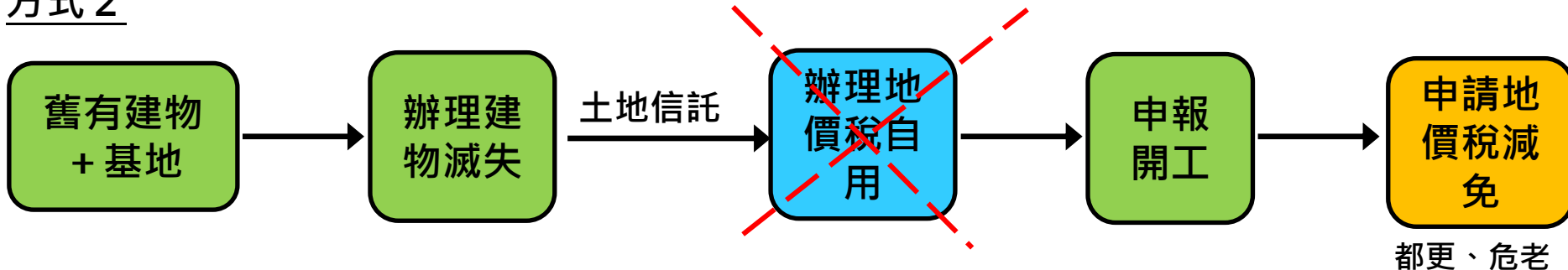
拆屋與信託的順序會影響自用地價稅認定



方式 1



方式 2





貳、產權登記規定與管理規約共專圖之連結 與注意事項

“面積” 分很多種



容積樓地板面積?

容積(牆中心)

銷售面積?

專有(含陽台) + 共有(不含車公)(含牆皮)

樓地板面積?

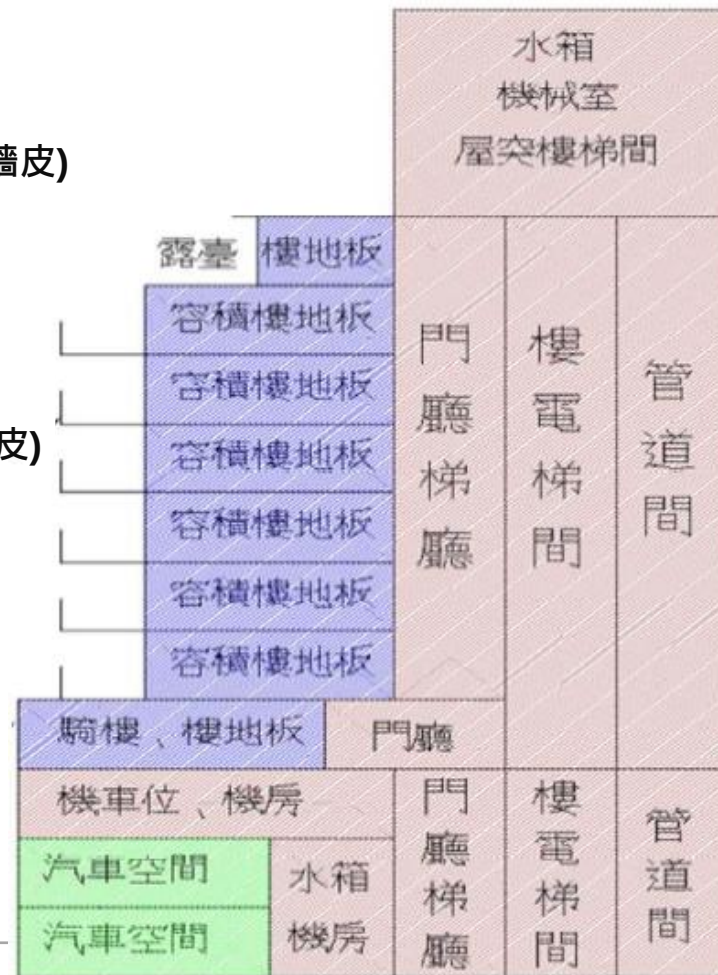
容積+免計(不含陽台) (牆中心)

總產權面積?

專有(含陽台) + 共有(含車公)(含牆皮)

實坪?

虛坪?



建物測繪及登記範圍



登記面積

民法§799: **專有部分**，指區分所有建築物在**構造上**及**使用上**可獨立，且得單獨為所有權之標的者。

民法§799(2):指區分所有建築物**專有部分以外**之其他部分及不屬於專有部分之附屬物。

專有部分
(單獨所有)
(獨立權狀)

共有部分
(分別共有)
(無獨立權狀)

主建物
(室內面積)

附屬建物
(陽台、雨遮)

大公

小公

車公

約定共用

約定專用

民法§799(3):專有部分得經其所有人之同意，依規約之約定供區分所有建築物之所有人**共同使用**。

民法§799(3):共有部分除法律另有規定外，得經規約之約定供區分所有建築物之**特定所有人使用**。

建物產權測繪登記法令適用



地籍測量實施規則第273條

V.S

公寓大廈管理條例第56條第3項

建物平面圖測繪邊界依下列規定辦理：

- 一、建物以其**外牆之外緣為界**。
- 二、兩建物之間有牆壁區隔者，以**共用牆壁之中心**為界；無牆壁區隔者，以建物使用執照竣工平面圖區分範圍為界。
- 三、使用執照竣工平面圖載有**陽臺**之突出部分者，以其**外緣為界**，並以附屬建物辦理測量。
- 四、地下層依建物**使用執照竣工平面圖所載樓層面積之範圍為界**。



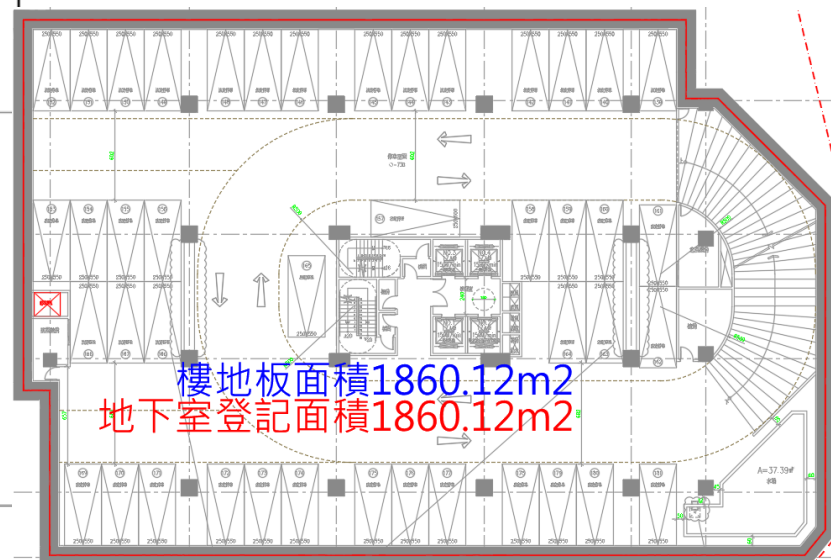
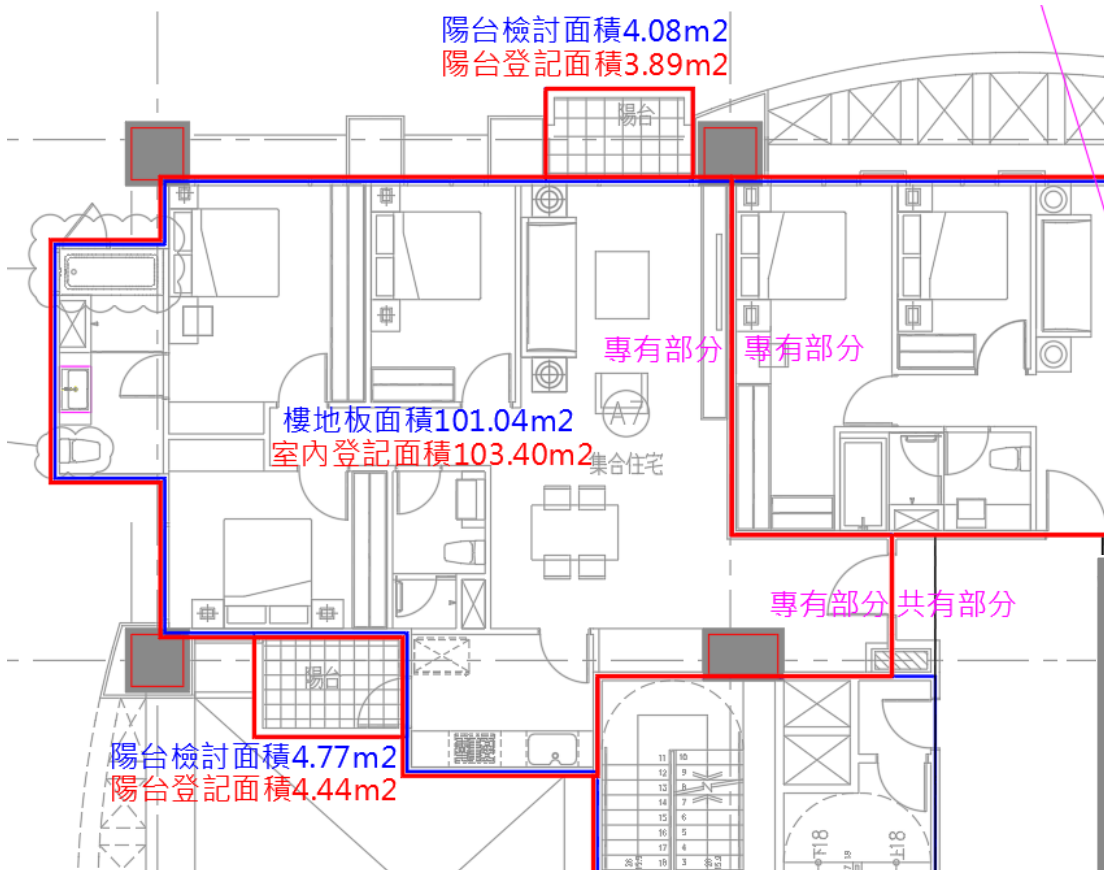
目前建物測繪實務上主要法令依據！

公寓大廈之起造人或區分所有權人應依使用執照所記載之用途及下列測繪規定，辦理建物所有權第一次登記：

- 一、獨立建築物所有權之牆壁，以**牆之外緣為界**。
- 二、建築物共用之牆壁，以**牆壁之中心**為界。
- 三、**附屬建物**以其**外緣為界**辦理登記。
- 四、有隔牆之共用牆壁，依第二款之規定，無隔牆設置者，以使用執照竣工平面圖區分範圍為界，**其面積應包括四周牆壁之厚度**。

*樓地板面積：建築物各層樓地板或其一部分，在該區劃**中心線**以內之水平投影面積。

建物產權測繪登記法令適用



~「臺北市都市再生學苑」~
112年都市更新重建系列講座

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

執行單位



社團法人臺北市都市更新發展協會
Taiepi Urban Renewal Coordinate Development Association

近年建物測繪相關之法令變更



103.3.12起

專共用圖應
區分全部共
有或一部共
有

103.7.1起

外露柱不予
測繪

107.1.1起

屋簷、雨遮
不予測繪;地
下室測繪面
積依竣工圖
所載樓層面
積

108.11.1起

臺北市-車位
不得分配基
地持分

109.3.11起

新北市-車位
不得分配基
地持分

一般
案件

申請建照執
照

申請建照執
照

申請建照執
照

領得建照執
照

領得建照執
照

都
更
案件

無特別規定，
仍依申請建
照執照時點
為準

事業計畫已
報核，並依
都更條例83
條時間內申
請建照

事業計畫已
報核，並依
都更條例83
條時間內申
請建照

事業計畫已
報核

事業計畫已
報核

~「臺北市都市再生學苑」~
112年都市更新重建系列講座

主辦單位



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

執行單位



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

外露柱不予測繪登記

內政部 令

發文日期：中華民國103年06月20日
發文字號：台內地字第1030176158號

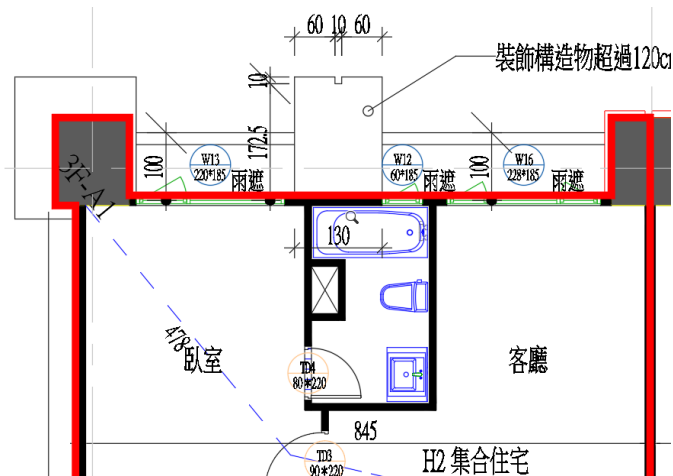


有關依公寓大廈管理條例第五十六條第三項第一款及地籍測量實施規則第二百七十三條第一款規定辦理建物測量登記作業，補充規定如下：

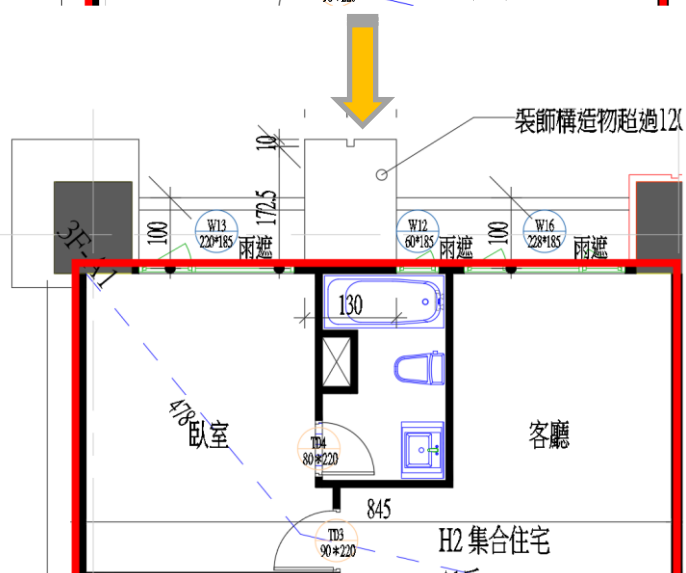
- 一、獨立建物測繪範圍以牆壁之外緣為界，即以牆壁外緣延伸線內範圍辦理測繪登記，牆壁之外緣延伸線以外部分應不予計入。
- 二、各直轄市、縣（市）政府所定規定與本補充規定不符者，應依本補充規定辦理。但於本補充規定生效前已申請建造執照，嗣後建築完成領得使用執照者，或都市更新事業計畫於本補充規定生效前已報核，並依都市更新條例第六十一條之一第一項及第二項規定於期限內申請建造執照者，得依本補充規定生效前之各直轄市、縣（市）政府所定規定辦理。
- 三、本補充規定自中華民國一百零三年七月一日生效。

部長陳威仁

～「臺北市都市再生學苑」～
112年都市更新重建系列講座



103.7.1前



103.7.1後

主辦單位



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

執行單位



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

不予測繪登記之項目-臺北市



臺北市各地政事務所辦理簡化建物第一次測量作業要點 第4點

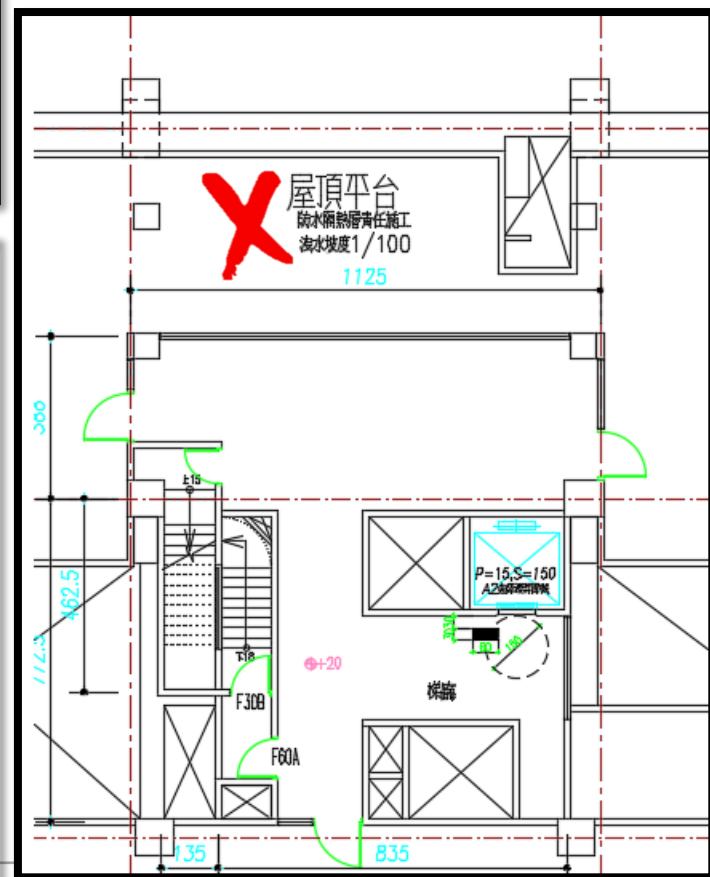
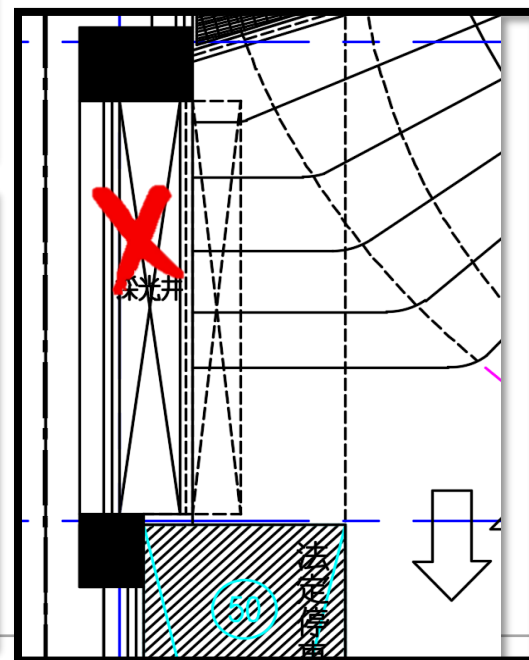
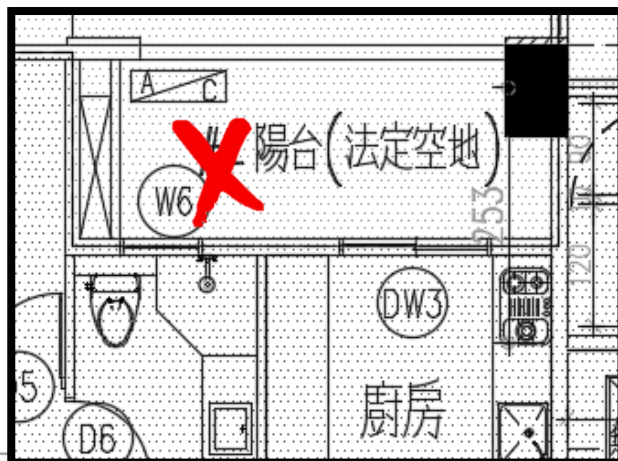
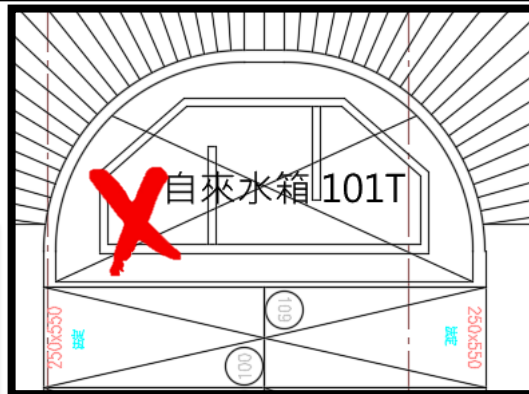
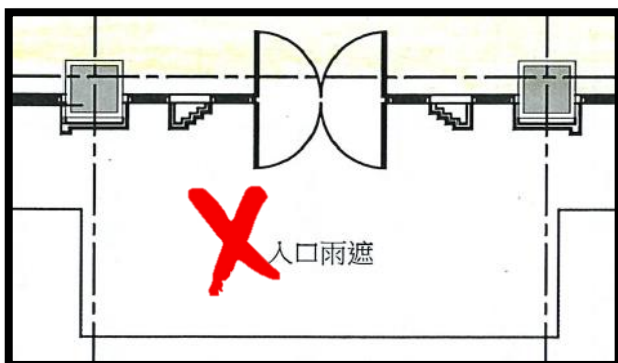
下列各款建物不得勘測轉繪平面圖：

- (一) 地下層天井。
- (二) 屋頂平臺。
- (三) 露臺、花臺、雨棚、雨庇、入口雨遮、裝飾牆、栽植槽等。但民國一百年六月十五日前領得建造執照之建物，使用執照竣工平面圖已計入樓地板面積者，不在此限。
- (四) 屋簷、雨遮或建物地下層依竣工平面圖所載樓層面積以外之範圍。但民國一百零七年一月一日前已申請建造執照或都市更新事業計畫已報核，並依都市更新條例第六十一條之一第一項及第二項規定期限申請建造執照之建物，不在此限。
- (五) 竣工平面圖標示「陽臺（法定空地）」者。
- (六) 平臺位於室外，且直上方無任何遮蓋物者。
- (七) 挑空天井部分之地下蓄水池。
- (八) 挑空之過樑。
- (九) 無頂蓋之室外梯。
- (十) 建物各層（含地下層）超出建築基地或占用鄰地之部分。
- (十一) 區分所有建物，其竣工平面圖未標示專有或共有之部分。但民國八十四年六月二十八日公寓大廈管理條例公布前已申請建造執照，且經區分所有權人依法約定或經本市地政及主管建築機關現地勘查審認為專有或共有之部分，不在此限。
- (十二) 其他未符合建築法第四條規定之建物。



可測繪登記之基本原則：(1)具有頂蓋 (2)計入樓地板面積 (3)可登記項目(名稱)

不予測繪登記之項目-臺北市



~「臺北市都市再生學苑」~
112年都市更新重建系列講座

主辦單位 **TAIPEI** 臺北市都市更新處
臺北 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

土地持份歸零 停車位新制全台大亂



(2021/03/29 23:40:54經濟日報 住展雜誌 / 住展房屋網)

您可曾想過，停車位有沒有土地持分的差別嗎？車位不配土地持分新制，原是立意良善的政策，為何上路後竟成為亂源？

行政院消保處於去年十二月宣布，為了配合《民法》第七九九條第四項修正，已審查完成「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」部分規定修正草案，全案經內政部公告後即刻施行，**往後預售屋停車位將計入「共用部分」，且不分配土地持分。**

不過，地方政府為了減少消費爭議，比較傾向把建照取得日期作為新、舊制的分野。

新北市地政局地籍科長黃雅萍指出，經過局內研議後，新制適用對象為**2020年三月十一日起取得建照的預售屋案**，此前取得建照、或者銷售中的建案仍可適用舊制。

據悉，目前台北市與新北市都決定以**建照取得日期**作為實施新制的基準，以期降低衝擊與消費糾紛。預料雙北市實施後，其他各地方縣市大多會跟進，但**每個縣市訂定的建照取得日期不一，業者和消費者都要特別留意。**

共有部分車位不得分配基地權利範圍-法務部



法務部107年8月30日法律字第 10703512720 號

要旨 因考量建築物型態、構造不一，隨著建築科技之發展，更日趨多樣，法務部就民法第 799 條第 4 項但書規定執行疑義之相關說明

內容 三、另區分所有建築物之停車位，依其性質尚有法定停車位、自行增設停車位及獎勵增設停車位之分（建築技術規則建築設計施工編第 59 條至第 62 條規定參照），其使用權之取得，亦因之有所差異。有以取得區分所有建築物專有部分之應有部分方式者；亦有於區分所有建築物之共有部分約定取得專用權者（謝在全著，前揭書，第 280 頁至第 282 頁參照）。倘係於區分所有建築物之共有部分約定取得專用權者，**由於專用權人並未額外取得區分所有建築物之專有部分，自無從就該約定專用部分，主張依民法第 799 條第 4 項規定分配基地權利範圍。**

共有部分車位不得分配基地權利範圍-臺北市、新北市



臺北市

108.11.1北市地登字第1086027982號

要旨 有關本市區分所有建物之共有部分停車空間登記方式一案，請查照。

內容 二、按法務部107年8月30日法律字第10703512720號函釋略以，區分所有建物之停車位，倘係於共有部分約定取得專用權者，由於專用權人並未額外取得區分所有建物之專有部分，無從主張依民法第799條第4項規定分配基地權利範圍。爰**貴所受理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，應切實依法務部上開函釋意旨辦理；又依土地登記規則第83條第2項規定辦理登記時，應切實依內政部訂頒土地登記複丈地價地用電腦作業系統登記作業手冊規定於建物標示部其他登記事項欄以代碼：

「DC(建築基地權利(種類)範圍：)、登錄內容「○○段○○小段○○地號(○○權)○○○分之○○○」辦理。

新北市

109.3.11新北地籍字第1090432858號

要旨 為區分所有建築物之共有部分停車位約定取得專用權，得否就該約定專用部分主張民法第799條第4項規定分配基地權利範圍一案，請查照。

內容 區分所有建築物之共有部分停車位約定取得專用權者，由於專用權人並未額外取得區分所有建築物之專有部分，自無從就該約定專用部分，主張依民法第799條第4項規定分配基地權利範圍。共有部分之停車空間不應分配基地權利範圍亦不得再受理登記，考量實務執行可能產生之衝擊影響，採不溯及既往方式處理，於**109年3月11日前已領得建造執照或都市更新事業計畫已報核**之建物，不在此限。

~「臺北市都市再生學苑」~

112年都市更新重建系列講座

主辦單位



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

執行單位



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

專共用圖說



內政部103年3月12日台內營字第1030801699號函

要旨 公寓大廈起造人於申請建造執照時，依公寓大廈管理條例第56條第1項規定標示為共用部分及約定專用部分，應再區分出全部區分所有權人共有及一部分區分所有權人共有之範圍

內容 按「公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附**專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約**。於設計變更時亦同。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第56條第1項定有明文；次按土地登記規則第81條規定：「區分所有建物所屬共有部分，除法規另有規定外，依區分所有權人按其**設置目的及使用性質**之約定情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。區分所有建物共有部分之登記僅建立標示部及加附區分所有建物共有部分附表，其建號、總面積及權利範圍，應於各專有部分之建物所有權狀中記明之，不另發給所有權狀。」上開條例規定起造人於申請建造執照時，應檢附標示有專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之詳細圖說，為考量地政機關對於區分所有建物所屬共有部分之現行登記方式與實務需求，公寓大廈起造人於**申請建造執照時**，依條例第56條第1項規定標示為共用部分及約定專用部分，**應再區分出全部區分所有權人共有及一部分區分所有權人共有之範圍**，俾利地政機關實務登記參考。

專共用圖說



內政部105年1月22日台內地字第1051300822號令

要旨 有關依地籍測量實施規則第283條第1項及土地登記規則第81條第1項規定辦理區分所有建物共有部分測繪登記補充規定

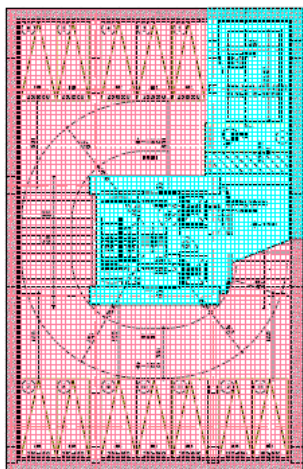
內容 有關依地籍測量實施規則第283條第1項及土地登記規則第81條第1項規定辦理區分所有建物共有部分測繪登記，補充規定如下：

一、登記機關依地籍測量實施規則第283條第1項及土地登記規則第81條第1項規定，審核區分所有建物共有部分之全部區分所有權人共有（以下簡稱**全部共有**）及一部分區分所有權人共有（以下簡稱**一部共有**）部分時，應依據公寓大廈管理條例第56條第1項規定應檢附之專有部分、共用部分、約定專用部分及約定共用部分標示之詳細圖說（以下簡稱專共用圖說）為之，如該圖說標示之共有部分**未區分**全部共有及一部共有之範圍，則認定該共有部分為全部共有，**應編列為1個建號**；如其共有部分**已區分**出全部共有及一部共有之範圍，則應依標示範圍將全部共有部分及各一部共有部分，**分別合併編列建號**，並測繪登記為各相關區分所有權人共有。

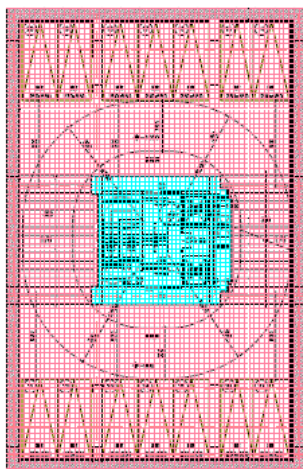
二、登記機關於審查過程中倘有發現竣工平面圖或專共用圖說內容不符或錯誤，應通知申請人釐清，**如有變更、更正或備查必要時**，應由申請人委由建築師向建管機關申請。

三、上開補充規定自發布日實施。

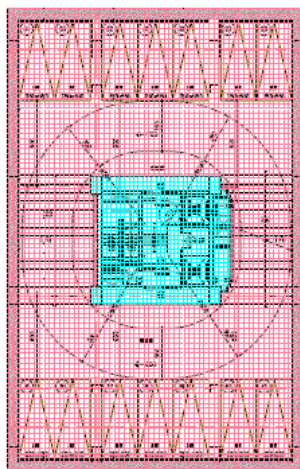
專共用圖說



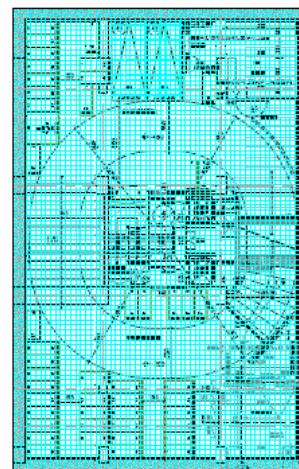
地下四層平面圖



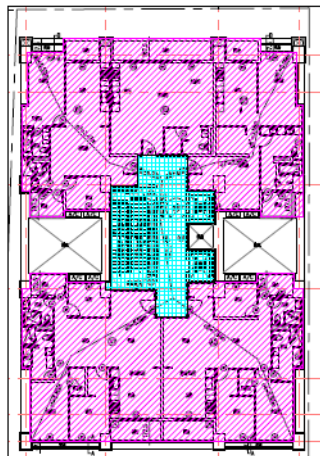
地下三層平面圖



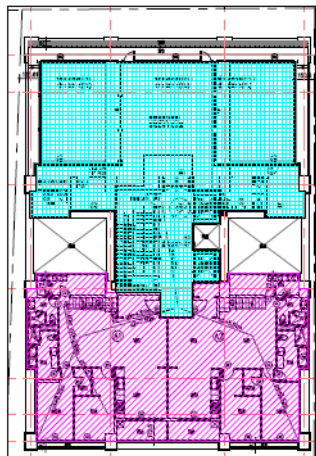
地下二層平面圖



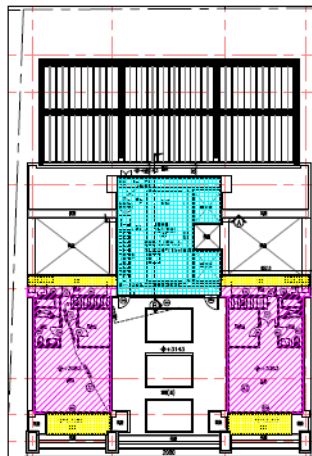
地下一層平面圖



地上九層平面圖



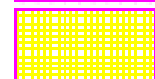
地上十層平面圖



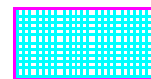
地上屋突層平面圖



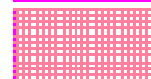
專有部分



約定專有部分



共用-1



共用-2

~「臺北市都市再生學苑」~
112年都市更新重建系列講座

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

執行單位



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

分管約定



建商與承購戶簽訂買賣契約時，應載明社區之分管約定，並於區分所有權人會議中將分管約定納入規約，非經載明於規約，不生效力（公寓大廈管理條例第23條）

附件六 分管約定

- 一、本社區二、九、十、十二及十三樓露台，縱使依法不予辦理所有權登記，均約定由直接緊臨之住戶為約定專用使用權人，有權自行管理、使用、排除他人干涉之權利，並同意納為規約。買方如為上開約定專用使用權人應合乎法令規範管理使用，不得妨礙他人避難逃生，如遇有公共設施、設備（如供水、供電、電信、消防、瓦斯管、管道間等）依實際需要須維護或修護、清洗外牆、抄錄水錶度數等作業時，應無償提供出入及架設設備，買方同意無條件配合，均無異議。各約定專用使用權人應遵守約定對露台僅作為庭園花園使用，不得有違章之行為，買方已知悉並同意。
- 二、本案原建照上之一樓管委會使用空間，由全體住戶共有使用，並由管委會維護管理使用。
- 三、本案原建照上之頂樓平台（11F、R1F），賣方無償規劃為公共空間供全體住戶共同維護使用，並由管委會維護管理使用。

共有部分登記法令適用



土地登記規則 第81條

區分所有建物所屬共有部分，除法規另有規定外，依區分所有權人按其**設置目的**及**使用性質**之約定情形，**分別合併**，**另編建號**，單獨登記為各相關區分所有權人共有。區分所有建物共有部分之登記僅建立標示部及加附區分所有建物共有部分附表，其建號、總面積及權利範圍，應於各專有部分之建物所有權狀中記明之，**不另發給所有權狀**。

內政部83年12月21日台(83)內地字第8315101號函

「地籍測量實施規則」第297條規定「區分所有建物之共同使用部分，應視各區分所有權人實際使用情形，分別合併，另編建號予以勘測。」關於區分所有建物共同使用部分之項目及所有權之劃分，係屬**私法上契約關係**，宜由**當事人依照民法規定合意為之**。是以共同使用部分，應依各區分所有權人實際使用情形並依其申請，分別合併另編建號，**不宜由地政機關逕為認定建物共同使用部分之項目及合併方式**。

（按：原地籍測量實施規則第297條，87年2月11日修正為第283條）

共有部分登記法令適用



建物所有權第一次登記法令補充規定 第 12 點

區分所有建物依主管建築機關備查之圖說標示為共用部分及約定專用部分，應以共有部分辦理測量及登記。

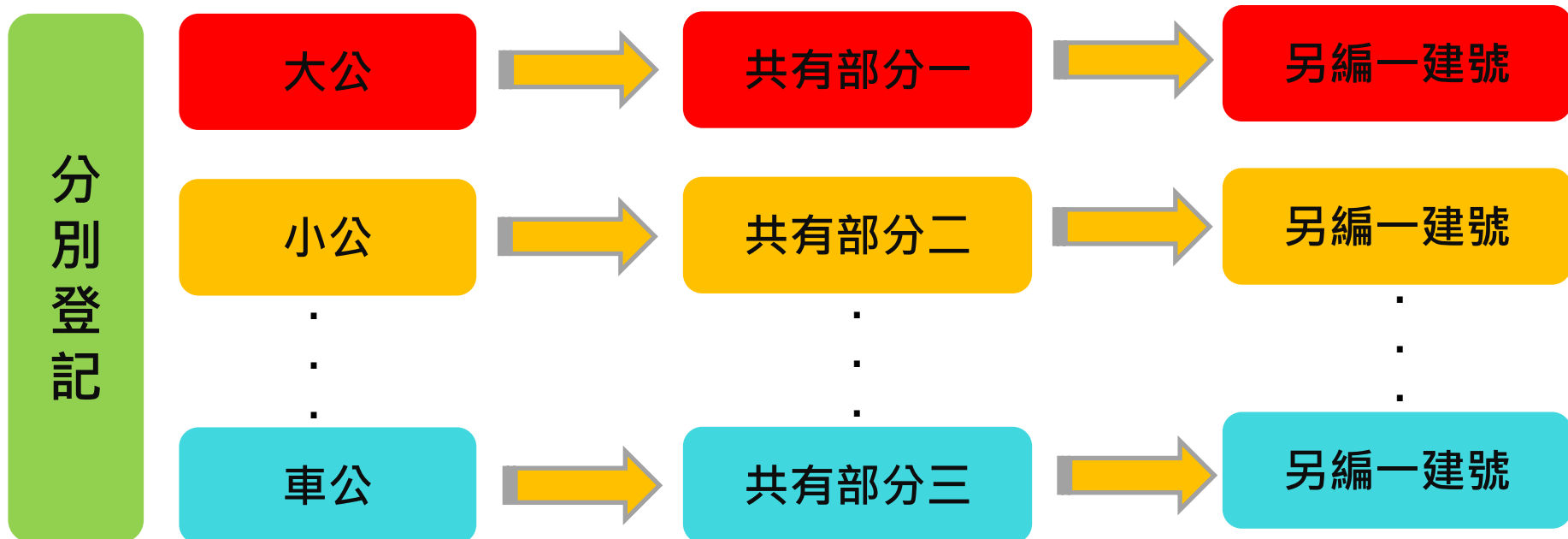
前項共有部分之分類及項目如附表。
第一項主管建築機關備查之圖說與前項附表所定分類及項目不符時，應通知申請人釐清，如有變更、更正或備查必要時，應由申請人向該建築機關申請。

Q：住宅？辦公？商場？旅館？電影院？

附表 區分所有建築物共有部分之分類及項目

分類		項目
一、共同出入空間		走廊、樓梯、樓梯間、門廳、梯廳、大廳、升降機間、直通樓梯、安全梯、排煙室、無障礙樓梯及其他使用性質相同之項目。
二、機電設備空間	1. 電氣設備空間	機電設備空間(台電配電場所)、機電設備空間(緊急發電機房)、機電設備空間(電錶室)、變電室、配電室、受電室、電錶(箱)室、發電機室、緊急發電機室、電梯機房及其他使用性質相同之項目。
	2. 電信設備空間	機電設備空間(供電信使用)、電信室、電信機房及其他使用性質相同之項目。
	3. 燃氣設備空間	機電設備空間(油槽室)、日用油箱及其他使用性質相同之項目。
	4. 給水排水設備空間	機電設備空間(自來水蓄水池)、機電設備空間(雨水機房)、水箱、蓄水池、水塔、景觀水池機房、噴灌機房、雨水蓄留機房、水錶室、屋頂水箱、泳池機房、泵浦室、貯水槽、污水機房、污水設備(沈澱池、消毒池、曝氣池)及其他使用性質相同之項目。
	5. 空氣調節設備空間	機電設備空間(排進風)、排風機房、進風機房及其他使用性質相同之項目。
	6. 消防設備空間	機電設備空間(供消防使用)、消防設備空間、消防泵浦室、消防配電室、消防機房、防災中心及其他使用性質相同之項目。
	7. 污物處理設備空間	機電設備空間(垃圾暫存使用)、污水處理設施(化粪池)、資源回收空間(室)、環保室、垃圾儲藏室、垃圾暫存室、垃圾處理室、垃圾收集場及其他使用性質相同之項目。
三、管理委員會使用空間		警衛室、管理室(管理員室)、守衛室、收發室、郵務室、管理維護空間。
四、公共使用空間		親子教室、公共廁所、文誼廳、會議室、辦公室、文教室、健身房、餐廳、游泳池及其他具獨立性可作為區分所有權之客體，經約定供共同使用而成為共有部分者。
五、停車空間(含車道及必要空間)		防空避難設備(室)兼停車空間、自行增設停車空間(限屬共有部分者)、車道、停車空間(場)、裝卸位、機車停車空間、垃圾車暫停區及其他使用性質相同之項目。
六、防空避難設備空間		防空避難設備(室)。

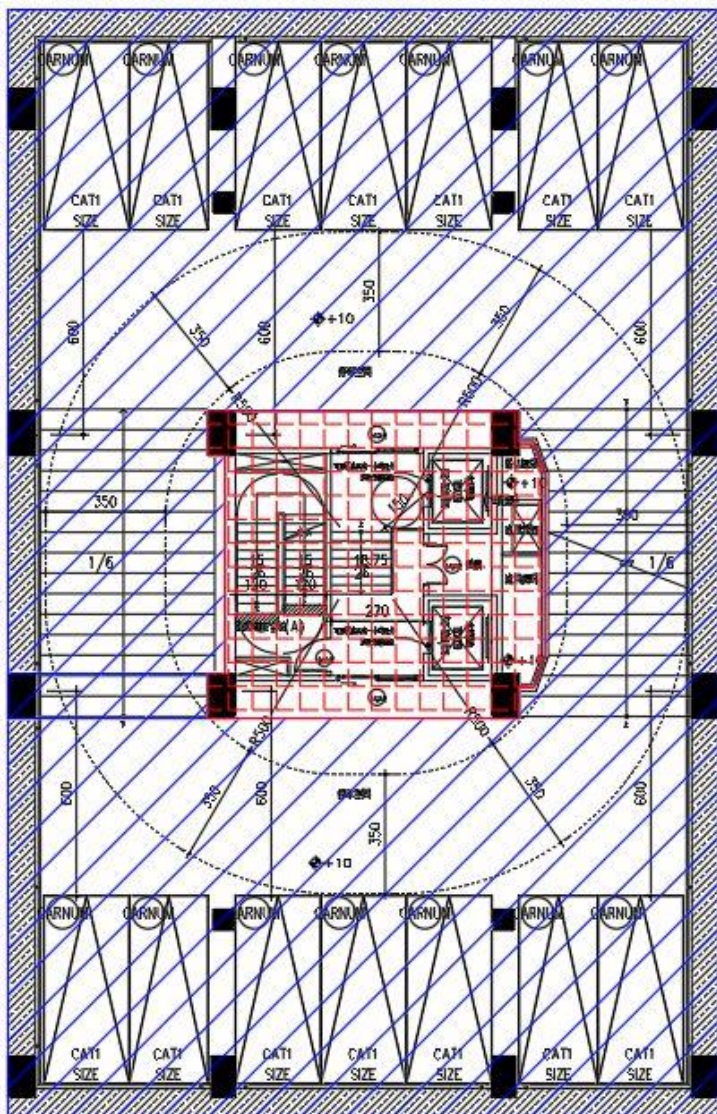
共有部分登記方式- 分別登記



* 優點：產權登記範圍清楚，易於管理

* 缺點：受限於建物設計本身，公設比較僵化，不易調整公設比

共有部分登記方式- 分別登記



***** 建物標示部 *****

登記日期:民國109年04月13日

建物門牌:杭州南路二段

建物坐落地號: 段三小段0574-0000

主要用途:住家用

主要建材:鋼筋混凝土造

層數:014層

層次:四層

建築完成日期:民國108年12月06日

附屬建物用途:陽台
雨遮

建物標示部

登記原因:第一次登記

總面積:****145.20平方公尺

層次面積:****145.20平方公尺

面積:*****16.83平方公尺

*****6.68平方公尺

共有部分: 段三小段02722-000建號**2,107.46平方公尺

權利範圍:****100000分之3838*****

其他登記事項:使用執照字號: 1 0 8 使字第 號

(權狀註記事項)建築基地地號: 段三小段5 7 4 地號等

主要用途:本共有部分之項有安全梯A(供行動不便)、梯廳、安全梯B、管道間、宅配室、供行動不便者使用電梯、緊急昇降機、門廳、排風管道、進風管道、管委會辦公室、管委會使用空間一、管委會使用空間二、管委會使用空間三、排煙室(梯廳)、陽臺、台電配電場所、排煙、進風、排煙室、機車位、機電設備空間(垃圾暫存空間)、發電機室、法定停車位、自設訪客停車位兼垃圾車暫停空間、電信機房、進風機房、排風機房、蓄水池、消防泵浦室、消防蓄水池、樓梯間、水錶室、不銹鋼消防水箱、機械室、水箱等36項。

本建物不得加設夾層,違者無條件拆除,並負擔拆除費用

嗣後建築物所有權人於因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時,得檢附開業建築師出具三個月內有效之建築物無違章建築證明。

共有部分: 段三小段02723-000建號**2,399.13平方公尺

權利範圍:*****54分之2*****

(含車位編號02號, 權利範圍:*****54分之1*****)

(含車位編號03號, 權利範圍:*****54分之1*****)

其他登記事項:使用執照字號: 1 0 8 使字第 號

(權狀註記事項)建築基地地號: 段三小段5 7 4 地號等

主要用途:本共有部分之項有防空避難室兼停車空間、車道、停車空間等3項。

停車位共計:54位

本建物不得加設夾層,違者無條件拆除,並負擔拆除費用

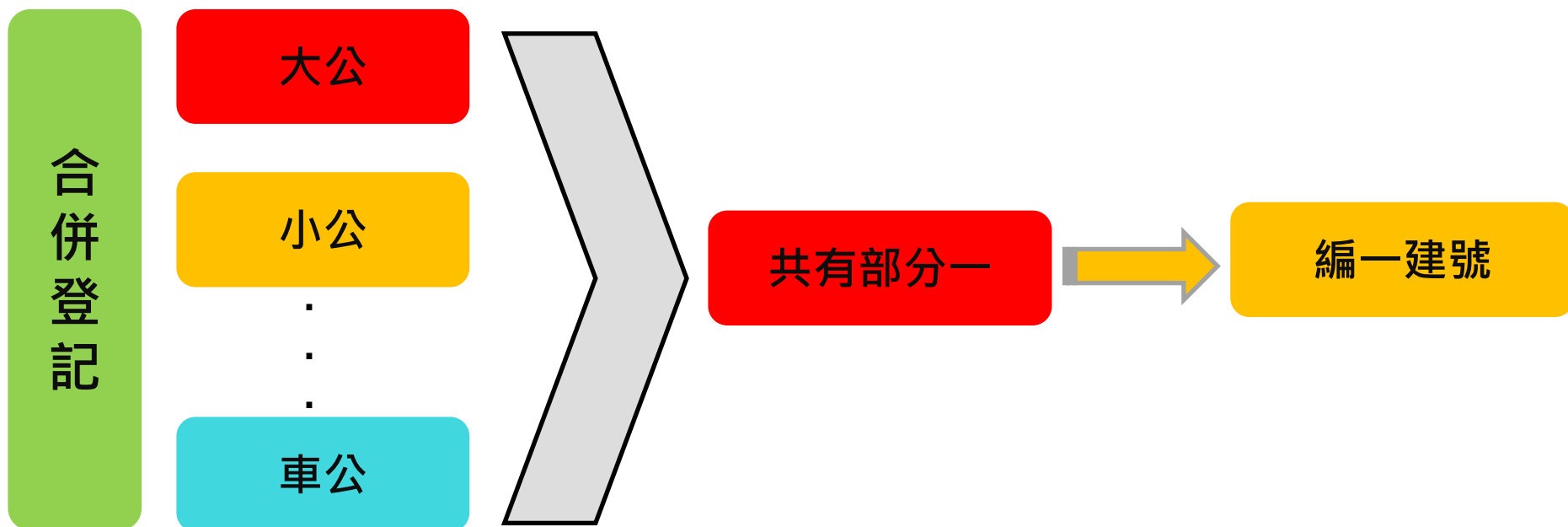
嗣後建築物所有權人於因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時,得檢附開業建築師出具三個月內有效之建築物無違章建築證明。

~「臺北市都市再生學苑」~
112年都市更新重建系列講座

主辦單位 **TAIPEI** 臺北市都市更新處
Taipai 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

共有部分登記方式- 合併登記



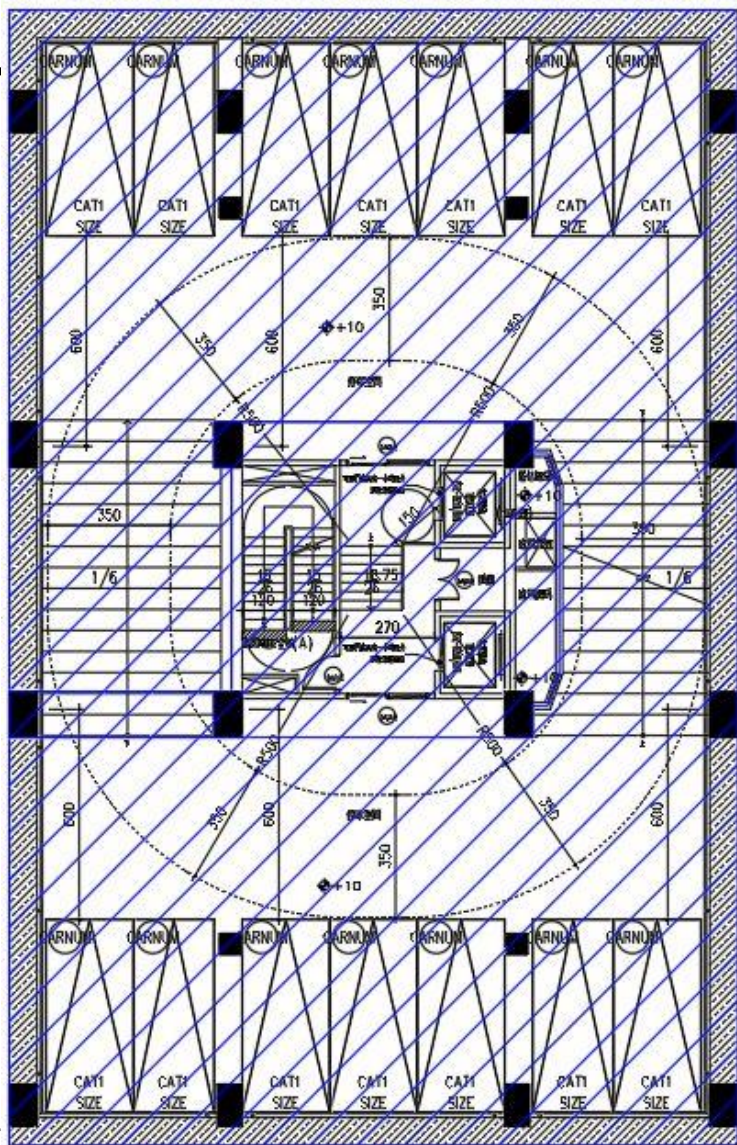
3-1 社會住宅規劃設計需求

- 公設比不得超過 33% 為原則 (於基本設計及細部設計階段需提出公設比分析表)，總登記面積係指可計入權狀之面積，包含主建物面積及附屬建物面積；社會住宅附屬設施之空間及公共空間不納入公設比計算。

* 優點：可達調整特定公設比之目的

* 缺點：產權登記範圍不明確，較不易管理

共有部分登記方式- 合併登記



***** 建物標示部 *****

登記日期: 民國109年05月15日

登記原因: 第一次登記

建物門牌: 民權東路一段

建物坐落地號: 段一小段0614-0000

主要用途: (第19組) 一般零售業甲組 (不含日用品百貨)

主要建材: 鋼筋混凝土造

層數: 005層

總面積: *****58.03平方公尺

層次: 一層

層次面積: *****58.03平方公尺

建築完成日期: 民國109年01月02日

共有部分: 段一小段10629-000建號6,142.43平方公尺**

權利範圍: *****10000分之102*****

(含車位編號地下二層64號, 權利範圍: *****10000分之52*****)

其他登記事項: (權狀註記事項) 建築基地地號: 段一小段614地號

使用執照字號: 109使字第

號

停車位共計: 73位

主要用途: 本共有部分之項目有門廳、進風、排煙、排煙室、特別安全梯、排煙管道、進風管道、12人份供行動不便者使用電梯、梯廳兼排煙室、17人份緊急升降梯、梯廳、甲梯、乙梯、丙梯、丁梯、管委辦公室、管委會使用空間、陽台、樓梯間、水箱、消防水箱、機房、發電機室、防空避難室兼停車空間、騎樓、法定騎樓、安全梯、管道間B、管道間G、電梯機房、排風管道、發電機、配電箱、防災中心、台電配電場所、停車空間、中繼機房、中繼水箱、電信機房及消防幫浦室等40項。
本建物不得加設夾層，違者無條件拆除，並負擔拆除費用

停車位共有部分規畫配置原則



內政部 函

地址：10017臺北市中正區徐州路5號
聯絡人：江志奇
聯絡電話：(02)23566099
傳真：(02)23566230
電子信箱：moi1549@moi.gov.tw

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國104年10月29日
發文字號：台內地字第1041309318號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明五(10413093180-1.doc)

主旨：有關本部104年7月31日「研商精進建物測繪登記相關業務第2次會議」議題三決議內容後續處理事宜，請轉知所屬會員配合辦理並廣為宣導，請查照。

說明：

- 一、依本部104年8月21日台內地字第1041307348號函檢送旨揭會議紀錄議題三決議事項及本部104年9月21日研商修正「辦理不動產交易各項定型化契約查核作業注意事項」等事宜會議紀錄結論三辦理。
- 二、查本部業以103年4月28日內政部內授中辦地字第1036650687號公告修正（104年1月1日生效）「預售屋買賣定型化契約範本暨其應記載及不得記載事項」，規範停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，應按停車位（格）數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，以停車空間面積占共有部分總面積之比例計算其面積，並揭露計算方式等相關資訊；公平交易委員會並以103年12月1日公服字第10312614051號令修正「公平交易委員會對於預售屋銷售行為之處理原則」，明訂開發商應

揭露各戶持分總表（應足以顯示全區各戶之主建物、附屬建物與共有部分之面積及共有部分之分攤比例）資訊，合先敘明。

- 三、次查本部前於104年7月31日召開「研商精進建物測繪登記相關業務第2次會議」，其中議題三決議以建造執照及其平面圖說記載停車位總面積1.8倍為基準，研提查核預售屋買賣定型化契約有關停車位總面積分配之參考原則及分析表範例，並於104年9月21日上開會議提案報告討論後調整其內容，作為各縣市政府同仁進行預售屋買賣定型化契約停車位資訊揭露事項之查核參考，倘依該參考原則進行查核時，有未符之案件，應進一步查明，或請業者就其計算方式及分配理由提出說明，如經檢視後認定有「公平交易委員會對於預售屋銷售行為案件之處理原則」及「公平交易委員會對於公平交易法第二十五條案件之處理原則」規定之「欺罔」或「顯失公平」行為之虞者，則視個案情形移請公平交易委員會查處。

- 四、為期促進法定停車空間（停車位、車道及其必要空間）合理規劃配置，落實預售屋停車空間相關資訊充分揭露，請貴會將前揭參考原則轉知所屬會員知悉。

- 五、隨文檢附「預售屋停車空間位於共有部分且無獨立權狀者之總面積參考原則分析表（範例）」供參。

~「臺北市都市再生學苑」~

112年都市更新重建系列講座

主辦單位



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

執行單位



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

停車位共有部分規畫配置原則



預售屋停車空間位於共有部分且無獨立權狀者之總面積參考原則
分析表（範例）

(1)建造執照上停車位總面積(m ²)	<u>1097.75</u>
(2)出售之停車位總面積(m ²)	2531.49
(3)參考原則基準	<u>1097.75</u> ×1.8=1975.95
面積比較	2531.49 > 1975.95 ...OK
說明： 1. (1)建造執照上停車位總面積，依據建造執照及其平面圖說記載之汽車停車位總面積。 2. (2)出售之停車位總面積，依據銷售時之各戶持分總表及預售屋買賣契約書內容，合計各汽車停車位之面積(含車道及其必要空間)。 3. <u>(3)參考原則基準，係以(1)建造執照上停車位總面積之 1.8 倍為基準。</u> 4. (1)及(2)如部分停車位為專有部分，應扣除該部分面積。	

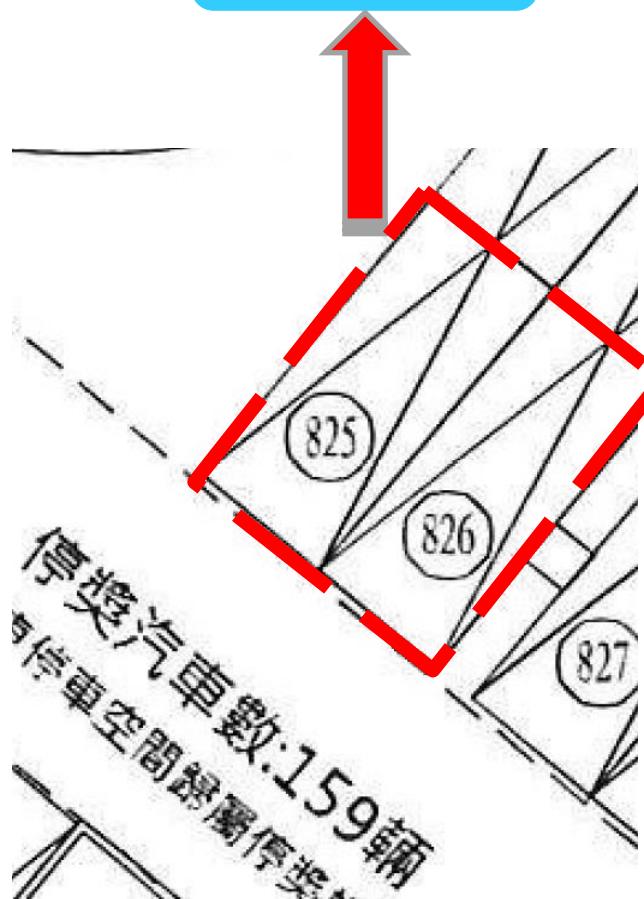
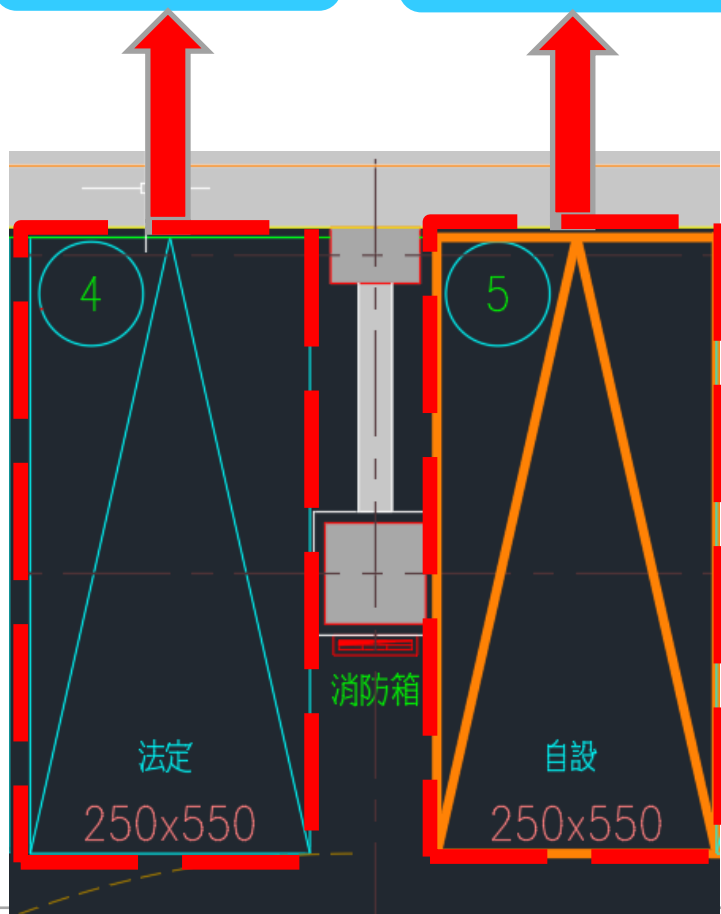
汽車停車位種類



法定車位

自設車位

獎勵車位



~「臺北市都市再生學苑」~
112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



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

汽車停車位種類



:(G2)第28組:一般事務所

地上013層、面積:1145.04m²、高度:4.0M、用途

:(G2)第28組:一般事務所

突出物001層、面積:153.14m²、高度:3.7M、用途:水箱, 梯間

突出物003層、面積:153.14m²、高度:2.5M、用途:梯間, 機房

:(G2)第28組:一般事務所

地上014層、面積:1145.04m²、高度:4.0M、用途

:(G2)第28組:一般事務所

突出物002層、面積:153.14m²、高度:2.7M、用途:梯間, 水箱

停車空間資料: 設置類別 車位分類 檢討類別 室內/外 地上/下 輛數 面積(m²)

平面	汽車	自設	室內	地下	70.0	965.95
平面	機車	自設	室內	地下	28.0	55.44
平面	汽車	法定	室內	地下	92.0	1253.05
平面	機車	法定	室內	地下	118.0	244.53
平面	裝卸位	法定	室內	地下	3.0	45.0

適用法令概要:

- 建築物防火及防火避難設施適用107年03月27日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部100年07月01日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項:

1. 本案起造人已出具依公寓大廈管理辦法規定提列公寓大廈管理基金之匯款資料影本(於台北富邦銀行公庫部提列公寓大廈管理基金3,338,133元),俟大廈管理委員會成立時本基金應予以移交管理。

停車位相關法令



- 內政部80年9月18日台內營字第8071337號函

說明

依建築法第102條之1規定，建築物依規定應附建防空避難設備或停車空間，按其性質應依土地登記規則第81條規定辦理所有權登記，但為考量社會實際發展需要，依下列規定辦理：

- (一)區分所有建築物內之法定防空避難設備或**法定停車空間**均不得與主建築物分離，應為該**區分所有建築物全體所有權人所共有**或**合意由部分該區分所有建築物區分所有權人所共有**。
- (二)前項區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間所有權登記，參照土地登記規則第81條規定辦理。
- (三)區分所有建築物內之法定防空避難設備或**法定停車空間**，其移轉承受人應為**該區分所有建築物之區分所有權人**。

- 內政部81年9月21日台內營字第8104762號函

說明

...三、**增設之停車空間**非屬法定防空避難設備範圍者，得**不受本部80年9月18日台(80)內營字第8071337號函限制**。

停車位專有共有登記方式



時間點 車位種類	80.9.18之前掛號申請建照	80.9.18之後掛號申請建照 (103.3.12後須於專共有圖說標示明確範圍)
法定車位	● 專有(主建物)：全體協議+編有門牌或領有地址證明 ● 共有(大公或小公)：全體協議	● 專有(主建物)：不可 ● 共有(大公)：共專用圖說標示為全部共有 ● 共有(小公)：共專用圖說標示為一部共有
自設車位		● 專有(主建物)：共專用圖說標示為專有+編有門牌或領有地址證明 ● 共有(大公)：共專用圖說標示為全部共有 ● 共有(小公)：共專用圖說標示為一部共有
獎勵車位		

停車位共有部分規畫配置方式



- 停車空間除**車格**本身外，亦應包含**車道**及其**必要空間**之面積。
- 停車位面積實務上不同之作法
 - **扣除地下室大公面積**：例如扣除地下室機電設備空間、蓄水池、樓電梯間後，其餘面積則為車位面積。
 - **依固定車位面積反推**：即每車位滿足多少面積後，其餘為大公面積。
 - **1.8倍車位面積反推**：將車格長 X 寬之面積乘以1.8倍再乘以車位數量後，其餘為大公面積。
 - **依公設比反推**：各戶公設面積 = 專有面積 / (1 - 公設比) - 專有面積，其餘面積則為車位面積。

無障礙停車位得否選配銷售？



內政部110.7.14內授營建管字第1100811552號函

說明

二、按公寓大廈管理條例第58條第2項規定，「法定停車空間」為共用部分，不得讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權或為其他有損害區分所有權人權益之行為。且法定停車空間非本條例第7條各款所列不得約定專用部分，故得依本條例第2條第5款規定約定專用，合先敘明。

三、為推動建築物無障礙環境，本部已於建築技術規則建築設計施工編第167條之6明定無障礙停車位檢討規定，屬適用範圍者應依規定設置，該無障礙停車位係通用概念，可讓身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，**非僅限於身心障礙者專用**，其管理模式與需持用身心障礙者專用停車位識別證明始得停放之身心障礙者專用停車位有別。

四、故**無障礙停車位如屬依法設置之法定停車位者，依本條例規定為共用部分並得約定專用，與一般法定停車位無異，並未限制選配銷售之對象**。另有關以共同使用部分登記之停車空間其產權登記方式，本部85年9月7日台內地字第8580947號函已有明示。

如何分配共有部分與與基地持分？



民法 第799條第4項

區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其**專有部分面積**與**專有部分總面積**之**比例**定之。**但另有約定者，從其約定。**

- 原則：依專有面積比
- 從其約定：
 - 依實際使用
 - 依主建物面積（包含或扣除騎樓面積）
 - 依價值分配
 - 其他

公設分配相關議題



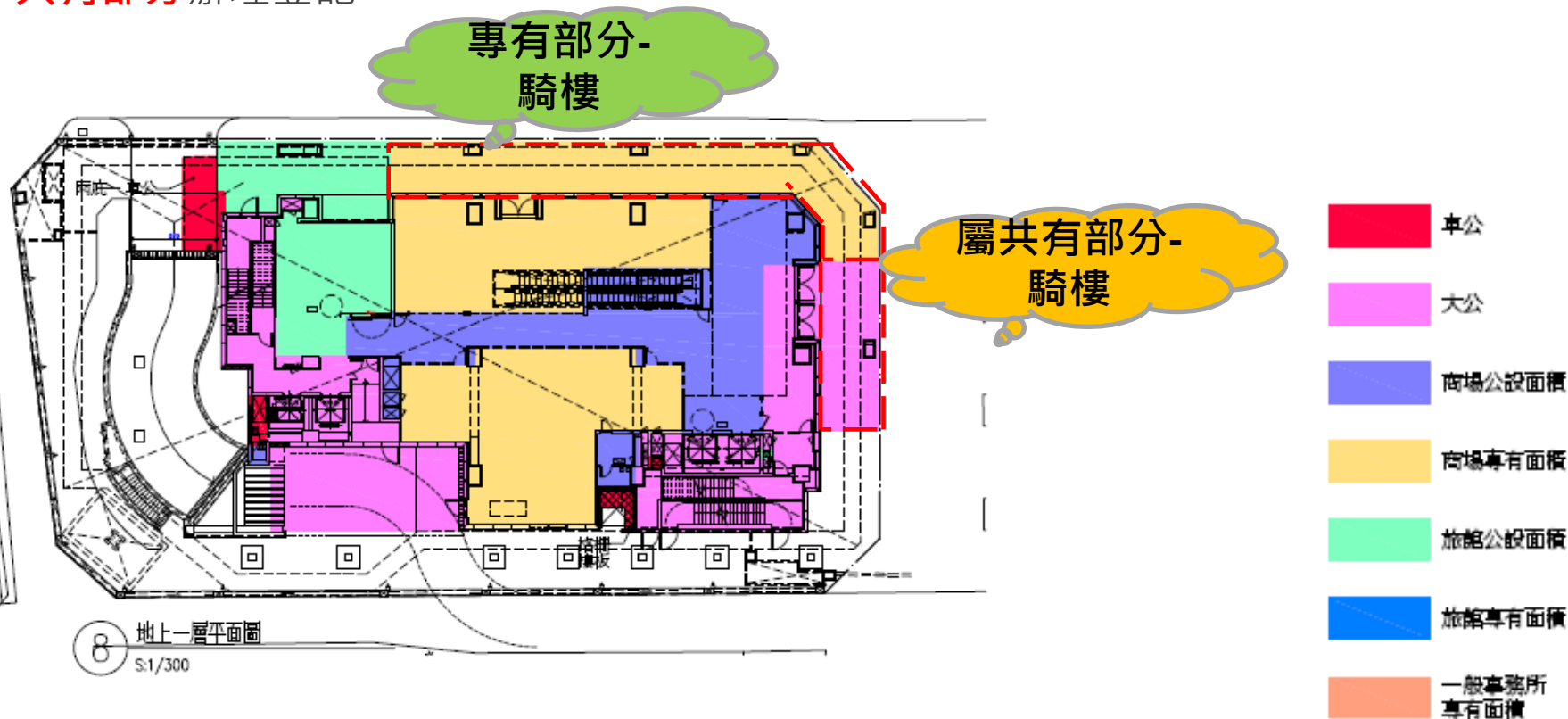
- 車道為大公或車公？
- 大小車位是否需給予不同的公設持分？
- 一樓店面是否應該分配大樓門廳？
- 一樓店面是否應分配樓上各層之樓電梯與梯廳？
- 騎樓如何登記？登記在一樓主建物內？登記在大公？

騎樓如何登記？



建物所有權第一次登記 第 11點

區分所有建物之**騎樓**，除依主管建築機關備查之圖說標示為**專有部分**者外，應以**共有部分**辦理登記。



預售屋契約應清楚記載主建物面積坪數的範圍



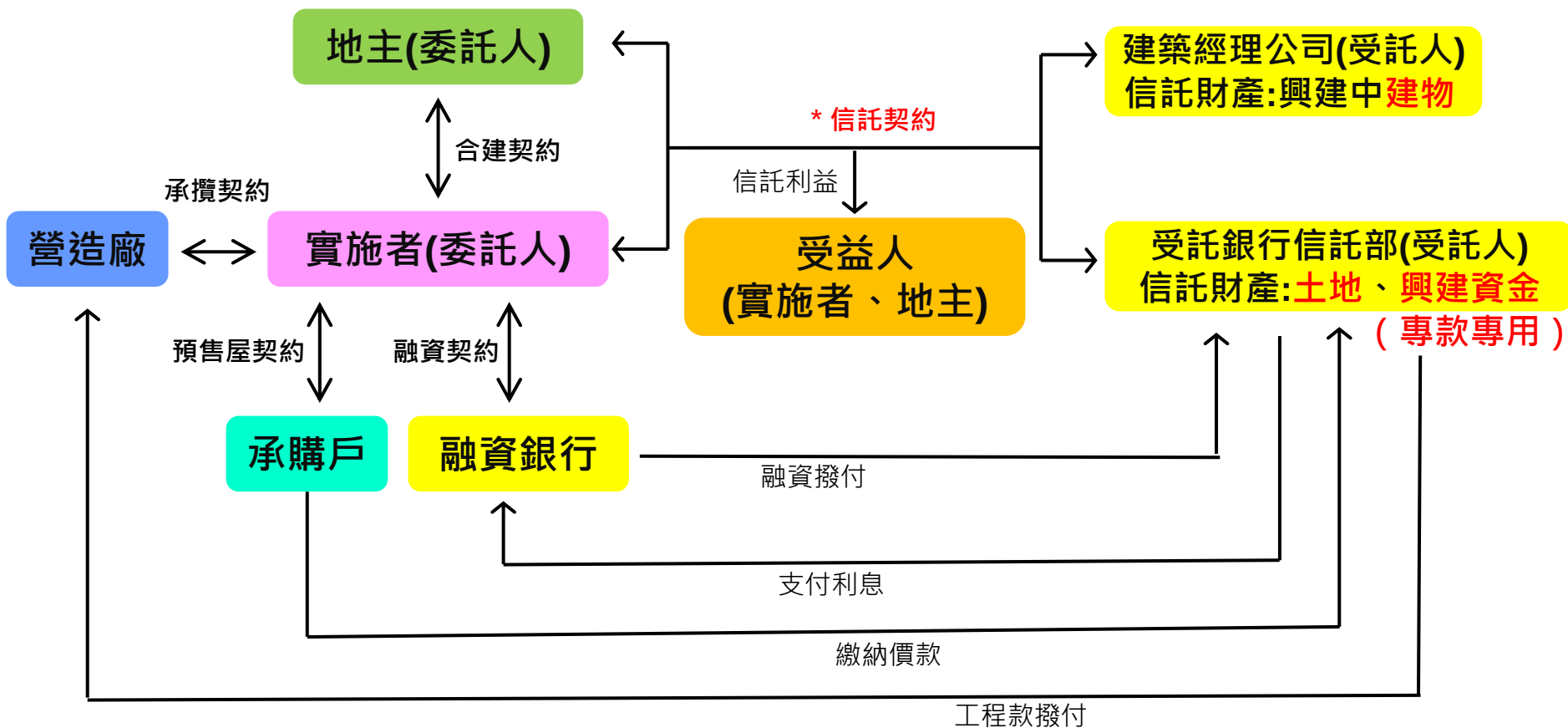
(PChome網路新聞)

- 法院曾有這樣一件案例，一位民眾向成德建設公司購買「國賓 SMART」大樓的一間預售房屋，契約上記載「主建物面積十二點零一坪」，等到房子蓋好後，他才發現所購房屋之室內實際面積僅八點三一坪，短少三點多坪，遂要求建商賠償，但成德建設辯稱，主建物面積包含騎樓面積在內，依現行法令規定，騎樓本即可登記為主建物之一部分，因此主建物面積將騎樓部分之面積一併計算在內，交屋的面積並未短少。
- 最高法院判決民眾敗訴，理由是內政部在九十一年的一份公函指出「使用執照竣工平面圖上繪明之騎樓與公共門廳連接部分屬必要共用部分外，其餘騎樓部分得以主建物登記。」因此，未與公共門廳連接之騎樓，非為全體區分所有權人共同使用之部分，具有使用上之獨立性，可為單獨區分所有權之標的，應屬公寓大廈管理條例第三條第三款所謂之「專有部分」。
- 最高法院認為，這間房屋是一樓之店面，門前的騎樓部分與其主建物一層部分連接，故得登記為主建物之一部，於法無違。這間房子的室內面積加上騎樓面積，正好是十二坪多，並沒有坪數短少。
- 這件案例告訴我們，買預售屋時，契約中一定要註明清楚你所購買的主建物面積坪數的範圍為何，才能確保你的權益。



參、信託與信託登記之差異

不動產開發信託機制與架構



不動產信託相關流程



信託與信託登記之差異



民法第758條

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**。
前項行為，應以**書面**為之。

	信託私契	信託公契 (信託登記)
內容	規範雙方具體權利義務等	供地政登記使用
簽名or蓋章	簽名+設置印鑑章	印鑑章+印鑑證明
效力	雙方意思表示一致，債權效力成立，但非經登記，不生物權效力	一經登記，即取得創設物權之效力

信託登記之謄本註記



土地登記第一類謄本(地號全部) 萬華區 段 地號

列印時間:民國110年09月11日15時20分
建成地政事務所 主任:沈瑞芬
建成謄字第014993號
資料管轄機關:臺北市建成地政事務所

頁次:000001
本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
列印人員:許淑真(建成)
謄本核發機關:臺北市建成地政事務所

土地標示部

登記日期:民國075年05月01日
面積:*****24.00平方公尺
使用分區:(空白)

登記原因:逕為分割

使用地類別:(空白)

民國110年01月 公告土地現值:**242,000元/平方公尺
其他登記事項:因分割增加地號:28-1、28-2地號
重測前:翠竹段2小段19-8地號

土地所有權部

(0001)登記次序:0006

登記日期:民國110年09月10日

原因發生日期:民國110年09月08日

所有權人:台北富邦商業銀行股份有限公司

統一編號:03750168

住址:台北市中山北路二段50號一、二、五、八、十二樓

權利範圍:全部*****1分之1*****

權狀字號:110北建字第014160號

當期申報地價:109年01月 ***52,240.0元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價

106年11月 **210,000.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍:全部*****1分之1*****

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十條規定辦理權利移轉登記

信託財產,信託內容詳信託專簿:依110年09月08日建信字第003

960號辦理

委託人:新碩建設股份有限公司

(本謄本列印完畢)

登記原因

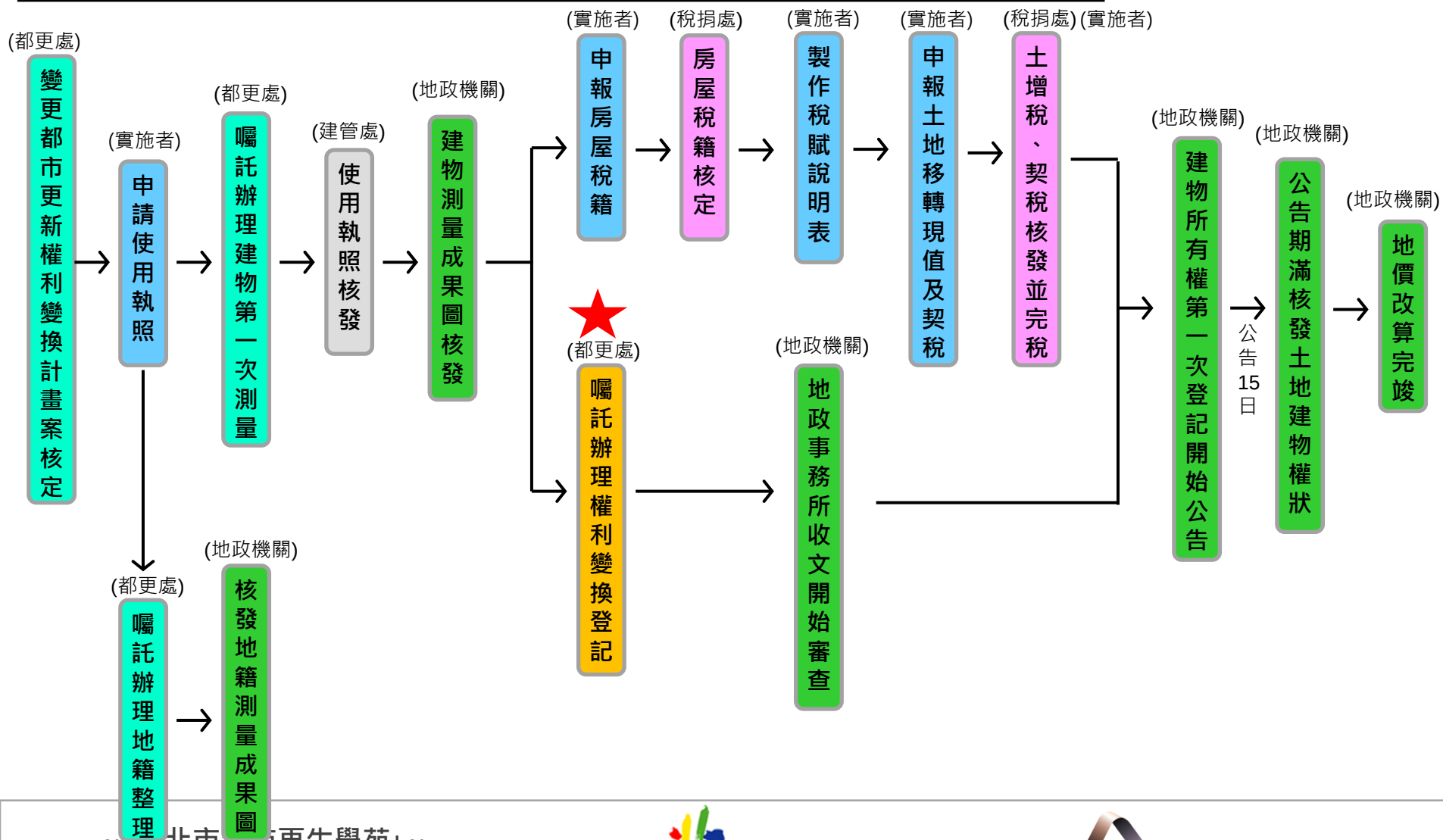
登記原因:信託

信託



肆、都市更新產權與信託登記常見問題

權利變換登記作業與流程



土地、建物登記清冊



土地、建物登記清冊代替登記清冊

表 29 土地登記清冊表

序號	土地更新前原載情形									土地更新後變動情形							他項權利、限制登記情形	備註
	標示部					所有權部				標示部				所有權部				
	行政區	段	小段	地號	面積 (m ²)	登記次序	所有權人 (管理者/受託人)	權利範圍	其他登記事項	段	小段	地號	面積 (m ²)	所有權人 (管理者/受託人)	權利範圍	其他登記事項		
以下為領取權利金																		
																		經協議領取權利金
合計																		

備註：上表所列項目如直轄市、縣（市）主管機關另有規定應依其規定。

表 30 建物登記清冊表

更新後變動情形																
項目		標示部									所有權部			他項權利、限制登記情形	備註	
序號	分配單元編號/門牌	建物坐落			層次	層次面積 (m²)	附屬建物面積 (m²)		共用部分面積 (m²)			所有權人 (管理者/受託人)	權利範圍			其他登記事項
合計																

備註：上表所列項目如直轄市、縣（市）主管機關另有規定應依其規定。

土地、建物他項登記清冊



表 31 土地他項權利登記清冊表

編號	更新前												更新後土地他項權利部									
	土地標示部					土地所有權部		土地他項權利部														
	行政區	段	小段	地號	面積 (㎡)	登記 次序	所有 權人	設定 權利 種類	擔保債 權總金 額 (元)	設定 權利 範圍	存續期 /擔保 債權確 定期日	設定 義務 人	設定 權利 種類	權利 人	債權 額比 率	擔保債 權總金 額 (元)	設定 權利 範圍	擔保債 權確 定期日	債務 人及 債務 額比 率	設定 義務 人	原登記 字號 (轉載 抵押權、 典權)	收件 號碼
合計																						

備註：上表所列項目如直轄市、縣（市）主管機關另有規定應依其規定。

都市更新前已設定抵押權、典權或限制登記者，實施者應依都市更新條例第61條規定列冊送登記機關辦理原登記之截止或轉載登記

表 32 建物他項權利登記清冊表

編號	分配單元編號	更新後																	
		行政區	段	小段	戶別	建物門牌	建物坐落			所有權人（管理機關/受託人）	設定權利範圍	設定權利種類	權利人	債權額比率	擔保債權總額（元）	擔保債權確定期日	債務人及債務額比率	設定義務人	原共同擔保土地登記收件字號（轉載抵押權、典權）
							段	小段	地號										
合計																			

備註：上表所列項目如直轄市、縣（市）主管機關另有規定應依其規定。

都更囑託登記案件類型



地籍整理

- 土地**標示部**異動，數筆土地整理為一宗土地或述宗建築基地

權利變換

- 土地所有權移轉予**參與分配者**與**實施者**所有
- 土地他項權利**轉載**至原所有權人於權利變換後分配之房地

建物所有權 第一次登記

- 建物所有權登記為**參與分配者**與**實施者**所有
- 建物他項權利**轉載**至原所有權人於權利變換後分配之房地

都市更新權利變換範本(臺北市)-地籍整理



申請人版

107年6月

地籍整理登記應備文件

應備文件	備 註
一、土地登記申請書 二、地籍測量成果圖正本 三、實施者身分證明文件 四、臺北市政府核准實施函影本	1. 依土地法第78條規定免納登記費 2. 地籍測量成果圖所載之複丈原因應為「地籍測量」，並應檢附成果圖正本辦理 3. 以地籍測量成果圖代替登記清冊 4. 以實施者1人為申請人，並由實施者蓋章即可

都市更新權利變換範本(臺北市)-地籍整理



地籍整理登記範例

收件	日期 字號	年月日時分 字第號	收件 者章	連件序別 (非連件 者免填)	共件	第件	登記費 元	合計 元	書狀費 元	收據 字號	罰鍰 元	核算者
----	----------	--------------	----------	----------------------	----	----	----------	---------	----------	----------	---------	-----

填寫轄區所			
(1) 受理機關	縣 ○○地政事務所 臺北市 □跨所申請	資料管轄機關	縣市 臺北市 ○○地政事務所
(2) 原因發生日期		中華民國104年1月2日	
(3) 申請登記事由 (選擇打✓一項)		(4) 登記原因 (選擇打✓一項)	
☐ 所有權第一次登記 ☐ 所有權移轉登記 ☐ 抵押權登記 ☐ 抵押權塗銷登記 ☐ 抵押權內容變更登記 ☒ 標示變更登記 ☐		☐ 第一次登記 ☐ 買賣 ☐ 贈與 ☐ 繼承 ☐ 分割繼承 ☐ 拍賣 ☐ 共有物分割 ☐ ☐ 設定 ☐ 法定 ☐ ☐ 清償 ☐ 拋棄 ☐ 混同 ☐ 判決塗銷 ☐ ☐ 權利價值變更 ☐ 權利內容等變更 ☐ ☐ 分割 ☐ 合併 ☐ 地目變更 ☒ 地籍整理 ☐	
(5) 標示及申請權利內容		詳如 ☐ 契約書 ☐ 登記清冊 ☐ 複丈結果通知書 ☐ 建物測量成果圖 ☒ 地籍測量成果圖	
(6) 附繳證件	1. 公司變更登記事項表(抄錄本)影本1份 2. 地籍測量成果圖正本1份 3. 臺北市政府函影本1份 4. 份 5. 份 6. 份 7. 份 8. 份 9. 份		
(7) 委任關係	本土地登記案之申請委託 李四 代理。 複代理。 委託人確為登記標之物之權利人或權利關係人，並經核對身分無誤，如有虛偽不實，本代理人(複代理人)願負法律責任。 李四印		
(9) 備註	(8) 聯絡方式 權利人電話 義務人電話 代理人聯絡電話 02-27208889 傳真電話 02-27201978 電子郵件信箱 不動產經紀業名稱及統一編號 不動產經紀業電話		

都市更新權利變換範本(臺北市)-地籍整理



(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	(1 5) 住 所										(16) 簽 章
					縣市	鄉鎮市區	村里	鄰	街路	段	巷	弄	號	樓	
人	權利人 (實施者)	○○股份有限公司 法定代理人 張三		12345678	臺北市	信義區			市府路				1		實施者印
															李四印
	代理人	李 四	48.1.1	A123456789	臺北市	信義區			市府路				1		
本處 處理 經過 情形 (以下 各欄 請填 寫)	初 審		複 審		核 定		登 簿		校 簿		書 狀 列 印		校 狀		書 狀 用 印
							地 價 異 動		通 知 領 狀		異 動 通 知		交 付 發 狀		歸 檔

都市更新權利變換範本(臺北市)-土地權利變換



參與分配之權利變換登記應備文件

應備文件	備 註
一、土地登記申請書	1. 登記費按更新前申報地價千分之一計收；書狀費每張80元，按所有權人人數(登記次序)計收
二、權利變換計畫書「土地登記清冊表」、「權利變換分配結果清冊」及「他項權利登記清冊表」(免附登記清冊)	2. <u>以權利變換計畫書「土地登記清冊表」代替登記清冊</u>
三、實施者身分證明文件	3. 土地登記申請書第(10)欄，應填明全部權利人(分配取得土地所有權之人)身分資料(姓名、出生日期、統一編號及住址)；第(11)欄：如為所有權人，填寫「權利人」；如為實施者，填寫「代位申請人」；如實施者也有分配取得土地所有權，則填寫「權利人兼代位申請人」
四、權利書狀(無法檢附者，實施者應敘明理由)	4. 土地登記申請書第(16)欄，由實施者蓋章即可
五、稅捐稽徵處核定函影本及土地增值稅繳(免)納證明(查欠)	5. <u>如為信託財產，於土地登記申請書第(9)欄記明「信託財產，委託人詳權利變換計畫書土地登記清冊表」，第(10)欄填明受託人身分資料即可，無須列明委託人身分資料</u>
六、臺北市政府核准實施函影本	6. 送件前應檢檢查權利變換計畫書「土地登記清冊表」所載更新前地號、面積、所有權人、登記次序、權利範圍、「有」或「無」他項權利及信託登記情形，與土地登記謄本記載是否相符，及更新後所有權人權利範圍合計是否等於1

都市更新權利變換範本(臺北市)-土地權利變換



參與分配之權利變換登記範例

收件 件	日期	年月日時分 字第 號	收件 者章	連件序別 (非連件 者免填)	共 件	第 件	登記費	元	合計	元
	書狀費						元	收據	字 號	
	罰 鍰						元	核算者		

填寫轄區所 地 地 登 記 申 請 書					
(1) 受理 機關	縣 ○○地政事務所 臺北市 □跨所申請	資料管 轄機關	縣 市 臺北市 ○○地政事務所	(2)原因發生 日 期	中華民國104年1月2日
(3)申請登記事由(選擇打√一項)		(4)登記原因(選擇打√一項)			
☐ 所有權第一次登記 ☐ 所有權移轉登記 ☐ 抵押權登記 ☐ 抵押權塗銷登記 ☐ 抵押權內容變更登記 ☐ 標示變更登記 ☒ 都市更新登記		☐ 第一次登記 ☐ 買賣 ☐ 贈與 ☐ 繼承 ☐ 分割繼承 ☐ 拍賣 ☐ 共有物分割 ☐ ☐ 設定 ☐ 法定 ☐ ☐ 清償 ☐ 拋棄 ☐ 混同 ☐ 判決塗銷 ☐ ☐ 權利價值變更 ☐ 權利內容等變更 ☐ ☐ 分割 ☐ 合併 ☐ 地目變更 ☐ ☒ 權利變換			
(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 ☒ 權利變換計畫書土地登記清冊表			
(6) 附繳 證件	1.公司變更登記事項表(抄錄本)影本1 份		4.臺北市稅捐稽徵處函影本1 份		7.權利變換計畫書他項權利登記清冊表1 份
	2.權利變換計畫書土地登記清冊表1 份		5.土地增值稅繳納證明書20 份		8. 份
	3.權利變換計畫書權利變換分配結果清冊1 份		6.臺北市府函影本1 份		9. 份
(7)委任 關係	本土土地登記案之申請委託 李四 代理。 複代理。 委託人確為登記標之物之權利人或權利關係人，並經核對身分無誤，如有虛偽不實，本代理人(複代理人)願負法律責任。 李四印				(8) 聯 絡 方 式
(9) 備 註	信託財產，委託人詳權利變換計畫書土地登記清冊表 實施者印				
權利人電話 義務人電話 代理人聯絡電話 02-27208889 傳真電話 02-27201978 電子郵件信箱 不動產經紀業名稱及統一編號 不動產經紀業電話					

都市更新權利變換範本(臺北市)-土地權利變換



(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	(1 5) 住 所										(16) 簽 章		
					縣市	鄉鎮 市區	村里	鄰	街路	段	巷	弄	號	樓			
	權利人兼 代位申請人	○○股份有 限公司 法定代理人 張三		12345678	臺北市	信義區			市府路				1			實施 者印	
	權利人即 受託人	○○商業銀 行股份有限 公司(法定代 理人張三)		22345678	臺北市	信義區			市府路				1				
	代理人	李 四	48.1.1	A123456789	臺北市	信義區			市府路				1			李四印	
本處 處理 經過 情形 (以下 各欄 申請 請填 寫)	初 審		複 審		核 定		登 簿		校 簿		書 狀 列 印		校 狀		書 狀 用 印		
							地 價 異 動		通 知 領 狀		異 動 通 知		交 付 發 狀		歸 檔		

都市更新權利變換範本(臺北市)-建物第一次登記



建物所有權第一次登記應備文件

應備文件	備 註
一、土地登記申請書 二、建物測量成果圖(免附登記清冊) 三、實施者身分證明文件 四、權利變換計畫書「建物登記清冊表」、「權利變換分配結果清冊」及「他項權利登記清冊表」 五、使用執照影本1份 六、稅捐稽徵處核定函影本及契稅繳(免)納證明 七、臺北市政府核准實施函影本	1. 登記費按使用執照所載工程造價千分之二計收；書狀費每張80元，按所有權人人數計收，但依土地登記規則第65條規定申請免繕發權利書狀者，不予計收 2. <u>以建物測量成果圖代替登記清冊</u> 3. 土地登記申請書第(10)欄，應填明全部權利人(分配取得建物所有權之人)身分資料(姓名、出生日期、統一編號及住址)；第(11)欄：如為所有權人，填寫「權利人」；如為實施者，填寫「代位申請人」；如實施者也有分配取得建物所有權，則填寫「權利人兼代位申請人」 4. 土地登記申請書第(16)欄，由實施者蓋章即可 5. 如為信託財產，於土地登記申請書第(9)欄記明「信託財產，委託人詳權利變換計畫書建物登記清冊表」，第(10)欄填明受託人身分資料即可，無須列明委託人身分資料 6. 土地登記申請書第(9)欄依土地登記規則第83條規定，記明基地權利種類及權利範圍「詳權利變換計畫書建物登記清冊表」 7. <u>一部共有及全部共有部分，應分別填寫土地登記申請書，分件</u>

都市更新權利變換範本(臺北市)-建物第一次登記



辦理；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

7. 送件前應檢查權利變換計畫書建物登記清冊表：

- (1)建物面積、坐落地號、門牌，與建物測量成果圖是否相符
- (2)更新後專有部分所有權人為2人以上時，持分和是否等於1
- (3)基地權利種類為同一類(例：權利種類均為「所有權」)時，基地權利範圍合計是否等於1
- (4)共有部分(一部共有及全部共有)持分和是否等於1
- (5)「有」或「無」他項權利及信託登記情形，與更新前土地登記謄本記載是否相符
- (6)如為信託財產，應確認土地信託專簿之信託條款，如有載明「都市更新權利變換」字樣，無須再檢附建物信託契約；如未載明「都市更新權利變換」字樣，則須添附建物信託契約

都市更新權利變換範本(臺北市)-建物第一次登記



建物所有權第一次登記範例

收件 件	日期 字 號	年 月 日 時 分	收件 者章	連件序別 (非連件 者免填)	共 件	第 件	登記費	元	合 計	元
	字 第 號	書狀費					元	收 據	字 號	
		罰 鍰					元	核 算 者		

填 寫 轄 區 所					
土 地 登 記 申 請 書					
(1) 受理 機關	縣 ○○地政事務所 臺北市 □跨所申請	資料管 轄機關	縣市 臺北市 ○○地政事務所	(2)原因發生 日 期	中華民國107年 6月 2日
(3)申請登記事由 (選擇打✓一項)		(4)登記原因 (選擇打✓一項)			
☒ 所有權第一次登記 ☐ 所有權移轉登記 ☐ 抵押權登記 ☐ 抵押權塗銷登記 ☐ 抵押權內容變更登記 ☐ 標示變更登記 ☐		☒ 第一次登記 ☐ 買賣 ☐ 贈與 ☐ 繼承 ☐ 分割繼承 ☐ 拍賣 ☐ 共有物分割 ☐ ☐ 設定 ☐ 法定 ☐ ☐ 清償 ☐ 拋棄 ☐ 混同 ☐ 判決塗銷 ☐ ☐ 權利價值變更 ☐ 權利內容等變更 ☐ ☐ 分割 ☐ 合併 ☐ 地目變更 ☐ ☐			
(5)標示及申請權利內容		詳如 ☐ 契約書 ☐ 登記清冊 ☐ 複丈結果通知書 ☒ 建物測量成果圖 ☐			
(6) 附繳 證件	1.公司變更登記事項表(抄錄本)影本1份		4.權利變換計畫書權利變換分配結果清冊1份		7.臺北市府函影本1份
	2.建物測量成果圖40份		5.臺北市稅捐稽徵處函影本1份		8.使用執照影本1份
	3.權利變換計畫書建物登記清冊表1份		6.契稅繳款書20份		9.權利變換計畫書建物登記清冊表1份
(7)委任 關係	本土地登記案之申請委託 李四 代理。 複代理。 委託人確為登記標之物之權利人或權利關係人，並經核對身分無誤，如有虛偽不實，本代理人(複代理人)願負法律責任。 李四印				(8) 聯 絡 方 式
(9) 備 註	信託財產，委託人詳權利變換計畫書建物登記清冊表 基地權利種類及權利範圍詳權利變換計畫書建物登記清冊表 實施者印				
權利人電話 義務人電話 代理人聯絡電話 02-27208889 傳真電話 02-27201978 電子郵件信箱 不動產經紀業名稱及統一編號 不動產經紀業電話					

都市更新權利變換範本(臺北市)-建物第一次登記



(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	(1 5) 住 所										(16) 簽 章
					縣市	鄉鎮市區	村里	鄰	街路	段	巷	弄	號	樓	
	權利人 (實施者)	○○股份有限公司 法定代理人 張三		12345678	臺北市	信義區			市府路				1		實施者印 李四印
	權利人即 受託人	○○商業銀行股份有限公司(法定代理人張三)		22345678	臺北市	信義區			市府路				1		
	代理人	李 四	48.1.1	A123456789	臺北市	信義區			市府路				1		
本處理 經過情形 (以下欄請 申請人填寫)	初 審		複 審		核 定		登 簿		校 簿		書 狀 列 印		校 狀		書 狀 用 印
							地 價 異 動		通 知 領 狀		異 動 通 知		交 付 發 狀		歸 檔

信託登記常見問題-1



➤ 建物所有權第一次登記之申請人非起造人時，後續應如何辦理？

104.12.23北市地籍字第10433480300號

主旨 有關不動產開發案興建資金受託人申辦以該資金興建之建物所有權第一次登記疑義一案

說明 有關權利人○○商業銀行股份有限公司（即信託財產之受託人）（下簡稱○○商銀）會同起造人○○經理股份有限公司（下簡稱○○建經）以本市中山地政事務所104年12月11日收件內湖字第233000號案申辦建物所有權第一次登記一案，查本案係○○建設事業股份有限公司（下簡稱○○建設）為投資興建本市內湖區○○段○○小段659地號土地上建物，分別與○○建經及○○商銀簽訂「建築經理服務契約書」及「信託契約書」在案。該「**建築經理服務契約書**」載明由○○建經擔任建造執照之起造人名義；又「**信託契約書**」除約定依前開建築經理服務契約書由○○建經擔任建造執照起造人外，由○○商銀擔任建物完工後所有權第一次登記之信託所有權人，亦約定信託財產除前開土地所設定之地上權外，尚包含興建資金，與本專案興建中、興建完工並辦妥所有權第一次登記之建物。「.....又申請建物所有權第一次登記，使用執照之起造人名義固得為認定係何人出資建築之參考，但申請人非起造人時，若已提出移轉契約書或**其他證明文件**，可供證明其為建物之出資興建者，登記機關自應依土地登記規則第79條第1項第4款規定受理其申請登記.....。本案受託人非起造人申辦建物所有權第一次登記，依前開函釋規定，信託契約書得視為土地登記規則第79條第1項第4款之「其他證明文件」；又委託人如將不動產開發案興建資金信託他人依信託本旨為管理處分，對於以該資金興建而原始取得之建物自仍屬信託財產，受託人得依土地登記規則第127條規定，檢附**信託契約**及同規則第34條、第79條規定之相關文件，申辦建物所有權第一次登記。

~「臺北市都市再生學苑」~
112年都市更新重建系列講座

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

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

信託登記常見問題-2



➤ 區分所有建物及其基地應一併信託

內政部91年9月10日台內中地字第0910085083號函

主旨：關於區分所有建物之基地權利範圍以贈與方式申請移轉登記，建物則以信託登記方式同時辦理移轉予同一人，是否符合公寓大廈管理條例第4條第2項規定疑義乙案，請查照。

說明

...三、查公寓大廈管理條例第4條第2項規定，係為落實「**建物基地權利一體化**」之政策。而信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。旨揭所詢事項，難因信託財產之受託人與因贈與取得所有權兩者為同一人，惟其性質分別為「**自有財產**」與「**信託財產**」，其性質有別，故區分所有建物以信託移轉而其基地以贈與移轉登記予同一人時，與公寓大廈管理條例第4條第2項規定不符，登記機關應不予受理登記。

——→ **區分所有建物或基地，其中之一信託 - > 不可**
區分所有建物 + 基地，應一起信託

信託登記常見問題-3



- 參與權變分配之原土地所有權人（委託人）於信託關係存續期間死亡，應如何辦理登記？

內政部108年11月6日台內中地字第1080144325號函

主旨 有關自益信託之委託人於信託關係存續中死亡，得否依其繼承人協議分割結果辦理受益人變更或塗銷信託登記疑義1案，復請查照。

說明 ...自益信託之委託人（即受益人）死亡時，倘其信託關係依信託目的，不因委託人死亡而消滅，於其繼承人未終止信託關係前，依上開規定信託利益應由受益人（即委託人）之繼承人享有（本部103年6月26日法律字第10303507640號函參照），並由繼承人依法繳納遺產稅後，由全體繼承人會同受託人依土地登記規則第133條規定申辦**信託內容變更登記**（貴部93年7月26日內授中辦地字第0930010200號函參照）。而受益權由委託人之繼承人依民法第1148條第1項概括繼承後，為各繼承人所共同共有（民法第1151條參照），**得由全體繼承人依法協議分割該受益權，而由部分繼承人取得該受益權。**

NOTE



~「臺北市都市再生學苑」~
112年都市更新重建系列講座

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

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



~~簡報結束×QA時間~~

~「臺北市都市再生學苑」~
112年都市更新重建系列講座

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

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