



都市更新地籍整理全攻略

臺北市政府地政局
專門委員 吳智維



臺北市政府地政局
Department of Land Administration, Taipei City Government



吳智維



學歷

85年國立成功大學測量工程學系碩士班畢業

考試

83年專門職業與技師考試測量技師及格

84年高考二級測量製圖職系地籍測量科及格

108年公務人員薦升簡官等訓練及格

現職

臺北市政府地政局 專門委員

臺北市都市更新及爭議處理審議會 委員

簡歷

地政事務所(7年)：技士、課長、主任

開發總隊(10年)：科長、秘書

地政局(9年)：技士、秘書、科長、專門委員

課程大綱

測量篇

第一卷 測量

- 一、土地鑑界、分割
- 二、建物滅失測量
- 三、土地地籍測量
- 四、建物所有權第一次測量

登記篇

第二卷 登記

- 一、公告禁止事項註記登記
- 二、不願不能囑託登記
- 三、權利變更登記

加 值 篇

第三卷 地政都更助力

- 一、權變建築物測量預審
- 二、權變地價改算預審
- 三、地籍線與建築線預檢
- 四、三類謄本線上預約
- 五、都更地政資訊平台
- 六、權變登記預審

前言

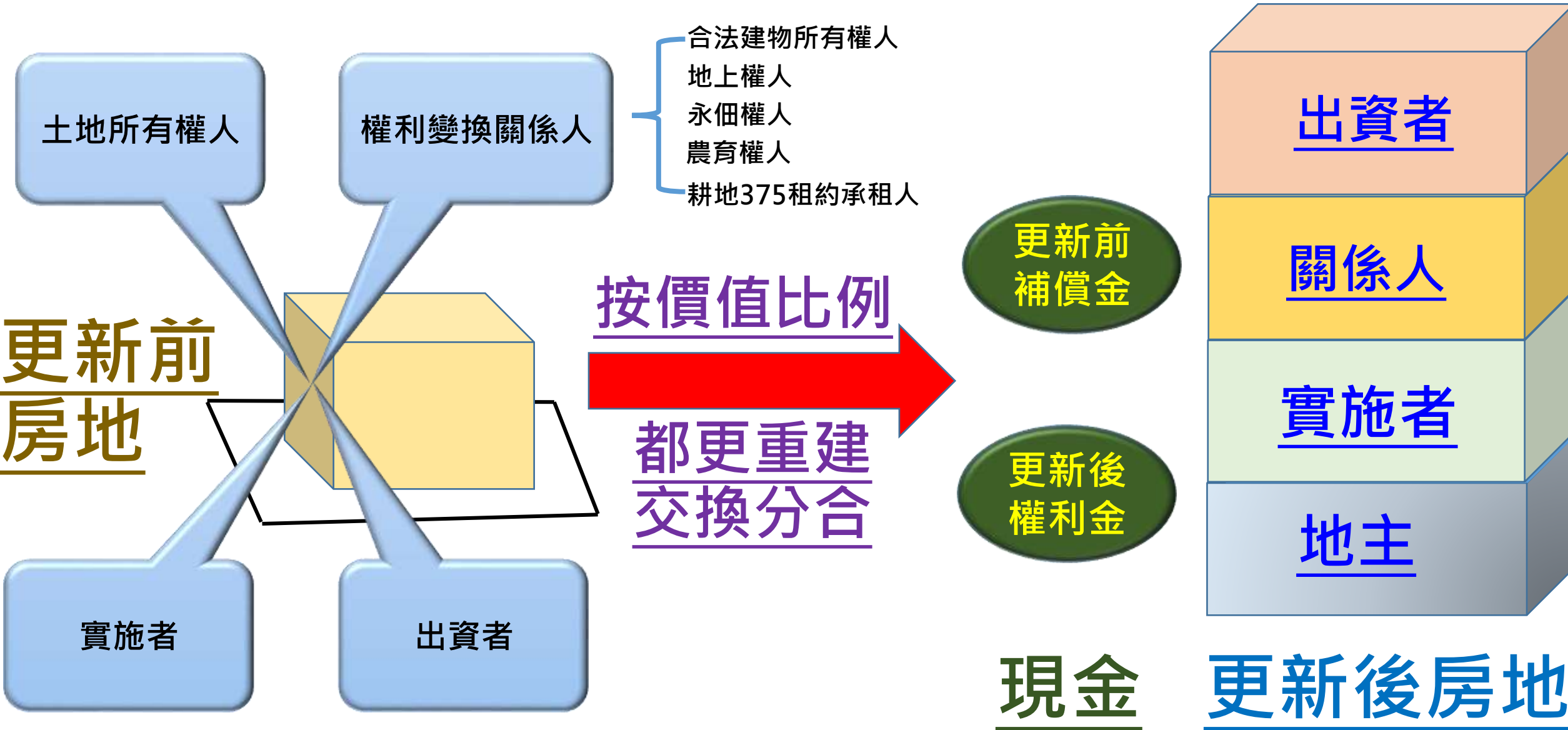
武功秘笈

地籍整理

都市更新

前言

都市更新重建實施概念



都市更新重建實施方式

都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之；其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。

(都市更新條例§43)

以協議合建方式實施都市更新事業，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以權利變換方式實施之 (都市更新條例§44)



徵收



區段徵收



市地重劃

主管機關
其他機關



協議合建



權利變換



部分協議、部分權變

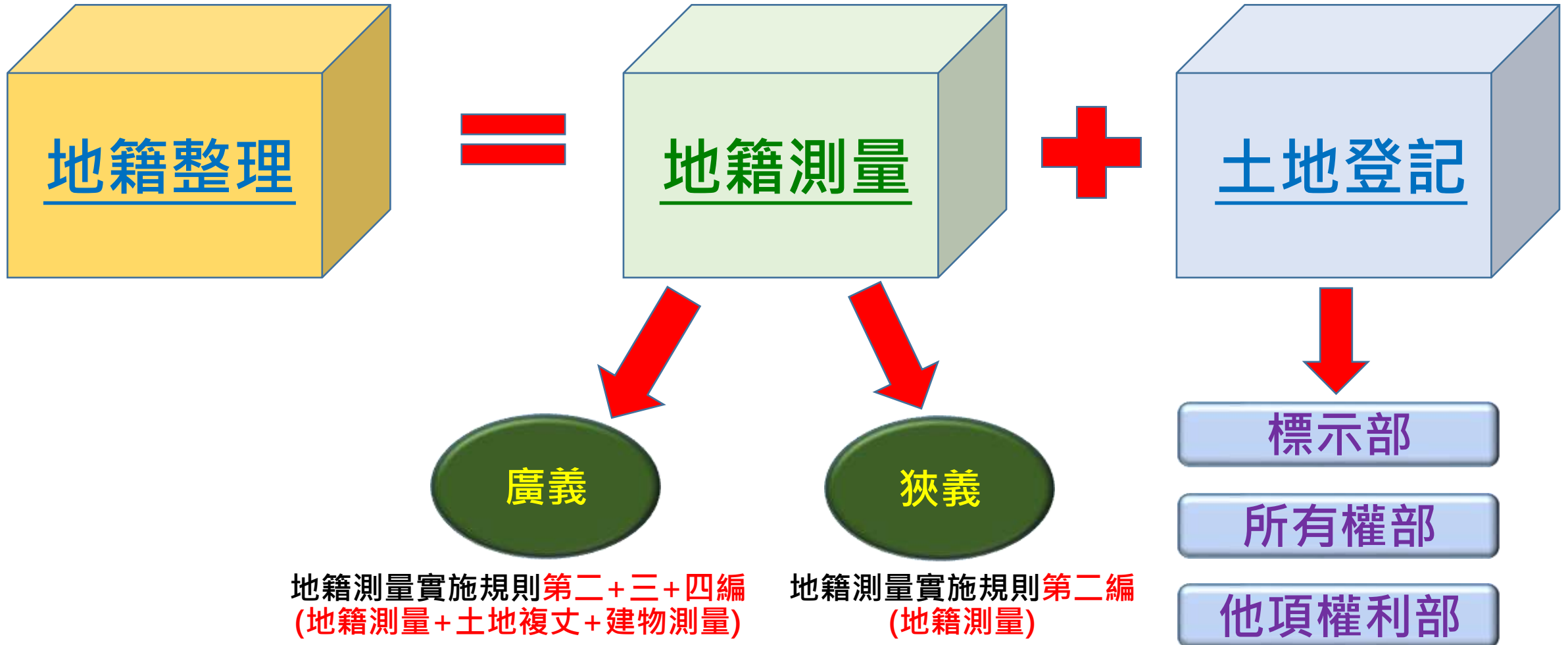
所有權人
(實施者)

地籍整理概念

地籍除已依法律整理外，應依本法之規定整理之。

地籍整理之程序，為地籍測量及土地登記。

(土地法§36)



測量篇

武功秘笈

地籍整理

都市更新

測量篇

測量 VS. 都市更新採權利變換

土地
鑑界、分割

建物
滅失

地籍
測量

建物
第一次
測量



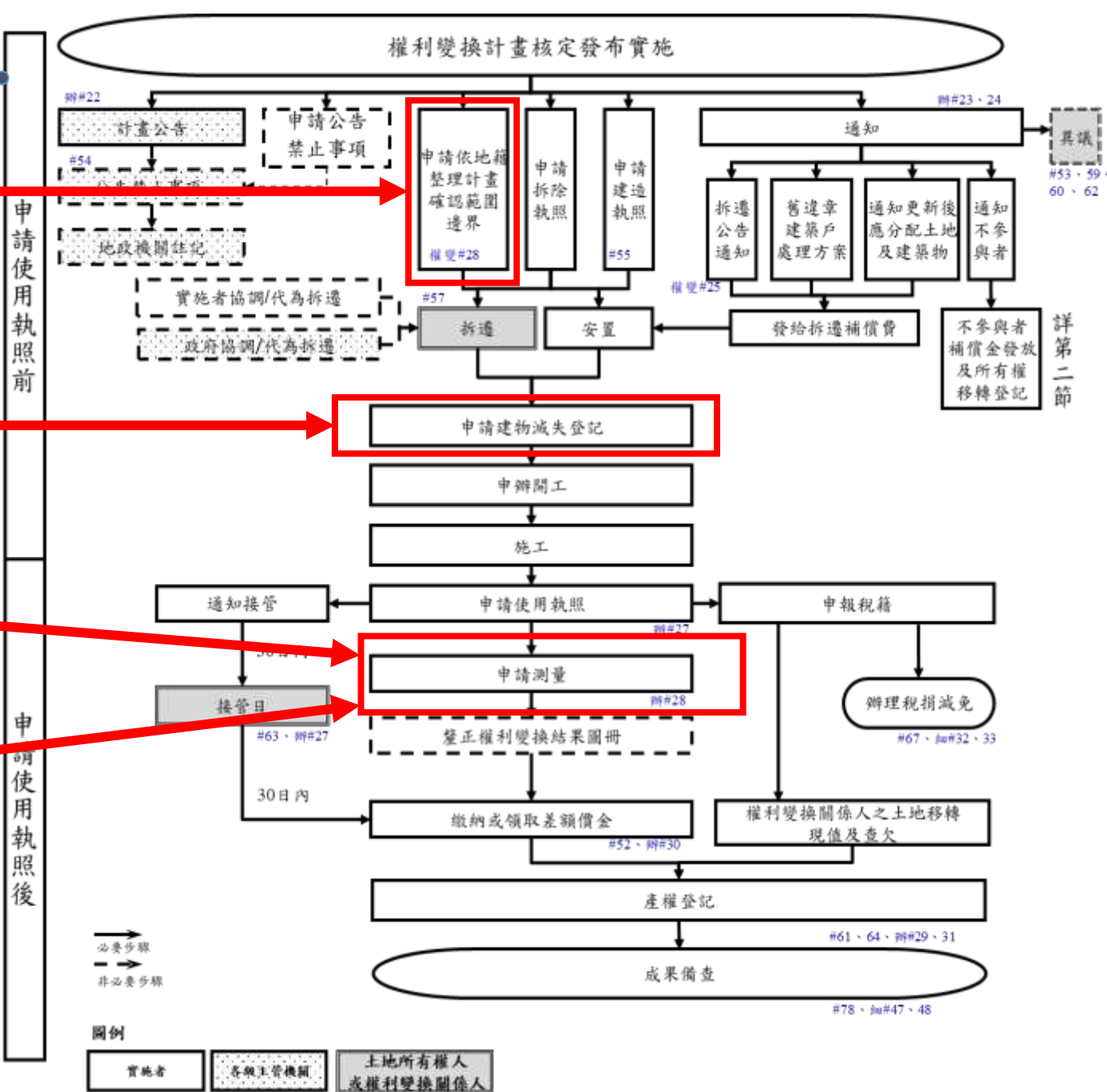
權利變換計畫核定後.....

土地鑑界及分割

建物滅失測量

地籍測量

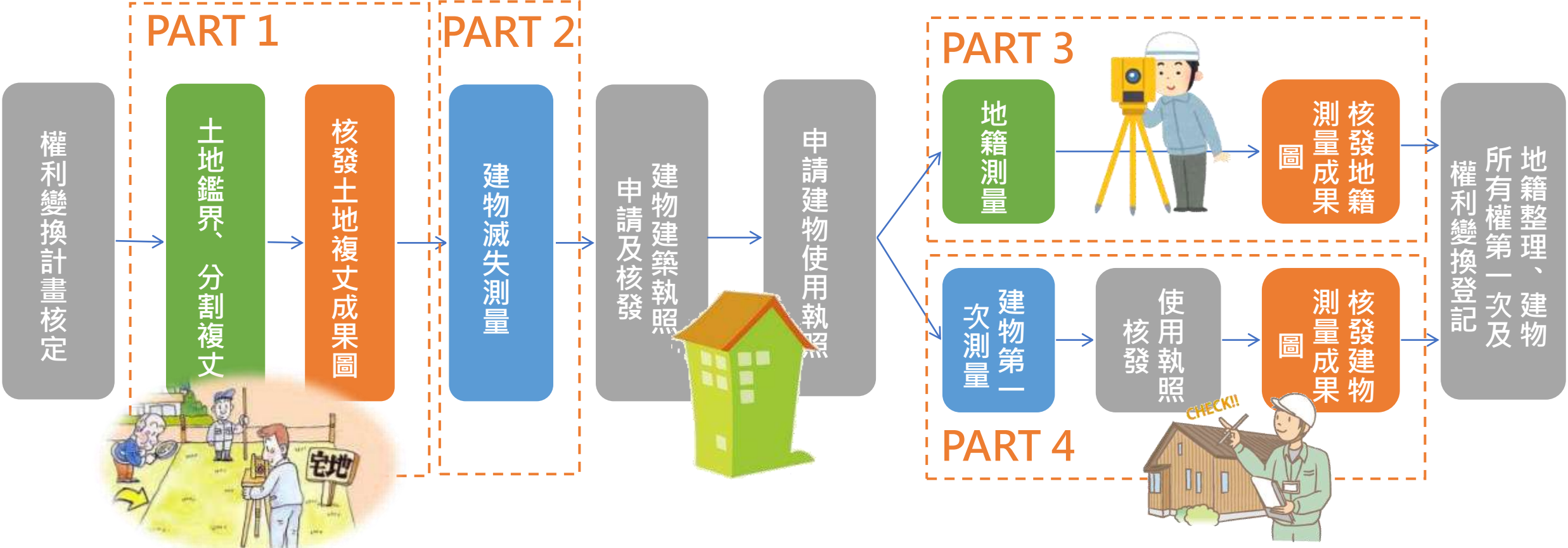
建物第一次測量



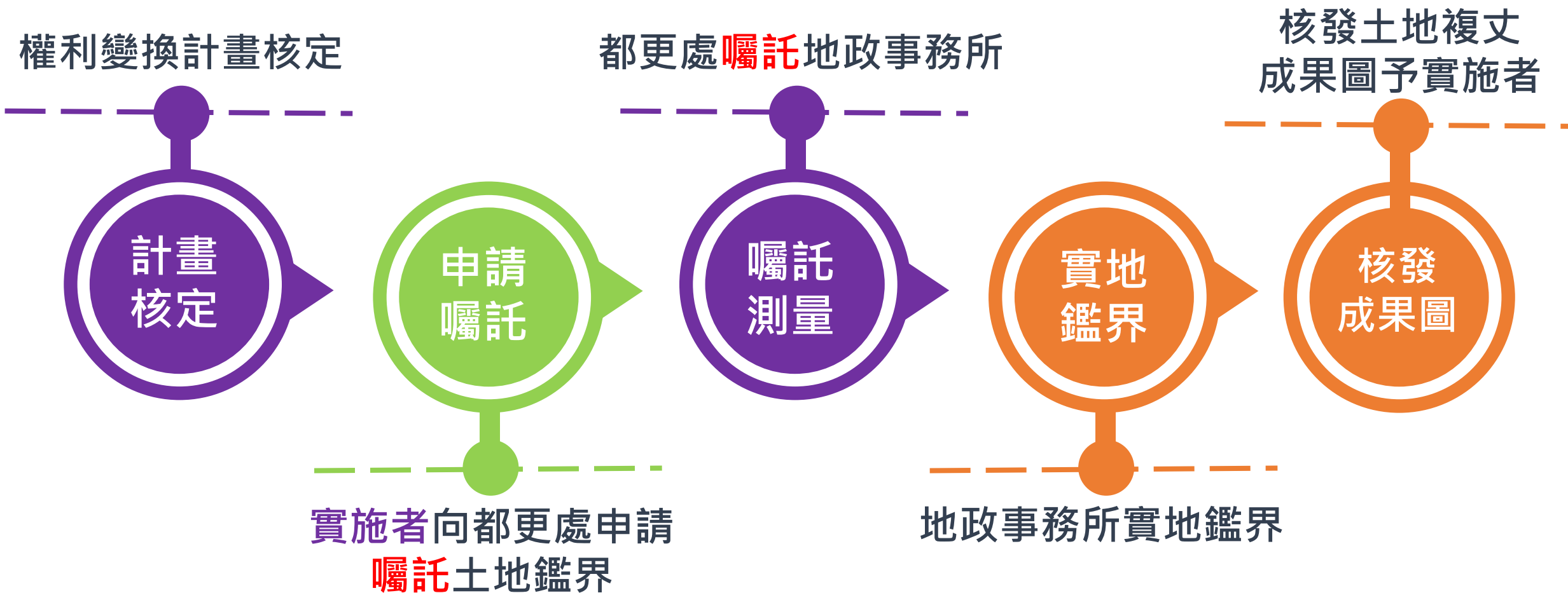
●從權利變換核定到建物產權登記之測量作業



都市更新測量四進四出



PART 1-1-土地鑑界



PART 1-1-土地鑑界

計畫
核定

申請
囑託

囑託
測量

實施者

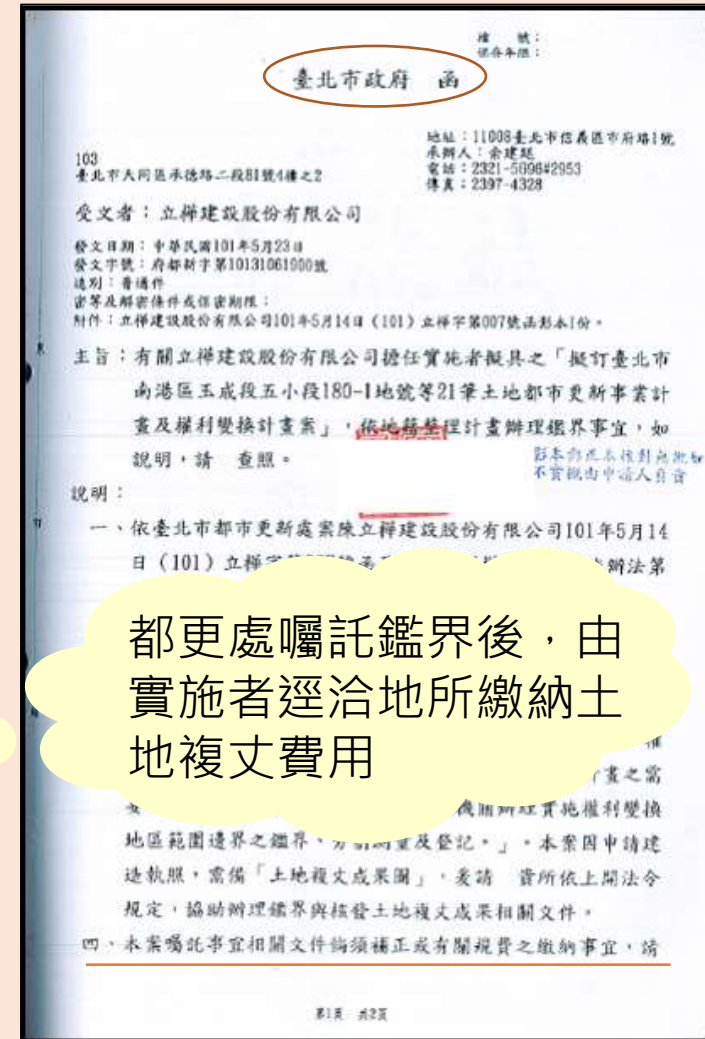
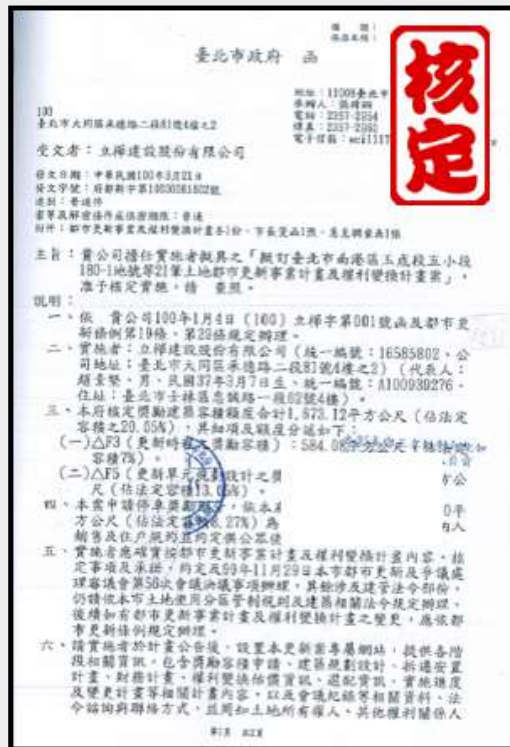
都更處

地所

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

(都市更新權利變換實施辦法§28.1)

都更處囑託鑑界後，由
實施者逕洽地所繳納土
地複丈費用



PART 1-1-土地鑑界

計畫
核定

申請
囑託

囑託
測量

常見錯誤態樣

實施者直接持憑都市更新權利變換計畫核定函，填具土地複丈申請書，向地政事務所申請都市更新範圍土地鑑界

臺北市府 函
核 定

193
臺北市大同區承德路二段四號4樓之2

受文者：立輝建設股份有限公司

發文字號：中府地字第100年001402號
發文日期：中華民國100年3月23日
送件：李進祥
受件：李進祥
受件地址：臺北市大同區承德路二段四號4樓之2
受件電話：2557-2594
受件傳真：2557-2593
受件信箱：w111117

主旨：貴公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區承德路二段四號4樓之2（代辦人：趙秉豪、男，民國37年3月7日生，統一編號：A100930276，住址：臺北市士林區志強路一段82號4樓）土地更新事業計畫及權利變換計畫書」，准予核定實施，請 查照。

說明：一、依 貴公司100年1月4日（100）立輝字第001號函及都市更新條例第19條、第20條規定辦理。
二、實施者：立輝建設股份有限公司（統一編號：1658502，公司地址：臺北市大同區承德路二段四號4樓之2）（代辦人：趙秉豪、男，民國37年3月7日生，統一編號：A100930276，住址：臺北市士林區志強路一段82號4樓）。
三、本府核定該項更新事業計畫及權利變換計畫內容，核定事項及承諾，均定於100年11月29日本市都市更新及爭議處理委員會第50次會議決議事項辦理。其餘涉及建築法令部份，仍請依本市土地管理分區管制規則及建築相關法令規定辦理。後續如有都市更新事業計畫及權利變換計畫之變更，應依都市更新條例規定辦理。
四、請實施者於計畫公告後，設置本更新案專屬網站，提供各階段相關資訊，包含開辦會議申請、建築師劃設計、拆遷安置計畫、財務計畫、權利變換估價資訊、通配資訊、實施進度及變更計畫等相關計畫內容，以及會議紀錄等相關資料，法令協助與聯絡方式，並周知土地所有權人、其他權利關係人。

附註：本府核定後，請實施者於100年4月1日前，將核定計畫書及權利變換計畫書，送地政事務所備查。



臺北市府 函
測 量

193
臺北市大同區承德路二段四號4樓之2

受文者：立輝建設股份有限公司

發文字號：中府地字第100年001402號
發文日期：中華民國100年3月23日
送件：李進祥
受件：李進祥
受件地址：臺北市大同區承德路二段四號4樓之2
受件電話：2557-2594
受件傳真：2557-2593
受件信箱：w111117

主旨：貴公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區承德路二段四號4樓之2（代辦人：趙秉豪、男，民國37年3月7日生，統一編號：A100930276，住址：臺北市士林區志強路一段82號4樓）土地更新事業計畫及權利變換計畫書」，准予核定實施，請 查照。

說明：一、依 貴公司100年1月4日（100）立輝字第001號函及都市更新條例第19條、第20條規定辦理。
二、實施者：立輝建設股份有限公司（統一編號：1658502，公司地址：臺北市大同區承德路二段四號4樓之2）（代辦人：趙秉豪、男，民國37年3月7日生，統一編號：A100930276，住址：臺北市士林區志強路一段82號4樓）。
三、本府核定該項更新事業計畫及權利變換計畫內容，核定事項及承諾，均定於100年11月29日本市都市更新及爭議處理委員會第50次會議決議事項辦理。其餘涉及建築法令部份，仍請依本市土地管理分區管制規則及建築相關法令規定辦理。後續如有都市更新事業計畫及權利變換計畫之變更，應依都市更新條例規定辦理。
四、請實施者於計畫公告後，設置本更新案專屬網站，提供各階段相關資訊，包含開辦會議申請、建築師劃設計、拆遷安置計畫、財務計畫、權利變換估價資訊、通配資訊、實施進度及變更計畫等相關計畫內容，以及會議紀錄等相關資料，法令協助與聯絡方式，並周知土地所有權人、其他權利關係人。

附註：本府核定後，請實施者於100年4月1日前，將核定計畫書及權利變換計畫書，送地政事務所備查。

依地籍測量實施規則第205條申請

土地所有權人≠實施者

依都市更新權利變換實施辦法第28條申請

囑託≠直接向地所申請

PART 1-1-土地鑑界

1.申請複丈原因

2.申請會同地點

3.複丈略圖

4.註明為建築行為

申請書要怎麼寫呢？

✓ 申請複丈原因：鑑界

(4)申請複丈原因(選擇打✓一項)

☒ 鑑界 ☐ 再鑑界 () ☐ 他項權利位置測量 () 權 ☐ 其他 ()

(5)申請複丈原因(選擇打✓一項)

☐ 分割 ☐ 合併 ☐ 界址調整 (調整地形)

☐ 坍塌 ☐ 浮覆

☐ 其他 ()

(7) 鄉鎮市區

僅需釘立部分界址時，應於複丈略圖標示待鑑定界址點位

建築行為時地所才會辦理建築線與地籍線檢測

地所通知關係人會同到場之地點，不可以填【現場】喔

(2)申請會同地點 (請申請人填寫)

埔里後山埤4號出口

(6)申請標示變更登記事由及登記原因 (選擇打✓一項)

標示變更登記 () 分界

(9) 複 丈 略 圖

詳附土地標示清冊

建築線指示書圖

(若需相符，☐ 非建築行 ☐ 其他)

事件：

(1) 本土及指關係偽不實

(2) 備註

中華民國106年10月22日

地籍課

地籍課

地籍課

地籍課

地籍課

地籍課

地籍課

地籍課

地籍課

地籍課

地籍課

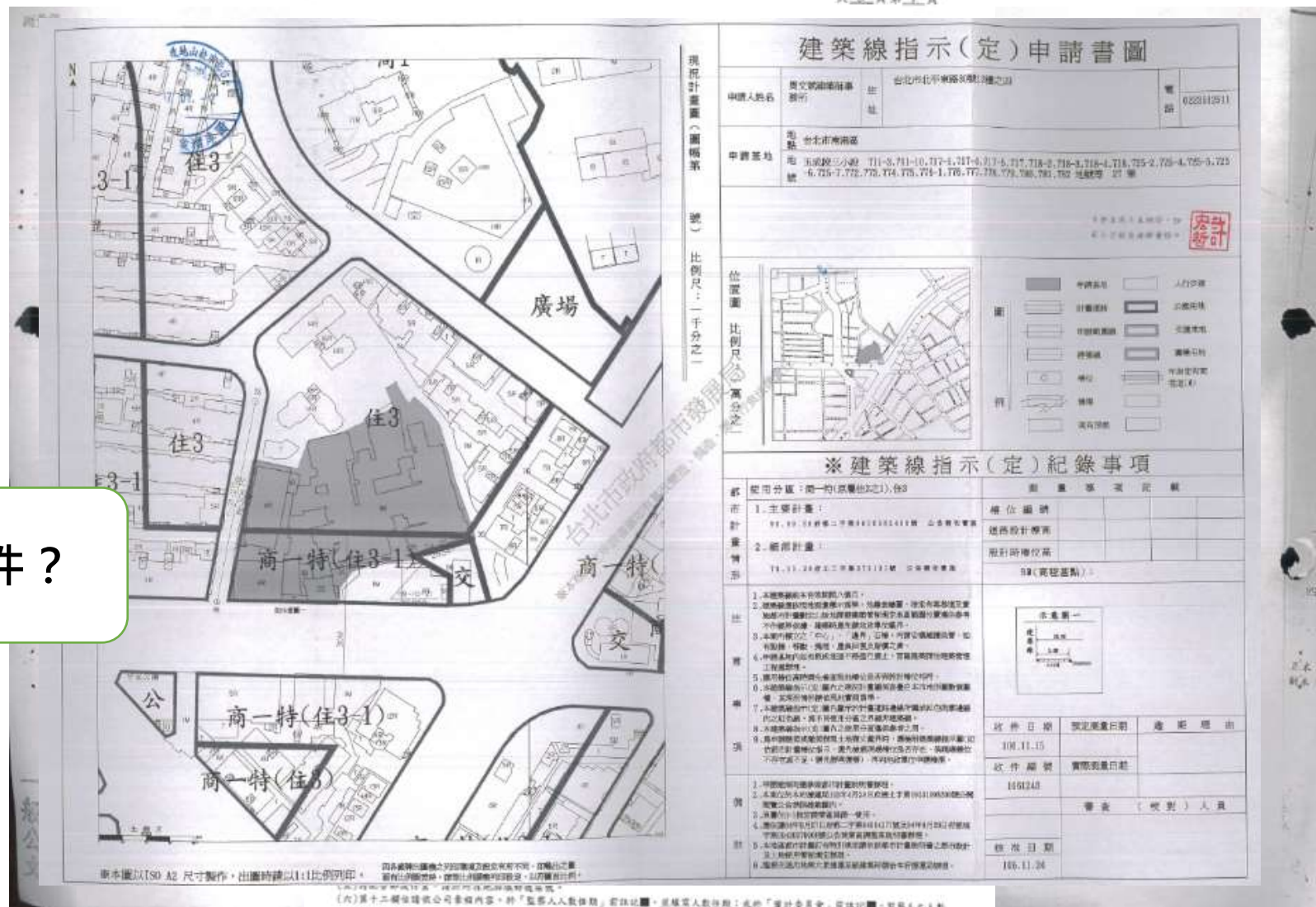
地籍課

地籍課

地籍課

3. 建築線指示圖

申請時要附哪些文件？



PART 1-1-土地鑑界



Q：都更程序中，實施者是否一定要申請鑑界？

A：是，起造人申請建物建造執照時，土地複丈成果圖（並應加註建築線與地籍線相符）為必要審核文件，都更建物也不例外。

102年7月10日



都發局簽府核准地籍線與建築線
檢測作業方式

102年9月15日



建管處正式實施列入建照申請
必要審核項目

權利變換計畫核定後的土地鑑界，倘發現範圍邊界之地籍線與建築線不一致，當如何處理？

PART 1-2-土地分割

計畫
核定

申請
囑託

囑託
測量

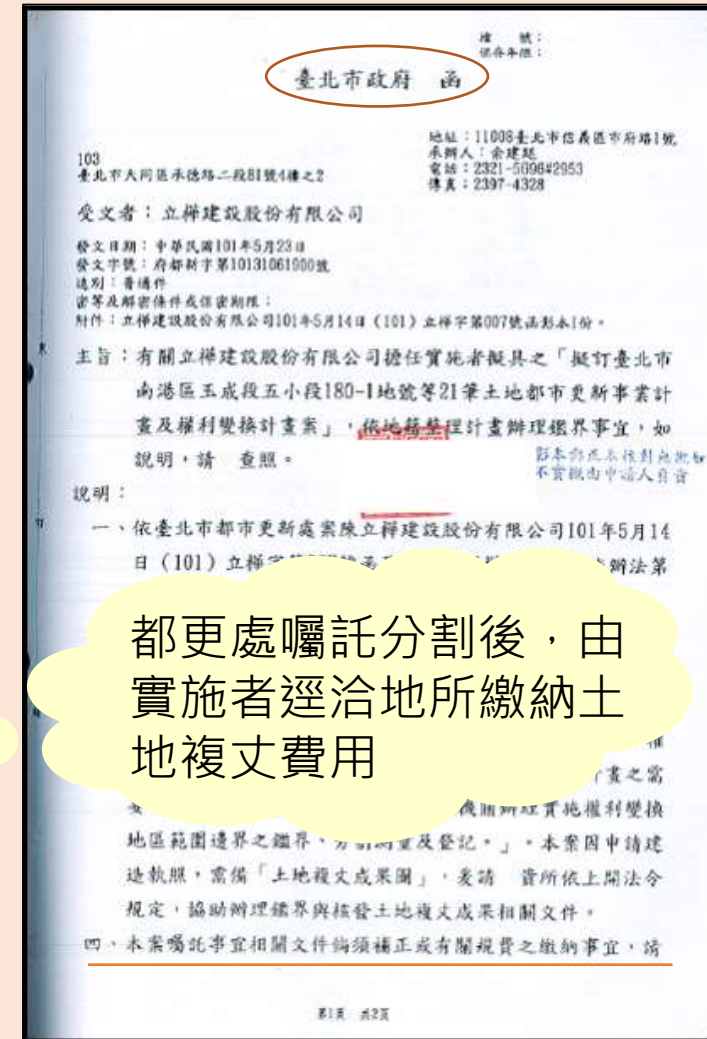
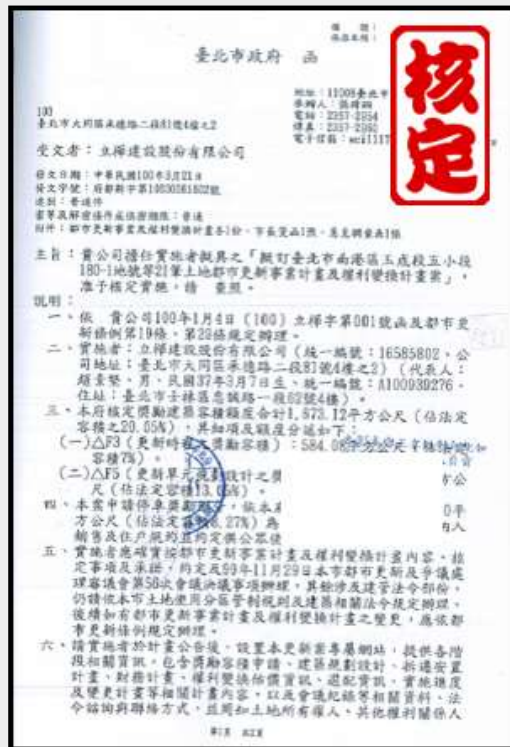
實施者

都更處

地所

權利變換計畫核定發布實施後，
實施者得視地籍整理計畫之需要，
申請各級主管機關囑託該管登記
機關辦理實施權利變換地區範圍
邊界之鑑界、分割測量及登記。
(都市更新權利變換實施辦法§28.1)

都更處囑託分割後，由
實施者逕洽地所繳納土
地複丈費用



PART 1-2-土地分割

土地未分割前，面積當如何確定？

案例：

○○段○小段408地號土地部分納入都市更新單元範圍，因408地主為**不同意戶**，無法先行一般分割，得依都市更新權利變換實施辦法第28條第1項辦理。

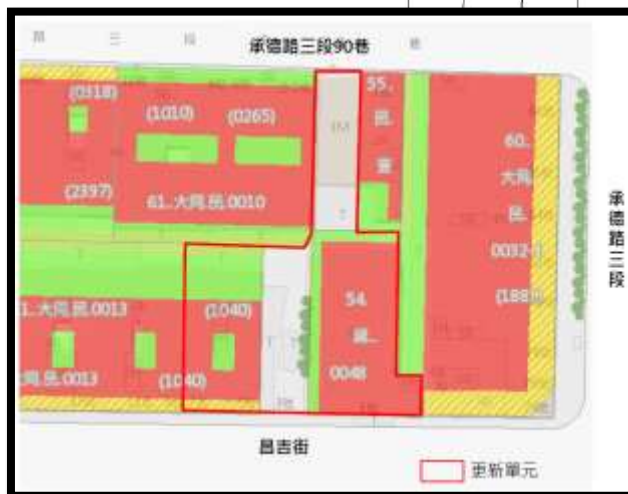
本更新單元位於 區 段 小段404、404-1、408(部分)、408-1、422、422-1、423、424、425地號等9筆土地，範圍內皆為私有土地，面積為848.95 m^2 ，所有權人計有13人。

權屬/管理機關	面積 (平方公尺)	比例 (%)
私有	848.95	100
合計	848.95	100



序號	地號	土地面積(m^2)
1	404	8.00
2	404-1	51.00
3	408部分	43.95
4	408-1	23.00
5	422	232.00
6	422-1	169.00
7	423	72.00
8	424	125.00
9	425	125.00
合計		848.95

■ 私有土地



PART 2-建物滅失測量

權利變換計畫核定

計畫
核定

申請
辦理

權利人向地政事務所
申請建物滅失測量

一般
作業規定

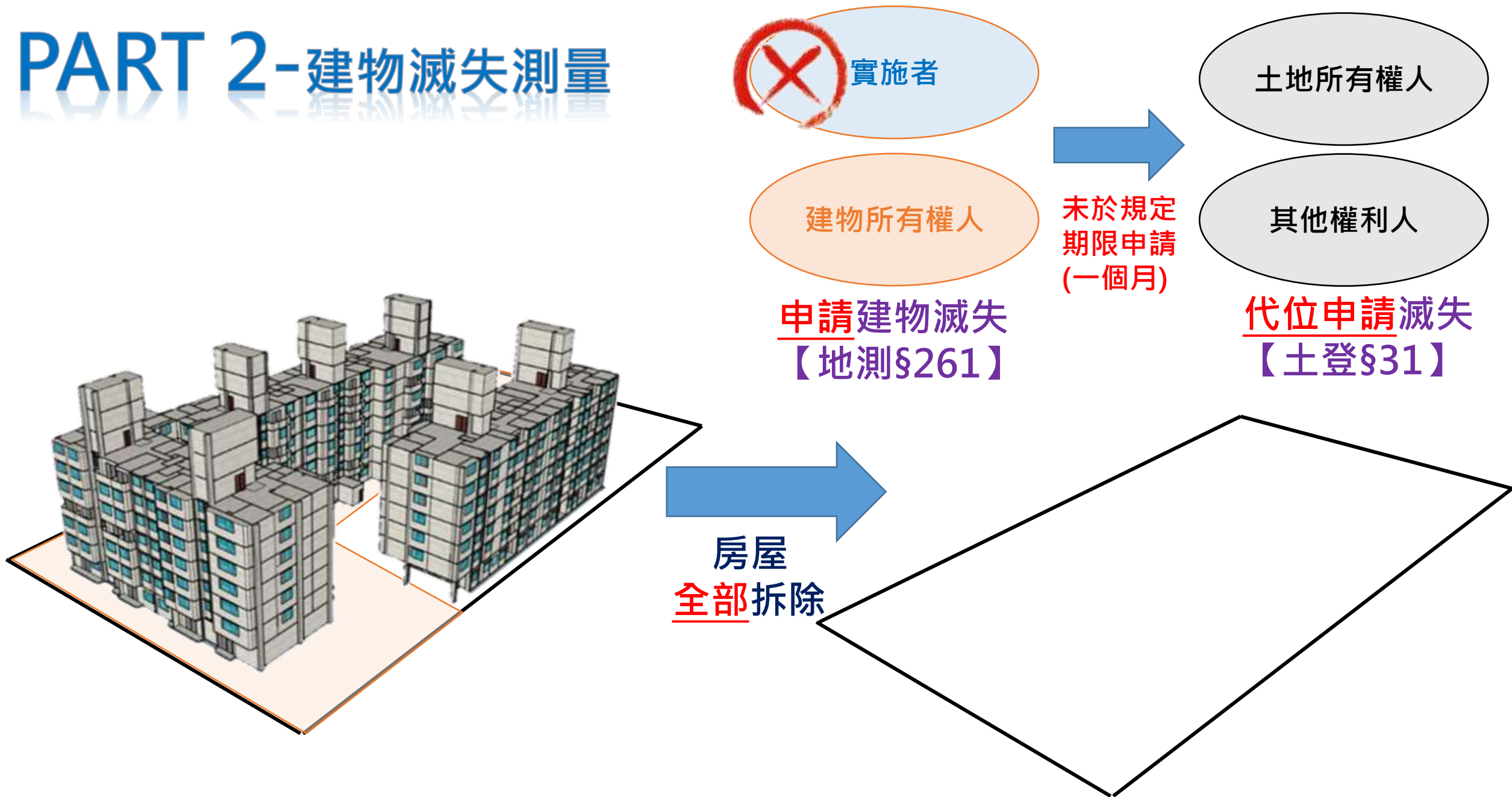
實地
勘查

地政事務所實地勘查

核發建物測量
成果圖予申請人

核發
成果圖

PART 2-建物滅失測量



PART 2-建物部分滅失測量



實施者

土地所有權人



建物所有權人

其他權利人



申請建物滅失
【地測§261】

代位申請滅失
【土登§31】



房屋
部分拆除



地籍線

拆除線

拆除線

未來剩餘梯間之建物
當如何處理？

PART 2-建物滅失測量

109年版

都市更新作業手冊

內政部營建署 編

十二、申請建物滅失登記

(一) 申請單位：

建物所有權人申請或由土地所有權人、其他權利人或實施者代位申請。

(二) 申請時間：

計畫發布實施、原建物之全部或部分拆除後，並於申請建物建造執照前。

(三) 受理機關：主管登記機關

(四) 申請方式

由實施者檢附下列資料，函請該主管登記機關逕為辦理建物全部

9-29

109年版

都市更新作業手冊

勘查，得免繳納建物勘查費，登記機關於登記完畢後，應將該登記結果通知實施者、該建物所有權人及他項權利人，建物所有權狀同時公告註銷。建物已辦理限制登記者，並應通知限制登記囑託機關或預告登記請求權人。

1. 申請函

2. 建物登記清冊

3. 建物拆除執照影本

4. 建物拆除執照附圖影本

5. 實施者證明文件（影本）

6. 建物所有權狀（由實施者檢附，如無法檢附者，於登記完畢後公告註銷）。

實施者函請該主管登記機關逕為辦理建物全部勘查，得免繳納建物勘查費
(都市更新作業手冊§9-29)

查無相關
法令規定



PART 3-地籍測量

實施者向建管處
申請使用執照

申請
使照

申請
囑託

實施者向都更處
申請囑託地籍測量

都更處囑託地政事務所

囑託
測量

地政事務所辦理
地籍測量

核發成果圖

核發
成果圖

PART 3-地籍測量

申請
使照

申請
囑託

囑託
測量

實施者

建處

都更處

地所



權利變換工程實施完竣，**實施者**申領建築物使用執照時，**並得**辦理實地埋設界樁，**申請**各級主管機關囑託該管登記機關依權利變換計畫中之土地及建築物分配清冊、更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖，**辦理地籍測量**及建築物測量。
(都市更新權利變換實施辦法§28.2)

使用執照申請書

年 月 日	
1.依據建築法第二十六條規定，主管建築機關依法規定發給之執照，僅為對申請建造之許可，建築物起造人、或設計人，如有侵害他人財產，或肇致危險或傷害他人時，依法負其責任。	
2.依據建築法第七十條規定，建築工程完竣後，應由起造人會同承造人及監造人申請使用執照。	
下開工程業已依照核准圖說建築完竣，申請給照使用。	
此致	縣 市政府工務局
起造人	印
【1.建造執照或雜項執照】	字第 號
【2.建築地址】	
【所屬行政區】	【鄉鎮區號】
【地號】	鄉(鎮、市、區) 段 小段 號等 筆(註二)
【門牌號碼】	
【3.起造人】	
【姓名】	
【出生年月日】	民國 年 月 日
【電話】	
【身分證統一編號】	
【住址】	
【通訊處】	
【4.承造人】	
【營造廠名稱】	【統一編號】
【負責人】	簽章
【登記證等級字號】	【電話】
【公司地址】	
【專任工程人員】	簽章
【5.監造人】	
【姓名】	【開業證書字號】
【事務所名稱】	【電話】
【事務所地址】	簽章
【6.基地概要】	
【法定建築率】	%
【法定容積率】	%
【基地面積合計】	m ²
【基地面積】	m ²
【法定空地面積】	m ²
【7.建築概要】	
【建築物主要用途】	【設計建築物高度】
【建築面積】	m ²
【設計建築率】	%
【設計容積率】	%
【構造種類】	【法定工程造價概算】
【層棟戶數】	樓 棟 地上 層 地下 層 共 層 戶
【總設計停車輛數】	輛
【法定輛數】	輛
【鼓勵輛數】	輛
【自行增設輛數】	輛
【8.申報開工日期】	【申報竣工日期】
【9.雜項工作物概要】	
【10.適用法令概要】	
☐ 建築物防火及防火避難設施適用 年 月 日發布建築技術規則版本	
☐ 建築物防火避難依內政部 年 月 日內授警建字第 號建築物防火避難性能設計計畫認可通知書辦理	
☐ 建築物耐震設計適用內政部 年 月 日建築物耐震設計規範及解說版本	
【11.備註】	
【發照字號】	第 號
【日期】	年 月 日

註一：框框部分申請人免填。

註二：地號如因合併或分割而與原建造執照地號不同者，請填列新地號。

PART 3-地籍測量

1.申請複丈原因

2.申請測量標的

3.申請人欄位

申請書要怎麼寫呢？

複丈收件日期 106年8月15日 時21分	收件者章 松山	複丈費 新臺幣 0. 元	收費者章	登記收件日期 年 月 日	收件者章	書狀費 新臺幣 元	收費者章
字號 第 041600 號	收據 字第 號	字號 第 號	字號 第 號	字號 第 號	字號 第 號	收據 字第 號	字號 第 號
土地複丈及標示變更登記申請書							
(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 年 月 日			(3)申請會同地點 (請申請人填寫)		
☐ 分割 ☐ 合併 ☐ 界址調整 (調整地形)		標示變更登記 (☐ 分割 ☐ 合併 ☐ 界址調整)			(9) 複 丈 略 圖		
☐ 坍塌 ☐ 增建 ☐ 其他 (地籍測量)		消滅登記 (☐ 滅失 ☐ 部分滅失)					
☐ 浮覆 ☐ 其他 (地籍測量)		所有權回復登記 (☐ 回復)					
(7) 土地坐落		(8) 面積 平方公尺					
(15) 權利人或義務人		(16) 姓 名 或 名 稱		(17) 出 生 年 月 日	(18) 統一編號		(19) 住 所
(14) 實施者		興富發建設股份有限公司 董事長:鄭志隆			12305479		縣市鄉鎮市區村里鄰街路段巷弄號樓 台北市中山區樂群二路267號10樓
複代理人							(20) 簽章
簽收複丈定期通知書		年 月 日 簽章		(21) 結果通知			

填明實施者基本資料(統一編號及住址)

PART 3-地籍測量

1. 囑託函

2. 公司變更登記表

3. 地籍整理計畫表

其他像是市府核定實施者函、事業及權變計畫核定實施公告等，都不需要檢附喔!!

拾柒、地籍整理計畫

地籍整理計畫

本權利變換範圍內原為 21 筆土地，於 105.12.19 合併為 1 筆土地，土地使用分區為第三種商業區，詳如表 17-1 及圖 17-1。

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中請分配結果及公開抽籤結果進行整編，詳如表 17-2、表 17-3。

(二) 他項權利登記清冊

本案更新前設定之他項權利，按原登記順序之先後，轉載於原土地所有權人應分配之土地及建築物，詳如表 17-4、17-5。

(三) 限制登記清冊

本案無限制登記之情形。

表 17-1 地籍整理計畫表(合併地號後)

序號	更新前地號	面積(㎡)	分區	更新後合併暫編	面積(㎡)
1	1110	2,061.00	第三種商業區	1110 (未來以地政機關標號為準)	2,061.00

地所同仁要核對地籍整理計畫表所載土地地號及面積與登記簿是否相符

PART 3-地籍測量

申請
使照

申請
囑託

囑託
測量

地籍
測量

核發
成果圖

NOTE(測量)

- ✓ 1. 依實施者所埋設界樁測量，並確實檢測與鄰地界址有無不符
- ? 2. 無劃設需辦理道路中心測量、宗地界址測量及計算面積，得免予計收規費
- ✓ 3. 核發地籍測量成果圖（地籍測量前後清冊及圖說）

申請人有無埋設界樁？

地所有無實地檢測？

是否與土地合併搞混了？

實地檢測界址提供技術服務，
是否應該收費？

依「土地複丈費及建築改良物測量費收費標準」第9條及地政局112年3月會議紀錄應計收規費-參依「土地分割複丈費」計收



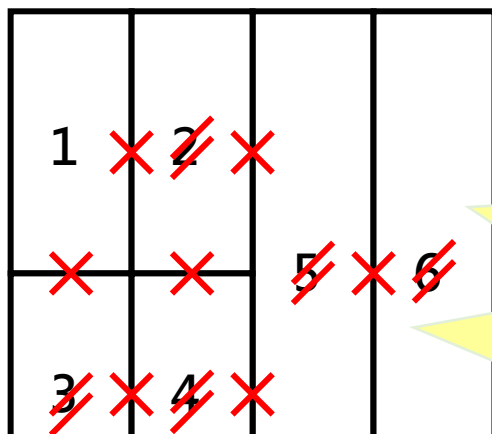
PART 3-地籍測量

Q：都更地籍測量和土地合併有什麼不同？

A：

土地
合併

- 1.作業方式依照地籍測量實施規則**第三編土地複丈**作業規定辦理
- 2.得免辦理實地測量
- 3.合併後為原地號並訂正地籍原圖

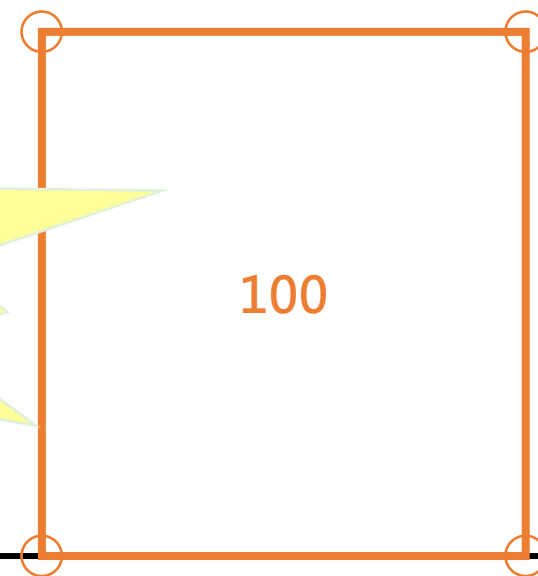


丟係某港款!!

地籍
測量

辦理地籍測量後之土地究竟屬數值區還是圖解區？(精度不同)

- 1.作業方式依照地籍測量實施規則**第二編地籍測量**作業規定辦理
- 2.應實地埋設界標並辦理測量
- 3.測量後新編地號並製作地籍原圖

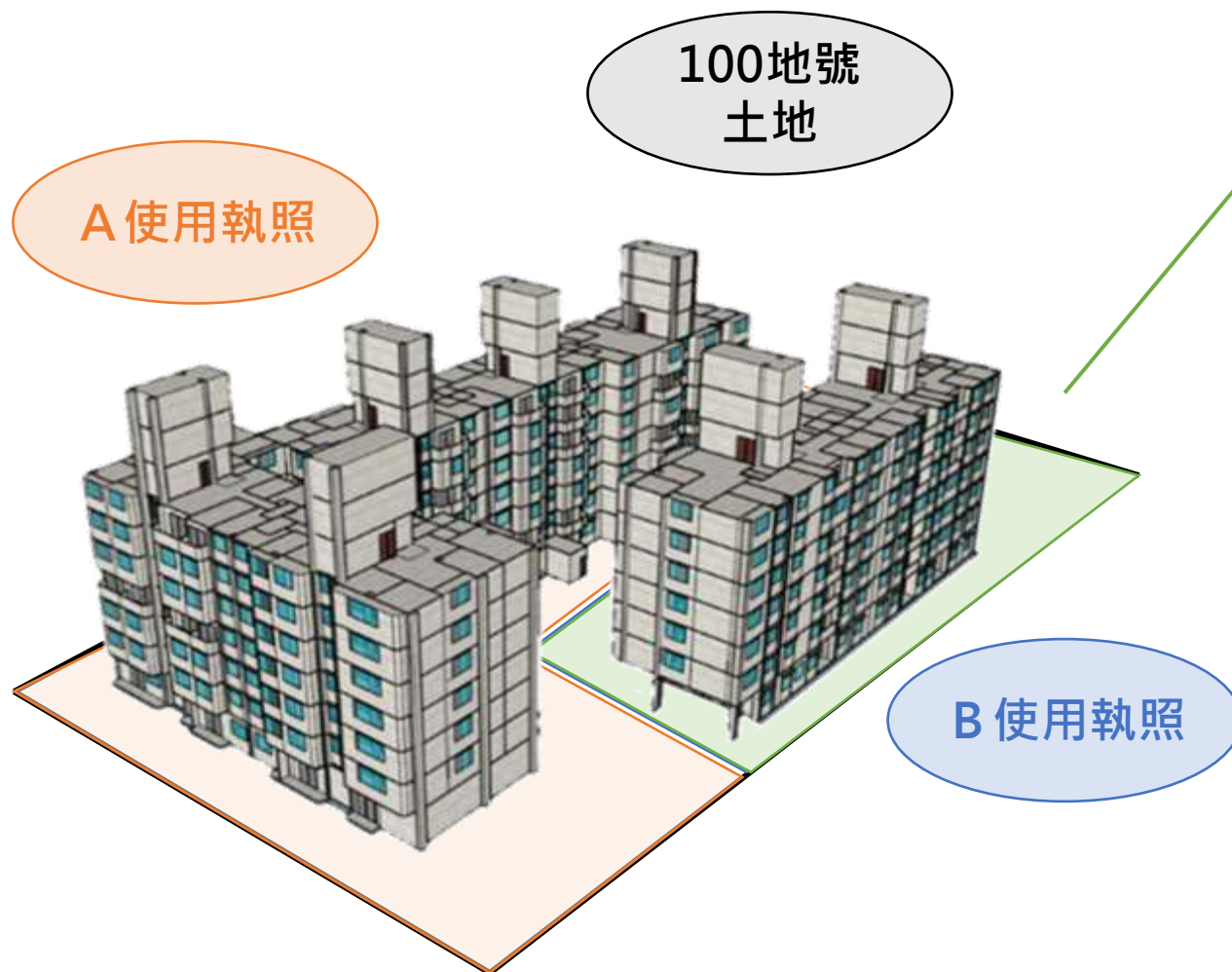


實地埋設界標

埋設界標究竟是否為必要程序，109年請示內政部迄今.....

PART 3-地籍測量

實務遭遇問題案例討論(都市更新條例§38)



本案為海砂屋，業依都市更新條例第7條規定迅行劃定為更新地區

遭遇問題

當事人無法協議分割，倘以權利變換方式實施，應如何辦理地籍整理？



解法？

可否不依都市更新權利變換實施辦法第28條規定辦理地籍測量？

地籍測量

VS.

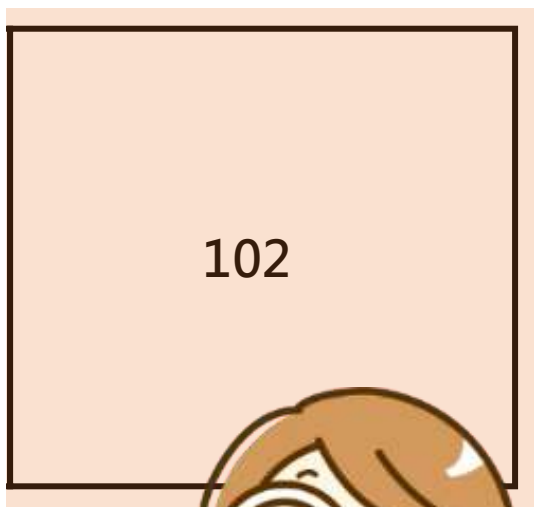
部分協議合建、部分權利變換



PART 3-地籍測量

(都市更新條例§44)

都市更新單元



遭遇問題1

101地號土地全體所有權人採協議合建

102地號土地全體所有權人採權利變換

可否將101地號及102地號土地依地籍整理計畫整理為1筆土地？

遭遇問題2 (進階版)

102地號土地部分所有權人採協議合建

部分所有權人採權利變換

102地號土地是否應辦理地籍整理？

PART 3-地籍測量

(內政部說法1-107年7月5日)

內政部營建署 函

地址：10556臺北市新山區八德路2段342號
聯絡人：林曉如
聯絡電話：0287712735
電子郵件：chunju@cpami.gov.tw
傳真：0287719420

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國107年7月5日
發文字號：營署史字第1070049877號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二(1071237051_107D022669-01.pdf)

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

說明：

一、復奉文下貴府107年6月4日府授都新字第10731039201號函。

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

解讀

1、以權利變換方式實施部分，由實施者依法申請主管機關囑託登記機關辦理地籍測量。

2、協議合建實施部分，無囑託辦理規定，由實施者依一般地政法令規定辦理。



有解決問題嗎？

PART 3-地籍測量

(內政部說法2-109年9月24日)

內政部營建署 函

地址：105404臺北市中山區八德路2段322號
聯絡人：紀志銘
聯絡電話：02-87712805
電子郵件：cachi@cpami.gov.tw
傳真：02-87719420

受文者：臺北市政府地政局

發文日期：中華民國109年9月24日
發文字號：營署更字第1090063770號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明書 (1091203850_1090063770_10902029333-01.pdf)

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

說明：

一、復責局109年7月10日北市地測字第1096018320號函。

二、同一重建區段以部分權利變換、部分協議合建方式實施之都市更新案件，採權利變換方式，更新後分配係按更新前權利價值比率及出資額度分配，採協議合建方式，其分配係由雙方合意為之，二者僅分配方式不同，同採整體開發方式重建，更新後之土地尚難切分權利變換及協議合建之範圍，合先敘明。

三、按權利變換辦法第3條第1項第2款、第5款、第15款、第18款規定，權利變換計畫應表明實施權利變換地區之範圍及其他面積、土地、建築物及權利金分配清冊、更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖、地籍整理計畫；另按權利變換辦法第28條第2項規定，實施者申請主管機關囑託登記機關辦理地籍測量疑義1案，復請查照。

地政用 1090924
第 1 頁，共 1 頁
ALAA1096025209

解讀

1、土地無法切分權利變換與協議合建範圍，以重建區段為實施權利變換地區範圍辦理地籍測量，尚符規定。

2、如無權利變換與協議合建範圍難以切分之情事需併同辦理者，則仍依107年7月5日函辦理，即由實施者依一般地政法令規定辦理。

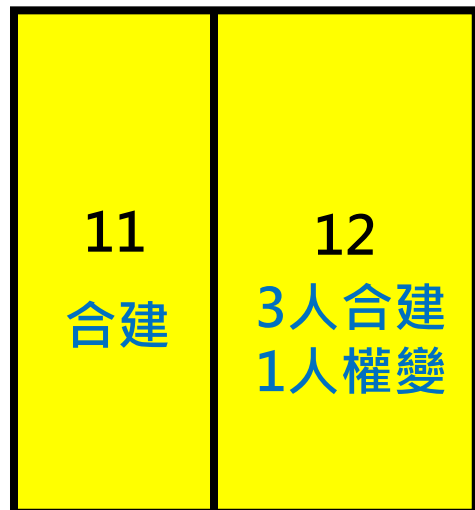


PART 3-地籍測量

都市更新單元

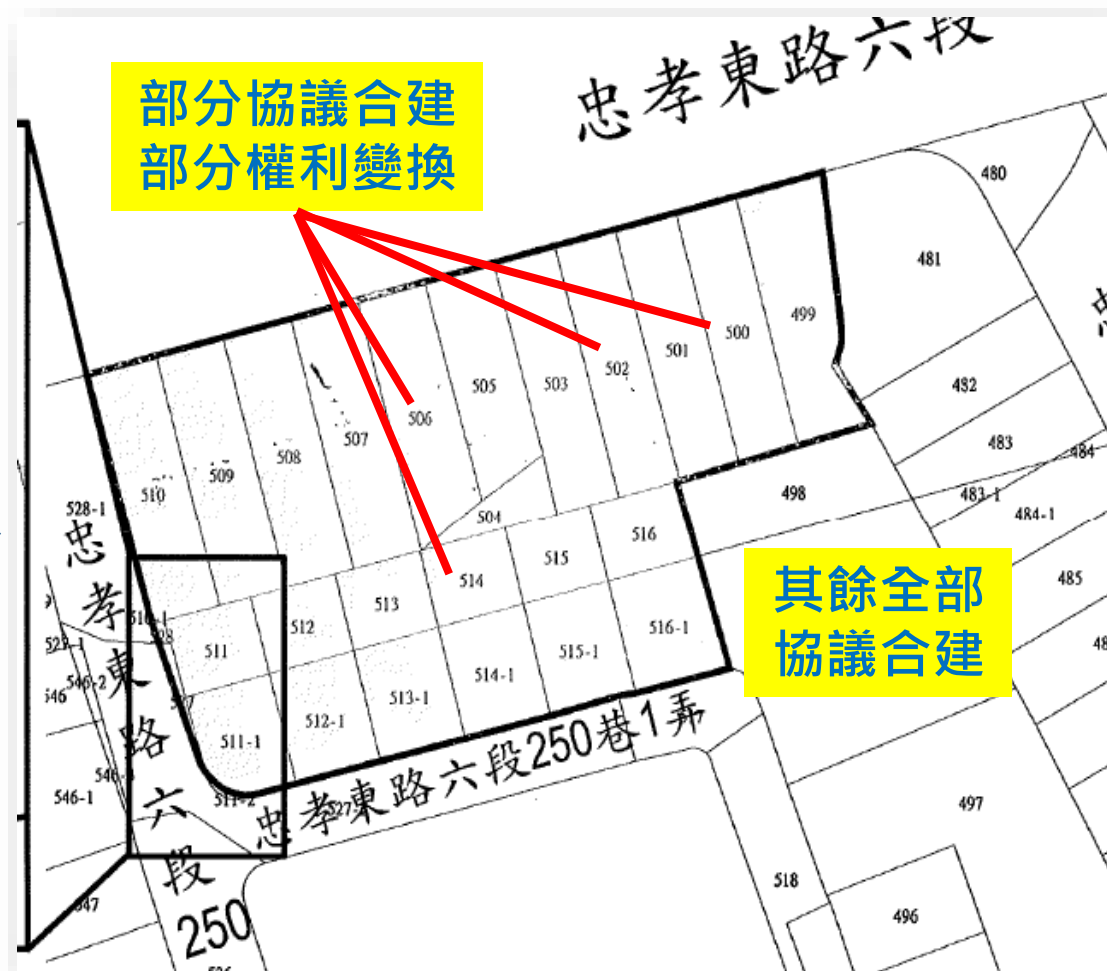
案例一

案例二



權變範圍建築基地內
1宗土地共有人部分
協議合建部分權利變換

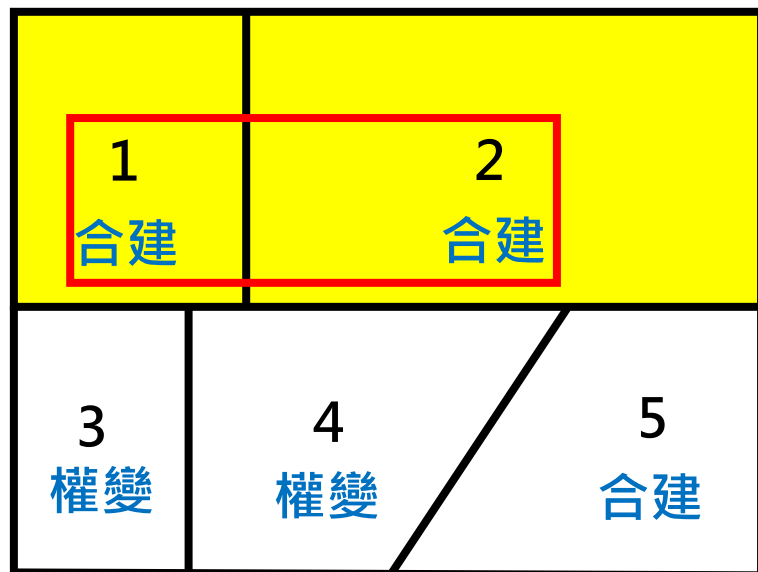
權變範圍建築基地內
部分土地全部協議合建
部分全部權利變換



不可拆分案例

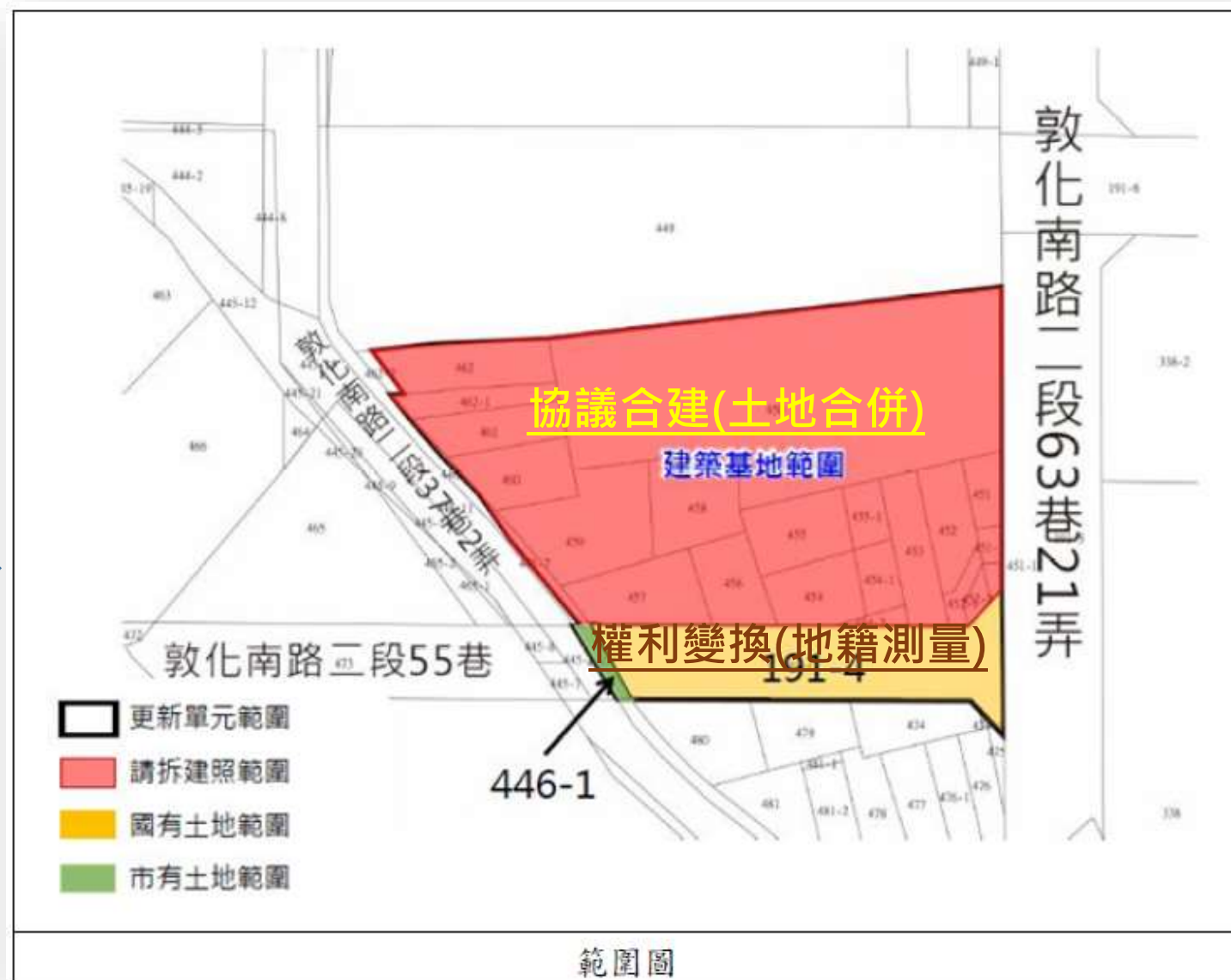
PART 3-地籍測量

都市更新單元 (住宅區)



(道路地)

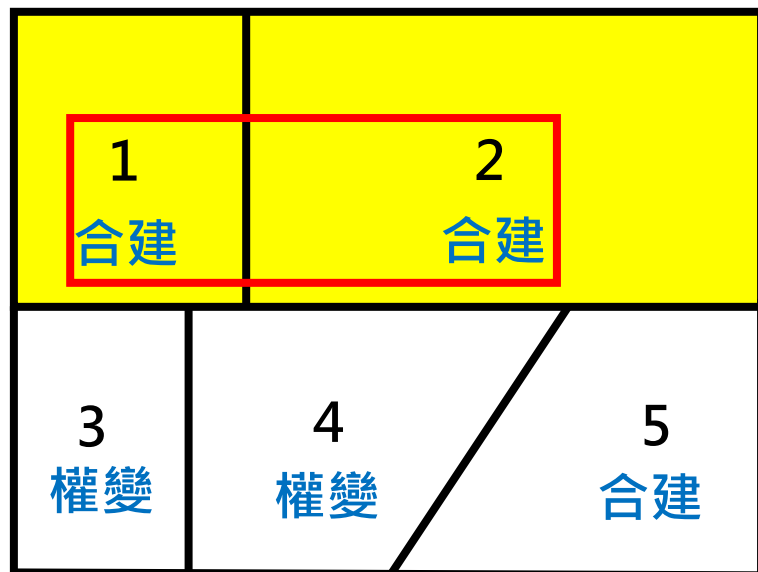
權變範圍建築基地內
全部協議合建，其餘
部分權利變換



可拆分案例1

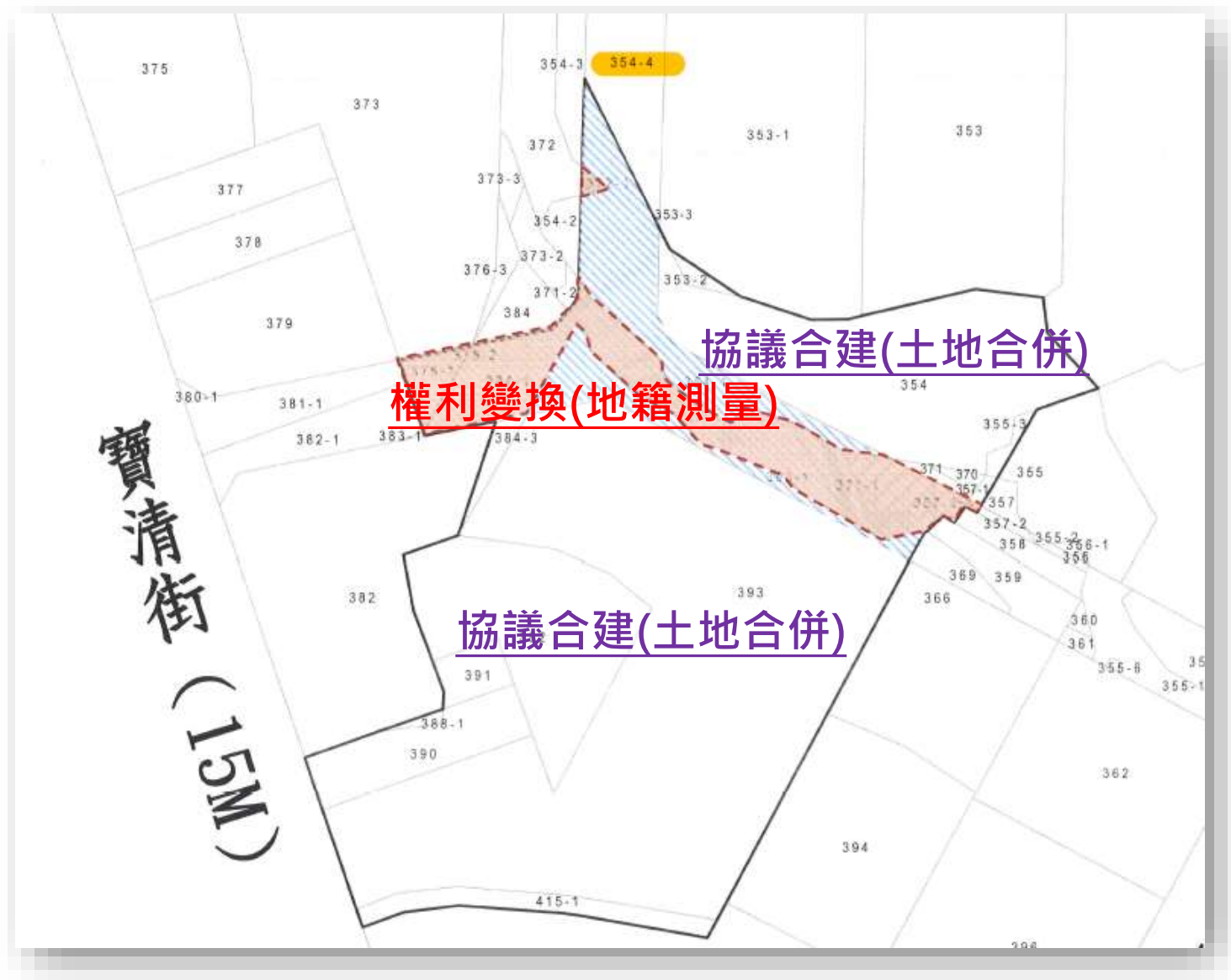
PART 3-地籍測量

都市更新單元 (住宅區)



(道路地)

權變範圍建築基地內
全部協議合建，其餘
部分權利變換



可拆分案例2

PART 4-建物第一次測量

實施者向建管處
申請使用執照

都更處囑託地政事務所

建管處核發使用執照

申請
使照

申請
囑託

囑託
測量

建物
測量

使照
核發

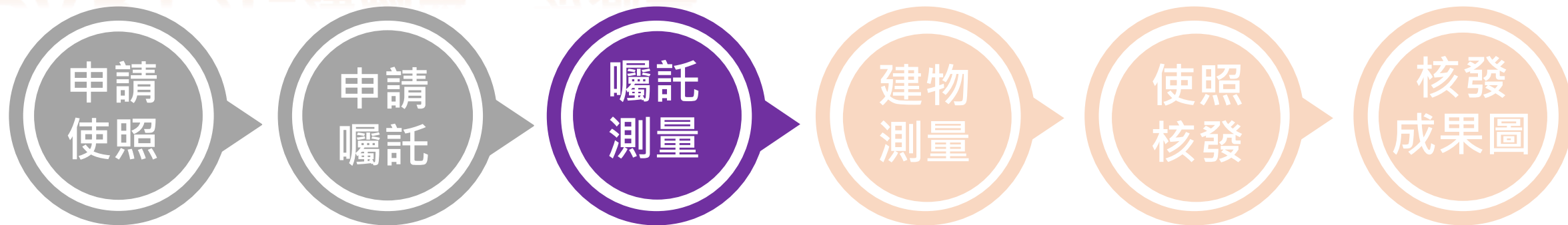
核發
成果圖

實施者向都更處申請
囑託建物第一次測量

地政事務所辦理
建物第一次測量

核發建物測量
成果圖

PART 4-建物第一次測量



常見錯誤態樣



建物起造人(實施者)依地籍測量實施規則第279條規定直接向地所申請建物第一次測量



臺北市政府都市發展局使用執照存根附表

104 使字第 0081 號

5. 本案依99年11月29日台北都
行走之地面道路或騎樓之獎勵
實計算後給予；另請實施者
6. 本案係都市更新案件，經
7. 本案已設置雨水回收再利用

受理一般建物第一次測量案件
審查使照時，倘發現為都更權
變建物，應採囑託方式辦理。

理，依決議內容第3點：△F5-3(供人
6)之獎勵額度，後續授權都市更新處核
示留設面積，位置及無條件供公眾通
行更新事業計畫及權利變換計畫。

PART 4-建物第一次測量

1.申請測量原因

2.申請測量標的

3.申請人欄位

申請書要怎麼寫呢？

✓ 申請測量原因：建物第一次測量

以附表方式分別填寫各區分所有建物門牌

填明實施者基本資料(統一編號及住址)

測量日期 106年8月8日 8時10分	收件者章 松山	測量費 新臺幣 2100 元 M00016158	收費者章	登記日期 年 月 日	收件者章	登記費 書狀費 罰鍰	合計 元 角 分 元 角 分	
建物第一次測量申請書								
(1)受理機關 松山地政事務所	(2)原發生日期 中華民國		(6)建物略圖					
(3)申請測量原因(選擇打✓一項) ☒ 建物第一次測量 ☐ 申請未登記建號基地號及門牌號勘查 ☐ 其他()								
(4)申請測量原因(選擇打✓一項) ☐ 建物分割 ☐ 建物合併 ☐ 基地號勘查 ☐ 門牌號勘查 ☐ 建物減失 ☐ 建物增建 ☐ 其他()				(5)申請標示變更登記事由及登記原因 標示變更登記(☐ 分割 ☐ 合併)				
建物測量申請書附表								
收件字號 南港區	建號	鄉鎮市區 南港區	段 南港	建物坐落 小段 1110	地號	建物門牌 街路門牌 興中路68巷6號	主要用途 一般零售業 甲組	主要構造 鋼筋混凝土 上地
(15)權利人或義務人		(16)姓名或名稱 興富發建設股份有限公司 董事長:鄭志隆	(17)出生年月日	(18)統一編號 12305479	(19)住所 縣市鄉鎮市區村里鄰街路段巷弄號樓 台北市中山區樂群二路267號10樓		(20)簽章	
(14)申請人 複代理人								
(21)簽收複丈定期通知書		年 月 日 簽章			(22)結果通知			

PART 4-建物第一次測量

1. 囑託函

2.公司變更登記表

3.使用執照及竣工 平面圖正本

4.共有部分範圍切結書

申請時要附哪些文件？

臺北市	
起造人姓名	與
設計人	姓
監造人	姓
承造人	姓
建類	造別
使用區	第三
地	築點
基地面積	國庫其
建築要項	面
****棟地下001層	16
防空避難設備	地上地下
建造執照	照字號
備註	停車空
上列工程	
中華民國	

切結書

立書人 興富發建設股份有限公司 擔任實施者之「變更臺北市南港區南港段一小段1110地號等21筆土地都市更新權利變換計畫案」，權利變換工程實施完竣，經檢發臺北市府都市發展局 106 檢字第0114號使用執照，於台北市南港區南港段1110地號(地籍整理1321地號)上，建有南港區興中路56巷3號等地上24層地下5層之新建建物1幢2棟，為辦理該建物所有權第一次測量及登記，有關各區分所有建物其基地權利種類、範圍、共有部分之項目、範圍切結如下：

查、各區分所有建物及其共有部分之測繪範圍，依竣工平面圖上紅線之標示區劃轉繪。

貳、各區分所有建物基地權利種類為所有權。各戶基地權利範圍詳如下表所示：

參、共有部分之項目及門牌、各戶權利範圍：

公一公設項目

以下建物合併測繪登記為一個建號(公一)，門牌：興中路56巷3號等共有部分。

地下五層：

車場排風管道、排風機房、汽車專用車道、a車道、排煙室、緊急昇降機、停車空間、雨水回收機房、一般安全梯A1、停車場進風管道、一般安全梯B1、梯廳、供行動不便者使用之電梯、消防機房、b車道

地下四層：

停車場排風管道、排風機房、汽車專用車道、汙廢水管道、a車道、排煙室、緊急昇降機、停車空間、一般安全梯A1、停車場進風管道、一般安全梯B1、梯廳、供行動不便者使用之電梯、B水箱、b車道

地下三層：

停車場排風管道、排風機房、汽車專用車道、污廢水管、b車道、排煙室、緊急升降機、停車空間、兼防空避難室、一般安全梯A1、停車場進風管道、一般安全梯B1、梯廳、供行動不便者使用之電梯、A水箱、b車道

地下二層：

停車場排風管道、排風機房、汽車專用車道、汗鹼水管道、b車道、排煙室、電信室、緊急升降機、車空間、一般安全梯A1、停車場進風管道、一般安全梯B1、梯廳、供行動不便者使用之電梯、機電機房、b車道、進風管道、排煙管道

地下一層：

停車場排風管道、資源回收室、排風機房、汽車專用車道、汙廢水管道、消防進風管道、停車場排風管道、消防排煙管道、8車道、消防機房、消防水箱、發電機排風管道、發電機進風管道、排煙室、汽機車專用車道、緊急發電機室、受電箱、台電配電室、緊急升降機、一般安全梯A2、一般安全梯A1、停車場進風管道、一般安全梯B1、梯廳、供行動不便者使用之電梯、防災中心、進風管道、排煙管道

[illegible]

PART 4-建物第一次測量

申請
使照

都更

地政
地籍

由建
依地

由建
依土

建物標示圖

陽明 段 一 小段 812 地號 11265 建號

申請書	105年7月13日 士林字第10195號
轉繪日期	105年5月18日
建物坐落	士林區陽明段一小段812地號
建物門牌	臺北市文林路558號六樓之1
主體結構	鋼筋混凝土造
主要用途	集合住宅
使用執照	105使字第0088號

樓層別	平方公尺
第六層	57.37
合計	57.37

主要用途	主體結構	建物面積(平方公尺)
陽台	鋼筋混凝土造	6.85
雨遮	鋼筋混凝土造	2.67
合計		9.52

位置圖 比例尺 1/1000

平面圖 比例尺 1/200

第六層: $10.475 \times 5.23 + 1.825 \times 2.945 - 2.00 \times 1.475 + 0.49 \times 0.25 = 57.37$
陽台: $2.00 \times 1.475 + 1.825 \times 1.925 + 0.45 \times 0.85 = 6.85$
雨遮: $3.325 \times 0.39 + 3.525 \times 0.39 = 2.67$

第六層

一、依土地登記規則第78條、第78條之1及地籍測量實施規則第282條之3規定辦理。
二、本建物平面圖、位置圖及建物面積係由 劉成華 依使用執照 105 使字第 0088 號竣工圖繪製。
如有遺漏或錯誤致他人受損害者，建物起造人與繪製人願負法律責任。
三、同意登記機關將本圖及檢附之電子檔資料建檔保管，及依登記公示原則受理不特定人申請發給謄本資料。
四、本建物係十五層建物，本建物僅測量第六層部份。
五、建築基地地號：原為陽明段一小段771-2、778、779、780、781、784、785、786、787、788、789、790、796、800、801、802、803、804、804-4、804-5等23筆，依本府105年4月26日府地字第10500044400號函，該基地地籍整理為陽明段一小段812地號。
六、本圖以建物登記為限。

申請人姓名 樂揚建設股份有限公司 負責人：段幼龍 住址 臺北市長安東路2段199號8樓

起造人簽章：樂揚建設股份有限公司 負責人：段幼龍
繪製人簽章：上聯聯合建築師事務所 負責人：劉成華
開案證照字號：工銀字第10500044400號

由建築師或測量技師
繪製簽證可以免申請
建物第一次測量喔





同場加映

建物第一次測量測繪重點

附屬建物測繪新規定(地籍測量實施規則第273條)106.01.09修訂

現行條文

第二百七十三條 建物平面圖測繪邊界依下列規定辦理：

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

中華民國一百零七年一月一日修正施行前已申請建造執照者，或都市更新事業計畫已報核，並依都市更新條例第六十一條之一第一項及第二項(已修正為第83條)規定期限申請建造執照之建物，其屋簷、雨遮及地下層之測繪，依修正前規定辦理。

修正前條文

第二百七十三條 建物平面圖測繪邊界依下列規定辦理：

- 一、獨立建物所有之牆壁，以牆之外緣為界。
- 二、兩建物共用之牆壁，以牆壁之所有權範圍為界。
- 三、前二款之建物，除實施建築管理前建造者外，其竣工平面圖載有陽台、屋簷或雨遮等突出部分者，以其外緣為界，並以附屬建物辦理測量。
- 四、地下街之建物，無隔牆設置者，以建物使用執照竣工平面圖區分範圍測繪其位置圖及平面圖。
- 五、建物地下室之面積，包括室內面積及建物設計圖內所載地下室四周牆壁厚度之面積。構造牆壁區隔，以建物使用執照竣工平面圖區分範圍為界。

修正重點 懶人包

(一) 屋簷與雨遮不得測量登記

(二) 地下室測繪面積依竣工圖所載樓層面積

(三) 107年1月1日以後才開始適用新規定

鳥站的不算，人能站才算

連續壁外變壁中，牆壁面積少一半

就是俗稱的落日條款啦

地籍測量實施規則修正後，地上層與地下層測繪範圍大不同



地上
地下

地籍測量實施規則第273條

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。

牆外緣為界

牆中心為界

建管單位計算樓地板面積都是以牆中心計算，地政與建管具有一致性是修法方向，但為什麼只修地下層部分之規定，不連地上層部分一併修正呢？



Ans：受限於公寓大廈管理條例第56條第3項之規定

公寓大廈管理條例 V.S. 地籍測量實施規則

公寓大廈管理條例第56條第3項

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**。

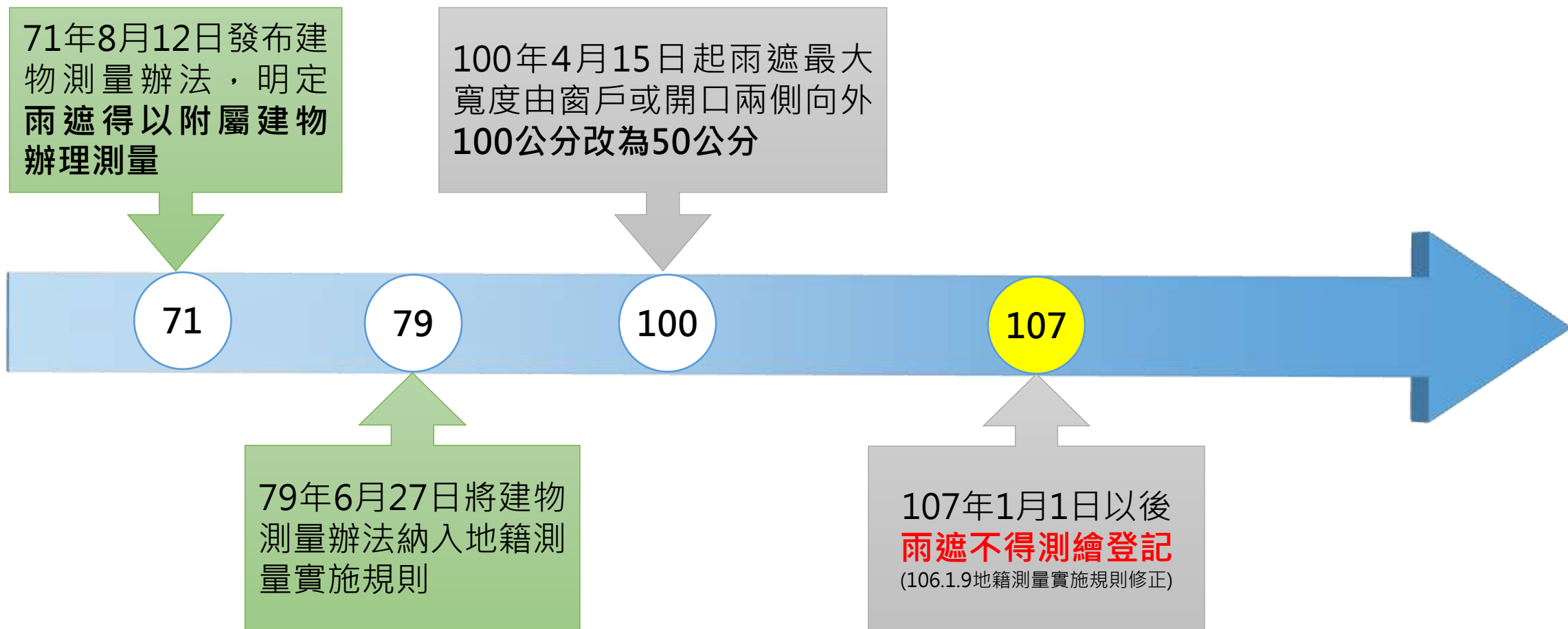
地籍測量實施規則第273條

建物平面圖測繪邊界依下列規定辦理：

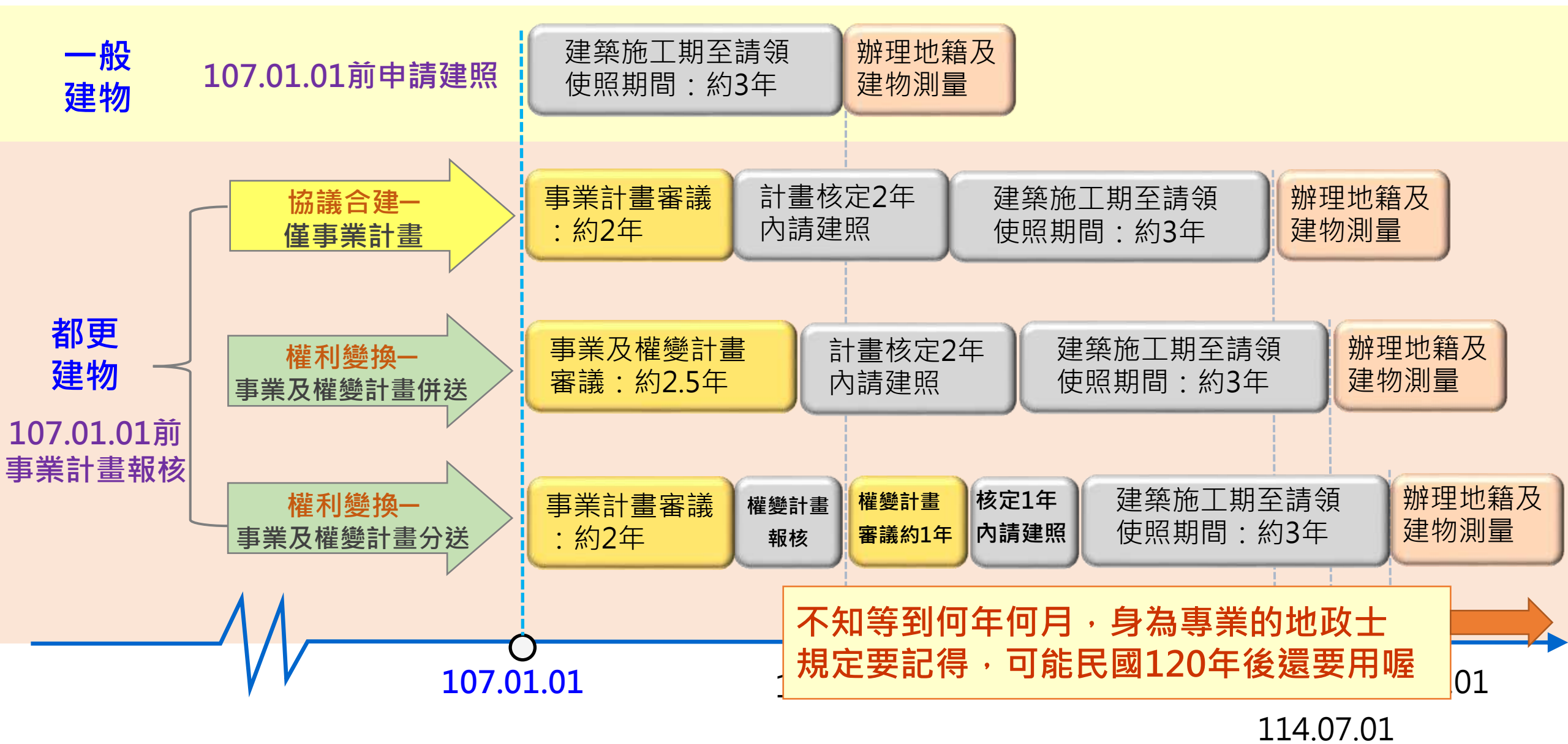
- 一、建物以其**外牆之外緣為界**。
- 二、兩建物之間有牆壁區隔者，以共用牆壁之中心為界；無牆壁區隔者，以建物使用執照竣工平面圖區分範圍為界。
- 三、使用執照竣工平面圖載有**陽臺**之突出部分者，以其**外緣為界**，並以附屬建物辦理測量。
- 四、地下層依建物使用執照竣工平面圖所載樓層面積之範圍為界。

- ① 依法律位階，地籍測量實施規則不得逾越公寓大廈管理條例之規定，所研議之相關建物測繪措施，應與公寓大廈管理條例或立法院審議該法修正草案進度互為配套。
- ② 地籍測量實施規則於106年1月9日修正第273條時，僅就公寓大廈管理條例中未明確規範之地下室之測繪邊界修正為依建物使用執照竣工平面圖所載樓層面積之範圍為界，並經營建署表示予以尊重。
- ③ 營建署前於102年研提之公寓大廈管理條例修正案包含刪除第56條第3項規定，並經行政院102年6月17日院臺建移字第1020138161號函請立法院審議，惟未完成該條文刪除修法程序。

A、雨遮測繪登記及計價沿革



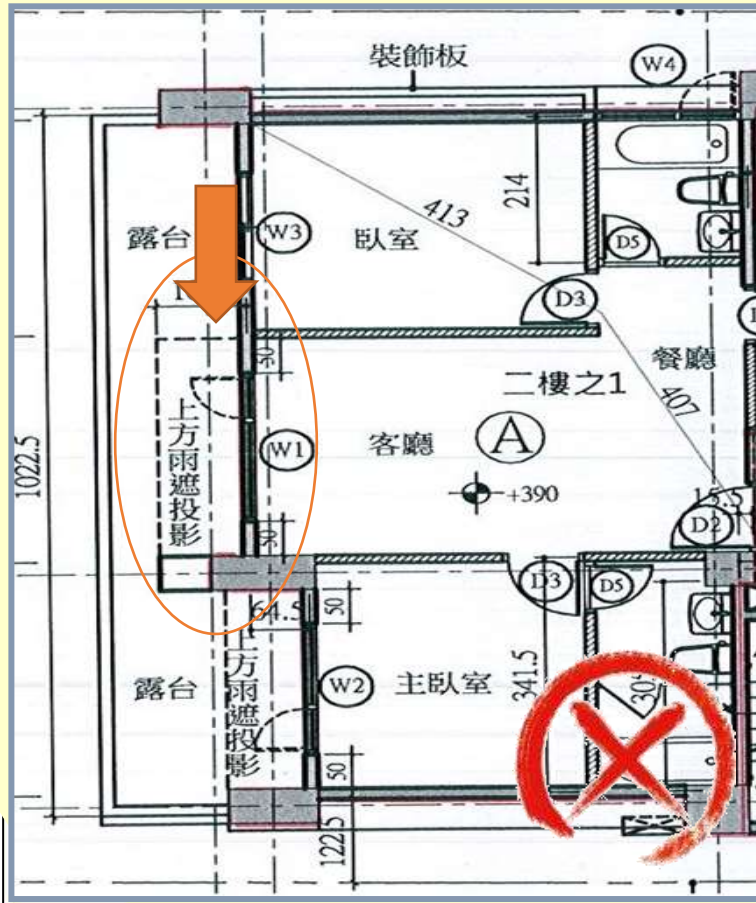
➤ 雨遮測繪登記補充說明圖



A、雨遮測繪及登記內容圖例說明

下列雨遮不得辦理測繪登記：

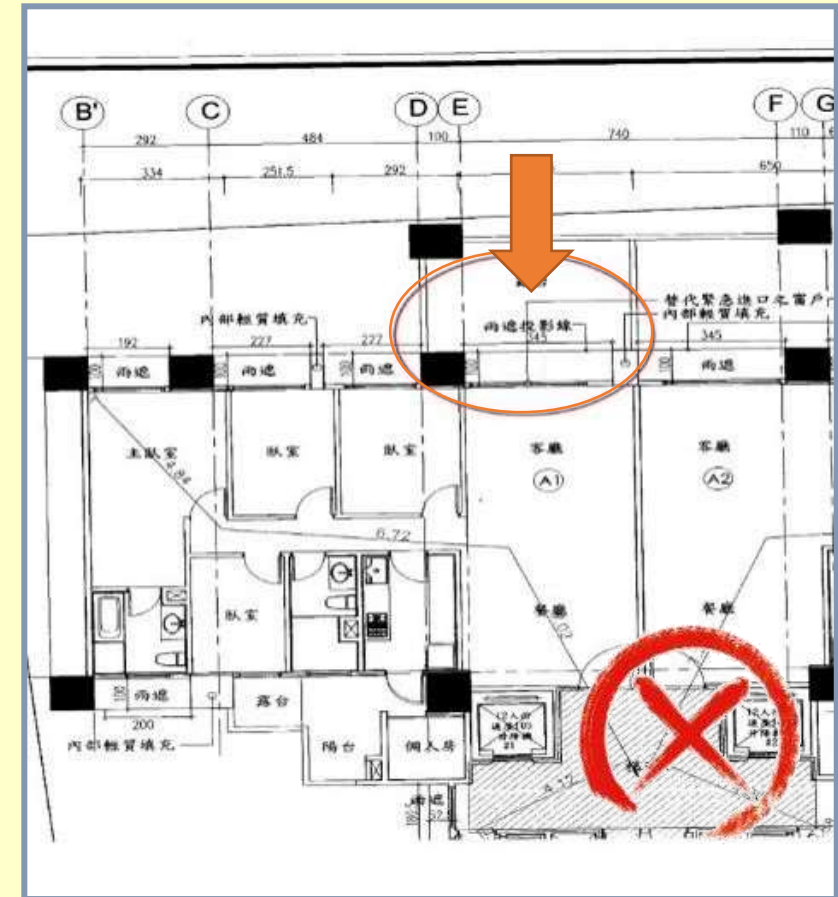
上方雨遮



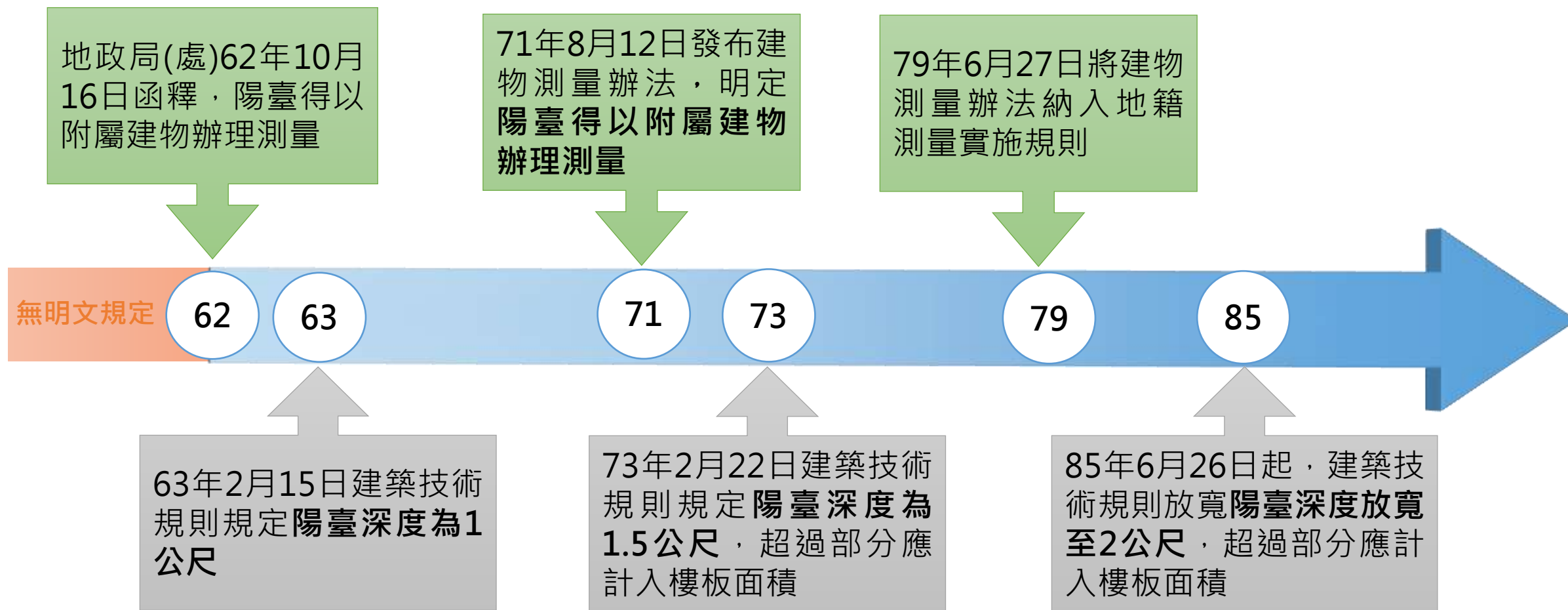
入口雨遮



雨遮投影線



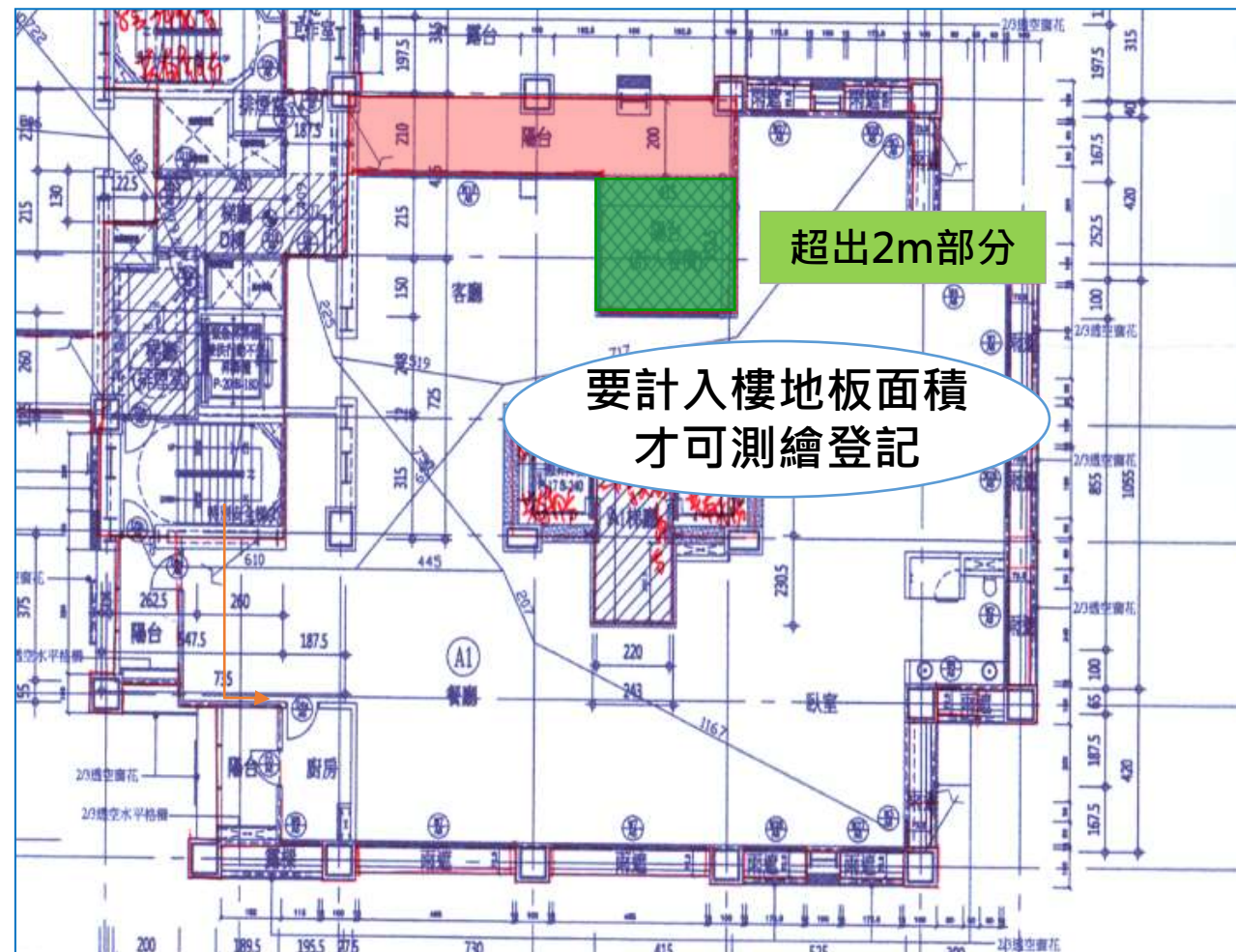
B、陽臺測繪登記沿革



B、陽臺測繪及登記內容圖例說明

- 使用執照竣工圖載有陽台部分者(紅色部分)，以其外緣為界，並以附屬建物辦理測量。(地籍測量實施規則273條)
- 陽台深度超過200公分以上部分(綠色部分)應計入樓板面積檢討始得辦理測繪及登記。

竣工圖標示陽臺範圍



C、地下室測繪及登記變革圖例說明

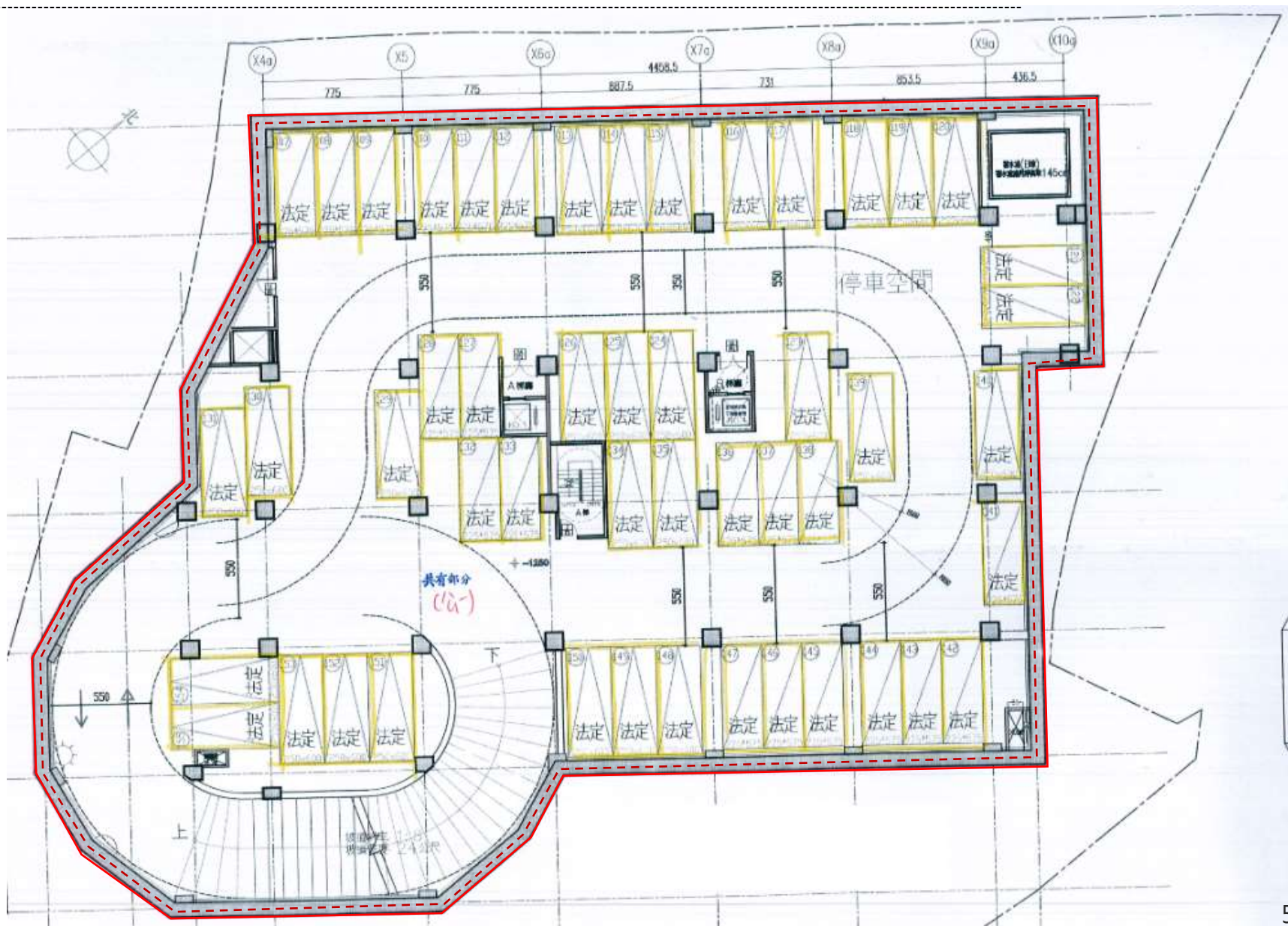
107.1.1以前申請建照

建物地下室之面積，包括室內面積及建物設計圖內所載地下室四周牆壁厚度之面積（實線範圍）

107.1.1以後申請建照

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（一般情形係以牆壁中心計算面積；虛線範圍）

都更建物同依都市更新條例第83條規定計算適用時間點。



D、申請測繪範圍及登記說明

測繪範圍由登記機關審查是否符合相關測繪規定

臺北市政府辦理建物第一次測量僅勘測建物位置免再勘測建物平面圖作業要點

三、地政事務所應依下列規定辦理：

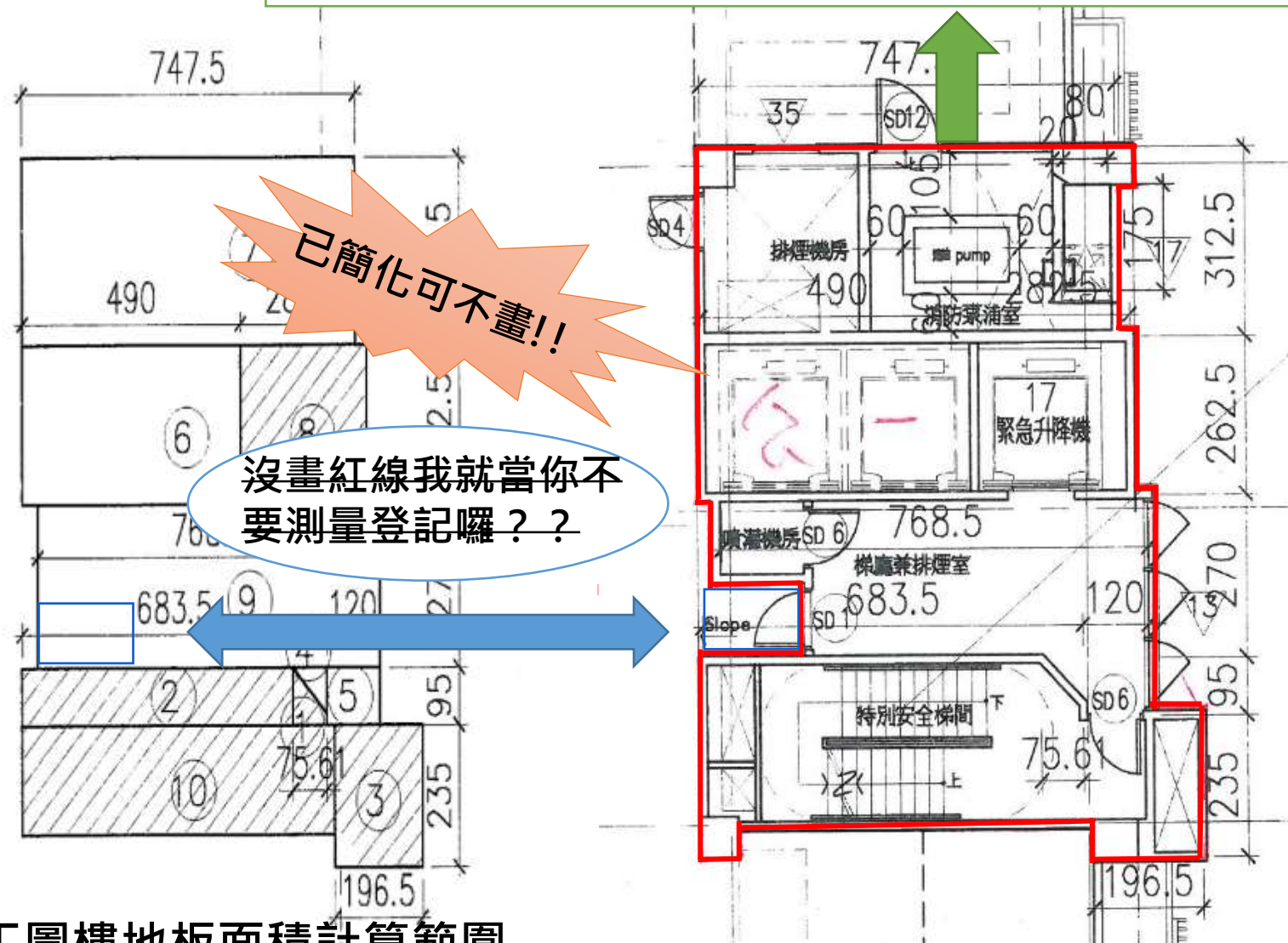
(一) 建物位置圖：

就使用執照內獨立之各棟建物最大投影位置予以勘測，確定基地號、位置、門牌後繪製位置圖。

(二) 建物平面圖：

1. 區分所有建物，應由申請人依規定於使用執照竣工平面圖上，**以紅實線繪明區分範圍及註明門牌後，據以轉繪平面圖**。至主建物與附屬建物相連處申請人應以紅虛線繪明予以區隔。

2.....



竣工圖樓地板面積計算範圍

E、共用部分測繪及登記內容圖例說明

■ 自103年3月12日以後申請建築執照者，應檢附全部區分所有權人共有(黃色部分)及一部分區分所有權人共有(橘色部分)之範圍，俾利地政機關實務登記作業。

建管

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 (公寓大廈管理條例第56條)

地政

申請測量時，尚需測繪為全部共有(大公)或一部共有(小公)，分別編列建號，應於專共用圖說內分別標示範圍要登「大小公」，先找建管單位施工科申請備查

檔 號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

地址：11008臺北市市府路1號南區2樓
承辦人：胡煌堯
電話：1999(外縣市 02-27208889)轉8368
傳真：2759-5769
電子信箱：bm1600@mail.tapei.gov.tw

受文者：臺北市政府地政局

發文日期：中華民國106年7月5日
發文字號：北市都授建字第10634919700號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：函轉內政部105年1月22日台內營字第1051300822號令「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」（如附件）一案，請查照轉知貴會會員。

說明：

- 一、申請建造執照（含變更設計）建物如涉及全部共用、部分共用之情形，請依上開規定於共用圖說標示，以利產權登記。
- 二、本案納入本局106年內政部建管法令函釋彙編第051號，目錄第一組編號第032號。
- 三、網路網址：<http://www.dba.tcg.gov.tw>。

正本：臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會、臺灣區綜合營造業同業公會

副本：臺北市都市更新處、臺北市政府地政局

2016-07-05
12:34:37

F、樑柱測繪及登記內容圖例說明

臺北市政府地政處 函

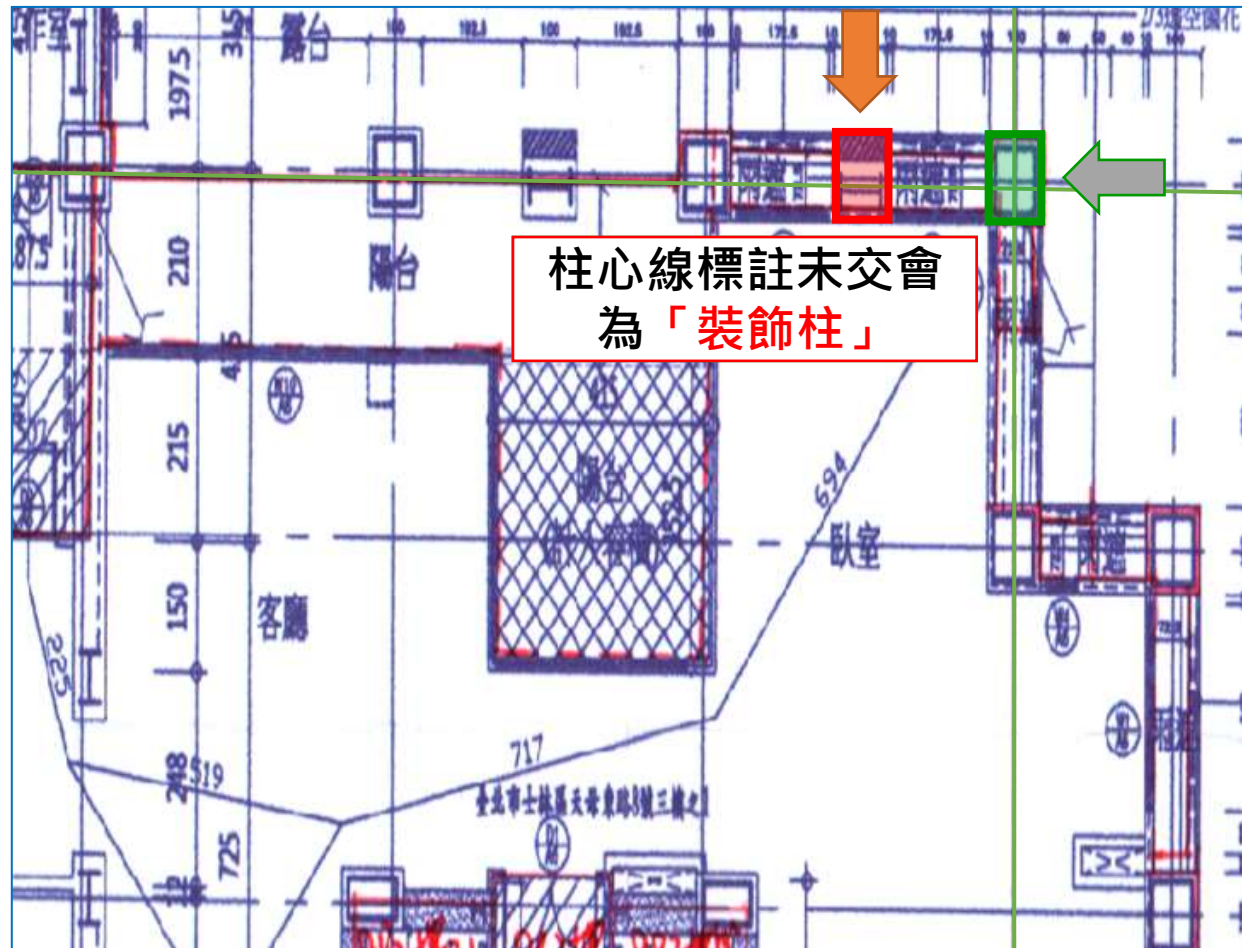
發文日期：88年6月2日

發文字號：北市第一字第8821436100號

主旨：未計入樓地板面積範圍，突出於壁外之外露柱，得否併入主建物面積測繪成果圖，辦理建物所有權第一次登記疑義乙案

說明：

- 一、(略.....)
- 二、依地籍測量實施規則第273條及建物所有權第一次登記法令補充規定第11點之3(本點現已刪除納入地籍測量實施規則)規定，**本案突出於壁外之外露柱如於臺北市政府工務局核發之使用執照竣工平面圖上係屬牆壁之樑柱非屬裝飾牆，得辦理測繪及登記，.....**



F、外露柱測繪及登記內容圖例說明

內政部 令

發文日期：103年6月20日

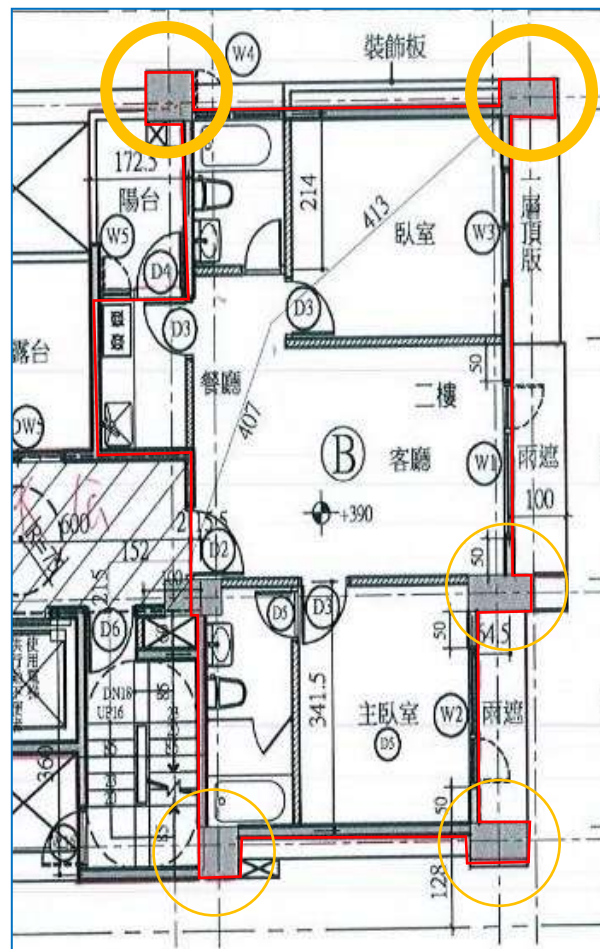
發文字號：台內地字第1030176158號

主旨：有關依公寓大廈管理條例第56條第3項第1款及地籍測量實施規則第273條第1款規定辦理建物測量登記作業補充規定

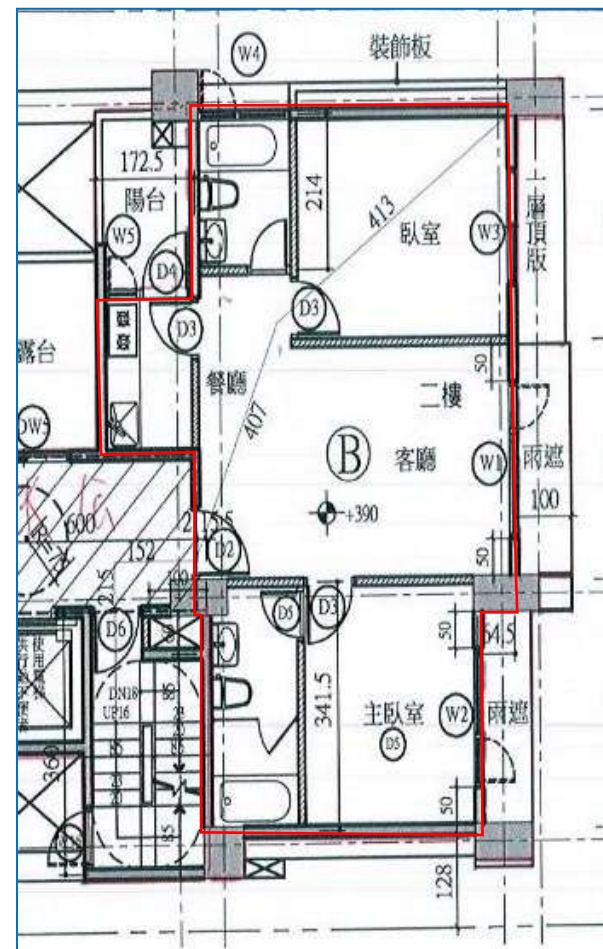
說明：

- 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。

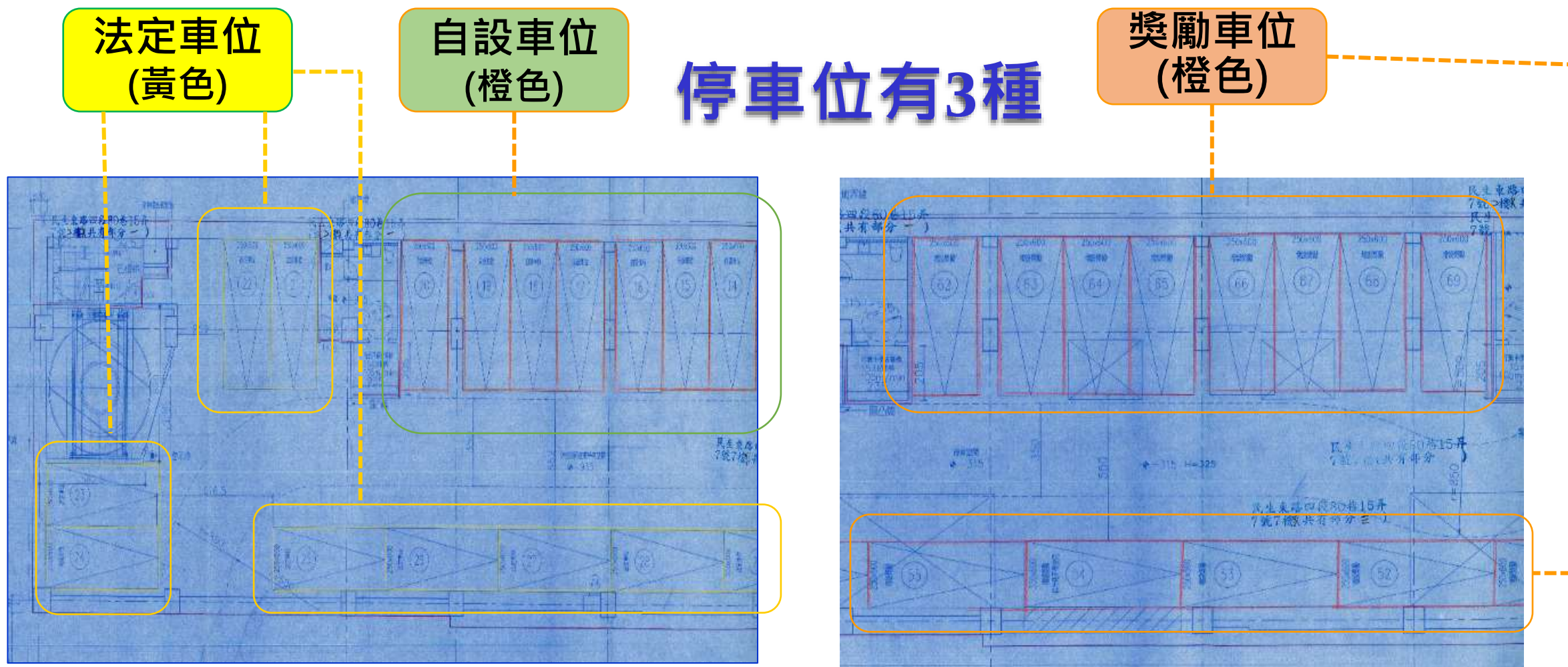
103.7.1以前



103.7.1以後



G、停車位測繪及登記說明



G、停車位測繪及登記說明

依建築技術規則建築設計施工篇第59-2條規定
設置，**施行期限**至中華民國**101年12月31日止**

時間點	法定車位	自設車位	獎勵車位
80.9.17以前 掛號申請建照	✓ 專有（主建物）：全體協議 + 編有門牌或領有地址證明 ✓ 共有（大小公）：全體協議		
80.9.18以後 掛號申請建照	✗ 專有（主建物）：不可 ✓ 共有（大小公）：全體協議	↑ 同上	
84.6.30以後 掛號申請建照 (公寓大廈管理條例施行)	✗ 專有（主建物）：不可 ✓ 共有（大小公）：專共用圖說標示為共用，大小公要協議	✓ 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 ✓ 共有（大小公）：專共用圖說標示為共用，大小公要協議	
103.3.12以後 掛號申請建照	✗ 專有（主建物）：不可 ✓ 全部共有（大公）：專共用圖說標示為全部共有 ✓ 一部共有（小公）：專共有圖說標示為一部共有	✓ 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 ✓ 全部共有（大公）：專共用圖說標示為全部共有 ✓ 一部共有（小公）：專共用圖說標示為一部共有	100年9月6日起，獎車依「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」應登記專有部分

H、停車塔及機械式車位測繪及登記內容圖例說明

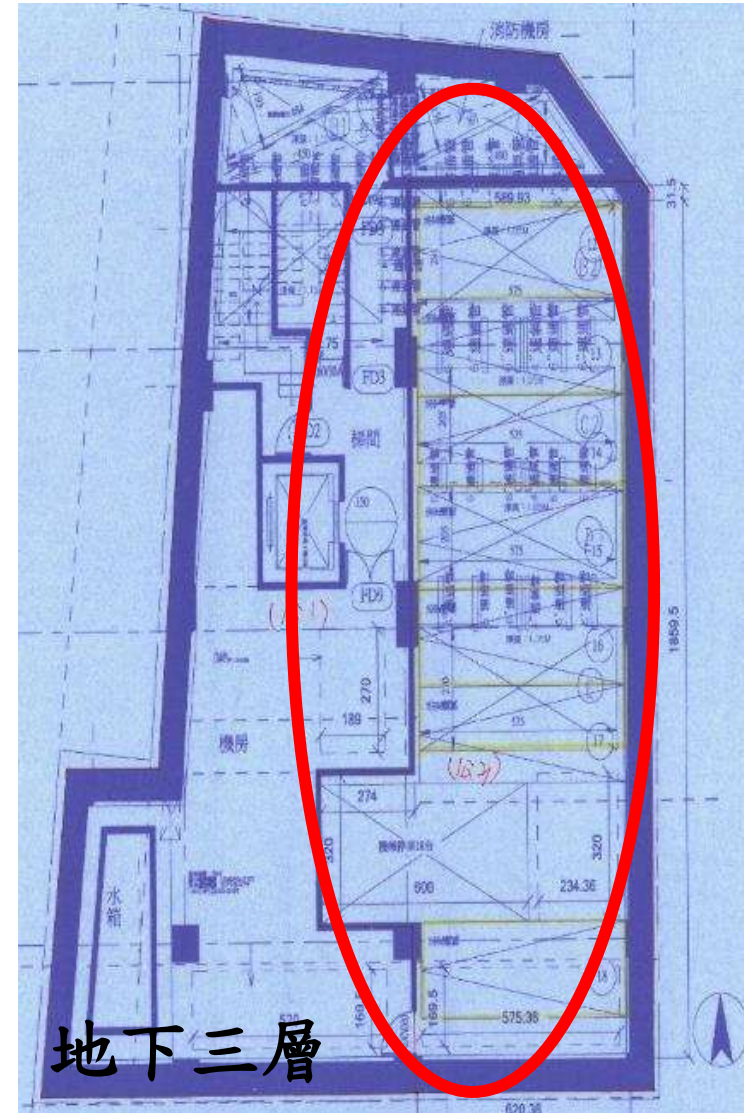
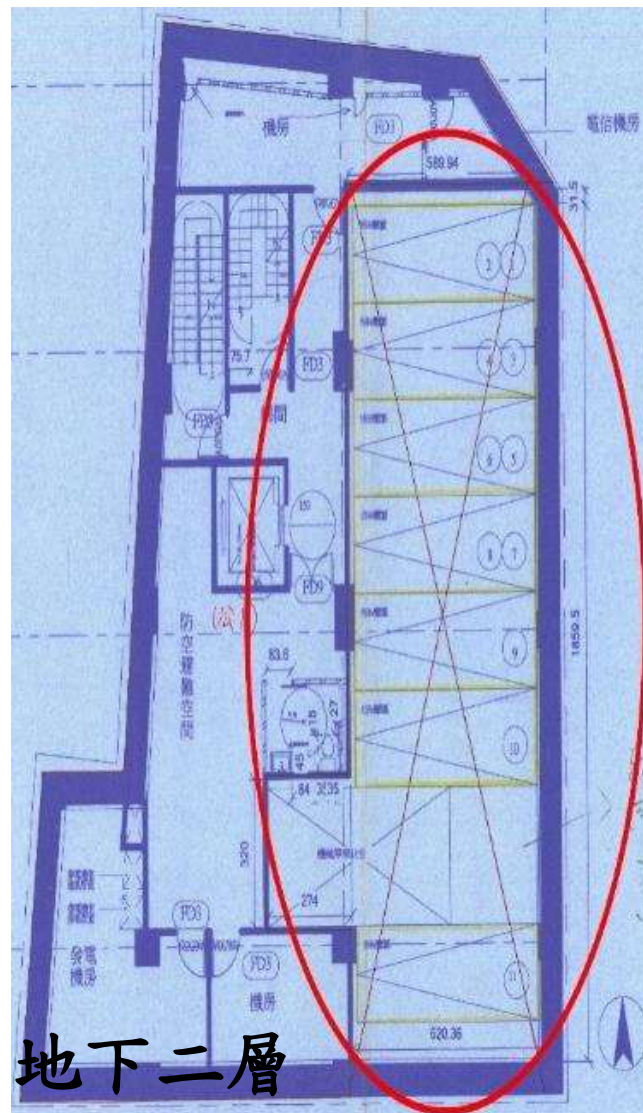
臺北市政府地政處 函

發文日期：90年5月1日

發文字號：北市地一字第9020988300號函

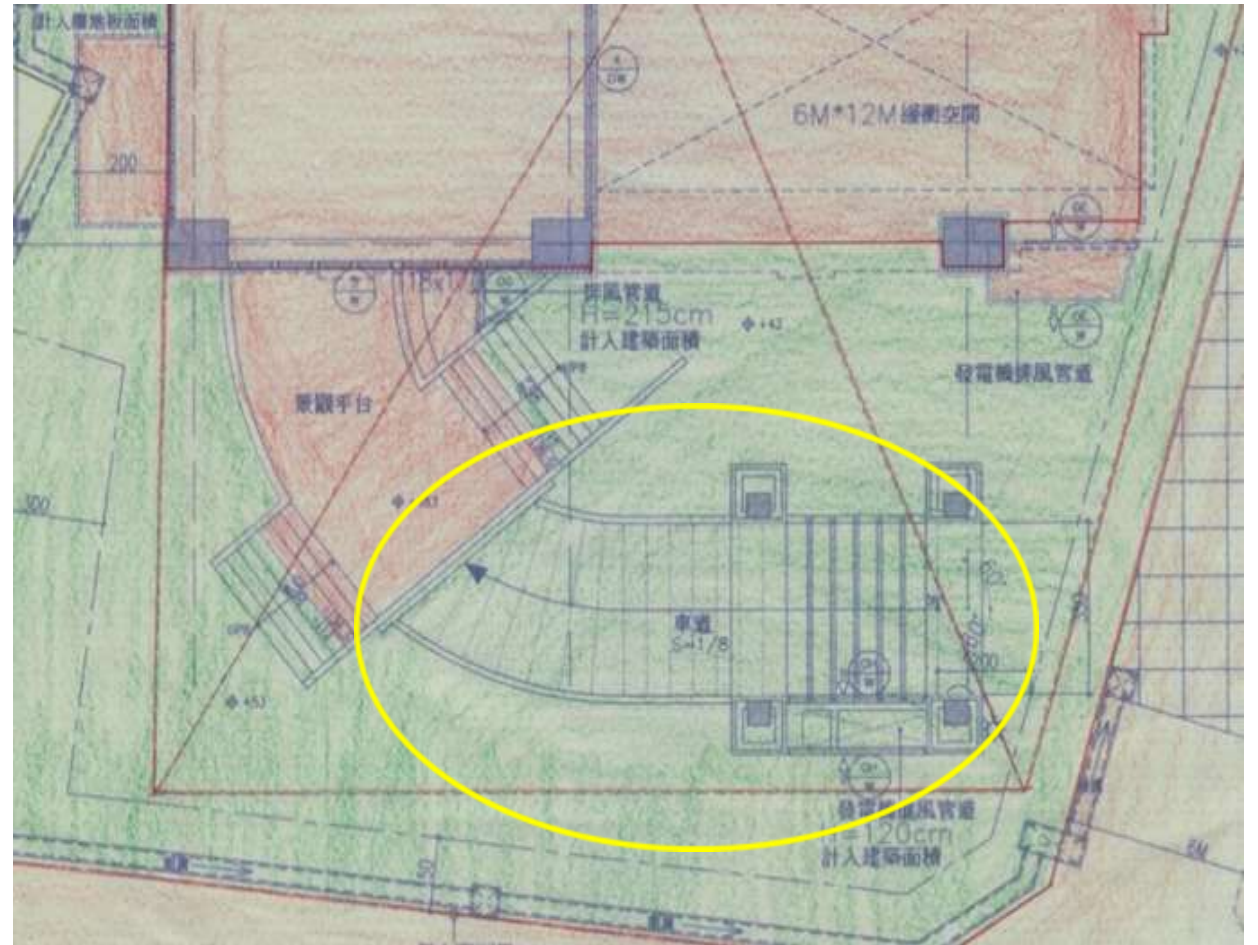
主旨：停車塔建物第一次測量登記疑義

說明：臺北市政府工務局九十年四月十六日北市工建字第九〇四二八四一一〇〇號函復略以：「.....說明四、另本案建築物附設停車空間以停車塔方式興建，停車塔樓地板計算方式說明如次：該停車塔已實質占有法定空地已計入建築面積一八三·〇九平方公尺、建蔽率檢討，**惟於計算各樓層樓地板面積時，該停車塔只有車台板並無實質樓地板，其計算方式係以屋頂投影至建築基地之最低層為準，且僅計算一次樓地板面積。**惟本案當時核准之各樓層樓地板面積（地下一、二層各二〇六·九〇平方公尺；第一層一一四·五九平方公尺；第二層至第六層各一二七·三〇平方公尺；第七至十一層一二七·九七平方公尺）並無包含停車塔。因係屬設計建築師簽證負責項目，同函副知起造人辦理更正。」因此本案停車塔建物第一次測量，請俟嘉泥建設開發股份有限公司向本府工務局申辦更正八九使字第四一九號使用執照竣事後，再依本府工務局上開函釋據以辦理核發建物測量成果圖。



I、戶外車道測繪及登記內容圖例說明

- 地下一層之車道(黃色部分)，惟直上方無頂蓋存在，屬戶外範圍無法辦理測繪。



登記篇

武功秘笈

地籍整理

都市更新

登記篇

登記 VS. 都市更新採**權利變換**

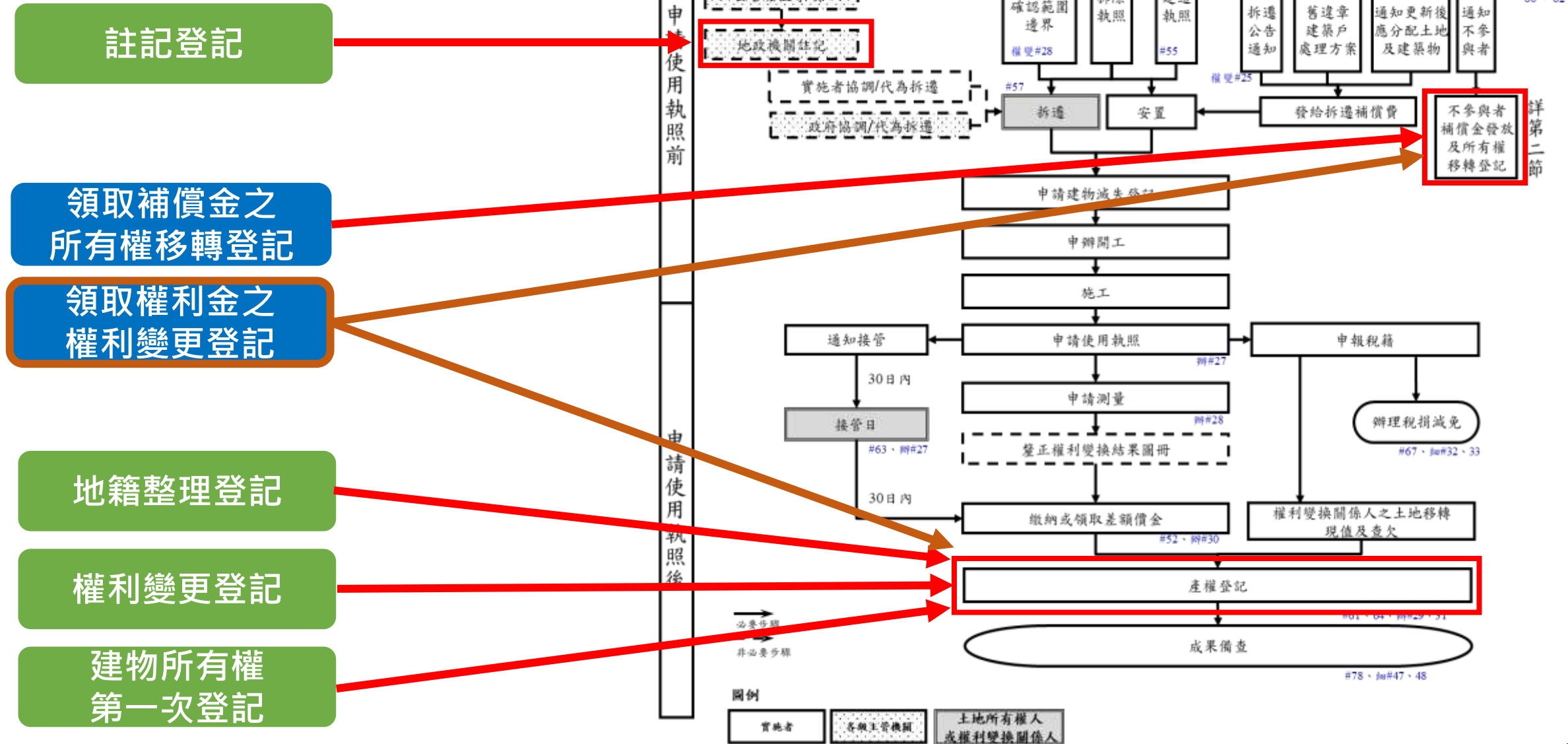
公告禁止移
轉、分割或
設定負擔

領取補償金（不願、
不能）或權利金
（參與都更）之權
利變換

- *地籍整理
- *參與分配者之權利變換
- *建物所有權第一次登記
- *未繳納差額價金註記登記
- *他項權利之權利變換



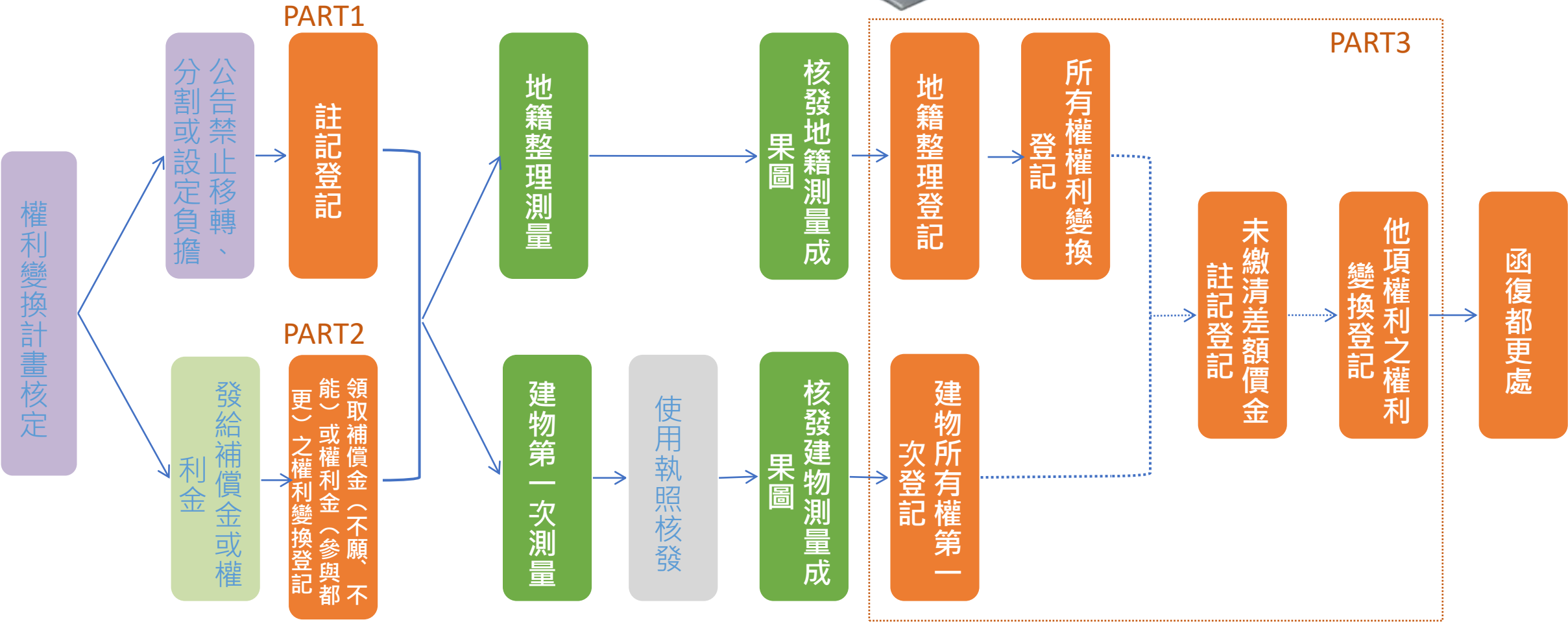
權利變換計畫核定後.....



都市更新登記三進三出



PART3 均為依權利變換結果辦理登記，原則應同時囑託辦理



PART1-公告禁止移轉、分割或設定負擔

權利變換計畫核定

計畫
核定

公告
禁止

都更處公告禁止移轉、
分割或設定負擔

都更處以府函囑託地政事務所

囑託
註記

地政事務所辦理註記登記

註記
登記

地政事務所辦竣後
函復都更處

函復
都更處

公告禁止移轉、分割或設定負擔

計畫
核定

公告
禁止

囑託
註記

實施者

都更處
(府函)

地所

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。.....

前項禁止期限，最長不得超過2年。

(都市更新條例§54)

核定

臺北市府 函

100
臺北市大同區承德路二段81號4樓之2

受文者：立樺建設股份有限公司

發文日期：中華民國100年3月21日
發文字號：府都新字第1000061802號
類別：普通件
查單及解單條件或密鑰：普通
附件：都市更新事業權利變換計畫書1份、市定完成圖、意見調查表1份

主旨：貴公司提報實施者擬具之「擬訂臺北市南港區五段五小段180-1地號等21筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫書」，准予核定實施，除 查照。

說明：
一、依 貴公司100年1月4日（100）立樺字第001號函及都市更新條例第19條、第20條規定辦理。
二、實施者：立樺建設股份有限公司（統一編號：36585802、公司地址：臺北市大同區承德路二段81號4樓之2）（代表人：趙奎榮，男，民國37年 上，統一編號：A11 住址：臺北市士林區忠誠路一段62號4樓）。
三、本府核定獎勵建築容積總量合計1,573.12平方公尺（佔法定容積之20.06%），其加項及額度分述如下：
（一）△F3（更新時之獎勵容積）：584.00平方公尺（佔法定容積之7%）。
（二）△F5（更新單元設計之獎勵容積）：1,089.04平方公尺（佔法定容積之13.06%）。
四、本案申請停建年限如下，依本府都市更新條例第54條及600平方公尺（佔法定容積之6.27%）為上限，應以管理方式須納入銷售及住戶規約並約定供公眾使用。
五、實施者應確實依都市更新事業計畫及權利變換計畫內容，按定事項及承諾，於100年11月29日本市都市更新及爭議處理委員會第58次會議決議事項辦理。其餘涉及建築法令部份，仍請依本市土地使用分區管制規則及建築相關法令規定辦理。後續如有都市更新事業計畫及權利變換計畫之變更，應依都市更新條例規定辦理。
六、請實施者於計畫公告後，設置本更新案專屬網站，提供各階段相關資訊，包含獎勵容積申請、建築規劃設計、拆遷安置計畫、財務計畫、權利變換估價資訊、選配資訊、實施進度及變更計畫等相關計畫內容，以及會議紀錄等相關資料，並令協助聯絡方式，並周知土地所有權人、其他權利關係人。

市長 郝龍斌

臺北市府 函

10855
臺北市和平西路3段120號7至8樓

受文者：臺北市建成地政事務所(公告3份)

發文日期：中華民國97年10月14日
發文字號：府都新字第09731075201號
送別：普通件
密等及解密條件或密鑰：普通
附件：如左

主旨：檢送「臺北市大同區五泉段一小段11地號等73筆土地都市更新單元實施權利變換地區（大同區五泉段一小段11地號等73筆土地）」禁止土地及建築物之移轉、分割或設定負擔公告3份，請依說明二辦理，請 查照。

說明：
一、依據都市更新條例第33條規定辦理。
二、請 貴所應予協助辦理土地及建築物登記簿內其他登記事項加註「禁止土地及建築物之移轉、分割或設定負擔」事宜。

本：臺北市建成地政事務所(公告3份)
副本：臺北市政府地政處、興得建設股份有限公司、臺北市都市更新處

市長 郝龍斌

本案依分層負責規定授權業務主管執行

臺北市建成地政事務所

FXAA09731449700



公告禁止移轉、分割或設定負擔

計畫
核定

公告
禁止

囑託
註記

註記
登記

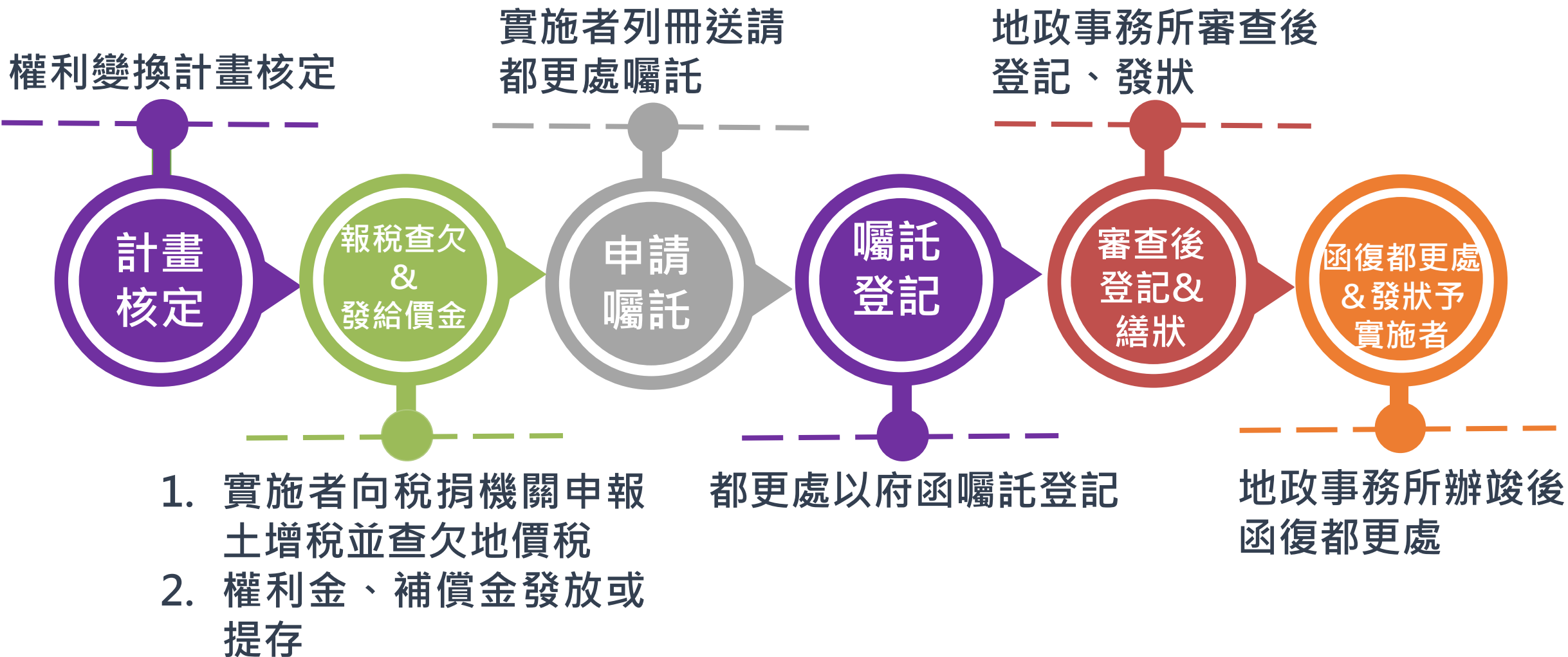
函復
都更處

A2：原則不可以，但有例外

依都市更新條例§54規定，公告禁止事項包括土地及建築物之移轉、分割或設定負擔，所以在限制登記事項塗銷前，原則是不可以申請權利移轉登記及設定負擔。但是不影響權利變換之實施者不在此限，故經府函同意者，是可以登記的唷！



PART2-領取補償金（不願、不能）或權利金（參與都更不分配土地）之權利變換



領取補償金（不願、不能）或權利金（參與都更不分配土地）之權利變換

計畫
核定

報稅查欠
&
發給價金

申請
囑託

囑託
登記

審查後
登記&
發狀

函復都更處
&發狀予
實施者

核定

以權利變換方式參與都市更新事業分配權利金者，其權利金數額，以經各級主管機關核定之權利變換計畫所載為準，並於發放後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更登記，並準用第10條第1項及第10條第2項規定辦理塗銷登記。

（都市更新權利變換實施辦法§12）

臺北市府 函

地址：11008臺北市信義區市府路1號
承辦人：張淑芬
電話：2301-5186#2035
傳真：2307-4328

受文者：臺北市建設局地政事務所

發文日期：中華民國103年3月17日
發文字號：府地字第1030432401號
速別：普通件
密等及密級：依密等及密級規定辦理

主旨：函轉東家建設股份有限公司請任實施者辦理「擬訂臺北市大同區建設一小段197地號等72筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫」，權利變換範圍內參與分配者，所有權利變換登記事宜，請 查照。

說明：
一、依內政部營建署103年2月21日營署更字第103009418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1030187001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、回購或提存後，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。」另依新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利變換登記時，一併檢附相關文件囑託辦理塗銷止處分之限制登記。...本案實施者已就原土地所有權人林...之補償金額全數向稅捐機關繳納稅款，茲將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...

領取補償金（不願、不能）或權利金（參與都更不分配土地）之權利變換-所有權部分

計畫
核定

報稅查欠
&
發給價金

申請
囑託

囑託
登記

審查後
登記&
發狀

函復都更處
&發狀予
實施者

NOTE1（所有權部分）

1. 申請登記事由（都市更新登記）
登記原因（權利變換）
2. 補償或提存日期不同應分件辦理
3. 以實施者1人為申請人於書表蓋章即可
4. 地政規費（建議都更處於囑託函敘明繳費事宜）
5. 都更處囑託函敘明領取補償金事宜，可免附受取人印鑑證明
6. 須於所有權部其他登記事項欄註記

須於所有權部其他登記事項欄以代碼00（一般註記事項）辦理註記：
依都市更新權利變換實施辦法第10條規定辦理所有權移轉登記或第12條辦理權利變更登記。



領取補償金（不願、不能）或權利金（參與都更不分配土地）之權利變換-他項權利與限制登記

計畫
核定

報稅查欠
&
發給價金

申請
囑託

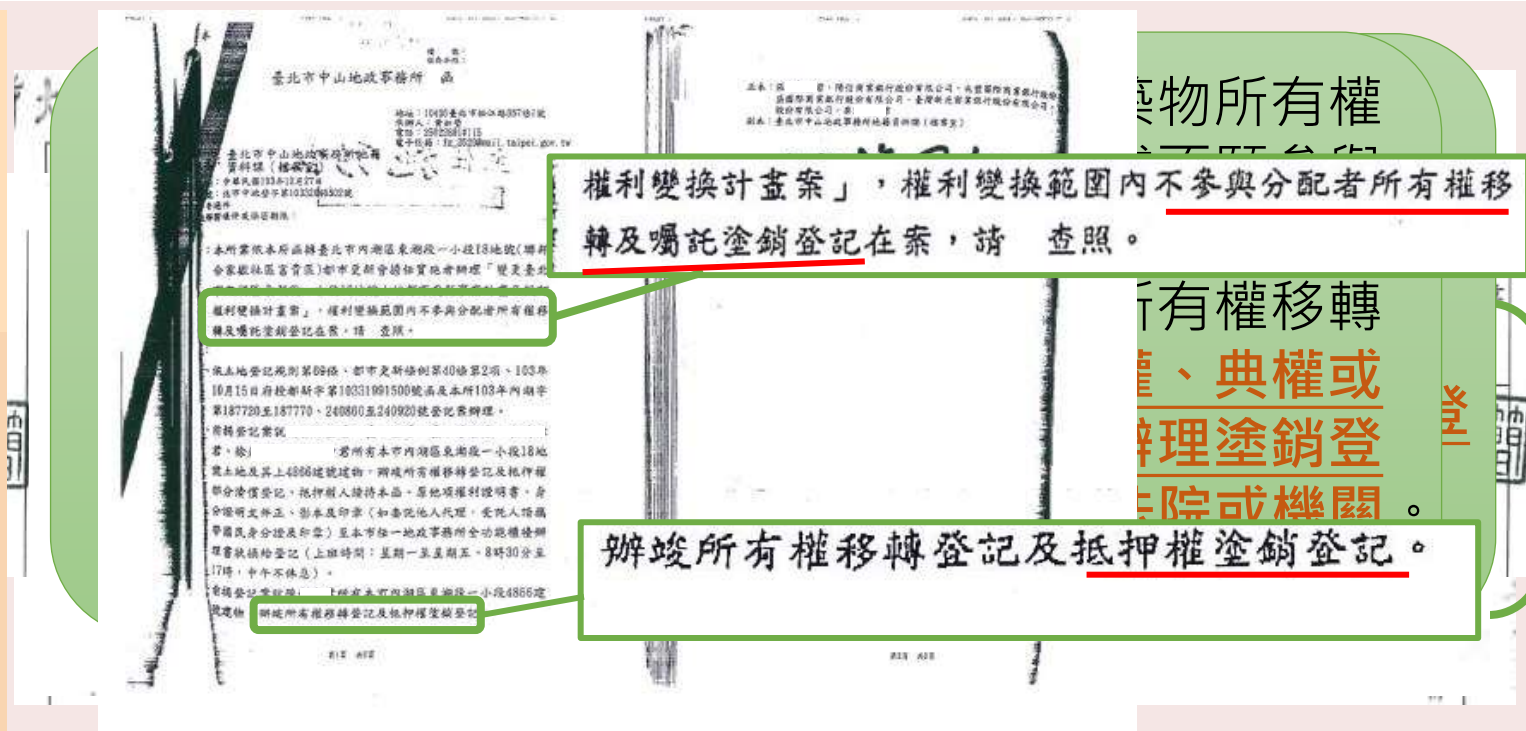
囑託
登記

審查後
登記&
發狀

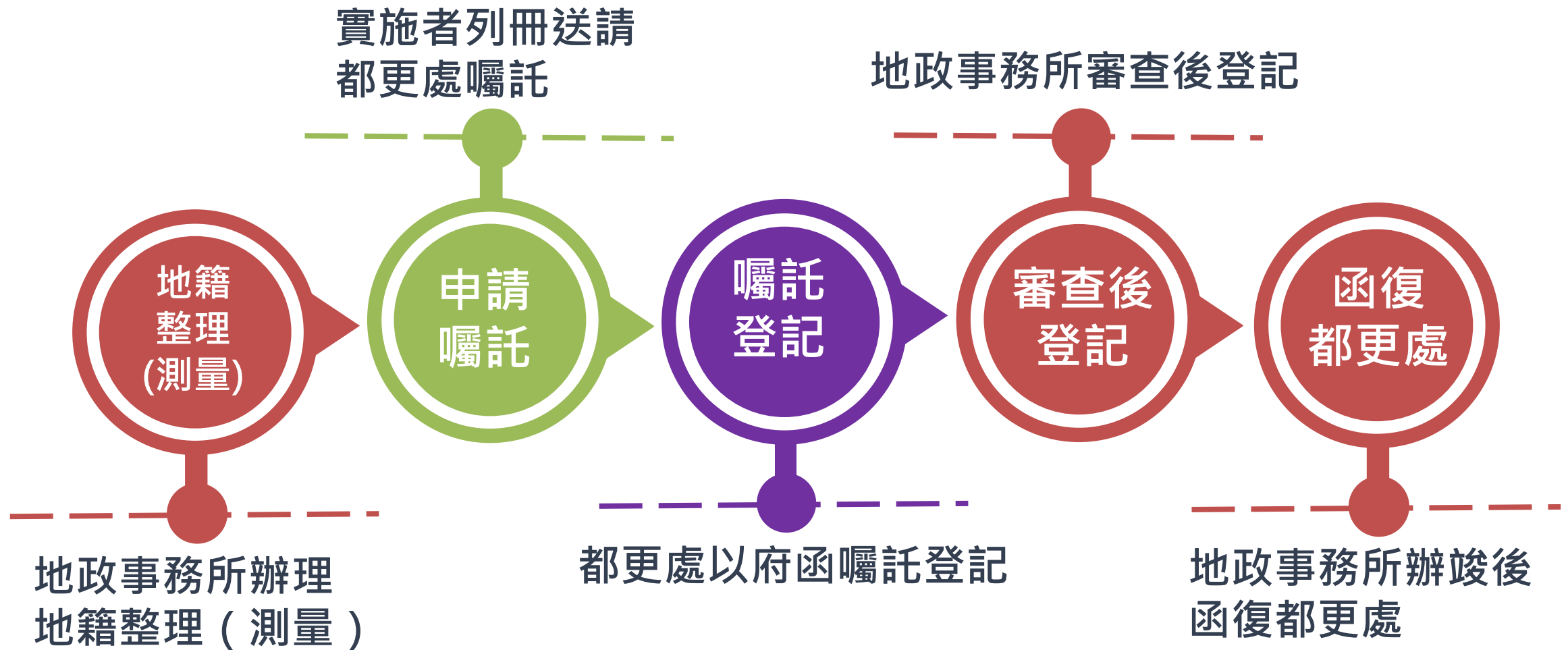
通知權利人
或原囑託
機關

NOTE2（他項權利與限制登記）

- 都更處囑託函敘明他項權利人已受領或提存，可免附受取人印鑑證明
- 辦畢塗銷登記後，應通知權利人或囑託限制登記之法院或機關



PART3-1地籍整理(登記)



地籍整理(登記)

地籍
整理
(測量)

申請
囑託

囑託
登記

審查後
登記

函復
都更處

實施者

都更處
(府函)

地所

臺北市建成地政事務所 土地建物異動清冊

登記日期：民國105年06月01日
頁次：67

0082 案件日期：民國105年06月01日

登記原因：截止記載

字號：大同字第033979號

原因發生日期：民國104年03月16日

刪除：大同區雙連段一小段 0407-0000地號 標示部

刪除舊地號

土地標示部

登記日期：民國065年05月28日 登記原因：地籍圖重測

地目：建

等則：--

面積：*****85.00平方公尺

使用分區：(空白)

使用地類別：(空白)

民國105年01月公告土地現值：350000元/平方公尺

其他登記事項：重測前：下奎府段4小段57-26地號

土地所有權部

登記日期：民國100年01月07日 登記原因：信託

登記次序：0002

原因發生日期：民國099年12月31日

所有權人：彰化商業銀行股份有限公司

統一編號：51811609

住址：台中市區自由里自由路2段38號

權利範圍：全部*****1分之1*****

權狀字號：100北建字第000528號

申報地價：105年01月 78400 元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

068年08月 10983元/平方公尺

歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****

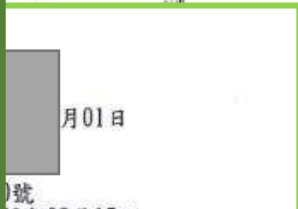
其他登記事項：信託財產，信託內容詳信託專簿

委託人：謝

地價備註事項：(空白)

土地他項權利部

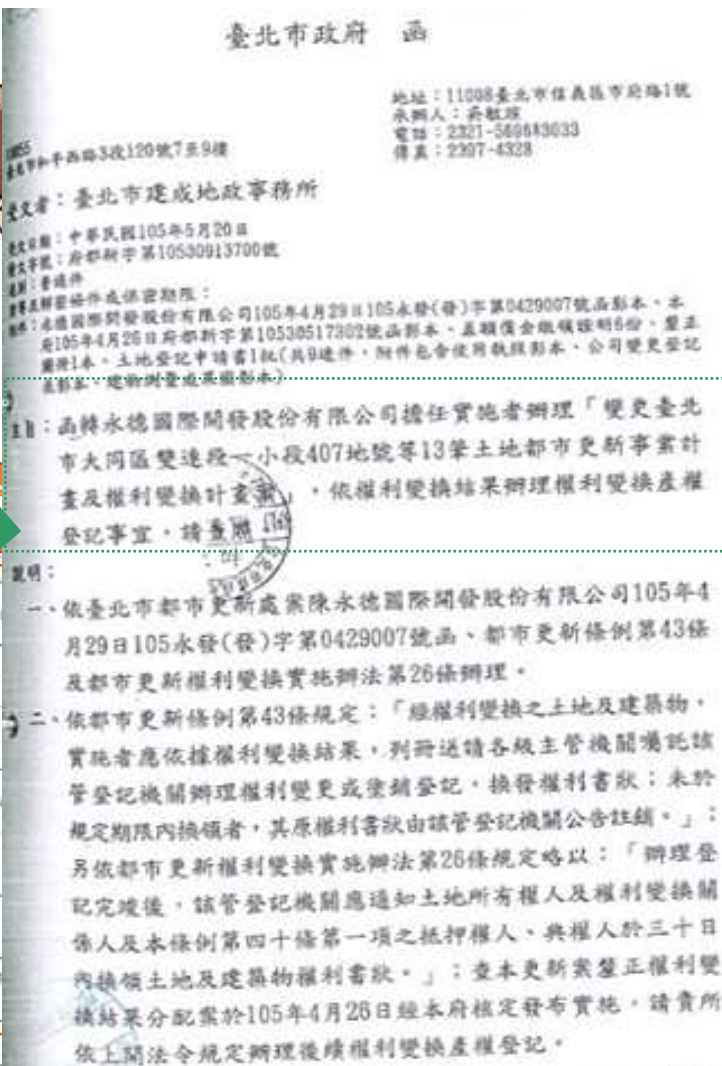
以下空白



地籍整理
地號

0000、0409
0412-0000、
004、0416-0
16-0028地號

地籍整理前：13筆

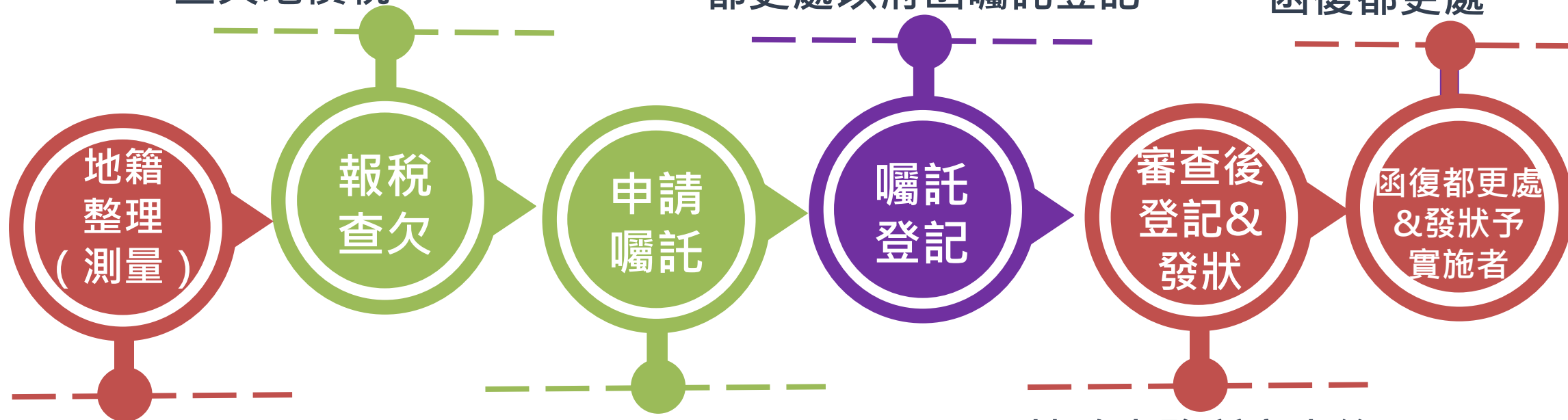


PART3-2 參與分配者之權利變換

實施者申報土地增值稅
查欠地價稅

都更處以府函囑託登記

地政事務所辦竣後
函復都更處



地政事務所辦理
地籍整理 (測量)

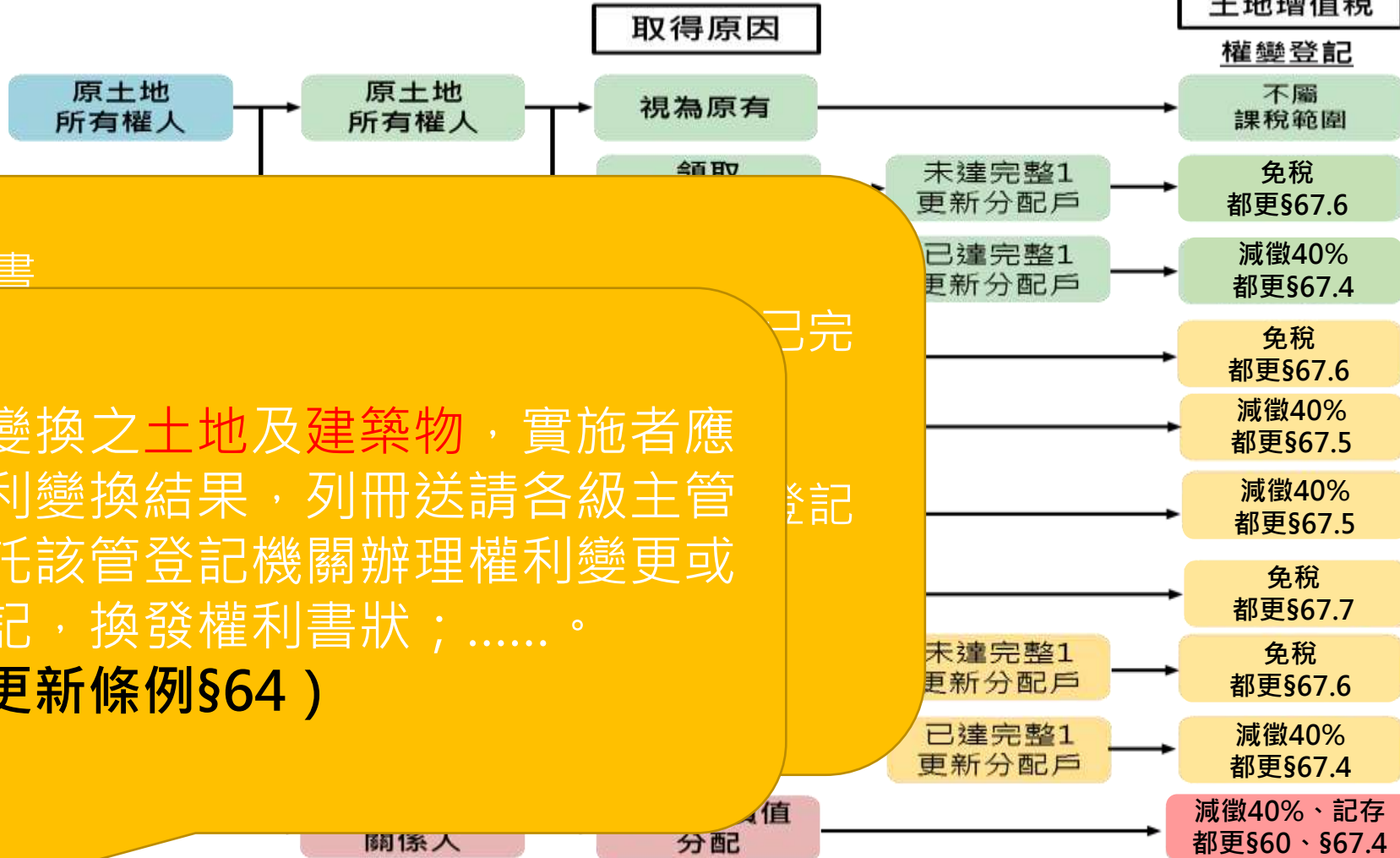
實施者列冊送請
都更處囑託

地政事務所審查後
登記、發狀

參與分配者之權利變換



都市更新—土地增值稅減免簡圖



應備文件

1. 登記申請書
- 2.

3. 經權利變換之土地及建築物，實施者應
4. 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
5. 塗銷登記，換發權利書狀；……。
(都市更新條例\$64)



換發分配案於105年4月28日經本府核定發布實施，請買戶
依上開法令規定辦理後續權利變換產權登記。

參與分配者之權利變換

審査後
登記&
發狀

處更都復函
& 予狀發
實施者

NOTE

1. 申請登記事由（都市更新登記）、登記原因（權利變換）、原因發生日期（分配結果確定之日）
2. 以實施者1人為申請人於書表蓋章即可
3. 權利變換分配結果清冊代替登記清冊
4. 地政規費
5. 權利變換分配結果清冊已載明信託關係，無須核對信託專簿
6. 須經稽徵機關審核並已完納相關稅費

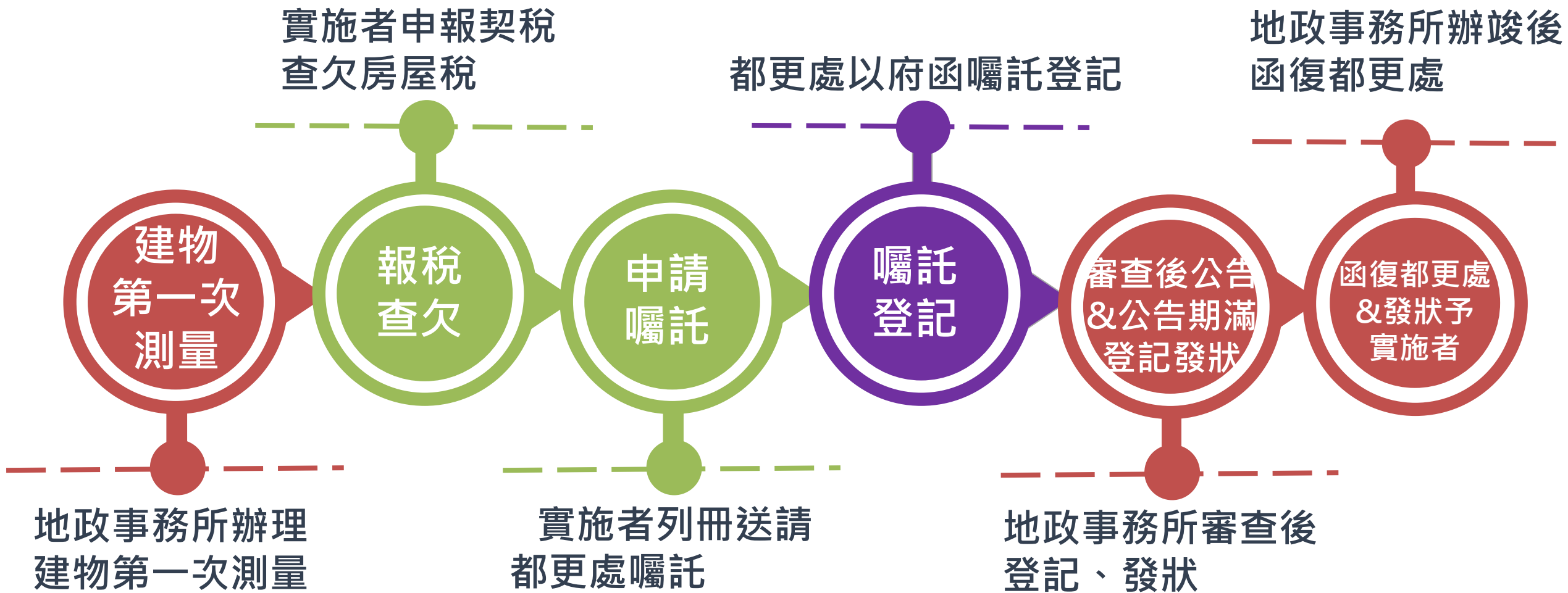
原因發生日期同分配結果確定之日

登記原因：權利變換

申請登記事由：都市更新登記

權和
築特
轉時
契利

PART3-3 建物所有權第一次登記



建物所有權第一次登記

建物
第一次
測量

報稅
查欠

更新後大樓
所有權

都市更新—契稅減免簡圖

取得原因

是否減免契稅

權變登記

不屬課稅範圍
都更\$56

視為原有

繳納差額價金
(不論是否達完整1
更新分配戶)

減徵40%
都更\$67.4

原土地
所有權人

實施者

不能參與

不屬課稅範圍
101.11.23台財稅字第
10100656810號函
都更\$56

不願參與或參加
權變不分配房地

減徵40%
參照財政部99.1.4台財稅字第
09800501810號函，認定為
第一次移轉減徵40%
都更\$67.4

抵付共同負擔

免稅
都更\$67.7

繳納差額價金
(不論是否達完整1
更新單元)

減徵40%
都更\$67.4

權利變換
關係人

都更條例
第60條

減徵40%
都更\$67.4

繳納差額價金
(不論是否達完整1
更新分配戶)

減徵40%
都更\$67.4

臺北市松山地政事務所建物測量成果圖

玉成段五小段

870地號

申請書	104年2月14日	104年度建物測量成果圖
測量範圍	104年1月25日	
建物坐落	由臺北市松山區玉成段五小段870地號	
建物門牌	忠孝東路六段102號二樓	
土地所有權人	謝其昌、謝其昌妻	
土地用途	住宅用地	
建物用途	104年2月14日	
樓層	第二層	104.17
面積	9.95	
面積	2.85	
面積	12.08	
申請人姓名	臺北市松山區地政事務所	
代理人	謝其昌	
住址	臺北市中正區	
本表依分署規定格式填報	測量人員	審核人員

一、本建物係十六層建物本件係測量第二層部分。
二、本成果圖以建物登記為限。
三、本建物平面圖係依104地字第10081號使用執照及竣工平面圖繪製計算。
四、建築基地地號為：玉成段五小段870、871地號。地籍管理地號為：玉成段五小段186-1、181、182、184、185、186、186-2、187、188、188-1、189、190、191、192、193、194、195、196、197、200-3等21筆。
五、該臺北市松山區地政事務所104年2月2日府都松字第10430171000號函，實施者：立輝建設股份有限公司。

建物所有權第一次登記

建物
第一次
測量

報稅
查欠

申請
囑託

囑託
登記

審查後公告
&公告期滿
登記發狀

函復都更處
&發狀予
實施者

NOTE

1. 須經稽徵機關審核並已完納相關稅費（與一般的建物所有權第一次登記不同）
2. 申請登記事由（所有權第一次登記）、登記原因（第一次登記）、原因發生日期（同使用執照核發日期）
3. 地政規費

登記費

- 依使用執照所載工程造價千分之二計算

書狀費

- 每張新臺幣80元

申請登記事由：所有權第一次登記

登記原因：第一次登記





都市更新登記之番外篇

未繳納差額價金 註記登記

土地所有權人及權利變換
關係人於接管日起30日
內**未繳納差額價金**

PART3-4

抵押權、典權或限 制登記之權利變換

除自行協議消滅者外，於
權利變換後分配不動產時，
將其**登載**於原所有權人**應
分配之不動產**

PART3-5

地上權、永佃權、農育權、 耕地375租約之權利變換

除自行協議消滅者外，協
議不成按價值比率分配或
補償，納入權變計畫中，
權利消滅或終止。

PART3-6

PART 3-4 未繳納差額價金註記登記



權利變換分配
結果清冊載有
未繳差額價金！

權利變換及
建物所有權
第一次登記

土地及建物之權利變換

審查人員以
主號收件



地政事務所於所有權部
記載註記登記

註記
登記

未繳納差額價金之註記登記

權利變換及
建物所有權
第一次登記



註記
登記

特別提醒~糊塗的實施者

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。**

(內政部100年5月2日台內營字第1000802792號函)

實施者○○○○○○○ 函	
受文者：○○○	
發文日期：中華民國○○年○○月○○日	
發文字號：○○○○○○○○號函	
附 件：如說明。	
主 旨：有關 台端更新後所分配之土地及建物接管、繳納或領取差額價金事宜，如說明，請 查照。	
說明：	
一、依據都市更新條例第42條、第31條及都市更新權利變換實施辦法第22條、第25條規定辦理。	
二、本更新單元實施權利變換範圍建物新建工程於○○年○○月○○日竣工，於○○年○○月○○日經○○縣(市)政府依○○字第○○號核發使用執照，並完成自來水、電力、電訊、天然氣之配管及埋設等必要公共設施。	
三、台端應於○○年○○月○○日起30日內實地辦理接管，逾期不接管者，自限期屆滿之日起，視為已接管。事關 台端之權益，請逕行配合辦理。	
四、本更新單元權利變換工程已完成，以實際分配之土地及建物面積釐正權利變換計畫之土地及建物分配清冊，並按評價基準日評定更新後權利價值，計算繳納或補償之差額價金。 台端應領取(或應繳納)之差額價金為新台幣○○元整。	
五、 ☐ 前開應補償之差額價金。 台端應於○○年○○月○○日起30日內，攜身分證、印章、本函至○○(地址：○○)辦理領取差額價金事宜。 台端之產權若有設定他項權利(抵押權)之情形，且尚未全部清償者，請於上開期日內與權利人協商處理，並會同領取。若逾期不領取者，依法提存於○○地方法院。 ☐ 前開應繳納之差額價金。 台端應於○○年○○月○○日起30日內，攜身分證、印章、本函至○○(地址：○○)辦理繳納差額價金事宜。逾期未繳納者，實施者將依相關法規辦理。	
六、差額價金之處理，事關 台端之權益，請逕行配合辦理。	
正本：參與分配之土地所有權人及權利變換關係人、公共設施用地主管機關	
副本：○○都市更新主管機關	
頁數	共二

未繳納差額價金之註記登記

權利變換及
建物所有權
第一次登記



註記
登記

NOTE

1. 以主號辦理
2. 差額價金註記未塗銷前不得辦理所有權移轉登記（繼承除外）或設定負擔
3. 差額價金繳清後囑託地政事務所塗銷註記



任何地籍資料之異動，均應經收件程序處理，並予編號。沒有收件編號，禁止異動，有關地價資料之異動，亦同。
（土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範第十章例行管理作業三、異動作業（二）作業原則7.）

塗銷登記

PART3-5 抵押權、典權或限制登記之權利變換



未能自行協議消滅之抵押權、典權或限制登記，實施者應列冊送請都更處囑託登載！

權利變換及
建物所有權
第一次登記

土地及建物之權利變換



地政事務所按原登記先後登載

按原登記
先後登載

抵押權、典權或限制登記之權利變換

權利變換及 建物所有權 第一次登記



按原登記
先後登載



NOTE

1. 登記原因為「權利變換」
2. 囑託登記機關按原登記之先後登載（他項權利檔號維持原設定時之檔號）
3. 「設定義務人」應依他項權利登記清冊內容登載



抵押權、典權或限制登記之權利變換-範例

更新前



要先依照原地籍資料他項權利清冊

特別提醒~

- 1. 設定義務人記得依他項權利清冊修改為原設定義務人喔！
- 2. 登記原因都會是權利變換喔！

好囉~

辦理權利變換分配結果圖冊—土地他項權利登記清冊									
更新後									
土地標示部		土地所有權部		土地他項權利登記清冊					
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 址	
大同	玉泉	—	1014	林	抵押權	97年 大府字第048060號	合作金庫商業銀行 股份有限公司	台北市中正區郵政 局77號	全部 新台幣4,800,000元正 民國127年4月27日 1212 / 100000
大同	玉泉	—	1014	張	抵押權	97年 大府字第048070號	合作金庫商業銀行 股份有限公司	台北市中正區郵政 局77號	全部 新台幣7,200,000元正 民國127年4月27日 1591 / 100000
大同	玉泉	—	1014	趙	抵押權	97年 大府字第048090號	合作金庫商業銀行 股份有限公司	台北市中正區郵政 局77號	全部 新台幣45,600,000元正 民國127年4月27日 3432 / 100000
大同	玉泉	—	1014	李	抵押權	97年 大府字第069100號	臺灣土地銀行 股份有限公司	台北市中正區郵政 局77號	全部 新台幣6,000,000元正 民國118年6月21日至 民國118年6月20日 1164 / 100000
大同	玉泉	—	1014	台灣土地銀行股份有限公司 (國1)	抵押權	97年 大府字第101460號	台灣土地銀行 股份有限公司	台北市中正區郵政 局60號	全部 新台幣1,385,000,000元 正 民國127年9月8日 31474 / 100000
大同	玉泉	—	1014	台灣土地銀行股份有限公司 (國2)	抵押權	97年 大府字第102200號	台灣土地銀行 股份有限公司	台北市中正區郵政 局77號	全部 新台幣11,000,000元正 民國134年8月21日至 民國134年8月20日 1552 / 100000
大同	玉泉	—	1014	國	抵押權	97年 大府字第215410號	臺灣土地銀行 股份有限公司	台北市中山區南京 東路三段36號	全部 新台幣1,680,000元正 民國127年5月21日至 民國127年5月20日 528 / 100000

- 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103年設定)
- 他項權利5 (原104年設定)

抵押權、典權或限制登記之權利變換

地所收到都更處囑託權利變換登記案件後...

錯誤案例一



臺北市松山地政事務所
Taipei City Songshan Land Office

=不小心寫錯的實施者與沒發現的地所同仁=
實施者趕著製作申請書...

申請登記事由：
都市更新登記
登記原因：
設定（權利變換）



登記原因應為
「權利變換」

登記原因對嗎...



登記原因好像
怪怪的...

還是送登了... 登記原因應為
「權利變換」

大同區 玉泉段一小段 00000-000建號 他項權利部

登記次序：0001-000

權利種類：最高限額抵押權

收件年期：民國102年

字號：大同字第○號

登記日期：民國103年01月24日

登記原因：設定

權利人：○○銀行股份有限公司

統一編號：12345678

住址：台北市中正區館前路○號

（略）

債務人及債務額比例 張三 債務額比例全部

權利標的：所有權

標的登記次序：0001

設定權利範圍：全部**

設定義務人：李四

應依他項權利登
記清冊修改為
「張三」

抵押權、典權或限制登記之權利變換

地所收到都更處囑託權利變換登記案件後...

錯誤案例二



—這次寫對的實施者與忘了去修改的地所同仁—
實施者依然趕著製作申請書...

登記原因這次我
總寫對了!



登記原因：權利變換
(他項權利部)



這次終於寫對
了...

不要再忘記
了唷!

那合併分配者，
部分不動產有抵
押權、典權或限
制登記部分沒有，
又當如何處理？



PART3-6 地上權、永佃權、農育權、耕地375租約之權利變換

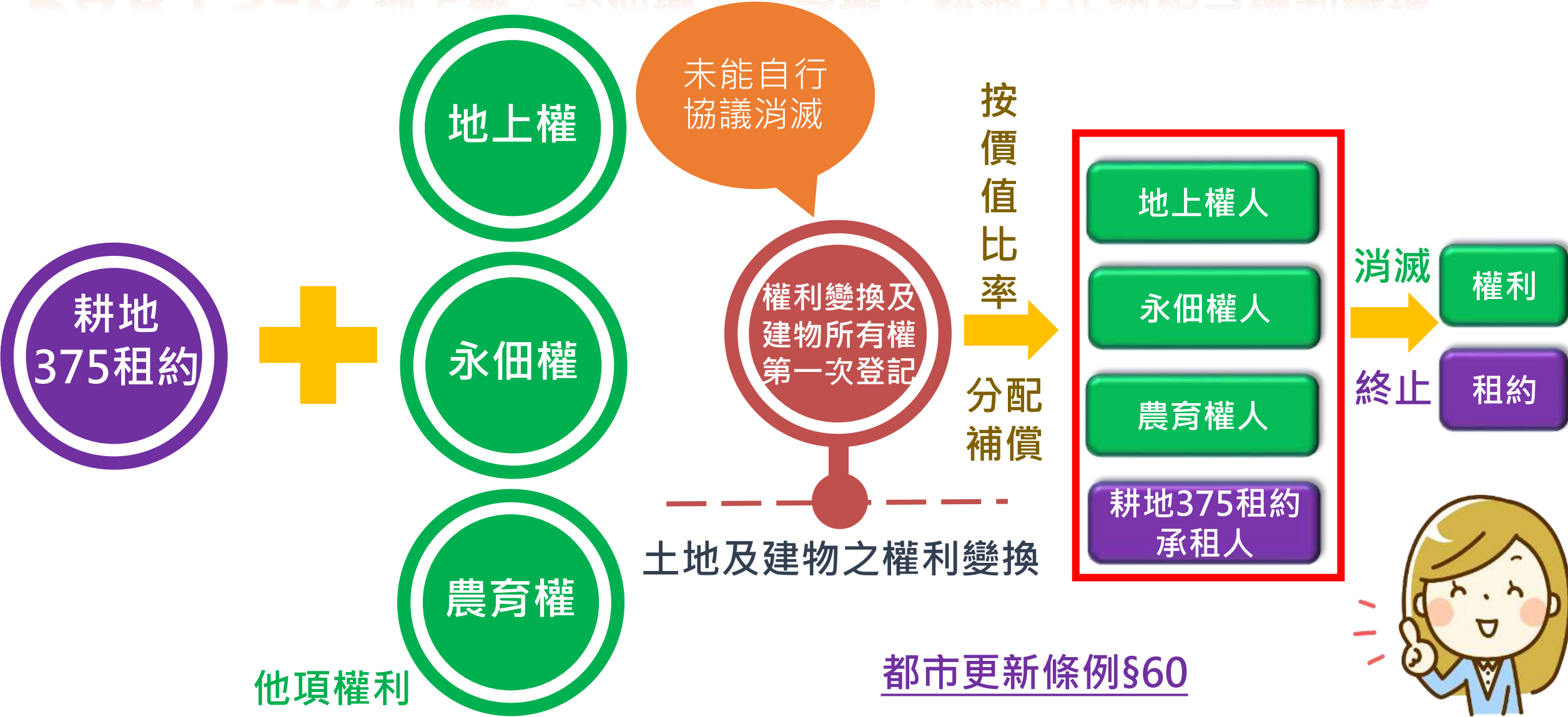


表 11-① 土地登記清冊表

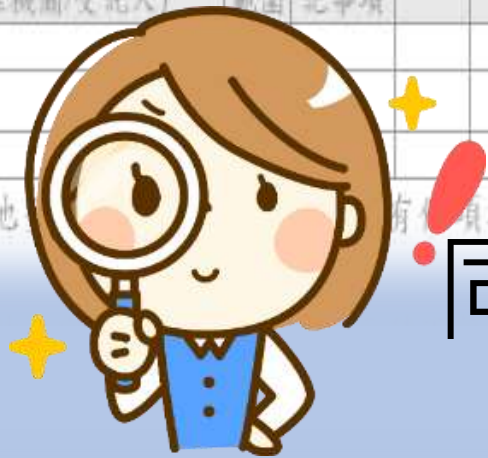
序 號	更新前原載情形									更新後變動情形							他項權利、 限制登記情形	備註
	土地標示部					土地所有權部				土地標示部				土地所有權部				
	行政區	段	小段	地號	面積 (㎡)	登記 次序	所有權人 (管理機關/受託人)	權利 範圍	其他登 記事項	段	小段	地號	面積(㎡)	所有權人 (管理機關/受託人)	權利範圍	其他登記 事項		
1																		
2																		
3																		

註：1. 本清冊倘有未詳列事項詳原土地所有權權利、限制登記或預告登記等須轉載者，請於備註欄填寫。

製表日期：_____年____月____日

注意事項：本表若

表 11-10 建物全



同場加映1

土地、建物登記清冊表之重點

[illegible]

A1、權變範圍內7種公設用地產權登記



道路



溝渠



兒童遊樂場



鄰里公園



廣場



綠地



停車場



依本條例**第五十一條第一項**規定，權利變換範圍內列為抵充或共同負擔之**各項公共設施用地**，應登記為**直轄市、縣（市）所有**，其管理機關為各該**公共設施主管機關**。
(都市更新權利變換實施辦法§29)

A2、權變範圍內非7種公設用地產權登記



市場



學校

.....等公設用地

- 1、原有土地所有權人申請分配。
 - 2、原公有土地優先指配。
 - 3、不足時，以折價抵付共同負擔之土地及建築物指配之。(實施者)
- (都市更新條例§51)



B、更新單元外協助開闢公設用地之產權登記



道路



溝渠



兒童遊樂場



鄰里公園



廣場



綠地



停車場



市場



學校

.....等所有公共設施用地

協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地，產權登記為公有者.....前項公共設施用地應開闢完成且將土地產權移轉登記為直轄市、縣（市）有或鄉（鎮、市）有。
（都市更新建築容積獎勵辦法§8）



那.....更新單元重建區段內採全部協議合建辦理者，未協助開闢之公共設施用地又該如何處理？



C、停車位不得分配基地權利範圍



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。

(臺北市政府地政局108年11月1日北市地登字第1086027982號函)



D、占有他人之舊違章建築戶現地安置之產權登記

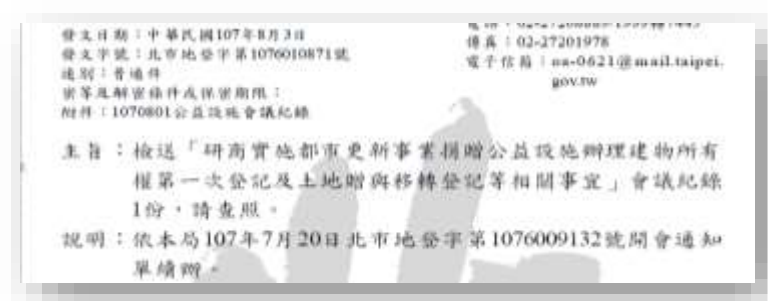
現地安置之舊違章建築戶非屬上開各項權利人，係由實施者處理後納入計畫併同報核，爰權利變換後之產權，應先登載於實施者名下，再依處理方案規定，辦理產權移轉與受安置之舊違章建築戶。

(內政部98年4月2日台內營字第0980054326號函)



E、捐贈公益設施土地產權登記方式

項 目	內 容
清冊所有權人欄	「捐贈公益設施臺北市(管理機關：○○○○○○○)」
申請人	實施者(義務人)會同本府(權利人)
原因發生日期	權利變換計畫書核定日期
申請登記事由	所有權移轉登記
登記原因	贈與
原因證明文件	權利變換計畫土地登記清冊表
登記費	按土地申報地價千分之一計收
書狀費	免納書狀費



F、捐贈公益設施建物產權登記方式

項 目	內 容
清冊所有權人欄	「捐贈公益設施臺北市(管理機關：○○○○○○○)」
申請人	本府(權利人)單獨申請登記
原因發生日期	使用執照核發日期
申請登記事由	所有權第一次登記
登記原因	第一次登記
原因證明文件	權利變換計畫建物登記清冊表
登記費	按申請登記建物面積工程造價千分之二計收
書狀費	同土地贈與登記(免納書狀費)

G、經法院限制登記之房地分配登記

更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

(都市更新權利變換實施辦法§18)

不得合併分配是指同一所有權人還是不同所有權人之間？

協議合建不能囑託登記，清冊可不列或表意協議合建戶

經法院限制登記之房地，於實施權利變換時，除其所有權人不能或不願參與分配者外，自得於符合都市更新權利變換實施辦法第18條規定之前提下，依法分配予權利變換後之土地及建築物；該房地之限制登記，並應於實施者通知受配人接管及辦理權利變更登記前，通知執行法院作必要之處理。(內政部95年4月25日台內營字第0950057818號函)



H、部分協議合建、部分權利變換之登記清冊記載方式

層次面積 (m ²)	面積(m ²)	共有部分權利範圍	車位編號	所有權人(管理者/受託人)	權利範圍	其他登記事項
82.58	11.40	49.50	33	協議合建戶	1/1	
82.58	11.40	49.50	7	協議合建戶	1/1	
82.58	10.86	49.22	8	協議合建戶	1/1	
83.05	7.90	47.90	1	協議合建戶	1/1	
	7.90	47.90	2	協議合建戶	1/1	
83.05	7.90	47.90	12	協議合建戶	1/1	
83.05	7.90	47.90	9	協議合建戶	1/1	
65.44	9.13	39.28	32	安駐建設股份有限公司	7/10	
				聖得福建設開發股份有限公司	3/10	
65.44	9.13	39.28	44	安駐建設股份有限公司	7/10	
				聖得福建設開發股份有限公司	3/10	
65.44	9.13	39.28	45	安駐建設股份有限公司	7/10	
				聖得福建設開發股份有限公司	3/10	
65.44	9.13	39.28	46	安駐建設股份有限公司	7/10	
				聖得福建設開發股份有限公司	3/10	
65.44	9.13	39.28	16	協議合建戶	1/1	
65.44	9.13	39.28	47	安駐建設股份有限公司	7/10	
				聖得福建設開發股份有限公司	3/10	
65.44	9.13	39.28		黃祥義	1/1	
65.44	9.13	39.28		民國/行政院農業委員會農田水利署	1/1	
65.44	9.13	39.28	10	協議合建戶	1/1	
65.44	8.70	39.05	13	協議合建戶	1/1	
65.44	6.36	37.82	14	協議合建戶	1/1	
65.44	6.36	37.82		協議合建戶	1/1	
65.44	6.36	37.82		協議合建戶	1/1	

權利變換應囑託登記，清冊列明所有權人

房地抵付權利變換負擔
繼受不願、不能及權利金者
權利人、關係人及出資者



同場加映2

部分協議合建、
部分權利變換混
合型都更如何送
件登記啊？

土地登記

VS

部分協議合建.部分權利變換

權利變換應依法囑託辦理登記，
協議合建則無法源囑託辦理登
記，應由實施者自行送件辦理
登記。

PART3-7

實施者



國家住宅及都市更新中心
National Housing & Urban Renewal Center

出賣人



中國 Overseas 資產管理股份有限公司
China Overseas Asset Management Co., Ltd.

PART3-7 部分協議合建、部分權利變換登記案件送件方式

全部權利變換



權利變換計畫之登記清冊

囑託登記

土地

標示部

標示變更登記

所有權部

權利變更登記

他項權利部

權利變更登記

建物

標示部

建物第一次登記

所有權部

權利變更登記

他項權利部

權利變更登記

但.....部分協議合建無法源辦理囑託登記。

PART3-7 部分協議合建、部分權利變換登記案件送件方式

臺北市地政局 函

地址：110204臺北市信義區市府路1號3樓
承辦人：李泓見
電話：02-27208889/1989轉7471
傳真：02-27201978
電子信箱：oa-0703@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110年1月28日
發文字號：北市地登字第1106002488號
類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：內政部函1份、本局109年12月21日函1份及土地登記申請書填寫範例6份
(13881062_1106002488_1_ATTACHMENT1.pdf、13881062_1106002488_1_ATTACHMENT2.pdf、13881062_1106002488_1_ATTACHMENT3.odt、13881062_1106002488_1_ATTACHMENT4.odt、13881062_1106002488_1_ATTACHMENT5.odt、13881062_1106002488_1_ATTACHMENT6.odt、13881062_1106002488_1_ATTACHMENT7.odt、13881062_1106002488_1_ATTACHMENT8.odt)

主旨：有關貴所陳報本市士林區 34地號等土地以部分協議合建、部分權利變換方式實施之都市更新案件，其登記作業方式一案，請依說明辦理，請查照。

說明：

- 一、依內政部110年1月22日台內地字第10902670724號函辦理兼復貴所109年12月11日北市土地登字第1097023935號函，隨文檢送內政部函、本局109年12月21日函各1份及土地登記申請書填寫範例6份。
- 二、本案前經本局以109年12月21日北市地登字第1096032783號函報奉內政部前揭函核復略以：「按以部分協議合建、部分權利變換方式實施之都市更新案件，更新後之土地倘無法切割權利變換及協議合建範圍者，實施者依核定之權利變換計畫所載地籍整理計畫，以權利變換地區範圍申請主

管機關囑託登記機關依相關清冊及書圖辦理地籍測量及地籍整理登記，尚符都市更新權利變換實施辦法第28條第1項及第2項得囑託辦理之規定，為本部營建署109年9月24日營署更字第1090063770號函釋示有案。為利後續登記實務執行，貴局來函所擬本案土地、建物之標示部、所有權部及其他項權利部之作業方式，似屬可行，請本於權責處。」，本案請依上開內政部函釋辦理。

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

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

科）申請預為計算地籍整理後土地公告現值及各土地所有權人前次移轉現值，俾向稅捐機關申報土地增值稅。

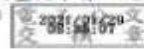
(二)分二階段方式辦理登記者：

- 1、第一階段（本局所擬處理方式第1件至第3件）：請實施者於申請登記前，檢具地籍測量成果圖向本局（地價科）申請預為計算地籍整理後公告土地現值，本局核算後函復實施者並副知地政事務所。地政事務所再據以審核各土地所有權人於地籍整理前、後之價值差額，如價值差額超過1平方公尺公告土地現值者，應通知實施者檢附土地增值稅繳納證明書辦理。地政事務所辦竣地籍整理登記後，將相關資料移本局（地價科）參照土地合併改算地價原則辦理地價改算作業。
- 2、第二階段（本局所擬處理方式第4件至第9件）：俟地籍整理後地號土地之地價改算作業完成後，實施者再陸續辦理權利變換登記、建物所有權第一次登記及所有權移轉登記。

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

正本：臺北市士林地政事務所

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



部分協議合建、部分權利變換登記案件送件方式

辦理地籍測量為前提

地籍整理作業

①

土地標示部			
申請方式 囑託登記	發生日期 權變計畫核定日	登記事由 標示變更登記	登記原因 地籍整理

比照土地合併登記作業方式

②

土地所有權部			
申請方式 會同登記(協+實)	發生日期 協議日期	登記事由 都市更新登記	登記原因 地籍整理

比照土地合併登記作業方式

③

土地他項權利部			
申請方式 會同登記(抵+土)	發生日期 協議日期	登記事由 都市更新登記	登記原因 地籍整理

註：地籍整理適用部別建議增加土地建物他項權利部



部分協議合建、部分權利變換登記案件送件方式

土地權利變更

④

土地所有權部-採權利變換

申請方式
囑託登記

發生日期
分配結果確定日

登記事由
都市更新登記

登記原因
權利變換



⑤

土地所有權部-採協議合建

申請方式
會同登記(協)

發生日期
協議日期

登記事由
所有權移轉登記

登記原因
買賣



⑥

土地他項權利部-採權利變換

申請方式
囑託登記

發生日期
分配結果確定日

登記事由
都市更新登記

登記原因
權利變換

註：採協議合建者已於第3件辦理完竣，爰無須辦理。



部分協議合建、部分權利變換登記案件送件方式

建物權利登記

⑦

建物標示部+所有權部-採權利變換

申請方式
囑託登記

發生日期
分配結果確定日

登記事由
所有權第一次登記

登記原因
第一次登記

⑧

建物標示部+所有權部-採協議合建

申請方式
會同登記(協)

發生日期
協議日期

登記事由
所有權第一次登記

登記原因
第一次登記

⑨

建物他項權利部-採權利變換

申請方式
囑託登記

發生日期
分配結果確定日

登記事由
都市更新登記

登記原因
權利變換

註：採協議合建者已於第3件辦理完竣，爰無須辦理。

部分協議合建、部分權利變換登記案件送件前作業

地價改算（九連件）

*檢具地籍測量成果圖及協議書向地政局地價科申請預為計算地籍整理後公告土地現值及各土地所有權人前次移轉現值。

*核算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

土地所有權部			
申請方式 會同登記(協+實)	發生日期 協議日期	登記事由 都市更新登記	登記原因 地籍整理

*協議合建之土地所有權人申請地籍整理後地號土地所有權移轉登記之土地增值稅申報作業

⑤

土地所有權部-採協議合建			
申請方式 會同登記(協)	發生日期 協議日期	登記事由 所有權移轉登記	登記原因 買賣

加值篇

武功秘笈

地籍整理

都市更新

加值篇

佳利立欣佳利坐一、二、三、四、五、六、七、八、九、十、十一、十二、十三、十四、十五、十六、十七、十八、十九、二十、二十一、二十二、二十三、二十四、二十五、二十六、二十七、二十八、二十九、三十、三十一、三十二、三十三、三十四、三十五、三十六、三十七、三十八、三十九、四十、四十一、四十二、四十三、四十四、四十五、四十六、四十七、四十八、四十九、五十、五十一、五十二、五十三、五十四、五十五、五十六、五十七、五十八、五十九、六十、六十一、六十二、六十三、六十四、六十五、六十六、六十七、六十八、六十九、七十、七十一、七十二、七十三、七十四、七十五、七十六、七十七、七十八、七十九、八十、八十一、八十二、八十三、八十四、八十五、八十六、八十七、八十八、八十九、九十、九十一、九十二、九十三、九十四、九十五、九十六、九十七、九十八、九十九、一百

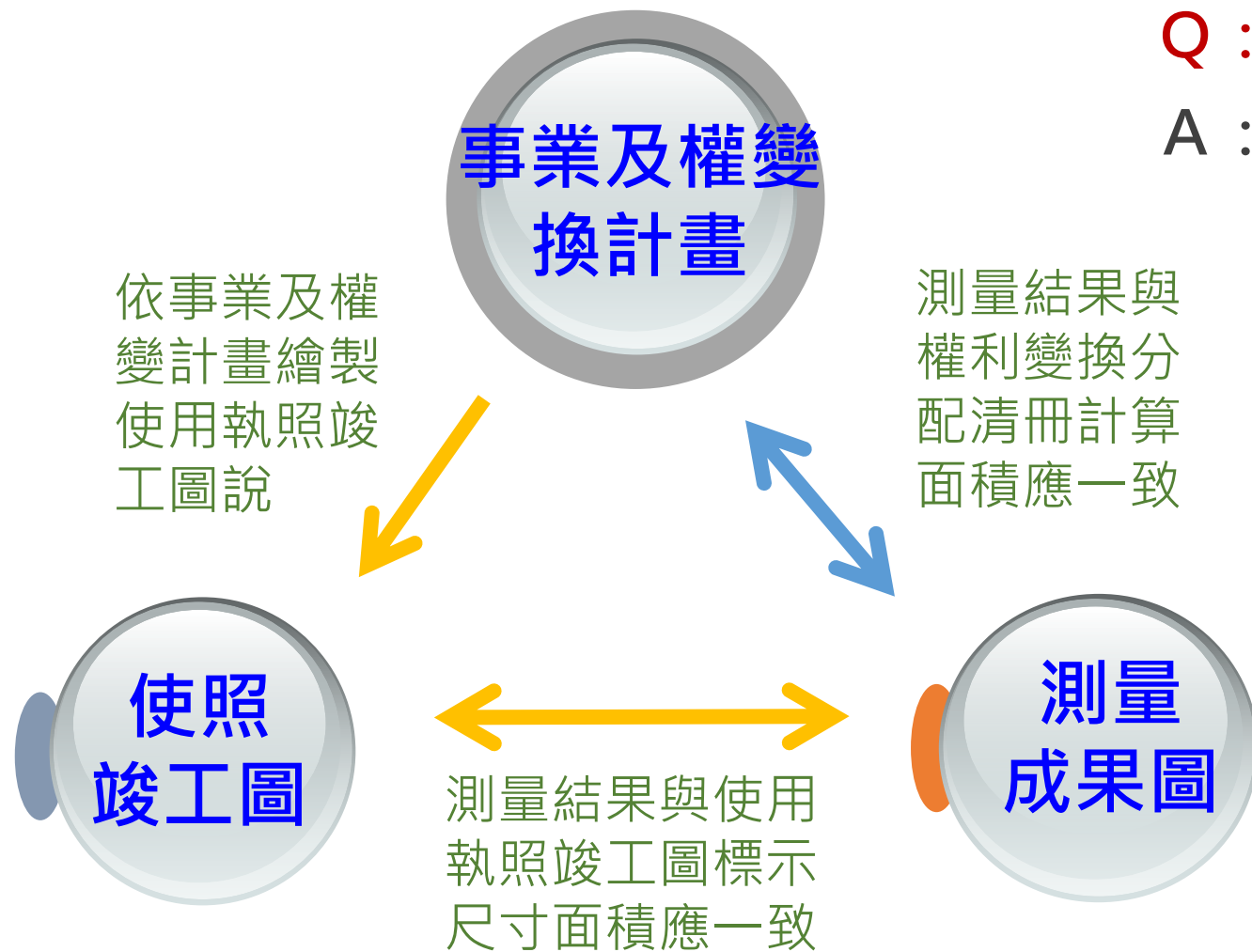
[illegible]

都更建物

好像還有事情要做??



都市更新事業計畫、權利變換與測量成果圖三者的關係



Q：測量成果圖面積與計畫不符時該怎麼辦？

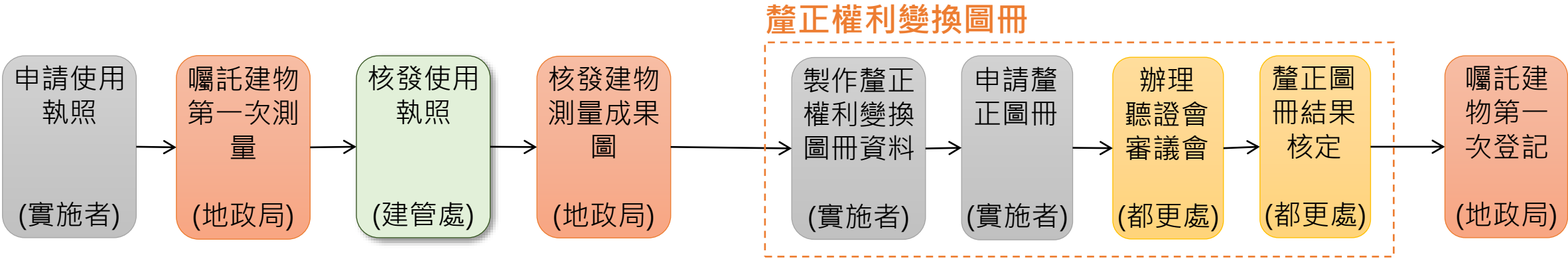
A：實施者要依測量成果圖向都更處申請釐正圖冊。

前項測量後之面積，如與土地及建築物分配清冊所載面積不符時，各級主管機關應依地籍測量或建築物測量結果，釐正相關圖冊之記載。

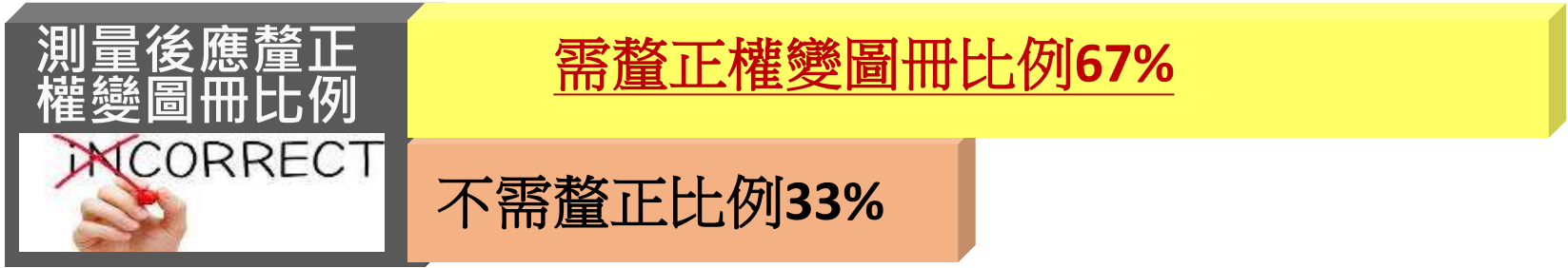
(都市更新權利變換實施辦法§28.3)



都市更新釐正圖冊流程



☑ 經統計100年至105年測量案件數36案，**需釐正權變圖冊計24案**



應辦理釐正圖冊比例高達近7成！！

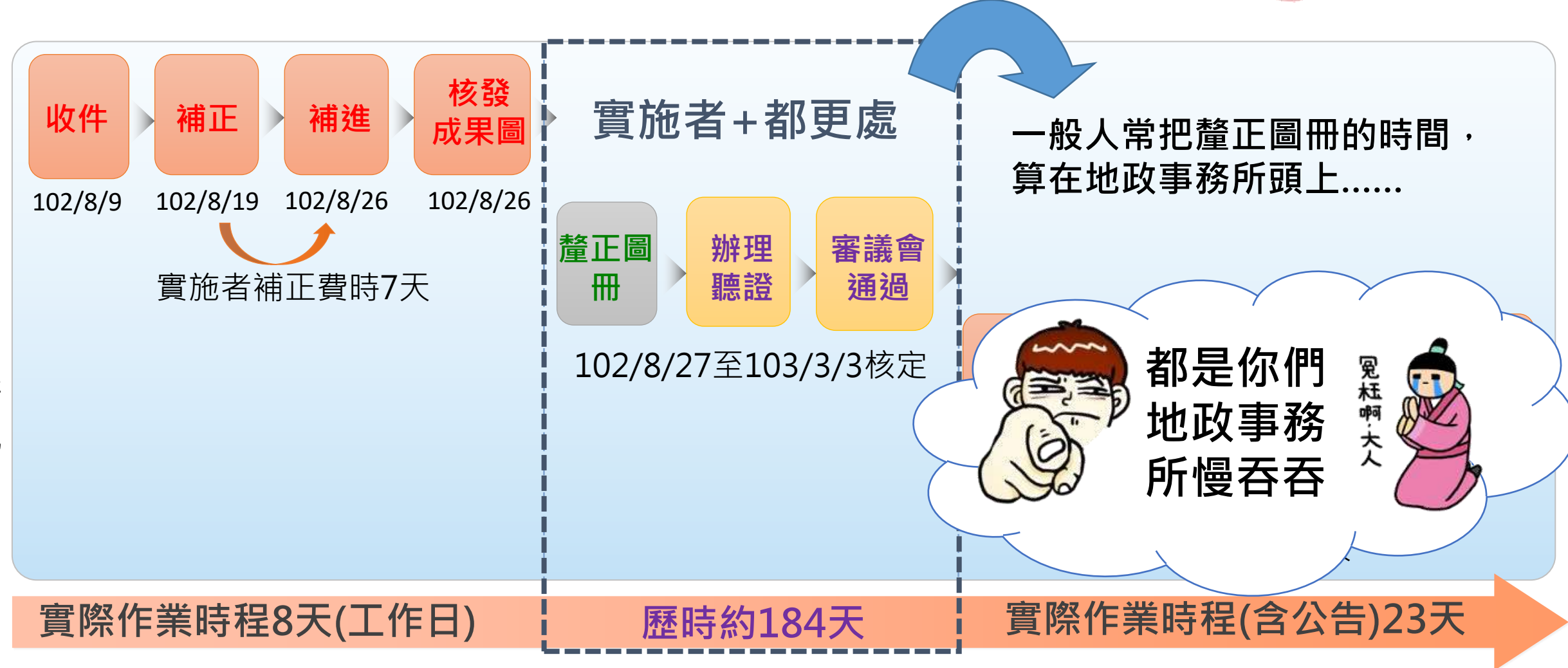
都市更新案件測量至登記作業時程實例分析



申辦
測量

釐正
圖冊

申辦
登記



➔地政事務所實際辦理測量及登記案件作業時程計**31天**



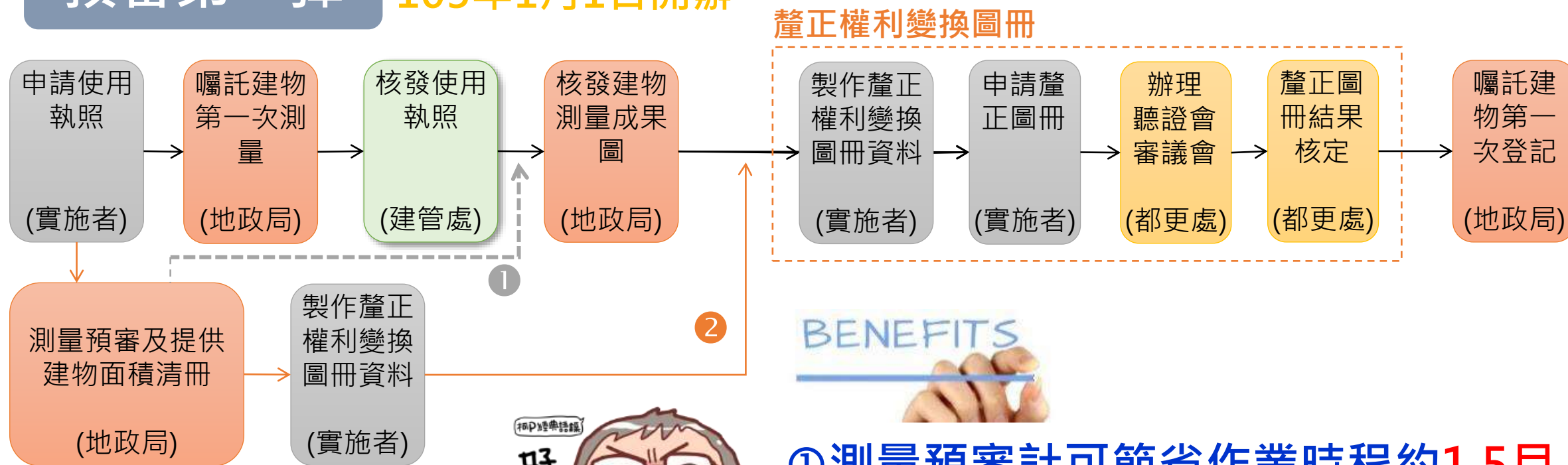
! 加值包-1

都更權變案件建物測量預審

都市更新建物預審

預審第一彈

105年1月1日開辦



- ① 加速建物測量成果圖審核
- ② 事先核對權利變換清冊，提早製作釐正圖冊資料



BENEFITS

- ① 測量預審計可節省作業時程約 **1.5月**
- ② 105年共計受理都更預審5案 (共計555件)

貳、都市更新建物預審

預審第

實施者應該要知道的事：

都更建物結構體
屋頂版完成
(實施者)

測量預審
提供建物
面積清冊
(地政局)



權變計畫與
測量成果圖不符



權變計畫
與預審清冊不符

變更權利變換計畫
(釐正圖冊)

都市更新條例第49條
都市更新權利變換辦法第28條第3項

變更權利變換計畫
(提早或併同其他變更計畫內容一起辦)

都市更新條例第48條

囑託建物
第一次登
記
(地政局)

處審核計
冊已與測
果相符不
再釐正

BENEF

都市更新建物測量預審申請

都更建物結構體
屋頂版完成勘驗

建物頂
版完成

申請
預審

實施者向地所申請
建物測量預審

地所辦理建物面積
預審測量

測量
預審

地所以公文提供建物面
積清冊予實施者

提供
清冊

都市更新建物測量預審申請

1.申請測量原因

2.申請測量標的

3.申請人欄位

受理申請不收費，但以一次為限

✓ 申請測量原因：其他(都更預審)

以附表方式分別填寫各區分所有建物門牌或編號

填明實施者基本資料(統一編號及住址)

測量日期 106年3月17日 15時57分	收件者章 松山	測量費 新臺幣1965元	收費者章 松山	登記日期 106年3月17日	收件者章 松山	登記費 書狀費 罰鍰	元合計 元收據 元核算者	
測量收件字號 海墘字第000150號	收件字號 松山	測量費 新臺幣1965元	收費者章 松山	登記日期 106年3月17日	收件者章 松山	登記費 書狀費 罰鍰	元合計 元收據 元核算者	
申請書								
(1)受理機關 台北市松山地政事務所				(2)發生日期 中華民國106年3月17日				
(3)申請測量原因(選擇打✓一項) ☒ 建物第一次測量 ☐ 申請未登記建號基地號及門牌號勘查 ☒ 其他(都更預審)								
(4)申請測量原因(選擇打✓一項) ☐ 建物分割 ☐ 建物合併 ☐ 基地號勘查 ☐ 門牌號勘查 ☐ 建物減失 ☐ 建物增建 ☐ 其他()				(5)申請標示變更登記事由及登記原因(選擇打✓一項) 標示變更登記(☐ 分割 ☐ 合併 ☐ 基地號變更 ☐ 門牌整編)				
建物測量申請書附表								
收件字號 海墘第	建號	鄉鎮市區 南港區	段 南港	建物坐落 小段 1110	地號	建物門牌 街第巷弄號樓 興中路68巷6號	主要用途 一般零售業 甲組	主要構造 鋼筋混凝土 造
代理人或 負責人 姓名或名稱 興富發建設股份有限公司 董事長:鄭志隆		出生年月日 12305479		統一編號 12305479		住所 縣市鄉鎮市區村里鄰街路段巷弄號樓 台北市中山區樂群二路267號10樓		簽章
請 代 理 人 複代理人		簽收複 丈定期 通知書		年 月 日 簽章		結果 通知		



都市更新建物測量預審申請

1.實施者核定函

2.公司變更登記表

3.勘驗紀錄或使用執照申請書

申請時要附哪些文

使用執照申請書

OR

勘驗紀錄表

如果有多棟建物，要所
有承辦員得於建管處網頁查證

如何知道
已向建管
處申報呢？

註：報檢部分申請人免填。

勘驗紀錄表	
起造人	鄭志隆
監造人	薛昭信
承造人	呂西仁
核准開工展期至	年 月 日
第一	
第二	
第三	
第四	
第五	
第六	
第七	
第八	
第九	
第十	
第十一	
第十二	
第十三	
第十四	
第十五	
第十六	
第十七	
第十八	
第十九	
第二十	
第二十一	
第二十二	
第二十三	
第二十四	
第二十五	
第二十六	
第二十七	
第二十八	
第二十九	
第三十	
第三十一	
第三十二	
第三十三	
第三十四	
第三十五	
第三十六	
第三十七	
第三十八	
第三十九	
第四十	
第四十一	
第四十二	
第四十三	
第四十四	
第四十五	
第四十六	
第四十七	
第四十八	
第四十九	
第五十	
第五十一	
第五十二	
第五十三	
第五十四	
第五十五	
第五十六	
第五十七	
第五十八	
第五十九	
第六十	
第六十一	
第六十二	
第六十三	
第六十四	
第六十五	
第六十六	
第六十七	
第六十八	
第六十九	
第七十	
第七十一	
第七十二	
第七十三	
第七十四	
第七十五	
第七十六	
第七十七	
第七十八	
第七十九	
第八十	
第八十一	
第八十二	
第八十三	
第八十四	
第八十五	
第八十六	
第八十七	
第八十八	
第八十九	
第九十	
第九十一	
第九十二	
第九十三	
第九十四	
第九十五	
第九十六	
第九十七	
第九十八	
第九十九	
第一百	

都市更新建物測量預審申請

建物頂
版完成

申請
預審

測量
預審

提供
清冊

NOTE

1. 預審結果僅提供建物面積清冊
(不提供建物測量成果圖)
2. 倘預審時尚未申請門牌，建物
門牌欄位以編號填寫。
3. 案件結案並以公文函送面積清
冊予實施者



樓層	設計圖 單元編號	門牌(○○路○○ 巷)	專有部分(m ²)		公設一 門牌 (松智路0號等共 有部分)	公 門牌 (松智路0號等共 有部分)
			主建物	附屬建物 陽臺 雨遮 (屋簷)		
第一層	1F-A1	松智路0號	75.06		131.74	45.62
騎樓			6.00		66.42	



都市更新建物測量預審申請

錯誤案例一

＝熱心的地所同仁＝



地所收到都更處囑託建物測量後...

實施者，請問你要都更測量預審嗎，我立即幫你錄案辦理。



打電話不能申請預審

錯誤案例二

＝一群人亂成一團＝



申請囑託預審

預審不需要囑託

實施者

辦理預審
核發清冊



都更處

是要預審不是測量

囑託建物測量

地所

囑託測量不是預審

都市更新建物測量預審申請

錯誤案例三

＝糊塗的實施者＝



實施者(地政士)申請都更預審

105.1.8



核發面積清冊
予實施者
105.2.3

實施者(地政士)向都更處
申請囑託建物測量

105.1.11

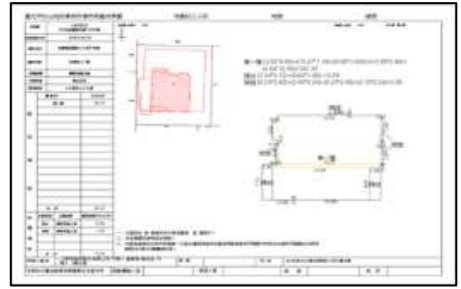


核發建物測量成果圖
予實施者
105.3.29

預審面積清冊



不一致
核定建物測量成果圖



奈住ㄟ?



Q、同樣是地政事務所
核算的面積為何會
不一樣???

A、實施者申請預審時
所提供的圖資不全
所造成

TIPS:
地所受理時提醒實施
者確認圖說是否完整

號	號
陽臺	陽臺(法定空地)

都市更新建物測量預審申請

錯誤案例四



＝沒搞清楚的实施者與都更處同仁＝

實施者（地政士）申請都更預審

105.8.15



核發面積清冊
予實施者
105.9.20



使用執照核發

105.10.14



按照面積清冊內容

申請變更權變計畫
(釐正圖冊)

105.10.18



你還沒申請建物第一次測量耶，預審面積清冊可不能作為釐正圖冊的依據喔，釐正圖冊應該要依建物測量成果圖辦理。

都市更新建物測量預審申請

錯誤案例五



—沒搞清楚就申請囑託的實施者—

實施者申請都更預審

106.1.17



核發面積清冊
予實施者 106.2.13

106.3.29

實施者向都更處
申請變更權變計畫



變更內容：

1. 依預審面積清冊修改後之建物登記面積。
2. 原計畫3個共有部分，修正為2個共有部分。(預審以原計畫申請)

變更權變計畫尚未重新核定狀態下

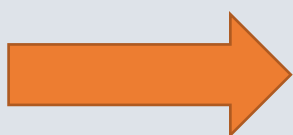
使用執照核發

106.9.5



實施者依擬變更後
內容向都更處申請
囑託建物測量

106.9.11



Q1：都更處可否囑託登記機關辦理建物第一次測量？

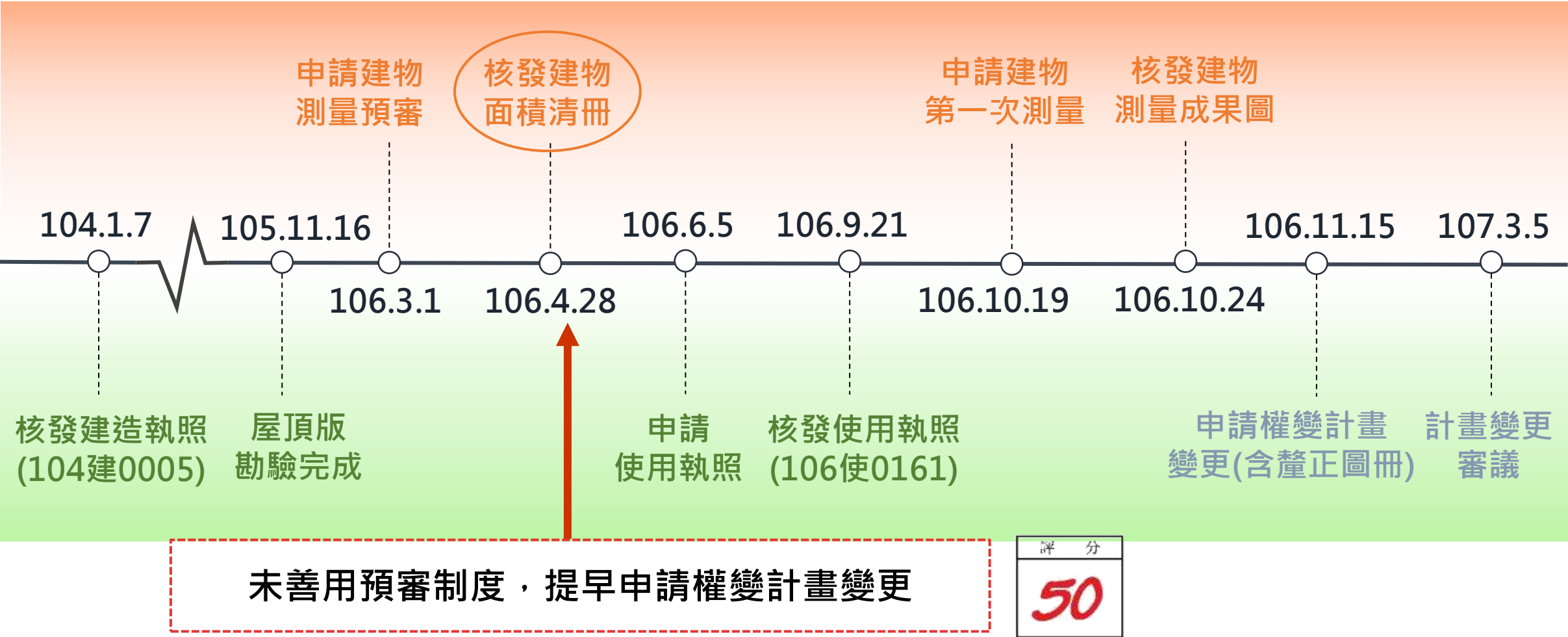
A：不可以，權變計畫正在變更尚未核定，不應受理囑託。

Q2、登記機關可否依實施者主張按變更權變計畫內容辦理建物第一次測量？

A：不可以，需依核定權變計畫中建築物分配清冊、建築物配置圖，辦理建物第一次測量。(權利變換實施辦法第28條)

都市更新建物測量預審申請

實例探討



Q：都市更新建物申請預審或囑託測量時點？

A：

申請預審

囑託測量

都更建物
屋頂版完成



申請建物
使用執照



核發建物
使用執照





！ 加值包-2

★ 都更權變案件地價改算預審 ★



逐項確認



申請書

檢送臺北市○○區○○段○○小段○○地號等土地都市更新權利變換計畫核定資料，請貴科辦理都市更新權利變換預為地價改算作業。

- 一、☒ 案附權利變換計畫核定資料為臺北市都市更新處最終核定版資料，並與送地政事務所登記之資料相符。
- 二、土地所有權人於權利變換後取得2筆以上建物者，有無分開繕狀致有多個登記次序情形。
☐ 有，並提供分開繕狀後之土地所有權人及土地持分等資料
☒ 無
- 三、土地所有權人有無不同身分別(地主、不願不能、權利關係人及實施者等)，未分別載明各自取得土地持分及應(實)分配數額資料之情形。
☐ 有，並提供不同身分別各自持分及分配數額等資料
☒ 無

預為地價改算作業係以申請人提供資料為準，上述事項業經申請人勾選確認，不再受理資料異動，後續如與土地登記結果不符，將依土地登記結果辦理地價改算，並將因而增加土地登記後地價改算作業時間。

此致

臺北市政府地政局地價科

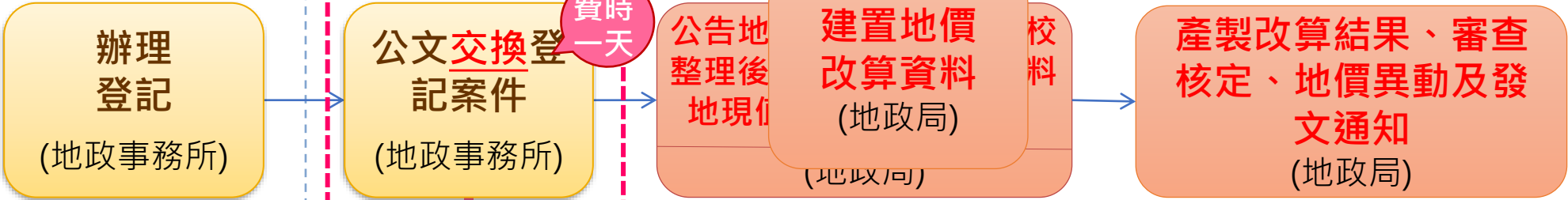
申請人：

權利變換遇到地價改算 – 地價改算預審

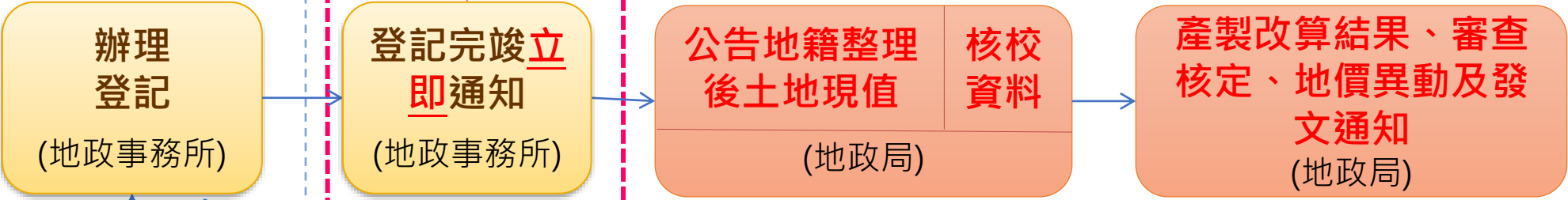
土地登記前

土地登記後

實施前



實施後



通知方式變更

同步作業

於土地登記前提供地價改算相關資料 (實施者)

預為核對建置地價改算資料 (地政局)

節省7天

即時通知



地價改算聯絡窗口

臺北市政府地政局
Department of Land Administration, Taipei City Government

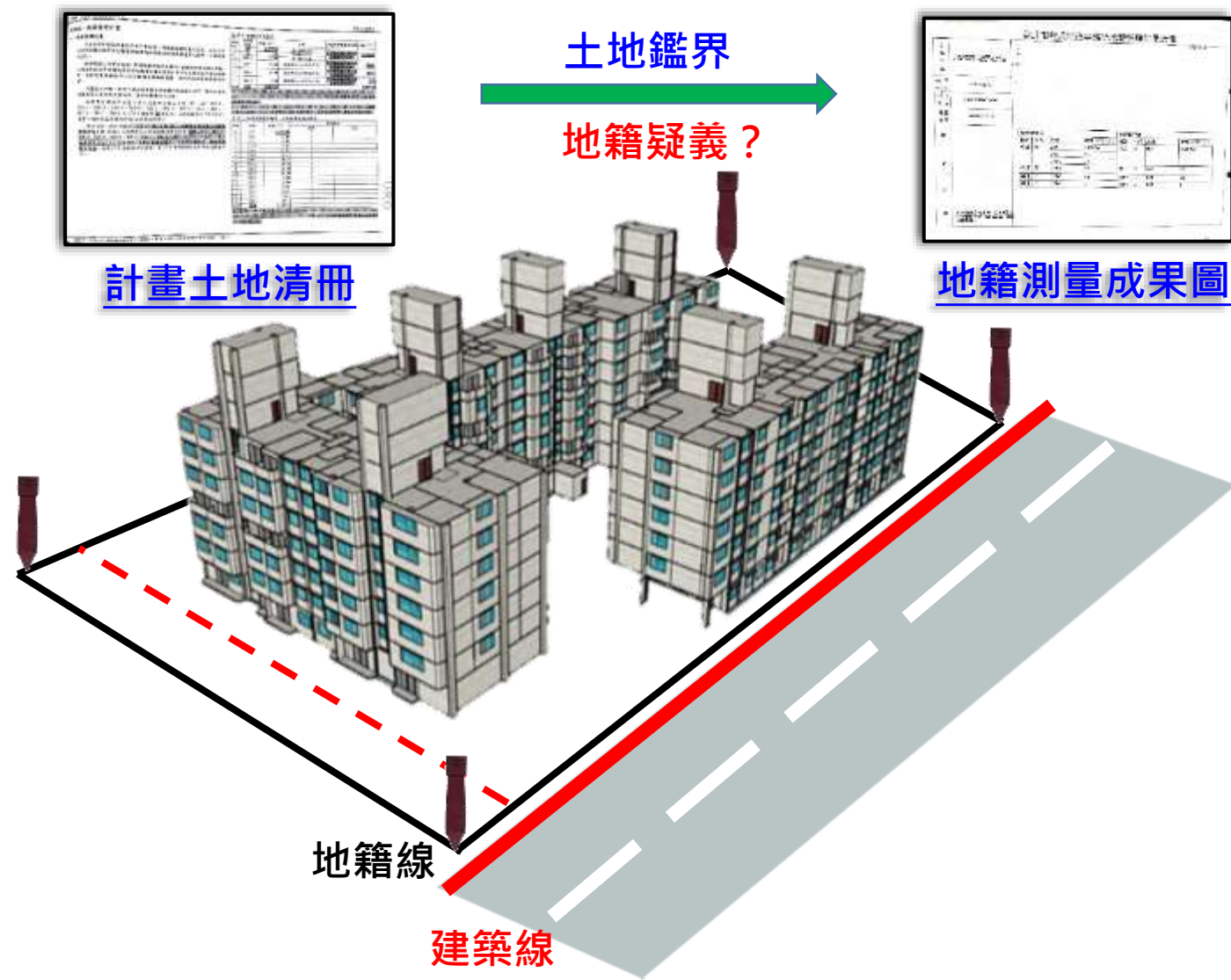
新制效率的提升需要地所同仁共同協助！



！ 加值包-3

都更案件建築線與地籍線預審

都更案件建築線與地籍線遭遇問題



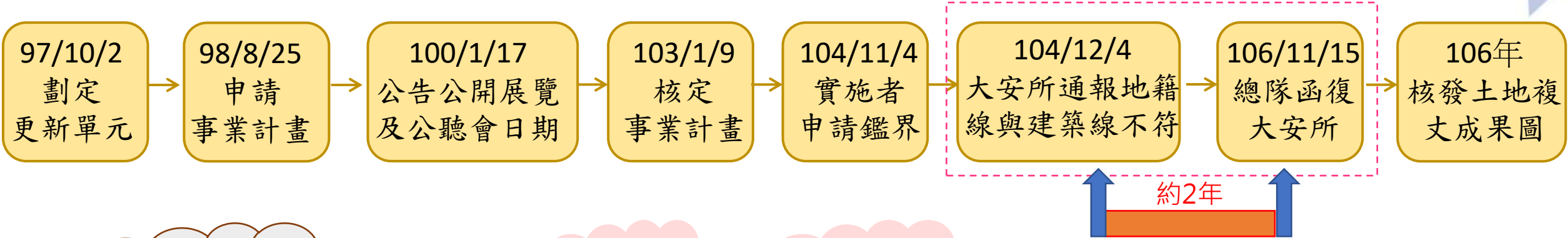
遭遇問題：

都市更新事業計畫或權利變換計畫核定發布實施後，實施者需要辦理更新單元範圍邊界之土地鑑界，並檢核建築線與地籍線是否相符，倘測量時發現建築線與地籍線不一致，經檢測結果地籍線或面積需辦理更正，將嚴重影響都市更新案件之進度。



案例

以大安區辛亥段一小段〇〇地號土地都市更新案為例



想一想
如何改善？

誤差有
點大？

造成誤差
的原因？

誤差是不
是在容許
範圍？

可否透過修正樁位
或地籍線數位資料
方式？(不動面積)

為什麼這
麼久？



5 次會議

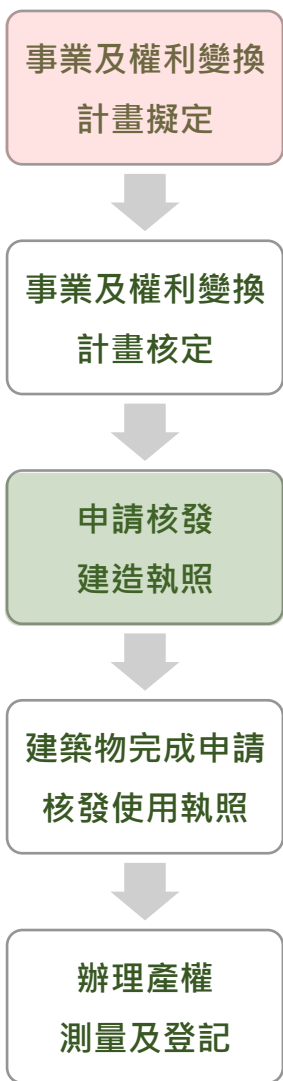
還有逕為分割
逕為分割撤回



4 次會勘



都市更新範圍邊界何時確認比較好？



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



地政局推出方案三~

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。



可以這樣做

在計畫擬訂階段時

方案一

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。

方案二

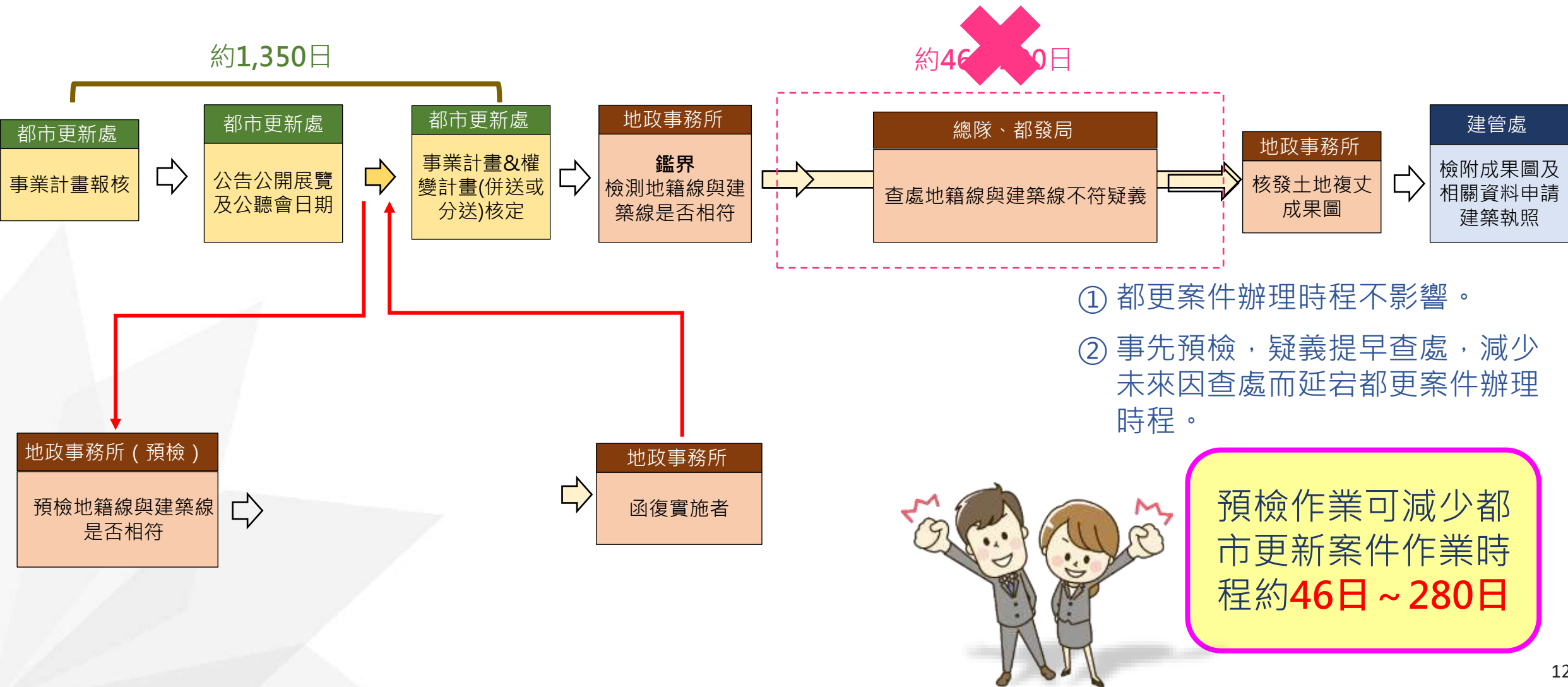
實施者向地政事務所申請範圍內地籍資料(如界址、圖根點坐標等)，並向都發局申請恢復都市計畫樁位，由民間測量公司辦理檢測。



地籍線與建築線預檢作業

預檢

1.0自**110年5月1日**起試辦
2.0自**111年5月1日**起試辦

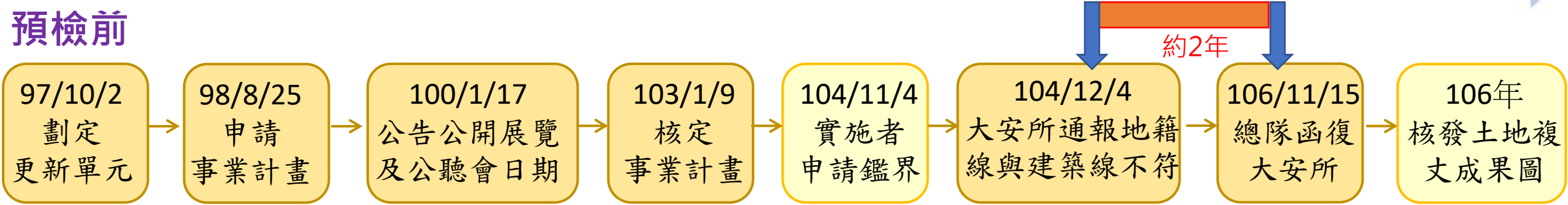




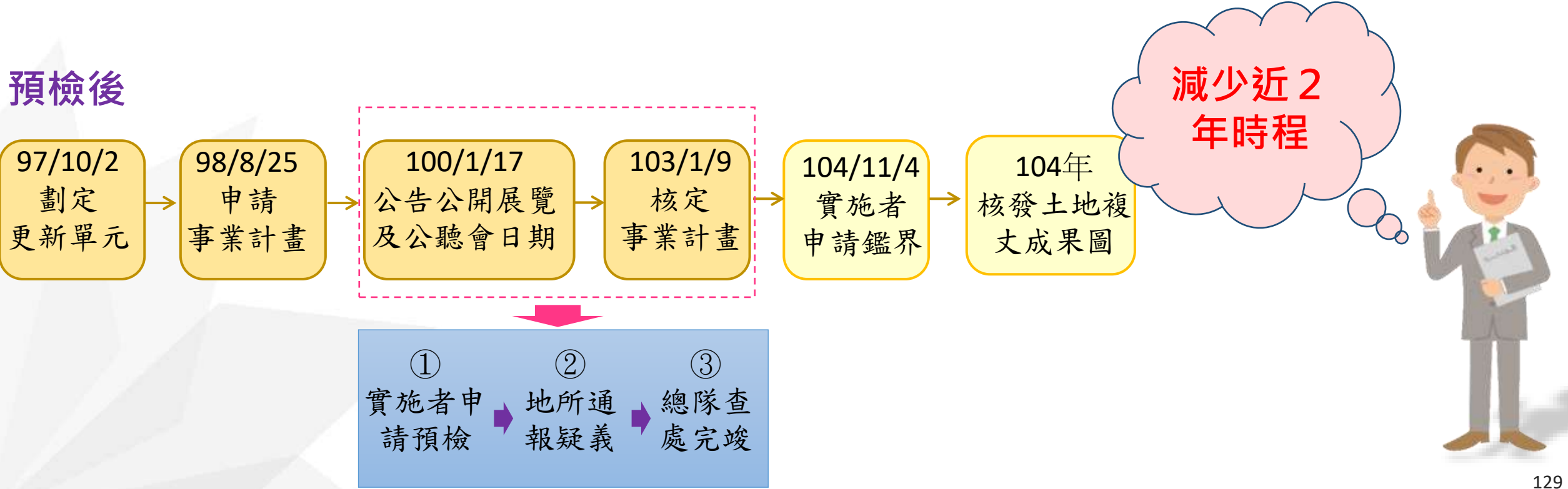
案例

以大安區辛亥段一小段〇〇地號土地都市更新案為例

預檢前



預檢後





預檢作業1.0-110年5月1日試辦

實施者－提出申請

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

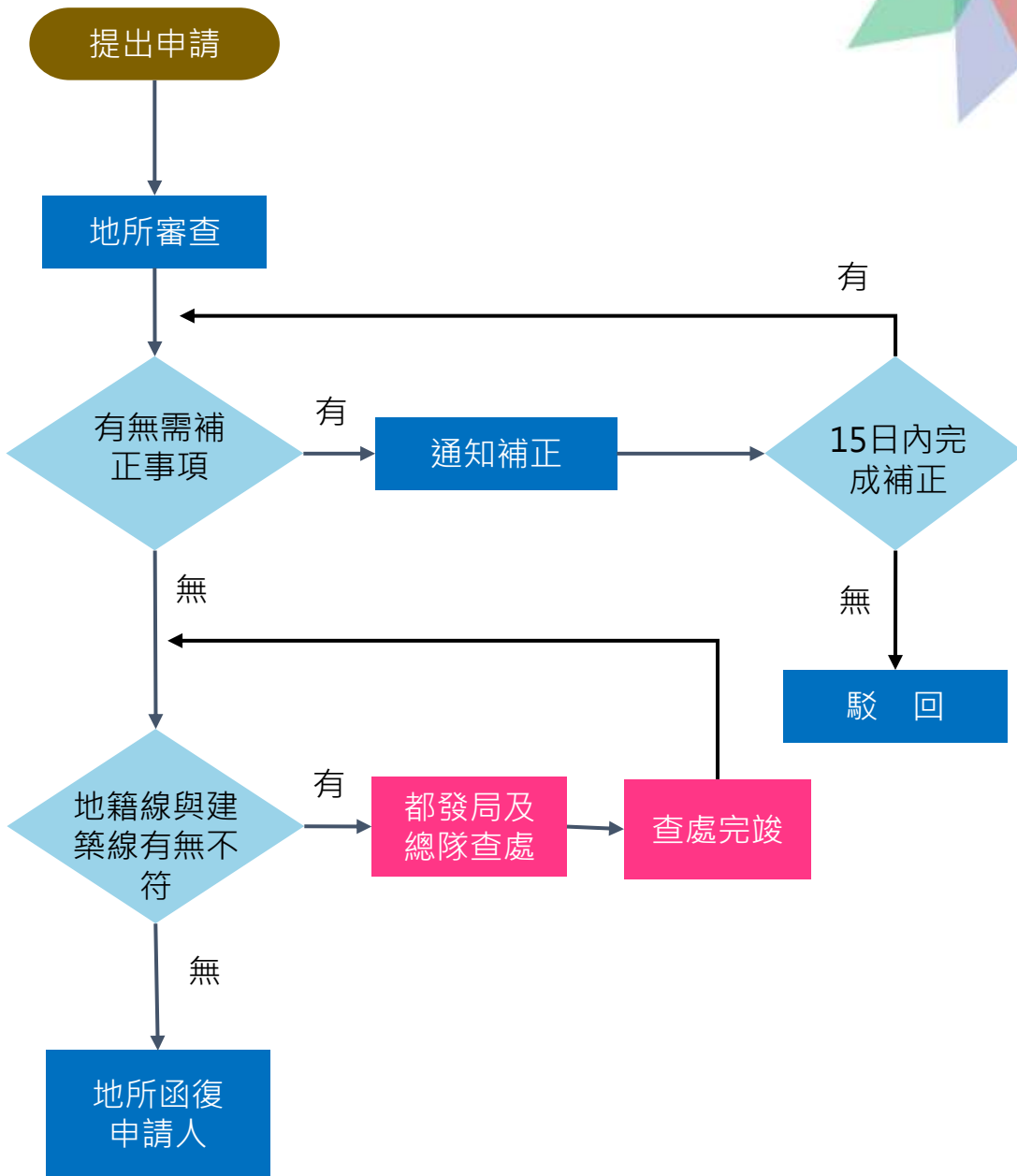
- 應備文件：
1. 申請人身分證明文件。
 2. 臺北市政府辦理公開展覽及舉辦公聽會函。
 3. 建築線指示圖 (應於有效期限內)。
 4. 地籍圖根點點之記。
 5. 都市計畫樁或建築線參考點觀測資料。
 6. 都市計畫樁或建築線參考點及點之記。
 7. 都市計畫樁位公告坐標與觀測坐標之比較表。

地政事務所－審查

依申請人檢附文件據以審認地籍線與建築線有無不符情事。

都市發展局及土地開發總隊－疑義查處

查處地籍線與建築線不符疑義。





預檢作業2.0-111年5月1日試辦

實施者－提出申請

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

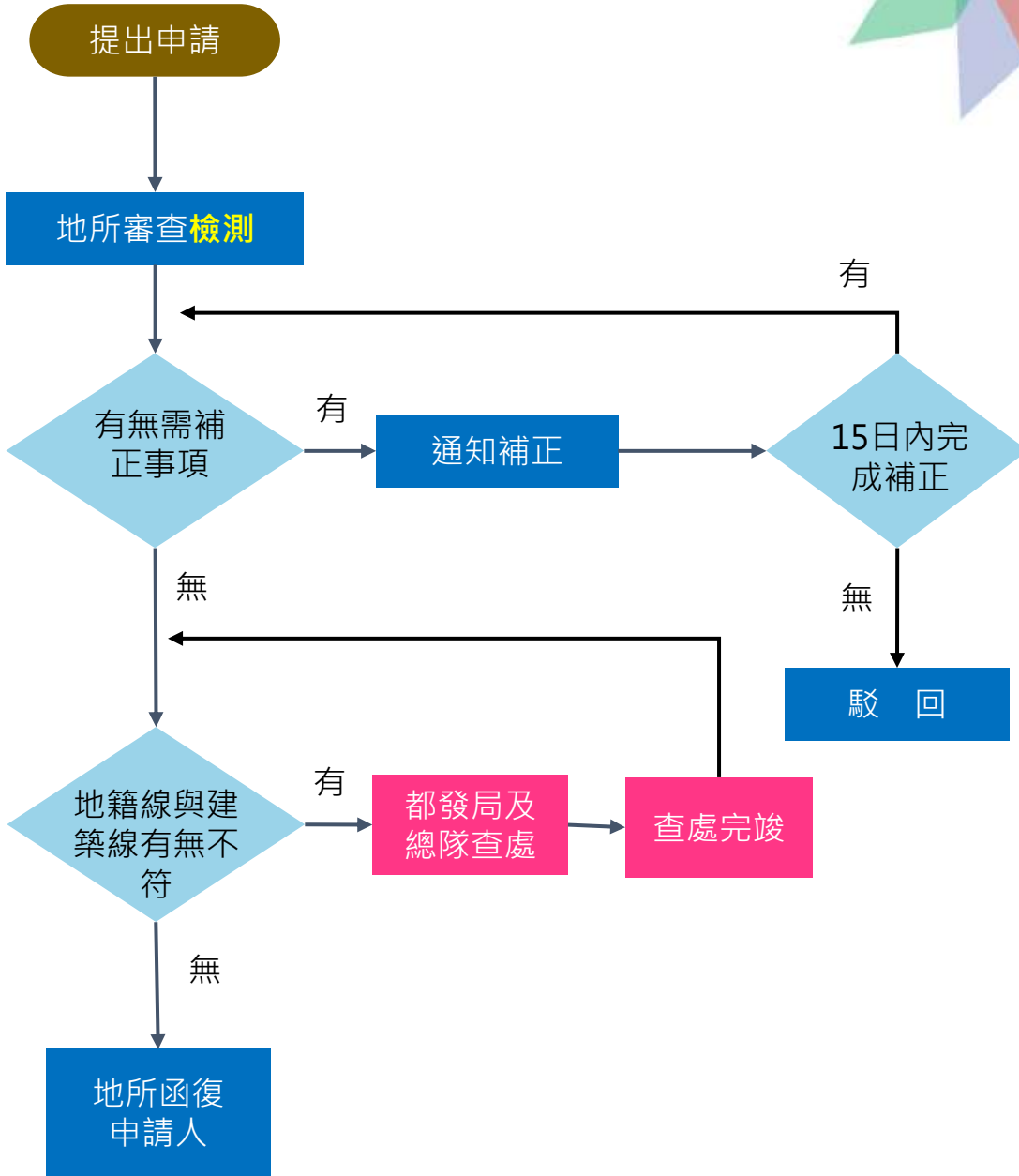
- 應備文件：
1. [申請人身分證明文件](#)。
 2. [臺北市府辦理公開展覽及舉辦公聽會函](#)。
 3. [建築線指示圖 \(應於有效期限內\)](#)。
 4. [地籍整理計畫表](#)。
 5. ~~[地籍圖根點點之記](#)~~。
 6. ~~[都市計畫樁或建築線參考點觀測資料](#)~~。
 7. ~~[都市計畫樁或建築線參考點及點之記](#)~~。
 8. ~~[都市計畫樁位公告坐標與觀測坐標之比較表](#)~~。

地政事務所－審查檢測

依申請人檢附文件據以**現場檢測**地籍線與建築線有無不符情事。

都市發展局及土地開發總隊－疑義查處

查處地籍線與建築線不符疑義。



預期效益

✓ 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→**承辦員快處理少壓力**



**實施者+地主+承辦員
三贏**

Q&A

Q1

都更案件土地建築線與地籍線預檢作業受理申請時間為何？

受理時間自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。

Q2

都更案件土地預檢作業是否研議提早至擬定事業計畫前？

因預檢作業申請人為實施者，事業計畫公開展覽後始確認實施者，惟為利實施者及早確認都更土地無疑義，將研議提早至擬定事業計畫時受理。

Q3

是否可以受理危老案件申請建築線與地籍線預檢作業？

建築線與地籍線預檢作業試辦計畫目前僅針對都更案件於事業(權變)計畫報核階段，後續將研擬危老案件申請人資格及受理之合適時機。



! 加值包-4

第三類膳本線上預約

●都更案件第三類謄本線上預約

112年3月24日開辦

所有權人

更新籌備會

實施者

A screenshot of a web-based application form for urban renewal cases. The form is titled "地籍謄本及房屋資料申請書" (Land Register and Housing Information Application Form). It contains various checkboxes and input fields for providing personal and property information. The form is organized into sections with headings like "一、基本資料" (Basic Information) and "二、地籍資料" (Land Register Information).

身分證明
文件影本

- *1/10同意書
- *籌備會代表人核准文件
- *更新會證書
- *計畫(概要)核定本

網路預約
傳真預約



電話確認



申請人

申請書



其他文件

領件



! 加值包-5

都更/地政資訊平台

臺北市府 都更/地政資訊平台 Urban Renewal Land Information

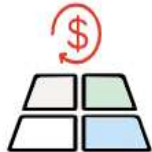
都更門檻估算服務 | 按此進入



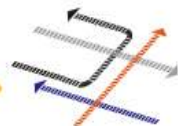
三類謄本
線上預約



權利變換
地價改算 預審



地籍線建築線
預檢



建物第一次測量
預審



權利變換登記
預審



都更門檻估算
點擊後啟動

- ☒ 進行劃定更新地區
- ☒ 高氣離子混凝土建物
- ☒ 公劃更新地區(依都更條例)
- ☒ 都市計畫劃定更新地區
- ☒ 107年公劃更新地區
- ☒ 公告自劃單元事業(權變)計劃
- ☒ 核准自劃單元事業(權變)計劃

門牌地址

比例尺1:2500以內顯示

地形圖

比例尺1:2500以內顯示

☒ 地籍圖

比例尺1:2500以內顯示

公有土地圖

本圖層以灰階色調顯示

都計分區圖

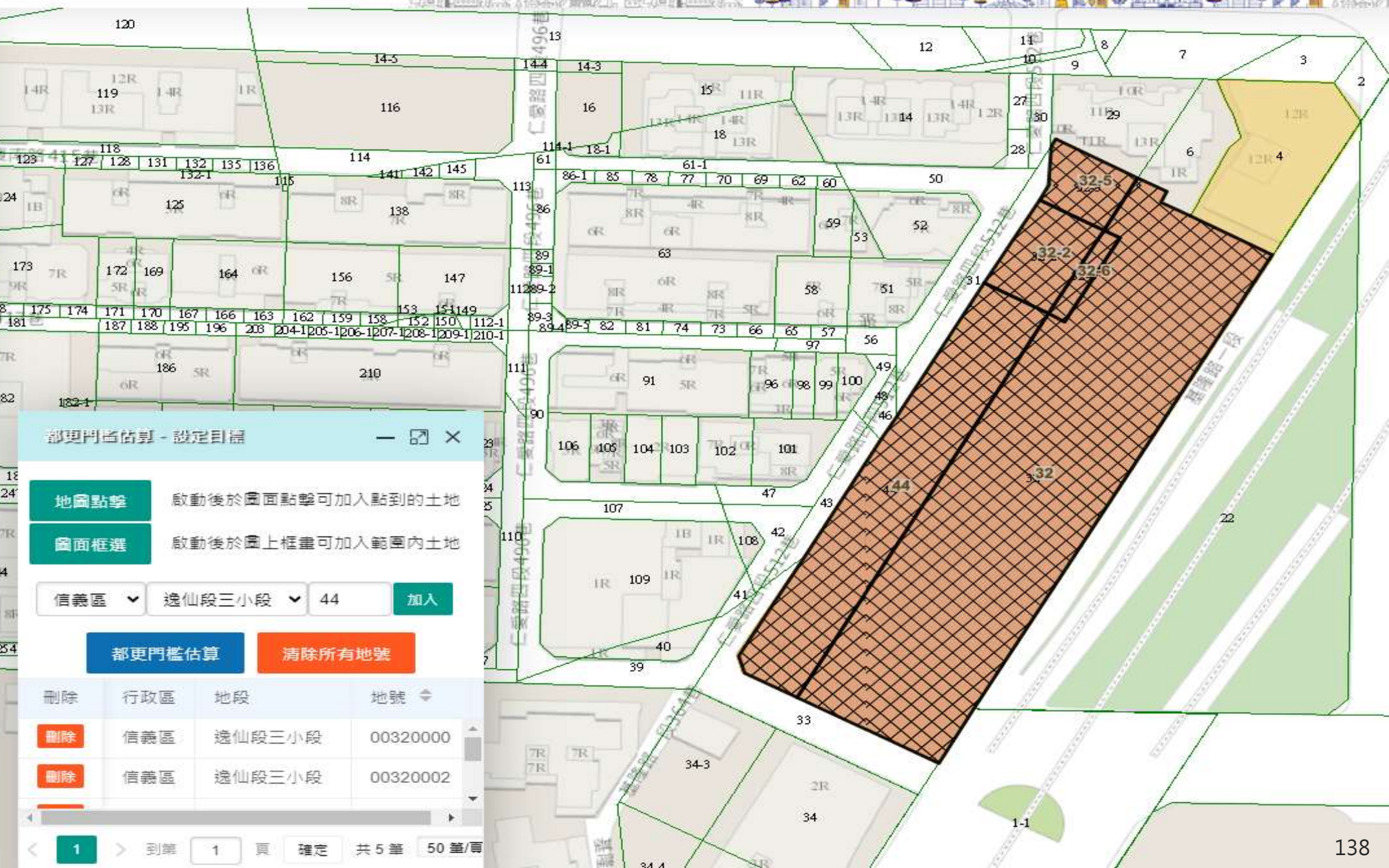
比例尺1:5000以內顯示

航測影像圖

都市發展局航測影像圖

☒ 電子地圖

臺北市府府電子地圖



都更門檻估算 - 設定目標

地圖點擊 啟動後於圖面點擊可加入點到的土地

圖面框選 啟動後於圖上框畫可加入範圍內土地

信義區 逸仙段三小段 44 加入

都更門檻估算 清除所有地號

刪除	行政區	地段	地號
刪除	信義區	逸仙段三小段	00320000
刪除	信義區	逸仙段三小段	00320002

1 到第 1 頁 確定 共 5 筆 50 筆/頁



建物私有
同意面積需達
21,986.40
平方公尺

都更/地政資訊平台112年6月臺北地政局網站正式上線



土地私有面積	5,662.00平方公尺	442筆	79,147.93平方公尺
土地私有面積	4,439.64平方公尺	488人	43,972.81平方公尺

1. 估價結果僅供參考，實際仍須依都市更新條例相關規定核對。
2. 估價結果為更新地區範圍，須符合臺北市政府都市更新條例第12條所訂更新單元劃定基準，並應符合前揭估價條例第14條規定。
3. 未經劃定為更新地區範圍，仍屬臺北市都市更新條例第15條規定，須符合第12條所訂更新單元劃定基準及臺北市自行劃定更新單元內置建區段之建築地及地區環境與都市發展相輔相成。
4. 有關劃定更新單元資料查詢網站：【都市更新資訊網-估價專區】。

本表分析地籍清單： 下載地籍清單 儲存統計圖表



! 加值包-6

都更權變案件登記預審

臺北
地政
112年
11月1日
開始試辦

都更
預審

A:

都更預審不能等，家就在前方

登記預先審查

申請時機：

1. 完成都市更新權利變換之建物第一次測量預審後
2. 由實施者向更新處申請
3. 協助確認權變計畫書之土地/建物/他項權利/限制登記清冊表內容
4. 每家以1次為限



同步實施

建物第一次測量預審
建築線與地籍線預檢



臺北市政府地政局
Department of Land Administration, Taipei City Government

廣告

Q：都市更新權利變換案件申請預審時點？



申請登記預審

都更建物
完成測量預審



核發建物
使用執照

使用執照

測量結果
釐正圖冊



囑託登記

●都更權變案件登記預審作業流程

112年11月1日開辦

變更權利
變換計畫書

實施者向更新處
提交申請函
及文件

預先審查函

更新處函送
地所

土地登記清冊表
建物登記清冊表
他項權利登記清冊表
限制登記清冊表

地所
預先審查

處理期限
10+10日

函知更新處
並副知實施者

臺北市都市更新權利變換登記預先審查結果紀錄表	
受理機關：地政事務所	
都市更新權利變換計畫案名：	
都市更新處函號：	
審查結果	
☐ 無不符或其他待釐清事項。	
☐ 有不符或其他待釐清事項，詳下列：	
一、土地登記清冊表	
☐ 更新前所有權人與地籍資料不符：	
☐ 其他登記事項註記內容錯誤或遺漏：	
☐ 他項權利、限制登記情形錯誤或遺漏：	
☐	
二、建物登記清冊表	
☐ 更新前所有權人與地籍資料不符：	
☐ 其他登記事項註記內容錯誤或遺漏：	
☐ 他項權利、限制登記情形錯誤或遺漏：	
☐	
三、土地他項權利登記清冊表	
☐ 設定權利範圍與更新後所有權權利範圍不符：	
☐ 未載明他項權利收件字號：	
☐	
四、建物他項權利登記清冊表	
☐ 設定權利範圍與更新後所有權權利範圍不符：	
☐ 未載明他項權利收件字號：	
☐	
五、土地限制登記清冊表	
☐ 限制登記事項內容錯誤或遺漏：	
☐	
六、建物限制登記清冊表	
☐ 限制登記事項內容錯誤或遺漏：	
☐	
七、其他不符或待釐清事項：	

申請人 + 文件

審查內容

審查結果紀錄表

簡報完畢，謝謝聆聽



臺北市政府地政局

Department of Land Administration, Taipei City Government

