

當地政遇到都市更新



主講人:潘玉女



THUNISOFT

大綱

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

壹、計畫緣起與目標	1-1
一、法令依據	1-1
二、辦理緣起	
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	
三、原有公共設施用地等土地面積	
參、實施都市更新權利變換範圍之土地使用及建築計	
一、土地使用計畫	
二、各項公共設施設計施工基準及權屬	
三、建築興建計畫	
肆、更新前權利關係人名冊	4-1
一、土地所有權人名册	
二、其他權利變換關係人名册	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、舊達章建築戶名冊	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、估價评定方式	
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	
紙七本本本へ○ほ○○ひ○↑ひ○○○中本本○○第1十年本を映動制機指令事金	

																							_	_
	三、																							
	四、;	上地戶	斩有木	此人	平均	共同	可負	擔	比	率.				 ٠.	 	 	 		 				. 8-	-7
	五、:	上地戶	斩有木	此人	共同	負担	詹额	度						 ٠.	 	 	 		 				. 8-	-7
	六、	共同:	出資	子費!	用分	擔言	兑明	١						 	 	 	 		 				. 8-	-7
玖	、更	新	後分	配	及	公	開	扌	b §	筬	近	1	呈										9–	1
	!	更新往	後供り)配:	之土	地》	及建	物						 	 	 	 		 				. 9-	-1
	二、!	更新往	复可住	t分!	記之	更新	沂單	元	及	車	位			 ٠.	 	 	 		 				. 9-	-1
	三、																							
	四、1	申請?	分配化	2置:	通知									 	 	 	 		 				. 9-	4
	五、	公開才	由籤E	1作	業紀	錄》	支抽	籔	結	果				 ٠.	 	 			 				. 9-	4
拾	、更	新	後分	配	結	果																1	0-	1
	- 17	不參!	與分百	2名	册									 	 	 	 		 				10-	-1
	-	Ltb.	文建 。	(初)	n lac	*	Щ.	٠.						 	 	 	 		 ٠.	٠.			10-	·l

土地、建物及他項權利登記

要核准函......附-2

 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

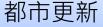
是土地建物及他項 權利的登記

終局是什麼?

開發方式

最後都是要登記產權! 把開發成果落在登記簿上

都更案件如何把權利變 换的成果轉成產權登記 很重要!



聯合開發

區段徵收

市地重劃

合建

其他方式

列印時間:民國107年11月12日16時16分 建成地政事務所 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發 建成謄字第024358號 列印人員:黃露瑩(建成) 資料管轄機關:臺北市建成地政事務所 膝本核發機關:臺北市建成地政事務所

********* 登記原因:地籍整理 登記日期:民國107年10月24日 積: **4.732.32平方公尺

使用分區:(空白) 使用地類別:(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385棟 其他登記事項: (一般註記事項) 地籍整理前: 漢中段二小段0328-0000至034

************* ************* (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 址:台北市中山北路二段50號一、二、五、八、十二樓

權利範閱:****100000分之2038***** 權狀字號:107北建字第017572號 當期由報辦價: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日收件建信字第0 10980號辦理

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 頁次:000 列印時間:民國110年06月02日15時23分 本案係依照分屬負責規定授權承辦人員核 中山地政事務所 主任:張麗美 列印人員:林宣靜(中 勝本核發機關:臺北市中山地政事和 資料管轄機關:聚北市(空白) *********** ************* 登記日期:民國109年11月13日 積:**1,081.00平方公尺 民國110年01月 公告土地現值: **427,000元/平方公尺 地 上部的形物形器 北北62种 其他登記事項: 因分割增加地號: 44-1至44-17地號 重測前: 五分埔段313-8地號 因分割增加地號: 44-18地號 を対向:0044-0001:0044-0002:0044-0003 ・0044-0004:0044-0005:0044-0010:00 44-0011:0044-0019地震 (權狀註紀事項)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

本體本未申請列印地上建物建號、詳細地上建物建號以登記機關登記為主

*********** (0001)登記次序:0200 登紀日期: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:

法

權利範圍: *****10000分之242******** 當期申報地價: 109年01月 ***84,948,1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******

本體本僅係所有權個人全部節本、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 中山地政事務所 主任:張麗美 中山謄字第016907號 列印人員:林宜靜(中山) 資料管轄機關:臺北市松山地政事務所 謄本核發機關:臺北市中山地政事務所

登記日期:民國110年05月03日 建物門牌:忠孝東路五段465號 建物坐落地號:永吉段四小段0044-0006 主要用途:一般零售業甲組(不合日用百貨業) 主要建材:鋼勞造

數:021層

(0001) 登記次序:0001

登記日期:民國110年05月03日

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平權利範圍:***1000000分之3908*****

其他登記事項:使用執照字號:110使字第00 主要建材: 鋼骨造

原因發生日期:民國110年01月19日

登記原因:第一次登記

所有權人:森業營造股份有限公司 統一編號:49814685 址:台北市中山區新生北路一段66號八樓

權利範圍:全部*******1分之1******* 權狀字號:110步松字第005838號 其他登記事項:(空白)

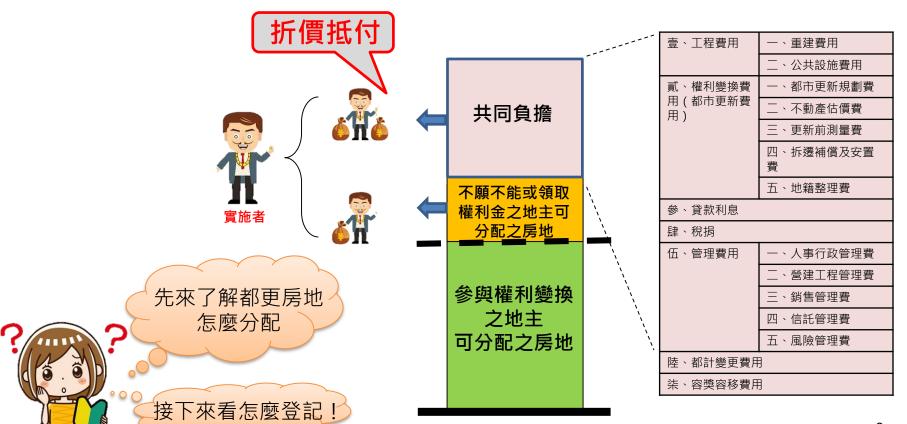
本謄本僅係所有權個人全部節本、詳細權利狀態請參閱全部謄本 (本謄本列印完畢)

· 本謄本之處理及利用,申請人應注意依個人資料保護法第5條,第19條, 20條及第29條規定辦理。

前次移轉現值資料,於課徵土地增值稅時,仍應以稅損稽徵機關核算者為依據

權利變換後房地分配示意圖

THUNISOFT



都市更新權利變換登記

視實際需要

第一階段

公告禁止移轉 分割設定負擔

都更條例§54



註記登記

塗銷註記

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<u>變換</u>

把權變計畫<u>五大清</u> 冊轉換成登記內容



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

核定

事業計畫

權利變換計畫



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。

權利變換計畫書五大登記清冊-是什麼 Huvison

地籍整理計畫表→地籍整理

12 土地登記清冊表→土地權利變換登記



□3 建物登記清冊表
→建物所有權第一次登記

□4 他項權利登記清冊 →他項權利轉載登記

□5 土地及建築物分配清冊 →差額價金註記登記

清冊錯了怎麼辦

清冊都是經過公 告的,所以

不能自己改!

看數字~~





分配書

權利變換計畫

	100至110年登記原因為權利變換案件統計表												
	收件數	辦竣登記件數	駁回/撤回件數	補正件數									
古亭所	147	123	24	51									
建成所	196	131	65	23									
中山所	147	133	14	60									
松山所	168	149	19	50									
士林所	122	114	8	78									
大安所	143	121	22	34									
總計	923	771	152(17%)	296(32%)									

(四)惟刊雯揆期间辦理工地及建築物之榜轉、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。



實施者應自主檢查五大清冊內容,要跟登記簿一樣喔!





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

臺北市政府 运

他被:104105条此市中山陆南京東

電子性 稿 | wr00866@mail.taipei

108220垂兆方英華茲和平而稿3股120號7-

918

2义者:臺北市建成地政事務所

文日期: 中華民職111年3月16日 文字號: 府都新字第11160018982號

谜:10:世境件

雷军及辩密操件或保管期限 !

府:「查北市中亚镇经公投一小投507地號等3資土地都市更新草北內實施權利間提升 提」架正主地及建築的土存轉。分割或效定責課與關及清明1份。

生旨:檢送「查兆市中正區臨沂投一小股507地號等3筆土地都市 更新單元內實施權利變橫地區」禁止事項公告,請旅站公 告與緬、請查照。

18,48 :

- 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、請將公告張貼於賣所及賣舊幸福里辦公處之公告辦公告 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。推請維常保持清晰完整。
- 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惠予辦理土地及建築物登記簿 內其他登記事項加註「依臺北市政府111年3月16日府 新字第11160018981號公告禁止土地及建築物之移轉、分 別或設定負體,及建築物之改建、增建或新建及採取。 石或變更地形範閣,但不影響權利變換計畫者。不在自 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

THUNISOFT

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

登記原因 合併

地目

.

面積 238.00 平方公尺

使用分區

年期公告現值 483,000.00 元 / 平

公尺

使用地類別

公告地價 128,000.00 元 / 平方

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

章段164-7地號

合併

495-2、508、509、510地號

依量北市政府111年3月16日府都新字第1116001 (限制 8981號公告禁止土地及建築物之移轉、分割或設定負擔,登記事 及建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形範圍,但項) 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?

T HINISOET

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。



内部都登加盟 CONSTRUCTION AND PLANNING

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)內地字第三八九五七三號函、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



内政部營建署 CONSTRUCTION AND PLANTING

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 $P.9-6 \sim 9-7$

(五)公告禁止事項←

- 1. 土地及建築物之移轉、分割或設定負擔。↓
- 2. 建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。↓ 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:←
 - 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 老。↩
 - 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。↩
 - 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。↩
 - 4. 公有土地辦理讓售者。↓
 - 其他由實施者切結不影響。 主管機關認定者。↓

要都更處同意 才可以登記喷



臺北市政府 函

地址:104105臺北市中山區南京東路3段 168號17樓 承辦人:許雅婷 電話: 02-27815696轉3081

電子信箱: ur00557@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111年2月14日 發文字號: 府授都新字第1116001362號

附件:實施者111年1月27日(111)立禪字第006號函影本、實施者切結書等相關文件影本 各1份。 (19316209_1116001362_1_ATTACH1. pdf、 19316209 1116001362 1 ATTACH2, pdf > 19316209 1116001362 1 ATTACH3, pdf > 19316209 1116001362 1 ATTACH4, pdf)

主旨:有關立樺建設股份有限公司擔任實施者辦理「擬訂臺北市 大安區龍泉段二小段771地號等27筆土地都市更新權利變

> 換計畫案」就權利變換公告禁止移轉期間,辦理信託及他 項權利異動登記一案,請查照。

說明

- 一、依立樺建設股份有限公司111年1月27日(111)立樺字第006 號函、都市更新條例第54條、內政部都市更新作業手冊辦 理。
- 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日公告禁止事項,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册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

開法今規定辦理後續產權登記事宜。

四、隨忍給附實施去111年1日97日(111) 立 權字第006號

實施者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

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



臺北市政府 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

受文者:臺北市建成地政事務所

0089 收件日期: 民國110年05月19日

登記原因: 塗鋪註記

發文日期:中華民國110年5月19日

臺北市建成地政事務所 土地建物異動清冊

字號: 萬華字第038010號 原因發生日期: 民國110年05月19日

更新·董蓝區 福星的二小的 007 -000建設 提示部

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

在此限。禁止期間為109年1月18日起,至111年1月17日止

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)依臺北市政府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,但不影響權利變在此限。禁止期間為109年1月18日起,至111年1月17日止

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)依臺北市政府109年1月17日府都新字第109700104

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

(建成) 校對 (建成)

05月19日15時35分39秒 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 物所有權人詹春棉君擬辦理信託登記並不影響權利變換實

.杂。

尚符規定。







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

THUNISOFT

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	=	5: -4	63.00	1/50							





由實施者切結

中華民國 110年 ← 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§3)

3.申請人欄

收。日 年 月 日 時 分 收件 期。字 平 字 號。 。	連件序別。 《非連件》 者免填》。	共件 第	件 → 3	怪記費。·· 書狀費。··	······ π	心 收 · 據		······元← 字····號←	е е е
件。號。 字第 號。 者章	看光琪人			罰∵緩。 ∵		核算者	9 0		
									1
	登	·····說·····		. 4	*				
···受理。 ·····縣。 ··中山地政事務戶	斤→ 資料管→		易。 7 (2	··原····□ 2) ₄	□□□	民國 101-4	年 7月	24- ⊟ ⊕	÷
登記原因:塗銷登記	青→ <u>騰機關→</u> ・ 原因(選擇打 >>	····中山地政 一項)↓	文事務所♪	· 發生日其	明↩	VE 101		21 4	
双二声击,喔气冷处	欠登記₽								l
登記事由:囑託塗銷	· □·贈與·· □·	繼承⋯□・分	割 >= /6	9 JO	 _=	425 3 27 .	人 刃	ر ا ب	1 440
	/·□·法定·□·			りくいます。	仔乳	催刑:	亚引	受放上	1
□ 抵押權塗銷登記。 □ 清償		混同・□・判							
		推利內容等變 口微玉 「							P
□ 徐小友文生礼。 □ 为制 □ 分割 □ 分割		地目變更∵□]. 6						e.
	至銅↓ ▼全記清冊・□	一治士处理:	負知書··□·建	- 44.14.14.14.14.14.14.14.14.14.14.14.14.1	9 Fg				P
	文章 記海 冊	`後又給水災	11 九香: 注	2の別望 放え	た図				
(6) (A) (A)		- 000			ø				٠ د
(6) 1. 公司變更 <u>登記表影本</u> 1份。	φ				0				-
附繳2.受領補償收據正影本各1份。	以實力	施者為		請人	,埴	明「	代介	立申 記	書
		施者為	代位申	請人	・填	明「	代位	立申記	青
附繳 2. 受領補償 <u>收據正影本</u> 各1份。 3. 切結書 1份。			代位申	請人	,填	明「	代位	立申記	青月
附数 2. 受領補償 <u>收據正影本</u> 各 1 份。 ・・3. 切結書 1 份。 (11) μ (12) μ (13) μ		實施者	代位申)」	請人	・填	明「		(**)	
数 2. 受領補償 <u>收據正影本</u> 各 1 份。 · · · 3. 切結書 1 份。 (11) · (12) · (13) · (10) · 権利人 · 姓 · · · 名 · 出 · 生 ·		實施者	代位申			印 5 数。核		立申記	
数 2. 受領補償 <u>收據正影本</u> 各1份。 · · · 3. 切結書 1 份。		實施者	代位申					(**)	
The property of the proper		實施者	代位申					(**)	
附繳 2. 受領補償收據正影本各1份。 · 3. 切結書1份。 (11) (12) (13) (13) (10) 権利人 (12) (13) (13) (13) (14) (15) (15) (15) (15) (15) (15) (15) (15		實施者	代位 申) 」			弄~ 號~樓		(**)	
計数 2. 受領補償收據正影本各1份。 3. 切結書1份。	人()	實施者	代位 申) 」	5↓ 街路□	段。巷。	弄~ 號。樓	- c - c	簽…章。	
附繳 2. 受領補償收據正影本各1份。 · 3. 切結書1份。 (11) (12) (13) (13) (10) 権利人 (12) (13) (13) (13) (14) (15) (15) (15) (15) (15) (15) (15) (15	人()	實施者	代位 申)」	5↓ 街路□	段。巷。	弄~ 號。樓		(**)	
(11)	00000000	實施者 縣市。 鄉鎮 台北。 士林	代位申)」	50 街路の	段が巷の	弄。號·樓	2 c c	簽···章。 公司印章	
The array Th	0000000	實施者 縣市。 鄉鄉 台北。 士林	代位申)」	ひの 御路の 中正の	投ぐ巷の	寿。號。 核 439		簽…章。	
(11)	0000000	實施者 縣市。 鄉鄉 台北。 士林	代位申)」	の 物路の 中正の	段の巷の	弄。號。樓		簽···章。 公司印章	

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 (臺北市政府地政局103.1.27北市地籍字第10330413100號函)

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:黃佳雯 電話:02-27287397 傳真:02-27201978

傳真:02-27201978 電子信箱:oa-0867@mail.taipei.gov.tw

受文者:臺北市建成地政事務所

餐文日期:中華民國103年1月27日 餐文字號:北市地籍字第10330413100號 遊別:普通件 密算及擬字條件出保密期照:

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日北市建地登字第1033 0103500號函辦理兼復 鉤部地政司103年1月13日內地司字

……土地所有權人林〇〇所有權部 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投一小段215-7地號土地所有權人林 文峰所有權部其他登記事項欄載有財政部臺灣省北區國稅

局淡水稽徵所(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 都市更新條例……第40條及本辦法第7條之2……規定,塗銷 都市更新條例……第40條及本辦法第7條之2。 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日函僅屬託辦理所有權移轉 登記及檢送約所有權移轉登記申請案,尚無屬託塗銷限制登 記及檢送塗鋪限制登記申請案,自該等所有權移轉登記案

仍有其化黑欄正事項,建大 爰於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。林〇〇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。

四、大豆、宮廷省別今米貝地有無広門旺宝朔米上处万宜化之 情事於102年10月11日召7 別輔導會議,建成所於會中

> 始得知林文峰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獨託登記機關辦理 塗鋪限制登記;惟倘涉及顯此清償不足之情事,登記機關 受理塗鋪限制登記時,難以判斷,又權利變換範圍內之塗 鋪限制登記作業既由都市更新主管機關獨託登記機關辦理 ,似應責由都市更新主管機關審認塗鋪登記原因證明文件 是否符合更新條例第40條第2項規定,並於獨託函內敘明

上意見,敬請 卓參。

本局認為……倘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日無需審究清償金額……。

【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〇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...規定辦理補償峙,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,一併檢附相關文件屬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〇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官,併與復明。

禁止處分之塗銷,**免由原囑託機關囑託**,得由都更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。

- 1.都更主管機關應先審查有無符合都更條例之規定
- 2. 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:洪級斬

電話: 2321-5696#3035 傳真: 2397-4328

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

速別:普通件

密等及解密條件或保密期限:

4件:內政部地政司103年2月12日內地司字第1030084340號画、東家建設股份有限公司高彩本、本府102年1月8日府都新字第10130997202號画影本、土地登记申請書1批(附件包含登記清冊、土地增值稅免稅證明、林文歸戶籍曆本、法務部行政執行署士林分署執行命今正、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、功益書、公司變更發记表影本)

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撥布實施權 利變換計畫之核定函件(含載有林君應受補償資料),及上 關實施者依更新條例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,東讀 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顧參與分配者,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屬號歷記 機關辦理所有權移轉登記。其土地或合為。建築協歷記 權、與權或辦總限制登記之法院或機關辦理 歷記後,應通知權利人或囑託限制登記之法院或機關 歷記後,應通知權利人或囑託限制登記之法院或機關。 經過知權利人立囑所 至了規定略以:「補償金,由實施者於權利變換計畫發 實施之日起2個月內,通知受補償人於通知之日起30日內 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額局於 金額與旨起更新案核定對不實施後,復查前開相限 金額與自之故,補償金已由實施者向財政部國稅局繳納,亦請 曾所依上間法令規定一件辦理所有權移轉登記事宜。
- 四、本案囑託登記相關文件倘須補正,請退告實施者洽 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、臺北市都市更新處

……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(內政部營建署103.3.24台內營字第1030801783號函)



内政部祭建署 CONSTRUCTION AND PLANNIN

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。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。。其土地或合法建築物經……辦遊限制登記者・應予塗銷。可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設記:(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點所明定・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。 Q:那預告登記 怎麼處理呢?

2 CONTRACTOR OF THE PARTY OF TH

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」!

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。

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<mark>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</mark>,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。

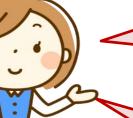
都市更新權利變換實施辦法§11

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.....。



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」。

103/8/27

囑託辦理不參與分配者所有 權移轉登記及塗銷登記

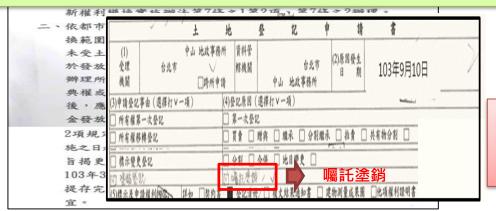
103/9/9 通知

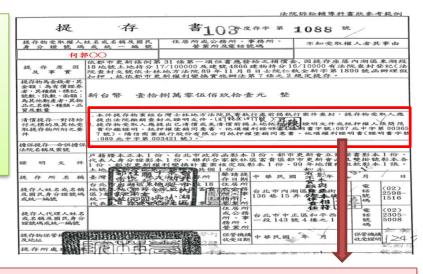
補正

103/9/17 代理人補 進文件

補正事項:

(九)義務人何郭〇〇〇所有權部前經士林地方法院辦竣假扣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、<mark>塗銷登記原因證明文件</mark>、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。

103/8/27

囑託辦理不參與分配者所有 權移轉登記及塗銷登記

103/9/9

通知 補正

103/9/17

代理人補 進文件

103/9/26

地所函詢 都更處

103/10/15

都更處 回復

轉登記事宜,請 查照。

臺北市中山地政事務所 函

主旨:有關 青處爆託本所辦理「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 利覺換範圍內不參與分配者所有權移轉登記一案,請 查照。

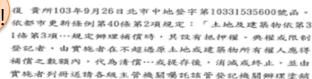
18,49

- 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全之所有權應有部分前經臺灣 林地方法院辦竣假扣押登記,義務人何郭涼会、盧淦、盧3 碧澄、程詩雅、徐若著、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,由實施者在不超過原土地或建物 所有權人應得補償之數額內,代為清償……或提存後,消滅 或终止,益由實施者列冊送請各級主管機關屬託該管登記機 關辦理塗鋪登記。」,又內政部地政司103年2月12日內地司 字第1030084340號書品及內政部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, 患請辦理塗銷登記」……」, 意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,再行壩託本所辦理相關登記。

抵押權怎麼處理? 好像還是沒有答案





登記。」,本案實施者依前開規定辦理,於103年7月23日

臺北市政府

主旨:為臺北市內湖區東湖投一小投十八地號土地 (聯邦合家歡 杜匹富贵匹)都市更新會擔任實施者辦理

湖區東湖投一小段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

向本府申請囑託登記,本府於103年8月27日府都新字第10 331517000號函惠請 貴所辦理所有權移轉登記事宜, 先予

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, 患請辦理塗銷。

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 理塗鎖。

103/8/27

囑託辦理不參與分配者所有 權移轉登記及塗銷登記

103/9/9

通知 → 補正

103/9/17

代理人補 進文件

103/9/26

地所函詢 都更處 103/10/15

都更處回復

103/11/10

內政部營建署召開輔導會

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 管機關員法源解決。 內政部營建署-都市更新案件個別輔導紀錄表

、更新案名稱:擬定臺北市內湖區東湖投一小投 18 地號土地都市更新權利 變換計畫案

九、決議事項:
(一) 按都市更新條例第 40 條第 2 項明定,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、與權或限制登記者,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,代為告償、回瞻或程存後,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關規定,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,再次函文屬託登記機關辦理塗銷發記。

(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,權利受換較 園內土地所有權人及合法建築物所有權人於權利變換後表受土地及建 築物分配或不顯參與分配者。其應領企業的發放或是存後,由地或 合法建築物經設定抵押權、與權或辦壞限制登記者,應至。 檢關辦理塗銷登記後,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,其修正理超換統圖。 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條及2,業明定權利變換範圍或不 服免會法建築物所有權人,於權利變換後表受土地及整執的配或活 也及會法建築物所有權人,於權利變換後或是再發換的配或活 直轄市、縣(市)主管機關囑託該管營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、與權或辦政限制登記者 其土地或合法建築物經改定抵押權、與權利人或屬於限 對發記之之法院 對應。登記機關辦理塗銷登記後,應通知權利人或屬於限,執行上尚無爭 對關。該條自九十一年對訂及於九十五年修正以來,執行上尚無爭

議,作因沙人民權利報榜 发,中心之之。 故由都市更新權利變換實施辦法第7條之2第1項最來投「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 篡物所有權人,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。



103/8/27

囑託辦理不參與分配者所 有權移轉登記及塗銷登記

103/9/9 通知

補正

103/9/17 一十八理人補 103/9/26 地所函詢

都更處

103/10/15 都更處 回復

103/11/27

103/11/10

內政部營建署

都更處屬託

103/11/21

103/11/17

臺北市政府 函

主旨:為臺北市內潮區東潮投一小段十八地號土地 (聯邦合家數 社區富貴區)都市更新會擔任實施者辦理「變更臺北市內 潮區東潮投一小投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役一 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3 1條第3項…規定辦理補償時,其設有抵押權、與權或限制 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…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10 331517000號函及103年10月15日府都新字第10331991500

號函魚請 音所辦理所有複雜錄祭記事官,本不於明。

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。

四、力本素演化登记相關又作詢須精止,請定告責施者

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。



進文件

北市地籍字第10333545500號函 地政局報內政部 地所報局

- ①<u>鈞部85.1.19台內地字第8417369號函</u>:「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<mark>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。</mark>

103/8/27

囑託辦理不參與分配者所有 權移轉登記及塗銷登記 103/9/9 通知

補正

103/9/17 代理人補 進文件 103/9/26

地所函詢 都更處

103/10/15 都更處 內政部營建

內政部營建署 召開輔導會

103/11/17 都更處囑 託

內政部 函

主旨: 責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。

妮明:

- 一、復責局103年11月27日北市地籍字第10333545500發品
- 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、與權或限制登記者。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、四贖或提存後,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

開登記作案注意事項」第3點規定:「實施者依都市更新作例……第40條……」等議亦亦更新於已設定之他項權利…… 第他翰附下列文作送滿直轄市、縣(市)主管機關囑託 內配機關聯理亦鎮察即……。,明定實施者廣提出,力任

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远鄉空更新主管機關,且經該主管 機關審認符合都市更新檢例則40條第2項規定,遊屬託登 記機關辦理塗銷登記者,請依上關條例規定辦理。

另本部85年1月19日台(85)內地字第8417369號画係針對 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,與上關係例第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。 103/12/16

台內地字第1030613332號函 內政部函復 103/11/27 北市地籍字第10333545500號函

回復

地政局報內政部

103/11/21

北市中地登字第10331862300 號函

地所報局

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?

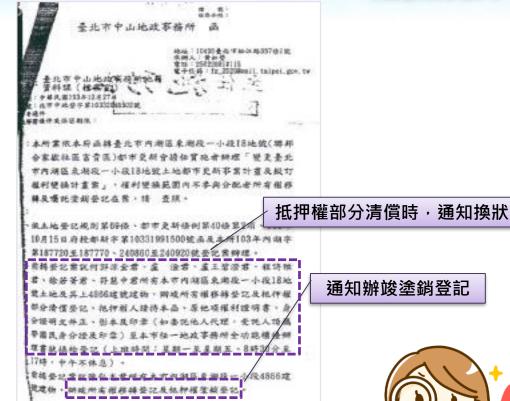
THUNISOFT

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。



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?

THUNISOFT

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	=	5: -4	63.00	1/50								

立切結書人: 建設股份有限公司

董事長





統一编號:

實施者敘明理由,地所辦畢公告註銷權狀!

平所地籍資料課檔案室

檔 號:

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 辦件:減失書款清册



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 告註鎖。

√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

THUNISOFT

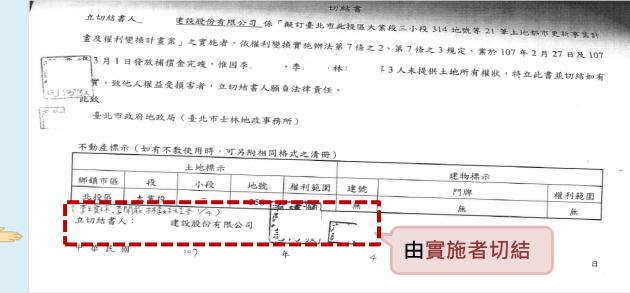
1. 囑託函 + 登記申請書 2.登記清冊

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





二、寫什麼

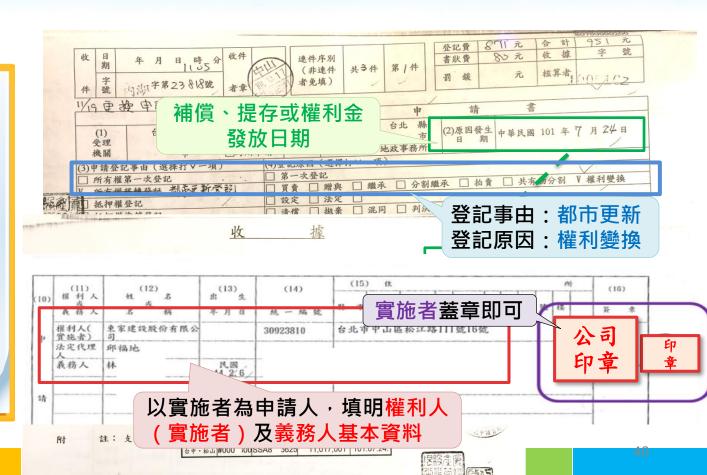
THUNISOFT



- 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



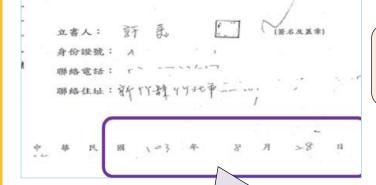
THUNISOFT

三、對什麼(一)



◆ 查對補償金/權利 金之發放、提存 日期 擬定臺北市大同區圃環段一小段 385 地號等 24 筆土地 都 市 更 新 事 業 計 畫 豎 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<u>許,美</u>為臺北市大同區圖環役一小投 385 地號 穿 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<u>546,912</u>元,已領取完畢並和除應納稅費,特 此證明。



103年8月28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)

THUNISOFT



- ◆ 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

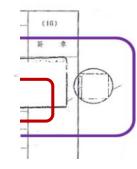
(三)補償費用發放時間

印鑑證明

補償費用依都市更新權利雙換實施辦法第七之一條規定扣除相關稅额後,由 實施者於權利雙換計畫發布實施後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權人名冊

S-25	11.00	100	工品	Land to the land t	
	·	1- 8	不能	プレスス 7月 1月 4月 (大りし)	756 6.1
1	李王爱琼		V	4,690,491	
2	季閒服			1.000.404	
3	林李娃娃		V	4,690,411	
	合計		3	14,071,473	



「擬訂臺北市北投區大業段三小段 314 地號等 21 筆土 也都市更新事業 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 李王爱琼 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	而積	權利範圍	持分面積
* 4 4		356	30 m²	1/4	7.5 m
臺北市 北投區	大業段 三小段	建號	而積	權利範圍	持分面積
364X 88	0906	-	-	- B <	X - 3XXX

領補償金額			扣除	項目		實際領取補償金額	
	明初的公司	土地增值税	地價稅	房屋稅	L程受益费	真然領珠補負金額	
- 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」大黨殺三小殺 314 地號等 21 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
- 站下列 項:

 一、本人保徽建權清楚無暇且承諾不會有任何阻稅、絕延本鄰市更新土地產權稅
- 一、本人容識產權清楚無暇且承諾不會有任何阻抗、拖延本都市更新土地產權移 轉等與本計畫案相抵關之行為,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,本人應負完全賠償責任。
- 一、如有前間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 內自行為,清理推除。

此致

专富發建設股份有限公司

立切结書人:李主爱琼 孝罕亮化







注意什麼(一)實施者可以自行到地所送件嗎?

THUNISOFT

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

地址:104105臺北市中山區南京東

電子信箱: ur00830@mail.taipei.gov.

路3段168號17線

電話: 02-27815696韓3059

承辦人:李曜霖

10822

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1106003903號

密等及解密條件或保密期限:

附件: 與洋建坡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、土站登位申請書 批(其)連件,附件包含: 不參與分配人本檢選土地及建物所有權款切結書1份、公司變更登記表影本、不參與分配名冊、土地增值稅免稅證明書)

主旨:函轉 投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 i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 記事官,語書照。

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二

- ,請貴所依上開法令規定辦理所有權移轉登記事宜。
- 三、經查本府別經110平1月0日府都網子第109/023320號四獨 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 請文件函請本府屬託貴所辦理。
- 四、本案囑託登記相關文件倘須補正,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:與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 鄉鎮市區 大安區 地號 0788-0000

登記原因 權利變換

十地所有權部

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

一般註記事

申報地價年月 11101

申報地價 108,000,00 元

依都市更新權利變換實施辦法第10條規定辦理權利移

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。」本條例第1條第21實規定:「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同共有債權,通知其共同領取提存,尚繼承有無不明者·應以經經屬會議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16條條、変事事件法第136條等2項規定甚即。
- 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、喪失及變更非依法律行為無受主任之有權必力之問題。有關都市更新不願參與分配者·對於其土地之權利義務,於發知金補償後應即終止。都市更新事業計畫實施完成後,實施者依基於輕效力之問題。有關都市更新不更新事業計畫實施完成後,實施者依基於輕效力之問題。有關都市更新不更新事業計畫實施完成後,實施者依基於輕機關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利關條而取得,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、並非依法律行為有權移轉登記。至於繼承人因繼承所生之遺產稅及相關稅損,應由稅損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

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 伍、 會議結論

- 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。。
- 、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 價前死亡,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 價金於發放或提存後,都市更新處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、上開提存文件建議参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。」。。

明定在辦法內

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

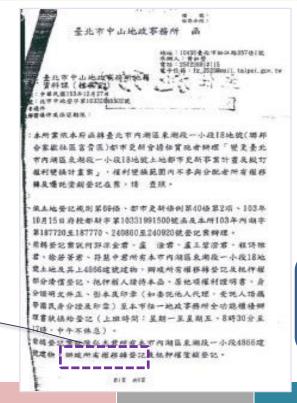
得由都更處逕為囑託,可以不用 先辦繼承,地所也不用審繼承人



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。





登記完畢記得 發文通知原登 記名義人



通知辦竣所有權移轉登記

注意什麼(五)辦竣後公告註銷未檢附之權利書狀

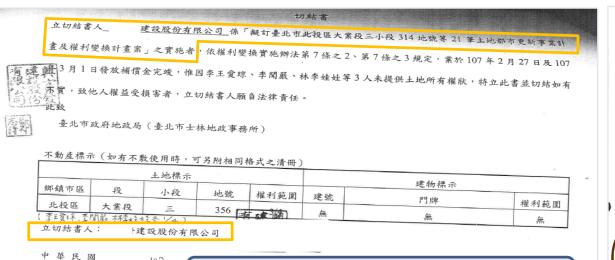
THUNISOFT

辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項§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。)

經實施者敘明理由,地所辦竣公告計銷





列滅失書狀清冊。

區 、林李娃娃所有後列所有權狀依法予以公

上投字第060250號登記申請案及土地登記規



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

THUNISOFT

- 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



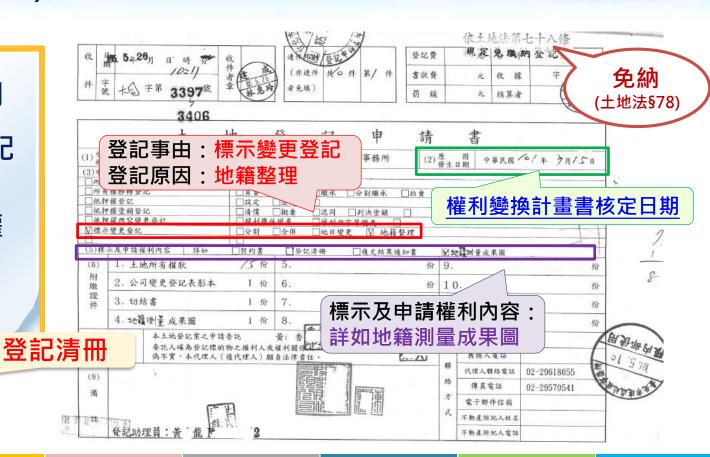
二、寫什麼(一)

THUNISOFT



- 2.登記事由/登記原因
- 3.標示及申請權利內容

免



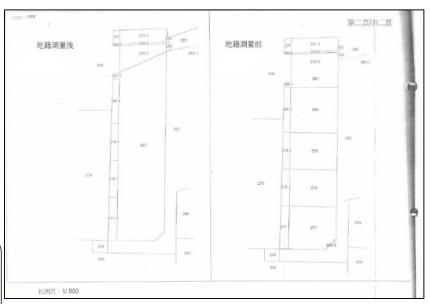
THUNISOFT





注意什麼(一)核對地籍測量成果圖





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。



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

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	=	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(一)

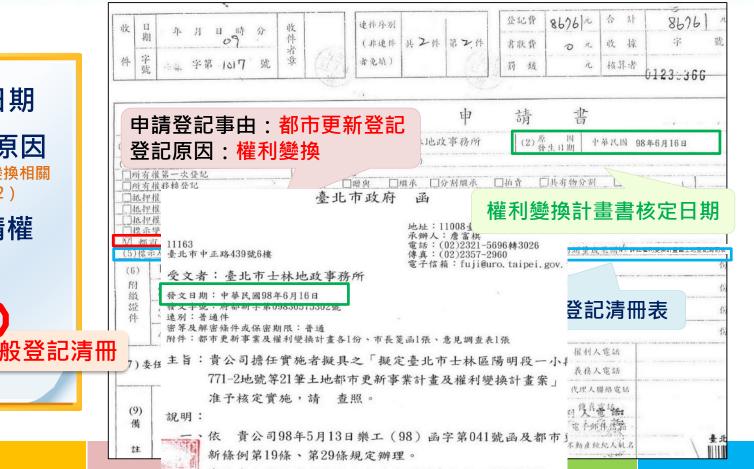
THUNISOFT



- 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



二、寫什麼(二)

THUNISOFT



- 4.備註欄(為信託財 產時):
- ◆ 註明為信託財產 及委託人



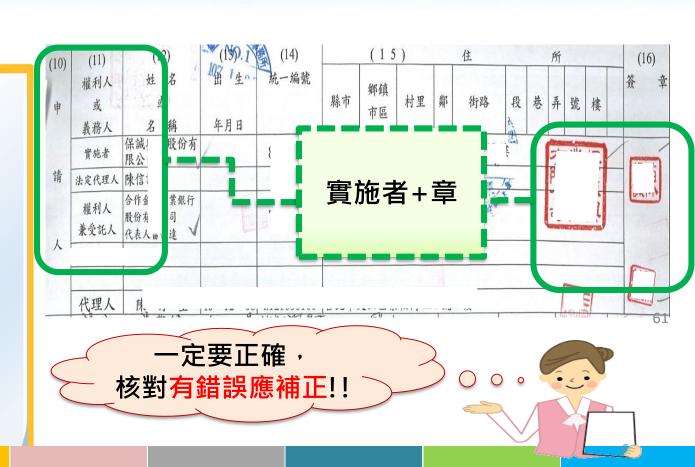


二、寫什麼(三)



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
- ◆ 如為信託財産・ 需再填明受託人 資料・免蓋章



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

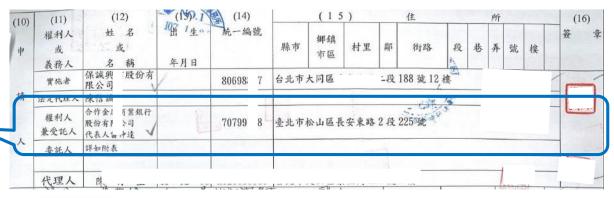
•屬直轄市、縣(市) 政府囑託案件,無 逾期罰鍰之問題



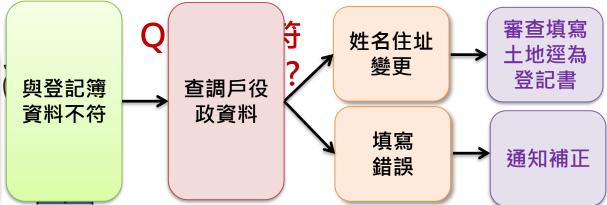
THUNISOFT

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當是否相符



A: 利用戶役 政系統查對 地籍資料庫 人檔有無異 動資料





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<mark>地號、面積、</mark>所有權人、登記次序、權利範圍及信託登記情形、「有」 或「無」<mark>他項權利。</mark>

			標力	帝河		所	有權部及信託	£登	ā	情形						他	」項權利部
序引	BERNEL HOUSE		952 TO		土地类刺	0.0000000000000000000000000000000000000	v-						土地更新後變動情報	U			
			標	市部			所有權部				標	市部	所有權力	却			備註
	绑鎮市區	段	小段	地號	面積(m²)	登記次 序	所有權人(管理者)	A	推利1	施图	地號	あ積(m)	所有權人(管理者)	椎	利範		他項權利部/其 他登記事項情 形
	北投區	秀山	Ξ	242	356.00	43	A 16 A st stress to secure	225	1	2,000					П		
	北投區	秀山	三	327	55.00	80	合作金庫商業銀行股	1	1	56	427	4.392.0	BR:d t	70	1,	0.000	
27	北投區	秀山	Ξ	329	1562.00	80	有限公司(委託人:陳欽 舜)	1	1	56	421	4,392.0	DK1	70	1	0,000	
	北投區	秀山	Ξ	330	1567.00	80	24.7	1	1	56							
1	北投區	秀山	Ξ	327	55.00	60	合作金庫商業銀行股	1	1	14							
28	北投區	秀山	三	329	1562.00	60	有限公司(委託人:劉莉	1	1	14	427	4,392.0	劉子	253	1	0,000	
	北投區	秀山	三	330	1567.00	60	粉)	1	1	14							
1	北投區	秀山	Ξ	242	356.00	32	合作金庫商業銀行股	225	1	2,000							
2/	北投區	秀山	Ξ	327	55.00	59	有限公司(委託人:陳欽	1	1	56	427	4,392.0	陳」	68	1	0,000	
23	北投區	秀山	王	329	1562.00	59	塊)	1	1	56		4,002.0	1167	- 00		3,000	
J	北投區	秀山	三	330	1567.00	59	500.6	1	1	56							
3(北投區	秀山	111	33	750.00	56	合作金庫商業銀行股 有限公司(委託人:陳元 華)	4	1	60	427	4,392.0	陳元華	169	1	0,000	
	北投區	秀山	al.	320	23.00	1	合作金庫商業銀行股份	1	1	1							II + m es le la
3	北投區	秀山	N.	328	79.00	3	有限公司(委託人:保誠 興業股份有限公司、法	1	1	1	427	4,392.0	保減與業股份有限公司	6,182	1	0,000	最高限額抵押權

土地登記清冊表附表 都更圖冊權利範圍 依信託登序合計權利範圍 地號 面積(m²) 所有權人(管理者) /2400000 /2400000 975 1.604.00 合作金庫(委託人王O華) 9120 975 1,604.00 合作金庫(委託人王O光) 9120 27360 975 1,604.00 合作金庫(委託人王O悰) 9120

讓實施者另外製作清冊 補充說明就行了?

作金庫



土地登記清冊登次寫成原委託人登次

		土地	實施 _{更新前原載情形} 表明	者另附土 [,] 三個登次7				
杉	票示部 📉	<u>) </u>	所有權部		標	示部	— 所有權音	Įs –
地號	面積(m²)	登記次序	所有權人(管理者)	權利範圍	地號	面積(m²)	所有權人(管理者)	權利範圍
257	153.00	8	正確應該是	13 441	975	1,604.00	合作金庫 (委託人王〇華)	9120/2400000
257	153.00	6	(受託人登		975	1,604.00	合作金庫 (委託人王〇光)	9120/2400000
257	153.00	7	合作(文印0八豆	/441	975	1,604.00	合作金庫 (委託人王〇悰)	9120/2400000

66

档 號 任任年用

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

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

速別: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_ATTACH1. 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)、本局潘副局長五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(含剂件)、臺北市政府地政局 海副局長五女(含剂件)、 臺北市政府地政局 王專門委員秀玲(含附件)[2018年12][2]

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。

■含議時間: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、建成地政事務所與課長學報母

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「研廣黨 一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:「同一標的之其有人同時委託同一 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「變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

利登簿校對作業;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



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

地址:108220臺北市萬華區和平西 路3段120號7至9樓

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 速別:普通件 密算及解密條件或保密期限: 附件:

辦遊登記。

承辦人:謝金伶

電話:02-23062122轉112 傳真:02-23062455

電子信箱:fx 10183@mail.taipei.

主旨:有關鉤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

說明:

一、依約府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。

) 案」辦理地籍整理及權利變換產權登記事宜,請鑒察。

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

通知都更處、權利人

臺北市建成地政事務所 函

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 密等及解密條件或保密期限:

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.

地址:108220臺北市萬華區和平西

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書(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
- 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 0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官 (尚需繳納書狀費每張新臺幣80

通知抵押權人

登記完畢記得發文通知



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,立切結書人願自法律責任。

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	=	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

平所地籍資料課檔案室

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

THUNISOFT

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

生 年 生存年版 臺北市稅捐稽徵處 函

10490 春北市中山區長安東路2段199號8樓 地址:10363臺北市昌吉街57號3樓之2 承辦人:大同分處江端等 電話:02-25873650轉325

受文者:樂揚建設股份有限公司代表人:殺幼龍君

發文日期:中華民國106年12月28日 發文字號 J乙字第10639972500號 該別:普通件

密等及解密操件或保密期限: 附件:如主旨

主旨:依「變更疊北市大同區圖環段一小段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 冊稿定,詳如都市更新契稅滅徵明細表,隨文檢附契稅繳款 審與24份,請依限繳納。

說明:

一、依責公司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^{雜員法律上一個}實施。 (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

一)請於收到本函型日起30日內治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,於繳納期間属滿望日起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,查無欠繳房屋稅,

地方	7稅		张北	:F	坡				4:30	副聯: 經收款蓋	第1頁/共3 章後交納稅義務人於辦理所 與權登記時送地政事務所附
rt:	ī	107	年契利	兑繳 款 書	(大同分	分處)			构造	WAR ENGINE VE.	
内税義者	務人: 合作金庫商業	最行股份	有限公司多	委託人:陳楊3	松富				先生 女士	統一	編號: 70799128 代號: 營利事 業
2.燃地均	业:臺北市大同區光能	里承德路	二段69號	九樓之2							
屋稅?	號: A 19 09 53 1 磨編號: 091702500 問: 自107年01月11日	32			展延	自 年	F	日起至		用人員簽 : 月 E	章: 3止
T	本税 (核定契價X税率)		即0天 怠報金	行政的確定力	放濟 年 月 18計 天	日日日		應繳金額	信合計	減免別	減微(40%)
腮 -	6366	300 300	0				0	雌品	6366	減免條款	都市更新條例46條0項3款
	適期 五 数 声納 金	總	計(元)	缴纳復查決定 應納稅額半數	撤納復濟 半數納	決定應納 見義務人》	税額 L車	主建行未開建 號	保存登記		
計算								移轉公設 建號及持分	6		
型日期	或 核發日期:106年09月25	日中報日昇	三106年11月	月01日收件		e dispersion i	PER T	超查欠	青形	戸 変	屋税完税核章 战至 年 月 5欠缴房屋税
		段率:1.1		核定契價:1	76858		實	質課稅管	制案件	- 1	以服房屋积
轉持分 所有權			- 1951 05 105	2							世
FS-095 (- Caller Galba		製價		税率	6%	1			1	MAN CON
	東部首 27369		E 593 (MF		新38		1				Tang 12.29 14

二、寫什麼

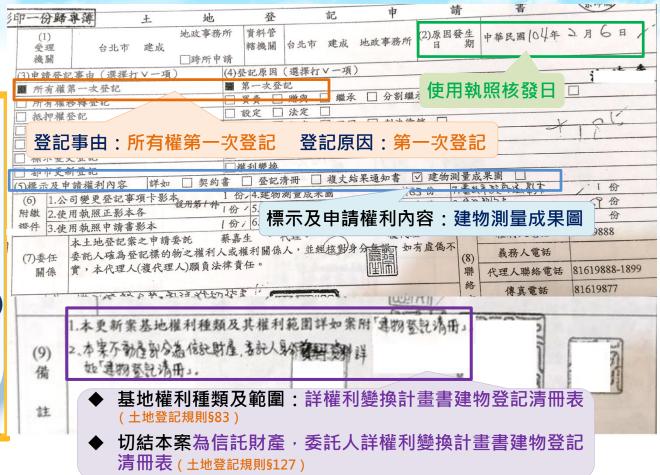


- 1.原因發生日期
- 2.登記事由/原因

(辦理都市更新權利變換相關登記 作業注意事項§2)

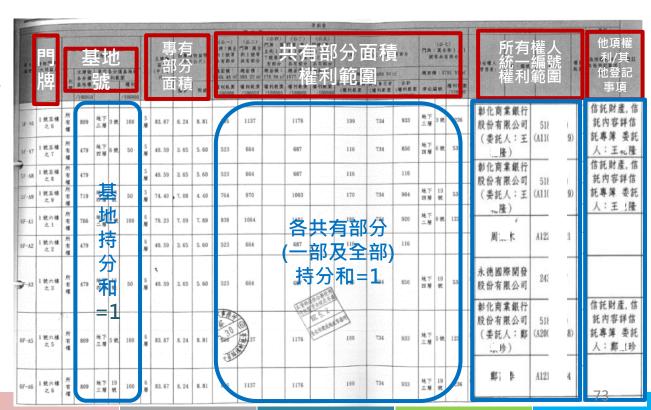
- 3.標示及申請權利內容
- 4. 備註欄(有信託登記時)
- 5.申請人欄

同土地權利變換 案件



三、對什麼

- ◆ 權利變換計畫書建物登記清冊表
 - 1.與<mark>建物測量成果圖</mark>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」<mark>他項權利</mark>及信託登記情形,與更新前登記簿記載是否相符。



注意什麼(一)信託財產

THUNISOFT

◆ 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



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: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:北市地聲字第1076002590號

速別: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_ATTACH1.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)、本局潘副局長五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 海副局長五女(含附件)、 臺北市政府地政局 王專門委員秀玲(含附件)[[18][18][18][18] 衣權利變換計畫完成囑託登記為止。

址

消滅事由發生之日止。

生而终止

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<u>專員啟良</u>、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

THUNISOFT

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)



二、把工程用、有關新重先的核利型經濟事件等。其 十分有處第一年與附近地區無點的企業經濟經濟 經濟事長中基礎經濟門轉度用所有他。每份經濟 經濟學經濟學經濟學經濟學經濟學經濟 項。由無常與國際學與特別的第二個是一個經濟 提出與解析學經濟學經濟學經濟 通過與學經濟學經濟學經濟學經濟學經濟 所可一個學歷史。但與所有政策 次、以上被看、取得更多經濟學歷史。但如此可以 次、以上被看、取得更多經濟學歷史。

五、綜上說明,有關都市更新權利變換事業計畫申請時,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<mark>有</mark>變更權變 計畫釐正圖冊

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

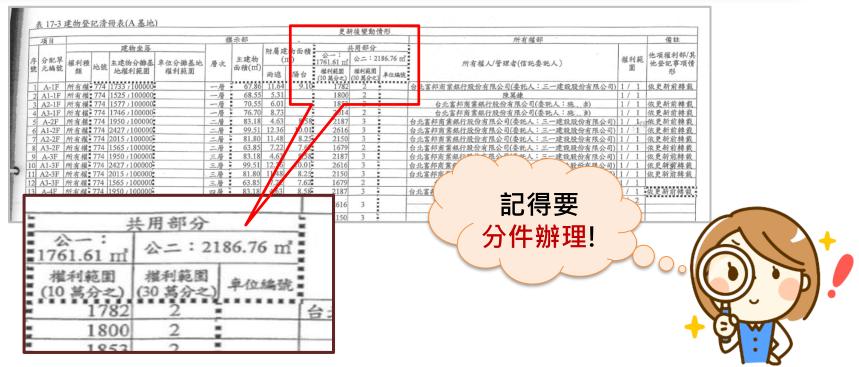


實施者辦理釐正圖冊作業時,即於權變計畫相關清冊<u>一</u>併填列建物門牌與地籍整理後之新地號

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



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

中	沈凌条
(3)申請登記事由 (選擇打V一項) (4)登記原因 (選擇打V一項) (4)登記原因 (選擇打V一項) (5)申請登記事由 (選擇打V一項) (6)申請登記 第一次登記 第第一次登記 第一次登記 第一次登記 第一次登記 第一次登記 第一次登記 第一	沈凌未
■ 所有權第一次登記 ■ 第一次登記 ■ 所有權第轉登記 □ 買賣 □ 贈與 □ 繼承 □ 分割繼承 □ 拍賣 □ 共有物分割 □ 設定 □ 法定 □ 設定 □ 法定 □ 清償 □ 抛棄 □ 混同 □ 判決塗銷 □ 清償 □ 抛棄 □ 混同 □ 判决塗銷 □ 極利價值變更 □ 權利內容等變更 □	00 00
所有權移轉登記 □ 買責 □ 贈與 □ 繼承 □ 分割繼承 □ 招員 □ 云 つ の の の の の の の の の の の の の の の の の の	-1/
抵押權登記 □ 設定 □ 法定 □ 抵押權塗銷登記 □ 清償 □ 抛棄 □ 混同 □ 判決塗銷 □ 推利價值變更 □ 權利內容等變更 □	-1/
□ 抵押權塗銷登記 □ 清償 □ 抛棄 □ 混同 □ 判決塗網 □ 権利内容等變更 □ 權利內容等變更 □	
	7
1507年17日文文工工	
」 操示變更登記 □ 分割 □ 合併 □ 地目變更 □ 基地號變更	
都市更新登記	-
「	, 1份
(0 1) 习偿更及到事項上影水 1 份 4.建物测量成米圖 / 185 切 / 墨切り	69份
(b) 1.公司更更登記事項 1.公司更更登記事項 1.公司更更登記事項 1.公司更更登記事項 1.公司更更登记事項 1.公司 8.信託製 1.公司 8.信託製 1.公司 6. 瓦克子聚乳 1.公司 6. 瓦克子聚乳 1.公司 6. 瓦克子聚乳 1.公司 1.公司 1.公司 1.公司 1.公司 1.公司 1.公司 1.公司	份
登件 3.使用執照申請書影	619888
太上地於記案之申讀委託 蔡嘉生 代理。	019888
(7)委任 委託人確為登記標的物之權利人或權利關係人,並經核對身分無關例如有虛偽不	
	1619888
	1615
"金融公然 在178分子打了去事"	1619

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

=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)

注意什麼(六)公告期間異議

都更條例108年1月30日修正

第64條(修正後)

經權利變換之土地及建築物·實施者應依據權利變換結果‧列 冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更或塗銷登 記‧換發權利書狀;未於規定期限內換領者‧其原權利書狀由 該管登記機關公告註銷。

前項建築物辦理所有權第一次登記公告受有都市更新異議時‧登記機關於公告期滿應移送囑託機關處理‧囑託機關依本條例相關規定處理後‧通知登記機關依處理結果辦理登記‧免再依十地法第59條第2項辦理。

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

第43條(修正前)

經權利變換之土地及建築物·實施者 應依據權利變換結果·列冊送請各級 主管機關囑託該管登記機關辦理權利 變更或塗銷登記·換發權利書狀;未 於規定期限內換領者·其原權利書狀 由該管登記機關公告註銷。

【修法理由】

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

THUNISOFT

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

身分證件號

進行登記

絡地

完成粮食数 再進行登記

第 页 共2页

109.7.17 建物所有 權第一次 登記公告 (期滿日109.8.1)

異議事項是否影響登

hb两有權有曼議、如下:

記?問問都更處吧

109.7.21 劉O青異 議 抗議



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 THUNISOFT

109.8.3(-)

①公告期滿

②實施者陳情,議員召開協調會



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

109724 就劉O青 異議第一 次函詢都 更處

109.7.31 就劉O青異 議第二次函 詢都更處 109.7.31

109.8.3

109.8.4 ①公告期滿

都更處第一 ②議員召開 協調會

地址:11675臺北市文山區萬隆街

電子信箱: fw_0030@mail.taipei.

47之12號3樓

電話: 02-29355369轉109

承辦人: 全立倫

傳真: 02-29328922

次函復

109.8.6 登記案件 送登 (異議人 分得建物

未登記

109.8.10 109.8.14 函復異議 函復異議 人劉O連 人劉O書

109.8.10 劉〇青、劉

O連登記案

移回都可

號: 保存年用

臺北市古亭地政事務所 單一陳情系統案件回復 表

臺北市文山區溪口街66巷5號2樓 受文者:劉瑞連君

承辦人:金立倫 聯络電話: 02-29355369韓109

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:

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 相關產權祭記提出異議一事,本所說明如下:

依都市更新條例第64條規定:「經權利戀據之土地及建築物、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祭記,。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

」,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 市更新處處理。又您所分配建物之所有權第一次發記,將俟該處 通知本所後,再依其處理結果續行辦理

表票处理之构总及制查表 數是至臺北神學 林中 HELLO TAIPEI」網頁(網址http://hello.gov.taipei),「案件查詢 區輸入本案案件編號D10-1090731-00032及案件密碼163642後 ,可直接填寫網路問義,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

保存年度 **喜北市古亭地政事務所**

受文者:臺北市都市更新處

登文日期:中華民國109年8月12日 發文字號:北市古地登字第1097012753號 速別:普通件

密等及解密條件或保密期限

主旨:有關劉盈青、劉瑞連2人就、「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 書案 | 之建物所有權第一次登記於公告期間提出異議一案 , 請查服。

並分.8月:

一、依貴處109年8月3日北市都新事字第1097018915號函及都

二、旨揭登記案經本所研議後,業就未於公告期間提出異議 部分續行辦理登記。至劉君2人所提異議,謹按貴處上開 函所示,依都市更新條例第64條規定移請貴處處理,俟

正本:臺北市都市更新處 副本:劉隆青君、劉瑞達君 保存年限:

臺北市古亭地政事務所 單一陳情系統案件回復

臺北市文山區溪口街66巷5號2樓 受文者:劉盈青女士

承辨人: 全立倫 聯络電話:02-29355369轉109

發文日期:中華民國109年8月14日 發文字號:北市古地登字第1097013214號

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:「經權利變換之土地及建築物,實 施者應依據權利變換結果,列冊送請各級主管機關囑託該管登記 機關辦理權利變更或塗銷登記,。前項建築物辦理所有權第 一次發記公告受有都市更新異議時,發記機關於公告期滿應移送

,爰本案本所依上開規定,業於109年8月12日將您的異議及登記 案影本移送權責機關本市都市更新處處理。又您所分配建物之所

> 處理之滿意度調查表,歡迎至臺北市單一陳情系統 TAIPEI | 網頁 (網址http://hello.gov.taipei),「案件查詢 本案案件編號H10-1090721-00009及案件密碼341363後 填寫網路問卷,您的答復將作為本府提升人民陳情案件 了之冬者。

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, 絡承辦人。並祝您

第1頁 共2頁

第04际况止那埕

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O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O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

会送钛绘

陸、散會(下午3時10分)。

- 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 部標的達阿異議書影本(或掃描檔)移送囑託機關(即本市都市 更新處,以下閱稿都市更新處)依都市更新條例相關規定處理
- 二、登記案件經移回都市更新處處理後,無論異議事項是否僅涉權 利價值爭議,都市更新處依都市更新相關規定處理後,回復地 政事務所時應敘明「全部續行登記」、「全部不續行登記」或 「部分續行登記,部分俟都市更新處及爭議處理審議會審議並 有結論後,再囑託登記機關續辦登記」。
- 三、部分續行登記,部分暫不登記者,應參依土地登記規則第80條 規定,就專有部分及其共有部分之權利辦理登記。請都市更新 處於回復文敘明暫不續行登記之明確標的(例如:本市○○區 ○○路○○號○棲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:辦理營正圖冊程序進行中) 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,必要時得先治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, 傳憑轉知本市各地政事務所。

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

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



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

速別:普通件

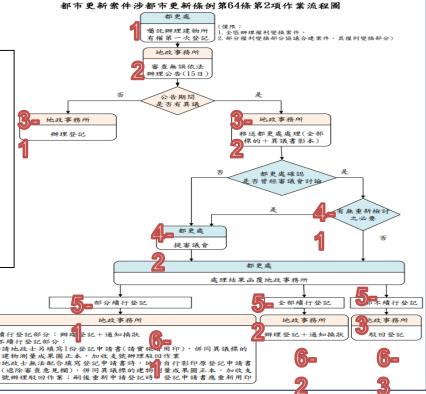
密等及解密條件或保密期限: 附件:會議紀錄及附件各1份

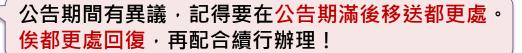
主旨:檢送本局110年5月6日召開「研商都市更新權利變換案件 辦理土地建物登記處理方式會議」會議紀錄1份,請依會 議結論辦理,請查照。

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

正本:臺北市都市更新處、臺北市各地政事務所

副本:





注意什麼(七)公告期間應辦理預登錄作業

THUNISOFT

臺北市政府地政局85.1.31北市地一字第85103851號函

……<mark>建物所有權第一次登記</mark>經審查無誤公告後(公告15天),得<mark>於公告期間先依標示清冊登錄</mark>,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

正本

40 BB •

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。

保存条件:

路3段168號17樓

電子信箱: ur00830@mail.taipei.gov.

電話: 02-27815696練3059

承辦人: 差藏森

臺北市政府 函

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7月16日 發文字號: 府鄉新字第1106009690號 速別; 普通件 密算及解密條件或保密期限:

附件: 吉英建設事業股份有限公司函彩本、本府110年4月1日府都新字第11060007314號 函影本、土地登記申請書1批(共10連件)、附件包含使用執照影本、建物測量成果 圖影本、公司變更登記表影本、土地發記清冊、建物登記清冊)、古美建設事業股 份有限公司110年7月9日函及其附件

主旨:函轉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(含鳌正圖冊)案」,辦理 地籍整理登記及依權利變換結果辦理權利勞換產權發記事

及建築物權利書狀。」;查本更新案釐正權利變換結果 分配案於110年4月1日經本府核定發布實施,請貴所依上 開法令規定辦理後續權利變換產權登記。

- 三、另本案未繳納差額價金之所有權人係陳宗曉君及黃耀炭 君,請貴所依都市更新權利變換實施辦法第31條規定辦
- 四、本案囑託登記相關文件倘須補正,請逐告實施者洽貴所 辦理並於辦竣後副知本府,以增行政效率。
- 五、有關本案辦理權利變換產權登記,副請實施者轉知各土

地址:104105臺北市中山區南京東



駁回

- 1.通知主管機關
- 2.重新申請登記 應由主管 機關重新囑託。

臺北市政府地政局 函

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

地址:11008臺北市信義區市府路1號3樓北

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 速別: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_ATTACH1.odt)

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
 - 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, 列册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,應繕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;經 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

Control of the state of the sta	更新前	\$ 16 July 18 18 18 18 18 18 18 18 18 18 18 18 18				A SECTION	2	新後	28 mm = 15*			381 Augen 186	100	200	
原土地所有權人/ 權利變換關係人	上地權利價 值(元)	推利價值比 例	受配人姓名	来含拆遷補償 費之應分配權 利價值(元)	拆遏稍償 費(元)	但(元) 验	該图 平元價值(元)	價值小計 (元)A			價值小計 (元)B	實分配權利價 值(元)C=A-B	做(元)	領(元)	備註
台北宮邦商業銀 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		437,597	98,161,623 B1-11F 1 C-13F 1	/ 1 19,468,966 / 1 19,009,363 / 1 33,928,787	92 540 991	B3-18 1/	1 1,300,000	4,100,000				信託委託 三一建設 有限公
因有財産者	111,265,265	15.315710%	中華民國/財政部 國有財產署	194,849,807	4,706,295	C2-10F 1 C3-10F 1 C3-10F 1 C11F 1 C1-11F 1 C3-11F 1 C1-12F 1 C2-12F 1 C2-12F 1 C2-12F 1 C2-12F 1 C2-12F 1 C3-12F 1 C3-12	/ 1 11,142,765 / 1 14,782,670 / 1 19,468,966 / 1 18,756,579 / 1 11,357,049 / 1 15,068,223 / 1 19,676,083 / 1 18,908,249 / 1 11,448,885	174,203,481	B3-36 1 / B3-37 1 / B3-38 1 / B3-39 1 / B3-40 1 / B3-41 1 / B3-42 1 / B3-43 1 / B3-44 1 /	1 1,400,000 1 1,400,000 1 1,400,000 1 1,300,000 1 1,400,000 1 1,400,000 1 1,400,000 1 1,400,000 1 1,400,000	15,200,000	189,403,451		10,152,621	Cu (m
台北富邦商黨銀行股份有限公司	7,907,330	1.088447%	台北富邦商業銀 行股份有限公司		470,630	14,318,094 A-7F 1	/ 1 14,490,684	14,490,684	AB2-26 1 /	1,500,000	1,500,000	15,990,6	1,672,590		信託委託。
台北富邦商黨銀 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		言託委託。
台北富邦商業銀 于股份有限公司	7,907,331	1.088447%	台北富邦商業銀 行股份有限公司		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	15,746,49	1,428,398		信託委託
出 当 此 當 邦 商 業 銀 行 股 份 有 限 公 司	10,275,185		台北富邦商黨銀		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	20,155,46	1,221,730		京託委託,
台北富邦商業銀 行股份有限公司	1,555,557		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			4	10,622,361	7,898,241		信託委託
5北富邦商業銀 行股份有限公司	12,651,729			22,155,944	941,259	23,097,203 C3-8F 1	/ 1 14,496,817	14,496,817			2,900,000	17,396,81		5,700,386	i 託委託/ 楊 令
北宫邦商業銀 予股份有限公司	6,372,570			11,159,763	265,599	11,425,362 C2-7F 1	1 10,836,645	10,836,645				10,836,64		588,717	信託委託/ 李二革
北宮邦商業銀 股份有限公司	3,629,634			6,356,283	1,088,586			11,529,868			- 4	11,529,86	4,084,999		1託委託
	12,651,729			22,155,944	349,563	22,505,507 C3-9F 1/	1 14,782,670				3,000,000	17,782,670		4,722,837	15/
	權利雙換 部有限 一華國 力股北股北股北股北股北股北股北股北股北股北股北股北股北股北股北股北股北股北股北	權利雙換關係人 億(元) 台北當邦商業銀行股份有限公司 55,803,442 55,803,442 55,803,442 55,803,442 55,803,442 111,265,265 111,2	權利雙換關係人 值(元) 例 台北當邦商業銀行股份有限公司 111,265,265 15.315710% 111,265,265 15	#和雙換關係人 值(元) 例 受配人姓名 台北當邦商業銀行股份有限公司 55,803,442 7.681367% 台北當邦商業銀行股份有限公司 市北當邦商業銀 7,907,330 1.088447% 台北當邦商業銀行股份有限公司 北當邦商業銀 4,453,304 0.61299% 行股份有限公司 北當邦商業銀 7,907,331 1.088447% 台北當邦商業銀行股份有限公司 北當邦商業銀 7,907,331 1.088447% 台北當邦商業銀 7,907,331 1.088447% 台北當邦商業銀 10,275,185 1.414383% 行股份有限公司 北當邦商業銀 股份有限公司 北當邦商業銀 股份有限公司 北當邦商業銀 股份有限公司 北當邦商業銀 1,555,557 0.214123% 行股份有限公司 北當邦商業銀 股份有限公司 北當邦商業銀 份,372,570 0.877187% 行股份有限公司 北當邦商業銀 份,372,570 0.877187% 行股份有限公司 北當邦商業銀 份,372,570 0.877187% 行股份有限公司 北當邦商業銀 份,3629,634 0.499621% 行股份有限公司 北當邦商業銀 份,3629,634 0.499621% 行股份有限公司 北當邦商業銀 份有限公司	權利雙換關係人	權利雙換關係人	權利要換關係人 值(元) 每	原土地所有様人	## 新聞	株理利度 株理利度 株理利度 株理利度 株理利度 株理利度 株理製造 株理製 株理製造 株理製 株	原土地州省銀人 - 土地相利賃 銀利信任 - 会配人姓名: 黄之鹿今和瀬 貴京 (東大) - 東大島 田村 -	安正統所指揮 大き乗門機 機所機 大き乗列車 機利 東大藤 標本 大き乗 横線 大き乗 大	無なが用限が、	# 2	# 2. 無分析用 作品

審查人員要配合辦理註記喔

副本:吉美建設事業股份有限公司、臺北市都市更新启

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 <u>塗銷註記</u>

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。



注意什麼(三)實施者漏列怎麼辦?

THUNISOFT

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

登記原因 權利變換

十地所有權部

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

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

權利節圍 10000 分之 72

權狀字號 年 北建 字 第

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 未繳納差額價金,除繼承外不得辦理所有權移轉登記或 用: 設定負擔

還是可以補註記哦!



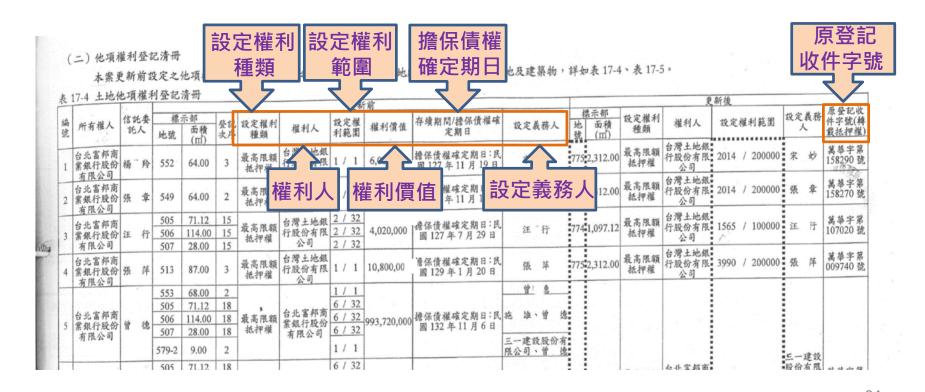


第三階段

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

◆ 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



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



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



注意什麼(二)應按原登記之先後登載

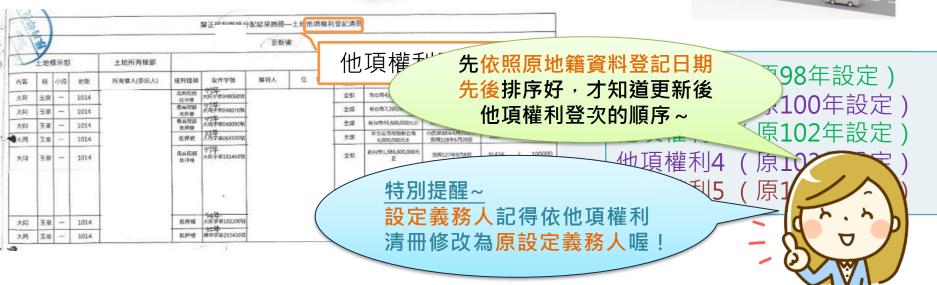
THUNISOFT

更新前



更新後





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…

他項權利正通

開立補 正通知

地址:10488臺北市中山區南京東路三段158號17樓 米樹人:吳幸豐 電話:2981-6586轉3081 樓真:2981-0587

受文者:臺北市大安地政事務所 ※2.10年: *44KB10542H98

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

第2次變更版

依規定辦理。



來不及了... 趕快打... 都更處重新公告30日... 公告期滿後...

										表1	7-6建	比化項權利至	記清冊表(第	2次變更	死)					
100	8(3)	563	100				88	123				更朝後								
M 25	137	1			李在稿	建	物出	琴	Pf.	有權人	設定報		崔和人	TEN III	4E-6146	音程程		存填期	我定義務	- 佐生
鲜绒 市区	Ø.	の現	PR.	建新門牌	就		小政	地號	维若成 名稱	据民身分级 统一编统	利疑問	姓名成名称	爾氏身分證紙 一編號	(ENL	泉	利見問	推利價值	54	A.	
大安	學舟	-	3F-/	<u>队就里放南街</u> 88 號三樓	172	华府	-													
大安	學府	-	3F-E	及程星被命物 85 批三樓	178 177 178 179	华府	-													
大安	學府	-	11F-	■ 数型重数表別 88 数十一株	157 158 159	华府	-	638	. 建 载政价 有限公	28984516	1/1	国泰世华南京 銀行股份有用		台北市松 仁路7號一	额线样	ı	2, 675, 000, 000	128年12月8日		102 北大丰第 006831 號 大安字第 372480 號
大安	學府	-	117-	区型里敦南街 88 號十一樓	163	祭 府	-		ą			승리		46	44				승리	
大安	學府	-	12F-	<u>队就里放布的</u> 88 班十二位	166	學府	-													
大安	华府	-	12F-	<u>队组里放布的</u> 86 统十二位	167 168 169	學府	-													

第2次變更版

在為"100千之月0日頁公司為可益当知伍之代各依即至民制權則於13所 之]規定檢延變更(第二次)推科變換計畫案的本處申請極定,後獲得 依規定網理。

是本: 也改聚份有限公司 別本: 壹北市大安地政事務所,臺北再開發規劃股份有限公司

再送 地所

地所審查 無誤後公 告15日

QA 時間

權利變換 (土地) (所有權部)

Q2:那要做一件,還是依 權利人跟委託人分件呢? Q1:權利變換後的所有權人有好幾

個人,申請書要填明所有人的資料嗎?

都要附身分證明文件嗎?

表	₹ 17-2	土地登記清冊	表	开放原数情形							D 25	後變動情									
序	姚 鄉鎮市區	社地標示部 段 小 地號	1/	所有權人 權利 管理者) 範圍	地所有權部 其	他登記事項 4	土地標示部 火 小 地 面積 火 號 (m)	所有相 (管理	(A) 格 者) 分子	土班 利範圍 - 分母	所有權部	· 经记事項付	40	一。 他可 记书	項權 及制	1)	1	— —			
	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)		(15)	住	所				12						
	.	權利人		. 名	出生	統一編號									14	2	~ //				
	申	或		或	<i>t</i> n		縣市	鄉鎮	村里	鄰	街路	段	巷	弄易	號樓	M	M	_			
		義務人	名	稱	年月日			市區							١,	4		_	۸1 ۰	要填明全	立7.梅玉山人
	F	權利人兼	民凯建設	 足股份有限												_			AI.		
	請	代位申請人	公司 董事		L			L	L	⊥	L		$\perp \perp$				公司印	_			但不用檢
		權利人	台北富邦	"商業銀行														_		附身分證	明文件。
		推 即 受託人		限公司)	應詳	填										_			
	. [1, 2,0,1	董事長							 -							代表人们				
	人	代理人	1	B 商業銀行										<u></u>				101 1	V 1 432 43E		
		八旦八	成份有品	77-0115 00													託人資				
				· 样權利變換										變記	十畫書	書土:	地登記	清冊	長・亦		
			計畫書土	- 地登記清)									不用	月檢隊	付身	分證明:	文件			
-			冊表							4		igdash									
												畫	5 狀				書狀	_			
	木 宏	初	審	複	審	核	定		登 簿		校 簿		可印		校 狀		百八			+7	E) W
	本案 處理 經過																_ ^	. AT	- N 1 //	⊢	E(: E)
- 1	情形																		區以1件	F 平	
	以下																請	長甲 新	即可		
	各欄申請		;						. 1 /35		17 L				-						
	人請人								地 價異 動		通知領狀	_	美 動	- 1	交付發狀		歸 檔				
	河 項								大 刧		7只 7人	3.0			700 万人			-			
*																		_			99
																					99



更新後變動情形

-						-	P.新前原載情	- 悪名			_					更新後變動情形		
		1	1ds 446	示部		Τ,	NO 195 1/4 W. 195		上地所有權部	- 1	16.8	素示部			1 10	所友提朝	.項權	
字號	鄉鎮 市區	段	小段	地號	而積 (㎡)		所有權人 (管理者)	権利範圍	其他登記事項	投投			所有權人 (管理者)	權利 分子	引範圍 分母	其他登記事項情形	利、限制引起情形	衛 並
17	萬華區	萬大殺	-	537	50.00	0003	台北富邦商 業銀行股份 有限公司	全部	信託財產,信託內容評信託專簿:依 109 年 01 月 14 日建信子第 000190 號辦理 委託人:黃二				黄振峰	127	100000			
18	萬華區	萬大段	-	538	51.00	0003	台北富邦商 業銀行股份 有限公司	全部	信託財產,信託內容詳信託專簿:依 109 年 01 月 14 日建信字第 000190 號辦理 委託人:黃1。				台北富邦商業銀 行股份有限公司	17544	100000	信託財產,信託內容詳信託專簿:依109 年01月14日建信字第000190號辦理 委託人:黃凱	最高限制 抵押權	i
19	萬華區	萬大殺	-	539	53.00	0003	台北富邦商 業銀行股份 有限公司	全部	信託財產·信託內容詳信託專簿:依 109 年 01 月 14 日建信字第 000190 號辦理 委託人:黃凱				台北富邦商業銀 行股份有限公司	2753	100000	信託財產,信託內容評信託專簿:依 109 年 01 月 14 日建信字第 000200 號辦理 委託人:黃葉蘇	最高限報 抵押權	ı
20	萬華區	萬大殺	-	540	78.00	0003	台北富邦商 業銀行股份 有限公司	全部	信託財產,信託內容詳信託專簿:依109 年01月14日建信字第000190號辦理 委託人:黃凱				台北富邦商業銀 行股份有限公司	684	100000	信託財產,信託內容評信託專簿:依109 年1月7日建信字第 000060 號辦理 委託人:楊干慧		
21	萬華區	萬大殺	-	548	53. 00	0003	台北富邦商 業銀行股份 有限公司	全部	信託財產,信託內容詳信託專簿:依 109 年 01 月 14 日建信字第 000190 號辦理 委託人:黃凱				台北富邦商業銀 行股份有限公司	882	100000	信託財產,信託內容評信託專簿:依 109 年1月7日建信字第 000070 號辦理 委託人:楊干納		
22	萬華區	萬大殺	-	549	53.00	0003	台北富邦商 業銀行股份 有限公司	全部	信託財產,信託內容詳信託專簿:依109 年01月14日建信字第000190號辦理 委託人:黃凱				台北富邦商業銀行股份有限公司	911	100000	信託財產,信託內容評信託專簿:依109 年1月7日建信字第 000080 號辦理 委託人:楊千益		
23	萬華區	萬大殺	-	(550	54.00	0003	台北富邦商 業銀行股份 有限公司	全部	信託財產,信託內容詳信託專簿:依109 年01月14日建信字第000190號辦理 委託人:黃凱				台北富邦商業銀行股份有限公司	760	100000	信託財產,信託內容評信託專簿;依109 年1月7日建信字第000090號辦理 委託人:楊彥彥		
24	萬華區	萬大殺	-	551	53. 00	0003	台北富邦商 業銀行股份 有限公司	全部	信託財產,信託內容詳信託專簿:依109 年01月14日建信字第000190號辦理 委託人:黃凱				台北富邦商業銀行股份有限公司	38	100000	信託財產,信託內容評信託專簿:依108 年12月25日建信字第005160號鄉理 委託人:謝承庭 信託財產,信託內容評信託專簿:依108		
25	萬華區	萬大殺	-	552	56.00	0003	台北富邦商 業銀行股份 有限公司	全部	信託財產,信託內容詳信託專簿:依109 年01月14日建信字第000190號辦理 委託人:景凱				台北富邦商業銀行股份有限公司	38	100000	18 北州庄, 18 北州各計18 北哥等、依 100 年 12 月 25 日建信字第 005170 號鄉理 委託人:謝承益 信託財產,信託內容評信託專簿:依 108		
26	萬華區	萬大殺	-	553	74. 00	0003	台北富邦商 業銀行股份 有限公司 台北富邦商	全部	信託財產,信託內容詳信託專簿:依109 年 01 月 14 日建信字第 000190 號辦理 委託人: 黃凱				台北富邦商業銀行股份有限公司	38	100000	年12月25日建信字第005180號辦理 委託人: 謝承翰 信託財產,信託內容評信託專簿: 依108		
27	英華區	萬大殺	-	564	1, 750, 00	0024	智北高州向 業銀行股份 有限公司 台北富邦商	1/32	信託財產,信託內容評信託專簿:依 108 年10月31日建信字第004520號辦理 委託人:陳婷婷。 信託財產,信託內容詳信託專簿:依 108				台北富邦商業銀行股份有限公司	358	100000	年 12 月 25 日建信字第 005190 號鄉理 委託人:謝添財		
						0025	有限公司 台北富邦商	1/32					民飢建設股份有限公司	31	100000			為現地安置戶裝治平援配。未來依內 98.4.2 台內營字第 0980054326 號函封
						0026	常銀行股份 有限公司 台北富邦商	1/8	福				民飢建設股份有限公司	117	100000			為現地安置戶徐松江獲配。未來依內 98.4.2台內營字第 0980054326 號函封
						0027	京銀行股份 有限公司 台北富邦商	1/8	信託財產 信託內容計信託專簿·依 109 年1月7日建信字第 000120 號辦理 委託人:林陳淑蓬。 信託財產,信託內容詳信託專簿:依 109				民飢建設股份有限公司	35	100000			為現地安置戶間如慈獲配。未來依內 98.4.2台內營字第 0980054326 號函約
						0028	京北高州向 業銀行股份 有限公司 台北富邦商	1/8	11 记用在 12 记代各种12 记号等·张 109 年1月7日建信字第 000030 號辦理 委託人:陳炳祥 信託財產,信託內容詳信託專簿:依 109				民飢建設股份有限公司	62	100000			為現地安置戶林松凉獲配。未來依內 98.4.2 台內營字第 0980054326 號函約
						0029	業銀行股份 有限公司 台北富邦商	1/8	年1月7日建信字第 000040 號辦理 委託人:陳淑某, 信託財產,信託內容詳信託專簿:依 109				民飢建設股份有限公司	81	100000			為現地安置戶陳學總獲配,未來依內 98.4.2台內營字第 0980054326號函付 為現地安置戶劉玉潔獲配,未來依內
						0030	業銀行股份 有限公司 台北富邦商	1/24	年1月7日建信字第 000050 號辦理 委託人:陳瑩義/ 信託財產,信託內容詳信託專簿:依 109				民凱建設股份有 限公司	49	100000			為現地安置戶對五條後配, 本不依內 98.4.2 台內營字第 0980054326 號函利 為現地安置戶陳學儀獲配, 未來依內
						0031	業銀行股份 有限公司 台北富邦商	1/32					民凱建設股份有		100000			每現地安置戶原中議後配。本本版內 98.4.2 台內營字第 0980054326 號函約 為現地安置戶陳心惠獲配。未來依內
						0032	業銀行股份 有限公司	1/32	年1月7日建信字第 000070 號辦理 委託人:楊千瀚。				民凱建议股份有限公司	143	100000			為現地安並尸体心态技能,"未未依尺 98.4.2台內營字第 0980054326 號函

Q3:現地安置戶 如何登記?



A3:所以先依土地登記清 冊表<mark>登給實施者</mark>就好哦!



權利變換 (他項權利 部)

表 17-4 土地他項權利登記清冊表

應轉載之抵押權共1個

義務人共3人

Q4:應該做幾件 申請案?

THUNISALT



A4:不論幾個抵押權或



義務人,都只要做1件 就可以哦!!

A	所有權人(管理			E地標示音	ŗ.		土地所有 權部			更新前	土地他	項權利部						更新後土地	也他項權利部				備註
	機關/受託人)	行政區	段	小段	地號	面積 (mi)	登記次序	登記次序	設定權利 種類	擔保債權總金 額(元)	投定權利範圍	擔保債權確 定期日	債務人及債 務額比例	設定 義務人	設定權利 種類	權利人	債權額 比例	擔保債權總金額 (元)	設定權利範圍	存續期間/ 擔保債權確 定期日	债務人及信 務額比例	設定義務人	/ 11. 10h Ar 2
	台北富邦商業			一小段		33.00	0006				13.23		27 (01 ch es 01	CIONGITI MOVIE				000000000000000000000000000000000000000			EF don sile an o	4	
				一小段		5.00	0004]	最高限額	新台幣		民國 138 年	民凱建設股	民飢建設	最高限額	台北富邦商		新台幣		F2 F2 190 &c	民凱建設B	FZ Win rafe -p.n. Hin	美國 108
1	公司(信託委託		萬大段	一小段	567	7.00	0004	0001	抵押權	1, 357, 200, 000	全部	12 B 16 B	債務額比例	股份有限	抵押權	業銀行股份	全部	1, 357, 200, 000	1315/100000		債務額比例	公有限公司	萬華字第
	人:民凱建設股 份有限公司)	萬華區	萬大段	一小段	569	23.00	0003 -		TOTAL IN	元正		10 /1 10 11	全部	公司	10111 194	有限公司		元正		12 /1 10 4	全部	份有限公司	106300 號
_	17.77.11-11	萬華區	萬大段	一小段	519-2	72.00	0003				1												
		萬華區				38, 00	0003	1					200			1							
			萬大段			39.00	0003	1															
			萬大段			38.00	0003	1					6										
		萬華區	萬大段	一小段	525	10.00	0003	1	1														
		萬華區	萬大段	一小段	526	51.00	0003	1															
		萬華區	萬大段	一小段	527	52.00	0003	1															
		萬華區	萬大段	一小段	528	10.00	0003	1					75										
		萬華區	萬大段	一小段	529	102.00	0003]															
		萬華區	萬大段	一小段	530	47.00	0003																
	0	萬華區	萬大段	一小段		52.00	0003															12	
	台北富邦商業	萬華區	萬大段			53.00	0003			新台幣			民飢建設股			As all the harder		新台幣			民凱建設服	_	7 70 100
0	銀行股份有限	萬華區	萬大段			97.00	0003	0001	最高限額	1, 357, 200, 000	全部	民國 138 年	份有限公司	黃凱	最高限額	台北富邦商	全部		17544/100000	民國 138 年		黃凯	民國 108 高華字第
6	公司(信託委託	萬華區	萬大段			50.00	0003	0001	抵押權	元正	E.pl.	12月16日	債務額比例	M Mr	抵押權	業銀行股份 有限公司	3. al.	元正	1/544/100000	12月16日	债務額比例	AL BY	106300多
	人:黄凱)	萬華區			536	48.00	0003			九正			全部			4 1K2 9		九正			全部		00000 3
			萬大段			50.00	0003																
				一小段		51.00	0003																
			萬大段			53.00	0003																
		萬華區	萬大段	一小段	540	78.00	0003	1															
			萬大段				0003																2
		萬華區					0003																
		萬華區	萬大段			54.00	0003]															
		萬華區				53.00	0003				1												
		萬華區				56.00	0003																
		萬華區	萬大段			74.00	0003															_	
		萬華區	萬大段	一小段	568	23.00	0003 /													0		9	
3	台北富邦商業 銀行股份有限 公司(信託委託	萬華區	萬大段	一小段	531	241.00	0004	0001	最高限額 抵押權	新台幣 1,357,200,000 元正	全部	民國 138 年 12 月 16 日	民凱建設股 份有限公司 債務額比例	黄葉蘇	最高限額 抵押權	台北富邦商業銀行股份	全部	新台幣 1,357,200,000	2753/100000	民國 138 年 12 月 16 日	民凱建設股 份有限公司 債務額比例	一	民國 108 · 馬華字第 106300 #

表 17-5 建物他項權利登記清冊表

rite	55 + 15k /								更	新後							備註
小	所有權人 (管理機關/受託人)	行政區	段	小段	戶別(單元編號)/建物門牌	3	建物坐落		設定權利	設定權利	權利人	債權額	接信体験からで(こ)	擔保債權確	債務人及債務	設定義務	(收件年期
390	(官柱機關/文記八)	打政匯	权	小权	产剂(平九編號)/是初门件	段	小段	地號	範圍	種類	権利人	比例	擔保債權總金額(元)	定期日	額比例 📶	人	及字號)
1	台北富邦商業銀行股份有限 公司(信託委託人:民凱建設 股份有限公司)		萬大段	一小段	2B1 · 2B2	萬大段	一小段	A	全部	最高限額 抵押權	台北富邦商 業銀行股份 有限公司	全部	新台幣1,357,200,000元正	民國 138 年 12 月 16 日	有限公司債務	股份有限	民國 108 年 萬華字第 106300 號
2	台北富邦商業銀行股份有限公司(信託委託人:黃凱)	萬華區	萬大段		4B2 \ 1B1 \ 5C2 \ 6C1 \ 6C2 \ 7C2 \ 8B5 \ 8C2 \ 9A5 \ 9B3 \ 9B5 \ 9C1 \ 9C2 \ 10B5 \ 11B5 \ 12A2 \ 13A2 \ 13B5 \ 13C2 \ 14A3 \ 14B5 \ 10C1 \ 10C2 \ 11A1 \ 11A5	萬大段	一小段	A	全部	最高限額抵押權	台北富邦商 業銀行股份 有限公司	全部	新台幣1,357,200,000元正		民凱建設股份 有限公司債力 額比例全部		民國 108 章 萬華字第 06300 號
3	台北富邦商業銀行股份有限 公司(信託委託人:黃葉蘇)	萬華區	萬大段	一小段	1C1 · 4C1 · 7B3	萬大段	一小段	A	全部	最高限額 抵押權	台北富邦商 業銀行股份 有限公司	全部	新台幣1,357,200,000 元正		民凱建設股份 有限公司債益 額比例全部		民國 108 章 萬華字第 106200 №

建物第一次 登記

受託人均相同,可以1 件辦理嗎?

Q5:信託財產有多個委託人,

受託人均為台北富邦銀行

收	日期	年月日時分	收件	連1	件序別 非連件	共 件	第件
件	字號	字第 號	者章	者	免填)	共 行	寿 行

登記費 收 據 字 號 書狀費 元 核算者 罰 鍰 元.



只要是不同權利人或委託人,就要分件辦理。 信託財產還要在申請書備註欄載明「係信託 財產」,及「委託人詳權利變換計畫







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



變化款 I 部分權利變換部分協議合建-範圍可切分

THUNISOFT



協議 合建

(登記機關個案予以協助)

【變化款工】部分權利變換部分協議合建-範圍不可切分



			724		基本款~~)
史新丽 地號	面積(m²)	使用分區	更新	ê D	
1	99.00	住三			
2	100.00	住三			協議合建&權利變換
3	101.00	住三			
4	152.00	住三之一	556	207.00	權利變換
5	155.00	住三之一	550	307.00	權利變換
	607.00			607.00	
	1 2 3 4	地號 回復(m²) 1 99.00 2 100.00 3 101.00 4 152.00 5 155.00	地號 関傾(M²) 使用方価 1 99.00 住三 2 100.00 住三 3 101.00 住三 4 152.00 住三之一 5 155.00 住三之一	地號 国何(M²) 使用方価 編地別 1 99.00 住三 2 100.00 住三 3 101.00 住三 4 152.00 住三之一 5 155.00 住三之一	支利務 面積(m²) 使用分區 1 99.00 住三 2 100.00 住三 3 101.00 住三 4 152.00 住三之一 5 155.00 住三之一

甲())

持分 1/2 採協議合建

Z

持分 1/2 採權利變換

協議

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。



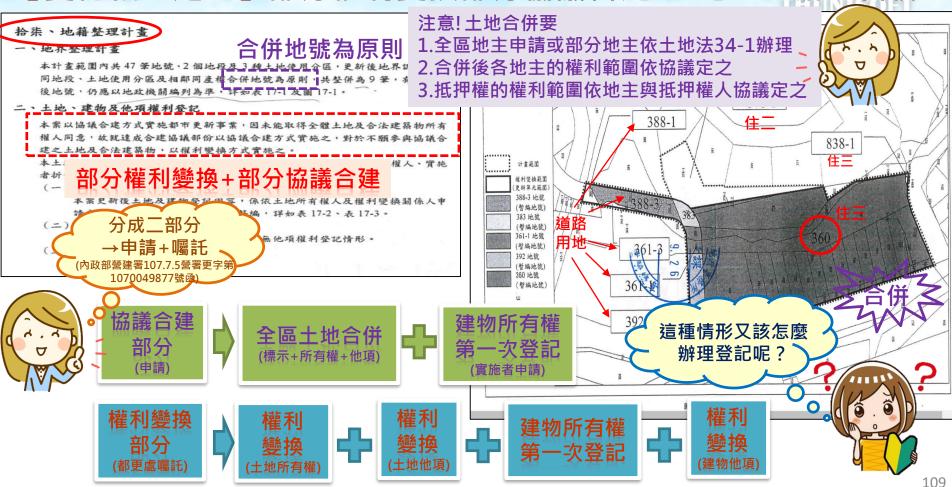
分不清楚啦!

怎麼辦呢?請示看看好了......



回想一下

【變化款工之一】部分權利變換部分協議合建-土地全區辦理合併



答案例分享 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息 積 3,945 ㎡。本案劃分重建區 土地其土地使用分區同屬商。 筆土地屬於商三(特)(原第 新後將重建區段內相同都市

依使用分區地籍整理 成同一筆地號

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 ㎡。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維越理成同一筆地號。另外,整建區毀等 5 筆土地則維持原地額

土地)。重致地號,面積

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!





猜猜看後來結果如何....

會施老

六、 地籍整理與土地合併說明

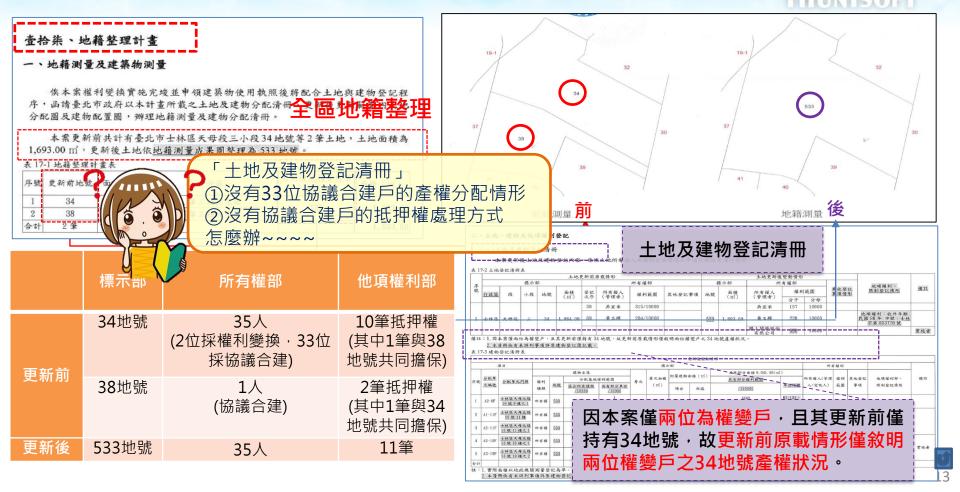
本案更新前共計有臺北市信義區永吉段四小段 44 地號等 26 筆土地,土地面積 3,945 mi。本案劃分重建區段與整建區段,因重建區段內 44 地號等 9 筆土地其土地使用分區同屬商三 (特) (原第三種住宅區);另 44-6 地號等 12 筆土地屬於商三(特) (原屬第三之一種住宅區),為簡化更新後土地持有關係,更新後將重建區段內相同都市土地使用分區之土地地籍整理或合併歲同一筆地號。另外整建區段等 5 筆土地則維持原地籍 (45、46、47、48、49 等 5 筆土地)。重建區段整理後共計 2 筆土地,地號分別為臺北市信義區永吉段四小段 44-6 地號,土地面積 2,532 mi,詳【表二】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

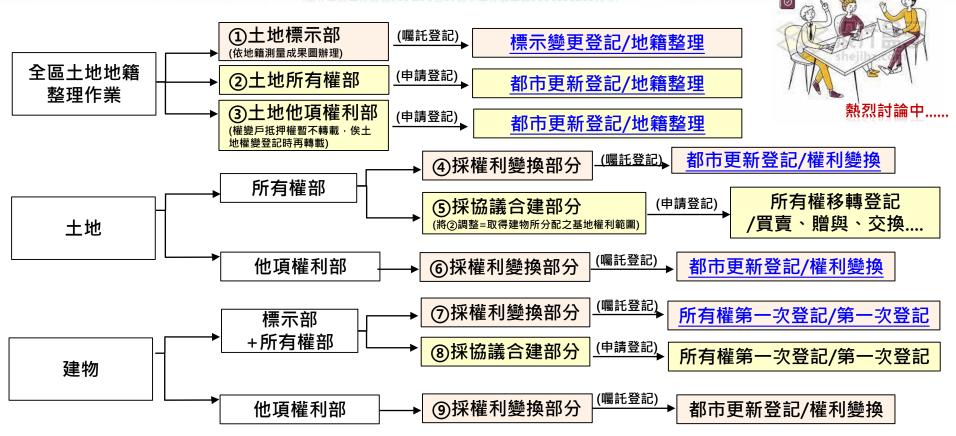


【變化款工之二】部分權利變換部分協議合建-全區辦理地籍整理



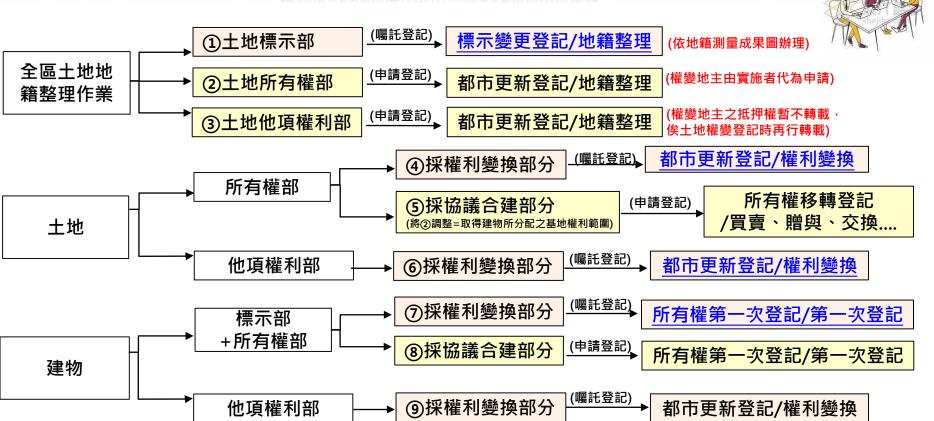
擬具建議處理方式報部

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



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)



內政部函覆

用圖來說明

內政部 函

受文者:臺北市政府地政局

: 中華民國110年1月22日

一定要9連件嗎?

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 權利鄉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

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

實施者說協議合建戶的土地 (第5件、第8件)想 之後再辦.....

THUNISOFT

換-5件(基本款)

地籍整理 (土地) (標示部)

權利變換 (土地) (所有權部)

權利變換 (土地) (他項權利部)

(建物)

權利變換 (建物)











地籍整理 (土地) (標示部)

權利變換 (土地) (所有權部)

權利變換 (土地) (他項權利部

第一次 登記

權利變換 (建物)

地籍整理 (土地) (所有權部)

地籍整理 (土地) 他項權利部

買賣.交換 (土地) (所有權部)

第一次 登記 (協議合建)

部分協議 部分權變-9件 (變化款)

127

第1頁,共2頁



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

速別: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)電2081:/91/32



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。(臺北市政府地政局 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?





地籍整理

(土地)

(標示部

大同區橋北段三小段137等地號

須辦理地籍整理之地號

HUNISOFT

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鑑界、分割測量 及登記。

權利變換工程實施完竣,申領建築物使用執照時,並得辦理實地埋設界格, 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 冊。

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,鳌正相關圖冊之記載。

本案史新解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 藉整理為 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 也為道路用地(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

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。

序號	更新前地號	面積 (mi)	分區	地籍整理後暫編地號	西積 (m)
1	137	2, 130, 54	第三種住宅區		
2	149	90.00	第三種住宅區	A(實際地號仍須以地	2, 248, 54
3	162-1	28.00	第三種住宅區	政機關登記為準)	
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(公共设施用地)	D(實際地號仍須以地 政機關登記為準)	1.00

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 辦理邊界範圍鑑界、分割測量土地清冊表

序號	地號	面積 (mi)	# 3	[1項 目
2. MC		MATERIAL (181)	鑑界	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	L8_0b	, v	
8	161-2	11 a a 655 1 1	V	
9	162-2	共16筆土均	H1 v	
10	163-2	ンエの十二、	v	
11	164-1	1.00	V	
12	166-1	36.00	V	
13	167-1	13.00	V	1.
14	168-1	14.00	V	
15	169-1	73.00	V	
16	170-1	39, 00	V	
수하	16 筆	2, 746, 54		

註:原 137、138、139、140、141、142、143、144、145、146、147、148、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 *

2 <u>地籍整理</u> (土地) (所有權部) 3 <u>地籍整理</u> (土地) (他項權利部)

<u>權利變換</u> (土地) (所有權部) <u>第一次</u> <u>登記</u> (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

THUNISOFT



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~

權利變換 計畫核定

冒施者向 都更處申 請囑託土 地鑑界

都更處囑 託地政事 務所測量

地政事務 所實地鑑 界

比例尺:1/500

地籍線 = 建築線

核發土地複 丈成果圖予 實施者

中華民國 年 月

日登始

臺北市政府 函 松址:11008臺北市 水時人:低峰期 電時:2357-2954 体真:2357-2960 量此市大阿福米德路二段37億4億之2 化子母籍: scill17 受文者:直揮建設股份有限公司 在文日期:中華政府100年3月21日 **最文字號:府都新中第10030061602號** 进制: 普通作

畫等及解資條件或係密期限: 普通 四件:如古史斯寧玄及權利變猶於重各1份一市長變而1限、應見調查表1係

主旨:黄公司擔任實施者擬異之「擬訂臺北市南港區五成段五小段 180-1地號等27筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案,, 准予核定責施,請 查照。

賣公司100年1月4日(100)立祥字第001號函及都有更 新條例第19條、第29條規定辦理。

二、實施者;立權建設股份有限公司(統一編號:16585802、公 司馳址:臺北市大用區承德路二級8]號4樓之2) (代表人: 趙素整、男、民國37年3月7日生、統一編號: A100939276 · 住址:臺北市士林道島城路一股82號4樓)。

三、本府核定獎勵建築容積額度合計1,673.12平方公尺(佔法定 容積之20.05%),其細項及額度分延如下

答模之20,00%),共知何及积及万元× (一)△F3(更新時在大獎勘容積): 584,08年分次天子集份數本

(二)△F5(更新單元產業收計之獎勵添權圖EI,089-04平方公尺(估法定營續13,05%)。 請停車員勘路子,依本府裏查站車辦理日本以690平

(信法定事(6.27%) 為上限 原理管理方式領納人 輸售及住戶網的查詢定供公眾使用。

應確實按都市更新事業計畫及權利壓接計畫內容、植 項及承接,约定及99年11月29日本市都市更新及爭議處 會第56次會議決議事項辦理,其餘涉及建管法令部份, 仍請依本市土地使用分益管利規則及建築和關法令規定辦理。 後續如有都市更新事業計畫及權利攬換計畫之變更,應依都 市更新條例規定辦理。

六、請實施者於計畫公告後、設置本更新需專屬網站、接供各照 段相關資訊,包含獎勵容積申請,建築規劃設計,拆通安置 計畫、財務計畫、權利變換估價資訊、選配資訊、實施維度 及變更計畫等相關計畫內容,以及會議紀錄等相關資料、法 今諮詢與聯絡方式,並剛如土地所有權人、其他權利關係人 夢北市政府 地址:11008 臺北市信義進市府路1號 承辦人: 余建延 電:2321-569642953 傳真:2397-4328

量北市大同医承德路二段81號4樓之2

受文者: 立禅建設股份有限公司 侵文日期:中華民國101年5月23日

受文字號: 府都新字第10131061900號 **迪别:普通件** 安架及超少体性表征安别用:

附件: 立權建設股份有限公司101年5月14日(101) 立模字第007號其制本1公。

主旨:有關立禅建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市 南港區五成段五小段180-1地號等21筆土地都市更新事業計 畫及權利變換計畫案」,依此籍整理計畫辦理鑑界事宜,如 影本你还本核對無批知 說明,請 查照。 不實機由申請人員音

说明:

一、依臺北市都市更新處案陳立禅建設設份有限公司101年5月14 日(101) 立榉字篆007號函及都市更新權利變換實施辦法第 23條規定辦理。136

二、查旨揭案前經和9前100年3月21日府都新字第10030061602號 函核定公告實施,北條年9月27日立權建設股份有限公司向本 府都市發展局申請建造執照,合先發明。

三、依都市更新權利學接實施辦法第23條第1項規定略以:「權 利學換計畫核定發布實施後,實施者得視地藉整理計畫之需 要,申請各級主管機關變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。」。本案因申請建 造執照, 肃備「土地複丈成果圖」, 爰請 資所依上開法令 规定,協助辦理鑑界與核發土地瘦丈成果相關文件。

四、本案囑託事宜相關文件倘須補正或有關規費之繳納事宜,請 E15 827

疑義杳處 用案例來說明

臺北市松山地政事務所土地複丈成果圖 金北市 信義 慧 三舞 是 二 小段 528-5 M-M 佐 # 105 年 10 月 24 日 双表上字第 041503世 本旗文成及照理训挥 有權人各有之所·其 可是罪經應以過故事 西州福花、珀梨杉人 以定之實現成果為平 2. 對於本面鑑定果結結 是如常異慎、協信推 池谷間景質施稅則其 建藻烷及蓝路遗缘原口建 526-5 易骨短线结构作 (定) ●銀紅 千學 (# In4) 白喷漆3處 (Th 5~7) 經檢測地籍線與建築線相符文字註記 本式信申請人業內所檢問建區級指示商及本府都下發展局172年7月18日美市都值年第172511715111號

地政事務所主任

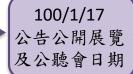


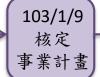
以大安區辛亥段一小段OO地號土地都市更新案為例

THUNISOFT









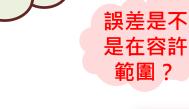
104/11/4 實施者 申請鑑界

104/12/4 大安所通報地籍 線與建築線不符

106/11/15 總隊函復 大安所 106年 核發土地複 丈成果圖

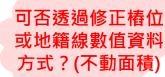
約2年

想一想 如何改善?



誤差有點大?

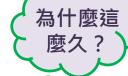
造成誤差的原因?





還有逕為分割 逕為分割撤回









事業及權利變換 計畫擬定

事業及權利變換 計畫核定

> 申請核發 建造執照

建築物完成申請 核發使用執照

辦理產權 測量及登記

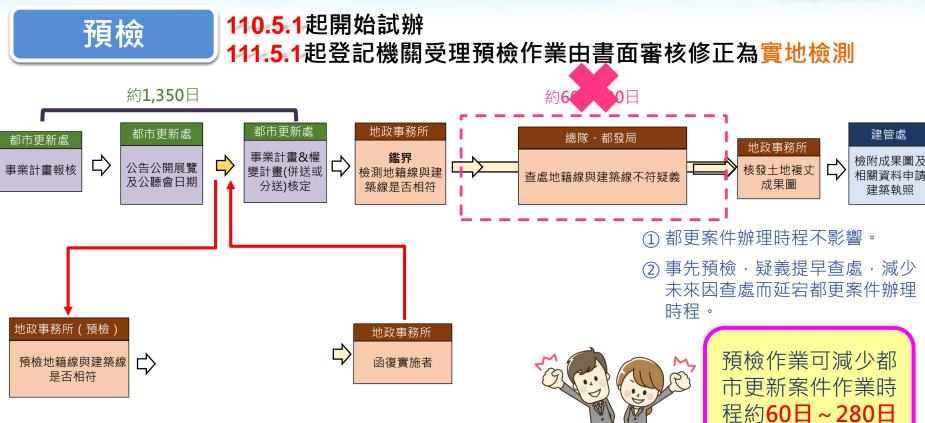


倘若發現建築線與地籍線不合 時,經由地政機關辦理面積更 正或逕為分割,都會影響到都 更範圍的土地總面積,事業及 權變計畫全都要重頭來

可以這樣做

在計畫擬訂階段時

臨建築線十地所有權人向 地政事務所申請繿界確認地籍 線與建築線是否相符。



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. 地名国根斯里克司
- 5. 都小海須檢附片領令考點觀測資料
- 6. 都市計畫橋或之、「檢測成量之記
- 7. 都市計畫構位公告坐標與觀点,上標之比較表
- 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OO地號土地都市更新案為例

THUNISOFT



97/10/2 劃定 更新單元

98/8/25 申請 事業計畫

100/1/17 公告公開展覽 及公聽會日期

103/1/9 核定 事業計畫 104/11/4 實施者 申請鑑界

104/12/4

大安所通報地籍→ 線與建築線不符

106/11/1

約2年

總隊函復 大安所

106年 核發土地複 丈成果圖

預檢後

97/10/2 劃定 更新單元

98/8/25 申請 事業計畫 100/1/17

公告公開展覽 及公聽會日期

103/1/9 核定 事業計畫 104/11/4 實施者 申請鑑界

104年

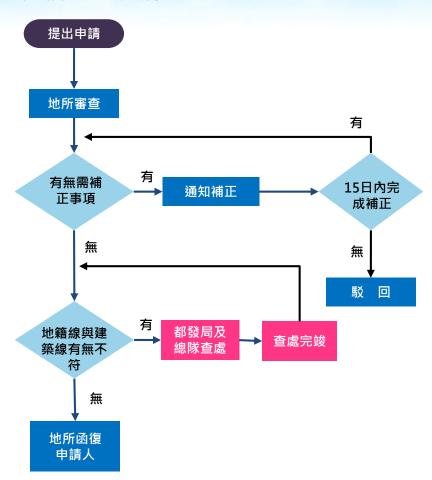
核發土地複 丈成果圖

縮短近2年 時程

3 (2)地所通 實施者申 報疑義 處完竣 請預檢

總隊查

預檢作業流程



實施者 - 提出申請

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

應備文件:

- 1. 申請人身分證明文件。
 - 2. 臺北市政府辦理公開展覽及舉辦公聽會函。
 - 3. 建築線指示圖(應於有效期限內): 倘建築 線指示係以都市計畫樁位指示月現場無樁位 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

都市發展局及十地開發總隊 - 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。

地籍線與建築線預檢作業2.0實施成效

- 111.5.1新制實施後共計受理 10 案都市更新地建線預檢
 - 4 案發現疑義 3 案處理完成 1 案處理中
 - ✓ 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!









好朋友特別加料~2 捐贈公益設施



先來看法令~~~

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。

170

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官會議紀錄

(107年8月1日)

也政事務

也發記

斤字第

及定負

, 共

十地建物登記清冊表 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

十地捐贈 辦理登記應注意事項



來看看案例吧

公益設施標的之更新後所有權人欄應載明「捐贈公益設於 臺北市(管理機關:○○○○○○)」。

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。本市都市更新處屬託辦理地籍整理、權利 變換及建物所有權第一次登記時,一併將公益設施(建出 專有部分、共有部分及基地應有部分)贈與登記案件代刺 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。

、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。

發書狀,故免納書狀費。

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書土地登記 清册表(不另訂公定契约書)。

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

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 Ep) .

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書建物登 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。

、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

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」

辦理登記應 注意事項

建物捐贈



獎勵面積 (m²)

基準容積比率(%

、實施權利變換範圍之土地使用及建築計畫

有關土地使用及建築計畫之相關內容如下概述說明:

一、土地使用計畫

(二)申請容積獎勵項目及額度

更新單元內建築基地面積:3,703.76 m²

更新單元內之基準容積:20,740.55 m²

申請都更容積獎勵項目

API 历农林市从外户农林

	(一)都市計畫土地使用強度	_	△F1 原容積高於法定容積 				_	_	
	本基地土地使用分區、建	蔽率及容積率如下表所:	△F4-1捐贈公益設施			-	-		
	1.14.4.11.11.11.11.11.11.11.11.11.11.11.		△[4-1]月焙 厶 魚				1,096.62	5.29%	
	土地使用分區現況圖。				△F4 考重地區環境狀況		_		
				1	△F4-1 捐贈公益設施			2,085.90	10.06%
	使用分區	使用分區第三種			△F4-2 協助開闢都市計畫這路			12.31	0.06%
	項目	ヤーほ	住间来也			△F4 小計		2,098.21	10.12%
	更新單元面積 (m³)		△ F4-2			h			
	基地面積 (㎡) (依謄本登記面積為準)					建築物之量體、	造型、色彩、		
	法定建蔽率(%)		協助開闢	邹市	計畫道路	問和之建築設計、	無障礙環境、	1,244.43	6.00%
	ヺ申請?囑託?	<u> </u>	-	1	△F5-3 供人行走之地市	面道路或騎樓		562.49	2.71%
	怎麼登記呢?		3.5		△F5-4 保存維護具歷			-	_
	一心麼豆心呢!				△F5-5 更新基地規模			767.40	3.70%
	法定主采血项(1)		3,703.76	1	△F5-6 綠建築設計(黃	金級)		1,659.24	8.00%
	法定容 地板面積 (㎡)		20,740.55	-1			△F5 小計	4,233.56	20.41%
	備註	_			△F6 處理占有他人土地之	舊違章建築戶		-	-
1	0					更亲	介容積獎勵合計	7, 428. 39	35. 82%
	1				註:本容積獎勵額度表係依10	18年2月20日豪北	市政府府都新字	第 10970008772 號,	函核定實施公告製作

△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

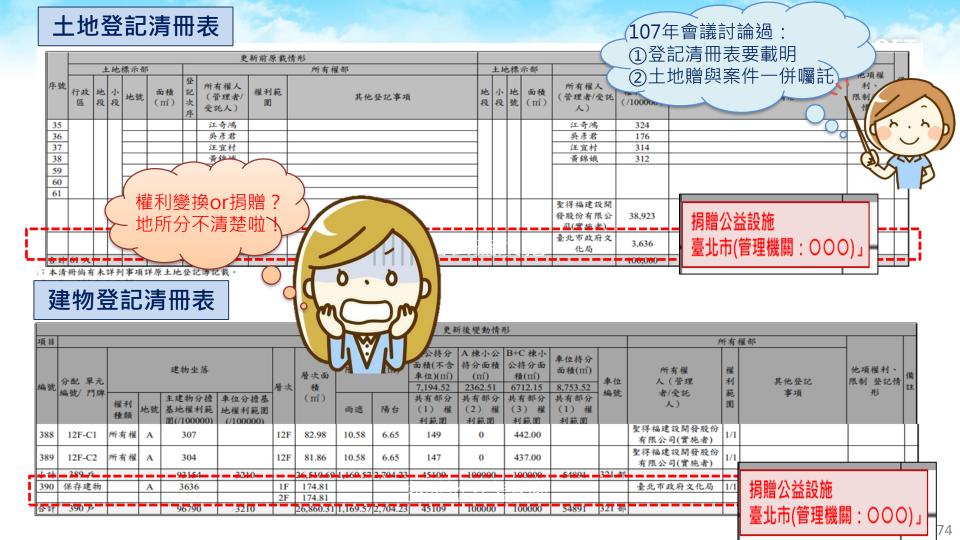
(一) 土地及建物登記清冊

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。







△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殺三小殺 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

臺北市政府, 工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 (m²)A	所有權人/管 理人	持分比例	公告現值 (元/m²) B	捐赠面 積(㎡) C	用地取得成 本 (元) D=B×C×1.2	預計土地取 得方式
鄰	1	740-6	40-6 3.00	聖得福建設股	1/1	209,623	7.00	628,869	實施者捐贈
近	2	743-1	4.00	份有限公司	1/1	219,000	7.00	876,000	實施者捐贈
地區	小計	2 筆	7.00	-	2	120	_	1,504,869	

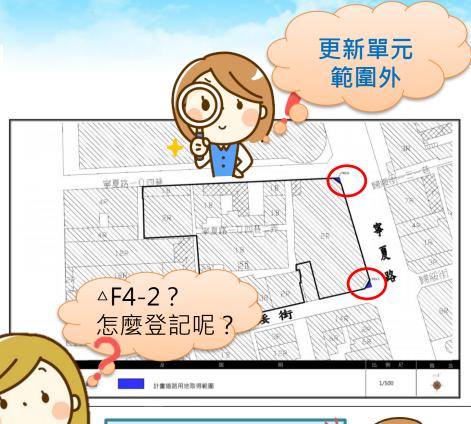
(二)辦理程序

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,配合臺北市政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

新後權屬如下:

如果在更新單元範圍內呢?





權變計畫核定後另外申請贈與登記!

| 請贈與金記! | 不是囑託喔!

(臺北市都市更新自治條例第21條)





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

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 十世登記清冊表(第四次編画)

	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			於部	所有權部			備註		
予號	鄉鎮 市區	段	小段	地號		登記次序	(管理機關/委託人)	權利 範圍	地號	面積(㎡)	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	他項權利部/其他登 記事項情形	
70	中正區	永昌	=	171	53.00	0003	合作金庫商業銀行股份有限公司 (強調效)	1/1			合作金庫商業銀行股份有限公司 (鐘 嫂)	70799128(P220	631		
,	中正區	永昌	2	66-1		0010		1/1	66-1	6.00					
- 1	中正性	乔白		67-1		0010		1/1	67-1	19.00	/	/	7	1	
	中正區	永昌	Ξ	26-1		-	-	1/1	26-1	12.00	- 1	ℓ	1		
	中正區	永昌	Ξ	28-1		-	<u> </u>	1/1	28-1	9.00	4		1. 7		
	中正區	永昌	Ξ	33-1		-		1/1	33-1	101.00	1	1	1		
71	中正區	永昌	Ξ	37-1		-	1	1/1	37-1	1.00		0006300000(03775007) 1/1	1 100000 7		
	中正區	永昌	=	68-1				1/1	68-1	33.00			1/1		
	中正區	永昌	三	69-1	- Challenger and an annual section of the chal	-	ATAKKRIVARASA	1/1	69-1	26.00					
	中正區	永昌	三	83-1	- Contracting to	merionienie in delication and		1/1	83-1	101.00	4		1 /		
		永昌	=	83-3	- Control of the last of the l	market and the second		1/1	83-3	1.00	(J		(
1	1	未昌	2	83-4	The second secon	A PROPERTY AND ADDRESS.		1/1	83-4	86.00			(
141		永昌	Ξ	98-1	5.00	0005		1/1	98-1	5.00			t . /		
Ø	. 0	67-1	19.00	104,000 🕴	林古安 1 /	1	19.00 1,976,000 新六權射製 產權移轉登員	以新设 記為臺北市			137:1 132,1 130.1 100.2 100.1 1	900-1 ar-1 16-1 83 83-1			

4 3

捐贈道路地籍範圍 更新單元範圍 捐赠道路地籍範圍



心得~~~

建物



與權利變換案件 一併囑託



建物登記清冊表 載明捐贈公益設施

土地



更新單元 範圍外



權變計畫核定後「申請」贈與登記

更新單元 範圍內



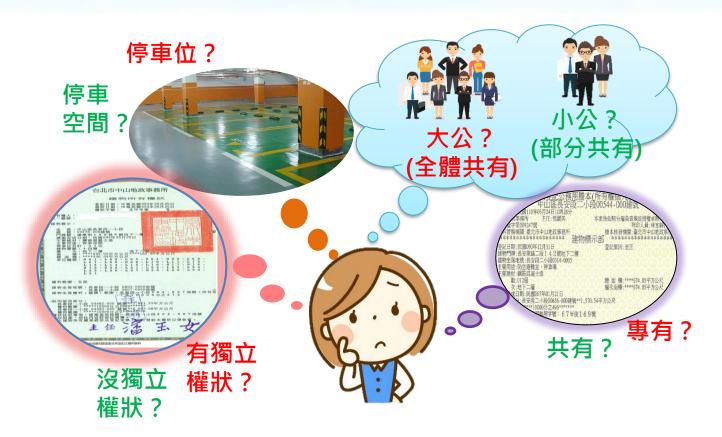
與權利變換案件 一併囑託



土地登記清冊表載明捐贈公益設施



好朋友特別加料~3 車位篇



建立觀念一:停車位 VS 停車空間

THUNISOFT

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 www.som



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

THUNISOFT



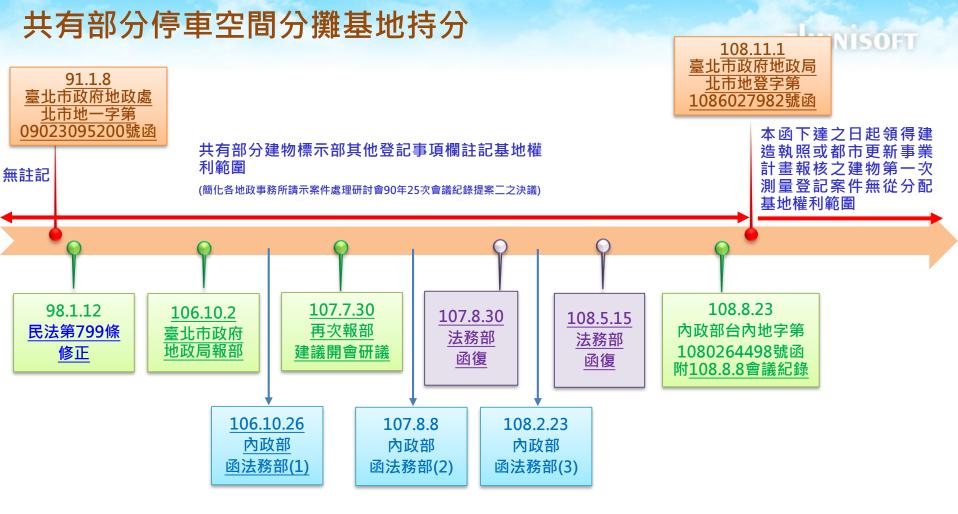
現在登記簿停車位的登記方式

	專有部分	大	公	小	<u>專有部分</u> (掛車位)	
0102	V	V	Х	V	Х	V
登記簿	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
權狀	V	X	X	X	X	Х
買賣	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
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	81.8.4以前 掛號申請建照	❤️專有(主建物):全體協議 ❤️共有(大小公):全體協議	+編有門牌或領有地址證明
81.8.5以後掛號申請建照		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 內政部81.9.21台內營字第810	
84.6.30以後 掛號申請建照 (公寓大廈管理條例 施行起)	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	掛號甲請建照		计 舒明
	○ 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	103.3.12以後 掛號申請建照	契有(主建物):專共用局 或領有局 或領有局 全部共有(大公):專共局 ○ 一部共有(小公):專共局	也址證明 用圖說標示為全部共有











請問一下 有沒有睡著...



下課了快跑…



簡報完畢, 謝謝聆聽