### 本市都市更新案件辦理土地建物登記、測量相關函釋

一、都市更新條例第22條之1都市更新案件執行地籍整理作業 內政部營建署107年8月10日營署更字第1071261441號函

都市更新條例第22條之1都市更新案件執行地籍整理疑義案會議 紀錄會議結論

- 一、查97年8月25日修正發布之都市更新權利變換實施辦法第23 條第2項有關權利變換工程實施完竣,實施者申領建築物使 用執照時,得同時申請辦理地籍測量及建築物測量之規定, 其立意係為縮減辦理時程,以加速都市更新事業之推動, 並非強制規定權利變換工程實施完竣後應一律辦理地籍測 量。復查有關權利變換案之地籍測量及登記規範,地政司 107年7月20日內地司字第1071353550號書函略以,查都市 更新條例第43條、都市更新權利變換實施辦法第23條及辦 理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第2點已有明定; 至地籍測量作業規範則依地籍測量實施規則第2編地籍測量 之規定辦理。是以,登記機關依上開規定辦理測量與登記 程序,應視其囑託事項及事實內容而定。綜上,有關權利 變換工程實施完竣應否辦理地籍測量,仍應視個案情形及 主管機關囑託該管登記機關辦理之事項而定。
- 二、臺北市政府所提○○○○案業經本署召開個別輔導會議釐 清該案係依都市更新條例第22條之1規定,於地籍未分割之 情形下辦理,權利變換後應無辦理鑑界及分割測量之必要, 並無實施者須依都市更新權利變換實施辦法第23條第2項規 定申請主管機關囑託登記機關辦理地籍測量之情形,故仍 請實施者依上開會議決議建請納入權利變換計畫之地籍整 理計畫敘明,並依程序由主管機關予以審議後核定發布實 施。

二、部分協議合建、部分權利變換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第28條第2項規定,由實施者申請主 管機關辦理地籍測量作業方式

臺北市政府地政局109年9月30日北市地測字第1096025209號函轉內政部營建署109年9月24日營署更字第1090063770號函

- 一、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,因採整體開發方式重建,更新後之土地尚難切分權利變換及協議合建之範圍,合先敘明。
- 二、按權變辦法第3條第1項第2款、第5款、第15款、第18款規 定,權利變換計畫應表明實施權利變換地區之範圍及其總 面積、土地、建築物及權利金分配清冊、更新後更新範圍 內土地分配圖及建築物配置圖、地籍整理計畫;另按權變 辦法第28條第1項規定,權利變換計畫核定發布實施後,實 施者得視地籍整理計畫之需要,申請各級主管機關囑託該 管登記機關辦理實施權利變換地區範圍邊界之鑑界、分割 測量及登記。同條第2項規定,權利變換工程實施完竣,實 施者申領建築物使用執照時,並得辦理實地埋設界樁,申 請各級主管機關囑託該管登記機關依權利變換計畫中之土 地及建築物分配清冊、更新後更新範圍內土地分配圖及建 築物配置圖,辦理地籍測量及建築物測量。所詢都市更新 案採部分權利變換、部分協議合建方式實施者,如前開第 一點所述,因土地無法切分權利變換及協議合建範圍,故 權利變換計畫係以重建區段為實施權利變換地區範圍,並 經本府107年1月25日府都新字第10730239602號函核定在案, 則實施者依核定之權利變換計畫所載地籍整理計畫,以 「權利變換地區範圍」申請主管機關囑託登記機關依相關 清冊及書圖辦理地籍測量及地籍整理登記,尚符上開權變 辦法第28條第1項及第2項得囑託辦理之規定。至如無權利 變換與協議合建範圍難以切分之情事需併同辦理者,則仍

請依內政部營建署107年7月5日營署更字第1070049877號函辦理。

三、另以協議合建方式實施,其抵押權不能自行協議消滅,建議得由實施者辦理土地登記時一併轉載1節,內政部營建署109年7月22日營署更字第1090053802號函略以(副本諒達),有關協議合建方式實施部分,查本條例無抵押權由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關,登載於原土地或建築物所有權人應分配之土地及建築物之規定,仍應自行協議處理,無本條例第61條第1項規定之適用。後續協議合建之他項權利登記請依內政部地政司109年8月14日內地司字第1090274183號書函(詳後附件)略以,自行選用性質相類之現有「登記原因標準用語」據以辦理。

## 三、部分協議合建、部分權利變換方式實施之都市更新案件登記作業方式

臺北市政府地政局110年1月28日北市地登字第1106002488號函轉 內政部110年1月22日台內地字第10902670724號函

- 一、有關依都市更新條例第44條規定以部分協議合建、部分權利變換方式實施都市更新案件辦理登記作業實務執行疑義,案經內政部110年1月22日台內地字第10902670724號函復本案土地、建物之標示部、所有權部及他項權利部之作業方式,其中登記作業處理方式如下:
  - (一)都市更新單元內土地地籍整理作業:
  - 1. 土地標示部:
  - (1)依地籍測量成果圖建立土地標示部 (第1件,土地登記申請書填寫詳範例1)。
  - (2)申請方式:囑託登記;登記原因發生日期:權利變換計畫 書核定日;申請登記事由:標示變更登記;登記原因:地 籍整理。
  - 2. 土地所有權部 (第2件,土地登記申請書填寫詳範例2)。
  - (1)比照土地合併登記作業方式,參依土地登記規則第88條第1 項規定檢附全體土地所有權人(採權利變換之所有權人得 由實施者代位申請)協議書辦理地籍整理登記,將地籍整

理前全體土地所有權人之土地價值換算為地籍整理後之權 利範圍辦理登記;協議書應載明地籍整理前、後地號、面 積、全部所有權人姓名與權利範圍(地籍整理後權利範圍 應依土地登記規則第43條第2項規定辦理)及各所有權人 地籍整理前、後之土地價值。

- (2)申請方式:全體土地所有權人會同申請(權利變換之土地 所有權人得由實施者代位申請);登記原因發生日期:協 議日期;申請登記事由:都市更新登記;登記原因:地籍 整理。
- (3)地政事務所受理後,地價人員依地籍測量成果圖及協議書 預改算地籍整理後公告土地現值及協議合建之各土地所有 權人原地價資料。
- (4)參依財政部92年1月14日台財稅字第0910456670號函釋規定, 各所有權人地籍整理前、後價差在當期公告土地現值1平 方公尺單價以下,得免申報土地移轉現值並免辦理查欠。 如價差超過1平方公尺公告土地現值者,應依土地登記規 則第40條及第42條規定辦理,並檢附土地增值稅繳(免) 納證明及辦理查欠作業。
- (5)辦竣地籍整理登記後,建議比照土地合併地價改算作業辦 理地價改算。
- 3. 土地他項權利部 (第3件,土地登記申請書填寫詳範例3)
- (1)比照土地合併登記他項權利處理方式,參依土地登記規則 第88條第3項規定檢附抵押權人與協議合建之土地所有權 人之協議書辦理他項權利轉載作業。
- (2)以「地籍整理」為登記原因辦理登記,並建請鈞部修正登 記原因標準用語「地籍整理」之適用部別,增加「土地建 物他項權利部」,以資適用。
- (3)申請方式:抵押權人會同土地所有權人申請登記;登記原因發生日期:協議日期;申請登記事由:都市更新登記; 登記原因:地籍整理。
- (4)按土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範【WEB 版】 (108年11月29日修訂版)第九章例行管理作業三、異動 作業「13異動作業處理後,各部別中『登記日期』、『登記

原因』、『收件年字號』、『原因發生日期』等項之處理原則:……所有權第一次登記案件,各部別中有關項目,均以異動當時之資料登記。」。因轉載後之登記日期及登記原因與原設定登記之登記日期及登記原因均不相同,且無從由地籍整理後地號之異動索引查得原設定登記異動資料,爰建議參依本局83年11月21日北市地一字第37324號函報奉鈞部84年1月14日台內地字第8316531號函備查之記載例,於其他登記事項欄登載原設定登記之收件年字號、登記日期、登記原因等登記事項。

- (5)參依釣部81年11月10日台內地字第8189503號、86年9月23日台內地字第8609222號、86年11月20日台內地字第8611329號及95年2月24日內授中辦地字第0950724967號函釋規定,抵押權人為金融機構,義務人為自然人或公司法人者,得免附義務人印鑑證明。
- (6)採權利變換之土地所有權人於更新前所登記之抵押權暫不 轉載,於辦理權利變換登記時,再行轉載。
- (二)都市更新單元內土地及建物權利變換、所有權移轉及建物 所有權第一次登記作業:

### 1. 土地所有權部:

- (1)採權利變換部分(第4件,土地登記申請書填寫詳範例4): 甲、依權利變換計畫書土地登記清冊表更新後所有權人及 權利範圍辦理登記。
  - 乙、申請方式:囑託登記;登記原因發生日期:分配結果 確定日;申請登記事由:都市更新登記;登記原因: 權利變換。
- (2)採協議合建部分(第5件):依協議合建之土地所有權人取得之建物所分配之基地權利範圍辦理所有權移轉登記。原協議合建之土地所有權人於第2件地籍整理登記之權利範圍大於其取得建物所分配之基地權利範圍者,應將超過之權利範圍移轉(買賣)予其他建物基地權利範圍不足之區分所有權人;出賣人於第3件轉載原登記之抵押權設定之權利範圍大於出賣人之殘持分時,該抵押權由買賣雙方承受。

- 2. 土地他項權利部:
- (1)採權利變換部分(第6件,土地登記申請書填寫詳範例5): 甲、依權利變換計畫書他項權利登記清冊表辦理他項權利 轉載作業。
  - 乙、申請方式:囑託登記;登記原因發生日期:分配結果確定日;申請登記事由:都市更新登記;登記原因:權利變換。
- (2)採協議合建部分:第3件地籍整理登記已轉載之抵押權,原 則上無須辦理內容變更登記;惟如當事人欲調整抵押權設 定權利範圍者,應申請抵押權內容變更登記。
- 3. 建物所有權所有權部:
- (1)採權利變換部分(第7件,土地登記申請書填寫詳範例6): 甲、依權利變換計畫書建物登記清冊表辦理登記。
  - 乙、申請方式:囑託登記;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。
- (2)採協議合建部分(第8件):
  - 甲、依土地登記規則第79條第1項規定辦理。
  - 乙、申請方式:建物所有權人申請登記;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。
- 4. 建物他項權利部 (第9件,土地登記申請書填寫詳範例5):
- (1)依權利變換計畫書他項權利登記清冊表辦理他項權利轉載作業。
- (2)申請方式:囑託登記;登記原因發生日期:分配結果確定 日;申請登記事由:都市更新登記;登記原因:權利變換。 二、另地價改算及稅務作業處理方式如下:
- (一)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(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(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(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(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,實施者再賡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。

臺北市政府地政局110年4月27日北市地登字第1106010238號函臺北市政府地政局110年11月24日北市地登字第11060292131號函修正

- 一、實務上採協議合建方式實施之都市更新案件,建商與各地主間 訂有合建分屋合約,大多以土地建物交換及金錢找補等方式調整原地主與實施者間土地權利範圍,或於完成建物所有權第一 次登記後,再以移轉方式調整土地所有權人間之土地權利範圍, 如未連件辦理所有權移轉登記,尚無損及參與都市更新權利變 換者之權益;故如一律要求於申請建物所有權第一次登記時, 須依合建分屋所分配之土地權利範圍連件辦理土地所有權移轉 登記,實有窒礙難行之處。
- 二、考量未連件辦理土地所有權移轉登記,無損都市更新案件各方權益,並為利申請人實務作業方式,旨揭都市更新案件權利變換 範圍土地地籍整理作業及權利變換相關登記應一併辦理,實施 者倘有未能連件依協議合建之土地所有權人取得之建物所分配

- 之基地權利範圍辦理所有權移轉登記之情事,得於完成地籍整理、權利變換及建物所有權第一次登記後,再辦理所有權移轉登記。
- 三、又部分採協議合建、部分採權利變換方式實施之都市更新案件, 該協議合建部分之建物所有權第一次登記案件,如符合土地登 記規則第80條規定者,得免要求申請人或實施者必須與權利變 換部分之建物所有權第一次登記案件連件辦理,併予敘明。

範例1:地籍整理(標示部)

收	日期	年	月	日	時	分	收件	
件	字號		字第		3	虎	者章	

連件序別 (非連件 共 件 第 件 者免填)

登記費	元	合 計	元
書狀費	元	收 據	字號
罰 鍰	元	核算者	

	土	地	登	記	申	Ţ	請	書	
(1)受理機關	臺北市	<b>地政事務所</b> □跨所申請	資料管 轄機關	臺: 地政事	北市 琴務所	(2)原因等	發生 期	中華民國107年1	月 25 日
(3)申請至	爻記事由 (選擇打∨-	-項) (4)	登記原因 (	(選擇打 > 一項)					
□ 所有材	望第一次登記		第一次登記	2					
□ 所有材	<b>望移轉登記</b>		買賣 🗌 🥫	贈與 🗌 繼承 🗌	分割繼	承 □ 拍	賣	□ 共有物分割	
□ 抵押材				法定 🗌					
	<b>崔塗銷登記</b>			拋棄 □ 混同 □	判決塗	銷 🗌			
	望內容變更登記		權利價值變						
☑ 標示夠	<b>變更登記</b>		分割 🗌	合併 🗌 地目變更	☑地籍	<b>善整理</b>			
		如 □ 契約書	□ 登記清	冊 □ 複丈結果通	知書 [	] 建物測	量成	果圖 ☑地籍測量	量成果圖
	臺北市政府核定函影		4.		份	7.			份
	公司登記事項表影本		5.		份	8.			份
證件 3.	地籍測量成果圖	1份	6.		份	9.			份
(7)委任	本土地登記案之申			複代理。		_		權利人電話	
關係	<b>麥託人確為登記標</b>			,並經核對身分無	誤,如有		3)	義務人電話	
	實,本代理人(複化	代理人)願負法律	責任。				``	<u> </u>	02-00000000
(9)						*	·	.,,,,	02-00000000
備						プ		電子郵件信箱	
註						Ī	た   不	、動產經紀業名稱 及統一編號	
							不	動產經紀業電話	

權利人或	姓	Ħ				(15	' /	住		所						(1	0)
義務人	名	名 或 稱	出 生 年月日	統一編號	縣市	鄉鎮市區	村里	鄰	街路	段	巷	弄	號	樓		簽	章
權利人 (實施者)				00000000	臺北市	信義區			忠孝東路	5			0	0		公司戶代表人	_
代理人	李四		60. 1. 1	A100000000	臺北市	信義區			市府路				1			李四氏	[]
初	審	複		審核	)	定	登 簿	7	校 簿				校	狀			狀 印
													交發	付狀		歸	檔
	權利人(實施者)	權利人 (實施者) 義 代理人 李四	權利人 (實施者) (實施者)	權利人(實施者) 「	權利人 (實施者) (實施者) 義 代理人 李四 60.1.1 A100000000	權利人 (實施者) 董事長蘇○ 義 000000000 臺北市	權利人 (實施者)	權利人 (實施者) 養 代理人 李四 60.1.1 A1000000000 臺北市 信義區 初 審 複 審 核 定 登 簿 地 價	權利人 (實施者) (實施者) 董事長蘇○ 義 60.1.1 A100000000 臺北市 信義區 初 審 複 審 核 定 登 簿 地 價 主	<ul> <li>權利人 (實施者)</li> <li>(實施者)</li> <li>(其本)</li> <li>(其本)</li> <li>(其本)</li> <li>(共理人 李四 60.1.1 A1000000000 臺北市 信義區 市府路</li> <li>(初本)</li> <li>(本本)</li> <li>(本本)</li> <li>(本本)</li> <li>(共建人 李四 60.1.1 A10000000000 臺北市 信義區 市府路</li> <li>(本本)</li> <li>(本本)</li> <li>(共建人 李四 市府路 本)</li> <li>(共建人 第 中)</li> <li>(共建人</li></ul>	<ul> <li>權利人 (實施者) 第</li></ul>	權利人 (實施者)   □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □	權利人 (實施者)   第○開發股份有限 公司 董事長蘇○   000000000 臺北市 信義區   忠孝東	<ul> <li>權利人 (實施者)</li> <li>(實施者)</li> <li>(實施者)</li> <li>(實施者)</li> <li>(實施者)</li> <li>(實施者)</li> <li>(實施者)</li> <li>(其本)</li> <li>(其本)</li> <li>(日養區)</li> <li>(日養區)</li> <li>(日養區)</li> <li>(日養區)</li> <li>(日養区)</li> <li>(日養区)</li></ul>	權利人 (實施者)   (實施者)   (實施者)   (實施者)   (實施者)   (實施者)   (實施者)   (長藤春)   (長藤春)   (長藤春)   (長春)   (長春)	# ○ 開發股份有限 公司 董事長蘇○ 義	# ○ 開發股份有限 公司 董事長蘇○ 前 ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○

範例2:地籍整理(所有權部) 登記費 合 元 計 元 收 收件 連件序別 年月日時分 書狀費 元 收 據 號 (非連件 共 件 第件 字號 字第 者章 者免填) 核算者 號 罰 鍰 元 申 土 書 坳 登 記 請 臺北市 (2)原因發生 資料管 (1)受理 地政事務所 中華民國109年12月15日 機關 臺北市 日 地政事務所 轄機關 □跨所申請 (3)申請登記事由(選擇打V一項) (4)登記原因(選擇打V一項) 所有權第一次登記 第一次登記 繼承 所有權移轉登記 買賣 贈與 分割繼承 拍賣 共有物分割 抵押權登記 設定 法定 清償 拋棄 混同 ] 判決塗銷 抵押權塗銷登記 抵押權內容變更登記 權利價值變更 權利內容等變更 分割 標示變更登記 合併 地目變更 地籍整理 ✓ 都市更新登記 (5)標示及申請權利內容 詳如 契約書 登記清冊 | 複丈結果通知書 建物測量成果圖 Ⅵ協議書 34份 (6) 1. 身分證影本 4. 土地所有權狀 34份 份 附繳 2. 公司登記事項表抄錄本 8. 份 1份 5. 份 證件 3. 協議書 1份 份 本土地登記案之申請委託李四代理。 權利人電話 複代理。 (7)委任 委託人確為登記標的物之權利人或權利關係人,並經核對身分無誤,如有虛偽不 義務人電話 關係 實,本代理人(複代理人)願負法律責任。 代理人聯絡電話 02-00000000 (9)傳真電話 02-00000000 電子郵件信箱 不動產經紀業名稱 式

註

及統一編號 不動產經紀業電話

(10)	(11)	(12)	)	(13)	(14)	)		( ]	1 5	)	住		所					(1	6)
申	權利人或務人	姓 / 或 名 <b>1</b>		出 生年月日	統	一編號	縣市	郷金市		村里	鄰	街路	段	巷	弄	號	樓	簽	章
請	權利人	聯○開發股份司 董事長蘇○等 第35人詳女 利人清冊(3 所有權人)	義 口附表權		00	000000	臺北市	信義	品			忠孝東路	5			0	0	公司氏代表人	
人	代理人	李四	<u> </u>	60.1.1	A10	0000000	臺北市	信義	區			市府路				1		李四氏	lì
	初	審	複		審	核		定	至	<b>海</b>	木	交 簿	書		<b>火</b>	校	狀		狀印
本處經情 ( 以各申人· 案理過形 下欄請請									地	., .	i	通 知	F	2 1	助	交	付	歸	檔
甲人勿寫)									異	· 動	令 ·	頁 狀	Ì	<u>6</u> 9	ξo	發	狀	<b>У</b> ГП	1日

範例3:地籍整理(他項權利部)

收	日期	年	_	月	日	時	分	收件
件	字號		1.	字第		3	虎	者章

 連件序別

 (非連件
 共 件 第 件

 者免填)

登記費	元	合 計	元
書狀費	元	收 據	字 號
罰 鍰	元	核算者	

	土	地	登	記	申		請	書	
(1)受 機關		<b>地政事務所</b> □跨所申請	資料管 轄機關	刔	臺北市 2政事務所	(2)原因日	發生 期	中華民國109年12	2月15日
(3)申請	青登記事由 (選擇打Vー	項) (4)	登記原因(	〔選擇打V一項〕					
□ 所有	<b>育權第一次登記</b>		第一次登記	٢					
□ 所有	<b>育權移轉登記</b>		買賣 🗌 月	贈與 🏻 繼承	□ 分割繼元	承 🗌 🧸	拍賣	□ 共有物分割	
□ 抵押	甲權登記		没定 🗌 🧎	法定 🗌					
□ 抵押	甲權塗銷登記			拋棄 □ 混同	□ 判決塗針	销 🗌			
□ 抵押	甲權內容變更登記	□ 材	雚利價值變	●更 □ 權利內	容等變更				
□ 標示	F 變更登記		分割 🗌	合併 🗌 地目變	き更 🗌 💮				
∨ 都市	<b>「更新登記</b>	V ⅓	也籍整理						
(5)標示	下及申請權利內容 詳如	□ 契約書 □ 3	登記清冊	□ 複丈結果通知	口書 🗌 建物	<b>加測量成</b>	果圖	☑協議書	
(6)	1. 協議書 1份	-	4.		份		7.		份
I	2. 公司登記事項表抄錄	本 1份	5.		份		8.		份
證件	3. 他項權利證明書 1	份	6.		份		9.		份
(7)委	在 本土地登記案之申記	青委託李四代理。		複代理。				權利人電話	
關	《 安託人雄為登記標·			<ul><li>, 並經核對身分</li></ul>	無誤,如有	虚偽不 (	(8)	義務人電話	
19月	實,本代理人(複代	,理人)願負法律責	任。				聯	代理人聯絡電話	02-00000000
(9)							絡	傳真電話	02-00000000
備	確依有關法令規定完成原	處分程序     ☆	司印(代	表人印			方	電子郵件信箱	
1773	100年士林字第268510號	抵押權登記 💆	3-1-				式 7	不動產經紀業名稱	
註							-	及統一編號	
<u> </u>								不動產經紀業電話	

(10)	(11)	(1)	2)	(13)	(14)		( 1	1 5	)	住		所						(1	3)
申	權利人或 義務人	姓 或 名	名 <b>え</b> 稱	出 生年月日	統一編號	縣市	郷金市區		村里	鄰	街路	段	巷	弄	號	樓		簽	章
請	權利人	臺灣土地鐵 限公司 董 代理人士林 經理李○芳	艮行股份有 事長黄○川 分行			臺北市	中正	品			館前路				46			分行印 代表人印	11
	義務人	聯○開發服司 董事長			00000000	臺北市	信義	田			忠孝東 路	5			$\circ$	0	L	公司E 代表人E	_
人	代理人	李四		60. 1. 1	A100000000	臺北市	信義	區			市府路				1			李四印	
	初	審	複		審核		定	登	· 簿	木	交 簿	書		<b>伏</b>	校	狀			狀印
本處經情(																			
以各申人勿寫)下欄請請填								地異	., •	过令	-	<b>其</b>		動知	交發	付狀		歸	檔
寫)																			

範例4:權利變換(所有權部) 登記費 合 計 元 元 收件 連件序別 年月日時分 收 書狀費 元 收 據 號 (非連件 共 件 第 字 者章 核算者 字第 號 者免填) 罰 鍰 元 書 土 地 登 記 申 請 (1)臺北市 (2)原因發生 資料管 地政事務所 受理 中華民國107年1月25日 臺北市 期 地政事務所 H 轄機關 □跨所申請 機關 (3)申請登記事由(選擇打V一項) (4)登記原因(選擇打V一項) 所有權第一次登記 第一次登記 繼承 買賣 所有權移轉登記 贈與 分割繼承 拍賣 共有物分割 抵押權登記 設定 法定 清償 抵押權塗銷登記 拋棄 混同 判決塗銷 權利價值變更 權利內容等變更 抵押權內容變更登記 合併 標示變更登記 分割 地目變更 ▼ 權利變換 ☑ 都市更新登記 詳如 契約書 □ 登記清冊 □ 複丈結果通知書 □ 建物測量成果圖 □權利變換計畫書土地登記清冊表 (5)標示及申請權利內容 (6) 1. 臺北市政府核定函影本 1份 4. 權利變換計畫書權利變換分配結果清冊1份 7. 份 8. 附繳 2. 公司登記事項表影本 1份 5. 臺北市稅捐稽徵處函影本 1份 份 證件 3. 權利變換計畫書土地登記清冊表 1份 份 6. 土地增值稅繳納證明1、2聯 各2份 權利人電話 本土地登記案之申請委託李四代理。 複代理。 (7)委任 |委託人確為登記標的物之權利人或權利關係人,並經核對身分無誤,如有虛偽不|(8) 義務人電話 關係 實,本代理人(複代理人)願負法律責任。 代理人聯絡電話 02-00000000 (9)傳真電話 102-000000000 電子郵件信箱 信託財產,委託人詳權利變換計畫書土地登記清冊表 代表人印 式不動產經紀業名稱 實施者印 及統一編號

不動產經紀業電話

註

(10)	(11)	(	12)	(13)	(14)		( 1	5)		住		所					(1	6)
申	權利人 或 義務人		名 或 稱	出 生年月日	統一編號	縣市	鄉鎮市區	村	里	紫	街路	段	巷	弄	號	樓	簽	章
請			養股份有限 事長蘇○義		00000000	臺北市	信義	000			忠孝東路	5			0	0	公司印	=
	權利人即受託人	臺灣土地 有限公司 董事長黄			03700301	臺北市	中正。	口口			館前路				46		(免蓋章)	
人	代理人	李四		60. 1. 1	A10000000 0	臺北市	信義	品			市府路				1		李四印	]
本案	初	審	複	審	核核		定	登	簿	木	交 簿	書		犬 沪	校	狀		狀 印
本處經情(																		
以格制									價 動		通知領狀		<b>異動</b>		交發		歸	檔
以各申人勿寫)下欄請請填																		

範例5:權利變換(他項權利部)

收	日期	年	月	日	時	分	收件	
件	字號		字第	•	5	虎	者章	

連件序別 (非連件 共 件 第 件 者免填)

登記費	元	合 計	元
書狀費	元	收 據	字號
罰鍰	元	核算者	

		土	地	登	記	申		請	書	
(1)受:機關			<b>政事務所</b> 於所申請	資料管 轄機關	地政事	臺北市 事務所	(2)原因日	發生 期	中華民國107年1	月 25 日
(3)申請	·登記事由 (選擇打	·V一項)	(4)登	記原因(造	選擇打V一項	)				
□ 所有	權第一次登記		□ 第	一次登記						
□ 所有	權移轉登記		□買	賣 □ 贈	與 🏻 繼承	□ 分割繼	承 🗌	拍賣	□ 共有物分割	
□ 抵押	/權登記		□設	定 🗌 法	定					
□ 抵押	/權塗銷登記		□ 清	償 □ 拋	棄 □ 混同	□ 判決塗	銷			
□ 抵押	/權內容變更登記		□ 權	利價值變更	● □ 權利」	內容等變更				
□ 標示	變更登記		□ 分	割 🗌 合	併 🗌 地目	變更 🗌				
☑ 都市	更新登記		✓ 權	利變換						
(5)標示	及申請權利內容	詳如 🗌	契約書 🗌	登記清冊	□ 複丈結果	通知書 🗌 3	建物測量	成果	:圖 ☑權利變換計畫	<b>苦他項權利登記清冊表</b>
(6)	1. 臺北市政府核定	函影本 1份		4.			份	7.		份
I —	2. 公司登記事項表	影本 1份		5.			份	8.		份
證件 3	3. 權利變換計畫書	他項權利登訂	己清冊表1份	6.			份	9.		份
(7)委/	在 本土地登記案.				複代理。				權利人電話	
關係	2 安託人雄為登				並經核對身分	户無誤,如有	虚偽不 (	(8)	義務人電話	
19月 17	實,本代理人	(複代理人)原	頁負法律責任	于。				聯	代理人聯絡電話	02-00000000
(9)								絡	傳真電話	02-00000000
備								方上	電子郵件信箱	
註								式	不動產經紀業名稱 及統一編號	
缸								,	不動產經紀業電話	

(10)	(11)權利人	(	12)	(13)	(14)		( 1	5 )	住		所					(16)	
申	或 義務人	姓名	或	出生	統一編號	縣市	郷鎮市區	村里	鄰	街路	段	巷	弄	號	樓	簽	章
請	代位甲請人	聯○開發公司 董弘	養股份有限 事長蘇○義		00000000	臺北市	信義[	D. C.		忠孝東路	5			0	0	公司印代表人印	
		有限公司	彰化商業銀行股份 有限公司 董事長凌○嫄		51811609	臺中市	中區	2		自由路	2			38		(免蓋章)	
	義務人	黄○蟬	-	50. 2. 2	A200000000	臺北市	士林[	品		中正路				439		(免蓋章)	
人	代理人	李四		60.1.1	A100000000	臺北市	信義[	品		市府路				1		李四印	
	初	審	複		審核		定	登 簿	   	交簿	書列		<b>伏</b>	校	狀	書狀用印	
本處經情(																	
以各申人勿寫)下欄請請填								地 價		通 知 演 狀	異通		動知	交發	付狀	歸檔	ĵ
寫)																	

範例6:第一次登記(所有權部)

收	日期	年	月	日	時	分	收货	連件序別	丑
件	字號		字第	7	號		者章	者免填)	K

登記費	元	合計	元
書狀費	元	收 據	字號
罰鍰	元	核算者	

				 登	記	申		請	書	
		-	<b>10</b>		50	<u> </u>		珂	<u> </u>	
(1)受	a 17	縣	地政事務所	資料管		臺北市	(2)原因		: -  中華民國109年12	2月1日
機	至 量 量 量 量 量 量 量 量 量 量 量 量 量 量 量 量 量 量 量	<b>比市</b>	□跨所申請	轄機關		地政事務所	日	期		-/
(3)申請	<b>青登記事由(選</b>	擇打Vーエ	頁) (4	)登記原因	(選擇打Vーコ	頁)				
☑ 所有	「權第一次登記		V	第一次登記	2					
□ 所有	「權移轉登記			買賣 🗌	贈與 🗌 繼月	承 🗌 分割繼	承 🗌	拍賣	□ 共有物分割	
□ 抵押	甲權登記			設定 🗌	法定 🗌					
□ 抵押	甲權塗銷登記			清償 🗌	拋棄 □ 混□	司 □ 判決塗	銷			
□ 抵押	甲權內容變更登	記		權利價值變	差更 □ 權差	利內容等變更				
□ 標示	變更登記			分割 🗌	合併 🗌 地	目變更 🗌				
(5)標示	及申請權利內	容 詳如	□ 契約書 [	□ 登記清冊	- □ 複丈結果	艮通知書 ∨ 建	物測量及	成果 🛭		
(6)	1. 臺北市政府核	该定函影本	1化	4. 建物	則量成果圖	5份	ì	7.		份
附繳	2. 公司登記事項	<b>頁表影本</b>	1化	5. 稅捐	<b>管徵處函影本</b>	1份		8.		份
證件	3. 權利變換計畫	苣書建物登	記清冊表 1份	6. 契稅	缴納證明第1、	· 2聯各 5份	ì	9.		份
(7)委	在 本土地登記	2案之申請	委託李四代理	0	複代理	0			權利人電話	
闘	李託人雄為	<b>马登記標的</b>	物之權利人或	權利關係人	, 並經核對身	<b>/分無誤,如有</b>	虚偽不	(8)	義務人電話	
<b>一种</b>	實,本代理	里人(複代3	浬人)願負法律	責任。				聯	代理人聯絡電話	02-00000000
(9)								絡	傳真電話	02-00000000
備	信託財產,委託	<b>E人詳權利</b>	變換計畫書土	地登記清冊	表 實施者印	代表人印		方	電子郵件信箱	
1/43								式	不動產經紀業名稱	
註									及統一編號	
									不動產經紀業電話	

第 件

(10)	(11)	(	12)	(13)	(14)		( 1	5 )		住		所					(16	3)
申	權利人或	姓名	或	出 生 年月日	統一編號	縣市	鄉銷市區		村里	鄰	街路	段	巷	弄	號	樓	簽	章
請	義務人 代位申請人		養股份有限 事長蘇○義		00000000	臺北市	信義	品			忠孝東路	5			0	0	公司印代表人印	-
人	權利人	彰化商業 有限公司 董事長凌			51811609	臺中市	中區	2			自由路	2			38		(免蓋重	
	代理人	李四		60. 1. 1	A100000000	臺北市	信義	品			市府路				1		李四印	j
	初	審	複		審核		定	登	簿	木	交簿	書		<b>火</b>	校	狀		狀 印
本處經情(以																		
以各申人勿寫)下欄請請填								地異	價動	过令		通		動印	交發	付狀	歸,	檔
(!)																		

# 四、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 地贈與移轉登記作業方式

臺北市政府地政局107年8月3日北市地登字第1076010871號函

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

- 一、都市更新權利變換計畫中土地及建物登記清冊表所列捐贈公益設施標的之更新後所有權人欄應載明「捐贈公益設施臺北市(管理機關:○○○○○○○○)」。
- 二、實施者應就捐贈公益設施標的申報土地增值稅及契稅;實施者為法人時,免申報贈與稅;另依印花稅法第6條第1款規定免納印花稅。
- 三、按「權利變換」與「贈與」為不同之法律關係,應適用不同之登記原因。本市都市更新處囑託辦理地籍整理、權利變換及建物所有權第一次登記時,一併將公益設施(建物專有部分、共有部分及基地應有部分)贈與登記案件代轉送地政事務連件辦理登記,地政事務所接獲登記案件後,通知公益設施登記案之代理人到場核對身分。

#### 四、 贈與登記之申請人及應備文件:

- (一)土地贈與移轉登記:
  - 申請人:實施者(義務人)會同本府(權利人)(由管理機關用印)申請登記。
  - 2、原因發生日期:權利變換計畫書核定日期。
  - 3、申請登記事由:所有權移轉登記。
  - 4、登記原因:贈與。
  - 5、登記原因證明文件:都市更新權利變換計畫土地登記 清冊表(不另訂公定契約書)。
  - 6、登記費:依土地法第76條規定,由權利人按土地申報 地價千分之一計收;又為配合地價改算作業,應納登 記費先以記帳方式辦理,俟完成地價改算作業後,再 通知管理機關繳納。
  - 7、書狀費:依土地登記規則第65條第2項第3款及本府91 年10月7日府財四字第09106378800號函規定申請免繕 發書狀,故免納書狀費。
- (二)公益設施建物所有權第一次登記:

- 1、申請人:本府(權利人)單獨申請登記(由管理機關用印)。
- 2、原因發生日期:使用執照核發日期。
- 3、申請登記事由:所有權第一次登記。
- 4、登記原因:第一次登記。
- 5、登記原因證明文件:以都市更新權利變換計畫建物登記清冊表作為土地登記規則第79條第1項第4款規定之 「其他證明文件」,不另訂公定契約書。
- 6、登記費:依土地法第65條規定,由權利人按申請登記 建物面積工程造價千分之二計收。
- 7、書狀費:同土地贈與登記。
- 五、本府依都市更新條例第33條規定公告禁止實施權利變換地區土地及建築物移轉、分割或設定負擔時,囑託地政事務所辦理註記之囑託函應載明於土地及建物標示部其他登記事項欄註記「依臺北市政府000年00月00日府都新字第0000000000號公告禁止土地及建物之移轉、分割或設定負擔,禁止期限:000年00月00日起至000年00月00日止,共計0年00個月。

## 五、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

臺北市政府地政局110年3月24日北市地登字第1106006031號函

節錄:「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」會議紀錄結論

- 一、經權利變換之建物於所有權第一次登記公告期間,相關權利人提出異議時,因都市更新條例第64條第2項之規定未以涉及建物權屬分配爭議為限,地政事務所於公告期滿後將囑託登記全部標的連同異議書影本(或掃描檔)移送囑託機關(即本市都市更新處,以下簡稱都市更新處)依都市更新條例相關規定處理。
- 二、登記案件經移回都市更新處處理後,無論異議事項是否僅 涉權利價值爭議,都市更新處依都市更新相關規定處理 後,回復地政事務所時應敘明「全部續行登記」、「全部不

- 續行登記」或「部分續行登記,部分俟都市更新處及爭議處理審議會審議並有結論後,再囑託登記機關續辦登記」。
- 三、部分續行登記,部分暫不登記者,應參依土地登記規則第80條規定,就專有部分及其共有部分之權利辦理登記。請都市更新處於回復文敘明暫不續行登記之明確標的(例如:本市○○區○○路○○號○樓及其分配之共有部分不登記、地下二層編號○○、◎◎號及其所屬之專有部分)等語,以資明確。
- 四、請都市更新處於囑託建物所有權第一次登記前,確認囑託標的無其他都市更新程序進行中(如:辦理釐正圖冊程序進行中)後,再行囑託。
- 五、權利變換案件於爭訟程序未終結前,如該爭訟涉及產權登 記事宜,請都市更新處評估是否暫緩囑託建物所有權第一 次登記及權利變換登記,必要時得先洽地政事務所協商處 理方式。

臺北市政府地政局110年5月7日北市地登字第1106011868號函節錄:「研商都市更新權利變換案件辦理土地建物登記處理方式」會議紀錄

- 一、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。
- 二、權利變換範圍內不願參與或不能參與分配之所有權人於現 金補償前死亡,依都市更新權利變換實施辦法第10條第4項 及內政部102年9月9日台內營字第1020809091號函規定,其 應領之補償金於發放或提存後,都市更新處應確實審查提 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。
- 三、上開提存文件建議參考土地法第三十四條之一執行要點第9 點第4款規定,於提存書領取提存物所附條件欄內記明「提 存物受取人領取提存物時,應依遺產及贈與稅法第42條檢 附遺產稅繳清證明書、免稅證明書、同意移轉證明書或不 計入遺產總額證明書後,持憑法院核發之提存書,並檢附 土地登記規則第119條規定之文件。」。

#### 都市更新案件涉都市更新條例第64條第2項作業流程圖

