

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

土 地 登 記 申 請 書										
(1)受理 機關	臺北市		地政事務所 <input type="checkbox"/> 跨所申請	資料管 轄機關	臺北市 地政事務所		(2)原因發生 日 期	中華民國107年1月25日		
(3)申請登記事由 (選擇打√一項)				(4)登記原因 (選擇打√一項)						
<input type="checkbox"/> 所有權第一次登記				<input type="checkbox"/> 第一次登記						
<input type="checkbox"/> 所有權移轉登記				<input type="checkbox"/> 買賣 <input type="checkbox"/> 贈與 <input type="checkbox"/> 繼承 <input type="checkbox"/> 分割繼承 <input type="checkbox"/> 拍賣 <input type="checkbox"/> 共有物分割 <input type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/> 抵押權登記				<input type="checkbox"/> 設定 <input type="checkbox"/> 法定 <input type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/> 抵押權塗銷登記				<input type="checkbox"/> 清償 <input type="checkbox"/> 拋棄 <input type="checkbox"/> 混同 <input type="checkbox"/> 判決塗銷 <input type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/> 抵押權內容變更登記				<input type="checkbox"/> 權利價值變更 <input type="checkbox"/> 權利內容等變更 <input type="checkbox"/>						
<input checked="" type="checkbox"/> 標示變更登記				<input type="checkbox"/> 分割 <input type="checkbox"/> 合併 <input type="checkbox"/> 地目變更 <input checked="" type="checkbox"/> 地籍整理						
<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>						
(5)標示及申請權利內容		詳如 <input type="checkbox"/> 契約書 <input type="checkbox"/> 登記清冊 <input type="checkbox"/> 複丈結果通知書 <input type="checkbox"/> 建物測量成果圖 <input checked="" type="checkbox"/> 地籍測量成果圖								
(6) 附繳 證件	1. 臺北市政府核定函影本 1份		4. 份		7. 份					
	2. 公司登記事項表影本 1份		5. 份		8. 份					
	3. 地籍測量成果圖 1份		6. 份		9. 份					
(7)委任 關係	本土地登記案之申請委託李四代理。 複代理。 委託人確為登記標之物之權利人或權利關係人，並經核對身分無誤，如有虛偽不實，本代理人(複代理人)願負法律責任。						(8) 聯 絡 方 式	權利人電話		
								義務人電話		
								代理人聯絡電話		02-00000000
								傳真電話		02-00000000
								電子郵件信箱		
(9) 備 註							不動產經紀業名稱 及統一編號			
							不動產經紀業電話			

(10) 申 請 人	(11) 權利人 或 義務人	(12) 姓名 或 名稱	(13) 出生 年月日	(14) 統一編號	(15) 住 所										(16) 簽 章	
					縣市	鄉鎮 市區	村里	鄰	街路	段	巷	弄	號	樓		
	權利人 (實施者)	聯○開發股份有限 公司 董事長蘇○ 義			00000000	臺北市	信義區			忠孝東 路	5			○	○	
	代理人	李四		60.1.1	A100000000	臺北市	信義區			市府路				1		
本處理 經過 情形 (以下 各 申 請 人 勿 填 寫)	初 審	複 審	核 定	登 簿	校 簿	書 狀 列 印	校 狀	書 狀 用 印								
					地 價 異 動	通 知 領 狀	異 動 通 知	交 付 發 狀	歸 檔							

範例2：地籍整理(所有權部)

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

土 地 登 記 申 請 書											
(1)受理 機關	臺北市		地政事務所 <input type="checkbox"/> 跨所申請	資料管 轄機關	臺北市 地政事務所		(2)原因發生 日 期	中華民國109年12月15日			
(3)申請登記事由 (選擇打√一項)				(4)登記原因 (選擇打√一項)							
<input type="checkbox"/> 所有權第一次登記				<input type="checkbox"/> 第一次登記							
<input type="checkbox"/> 所有權移轉登記				<input type="checkbox"/> 買賣 <input type="checkbox"/> 贈與 <input type="checkbox"/> 繼承 <input type="checkbox"/> 分割繼承 <input type="checkbox"/> 拍賣 <input type="checkbox"/> 共有物分割 <input type="checkbox"/>							
<input type="checkbox"/> 抵押權登記				<input type="checkbox"/> 設定 <input type="checkbox"/> 法定 <input type="checkbox"/>							
<input type="checkbox"/> 抵押權塗銷登記				<input type="checkbox"/> 清償 <input type="checkbox"/> 拋棄 <input type="checkbox"/> 混同 <input type="checkbox"/> 判決塗銷 <input type="checkbox"/>							
<input type="checkbox"/> 抵押權內容變更登記				<input type="checkbox"/> 權利價值變更 <input type="checkbox"/> 權利內容等變更 <input type="checkbox"/>							
<input type="checkbox"/> 標示變更登記				<input type="checkbox"/> 分割 <input type="checkbox"/> 合併 <input type="checkbox"/> 地目變更 <input type="checkbox"/>							
<input checked="" type="checkbox"/> 都市更新登記				<input checked="" type="checkbox"/> 地籍整理							
(5)標示及申請權利內容詳如 <input type="checkbox"/> 契約書 <input type="checkbox"/> 登記清冊 <input type="checkbox"/> 複丈結果通知書 <input type="checkbox"/> 建物測量成果圖 <input checked="" type="checkbox"/> 協議書											
(6) 附繳 證件	1. 身分證影本		34份		4. 土地所有權狀		34份		7.	份	
	2. 公司登記事項表抄錄本		1份		5.		份		8.	份	
	3. 協議書		1份		6.		份		9.	份	
(7)委任 關係	本土地登記案之申請委託李四代理。 複代理。 委託人確為登記標之物之權利人或權利關係人，並經核對身分無誤，如有虛偽不實，本代理人(複代理人)願負法律責任。								(8) 聯 絡 方 式	權利人電話	
(9) 備 註										義務人電話	
										代理人聯絡電話	02-00000000
										傳真電話	02-00000000
										電子郵件信箱	
									不動產經紀業名稱 及統一編號		
								不動產經紀業電話			

(10) 申 請 人	(11) 權利人 或 義務人	(12) 姓名 或 名稱	(13) 出生 年月日	(14) 統一編號	(15) 住 所										(16) 簽 章
					縣市	鄉鎮 市區	村里	鄰	街路	段	巷	弄	號	樓	
	權利人	聯○開發股份有限公司 董事長蘇○義 等35人詳如附表權利人清冊(列明全體 所有權人)		00000000	臺北市	信義區			忠孝東 路	5			○	○	
	代理人	李四	60.1.1	A100000000	臺北市	信義區			市府路				1		
本 案 處 理 經 過 情 形 (以 下 各 欄 申 請 請 填 寫)	初 審	複 審	核 定	登 簿	校 簿	書 狀 列 印	校 狀	書 狀 用 印							
					地 價 異 動	通 知 領 狀	異 動 通 知	交 付 狀	歸 檔						

範例3：地籍整理(他項權利部)

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

土 地 登 記 申 請 書										
(1)受理機關	縣 臺北市		地政事務所 <input type="checkbox"/> 跨所申請	資料管轄機關	臺北市 地政事務所		(2)原因發生日期	中華民國109年12月15日		
(3)申請登記事由 (選擇打√一項)				(4)登記原因 (選擇打√一項)						
<input type="checkbox"/> 所有權第一次登記				<input type="checkbox"/> 第一次登記						
<input type="checkbox"/> 所有權移轉登記				<input type="checkbox"/> 買賣 <input type="checkbox"/> 贈與 <input type="checkbox"/> 繼承 <input type="checkbox"/> 分割繼承 <input type="checkbox"/> 拍賣 <input type="checkbox"/> 共有物分割 <input type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/> 抵押權登記				<input type="checkbox"/> 設定 <input type="checkbox"/> 法定 <input type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/> 抵押權塗銷登記				<input type="checkbox"/> 清償 <input type="checkbox"/> 拋棄 <input type="checkbox"/> 混同 <input type="checkbox"/> 判決塗銷 <input type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/> 抵押權內容變更登記				<input type="checkbox"/> 權利價值變更 <input type="checkbox"/> 權利內容等變更 <input type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/> 標示變更登記				<input type="checkbox"/> 分割 <input type="checkbox"/> 合併 <input type="checkbox"/> 地目變更 <input type="checkbox"/>						
<input checked="" type="checkbox"/> 都市更新登記				<input checked="" type="checkbox"/> 地籍整理						
(5)標示及申請權利內容 詳如 <input type="checkbox"/> 契約書 <input type="checkbox"/> 登記清冊 <input type="checkbox"/> 複丈結果通知書 <input type="checkbox"/> 建物測量成果圖 <input checked="" type="checkbox"/> 協議書										
附繳 證件	1. 協議書 1份		4. 份		7. 份					
	2. 公司登記事項表抄錄本 1份		5. 份		8. 份					
	3. 他項權利證明書 1份		6. 份		9. 份					
(7)委任關係	本土地登記案之申請委託李四代理。 複代理。 委託人確為登記標之物之權利人或權利關係人，並經核對身分無誤，如有虛偽不實，本代理人(複代理人)願負法律責任。						(8) 聯 絡 方 式	權利人電話		
								義務人電話		
								代理人聯絡電話		02-00000000
								傳真電話		02-00000000
								電子郵件信箱		
								不動產經紀業名稱及統一編號		
(9) 備 註	確依有關法令規定完成處分程序 100年士林字第268510號抵押權登記						公司印		代表人印	
							不動產經紀業電話			

(10) 申 請 人	(11) 權利人或 義務人	(12) 姓名 或 名稱	(13) 出生 年月日	(14) 統一編號	(15) 住 所										(16) 簽 章			
					縣市	鄉鎮 市區	村里	鄰	街路	段	巷	弄	號	樓				
	權利人	臺灣土地銀行股份有 限公司 董事長黃○川 代理人士林分行 經理李○芳			臺北市	中正區			館前路				46			分行印 代表人印		
	義務人	聯○開發股份有限公 司 董事長蘇○義			00000000	臺北市	信義區		忠孝東 路	5			○	○		公司印 代表人印		
代理人	李四		60.1.1	A100000000	臺北市	信義區		市府路				1			李四印			
本 案 理 經 過 情 形 (以 各 申 請 人 勿 填 寫)	初	審	複	審	核	定	登	簿	校	簿	書	狀	印	校	狀	書	狀	印
								地	價	通	知	異	動	交	付	歸	檔	
							異	動	領	狀	通	知	發	狀				

範例4：權利變換(所有權部)

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

土 地 登 記 申 請 書										
(1) 受理機關	臺北市 地政事務所		資料管轄機關	臺北市 地政事務所		(2)原因發生日期	中華民國107年1月25日			
(3)申請登記事由 (選擇打√一項)			(4)登記原因 (選擇打√一項)							
<input type="checkbox"/> 所有權第一次登記			<input type="checkbox"/> 第一次登記							
<input type="checkbox"/> 所有權移轉登記			<input type="checkbox"/> 買賣 <input type="checkbox"/> 贈與 <input type="checkbox"/> 繼承 <input type="checkbox"/> 分割繼承 <input type="checkbox"/> 拍賣 <input type="checkbox"/> 共有物分割 <input type="checkbox"/>							
<input type="checkbox"/> 抵押權登記			<input type="checkbox"/> 設定 <input type="checkbox"/> 法定 <input type="checkbox"/>							
<input type="checkbox"/> 抵押權塗銷登記			<input type="checkbox"/> 清償 <input type="checkbox"/> 拋棄 <input type="checkbox"/> 混同 <input type="checkbox"/> 判決塗銷 <input type="checkbox"/>							
<input type="checkbox"/> 抵押權內容變更登記			<input type="checkbox"/> 權利價值變更 <input type="checkbox"/> 權利內容等變更 <input type="checkbox"/>							
<input type="checkbox"/> 標示變更登記			<input type="checkbox"/> 分割 <input type="checkbox"/> 合併 <input type="checkbox"/> 地目變更 <input type="checkbox"/>							
<input checked="" type="checkbox"/> 都市更新登記			<input checked="" type="checkbox"/> 權利變換							
(5)標示及申請權利內容		詳如 <input type="checkbox"/> 契約書 <input type="checkbox"/> 登記清冊 <input type="checkbox"/> 複丈結果通知書 <input type="checkbox"/> 建物測量成果圖 <input checked="" type="checkbox"/> 權利變換計畫書土地登記清冊表								
(6) 附繳證件	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					
	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		8. 份					
	3. 權利變換計畫書土地登記清冊表 1份		6. 土地增值稅繳納證明1、2聯 各2份		9. 份					
(7)委任關係	本土地登記案之申請委託李四代理。 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，如有虛偽不實，本代理人(複代理人)願負法律責任。					(8) 聯絡方式	權利人電話			
(9) 備註	信託財產，委託人詳權利變換計畫書土地登記清冊表 <input type="checkbox"/> 實施者印 <input type="checkbox"/> 代表人印						義務人電話			
							代理人聯絡電話		02-00000000	
							傳真電話		02-00000000	
							電子郵件信箱			
							不動產經紀業名稱及統一編號			
不動產經紀業電話										

(10) 申 請 人	(11) 權利人 或 義務人	(12) 姓名 或 名稱	(13) 出生 年月日	(14) 統一編號	(15) 住 所										(16) 簽 章						
					縣市	鄉鎮 市區	村里	鄰	街路	段	巷	弄	號	樓							
請 人	權利人兼 代位申請人	聯○開發股份有限 公司 董事長蘇○義		00000000	臺北市	信義區			忠孝東 路	5			○	○	公司印						
															代表人印						
	權利人 即受託人	臺灣土地銀行股份 有限公司 董事長黃○川		03700301	臺北市	中正區			館前路				46		(免蓋章)						
	代理人	李四	60.1.1	A10000000 0	臺北市	信義區			市府路				1		李四印						
本 案 處 理 經 過 情 形 (以 下 各 欄 請 填 寫)	初	審	複	審	核	定	登	簿	校	簿	書	狀	列	狀	印	校	狀	書	狀	用	印
									地 價 異 動	通 知 領 狀	異 動 通 知	交 付 發 狀						歸 檔			

範例5：權利變換(他項權利部)

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

土 地 登 記 申 請 書										
(1)受理 機關	臺北市		地政事務所 <input type="checkbox"/> 跨所申請	資料管 轄機關	臺北市 地政事務所		(2)原因發生 日 期	中華民國107年1月25日		
(3)申請登記事由 (選擇打✓一項)				(4)登記原因 (選擇打✓一項)						
<input type="checkbox"/> 所有權第一次登記				<input type="checkbox"/> 第一次登記						
<input type="checkbox"/> 所有權移轉登記				<input type="checkbox"/> 買賣 <input type="checkbox"/> 贈與 <input type="checkbox"/> 繼承 <input type="checkbox"/> 分割繼承 <input type="checkbox"/> 拍賣 <input type="checkbox"/> 共有物分割 <input type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/> 抵押權登記				<input type="checkbox"/> 設定 <input type="checkbox"/> 法定 <input type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/> 抵押權塗銷登記				<input type="checkbox"/> 清償 <input type="checkbox"/> 拋棄 <input type="checkbox"/> 混同 <input type="checkbox"/> 判決塗銷 <input type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/> 抵押權內容變更登記				<input type="checkbox"/> 權利價值變更 <input type="checkbox"/> 權利內容等變更 <input type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/> 標示變更登記				<input type="checkbox"/> 分割 <input type="checkbox"/> 合併 <input type="checkbox"/> 地目變更 <input type="checkbox"/>						
<input checked="" type="checkbox"/> 都市更新登記				<input checked="" type="checkbox"/> 權利變換						
(5)標示及申請權利內容 詳如 <input type="checkbox"/> 契約書 <input type="checkbox"/> 登記清冊 <input type="checkbox"/> 複丈結果通知書 <input type="checkbox"/> 建物測量成果圖 <input checked="" type="checkbox"/> 權利變換計畫書他項權利登記清冊表										
附繳 證件	1. 臺北市政府核定函影本 1份			4. 份			7. 份			
	2. 公司登記事項表影本 1份			5. 份			8. 份			
	3. 權利變換計畫書他項權利登記清冊表1份			6. 份			9. 份			
(7)委任 關係	本土地登記案之申請委託李四代理。 複代理。 委託人確為登記標的物之權利人或權利關係人，並經核對身分無誤，如有虛偽不實，本代理人(複代理人)願負法律責任。						(8) 聯 絡 方 式	權利人電話		
								義務人電話		
								代理人聯絡電話		02-00000000
								傳真電話		02-00000000
								電子郵件信箱		
(9) 備 註							不動產經紀業名稱 及統一編號			
							不動產經紀業電話			

範例6：第一次登記(所有權部)

收件	日期	年 月 日 時 分	收件者	連件序別件 (非連件 者免填)	共 件	第 件	登記費	元	合計	元
	字號						字第 號	書狀費	元	收 據
	罰 鍰	元	核 算 者							

土 地 登 記 申 請 書													
(1)受理機關	縣 臺北市		地政事務所 <input type="checkbox"/> 跨所申請		資料管轄機關	臺北市 地政事務所		(2)原因發生日期	中華民國109年12月1日				
(3)申請登記事由 (選擇打√一項)					(4)登記原因 (選擇打√一項)								
<input checked="" type="checkbox"/> 所有權第一次登記					<input checked="" type="checkbox"/> 第一次登記								
<input type="checkbox"/> 所有權移轉登記					<input type="checkbox"/> 買賣 <input type="checkbox"/> 贈與 <input type="checkbox"/> 繼承 <input type="checkbox"/> 分割繼承 <input type="checkbox"/> 拍賣 <input type="checkbox"/> 共有物分割 <input type="checkbox"/>								
<input type="checkbox"/> 抵押權登記					<input type="checkbox"/> 設定 <input type="checkbox"/> 法定 <input type="checkbox"/>								
<input type="checkbox"/> 抵押權塗銷登記					<input type="checkbox"/> 清償 <input type="checkbox"/> 拋棄 <input type="checkbox"/> 混同 <input type="checkbox"/> 判決塗銷 <input type="checkbox"/>								
<input type="checkbox"/> 抵押權內容變更登記					<input type="checkbox"/> 權利價值變更 <input type="checkbox"/> 權利內容等變更 <input type="checkbox"/>								
<input type="checkbox"/> 標示變更登記					<input type="checkbox"/> 分割 <input type="checkbox"/> 合併 <input type="checkbox"/> 地目變更 <input type="checkbox"/>								
<input type="checkbox"/>					<input type="checkbox"/>								
(5)標示及申請權利內容 詳如 <input type="checkbox"/> 契約書 <input type="checkbox"/> 登記清冊 <input type="checkbox"/> 複丈結果通知書 <input checked="" type="checkbox"/> 建物測量成果圖 <input type="checkbox"/>													
(6)附繳證件	1. 臺北市政府核定函影本		1份		4. 建物測量成果圖		5份		7. 份				
	2. 公司登記事項表影本		1份		5. 稅捐稽徵處函影本		1份		8. 份				
	3. 權利變換計畫書建物登記清冊表		1份		6. 契稅繳納證明第1、2聯各		5份		9. 份				
(7)委任關係	本土地登記案之申請委託李四代理。 複代理。 委託人確為登記標的物之權利人或權利關係人，並經核對身分無誤，如有虛偽不實，本代理人(複代理人)願負法律責任。								(8)聯絡方式	權利人電話			
(9)備註	信託財產，委託人詳權利變換計畫書土地登記清冊表 <input type="checkbox"/> 實施者印 <input type="checkbox"/> 代表人印									義務人電話			
										代理人聯絡電話		02-00000000	
										傳真電話		02-00000000	
										電子郵件信箱			
不動產經紀業名稱及統一編號				不動產經紀業電話									

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：

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

(二)公益設施建物所有權第一次登記：

- 1、申請人：本府(權利人)單獨申請登記(由管理機關用印)。
 - 2、原因發生日期：使用執照核發日期。
 - 3、申請登記事由：所有權第一次登記。
 - 4、登記原因：第一次登記。
 - 5、登記原因證明文件：以都市更新權利變換計畫建物登記清冊表作為土地登記規則第79條第1項第4款規定之「其他證明文件」，不另訂公定契約書。
 - 6、登記費：依土地法第65條規定，由權利人按申請登記建物面積工程造價千分之二計收。
 - 7、書狀費：同土地贈與登記。
- 五、本府依都市更新條例第33條規定公告禁止實施權利變換地區土地及建築物移轉、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，避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

