



權利變換登記常見課題

課程講師| 藍天佑地政士

現 職|政大地政士聯合事務所

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

簡報大綱

壹、地政產權測繪登記法令變更與適用

貳、建物測繪與公設計算

參、都市更新產權與信託登記常見問題

肆、綜合討論

講師簡歷

現職	政大地政士聯合事務所所長
學歷	中興大學地政系
私部門 資歷	89年起政大地政士聯合事務所任職至今
公部門 委辦案 資歷	
其他 經歷	興富發集團、遠東集團、國美企業、華固建設、國泰建設、達麗建設、昇陽建設…等眾多上市建商專屬地政士

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

壹、地政產權測繪登記法令 變更與適用

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

壹、地政產權測繪登記法令變更與適用

地籍測量實施規則

內政部令103.6.20台內地字第1030176158號

有關依公寓大廈管理條例第五十六條第三項第一款及地籍測量實施規則第二百七十三條

第一款規定辦理建物測量登記作業，補充規定如下：

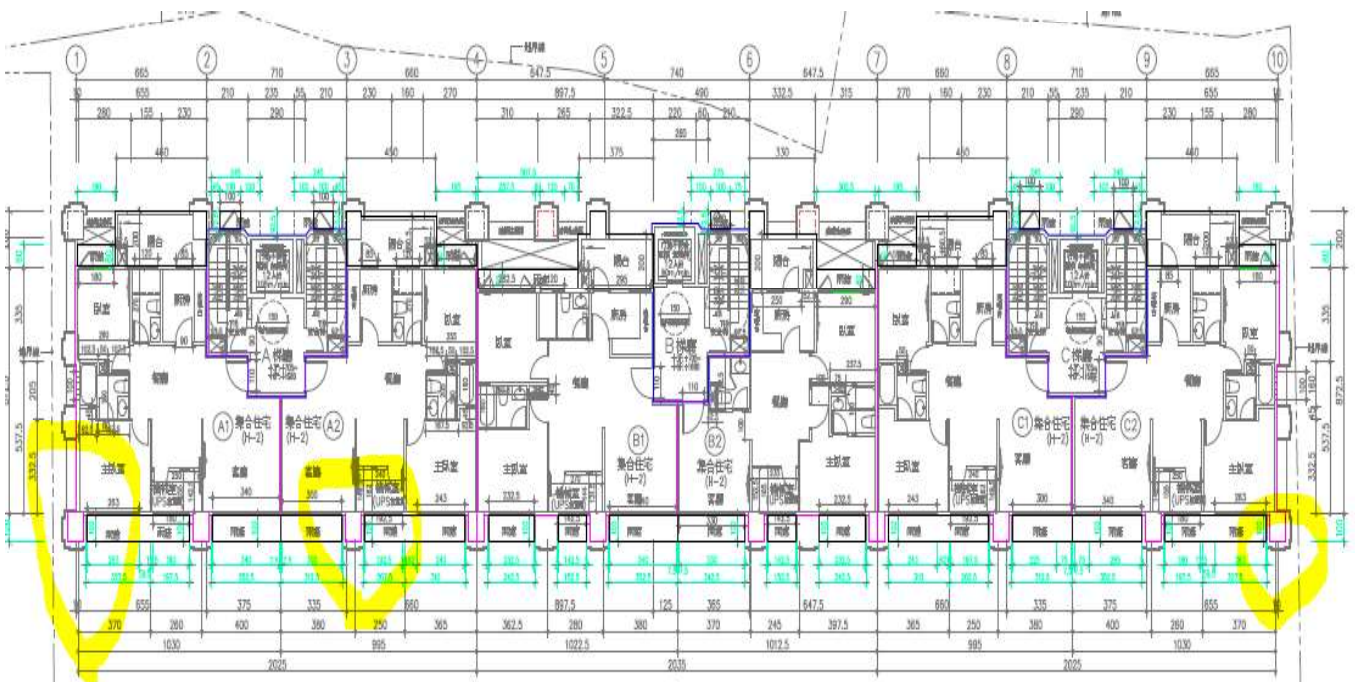
一、獨立建物測繪範圍以牆壁之外緣為界，即以牆壁外緣延伸線內範圍辦理測繪登記，牆壁之外緣延伸線以外部分應不予計入。

二、各直轄市、縣（市）政府所定規定與本補充規定不符者，應依本補充規定辦理。但於本補充規定生效前已申請建造執照，嗣後建築完成領得使用執照者，或都市更新事業計畫於本補充規定生效前已報核，並依都市更新條例第六十一條之一第一項及第二項規定於期限內申請建造執照者，得依本補充規定生效前之各直轄市、縣（市）政府所定規定辦理。

三、本補充規定自中華民國一百零三年七月一日生效。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

壹、地政產權測繪登記法令變更與適用

地籍測量實施規則273條

建物平面圖測繪邊界依下列規定辦理：

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

中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，或都市更新事業計畫已報核，並依都市更新條例第六十一條之一第一項及第二項規定期限申請建造執照之建物，其屋簷、雨遮及地下層之測繪，依本條修正前規定

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

壹、地政產權測繪登記法令變更與適用

專共有圖說

公寓大廈管理條例:第五十六條

公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。

前項規約草約經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。

土地登記規則第 81 條

區分所有建物所屬共有部分，除法規另有規定外，依區分所有權人按其設置目的及使用性質之約定情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

壹、地政產權測繪登記法令變更與適用

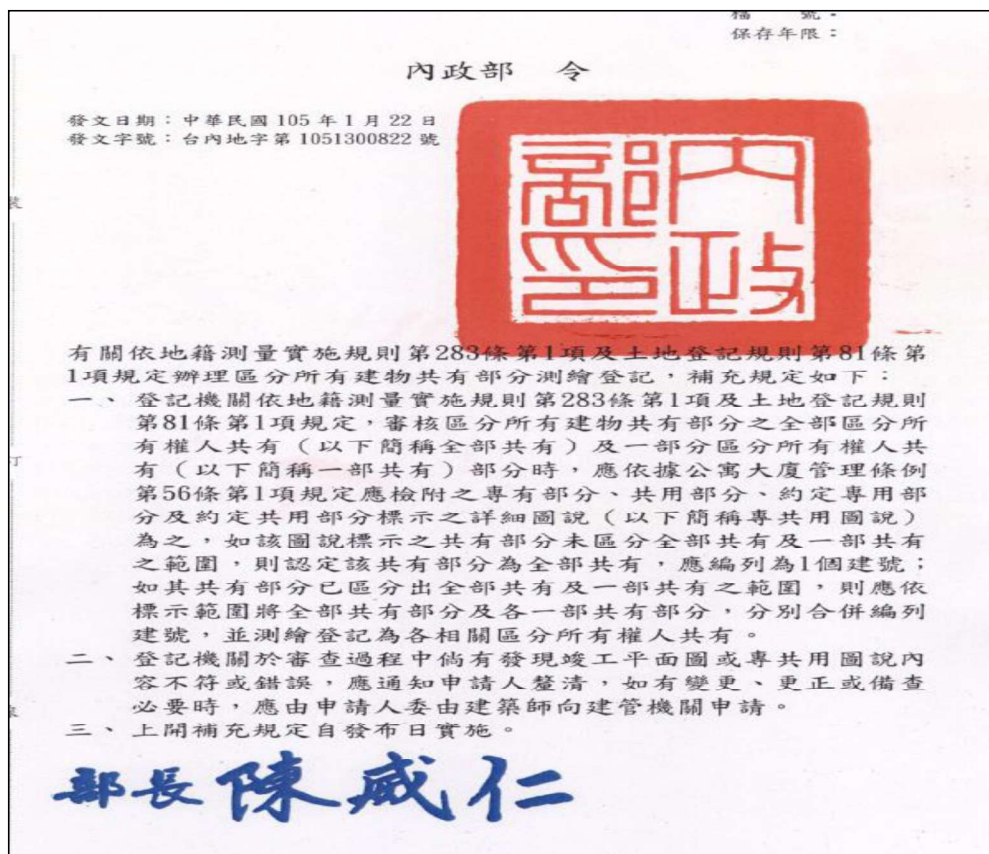
有關地籍測量實施規則第283條第1項及土地登記規則**第81條第1項**有關區分所有建物共有部分辦理測繪登記補充規定之解釋令,業經本部於**105年1月22日**以台內地字第1051300822號令訂定發布,並檢送發布令影本1份,請查照並轉知所屬。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

10

壹、地政產權測繪登記法令變更與適用



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

內政部 函

檔 號：
保存年限：

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

受文者：臺北市府

發文日期：中華民國105年1月22日
發文字號：台內地字第10513008223號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(10513008222-1.pdf)

主旨：有關地籍測量實施規則第283條第1項及土地登記規則第81條第1項有關區分所有建物共有部分辦理測繪登記補充規定之解釋令，業經本部於105年1月22日以台內地字第1051300822號令訂定發布，並檢送發布令影本1份，請查照並轉知所屬。

說明：

- 一、查有關公寓大廈管理條例第56條第1項配合建物登記需求之相關注意事項，本部業以103年3月12日台內營字第1030801699號函請各直轄市、縣(市)政府及本部指定之特設主管建築機關查照並轉知所屬在案，該函係規範公寓大廈起造人於申請建造執照，依公寓大廈管理條例第56條第1項規定檢附之專有、共用、約定專用及約定共用部分標示之詳細圖說(以下簡稱專共有圖說)，應再區分全部區分所有權人共有及一部分區分所有權人共有之範圍，以明確共有部分之區分，俾利地政機關實務登記作業。是自103年3月12日以後申請建築執照者即應按該函釋辦理，合先敘明。
- 二、旨揭補充規定自發布日實施，登記機關依地籍測量實施規

臺北市府 1050122
AAAA10510370200

第1頁，共2頁

則第283條第1項及土地登記規則第81條第1項規定審核其有部分之區分時，應依旨揭補充規定及前開函釋辦理。

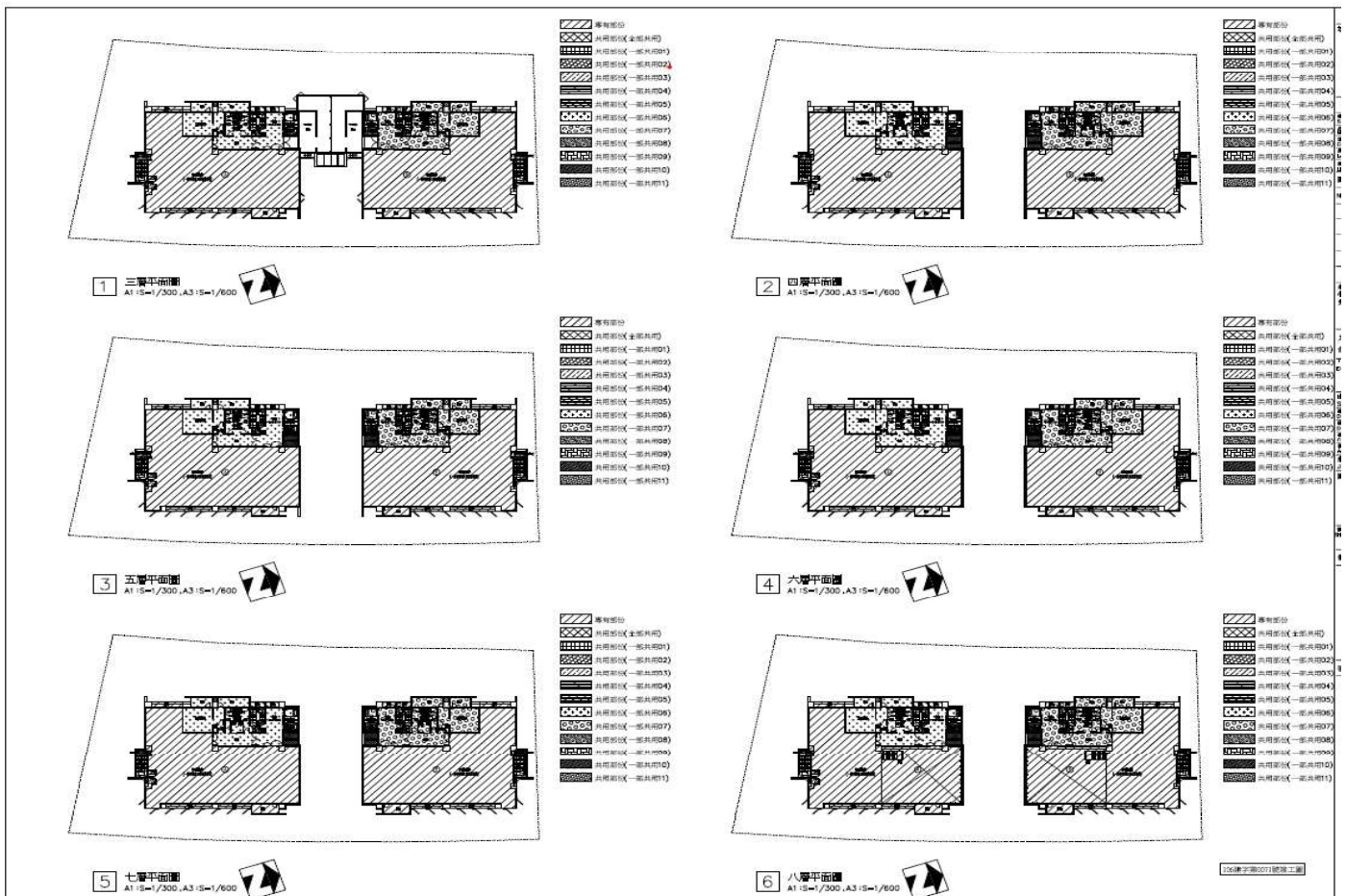
正本：各直轄市、縣(市)政府、陽明山國家公園管理處、雪霸國家公園管理處、太魯閣國家公園管理處、玉山國家公園管理處、墾丁國家公園管理處、金門國家公園管理處、科技部新竹科學工業園區管理局、科技部中部科學工業園區管理局、科技部南部科學工業園區管理局、經濟部加工出口區管理處、經濟部水利署臺北水源特定區管理局、交通部臺灣區國道高速公路局、行政院農業委員會屏東農業生物技術園區籌備處、中華民國全國建築師公會、中華民國地政士公會全國聯合會
副本：本部營建署、地政司【土地登記科、地籍科、測量科】
10513008223
105-01-07-03

第2頁，共2頁

...自103年3月12日以後
申請建築執照者即應按
該函釋辦理，合先敘明。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

新建建物測繪法令變更與適用簡表

日期 案件 性質	103.03.12前	103.06.30前	106.12.31前	備註
	專有共用標示圖 無需另行區分全 部或一部共有	外露柱可測繪登 記	雨遮+地下室牆厚 可測繪登記	
一般案件(應 符合要件)	已申請建照	已申請建照	已申請建照	
都市更新案 (應符合要件)	本項無針對都更 案特別規定 仍應依申請建照 時間為準	已報核並依都更 條例第83條申 請建照	已報核並依都更條 例第83條申請建照	

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

貳、建物測繪與公設計算

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

貳、建物測繪與公設計算

土地登記規則

第 78 條

申請建物所有權第一次登記前，應先向登記機關申請建物第一次測量。**但在中華民國一百零二年十月一日以後領有使用執照之建物，檢附依使用執照竣工平面圖繪製及簽證之建物標示圖辦理登記者，不在此限。**

第 78-1 條

前條之建物標示圖，應由開業之建築師、測量技師或其他依法規得為測量相關簽證之專門職業及技術人員辦理繪製及簽證。

前項建物標示圖，應記明本建物平面圖、位置圖及建物面積確依使用執照竣工平面圖繪製，如有遺漏或錯誤致他人受損害者，建物起造人及繪製人願負法律責任等字樣及開業證照字號，並簽名或蓋章。

依建物標示圖申請建物所有權第一次登記，申請人與委託繪製人不同時，應於登記申請書適當欄記明同意依該圖繪製成果辦理登記，並簽名或蓋章。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

16

貳、建物測繪與公設計算

地籍測量實施規則

第 282-1 條

於實施建築管理地區，依法建造完成之建物，其建物第一次測量，得依**使用執照竣工平面圖轉繪建物平面圖及位置圖，免通知實地測量**。但建物位置涉及越界爭議，經查明應辦理建物位置測量者，不在此限。

前項轉繪應依第二百七十二條至第二百七十五條、第二百七十六條第一項、第三項、第二百八十三條及下列規定以電腦繪圖方式辦理：

- 一、建物平面圖應依使用執照竣工平面圖轉繪各權利範圍及平面邊長，並詳列計算式計算其建物面積。
- 二、平面邊長，應以使用執照竣工平面圖上註明之邊長為準，並以公尺為單位。
- 三、建物位置圖應依使用執照竣工平面圖之地籍配置轉繪之。
- 四、圖面應註明辦理**轉繪之依據**。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

貳、建物測繪與公設計算

地籍測量實施規則

第 282-2 條

依前條規定轉繪之建物平面圖及位置圖，**得由開業之建築師、測量技師、地政士或其他與測量相關專門職業及技術人員為轉繪人。**

依前項規定辦理之建物平面圖及位置圖，應記明本建物平面圖、位置圖及建物面積如有遺漏或錯誤致他人受損害者，**建物起造人及轉繪人**願負法律責任等字樣及開業證照字號，並簽名或蓋章。

依本條規定完成之建物平面圖及位置圖，**應送登記機關依前條第二項規定予以核對後發給建物測量成果圖。**

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

貳、建物測繪與公設計算

地籍測量實施規則

第 282-3 條

依土地登記規則第七十八條**但書**規定，申請建物所有權第一次登記時檢附之**建物標示圖**，應依第二百八十二條之一第二項規定繪製，並簽證，其記載項目及面積計算式，**登記機關得查對之。**

前項建物辦竣所有權第一次登記後，其建物標示圖由登記機關永久保管。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

建物測量成果圖

縣(市)		地政事務所建物測量成果圖		段	小段	地號	建號
申請書	年 月 日	位置圖 比例尺 1/	平面圖 比例尺 1/	共 頁 第 頁			
測量轉繪日期		北					
建物坐落		4					
建物門牌		282-1 建物測量成果圖					
主體結構							
主要用途							
使用執照							
樓層別	平方公尺						
合計		一、本建物係 層建物本件僅測量第 層部分。 二、建築基地地號： 段 小段 地號。 三、本圖以建物登記為限。					
主要用途	主體結構				建物面積(平方公尺)		
合計							
申請人姓名		蓋章		住址			
本案依分屬負責規定授權單位主管決行		測量/轉繪人員		複算人員		檢查	核定

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

建物測量成果圖(開業之建築師、測量技師、地政士轉繪)

縣(市)		地政事務所建物測量成果圖		段	小段	地號	建號
申請書	年 月 日	位置圖 比例尺 1/	平面圖 比例尺 1/	共 頁 第 頁			
轉繪日期		北					
建物坐落		4					
建物門牌		282-2 建物測量成果圖					
主體結構							
主要用途							
使用執照							
樓層別	平方公尺						
合計		一、依地籍測量實施規則第282條之2規定辦理。 二、本建物平面圖、位置圖及建物面積係由 依使用執照 字第 號竣工平面圖轉繪計算，如有遺漏或錯誤致他人受損害者，建物起造人及轉繪人願負法律責任。 起造人簽章： 轉繪人簽章： 開業證照字號：					
主要用途	主體結構				建物面積(平方公尺)		
合計							
申請人姓名		蓋章		住址			
本案依分屬負責規定授權單位主管決行		核對		檢查		核定	

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

建物標示圖			段	小段	地號	建號	
申請書	年 月 日	位置圖 比例尺 1/	平面圖 比例尺 1/				
繪製日期		北					
建物坐落		4					
建物門牌		282-3 建物標示圖					
主體結構							
主要用途							
使用執照							
樓層別	平方公尺						
建		一、依土地登記規則第78條、第78條之1及地籍測量實施規則第282條之3規定辦理。 二、本建物平面圖、位置圖及建物面積係由○○○依使用執照○○○字第○○○號竣工平面圖繪製及簽證，如有遺漏或錯誤致他人受損害者，起造人與繪製人願負法律責任。起造人簽章： 三、同意登記機關將本圖及檢附之電子檔資料建檔保管，及依登記公示原則受理不特定人申請發給謄本資料。繪製人簽章： 開業證照字號：					
物							
面							
積							
合 計		一、依土地登記規則第78條、第78條之1及地籍測量實施規則第282條之3規定辦理。 二、本建物平面圖、位置圖及建物面積係由○○○依使用執照○○○字第○○○號竣工平面圖繪製及簽證，如有遺漏或錯誤致他人受損害者，起造人與繪製人願負法律責任。起造人簽章： 三、同意登記機關將本圖及檢附之電子檔資料建檔保管，及依登記公示原則受理不特定人申請發給謄本資料。繪製人簽章： 開業證照字號：					
主要用途	主體結構						建物面積(平方公尺)
附屬建物		一、依土地登記規則第78條、第78條之1及地籍測量實施規則第282條之3規定辦理。 二、本建物平面圖、位置圖及建物面積係由○○○依使用執照○○○字第○○○號竣工平面圖繪製及簽證，如有遺漏或錯誤致他人受損害者，起造人與繪製人願負法律責任。起造人簽章： 三、同意登記機關將本圖及檢附之電子檔資料建檔保管，及依登記公示原則受理不特定人申請發給謄本資料。繪製人簽章： 開業證照字號：					
合 計							
申請人姓名		蓋章		住址			

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

貳、建物測繪與公設計算

建物所有權第一次登記法令補充規定

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

十二、區分所有建物依主管建築機關備查之圖說標示為共用部分及約定專用部分，應以共有部分辦理測量及登記。前項共有部分之分類及項目如附表。第一項主管建築機關備查之圖說與前項附表所定分類及項目不符時，應通知申請人釐清，如有變更、更正或備查必要時，應由申請人向該建築機關申請。

二十八、

中華民國一百零九年四月九日前領得建造執照之建物，其共有部分之登記，得依一百零九年四月九日修正前之第十二點規定辦理。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

貳、建物測繪與公設計算

建物所有權第一次登記法令補充規定第十二點修正規定說明

三、地政機關辦理區分所有建物第一次測量及所有權第一次登記時，原則上依申請人檢附之主管建築機關備查之圖說辦理測繪登記，實務上有發生備查圖說與本點第二項所定附表之分類及項目不符之情形，爰參酌內政部一百零五年一月二十二日台內地字第一〇五一三〇〇八二二號令釋意旨，增訂第三項主管建築機關備查圖說與第二項所定附表之分類及項目不符時之處理方式。

為避免修正前領得建造執照之建物，其主管建築機關備查之圖說與修正附表項目不符，致延宕作業時程或影響相關民眾權益，爰參考地籍測量實施規則第二百七十三條**依建物請領建造執照時間**，增訂第三項過渡條款之規定。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

24

修正附表 區分所有建築物共有部分之分類及項目

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

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

貳、建物測繪與公設計算

內政部110.7.14內授營建管字第1100811552號函說明：

- 一、依據臺北市政府110年5月26日府授都新字第1106010944號函辦理。
- 二、按公寓大廈管理條例第58條第2項規定，「法定停車空間」為共用部分，不得讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權或為其他有損害區分所有權人權益之行為。且法定停車空間非本條例第7條各款所列不得約定專用部分，故得依本條例第2條第5款規定約定專用，合先敘明。
- 三、**為推動建築物無障礙環境**，本部已於建築技術規則建築設計施工編第167條之6明定無障礙停車位檢討規定，屬適用範圍者應依規定設置，**該無障礙停車位係通用概念，可讓身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，非僅限於身心障礙者專用，其管理模式與需持用身心障礙者專用停車位識別證明始得停放之身心障礙者專用停車位有別。**
- 四、**故無障礙停車位如屬依法設置之法定停車位者，依本條例規定為共用部分並得約定專用，與一般法定停車位無異，並未限制選配銷售之對象。**另有關於共同使用部分登記之停車空間其產權登記方式，本部85年9月7日台內地字第8580947號函已有明示。
- 五、至建築物之停車空間如為獎勵、增設之停車空間且非位於法定空地、法定防空避難室範圍內，得為專有部分，除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。
- 六、來函所詢事宜，涉屬個案事實認定，**請依上開規定及函釋本於職權卓處。**

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

檔 號： 保存年限： 內政部 函 地址：10017臺北市中正區徐州路5號 聯絡人：江志奇 聯絡電話：(02)23566099 傳真：(02)23566230 電子信箱：moi1549@moi.gov.tw 受文者：臺北市政府 發文日期：中華民國104年10月29日 發文字號：台內地字第1041309318號 速別：普通件 密等及解密條件或保密期限： 附件：如說明五(10413093180-1.doc) 主旨：有關本部104年7月31日「研商精進建物測繪登記相關業務第2次會議」議題三決議內容後續處理事宜，請轉知所屬會員配合辦理並廣為宣導，請查照。 說明： 一、依本部104年8月21日台內地字第1041307348號函檢送旨揭會議紀錄議題三決議事項及本部104年9月21日研商修正「辦理不動產交易各項定型化契約查核作業注意事項」等事宜會議紀錄結論三辦理。 二、查本部業以103年4月28日內政部內授中辦地字第1036650687號公告修正（104年1月1日生效）「預售屋買賣定型化契約範本暨其應記載及不得記載事項」，規範停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，應按停車位（格）數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，以停車空間面積占共有部分總面積之比例計算其面積，並揭露計算方式等相關資訊；公平交易委員會並以103年12月1日公服字第10312614051號令修正「公平交易委員會對於預售屋銷售行為之處理原則」，明訂開發商應 臺北市政府 1041029 第1頁，共2頁	揭露各戶持分總表（應足以顯示全區各戶之主建物、附屬建物與共有部分之面積及共有部分之分攤比例）資訊，合先敘明。 三、次查本部前於104年7月31日召開「研商精進建物測繪登記相關業務第2次會議」，其中議題三決議以建造執照及其平面圖說記載停車位總面積1.8倍為基準，研提查核預售屋買賣定型化契約有關停車位總面積分配之參考原則及分析表範例，並於104年9月21日上開會議提案報告討論後調整其內容，作為各縣市政府同仁進行預售屋買賣定型化契約停車位資訊揭露事項之查核參考，倘依該參考原則進行查核時，有未符之案件，應進一步查明，或請業者就其計算方式及分配理由提出說明，如經檢視後認定有「公平交易委員會對於預售屋銷售行為案件之處理原則」及「公平交易委員會對於公平交易法第二十五條案件之處理原則」規定之「欺罔」或「顯失公平」行為之虞者，則視個案情形移請公平交易委員會查處。 四、為期促進法定停車空間（停車位、車道及其必要空間）合理規劃配置，落實預售屋停車空間相關資訊充分揭露，請貴會將前揭參考原則轉知所屬會員知悉。 五、隨文檢附「預售屋停車空間位於共有部分且無獨立權狀者之總面積參考原則分析表（範例）」供參。 正本：中華民國不動產開發公會全國聯合會、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會、中華民國地政士公會全國聯合會、中華民國全國建築師公會、台灣省測量技師公會 副本：行政院消費者保護處、公平交易委員會、各直轄市、縣（市）政府、本部營建署、地政司【不動產交易科、土地登記科、地籍科、測量科】 2015-10-29 10:33:31 第2頁，共2頁
---	--

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

預售屋停車空間位於共有部分且無獨立權狀者之總面積參考原則
分析表（範例）

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

參、都市更新產權與信託登記常見問題

參、都市更新產權與信託登記常見問題

都市更新產權登記主要法令依據

※都市更新條例及施行細則

※權利變換實施辦法

※辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項(原名稱：地政機關配合以都市更新方式辦理集合住宅重建完成後權利變換產權移轉登記作業注意事項)

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

30

參、都市更新產權與信託登記常見問題

都市更新條例第3條

名詞定義：

實施者：

指依本條例規定實施都市更新事業之政府機關（構）、專責法人或機構、都市更新會、都市更新事業機構。

權利變換：

指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資之人，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

參、都市更新產權與信託登記常見問題

都市更新條例第 55 條

依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之，並免檢附土地、建物及他項權利證明文件。

都市更新事業依第十二條規定由主管機關或經同意之其他機關（構）自行實施，並經公開徵求提供資金及協助實施都市更新事業者，且於都市更新事業計畫載明權責分工及協助實施內容，於依前項規定申請建築執照時，得以該資金提供者與實施者名義共同為之，並免檢附前項權利證明文件。

權利變換範圍內土地改良物未拆除或遷移完竣前，不得辦理更新後土地及建築物銷售。

都市更新條例第 56 條

權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物，自分配結果確定之日起，視為原有。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

32

參、都市更新產權與信託登記常見問題

建物所有權第一次登記法令補充規定

十九、申請建物所有權第一次登記，有下列情形各依其規定辦理：

- （一）申請人與起造人不同係因權利移轉者，應提出權利移轉證明文件；
其未檢附契稅收據者，登記機關於登記完畢後，應通報稅捐稽徵機關。
- （二）起造人為限制行為能力或無行為能力人者，無須檢附贈與稅繳（免）納證明文件。

都市更新條例第 64 條

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，免再依土地法第五十九條第二項辦理。

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。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

參與分配之權利變換登記範例

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
件字號	字第號					書狀費	元	收據	字號
						罰錢	元	核算者	

填寫轄區所

地登記申請書

(1)受理機關	縣 臺北市	資料管轄機關	縣 臺北市	(2)原因發生日期	中華民國104年1月2日
(3)申請登記事由(選擇打√一項)			(4)登記原因(選擇打√一項)		
☐ 所有權第一次登記			☐ 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 ☐ 建物測量成果圖 ☒ 權利變換計畫書土地登記清冊表		
(6)附繳證件	1.公司變更登記事項表(抄錄本)影本1份		4.臺北市稅捐稽徵處函影本1份		7.權利變換計畫書他項權利登記清冊表1份
	2.權利變換計畫書土地登記清冊表1份		5.土地增值稅繳納證明書20份		8.份
	3.權利變換計畫書權利變換分配結果清冊1份		6.臺北市府函影本1份		9.份
(7)委任關係	本土地登記案之申請委託李四代理。複代理。 委託人確為登記標之物之權利人或權利關係人，並經核對身分無誤，如有虛偽不實，本代理人(複代理人)願負法律責任。 李四印				
(8)聯絡方式	權利人電話 義務人電話 代理人聯絡電話02-27208889 傳真電話02-27201978 電子郵件信箱 不動產經紀業名稱及統一編號 不動產經紀業電話				
(9)備註	信託財產，委託人詳權利變換計畫書土地登記清冊表 實施者印				

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

(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		
	權利人兼代位申請人	○○股份有限公司 法定代理人張三		12345678	臺北市	信義區			市府路					1		實施者印
	權利人即受託人	○○商業銀行股份有限公司 (法定代理人張三)		22345678	臺北市	信義區			市府路					1		
	代理人	李四	48.1.1	A123456789	臺北市	信義區			市府路					1		李四印
本處處理情形(以下欄申請人勿填寫)	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			

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

解釋函 - 內政部97年10月27日內授營更字第0970808732號函

解釋條目
<u>分配結果</u> 確定之日定義
重點摘要
<u>分配結果</u> 確定之日為擬定權利變換計畫核定發布實施日，辦理權利變換變更時，於囑託登記清冊加註。
主旨
辦理都市更新權利變換登記原因發生日期及申報土地移轉現值疑義
說明
一、查都市更新權利變換實施辦法第3條第1項第5款規定，都市更新權利變換計畫應表明土地、建築物及權利金分配清冊；都市更新條例第19條及第29條規定，都市更新權利變換計畫由實施者擬定，送由各級主管機關審議通過後核定發布實施；同條例第35條規定，權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物，自<u>分配結果</u>確定之日起，視為原有。是以，都市更新權利變換計畫經主管機關核定發布實施後，相關權利義務即已確定，與計畫再行公告30日或權利變換工程期間均無涉。爰上開「<u>分配結果</u>確定之日」即為擬定權利變換計畫核定發布實施日。惟日後權利變換計畫再依都市更新條例第29條或第29條之1規定辦理變更時，如涉及權利變更，直轄市及縣(市)主管機關應切實審查變更原因(如買賣、贈與、繼承．．．)，並於囑託登記清冊加註，以利地政、稅捐機關辦理相關作業。 二、有關依都市更新條例等相關法令規定辦理權利變換地價改算或申報移轉現值，請依上開都市更新條例之立法意旨，以權利變換計畫核定發布實施日當期公告土地現值為準。本部91年9月24日台內營字第091008663411號函停止適用。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

參、都市更新產權與信託登記常見問題

辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項

(不願不能)

一、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）**第十條**或**第十二條**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十條或第十二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：

- （一）登記申請書、登記清冊。
- （二）實施者之法人登記證明文件（含統一編號編配表）及其代表人資格證明。
- （三）補償金已發放、提存或權利金發放之證明文件。
- （四）相關稅費完（免）納證明文件。
- （五）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。）。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

參、都市更新產權與信託登記常見問題

(不願不能)

都市更新權利變換實施辦法第 10 條

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(不能)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二個月內**，通知受補償人或代管機關於受**通知之日起三十日內領取**。但土地或合法建築物經扣押、法院強制執行或行政執行者，應通知扣押機關、執行法院或行政執行分署於受通知之日起三十日內為必要之處理，並副知應受補償人。

有下列情形之一者，實施者得依第一項規定將補償金額提存之：

- 一、應受補償人或代管機關逾期不領、拒絕受領或不能受領。
- 二、應受補償人所在地不明。
- 三、前項但書情形，扣押機關、執行法院或行政執行分署屆期末核發下列各目執行命令：
 - (一) 應向扣押機關、執行法院或行政執行分署支付。
 - (二) 許債權人收取。
 - (三) 將補償金債權移轉予債權人。

依第一項辦理所有權移轉登記時，於所有權人死亡者，免辦繼承登記。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

參、都市更新產權與信託登記常見問題

都市更新權利變換實施辦法第 12 條

權利變換範圍內土地所有權人及合法建築物以權利變換方式參與都市更新事業**分配權利金者**，其權利金數額，以經各級主管機關核定之權利變換計畫所載為準，並於**發放後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更登記**，並準用第十條第一項及前條第二項規定辦理塗銷登記。

前項權利金發放之稅賦扣繳，準用第九條規定辦理。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

參、都市更新產權與信託登記常見問題

稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係（信託法第1條）。

受託人係受委託人之託，為受益人之利益或特定之目的，管理、運用或處分信託財產之人

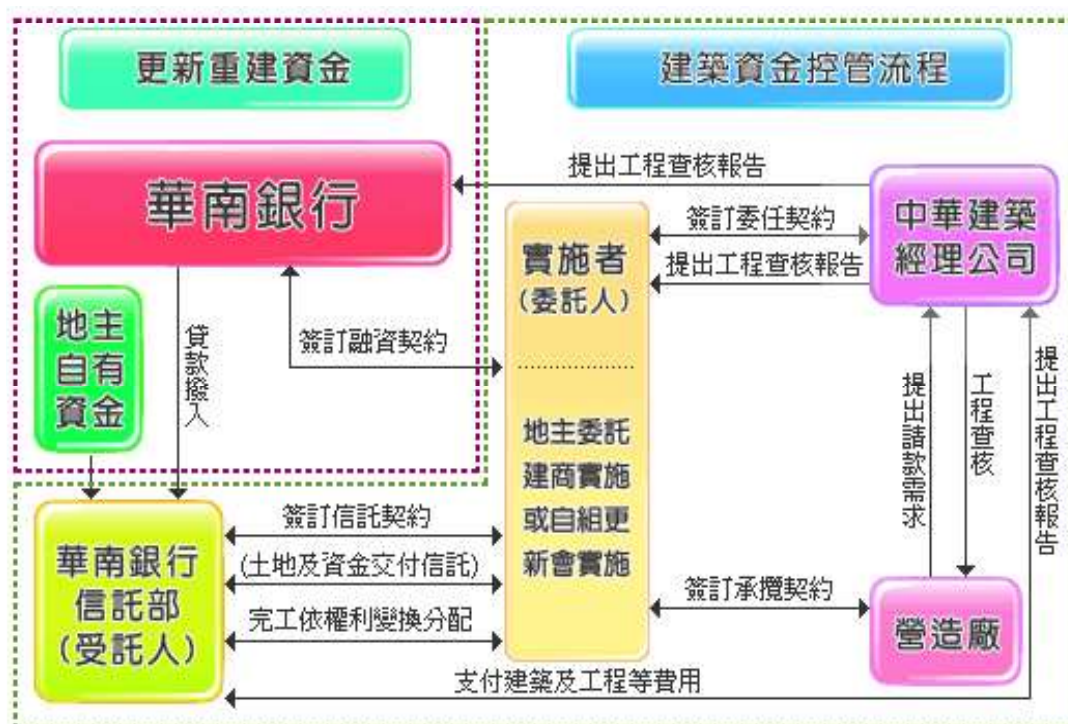
受益人因信託關係成立，對信託財產享有受益權之人

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

40

參、都市更新產權與信託登記常見問題



資料來源:取自網際網路

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

參、都市更新產權與信託登記常見問題

關於都市更新權利變換有關囑託登記及信託登記實施執行疑義案

說明

一、有關實施者於更新單元內持有土地，以原土地所有權人身分參與都市更新，其更新前之抵押權登記，得否由實施者列冊請主管機關囑託登記機關，將該抵押權轉載於實施者「全部」可分得之土地及建築物乙節，查都市更新條例第40條第1項業明定，權利變換範圍內土地及建築物經設定抵押權登記，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「原土地所有權人應分配之土地及建築物」；至於實施者以土地所有權人以外身分取得部分，尚非上開更新前抵押權轉載之範圍。

二、另有關都市更新權利變換以信託方式實施者，土地所有權人、合法建築物所有權人及實施者將其不動產及營運資金信託予銀行實施都市更新時，其更新後不動產之分配名義疑義乙節，依說明一法務部意見，**受託人管理或處分信託財產之效果，於信託關係終止前，仍歸屬於受託人，而受託人依信託本旨為管理或運用而取得之財產，仍屬信託財產**，惟信託財產名義雖屬受託人所有，實質上並不認屬受託人自有財產，受託人仍應依信託本旨，包括信託契約之內容及委託人意欲實現之信託目的，管理或處分信託財產。本件有關都市更新權利變換以信託方式實施者，其更新後不動產之分配名義疑義，參酌上開法務部意見，**應視該事項是否係發生於信託關係存續中及信託契約之內容及目的，並納入權利變換計畫，經各級主管機關審議通過核定發布實施後據以執行。**

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

42

參、都市更新產權與信託登記常見問題

107.9.11 台內地字第 1070064039 號

主旨：貴府函為土地登記名義人可否持憑預告登記請求權人同意書，再將其已辦竣預告登記之土地**信託**登記予受託人疑義一案，復請查照。

說明：

- 一、依據法務部 107 年 8 月 27 日法律字第 10703512550 號函辦理，並復貴府 106 年 12 月 29 日基府地籍貳字第 1060071920 號函，隨文檢送上開法務部函影本 1 份。
- 二、旨揭已為預告登記之土地，如其登記名義人取得預告登記請求權人同意後，得否免予塗銷預告登記而辦理**信託**登記疑義，前經本部以 107 年 3 月 7 日台內地字第 1071301980 號函請法務部惠示卓見，案經該部以前揭函復略以：「.....按土地法第 79 條之 1 第 2 項及第 3 項規定『前項預告登記未塗銷前，登記名義人就其土地所為之處分，對於所登記之請求權有妨礙者無效(第 2 項)。預告登記，對於因徵收、法院判決或強制執行而為新登記，無排除之效力(第 3 項)。』是**信託**登記既非屬上開第 3 項所明文列舉之登記，預告登記對**信託**登記有排除之效力。.....**信託**必係委託人將**信託**財產移轉於受託人之行為，使受託人成為該**信託**財產之登記名義人，並為對外唯一有管理處分權之人，且受託人並不受委託人與第三人債權關係之拘束，故委託人(即原土地登記名義人)基於**信託**關係就其土地所為之處分，似難調對於預告登記所登記之債權請求權(即請求權人對原土地登記名義人之土地權利移轉請求權)無妨礙.....」本部同意上開法務部之意見。**是土地登記名義人將其已辦竣預告登記之土地申辦**信託**登記，仍應先辦理塗銷預告登記再辦理**信託**登記**。本案請就個案事實查明本於權責依法處理。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

參、都市更新產權與信託登記常見問題

107.5.28 台內地字第 1071303617 號

主旨：自益信託之委託人於信託關係存續中死亡，得由部分繼承人會同受託人辦理受益

人變更為全體繼承人公同共有，請查照並轉知所屬。

說明：

一、依據本部 107 年 3 月 22 日台內地字第 1071302445 號函附 107 年 3 月 5 日研商信託法第 62 條及第 63 條等規定之土地登記執行事宜會議結論二辦理。

二、按自益信託之委託人死亡，如信託關係並未終止，應由其繼承人依法繳納遺產稅後，由全體繼承人會同受託人依土地登記規則第 133 條規定申辦信託內容變更登記，為本部 93 年 7 月 26 日內授中辦地字第 0930010200 號函釋有案。惟查信託關係之委託人於信託關係存續中死亡，其基於信託關係所生之權利，由其繼承人概括承受。是倘繼承人為辦理信託關係之受益人變更登記，乃係維持現有權利關係，其性質為保存行為，故依民法第 831 條規定準用第 828 條第 2 項規定，並準用同法第 820 條第 5 項規定，得由部分繼承人會同受託人辦理受益人變更為全體繼承人公同共有，爰補充上開本部解釋如主旨。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

44

參、都市更新產權與信託登記常見問題

內政部函 臺北市政府地政局

108.11.6 台內地字第 1080144325 號

主旨：有關自益信託之委託人於信託關係存續中死亡，得否依其繼承人協議分割結果辦理受益人變更或塗銷信託登記疑義一案，復請查照。

說明：

一、依據法務部 108 年 10 月 29 日法律字第 10803515680 號函辦理，兼復貴局 108 年 7 月 29 日北市地登字第 1086018460 號函。

二、自益信託之委託人於信託關係存續中死亡，倘信託關係依信託目的不因委託人死亡而消滅，得否依其繼承人協議分割結果辦理受益人變更，與後續信託關係終止權行使疑義，前經本部以 108 年 8 月 14 日台內地字第 1080264384 號函詢法務部，案經該部上開函復略以「……二、按信託法第 8 條第 1 項規定：『信託關係不因委託人或受託人死亡、破產或喪失行為能力而消滅。但信託行為另有訂定者，不在此限。』、第 65 條規定：『信託關係消滅時，信託財產之歸屬，除信託行為另有訂定外，依左列順序定之：一、享有全部信託利益之受益人。二、委託人或其繼承人。』自益信託之委託人（即受益人）死亡時，倘其信託關係依信託目的，不因委託人死亡而消滅，於其繼承人未終止信託關係前，依上開規定信託利益應由受益人（即委託人）之繼承人享有（本部 103 年 6 月 26 日法律字第 10303507640 號函參照），並由繼承人依法繳納遺產稅後，由全體繼承人會同受託人依土地登記規則第 133 條規定申辦信託內容變更登記（貴部 93 年 7 月 26 日內授中辦地字第 0930010200 號函參照）。而受益權由委託人之繼承人依民法第 1148 條第 1 項概括繼承後，為各繼承人所公同共有（民法第 1151 條參照），得由全體繼承人依法協議分割該受益權，而由部分繼承人取得該受益權。三、次按信託法第 63 條第 1 項規定：『信託利益全部由委託人享有者，委託人或其繼承人得隨時終止信託。』信託利益如歸委託人單獨享有，應允許委託人得單獨終止信託關係，蓋委託人為創設信託之人，且此時並無其他受益人因而蒙受不利益；委託人如已死亡，則得由享有全部信託利益之繼承人終止之。有關自益信託之委託人於信託關係存續中死亡，委託人之全體繼承人於辦妥繼承登記後（土地登記規則第 133 條規定及貴部 107 年 5 月 28 日台內地字第 1071303617 號函參照），協議分割該受益權者，其信託關係之終止，應僅由依分割協議取得全部信託利益之繼承人為之即可。」

是自益信託之委託人於信託關係存續中死亡，信託利益由其繼承人概括繼承，全體繼承人得協議分割受益權，所涉信託內容變更登記，應依土地登記規則第 133 條規定辦理；嗣後信託關係之終止，即可由依分割協議取得全部信託利益之繼承人為之，並按同規則第 128 條規定辦理。

三、又前述信託內容變更如與塗銷信託登記併同辦理，為達簡政便民，得依本部 104 年 5 月 14 日台內地字第 1040416576 號函釋，檢附信託內容變更相關文件簡併以 1 件塗銷信託登記辦理，併予敘明。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

參、都市更新產權與信託登記常見問題

檔
保存系統

內政部 函

地址：100218臺北市中正區徐州路5號
聯絡人：周子晴
聯絡電話：(02)23565241
傳真：(02)23566315
電子郵件：mo11767@moi.gov.tw

受文者：臺北市政府地政局

發文日期：中華民國110年8月2日
發文字號：台內地字第1100264154號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：關於不動產辦理信託登記後，就信託財產設定抵押權予受託人或擔保委託人以外之人之債務，或信託關係存續中，受託人兼抵押權人因增加擔保債權金額而辦理抵押權內容變更登記等，涉及信託法第35條第1項第1款責務審查事宜1案，請查照。

說明：

一、依據本部110年6月28日台內地字第1100122893號函續辦，兼復臺北市政府地政局110年6月22日北市地登字第1106015215號函。

二、按信託法第35條規定：「受託人除有左列各款情形之一外，不得將信託財產轉為自有財產，或於該信託財產上設定或取得權利：一、經受益人書面同意，並依市價取得者。二、由集中市場競價取得者。三、有不得已事由經法院許可者（第1項）。……受託人違反第1項之規定，使用或處分信託財產者，委託人、受益人或其他受託人，除準用第23條規定外，並得請求將其所得之利益歸於信託財

電子文書
圖章

地政局 1100802
ALAA1106018930

第 1 頁，共 3 頁

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

參、都市更新產權與信託登記常見問題

經受託人及受益人共同切結受託人依市價取得權利，應得推定雙方對該抵押權之權利價值認知一致，避免利益衝突情事發生；日後縱有爭執，委託人、受益人或其他受託人仍得依信託法相關規定請求損害賠償或回復原狀，並得請求將受託人所得利益歸於信託財產，已有保障機制可資適用。

四、綜上，茲補充本部96年10月12日內授中辦地字第0960052318號、99年7月8日內授中辦地字第0990045528號及104年3月9日台內地字第1040403467號函內容，不動產辦理信託登記後，就信託財產設定抵押權予受託人或擔保委託人以外之人之債務，或信託關係存續中，受託人兼抵押權人因增加擔保債權金額而辦理抵押權內容變更登記，登記機關應依職權調查是否符合信託法第35條第1項除外規定情形，若認定有困難時，倘受託人及受益人就本案抵押權切結「受託人依市價取得權利」或提出相關證明文件，登記機關得據以受理；其需經受益人同意者，應依土地登記規則第44條規定辦理，如受益人會同申請登記，應依上開規則第40條及第41條規定辦理。

正本：各直轄市政府地政局、各縣(市)政府
副本：本部地政司(地籍科)

第 3 頁，共 3 頁

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

NOTE

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



~~簡報結束×敬請指教~~

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司