

不動產移轉與設定 (權利變換)登記實務



主講人：黃朝輝

世一地政士聯合事務所 所長
新北市地政士公會 榮譽理事長

105.05.04

簡報大綱

- ◆ 前言
- ◆ 重要用詞說明
- ◆ 重要法規導讀
- ◆ 申請使照前相關作業
- ◆ 申請使照後相關作業
- ◆ 結語



2

第一單元

前言



3

前言

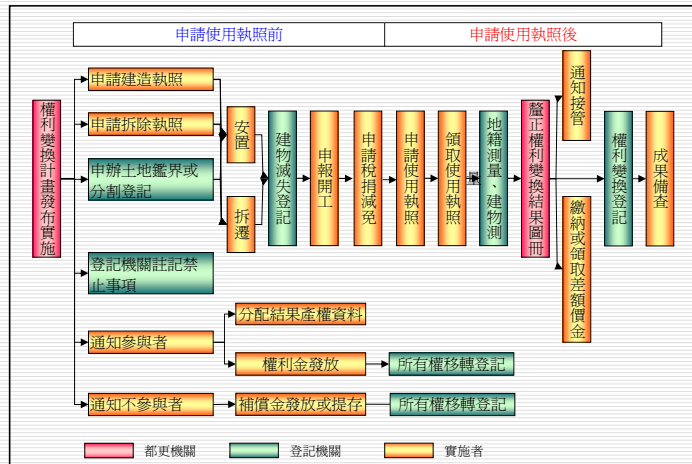
◆ 權利變換過程



4

前言

◆ 權利變換執行



5

第二單元

重要用詞說明



6

重要用詞說明

◆ 權利變換

- 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、他項權利人或實施者，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及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金

7

重要用詞說明

◆ 權利金

- 參與都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分同等價值之權利金

8

重要用詞說明



◆ 補償金

- 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，得以現金補償之
- 因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之…

重要用詞說明



◆ 差額價金

- 實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金

重要用詞說明



◆ 囑託登記

- 行政機關或司法機關，依照法律規定（強制執行法、破產法、稅捐稽徵法、都市更新條例等）『函囑』登記機關辦理登記
- 經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送請都市更新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

重要用詞說明



◆ 釐正圖冊

- 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，都市更新主管機關應依地籍測量或建築物測量結果，釐正相關圖冊之記載

第三單元

重要法規導讀



都市更新條例



◆ 第三十一條

- 扣除共同負擔後，其餘土地及建築物分配與原土地所有權人
- 實際分配多於應分配，應繳納差額價金；實際分配少於應分配者，應發給差額價金
- 應發給之差額價金經核定後，應定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存之
- 應繳納之差額價金經核定後限期繳納。未繳納者，獲配之土地及建物不得移轉或設定負擔；違反者，其移轉或設定負擔無效。

權利變換基本概念



流程

試算

更新前估價	更新前資產總額：5,000萬 甲的資產總額：500萬
計算權利價值比例	甲的權利價值比例： $500/5,000=0.1$
更新後估價 & 共同負擔	共同負擔費用：3000萬 更新後資產總額：10,000萬
房地抵付共同負擔費用	甲負擔費用： $3,000 \times 0.1=300$ 萬 (房地抵付)
更新後價值分配	甲可分配價值：1,000萬 抵付後甲分配價值：1000萬 - 300萬=700萬
差額價金找補	1. 若甲實分配價值800萬，需繳納100萬差價 2. 若甲實分配價值650萬，可領取50萬差價

都市更新條例



◆ 第三十一條

- 不願參與分配或應分配未達最小分配面積單元，得以現金補償
- 補償之現金經核定後，應定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存之
- 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

權利變換基本概念

法規導讀

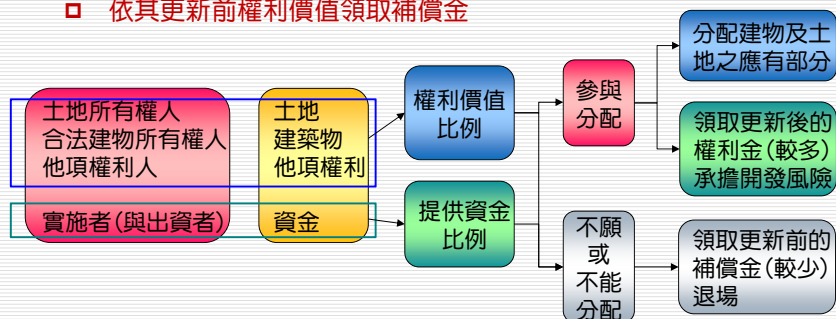


◆ 同意參與更新者

- 願意分配房地者，依更新後應分得權利價值參與分配房地或權利金，並依實際分配與應分配價值差額找補償金

◆ 不參與更新者

- 依其更新前權利價值領取補償金



17

都市更新條例

法規導讀



◆ 第三十二條

- 權利變換計畫書核定發布實施後二個月內，土地所有權人對其權利價值有異議時，應以書面敘明理由，向各級主管機關提出，各級主管機關應於受理後三個月內審議核復，必要者，得延長審議核復期限三個月
- 當事人對審議核復結果不服者，得依法提請行政救濟
- 前項異議處理或行政救濟期間，實施者非經核准，不得停止都市更新事業之進行

18

都市更新條例

法規導讀



◆ 第三十三條

- 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：
 - 土地及建築物之移轉、分割或設定負擔
 - 建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形
- 前項禁止期限，最長不得超過二年。

19

都市更新條例

法規導讀



◆ 第三十四條

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

◆ 第三十五條

- 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

20

都市更新條例

法規導讀



◆ 第三十六條

- 權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移
- 因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之
- 代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回

21

都市更新條例

法規導讀



◆ 第三十七條

- 權利變換範圍內出租之土地及建築物，因權利變換而不能達到原租賃之目的者，租賃契約終止，承租人並得向出租人請求補償

◆ 第三十八條

- 權利變換範圍內設定地役權之土地，該地役權消滅
- 前項地役權之設定為有償者，地役權人得向土地所有權人請求相當補償

22

都市更新條例

法規導讀



◆ 第三十九條

- 權利變換範圍內合法建築物及設定地上權、永佃權或耕地三七五租約之土地，於實施者擬定權利變換計畫前，自行協議處理
- 協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，由實施者估定權利價值，於土地所有權人應分配之房地範圍內，按所占土地價值比例分配，納入權變計畫。其增值稅准予記存，於權利變換後再移轉時，一併繳納之
- 原有之合法建築物所有權、地上權、永佃權或耕地三七五租約消滅或終止

23

都市更新條例

法規導讀



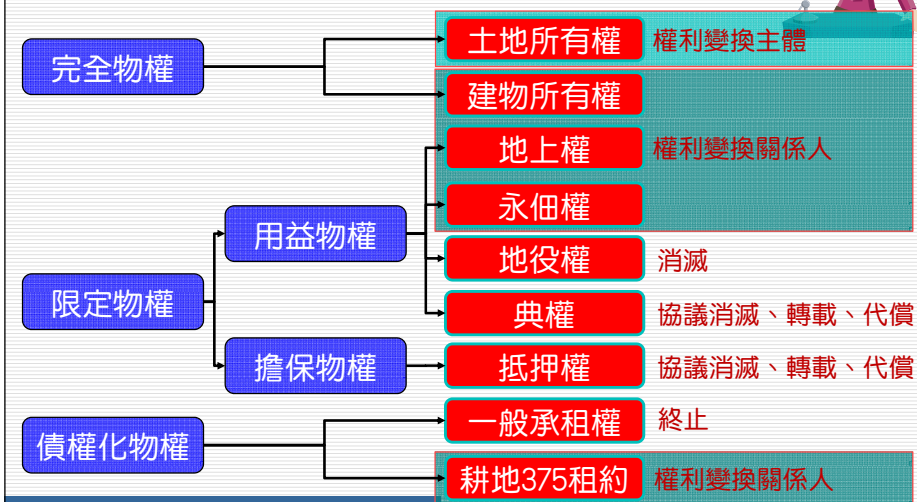
◆ 第四十條

- 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，於權利變換後，按原登記先後，登載於應分配之土地及建築物
- 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，並由主管機關囑託該管登記機關辦理塗銷登記

24

權利變換基本概念

法規導讀



25

都市更新條例

法規導讀



◆ 第四十一條

- 權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處理事宜，由實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併報核
- 有異議時，準用第三十二條規定辦理

◆ 第四十二條

- 權利變換範圍內，經權利變換分配之土地及建築物，實施者應以書面分別通知受配人，限期辦理接管
- 逾期不接管者，自限期屆滿之翌日起，視為已接管

26

都市更新條例

法規導讀



◆ 第四十三條

- 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

27

都市更新權利變換實施辦法

法規導讀



◆ 第七條之一

- 現金補償數額，以權利變換前權利價值依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算
- 實施者應於實施權利變換計畫公告時，造具清冊檢同有關資料，向主管稅捐稽徵機關申報土地移轉現值
- 前項補償金，由實施者於權利變換計畫發布實施之日起二個月內，通知受補償人於通知之日起三十日內領取

28

都市更新權利變換實施辦法



◆ 第七條之二

- 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

29

都市更新權利變換實施辦法



◆ 第七條之三

- 如地上權人、永佃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
- 前項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地上權、永佃權或耕地三七五租約塗銷登記
- 地上權、永佃權經設定抵押權或辦竣限制登記者，亦同

30

都市更新權利變換實施辦法



◆ 第七條之四

- 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
- 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
- 準用第七條之二第一項及第七條之三第二項規定辦理塗銷登記
- 權利金發放之稅賦扣繳，準用第七條之一第一項規定辦理

31

權利變換登記作業注意事項



◆ 第一條

- 以現金補償或分配權利金辦理權利移轉登記，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
- 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
- 前項登記，實施者應檢附相關文件，送請主管機關囑託登記機關辦理所有權移轉登記

32

權利變換登記作業注意事項



◆ 第二條

- 都市更新事業計畫實施完成後，實施者應檢附相關文件，送請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
- 土地權利變換登記，應以都市更新登記為申請登記事由，權利變換為登記原因，分配結果確定之日為原因發生日期
- 建物權利變換登記，應以所有權第一次登記為申請登記事由，第一次登記為登記原因，使用執照核發之日為原因發生日期

33

權利變換登記作業注意事項



◆ 第三條

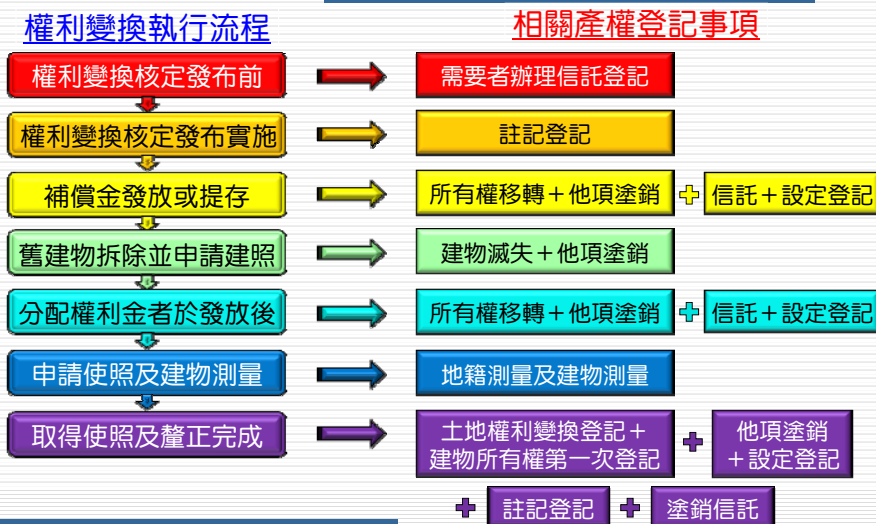
- 塗銷都市更新前已設定之他項權利、限制登記或耕地三七五租約註記者，應檢附相關文件送請主管機關囑託登記機關辦理塗銷登記
- 前項塗銷登記，應以塗銷登記為申請登記事由，囑託塗銷為登記原因，以補償、提存或權利金發放日期為原因發生日期

◆ 第四條

- 權利變換登記，應繳納登記費及書狀工本費

34

權利變換相關登記流程圖



35

第四單元

申請使照前相關作業



36

申請信託移轉登記

◆ 辦理時機

- 約定以更新前土地辦理信託登記者
- 於權利變換計畫審議通過後、核定發布實施前，申請辦理

◆ 受理機關

- 主管登記機關

◆ 申請內容

- 由土地所有權人會同信託受託人，申請土地所有權信託移轉予信託受託人



37

權利變換計畫發布實施

◆ 辦理單位

- 都市更新主管機關

◆ 公告時間

- 應於權利變換計畫發布後公告30天

◆ 公告項目

- 權利變換計畫、公告起迄日期、土地所有權人提出異議之期限、方式及受理機關，權利變換範圍內應先行拆除遷移土地改良物預定公告拆遷日。



38

申辦土地鑑界、分割

◆ 權利變換地區範圍邊界之鑑界

◆ 部分為範圍外，辦理土地分割

◆ 申請方式

- 實施者發函檢附權利變換核定發布實施函、土地複丈(標示變更)申請書、實施者身分證明等文件，申請都市更新主管機關囑託登記機關辦理



39

公告禁止事項並註記

◆ 都市更新主管機關得公告禁止

◆ 不影響權利變換之實施除外

◆ 禁止移轉、分割或設定負擔

◆ 禁止增改建及採取土石或變更地形



40

通知參與者產權資料



◆ 通知內容事項

- 辦理單位：實施者
- 通知對象：參與分配之土地所有權人及權利變換關係人
- 通知時間：應於權利變換計畫核定發布後
- 通知方式：應以書面通知
- 通知項目：詳如分配結果通知書

41

通知舊違章建築戶



◆ 通知內容事項

- 辦理單位：實施者
- 通知對象：占有他人土地之舊違章建築戶
- 通知時間：應於權利變換計畫核定發布後
- 通知方式：應以書面通知
- 通知項目：詳如舊違章建築戶處理方案

42

拆遷公告及通知



◆ 通知時間

- 以書面於權變計畫核定發布10日內通知
- 拆遷期限應於預定拆遷日並取得拆除執照

◆ 通知公告項目

- 應行拆除遷移之土地改良物
- 土地改良物拆遷補償金領取日期與地點
- 預定公告拆遷日
- 自行拆遷期限（限期 30日內）

43

拆遷公告及通知



◆ 公告時間

- 公告30天

◆ 公告方式

- 刊登政府公報或新聞紙3日，並張貼於市政府、區公所、里辦公處公告欄

◆ 預定拆遷日之時間限制

- 公告期滿至預定公告拆遷日不得少於2個月

44

發給拆遷補償金

◆發給時機

- 權變計畫核定發布日起 15日內發給之

◆費用計算

- 應補償金額或建物殘值由實施者查定
- 應先扣除預估代為拆除或遷移費用

◆補償金額提存情形

- 應受領補償人拒絕受領或不能受領者
- 應受補償人所在地不明者



45

通知不參與者領取補償金

◆通知時間

- 於權利變換計畫核定發布後

◆通知方式

- 應以書面通知

◆通知內容

- 應領補償金數額，有他項權利設定，限期與他項權利人協議或塗銷。
- 實施者在不超過其應得補償之數額內代為清償、回贖或依法提存



46

不參與者補償金發放或提存

◆申報核課增值稅及查欠

◆通知發放時間

- 於權變計畫核定發布實施之日起2個月內
- 於通知之日起30日內領取現金補償

◆應配合辦理事項

- 產權有限制登記者：通知提存補償金事宜
- 產權無他項權利設定者：通知領取補償金事宜
- 產權有他項權利設定者：通知於清償或回贖後領取補償金，或會同他項權利人領取



47

不參與者補償金發放或提存

◆領取人與必備文件

- 所有權人備具國民身分證、印章、通知函無法親自領取者，另檢附委託書
- 檢具繳納土地增值稅及欠稅繳款收據
- 檢具他項權利之清償、回贖證明文件或會同權利人，檢具協議書與債權證明文件

◆發放及領取作業

- 所有權人或會同權利人於補償金額分配彙總表簽名用印後，發放補償金



48

不參與者補償金發放或提存

◆ 補償金額之提存

- 產權有限制登記者：
 - 當不參與者之產權遭到法院查封，依「權利變換辦法」第 7 條之 2 規定辦理法院提存
- 逾期末領者：
 - 當不參與者未於通知領取補償金期限內領取，則依更新條例第 31 條規定辦理法院提存



49

不參與者所有權移轉登記

◆ 囑託登記

- 發函時間：
 - 補償金發放及提存完成後
- 辦理方式：
 - 由實施者列冊檢附登記申請書、補償金發放或提存文件、實施者身分證明文件、所有權狀、增值稅繳納或免稅證明，送請都市更新主管機關囑託登記機關辦理所有權移轉登記
 - 經設定抵押權、典權、地上權、永佃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



50

參與者權利金發放

◆ 申報核課增值稅及查欠

◆ 通知發放時間

- 於權變計畫核定發布實施日後約定期間內
- 於通知期限內領取權利金

◆ 應配合辦理事項

- 產權無他項權利設定者：通知領取權利金事宜
- 產權有他項權利設定者：通知於清償或回贖後領取權利金，或會同他項權利人領取



51

參與者權利金發放

◆ 領取人與必備文件

- 所有權人備具國民身分證、印章、通知函無法親自領取者，另檢附委託書
- 檢具繳納土地增值稅及欠稅繳款收據
- 檢具他項權利之清償、回贖證明文件或會同權利人，檢具協議書與債權證明文件

◆ 發放及領取作業

- 所有權人或會同權利人於補償金額分配彙總表簽名用印後，發放權利金



52

參與者所有權移轉登記

◆ 囑託登記

- 發函時間：
 - 權利金發放完成後
- 辦理方式：
 - 由實施者列冊檢附登記申請書、權利金發放或提存文件、實施者身分證明文件、所有權狀、增值稅繳納或免稅證明，送請都市更新主管機關囑託登記機關辦理所有權移轉登記
 - 經設定抵押權、典權、地上權、永佃權者，應予塗銷
 - 登記機關辦理塗銷登記後，應通知權利人



53

建物滅失登記

◆ 辦理時機

- 地上物全部拆除騰空後

◆ 申辦方式

- 由實施者申請或函請都市更新主管機關囑託登記機關辦理
- 檢附拆除執照

◆ 滅失登記

- 經地政機關派員勘查後辦理滅失登記



54

申請稅捐減免

◆ 辦理時機

- 申請時機：申報開工經准予備查後

◆ 受理機關

- 直轄市、縣(市)主管機關

◆ 申請內容

- 由實施者檢具相關申請文件，函請直轄市、縣(市)都市更新主管機關認定更新期間地價稅減徵或免徵範圍，並備文轉送主管稅捐稽徵機關依法辦理



55

禁止期間申辦相關登記

◆ 辦理時機

- 公告禁止期間需申辦移轉、設定登記時

◆ 申請核准

- 由實施者具文敘明需申辦移轉、設定登記之理由，但不影響權利變換之實施
- 函請都市更新主管機關核准並副知登記機關

◆ 申辦登記

- 檢具核轉函，依一般登記流程向地政機關申請辦理移轉、設定登記



56

第五單元

申請使照後相關作業



57

地籍測量、建物測量

◆ 辦理時機

- 申請時機：申領建築物使用執照時

◆ 受理機關

- 直轄市、縣(市)主管機關

◆ 申請內容

- 由實施者檢具相關申請文件，函請直轄市、縣(市)都市更新主管機關囑託該管登記機關依權利變換計畫之相關書圖(地籍整理計畫)，辦理地籍測量及建物測量



58

釐正相關圖冊

◆ 辦理時機

- 測量結果，與原清冊面積不符時

◆ 受理機關

- 直轄市、縣(市)主管機關

◆ 申請內容

- 由實施者檢具測量成果等相關書圖文件，函請直轄市、縣(市)都市更新主管機關依測量結果釐正相關圖冊之記載(簡易變更：免公展、公聽會及審議)
- 影響多數參與分配人之權益者，恐須辦理變更權利變換計畫書(一般變更：需公展、公聽會及審議)



59

房屋稅設立及稅捐徵免

◆ 辦理時機

- 於取得使用執照及釐正圖冊後

◆ 受理機關

- 主管稅捐稽徵機關

◆ 申請內容

- 由實施者檢具相關申請文件，函請主管稅捐稽徵機關辦理房屋稅籍設立、更新後稅捐減免、核課契稅、土地增值稅及查欠
- 以副本函知都市更新主管機關



60

申請權利變換相關登記

◆ 辦理時機

- 於取得使用執照及釐正圖冊後

◆ 受理機關

- 直轄市、縣(市)主管機關

◆ 申請內容

- 由實施者檢具相關申請文件，函請直轄市、縣(市)都市更新主管機關囑託該管登記機關依權利變換計畫之相關書圖，辦理權利變更或塗銷登記，換發權利書狀



61

申請權利變換相關登記

◆ 應備文件

- 土地權利變更登記
登記申請書、權利變換分配結果清冊(須經稅捐機關審核並完繳稅捐)、實施者身分證明文件、所有權狀
- 建物權利變更登記
登記申請書、使用執照、建物測量成果圖、權利變換分配結果清冊、實施者身分證明文件



62

連件辦理抵押權設定登記

◆ 辦理時機

- 實施者以更新前土地辦理抵押權設定者
- 於權利變換工程實施完成，申請辦理權利變換登記同時

◆ 受理機關

- 主管登記機關

◆ 申請內容

- 會同抵押權人塗銷原設定之抵押權，並連件辦理實施者於權利變換後獲配之房地設定抵押權



63

申請塗銷權利限制登記

◆ 辦理時機

- 權利變換完成辦理產權移轉登記前

◆ 受理機關

- 直轄市、縣(市)主管機關

◆ 申請內容

- 由實施者敘明已更新完成，函請直轄市、縣(市)都市更新主管機關函轉送登記機關逕予辦理塗銷



64

塗銷信託及註記登記

◆ 辦理時機

- 通知接管及繳領差額價金時

◆ 受理機關

- 直轄市、縣(市)主管登記機關

◆ 申請內容

- 應領取差額價金者，得先塗銷信託
- 應繳納差額價金者，視繳款狀況，辦理塗銷信託或註記登記



65

接管及繳領差額價金

◆ 計算差額價金

- 依釐正後清冊面積計算差額價金

◆ 通知

- 完成水、電、電信、瓦斯之接輸後，通知所有權人及關係人接管及繳領差額價金

◆ 逾期繳領者之處置

- 逾期未領取者，由實施者依法提存
- 逾期未繳納者，實施者得移請法院強制執行，並列冊送請登記機關於登記簿註記



66

第六單元

結語



67

結語

◆ 實務經驗分享

◆ 提昇專業學養

◆ 加強服務功能



68