

臺北市都市更新處 函

地址：10488臺北市中山區南京東路3段168
號17樓

承辦人：蘇雅婷

電話：02-27815696轉3065

電子信箱：ur00306@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國109年10月13日

發文字號：北市都新事字第1097022030號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

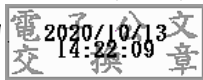
附件：如說明 (12115821_1097022030_1_ATTACHMENT1.pdf、
12115821_1097022030_1_ATTACHMENT2.pdf、12115821_1097022030_1_ATTACHMENT3.pdf)

主旨：函轉本府地政局轉知內政部營建署就部分協議合建、部分
權利變換案件，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囑託登記機關辦理
地籍測量疑義一案，請查照並轉知貴會會員。

說明：依本府地政局109年9月30日北市地測字第1096025209號函
辦理，並檢送該函及其附件各1份。

正本：台北市不動產開發商業同業公會、臺北市建築師公會、臺北市不動產估價師公
會、中華民國建築經理商業同業公會、社團法人台北市地政士公會、臺北市都市
更新學會、社團法人臺北市都市更新整合發展協會、臺北市都市計畫技師公會

副本：臺北市政府地政局



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：陳峙霖

電話：02-27208889/1999轉7400

傳真：02-27201978

電子信箱：oa-1163@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國109年9月30日

發文字號：北市地測字第1096025209號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

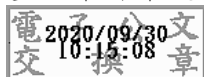
附件：函及附件各1份（12019985_1096025209_1_ATTACHMENT1.pdf、
12019985_1096025209_1_ATTACHMENT2.pdf）

主旨：有關部分協議合建、部分權利變換案件，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囑託登記機關辦理地籍測量疑義一案，轉請查照。

說明：依內政部營建署109年9月24日營署更字第1090063770號函辦理，並檢送該函及其附件各1份。

正本：臺北市都市更新處、臺北市各地政事務所

副本：



內政部營建署 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342號

聯絡人：紀志銘

聯絡電話：02-87712905

電子郵件：cmchi@cpami.gov.tw

傳真：02-87719420

受文者：臺北市政府地政局

發文日期：中華民國109年9月24日

發文字號：營署更字第1090063770號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明四 (1091203850_1090063770_109D2029333-01.pdf)

主旨：關於以部分權利變換、部分協議合建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（以下簡稱權變辦法）第28條第2項規定，由實施者申請主管機關囑託登記機關辦理地籍測量疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴局109年7月10日北市地測字第1096018320號函。
- 二、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。
- 三、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

地政局 1090924



ALAA1096025209

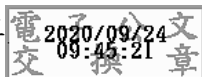
辦法第28條第1項規定，權利變換計畫核定發布實施後，實施者得視地籍整理計畫之需要，申請各級主管機關囑託該管登記機關辦理實施權利變換地區範圍邊界之鑑界、分割測量及登記。同條第2項規定，權利變換工程實施完竣，實施者申領建築物使用執照時，並得辦理實地理設界樁，申請各級主管機關囑託該管登記機關依權利變換計畫中之土地及建築物分配清冊、更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖，辦理地籍測量及建築物測量。所詢都市更新案採部分權利變換、部分協議合建方式實施者，如說明二所述，因土地無法切分權利變換及協議合建範圍，故權利變換計畫係以重建區段為實施權利變換地區範圍，並經貴府107年1月25日府都新字第10730239602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，則仍請依本署107年7月5日營署更字第1070049877號函辦理。

四、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，本署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本部地政司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。

正本：臺北市政府地政局

副本：內政部地政司、本署都市更新組



裝



訂

線

內政部地政司 書函

地址：100218臺北市中正區徐州路5號

聯絡人：邵泰璋

聯絡電話：02-23565273

傳真：02-23976875

電子信箱：moi1553@moi.gov.tw

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國109年8月14日

發文字號：內地司字第1090274183號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴署函為以部分權利變換、部分協議合建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（下稱權變辦法）第28條第2項規定，由實施者申請主管機關囑託登記機關辦理地籍測量疑義，涉關本司權責部分1案，請查照。

說明：

- 一、復貴署109年7月22日營署更字第1090053802號函。
- 二、查土地登記簿分為標示部、所有權部及他項權利部，每一部別之各登記次序以一欄位登載登記原因，以避免登記異動資料錯誤。次查登記原因標準用語「地籍整理」之意義為「除地籍圖重測、土地重劃、區段徵收以外因地籍整理而辦理之標示重新建立之登記。」；又本部84年4月7日台內地字第8405408號函：「登記案件如屬特例，非經常辦理者，其登記原因之填載，請本於職權，自行選用性質相類之現有『登記原因標準用語』。如有必要，得於地籍主檔其他登記事項欄或登記簿備考欄予以註記」，先予敘明。
- 三、有關本案以部分權利變換、部分協議合建方式實施都市更新之案件，是否適用權變辦法第28條第2項規定，事涉貴管規定之解釋，建議先予釐清；至於以協議合建方式實施

都市更新組

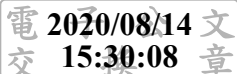


1090063770

都市更新部分，按貴署首揭函表示，抵押權應自行協議處理，無都市更新條例第61條第1項有關囑託登記之適用。倘旨揭都市更新案件得適用上開權變辦法規定辦理更新範圍內土地標示部之地籍整理，後續協議合建之他項權利登記僅無法受理囑託登記，但仍應有適當之登記原因據以辦理登記。

四、另關於臺北市政府地政局109年7月10日北市地測字第1096018320號函說明六建議登記原因標準用語「地籍整理」增加適用部別1節，宜於確定是類都市更新案辦理方式後，始配合辦理相關作業。

正本：內政部營建署

副本：本司(地籍科) 

裝

訂

線