

第一章 緒論

近年來臺灣人口幾達零成長，都市土地之需求有限，過度擴張都市土地將供過於求，且昔日已發展之老舊地區，其建物結構與環境品質已無法適應社會變遷與都市發展之需求，因而過去以釋出農地、新市鎮開發等「擴張主義」為主軸之都市政策，為以市中心運輸、公共設施供給的適足性「更新主義」所取代。而為積極都市更新之推動，政府於民國 87 年 11 月正式公布實行都市更新條例，並於 88 年 5 月前陸續頒定八項配合性相關子法，以建築容積獎勵及租稅減免作為實施都市更新事業之誘因，期利用此項法案之推展，使以成衰退之老舊地區得以順利更新。

所謂「都市更新」係指在都市計畫範圍內，為促進都市土地有計畫的再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，依都市更新條例所定的程序實施重建、整建或維護措施。都市更新有以下之優點：

一、建築容積獎勵

依都市更新條例第 44 條規定容積最高可達法定容積之 1.5 倍，或是實施容積率前興建建物之原容積加法定容積之 0.3 倍，且公益設施免計入容積。另公共設施保留地或依法保存建物之原容積可移轉至同一更新地區之鄰近基地。

二、稅賦減免

(一) 投資抵減：依都市更新條例第 49 條投資總額 20%範圍內，得抵減營利事業所得稅額，當年度不足抵減時，得在以後四年度抵減之。

(二) 土地增值稅：權利變換後土地第一次移轉減徵土地增值稅 40%，以現金補償者免徵或減徵土地增值稅 40%，信託移轉者免徵。

(三) 契稅：權利變換後建物第一次移轉減徵契稅 40%。

(四) 地價稅：更新期間無法使用者免徵地價稅，仍可使用者減半徵收，另更新後地價稅減半徵收 2 年。

(五) 房屋稅：更新後房屋稅減半徵收 2 年。

三、都市更新係採多數決

更新事業計劃只要獲得更新單元內大多數人數及產權面積之同意，就可以實施（見表一），不似過去協議合建需全體土地所有權人同意。

表一 同意實施都市更新計劃比例

	一般劃定及優先定為都市更新地區	迅行劃定更新地區	未劃定為都市更新地區
土地及合法建物所有權人最低比例	3/5	1/2	2/3
土地及建築樓地板面積最低比例	2/3	1/2	3/4

另都市更新可簡化都市計劃變更程序，亦可以不動產證券化方式籌措資金，且公有土地需強制參與，並可彈性處理違章佔建戶等。

都市更新之推行，係由政府或民間劃定都市更新單元後，由實施者檢附相關資料擬定都市更新事業概要、都市更新事業計畫，舉辦公聽會，並經直轄市、縣（市）主管機關核定後，透過權利變換、市地重劃、區段徵收、聯合開發等實施方式執行計劃。其中權利變換為都市更新重要、且較為實施者採用之方式，其係透過公開、公正的方式，處理土地所有權人及權利關係人的產權、建物土地分配，以互助合作的方式實施都市更新。隨著權利變換之進行，內政部亦配合訂頒若干函釋，規範土地登記之流程與內容，並於民國 96 年 7 月通過都市新條例修正草案，以合時宜。

惟實務上，以權利變換實施都市更新之土地登記規定，散見於各法規或函釋中，實有彙整之必要，且登記機關執行過程中也發現些許立意未明，與規定不明確之現象，因而本文期藉由實務經驗，整理都市更新登記相關規定，檢討問題並提出建議，提供日後登記機關辦理相關登記時參考。

第二章 都市更新種類與實施方式

都市更新係一種改良老化社區實質環境之過程，以達臻增進都市機能、改善生活環境、促進都市健全發展之整體性目標，影響層面及於社會與經濟層面。早期政府對於舊市區更新實質成效不彰，直至民國 87 年營建署爰參考國內外都市更新之理論、法制與實務案例，頒訂都市更新條例及相關子法，提供都市更新具體之操作工具，始成為推動地方再造之主流手段。

第一節 都市更新之種類及作業流程

一、都市更新之類型

不只是住宅社區需要都市更新，市中心商業、交通樞紐、產業轉型、水岸港口、災後重建等均為都市更新之重點，為改善實質環境的簡陋、經濟環境的衰敗，都市更新亦為經濟政策重要的火車頭。依更新地區之不同，都市更新可分為以下幾種類型¹：

（一）交通樞紐型更新

為加強城際交通系統及都市內部的大眾運輸系統，進而整合各種大眾運輸之轉運，使得整體土地使用型態與強度、交通動線、人行系統與開放空間系統發揮交通中心功能所為之更新。

（二）老舊市中心商業區型更新

因郊區購物中心出現、零售服務業型態的轉變、缺乏停車位及服務設施，為挽救老舊的商業中心，因此產生大街廓整體規劃更新，並引入新投資及經營技術。

（三）市中心工業區型更新

市中心邊緣地區原是大面積工業區或軍營，隨著都市的發展該用地若不外移或轉移，會阻礙都市發展。產業外移後引入商業文化使用或替代型產業，進行市中心工業區更新。

¹ 都市更新研究發展基金會網站：www.ur.org.tw。

(四) 水岸型更新

水岸更新係為全世界重要的趨勢，原本純粹以航運為目的存在的港口，因港口功能衰退，引入金融服務業、市民休閒娛樂與觀光使用，重新開發、致使市港合一為目的。

(五) 市中心住宅社區型更新

此係最普遍之都市更新類型，由於市中心住宅區擁擠、品質低落、巷道狹窄、缺乏停車空間與公園綠地、甚至有公共危險之虞，因而推動社區更新，提昇住宅品質 增加公共設施與維護公共安全。

(六) 產業振興與轉型更新

產業是帶動都市發展之本，產業沒落可能導致人口外流、治安惡化、財政困難，因而為提高產業價值，進行產業振興或轉型所為之更新。

(七) 工業轉型為觀光產業

此係污染工業轉變為高科技非污染性工業之更新，藉此創造就業機會、振興地方經濟，例如南投埔里酒廠、糖廠轉變為觀光工業園區或南港台肥工廠轉變為資訊工業園區即為此例。

(八) 災後重建型更新

因地震、火災等天然災害及各種人為災變摧毀都市與社區，都市的重建有相當嚴重之迫切性，應迅速重建，例如 921 震災後東勢、埔里等進行災後重建更新。

二、 都市更新處理方式

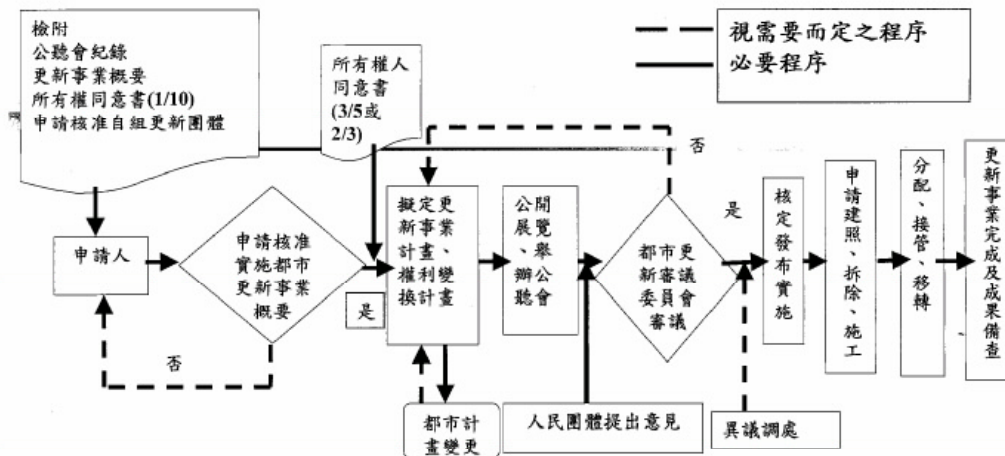
都市更新處理方式依都市更新條例第 4 條規定包括：

- (一) 重建 - 係指拆除更新地區內之原有建築物，重新建築，住戶安置，改進區內公共設施，並變更土地使用性質或使用密度。
- (二) 整建 - 係改建、修建更新地區內建築物或充實其設備，並改進區內公共設施。
- (三) 維護 - 係加強更新地區內土地使用及建築管理，改進區內公

共設施，以保持其良好狀況。

三、都市更新作業流程

都市更新的推動，基本上分為劃定都市更新單元、擬定都市更新事業概要、擬定都市更新事業計畫、計畫執行等階段（見圖一），分述如下：



圖一 都市更新作業流程²

(一) 劃定都市更新單元

更新地區為各級政府施政重點政策宣示，在地方財源及資源有限之限制下，須選擇重點策略地區，達成都市更新重要目的，因此劃定都市更新地區，俾利後續都市更新事業之實施³。依都市更新條例第5條規定，直轄市、縣(市)主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估，劃定更新地區，並視實際需要分別訂定都市更新計劃。依程度不同又可分為優先劃定更新地區⁴及迅行劃定更新地區⁵。

經劃定應實施更新之地區，直轄市、縣(市)主管機關得於更新地區內劃定適合開發更新單元，或由實施者、土地及合法建築物

²林旺根(2005)，都市更新與產權登記之探討，授課講義。

³林旺根(2005)，都市更新與產權登記之探討，授課講義。

⁴依都市更新條例第6條建築物未符合都市應有之機能、建築物未能與重大建設配合、居住環境惡劣足以妨害公共衛生或社會治安等情況。

⁵依都市更新條例第7條為避免重大災害之發生、配合中央或地方之重大建設、因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞等。

所有權人依直轄市、縣(市)主管機關所定「更新單元劃定基準」,自行劃定更新單元。未經劃定應實施更新之地區,其土地及合法建築物所有權人為促進土地再開發利用,得依主管機關所定更新單元劃定基準,自行劃定更新單元,申請實施都市更新。

(二) 擬定都市更新事業概要

劃定更新單元後,依都市更新條例第 10 條規定應舉辦公聽會,擬具事業概要,連同公聽會記錄申請當地直轄市、縣(市)政府核准,自行組織更新團體實施該地區之都市更新事業或委託都市更新事業機構為實施者實施之。

(三) 擬定都市更新事業計畫

都市更新事業計畫依都市更新條例第 19 條係由實施者擬定,送當地「直轄市、縣(市)政府都市更新審議委員會」審議通過後,由直轄市、縣(市)主管機關核定發布實施。擬定或變更都市更新事業計畫期間,應舉辦公聽會,聽取民眾意見。表明事項應依都市更新條例第 21 條規定辦理。有關都市更新事業計畫之意義包括⁶:

1. 都市更新單元之開發執行計畫 - 更新單元之整體建設計畫,包含配置、建築計畫及未來推動方式、進度、及財務等作為更新單元未來開發辦理之執行依據。
2. 公共利益與私人利益平衡之標準 - 更新目的在創造公眾利益,但若實施者無利可圖則更新案難以推動因此都市更新提供多樣性的獎勵誘因,以鼓勵辦理更新,創造更大的公眾利益。
3. 政府據以監督執行成效之依據 - 為維持更新工作之順利推展,政府有責任依核定之都市更新事業計畫監督更新事業推動之成效。

(四) 計畫執行

都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地,依都市更新條例第

⁶林旺根(2005),都市更新與產權登記之探討,授課講義。

25 條原則係以權利變換實施之，但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之，其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施。以權利變換實施都市更新應依都市更新條例第 19 條擬具權利變換計畫，並由主管機關核定及發布。都市更新事業計畫核定發布後，實施者即申請建築執照、拆屋或施工，而後進行分配、接管、移轉，完成都市更新事業。

第二節 都市更新之實施方式

都市更新實施方式如前述包括權利變換、徵收、區段徵收、市地重劃、協議合建、聯合開發等，究其內容分述如下：

一、權利變換

權利變換係日本於 1969 年制定之「都市再開發法」所創設，賦予政府機關、民間組織或再開發地區，得於經指定為再開發地區內實施權利變換，使都市更新範圍內居民於實施更新前充分表達意願，並在公平合理原則下，交付原有土地及建築物，以換得更新後新的土地及建築物。為避免傳統徵收、區段徵收易引起民眾強力抗爭，而區段徵收、市地重劃僅能平面式規劃等問題，我國都市更新條例引進此一制度，並參酌現行區段徵收、市地重劃之精神，建立權利變換機制，期能以立體化分配方式，對都市更新單元土地上錯綜複雜的權利關係，合理的予以清理，解決早期推動都市更新之最大困難⁷。是以權利變換係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份或權利金。

⁷ 林旺根 (2001)，權利變換問題之研究 (一)，現代地政，第 245 期，頁 30-34。

二、市地重劃

市地重劃係依都市計畫內容，將一定區域內，畸零細碎不整之土地，加以重新整理、交換分合，並興建公共設施，使成為大小適宜、形狀方整，各宗土地均臨路且可供建築使用，然後按原有位次分配予原權利人。依平均地權條例第 56 條第 2 款規定「舊都市地區為公共安全、公共衛生、公共交通或促進土地合理使用之需要者」，各級主管機關得報經上級主管機關核准後辦理市地重劃，且倘市地重劃與都市更新之獎勵項目相同，依內政部 89 年 9 月 18 日內營字第 8909397 號函應可分別給予⁸。惟依目前市地重劃法令規定，在開發完成後係就土地採平面分配，對於老舊市區土地畸零狹小、建物眾多密集、權利關係複雜地區之開發需要，能否達到更新目的似不無疑問⁹，加上市地重劃以公告現值計算土地價值，因此市地重劃不易於市中心推行¹⁰。

三、區段徵收

區段徵收係政府基於新都市開發建設需要，對於一定區域內之土地全部予以徵收，並重新規劃整理，想要發還土地的地主再提出申請。不過由於區段徵收後，每個地主不一定可以申請發還類似原位次建築基地，且依平均地權條例第 54 條規定，其發還抵價地總面積以徵收面積百分之五十為原則，如經上級主管機關核准者甚至只有百分之四十，因而以區段徵收辦理都市更新易引起地主的反彈。另有論者認為都市更新係屬都市之老舊社區，原有土地使用強度大多為容許高強度使用之分區，且附近公共設施多已開闢完成，其抵價地之比例自應與一般區段徵收抵價地之比例有所軒輊，宜由主管機關考量更新計劃公共設施規劃與興闢情形、現住戶安置需

⁸依該函意旨都市更新條例有關獎助之規定，並無排除其他法規有關獎勵項目之適用，如能同時符合市地重劃與都市更新規定，應可同時給予。

⁹鍾懿萍、趙時民（2004），從臺灣農村社區更新土地重劃經驗談都市更新之落實，臺灣金融經濟月刊第 40 卷第 6 期，頁 44-56。

¹⁰都市更新研究發展基金會網站：www.ur.org.tw。

求；區段徵收開發成本與效益、原土地所有權人更新前後土地利用價值等，實際核算之¹¹。

四、徵收

土地徵收乃政府依公權力之運作，為興辦公益事業需要或實施國家經濟建設，基於國家對土地之最高主權，依法定程序，對特定私有土地，給予相當補償，強制取得土地之行為。由於都市開發事業，諸如都市更新具有大量供給住宅、市街地之計畫性整備、增進都市機能等目的及效果者，其事業本身具有公共利益，雖都市開發後土地係供私人使用，但依法得以徵收方式取得所需用地。另有論者認為權利變換範圍內，倘權利人不願或不能參與分配，又不同意實施者協議價購時，始得適用徵收方式，且為避免輕易地將私人利益誤視為公共利益，都市更新第 25 條之 1 所稱「更新單元」應限縮解釋，以「更新地區」為限，不包括未經劃定應實施更新之地區，而由實施者自行劃定之更新單元¹²。惟目前國內無以徵收辦理都市更新之案例。

五、協議合建

協議合建係民間開發土地之方式，土地所有權人提供其土地與建築商建築房屋，約定按土地價值與房屋建築費用之比例，分配房、地之契約，此類契約屬於無名契約，有者認為是互易，有者認為是承攬，亦有認為是合夥關係，究係屬何種性質之契約，應依具體情事決定之¹³。協議合建原則上不適用多數決，惟 2003 年 1 月 29 日都市更新條例增訂第 25 條之 1，創造多數決之機制，因而倘地主人數不多，與其花時間在繁複的權利變換上，要取得多數、甚而全體土地所有權人同意也是有可能的。惟協議合建以契約保障雙方，容易有個別暗盤交易，造成不公平現象，雖適用相關容積獎勵，

¹¹ 林旺根 (2008)，以協議合建方式實施都市更新之探討，現代地政，第 306 期，頁 36-52。

¹² 陳立夫 (2005)，都市更新與土地徵收 - 都市更新條例第 25 條之 1 修正條文之闡釋，土地問題研究季刊，第 16 期，頁 37-50。

¹³ 林旺根 (2008)，以協議合建方式實施都市更新之探討，現代地政，第 306 期，頁 36-52。

但無地價稅等相關稅附減免，且倘發生爭議時，僅能經由法院民事訴訟，曠日費時、延宕工程，因而協議合建多不為都市更新採用。

六、聯合開發

聯合開發係指由兩個以上「不同」團體「共同合作」的不動產開發計畫，常需政府機關彼此或政府機關與私部門投資的互相協調，於大眾捷運法中有關捷運捷運系統場站與路線之土地及比鄰地區土地之都市更新得以聯合開發方式辦理¹⁴。聯合開發及都市更新為迥異於傳統土地開發方式之計畫工具，倘聯合開發基地位於都市更新範圍內，可改善聯合開發基地週邊窳陋環境，對於整體都市環境幫助甚大，而聯合開發之「權益分配」¹⁵與都市更新之「權利變換」均提供公平的計算依據供地主進行分配，而開發者可同時取得都市更新與聯合開發之獎勵，不失為可行之方式。然聯合開發在運作上因辦理時程冗長、過程繁複，且協調整合不易，推行上不易¹⁶。

七、其他方式

土地開發的實施方式並不限於以上幾種方式，只要權利關係人與實施者都能夠認同的方式，諸如土地信託、設定地上權、土地租賃等皆為可行的方式。其中以信託方式辦理都市更新，受託人扮演公正第三人及善良管理人的角色，可提供都市更新案全體地主與實施者於開發期間破產隔離及專款專用之控管機制，且對於融資者債權保全提供相當保障，對於參與更新者的權利提供有效的營建管理，不致產生工程進度延誤或法定抵押權的糾紛，尤具風險控管之功效¹⁷，目前部分案例係以權利變換及信託並行方式。惟需注意的是以其他方式實施都市更新，需全體權利人的同意，才能夠實施，以免造成少數權利人利益的受損。

¹⁴現階段如松山線南京三民站捷十基地即以聯合開發方式辦理。

¹⁵ 權益分配計算原則依地主先有之約定，若無約定，則各地主分配比例 = (公告現值比例 + 容積比例) ÷ 2。

¹⁶ 梁正芳、高文彥、邱靖棠 (2007)，捷運聯合開發位於都市更新地區運作實務之探討，捷運技術半年刊，第 36 期，頁 62。

¹⁷ 陳美珍 (2003)，都市更新以信託方式辦理芻議，建築經理季刊，第 18 期，頁 11-14。

第三章 都市更新權利變換登記作業程序

由於權利變換可避免徵收、區段徵收等以公權力強制介入，易引起民眾反彈之問題，且可減少協議合建個別暗盤交易、不公平之現象，又可解決市地重劃採土地平面分配之限制，權利關係人亦可依其權利價值分配土地與建築物，因而觀察多數都市更新案大多係以「權利變換」辦理。有關權利變換之內容及登記流程整理如下。

第一節 都市更新權利變換介紹

一、 定義

依都市更新條例規定權利變換係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份或權利金。

二、 權利變換之特性

權利變換係透過公開、公正的方式，處理相關權利人的產權、建物土地分配，採整體設計立體分配，合理重整土地權利關係及尊重現住戶重回更新地區居住之權益，並運用民間力量加速都市更新之進行¹⁸。其特性如下¹⁹：

(一) 立體分配

權利變換與我國市地重劃僅為土地之平面分配有別，但與日本土地區劃法雷同，亦即實施者對於權利關係人擬分配取得一定之區分所有建物及其基地應有部分時，得於權利變換計畫書內載明，已實施都市更新後之土地上興建建築物，由該等權利關係人取得區分所有建物及其基地應有部分方式進行「立體化分配」。

¹⁸ 張雨新 (2007)，都市更新條例權利變換調解調處制度初探，土地問題研究季刊，第期，頁 81-86。

¹⁹ 林旺根 (2001)，權利變換問題之研究 (一)，現代地政，第 245 期，頁 30-34。

(二) 顧及公平性

權利變換並非單純的土地價值重分配，其變換客體包括土地及合法建物所有權人、地上權人、永佃權人及耕地三七五租約承租人等，申言之，不僅應顧及更新區內各土地所有權人間之負擔分配的公平性，對於他項權利人應有適當的處理，而實施者之投資亦得獲配土地權利，衡平各權利關係人間之利益，故各該權利關係人均得依其自由意願參與分配，此項透明化機制應屬公平合理。

(三) 保障財產權

權利變換計畫實施前，必須做意願調查，從而不參加者依估算之價值領取現金補償，而參加者得依其意願選擇更新後土地及建築物之區位位置，倘區位位置有重覆申請時，則以公開抽籤方式辦理，故對於各權利關係人之合法權益均獲得實質保障。

(四) 民間主導

依都市更新條例規定，政府雖有主動辦理或委託實施都市更新之權利，惟受人力物力所限，有賴民間推動，故權利變換以實施者及相關權利人為推動主體，主管機關原則上處於權利變換計畫之審查者、實施監督者、業務推動之輔導者、疑義釐清之協助者與爭議調處之仲裁者等角色。

三、 權利變換之內容

(一) 權利變換之當事人

實施權利變換時，有下列四種當事人得分別提供不同之權利或資金共同參與：1. 土地所有權人提供土地。2. 合法建築物所有權人提供建築物。3. 他項權利人提供他項權利。4. 實施者提供資金。其中實施者提供資金應包括利息在內，但不以前述所有權人或他項權利人為限，其僅提供資金協助辦理都市更新事業（包括實施者或金融業）者，亦得納入權利變換計畫參與分配²⁰。

²⁰ 內政部營建署 90 年 5 月 18 日營署都字第 25335 號函。

(二) 辦理權利變換之程序

1. 意願調查

依都市更新權利變換實施辦法第 5 條規定，實施者應就土地所有權人及權利變換關係人「參與分配更新後土地及建築物之意願」、「更新後土地及建築物分配位置之意願」進行調查。

2. 擬具權利變換計畫

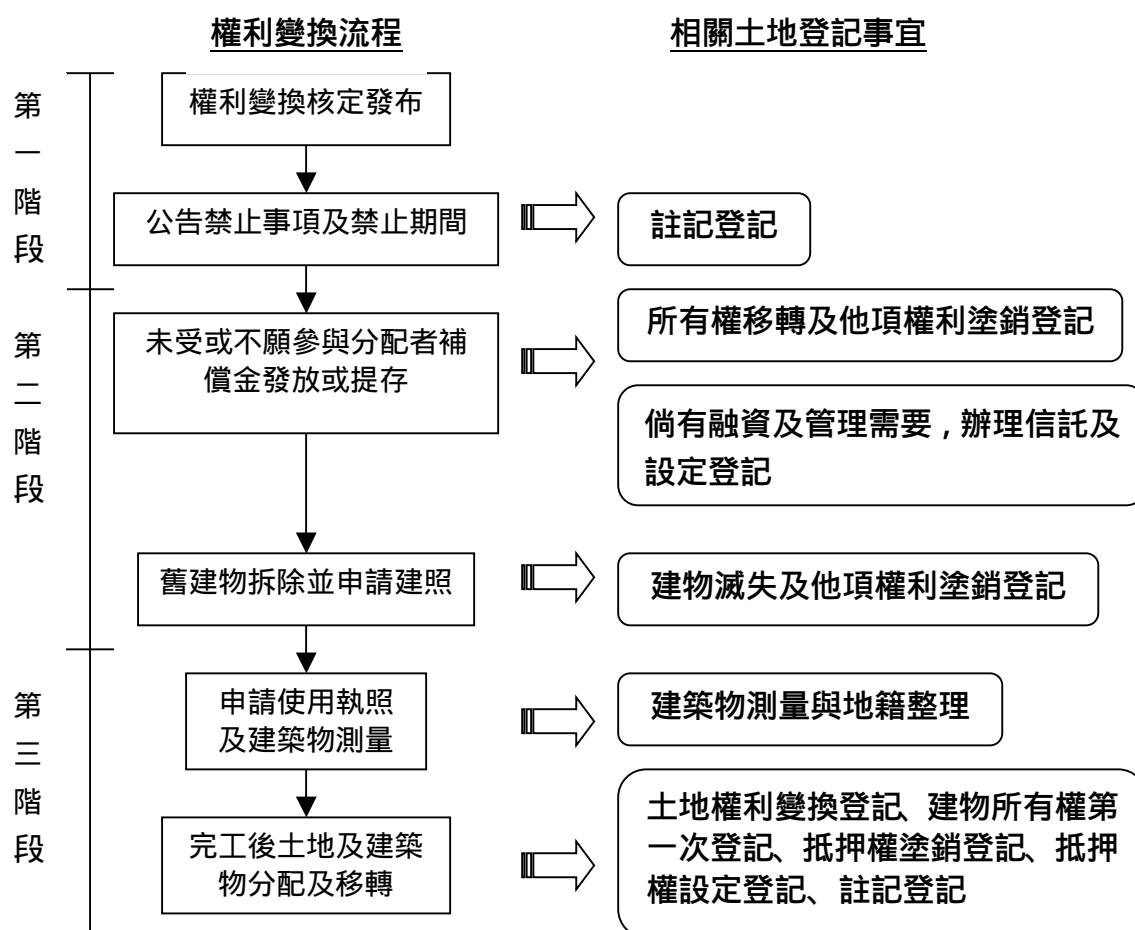
依都市更新條例第 29 條於都市更新事業計畫核定發布實施後，實施者應擬具權利變換計畫，權利變換計畫書應表明事項可參考都市更新權利變換實施辦法第 3 條規定辦理，必要時權利變換計畫亦可與都市更新事業計畫一併辦理。而後依都市更新條例第 19 條規定程序舉辦公聽會聽取民眾意見，並由實施者檢具都市更新權利變換實施辦法第 4 條應備文件，報請直轄市、縣(市)主管機關審議、核定及發布實施。而權利變換後之土地及建築物扣除都市更新條例第 30 條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值，分配予權利關係人，倘不願參與分配或應分配之土地及建物因未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償。

3. 計畫執行與土地登記

權利變換核定發布後，直轄市、縣(市)主管機關依都市更新條例第 33 條應函囑登記機關辦理禁止移轉、分割、設定之「註記登記」，並就未受土地及建築物分配或不願參與分配者，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」，設有抵押權、典權或限制登記者，應予「塗銷」。而後實施者即申請建築執照、拆屋或施工，建物完成後依土地及建物分配清冊由直轄市、縣(市)主管機關囑託登記機關辦理「地籍整理」、「權利變換登記」、「建物所有權第一次登記」、「塗銷登記」等。

第二節 都市更新權利變換登記程序

核定發布更新事業計畫及權利變換計畫後，直轄市、縣（市）主管機關、該管登記機關及實施者即依相關規定辦理土地登記，依其性質大致上可分為三個階段，一者為禁止移轉、分割、設定階段，二者為權利變換前移轉或融資階段，三者為權利變換階段（見圖二）。



圖二 都市更新登記流程圖

惟權利變換土地登記之規定，散見於都市更新條例、都市更新權利變換實施辦法、內政部 95 年 8 月 28 日內授中辦地字第 0950725156 號函、內政部 89 年 4 月 20 日台內中地字第 8906985 號函、辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項等，各縣市政府對相關登記亦有若干函釋²¹，究其法令依據及登記內容整理如下。

²¹以臺北縣為例，在登記方面包括 96 年 5 月 8 日北府城更字第 0960266863 號函、96 年 5 月 14 日北府城更字第 0960256246 號函等，在稅捐方面包括 96 年 5 月 3 日北稅財二字第 0960048901 號函等，另針對個案曾於 95 年 11 月 16 日召開「板橋市莒光路都市更新案涉及地政及稅捐相關課題處理協調會」會議紀錄。

一、第一階段—禁止移轉、分割、設定事宜

依都市更新條例第 33 條規定，實施權利變換地區，直轄市、縣（市）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：

1. 土地及建築物之移轉、分割或設定負擔。
2. 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，最長不得超過兩年。

於都市更新事業權利變換計畫核定發布後，直轄市、縣（市）主管機關即依權利變換計畫土地清冊囑託該管登記機關辦理「註記登記」。登記機關辦理該註記事項，應註記於「標示部」。惟倘非全筆土地劃入更新單元時，僅部分土地所有權人參與都市更新，登記機關得依主管機關所附權利變換計畫清冊，註記於各權利人之「所有權部」。

二、第二階段—權利變換前移轉或融資階段

（一）未受或不願參與分配者之權利移轉相關事宜

依都市更新權利變換實施辦法第 7 條之 2 規定，於權利變換後未受土地及建築物分配或不願參與分配者，其應領之補償金已領取或被提存，致其權利依法消滅，應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予實施者。有關登記機關配合該條規定辦理所有權移轉登記事宜，可參照內政部 95 年 8 月 28 日內授中辦地字第 0950725156 號函及辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第 1 點辦理：

1. 登記事由：「都市更新登記」。
2. 登記原因：「權利變換」。
3. 原因發生日期：「補償或提存日期」²²。
4. 登記費及書狀費：依一般買賣案辦理。由於未受或不願參

²²查依都市更新權利變換辦法第 7 條之 1 規定，依都市更新條例第 31 條第 1 項發放現金補償者，實施者應於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。故實施者於列冊送請主管機關囑託登記機關辦理所有權移轉登記時，應檢附補償金已發放或提存之證明文件，並於清冊上註明補償或提存日期，故原因發生日期為「補償或提存日期」。

與分配者之權利移轉登記係由直轄市、縣（市）政府囑託辦理，無逾申請期限計罰登記費之適用。

5. 應附文件：

- (1) 登記申請書、登記清冊。
- (2) 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；其未完成法人登記者，檢附實施者立案證書影本及統一編號編配表。
- (3) 土地所有權人之身分證明文件。
- (4) 更新單元內不參與分配者之土地所有權移轉清冊。
- (5) 補償金已發放(收據)或提存之證明文件：可能為國庫存款收款書、法院提存所函。
- (6) 相關稅費完(免)納證明書，包含土地增值稅及契稅²³。
- (7) 權利書狀：實施者應檢附所有權狀或他項權利證明書，如無法檢附者，應敘明理由，於登記完畢時公告註銷。
- (8) 依辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第 1 點規定，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「依都市更新權利變換實施辦法第 7 條之 2 規定辦理權利移轉登記」。
- (9) 登記機關於登記完畢後應函覆縣府辦理情形，並應依土地登記規則第 69 條通知未會同之義務人。

(二) 未受或不願參與分配者相關權利處理情形

原則上按其權利種類不同處理情形亦有相異處，整理如下：

1. 設有抵押權、典權或限制登記

依都市更新權利變換實施辦法第 7 條之 2 規定，權利變換後

²³ 參照內政部 95 年 8 月 28 日內授中辦地字第 0950725156 號函辦理移轉登記應備文件，須檢附相關稅費完(免)納證明文件，含土地增值稅及地價稅，該函並未提及完(免)納契稅、房屋稅。經了解過去請示案例多針對土地增值稅及地價稅，且多數更新單元內建築物會於發放補償金後依土地登記規則第 31 條滅失程序辦理，並不會先移轉予實施者，因而於辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項，已將相關稅費完(免)納證明文件包含項目刪除，倘實施者擬先就未參與者之建築物申請買賣移轉，仍應檢附契稅、房屋稅完納證明，以符合相關稅法規定俾憑辦理。

未受土地及建築物分配或不願參予分配者，其土地或合法建物設有抵押權、典權或限制登記，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，該權利或限制登記消滅或終止。

2. 設有地役權

依都市更新條例第 38 條規定，權利變換範圍內設定地役權之土地，該地役權消滅。地役權之設定為有償者，地役權人得向土地所有權人請求補償。

3. 合法建築物所有權人、或設有地上權、永佃權或耕地三七五租約

實施者擬定權利變換計畫前之合法建築物所有權人、或設有地上權、永佃權或耕地三七五租約者，依都市更新條例第 39 條第 1 項自行協議處理。協議不成或土地所有權人不願或不能參與分配時，依都市更新條例第 39 條第 2 項規定，查估合法建築物、地上權、永佃權或耕地三七五減租權利價值，於土地所有權人應分配之土地及建物權利範圍內，按上述權利價值占原土地價值比例分配，納入權利變換計畫內，其原有權利消滅或終止。

4. 租賃

倘為一般租賃，依都市更新條例第 37 條第 1 項權利變換範圍內出租之土地或建築物，因權利變換而不能達到原租賃目的者，租約終止。承租人得向出租人請求租金補償。另倘為耕地 375 租約，依都市更新條例第 37 條第 2 項規定，應由承租人選擇依都市更新條例第 39 條或耕地 375 減租條例第 17 條規定辦理，不適用都市更新條例第 37 條第 1 項之規定。

前項設有抵押權等塗銷登記，應以「塗銷登記」為申請登記事由，「囑託塗銷」為登記原因，以「補償或提存日期」為原因發生日期，由實施者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：

- 登記申請書、登記清冊。
- 塗銷登記原因證明文件。
- 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公告註銷之）。
- 其他依法令規定應提出之證明文件。

登記機關辦理塗銷登記後，應通知抵押權人、典權人或囑託限制登記之法院或機關。

（三）信託或設定設定登記

依都市更新條例第 13 條規定都市更新得以信託方式為之，以信託方式辦理都市更新可以降低風險，更可以導入專業管理者，使財務狀況更加透明化²⁴，而都市更新開發時成較長、且所需資金龐大，其營建資金籌措尤為重要，因而為配合辦理更新重建融資授信及信託管理方便，實務上於權利變換計劃書核定後，實施者得將欲辦理信託或設定之情形告知直轄市、縣（市）主管機關，於不影響權利變換者情況下，由直轄市、縣（市）主管機關囑託登記機關，以更新前土地及建物辦理信託登記及設定登記。

原則上申請登記事由、登記原因、登記原因發生日、應備文件及登記規費同一般抵押權設定及信託登記規定。而在稅費方面，依都市更新條例第 47 條規定以更新地區內之土地為信託財產，訂定之委託人為受益人之信託契約者，不課徵贈與稅；且因信託關係而於委託人與受託人之間移轉所有權者，不課徵土地增值稅。惟在信託登記上仍應查欠地價稅及房屋稅。

需注意的是，於權利變換工程實施完成，列冊申請辦理權利變換或移轉登記同時，實施者為融資或管理需要，以更新前土地辦理

²⁴ 陳美珍（2006），都市更新以信託方式辦理芻議，建築經理季刊，第期，頁 11-14。

抵押權設定或信託登記者，直轄市或縣市主管機關應先行囑託塗銷抵押權及信託登記，以符合都市更新條例第 35 條關於「權利變換分配土地及建築物，自分配結果確定之日起，視為原有」之規定²⁵，並以更新後土地及建築物連件辦理抵押權設定及信託登記。

三、第三階段—權利變換相關事宜

登記機關辦理權利變換登記，係將權利變換前之土地標示部、所有權部截止記載後，依地籍整理之複丈成果建立新地號之標示部，及建物測量成果圖建立標示部，依權利變換分配清冊建立所有權部。是以於第三階段可能包括地籍測量、權利變換登記、建物所有權第一次登記、他項權利塗銷登記、設定登記等，並應「連件辦理」。

(一) 地籍整理與測量

依都市更新權利變換實施辦法第 23 條規定，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權利變換地區範圍邊界之鑑界、分割測量及登記。而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，給予土地新的地號、面積。

倘前項測量後之面積，如與土地及建築物分配清冊所載面積不符時，依同條第 2 項規定直轄市或縣市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。另依都市更新條例第 29 條之 1 規定「依地政機關地籍測量或建築物測量結果釐正圖冊，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依第 19 條規定辦理」。

值得注意的是，原地號之截載應以權利變換收件號加收子號

²⁵參照臺北縣政府城鄉發展局 97 年 4 月 16 日北城更字第 0970220462 號函。

(-9) 辦理，並以權利變換收件號新增新地號之標示部，因而實務上地籍整理於權利變換案件中，不需另收登記案件。

(二) 權利變換登記 (土地部分)

參照「辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項」第 2 點規定，實施者應檢附下列文件，送請直轄市或縣(市)主管機關囑託登記機關辦理權利變換登記：

1. 申請登記事由：「都市更新登記」。
2. 申請登記原因：「權利變換」。
3. 原因發生日期：「分配結果確定之日」。即為擬定權利變換計畫核定發布實施日，有關權利變換地價改算或申報移轉現值，以權利變換計畫核定發布實施日當其公告土地現值為準。
4. 應備文件：
 - (1) 登記申請書 - 案件係由直轄市或縣市政府囑託辦理，申請書可僅由實施者代表蓋章。
 - (2) 權利變換分配結果清冊 - 需經稅捐稽徵機關審核並已完納相關稅費。
 - (3) 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。
 - (4) 其他依法令規定應提出之證明文件，例如相關權利人身分證明文件、地籍資料為流水編者應檢附原址戶籍謄本等。
 - (5) 地政規費：登記費係依地籍整理前地號原因發生日期之申報地價計算。由於都市更新完成後辦理權利變換登記係由直轄市、縣(市)政府囑託辦理，無逾申請期限計罰登記費之適用。
 - (6) 相關稅費

- 原土地或合法建築物所有權人因權利變換應分配之土地及建築物「視為原有」，依都市更新條例第 35 條規定，無移轉行為，免附土地增值稅及契稅收據。
- 倘權利變換完成後，實際分配之土地及建築物面積與應分配面積有差異時，超出部分應依法申報核課土地增值稅及契稅。
- 其他權利變換關係人獲分配之土地，視為所有權人獲分配土地後無償移轉，依都市更新條例第 39 條第 4 項規定，其土地增值稅准予記存。稅捐單位審核其應記存土地增值稅及契稅標的，審核完竣另函知登記機關²⁶。
- 原土地所有權人兼具土地及建築物所有權人身分者，其按更新前建物價值比例獲分配取得更新後建築物部分，不得視為原有，應課徵契稅。
- 實施者取得權利變換後因折價抵付共同負擔及工程費用之土地及建築物，免徵土地增值稅及契稅。

(三) 權利變換登記 (建物部分) - 建物所有權第一次登記

1. 申請登記事由：「所有權第一次登記」。
2. 申請登記原因：「第一次登記」。
3. 原因發生日期：「使用執照核發之日」。
4. 應備文件：

(1) 測量部分 - 依板橋市莒光路都市更新案涉及地政及稅捐相關課題處理協調會會議紀錄，實施者於申請使用執照時 (參照簡化建物第一次測量作業要點第 2 點²⁷) 得同時檢附相關證明文件逕向登記機關申請。

²⁶依台北縣政府稅捐稽徵處 96 年 5 月 3 日北稅財二字第 0960048901 號函、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第 4 點、都市更新權利變換實施辦法第 26 條第 2 項規定。

²⁷ 建物起造人向主管建築機關申請建物使用執照時，得同時檢附申請使用執照之相關證明文件，向地政事務所申請辦理建物第一次測量，包括繪製建物平面圖及建物位置圖。

(2) 登記部分 - 檢附權利變換清冊及土地登記規則關於建物所有權第一次登記應備文件辦理。其中建物測量成果圖應以權利人排序。

5. 經審查無誤後應依土地登記規則第 72 條規定辦理公告，公告期間為 15 日。
6. 由於建物測量成果圖僅載明申請人（即實施者），是建物所有第一次登記案件應按權利人不同分件辦理。另依都市更新條例第 34 條規定，依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之，依登記實務係以起造人為建物第一次登記之申請人。惟為符合都市更新條例第 35 條有關「權利變換分配土地及建築物，自分配結果確定之日起，視為原有」之規定，依權利變換計畫所為之建物所有權第一次登記，應以「分配清冊所載之所有權人」為申請人。

(四) 註記登記

依都市更新權利變換實施辦法第 26 條規定，實施者依都市更新條例第 43 條列冊送該管登記機關辦理權利變更或移轉登記時，對於應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物應請該管登記機關加註「未繳納差額價金，除繼承外不得辦理所有權移轉登記或設定負擔」等字樣，然差額價金繳納與否非登記機關所得查核，是以應於實施者申請建物所有權第一次登記、權利異動登記、土地移轉登記時，由直轄市、縣（市）政府囑託該管登記機關加註，於土地所有權人繳清差額價金後亦應由直轄市、縣（市）政府囑託登記機關辦理塗銷。

(五) 相關權利處理情形

原則上諸如設有地役權、地上權、永佃權或耕地三七五租約及合法建築物者之處理辦法，與未參與或未受分配者相關權利處理情形相同。惟對於抵押權之處理，依其設定時間點之不同，處理方式

有異：

1. 權利變換計畫核定「前」已設定之抵押權

權利變換地區內土地及合法建築物，於權利變換計畫核定前已設定之抵押權者，除自行協議消滅者外，實施者應依都市更新條例第 40 條規定列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理原抵押權登記之截止及轉載登記。

2. 權利變換計畫核定「後」設定之抵押權

權利變換計畫核定後倘新增加借貸，以更新前土地或建物為實施者提供更新後獲配之房地為擔保，依土地登記規則第 113 條規定重新申請抵押權登記，同時由抵押權人出具清償證明辦理原設定之抵押權塗銷登記。而新設定抵押權登記、原抵押權塗銷登記應與地籍整理等登記連件辦理，如此可確保抵押權人、土地所有權人之權益(依 95 年 11 月 16 日召開「板橋市莒光路都市更新案涉及地政及稅捐相關課題處理協調會」會議紀錄辦理²⁸)。

需注意的是原抵押權塗銷應辦在第一件，且連件辦理之設定案件，其標示應加註地籍整理後之地號及第一次登記後之建號，設定契約立約日要在收件日之前。

第三節 權利變換與市地重劃土地登記流程之比較

市地重劃與權利變換雖實施目的、實施者主體、計畫要件等不盡相同，惟前者依各土地所有權人權利價值「平面」分配土地，與後者以各權利關係人權利價值「立體」分配土地及建物，有異曲同工之處，且觀察兩者之登記流程，兩者在計畫核定後之禁止移轉註記、建物之處理、地籍整理與計畫完成後之權利移轉皆有相似處，市地重劃之經驗應可供日後辦理權利變換登記時參考。有關權利變換與市地重劃土

²⁸案例：「板橋市莒光路更新地區都市更新案」於權利變換計畫核定後，依都市更新條例第 33 條規定應禁止土地及建物之移轉、分割或設定負擔。但實施者為籌措建築資金且不影響權利變換之實施，由直轄市縣市主管機關同意後，由實施者與土地所有權人協議由土地所有權人提供更新前之土地為擔保，實施者為債務人，申請更新地區內土地及建物之抵押權設定。於更新後由實施者與抵押權人協議，由實施者提供更新後獲配之房地為擔保，重新申請抵押權登記，同時由抵押權人出具清償證明辦理原設定（以土地所有權人更新前之土地為擔保）之抵押權塗銷登記。

地登記流程比較可見表二。

表二 權利變換與市地重劃土地登記比較表

項目		市地重劃	權利變換
第一階段	註記登記	直轄市、縣（市）政府於 <u>重劃地區</u> 選定，並報經上級主管機關核定及公告禁止或限制事項後，應囑託登記機關，將「禁止移轉、分割或設定事項」加註	於都市更新事業權利變換計劃核定發布後，由直轄市、縣（市）主管機關囑託登記機關辦理「禁止移轉、分割或設定事項」註記
第二階段	計畫核定發布後之移轉登記	無相關規定	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 權利變換後未受土地及建物分配或不願參與分配，其應領補償金已領取或被提存者，應由實施者列冊送主管機關囑託登記機關辦理所有權移轉 ➢ 權利變換計劃核定後，實施者得依需要申請主管機關囑託登記機關，辦理信託登記及設定登記
	建物之處理	因辦理重劃致建物全部或部分拆除者，主管機關應列冊送登記機關逕為消滅登記或標示變更登記	因重建需拆除建物者依相關規定辦理建物消滅登記
第三階段	地籍整理	分配結果公告確定後，主管機關應依分配面積及位置，埋設界標，辦理地籍整理	權利變換工程實施完竣，實施者申領建物使用執照時，得申請主管機關囑託登記機關辦理地籍測量及建築物測量
	分配事宜	土地平面及原位次分配	土地及建物立體分配，位置可由權利關係人自行選擇
	計畫完成後權利移轉登記	辦竣地籍測量後，主管機關應將重劃前後土地分配清冊及重劃後土地分配圖等，送由該管登記機關逕為辦理權利變更登記。其有應繳納差額地價者，並應通知該管登記機關關於該筆土地為「未繳納差額地價，除繼承外不得辦理所有權移轉登記」之註記登記	經權利變換之土地及建物，於工程實施完竣後，實施者應依權利變換結果，列冊送請直轄市或縣（市）主管機關囑託辦理權利變換登記、建物第一次登記，其有應繳納差額價金者，應囑託該管登記機關為「未繳納差額價金，」之註記登記
	他項權利之處理	他項權利因市地重劃致不能達其設定目的者，視為消滅。倘為抵押權或典權得向土地所有權人請求以其所分配之土地轉載	於不同情況下，他項權利可能消滅、轉載或塗銷後再設定

第四章 都市更新權利變換登記實務及相關課題

第一節 板橋及土城都市更新辦理情形簡介

台北縣都市更新案件包括已送件尚未核准者（迄至 97 年 6 月 30 日）共計有 101 件，更新面積達 49.07 公頃，更新戶數計 8369 戶，其中本所轄內板橋及土城二市，都市更新事業概要審議中或核准者計有 17 件，事業計畫審議中者計有 13 件，已發布實施者計有 10 件，總計轄區內都市更新案佔全縣 39%，其中實施進度已涉及土地登記者分有「板橋莒光路都市更新案」已辦竣相關登記、並完工進駐，「板橋舊站台鐵宿舍都市更新案」已完工並已辦竣地籍整理及建物測量，已辦理未受或未分配者所有權移轉登記包括「土城市延和里金城路都市更新案」、「板橋市松柏街更新地區都市更新案」等，其他如「板橋市大觀段更新單元都市更新案」等權利變換計畫已發布、並辦理禁止移轉註記。各都市更新案之內容與特性分述如下：

一、板橋莒光路更新地區都市更新案

本案更新單元計有江子翠段第一崁小段 68-6 地號等 21 筆土地，面積計為 3391 平方公尺，係屬集合住宅依都市更新方式進行重建，自 94 年發布權利變換計畫後，至 96 年完成建物所有權第一次登記、權利變換分配等，為板橋市第一件完成之都市更新案。

二、板橋舊站台鐵宿舍都市更新案

本案係屬交通樞紐型更新，本計畫權利範圍內土地為府中段 166-2 地號等 18 筆土地，面積總計 1404 平方公尺，其中公有土地占更新單元 94.02%，係第一件公私合作案例，具示範效果，提供 7 公尺計畫道路，串聯 MRT 交通幹道推動地區更新²⁹。

三、土城市延和里金城路都市更新案

本更新單元位於土城市延和段 512 地號上，因三三一地震造成部份建物嚴重受損，而未受損之房屋所有權人無參與都市更新之意願，

²⁹ 資料來源：板橋舊站台鐵宿舍都市更新案權利變換計畫書。

因而本案更新單元僅以該受損建物所佔位置為範圍進行更新，其持分土地面積約 1464.87 平方公尺³⁰，係屬災後重建型更新。

四、板橋市大觀段更新單元都市更新案

本都市更新單元位於大觀段 332 地號等土地，面積合計 322.73 平方公尺，土地使用分區為「住宅區之再發展地區」，依再發展地區管制要點規定得依都市更新規定辦理開發，且土地僅搭建鐵皮屋，土地資源閒置，係屬市中心住宅社區型更新。³¹

五、板橋市松柏街更新地區都市更新案

本更新單元位於臺北縣板橋市松柏街 50 巷附近，計有板橋市江子翠段第二崁小段 132-1 地號等九筆土地，面積計有 4070 平方公尺。更新基地內合法建物因建物老舊，久無人居，另一合法建物亦已滅失，是以本案係屬集合住宅依都市更新方式進行重建³²。

第二節 登記實務與課題

一、公告禁止期間屆滿後之處理

雖說都市更新性質上有益於土地利用、落實都市計畫，可謂具有增進公共利益之色彩，因而經核定之都市更新事業計畫，將作為都市更新事業計畫具公共利益之擔保，並自發布之時起，發生強制更新事業範圍內土地所有權人等參與都市更新之效力³³。然依內政部 92 年 3 月 17 日台內營字第 0920085072 號函略以：「依都市更新條例第 33 條規定 其禁止期限最長不得超過二年。準此，依上開條文規定公告禁止之期限如未達二年，固得延長至二年，但應於『原定禁止期限尚未屆滿前為之』，如原訂禁止期限已屆滿，即不得再行延長；另經核定發布實施之權利變換計畫如有變更，其經變更之權利變換計畫於依法定程序再行發布實施後，擬再行辦理上開條文規定，雖符上開條文

³⁰ 資料來源：土城市延和里金城路社區都市更新權利變換計畫說明書。

³¹ 資料來源：臺北縣板橋市大觀段更新單元都市更新權利變換計畫書。

³² 資料來源：臺北縣板橋市松柏街 50 巷更新地區都市更新案權利變換計畫書（核定版）。

³³ 陳立夫（2006），權利變換方式之都市更新與土地權利人之同意，臺灣本土法學雜誌，第 88 期，頁 155 - 161。

規定，惟『因其禁止事項影響民眾甚鉅，應請衡酌實情審慎為之』。就此為利審理日後相關案件，並保障土地所有權人權益，宜一併註記「公告禁止之期限」，以達公示效果。

惟依臺北縣政府 96 年 5 月 14 日北府城更字第 0960256246 號函意旨，縱該公告禁止期限已屆滿，該管登記機關亦無須辦理塗銷登記，應由直轄市或縣市政府囑託辦理所有權移轉登記於實施者後，由直轄市或縣市政府囑託塗銷。另倘直轄市或縣市政府囑託辦理所有權移轉登記，尚有部分土地持分未囑託辦理，原註記於標示部之限制登記事項不宜刪除，應俟全筆土地持分皆辦竣予實施者後，函覆直轄市或縣市政府辦理完竣之事實，並函請直轄市或縣市政府囑託塗銷該限制登記之註記。

二、公告禁止移轉期間得否辦理法院判決移轉登記

依內政部 95 年 3 月 14 日台內營字第 0950800960 號函略以：「依都市更新條例第 33 條規定，實施權利變換地區，直轄市、縣（市）主管機關得於權利變換計劃書核定後，公告禁止下列事項。但不影響權利變換之實施者，不在此限。倘權利變換範圍內土地經法院判決土地所有權移轉登記確定在案，如不影響權利變換之實施，得逕依法院判決辦理所有權移轉登記」。是類似情形應由登記機關函詢直轄市、縣（市）主管機關查明後續辦。

三、逾公告禁止期間，未參與都市更新權利人之權利

原則上直轄市或縣（市）主管機關應於公告禁止期間內，就未受或不參與權利變換分配者囑託辦理買賣移轉予實施者，惟倘逾公告禁止期間，未受或不參與權利變換分配者另行申辦其他移轉或設定登記，該管登記機關得否受理其登記顯有疑異。

依臺北縣政府 96 年 5 月 14 日北府城更字第 0960256246 號函釋略以：「倘實施者業已發放不願參與分配者補償金，並已提存法院，完成補償金發放程序，參依內政部 91 年 6 月 27 日台內營字第

0910084371 號函示：『有關依都市更新條例第 40 條第 2 項規定，以權利變換方式實施都市更新事業時，權利變換後未受有土地及建築物分配者，於依權利變換書所載明之補償金額給予補償後，原有土地及建築物所有權歸於消滅，其原有權利書狀得依本條例第 43 條規定宣告無效，』，本案所有權人之補償金業由更新會提存法院，其原有土地及建築物所有權歸於消滅，雖逾限制登記期間尚未辦理買賣登記予實施者，該不參與者之土地建物權利仍應歸於消滅，縱已逾禁止處分期間，仍不應受理其移轉或設定登記，較為妥適。

四、未受或未參與分配所有權移轉登記之審查

（一）登記原因日期之疑義

依內政部 95 年 8 月 28 日內授中辦地字第 0950725156 號函規定，未受或不參與權利變換所有權人移轉土地及建物予實施者之登記原因日期係「補償金發放日」，該日期應依補償金領取收據所載日期為準。惟實務上實施者發放補償金可能分「更新前」及「更新後」兩次補償，故補償金領取收據應有兩份，應以何日為登記原因發生日似有疑義。因未參與權利變換權利人係於領取完整之補償金後，實施者始取得權利，未參與權利變換權利人原有權利始歸於消滅，建議宜以「更新後」領取補償金之收據所載日期為原因發生日期較為妥適。

另實施者依都市更新權利變換實施辦法第 7 條之 1 第 2 項規定，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「30 日」內領取補償金。倘於該期間內，各權利人實際領取補償金日期不盡相同，登記原因日期即不相同，如此一來移轉予實施者之登記案件得否於同一件辦理似有疑義。原則上依該函釋意旨實施者應分件辦理登記，但在實務上，實施者可收一主號登記案件後，由登記機關另收子號就不同登記原因日期分件辦理。

(二) 土地增值稅單立契日期如何認定

依都市更新權利變換地價改算作業原則第 7 點規定，不參與都市更新權利變換所有權人持有土地之原地價，以權利價值「評價基準日」之當期公告土地現值為準，而評價基準日依都市更新權利變換實施辦法第 6、7、8 條規定，係以「都市更新事業計畫核定發布之日」為準，但權利變換計畫與都市更新事業計畫一併報核者，應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月。惟執行上，因土地增值稅單之立契日與登記案件之登記原因日期有異，倘登記機關對於土地增值稅單之立契日有疑義時，得行文稅捐機關確認該立契日是否無誤。

五、不參與權利變換所有權人已死亡之處理辦法

倘未受或不參與權利變換分配權利人已死亡，是否需先辦理繼承登記再辦所有權移轉登記呢？參照土地法第 34 條之 1 執行要點第 9 點第 3 款規定，依本法條規定處分全部共有土地，如處分後共有權利已不存在，而他共有人以有死亡者，得直接辦理所有權移轉登記，免辦繼承登記，及內政部 89 年 4 月 20 日台（89）內中地字第 8906985 號函略以：「本案共有土地之部分共有人依土地法第 34 條之 1 規定出售全部共有土地，其他共有人死亡絕嗣，並經法院裁定選認遺產管理人確定，參依上開規定，應受領對象明確，且土地處分後共有權利已不存在，得直接辦理所有權移轉登記，免辦遺產管理人登記」，因而倘不參與權利變換之所有權人已死亡時，得直接辦理所有權移轉登記予實施者，免辦繼承登記。

然仍應依土地法第三十四條之一執行要點第 9 點第 4 項檢附繼承系統表及被繼承人、合法繼承人之戶籍謄本，且於繼承系統表切結：「如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任」字樣；另提存書係以合法繼承人為提存對象，提存書內依土地法第三十四條之一執行要點第 10 點第 4 項應加註「提存物受取人領取提存物時，應依遺產及贈與稅法第 42 條檢附遺產稅完（免）稅證明書」字樣。

六、土地建物面積與地籍整理成果不符，釐正圖冊問題

實施者依規定埋設界樁，申請直轄市或縣市主管機關辦理地籍整理，於測量完畢後，倘權利變換後面積，與地籍整理後之複丈面積不符，登記機關即函請直轄市、縣（市）政府，主管機關依測量結果釐正相關圖冊之記載。

由於辦理地籍整理非以權利變換前之各土地面積直接加總，各筆土地之誤差值相加或相減後，會影響到地籍整理後之土地面積，為避免類似情況重複發生，建議日後實施者於擬定權利變換計畫時，宜先申請地籍整理，再以整理後複丈面積、新編地號報核權利變換計畫。或權利變換計畫之變更，依都市更新條例第 29 條之 1 規定，得逕由主管機關發布，惟實務上因需再陳報直轄市或縣（市）核定，易造成時間延宕影響處理時效，因而於不影響分配成果情形下，建議得依地籍整理成果辦理登記後，通知直轄市或縣（市）主管機關。另參照都市更新權利變換實施辦法第 23 條規定，權利變換計畫核定發布實施後，得先辦理權利變換範圍鑑界、分割測量及登記、併同申辦地籍及建築物測量，以縮短都市更新時程，並可減少地籍整理後之複丈面積與權利變換計畫書面積不符之問題³⁴。

七、公有土地自「國有」移轉予「縣有」疑義

權利變換範圍內部分國有土地為公共設施用地，倘依都市更新權利變換實施辦法第 24 條規定「權利變換範圍內列為抵充或共同負擔之各項公共設施用地，應登記為直轄市、縣（市）所有，其管理機關為各該公共設施主管機關」，該所有權移轉登記原因應為何似有疑義。

原則上公有土地係以「撥用」程序辦理所有權移轉。撥用依土地法第 26 條規定係各級政府機關需用公有土地時，應商同該管直轄市或縣（市）政府層請行政院核准撥用，而撥用依公有土地經營及處理原則第 6 點可分為無償撥用及有償撥用³⁵，另參照 78 年 5 月 11 日台

³⁴ 財團法人都市更新研究發展基金會/訊息論壇/政府消息：www.ur.org.tw。

³⁵ 有償無償之認定應依「各級政府機關互相撥用公有土地有償與無償之撥用原則」辦理。

內字第 701141 號函意旨³⁶，是以依其性質似可參照有償撥用程序辦理。

惟依都市更新條例第 30 條規定，實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除以各該原有公共設施用地、公用道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費用，經直轄市、縣（市）主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值共同負擔。本案公有土地既為同一「權利變換範圍」，且符合上述已原有公用道路使用抵充公共設施，似可以「權利變換」登記原因辦理所有權移轉予直轄市、縣（市）所有，惟仍應依規定辦理地籍整理後，始得進行所有權移轉登記。

³⁶為使公有土地土地建物權屬與管理權責劃一，地方機關擬使用國、省有土地，仍需依法辦理撥用。

第五章 結論與建議

都市更新這個字眼是外來語，其有「更新 (Renewal)」、「再發展 (Redevelopment)」、「再利用/整建 (Reuse/Remodel)」及「再生 (Regeneration)」等涵義，隨著臺灣人口成長已相當穩定，且經濟成長亦趨於緩和，為提高都市生活之品質，及追求最大社會效益之觀點，都市發展策略「回到市中心」進行更新有其指標性意義，且為都市永續發展長遠性政策的重要推手，尤其都市更新執行方法係以鼓勵民間投資直接參與執行方式為主軸，此種讓公私部門合作執行的有效率做法，更是提振公共效率急需具備的良方。

都市更新中「權利變換」為較常採用之實施方式，其目的在於以立體分配或權利金分配的方式，解決錯綜複雜的土地權利關係及需求，配合權利變換之進行，內政部訂頒若干函釋，規範登記程序及內容，以利實施者及登記機關依循。綜觀都市更新權利變換有關土地登記之規範，分散於都市更新條例、都市更新權利變換實施辦法及相關函釋中，登記機關審查類似案件時往往有規定不明確之疑義。而今年（97年）內政部亦積極擬定「辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項」修正草案，邀集有實務經驗之直轄市或縣(市)主管機關、登記機關等提供意見，並於97年9月16日內授中辦地字第0970724141號令頒布實行，立意尤佳，且確實有助登記機關解決現行問題。

惟針對相關立法，本文藉由過去經驗有若干建議提供日後相關單位參考：

- 一、觀察辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項，可將相關稅費情形或登記實務（例如辦理權利變換建物所有第一次登記時申請人應為權利變換分配清冊之權利人等）於作業注意事項中載明，供登記機關辦理類似案件時參考，進而藉由實務操作、找出問題，積極修正相關法規，以健全土地登記制度。

- 二、 權利變換相關登記絕大部分係由實施者檢附相關文件申請直轄市或縣（市）主管機關，由直轄市或縣（市）主管機關「囑託」登記機關辦理登記，登記機關依相關規定進行審查，倘有應補正事項即要求實施者補正。惟實務上時有實施者所備文件不符規定或未申報相關稅賦等，雖說登記機關有實質審查之責，然直轄市或縣（市）主管機關是否可先就應備文件進行審查，以利登記機關作業，值得直轄市或縣（市）主管機關與登記機關協調研議。
- 三、 依都市更新權利變換實施辦法第 7 條之 2 規定辦理權利移轉登記，應以「補償或提存日期」為原因發生日期，倘未受或不願參與權利變換者實際領取或提存補償金之日期不盡相同，案件是否應分件辦理、原因發生日期是否可彈性處理等，有待日後辦理類似案件時考量。
- 四、 依都市更新權利變換實施辦法第 23 條規定程序，辦理地籍整理及建物測量後，如其面積與分配清冊所載不符，主管機關應釐正相關圖冊記載，為避免時間延宕影響處理時效，於不影響分配成果情形下，建議得依地籍整理成果辦理登記後，通知直轄市或縣（市）主管機關。

另都市更新是一件相當艱鉅的工作，所耗費的時間甚長，甚而影響到都市更新成功與否，如何縮短相關登記流程，及整合各政府部門資源，以利都市更新之進行，應加入未來立法考量。

參考文獻

1. 林旺根 (2001), 權利變換問題之研究 (一), 現代地政, 第 245 期, 頁 30-34。
2. 林旺根 (2005), 都市更新與產權登記之探討, 授課講義。
3. 林旺根 (2008), 以協議合建方式實施都市更新之探討, 現代地政, 第 306 期, 頁 36-52。
4. 張雨新 (2007), 都市更新條例權利變換調解調處制度初探, 土地問題研究季刊, 第 22 期, 頁 81-86。
5. 梁正芳、高文彥、邱靖棠 (2007), 捷運聯合開發位於都市更新地區運作實務之探討, 捷運技術半年刊, 第 36 期, 頁 62。
6. 陳立夫 (2005), 都市更新與土地徵收 - 都市更新條例第 25 條之 1 修正條文之闡釋, 土地問題研究季刊, 第期, 頁 37-50。
7. 陳立夫 (2006), 權利變換方式之都市更新與土地權利人之同意, 臺灣本土法學雜誌, 第 88 期, 頁 155 - 161。
8. 陳美珍 (2003), 都市更新以信託方式辦理芻議, 建築經理季刊, 第 18 期, 頁 11-14。
9. 鍾懿萍、趙時民 (2004), 從臺灣農村社區更新土地重劃經驗談都市更新之落實, 臺灣金融經濟月刊第 40 卷第 6 期, 頁 44-56。
10. 都市更新研究發展基金會網站 www.ur.org.tw。
11. 臺北縣都市更新案件辦理情形彙整表 (2008/6/30) www.housing.tpc.gov.tw。