

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：台中市黎明路二段503號
承辦人：葉秋容
電話：(04)22502127
電子郵件：lily@land.moi.gov.tw
傳真：(04)22502371

受文者：基隆市政府

發文日期：中華民國102年07月08日
發文字號：內授中辦地字第1026035931號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明一(1026035931-Attach1.pdf)

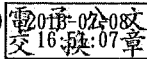
主旨：有關都市更新以權利變換實施時，相關權利人依都市更新條例第3條規定分配更新後領取權利金之登記事宜，請依說明二辦理，請查照並轉知所屬。

說明：

- 一、依據本部102年7月4日內授營更字第1020807200號函辦理（如附件）。
- 二、旨揭登記，請依本部102年6月14日及6月26日召開之研商都市更新條例第39條合法建築物所有權之分配權益及第3條更新後領取權利金之登記作業執行疑義會議之案由二結論辦理。

正本：各直轄市政府地政局及各縣(市)政府

副本：本部地政司(地籍科、土地登記科)



檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：10556台北市八德路2段342號(營建署)

聯絡人：林純如

聯絡電話：(02)8771-2735

電子郵件：chunju@cpami.gov.tw

傳真：(02)8771-9420

受文者：內政部地政司

發文日期：中華民國102年7月4日

發文字號：內授營更字第1020807200號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

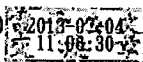
附件：如主旨(102.6第39及3條紀錄.pdf)

主旨：檢送本部102年6月14日及6月26日召開研商都市更新條例
第39條合法建築物所有權之分配權益及第3條更新後領取權
利金之登記作業執行疑義會議紀錄1份，請 查照。

說明：依據本部102年5月31日內授營更字第1020214072號及102
年6月20日內授營更字第1020806786號開會通知單續辦。

正本：林榮譽理事長旺根、丁執行長致成、黃總經理明達、蔡律師志揚、財政部、法務
部、5直轄市、臺灣15縣(市)政府、財團法人都市更新研究發展基金會、中華
民國建築開發商業同業公會全國聯合會、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、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、內政部法規委員
會、內政部地政司

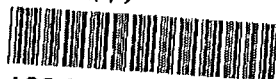
副本：本部營建署都市更新組(含附件)



內政部

總收文(中)

102. 7. - 8



1026035931

第1頁，共1頁



1020253300

電子公文

研商都市更新條例第39條合法建築物所有權之分配權益及第3條更新後領取權利金之登記作業執行疑義會議紀錄

壹、會議時間：102年6月14日（星期五）上午9時30分

102年6月26日（星期三）上午10時

貳、開會地點：本部營建署105會議室、601會議室

參、主持人：營建署陳組長興隆

記錄：林純如

肆、出(列)席單位：詳簽到簿

伍、會議結論：

本案經與會代表討論獲致共識如下：

案由一：有關都市更新事業計畫與權利變換計畫分送時，合法建築物於事業計畫報核後、核定前，或權利變換評價基準日前已拆除者，得否參與權利變換及其權利價值之估價時點等應如何認定疑義案

結 論：查都市更新條例第39條第1項規定，權利變換範圍內合法建築物，由土地所有權人及合法建築物所有權人於實施者擬訂權利變換計畫前，自行協議處理。本案都市更新事業計畫已報核尚未核定，計畫範圍內臺北市政府管有土地上有私人所有合法建築物存在之情形，應由該公有土地管理機關依上開規定，於實施者擬訂權利變換計畫前，與合法建築物所有權人在雙方原契約關係基礎下自行協議處理。

案由二：都市更新以權利變換實施時，相關權利人依都市更新條例第3條規定分配更新後權利金者，應如何辦理登記作業疑義案

結 論：

一、有關實施者與土地所有權人或權利變換關係人約定分配權利金者，除

得由雙方自行會同申請移轉登記者外，按其約定移轉登記時點，依下方式辦理：

- (一) 雙方約定之移轉時點係在權利變換完成後者，得於依都市更新條例第 43 條規定辦理權利變更登記時，由實施者檢附相關權利人已領權利金並同意辦理移轉登記之證明文件，併同權利變換結果列冊送請主管機關囑託該管登記機關辦理。
- (二) 雙方約定之移轉時點係在權利變換完成前者，得參照都市更新條例第 31 條第 3 項及都市更新權利變換實施辦法第 7 條之 2 規定，於領取權利金後，由實施者檢附相關權利人已領權利金並同意辦理移轉登記之證明文件，列冊送請主管機關囑託該管登記機關辦理登記。
- (三) 另按都市更新條例第 3 條第 5 款規定，更新單元內重建區段之土地所有權人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或權利金。即土地所有權人或權利變換關係人以其更新前之權利，係透過權利變換機制，參與分配其應得權利價值之對價，是以，分配權利金，亦是權利變換之參與分配的方式之一，與一般買賣移轉不同，爰參照本部 97 年 9 月 24 日修訂之辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項規定，以都市更新登記為其申請登記事由，以權利變換為登記原因，以符合實際情形。

二、上開結論相關法令須檢討調整部分，請配合納入未來修法。

陸、散會（上午 11 時 55 分）