

都更之地政作業



王進祥

仲裁人
地政士

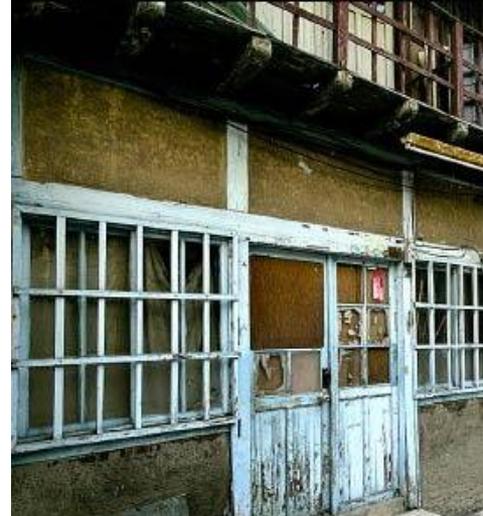
不動產估價師
不動產經紀人

行政院 / 政務顧問 臺北市 / 市政顧問
內政部都市更新及爭議處理審議會 / 委員
中國土地改革協會 / 名譽理事長
中華民國地政士公會全聯會 / 榮譽理事長
中華不動產仲裁協會 / 副理事長
德明財經科大、宏國德霖科大 / 兼任副教授



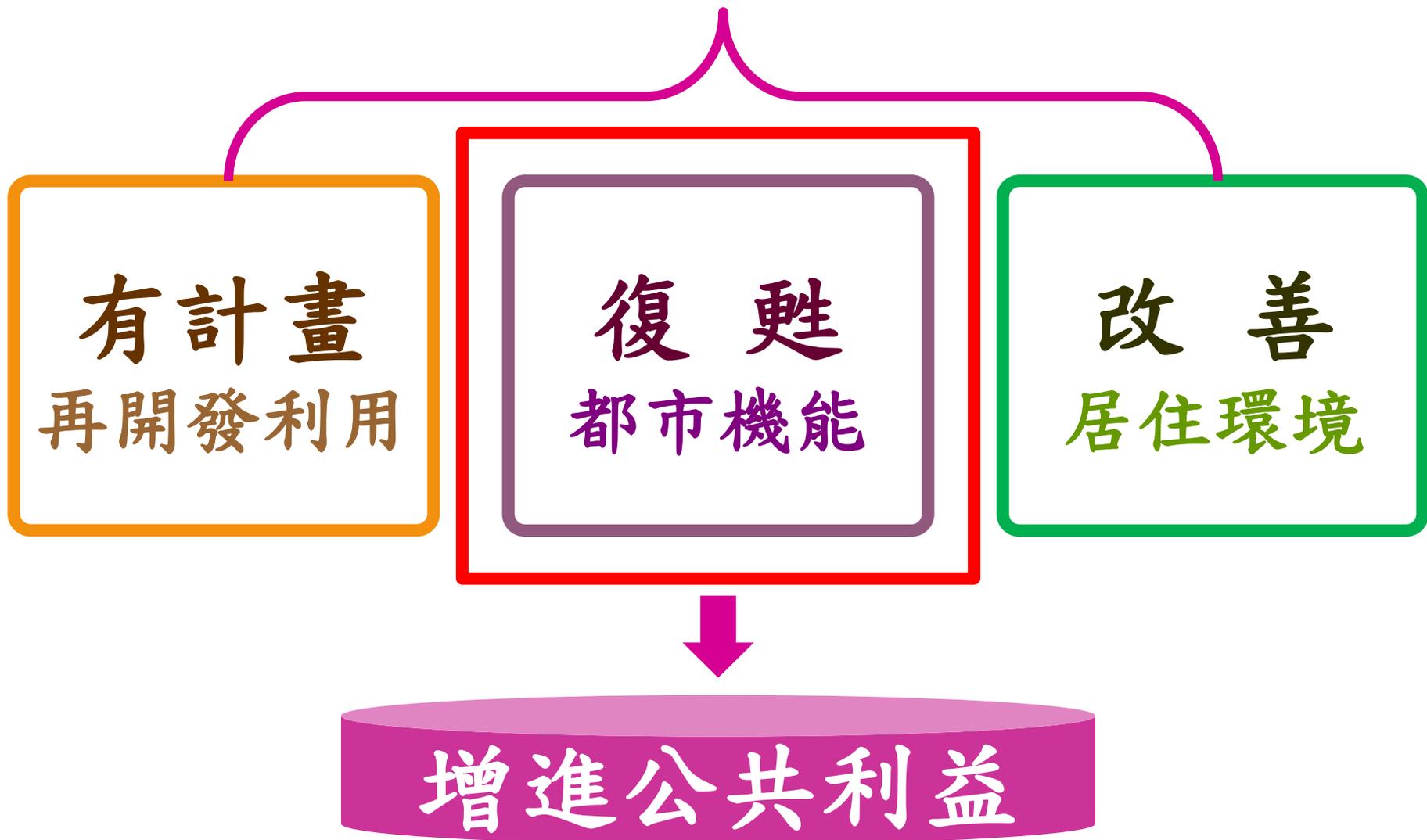
大綱

壹、迫切的都更需求	3
貳、迷思的都更重建	24
參、都更之困境與盲點	36
肆、都更法制修法	47
伍、都更問題之突破	60
陸、都更作業盲點	75
柒、都更地政作業問題解析	86
捌、都更權變登記盲點	98
玖、權利變換登記(範本)	113



壹、迫切的都更需求

一、立法目的



二、公共利益有落實嗎？

社區
鄰里
小公園

社區
環境
改善

社區
公用設備
增加

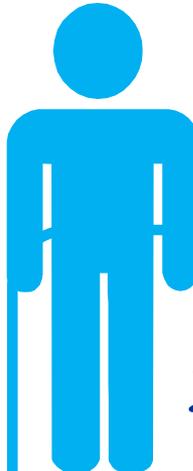
回饋金
？

三、都更本質



共識決

？



多數決

？

多數決
到底
有無違憲？

五、少數應否服從多數？

(一)

處分變更
設定負擔

(用益物權)
(±34-1)

(二)

管理

(民820)
(民826-1)

出售都可用多數決！？

六、台灣六都「老舊住宅」

直轄市	住宅數量 (戶)	平均屋齡 (年)	屋齡30年以上老宅 (戶)	老宅占比 (%)
台北市	892,782	33.1	597,656	67
新北市	1,572,500	27.6	676,526	43
台中市	1,006,524	26.7	356,796	35.5
台南市	676,498	31.2	314,388	46.5
高雄市	1,042,989	29.5	494,750	47.4
桃園市	815,612	24.5	259,736	31.9
合計	6,006,905	—	2,699,852	—

(全台灣房屋戶數8,254,542戶)

七、六都住宅量與老屋比

直轄市	住宅數量 (戶)	平均屋齡 (年)	屋齡 30年以上老宅 (戶)	老屋占比 (%)
台北市	892,782	33.1	597,656	67
新北市	1,572,500	27.6	676,526	43
台中市	1,006,524	26.7	356,796	35.5
台南市	676,498	31.2	314,388	46.5
高雄市	1,042,989	29.5	494,750	47.4
桃園市	815,612	24.5	259,736	31.9
合計	6,006,905	—	2,699,852	—

(105 全台灣房屋戶數 8,254,542戶)

八、全台30年以上老屋戶數

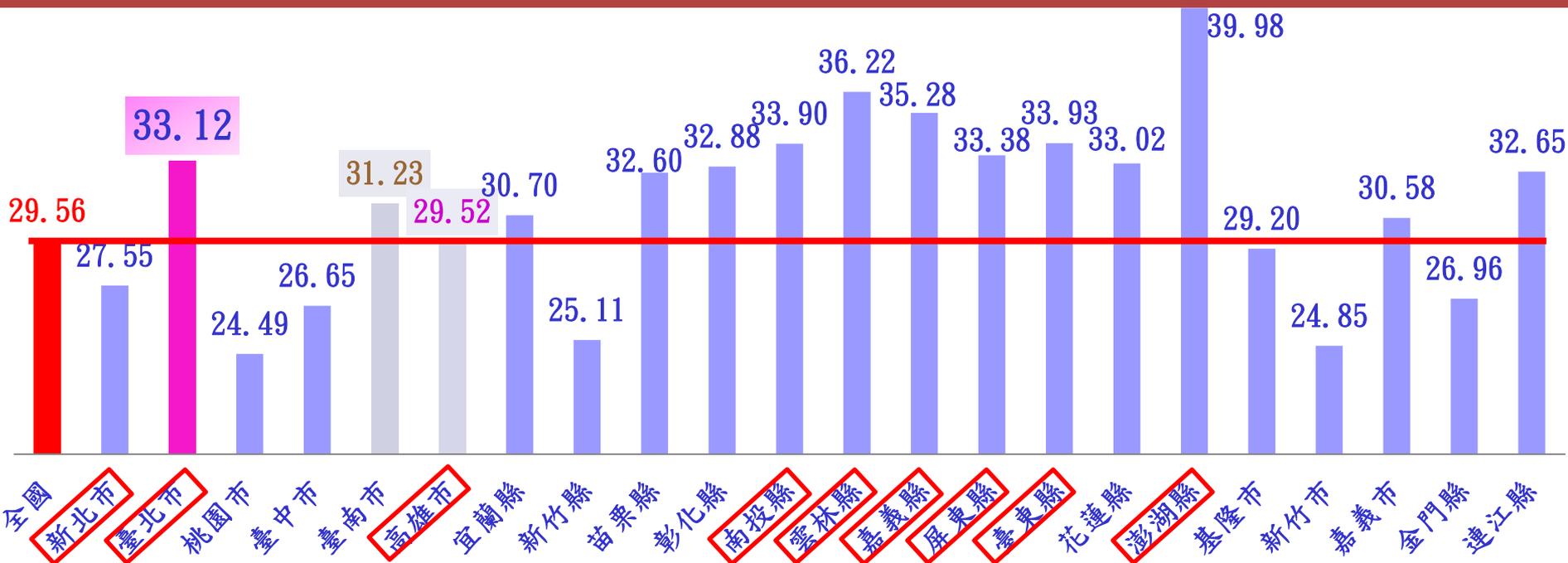
106年6月房屋稅籍

新北市	676,526	雲林縣	139,134
臺北市	597,656	嘉義縣	106,511
桃園市	259,736	屏東縣	152,924
臺中市	356,796	臺東縣	51,394
臺南市	314,388	花蓮縣	73,084
高雄市	494,750	澎湖縣	20,339
宜蘭縣	93,173	基隆市	68,783
新竹縣	65,270	新竹市	55,189
苗栗縣	101,502	嘉義市	46,847
彰化縣	210,154	金門縣	7,468
南投縣	84,542	連江縣	1,696
雙北老屋比率	32.02%	總計	3,977,862 (45.7%)
10年後	6,219,987 (71.5%)	20年後	7,541,880
20~30年	2,242,125	10~30年	3,564,018

(註：老屋包含各式住宅) (資料來源：內政部) (現代地政彙整製表)

九、住宅平均屋齡

106年6月房屋稅籍



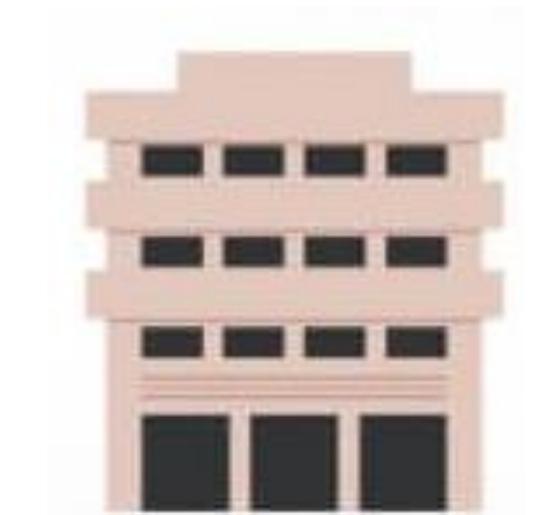
全 台 老 屋	平均屋齡	(高於平均值)	中 古 屋	(低於平均值)	屋 齡	戶 數	比 例
<div style="background-color: yellow; border: 2px solid red; padding: 10px; display: inline-block;"> 29.56 年 </div>	澎湖→雲林→嘉義	桃園→新竹市	20年以下	231.9萬戶	27.17%		
	→台東→南投→屏東	→台中→金門	20~40年	442.6萬戶	51.83%		
	→台北→花蓮→彰化	→新北→基隆	40年以上	179.3萬戶	20.99%		
	→連江→苗栗→台南	→宜蘭→嘉義					

(資料來源：內政部不動產資訊平台) (現代地政彙整製表)

大樓



公寓



透天厝



(46.75%)

(53.25%)

十、雙老一少之市場

雙老

老人、老屋

少子

人口紅利(不見)

房價高

再降低50%

(年輕人仍買不起)

<需求不見了>

都更 危老

供給量卻仍在增加

供給 → 增加

需求 → 減少

交易市場衰退?

租賃市場興盛!

十一、市場已缺乏人口紅利

老人



65歲以上

15% → 21%

老屋



45.7%

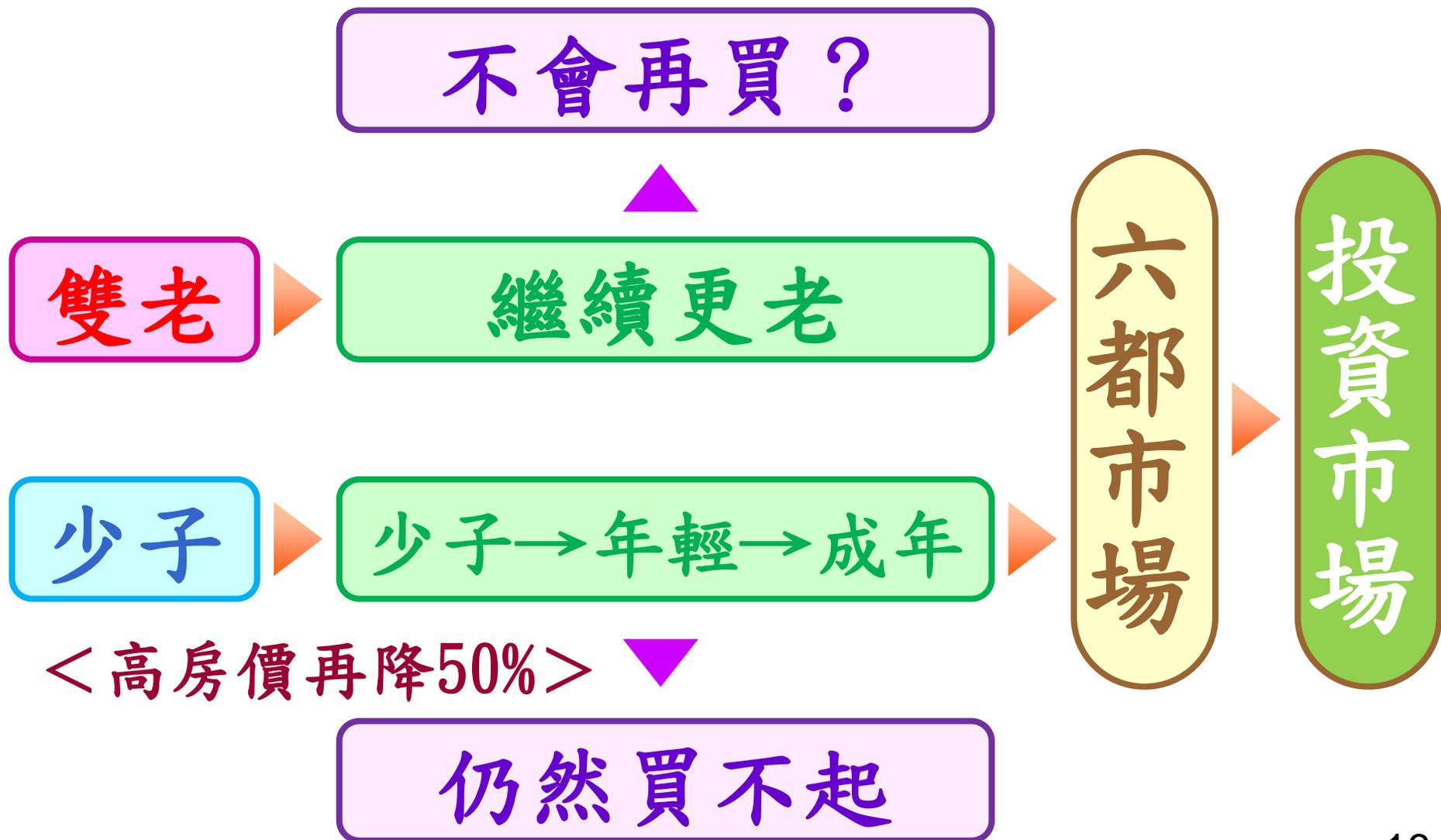
所有權人

高齡化



平均 52.4歲

十二、市場翻轉



十三、不動產專業在轉型

不動產交易市場

(市場翻轉)

不動產租賃市場

(行業轉型)

房仲業

包租代管業

危老推動師

地政士

危老重建業

十四、利多政策

都市更新

危險老屋重建

自主都更

社會住宅

合宜住宅

不動產
經紀人

地政士

不動產
估價師

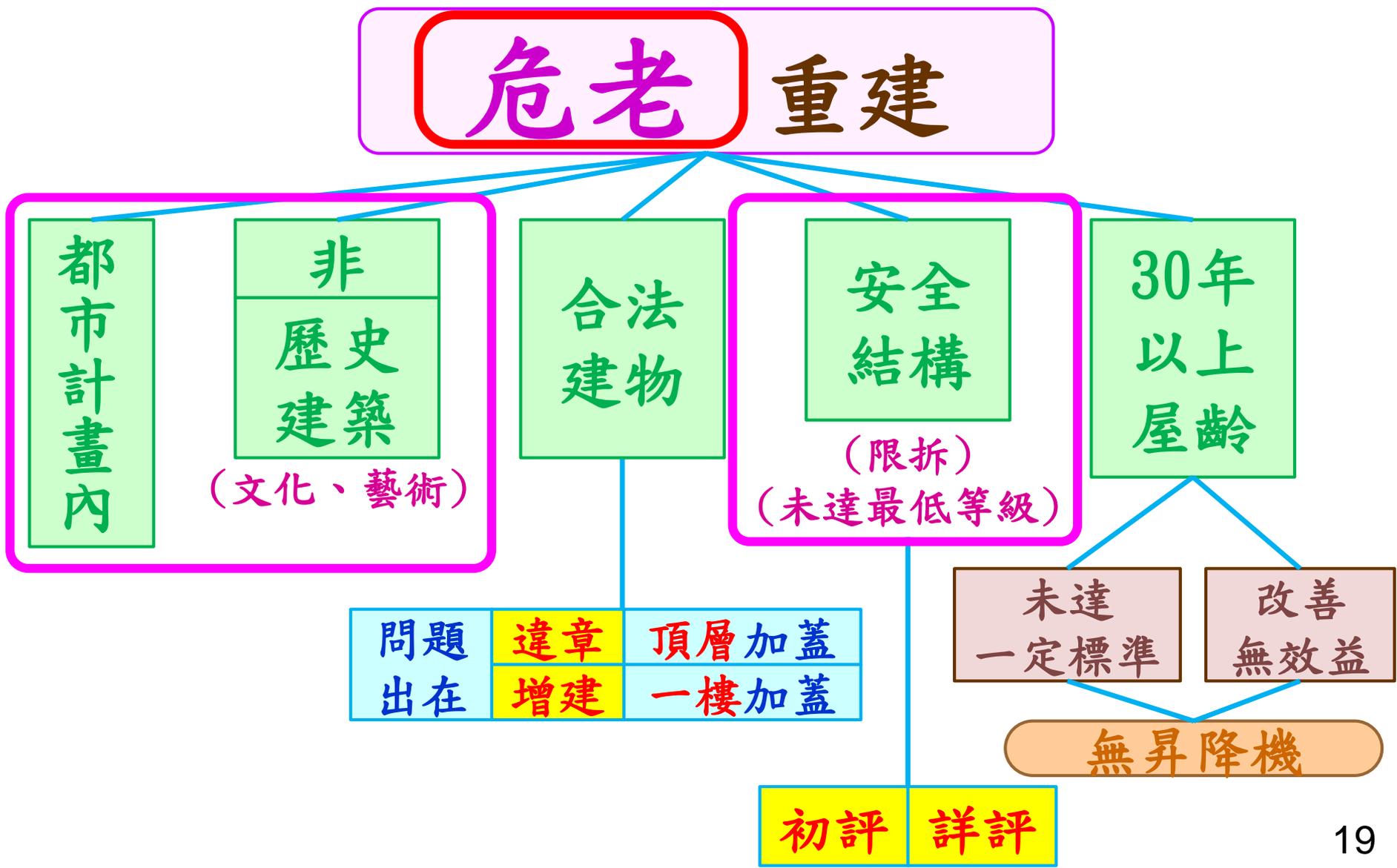
包租業(轉租)

危險老屋重建

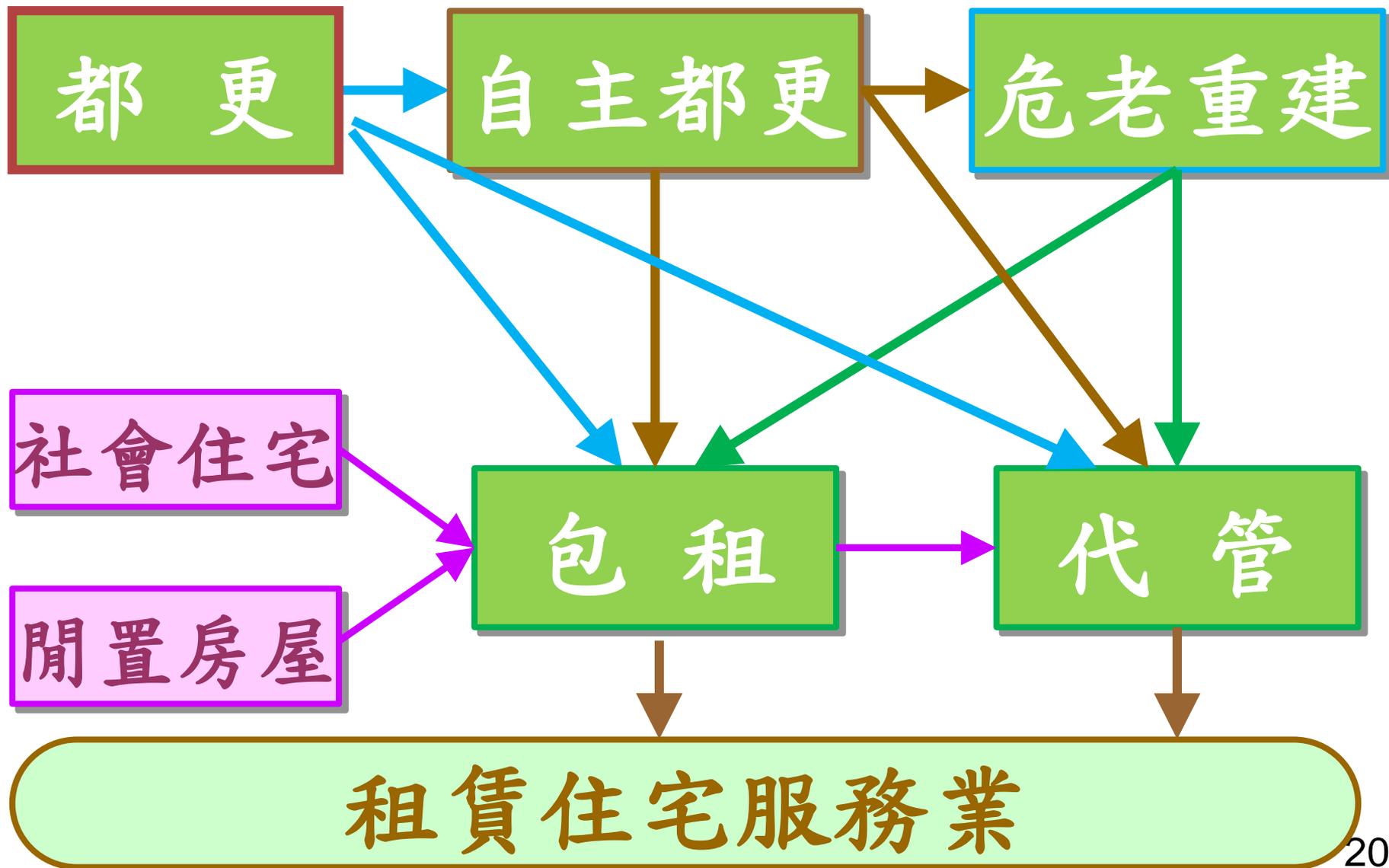
代管業

(開發、整合)

十五、鼓勵危老重建



十六、三大政策之連動



十七、推動危老重建之合理性？

(一) 破壞 都更單元 (範圍)

(二) 破壞 都市計畫

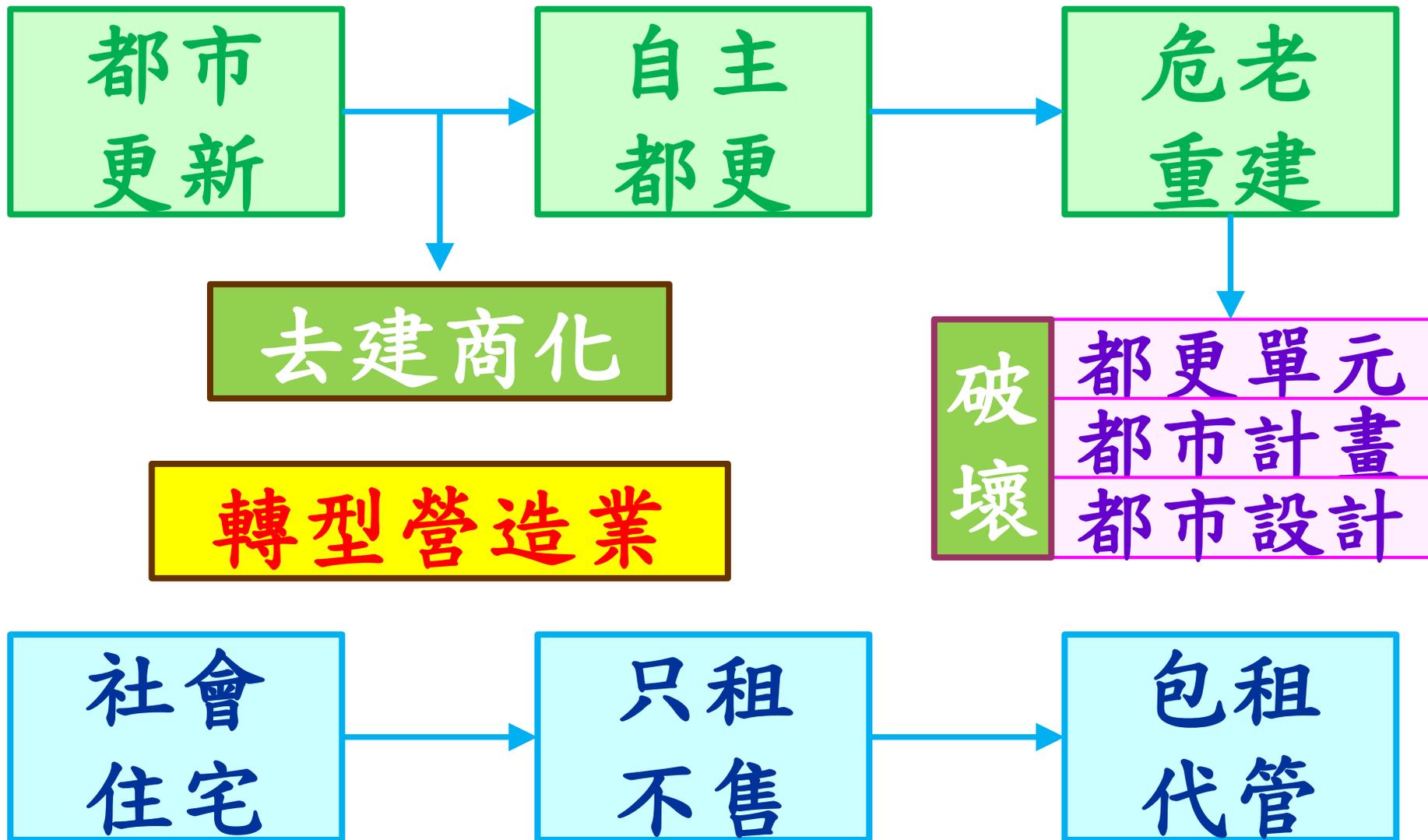
(三) 破壞 都市設計

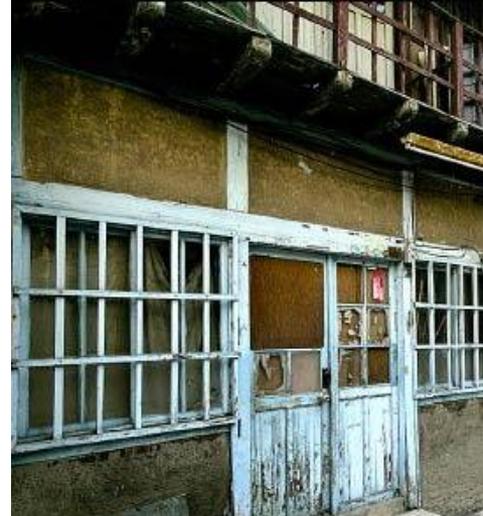
切割

都更單元

(100%抽出)

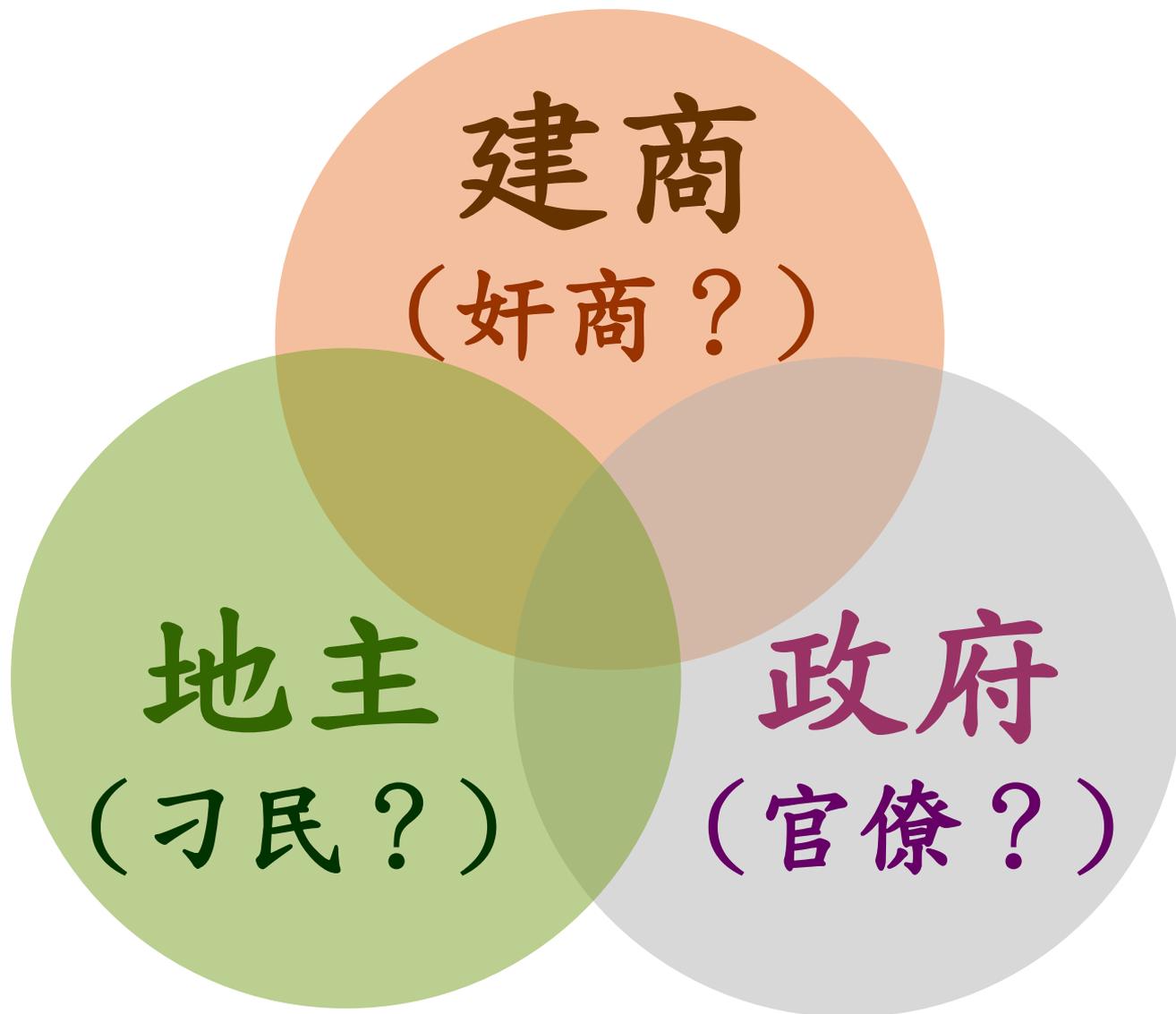
十八、去建商化之嫌？



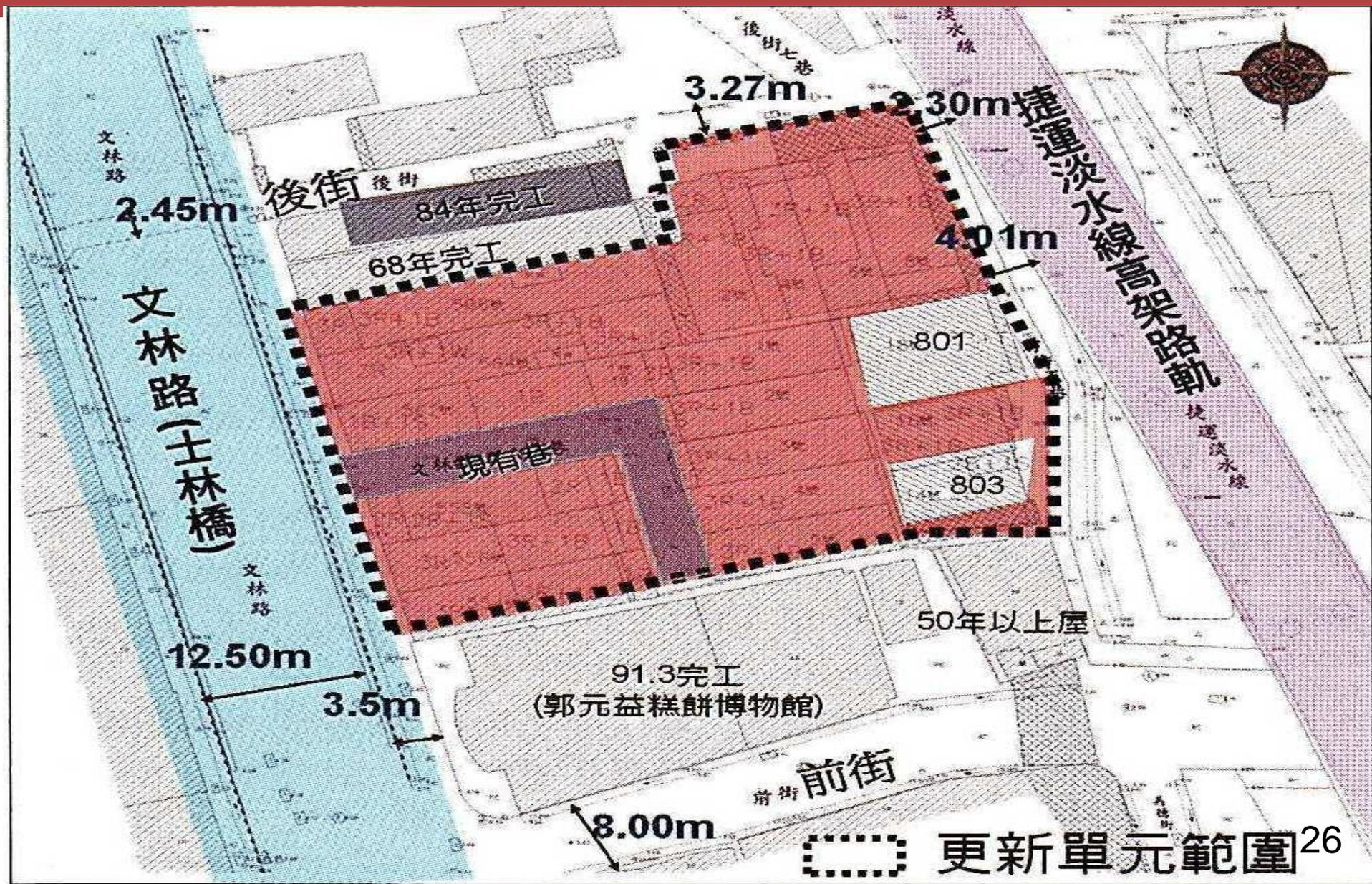


貳、迷思的都更重建

一、三角關係



【文林苑舊建物範圍圖】



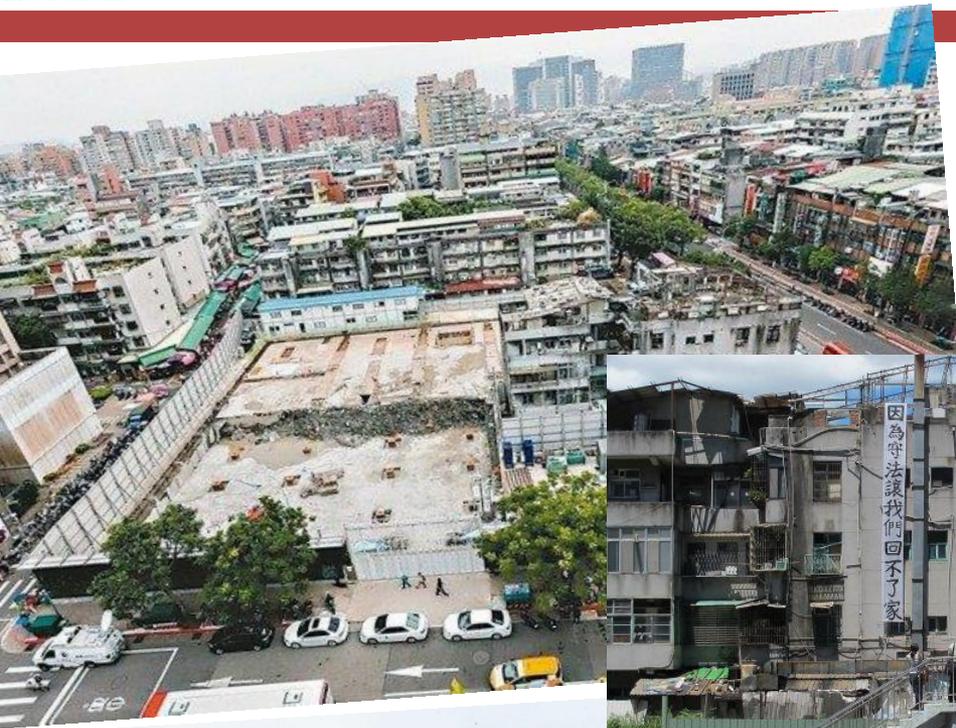
【文林苑都更】

「文林苑」小檔案

位置	台北市士林區 文林路	都更前房價	約30多 萬元/坪
佔地	581.7坪	建商預售時 房價	開價63 萬元/坪、 成交5字頭
樓層	地上15樓、 地下3層	現在待售戶 開價	95萬元/坪
總戶數(可 售/待售)	96戶(55/14)	交屋時間	2016年9月
每戶坪數	25~64	資料來源：樂揚建設、住展雜誌 製表：蔡惠芳	
便照核發日	2016年5月17日		



【永春都更、正義國宅】




苗栗 0% 12-14 20:26:00

永春社區正義國宅都更案終動

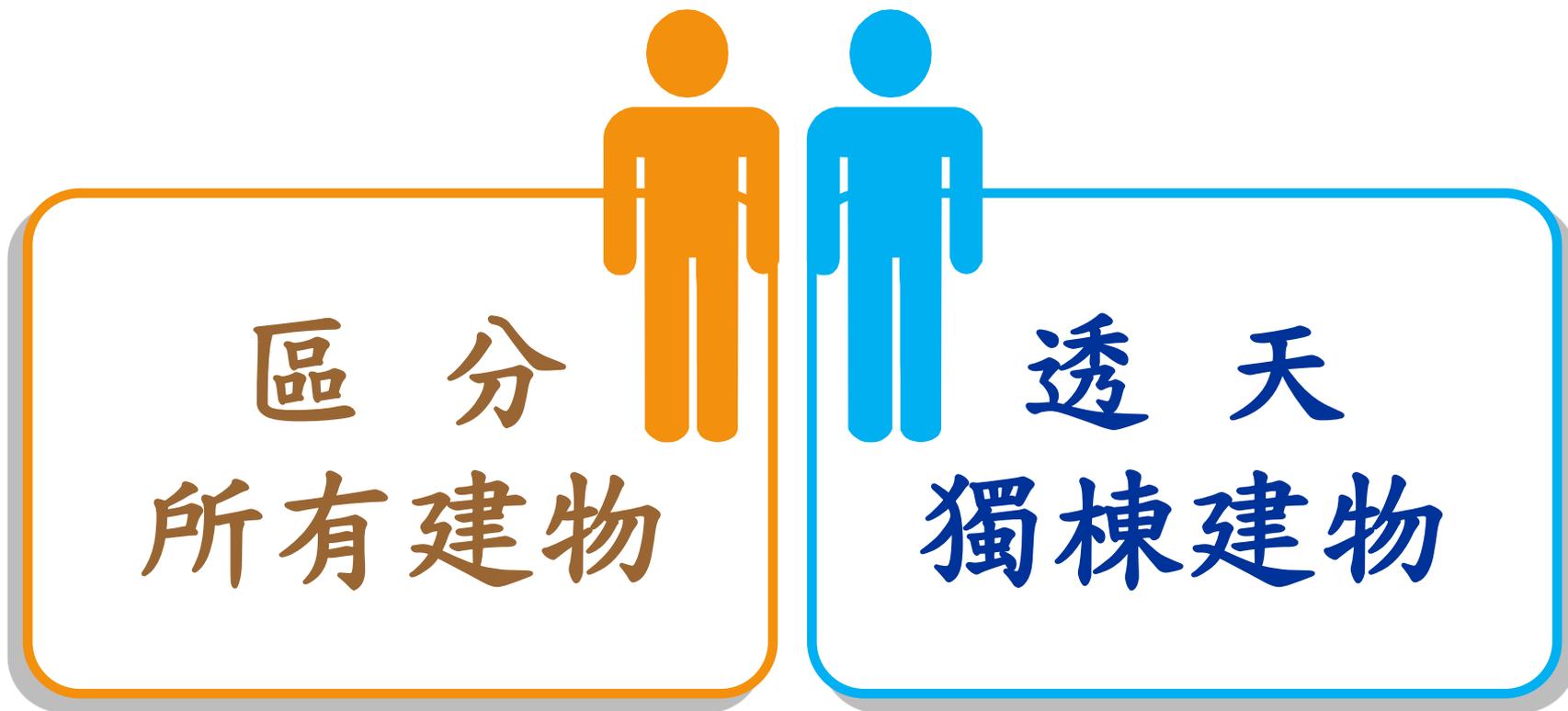
電子轉診 電子轉診上路首日 醫院只受理12件

台北 28

新聞資訊

BREAKING 1
老翁種薑養老母
假清寒博同情?

二、人權、利益之爭



有無需要區分？

強拆長安西路都更反對戶 建商工頭「這樣說」一把扛...



自由時報

台北市長安西路都更案唯一反對戶的房屋，去年遭建商拆除。（資料照）

都更強拆 建商脫口「故意的」

受訪透露協商吵架一時氣憤 受害者痛批

出版時間：2017/03/10



蘋果即時

張先生提供

小老百姓好怕

【獨家坦白片】都更強拆非首次 建商不小心說出「真心話！」



出版時間：2017/03/09 18:48



**都更強拆非首例
建商不小心說出真心話**

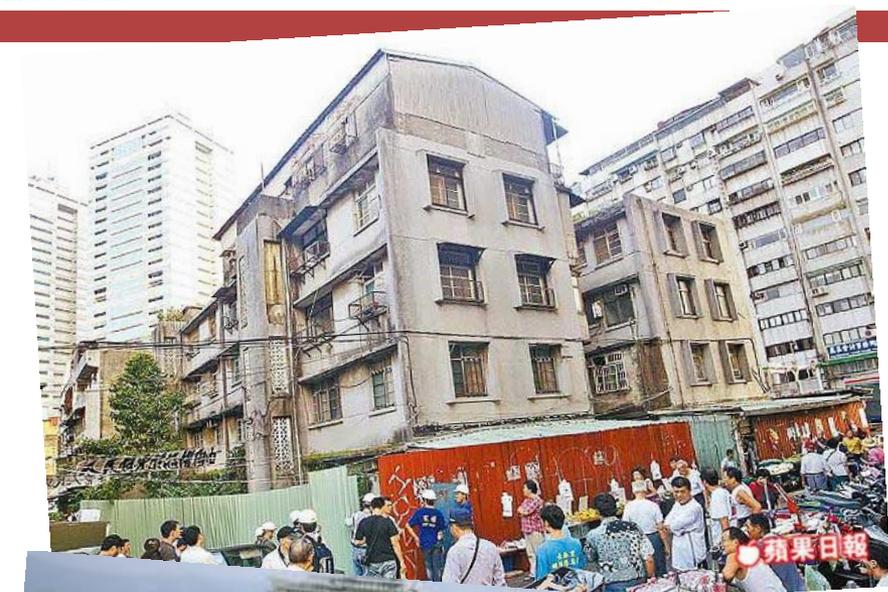
【情勢迫使】

建商

強制拆除

(好嗎?)

【五分埔都更案】



三段車道施工

三建商搶都更

捷運台鐵交通便利
 10坪地喊價9千萬
 都更後每坪150萬

上海A股 2304.15 ↑ 0.83%

五分埔都更翻新商機 業者估每坪飆150萬

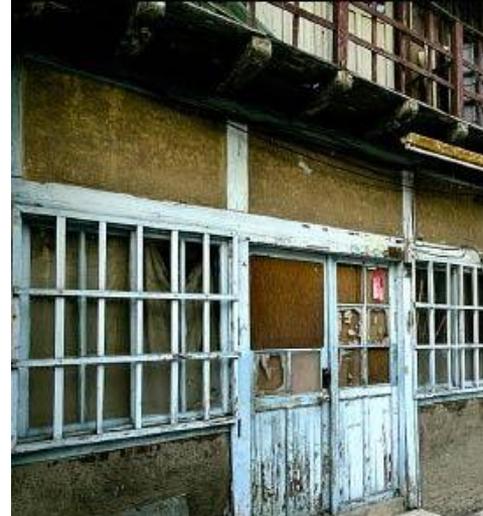
財經 iPhone 5c塑膠味濃 日商推「金包銀」 19:00:19

三、國有土地欠人性化

舊建物

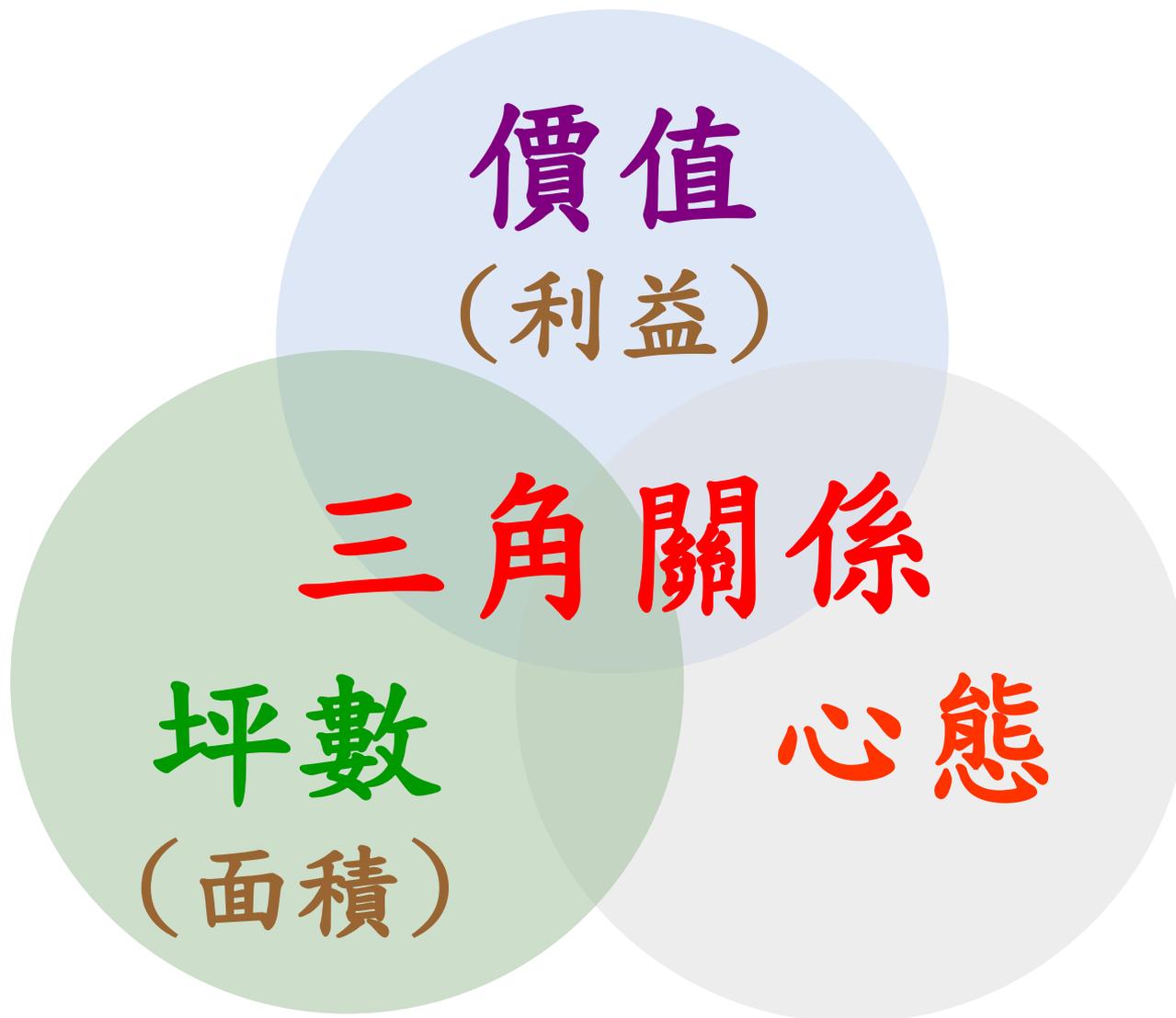
	<p>市有地</p> <p>每 地坪 200萬</p>	<p>國有地</p> <p>每 地坪 700萬</p>	
--	-------------------------------------	-------------------------------------	--

松山路【學產地】



參、都更之困境與盲點

一、利益、利害之爭



二、盲點一籬筐

都更盲點一堆

走不
下去

走下去

成本
太高

需否轉向？

三、理由一堆

不同意戶



理由多

不怕時間拖

錢

(利益)

面子

(裡子)

產權

(面積)

政府 理由更多

四、都更困境

1/2

- (一) 都更「一坪換一坪」的迷思
- (二) 停車位問題
- (三) 壹樓店面問題
- (四) 拆遷補償？
- (五) 租金補貼？
- (六) 重建後會否負債？
- (七) 原容與地下室問題？
- (八) 有地無屋
- (九) 有屋無地
- (十) 增值稅減免

(十一) 價值觀不同 (整合)

1.

頂樓
增建

2.

一樓
增建

3.

陽台
外推

4.

基地
持分
(多馬路)

五、特殊情況欠公平機制

- (一) 有地無屋
- (二) 有屋無地
- (三) 基地不足
- (四) 建物持分
- (五) 畸零地
- (六) 公設保留地 (鄰地)
- (七) 增建 (一樓與樓頂)
- (八) 基地共有
- (九) 不同分區之基地不能合併
- (十) 地下室 (無產權、有產權)
- (十一) 地下室 (有地、無地)

六、都更現況

政府欠缺 強制都更

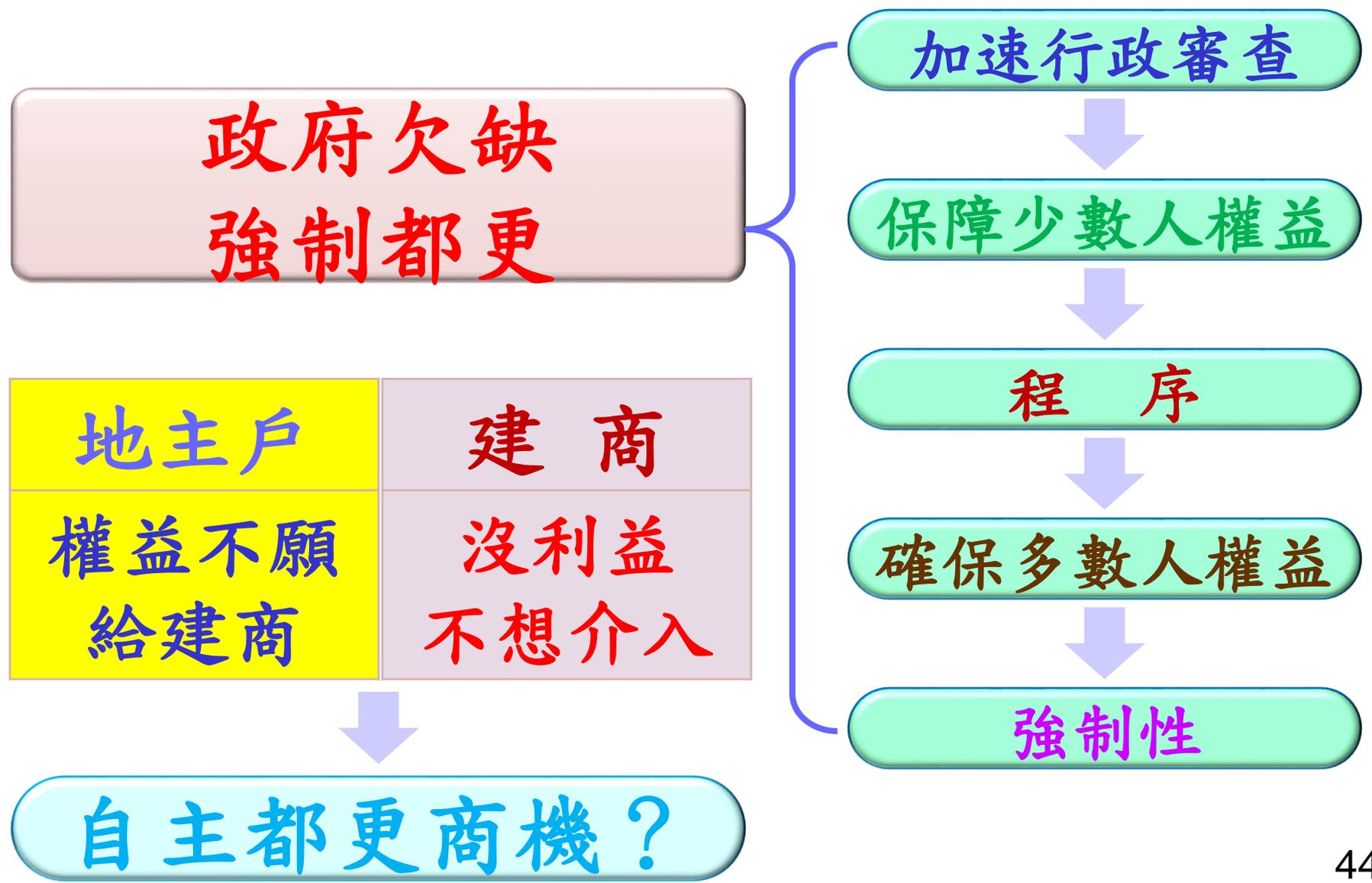
地主戶

權益不願
給建商

建商

沒利益
不想介入

七、自主都更有商機嗎？



八、危老重建有商機嗎？

都更的問題→都有

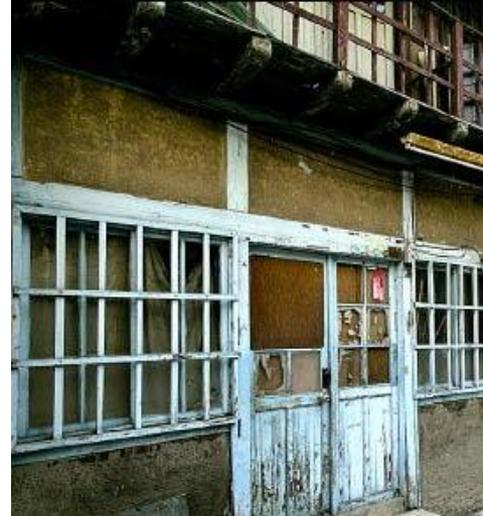
稅捐減免 不如都更

推得動嗎？

九、六都危老案件核定件數

台北	1	新北	13
桃園	1	台中	1
台南	2	高雄	1

(全台申請30件，新北17件最多)
(全台核定19件)



肆、都更法制修法

一、八大面向修法



二、具體內容

1/2

(一) 資訊充分揭露

(二) 通知送達 (登報3日、公告)

(三) 門檻提高 (80%人，80%面積)

(四) 事業計畫預審制

(五) 實施者應具備：

1. 資本額

2. 負責人資格

3. 經理人專業、經驗

(六) 自主都更之代理實施者

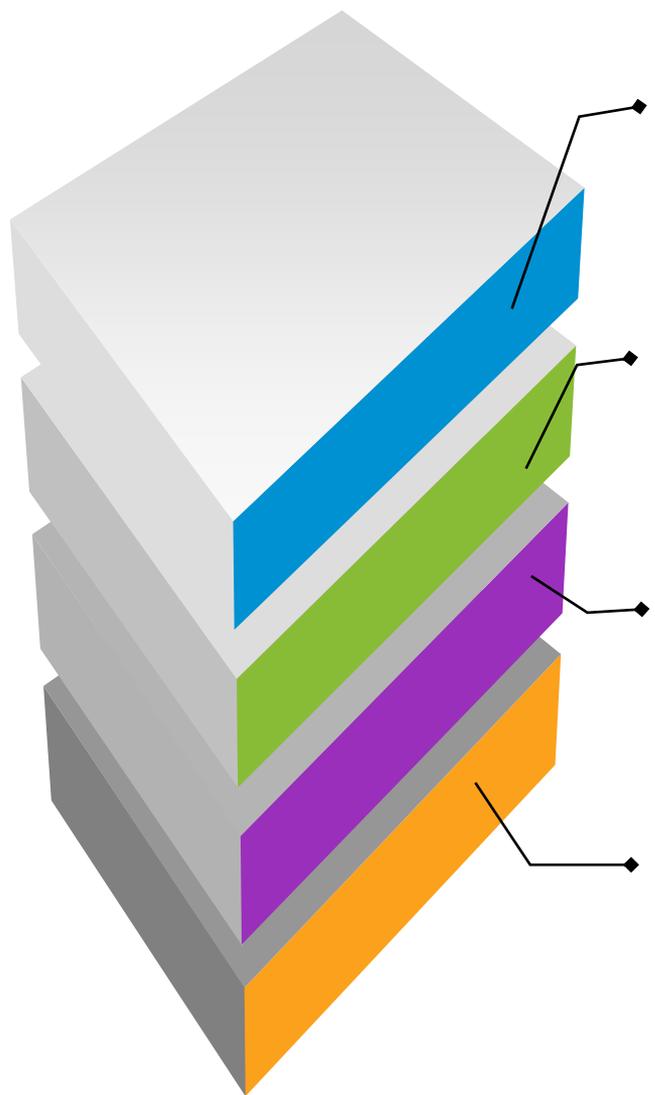
二、具體內容

2/2

- (七) 公告、公聽與聽證會
- (八) 審議修正之免重新公展
- (九) 同意比例之80%、80% (但90%者不計人數)
- (十) 刪除部分合建. 部分權變
- (十一) 公地之公辦都更
- (十二) 所有權人參與估價師指定
- (十三) 公權力介入拆屋之研議

三、欠缺

(一) 定型化契約



1. 開發整合委託

2. 實施者合建契約

3. 實施者權利變換契約

4. 都更規劃委託書

(二) 有效的稅捐減免

1. 交易稅

(增值稅、契稅)

減免40%

第一次移轉

2. 持有稅

減半二年

(太短?)



但有
房地合一稅?

(三) 估價師個別委任

1.

評估
機制

2.

差價
之
調整

3.

公平
合理
認證

(四) 更新後建物產權簽證

1.

面積
之
核對

2.

公設
合理
分配

3.

基地持分
正常分配

(五) 父母子女財產規劃過戶

1.

用子女
起造房屋
贈與稅
減免？

2.

基地
過戶子女
之
稅負
減免？

3.

鼓勵父母
之
財產
控管信託
(防不孝)

(六) 其他

1.

同分區
不同
容積率
之
土地合併
?

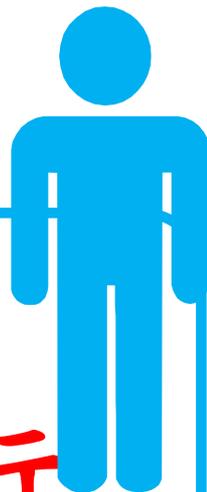
2.

畸零地
合併
?

3.

自主都更
前期作業
費用
補助
?

(七) 不同意戶拆除之合理性



1.

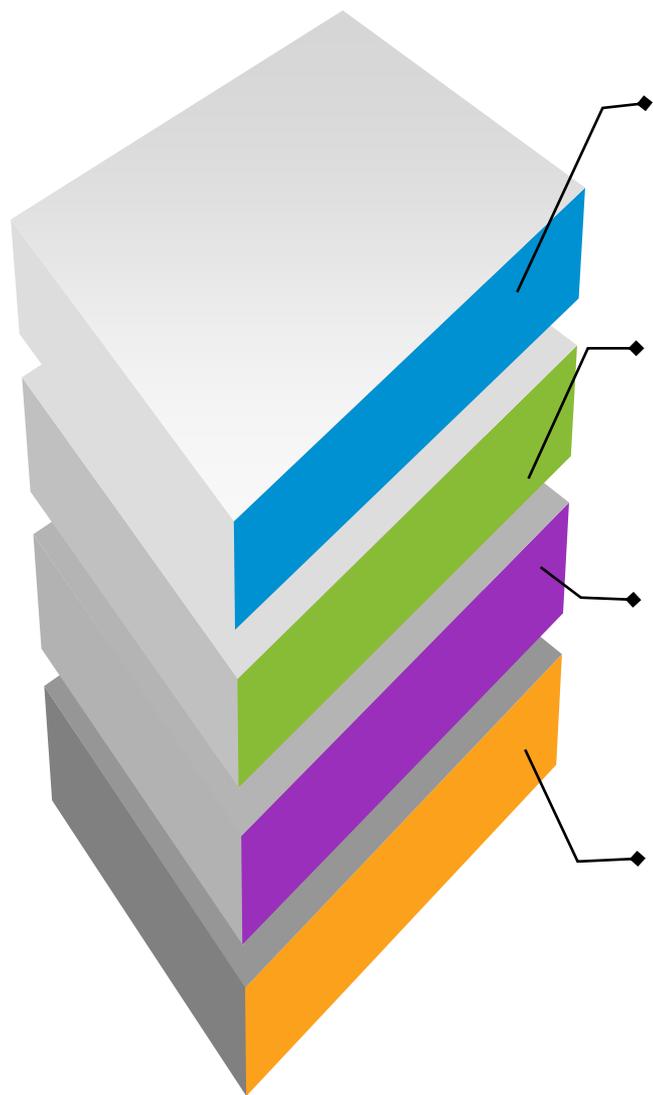
強制執行
程序



2.

公權力
代拆

(八) 欠缺專業人士推動

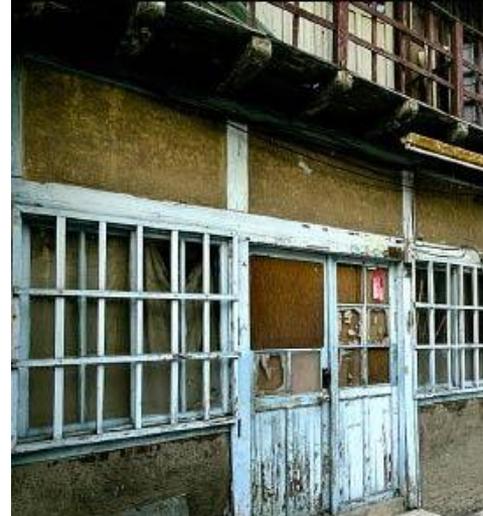


1. 推動師之落實

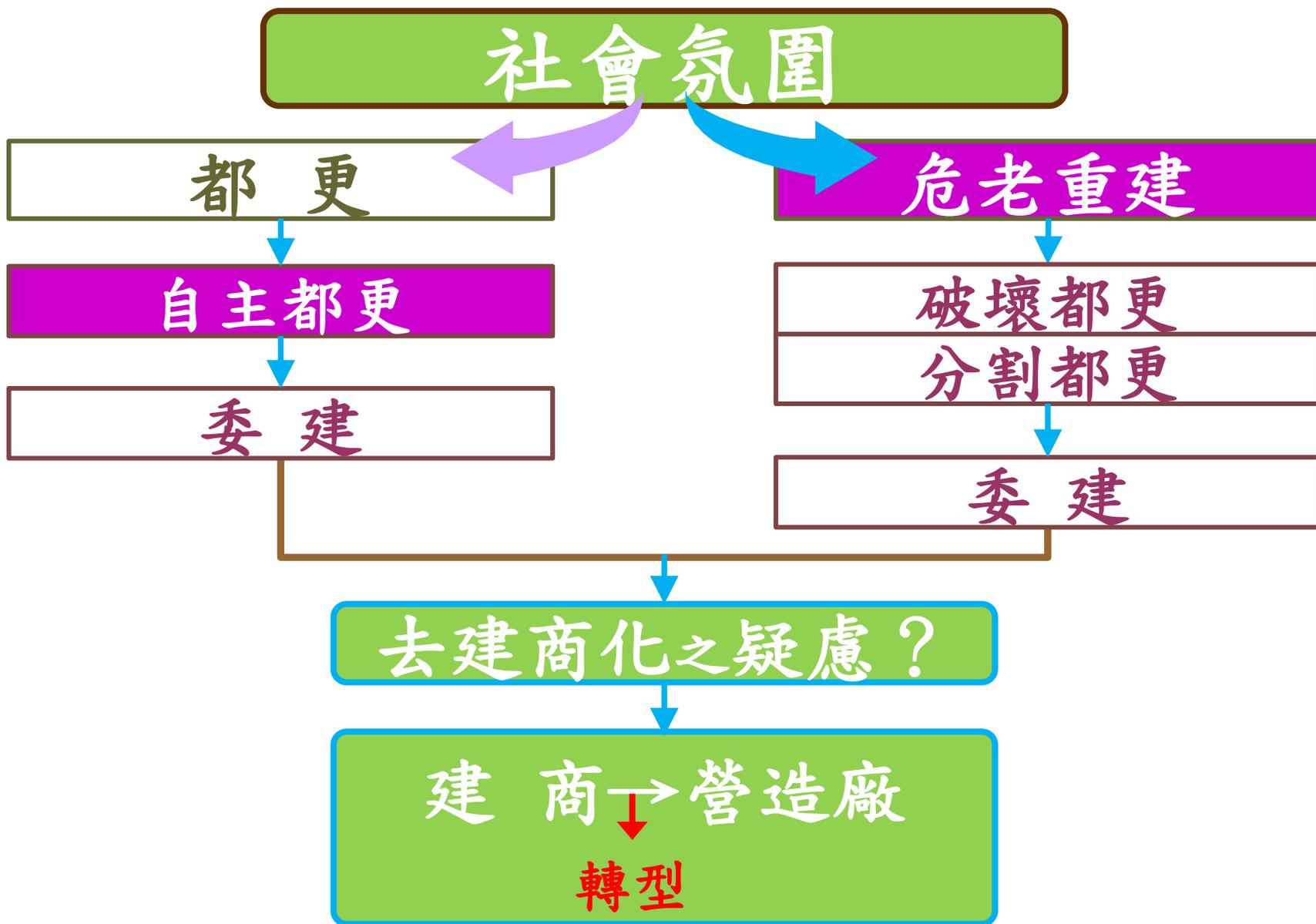
2. 推動工作站之駐點

3. 補助款(提前支付?)

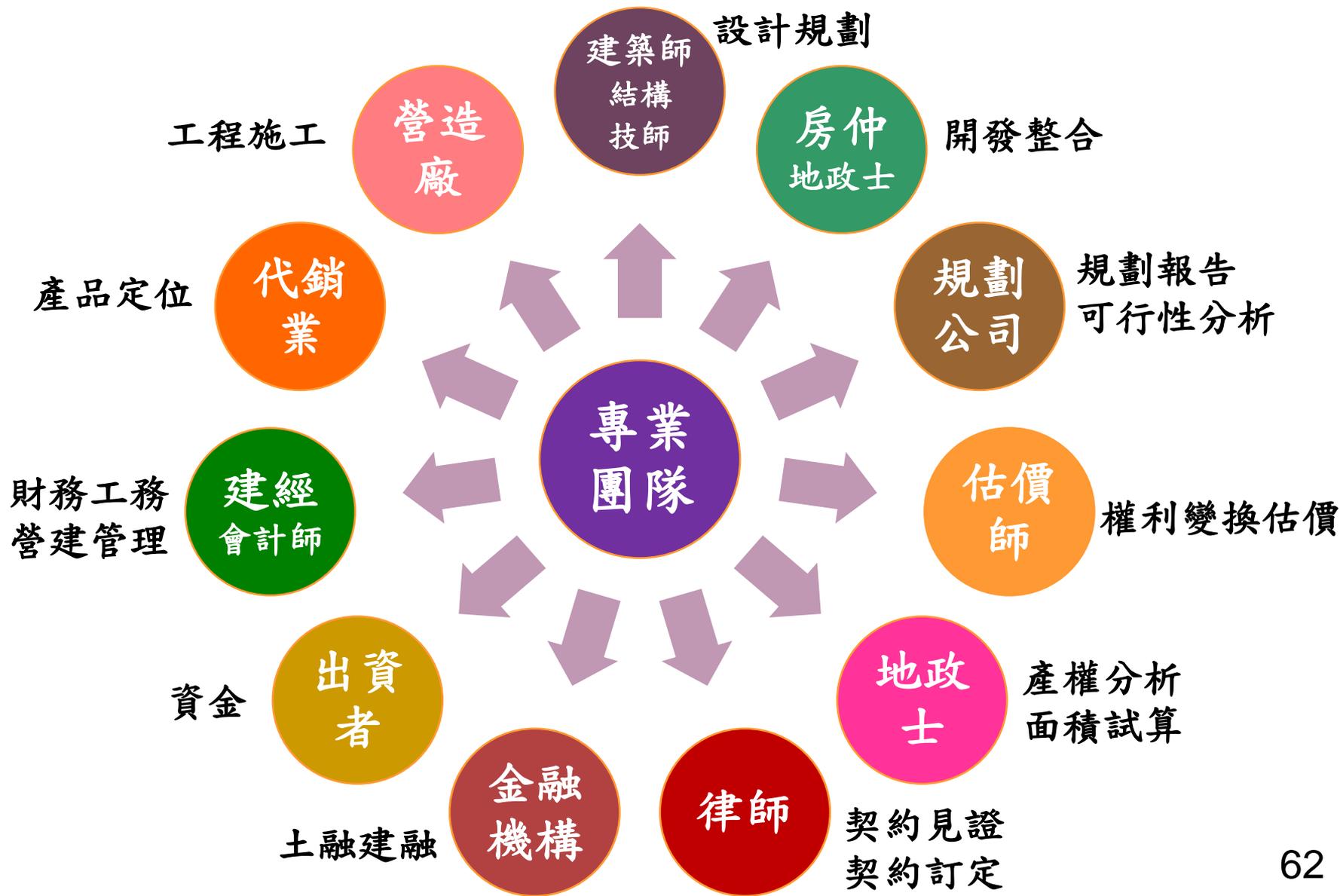
4. 金融都更公司(協助?)



伍、都更問題之突破



一、鼓勵補助專業團隊



二、都更審議會機能

(一) 簡化 審議程序

(二) 專業分工 (小組)

(三) 審議 原則

(四) 容積獎勵之底限逆向鼓勵

三、資訊充分揭露

(一) 銷坪計算機

都更危老坪效試算

回上頁

都更坪效
 危老坪效

土地坪數	<input type="text" value=""/>	坪
法定容積率	<input type="text" value=""/>	%
基準容積	<input type="text" value=""/>	
容積獎勵	<input type="text" value=""/>	%
獎勵面積	<input type="text" value=""/>	
容積獎勵率	<input type="text" value="0"/>	%
容積面積	<input type="text" value=""/>	
容積率	<input type="text" value=""/>	%
國家層數	<input type="text" value=""/>	層
地下層數	<input type="text" value=""/>	層
地下室開挖率	<input type="text" value=""/>	%
樓層比例	<input type="text" value="15"/>	%
樓層面積	<input type="text" value=""/>	

樓層比例	<input type="text" value="5"/>	%
樓層面積	<input type="text" value=""/>	
國家	<input type="text" value=""/>	
國家面積	<input type="text" value=""/>	
陽台比例	<input type="text" value="10"/>	%
陽台面積	<input type="text" value=""/>	
容積容積		坪
地下室容積		坪
容積容積		坪
容積容積		坪
公設比		%
土地坪效		%
建坪係數		%

(二) 財務分析

1/4

單位：新台幣(萬元)

編號	B	C	D	E	F	G	編號	B	C	D	E	F	G
4	建築面積計算	基地面積		公有地99.24坪未計入		3,937.9	18	建築面積計算	實建容積		G13+G15+G17		16,539.26
5		住3-2		400%			19		地下室開挖率				75%
6		住3		225%			20		地下室面積		G4×G19×G10		11,813.8
7		住4		300%		3,937.92	21		營建面積		G13+G15+G17+G20+G28+G29+G30		32,573.33
8		地主土地比					22		平面車位				400.00
9		屋突層數				3	23		機械車位(上)				
10		地下層數				4	24		機械車位(下)				
11		容積率		$((G5 \times E5) + (G6 \times E6) + (G7 \times E7)) / G4$		300.00%	25		1樓店鋪售坪		G4×G12×75%		1,476.72
12		建蔽率		住3-2、住3 45%		50%	26		2樓以上售坪		G27-G25		25,355.22
13		基準容積		G4×G11		11,813.76	27		銷售面積		$(G18+G28+G29+G30+G31+(G20 \times 0.3)) \times 1.02$		26,831.94
14		停車獎勵值					28		機電		G18×15%		2,480.89
15		停車獎勵面積		G13×G14			29		梯廳		G18(1+0.15)/95%×5%		1,001.06
16		都更獎勵值				40.00%	30		屋突		G4×G12×12.5%×G9		738.36
17		都更獎勵面積		G13×G16		4,725.50	31		陽台		$(G18+G28+G29) \times 10\%$		2,002.12

(二) 財務分析

2/4 單位：新台幣(萬元)

編號	B	C	D	E	F	G
32	預計總銷售金額					
33	樓別		坪數(位)		單價	總價
34	地主分得		100%			
35	一樓面積		1,476.72		180	265,809.60
36	二樓以上		25,355.22		98	2,484,811.58
37	平面車位		500.00		320	160,000.00
38	機械車位					-
39	小計					
40						
41	合 計					2,910,621.18
42	投資報酬分析					
43	合建分配比				總投資成本	870,793.67
44	地主分得：100%				總銷售金額	2,910,621.18
45	本案投資利潤(G44-G43)				總銷投資報酬率	70.08%
46	2,039,827.51				總成本投資報酬率	234.25%
48	公設比		$\frac{((G28+G29+G30+(G20 \times 0.3)) \times 1.02)}{G27}$			



(二) 財務分析

3/4

單位：新台幣(萬元)

H	I	J	K	L	M	N	O	P
權責單位	名稱		單位	預算投資金額			備註	
				數量	單價	總價		
開發 • 業務	合建保證金		坪					
	土地款		坪	3,937.92	0		-	
	營造費		坪	32,573.33	20		651,466.69	
	設計費		式	651,466.69	1.5%		9,772.00	
	估價費		位				360.00	
	整地、拆屋費		坪				3,500.00	
	鑽探費		坪				100.00	
	外水電		戶	500.00	7.5		3,750.00	
	測量費		元				20.00	
	銷售費		式	873,186.35	5.0%		43,659.32	
	建築相關規費		式	651,466.69	0.1%		651.47	
	管理費(人事、行政、工程、業務、風險)		式	2,910,621.18	2%		58,212.42	
	房屋買賣營業稅		元	873,186.35	5.0%		43,659.32	
	管理基金費		式	651,466.69	0.3%		1,954.40	
	合建土地補貼款		式				-	
	信託費		式				14,000.00	
	都更費用		式				3,000.00	
	合建房屋租賃補償費		月				-	
	搬遷補償費		式				-	
	償還投資人&銀行貸款		式				-	
地籍整理費		戶	500.00	2		1,000.00		
佣金		坪	-	1.0%		-		
代書 • 會計	合建換出房屋款營業稅		5%			-		
	合建換入土地款印花稅		4%			-		
	營造費計息		式	651,466.69	2.2%		28,664.53	
	利息支出		式	1,755.88	4		7,023.53	
	利息收入(減項)		式	-	0		-	
土地增值稅		坪				-		
合計						870,793.67		

(二) 財務分析

4/4

單位：新台幣(萬元)

H	I	J	K	L	M	N	O
會計	備	營業稅計算式：		$(G41) \times 30\% \times 5\%$			
		營造費計息：		$(N8) \times (L44) \times 2 \text{年} \times 0.5$			
		利息支出(營造費除外)：		$((N6 \sim N27) - N8 - N17 - N18 - N19) \times (L44) \times M31 \text{(年)}$			
		利息收入(預售戶收入)：		$(G41 \times L45 \times (L46 + (L47 \times 0.5))) \times (L44) \times M32 \text{(年)}$			
		合建房屋租賃補償費：					
		銀行貸款利息&利潤					
備註	註	房地拆分比-房屋			30%		
		營造時間(年)			4		
		年利率			2.2%		
		預計銷售百分比					
		可先收的期款-訂簽開					
		可先收的期款-工程款					
29.52%	共同負擔/總銷金額				29.92%		69

(三) 面積總銷比重之計算

地號	面積		法定容積 (%)	獎勵容積 (%)	允建容積 (坪)	不計容積(坪)		外牆 (2%)	總銷售 (坪)
	m ²	坪				陽台 12.5%	公設 42.8%		
83等3筆	121	36.60	225	40.21	115.47	14.43	49.42	3.59	182.91
66等23筆	1517	458.89	300	40.21	1930.24	241.28	826.14	59.95	3057.62
合計	1638	495.50	294.46	40.21	2045.71	255.71	875.56	63.54	3240.53

地號	車位數	停車場總面積	每車位坪數	建坪銷售單價(萬)	銷售總價(億)	車位單價(萬)	車位總價(億)	全案銷售總價(億)
83等3筆								
66等23筆								
合計	75	166.60	2.22	85	0.00	300	0.00	0.00

不計容積項目

陽台	12.50%
梯廳	5%
機電	15%
屋突	3~4%

+

地下室	土地面積	開挖率	層數	用途	
	495.5m ²	70%	4	停車場 70%	大公 30%



公設比	係數
30%	100÷70 = 1.428

(70 + 30 = 100) (1.428=100/70) (70x1.428=100) (30/70=0.428)

(一)都更中死亡遺產價值認定

(二)都更預為登記之抗力

(三)都更兩套地價之分算？

四、盲點與問題解決

私	公	公益
心態可議	公權力不彰	任意撤銷同意
欠缺週轉金	審議程序冗長	弱勢戶欠協助
消極無奈	欠缺主動積極	違憲爭議
	代為代遷	獎勵濫用
		估價師選任

同意都更**前**

(開發整合難)

同意都更**後**

(盲點+問題)

才開始

專業



組織



法

稅

教育訓練

地籍	地權
地價	地用



房地合一稅

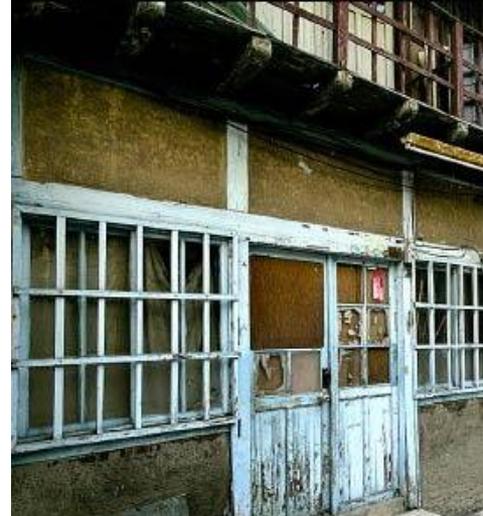
借名

共有

繼承

贈與

父母子女
財產過戶



陸、都更作業盲點

一、使照領出後

釐正
面積

預審建物
第一次
測量

二、產權登記後出售

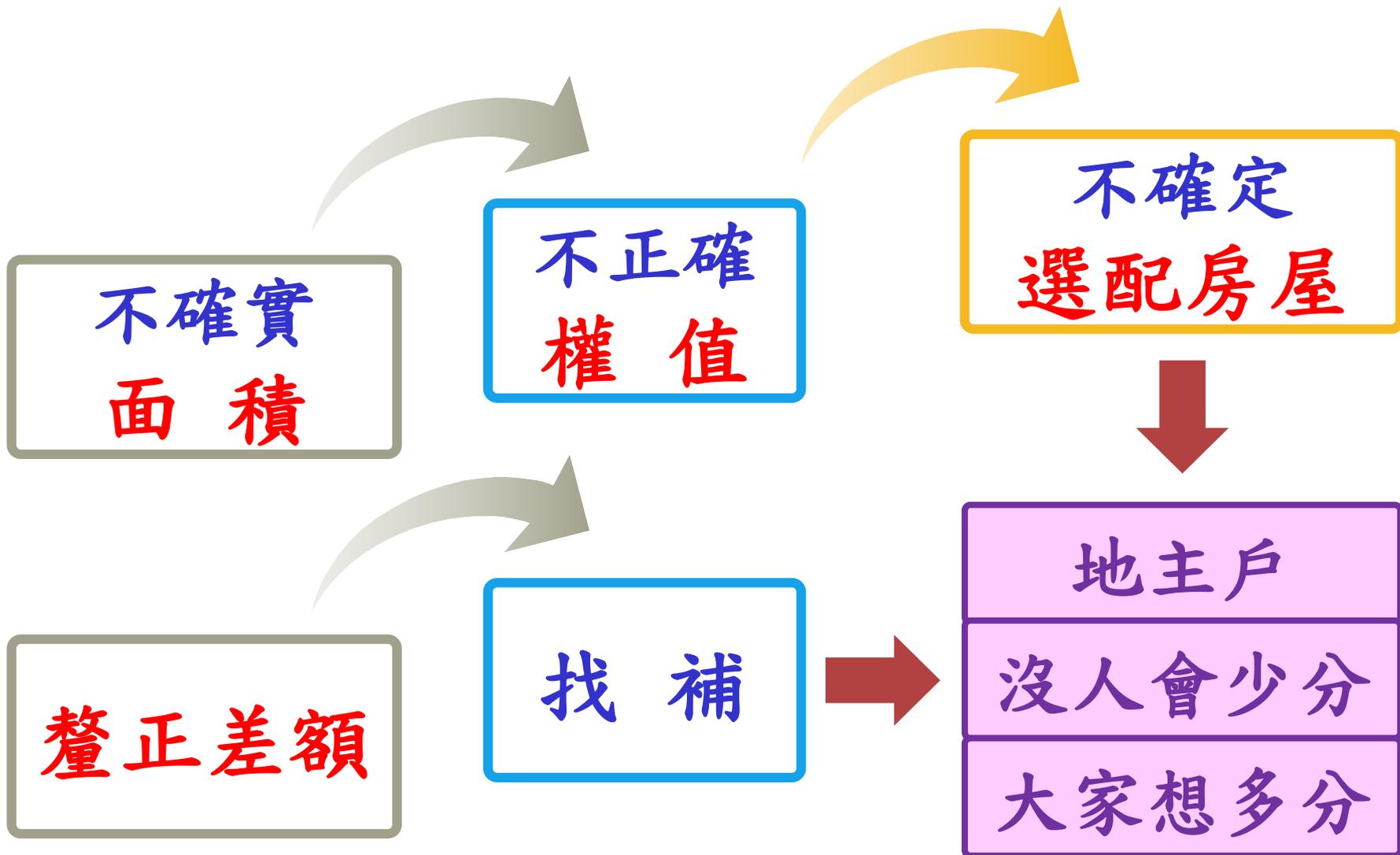
(一)

增值稅
不確定

(二)

契稅
不會算

三、都更非良性作業



都市更新條例 第46條

更新地區內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐：

- 一、更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之
- 二、更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年
- 三、依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十
- 四、不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十
- 五、實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅
- 六、實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅

四、都更差額過戶之增值稅

都更單元內

最小建物
單位面積

(46m²)

釐正後清冊
看不到?

釐正前產權面積
(看不到?)

(計畫書)內容會載明

求出基地持分
(面積)

分配取得各該戶
持分面積

(每一人)差額在
持分面積以內

(權利變換)沒稅

(每一人)差額在
持分面積以上

超過部分

視同出售

原地價?

科地政

(地價)

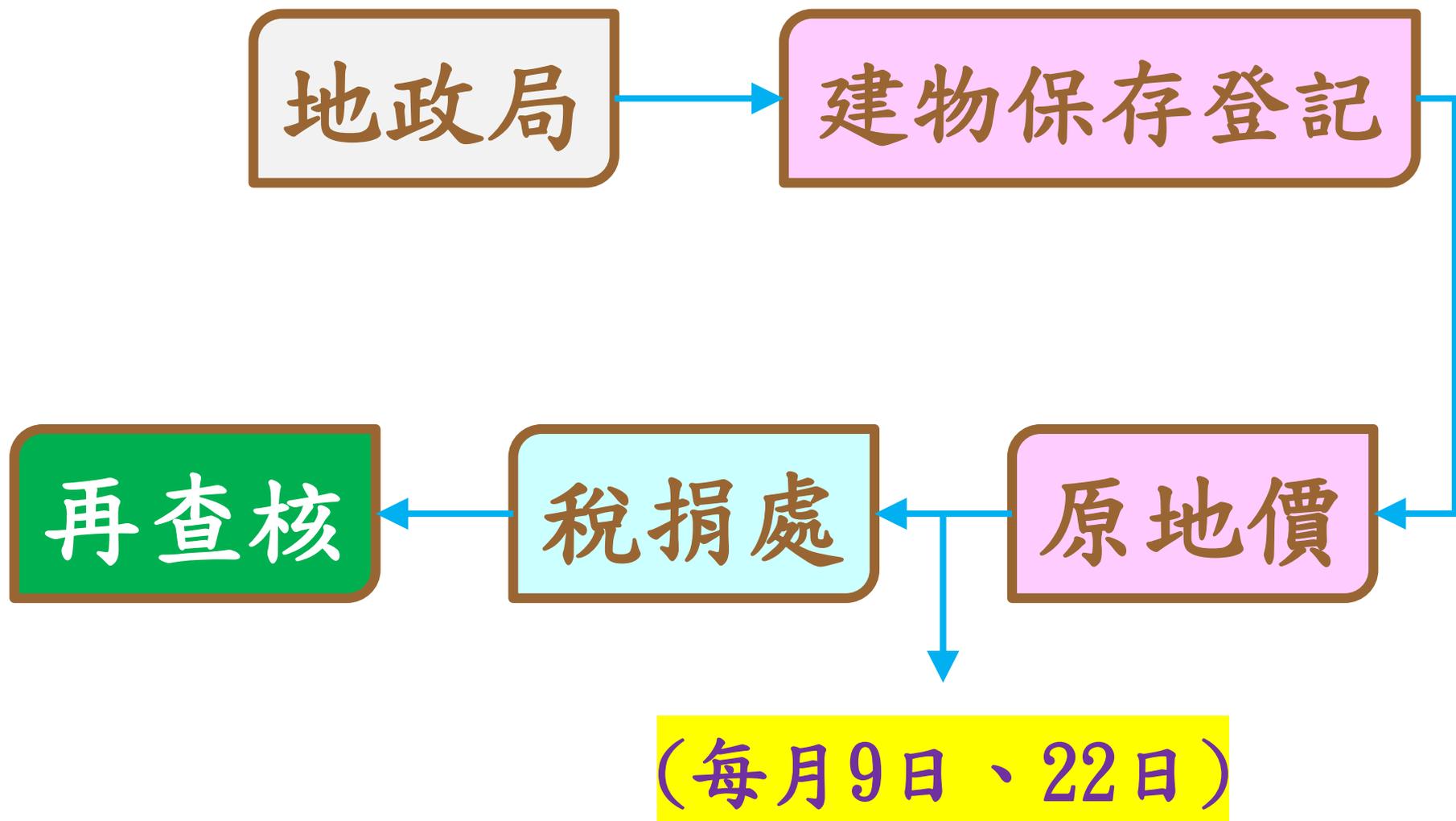
局

(電腦化)
(不準)

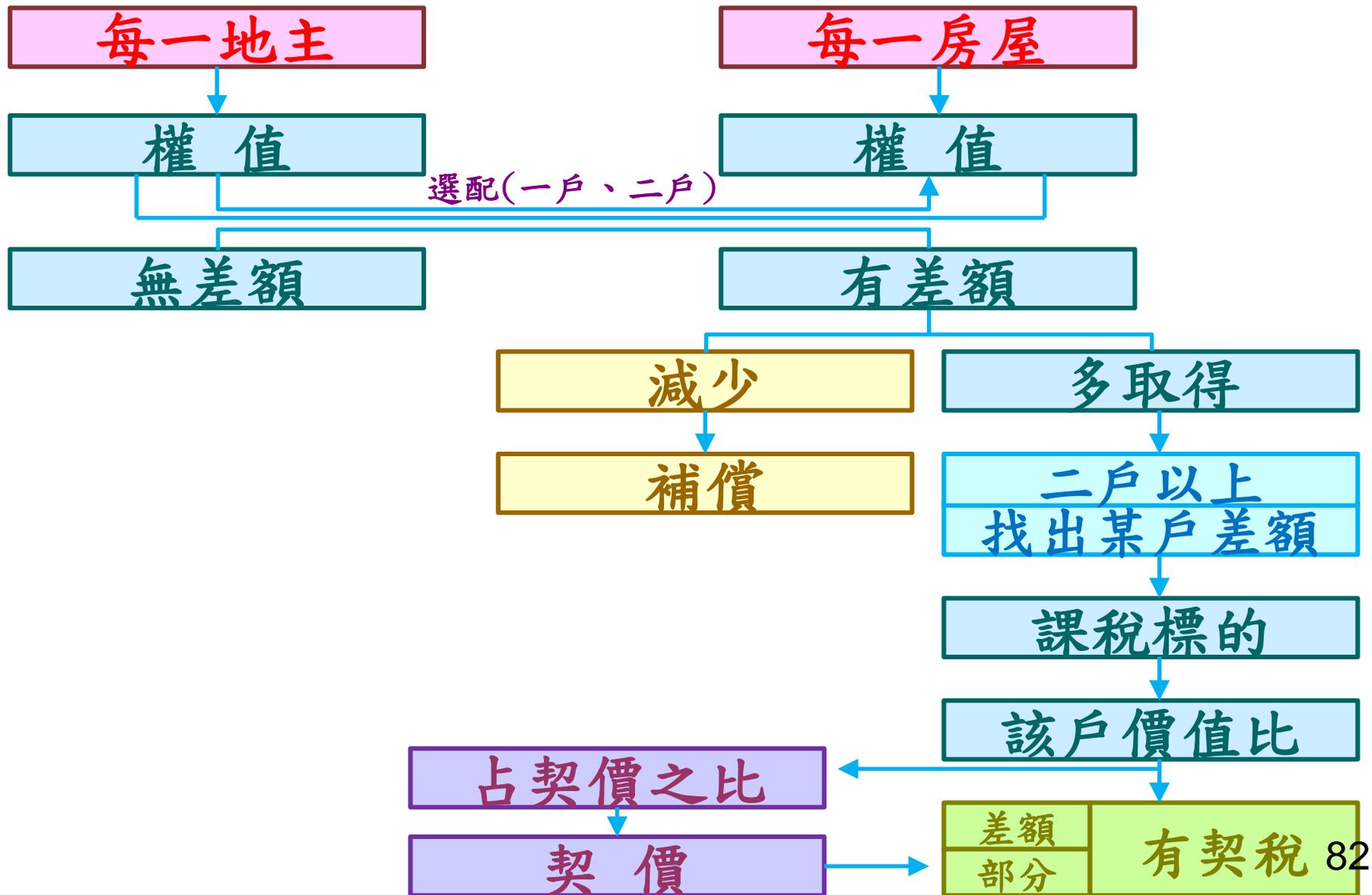
(原資料) ↓ (以前過戶文件)

稅捐處

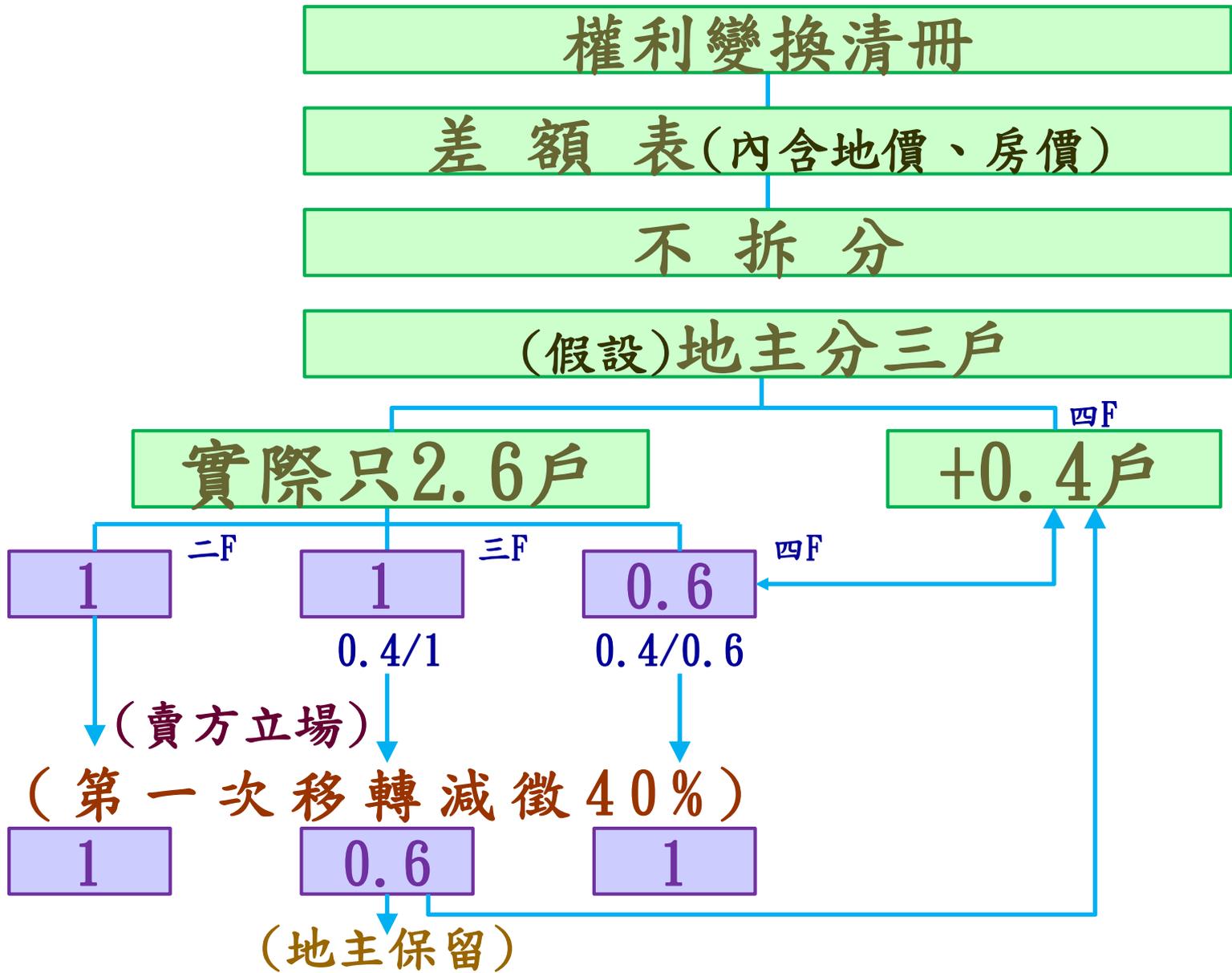
Y



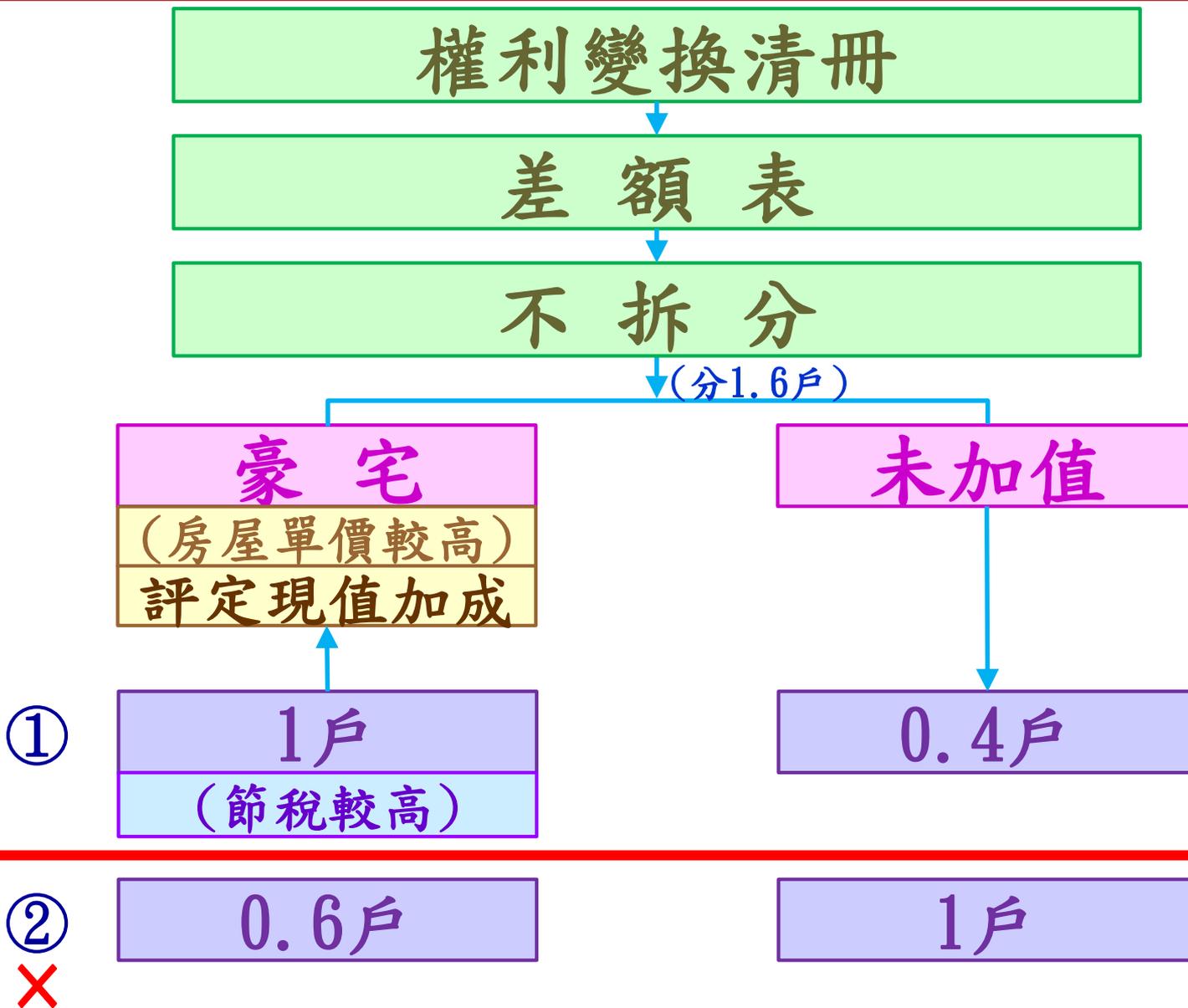
五、都更差額分配之契稅



六、都更權變後之出售盲點



七、都更權利分配之變化



都更住宅

出售

承買

地主 建商

地主 建商

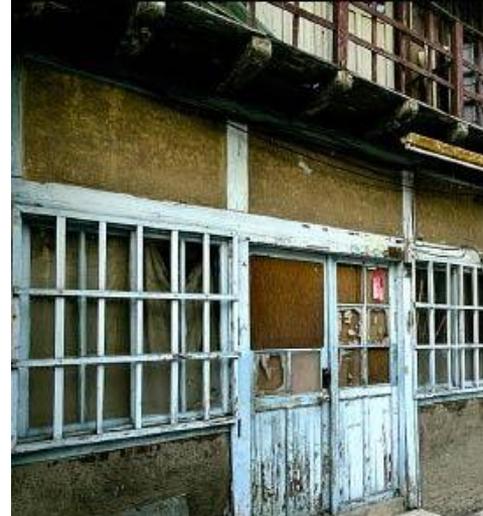
減徵

不減徵

減徵

不減徵

權變計畫核定日



柒、都更地政作業 問題解析

一、都更權利變換遺贈稅之陷阱

(一) 遺贈稅 課稅標的之時價

1. 動產→市價

2. 不動產→公定價

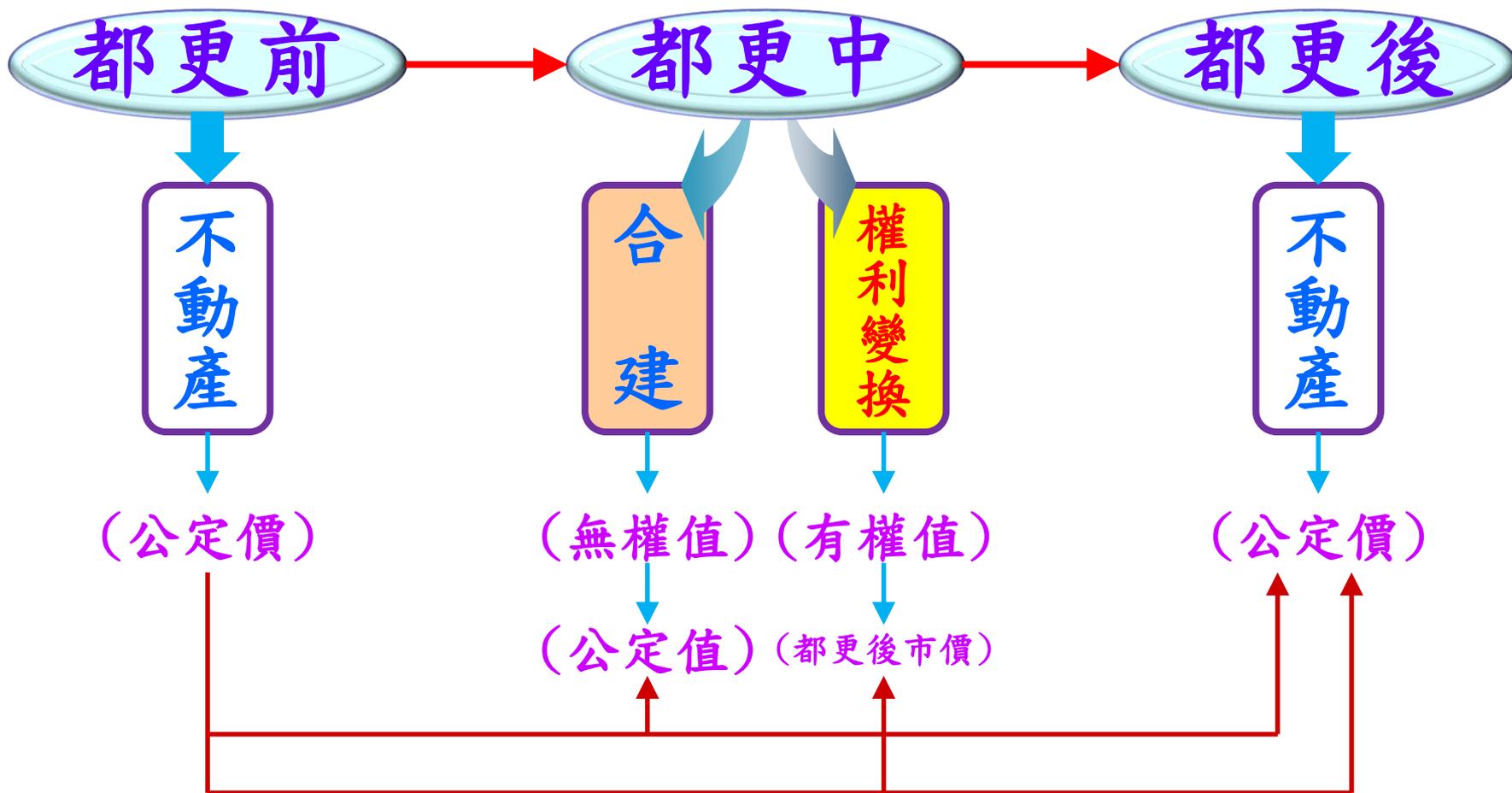
3. 權利→權利價值(市價)

4. 基準日→繼承發生日、贈與日

(二) 都更中 不動產權利之變化

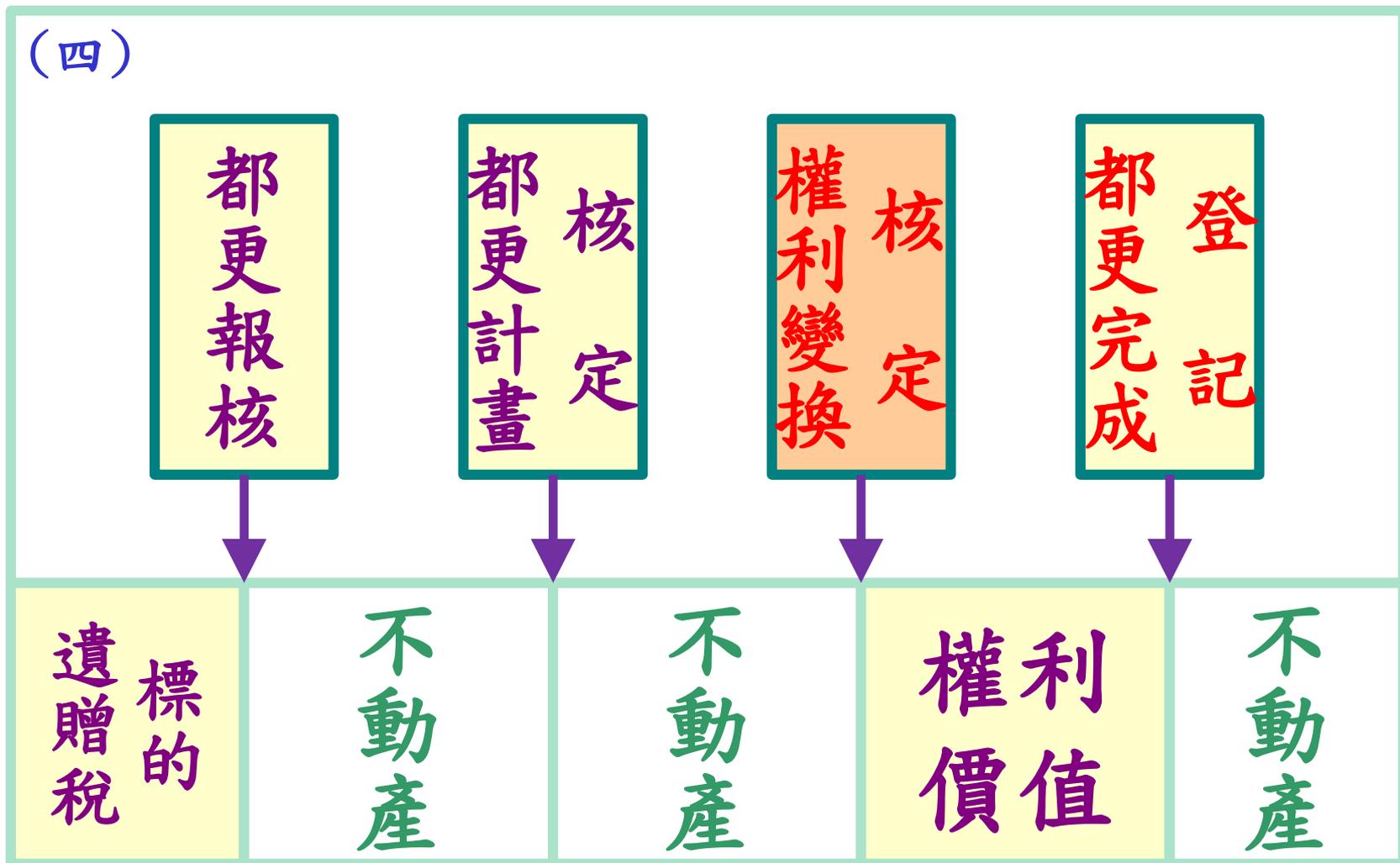
→不動產→權利→不動產

(三) 都更權利價值



一、都更權利變換遺贈稅之陷阱

(四)



二、都更後增值稅分算之眉角

		土 地	建 物	
都更前		10 坪	35 坪	
都更後	可分配	6 坪	45 坪	
	實分配	6.5 坪	50 坪	差額價金300萬

- (一) 地主土地減少 4坪 (10-6)
- (二) 地主土地多買 0.5坪 (6+0.5)
- (三) 地主出售6.5坪土地→
 1. 6坪地為原取得，增值稅減徵40%
 2. 0.5坪地為新取得，增值稅不減徵

二、都更後增值稅分算之眉角

		土 地	建 物	
都更前		10坪	35坪	
都更 後	可分配	6坪	45坪	
	實分配	6.5坪	50坪	差額價金300萬

(四) 地主出售50坪建物→

1. 45坪為權利變換取得，契稅減徵40%
2. 5坪為新取得，契稅不減徵

地主於權利變換後移轉者，如移轉之標的為應分配取得之範圍者（無繳納差額價金），得減徵百分之四十，其前次移轉現值為原地價；如為多分配取得範圍之標的者（有繳納差額價金），該部分則無法減徵百分之四十，其前次移轉現值為權利變換計畫案核定日當時之公告現值

二、都更後增值稅分算之眉角

		土 地	建 物	
都更前		10 坪	35 坪	
都更 後	可分配	6 坪	45 坪	
	實分配	6.5 坪	50 坪	差額價金300萬

(五) 建商 權利變換取得4坪地，再出售0.5坪地

1. 出售土地增值稅 不減徵
2. 出售建物契稅 不減徵

實施者取得之土地，係為土地所有權人依權利變換後第一次移轉所取得，實施者所取得之土地，再出售時，均無法減徵土地增值稅，其前次移轉現值為權利變換計畫案核定日，當時之公告現值

二、…實施者取得更新後之土地及建築物，係由土地所有權人獲配後折價抵付移轉予實施者，該次移轉即為土地所有權人依權利變換取得後第1次移轉，依本條例第46條第6款規定，免徵土地增值稅及契稅，日後再移轉時，已無本條例第46條第3款減徵土地增值稅及契稅40%之適用

(內政部 99.10.06 內授營更字第0990197098號函)

都市更新條例 第46條

更新地區內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐：

- 一、更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之
- 二、更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年
- 三、依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十
- 四、不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十
- 五、實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅
- 六、實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅

三、都更產權交換

1/3

區分所有建物

	一F (建商)	四F (地主)
基地持分	60/10000	108/10000
面積	50坪	90坪
單價	60萬	40萬
價值	3000萬	3600萬

雙方和解→房地產權互易交換

建物	一F	建商→地主	(一)一F補償四F 600萬 (二)一F負擔增值稅、契稅
	四F	地主→建商	
土地	地主60/10000與108/10000交換？		
車位	編號註記變更(原車位位置不變)		

三、都更產權交換

2/3

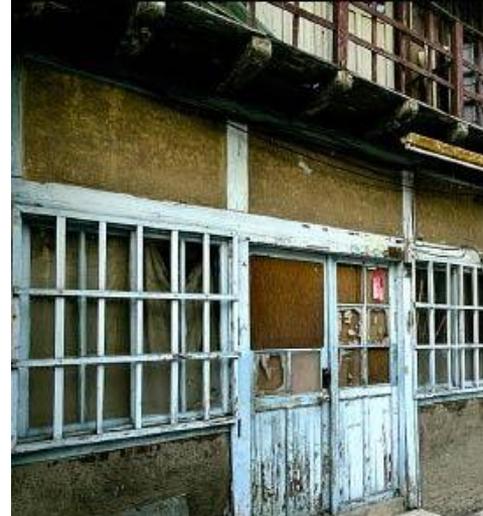
- (一) 同一筆土地如何申辦交換？
- (二) 地政士建議準用買賣、申辦二件買賣登記之可行性？
- (三) 未提及房價、地價如何分離？
- (四) 建物交換與建物買賣契稅差3倍？
- (五) 補償600萬有無所得稅？
- (六) 買賣移轉時，價差600萬，有無所得稅？

三、都更產權交換

3/3

(七) 本案例爭議在→

1. 土地建物相互交換總價為600萬，但欠房價價差與地價價差之分離與敘明
2. 土地為同一筆地號，無從交換
3. 土地持分面積之差額移轉，尚得以買賣為之
4. 價差在分離後，得以土地買賣差額坪數及建物交換方式敘明
5. 「互易交換」不宜同時出現文字



捌、都更權變 登記盲點

一、戶政

提早核發建物門牌
(權變核定前)

二、地政測量

台北市自106年1月1日起

實施者於都市更新之

建物屋頂板申報勘驗完成後

申請建物測量預審

三、地政登記

- (一)使照核發後應可轉地政登記課，釐正核准後即公告
- (二)更新處對於釐正登記之內容應實質審查，地政機關就釐正內容不審查，僅審查登記相關書表
- (三)公告期間登記內容應完成登錄與校對、地價作業，俟公告後即發狀
- (四)地價處理時程應於公告期間予以處理完成

四、稅 捐

- (一) 土地增值稅及契稅分算明細表，於房屋設稅籍同時受理；土地之原地價相關資料於受理時應全部調出
- (二) 房屋出售時土地增值稅依前述分算明細計算，而非依不同原地價按比例計算每戶土增稅
- (三) 建物登記時是否有應納之土增稅或契稅，稅捐應提供書面資料供地政審查
(目前各稅捐處理方式不同)

五、其他

- (一)地政登記後之異動資料轉檔於稅捐處，每月固定二次(約每月9日及22日)應改善
- (二)都更完成登記後立刻報稅(稅捐處無相關資料，故無法核單)
- (三)都更期間地主死亡，遺產價值之認定

	更新後所有權人 (信託委託人)	身分別	單元 (編號)	房屋坐落	持分建物 權利範圍 (A)	車位編號	房屋+車位權利價 值(元)	實分配權利價值 (B)	取得來源
47	銀行股份有	地主	10F-C02	新生北路 16號10樓之1	1/1		11,145,919	37,686,445	實分配>應分配
									應分配
		地主	18F-B01	新生北路 12號18樓	1/1	184	26,540,526		應分配

繳交差額價金 (D)	建物土地持分 (含車位)		領取差額價金土地 移轉持分 ($J=D/B*A*I$)(原始應 分配持分 $K=I-J)/(1,000,000,000)$)	下次移轉是否 減徵土增稅 40%	說明	權利變換後土地前次 移轉現值	土地及建物出賣人	繳交差額價金
	分子	分母						
4,207,164	19	10,000	717,178	否	以單元10FC02權利價值計 算原取得之土地及房屋持 分,下次移轉時無減徵土增 稅及契稅	依權利變換計畫核定發布 實施日當期之公告現值	實施者 股份有限 公司	4,207,164
6,938,755			1,182,822	是	應分配之土地及建築物視 為原有,下次移轉時可減徵 土增稅及契稅40%	原有	X	
			4,400,000	是	應分配之土地及建築物視 為原有,下次移轉時可減徵 土增稅及契稅40%	原有	X	

序號	計畫核定版	釐正後		差額價金		單元編號	選配房屋 門牌	建物土地持 分(含車位) (/10000)	車位編號	權變房地價值
	姓名或名稱	應分配權利總價值 (元)	實分配權利總價值 (元)	繳納	領回					
1		127,096,652	203,461,409	76,364,757	-	7F-B1	羅斯福路	71	22	49,606,89
						8F-B3	羅斯福路		23	
						10F-A3	羅斯福路		69	
						17F-B1	羅斯福路		70	
2		127,096,652	178,019,034	50,922,381	-	1F-17	辛亥路一	31	185	28,436,71
						6F-A1	羅斯福路		5	
						7F-B2	羅斯福路		24	
						10F-A1	羅斯福路		25	
3	銀行股份有限公司	59,300,738	48,324,062	-	10,976,677	10F-B2	羅斯福路	71	14	47,361,45
						10F-B1	羅斯福路		15	
4	銀行股份有限公司	174,905,353	204,568,664	29,663,311	-	10F-B1	羅斯福路	71	142	50,813,96
						10F-B3	羅斯福路		163	
						11F-B1	羅斯福路		81	
						12F-B1	羅斯福路		82	
5	銀行股份有限公司	33,512,918	34,460,405	947,488	-	10F-B4	羅斯福路	54	79	50,613,96
						10F-B4	羅斯福路		80	
6		161,959,758	177,841,766	15,882,008	-	1F-13	羅斯福	104	179	87,085,48
						3F-B1	羅斯福路		182	
						4F-B1	羅斯福路		177	
						4F-B1	羅斯福路		178	
7		320,899,725	334,284,763	13,385,038	-	1F-11	羅斯福	65	170	45,173,64
						1F-12	羅斯福		171	
						9F-B1	羅斯福路		90	
						9F-B3	羅斯福路		92	
						9F-B4	羅斯福路	65	91	57,290,01
						16F-B2	羅斯福路	189		
						16F-B4	羅斯福路	246		
						16F-B4	羅斯福路	247		
8		70,903,718	85,806,486	14,902,768	-	1F-04	羅斯福路	34	188	49,119,71
						3F-A3	羅斯福路		190	
						16F-A2	羅斯福路		54	
						16F-A4	羅斯福路		190	
9		77,016,416	85,806,486	8,790,070	-	1F-04	羅斯福路	34	248	50,017,96
						3F-A3	羅斯福路		249	
						16F-A2	羅斯福路		54	
						16F-A4	羅斯福路		252	
10		50,241,861	49,055,363	-	1,186,498	12F-B2	羅斯福路	71	252	35,502,94
						12F-B2	羅斯福路		152	
11		42,010,365	88,849,685	46,839,320	-	9F-A4	羅斯福路	55	193	18,355,46
						16F-A3	羅斯福路		255	
12		34,414,369	106,246,702	71,832,333	-	12F-B3	羅斯福路	73	256	24,504,90
						19F-A1	羅斯福路		257	
						1F-15	辛亥路二	73	258	25,244,64
						3F-A4	羅斯福路		167	
						3F-B3	羅斯福路		241	
						5F-A2	羅斯福路		104	
						5F-A4	羅斯福路		105	

權利範圍	取得性質	建物比例		繳納價 金對象	分算權屬、找補 土地持分		地主出售土 地持分 (/100,000)	核算增值稅持分(最小分配面積 單元戶土地持分 /10000)			更新後前次移轉 現值年月	差額價金領回	
		應稅(買賣)	免稅		分子	分母		免稅	應稅	備註		地主姓名	金額
1	原有				71	10,000					原始前次移轉現值		
1	原有				73	10,000					原始前次移轉現值		
1	原有		0.540635		39	10,000					原始前次移轉現值		
1	找補取得	0.459365		實施者	34	10,000					權變計畫公告實施日		
1	找補取得	1		實施者	71	10,000					權變計畫公告實施日		
1	找補取得	1		實施者	31	10,000					權變計畫公告實施日		
1	原有				72	10,000					原始前次移轉現值		
1	原有		0.525233		37	10,000					原始前次移轉現值		
1	找補取得	0.474767		實施者	34	10,000					權變計畫公告實施日		
1	原有				71	10,000					原始前次移轉現值		
1	原有				71	10,000					原始前次移轉現值		
1	原有				71	10,000					原始前次移轉現值		
1	原有				73	10,000					原始前次移轉現值		
1	原有				71	10,000					原始前次移轉現值		
1	原有		0.421401		30	10,000					原始前次移轉現值		
1	找補取得	0.578599		實施者	41	10,000					權變計畫公告實施日		
1	原有		0.972505		53	10,000					原始前次移轉現值		
1	找補取得	0.027495		實施者	1	10,000					權變計畫公告實施日		
1	原有				104	10,000					原始前次移轉現值		
1	原有				71	10,000					原始前次移轉現值		
1	原有		0.648423		46	10,000					原始前次移轉現值		
1	找補取得	0.351577		實施者	25	10,000					權變計畫公告實施日		
1	原有				65	10,000					原始前次移轉現值		
1	原有				65	10,000					原始前次移轉現值		
1	原有				71	10,000					原始前次移轉現值		
1	原有				72	10,000					原始前次移轉現值		
1	原有				54	10,000					原始前次移轉現值		
1	原有				71	10,000					原始前次移轉現值		
1	原有		0.622988		34	10,000					原始前次移轉現值		
1	找補取得	0.377012		實施者	20	10,000					權變計畫公告實施日		
1/2	原有				34	20,000					原始前次移轉現值		
1/2	原有				73	20,000					原始前次移轉現值		
1/2	原有				71	20,000					原始前次移轉現值		
1/2	原有		0.158106		9	20,000					原始前次移轉現值		
1/2	找補取得	0.841894		實施者	45	20,000					權變計畫公告實施日		
1/2	原有				34	20,000					原始前次移轉現值		
1/2	原有				73	20,000					原始前次移轉現值		
1/2	原有				71	20,000					原始前次移轉現值		
1/2	原有		0.503427		27	20,000					原始前次移轉現值		
1/2	找補取得	0.496573		實施者	27	20,000					權變計畫公告實施日		
1	原有				71	10,000					原始前次移轉現值		
1	找補取得	1		實施者	55	10,000					權變計畫公告實施日		
1	原有		0.797323		58	10,000					原始前次移轉現值		
1	找補取得	0.202677		實施者	15	10,000					權變計畫公告實施日		
1	找補取得	1		實施者	73	10,000					權變計畫公告實施日		
1	原有		0.628338		44	10,000					原始前次移轉現值		
1	找補取得	0.371662		實施者	26	10,000					權變計畫公告實施日		
1	原有				36	10,000					原始前次移轉現值		
1	原有				54	10,000					原始前次移轉現值		
1	原有				73	10,000					原始前次移轉現值		
1	原有				71	10,000					原始前次移轉現值		
1	原有				54	10,000					原始前次移轉現值		

序號	計畫核定版	釐正後	差額價金		選配房屋		建物土地持分(含車位) (/10000)	車位編號	
	姓名或名稱	應分配權利總價值 (元)	實分配權利總價值 (元)	繳納	領回	單元編號			門牌
12		34,414,369	106,246,702	71,832,333	-	12F-B3	羅斯福路	73	104
									105
						19F-A1	羅斯福路	70	209
									210

權變房地價值	權利範圍	取得性質	建物比例		繳納價金對象	分算權變、找補土地持分		地主出售土地持分 (/100,000)	核算增值稅持分(最小分配面積 單元戶土地持分 /10000)			更新前後次移轉 現值年月	差額價金領回	
			應稅(買賣)	免稅		分子	分母		免稅	應稅	備註		地主姓名	金額
51,476,213	1	找補取得	1		買施者	73	10,000					權變計畫公告實施日		
54,770,489	1	原有		0.628338		44	10,000					原始前次移轉現值		
		找補取得	0.371662		買施者	26	10,000					權變計畫公告實施日		

地方稅 市	臺北市稅捐稽徵處				106年契稅繳款書(中南分處)		收據聯： 本聯經收款蓋章後，交納稅義務人收執，作 納稅憑證。
納稅義務人： 蔡							發生 統一編號： 身分證代號： 自然人
投遞地址： 臺北市大安區							
管理代號： A 18 1 22538 20							延期人員簽章：
房屋稅籍編號： 0213							
繳納期間： 自106年08月11日起至106年09月09日止因 展延自 年 月 日起至 年 月 日止							
項目 (元)	本稅 (核定契價X稅率)	逾期0天 加徵滯納金	逾期1天 加徵滯納金	逾期2天 加徵滯納金	行政救濟 年 月 日 確定加計 天利息	應繳金額合計	減免別 減徵(40%)
	38785			0		0	減免條款 都市更新條例46條0項3款
由公庫 計算	逾期 天 加徵滯納金	總 計(元)		繳納複查決定 應納稅額半數	繳納複查決定 應納稅額 半數納稅義務人蓋章	主建物 建號 臺北市中山區	06097-000
						移轉公設 建號及持分	
立契日期或 使用執照核發日期： 106年07月31日 申報日期： 106年07月31日 收件編號： CA21001C				房屋稅查欠情形		房屋稅完稅核章	
申報別： 一般案件 契別及稅率： 1.買賣/6% 核定契價： 1077364				1.截至106年6月止無欠繳房屋稅。		截至 年 月 無欠繳房屋稅	
不動產標示 (坐落)： 臺北市中山區中山里				2.至106年07月止,即予開徵507元。			
移轉持分： 622538/1000000						便利商店蓋章或 收款公庫及經收人員簽章	
原所有權人： 林							
及統一編號：							
移轉價格	1077364	交換契價		稅率	6%		
契稅標準現值	1730600	差額契價		稅率			
<p>說明：</p> <p>一、納稅義務人如發現繳納通知文書有記載、計算錯誤或重複時，請於規定繳納期間內向稅捐稽徵機關查對更正，更正後需重新列印繳款書，不得直接於繳款書上修改，以免資料內容與條碼不符，致生爭議。</p> <p>二、逾期繳納者，每逾2日按應繳金額合計（利息除外）加徵1%滯納金，至30日為止，逾30日仍未繳納，且未申請復查者，依法移送強制執行。如對加徵滯納金不服，應於滯納期間（30日）屆滿之日起算30日內，申請復查。</p> <p>三、納稅義務人對核定之稅額如有不服，應於收到繳款書後在繳納期間屆滿翌日起算30日內向本稽徵機關申請復查（僅適用於未曾復查者），對復查決定之應納稅額如有不服，經自行繳納半數或經核准提供相當擔保，並依法提起訴願者，暫緩移送強制執行，惟逾期繳納半數或逾期提供相當擔保者，每逾2日仍應加徵1%滯納金（最高加徵15%）。經行政救濟確定後有應補稅款者，自補繳稅款原應繳納期間屆滿之次日起，至填發補繳稅款繳納通知書之日止，依各年度1月1日郵政儲金1年期定期儲金固定利率，按日加計利息，一併徵收，逾限繳納者，仍應依說明二加徵滯納金。</p> <p>四、納稅義務人如對復查決定應納稅額不服，依法提起訴願時，該復查決定後所發繳款書上所載行政救濟加計利息部分之處分不生效力。</p> <p>五、繳納方式： (一) 請至代收稅款之金融機構繳納（郵局不代收）。 (二) 稅額2萬元以下案件，可至統一、全家、萊爾富、來來（OK）等便利商店以現金繳納，繳納截止日開放至繳納期間屆滿後2日內，惟繳納期間屆滿後2日內繳納者，仍屬逾期繳納案件，但不加計滯納金。</p>							
處長		經辦人：鄧永祥		查詢電話：02-25676710#506			

契稅應納稅額計算方式

- 一、應納稅額核算公式：
應納稅額 = 核定契價 × 稅率
- 二、契稅稅率：
 1. 買賣、贈與、占有：6%
 2. 典權：4%
 3. 交換、分割：2%

契稅申報期限

- 一、一般移轉案件：契約成立之日起30日內。
- 二、法院拍賣案件：法院發給權利移轉證明書之日起30日內。
- 三、產權糾紛案件：法院判決確定之日起30日內。
- 四、新建房屋由承受人取得使用執照案件：核發使用執照之日起60日內。
- 五、向政府機關標購或領買公產案件：政府機關核發產權移轉證明書之日起30日內。

地方稅 市	臺北市稅捐稽徵處				106年契稅繳款書(中南分處)		收據聯： 本聯經收款蓋章後，交納稅義務人收執，作 納稅憑證。
納稅義務人： 蔡		投遞地址： 臺北市大安區民昭里008鄰新生南路一段157巷4之1號四樓				統一編號： 身分證號： 自然人	
管理代號： A 18 1 22539 21		房屋稅籍編號： 0213				延期人員簽章：	
繳納期間：自 106年08月11日起至106年09月09日止		展延自 年 月 日起至 年 月 日止					
項目 (元)	本稅 (核定契價×稅率)	逾期0天 加徵總報金	行政救濟 確定加計	年 月 日 天 利息	應繳金額合計	減免別	
	39194	0			0	0	
由公庫 計算	逾期 天 加徵滯納金	總 計(元)	繳納複查決定 應納稅額半數	繳納複查決定 應納稅額 半數納稅義務人蓋章	主建物 建號 臺北市中山區	移轉公設 建號及持分	06097-000
立契日期或 使用執照核發日期： 106年07月31日 申報日期： 106年07月31日 收件編號： CA210010				房屋稅查欠情形		房屋稅完稅核章 截至 年 月 無欠繳房屋稅	
申報別： 一般案件 契別及稅率： 1.買賣/6% 核定契價： 653235				1. 截至106年6月止無欠 繳房屋稅。		便利商店蓋章或 收款公庫及經收人員簽章	
不動產標示： 臺北市中山區中山里				2. 至106年07月止，即予 開徵307元。			
移轉持分： 377462/1000000							
原所有權人： 林 及統一編號：							
移轉價格	653236	交換契價			稅率	6%	
契稅標準現值	1730600	差額契價			稅率		
<p>說明：</p> <p>一、納稅義務人如發現繳納通知文書有記載、計算錯誤或重複時，請於規定繳納期間內向稅捐稽徵機關查對更正，更正後需重新列印繳款書，不得直接於繳款書上修改，以避免資料內容與條碼不符，致生爭議。</p> <p>二、逾期繳納期間繳納者，每逾2日按應繳金額合計（利息除外）加徵1%滯納金，至30日為止，逾30日仍未繳納，且未申請復查者，依法移送強制執行。如對加徵滯納金不服，應於滯納期間（30日）屆滿之日起算30日內，申請復查。</p> <p>三、納稅義務人對核定之稅額如有不服，應於收到繳款書後在繳納期間屆滿之日起算30日內向本稽徵機關申請復查（僅適用於未曾復查者）對復查決定之應納稅額如有不服，經自行繳納半數或經核准提供相當擔保，並依法提起訴願者，暫緩移送強制執行，惟逾期繳納半數或逾期提供相當擔保者，每逾2日仍應加徵1%滯納金（最高加徵15%）。經行政救濟確定後有應補稅款者，自補繳稅款原應繳納期間屆滿之次日起，至填發補繳稅款繳納通知書之日止，依各年度1月1日郵政儲金1年期定期儲金固定利率，按日加計利息，一併徵收，逾限繳納者，仍應依說明二加徵滯納金。</p> <p>四、納稅義務人如對復查決定應納稅額不服，依法提起訴願時，該復查決定後所發繳款書上所載行政救濟加計利息部分之處分不生效力。</p> <p>五、繳納方式： (一) 請至代收稅款之金融機構繳納（郵局不代收）。 (二) 稅額2萬元以下案件，可至統一、全家、萊爾富、來來（OK）等便利商店以現金繳納，繳納截止日開放至繳納期間屆滿後2日內，惟繳納期間屆滿後2日內繳納者，仍屬逾期繳納案件，但不加計滯納金。</p>							

處長



經辦人：鄧永祥

查詢電話：02-25676710#506

契稅應納稅額計算方式

- 一、應納稅額核算公式：
應納稅額 = 核定契價 × 稅率
- 二、契稅稅率：
 1. 買賣、贈與、占有：6%
 2. 典權：4%
 3. 交換、分割：2%

契稅申報期限

- 一、一般移轉案件：契約成立之日起30日內。
- 二、法院拍賣案件：法院發給權利移轉證明書之日起30日。
- 三、產權糾紛案件：法院判決確定之日起30日內。
- 四、新建房屋由承受人取得使用執照案件：核發使用執照之日起60日內。
- 五、向政府機關標購或領買公產案件：政府機關核發產權移轉證明書之日起30日內。

地方稅

(一般買賣)臺北市稅捐稽徵處
土地增值稅繳款書(中南分處)

收據聯：
本聯經收款蓋章後交納稅義務人收執作為
完納憑證。

統一編號：

納稅義務人：林

管制別：★都更減徵

地址：臺北市中山區中山里022鄰

巷 號十八樓

管理代號：000304309

延期人員核章：

繳納期間：自106年08月11日起至106年09月09日止因

展延自 年 月 日起至 年 月 日止

承受人或贈與人

蔡

土地標示

中山區 小段0923-0000地號

106年07月31日 立契，106年07月31日 收件 第 701616-3號 共3張

項目	應納稅額(本稅)	行政救濟年月日加計利息	應繳金額合計	繳納復查決定應納稅額半數	繳納復查決定應納稅額半數納稅人蓋章
	\$96,236	\$0	\$96,236		
公庫核算	逾期 天加計滯納金			總計(元)	
每m ² 移轉現值	每m ² 原地價	物價指數%	宗地面積(m ²)	移轉持分	移轉持分面積(m ²)
404,567	181,637	099/01 108.1	3,133.00	717,178/1,000,000,000	2.25
移轉現值總額	按物價指數調整後原地價總額	改良土地費用	漲價總數額	土地稅費繳納情形： 地價稅無欠稅	
0	0	0	0		
909,029	441,181	0	467,848		
漲價總數額	稅率	累進差額	長期減徵	查定稅額	便利商店蓋章或 收款公庫及經收人員蓋章
0	0%	0	0	0	
467,848	30%	44,118	0(0%)	96,236	
查定稅額	減徵稅額	增繳地價稅額	已繳納稅額	應納稅額	
96,236	0	0	0	\$96,236	

說明：

提醒您！房地合一課稅新制自105年1月1日實施，交易之房屋、土地如屬新制課稅範圍者，個人應於完成所有權移轉登記日之次日起算30日內向所轄國稅局所屬分局、稽徵所、服務處申報所得稅。(財政部各地區國稅局免費服務電話：0800-000-321)

- 納稅義務人如發現繳納通知文書有記載、計算錯誤或重複時，請於規定繳納期間內向稅捐稽徵機關查對更正，更正後需重新列印繳款書，不得直接於繳款書上修改，以免資料內容與條碼不符，致生爭議。
- 逾繳納期間繳納者，每逾2日按應納稅額(利息除外)加徵1%滯納金至30日為止，逾30日仍未繳納，且未申請復查者，依法移送強制執行。對加徵滯納金如有不服，應於滯納期滿(30日)之翌日起算30日內，申請復查。
- 納稅義務人對核定之稅額如有不服，應於收到繳款書後在繳納期間屆滿翌日起算30日內向本稽徵機關申請復查(僅適用於未曾復查者)對復查決定之應納稅額如有不服，經自行繳納半數或經核准提供相當擔保，並依法提起訴願者，暫緩移送強制執行，惟逾期繳納半數或逾期提供相當擔保者，每逾2日仍應加徵1%滯納金(最高加徵15%)。經行政救濟確定後有應補稅款者，自補繳稅款原應繳納期間屆滿之次日起，至填發補繳稅款繳納通知書之日止，依各年度1月1日郵政儲金1年期定期儲金固定利率，按日加計利息，一併徵收，逾期繳納者，仍應依說明二加徵滯納金。
- 納稅義務人如對復查決定應納稅額不服，依法提起訴願時，該復查決定後所發繳款書上所載行政救濟加計利息部分不生效力。
- 繳納方式：
 - 請至代收稅款之金融機構繳納(郵局不代收)。
 - 稅額2萬元以下案件，可至統一、全家、萊爾富、來來(OK)等便利商店以現金繳納，繳納截止日開放至繳納期間屆滿後2日內，惟繳納期間屆滿後2日內繳納者，仍屬逾期繳納案件，但不加計滯納金。
- 土地增值稅應徵稅額之計算公式

稅級別	計算公式
第1級	應徵稅額=土地漲價總數額【超過原規定地價或前次移轉時申報現值(按臺灣地區消費者物價總指數調整後)未達百分之一百者】×稅率(20%)
第2級	應徵稅額=土地漲價總數額【超過原規定地價或前次移轉時申報現值(按臺灣地區消費者物價總指數調整後)在百分之一百以上未達百分之二百者】×【稅率(30%)-(30%-20%)×減徵率】-累進差額(按臺灣地區消費者物價總指數調整後之原規定地價或前次移轉現值×A) 註：持有土地年限未超過20年者，無減徵，A為0.10；持有土地年限超過20年以上者，減徵率為20%，A為0.08；持有土地年限超過30年以上者，減徵率為30%，A為0.07；持有土地年限超過40年以上者，減徵率為40%，A為0.06
第3級	應徵稅額=土地漲價總數額【超過原規定地價或前次移轉時申報現值(按臺灣地區消費者物價總指數調整後)在百分之二百以上者】×【稅率(40%)-(40%-20%)×減徵率】-累進差額(按臺灣地區消費者物價總指數調整後之原規定地價或前次移轉現值×B) 註：持有土地年限未超過20年者，無減徵，B為0.30；持有土地年限超過20年以上者，減徵率為20%，B為0.24；持有土地年限超過30年以上者，減徵率為30%，B為0.21；持有土地年限超過40年以上者，減徵率為40%，B為0.18
自用住宅用地	應徵稅額=土地漲價總數額 * 稅率(10%)

處長



經辦人：盧書崙

查詢電話：02-25676710

地方稅

(一般買賣)臺北市稅捐稽徵處
土地增值稅繳款書(中南分處)

收據聯：
本聯經收款蓋章後交納稅義務人收執作為完納憑證。

納稅義務人：林
管制別：★都更減徵
地址：臺北市中山區中山里2 2 鄰 巷 號1 8 樓
管理代號： 0000304006
繳納期間：自106年08月11日起至106年09月09日止因 展延自 年 月 日起至 年 月 日止
延期人員核章：

統一編號：

承受人或贈與人：蔡
土地標示：中山區 段 小段0923-0000地號
106年07月31日 立契，106年07月31日 收件 第 01616-1號 共3張

項目	應納稅額(本稅)	行政救濟年月日加計利息	應繳金額合計	繳納復查決定應納稅額半數	繳納復查決定應納稅額半數納稅人蓋章
	\$50,783	\$0	\$50,783		
公庫核算	逾期 天加計滯納金			總計(元)	

每m ² 移轉現值	每m ² 原地價	物價指數%	宗地面積(m ²)	移轉持分	移轉持分面積(m ²)
404,567	204,000	096/02 112.8	3,138.00	774,276/1,000,000,000	2.43

移轉現值總額	—	按物價指數調整後原地價總額	—	改良土地費用	=	漲價總數額	0	土地稅費繳納情形： 地價稅無欠稅
0	—	0	—	0	=	0		
981,401	—	558,207	—	0	=	423,194		
漲價總數額	X	稅率	—	累進差額	—	長期減徵	=	查定稅額
0	X	0%	—	0	=	0		便利商店蓋章或 收款公庫及經收人員蓋章
423,194	X	20%	—	0	=	84,638		
查定稅額	—	減徵稅額	—	增繳地價稅額	—	已繳納稅額	=	應納稅額
84,638	—	33,855	—	0	=	0		\$50,783

說明：

提醒您！房地合一課稅新制自105年1月1日實施，交易之房屋、土地如屬新制課稅範圍者，個人應於完成所有權移轉登記日之次日起算30日內向所轄國稅局所屬分局、稽徵所、服務處申報所得稅。(財政部各地區國稅局免費服務電話：0800-000-321)

- 一、納稅義務人如發現繳納通知文書有記載、計算錯誤或重複時，請於規定繳納期間內向稅捐稽徵機關查對更正，更正後需重新列印繳款書，不得直接於繳款書上修改，以免資料內容與條碼不符，致生爭議。
- 二、逾繳納期間繳納者，每逾2日按應納稅額(利息除外)加徵1%滯納金至30日為止，逾30日仍未繳納，且未申請復查者，依法移送強制執行。對加徵滯納金如有不服，應於滯納期滿(30日)之翌日起算30日內，申請復查。
- 三、納稅義務人對核定之稅額如有不服，應於收到繳款書後在繳納期間屆滿翌日起算30日內向本稽徵機關申請復查(僅適用於未曾復查者)對復查決定之應納稅額如有不服，經自行繳納半數或經核准提供相當擔保，並依法提起訴願者，暫緩移送強制執行，惟逾期繳納半數或逾期提供相當擔保者，每逾2日仍應加徵1%滯納金(最高加徵15%)。經行政救濟確定後有應補稅款者，自補繳稅款原應繳納期間屆滿之次日起，至填發補繳稅款繳納通知書之日止，依各年度1月1日郵政儲金1年期定期儲金固定利率，按日加計利息，一併徵收，逾期繳納者，仍應依說明二加徵滯納金。
- 四、納稅義務人如對復查決定應納稅額不服，依法提起訴願時，該復查決定後所發繳款書上所載行政救濟加計利息部分之處分不生效力。
- 五、繳納方式：
(一)請至代收稅款之金融機構繳納(郵局不代收)。
(二)稅額2萬元以下案件，可至統一、全家、萊爾富、來來(OK)等便利商店以現金繳納，繳納截止日開放至繳納期間屆滿後2日內，惟繳納期間屆滿後2日內繳納者，仍屬逾期繳納案件，但不加計滯納金。
- 六、土地增值稅應徵稅額之計算公式

稅級別	計算公式
第1級	應徵稅額=土地漲價總數額【超過原規定地價或前次移轉時申報現值(按臺灣地區消費者物價總指數調整後)未達百分之一百者】×稅率(20%)
第2級	應徵稅額=土地漲價總數額【超過原規定地價或前次移轉時申報現值(按臺灣地區消費者物價總指數調整後)在百分之一百以上未達百分之二百者】×【稅率(30%)-[(30%-20%)×減徵率]】-累進差額(按臺灣地區消費者物價總指數調整後之原規定地價或前次移轉現值×A) 註：持有土地年限未超過20年者，無減徵，A為0.10；持有土地年限超過20年以上者，減徵率為20%，A為0.08 持有土地年限超過30年以上者，減徵率為30%，A為0.07；持有土地年限超過40年以上者，減徵率為40%，A為0.06
第3級	應徵稅額=土地漲價總數額【超過原規定地價或前次移轉時申報現值(按臺灣地區消費者物價總指數調整後)在百分之二百以上者】×【稅率(40%)-[(40%-20%)×減徵率]】-累進差額(按臺灣地區消費者物價總指數調整後之原規定地價或前次移轉現值×B) 註：持有土地年限未超過20年者，無減徵，B為0.30；持有土地年限超過20年以上者，減徵率為20%，B為0.24 持有土地年限超過30年以上者，減徵率為30%，B為0.21；持有土地年限超過40年以上者，減徵率為40%，B為0.18
自用住宅用地	應徵稅額=土地漲價總數額 * 稅率(10%)

處長 經辦人：盧書崙 查詢電話：02-25676710



1182,822 / 1,000,000,000 111

地方稅

(一般買賣)臺北市稅捐稽徵處
土地增值稅繳款書(中南分處)

收據聯：
本聯經收款蓋章後交納稅義務人收執作為完納憑證。

統一編號：

納稅義務人：林

管制別：★都更減徵

地址：臺北市中山區中山里022鄰

巷 號十八樓

管理代號：0000304107

延期人員核章：

繳納期間：自106年08月11日起至106年09月09日止因

展延自 年 月 日起至 年 月 日止

承受人或贈與人

蔡

土地標示

中山區 段 小段0923-0000地號

106年07月31日 立契，106年07月31日 收件 第 01616-2號 共3張

項目	應納稅額(本稅)	行政救濟年月日加計利息	應繳金額合計	繳納復查決定應納稅額半數	繳納復查決定應納稅額半數納稅人蓋章
	\$26,388	\$0	\$26,388		
公庫核算	逾期 天加計滯納金			總計(元)	
每m ² 移轉現值	每m ² 原地價	物價指數%	宗地面積(m ²)	移轉持分	移轉持分面積(m ²)
404,567	204,000	096/03 114.1	3,133.00	408,546/1,000,000,000	1.28
移轉現值總額	按物價指數調整後原地價總額	改良土地費用	漲價總數額	土地稅費繳納情形： 地價稅無欠稅	
0	0	0	0		
517,835	297,932	0	219,903		
漲價總數額	稅率	累進差額	長期減徵	查定稅額	
0	0%	0	0	0	
219,903	20%	0	0(0%)	43,980	便利商店蓋章或 收款公庫及經收人員蓋章
查定稅額	減徵稅額	增繳地價稅額	已繳納稅額	應納稅額	
43,980	17,592	0	0	\$26,388	

說明：

提醒您！房地合一課稅新制自105年1月1日實施，交易之房屋、土地如屬新制課稅範圍者，個人應於完成所有權移轉登記日之次日起算30日內向所轄國稅局所屬分局、稽徵所、服務處申報所得稅。(財政部各地區國稅局免費服務電話：0800-000-321)

- 納稅義務人如發現繳納通知文書有記載、計算錯誤或重複時，請於規定繳納期間內向稅捐稽徵機關查對更正，更正後需重新列印繳款書，不得直接於繳款書上修改，以免資料內容與條碼不符，致生爭議。
- 逾繳納期間繳納者，每逾2日按應納稅額(利息除外)加徵1%滯納金至30日為止，逾30日仍未繳納，且未申請復查者，依法移送強制執行。對加徵滯納金如有不服，應於滯納期滿(30日)之翌日起算30日內，申請復查。
- 納稅義務人對核定之稅額如有不服，應於收到繳款書後在繳納期間屆滿翌日起算30日內向本稽徵機關申請復查(僅適用於未曾復查者)對復查決定之應納稅額如有不服，經自行繳納半數或經核准提供相當擔保，並依法提起訴願者，暫緩移送強制執行，惟逾期繳納半數或逾期提供相當擔保者，每逾2日仍應加徵1%滯納金(最高加徵15%)。經行政救濟確定後有應補稅款者，自補繳稅款應繳納期間屆滿之次日起，至填發補繳稅款繳納通知書之日止，依各年度1月1日郵政儲蓄金1年期定期儲蓄金固定利率，按日加計利息，一併徵收，逾期繳納者，仍應依說明二加徵滯納金。
- 納稅義務人如對復查決定應納稅額不服，依法提起訴願時，該復查決定後所發繳款書上所載行政救濟加計利息部分之處分不生效力。
- 繳納方式：
(一)請至代收稅款之金融機構繳納(郵局不代收)。
(二)稅額2萬元以下案件，可至統一、全家、萊爾富、來來(OK)等便利商店以現金繳納，繳納截止日開放至繳納期間屆滿後2日內，惟繳納期間屆滿後2日內繳納者，仍屬逾期繳納案件，但不加計滯納金。
- 土地增值稅應徵稅額之計算公式

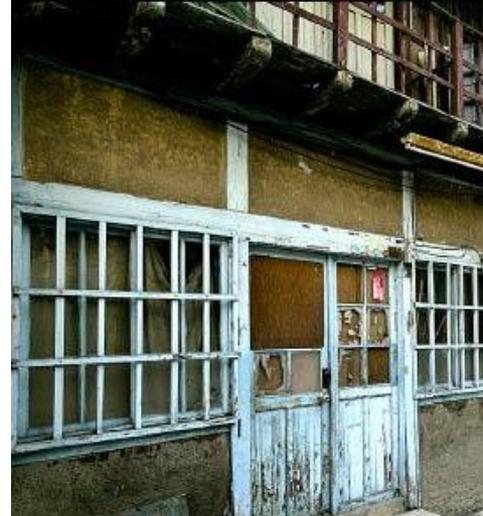
稅級別	計算公式
第1級	應徵稅額=土地漲價總數額【超過原規定地價或前次移轉時申報現值(按臺灣地區消費者物價總指數調整後)未達百分之一百者】×稅率(20%)
第2級	應徵稅額=土地漲價總數額【超過原規定地價或前次移轉時申報現值(按臺灣地區消費者物價總指數調整後)在百分之一百以上未達百分之二百者】×【稅率(30%)-(30%-20%)×減徵率】-累進差額(按臺灣地區消費者物價總指數調整後之原規定地價或前次移轉現值×A) 註：持有土地年限未超過20年者，無減徵，A為0.10；持有土地年限超過20年以上者，減徵率為20%，A為0.08 持有土地年限超過30年以上者，減徵率為30%，A為0.07；持有土地年限超過40年以上者，減徵率為40%，A為0.06
第3級	應徵稅額=土地漲價總數額【超過原規定地價或前次移轉時申報現值(按臺灣地區消費者物價總指數調整後)在百分之二百以上者】×【稅率(40%)-(40%-20%)×減徵率】-累進差額(按臺灣地區消費者物價總指數調整後之原規定地價或前次移轉現值×B) 註：持有土地年限未超過20年者，無減徵，B為0.30；持有土地年限超過20年以上者，減徵率為20%，B為0.24 持有土地年限超過30年以上者，減徵率為30%，B為0.21；持有土地年限超過40年以上者，減徵率為40%，B為0.18
自用住宅用地	應徵稅額=土地漲價總數額 * 稅率(10%)

處長



經辦人：盧書崙

查詢電話：02-25676710



玖、權利變換登記 (範 本)

地籍整理登記應備文件

應備文件	備 註
<p>一、土地登記申請書</p> <p>二、地籍測量成果圖正本</p> <p>三、實施者身分證明文件</p> <p>四、臺北市政府核准實施函影本</p>	<p>1. 依土地法第78條規定免納登記費</p> <p>2. 地籍測量成果圖所載之複丈原因應為「地籍測量」，並應檢附成果圖正本辦理</p> <p>3. 以地籍測量成果圖代替登記清冊</p> <p>4. 以實施者1人為申請人，並由實施者蓋章即可</p>

地籍整理登記範例

收件 日期 字號	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
	字第 號					書狀費	元	收 據	字 號
						罰 鍰	元	核 算 者	

填寫轄區所

土 地 登 記 申 請 書										
(1) 受理機關	縣 ○○地政事務所 臺北市 □跨所申請	資料管轄機關	縣市 臺北市 ○○地政事務所	(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)							
<input type="checkbox"/> 所有權第一次登記			<input type="checkbox"/> 第一次登記							
<input type="checkbox"/> 所有權移轉登記			<input type="checkbox"/> 買賣 <input type="checkbox"/> 贈與 <input type="checkbox"/> 繼承 <input type="checkbox"/> 分割繼承 <input type="checkbox"/> 拍賣 <input type="checkbox"/> 共有物分割 <input type="checkbox"/>							
<input type="checkbox"/> 抵押權登記			<input type="checkbox"/> 設定 <input type="checkbox"/> 法定 <input type="checkbox"/>							
<input type="checkbox"/> 抵押權塗銷登記			<input type="checkbox"/> 清償 <input type="checkbox"/> 拋棄 <input type="checkbox"/> 混同 <input type="checkbox"/> 判決塗銷 <input type="checkbox"/>							
<input type="checkbox"/> 抵押權內容變更登記			<input type="checkbox"/> 權利價值變更 <input type="checkbox"/> 權利內容等變更 <input type="checkbox"/>							
<input checked="" type="checkbox"/> 標示變更登記			<input type="checkbox"/> 分割 <input type="checkbox"/> 合併 <input type="checkbox"/> 地目變更 <input checked="" type="checkbox"/> 地籍整理							
<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>							
(5) 標示及申請權利內容		詳如 <input type="checkbox"/> 契約書 <input type="checkbox"/> 登記清冊 <input type="checkbox"/> 複丈結果通知書 <input type="checkbox"/> 建物測量成果圖 <input checked="" type="checkbox"/> 地籍測量成果圖								
(6) 附繳證件	1. 公司變更登記事項表(抄錄本)影本1份	4. 份	7. 份							
	2. 地籍測量成果圖正本1份	5. 份	8. 份							
	3. 臺北市政府函影本1份	6. 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									
(9) 備註							(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		115	

權利變換計畫書核定日期

(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 (實施者)	○○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
	代理人	李 四	48.1.1	A123456789	臺北市	信義區			市府路				1			李四 印

本案 處理 經過 情形 (下 各 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

參與分配之權利變換登記應備文件

應備文件	備 註
<p>一、土地登記申請書</p> <p>二、權利變換計畫書「土地登記清冊表」、「權利變換分配結果清冊」及「他項權利登記清冊表」(免附登記清冊)</p> <p>三、實施者身分證明文件</p> <p>四、權利書狀(無法檢附者，實施者應敘明理由)</p> <p>五、稅捐稽徵處核定函影本及土地增值稅繳(免)納證明(查欠)</p> <p>六、臺北市政府核准實施函影本</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 登記費按更新前申報地價千分之一計收；書狀費每張80元，按所有權人人數(登記次序)計收 2. 以權利變換計畫書「土地登記清冊表」代替登記清冊 3. 土地登記申請書第(10)欄，應填明全部權利人(分配取得土地所有權之人)身分資料(姓名、出生日期、統一編號及住址)；第(11)欄：如為所有權人，填寫「權利人」；如為實施者，填寫「代位申請人」；如實施者也有分配取得土地所有權，則填寫「權利人兼代位申請人」 4. 土地登記申請書第(16)欄，由實施者蓋章即可 5. 如為信託財產，於土地登記申請書第(9)欄記明「信託財產，委託人詳權利變換計畫書土地登記清冊表」，第(10)欄填明受託人身分資料即可，無須列明委託人身分資料 6. 送件前應檢檢查權利變換計畫書「土地登記清冊表」所載更新前地號、面積、所有權人、登記次序、權利範圍、「有」或「無」他項權利及信託登記情形，與土地登記謄本記載是否相符，及更新後所有權人權利範圍合計是否等於1

參與分配之權利變換登記範例

收件 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
	字號					

登記費	元	合計	元
書狀費	元	收據	字號
罰鍰	元	核算者	

填寫轄區所

土地登記申請書

(1) 受理機關	縣 ○○地政事務所 臺北市 □跨所申請	資料管轄機關	縣市 臺北市 ○○地政事務所	(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)
<input type="checkbox"/> 所有權第一次登記	<input type="checkbox"/> 第一次登記
<input type="checkbox"/> 所有權移轉登記	<input type="checkbox"/> 買賣 <input type="checkbox"/> 贈與 <input type="checkbox"/> 繼承 <input type="checkbox"/> 分割繼承 <input type="checkbox"/> 拍賣 <input type="checkbox"/> 共有物分割 <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 抵押權登記	<input type="checkbox"/> 設定 <input type="checkbox"/> 法定 <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 抵押權塗銷登記	<input type="checkbox"/> 清償 <input type="checkbox"/> 拋棄 <input type="checkbox"/> 混同 <input type="checkbox"/> 判決塗銷 <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 抵押權內容變更登記	<input type="checkbox"/> 權利價值變更 <input type="checkbox"/> 權利內容等變更 <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 標示變更登記	<input type="checkbox"/> 分割 <input type="checkbox"/> 合併 <input type="checkbox"/> 地目變更 <input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> 都市更新登記	<input checked="" type="checkbox"/> 權利變換

分配結果確定日期

(5) 標示及申請權利內容	詳如 <input type="checkbox"/> 契約書 <input type="checkbox"/> 登記清冊 <input type="checkbox"/> 複丈結果通知書 <input type="checkbox"/> 建物測量成果圖 <input checked="" type="checkbox"/> 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 2. 權利變換計畫書土地登記清冊表1 份 3. 權利變換計畫書權利變換分配結果清冊1 份 4. 臺北市稅捐稽徵處函影本1 份 5. 土地增值稅繳納證明書20 份 6. 臺北市政府函影本1 份 7. 權利變換計畫書他項權利登記清冊表1 份 8. 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	
(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		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	118	

建物所有權第一次登記應備文件

應備文件	備 註
<p>一、土地登記申請書</p> <p>二、建物測量成果圖(免附登記清冊)</p> <p>三、實施者身分證明文件</p> <p>四、權利變換計畫書「建物登記清冊表」、「權利變換分配結果清冊」及「他項權利登記清冊表」</p> <p>五、使用執照影本1份</p> <p>六、稅捐稽徵處核定函影本及契稅繳(免)納證明</p> <p>七、臺北市政府核准實施函影本</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 登記費按使用執照所載工程造價千分之二計收；書狀費每張80元，按所有權人人數計收，但依土地登記規則第65條規定申請免繕發權利書狀者，不予計收 2. 以建物測量成果圖代替登記清冊 3. 土地登記申請書第(10)欄，應填明全部權利人(分配取得建物所有權之人)身分資料(姓名、出生日期、統一編號及住址)；第(11)欄：如為所有權人，填寫「權利人」；如為實施者，填寫「代位申請人」；如實施者也有分配取得建物所有權，則填寫「權利人兼代位申請人」 4. 土地登記申請書第(16)欄，由實施者蓋章即可 5. 如為信託財產，於土地登記申請書第(9)欄記明「信託財產，委託人詳權利變換計畫書建物登記清冊表」，第(10)欄填明受託人身分資料即可，無須列明委託人身分資料 6. 土地登記申請書第(9)欄依土地登記規則第83條規定，記明基地權利種類及權利範圍「詳權利變換計畫書建物登記清冊表」 7. 一部共有及全部共有部分，應分別填寫土地登記申請書 120

辦理；專有部分權利人不同之標的應分件辦理；信託財產委託人不同之標的應分件辦理

7. 送件前應檢查權利變換計畫書建物登記清冊表：

- (1) 建物面積、坐落地號、門牌，與建物測量成果圖是否相符
- (2) 更新後專有部分所有權人為2人以上時，持分和是否等於1
- (3) 基地權利種類為同一類(例：權利種類均為「所有權」)時，基地權利範圍合計是否等於1
- (4) 共有部分(一部共有及全部共有)持分和是否等於1
- (5) 「有」或「無」他項權利及信託登記情形，與更新前土地登記謄本記載是否相符
- (6) 如為信託財產，應確認土地信託專簿之信託條款，如有載明「都市更新權利變換」字樣，無須再檢附建物信託契約；如未載明「都市更新權利變換」字樣，則須添附建物信託契約

建物所有權第一次登記範例

收件 日期 年月日時分 字號	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
					書狀費	元	收據	字號
					罰鍰	元	核算者	

填寫轄區所

土地登記申請書

(1) 受理機關	縣 ○○地政事務所 臺北市 □跨所申請	資料管轄機關	縣市 臺北市 ○○地政事務所	(2) 原因發生日期	中華民國107年6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)
<input checked="" type="checkbox"/> 所有權第一次登記 <input type="checkbox"/> 所有權移轉登記 <input type="checkbox"/> 抵押權登記 <input type="checkbox"/> 抵押權塗銷登記 <input type="checkbox"/> 抵押權內容變更登記 <input type="checkbox"/> 標示變更登記 <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 第一次登記 <input type="checkbox"/> 買賣 <input type="checkbox"/> 贈與 <input type="checkbox"/> 繼承 <input type="checkbox"/> 分割繼承 <input type="checkbox"/> 拍賣 <input type="checkbox"/> 共有物分割 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 設定 <input type="checkbox"/> 法定 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 清償 <input type="checkbox"/> 拋棄 <input type="checkbox"/> 混同 <input type="checkbox"/> 判決塗銷 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 權利價值變更 <input type="checkbox"/> 權利內容等變更 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 分割 <input type="checkbox"/> 合併 <input type="checkbox"/> 地目變更 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

使用執照核發日期

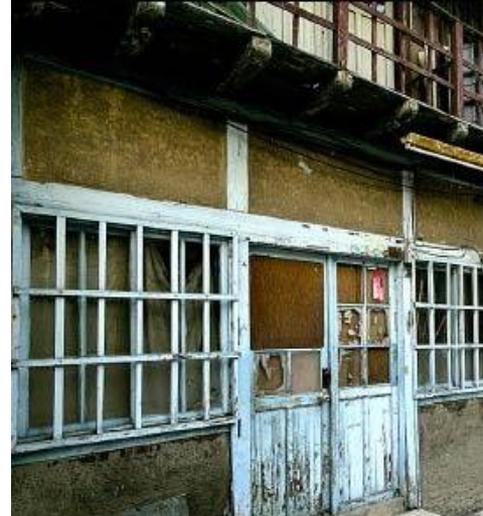
(5) 標示及申請權利內容	詳如 <input type="checkbox"/> 契約書 <input type="checkbox"/> 登記清冊 <input type="checkbox"/> 複丈結果通知書 <input checked="" type="checkbox"/> 建物測量成果圖 <input type="checkbox"/>
---------------	---

(6) 附繳證件	1. 公司變更登記事項表(抄錄本)影本1份	4. 權利變換計畫書權利變換分配結果清冊1份	7. 臺北市政府函影本1份
	2. 建物測量成果圖40份	5. 臺北市稅捐稽徵處函影本1份	8. 使用執照影本1份
	3. 權利變換計畫書建物登記清冊表1份	6. 契稅繳款書20份	9. 權利變換計畫書建物登記清冊表1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	

(9) 備註	信託財產，委託人詳權利變換計畫書建物登記清冊表	實施者印	代理人聯絡電話	02-27208889
	基地權利種類及權利範圍詳權利變換計畫書建物登記清冊表		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	

(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 (實施者)	○○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
初 審	複 審	核 定	登 簿	校 簿	書 狀 列 印	校 狀	書 狀 用 印									
本處 處理 經過 情形 (下 各欄 申請 請填 寫)								地 價 異 動	通 知 領 狀	異 動 通 知	交 付 發 狀	歸 檔				
																123



歡迎加入
包租
代管



歡迎加入
危老
重建



Thank You !

敬請指教

j1688.wang@gmail.com24