

內政部 函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號(營建署)

聯絡人：蔡宛蓉

聯絡電話：02-87712609

電子郵件：ag0791@cpami.gov.tw

傳真：02-87712624

11052

台北市基隆路二段51號13樓之三

受文者：中華民國建築師公會全國聯合會

發文日期：中華民國103年7月28日

發文字號：台內營字第1030807909號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送103年6月25日召開研商都市計畫容積移轉實施辦法第6條、第8條之1、第9條之1修正草案會議紀錄一份，請查照。

說明：依據本部103年6月11日內授營都字第1030175675號開會通知單辦理。

正本：賴美蓉教授、施鴻志教授、周志龍教授、林秋綿教授、金家禾教授、謝靜琪教授、中華民國未徵收未補償私有公共設施保留地全國地主自救會、全國容積移轉同業工會籌備處、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、臺灣省都市計畫技師公會、中華民國都市計畫學會、中華民國專業者都市改革組織、中華民國消費者文教基金會、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會、中華民國建築師公會全國聯合會、國家發展委員會、財政部、5直轄市政府、臺灣省15縣(市)政府、金門縣政府、福建省連江縣政府、內政部地政司、內政部法規委員會、內政部營建署中部辦公室

副本：本部營建署(都市計畫組)

部長陳威仁

第1頁 共1頁

理事	會務	中	秘書	主任	秘書	秘書	承辦人

全國建築師公會			
收	103年8月1日	日	
文	第	1728	號

內政部 函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號(營建署)

聯絡人：蔡宛蓉

聯絡電話：02-87712609

電子郵件：ag0791@cpami.gov.tw

傳真：02-87712624

11052

台北市基隆路二段51號13樓之三

受文者：中華民國建築師公會全國聯合會

發文日期：中華民國103年7月28日

發文字號：台內營字第1030807909號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送103年6月25日召開研商都市計畫容積移轉實施辦法第6條、第8條之1、第9條之1修正草案會議紀錄一份，請查照。

說明：依據本部103年6月11日內授營都字第1030175675號開會通知單辦理。

正本：賴美蓉教授、施鴻志教授、周志龍教授、林秋綿教授、金家禾教授、謝靜琪教授、中華民國未徵收未補償私有公共設施保留地全國地主自救會、全國容積移轉同業工會籌備處、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、臺灣省都市計畫技師公會、中華民國都市計畫學會、中華民國專業者都市改革組織、中華民國消費者文教基金會、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會、中華民國建築師公會全國聯合會、國家發展委員會、財政部、5直轄市政府、臺灣省15縣(市)政府、金門縣政府、福建省連江縣政府、內政部地政司、內政部法規委員會、內政部營建署中部辦公室

副本：本部營建署(都市計畫組)

部長陳威仁

水風月夜

研商都市計畫容積移轉實施辦法第6條、第8條之1、第9 條之1修正草案會議紀錄

- 壹、 時間：103年6月25日(星期三)上午9時30分
- 貳、 地點：本部營建署601會議室
- 參、 主持人：許副署長文龍
- 肆、 紀錄：蔡宛蓉
- 伍、 出席單位及人員：詳簽到單
- 陸、 各單位發言要點：

一、全國容積移轉同業工會籌備處

- (一)容積氾濫問題並非由限制公共設施保留地自由買賣方式予以解決。容積銀行政策擬取消以捐地方式申辦容積移轉，對保留地地主而言是不公不義，倘通過此一政策，將串聯全國地主封路以示抗議。
- (二)憲法保障人民之生存權、工作權及財產權，務請保護本產業之存續。保留地開發暨容積移轉之從業人員(包含土地開發人員、地政士，仲介等)從事相關工作已有10餘年，人數達8千人左右，保留地無法容積移轉就沒有交易，從業人員如何賴以生存，本產業有其貢獻與重要性。容積銀行制度必然造成本行業從業人員失去工作，其中高達5千人有中高年齡失業問題，轉業困難，影響工作權及生存權，又多年來相信政府政策所投資買入之公共設施保留地，市價必然下跌，甚至不易流通，無法處分，更是侵奪人民財產權。
- (三)容積銀行只限制公共設施保留地不能容積移轉，卻不限制古蹟、歷史建築等，顯有不公。有私有公共設施保留

地的地方，才有都市計畫法第 83 條之 1 的容積移轉，政府豈能還沒買入土地就先售出地主的容積？應立即廢止代金惡法。所有「已開闢未徵收之公共設施保留地」跟「未開闢未徵收之公共設施保留地」都是政府「公共債務」，請內政部認清事實，立即廢除代金，廢止容積銀行，保留民間自由買賣。

- (四) 財政部所提應有償撥用之國有公共設施保留地也要加入容積移轉行列，應該等私有公共設施保留地全數移轉完後再行納入。

二、中華民國未徵收未補償私有公共設施保留地全國地主自救會

- (一) 臺北市政府訂定之容積移轉自治條例，經過 6 個月正反方爭議不斷，最後由國民黨甲級動員通過。今營建署以行政命令方式訂定，違反都市計畫法第 83 條之 1，卻要全省適用，應由各地方政府因地制宜自行訂定。
- (二) 監察院針對已開闢未徵收道路用地拖延 40 多年未徵收之調查案已明白告知中央，應保障該地主權益，今容積銀行政策卻違法違憲。
- (三) 容積銀行違反都市計畫法 83 條之 1、土地徵收條例，買空賣空強迫侵佔地主權益。
- (四) 公共設施保留地地主反對捐地落日條款，此舉將造成約 35 萬家庭擁有之道路用地，難有交易情形，無法變現，大部分道路供公眾通行已久，縣市政府侵佔地主權益，又不讓公共設施保留地自由買賣機會，地主應集體向政府求償，財政部也必須出來面對徵收之財務問題。

(五)請慎重處理本會以下建議：

1. 捐地落日期限應由 3 年修正延長為 6 年。
2. 將競標上限法制化，應明訂以市價或公告現值加 4 成做為競標上限之規範，以符土地徵收條例立法之公平正義原則。
3. 倘捐地機制落日後，全國私有公共設施保留地地主無法自由買賣，只能被動參與競標，因此政府應制定一套合乎情理及公平正義之完整配套措施，建請於修正草案時應顧及地主之權益。
4. 每年代金收入應至少編列 50%作為取得已開闢未徵收未補償之私有道路用地及其他私有公共設施保留地之徵收補償費。原則以公開競標方式取得人民財產權，且每年應至少舉辦 2 次以上，以利土地所有權人參與競標方式變現。

三、中華民國消費者文教基金會

- (一)公共設施保留地取得問題自 70 年處理至今，似乎變成容積問題。保留地問題應從財政根本予以解決，容積為公共財，不應作為解決籌措政府財源之方式。此一問題應讓行政院瞭解，非單由營建署得以解決，應與財政部共同面對處理。
- (二)為有效維護私有公共設施保留地地主權益，建議對保留地地主補償之程序應趨於簡化。
- (三)本次財政部提出將有償撥用之國有土地作為容積移轉送出基地之修正案，突顯出容積濫用的情形，為避免容積浮濫，容積獎勵、容積移轉政策目的如已達成，應予落

日，期限甚至訂 20 年亦可。

四、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會

- (一)都市計畫法第 83 條之 1 增訂折繳代金規定，應屬輔助取得公共設施保留地之性質，本次修正草案，改以代金為主之機制，似有反客為主之情形，增加都市計畫法所無之限制，建議應修正都市計畫法第 83 條之 1。
- (二)本次修正草案，捐地機制退場訂為 3 年，建議落日前不應有 50%應折繳代金之限制。另外，之前提出的草案，讓已取得一定年限都仍可申辦容移，較具有信賴保護原則。
- (三)公共設施保留地最終仍須取得，建議應於辦法中訂定取得年限。
- (四)臺北市訂定之容積移轉自治條例，代金用途用於都市建設，是為一亂象，與母法規定有違。
- (五)本次修正條文對於公共設施保留地申辦容積移轉影響甚大，應再研議，至於今年 2 月已另案預告修正辦法第 9 條之 1 有關代金金額得由地方政府自行查估之規定，應先行辦理。

五、中華民國建築師公會全國聯合會

建議修正第 6 條第 1 項第 3 款文字為「除該都市計畫發布施行時即已持有該公共設施用地迄辦理容積移轉從未轉讓者(繼承視同未轉讓)，施行期限至中華民國 106 年○月○日止，餘修正條文草案本會無意見。

六、施鴻志教授

- (一)容積銀行不能拿來當解決政府取得公共設施保留地問題，容移變成只能政府做，顯不合理，代金折付的公平性、合理性也要思考。同時財政部也應負擔起責任共同面對。
- (二)容積獎勵、容積移轉破壞原有都市容積管制，應予檢討。
- (三)對於劃設過多、已不適用之公共設施用地，應予全面檢討。

七、賴美蓉教授

- (一)容積問題有許多面向，容積移轉核心精神應為保障地主，概念上應以捐地為主、代金為輔，至於比例上如何訂定，才能保障地主權益，修法上應再思考。
- (二)贊成辦法第 9 條之 1 修正地方政府得自行決定代金價格，中央訂定原則即可，由各地方政府因地制宜。
- (三)應避免接受基地因容積影轉產生環境負面之影響，是為另一議題，日後可延續討論。

八、財政部

地方政府取得公共設施保留地之財源確有困難，亦同樣無法有償撥用國有公共設施保留地，因此本次提出修正辦法第 4 條規定，使應有償撥用之國有公共設施保留地得作為容積移轉送出基地。

九、彰化縣政府

- (一)容積銀行係為解決公共設施保留地方式之一，非唯一解決方法。

(二)為有效解決公共設施保留地問題，保護公共設施保留地地主權益，本縣目前採「雙軌制」方式辦理，意即民眾得擇一或混合方式辦理移出或取得容積。

(三)捐地倘採 3 年落日條款，建議不設定代金比例 50%之限制，以避免影響私有公共設施保留地地主權益。

十、臺北市政府

(一)本次財政部所提有償撥用之公有土地得作為容積移轉送出基地之修正案，並未清查該類土地之總量，建議本條應再詳加討論。

(二)「臺北市容積移轉審查許可自治條例」業已由本市議會三讀通過，代金金額係由市政府委託 3 家估價者查估，而代金用途係用於取得公共設施保留地及都市建設，因此建議內政部將都市建設納入代金用途之修正參考。

十一、高雄市政府

財政部所提應有償撥用之國有公共設施保留地作為容積移轉送出基地之修正草案，似有未符都市計畫法第 83 條之 1 規定，且可能產生排擠私有公共設施保留地之情形。

柒、會議結論

一、有關各與會單位對於「現階段容積移轉申請作業，將採捐贈公共設施保留地與折繳代金二種方式併行推動，並於一定期限內完成以捐地方式申請容積移轉機制之退場機制」修正條文草案之意見及建議，本部將納入都市計畫容積移轉政策及法規修正時之參考。

二、至於財政部提出增訂「應有償撥用之國有土地得作為容積

移轉送出基地」一節，請財政部再行衡酌其可行性，如為可行請研提相關配套措施至本部，以利協助納入修法研議。

捌、散會(12點)

研商都市計畫容積移轉實施辦法第6條、第8條之1、第9條之1修正草案會議

一、開會時間：103年6月25日（星期三）上午9時30分

二、開會地點：本部營建署601會議室

三、主持人：許副署長文龍 *許文龍*

記錄：蔡宛蓉

四、出（列）席單位及人員：

單位	級職	姓名	級職	姓名
賴美蓉教授		<i>賴美蓉</i>		
施鴻志教授		<i>施鴻志</i>		
周志龍教授				
林秋綿教授				
金家禾教授				
謝靜琪教授				
中華民國未徵收未補償私有公共設施保留地全國地主自救會	<i>表書長</i> <i>主任委員</i>	<i>李奇星</i> <i>陳豐運</i>		
中華民國都市計畫技師公會全國聯合會				
臺灣省都市計畫技師公會				
中華民國都市計畫學會				
中華民國專業者都市改革				

單位	級職	姓名	級職	姓名
組織				
中華民國消費者文教基金會	房產 委員會	曹春平	召集人	
中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會			召集人 蔡弘遠	吳文忠 朱共誠
中華民國建築師公會全國聯合會		葉家福		吳聖洪
國家發展委員會				
財政部	副署長	邊子村	科長	常新岸
臺北市府	科長	丁文豐	科長	黃丁哲
新北市政府	科長	李振仁		高啟強
臺中市政府	副總務	謝志憲		
臺南市政府	正工程師	陳建昌		
高雄市政府	副工程師	李薇		
基隆市政府	科長	余鏡雲		于忠德
桃園縣政府				
新竹市政府	技師	池茂實		
新竹縣政府	約聘	林佩琰		

召集人

單 位	級 職	姓 名	級 職	姓 名
苗栗縣政府	約僱	張淑良		
南投縣政府				
彰化縣政府	科長	陳威宏	技士	江家洛
雲林縣政府				
嘉義市政府				
嘉義縣政府				
屏東縣政府	技士	張錦	技士	翁淑謹
宜蘭縣政府	約僱	林淑敏		
花蓮縣政府				
臺東縣政府				
澎湖縣政府				
金門縣政府				
連江縣政府				
本部地政司			科員	林漢哲
本部法規委員會			科員	吳冠敏
本部營建署				
中部辦公室				
都市計畫組	副組長	廖耀東		蔡宛芳 張瓊月

