

財政部國有財產署 函

機關地址：臺北市大安區光復南路116巷18號

聯絡方式：許慧娟 02-27718121#1325

106

臺北市基隆路二段51號13樓之1

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國103年7月17日

發文字號：台財產署改字第10350005990號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本署103年7月8日召開研商國有非公用土地參與都市更新案件，實施者擬申請容積移轉之處理方式會議紀錄1份，請查照。

正本：內政部營建署、臺北市都市更新處、臺北市政府財政局、新北市政府都市更新處、新北市政府財政局、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國全國建築師公會、財團法人都市更新研究發展基金會、財政部國有財產署北區分署、財政部國有財產署中區分署、財政部國有財產署南區分署

副本：財政部國有財產署改良利用組

署長 莊 率 雲

理事長	會務常務理事	財務常務理事	主任委員	秘書長	秘書組	承辦人

全國建築師公會	
收文第	103年7月21日
	(63)
	號

財政部國有財產署 函

機關地址：臺北市大安區光復南路116巷18號

聯絡方式：許慧娟 02-27718121#1325

106

臺北市基隆路二段51號13樓之1

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國103年7月17日

發文字號：台財產署改字第10350005990號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本署103年7月8日召開研商國有非公用土地參與都市更新案件，實施者擬申請容積移轉之處理方式會議紀錄1份，請查照。

正本：內政部營建署、臺北市都市更新處、臺北市政府財政局、新北市政府都市更新處、新北市政府財政局、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國全國建築師公會、財團法人都市更新研究發展基金會、財政部國有財產署北區分署、財政部國有財產署中區分署、財政部國有財產署南區分署

副本：財政部國有財產署改良利用組

署長 莊 翠 雲

金平西水

研商國有非公用土地參與都市更新案件，實施者擬申請
容積移轉之處理方式會議紀錄

壹、時間：103年7月8日（星期二）下午2時30分

貳、地點：本署第一辦公室2樓會議室

參、主席：邊副署長子樹

記錄：許慧娟

肆、出席人員：（詳會議簽到單）

伍、各單位代表發言要點：（依發言順序）

一、臺北市都市更新處

（一）容積移轉之必要性及適量性係由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會（以下簡稱都設審議會）依其權責審議核定，都市更新案進入都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱更新審議會）審議前容積移入量已確定，更新審議會係遵照都設審議會審議結果辦理。

（二）容積移轉支付費用之審議，依本府都市發展局100年1月20日發布「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」說明24之規定，容積移轉費用包含「辦理費用」及「容積取得成本」2項，應依實際金額提列，並須檢附購入容積支付成本證明文件。所以容積移轉支付費用是否合理，本府審議作業係以實報實銷，就提出之證明文件認定。

（三）如貴署北區分署（以下簡稱北區分署）於本市更新審議會幹事會議，就容積移入量提出意見，會請實施者於會議紀錄回應綜理表說明，如該分署仍有不同意見，會請實施者再與該分署協調溝通。

（四）104年度以後，申請都市更新容積獎勵最高獎勵額度，

以該建築基地 1.5 倍之法定容積為上限，但容積移轉額度仍屬外加。

二、新北市政府都市更新處

- (一)本市都市更新案如涉有容積移轉，實施者會於事業計畫、權利變換計畫載明預計移入容積量及容積移轉相關費用，於計畫核定發布實施後，由實施者申請建造執照時一併申請容積移轉。
- (二)有關容積移入之合理性及是否影響周邊環境，係由本市都設審議會與更新審議會聯席審議決定。
- (三)容積移轉支付之費用，由實施者於權利變換計畫載明預估支付費用，本處係以是否合乎當地一般市場行情審核，並未要求實施者提出購入容積支付成本證明文件，例如本市永和區公共設施用地行情大多是公告土地現值 6 成或 8 成，新店及板橋區則高達 1.5 倍或 1.8 倍，目前實務執行尚無爭議。
- (四)如北區分署提出容積移轉相關意見，會函轉實施者說明或與該分署溝通協調。

三、北區分署

- (一)過去就都市更新案涉及容積移轉案件，本分署係提出宣示性意見，請都市更新主管機關就容積移轉費用、建築量體及都市更新容積獎勵整體考量，本於權責審議。嗣有大稻埕容積移轉案件，臺北市更新審議會幹事會要求實施者徵詢本分署是否同意選定該實施者為容積移轉之申請人，本分署爰請實施者說明容積移轉合理性及提供成本分析資料等意見，以了解容積移轉對於國有土地

權益之影響。

(二)本分署主要係考量個案容積移轉費用、建築量體與整體財務計畫成本、收入，將影響土地所有權人更新後分回之權利價值，其中分回房地對應之土地持分面積，是本分署關心重點。至針對購買容積費用，要求實施者提供相關資料，係基於維護國有土地權益，另疑慮土地所有權人分回之權利價值雖然增加，但實施者分回部分會不會多於土地所有權人。

四、臺北市政府財政局

(一)市有土地參與都市更新案倘涉及容積移轉時，表達意見之時點如下：

- 1、如採權利變換方式實施者，依都市計畫容積移轉實施辦法（以下簡稱容移辦法）第 16 條規定，由實施者提出申請，無須本府再行同意，表達意見之時點為實施者召開公聽會時。
- 2、如採協議合建方式或其他方式實施時，因須本府同意，於實施者洽市有土地管理機關徵詢同意時，由管理機關就實施者檢具之相關資料檢視，簽報市府核可後提供意見給實施者。

(二)容積移轉之必要性及適量性，尊重都設審議會審議結果，至於費用之合理性，如檢視共同負擔費用偏高係與容積移轉有高度關聯時，會請實施者說明，但並無通案之審議原則，實施者說明事項包括容積移轉增加之費用與容積移轉後可增加之樓地板面積比較，及地主容積移轉前後權利價值之差異。

板面積增加，雖然相對應的土地持分變少，但未來估價時容積率的價值皆會反映出來，土地價值是增加的，土地所有權人的權利並未受損。

八、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

(一)有關土地持分的概念，假設權利變換共同負擔比例沒有變動，容積獎勵多或少，並不會影響地主之土地持分，共同負擔增加，實施者分回土地持分才會增加。容積移轉因實施者支付容積移轉費用，造成共同負擔變化，將使得土地持分變動，倘都市更新案實施者未持有更新單元範圍內土地，容積移轉的利益大多由地主獲取。容積獎勵增加，實施者投資報酬率其實並未增加。都市更新案申請容積獎勵或容積移轉，地主分回樓地板面積增加，即有實質的效益。

(二)土地持分多寡並不影響房價，例如面臨大馬路同一棟大樓之1樓店面與2樓住家土地持分相同，但是所訂售價差異可能高達數倍。

九、中華民國全國建築師公會

(一)對於建築師而言，申請容積移轉對於建築設計有極大的不確定性，容積移轉之必要性及適量性，以目前主管機關審議機制，皆有嚴格把關，地主應可放心。

(二)都市更新事業實施過程中，較擔心因地主的意見而延宕期程。

陸、會議結論：

一、對於都市更新涉有容積移轉案件表達意見時點，請各分署、辦事處依下列方式辦理：

(一)於都市更新主管機關或實施者函詢本署參與都市更新

意見時，即說明涉有容積移轉者之通案處理意見，及實施者須提供之相關資料。

(二)於實施者召開公聽會或聽證會，有事業計畫、權利變換計畫可查悉涉有容積移轉時，即應依相關規定表達具體意見，並請實施者提供相關資料。

二、有關都市更新主管機關要求實施者就本署所屬分署所提容積移轉等相關意見雙方溝通協調乙節，倘經協調 1 次未果，請都市更新主管機關逕提更新審議會審議，以免延宕都市更新案期程。

三、針對容積移轉案件須請實施者提供何種分析資料，較為合理，請北區分署於會後 2 周內，參考雙北市財政局做法，並請財團法人都市更新研究發展基金會協助，研擬具體意見，送本署研修「國有非公用土地參與都市更新注意事項」。

柒、散會時間：下午 4 時 50 分。

會議簽到單

會議名稱：研商國有非公用土地參與都市更新案件，實施者擬申請容積移轉之處理方式

時間：103年7月8日(星期二)下午2時30分

地點：本署第一辦公室2樓會議室

主席：邊副署長子樹 *邊子樹*

出席者：

出席單位	職稱	出席者
內政部營建署		<i>林純如</i> <i>蔡宏基</i>
臺北市都市更新處		<i>波敬昆</i>
臺北市政府財政局	專員	<i>朱大成</i>
新北市政府都市更新處	正工程司	<i>徐子君</i>
新北市政府財政局	股長	<i>張志益</i>

出席單位	職稱	出席者
中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會		王明傑
中華民國全國建築師公會		許明弘
財團法人都市更新研究發展基金會	主任	李怡安
財政部國有財產署北區分署	專員	曾健銘
財政部國有財產署中區分署	科長	謝俊良
財政部國有財產署南區分署	股長	李亞菁
財政部國有財產署改良利用組	組長 科長	王木時 林香玲