

研商修正古蹟土地容積移轉及都市計畫容積移轉換算公式 之計算基準第3次工作會議紀錄

壹、時間：105年8月2日(星期二)上午9時30分

貳、地點：本部營建署601會議室

參、主持人：王副署長榮進

紀錄：蔡宛蓉

肆、出席單位及人員：詳簽到單

伍、各單位發言要點：詳附件

陸、會議結論：

為使容積移轉換算公式之計算基準更趨近公平合理，改進現行以土地公告現值換算無法確切反映市場容積價格之情形，容積移轉換算基準之規定將檢討改以土地或容積市價取代現行土地公告現值作為換算依據。為利本修法方向未來實施後各地方政府之執行，及避免申請人對於估價過程產生不確定性等疑慮，請作業單位邀請相關不動產估價專業團體協助訂定估價範本，下次會議討論。

柒、散會(上午11時30分)

附件-各單位發言要點

一、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會

都市計畫法第 83 條之 1 規定，私有公共設施保留地得辦理容積移轉，係為協助政府解決財務困窘，長年無法徵收之問題。又現行各地方政府對於容積移轉接受基地均已訂定相關限制條件，可兼顧取得公共設施保留地並降低接受基地周邊環境之負面影響，至於容積移轉之市場價格，宜交由市場機制決定。建議仍應維持現行以公告現值作為容積移轉之計算基準。

二、全國土地開發產業工會

公告現值為政府訂定，其公信力無庸置疑，為建築開發成本計算得以方便明瞭，建議維持現行以公告現值作為容積移轉之計算基準。

三、財團法人臺北市古蹟及歷史建築保存基金會

(一)古蹟土地容積移轉部分，考量古蹟土地周邊建築物因建築高度受限及外型等設計致房價多半較低，如僅以三筆距離最近之可建築土地單位容積市價計算，似有失公平，建議應擴大參酌古蹟周邊 1000 平方公尺內三個價值較高之標的修正合理容積市價，並加計古蹟管理維護相關成本提高容積市價。

(二)歷史建築容積移轉部分，依歷次會議說明，未來計算基準修正為市價後，都市計畫容積移轉實施辦法第 9 條第 1 項有關接受基地移入送出基地之容積，將以送出基地土地市價與接受基地容積市價之比值計算，不需再乘以接受基地容積率。惟此影響送出基地為歷史建築者之計算方式，因此建議依歷史建築之特性另外設計公式或回歸至古蹟土地容積移轉辦法公式辦理。

(三)估價方式及程序部分，建議以兩段式估價，即送出基地及接受基地分開估價，送出基地可主動辦理定期估價(訂定有效估價期限，有效期限為一年或二年)，接受基地則以申請容積移轉時始辦理估價，如申請人或送出基地所有權人有疑義時，得重新向地方政府申請估價，以保障雙方權益並加速容積移轉作業程序。另有關容積估價應委請不動產估價公會提供詳細研究報告，依此原則訂定估價報告書範本。

- (四)未來修法時建議應訂定落日條款，以降低對土地所有權人之衝擊並避免買賣糾紛。

四、中華民國建築師公會全國聯合會

- (一)因臺北市政府辦理容積移轉折繳代金，所估價之金額距市場實際價格差距甚大，本制度未來實施後，府內評定價格單位應能確保估價金額得明確反應市場價格，以符合本立法要旨之公平原則。
- (二)依建築師法第 16 條規定，建築師受委託人之委託，辦理建築物及其實質環境之調查、測量、設計、監造、估價、檢查、鑑定等各項業務。因此建築師應可參與本項估價業務，建請主管機關予以明示。

四、臺北市不動產估價師公會

就本會辦理臺北市政府折繳代金估價執行經驗，提供下列意見供參：

- (一)估價技術層面部分，本會刻協助臺北市政府辦理折繳代金估價報告書範本之修正，將報告書中的變數、不確定性部分予以降低，使範本更加明確。
- (二)評定審查程序部分，建議估價師於估價報告書提出前，可先行於公會協審，再送請市府工作小組或評定單位審查，以提高審查效率，降低評定時之爭議。

五、中華民國不動產估價師公會全國聯合會

以往公告現值大量被運用，近年已逐步檢討其適用性。市價是為未來政策趨勢，本會願意協助貴署建立估價範本，以利未來估價作業之執行。

六、臺北市政府

- (一)提升申請人對估價結果之滿意度，為市府下一步努力之方向。
- (二)依目前本府執行容積移轉折繳代金經驗，已有超過 1/3 案件以全代金方式申請，顯見市場上仍有一定接受度。
- (三)本府容積移轉申請必需併同都市設計審議，部分申請案件因尚未有實質開發計畫，爰通過書面審查後並未接續申請估價，致目前僅有一半申請案件進入估價程序。

(四)本市已訂定容積代金基金收支保管及運用自治條例草案，因刻於議會審查中，爰尚無以代金取得私有公共設施保留地之案例。未來實施後再將相關成效供署參考。