

都市計畫容積移轉實施辦法部分修正條文草案研商會議紀錄

壹、時間：106年3月14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：本部營建署王副署長榮進

紀錄：蔡宛蓉

肆、出席單位及人員：詳簽到單

伍、會議結論：

- 一、草案第7條之1接受基地應臨接已開闢供通行寬度達8公尺以上之計畫道路及但書之規定，經中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會表示，應給予一年緩衝期限1節，考量各地方政府都市計畫容積移轉自治法規多已規定接受基地應臨接8公尺以上計畫道路，且為兼顧舊市區發展情形，已於本條增訂但書規定，實務執行上應尚無窒礙難行之處。另高雄市政府建議刪除但書規定1節，查與本條文一致之草案規定前已納入古蹟土地容積移轉辦法修正草案，並經多次研商獲致共識確定，爰維持本條條文草案，不予增訂緩衝期限之規定。
- 二、草案第16條有關新增私有土地地上權人申請容積移轉應檢具之文件規定，基於行政行為公平原則，爰參考財政部「國有非公用土地設定地上權作業要點」相關規定及配合本辦法現行公有土地地上權人申辦容積移轉之規定予以修正。至於地上權人未能完全使用獲准移入容積，不得適用第11條規定申請移轉至其他土地之規定，因非屬申請文件之性質，請作業單位另於他條條文明定之。
- 三、另有關新北市政府建議修正第7條規定，放寬第6條第1項第3款公共設施保留地，如屬地方政府已取得土地

使用同意書並完成開闢之都市計畫法第 45 條規定之 5 項公共設施，得移轉至同一直轄市、縣(市)之其他主要計畫中之已開闢完竣之整體開發地區內可建築土地，以協助地方政府加速取得此類公共設施保留地之產權，並避免容積移入而影響都市生活品質 1 節，據統計目前國內待政府取得之私有公共設施保留地尚有 2 萬餘公頃，如以跨區容積移轉恐將衝擊現行各都市計畫訂定之發展總量，仍宜審慎評估。此外，上開待政府取得之私有公共設施保留地約含 6 千餘公頃之既成道路，如僅以取得土地同意書並完成開闢之公共設施保留地得以跨區容積移轉，似無法與既成道路或其他公共設施保留地所有權人申辦容積移轉之權益取得衡平。是以上開新北市政府之建議，應考量透過各地方政府刻正辦理之都市計畫公共設施保留地專案通盤檢討，以通盤解決公共設施保留地取得問題，或依本辦法第 4 條有關地方政府辦理容積移轉得考量公共設施發展優先次序之規定，循地方制度法訂定自治法規或於都市計畫書明定該類土地為優先取得之送出基地，該府如有更具體可行之方式，請檢具具體建議或條文，俾納入未來修法研議之參考。

四、草案第 4 條、第 8 條、第 9 條、第 9 條之 1 及第 17 條修正條文原則同意，檢送依上開結論重新修正相關條文如附件，並將續循法制作業程序辦理條文案草案預告。

陸、散會(上午 12 時)

都市計畫容積移轉實施辦法部分條文修正條文案草案對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第四條 直轄市、縣(市)主管機關辦理容積移轉，應考量都市發展密度、發展總量、公共設施劃設水準及發展優先次序。</p>	<p>第四條 直轄市、縣(市)主管機關為辦理容積移轉，得考量都市發展密度、發展總量、公共設施劃設水準及發展優先次序，訂定審查許可條件，<u>提經該管都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過後實施之。</u></p> <p><u>前項審查許可條件於本辦法中華民國九十三年六月三十日修正施行後一年內未訂定實施者，直轄市、縣(市)主管機關對於容積移轉申請案件，應逐案就前項考量之因素，詳實擬具審查意見，專案提經該管都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過後，依本辦法核辦。</u></p>	<p>一、為更明確指導地方政府辦理容積移轉所應考量之事項，以達成輔助公共設施保留地之取得興闢並兼顧居住生活品質之目的，爰修正第一項規定。</p> <p>二、都市計畫法第二十二條第一項第四款規定，細部計畫應表明事業及財務計畫。地方制度法第二十七條規定，地方政府得基於法律授權之法規，訂定自治規則；第二十八條規定，涉及實體權利義務事項，應以自治條例規定。是以地方政府為辦理容積移轉，得本於職權訂定自治規定，據以執行。惟其自治規定內容如涉有實體權利義務事項，應循都市計畫擬定、變更程序或以自治條例定之。</p> <p>三、地方政府為辦理容積移轉應綜合考量都市發展情形，是以於訂定自治規定時，得徵</p>

		<p>詢該管都市計畫委員會或都市設計審議委員會之意見。</p> <p>四、配合第一項後段文字刪除，爰刪除第二項規定。</p>
<p>第七條之一 接受基地應臨接已開闢供通行寬度達八公尺以上之計畫道路。但經該管直轄市、縣(市)主管機關同意或提經該管都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、基於維護接受基地周邊整體環境及確保消防、公共安全，並參考現行直轄市、縣(市)政府都市計畫容積移轉自治法規有關接受基地多為臨接計畫道路八公尺以上之規定，明定接受基地應臨接八公尺以上之都市計畫道路，且需已開闢供通行使用。另考量部分地方舊市區實際發展情形，增訂但書規定，以兼顧容積移轉之需要並減緩接受基地移入容積對周邊環境產生之衝擊。</p>
<p>第八條 接受基地之可移入容積，<u>應依發展密度、發展總量、臨接計畫道路寬度及周邊公共設施服務水準等條件予以調整</u>，以不超過該接受基地基準容積</p>	<p>第八條 接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之百分之三十為原則。</p> <p>位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其</p>	<p>為維護接受基地周邊整體生活環境品質、公共安全及消防救災，明定接受基地移入容積應考量之條件。</p>

<p>之百分之三十為原則。</p> <p>位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。</p>	<p>他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。</p>	
<p>第九條 接受基地移入送出基地之容積，應按申請容積移轉當期各該送出基地及接受基地公告土地現值之比值計算，其計算公式如下：</p> <p>接受基地移入之容積 = 送出基地之土地面積 X (申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值 / 申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值) X 接受基地之容積率</p> <p>前項送出基地屬第六條第一項第一款之土地者，其接受基地移入之容積，應扣除送出基地現已建築容積及基準容積之比率。其計算公式如下：</p> <p>第六條第一項第一款土地之接受基地移入</p>	<p>第九條 接受基地移入送出基地之容積，應按申請容積移轉當期各該送出基地及接受基地公告土地現值之比值計算，其計算公式如下：</p> <p>接受基地移入之容積 = 送出基地之土地面積 X (申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值 / 申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值) X 接受基地之容積率</p> <p>前項送出基地屬第六條第一項第一款之土地者，其接受基地移入之容積，應扣除送出基地現已建築容積及基準容積之比率。其計算公式如下：</p> <p>第六條第一項第一款土地之接受基地移入</p>	<p>參照土地徵收條例第五十七條第三項及交通事業穿越私有土地之上空或地下地上權徵收補償辦法、水利事業穿越私有土地之上空或地下地上權徵收補償辦法等規定，修正第三項送出基地屬第六條第一項第三款且因國家公益需要設定地上權、徵收地上權或註記供捷運穿越使用者之接受基地移入容積計算公式，以符實際。</p>

<p>容積 = 接受基地移入之容積 × [1 - (送出基地現已建築之容積 / 送出基地之基準容積)]</p> <p>第一項送出基地屬第六條第一項第三款且因國家公益需要設定地上權、徵收地上權或註記供捷運系統穿越使用者，其接受基地移入容積計算公式如下：</p> <p>送出基地屬第六條第一項第三款且因國家公益需要設定地上權、徵收地上權或註記供捷運系統穿越使用者之接受基地移入容積 = 接受基地移入之容積 × (1 - 送出基地因國家公益需要設定地上權、徵收地上權或註記供捷運系統穿越使用時之補償率)</p>	<p>容積 = 接受基地移入之容積 × [1 - (送出基地現已建築之容積 / 送出基地之基準容積)]</p> <p>第一項送出基地屬第六條第一項第三款且因國家公益需要設定地上權、徵收地上權或註記供捷運系統穿越使用者，其接受基地移入容積計算公式如下：</p> <p>送出基地屬第六條第一項第三款且因國家公益需要設定地上權、徵收地上權或註記供捷運系統穿越使用者之接受基地移入容積 = 接受基地移入之容積 × [1 - (送出基地因國家公益需要設定地上權、徵收地上權或註記供捷運系統穿越使用時之補償費用 / 送出基地因國家公益需要設定地上權、徵收地上權或註記供捷運系統穿越使用時之公告土地現值)]</p>	
<p>第九條之一 接受基地得以折繳代金方式移入容積，其折繳代金之金額，由直轄市、縣</p>	<p>第九條之一 接受基地得以折繳代金方式移入容積，其折繳代金之金額，由直轄市、縣</p>	<p>考量現行土地開發方式趨近多元，實務上確有私有土地所有權人委由地上權人合建情形，基於行</p>

<p>(市)主管機關委託三家以上專業估價者查估後評定之；必要時，查估工作得由直轄市、縣(市)主管機關辦理。其所需費用，由接受基地所有權人或地上權人負擔。</p>	<p>(市)主管機關委託三家以上專業估價者查估後評定之；必要時，查估工作得由直轄市、縣(市)主管機關辦理。其所需費用，由接受基地所有權人或<u>公有土地地上權人</u>負擔。</p>	<p>政行為公平原則，如與公有土地地上權人申辦容積移轉條件及應負擔義務相當，且移入容積等權利歸屬事項明確，有關申辦容積移轉之地上權人應不限於公私有，爰修正本條規定。</p>
<p>前項代金之用途，應專款專用於取得與接受基地同一主要計畫區之第六條第一項第三款土地為限。</p> <p>接受基地同一主要計畫區內無第六條第一項第三款土地可供取得者，不得依本條規定申請移入容積。</p>	<p>前項代金之用途，應專款專用於取得與接受基地同一主要計畫區之第六條第一項第三款土地為限。</p> <p>接受基地同一主要計畫區內無第六條第一項第三款土地可供取得者，不得依本條規定申請移入容積。</p>	
<p>第十一條 接受基地於申請建築時，因基地條件之限制，而未能完全使用其獲准移入之容積者，得依本辦法規定，移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築土地建築使用，並以一次為限。<u>但接受基地以地上權人提出申請者，不適用本條規定。</u></p>	<p>第十一條 接受基地於申請建築時，因基地條件之限制，而未能完全使用其獲准移入之容積者，得依本辦法規定，移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築土地建築使用，並以一次為限。</p>	<p>考量現行土地開發方式趨近多元，實務上確有私有土地所有權人委由地上權人合建情形，基於行政行為公平原則，如與公有土地地上權人申辦容積移轉條件及應負擔義務相當，且移入容積等權利歸屬事項明確，有關申辦容積移轉之地上權人應不限於公私有，爰參考財政部「國有非公用土地設定地上權作業要點」第十六點規定「地上權人於</p>

		<p>地上權存續期間申請以設定地上權土地作為接受容積移入基地，並依下列方式辦理者，執行機關得予同意：…(三)未能完全使用其獲准移入之容積者，地上權人不得申請移轉至其他土地。」增訂本條但書規定。</p>
<p>第十六條 容積之移轉，應由接受基地所有權人檢具下列文件，向該管直轄市、縣（市）主管機關申請許可：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、申請書。 二、申請人之身分證明文件影本；其為法人者，其法人登記證明文件影本。 三、送出基地所有權人及權利關係人同意書或公有土地管理機關出具之同意文件。 四、送出基地及接受基地之土地登記簿謄本或其電子謄本。 五、送出基地及接受基地之土地所有權狀影本。 六、其他經直轄市、縣（市）主管機關認為必要之文件。 	<p>第十六條 容積之移轉，應由接受基地所有權人或公有土地地上權人檢具下列文件，向該管直轄市、縣（市）主管機關申請許可：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、申請書。 二、申請人之身分證明文件影本；其為法人者，其法人登記證明文件影本。 三、送出基地所有權人及權利關係人同意書或公有土地管理機關出具之同意文件。 四、送出基地及接受基地之土地登記簿謄本或其電子謄本。 五、送出基地及接受基地之土地所有權狀影本或<u>公有土地管理機關出具之同意文件</u>。 	<p>一、依現行法律規定，發展權係依附於土地所有權，兩者不可分離，因此送出基地移出之容積經政府許可後係定著於接受基地上為所有權人所有。為明確接受基地所有權人及地上權人雙方知悉其權利義務歸屬，避免當私權發生爭執，惟政府已核發容積移轉行政處分，產生三方關係現行法律難以處理之情形，爰參考財政部「國有非公用土地設定地上權作業要點」第十一點「…設定地上權，依下列程序辦理(十)簽訂設定地上權契約、辦理公證及申辦登記」及第十六點規定「地上權人於地上</p>

<p>接受基地以<u>第九條之一</u>規定繳納代金辦理容積移轉者，免附前項第三款至第五款規定之相關送出基地文件。</p> <p>接受基地以都市更新權利變換實施重建者，得由實施者提出申請，並得免附第一項第五款規定之接受基地土地所有權狀影本。</p> <p>接受基地以<u>設定地上權</u>方式辦理開發者，得由地上權人提出申請，除第一項各款文件外，並應檢具下列文件：</p> <p>一、<u>私有土地所有權人或公有土地管理機關</u>出具之同意文件，得免附第一項第五款規定之接受基地土地所有權狀影本。</p> <p>二、<u>設定地上權契約</u>，並載明地上權人同意移入容積定著於接受基地為所有權人所有，地上權人不得向政府請求補償之規定。</p>	<p>六、<u>公有土地設定地上權契約</u>，並載明移入容積應無條件贈與為公有，地上權人不得請求任何補償之規定。</p> <p>七、<u>其他經直轄市、縣(市)主管機關</u>認為必要之文件。</p> <p>接受基地所有權人或公有土地地上權人依<u>第九條之一</u>規定繳納代金者，免附前項第三款至第五款規定之相關送出基地文件。</p> <p>接受基地以都市更新權利變換實施重建者，得由實施者提出申請，並得免附第一項第五款規定之接受基地土地所有權狀影本。</p>	<p>權存續期間申請以設定地上權土地作為接受容積移入基地，並依下列方式辦理者，執行機關得予同意：(一)移入之容積應無條件贈與為國有，地上權人不得請求任何補償...」，增訂私有土地地上權人申辦容積移轉應檢具之文件規定，及將現行公有土地地上權人申辦容積移轉之規定移列併同於本條第四項規範之。</p> <p>二、第二項配合酌作文字修正。</p>
<p>第十七條 直轄市、縣</p>	<p>第十七條 直轄市、縣</p>	<p>配合第九條之一及第十</p>

<p>(市)主管機關受理容積移轉申請案件後，應即審查，經審查不合規定者，駁回其申請；其須補正者，應通知其於十五日內補正，屆期未補正或補正不完全者，駁回其申請；符合規定者，除第六條第一項第一款之土地及接受基地以第九條之一規定繳納代金完成後逕予核定外，應於接受基地所有權人、地上權人或前條第三項實施者辦畢下列事項後，許可送出基地之容積移轉：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、取得送出基地所有權。 二、清理送出基地上土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係。但送出基地屬第六條第一項第三款者，其因國家公益需要設定之地上權、徵收之地上權或註記供捷運系統穿越使用，不在此限。 三、將送出基地依第十三條規定贈與登記為公有。 	<p>(市)主管機關受理容積移轉申請案件後，應即審查，經審查不合規定者，駁回其申請；其須補正者，應通知其於十五日內補正，屆期未補正或補正不完全者，駁回其申請；符合規定者，除第六條第一項第一款之土地及接受基地<u>所有權人或公有土地地上權人</u>依第九條之一規定繳納代金完成後逕予核定外，應於接受基地所有權人、<u>公有土地</u>地上權人或前條第三項實施者辦畢下列事項後，許可送出基地之容積移轉：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、取得送出基地所有權。 二、清理送出基地上土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係。但送出基地屬第六條第一項第三款者，其因國家公益需要設定之地上權、徵收之地上權或註記供捷運系統穿越使用，不在此限。 三、將送出基地依第十 	<p>六條酌作文字修正。</p>
--	---	------------------

<p>前項審查期限扣除限期補正之期日外，不得超過三十日。</p>	<p>三條規定贈與登記為公有。 前項審查期限扣除限期補正之期日外，不得超過三十日。</p>	
----------------------------------	---	--