

研商修正都市計畫容積移轉實施辦法第3次會議議程

壹、會議說明

監察院前針對都市容積管理失控所提出糾正案，前本部將相關處理意見報行政院時，陳院長特別關切下列都市計畫容積移轉問題，要求本部予以研議：

- 一、容積移轉是以鄰為壑，影響接受基地附近居民生活品質及法規信賴利益，由接受基地附近居民承受不利益。
- 二、容積移轉之辦理，原地主受益不大，真正受益者為建商及中介人，且容積移轉不應淪為容積買賣，不僅資訊不透明，並恐涉及逃漏稅。內政部亦同意，容積移轉利益流向建商及中介人難有效解決，於未解決前，何不移請稅捐單位研議？

為妥善解決下列情事，本部擬檢討修正本辦法，前經二次召會研商(會議紀錄詳見後附)，與會各地方政府原則同意處理方向之擬議：有關公共設施保留地之容積移轉，一律以折繳代金方式辦理。並初步獲致共識及提出相關執行上可能遭遇之困難，本次會議將上開共識研擬本辦法之修正條文草案，並就相關議題再妥予研議後，再循程序辦理修法事宜。

貳、討論議題

- 一、目前各地方政府多已依照本辦法第四條規定訂定審查許可條件，惟多數對於接受基地之條件似無規範，致產生接受基地周邊環境之衝擊。

擬議：於本辦法訂定各地方政府得視接受基地條件予以調降移入上限之相關規定。(修正第八條)

- 二、有關本辦法第六條第一項第三款修正除原保留地地主(包含繼承)以自有之可建築用地申請容積移轉時，得以捐贈公共設施用地方式辦理外，均改由政府主導取得，以解決容積移轉利益單方流向建商及仲介人問題。

擬議：

- (一) 本辦法第六條第一項第三款之土地，以本辦法中華民國

○年○月○日修正施行前已取得土地所有權，或因繼承、配偶及直系血親間贈與情形而移轉者為限。(修正第六條)

- (二) 本辦法第六條第一項第三款之送出基地申請移轉容積，以移轉至送出基地所有權人之其他可建築用地建築使用為限。(修正第七條)
- (三) 折繳代金之用途，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。(修正第十二條)

三、折繳代金緩衝適用期限部分，將於本辦法訂定於一定期間內或漸進式停止適用之規定。

擬議：

- (一) 本辦法第六條第一項第三款之土地，以本辦法中華民國○年○月○日修正施行前已取得土地所有權，或因繼承、配偶及直系血親間贈與情形而移轉者。(修正第六條)
- (二) 有關折繳代金緩衝適用期限，擬請討論。

四、由直轄市、縣(市)主管機關成立相關容積移轉估價委員會，並先委由一定數量之專業估價者查估後(離島地區不在此限)，由該委員會評定，至評定後如申請人不服仍得以申訴，並將該申訴內容提送委員會審酌。

擬議：

- (一) 接受基地移入容積折繳代金金額=(接受基地移入容積之市場收益價格-接受基地移入容積之營建及管銷成本)×接受基地可移入容積上限。(新增第十條)
- (二) 接受基地移入容積之市場收益價格、營建及管銷成本，由直轄市、縣(市)主管機關委託三家以上專業估價者查估後評定之；其所需費用，由接受基地所有權人負擔。(新增第十一條)
- (三) 直轄市、(縣)市主管機關為評定前項接受基地移入容積之市場收益價格、營建及管銷成本，得邀請學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表，以合議制及公開方式組

成容積移轉估價評定小組協助之。(新增第十一條)

- 五、未來增額容積與容積移轉機制應予適當整合，並給予一定上限之規定，倘增額容積有採由個別土地權利關係人依都市計畫書附帶條件規定，於增額容積實施地區內之可建築土地申請增額容積建築使用之情形，得交由容積移轉估價委員會評定。

擬議：同上。

- 六、地方政府得比照既成道路取得試辦計畫，以競價方式取得公共設施保留地，並以劃設逾 25 年以上未經政府取得者為優先，餘依劃設年限排序，必要時並得由各地方主管機關視實際狀況予以排序。

擬議：

- (一) 直轄市、縣(市)主管機關為取得第六條第一項第三款土地，應進行全面清查，並會同有關機關(構)依公共設施保留地劃設先後，並考量都市計畫分區發展優先順序、未來地方建設時序及訂定優先取得次序，並應於每年○月前辦理公開競價，訂定競標底價，由具競標資格之土地所有權人參與競標。前項競標底價以公告現值換算之土地總價值、加成補償成數為基準。(修正第十四條)
- (二) 有關每年定期辦理公告競價之適宜時間點，提請各直轄市、縣(市)政府代表說明後討論。
- (三) 於本辦法全面改採折繳代金規定施行前，第十四條及第十五條有關繕造送出基地圖冊及公告周知等規定，於執行上仍否有保留之需要，請各地方政府就執行經驗說明後討論。

- 七、為避免容積移轉量取得後遲未使用，於本辦法訂定容積移轉量經取得後，需於一定期限內用於接受基地之規定。

擬議：接受基地所有權人向直轄市、縣(市)政府申請以折繳代金方式移入容積時，應與接受基地建造執照同時提出申請。(新增第十五條)

參、其他

肆、散會

附件-都市計畫容積移轉實施辦法修正條文(草案)對照表

修正條文	現行條文	說 明
<p>第一條 本辦法依都市計畫法第八十三條之一第二項規定訂定之。</p>	<p>第一條 本辦法依都市計畫法第八十三條之一第二項規定訂定之。</p>	<p>條文未修正。</p>
<p>第二條 本辦法所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。</p>	<p>第二條 本辦法所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。</p>	<p>條文未修正。</p>
<p>第三條 本辦法之適用地區，以實施容積率管制之都市計畫地區為限。</p>	<p>第三條 本辦法之適用地區，以實施容積率管制之都市計畫地區為限。</p>	<p>條文未修正。</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，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。</p> <p>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</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，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。</p> <p>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</p>	<p>條文未修正。</p>

修正條文	現行條文	說 明
<p>或都市設計審議委員會審議通過後，依本辦法核辦。</p>	<p>會或都市設計審議委員會審議通過後，依本辦法核辦。</p>	
<p>第五條 本辦法用詞，定義如下：</p> <p>一、容積：指土地可建築之總樓地板面積。</p> <p>二、容積移轉：指一宗土地容積移轉至其他可建築土地供建築使用。</p> <p>三、送出基地：指得將全部或部分容積移轉至其他可建築土地建築使用之土地。</p> <p>四、接受基地：指接受容積移入之土地。</p> <p>五、基準容積：指以都市計畫及其相關法規規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。</p>	<p>第五條 本辦法用詞，定義如下：</p> <p>一、容積：指土地可建築之總樓地板面積。</p> <p>二、容積移轉：指一宗土地容積移轉至其他可建築土地供建築使用。</p> <p>三、送出基地：指得將全部或部分容積移轉至其他可建築土地建築使用之土地。</p> <p>四、接受基地：指接受容積移入之土地。</p> <p>五、基準容積：指以都市計畫及其相關法規規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。</p>	<p>條文未修正。</p>
<p>第六條 送出基地以下列各款土地為限：</p> <p>一、都市計畫表明應予保存或經直轄市、縣（市）主管機關認定有保存價值之建築所定著之土地。</p> <p>二、為改善都市環境或景觀，提供作為公共開放空間</p>	<p>第六條 送出基地以下列各款土地為限：</p> <p>一、都市計畫表明應予保存或經直轄市、縣（市）主管機關認定有保存價值之建築所定著之土地。</p> <p>二、為改善都市環境或景觀，提供作為公共開放空間</p>	<p>一、 明定第六條第一項第三款土地一律採折繳代金之施行日期。</p> <p>二、 保障本辦法修正施行前已取得所有權，或因繼承等情形而移轉者之權益，將其排除於折繳代金適用範圍外。</p>

修正條文	現行條文	說 明
<p>使用之可建築土地。</p> <p>三、私有都市計畫公共設施保留地。但不包括都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者。</p> <p>前項第一款之認定基準及程序，由當地直轄市、縣（市）主管機關定之。</p> <p>第一項第二款之土地，其坵形應完整，面積不得小於五百平方公尺。但因法令變更致不能建築使用者，或經直轄市、縣（市）政府勘定無法合併建築之小建築基地，不在此限。</p> <p><u>第一項第三款之土地，以本辦法中華民國○年○月○日修正施行前已取得土地所有權，或因繼承、配偶及直系血親間贈與情形而移轉者為限。</u></p>	<p>使用之可建築土地。</p> <p>三、私有都市計畫公共設施保留地。但不包括都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者。</p> <p>前項第一款之認定基準及程序，由當地直轄市、縣（市）主管機關定之。</p> <p>第一項第二款之土地，其坵形應完整，面積不得小於五百平方公尺。但因法令變更致不能建築使用者，或經直轄市、縣（市）政府勘定無法合併建築之小建築基地，不在此限。</p>	
<p>第七條 送出基地申請移轉容積時，以移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築用地建築使用為限；都市計畫原擬定機關得考量都市整體發展</p>	<p>第七條 送出基地申請移轉容積時，以移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築用地建築使用為限；都市計畫原擬定機關得考量都市整體發展</p>	<p>保障土地所有權人以自有建地移轉容積之情形。</p>

修正條文	現行條文	說 明
<p>情況，指定移入地區範圍，必要時，並得送請上級都市計畫委員會審定之。</p> <p>前條第一項第一款送出基地申請移轉容積，其情形特殊者，提經內政部都市計畫委員會審議通過後，得移轉至同一直轄市、縣（市）之其他主要計畫地區。</p> <p><u>前條第一項第三款送出基地申請移轉容積，以移轉至送出基地所有權人之其他可建築用地建築使用為限。</u></p>	<p>情況，指定移入地區範圍，必要時，並得送請上級都市計畫委員會審定之。</p> <p>前條第一項第一款送出基地申請移轉容積，其情形特殊者，提經內政部都市計畫委員會審議通過後，得移轉至同一直轄市、縣（市）之其他主要計畫地區。</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><u>直轄市、縣(市)主管機關得視接受基地及其周邊居住環境、發展密度、公共設施服務水準等條</u></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>為維護接受基地及其周邊之居住環境水準，增訂直轄市、縣(市)主管機關得視基地條件訂定合理之移入容積量規定。</p>

修正條文	現行條文	說 明
<p>件，訂定合理之接受 基地移入容積量。</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容積＝接受基地移入之容積 X [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</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容積＝接受基地移入之容積 X [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</p>	<p>條文未修正。</p>

修正條文	現行條文	說 明
<p>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 X [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>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 X [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>第十條 接受基地移入容積折繳代金金額＝(接受基地移入容積之市場收益價格-接受基地移入容積之營建及管銷成本)×接受基地可移入容積上限。</p>		<p>一、 <u>本條新增。</u></p> <p>二、 新增折繳代金之計算方式。</p>
<p>第十一條 前條接受基地移入容積之市場收益價格、營建及管銷成本，由直轄市、縣(市)主管機關委託三家以上專業估價者查估；其所需費用，由接受基地所有權人</p>		<p>一、 <u>本條新增。</u></p> <p>二、 折繳代金金額評定方式，直轄市、(縣)市主管機關為評定該金額，得組成容積移轉估價評定小組予以協助。</p>

修正條文	現行條文	說 明
<p>負擔。</p> <p>直轄市、(縣)市主管機關為評定前項接受基地移入容積之市場收益價格、營建及管銷成本，得邀請學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表，以合議制及公開方式組成容積移轉估價評定小組協助之。</p>		
<p>第十二條 折繳代金之用途，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(市)主管機關委託三家以上專業估價者查估後評定之；其所需費用，由接受基地所有權人負擔。</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>一、<u>條次變更</u>。</p> <p>二、肆應本辦法第六條第一項第三款土地修正為除土地所有權人以自有建地申請移入容積外，一律採折繳代金方式辦理移入容積。</p>
<p>第十三條 送出基地除第六條第一項第二款之土地外，得分次移轉容積。</p> <p>接受基地在不超過第八條規定之可移入</p>	<p>第十條 送出基地除第六條第一項第二款之土地外，得分次移轉容積。</p> <p>接受基地在不超過第八條規定之可移入</p>	<p>條次變更，條文未修正。</p>

修正條文	現行條文	說 明
容積內，得分次移入不同送出基地之容積。	容積內，得分次移入不同送出基地之容積。	
<p>第十四條 直轄市、縣(市)主管機關為取得第六條第一項第三款<u>土地</u>，應進行全面清查，並會同有關機關(構)依公共設施保留地劃設先後，並考量都市計畫分區發展優先順序、未來地方建設時序及訂定優先取得次序，<u>並應於每年○月前辦理公開競價，訂定競標底價，由具競標資格之土地所有權人參與競標。</u></p> <p><u>前項競標底價以公告現值換算之土地總價值、加成補償成數為基準。</u></p>	<p>第十四條 直轄市、縣(市)主管機關應就第六條第一項第三款之送出基地進行全面清查，並得會同有關機關(構)依都市計畫分區發展優先次序、未來地方建設時序及公共設施保留地劃設先後，訂定優先移轉次序後，繕造送出基地圖冊，於各該直轄市、縣(市)主管機關及鄉(鎮、市、區)公所公告周知及將公告之日期、地點登載當地報紙，並登載於直轄市、縣(市)政府網站。</p> <p>前項送出基地圖冊，應表明下列事項：</p> <p>一、公共設施保留地類別、性質及面積。</p> <p>二、送出基地之坐落，包括地段、地號、都市計畫圖上之區位。</p> <p>三、其他應表明事項。</p>	<p>一、為配合本辦法第六條第一項第三款土地修訂以改採折繳代金方式移入容積，爰修正本條規定。</p> <p>二、增訂第六條第一項第三款土地由直轄市、縣(市)主管機關以公開競價方式取得之。</p>
第十五條 接受基地所有權人向直轄市、縣		<p>一、<u>本條新增。</u></p> <p>二、為避免以折繳代金</p>

修正條文	現行條文	說 明
(市)政府申請以折繳代金方式移入容積時，應與接受基地建造執照同時提出申請。		方式移入容積至申請建造執照期間價值產生波動，爰規定兩者應同時提出申請。
第十六條 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。	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。	條次變更，條文未修正。
第十七條 接受基地於依法申請建築時，除容積率管制事項外，仍應符合其他都市計畫土地使用分區管制及建築法規之規定。	第十二條 接受基地於依法申請建築時，除容積率管制事項外，仍應符合其他都市計畫土地使用分區管制及建築法規之規定。	條次變更，條文未修正。
第十八條 送出基地於許可其全部或部分容積移轉前，除第六條第一項第一款土地外，應視其類別及性質，將所有權之全部或部分贈與登記為國有、直轄市有、縣(市)有或鄉(鎮、市)有。 前項贈與登記為公有之土地中，屬第六條第一項第二款之土地，限作無建築行為之公園、綠地、廣場、體育場所及兒童	第十三條 送出基地於許可其全部或部分容積移轉前，除第六條第一項第一款土地外，應視其類別及性質，將所有權之全部或部分贈與登記為國有、直轄市有、縣(市)有或鄉(鎮、市)有。 前項贈與登記為公有之土地中，屬第六條第一項第二款之土地，限作無建築行為之公園、綠地、廣場、體育場所及兒童	條次變更，條文未修正。

修正條文	現行條文	說 明
遊樂場等公共空間使用。	遊樂場等公共空間使用。	
	<p>第十五條 送出基地圖冊公告後，應置於各該直轄市、縣（市）主管機關、鄉（鎮、市、區）公所及各地政事務所，供公眾查閱。</p> <p>送出基地及接受基地所有權人均得向直轄市、縣（市）主管機關或鄉（鎮、市、區）公所表達移出或移入容積之意願及條件，由各該直轄市、縣（市）主管機關及鄉（鎮、市、區）公所提供各項必要之協調聯繫及諮詢服務。</p>	<p>一、本條刪除。</p> <p>二、為配合本辦法第六條第一項第三款土地修訂以改採折繳代金方式移入容積，爰刪除本條規定。</p>
<p>第十九條 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> <p>一、申請書。</p> <p>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。</p> <p>三、送出基地所有權人及權利關係人同意書。</p> <p>四、送出基地及接受基地之土地登記</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> <p>一、申請書。</p> <p>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。</p> <p>三、送出基地所有權人及權利關係人同意書。</p> <p>四、送出基地及接受基地之土地登記</p>	<p>條次變更，條文未修正。</p>

修正條文	現行條文	說 明
<p>簿謄本或其電子謄本。</p> <p>五、送出基地及接受基地之土地所有權狀影本。</p> <p>六、其他經直轄市、縣（市）主管機關認為必要之文件。</p> <p>接受基地所有權人依第九條之一規定繳納代金者，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>簿謄本或其電子謄本。</p> <p>五、送出基地及接受基地之土地所有權狀影本。</p> <p>六、其他經直轄市、縣（市）主管機關認為必要之文件。</p> <p>接受基地所有權人依第九條之一規定繳納代金者，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>第二十二條 直轄市、縣（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所有權人依第九條之一規定繳納代金完成後逕予核定</p>	<p>第十七條 直轄市、縣（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所有權人依第九條之一規定繳納代金完成後逕予核定</p>	<p>條次變更，條文未修正。</p>

修正條文	現行條文	說 明
<p>外，應於接受基地所有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> <p>一、取得送出基地所有權。</p> <p>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。</p> <p>三、將送出基地依第十三條規定贈與登記為公有。</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>外，應於接受基地所有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> <p>一、取得送出基地所有權。</p> <p>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。</p> <p>三、將送出基地依第十三條規定贈與登記為公有。</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>第二十一條 第六條第一項第一款之土地，經直轄市、縣（市）主管機關許可容積移轉後，送出基地上之建築物應永久保存，基地上之建築價值喪失或減損，土地所有權人應按原貌修復。</p>	<p>第十八條 第六條第一項第一款之土地，經直轄市、縣（市）主管機關許可容積移轉後，送出基地上之建築物應永久保存，基地上之建築價值喪失或減損，土地所有權人應按原貌修復。</p>	<p>條次變更，條文未修正。</p>
<p>第二十二條 直轄市、</p>	<p>第十九條 直轄市、縣</p>	<p>條次變更，條文未修</p>

修正條文	現行條文	說 明
<p>縣（市）主管機關於許可容積移轉後，應即更新送出基地圖冊，將相關資料列冊送由主管建築機關實施建築管理及送該管土地登記機關建檔，並開放供民眾查詢。</p>	<p>（市）主管機關於許可容積移轉後，應即更新送出基地圖冊，將相關資料列冊送由主管建築機關實施建築管理及送該管土地登記機關建檔，並開放供民眾查詢。</p>	<p>正。</p>
<p>第二十三條 本辦法中華民國九十三年六月三十日修正施行前，已循都市計畫擬定、變更程序，訂定容積移轉相關規定者，得依其都市計畫規定辦理容積移轉。其計畫規定之執行如有困難者，得依都市計畫擬定、變更程序變更之。</p>	<p>第二十條 本辦法中華民國九十三年六月三十日修正施行前，已循都市計畫擬定、變更程序，訂定容積移轉相關規定者，得依其都市計畫規定辦理容積移轉。其計畫規定之執行如有困難者，得依都市計畫擬定、變更程序變更之。</p>	<p>條次變更，條文未修正。</p>
<p>第二十四條 本辦法自發布日施行。</p>	<p>第二十一條 本辦法自發布日施行。</p>	<p>條次變更，條文未修正。</p>

檔 號：

保存年限：

內政部 函

機關地址：台北市八德路2段342號

聯絡人：張瓊月

聯絡電話：8771-2610

電子郵件：yueh@cpami.gov.tw

傳真：8771-2624

受文者：本部營建署（都市計畫組）

發文日期：中華民國101年4月9日

發文字號：內授營都字第1010803003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101年3月28日召開研商修正都市計畫容積移轉實施辦法第1次會議紀錄乙份，請查照。

說明：依據本部101年3月8日內授營都字第1010801807號開會通知單續辦。

正本：行政院經濟建設委員會、財政部賦稅署、審計部、5直轄市、臺灣15縣（市）政府、金門縣政府、福建省連江縣政府、內政部法規委員會、內政部中部辦公室（營建業務）、本部營建署（綜合計畫組）

副本：本部營建署（都市計畫組）（含附件）

部長李鴻源

五、結論

(一) 有關如何避免容積移轉利益流向建商及仲介人部分，與會各地方政府原則同意處理方向之擬議：有關公共設施保留地之容積移轉，一律以折繳代金方式辦理。惟各地方政府所提下列折繳代金相關問題，應再妥予研議獲致共識後，再循程序辦理修法事宜，俾資周延並利將來執行：

1. 目前容積移轉以捐地方式辦理，係由市場買賣機制決定，因接收基地所有權人必須取得送出基地所有權，應仍有某種程度保障原地主之權益，未來如全面採折繳代金方式辦理，將與送出基地脫勾，公共設施保留地地主似又回復留待政府徵收一途。此外，接受基地所有權人未來無須取得送出基地所有權、清理地上物等，會不會反而造成更容易申請容移，對於環境衝擊更大。都市計畫容積移轉實施辦法第5條有關「容積移轉」之定義，應予檢討修正，及接受基地之條件似應配套予以規範。
2. 現行規定由三家以上專業估價者查估後評定折繳代金之金額，地方政府應如何評定及可否成立委員會評定？採取最高、中間或平均價格？且土地開發期間價格易有波動，究應以何時點為估價基準？又經專業估價者查估後之代金數值低於市價，地方政府難認定符合市場行情時，經評定提高後，接受基地所有權人有異議，可否或如何救濟（如重評）？另建議一律採用折繳代金制度應有緩衝適用期限。
3. 地方政府收取代金後應專款專用於取得公共設施保留地，是以，容積之價值似應併同考慮接受基地容積價值及公共設施用地取得費用，現行第9條規定並無相關規定，又當年度收取之代金金額無法取得任一公共設施保留地之全部範圍土地時，政府預算又無法編列不足費用，收取之金額將因地價逐年上漲，而無法支應取得公共設施保留地未來所需費用，應如何處理？公共設施保留地取得順序如何排序？
4. 收取代金係為取得公共設施保留地，爰應訂定總量配套相關規定，俾免折繳代金方式辦理之移轉容積量超過公共設施之環境容受力。
5. 容積移轉目前仍有接受基地及送出基地資訊不夠透明之問題，

仍應盡力予以解決

- (二) 有關如何降低容積移轉對生活環境品質的衝擊部分，目前各地方政府大多已依照容積移轉實施辦法第 4 條規定訂定審查許可條件，惟多數對於接受基地之條件似無規範，此外，因本辦法訂有可接受移轉容積比例之上限，尚無授權得依個案予以調降，爰都市設計委員會審查相關案件實際運作上無法予降低，應考量於本辦法訂定調降上限之相關規定。
- (三) 有關院長提示：容積移轉利益流向建商及仲介人於未解決前，何不移請稅捐單位研議乙節，請財政部納入稅制整體性問題予以考量。

六、散會（下午 4 時 30 分）。

副本

檔 號：

保存年限：

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

受文者：本部營建署（都市計畫組）

發文日期：中華民國101年7月25日

發文字號：內授營都字第1010806754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101年7月10日召開研商修正都市計畫容積移轉實施辦法第2次會議紀錄乙份，請查照。

說明：依據本部101年6月19日內授營都字第1010805587號開會通知單辦理。

正本：行政院經濟建設委員會、財政部賦稅署、5直轄市、臺灣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、內政部中部辦公室（營建業務）、本部營建署（綜合計畫組）

副本：本部營建署（都市計畫組）（含附件）

部長李鴻源

五、結論

(一) 有關「有關折繳代金金額應如何評定，以及申請人如對該評定價格有異議，可否申請救濟或重評」議題部分：

1. 由直轄市、縣（市）主管機關成立相關容積移轉估價委員會，並先委由一定數量之專業估價者查估後（離島地區不在此限），由該委員會評定，至評定後如申請人不服仍得以申訴，並將該申訴內容提送委員會審酌。
2. 未來增額容積與容積移轉機制應予適當整合，並給予一定上限之規定，倘增額容積有採由個別土地權利關係人依都市計畫書附帶條件規定，於增額容積實施地區內之可建築土地申請增額容積建築使用之情形，得交由容積移轉估價委員會評定。

(二) 有關「折繳代金之用途，應專款專用於取得與接受基地同一主要計畫區之公共設施保留地土地為限，其保留地取得優先順序如何排序？可否比照既成道路取得試辦計畫，採取競價方式收購？又本辦法第 6 條第 1 項第 3 款採折繳代金應有緩衝適用期限」議題部分：

1. 本辦法之立法意旨係為保障公共設施保留地所有權人之權益，爰本辦法第 6 條第 1 項第 3 款除原保留地地主（包含繼承）以自有之可建築用地申請容積移轉時，得以捐贈公共設施用地方式辦理外，均改由政府主導取得，以解決容積移轉利益單方流向建商及仲介人問題。
2. 地方政府得比照既成道路取得試辦計畫，以競價方式取得公共設施保留地，並以劃設逾 25 年以上未經政府取得者為優先，餘依劃設年限排序，必要時並得由各地方主管機關視實際狀況予以排序。
3. 至緩衝適用期限部分，將於本辦法訂定於一定期間內或漸進式停止適用之規定。

(三) 有關「本辦法有無需增訂申請折繳代金辦理容積移轉，應限於申請建築執照前為之」議題部分：

本辦法現行規定並未限制已領得建築執照之接受基地不得申請辦理容積移轉，為避免容積移轉量取得後遲未使用，於本辦法訂定容積移轉量經取得後，需於一定期限內用於接受基地之規

定。

- (四) 有關「本辦法訂有可接受移轉容積比例之上限，尚無授權得依個案予以調降，爰都市設計委員會審查相關案件實際運作上無法予降低，應考量於本辦法訂定調降上限之相關規定。」議題部分：

目前各地方政府多已依照本辦法第 4 條規定訂定審查許可條件，惟多數對於接受基地之條件似無規範，致產生接受基地周邊環境之衝擊，爰於本辦法訂定各地方政府得視接受基地條件予以調降移入上限之相關規定。

六、散會（下午 5 時）。