

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3

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國102年9月26日

發文字號：內授營都字第1020810155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102年9月13日召開研商修正都市計畫容積移轉實施辦法第4次會議紀錄乙份，請 查照。

說明：依據本部102年8月30日內授營都字第1020809453號函辦理。

正本：楊重信教授、林秋綿教授、金家禾教授、蘇瑛敏教授、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、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、中華民國全國建築師公會、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、台北市公共設施保留地權益促進會、行政院經濟建設委員會、財政部賦稅署、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(營建業務)

副本：本部營建署(都市計畫組)(含附件)

部長李鴻源

李鴻源

副部長練福星

抄 email 轉知各會員公會及松
法規委員會委員

日期	102年 10月	頁數	1
案號	3139	類別	號

研商修正都市計畫容積移轉實施辦法第4次會議紀錄

- 一、 時間：102年9月13日(星期五)下午2時30分
- 二、 地點：本部營建署601會議室
- 三、 主持人：許代理署長 文龍
- 四、 紀錄：蔡宛蓉
- 五、 出席單位及人員：詳簽到單
- 六、 主席致詞

都市計畫容積移轉實施辦法施行迄今，實務上經常造成利益流向不均問題，監察院亦對現行容積移轉買賣及總量管制規定缺失部分，請本部檢討改進，因此，本部刻研議以折繳代金方式移入容積之相關可行措施。為聽取各界對此一方向之看法，爰召開本次會議。

七、 各單位發言要點：

(一)容積移轉同業公會籌備處

從事公共設施保留地買賣公司目前計有400多家，從業人員約4、5千人，另有部分房仲業兼營買賣公共設施保留地。自容積移轉制度實施以來，協助地方政府清理保留地地上物，取回土地權利，使政府不需編列預算即取得公共設施用地，建商得到應有容積，相關人員獲得生計。今內政部擬以折繳代金機制取代市場自由買賣，等同政府與民間爭利，代金計算對建商不利導致沒有市場性，相關從業人員將失業，因此建議容積移轉修法應維護、保障相關從業人員之權益。

(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

1. 首先感謝主席讓我們出席表示意見，我們有5大訴求說明如下：
 - (1) 強烈要求各地方政府立即發行土地公債解決長期無法徵收公共設施保留地之問題。已開闢未徵收道路地主迄今未領取補償費，如今政府擬民間不得自由買賣，以公告現值競標取得公共設施保留地，違憲違法，請重視地主之權利。
 - (2) 李部長今年3月28日已公開表示，不會貿然用行政命令發布，

會召開公聽會經立法院同意通過備查，據悉目前已有 26 位立委連署提案刪除廢除折繳代金之規定。

- (3) 市場自由買賣公共設施保留地運作機制良好，請主席暫緩召開所有容積移轉採折繳代金之相關會議。
 - (4) 請政府以自家土地感同身受，道路用地無法貸款，透過市場自由買賣地主可以馬上求現，如今債務人(政府)竟使債權人(地主)無法自由處分土地，非常不合理。
 - (5) 臺北市政府規定 15 公尺以上道路用地始得作為容積移轉送出基地之規定，違法違憲，實情上已經被公眾長期使用之未徵收道路用地才屬真正的公共設施。
2. 容積移轉管控方式應針對接受基地移入部分，凡移入容積應繳交回饋金，使地方政府得加強徵收公園、綠地。
 3. 公共設施保留地買賣資訊不透明問題，可透過其它方式補強，中間人未繳稅就應該查稅、補稅。

(三) 中華民國都市計畫技師公會全國聯合會

1. 容積移轉使接受基地增加容積，於申請時應提送對都市發展影響之分析報告，俾使主管單位於受理時得以憑斷是否適宜。如主管機關人力有所不足時，技師公會可以協助審查該分析報告。
2. 應利用現有都市計畫法第 77 條有關都市計畫經費籌措之規定，而非再新創機制以籌措財源解決保留地問題。
3. 容積移轉制度之施行導致原都市計畫容積總量增加，建議應於辦理都市計畫通盤檢討時將容積移轉總量納入檢討，俾避免容積失控。
4. 目前建築管理相關免計容積部分造成容積量大幅擴增，造成容積完全失控，建議應適度予以檢討。

(四) 中華民國消費者文教基金會

1. 本人於 30 多年前有幸參加林洋港部長為解決徵收公共設施保留地

問題所成立的委員會，當初徵收費用高達近兆，並造成物價、房價飛漲，雖然不盡完美，但政府仍痛下決心去做。爾後都市計畫法修正取消取得公共設施保留地期限，造成遲未向地主徵收土地。建議內政部可參考 70 年期間政府研議取得公共設施保留地的方式，再進一步檢討是否修正本辦法。

2. 內政部勇於面對這個長期無法徵收保留地的問題，這幾年來用容積的方法試著解決，確實是不得已之情形，但此一方式卻無法解決真正的問題。以公平性、必要性而言，長期被劃設為公共設施用地地主應獲得合理補償，依都市計畫精神，政府必須取得公共設施保留地，並以市價徵收，由政府按徵收目的、劃設年限、優先順序辦理，並非所有保留地均立即徵收，世界上先進各國取得公共設施保留地也是以分期分區，分階段取得才有辦法完成。
3. 在政府目前財政困窘情況，以及容積不斷地透過各種方式釋放出來，衍生許多負面問題及現象，那或許可以這個方向來思考，各縣市應著實訂定各該都市計畫，依每縣市都市計畫作為依據、確定發展總量，由政府公辦或透過容積買賣方式取得款項，加速取得保留地。在容積已過於氾濫的這個時刻，應以如何維持都市應有品質，簡化徵收遊戲規則，保留地資料的掌控並加速籌措財源這三點方向，提供參考。
4. 公共設施保留地未徵收，未必全然為中央政府的責任，如今內政部嘗試解決問題，地方政府應視其發展情形，訂定相關容積移轉機制，送內政部審議。從事公共設施保留地買賣者，應多協助政府提供正面的想法，共同來解決問題。

(五) 中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會

1. 本辦法修正草案擬將代金以「淨利」計價，忽略申請人興建、負擔風險的因素，且尚需經過估價的不確定因素，將使折繳代金變得不具有市場性，最終造成申請案件時程延滯。

2. 以高雄市、新竹市政府目前修正折繳代金以公告現值計算方式為例，可供署裡作為參考。
3. 本辦法擬修正以公共設施保留地地主只能容積移轉至自有可建築用地上，否則只能以荷蘭式拍賣競標出售給政府，政府成為唯一買方。此規定將封殺地主權益，其中又以對臺北市 15 公尺以下道路用地地主衝擊最大。
4. 建議折繳代金公式應由地方政府因地制宜，以公告現值為基礎來計算，並維持「捐贈公共設施保留地」與「折繳代金」兩制併行。

(六) 中華民國全國建築師公會

都市計畫法第 83 條之 1 公共設施保留地之取得得以容積移轉方式辦理，係為政府徵收公共設施保留地的替代方案。本會贊成議題主題「接受基地」對周邊環境之衝擊，應透過都市計畫程序檢討並予規範之。至私有公共設施保留地之取得方式應依法辦理，無法源依據之方式不宜採用。

(七) 臺中市建築師公會

1. 折繳代金修正方向，應回歸當初立法原意，不應由政府設定遊戲規則並從中獲利。
2. 開發商於取得具有容積移入條件之接受基地時，其土地市場交易價格已隱含容積移轉之賣方利益，現由政府擬以折繳代金公式計算移入金額時，顯然墊高土地成本，可能造成房地產價格上揚之波動。
3. 依擬增訂之折繳代金計算公式顯示，開發商申請容積移入所產生之經濟利益，全由保留地地主及政府獲取，開發商不僅無利可圖，且因取得土地成本遽增而轉嫁消費者，未來恐產生更大民怨。另接受基地移入容積市場「收益價格」與不動產估價技術規則中「收益價格」定義不符。該規則有關「收益價格」之推估，係以租賃或營運活動收益作為基礎，並透過各項費用資本化率折現計算之結果。建議應重新檢視並定義該價格名稱。

(八)立法委員林淑芬

本案應回歸到都市規劃上位政策，即土地總承載總量下到底可以適用何種類型的發展。以折繳代金解決取得公共設施保留地的問題，試問代金繳納可以提高徵收比例？地方政府專款轉用的可能性為何？在目前無配套措施即擬修正以折繳代金方式取代捐贈公共設施保留地，對地主並不公平，亦對都市發展並無助益。

(九)林秋綿教授

1. 都市容積總量缺乏管制，容積移轉、容積獎勵增加容積量，公共設施卻未配合增加，致與原本都市設計及規劃方向已大幅偏離。
2. 折繳代金類似容積銀行概念，必須先有存入量才可以拿來賣，因此應先釐清究竟有多少量可移出再來談詳細的操作細節。
3. 本辦法擬修正保留地地主只能等待政府取得，透過低價競標優先賣出，相較目前土地徵收條例採市價徵收規定，似有一國兩制的情形，對地主不甚公平，以特別犧牲的概念應從優補償。
4. 本辦法擬修正保留地地主以自有可建築土地始得移轉，以及折繳代金計算公式部分應再衡酌，另涉及市價評定仍應循不動產估價方式，至於是否須另組專責小組評定代金價格，尚需考量。

(十)台北市公共設施保留地權益促進會

1. 就政策公平性而言，折繳代金公式並無市場性，無從估價。自辦法 98 年修正增加折繳代金方式迄今 4 年，無人申請已證明並不可行，如今內政部竟擬擴大實施折繳代金，請問如何擴大辦理，在座亦無人同意。民眾對政府所稱專款專用取得公共設施保留地並無信心，本辦法修正應僅就接受基地總量管制部分予以規定。
2. 建議本辦法如修正全面以折繳代金方式辦理，請提送立法院審查。
3. 有關臺北市政府規定 15 公尺以上道路用地始得容積移轉，造成同樣是受到限制的公共設施保留地，卻有差別待遇。

(十一)本部地政司

有關買賣資訊部分，不動產及土地若以實價買賣，就必須登錄在實價登錄系統上，透過備註欄位並可得知買賣標的是否為公共設施保留地。

(十二) 立法委員黃偉哲辦公室代表

贊同中華民國消費者文教基金會代表之意見。

(十三) 會議主席

本次會議係瞭解各界對折繳代金機制之看法，各單位代表於會中所提意見，本部將納入後續相關政策及法規修正之參考。

八、散會(16點30分)

研商修正都市計畫容積移轉實施辦法第4次會議

一、開會時間：102年9月13日（星期五）下午2時30分

二、開會地點：本部營建署第601會議室

三、主持人：許代理署長文龍 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
楊重信教授				
林秋綿教授		林秋綿		
金家禾教授				
蘇瑛敏教授				
中華民國不動產估價師公會全國聯合會				
中華民國都市計畫技師公會全國聯合會	理事長	張志光		
	理事	沈明達	理事	范之興
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	基金會 台筆人	曹育平		
中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會		張文龍		張理輝

台筆 蔡宛蓉

朱崑

單位	級職	姓名	級職	姓名
中華民國建築師公會全國聯合會		蔡九毅		吳聖洪
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		陳建建		
台北市公共設施保留地權益促進會	代表	李永發		
行政院經濟建設委員會			技士	陳成七
財政部賦稅署				
臺北市府	科長	王武聰	視察	蔡益昌 李衍清
新北市政府	副局長	邱淑娟	即環工環	高如璇
臺中市政府			正工	吳信威
臺南市政府			幫工	呂錫倫
高雄市政府	科長	柳道玲		
基隆市政府			技士	沈昭雄
桃園縣政府				
新竹市政府	科長	吳佳木	規畫師	池茂實
新竹縣政府	科長	王俊堯	技士	馬興考
苗栗縣政府				
南投縣政府				

單位	級職	姓名	級職	姓名
彰化縣政府	技士	陳慶元	技士	洪清順
雲林縣政府				魂達成
嘉義市政府				
嘉義縣政府				
屏東縣政府				
宜蘭縣政府				
花蓮縣政府			副總	魏俊昇
臺東縣政府	技士	陳翰印		
澎湖縣政府				
金門縣政府				
連江縣政府				
本部地政司	視察	洪郁惠		
本部法規委員會			科員	吳冠廷
本部營建署				
中部辦公室			技正	許世良
都市計畫組		陳慶川	技正	陳冠華
容積移轉同業公會籌備處	主任委員	翁聖儒		

單位	級職	姓名	級職	姓名
台神市建身師公會		郭明		陳世華
		李國		李國