

都市計畫容積移轉實施辦法部分條文修正草案總說明

都市計畫容積移轉辦法（以下簡稱本辦法）自八十八年四月六日發布施行後，歷經六次修正施行。考量現行土地開發方式趨向多元，基於行政行為公平原則，如私有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。此外，為確保接受基地周邊環境基本公共及消防安全，增訂本辦法接受基地條件之相關規定。另為避免送出基地供國家公益需要設定或徵收地上權或供捷運穿越部分之市價補償費用已大於送出基地之公告現值，產生土地所有權人無可移轉容積之情形，參考土地徵收條例相關規定修正計算公式，爰擬具本辦法部分條文修正草案，其要點如下：

- 一、明確地方政府辦理容積移轉所應考量之原則性規定，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。（修正條文第四條）
- 二、為維護接受基地周邊整體環境及確保消防、公共安全，增訂接受基地移入容積條件及地方政府得考量之原則規定，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。（修正條文第七條之一及第八條）
- 三、為避免送出基地供捷運穿越部分之市價補償費用已大於送出基地之公告現值，產生土地所有權人無可移轉容積之情形，爰參照土地徵收條例第五十七條第四項所定辦法等相關規定修正計算公式，以維護民眾權益。（修正條文第九條）
- 四、考量現行土地開發方式趨向多元，基於行政行為公平原則，如私有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，參考財政部「國有非公用土地設定地上權作業要點」及本辦法有關公有土地地上權人申辦容積移轉之條件、負擔義務等規定，並明確移入容積等權利歸屬事項，增訂私有土地地上權人申請容積移轉之相關規定。（修正條文第九條之一、第十一條、第十六條及

都市計畫容積移轉實施辦法部分條文修正草案條文對照表

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<u>為</u>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，<u>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。</u></p> <p style="text-align: center;"><u>前項審查許可條件</u></p> <p><u>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、依法務部一百零五年六月三十日法律字第一零五零三五零四四五零號函釋：「……法規命令再授權須有法律之明確依據；且在有法律明確規定下，方得將應由法規命令規範之事項，授權由下級機關以行政規則訂定。」配合將本條更明確定義為地方政府辦理容積移轉應考量之原則性規定，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，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</p>

<p>入容積，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，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>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>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>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> $\text{接受基地移入之容積} = \text{送出基地之土地面積} \times (\text{申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值} / \text{申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值}) \times \text{接受基地之容積率}$ <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</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> $\text{接受基地移入之容積} = \text{送出基地之土地面積} \times (\text{申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值} / \text{申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值}) \times \text{接受基地之容積率}$ <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</p>	<p>為避免送出基地供國家公益需要設定或徵收地上權或供捷運穿越部分之市價補償費用已大於送出基地之公告現值，產生土地所有權人無可移轉容積之情形，參照土地徵收條例第五十七條第四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>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>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>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公有土地地上權人負擔。</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>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>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向多元，基於行政行為公平原則，如私有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</p>

<p>五款規定之接受基地土地所有權狀影本。</p> <p><u>接受基地以設定地上權方式辦理開發者，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：</u></p> <p><u>一、私有土地所有權人或公有土地管理機關出具之同意文件，得免附第一項第五款規定之接受基地土地所有權狀影本。</u></p> <p><u>二、設定地上權契約，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。</u></p>	<p><u>接受基地所有權人或公有土地地上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。</u></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>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(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</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或公有土地地上權人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、</p>	<p>配合第九條之一及第十六條，第一項酌作文字修正。</p>