

內政部營建署 函

機關地址：10556臺北市八德路二段342號  
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樓之三

受文者：中華民國建築師公會全國聯合會

發文日期：中華民國105年5月31日

發文字號：營署都字第1052908086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（請至：<http://edoc.cpami.gov.tw>下載）

主旨：檢送105年5月11日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2次工作會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本署105年4月21日營署都字第1052904273號開會通知單辦理。

正本：文化部、臺北市政府、新北市政府、桃園市政府、臺中市政府、臺南市政府、高雄市政府、新竹縣政府、彰化縣政府、嘉義市政府、屏東縣政府、花蓮縣政府、臺東縣政府、內政部地政司、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、中華民國都市計畫學會、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、中華民國建築師公會全國聯合會、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會

副本：本署都市計畫組

署長許文龍

## 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 2 次工作會議紀錄

壹、時間：105 年 5 月 11 日(星期三)上午 9 時 30 分

貳、地點：本部營建署 105 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：

- 一、容積移轉計算公式以公告現值為換算基準因無法確切反映容積之市場價格，近年已備受外界諸多批評，監察院亦對此進行調查，且現行土地徵收條例已規定，被徵收之土地應按照徵收當期之市價補償其地價，是以，容積移轉換算基準如仍維持公告現值已顯未盡公平合理，因此修正方向朝改以專業估價者查估之價格取代現行公告現值作為換算依據。相關機關、公會如有較上開市價估價方式更具體可行且公平合理之替代方式，請將具體建議送本署俾納入修法參考。
  - 二、目前本案修法方向涉及估價執行部分，係參考臺北市政府辦理容積移轉折繳代金之作法，該府目前已有執行個案，相關公會如認現行方式尚有改進空間，可提供具體建議供本案增修相關配套措施，俾利將來執行。
  - 三、本案請業務單位彙整臺北市政府辦理容積移轉折繳代金之相關作業方式於下次會議補充說明，俾利討論。
- 柒、散會(上午 11 時)

## 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

- (一) 建議本案未來辦理估價時應有明確標準，避免辦理時程冗長致建築量體遲未能確定等問題。
- (二) 本案採估價方式將增加開發成本，以中南部開發市場而言，恐降低申請容積移轉意願。
- (三) 公告現值具有政府公信力，接受基地與送出基地所有權人得自行就該現值進行換算，簡便明確，因此建議仍應維持以公告現值作為容積移轉換算基準，以兼具公平合理及效率。

### 二、財團法人古蹟保存基金會

古蹟辦理容積移轉目前相較其他容積移轉屬較弱勢，建請本案修法時應考量古蹟特性，賦予更多保存的機會。

### 三、中華民國建築師公會全國聯合會

- (一) 以目前向臺北市府申辦容積移轉案例為例，以折繳代金方式辦理者，其容積價格約為公告現值的 1.4 至 1.5 倍，以捐贈私有公共設施保留地換取容積者，於市場上取得私有公共設施保留地價格約為公告現值之 0.6 倍。
- (二) 容積移轉制度應趨近簡便。本案如採估價制度應縮短相關行政作程序，避免冗長及不確定性。
- (三) 容積移轉容積估價除委託不動產估價師外，亦得考量委託建築師辦理。

### 四、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會(書面意見)

- (一) 根據內政部說明 105 年全國土地公告現值已達市價 9 成，現行以政府公告之土地公告現值比值為計算基準已符合等值移轉精神，既公平也有效率。
- (二) 若改採逐案浮動查估市價，既未符行政程序法明確性原則，且評定程序繁複耗時，價格具不確定性，恐徒增公私部門困擾。因此建議就古蹟或私有公共設施保留地容積移轉，宜維持現行

以土地公告現值比值換算之作法；容積移轉改採折繳代金時，再以查估市價為之，較為合理可行。

#### 五、文化部

本部認同並支持本案修法方向，至於技術面及執行面部分可再進一步討論。

#### 六、臺北市政府

- (一) 以本市目前辦理容積移轉折繳代金情形為例，施行迄今共計 38 件申請案，已繳納代金者 2 件。委託估價之程序，係申請人通過書面審查後繳納估價費用，由市政府委託估價師於 25 日內完成估價報告，送市府組成之工作小組審查(期間有任何修正係以 15 日修正完竣)，最後送交市府財審會評定。有關估價日期係以都市設計收件日為準，至於委託估價師部分，則由市府依採購法規定，上網招標符合資格者納入委託估價師名單後，再抽籤作為輪值序位並公告上網供各界知悉。
- (二) 本案估價標的除接受基地外，亦包含送出基地，與折繳代金估價標的僅有接受基地有別，因此建議估價技術及執行面可再進一步討論，俾利將來各地方政府執行。

#### 六、高雄市政府

- (一) 容積移轉計算基準改採估價，對申請者而言因已無法於申請前即計算移入容積量，進而產生不確定性。
- (二) 建議本案應訂定一致性標準，以利地方政府將來執行。
- (三) 考量各地方辦理容積移轉之審查機制略有不同，建議本案如需訂定審查期程，應適度賦予地方政府彈性。