

古蹟土地容積移轉辦法第六條、第八條之一、第十條修正總說明

古蹟土地容積移轉辦法（以下簡稱本辦法）自八十七年九月七日發布施行後，歷經六次修正施行，最近一次修正為一百零八年一月二十二日。因接受送出基地可移出容積之土地（以下簡稱接受基地）未能完全使用其獲准移入之容積，申請許可移轉容積至另一接受基地建築使用之計算方式，涉及接受基地與另一接受基地所有權人財產權益，應於本辦法明定；另為達古蹟保存目的，依最高行政法院一百零五年度判字第六三八號判決意旨，申請許可容積移轉案件定著於送出基地之古蹟因故毀損且有修復、再利用必要者，送出基地所有權人及接受基地所有權人應檢附古蹟修復、再利用計畫，爰修正本辦法第六條、第八條之一、第十條，其修正要點如下：

- 一、明確接受基地未能完全使用獲准移入之容積，得申請許可移轉至另一接受基地之地區範圍。（修正條文第六條）
- 二、定明依第六條移轉至另一接受基地移入容積之計算方式。（修正條文第八條之一）
- 三、就申請容積移轉許可案件定著於送出基地之古蹟因故毀損且有修復、再利用必要者，定明送出基地所有權人及接受基地所有權人應檢附古蹟主管機關核准之古蹟修復、再利用計畫，及定明依第六條申請移轉至另一接受基地移入容積之申請人應檢附之文件。（修正條文第十條）

古蹟土地容積移轉辦法第六條、第八條之一、第十條修正條文對照表

修正條文	現行條文	說明
第六條 接受送出基地可移出容積之土地（以下簡稱接受基地）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，<u>申請移轉至下列另一接受基地建築使用，並以移轉一次為限：</u> <u>一、與接受基地同一都市主要計畫地區之建築基地。</u>但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）其他主要計畫之建築基地。 <u>二、與接受基地同一區域計畫地區同一直轄市、縣（市）之建築基地。</u>	第六條 接受送出基地可移出容積之土地（以下簡稱接受基地）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，移轉至同一都市主要計畫地區或區域計畫地區之同一直轄市、縣（市）內之其他建築基地建築使用，並以一次為限。但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。	一、有關就接受送出基地可移出容積之土地（以下簡稱接收基地）未能完全使用其獲准移入容積，申請移轉至另一接受基地建築使用之地區，前經行政院文化建設委員會（現為文化部）九十五年五月二十九日文中二字第○九五一一一三一八號函已有示明：「『文化資產保存法』第三十五條第二項（現行條文為第四十一條第二項）及九十五年四月十四日修正發布『古蹟土地容積移轉辦法』第五條規定，係明確區分如係都市計畫之土地，可移出容積限於同一都市計畫主要計畫地區；如係非都市計畫之土地，可移出容積限於區域計畫地區之同一直轄市、縣（市）內地區」。 二、為使現行容積移轉至另一接受基地地區範圍更為明確，明示位於都市計畫之接受基地，可移出容積限於同一都市計畫地區之土地；位於非都市土地之接受基地，可移出容積限於同一區

		域計畫同一直轄市、縣(市)之非都市土地，爰修正並分款規定。
第八條之一 接受基地依第六條規定申請移轉至另一接受基地建築使用之容積，其計算公式如下： 另一接受基地移入容積=送出基地移出之容積未能完全使用部分×（送出基地申請容積移轉至接受基地當期送出基地之毗鄰可建築土地平均公告土地現值／送出基地申請容積移轉至接受基地當期另一接受基地之公告土地現值） 另一接受基地於送出基地申請容積移轉至接受基地當時非屬可建築土地，於前項公式中價值計算基準如下： 一、毗鄰可建築土地者，以其公告土地現值平均計算。 二、毗鄰非屬可建築土地者，以與另一接受基地使用性質相當且距離最近之三筆可建築土地公告土地現值平均計算。 前項可建築土地，不包含都市計畫書規定應辦理區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發完成前之土地。		一、<u>本條新增。</u> 二、本辦法係為保障私有土地因指定為古蹟後，原依法可建築基準容積之權利受到限制，故允許得申請移轉至其他地區建築使用。因此送出基地(古蹟土地)之基準容積，無論申請移轉至接受基地或依第六條規定申請再移轉至另一接受基地時，均須回到同一送出基地計算可移出容積量，故須以送出基地申請容積移轉至接受基地當期為時點計算。（例舉送出基地〔a〕可移出容積為六十坪，移到接受基地〔b〕時，需透過 a/b 土地公告現值轉換為 b 的可移入容積，假設 a 與 b 土地公告現值分別為新臺幣(以下同)一百萬元與五十萬元，則 b 可移入一百二十坪〔六十坪×(一百萬元/五十萬元)=一百二十坪〕，惟 b 申請開發建築時因法令限制因素尚有二十坪無法用完，回算為送出基地剩十坪〔二十坪/(一百萬元/五十萬元)=十坪〕可移出容積量，十坪再移轉到另一接受基地

		〔c〕時，透過a/c土地公告現值轉換為c的可移入容積，假設c土地公告現值為四十萬元，則c可移入二十五坪〔十坪$\times$(一百萬元/四十萬元)=二十五坪〕)。 三、因實務上另一接受基地於送出基地申請容積移轉當期，如非屬依法可建築之土地，或屬都市計畫書規定應辦理區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發完成前之土地，因其土地公告現值於完成開發後通常有較大幅度之上漲，按其於送出基地申請容積移轉至接受基地當期之公告土地現值計算並非公平合理。為使該情形之另一接受基地計算基準得符合可建築土地價值，爰以毗鄰之可建築土地公告現值平均計算(所謂「毗鄰」，內政部一百零四年七月十六日台內營字第一〇四〇八一〇八〇號函係指「緊接相鄰」)。至於毗鄰仍無可建築土地者，因必須再跨出去選擇可建築土地，惟因距離越遠，土地使用性質及地價差距越大，故需找尋與另一接受基地現行土地使用性質相當
--	--	---

		(所謂「性質相當」，係指與土地使用分區類別相當，例如都市計畫使用分區為住宅區，即需找尋同為住宅區之土地)，且距離最近之三筆可建築土地公告土地現值平均計算，以符合文化資產保存法第四十一條等值移轉規定意旨，爰定明第二項、第三項規定，以資明確。
第十條 辦理容積移轉時，應由送出基地所有權人及接受基地所有權人會同檢具下列文件，向該管直轄市、縣（市）主管機關申請許可： 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、協議書。 四、送出基地及接受基地之土地登記簿謄本。 五、送出基地及接受基地之土地所有權狀影本。 六、<u>古蹟管理維護計畫。但古蹟因故毀損且有修復、再利用之必要者，應檢具古蹟主管機關核准之古蹟修復、再利用計畫。</u> 七、送出基地所有權人及權利關係人同意書或其他相關證明文件。	第十條 辦理容積移轉時，應由送出基地所有權人及接受基地所有權人會同檢具下列文件，向該管直轄市、縣（市）主管機關申請許可： 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、協議書。 四、送出基地及接受基地之土地登記簿謄本。 五、送出基地及接受基地之土地所有權狀影本。 六、古蹟管理維護計畫或古蹟主管機關核定之修復、再利用計畫。 七、送出基地所有權人及權利關係人同意書或其他相關證明文件。 八、其他經直轄市、縣（市）主管機關認為必要之文件。	一、依最高行政法院一百零五年度判字第六三八號判決意旨及監察院一〇九教調〇〇一五調查報告意見，第六款所定申請文件之「古蹟管理維護計畫」或「古蹟修復、再利用計畫」，應依具體古蹟個案情形提出相對應之計畫以達保存古蹟之目的。如古蹟尚無「因故毀損」之情形，依文化資產保存法第二十三條規定，應擬定古蹟管理維護計畫報古蹟主管機關備查；如有「因故毀損」致有修復、再利用之必要，依文化資產保存法第二十四條規定，應檢具古蹟修復、再利用計畫經古蹟主管機關核准，以促使古蹟所有人確實負起古蹟保存之責，爰修正第一項第六款增訂但書規定。

八、其他經直轄市、縣（市）主管機關認為必要之文件。 <u>依第六條規定申請移轉至另一接受基地者，由另一接受基地所有權人提出申請，免會同送出基地所有權人，並應檢具下列文件，向該管直轄市、縣（市）主管機關申請許可：</u> <u>一、申請書。</u> <u>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。</u> <u>三、另一接受基地及接受基地之土地登記簿謄本。</u> <u>四、另一接受基地及接受基地之土地所有權狀影本。</u> <u>五、接受基地所有權人及權利關係人同意書或其他相關證明文件。</u> <u>六、其他經直轄市、縣（市）主管機關認為必要之文件。</u>		二、依古蹟管理維護辦法第二條規定，古蹟指定公告六個月內，所有人、使用人或管理人應訂定管理維護計畫，並報主管機關備查，除有重大事項發生應立即檢討外，每五年應至少檢討一次，爰辦理容積移轉應檢具之文件需為最新備查之管理維護計畫。另第一項第六款但書所稱古蹟因故毀損且有修復、再利用之必要者，指古蹟不論因天然災害或人為因素等受損壞，經古蹟主管機關認定有修復、再利用之必要者，即應檢具古蹟主管機關核准之古蹟修復、再利用計畫。至於古蹟主管機關為上開認定時，自得依個案狀況邀集相關專家學者至現場勘查後作成專業判斷。 三、依第六條規定辦理時是否仍須會同送出基地所有權人檢具相關文件，本部一百零五年三月二十九日內授營都字第一〇五〇四〇八九九六號函示：「接受基地獲准移入容積自應已依旨揭辦法(即本辦法)第十條規定，由原送出基地所有權人及接受基地所有權人會同提出申請，並經該管地方政府許可在
---	--	---

		案。因此，該接受基地未能完全使用之獲准移入容積……申請移出時，應……另案依旨揭辦法規定申請辦理，無涉原送出基地所有權人。」爰據以定明第二項，規定另一接受基地所有權人申請時免會同送出基地所有權人，並規定其申請時應檢附之文件。
--	--	--