

關鍵詞：容積移轉（共7篇文章）

生成時間：2025-05-17 16:37:32

農業權, 許文昌老師

文章編號：913421

發布日期：2025/02/13

其他關鍵詞：農業權, 農地, 容積

文章資訊

- 文章編號：913421
- 作者：許文昌
- 發布日期：2025/02/13
- 關鍵詞：農業權、農地、容積、容積移轉
- 爬取時間：2025-02-19 19:15:56
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913421)

內文

因應國土計畫法，最近有「農業權」之報導。農業權，指農地之發展權移轉，亦即農地之容積移轉。詳言之，農地只能作農業使用，無法興建房屋，為平衡農地與建地之利益，農地之發展權（即容積）得移出至建地使用。藉著容積市場買賣移轉，而使農地獲得補償。

• （一）農地容積移轉之優點

1. 保護優良農地，避免農地流失。
2. 平衡農地與建地之利益，使農民獲得補償。
3. 藉由市場機制，保護農地，減輕政府之財政負擔。

• （二）農地容積移轉之缺點

1. 農地數量龐大，所釋出之容積，市場恐無法吸納。

2. 建地之既有容積，再加上農地釋出之容積，將造成都市公共設施無法負荷。
3. 農地所釋出之容積過多，供強需弱，容積價格偏低，農民無法獲得充分補償。

基上，農地容積移轉之可行性仍待商榷。然，農地具有外部利益，除生產糧食外，尚可涵養水源、調節氣候、保護生態、減緩暖化等效益。為使外部利益內部化，政府應對農地予以補貼，以符公平原則。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

容積移轉折繳代金之意義與優缺點, 曾榮耀老師

文章編號: 907646

發布日期: 2023/04/18

其他關鍵詞: 繳代金, 都市計畫

文章資訊

- 文章編號: 907646
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2023/04/18
- 關鍵詞: 繳代金、容積移轉、都市計畫
- 爬取時間: 2025-02-02 19:57:58
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=907646>)

內文

• (一) 折繳代金之方式取得容積之意義

容積移轉折繳代金指開發者向政府申請容積移轉, 透過繳付代金方式, 代替以往直接捐贈公保地方式, 取得移入容積。換言之, 容積移轉不由開發者(接受基地)與公共設施保留地所有權人(送出基地)直接由市場機制交易, 而是由政府居間, 開發者直接向政府繳代金申請核發容積, 而政府收繳開發者所繳的代金後, 再用以取得公共設施保留地。

[圖片1]

• (二) 折繳代金之法源依據

1. 都市計畫法 § 83-1: 容積移轉之送出基地種類、可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、換算公式、移轉方式、折繳代金、作業方法、辦理程序及應備書件等事項之辦法, 由內政部定之。

2. 都市計畫容積移轉實施辦法 § 9-1 (1) 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; 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。(2) 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私有都市計畫公共設施保留地為限。

• (二) 利(目的、功能)

1. 效率面 (1)

解決地主與建商、容積仲介間的資訊不對稱，降低交易成本，提升機制運作效率。

(2) 可將代金有效運用於應優先取得的公共設施保留地。

2. 公平面 (1) 解決移出地主與容積仲介之不公平問題。市場有所謂「容積蟑螂」，以其雄厚資金，大量收購公共設施保留地，壟斷容積，操縱價格，使得地主權益與容積價值受到壓縮。(2) 降低移出地主與建商之不公平問題：建商壓低收購容積成本，使地主無法獲得合理補償，並於高地價地區興建高樓層建築物，享有容積移轉所帶來之利益與其出價購買容積成本落差甚大。即容積「放大效果」。(3) 容積為公共財，且為有限資源，應由政府統籌運用。政府向地主買入容積，再出售容積予建商，避免現行容積移轉之亂象。

• (三) 弊 (缺點、問題)

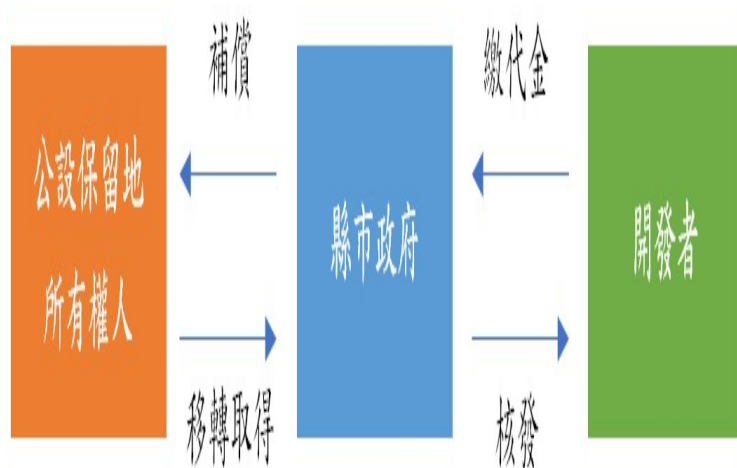
1. 效率面 (1) 需等待政府審議及估價時間，效率未必比建商直接與地主合意高。

(2) 市場運作效率有時高於政府干預。

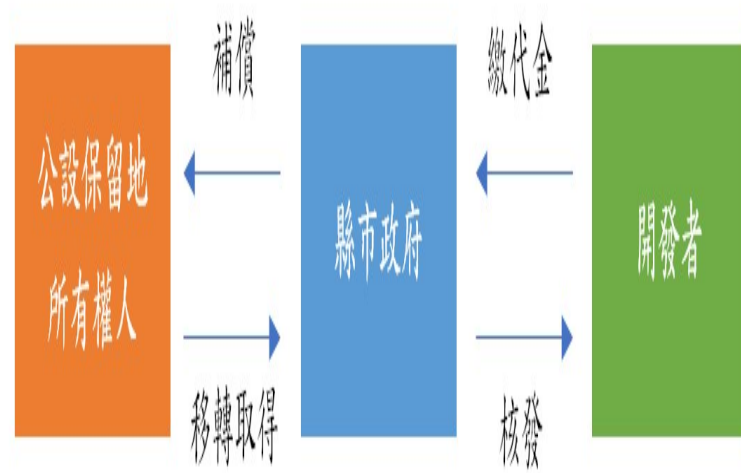
2. 公平面 (1) 代金取得公共設施保留地之優先順序如何公平決定。會否受到利益集團或尋租行為之影響，不無疑義。(2) 如全面以容積折繳代金運作，將減少公共設施保留地之地主獲補償機會，可能需要等待更久的時間。

(3) 建商花錢即可購買容積，有犧牲都市環境品質來成全建商之疑慮。

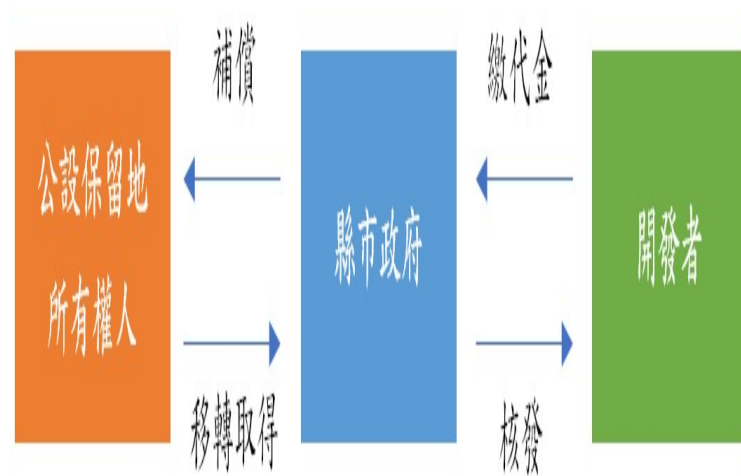
文章圖片



文章圖片



文章圖片



注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

容積獎勵、容積移轉與容積代金, 許文昌老師

文章編號: 907421

發布日期: 2023/03/23

其他關鍵詞: 容積獎勵, 容積代金, 發展權國有

文章資訊

- 文章編號: 907421
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2023/03/23
- 關鍵詞: 容積獎勵、容積移轉、容積代金、發展權國有
- 爬取時間: 2025-02-02 19:57:08
- 原文連結: [閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=907421>)

內文

• (一) 發展權國有與發展權移轉

發展權, 指在土地上從事興建發展之權利。英國首先實施「發展權國有」, 即自實施日以後, 任何在土地從事興建發展之權利均屬於國家所有。因此, 地主擬在其土地上興建房屋, 應先申請政府許可, 並繳納發展捐, 以取得發展權。然由於發展捐過重, 造成市場發生閉鎖現象, 再加上政黨輪替, 英國之發展權國有最後以失敗收場。

英國之發展權國有觀念傳到美國。美國將發展權國有改為發展權私有, 而實施「發展權移轉」。即地主可以將其發展權出售於其他可建築土地, 其他可建築土地因移入發展權, 而提高土地使用強度。

[圖片1]

• (二) 容積獎勵

發展權為物權, 依物權法定主義, 法律須先增訂發展權。然修法不易, 因此我國將發展權改為容積。所稱容積, 指土地可建築之樓地板面積(都市計畫容積移轉實施辦法第5條第1款)。

土地使用分區管制透過土地使用類別(如住宅區、商業區、工業區等)及土地使用強度(如建蔽率、容積率、建物高度等), 賦予私人財產權範圍。私人僅能在分區管制下進行使用、收益及處分。超過分區管制部分, 屬於國有。準此, 政府針對符

合公共利益或產生外部利益之土地利用，以提高容積率方式予以獎勵。如都市更新、危老重建、綠建築等是。要言之，政府將屬於公有之容積授與私人土地。

容積獎勵可以誘導私有土地往政府之政策方向使用，但也帶來下列負面影響：

1. 公共設施擁擠：一般都市普通存在公共設施不足現象，如道路塞車、公園綠地太少、運動場地缺乏等。政府如再授與容積，進住更多人口，更加深公共設施不足之嚴重性。
2. 以鄰為壑：容積獎勵基地興建出更高、更大的建物，導致鄰近住戶承擔不利後果，如日照受限、通風不良、視野受阻等。
3. 容積獎勵浮濫：政府視容積為免費公共財，訂定各式各樣獎勵事由，不斷加碼，容積獎勵過度浮濫。
4. 喪失都市計畫精神：地方政府運用容積獎勵方式，引導私人土地使用。然，過度容積獎勵，將破壞原先都市計畫規劃構想，喪失都市計畫精神。

• (三) 容積移轉

我國之容積移轉源自於美國之發展權移轉。所稱容積移轉，指一宗土地容積移轉至其他可建築土地供建築使用（都市計畫容積移轉實施辦法第5條第2款）。都市計畫法第83條之1第1項規定，公共設施保留地之取得、具有紀念性或藝術價值之建築與歷史建築之保存維護及公共開放空間之提供，得以容積移轉方式辦理。

都市計畫容積移轉以主要計畫地區為移轉範圍。因此，主要計畫地區範圍，如果容積供不應求，則容積價格提高；主要計畫地區範圍，如果容積供過於求，則容積價格降低。如圖所示，A地區容積需求曲線D0，容積供給曲線S0，則A地區容積價格為P0；B地區容積需求曲線D1，容積供給曲線S1，則B地區容積價格為P1。要言之，每一主要計畫地區均有一個容積移轉市場，其所決定之容積價格皆不相同。

[圖片2]

1. 容積移轉之功能：

- (1) 保護古蹟、歷史建築、環境敏感地區等土地，不致遭受破壞。
- (2) 限制發展地區之地主藉著出售容積而獲得補償，平衡地主間權益不均問題。
- (3) 政府可以無償取得公共設施保留地，減輕政府取得公共設施保留地之財政負擔。

2. 容積移轉之流弊：

- (1) 每一主要計畫之容積價格不同，造成公共設施保留地地主之補償不公平。
- (2) 部分地區容積需求大，容積奇貨可居，公共設施保留地之行情被炒高，形成暴利。另，市場有所謂「容積蟑螂」，以其雄厚資金，大量收購公共設施保留地，壟斷容積供給，操縱容積價格。
- (3) 容積傾向移入高房價、高容積率地區，造成高密度、高強度發展地區之公共設施更加不足，環境品質更加惡化。

• (四) 容積代金

容積接受基地得以折繳代金方式移入容積。容積代金，應由接受基地所有權人繳交給政府。政府所收取之代金專款專用，以取得與接受基地同一主要計畫地區之公共設施保留地。政府可藉容積代金調節市場上容積之供需，管控容積價格，避免私人操縱、炒作及壟斷容積。然，容積代金仍有下列問題待克服：

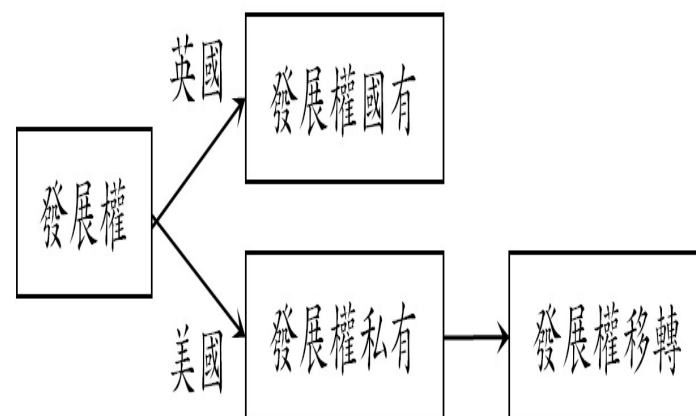
1. 折繳代金之金額如何決定。過低，申請者享受不勞利得；過高，申請者無利可圖。
2. 政府未控制容積代金總量，容積代金恐過度浮濫，破壞都市計畫精神。
3. 未考慮公共設施容受力，以決定允許申請容積代金地區，將造成移入容積地區公共設施失衡現象。

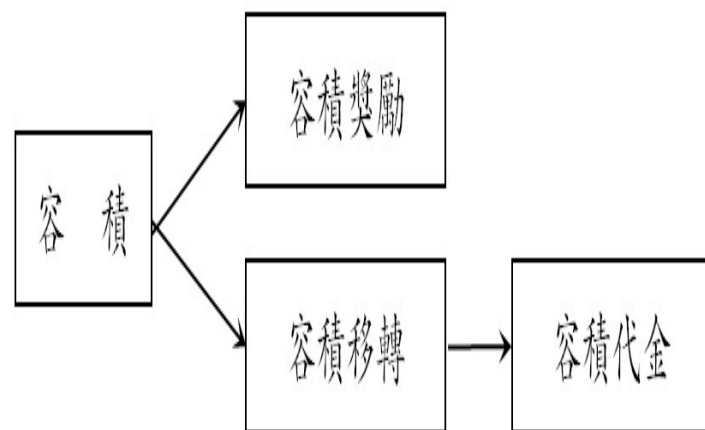
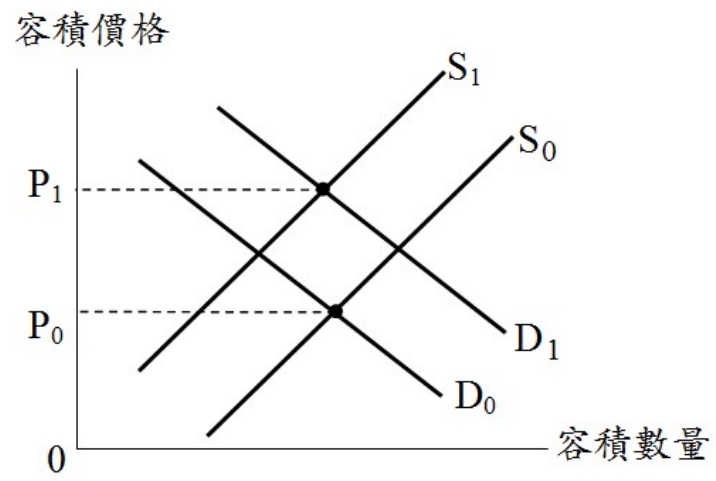
•（五）結論

1. 容積獎勵及容積代金屬於發展權國有之概念，容積移轉屬於發展權私有之概念。
2. 容積獎勵恐發生政府失靈現象，容積移轉恐發生市場失靈現象。
3. 因容積移轉發生市場失靈現象，而導入容積代金。然，容積代金亦會發生政府失靈現象。

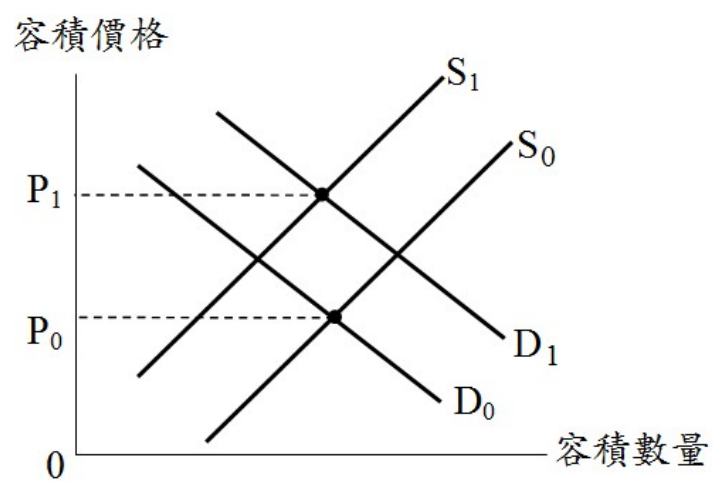
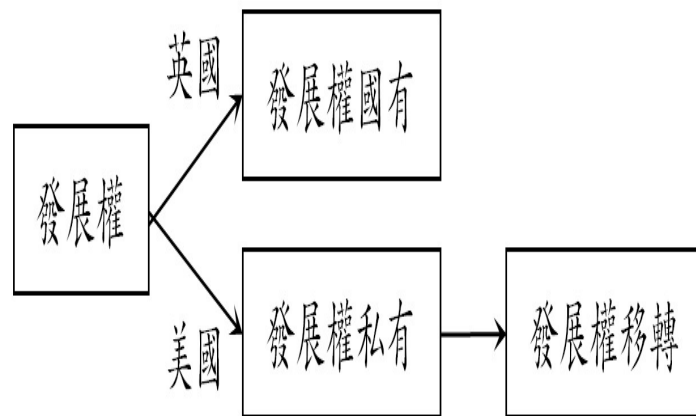
[圖片3]

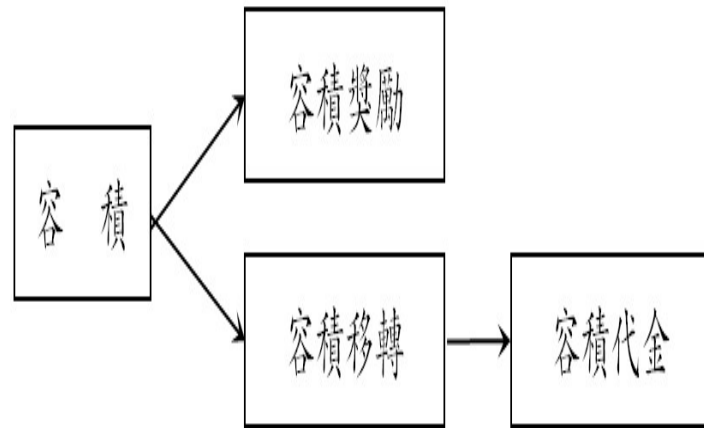
文章圖片



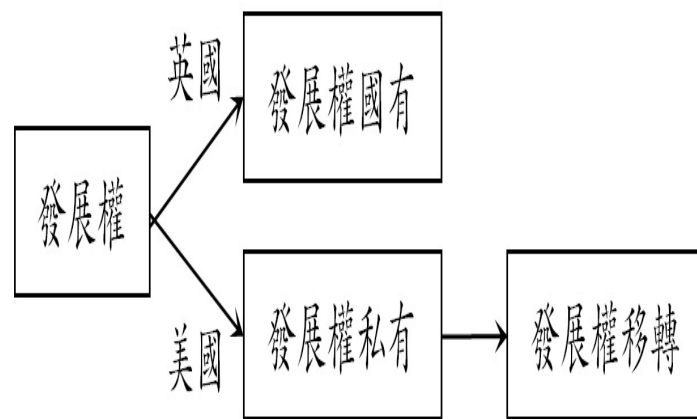


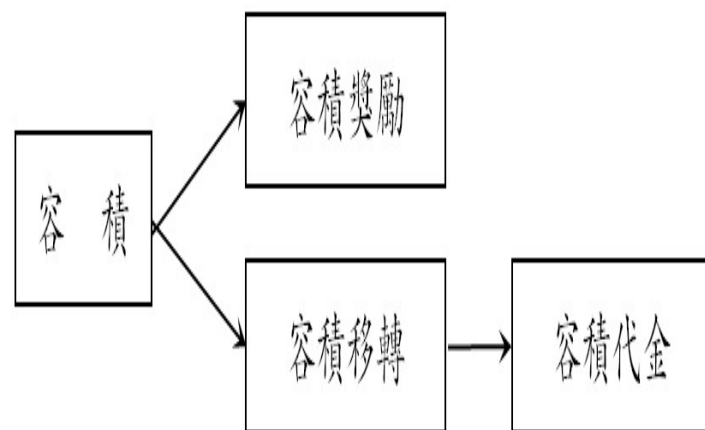
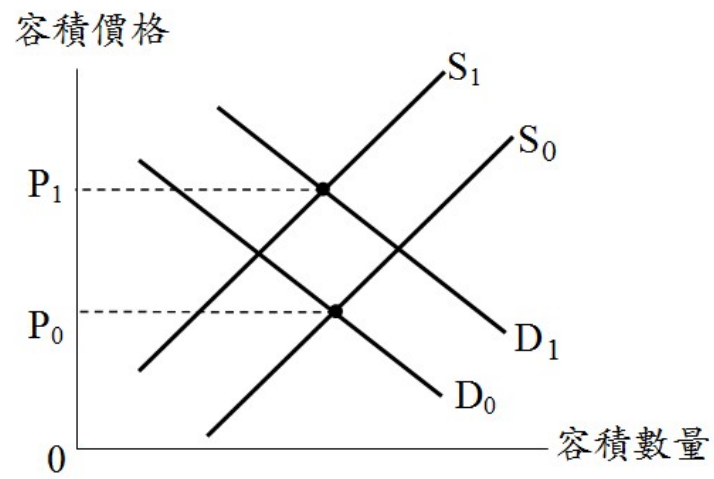
文章圖片





文章圖片





 注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

各種容積之概念, 曾榮耀老師

文章編號: 419090

發布日期: 2020/07/02

其他關鍵詞: 容積, 容積獎勵, 增額容積, 容積折繳代金, 容積銀行制度

文章資訊

- 文章編號: 419090
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2020/07/02
- 關鍵詞: 容積、容積獎勵、容積移轉、增額容積、容積折繳代金、容積銀行制度
- 爬取時間: 2025-02-02 20:57:26
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=419090>)

內文

各位同學好

今日專欄為各位同學整理各種「容積」之概念。

1. 容積: 指土地可建築之總樓地板面積。
2. 容積(率)管制: 係以限制建築物實體建築總量與建築基地面積之比例, 藉以達到控制土地使用強度, 確保整體居住生活品質的制度。原則規定於各都市計畫之土地使用管制規定中。
3. 容積獎勵: 主要是為解決部分公共服務機能不足問題, 故以容積作為獎勵誘因, 鼓勵民間設置必要性之公共設施或配合相關政策。包含開放空間、停車位、都市計畫、都市更新等情形。
4. 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。包含文化資產、公共設施保留地、開放空間、歷史建築、河川區等情形。
5. 增額容積: 指都市計畫擬定機關配合公共建設計畫之財務需要, 於變更都市計畫之指定範圍內增加之容積。亦即係由地方政府提高公共建設影響範圍內的建築容積, 以一次或分批競標方式預收價金, 並將得標者預繳之價金挹注重大公共建設經費。得標者預繳價金所取得之增額容積, 得於增額容積實施地區內自行建築使用, 或由地區內其他土地所有權人建築使用。

6. 基準(法定)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。

7. 容積上限：於法定容積增加建築容積之最高上限。例如依都市計畫法台灣省施行細則第34條之3規定，各土地使用分區除增額容積及依本法第八十三條之一規定可移入容積外，於法定容積增加建築容積後，不得超過下列規定：一、依都市更新法規實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之法定容積。

8. 容積折繳代金(容積銀行)：所謂的容積銀行制度即儲備買賣容積的概念，由政府建立一個容積交易平台，藉由資訊流通、協助交易、認證制度及蒐集價格等，協助確認容積商品資訊，媒合買賣雙方及容積移轉相關作業，透過穩定的收購與釋出，調節市場供需及維持發展平衡，並將開發商購買容積所繳納的代金收入用來取得私有公共設施保留地及都市建設，以落實公共利益，完善容積交易市場之機制。簡言之，容積移轉折繳代金指申請容積移轉透過付代金（代替直接捐贈公保地）來取得移入容積，而代金計算則透過估價核定。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

容積移轉的問題, 曾榮耀老師

文章編號: 415321

發布日期: 2019/05/09

其他關鍵詞: 公共設施保留地

文章資訊

- 文章編號: 415321

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2019/05/09

- 關鍵詞: 容積移轉、公共設施保留地

- 爬取時間: 2025-02-02 20:44:43

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=415321>)

內文

各位同學好

最近公共設施保留地的議題又浮上檯面。因此本周專欄，幫各位整理有關容積移轉取得公共設施保留地之問題：

「以容積移轉方式取得公共設施保留地之方式對於既有土地使用管制之影響產生那些影響？」

1. 破壞原都市計畫之整體規劃：都市計畫擬定時，係整體考量人口數、公共設施服務水準，基於都市計畫區於一定期間內之均衡發展與生活環境品質進行合理規劃。然而，捐贈公共設施保留所換取之容積，卻額外增加容積，此非當初規劃所預想，故將破壞都市計畫之整體性。
2. 衝擊生活環境品質：移出容積實為取得用地之對價，移出容積量視個案送出接受基地公告現值之比值而定，由於未能妥善考量個案接受基地條件及環境容受力，以致因樓地板面積增加引進更多活動人口，將直接衝擊到當地居民之居住環境品質，並產生受影響居民之公平性問題。
3. 公共設施容受力超載：容積移轉改變原有的細部計畫公共設施區位配置與服務水準規劃之考量，間接造成公共設施區位失衡情形。此外，原都市計畫於規劃過程中，並未考量這些超額容積，因而公共設施服務品質與生活環境只會更為惡化。

4. 產生循環效果：當容積移轉增加更多人口至該地區，則將再需依法劃定更多公共設施用地，以因應其公共設施需求，但又再次產生公共設施用地徵收補償問題，亦即容積移轉創造公共設施的持續性需求。
5. 發生排擠效果：公共設施保留地所釋出的龐大容積，將使得容積市場供過於求，造成容積市價下降，嚴重排擠文化資產之古蹟保存。
6. 跳脫容積總量控管：因公共設施保留地原無容積，係以無中生有方式，賦予其可建築容積，並容許移轉至其他可建築用地，破壞全市性之容積總量控管。
7. 保留地地主權益受損問題：現行制度係由接受基地土地所有權人取得送出基地同意後提出申請，並由接受基地所有權人取得送出基地所有權人再移轉予政府，相關買賣移轉皆屬私權關係，在市場交易資訊不透明之情形下，私有保留地地主於資訊及專業知識不足情形下，相對處於弱勢，且現行制度開發商或仲介取得道路用地之成本係以公告現值為參據，惟移入容積則以市價售出，致私有保留地地主並未獲得與其容積移出後利益相應之補償。而現行推動的容積代金制度，即是以容積為公共財之理念，希望解決此價格不對等之問題。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

容積移轉, 曾榮耀老師

文章編號: 410020

發布日期: 2017/10/19

其他關鍵詞: 文化資產法, 都市計畫法, 水利法

文章資訊

- 文章編號: 410020
- 作者: 曾榮耀
- 發布日期: 2017/10/19
- 關鍵詞: 容積移轉、文化資產法、都市計畫法、水利法
- 爬取時間: 2025-02-02 20:26:52
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=410020>)

內文

各位同學好

最近河川區容積移轉議題又浮出檯面，本週專欄幫大家整理一下目前之容積移轉制度：

• 一、定義

容積率管制係以限制建築物實體建築總量與建築基地面積之比例，藉以達到控制土地使用強度，確保整體居住生活品質的制度。而允許原屬一宗土地之可建築容積一部或全部移轉至另一宗可建築土地建築使用，即為容積移轉。

• 二、類型

依適用法源類型，分為：

• (一) 文化資產法系

1. 文化資產保存法第41條：古蹟除以政府機關為管理機關者外，其所定著之土地、古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區內土地，因古蹟之指定、古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區之編定、劃定或變更，致其原依法可建築之基準容積受到限制部分，得等值移轉至其他地方建築使用或享有其他獎勵措施；其辦法，由內政部會商文化部定之。

2. 古蹟土地容積移轉辦法。

- (二) 都市計畫法系

1. 都市計畫法第83條之1：公共設施保留地之取得、具有紀念性或藝術價值之建築與歷史建築之保存維護及公共開放空間之提供，得以容積移轉方式辦理。前項容積移轉之送出基地種類、可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、換算公式、移轉方式、折繳代金、作業方法、辦理程序及應備書件等事項之辦法，由內政部定之。

2. 都市計畫容積移轉實施辦法。

3. 各都市計畫內容：於都市計畫書內明訂容積移轉相關規定，屬都市計畫書內容之一部分，如大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉、南港R13街廓容積移轉、萬華青山宮容積移轉及青田街容積移轉等規定。

4. 都市更新條例第45條：更新地區範圍內公共設施保留地、依法應予保存及獲准保留之建築所坐落之土地或街區，或其他為促進更有效利用之土地，其建築容積得一部或全部轉移至其他建築基地建築使用，並準用依都市計畫法第83條之1第2項所定辦法有關可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、換算公式、移轉方式及作業方法等規定辦理。前項建築容積經全部轉移至其他建築基地建築使用者，其原為私有之土地應登記為公有。

- (三) 水利法系

水利法第82條第3、4項：河川區域內因公告之水道治理計畫線或用地範圍線內施設防洪設施所需之用地，或依計畫所為截彎取直或擴大通洪斷面辦理河道治理，致無法使用之私有土地，其位於都市計畫範圍內者，經主管機關核定實施計畫，而尚未辦理徵收前，得準用都市計畫法第八十三條之一第二項所定辦法有關可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、移轉方式及作業方法等規定辦理容積移轉。

因此，容積移轉類型即包含：

1. 古蹟
2. 公共設施保留地之取得
3. 具有紀念性或藝術價值之建築與歷史建築之保存維護
4. 公共開放空間之提供
5. 河川區域
6. 都市計畫

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

容積是私有財，抑或公共財？容積是物權，抑或債權？ ，許文昌老師

文章編號：409799

發布日期：2017/09/21

其他關鍵詞：發展權移轉，容積獎勵，民法物權編

文章資訊

- 文章編號：409799
- 作者：許文昌
- 發布日期：2017/09/21
- 關鍵詞：容積移轉、發展權移轉、容積獎勵、民法物權編
- 爬取時間：2025-02-02 20:26:02
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409799>)

內文

容積是私有財，抑或公共財？容積是物權，抑或債權？

【解答】

- （一）容積是私有財，抑或公共財？

容積移轉源自於國外之發展權移轉。所稱發展權，指在土地上從事興建、發展之權利。英國曾實施「發展權國有」，美國曾實施「發展權移轉」。前者之發展權屬於國有，後者之發展權屬於私有。

我國引進發展權移轉之構想，並將「發展權」改為「容積」，就形成現行之容積移轉。由此可知，容積移轉之容積屬於私有財。

「容積移轉」之容積雖屬於私有財，但「容積獎勵」之容積則屬於公共財。容積獎勵係以屬於全體市民所有之生活空間（即容積）贈與私地主。此舉將使市民之生活空間更擁擠、生活品質更低下。因此，除非私地主之土地使用具有公益性或外部利益，否則政府不宜浮濫給予容積獎勵。

總之，「容積移轉」之容積屬於私有財，「容積獎勵」之容積屬於公共財。因此，容積是私有財，抑或公共財，不能一概而論，應視情況而定。

- （二）容積是物權，抑或債權？

依物權法定主義，現行法律並無明定發展權為物權，故容積不是物權。又，私地主擁有容積就可以在其土地從事興建、發展之權利，無須向政府請求給付，故容積不是債權。

基上，容積既非物權，亦非債權，故宜以準物權視之。換言之，容積雖非物權，然準用民法物權編規定處理。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下