

內政部公告

中華民國113年7月12日
台內國字第1130805913號

主 旨：預告修正「古蹟土地容積移轉辦法」。

依 據：行政程序法第151條第2項及第154條第1項。

公告事項：

- 一、修正機關：內政部。
- 二、修正依據：文化資產保存法第41條第5項。
- 三、「古蹟土地容積移轉辦法」修正草案如附件。本案另載於本部全球資訊網（網址<https://www.moi.gov.tw>）。
- 四、對於公告內容有任何意見或修正建議者，請於本公告刊登公報之次日起60日內陳述意見或洽詢：
 - （一）承辦單位：內政部國土管理署
 - （二）地址：臺北市松山區八德路2段342號
 - （三）聯絡人：蔡正工程司
 - （四）電話：（02）87712609
 - （五）傳真：（02）87712624
 - （六）電子郵件：cpamail@nlma.gov.tw

部 長 劉世芳

古蹟土地容積移轉辦法修正草案總說明

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，歷經七次修正施行，最近一次修正為一百十二年一月三十日。為配合一百十二年十一月二十九日修正公布之文化資產保存法第四十一條規定，將歷史建築、紀念建築納入容積移轉適用範疇，爰擬具本辦法修正草案，其修正要點如下：

- 一、因文化資產保存法第四十一條規定擴大容積移轉適用範圍，爰配合修正名為「古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉辦法」。
- 二、因文化資產保存法第四十一條規定擴大容積移轉適用範圍，爰配合修正本辦法適用範圍、申請容積移轉許可應檢附文件，並定明接受基地以都市更新方式辦理之適格申請人及得免檢附之文件。（修正條文第三條及第十一條）
- 三、歷史建築、紀念建築可移出容積之計算方式（修正條文第四條）。
- 四、因應國土計畫法之施行及未來國土功能分區公告實施後，區域計畫法不再適用，為利本辦法之執行，定明國土計畫內非都市土地移轉機制及範圍。（修正條文第三條至第七條）
- 五、接受基地移入容積應考量之原則。（修正條文第七條）
- 六、為使容積移轉許可後之相關資料公示機制更為明確，並建立與文化資產主管機關間之橫向聯繫機制，修正容積移轉許可後相關資料之管理方式。（修正條文第十二條）

古蹟土地容積移轉辦法修正草案條文對照表

修正名稱	現行名稱	說明
古蹟 <u>歷史建築紀念建築</u> 土地容積移轉辦法	古蹟土地容積移轉辦法	配合一百一十二年十一月二十九日修正公布之文化資產保存法（以下簡稱本法）第四十一條條文，爰修正本辦法名稱。
修正條文	現行條文	說明
第一條 本辦法依文化資產保存法第四十一條第 <u>五</u> 項規定訂定之。	第一條 本辦法依文化資產保存法第四十一條第一項規定訂定之。	配合本法第四十一條條文，修正本辦法授權依據。
第二條 本辦法之主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。	第二條 本辦法之主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。	本條未修正。
第三條 實施容積率管制地區內，古蹟、 <u>歷史建築</u> 、 <u>紀念建築</u> 所定著之土地、保存用地、保存區、其他使用用地或分區內土地，除以政府機關為管理機關者外，因古蹟、 <u>歷史建築</u> 、 <u>紀念建築</u> 之指定或登錄、保存用地、保存區、其他使用用地或分區之劃定、編定或變更，致其原依法可建築之基準容積受到限制部分，土地所有權人得依本辦法申請移轉至其他地區建築使用。 本辦法所稱基準容積，指以都市計畫、 <u>國土計畫</u> 、區域計畫或其相關法規規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。	第三條 實施容積率管制地區內， <u>經指定為古蹟</u> ，除以政府機關為管理機關者外，其所定著之土地、 <u>古蹟</u> 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、 <u>古蹟</u> 保存用地、保存區、其他使用用地或分區之劃定、編定或變更，致其原依法可建築之基準容積受到限制部分，土地所有權人得依本辦法申請移轉至其他地區建築使用。 本辦法所稱基準容積，指以都市計畫、區域計畫或其相關法規規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。	一、配合本法第四十一條第五項擴大容積移轉適用範圍，修正第一項。 二、依國土計畫法第四十五條規定，直轄市、縣（市）主管機關依前項公告國土功能分區圖之日起，區域計畫法不再適用。查目前全國國土計畫及直轄市、縣（市）國土計畫已公告實施，直轄市、縣（市）政府刻辦理國土功能分區圖相關作業，為銜接現行區域計畫與國土計畫過渡時期，於第二項增訂國土計畫文字。

第四條 依前條規定申請將原依法可建築之基準容積受到限制部分，移轉至其他地區建築使用之土地（以下簡稱送出基地），其可移出容積依下列規定計算： 一、未經依法劃定、編定或變更為保存用地、保存區、其他使用用地或分區者，按其基準容積為準。 二、經依法劃定、編定或變更為保存用地、保存區、其他使用用地或分區者，以其劃定、編定或變更前之基準容積為準。但劃定或變更為保存用地、保存區、其他使用用地或分區前，尚未實施容積率管制或屬公共設施用地者，以其毗鄰可建築土地容積率上限之平均數，乘其土地面積所得之乘積為準。 前項第二款之毗鄰土地均非屬可建築土地者，其可移出容積由直轄市、縣（市）主管機關參考鄰近地區發展及土地公告現值評定情況擬定，送該管都市計畫、<u>國土計畫</u>或區域計畫主管機關審定。 <u>送出基地屬古蹟定著者</u>，第一項可移出容積應扣除非屬古蹟之已建築容	第四條 依前條規定申請將原依法可建築之基準容積受到限制部分，移轉至其他地區建築使用之土地（以下簡稱送出基地），其可移出容積依下列規定計算： 一、未經依法劃定、編定或變更為<u>古蹟</u>保存用地、保存區、其他使用用地或分區者，按其基準容積為準。 二、經依法劃定、編定或變更為<u>古蹟</u>保存用地、保存區、其他使用用地或分區者，以其劃定、編定或變更前之基準容積為準。但劃定或變更為<u>古蹟</u>保存用地、保存區、其他使用用地或分區前，尚未實施容積率管制或屬公共設施用地者，以其毗鄰可建築土地容積率上限之平均數，乘其土地面積所得之乘積為準。 前項第二款之毗鄰土地均非屬可建築土地者，其可移出容積由直轄市、縣（市）主管機關參考鄰近地區發展及土地公告現值評定情況擬定，送該管都市計畫或區域計畫主管機關審定。 第一項可移出容積應扣除非屬古蹟之已建築容	一、第一項及第二項修正理由，同第三條修正說明。 二、依據立法院一百一十二年十一月二十四日台立院議字第一一二〇七〇三六二五號函有關該院第十屆第八會期第七次會議修正本法第四十一條附帶決議說明二略以：「本次修法後，未來歷史建築、紀念建築補償機制將比照古蹟辦理，然而歷史建築、紀念建築之保存責任（例如毀損之罰則等）仍不比古蹟。爰要求文化部……研商是否需要配合此次修法，擬定強化對歷史建築、紀念建築保存之相關配套措施。」因此，現行本法對於古蹟與歷史建築、紀念建築之管制密度並不相同，歷史建築、紀念建築仍得維持其原有之使用，受到管制之程度與古蹟並非相同，因此容積移轉機制及可移出容積尚難逕比照古蹟方式辦理。爰參照都市計畫容積移轉實施辦法第九條第二項有關送出基地為都市計畫表明應予保存或經直轄市、縣（市）主管機關認定具有保存價值之建築所定著之土地，應扣除已建築之容積，於第三項增訂後段規定，並酌作文字修正。
--	---	--

積。<u>送出基地屬歷史建築或紀念建築定著者，應扣除已建築之容積。</u>		
第五條 送出基地可移出之容積，以移轉至<u>下列任何一宗可建築土地建築使用為限：</u> 一、<u>與送出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<u>直轄市、縣（市）其他主要計畫之建築基地。</u> 二、<u>與送出基地同一鄉（鎮、市、區）之非都市土地建築基地。</u>但經<u>直轄市、縣（市）國土計畫審議會或區域計畫委員會審議通過後，得移轉至同一直轄市、縣（市）非都市土地之其他建築基地。</u> <u>前項第二款之非都市土地建築基地，限於依國土計畫法規定申請使用許可之城鄉發展地區土地，或依區域計畫法規定申請開發許可之土地。</u>	第五條 送出基地可移出之容積，以移轉至同一都市主要計畫地區<u>或區域計畫地區之同一直轄市、縣（市）內之其他任何一宗可建築土地建築使用為限。</u>但經內政部都市計畫委員會審議通過後，得移轉至同一<u>直轄市、縣（市）之其他主要計畫地區。</u>	一、為使容積移轉接受基地範圍更為明確，參照第六條體例將現行第一項規定分列兩款規定。第一項第一款並酌作文字修正。 二、因非都市土地於同一直轄市、縣（市）之城鄉發展差異性大，容積允應移轉至與送出基地同一鄉（鎮、市、區）之建築基地，以符合國土計畫法施行及未來國土功能分區公告實施，並利容積移轉之辦理，爰將現行「移轉至區域計畫地區之同一直轄市、縣（市）內之其他任何一宗可建築土地建築使用為限」酌作文字修正後移列第一項第二款。 三、為維持空間發展秩序並鼓勵集中發展，移轉至非都市土地建築基地，應以依國土計畫法規定之使用許可程序申請使用之城鄉發展地區土地，或依區域計畫法規定開發許可程序申請使用之土地，依該二程序申請者，均應依國土計畫法或區域計畫法規定，由直轄市、縣（市）國土計畫審議會或區域計畫委員會審議通過，爰新增第二項規定。
第六條 接受送出基地可移出容積之土地（以下簡稱	第六條 接受送出基地可移出容積之土地（以下簡稱	第一項第二款及第二項修正理由，同第五條修正說明二及說明三。

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，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： 一、與接受基地同一都市主要計畫地區之建築基地。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。 二、與接受基地同一鄉(鎮、市、區)之非都市土地建築基地。但經直轄市、縣(市)國土計畫審議會或區域計畫委員會審議通過後，得移轉至同一直轄市、縣(市)非都市土地之其他建築基地。 <u>前項第二款之非都市土地建築基地，限於依國土計畫法規定申請使用許可之城鄉發展地區土地，或依區域計畫法規定申請開發許可之土地。</u>	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，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： 一、與接受基地同一都市主要計畫地區之建築基地。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。 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。	
第七條 接受基地之可移入容積，應考量地區發展密度、發展總量、建築基地面積、臨接道路功能與寬度、周邊公共設施服務水準、景觀及公共安全等條件予以調整，不得超過該	第七條 接受基地之可移入容積，以不超過該土地基準容積之百分之四十為原則。 位於整體開發地區、實施都市更新地區或面臨永久性空地之接受基地，	一、為維護接受基地周邊整體生活環境品質、公共安全及消防救災，並將容積移轉影響控制在可接受程度，爰參考考古遺址土地容積移轉辦法第八條第一項規定，於

土地基準容積之百分之四十。 位於整體開發地區、實施都市更新地區或面臨永久性空地之接受基地，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五十。 <u>第一項接受基地移入容積之審查基準，應提經該管國土計畫審議會、區域計畫委員會或都市計畫委員會審議通過。</u> <u>前項審查基準於本辦法中華民國○年○月○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，專案提經該管國土計畫審議會、區域計畫委員會或都市計畫委員會審議通過後，依本辦法核辦。</u>	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五十。	第一項訂定移入容積應考量之條件。 二、有關土地之容積率為國土計畫、區域計畫、都市計畫之應規範事項，本辦法之移轉雖未經計畫程序檢討辦理，惟增加容積將影響移入地區計畫之環境，仍應考量地區發展密度、發展總量、公共設施水準等，降低移轉之衝擊程度。因此，直轄市、縣(市)主管機關為辦理審查第一項可移入之容積，得依地方制度法訂定相關審查基準，並於第三項明定應提經該管計畫委員會或審議會審議通過，以兼顧容積移轉實施及計畫管制之需要。 三、第四項明定本條修正公布後，直轄市、縣(市)政府未明定審查基準之辦理方式。
第八條 送出基地移出之容積，於換算為接受基地移入之容積時，其計算公式如下： 接受基地移入容積＝送出基地移出之容積×（申請容積移轉當期送出基地之毗鄰可建築土地平均公告土地現值／申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值）	第八條 送出基地移出之容積，於換算為接受基地移入之容積時，其計算公式如下： 接受基地移入容積＝送出基地移出之容積×（申請容積移轉當期送出基地之毗鄰可建築土地平均公告土地現值／申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值）	本條未修正。

前項送出基地毗鄰土地非屬可建築土地者，以三筆距離最近之可建築土地公告土地現值平均計算之。 前二項之可建築土地平均公告土地現值較送出基地申請容積移轉當期公告土地現值為低者，以送出基地申請容積移轉當期公告土地現值計算。	前項送出基地毗鄰土地非屬可建築土地者，以三筆距離最近之可建築土地公告土地現值平均計算之。 前二項之可建築土地平均公告土地現值較送出基地申請容積移轉當期公告土地現值為低者，以送出基地申請容積移轉當期公告土地現值計算。	
<u>第九條</u> 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。	<u>第八條之一</u> 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。	條次變更，條文未修正。

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。	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。	
第十條 送出基地之可移出容積，得分次移出。 接受基地在不超過第七條規定之可移入容積內，得分次移入不同送出基地之可移出容積。	第九條 送出基地之可移出容積，得分次移出。 接受基地在不超過第七條規定之可移入容積內，得分次移入不同送出基地之可移出容積。	條次變更，條文未修正。
第十一條 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、 <u>歷史建築或紀念建築</u> 管理維護計畫。但古蹟、 <u>歷史建築或紀念建築</u> 因故毀損且有修復、再利用之必要者，應檢具 <u>文化資產</u> 主管機關核准之古蹟、 <u>歷史建築或</u>	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。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。 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。	一、條次變更。 二、依文化部一百十二年八月二十三日文授資局綜字第一一二三〇〇八五〇四號函略以：「……文資法第三十條第二項規定，歷史建築、紀念建築之保存、修復、再利用及管理維護等，準用同法第二十三條古蹟管理維護及第二十四條古蹟修復及再利用之規定。」有關古蹟、歷史建築、紀念建築，均應依文化資產保存法負起管理維護或因故毀損應辦理修復、再利用之責。此外，早期登錄之歷史建築、紀念建築，因當時本法對於登錄之公告內容及是否需提出管理維護計畫、修復再利用計畫等相關事項，並未如現行法令周詳，仍應於管理維護計畫或修復再利用計畫進行相

紀念建築修復、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。 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： 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、另一接受基地及接受基地之土地登記簿謄本。 四、另一接受基地及接受基地之土地所有權狀影本。 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。 六、其他經直轄市、縣（市）主管機關認為必要之文件。 <u>前二項接受基地或另一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之接受基地土地所有權狀影本及第</u>	八、其他經直轄市、縣（市）主管機關認為必要之文件。 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： 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、另一接受基地及接受基地之土地登記簿謄本。 四、另一接受基地及接受基地之土地所有權狀影本。 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。 六、其他經直轄市、縣（市）主管機關認為必要之文件。	關事項之認定，據以申請容積移轉，爰配合於第一項第六款增訂歷史建築、紀念建築之相關計畫。 三、查都市更新條例第三十七條、第四十三條及第四十八條規定，實施者以權利變換方式實施都市更新事業，取得私有土地及合法建築物所有權人及其產權達一定比率之多數同意後，報經該管地方政府核定發布實施；同條例第五十一條並規定，有關都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用，納入都市更新權利變換實施重建之共同負擔項目。如權利變換案併同容積移轉，須由全體所有權人檢具土地所有權狀影本並提出申請，則都市更新事業勢必難以遂行，爰參照考古遺址土地容積移轉辦法第十一條第二項規定，於第三項明定接受基地或另一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，及免附之文件，以肆應都市更新辦理容積移轉之需要。
---	--	---

<u>二項第四款規定之另一接受基地土地所有權狀影本。</u>		
第十二條 直轄市、縣（市）主管機關於許可容積移轉後，應將<u>送出基地及接受基地之容積</u>相關資料<u>造冊控管，並送請下列機關辦理：</u> <u>一、該管主管建築機關實施建築管理。</u> <u>二、函請土地登記機關依相關規定登錄於土地參考資訊檔。</u> <u>三、該管文化資產主管機關建檔列管。</u> 前項資料應永久保存並開放民眾查詢。	第十一條 直轄市、縣（市）主管機關於許可容積移轉後，應將相關資料送由該管主管建築機關實施建築管理，並送請該管土地登記機關將相關資料建檔及開放供民眾查詢。 前項資料應永久保存。	一、考量接受基地移入送出基地之容積，已增加接受基地之允許建築樓地板面積，涉及民眾財產權。政府機關對許可移轉之容積應進行控管並將相關資料永久保存，並使現行相關公示機制更為明確，以利民眾知悉其土地相關權利，確保不動產交易安全，爰修正第一項規定。 二、依本法第四十一條第三項規定，古蹟、歷史建築、紀念建築定著之土地容積一經移轉，其古蹟、歷史建築及紀念建築之指定、登錄等，不得廢止。為建立該等文化資產容積移轉與文化資產主管機關後續管理執行之橫向聯繫機制，於第一項增訂第三款規定，許可容積相關資料應送文化資產主管機關建檔列管之規定。 三、第二項酌作文字修正。
第十三條 接受基地於依法申請建築時，除容積率管制事項外，仍應符合土地使用分區管制及建築法規之規定。	第十二條 接受基地於依法申請建築時，除容積率管制事項外，仍應符合土地使用分區管制及建築法規之規定。	條次變更，條文未修正。
第十四條 本辦法自發布日施行。	第十三條 本辦法自發布日施行。	條次變更，條文未修正。