

正本

檔 號：

保存年限：

## 內政部 函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號(營建署)

聯絡人：林瑋浩

聯絡電話：02-87712905

電子郵件：hao122@cpami.gov.tw

傳真：02-87719420

10599

臺北郵局第81-222號信箱

受文者：中華民國都市計畫技師公會全國聯合會

發文日期：中華民國104年3月9日

發文字號：台內營字第1040802998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

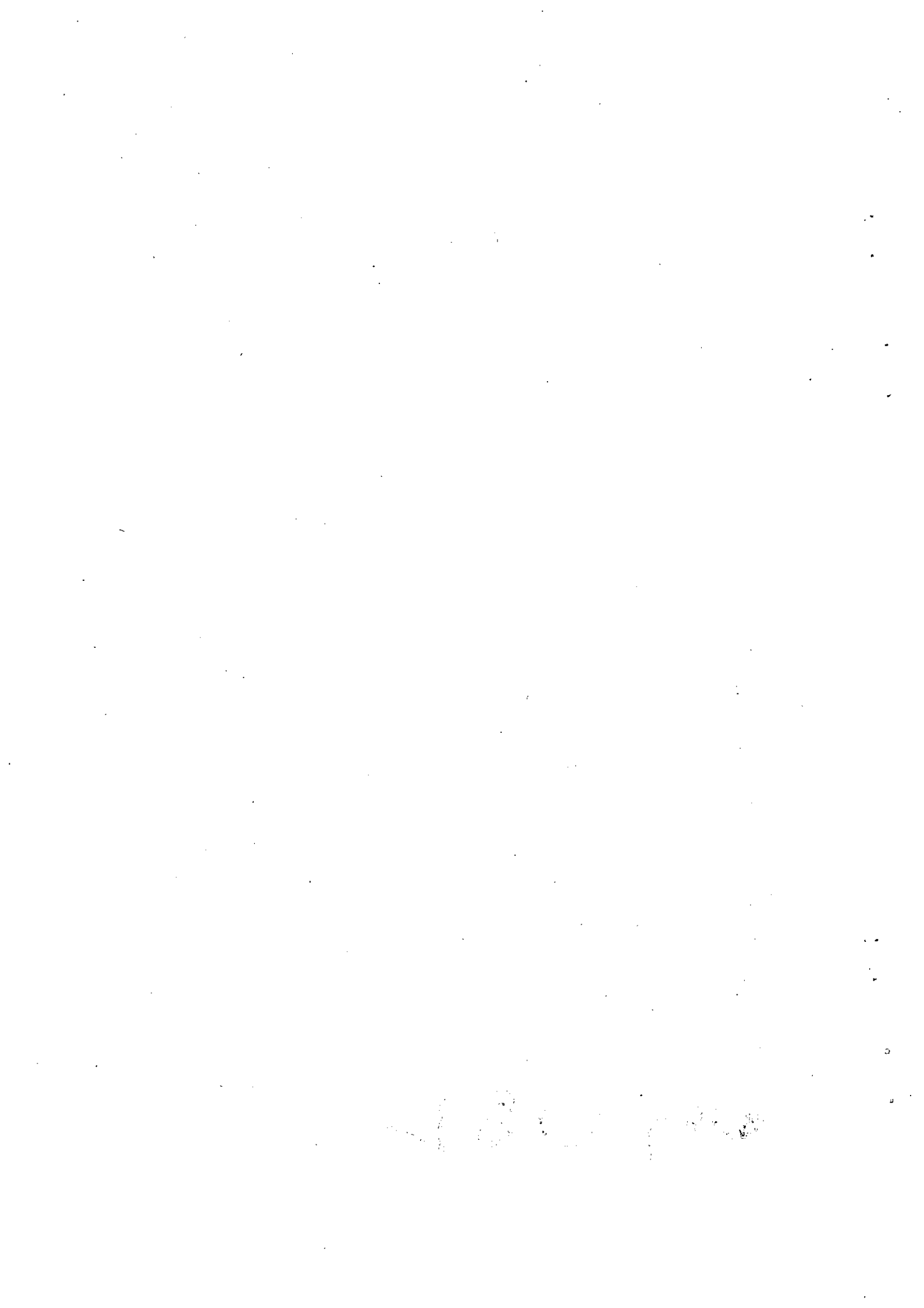
主旨：檢送本部104年2月25日召開研商「以市地重劃或區段徵收等整體開發方式開發後之土地，宜否再依都市更新條例規定程序辦理」會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本部104年2月3日台內營字第1040801347號開會通知單續辦。

正本：邊教授泰明、陳教授明燦、林榮譽理事長旺根、張教授杏端、法務部、國家發展委員會、財政部賦稅署、財政部國有財產署、交通部臺灣鐵路管理局、國防部政治作戰局、6直轄市、臺灣14縣(市)政府、金門縣政府、福建省連江縣政府、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國全國建築師公會、中華民國地政士公會全國聯合會、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、財團法人都市更新研究發展基金會、內政部地政司、內政部法規委員會、內政部營建署城鄉發展分署、都市計畫組

副本：本部營建署(都市更新組)(含附件)

部長陳威仁



# 研商「以市地重劃或區段徵收等整體開發方式開發後之土地，宜否再依都市更新條例規定程序辦理」會議紀錄

壹、開會時間：104年2月25日（星期三）下午2時30分

貳、開會地點：本部營建署107會議室

參、主持人：許署長文龍

肆、列席人員：詳簽到表

記錄：林瑋浩

伍、與會人員意見摘要：

## 一、張教授杏端

（一）開發前倘經都市計畫評估為非素地之窳陋環境，並搭配公共設施興闢、居住空間興建完成，則應為一般型都市更新；倘開發前老舊建物密集、土地持分零碎，運用市地重劃、區段徵收等手段開發後，有無法分回土地僅能領取現金補償之可能者，則於市地重劃、區段徵收拆除房屋、充實公共設施後，搭配都市更新條例規定進行立體分配應屬可行，並建議應於都市計畫書內明文規定。

（二）市地重劃、區段徵收及都市更新相關獎勵措施應可分別給予，但不得重複獲利；例如臺北市內湖區石潭里R7街廓案例，於都市更新審議時，其地上物處理及公共設施興闢費用依市地重劃列為共同負擔，於重劃後發給「重劃負擔總費用證明書」以抵扣土地漲價總額，已減輕土地增值稅負擔，即不得再列為都市更新容積獎勵項目。

## 二、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

（一）市地重劃依據平均地權條例、區段徵收依據土地徵收條例、都市更新依據都市更新條例，各有其規定要件及流程，於區段徵收或市地重劃整體開發後再依都市更新條例規定辦理，應無不可，亦不宜以行政函釋禁止之，否則即

有違反法律保留原則之虞。

- (二) 區段徵收及市地重劃與都市更新各自扮演對都市發展途徑上之不同重點，兩者屬於相互銜接的關係。第一階段為區段徵收或市地重劃作土地平面的調整，第二階段需要都市更新為建築環境作調整。所以市地重劃後續行申辦都市更新，方能對舊有建物環境進行完整改善，落實都市再造之目標，達成活化都市進而增加城市競爭力。
- (三) 都市更新至今所完成案量佔總體房地產市場比例相當有限，其中市地重劃後再辦理都市更新者更是微乎其微，站在鼓勵市場正常發展角度，案量佔有比例極低，理當不應再設定條件規定來限制更新。反之，政府應採取更為積極正面的態度與作為，對於市地重劃後有辦理都市更新需求者，給予支持與協助，積極推動都市更新，以提升都市更新效能。
- (四) 市地重劃之土地並非無償取得，所有權人需付出相對的負擔回饋，提供設置公共設施，加上都市更新本身亦有法規規範，無負擔減少亦無重複獎勵之問題，所以市地重劃後續辦理都市更新，應為相輔相成，透過二階段的接軌執行，從正面價值觀點推動整體更新，讓都市更新徹底落實，不僅有助於營建環境整體健全發展，對都市再生也將具有更為正面之意義及價值。

### 三、 中華民國都市計畫技師公會全國聯合會

- (一) 區段徵收與市地重劃及都市更新並不全然劃上等號，前者著重於土地的分配，都市更新則著重立體之分配。
- (二) 部分市地重劃地區有劃為再發展區之既有房舍等，仍應給予進行都市更新機會之必要，應視建築物本身只要符合劃定更新單元指標之事實，不宜再剝奪其進行都市更新之權

利。

#### 四、臺中市政府

- (一) 本市遭遇個案位於十二期重劃區，93年6月13日細部計畫發布實施，97年完成重劃，本個案基地有64年8月28日領得使用執照之二棟合法建築物，並有100年以後之違建，由相關權利人申請實施都市更新事業。
- (二) 本市自辦理重劃以來，已有老舊建物需要辦理都市更新，本府地政局對於市地重劃或區段徵收後辦理都市更新，只要符合相關法律規定，採取認同看法。

#### 五、新北市政府

- (一) 本市劃定更新單元基準有單元範圍內三分之一以上不得為空地之規定，實務上可排除市地重劃或區段徵收後素地辦理都市更新之疑慮。
- (二) 建議各地方政府依都市計畫個案，於都市計畫書內載明整體開發後辦理都市更新，未載明者則回歸更新單元劃定基準之規定。

#### 六、臺北市政府

- (一) 經市地重劃或區段徵收後之土地倘確實有更新需求者，建議得於都市計畫書內載明一併處理，或得視個案情形，在劃定都市更新地區等程序上予以協助。
- (二) 都市更新審議會僅能依法審議容積獎勵額度，並以獎勵獲利不重複為原則，稅賦之減免仍應由權責單位認定。
- (三) 依本市更新案例，因道路開闢與地上物拆補費用涉及之更新獎勵，故以扣除市地重劃後可享有減徵賦稅之重複獲利後，核計容積獎勵。

#### 七、內政部地政司

- (一) 有關都市更新以市地重劃、徵收、區段徵收實施時，相關

法令之獎助項目相同時得否分別給予或僅得適用其一：

1. 依都市更新條例第1條、第3條及第25條規定，都市更新係為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措施。都市更新事業計畫範圍內重建區段內之土地得以權利變換、徵收、區段徵收及市地重劃方式實施之。是以，權利變換、徵收、區段徵收或市地重劃應係實施都市更新計畫之開發方式。都市更新依其採用之開發方式，分別適用該開發方式之稅賦優惠，應無減免項目可重複適用或可擇一適用之疑慮。
  2. 另依本部89年9月18日台89內營字第8909397號函，以市地重劃方式實施都市更新時，市地重劃與都市更新相關獎助規定，分別給予獎勵。如個案執行上仍有疑慮，建請依本部95年8月2日「研商都市更新事業以市地重劃為實施方式之相關法令疑義會議」決議第2點，就都市更新條例第25條規定以市地重劃、徵收、區段徵收為實施方式之都市更新案，請本部營建署研訂其作業程序，俾利權責機關執行。
- (二) 已完成市地重劃或區段徵收之土地，是否適宜再循都市更新條例規定實施都市更新事業乙節，依現行市地重劃或區段徵收相關規定，並無限制開發完成地區不得實施都市更新。且已完成開發地區，區內土地所有權人除已負擔區內公共設施用地及開闢費用外，土地應依都市計畫規劃合理使用，似已符都市更新條例第1條規定，促進土地開發利用、改善居住環境之立法意旨，爰是否適宜納入都市更新範圍，請主管機關於核定都市更新計畫時審慎評估其必要性。

## 八、 邊教授泰明

- (一) 不論市地重劃、區段徵收或都市更新，其立法原意皆不同，市地重劃及區段徵收為平面分配，並著重公共設施之貢獻，都市更新則為權利變換之立體分配，相關獎勵措施應無重複適用之疑義。
- (二) 有關賦稅減免部分，建議可參考臺北市政府過去執行案例經驗，予以精算後扣除都市更新獎勵容積，避免重複獲利。

## 九、 陳教授明燦

- (一) 有關市地重劃、區段徵收以及都市更新等法令對土地賦稅規定重複，應如何處理乙節：
  1. 免徵土地增值稅之原因：「抵費地」(市地重劃)(土地稅減免規則第 20 條第 8 款)與「抵費地」(都市更新條例第 46 條第 6 款)，均有因無償供作公共設施用地而免徵土地增值稅，則兩者免徵之原因應無不同，但其實施之原因尚不相同。
  2. 減、免徵土地增值稅之適用：不願參加都市更新(權利變換計畫)而領現金補償者，減徵土地增值稅 40%，旨在提高權利變換計畫之可行性(出售予實施者；都市更新條例第 46 條第 4 款)；至於私地被徵收前之移轉，免徵土地增值稅(土地稅法第 39 條第 1 項)，其原因在於「填補」地主因長期未被徵收(無徵收公法上之請求權)所受損失，兩者之立法目的不同，是其適用之原因亦不相同，不應混為一談。
  3. 減免稅目相同得否選擇方面：承上所述，應無稅目競合而得選擇問題。
- (二) 已實施市地重劃或區段徵收之「抵價地(土地徵收條例第 44 條第 1 項第 1 款)」，或「原位置保留分配地(不動產)」

(土地徵收條例第 47 條)得否再為都市更新(「權利變換」)

乙節：

舉例來說，按參加農地重劃後再被納於區段徵收範圍後，則其發回抵價地之比例不得少於徵收總面積之 45% (原則為 40%-50%)，於是立法者似有意將「農地重劃」與「區段徵收」此兩種土地開發工具分別對待。是旨揭似應採「肯定見解」，理由為：

1. 計畫範圍之決定基準不同：按市地重劃 (市地重劃實施辦法第 71 條)、區段徵收 (區段徵收實施辦法第 3 條；都市之細部計畫) 以及都市更新 (以「權利變換」為例；都市更新條例第 25 條第 1 項；重建區段)，各有其特定之計畫範圍決定基準。
2. 計畫之發動原因不同：例如以「市地重劃」(平均地權條例第 56 條第 1 項)、區段徵收 (土地徵收條例第 4 條第 1 項) 與「權利變換」(都市更新條例第 25 條第 1 項；都市更新「重建」之處理方式) 為例，前二者之範圍較廣。
3. 計畫內無償提供之公設用地種類不同：市地重劃 (道路溝渠等 10 項；平均地權條例第 60 條第 1 項)、區段徵收 (道路溝渠等 9 項；土地徵收條例第 44 條第 1 項第 2 款)、權利變換 (道路溝渠等 7 項；都市更新條例第 30 條第 1 項)，參與者各有負擔比率不同 (「受益比例不同」)。
4. 計畫之實施性質不同：其兩者屬「平面重劃」；後者則屬「立體重整」。

惟按都市計畫之規劃年限為 25 年 (都市計畫法第 5 條)，從而基於都市計畫 (特定區計畫) 而為市地重劃者，倘於實施完畢後，旋又參加都市更新 (權利變換)，即有牴觸都市規劃妥適 (安定) 性之虞。



#### 十、內政部法規委員會

- (一) 市地重劃、區段徵收及都市更新分屬不同法律體系，分別適用之，應無法律適用競合疑義。
- (二) 有關賦稅減免部分，基於租稅法定，尊重財政部賦稅署意見。

#### 十一、財政部賦稅署

- (一) 有關本案得否擇優適用，或究應分別給予或僅得擇一適用租稅優惠乙節，查貴部會議資料意見認為，區段徵收或市地重劃皆係都市更新實施方式之一種，將一定區域內土地，重新加以規劃、整理之綜合性土地開發措施，倘以區段徵收或市地重劃等整體開發方式，重新規劃、整理舊市區土地，已可達到促進土地合理使用之目標，並已有租稅優惠，於短期內如同一土地開發案件，再循都市更新條例規定實施都市更新事業，並再享有相關獎勵措施，似有斟酌餘地，本署敬表同意（類似案件本署前以 95 年 11 月 23 日台稅三發字第 0950456612 號函副知貴部營建署），倘係為同一土地開發案件，確有重複租稅獎勵之虞，務必審慎衡酌。又因本案涉及土地開發及都市更新政策，宜由貴部先釐清相關法令規定之適用有無特別法優於普通法及競合等問題，及是否符合法條規定之獎勵目的後再議。
- (二) 倘貴部認相關法令之適用並無疑義，得分別適用租稅優惠，因土地稅係地方政府主要財源之一，租稅優惠之適用範圍將影響地方政府之財政收入，宜由地方政府於未來審查都市更新案件時（據與會部分地方政府代表表示，該都市更新委員會審查時已將重複租稅獎勵部分自容積獎勵部分扣除），將可能減少之稅收納入考量。

#### 十二、中華民國全國建築師公會（會後書面意見）

- (一) 有關以市地重劃或區段徵收等整體開發方式開發後之土地，宜再依都市更新條例規定程序辦理。
- (二) 有關建築容積獎勵部分，都市更新案件於建築容積獎勵應無項目相同而重複給予之情形。
- (三) 有關賦稅減免部分，依國稅局及賦稅署有關法令規定辦理。
- (四) 土地進行都市更新有其條件與法令規定，建物年限長久、都市景觀窳劣，宜同意申請人依更新條例規定處理，實施都市更新事業。

### 十三、高雄市政府（書面意見）

- (一) 依本市都市更新自治條例第 4 條規定「……自行劃定之更新單元，其基地內既有建築面積與基地面積之比值，不得小於原法定建蔽率二分之一」。故本市對於更新單元內未開發之空地規模有所限制，以符合土地再開發利用之意涵。
- (二) 是否符合都市更新條例第 1 條所定復甦都市機能、改善居住環境，並增進公共利益之目的，建請都市更新條例主管機關予以釋示。

### 陸、會議結論：

- 一、依都市計畫法規定程序指定以整體開發方式辦理之土地，並於依土地徵收條例、區段徵收實施辦法或平均地權條例、市地重劃實施辦法等規定完成區段徵收或市地重劃後，查現行法律並無明文禁止再依都市更新條例規定實施都市更新事業；惟為避免行政審核有所疑義，建議各都市計畫主管機關得考量於通盤檢討或個案變更時，於都市計畫書適當表明得併採都市更新方式辦理，或逕依都市更新條例第 5 條至第 8 條規定劃定應實施更新地區範圍，或由土地及合法建築物所

有權人依都市更新條例第 11 條規定辦理。

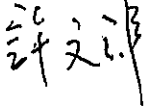
- 二、有關賦稅減免部分，按市地重劃及區段徵收之法令依據，與都市更新條例間尚非普通法與特別法之競合關係，相關獎勵項目倘符合法律規定構成要件，自得分別適用之。惟各地方政府於都市更新事業計畫個案審查時，為維護公平正義，原則上不應重複獎勵，並得參考臺北市政府之經驗，將市地重劃已列為共同負擔部分扣除，避免再依都市更新建築容積獎勵辦法規定給予獎勵容積。

柒、散會（下午 4 時 20 分）

研商「以市地重劃或區段徵收等整體開發方式開發後之土地，宜否再依都市更新條例規定程序辦理」會議  
簽到表

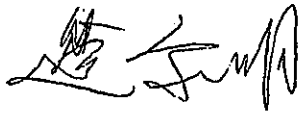


壹、開會時間：104年2月25日（星期三）下午2時30分

貳、開會地點：本部營建署107會議室

參、主持人：許署長文龍 

記錄：林瑋浩

肆、出席及列席人員：

姓名	簽名
邊教授泰明	
陳教授明燦	
林榮譽理事長旺根	請假
張教授杏端	

機關或單位	職稱	姓名
法務部		請假
國家發展委員會		請假
財政部賦稅署	稽核	洪嘉莉
財政部國有財產署	技正	黃美靜
交通部臺灣鐵路管理局	幫辦	柳正村
國防部政治作戰局	副處長	陳高遠 陳為俊 王崇璋
內政部地政司	科長 科員	姬世明 張雅玲
內政部法規委員會	專員	莊嘉維
臺北市府	副總務司	袁如蓉 吳敏瑄
新北市政府	總工程司	江禮羽
桃園市政府		
臺中市政府	科長 科員	蔡青芳 王樹德 王樹德 唐仁棟

機關或單位	職稱	姓名
臺南市政府	正工程師	譚心怡
高雄市政府		請假
基隆市政府	科員 技士	康聖芬 蔡佳桓
新竹縣政府		
新竹市政府		
苗栗縣政府	科員	謝亭芳
彰化縣政府		
南投縣政府		李育勳
雲林縣政府		
嘉義縣政府	科員	陳文錦
嘉義市政府		
屏東縣政府		

機關或單位	職稱	姓名
宜蘭縣政府		
花蓮縣政府		
臺東縣政府		
澎湖縣政府		
金門縣政府		
連江縣政府		
中華民國不動產開發商業 同業公會全國聯合會	KPEA	張啟明 張理輝
中華民國全國建築師公會	建築師	張啟明
中華民國地政士公會 全國聯合會		
中華民國都市計畫技師 公會全國聯合會	理事長	蘇許輝
財團法人都市更新 研究發展基金會		

機關或單位	職稱	姓名
內政部營建署		
城鄉發展分署		程凱輝 陳信佑
都市計畫組		
都市更新組		林佑堯
		林靖廷
		李俊昇
		王武聰