

「臺北市容積代金基金管理委員會」

111 年第 4 次會議

會議資料

一、議程

(一) 報告案 (共 2 案)

報告案一：前次 (111 年度第 3 次) 會議決議辦理情形

(報告單位：都市發展局)

說明：依 111 年 5 月 20 日臺北市容積代金基金管理委員會 111 年第 3 次會議紀錄。

報告案二：容積代金基金收支情形

(報告單位：都市發展局)

(二) 討論案

討論案一：本府容積代金基金標購效率改進策略

(報告單位：工務局)

案由	前次(111年度第3次)會議決議辦理情形	提案單位	都市發展局													
類別	報告案	案號	第1案													
說明	<p>一、依111年5月20日111年臺北市容積代金基金管理委員會第3次會議紀錄辦理。</p> <p>二、辦理情形詳附表。</p>															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>委員會決議</th> <th>辦理情形說明</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">報告案一：前次(111年第2次)會議決議辦理情形</td> </tr> <tr> <td>本案洽悉。</td> <td>(略)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">報告案二：容積代金基金收支情形</td> </tr> <tr> <td>本案洽悉。</td> <td>(略)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">討論案一：本府容積代金基金標購效率改進策略</td> </tr> <tr> <td> <p>(一) 為提升標購效率及兼顧私有公保地地主權益，經委員討論獲有共識同意適度提高標購價格。</p> <p>(二) 標購主要目的為取得私有公保地，相關改進策略已另訂面積規模、持有年限等條件，不宜再限縮土地筆數及人數。</p> <p>(三) 有關持有年限級距及公告現值標購百分比之對應關係，請再評估適宜性並以35年以上為最高年限級距。</p> <p>(四) 標購機制持續滾動檢討，預計今年年中重新公告新版本標購投標須知，惟當年度已參與投標(或決標)之公保地地主，是否可適用新版本內容，請工務局洽法</p> </td> <td> <p>工務局： 案依結論，由新工處、水利處及公園處各自於111年5月26日提處務會議討論，並於111年5月27日局長室會議討論後，研提修正方案如後報告。另有關標購方案如獲同意並於今年年中重新公告新版本標購投標須知，則同一公告年度已決標之公保地地主，是否可適用新版本內容疑義，經洽法務局及本局採購科意見後，研擬後續執行方案如後報告。</p> </td> </tr> </tbody> </table>			委員會決議	辦理情形說明	報告案一：前次(111年第2次)會議決議辦理情形		本案洽悉。	(略)	報告案二：容積代金基金收支情形		本案洽悉。	(略)	討論案一：本府容積代金基金標購效率改進策略		<p>(一) 為提升標購效率及兼顧私有公保地地主權益，經委員討論獲有共識同意適度提高標購價格。</p> <p>(二) 標購主要目的為取得私有公保地，相關改進策略已另訂面積規模、持有年限等條件，不宜再限縮土地筆數及人數。</p> <p>(三) 有關持有年限級距及公告現值標購百分比之對應關係，請再評估適宜性並以35年以上為最高年限級距。</p> <p>(四) 標購機制持續滾動檢討，預計今年年中重新公告新版本標購投標須知，惟當年度已參與投標(或決標)之公保地地主，是否可適用新版本內容，請工務局洽法</p>
委員會決議	辦理情形說明															
報告案一：前次(111年第2次)會議決議辦理情形																
本案洽悉。	(略)															
報告案二：容積代金基金收支情形																
本案洽悉。	(略)															
討論案一：本府容積代金基金標購效率改進策略																
<p>(一) 為提升標購效率及兼顧私有公保地地主權益，經委員討論獲有共識同意適度提高標購價格。</p> <p>(二) 標購主要目的為取得私有公保地，相關改進策略已另訂面積規模、持有年限等條件，不宜再限縮土地筆數及人數。</p> <p>(三) 有關持有年限級距及公告現值標購百分比之對應關係，請再評估適宜性並以35年以上為最高年限級距。</p> <p>(四) 標購機制持續滾動檢討，預計今年年中重新公告新版本標購投標須知，惟當年度已參與投標(或決標)之公保地地主，是否可適用新版本內容，請工務局洽法</p>	<p>工務局： 案依結論，由新工處、水利處及公園處各自於111年5月26日提處務會議討論，並於111年5月27日局長室會議討論後，研提修正方案如後報告。另有關標購方案如獲同意並於今年年中重新公告新版本標購投標須知，則同一公告年度已決標之公保地地主，是否可適用新版本內容疑義，經洽法務局及本局採購科意見後，研擬後續執行方案如後報告。</p>															

務局釐清。

(五) 請工務局考量後續維管等層面檢視策略整體周延性，並經處務會議及局務會議研議後，提報下次容積代金基金管理委員會討論。

案由	本府容積代金基金標購效率改進策略	提案單位	工務局
類別	討論案	案號	第1案

一、依公保地地主持有年限，設定級距提高標購價格：

說

111年投標資格	111年度現行價格	建議增補111年投標資格			建議修正111年度價格	
道路用地完整路段 全部地主投標，且無地上物	固定為公告土地現值 20%	符合下列任一情形者擇優計算			固定為公告土地現值	
		地主人數	土地筆數	完整路段		
		3人以下	3筆以下	1		20%
		4至10人	4至10筆	2		25%
		11人以上	11筆以上	3個以上	30%	
道路用地單筆土地 (含現況為通路之公園用地) 除公私共有外，全部地主投標，且無地上物	固定為公告土地現值 15%	地主持有年限			固定為公告土地現值	
		達5年未達15年				15%
		達15年未達20年				17%
		達20年未達25年				19%
		達25年未達30年				22%
		達30年未達35年				26%
		達35年以上			30%	

- ◆111年第1次容積代金委員會決議投標資格及標購價格 ◆地主持有年限、人數及土地筆數以110年12月31日為準
- ◆預算15億元
- ◆限制性招標，隨到隨辦
- ◆符合資格者即決標

明

111年投標資格	111年度現行價格	建議增補111年投標資格	建議修正111年度價格	
公園、綠地、廣場、兒童遊樂場 1. 已開闢 2. 未開闢 1) 除公私共有、地主人數5人以下、現況為通路外，全部地主投標，且無地上物 2) 土地需連接已通行之道路，或已開闢之公園、綠地、廣場、兒童遊樂場，或連接道路之公有土地	固定為公告土地現值 20%	地主持有年限		
		達5年未達15年		20%
		達15年未達20年		22%
		達20年未達25年		24%
		達25年未達30年		27%
		達30年未達35年		31%
		達35年以上		35%

- ◆111年第1次容積代金委員會決議投標資格及標購價格 ◆地主持有年限、人數及土地筆數以110年12月31日為準
- ◆預算15億元
- ◆限制性招標，隨到隨辦
- ◆符合資格者即決標

111年投標資格	111年度現行價格	建議增補111年投標資格	建議修正111年度價格	
堤防	無	1. 未經機關徵收或協議價購者 2. 非屬已經機關徵收或協議價購，尚未登記為機關所有者 3. 無捷運穿越及註記者 4. 無設定他項權利或限制登記者 5. 無欠繳稅款紀錄者 6. 無簽訂耕地三七五減租之租賃契約者 7. 無依法無法辦理移轉者 8. 除公私共有、現況為通路外，全部地主投標，且現況無地上物者，或地上物於決標前清理完成者 9. 目前未辦理都市計畫變更者	地主持有年限	固定為公告土地現值
			達5年未達15年	15%
			達15年未達20年	17%
			達20年未達25年	19%
			達25年未達30年	22%
			達30年未達35年	26%
達35年以上	30%			

- ◆預算15億元
- ◆限制性招標，隨到隨辦
- ◆符合資格者即決標

◆地主持有年限、人數及土地筆數以110年12月31日為準

111年投標資格	111年度現行價格	建議111年投標資格	建議111年度價格	
抽水站、沉砂池、防洪調節(蓄水)池、排水溝等	無	1. 未經機關徵收或協議價購者 2. 非屬已經機關徵收或協議價購，尚未登記為機關所有者 3. 無捷運穿越及註記者 4. 無設定他項權利或限制登記者 5. 無欠繳稅款紀錄者 6. 無簽訂耕地三七五減租之租賃契約者 7. 無依法無法辦理移轉者 8. 除公私共有、地主人數5人以下、現況為通路外，全部地主投標，且現況無地上物者，或地上物於決標前清理完成者 9. 連接已通行之道路，或已開闢公設地，或連接道路之公有土地。 10. 目前未辦理都市計畫變更者	地主持有年限	固定為公告土地現值
			達5年未達15年	15%
			達15年未達20年	17%
			達20年未達25年	19%
			達25年未達30年	22%
			達30年未達35年	26%
達35年以上	30%			

- ◆預算15億元
- ◆限制性招標，隨到隨辦
- ◆符合資格者即決標

◆地主持有年限、人數及土地筆數以110年12月31日為準

三、 公告現值100%標購私有公共設施保留地之增附資格條件：

道路用地	<ol style="list-style-type: none">1. 完整路段內（含截角）道路用地。2. 計畫道路 8M 以上，現況屬封閉型未供人車通行路段，面積達 800 m² 以上，打通後銜接已供人車通行計畫道路。3. 該完整路段全部地主投標。4. 自主清除地上物後達都市計畫道路寬度，且自主鋪築 AC 鋪面。5. 土地現況需檢附下列相關文件：<ol style="list-style-type: none">(1) 縱坡未大於 12%。(2) 非屬山坡地開發建築管制規定之管制地區(山限區)。(3) 未涉及文資法所規範有形文化資產。
公園用地	<ol style="list-style-type: none">1. 整合完整全部未開闢公園用地投標，非供道路使用及完成簡易綠化者。2. 非屬本市山坡地，面積 0.1 公頃以上；或屬山坡地面積 5 公頃以上。3. 位於關渡運動、景觀公園都市計畫範圍，整合完整且連接之面積 5 公頃以上。4. 現況無地上物或決標前清理完成者。5. 可經由道路或面臨鄰接道路之公有地到達。6. 非屬本市都市計畫檢討變更為其他使用分區之土地。
水利用地	<ol style="list-style-type: none">1. 整合完整連續之水利用地者，如堤防、抽水站、排水溝、沉砂池、防洪調節（蓄水）池等用地。2. 投標土地需整合完整連續之水利用地總面積 1 公頃以上。3. 全數地主投標。

三、如上述建議修正標購方案獲同意，則修正111年招標公告投標須知。

是否溯及111年度已決標用地疑義：

經洽法務局後，對於同一公告年度已決標之案件，其新、舊價格條件適用問題，研擬後續執行方案如下：

1、已決標但未付款：以契約變更方式調整契約價金。

2、已決標已付款：建議參考「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治

條例施行細則」修正前已付款案件比照修正後標準，補發差額之方式。

內政部100年4月19日台內地字第1000068689號函釋略以：

「……為保護當事人正當合理之信賴，有關徵收補償價額依土地徵收條例第22條規定查明有變動時，經更正後公告現值大於更正前者，致協議價格低於徵收補償費，應補發其差額。……」

故為避免同一年度標購公告有二種標購價格標準，造成民怨，對於今年度已決標案件，建議可參照該函釋保護當事人正當合理之信賴精神及依從新從優原則，調整契約價金或補發差額。

另補充本局採購科意見如下：

「本案招標方式，考量機關擬價購土地之對象必須為該土地所有權人，就該價購而言具獨家供應且無可替代之特性，所以是依政府採購法第二十二條第一項第二款辦理限制性招標。

倘本府價購之費率變動，對於尚在履約中之案件，可參考採購契約範本條文：「政府公告、公定或管制價格或費率之變更」以契約變更方式調整契約價金（即價購金額）。但對於已結案之土地，因機關與土地所有權人之間已無契約關係，無法適用契約變更方式處理，建議另尋其他程序辦理。」

四、補充臺北市議會議員質詢建議事項：

111年5月9日臺北市議會工務部門質詢陳炳甫議員質詢，建議容積代金標購公保地事項，補充說明如下：

- 1、建議修法規定，每一筆代金收入，應於一定時間（年限）內標購取得公設地。
- 2、提高標購之價格，不該逼民眾以1.5折售出土地。
- 3、編列112年及以後年度預算，應提高標購預算，以加速「還錢於民」。

建議本府都發局除依111年3月4日111年第1次委員會決議，研擬修正「臺北市容積代金基金收支保管及運用自治條例」第4條第1項及第2項部分條文外，參考議員建議事項，檢討設定每筆代金收入設定標購取得公保地之年限之可行性。