111年度「鄉村地區整體規劃作業顧問團」委託專業服務案
第1場座談會

國土計畫納入
開發義務負擔機制

會議時間：112.03.17

報告單位：內政部營建署

簡報大綱

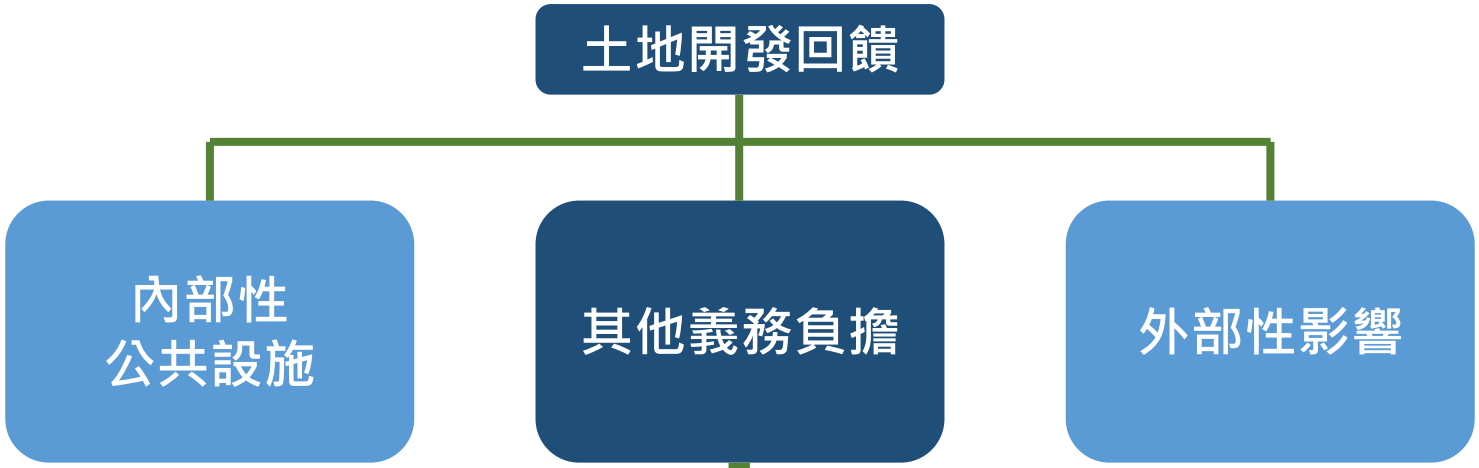
壹、背景說明

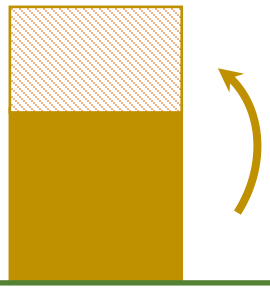
貳、法制層面分析

參、開發義務負擔機制建議操作方式

肆、討論議題

88年行政院核定
建立土地開發義務制度方案





提高強度

獲取超過正常利潤之不勞利得

(課稅無法完全收歸公有)

- 宜由開發者捐獻相當金額
- 維護社會公平

現行我國土地使用相關法令

有規定

都市土地

都市計畫法第27-1條

自擬細部計畫或通盤檢討、迅行變更時**得要求相關回饋**

部分有規定

非都市土地

區域計畫法第15-3條

- 開發許可（使用分區變更）案件**有繳交開發影響費規定**
- 使用地變更編定或申請容許使用，**無開發義務負擔機制**

農業用地變更回饋金撥繳及分配利用辦法、興辦工業人使用毗連非都市土地擴展計畫申請審查辦法

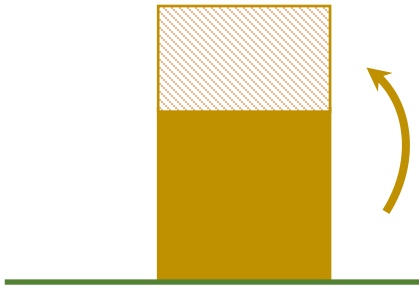
由各該目的事業主管機關取得開發義務負擔回饋

國土計畫法相關制度

國土功能分區
圖劃設

鄉村地區
整體規劃

直轄市、縣(市)
國土計畫
通盤檢討



提高強度

需規劃＋應經申請同意使用

得否透過因地制宜土地使用管制規定之訂定，
納入開發義務負擔機制？

國土計畫法規範負擔事項

第24條	主管機關審議使用許可案件，應收取**審查費**
第28條	經核發使用許可案件，中央主管機關應向申請人收取**國土保育費**；直轄市、縣（市）主管機關應向申請人收取**影響費**，並得以使用許可範圍內**可建築用地抵充**之
第29條	主管機關核發使用許可後，應將使用計畫範圍內應登記為公有之**公共設施用地完成分割、移轉登記**
第30條	申請填海造地案件經取得使用許可後，應於規定期限內提出造地施工計畫，繳交**開發保證金**
第44條	國土永續發展基金來源包含由自來水、電力事業機構附徵之**一定比率費用**

無變更 回饋規定

法制上得否由內政部透過國土計畫土地使用管制規則訂定，或由直轄市、縣(市)政府依國土計畫法授權另訂管制規則，或自訂自治法規規範

內政部法規會意見

- 本法第23條第2項所稱「其他應遵行之土地使用管制事項」，其授權範圍是否涵蓋土地使用開發義務負擔，**宜由營建署釐清立法原意後依權責審認**。

- 如經審認本法第23條第2項授權範圍包含土地開發義務負擔，**建議營建署先於國土計畫土地使用管制規則訂定原則性規定，再由直轄市、縣（市）政府依同條第4項授權訂定細節性規定**。

- 若直轄市、縣（市）政府依地方制度法制訂自治法規，考量**各地方立法方向、寬嚴程度不一致**，後續受理報核或備查之審查密度、方向應先研酌。

國土計畫法授權範疇

第23條第2項

國土功能分區及其分類之使用地類別編定、變更、規模、可建築用地及其強度、應經申請同意使用項目、條件、程序、免經申請同意使用項目、禁止或限制使用及其他應遵行之土地使用管制事項之規則，由中央主管機關定之。但屬實施都市計畫或國家公園計畫者，仍依都市計畫法、國家公園法及其相關法規實施管制。

第23條第4項

直轄市、縣（市）主管機關得視地方實際需要，依全國國土計畫土地使用指導事項，由該管主管機關另訂管制規則，並報請中央主管機關核定。

國土計畫法授權範疇

全國/縣市國土計畫

- 國土功能分區及其分類劃設條件及劃設成果
- 土地使用指導事項
- 土地使用管制原則

中央/地方土地使用管制規則

- 發生土地使用管制法定效力
- **限制人民對於土地的使用項目.使用強度及其他規定**

憲法保障人民財產權

- 對於財產權所為之限制只要在**可忍受之限度內**，且亦**非屬裁罰性之不利益處分**，以大法官歷來對於授權明確性之解釋，**並不見得要達到目的、內容、範圍等授權事項均具體明確之程度，始為合憲**
- 如以**概括授權的方式授權主管機關訂定相關法規命令應亦屬可行**

國土計畫法授權範疇

- 非屬裁罰性的不利益行政行為，需有標準來認定是否逾越授權範圍
- 如未對人民造成權利的侵害等更進一步的負擔，進行管制尚非法所不許

已授權

第23條第2項

國土功能分區及其分類之使用地類別編定、變更、規模、可建築用地及其強度、應經申請同意使用項目、條件、程序、免經申請同意使用項目、禁止或限制使用及其他應遵行之土地使用管制事項之規則，由中央主管機關定之。但屬實施都市計畫或國家公園計畫者，仍依都市計畫法、國家公園法及其相關法規實施管制。

- **土地使用開發義務負擔應屬土地使用管制事項之一環，**係完成義務負擔後允許使用或變更使用強度等性質
- **應屬前述「其他應遵行之土地使用管制事項」，為本法第23條第2項授權訂定之範疇，**得於國土計畫土地使用管制規則訂定有關規定

開發義務負擔機制之建議方式

適用範疇	• 透過**應經申請同意案件調高土地使用強度**者。
負擔原則	• 以**捐贈公共設施(非內部性公共設施)或可建築土地**為原則，如經直轄市、縣(市)政府審認地方特殊性，無法按前開原則辦理時，得改以折繳代金方式回饋，**以供當地政府提供必要性公共服務**。 • 前開設施，由直轄市、縣（市）政府透過各該國土計畫或鄉村地區整體規劃指定區位引導。
計算方式	應回饋申請案件範圍土地總面積30%~40%之公共設施或可建築土地
程序	申請案應於取得同意後一定時間內，將應回饋土地依地政法令規定移轉為公有，或繳交代金完竣，否則申請案失其效力
適用時點	• **由直轄市、縣（市）政府另訂土地使用管制規則**，並於縣市國土或鄉規指定相關適用區位。

討論議題

- 於國土計畫訂定開發義務負擔機制，及前述建議處理方式，於法制面或實務面是否可行，有無其他應調整修正建議。
- 針對目前研訂之開發義務負擔原則，包括回饋項目、回饋比例、折繳代金計算方式等事項，有無調整或修正建議。