

行政院國家科學委員會專題研究計畫 成果報告

日本容積移轉制度及其法律課題之研究 研究成果報告(精簡版)

計畫類別：個別型
計畫編號：NSC 95-2414-H-004-009-
執行期間：95年08月01日至96年07月31日
執行單位：國立政治大學地政學系

計畫主持人：陳立夫

計畫參與人員：碩士班研究生-兼任助理：張瑞雲、張舒婷、林昕蓉

報告附件：國外研究心得報告

處理方式：本計畫可公開查詢

中華民國 96 年 10 月 31 日

行政院國家科學委員會專題研究計畫成果報告

題目：日本容積移轉制度及其法律課題之研究

——兼論我國容積移轉法制應有之建構

計畫編號：NSC 95-2414-H-004-009

執行期限：95 年 8 月 1 日至 96 年 7 月 31 日

主持人：陳立夫 執行機構及單位名稱：政治大學地政學系

一、中文摘要

本研究計畫，主要係就日本現行法上關於容積移轉之規範予以闡釋說明，進而檢討分析，歸納其特徵，並藉以探索我國在容積移轉法制之建構與發展上得參考之方向。

二、研究報告內容

本研究計分六章。茲將其其內容重點分述如次：

第一章為「緒論」，其主要重點包括：(一) 研究動機(問題意識)；(二) 研究與目的；(三) 研究方法(以文獻分析法，對於日本容積移轉法制予以闡釋說明；並兼以比較研究法，論述我國容積移轉法制應有之建構)與進行步驟。

第二章為「容積移轉制度之形成與法理」。按移轉制度，本係源自於美國。美國將容積移轉定性為一種得自土地或地表分離而得以單獨移轉之財產權，名為「可移轉發展權」(TDR：Transferable Development Rights)，自 1960 年代後期起，若干州、市之立法

上容許歷史建築物所坐落土地及有保護價值之自然環境區域土地之未利用容積，得移轉至其他土地上使用；其主要目的，在於進行國土發展、都市開發之同時，藉由容積移轉制度，以維護、保存歷史建築物、自然生態環境或農業資源用地等。其後，日本亦援引容積移轉之概念，將其運用於都市開發建設上；其主要乃以建築基準法及都市計畫法對於容積移轉制度之運用予以創設並規範。於是，就日本而言，其容積本質上係行政機關以公權力規制於特定土地上得以建築使用之程度；相對地，亦可謂係公法上將特定土地得建築使用之程度予以量化後之權利。而容積既為依法量化後之土地使用權利，則此種權利之行使，應無必然於特定土地上使用之必要，故於法定目的下，無妨容許其移轉至其他土地使用。又容積，性質上固屬財產權，然基於物權法定主義之限制，於日本，其僅能定性為債權性質之權利。

第三章為「日本建築基準法上之容積移轉制度」。本章主要首先概述建築基準法之立法背景及內容要點。其次闡述建築基準法所定與容積移轉相

關之制度內容及實施情形，其型態包括：(一)綜合設計制度(第 59 條之 2)；(二)一團地綜合設計制度(第 86 條第 1 項)；(三)連擔建物設計制度(第 86 條第 2 項)。綜合設計制度，本質上本係增加容積之手段，而非以實施容積移轉為目的之制度；惟其制度運用過程中將產生容積移轉之效果。申言之，複數相鄰土地之所有權人擬共同為建築時，得基於建築基準法所定一基地一建物之原則下，運用本制度，將本坐落於各個基地之各建物，視為於一基地上所建築之一建物。於適用綜合設計制度下，個別建物間之建築管制事項得以放寬，彼此調整；於是，全體基地符合建築許可上之容積率，於各建物管制事項調整下，就個別基地觀之，即產生容積移轉之效果。一團地綜合設計制度，則是綜合設計制度運用之擴大，將複數不相鄰土地共同建築時，各基地內之容積得自由調整；於是，產生容積移轉之效果。至於，連擔建物設計制度，則是複數建築基地，以既存建物存在為前提，並符合：(1)建物間之容積合理分配；(2)就相鄰之建物間，基於更細微之容積調整而確保環境；(3)對於複數相鄰接之建築基地，得創造集中之開放空間等要件時，該建築基地內之建物管制得不適用一般管制基準，而得將建物間之容積為調整，作合理之分配，除可獲得更高容積外，並有容積移轉之效果。

第四章為「日本都市計畫法上之容積移轉制度」。本章亦主要先予概述都市計畫法之立法背景及所定內容(各類型都市計畫)之要點。其次闡

述都市計畫法所定與容積移轉相關之制度內容及實施情形，其型態包括：

(一)特定街區制度(第 8 條第 1 項第 4 款、第 9 條)；(二)再開發地區計畫制度(第 12 條之 4)；(三)容積適正分配地區計畫(第 12 條之 5 第 5 項)及(四)特例容積率適用區域計畫(第 8 條第 1 項第 2 款之 3)。按特定街區為日本都市計畫之一種；經依都市計畫程序所劃定之特定街區，其區內建物管制事項，不適用建築基準法之一般規範，而係由都市計畫另行規定之；其藉由增加容積及區內建物容積之總量合計與個別建物容積得自由調整分配，從而產生就個別土地而言，有容積移轉之效果。再開發地區計畫制度，乃經由都市計畫劃定再開發地區，其內之建築物管制不適用建築基本法之一般管制，而係建築主管機關審查個別建築計畫內容所許可之建築物，得於該再開發地區內整備計畫所定容積限度內，各土地所有權人間得將其容積相互調整，而形成容積移轉之效果。而容積適正分配地區計畫，乃依都市計畫程序將特定區域內劃分為應作高度利用地區及應作低度利用地區，並指定該地區之容積率上限，而後對於高度利用地區及低度利用地區之容積為適當之分配，以求個別區域之最適當利用強度；此一分配過程中，亦產生容積移轉之效果。至於，特例容積率適用區域計畫係就大都市之商業區中，具有適當配置及規模公共設施之區域，為謀求其土地有效利用(促進未利用容積之有效利用)而劃定之地區。區內土地權利人，得申請就二宗以上基地個別適用特別容積率限度之指定；建築主管機關就其

申請之特例容積率限度，經考量建築利用上必要性與周圍環境狀況後，予以核定適合個別基地之容積率；於是，於此制度之運用亦生容積移轉效果。

第五章為「綜合歸納與評析」。本章主要歸納日本容積移轉制度主要之特徵在於，(一) 其與容積移轉制度之原始創設目的有別，主要將其運用於建築開發及都市發展之目的上。(二) 容積移轉制度雖為建築基準法及都市計畫法適用所生之附隨效果，但其最大特點乃在於藉由都市計畫手段將容積移轉制度連結。(三) 其運用區域具普遍化且方式多樣化，使有助於良好都市環境之發展，並呈現地區之特色。又，日本容積移轉制度之運用固然應經建築主管機關之許可，惟容積移轉之權利僅具債權性質，故容積移轉之權利人(容積接收基地之權利人)爰於容積移轉之同時，往往藉由具物權效力之地役權、地上權、區分地上權等之設定，以確保其權利。儘管如此，然而容積移轉致公法上對於土地使用強度管制之內容產生實質上變化，惟對於容積移轉之公示制度，於日本仍未確立；是以，容積移轉制度之運用，仍有影響不動產交易安全之疑慮。

第六章為「從日本制度觀點兼論我國容積移轉法制應有之建構——代結論」。按我國於 1997 年，為保護私有古蹟建築及其定著之土地，並保障其所有權人之權益，爰修正文化資產保存法，導入容積移轉制度(第 36 條之 1)；並依據同法之授權，於 1998 年

訂定古蹟土地容積移轉辦法。又 1998 年制定公布之都市更新條例，為促進都市更新地區土地之更有效利用等目的，亦設有容積移轉之規定(第 45 條)。1999 年復為促進公共設施保留地之取得及為改善都市環境景觀，提供作為公共開放空間使用之土地，而訂定都市計畫容積移轉實施辦法，擴大容積移轉制度之實施範圍與層面。整體而言，我國所實施之容積移轉制度，除藉以保存歷史古蹟建築、維護環境景觀外，並及於公共設施保留地之取得及促進都市土地之有效利用等。藉由容積移轉制度作為損失補償、取得公共設施保留地之手段，固為我國制度之特色；惟基於土地資源之有限性，故宜考慮如日本般將容積移轉制度發展運用於都市開發建築面向上，以促進土地之有效利用與配置，並有益於都市景觀之活性化。當然，目前我國容積移轉制度之最大問題點在於，其制度運作與都市計畫脫節(按都市計畫之擬定未考量容積移轉之問題)，致有其將對於都市環境品質產生衝擊等之批評。因此，參酌日本作法，將容積移轉制度與都市計畫緊密結合，乃有其必要性。此外，我國容積移轉之公示制度，亦完全闕如，致亦有已為容積移轉土地之交易安全易受影響之問題；為此，或可將容積移轉之公示與現行土地登記之公示制度結合，使容積移轉狀態透明化，以確保不動產交易安全。

三、計畫成果自評

本研究主要闡明日本容積移轉制度之相關法理基礎，及陳明日本容積

移轉制度之全貌與內容、實施情形，其內容應可供為認識、理解日本制度之運作情形外，並作可作為我國今後有關於容積移轉制度興革之參考。另一方面，以國土開發、都市發展之課題，乃至相關土地立法而言，本研究具價值性，對於學術上關於容積移轉相關課題研究之深化，亦可資一助。

四、主要參考文獻

一、本國文獻

1. 林元興「都市建築容積加成與轉移制度之基礎研究」(內政部建築研究所籌備處委託研究成果報告、1989年)。
2. 楊松齡「都市建築容積轉移制度應用於市地開發之研究」(內政部建築研究所籌備處委託研究成果報告、1992年)。
3. 游瑞芬「以容積移轉取得都市開放空間之研究」(中興大學都市計畫研究所碩士論文、1994年)。
4. 張晉城、華昌宜、楊重信、林明鏘等「容積移轉空間—以建築容積轉移辦法取得公共設施保留地方案公聽會」空間雜誌 94 期(1997年6月)。
5. 陳明燦「財產權保障、土地使用限制與損失補償之探討：兼評都市計畫容積移轉實施辦法」同氏『財產權保障、土地使用限制與損失補償』(翰蘆圖書出版公司、2001年)。
6. 賴宗裕「桃園縣推動容積移轉制度之研究」(桃園縣政府委託研究成果報告、2003年)。

7. 陳立夫「我國之容積移轉制度」月旦法學教室 17 期(2004年2月)。
8. 溫豐文『土地法』(作者自版、2006年)。
9. 林建元「工業區開發模式與政策檢討」(經濟部工業局委託研究成果報告、2005年)。
10. 林明鏘『國土計畫法學研究』(元照出版公司、2006年)。

二、外國(日本)文獻

1. 建設省空中權調查研究会『空中権——その理論と運用』(ぎょうせい、1985年)。
2. 龜田健二「移轉可能な開發権」産大法学 20 卷 2-3 号(1986年)。
3. 宇都宮充夫『空間所有権の実現形態』(大成出版社、1987年)。
4. 高木文雄、稲本洋之助、南博方「都市再開発における共同化問題と信託及び空間開發権に関する研究」(総合研究開發機構、1987年)。
5. 矢野進一「都市空間の有効利用——容積率又は空中利用に関する諸問題」法令解説資料総覧 81 号(1988年)。
6. 丸山英氣『現代不動産法論』(清文社、1989年)。
7. 大浜啓吉「空中権と公法」専修大学法学研究所紀要 15・公法の諸問題Ⅲ(1991年)。
8. 水本浩「空中権の展開と課題」法律時報 64 卷 3 号(1992年)。
9. 丸山英氣「空中権論」法律時報 64 卷 3 号(1992年)。
10. 野村好弘、小賀野晶一「移轉される未利用容積の権利の性格」法

- 律時報 64 卷 3 号 (1992 年)。
11. 大浜啓吉「空中権における公法上の問題」法律時報 64 卷 3 号 (1992 年)。
 12. 渡辺卓美「アメリカの空中権と開発権の移転」法律時報 64 卷 3 号 (1992 年)。
 13. 小林重敬「都市の構造転換と都市計画のあり方の変化」鎌田薫 (編)『現代の法 9 都市と法』(岩波書店、1997 年)。
 14. 柳沢厚「容積インセンティブ手法の系譜と今後」都市住宅学 17 号 (1997 年)。
 15. 中山善夫「アメリカにおける容積移転について——ニューヨークにおける歴史的考察を中心に」季刊不動産研究 42 卷 4 号 (2000 年)。
 16. 福本泰「容積移転制度とその実態」季刊不動産研究 42 卷 4 号 (2000 年)。
 17. 小林重敬「わが国の『容積移転』に関わる制度の動向について——近年の連担建築物設計制度、特例容積率適用区域制度を中心に」季刊不動産研究 42 卷 4 号 (2000 年)。
 18. 日端康雄 (編著)、容積率研究会 (著)『建築空間の容積移転とその活用』(清文社、2002 年)。
 19. 大浜啓吉「土地所有権と土地政策——土地公共性と都市形成の視点から」同氏 (編)『都市と土地政策』(早稲田大学出版部、2002 年)。
 20. 和泉洋人『容積率緩和型都市計画論』(信山社、2002 年)。
 21. 五十嵐敬喜、小川明雄『都市再生を問う』(岩波書店、2003 年)。
 22. 坂和章平『実務不動産法講義』(民事法研究会、2005 年)。
 23. 藤田宙靖「財産権の基本法制」同氏『行政法の基礎理論 (下巻)』(有斐閣、2005 年)。
 24. 日本国土交通省土地活用バンク 網站
(<http://www.bank.tochi.mlit.go.jp>)。

赴國外研究心得報告

計畫編號	NSC 95-2414-H-004-009
計畫名稱	日本容積移轉制度及其法律課題之研究 ——兼論我國容積移轉法制應有之建構
出國人員姓名 服務機關及職稱	陳立夫（政治大學地政學系副教授）
出國時間地點	96年4月1日-96年4月8日
國外研究機構	大阪梨本不動產研究所、京都產業大學、東京國會圖書館、財團法人日本不動產研究所

工作記要：

96年4月1日赴日本大阪。

4月2日上午準備資料，下午至大阪梨本不動產研究所，拜會不動產鑑定士梨本幸男先生，請教日本不動產情事、動向及容積移轉制度運用情形與相關案例。

4月3日，拜會京都產業大學大學院法務研究科由喜門真治教授，請教討論關於日本容積移轉制度等之相關法律問題。並實地參觀容積移轉案例—大阪全日空ホテル（一建築物一基地、綜合設計制度案例）。

4月4日由大阪轉赴東京。

4月5日至東京國會圖書館圖書館收集相關資料。

4月6日，實地參觀東京地區運用特定街區制度之容積移轉案例—內幸町2丁目（日比谷國際大樓）、西新橋1丁目（日比谷中央大樓）。並參觀運用特例容積率適用區域計畫制度，實施容積移轉開發之東京車站及其周邊（千代田區），以及運用特定街區制度實施容積移轉，保存明治生命本館之案例（千代田區）。

4月7日至財團法人日本不動產研究所收集相關資料。

4月8日返回台北。