

正 本

宜蘭縣政府 函

地址：26060 宜蘭市縣政北路1號
承辦人：李庚陽
電話：1999(縣外請撥03-9251000分機1418)
電子郵件：le8118jeremy@mail.e-land.gov.
tw

26060

宜蘭縣宜蘭市縣政七街1號2樓

受文者：宜蘭縣建築師公會

發文日期：中華民國109年4月14日

發文字號：府建都字第1090059530A號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

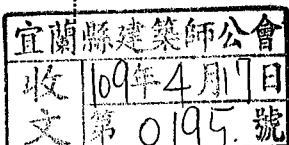
主旨：「宜蘭縣都市計畫開發回饋比例及代金審議組織作業要點」，業經本府109年4月14日府建都字第1090059530B號令訂定發布，檢送本要點一份，請查照。

說明：請各鄉（鎮、市）公所及各公會惠予公告周知。

正本：中華民國不動產估價師公會全國聯合會、宜蘭縣建築師公會、宜蘭縣不動產開發商業同業公會、宜蘭縣不動產仲介經紀商業同業公會、宜蘭縣地政士公會、本縣各鄉鎮市公所、本府各單位暨所屬一、二級機關

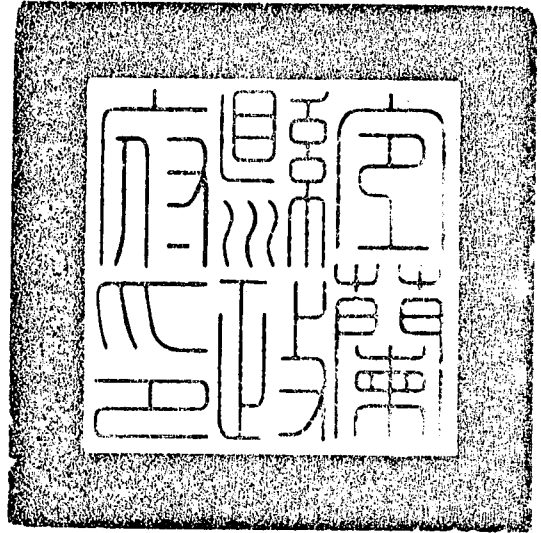
副本：本府秘書處法制科、本府秘書處文書科(請協助刊登政府公報)、本府建設處(均含附件)

縣長林姿妙



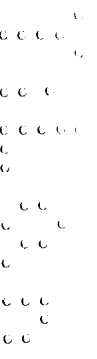
宜蘭縣政府 令

發文日期：中華民國109年4月14日
發文字號：府建都字第1090059530B號
附件：如後附規定



訂定「宜蘭縣都市計畫開發回饋比例及代金審議組織作業要點」
，並自109年4月14日生效。
檢附「宜蘭縣都市計畫開發回饋比例及代金審議組織作業要點」
。

縣長 林 姿 妙



宜蘭縣都市計畫開發回饋比例及代金審議組織作業要點

中華民國 109 年 4 月 14 日府建都字第 1090059530B 號令發布全文 14 點

- 一、為使宜蘭縣(以下簡稱本縣)各都市計畫回饋比例原則一致性及市價查估公平合理性，依各級都市計畫委員會組織規程第十三條規定，訂定本要點。
- 二、本縣都市計畫區內土地變更之回饋條件，其他法令已有規定者，從其規定。
- 三、本縣各土地使用分區及公共設施用地變更回饋比例詳附表一。
前項回饋比例以回饋公共設施用地方式為原則，其回饋位置及各變更回饋比例應經各級都市計畫委員會審議通過。
第一項回饋比例各級都市計畫委員會得參酌各都市計畫區之都市機能、人口成長、公共設施劃設、開闢情形、都市計畫發布實施時間點，以及個案合法建築等情事，依第一項附表一之標準酌予調整。
第一項未規定之土地使用分區或用地之變更回饋比例，依各該都市計畫或各目的事業中央主管機關訂定之該設置管理辦法、審核要點或審議規範等相關規定辦理；無相關規定可依循者，由本縣都市計畫委員會視實際情況審決。
- 四、申請人申請折繳代金，應檢具下列文件：
 - (一) 申請書(詳附表二)。
 - (二) 近三個月內申請之土地登記簿謄本及地籍圖謄本。
 - (三) 近三個月內申請之土地使用分區證明。
 - (四) 三家估價報告書。
 - (五) 其他應檢具文件。
- 五、估價方式應以申請折繳代金之整筆地號土地為單元。
前項估價應以變更後分區之市價為準。
- 六、申請人所附估價報告書價格日期介於前年九月二日至當年三月一日之間者，應於當年十二月三十一日前完成繳納代金；估價報告書價格日期介於當年三月二日至當年九月一日之間者，應於翌年六月三十日前完成繳納代金。
三家估價報告書價格日期應一致。
申請人未於第一項規定期間內完成繳納代金者，其所附估價報告書失其效力。
- 七、本縣都市計畫委員會設回饋代金審查專案小組(以下簡稱本小組)，評定都

市計畫土地變更回饋代金之市價金額及其合理性。

八、本小組置委員七人至九人，其中一人為召集人，一人為副召集人，由縣長就宜蘭縣政府(以下簡稱本府)建設處處長、地政處處長、財政稅務局局長三人中指派二人兼任，其餘委員就下列人員聘(派)兼之：

(一)不動產估價師三至五人。

(二)地政專家學者一人。

(三)未兼任召集人、副召集人之建設處處長、地政處處長或財政稅務局局長。本小組委員任期二年，期滿得續聘(派)之。委員於任期內因故出缺時，得補聘(派)之，其任期至原任期屆滿為止。但本府派兼之委員，應隨其本職進退。

九、本小組會議由召集人召集，並為會議主席；召集人因故不能出席時，由副召集人代理之；副召集人因故不能出席時，由出席委員互推一人擔任主席。委員應親自出席會議。但本府派兼之委員未能親自出席時，得指派代表代理出席，並列入出席人數，參與會議發言及表決。本小組會議應有過半數以上委員出席，始得開會。

十、本小組開會時，得通知估價報告書之簽證不動產估價師及有關機關派員列席，並得邀請申請人於會議中陳述意見。不動產估價師及申請人應於說明後離席。本小組開會時，依宜蘭縣政府辦理國土計畫及都市計畫審議會場管理要點之規定，維護會場秩序。

十一、本小組作成估價報告書應予修正之決議者，申請人應於會議結束後一個月內完成修正；修正後估價報告書送達本府之日，逾第六點第一項繳納期限者，應予退回，重新辦理查估。

十二、本小組委員對具有利害關係之議案，應自行迴避，並對會議內容有保守秘密之義務。

十三、本小組委員及工作人員均為無給職。但外聘委員及列席之專家、學者得依中央政府各機關學校出席費及稿費支給要點之規定，支領出席費、審查費及交通費。

十四、申請案件受理及審議之流程詳附圖。

附表一 本縣各土地使用分區及公共設施用地變更回饋比例表

變更前	變更後	回饋比例	備註
農業區及 保護區	住宅區或 商業區	50%	變更為住宅區或商業區應依毗鄰分區為 變更依據，但經本縣都市計畫委員會審 議通過者不在此限。
公共設施 用地	住宅區或 商業區	45%	
住宅區	商業區	30%	
工業區	產業專用 區或工商 綜合專用 區或其他 特定專用 區	40%	
農業區或 保護區	宗教專用 區	30%	

附表二

申請書

本人_____擬依_____（都市計畫案名）_____

土地使用分區管制要點規定申請折繳代金。

申請者姓名	先生/小姐	連絡電話	
身分證字號		簽章	
通訊地址			
土地使用分區		申請折繳代金之土地標示	段 號
身分證正面影本		身分證反面影本	
備註： 1. 折繳代金倘於都市計畫規定須經都市計畫委員會審議通過始得折繳代金者，須經審議通過，始得申請折繳代金。 2. 申請折繳代金之土地應以整筆地號土地為限。 3. 估價報告書應依循內政部訂定之不動產估價技術規則及都市計畫等相關規定。 4. 倘委託申請者，受委託人應檢附身分證正反面影本及委託書並簽章（不限格式）。 5. 本申請書、身分證正反面及委託書等相關文件影本，申請者應具結與正本相符，如有不實願負法律責任字樣及委託人簽章。			

申請基地現況照片：(請標示拍攝標的相對於申請標的之方位，版面不足得自行增加)

申請基地周邊照片：(請標示拍攝標的相對於申請標的之方位，版面不足得自行增加)

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

宜蘭縣都市計畫開發回饋比例及代金審議組織作業要點 總說明

為促進都市土地有效利用，並兼顧社會公平原則，本縣各都市計畫於土地使用分區管制要點或附帶條件變更回饋規定，非建築用地變更為低使用價值之土地或低使用價值土地變更為高使用價值之土地時，需回饋一定比例之代金、公共設施用地或可建築土地。

另現行都市計畫倘規定得折繳代金規定之情形，多採「委託三家不動產專業估價者查估（市價）」、「公告土地現值乘以一點一倍」或「公告土地現值乘以一點四倍」等方式計算回饋代金，存有不一致情形。審計部於一百零四年十二月十八日函請內政部研謀改善全國各都市計畫此一情形後，內政部於一百零六年七月二十五日函請各縣市政府研議改以市價查估計算，以維護公平合理原則。

本縣各都市計畫皆訂有回饋比例原則，惟為避免回饋比例不一致，並使本縣回饋比例得有行政規則據以辦理。本府為使查估市價貼近變更後分區之一般正常交易價格，並確立查估市價之公平合理性，並統一變更回饋計算標準，爰訂定宜蘭縣都市計畫開發回饋及代金審議組織作業要點（以下簡稱本要點），重點如下：

- 一、為使本縣各都市計畫回饋比例原則一致性及市價查估公平合理性，依各級都市計畫委員會組織規程第十三條規定，訂定本要點。（第一點）
- 二、都市計畫區內土地變更回饋條件，其他法令有特別規定者，從其規定。（第二點）
- 三、各土地使用分區及公共設施用地變更回饋比例審議及調整之規定。（第三點）
- 四、申請人申請折繳代金，應檢具文件之規定。（第四點）
- 五、估價方式之規定。（第五點）
- 六、申請人所附估價報告書價格日期及繳納代金期限等規定。（第六點）
- 七、開發回饋代金審查專案小組設置及其任務之規定。（第七點）
- 八、本小組委員人數、成員及任期等規定。（第八點）
- 九、本小組會議主席及委員應親自出席會議等規定。（第九點）
- 十、本小組開會時，相關人員列席會議之規定。本小組開會時，會場秩序管理之規定。（第十點）

- 十一、申請人應依本小組之決議，修正估價報告書及應重新辦理查估之情形等規定。(第十一點)
- 十二、本小組委員迴避之規定。(第十二點)
- 十三、本小組委員得支領出席費等規定。(第十三點)
- 十四、申請案件受理及審議流程之規定。(第十四點)

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

宜蘭縣都市計畫開發回饋比例及代金審議組織 作業要點

規定	說明
一、為使宜蘭縣(以下簡稱本縣)各都市計畫回饋比例原則一致性及市價查估公平合理性，依各級都市計畫委員會組織規程第十三條規定，訂定本要點。	為使本縣各都市計畫回饋比例原則一致性及市價查估公平合理性，依各級都市計畫委員會組織規程第十三條規定，訂定本要點。
二、本縣都市計畫區內土地變更之回饋條件，其他法令已有規定者，從其規定。	都市計畫區內土地變更回饋條件，其他法令有特別規定者，從其規定。
三、本縣各土地使用分區及公共設施用地變更回饋比例詳附表一。 前項回饋比例以回饋公共設施用地方式為原則，其回饋位置及各變更回饋比例應經各級都市計畫委員會審議通過。 第一項回饋比例各級都市計畫委員會得參酌各都市計畫區之都市機能、人口成長、公共設施劃設、開闢情形、都市計畫發布實施時間點，以及個案合法建築等情事，依第一項附表一之標準酌予調整。 第一項未規定之土地使用分區或用地之變更回饋比例，依各該都市計畫或各目的事業中央主管機關訂定之該設置管理辦法、審核要點或審議規範等相關規定辦理；無相關規定可依循者，由本縣都市計畫委員會視實際情況審決。	各土地使用分區及公共設施用地變更回饋比例審議及調整之規定。
四、申請人申請折繳代金，應檢具下列文件： (一)申請書(詳附表二)。 (二)近三個月內申請之土地登記簿謄本及地籍圖謄本。 (三)近三個月內申請之土地使用分區證明。 (四)三家估價報告書。 (五)其他應檢具文件。	申請人申請折繳代金，應檢具文件之規定。
五、估價方式應以申請折繳代金之整筆地號土地為單元。 前項估價應以變更後分區之市價為準。	估價方式之規定。
六、申請人所附估價報告書價格日期介於前年九月二日至當年三月一日之間者，應於當年十二月三十一日前完成繳納代金；估價報告書價格日期介於當	申請人所附估價報告書價格日期及繳納代金期限等規定。

<p>年三月二日至當年九月一日之間者，應於翌年六月三十日前完成繳納代金。</p> <p>三家估價報告書價格日期應一致。</p> <p>申請人未於第一項規定期間內完成繳納代金者，其所附估價報告書失其效力。</p>	
<p>七、本縣都市計畫委員會設回饋代金審查專案小組（以下簡稱本小組），評定都市計畫土地變更回饋代金之市價金額及其合理性。</p>	<p>開發回饋代金審查專案小組設置及其任務之規定。</p>
<p>八、本小組置委員七人至九人，其中一人為召集人，一人為副召集人，由縣長就宜蘭縣政府（以下簡稱本府）建設處處長、地政處處長、財政稅務局局長三人中指派二人兼任，其餘委員就下列人員聘（派）兼之：</p> <p>（一）不動產估價師三人至五人。</p> <p>（二）地政專家學者一人。</p> <p>（三）未兼任召集人、副召集人之建設處處長、地政處處長或財政稅務局局長。</p> <p>本小組委員任期二年，期滿得續聘（派）之。委員於任期內因故出缺時，得補聘（派）之，其任期至原任期屆滿為止。但本府派兼之委員，應隨其本職進退。</p>	<p>本小組委員人數、成員及任期等規定。</p>
<p>九、本小組會議由召集人召集，並為會議主席；召集人因故不能出席時，由副召集人代理之；副召集人因故不能出席時，由出席委員互推一人擔任主席。</p> <p>委員應親自出席會議。但本府派兼之委員未能親自出席時，得指派代表代理出席，並列入出席人數，參與會議發言及表決。</p> <p>本小組會議應有過半數以上委員出席，始得開會。</p>	<p>本小組會議主席及委員應親自出席會議等規定。</p>
<p>十、本小組開會時，得通知估價報告書之簽證不動產估價師及有關機關派員列席，並得邀請申請人於會議中陳述意見。不動產估價師及申請人應於說明後離席。</p> <p>本小組開會時，依宜蘭縣政府辦理國土計畫及都市計畫審議會場管理要點之規定，維護會場秩序。</p>	<p>一、本小組開會時，相關人員列席會議之規定。</p> <p>二、本小組開會時，會場秩序管理之規定。</p>
<p>十一、本小組作成估價報告書應予修正之決議者，申請人應於會議結束後一</p>	<p>申請人應依本小組之決議，修正估價報告書及應重新辦理查估之情形等規定。</p>

<p>個月內完成修正；修正後估價報告書送達本府之日，逾第六點第一項繳納期限者，應予退回，重新辦理查估。</p>	
<p>十二、本小組委員對具有利害關係之議案，應自行迴避，並對會議內容有保守秘密之義務。</p>	<p>本小組委員迴避之規定。</p>
<p>十三、本小組委員及工作人員均為無給職。但外聘委員及列席之專家、學者得依中央政府各機關學校出席費及稿費支給要點之規定，支領出席費、審查費及交通費。</p>	<p>本小組委員得支領出席費等規定。</p>
<p>十四、申請案件受理及審議之流程詳附圖。</p>	<p>申請案件受理及審議流程之規定。</p>

cccc
cc
cccc
c
cc
cc
c
cc
cc

附表一 本縣各土地使用分區及公共設施用地變更回饋比例表

變更前	變更後	回饋比例	備註
農業區及保護區	住宅區或商業區	50%	變更為住宅區或商業區應依毗鄰分區為變更依據，但經本縣都市計畫委員會審議通過者不在此限。
公共設施用地	住宅區或商業區	45%	
住宅區	商業區	30%	
工業區	產業專用區或工商綜合專用區或其他特定專用區	40%	
農業區或保護區	宗教專用區	30%	

CCCC
 C C C
 C C C C
 C
 C C C
 C C C
 C
 C C C
 C C

附表二

申請書

本人_____擬依_____（都市計畫案名）_____

土地使用分區管制要點規定申請折繳代金。

申請者姓名	先生/小姐	連絡電話	
身分證字號		簽章	
通訊地址			
土地使用分區		申請折繳代金之土地標示	段 號
身分證正面影本		身分證反面影本	
備註： 1. 折繳代金倘於都市計畫規定須經都市計畫委員會審議通過始得折繳代金者，須經審議通過，始得申請折繳代金。 2. 申請折繳代金之土地應以整筆地號土地為限。 3. 估價報告書應依循內政部訂定之不動產估價技術規則及都市計畫等相關規定。 4. 倘委託申請者，受委託人應檢附身分證正反面影本及委託書並簽章（不限格式）。 5. 本申請書、身分證正反面及委託書等相關文件影本，申請者應具結與正本相符，如有不實願負法律責任字樣及委託人簽章。			

申請基地現況照片：(請標示拍攝標的相對於申請標的之方位，版面不足得自行增加)

申請基地周邊照片：(請標示拍攝標的相對於申請標的之方位，版面不足得自行增加)

CCCC
C C
CCCC
C
C C
C C
C
C C
C C
C C
C C