

「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」

第二條修正草案 法規影響評估報告書

壹、法規必要性分析

一、緣由

「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」(以下簡稱本評定標準)於 94 年 9 月 1 日發布實施，另配合內政部修訂「都市更新建築容積獎勵辦法」新增第 8 條規定略以，建築基地及建築物採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，得給予容積獎勵，其獎勵額度以法定容積百分之十為上限。前項獎勵經各級主管機關審議通過後，實施者應與地方主管機關簽訂協議書，納入都市更新事業計畫，並自願繳交建築物造價一定比例金額之保證金，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章。未依協議取得綠建築標章者，保證金不予歸還，納入當地地方主管機關設立之都市更新基金；依協議取得綠建築標章者，保證金無息退還。

本府續於 97 年 11 月 5 日修正發布臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準第 2 條規定，明訂申請建造執照時，實施者應繳交容積獎勵乘以銷售淨利之保證金，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章。依限取得綠建築標章者，保證金無息退還，未依限取得綠建築標章者，保證金不予歸還，納入本市都市更新基金。

惟本府於 100 年 9 月 6 日接獲本市建築開發商業同業公會建議，更新案自申請建照至取得使照需 3~5 年，依銷售淨利核計需繳交綠建築保證金已造成實施者沉重負擔，故建議更新案綠建築容積獎勵保證金，改於領取使照前繳交。

二、修正重點

本府參採本市建築開發商業同業公會建議，修正本評定標準第 2 條第 6

款規定，有關綠建築保證金得改採分期繳交，第一期於申請建造執照時繳交百分之五十保證金，第二期於申請使用執照時繳交剩餘保證金。

貳、影響評估

本府於 97 年配合內政部推動都市更新案申請綠建築容積獎勵，經統計截至 100 年 12 月 31 日止，已核定實施之都市更新案中僅有 14 案申請綠建築容積獎勵，顯示本府所訂於建造執照取得前完成繳交保證金，似有建開公會所言造成實施者財務負擔而降低申請意願之情事，故考量修法後影響之對象及成本效益之分析，建議分期繳納綠建築保證金說明如下：

一、法規影響對象評估

- (一)消費者層面:更新案雖須於建造執照後申報開工前取得「候選綠建築證書」，但不等同於後續一定取得「綠建築標章」，而實施者得於取得建造執照後銷售建案，應避免實施者後續無法取得綠建築標章，而先以其名號預售之不實廣告，誤導消費者購屋後產生公平交易之爭議，本府仍得分階段積極責成實施者依約履行取得綠建築標章之承諾，保障消費者權益。
- (二)實施者層面:都市更新案申請「綠建築標章」雖有別於一般坊間建案申請「綠建築標章」另給予額外容積獎勵，惟依法實施者應繳納保證取得綠建築標章之保證金。為免負擔繳納綠建築保證金造成實施者資金運用壓力，致降低申請綠建築意願，分期繳交綠建築保證金，得適度減輕實施者資金運用之壓力。
- (三)行政機關層面:基於申請綠建築應繳交之保證金與房地產市價差異甚大，為免不良實施者不履行承諾，以保證金處罰換取綠建築獎勵容積樓地板於市場銷售，恐造成政策失靈之影響，本府採分階段要求實施者繳交保證金，得以部份資金負擔嚇阻不良實施者願沒收保證金以換取綠建築獎勵容積樓地板於市場銷售時之情形。

二、成本效益評估

採綠建築保證金以分期繳納，雖可降低實施者資金籌措壓力(詳表 1)，惟考量消費者立場，其所購得建物將無法達到預期綠建築標章之風險，將轉價由政府承擔。

未免於承擔實施者未履行承諾之風險，本府於案件辦理之各階段責成實施者須確實依承諾完成綠建築標章之申請，說明如下：

- (一)核定事業計畫:實施者需與本府簽定申請建築基地及建築物採綠建築設計容積獎勵協議書後，本府始核定該更新案。
- (二)核發建造執照:經核定都市更新案至申請建造執照時，實施者須先行繳交百分之五十之綠建築保證金，本府始核發建造執照。
- (三)核發使用執照:完成建物興建，實施者申請使用執照時，完成剩餘保證金之繳交，本府始得核發使用執照。

表 1 都市更新申請案綠建築保證金繳交修法前後比較

編號	擬取得綠建築標章級數	綠建築獎勵容積(m ²)	綠建築保證金繳納額度(元)	原法令自籌資金(元)	修法後自籌資金(元)	減少資金壓力(元)
1	鑽石級	646.50	102,346,355	111,381,212	106,863,784	4,517,429
2	銀級	197.39	14,722,050	16,021,672	15,371,861	649,811
3	銀級	887.46	122,713,532	133,546,348	128,129,940	5,416,408
4	銀級	324.54	44,264,839	48,172,418	46,218,629	1,953,790
5	黃金級	348.76	55,260,056	60,138,263	57,699,160	2,439,104
6	銀級	280.72	25,902,188	28,188,763	27,045,475	1,143,287
7	銀級	211.01	18,599,054	20,240,928	19,419,991	820,937
8	銀級	220.05	24,386,381	26,539,144	25,462,763	1,076,382
9	銀級	742.10	58,599,184	63,772,160	61,185,672	2,586,488
10	銀級	902.23	57,568,272	62,650,242	60,109,257	2,540,985
11	黃金級	130.50	15,526,107	16,896,709	16,211,408	685,301
12	銀級	1545.60	192,642,038	209,647,952	201,144,995	8,502,957
13	銀級	205.17	33,630,103	36,598,877	35,114,490	1,484,387
14	銀級	244.35	17,526,492	19,073,683	18,300,087	773,595

參、預期效益

本項條文修正案將可兼顧本府降低實施者財務壓力，大幅提升實施者申請綠建築之意願，以促成更新重建後之建築物達綠建築設計目的，有利於環境節能減碳及建物合理規劃使用。