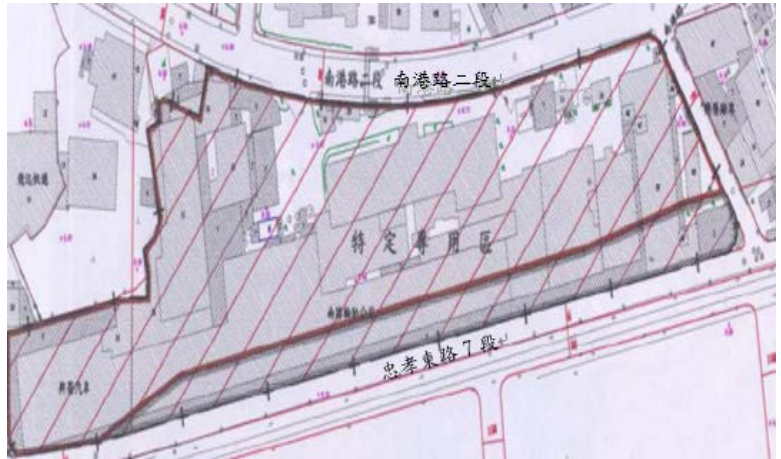


臺北市政府核定都市計畫工業區土地變更改以代金折算繳納之計算基準及繳納時點未臻明確，經審計機關促請檢討改善，已明訂土地價格查估基準及作業流程，強化審議規範運作機制

審計部臺北市審計處(下稱臺北市審計處)查核發現，臺北市政府(下稱北市府)辦理核定都市計畫變更申請案件有關應捐贈可建築土地改折算代金計算方式，其計算基準及繳納時點未有明確規範，經促請檢討改善，已訂定作業流程，明訂查估時點及繳納期間，強化審議規範運作機制。

依都市計畫工業區檢討變更審議規範第 6 條及第 9 條第 1 項規定略以，變更工業區應捐贈公共設施用地及可建築土地予各市、縣政府；捐贈之可建築土地，經都市計畫委員會同意後，得改以捐獻代金方式折算繳納。北市府依都市計畫法第 27 條之 1 及都市計畫工業區檢討變更審議規範，辦理都市計畫土地變更申請核定案件，有關開發期限、回饋



臺北市南港區策略型工業用地變更特定專用區主要計畫案示意圖
(臺北市政府都市發展局提供)

內容、公共設施建設等規範事項，係於個案協議書及變更都市計畫書內約定。臺北市審計處查核發現，北市府近 10 年度[民國(下同)95 至 104 年 10 月底止]核定都市計畫變更案件，其中應捐贈可建築土地改繳代金回饋者，計有 4 案，1 案為變更機關用地為住宅區外，其餘 3 案係申請人依內政部訂定之都市計畫工業區檢討變更審議規範規定，申請變更工業區為商業區、特定專用區、或住宅區。惟查上開 3 案都市計畫工業區變更使用分區申請案件，其應捐贈可建築土地改折算代金繳納之計算方式，或以變更當期之公告土地現值計算，或以繳交時當年度之公告土地現值計算，並於取得建造執照前繳納，未有一致性規範。囿於該府核定變更年期與繳交代金及取得建造執照時間相距 1 至 6 年不等，代金計算基準及繳納時點未臻明確，其中 1 案申請人以 101 年度申請代金繳納時點計算代金為 11.76 億餘元，與北市府函復代金計算應以申請建造執照時點為計算基準，本案因尚未申請建造執照，先以 104 年度為基準暫估代金為 22.85 億元，金額相差高達 11 億餘元，申請人不服北市府之計算基準，提起行政訴訟，經臺北高等行政法院判決，北市府敗訴，正上訴中等情，涉及都市計畫變更受益者付費公平原則及龐大公共利益，經於 105 年 1 月 29 日函請北市府都市發展局檢討改善。

嗣經臺北市審計處追蹤改善情形，北市府都市發展局已於 105 年 5 月 4 日訂定臺北市工業區變更捐贈可建築土地改以捐獻代金折算繳納作業流程，明訂申請人應俟申請建造執照報核後，始可辦代金繳納，代金查估基準為申辦繳納代金之日，並應於該府函復代金繳納數額之當年底止全數繳清，以強化審議規範運作機制。