

摘要

我國自民國八十六年起，於文化資產保存法中導入容積移轉之概念，利用容積移轉補償古蹟等存用地所有權人發展受限之相關損失。嗣後，陸續於其他法律與都市計畫中亦有相關容積移轉制度之產生，抑且更將此等原作為補償手段之容積移轉，進一步擴張為公共設施保留地等特定土地之取得手段，此亦成為我國容積移轉之重要特色。惟探究當初容積移轉導入國內時，學術界與實務界泰半針對容積移轉所將引發之相關都市發展等規劃面問題加以討論，對於容積移轉相關之法律問題卻未加探討，實有不甚嚴謹之處。據此，本文則針對現行容積移轉於我國法體制下，所產生之相關法律問題加以探討；抑且鑑於日本容積移轉運作之過程中，產生與我國類似之法律問題，以及其容積移轉運用於積極都市開發之層面等作法，該等相關內容皆具有相當之參考價值。是以，本文以日本容積移轉制度為借鏡，以期解決我國現有容積移轉之相關法律問題，並參考其容積移轉之優點，以改善我國容積移轉之相關作法。

從而，本文首先於第二章中闡述相關容積移轉之原理與內涵，並參考日本相關討論，針對容積移轉於大陸法體制下，其得自所有權分離而為移轉之法律原因加以探討，以明確我國容積移轉之先決要件。並於第三章中詳細介紹我國容積移轉相關規定與運作現況，以瞭解我國容積移轉制度之內涵，並探求其特色與相關法律問題。其中，目前相關法律主要有容積移轉之公示問題以及相關民眾參與之問題。

再者，於第四章中詳細介紹日本相關容積移轉之內容，以探求其容積移轉之特色以及相關問題與解決方式，以期日本相關容積移轉制度內涵，得提供作為我國制度問題解決與改進之參考。

其次，以第三章與第四章之內容為基礎，於第五章中提出我國容積移轉公示問題與民眾參與問題之解決方式，以及參考日本容積移轉之優點與長處，提出相關我國容積移轉制度得加以參採之方向與內容，以期更加完善我國容積移轉制度。

最後，於第六章中作前述各章之總結，並期望我國容積移轉制度得進一步針對法律問題加以改善，並且就制度本身之運用得加以擴張，使我國都市發展與容積移轉制度更加完備。

關鍵字：發展權移轉、容積移轉、公示制度、交易安全、民眾參與、損失補償