

審議事項

提案單位：法令事務第二科

承辦人：蔡銘聰 分機：2406

案由：為本府都市發展局（以下簡稱都發局）函請訂定「臺北市畸零地書面通知及公辦調處作業辦法」（以下簡稱本辦法）案，業經審查完竣，謹提請審議。

說明：

一、都發局一〇八年十二月十二日北市都授建字第一〇八三二五六八三九號函略以：

- (一) 為規範臺北市畸零地使用自治條例（以下簡稱本自治條例）所定本市畸零地使用之書面通知及公辦調處事宜，爰依本自治條例第十五條規定，擬具本辦法訂定草案。
- (二) 本辦法條文共計九條，其重點說明如下：
 1. 第一條明定本辦法之授權依據。
 2. 第二條明定本辦法之主管機關。
 3. 第三條明定本自治條例第六條第二項及第八條第一項至第四項規定書面通知之方式。
 4. 第四條明定公辦調處之申請期限及應檢附之文件。
 5. 第五條明定主管機關辦理公辦調處之通知對象、送達地址及補正程序。
 6. 第六條明定畸零地所有權人及鄰地所有權人得委託他人出席公辦調處之方式及視為調處不成立之情形。
 7. 第七條明定臺北市畸零地調處委員會辦理公辦調處應遵循事項，並應製作調處紀錄通知雙方當事人。
 8. 第八條明定本辦法所需之書表格式由主管機關另定之。

9. 第九條明定本辦法施行日期。

二、本辦法經核與臺北市法規標準自治條例第二條第三項及第四項規定尚無不合，本科除就第三條第三項、第四條、第五條、第六條第一項及第七條第一項第一款、第二款等規定，各依都發局(建管處)說明修正條文，其餘條文及說明欄酌作文字修正外，擬予同意。

三、檢附都發局訂定本辦法草案與本科修正條文對照表一份。

擬辦：提請審議通過後，送請市政會議審議。

決議：

都發局訂定「臺北市畸零地書面通知及公辦調處作業辦法」草案與法務局法令事務第二科
修正條文對照表

法務局法令事務第二科 修正條文	都發局訂定條文	都發局訂定說明	法務局法令事務第二科 修正說明
名稱：臺北市畸零地書面通知及公辦調處作業辦法	名稱：臺北市畸零地書面通知及公辦調處作業辦法	明定本辦法名稱。	未修正。
<p>第一條 <u>本辦法</u>依臺北市畸零地使用自治條例（以下簡稱本自治條例）第十五條規定訂定之。</p>	<p>第一條 <u>臺北市政府</u>為規範臺北市畸零地使用之書面通知及公辦調處事宜，特依臺北市畸零地使用自治條例（以下簡稱本自治條例）第十五條規定，訂定<u>本辦法</u>。</p>	<p>一、明定本辦法之授權依據。 二、臺北市畸零地使用自治條例（以下簡稱本自治條例）第十五條規定：「本自治條例所定之書面通知、公辦調處及畸零地徵收標售作業辦法等規範，由都發局定之。」本辦法係規範畸零地書面通知、公辦調處等相關作業事宜，至於有關<u>畸零地</u>徵收標售作業部分將另案辦理訂</p>	<p>經洽建管處表示，本辦法係依臺北市畸零地使用自治條例（以下簡稱本自治條例）第十五條規定訂定，並無職權規範之事項，爰按其說明予以修正，以符法制體例；說明欄酌作文字修正。</p>

		<u>辦法規範。</u>	
<p>第二條 本辦法之主管機關為<u>臺北市</u>政府都市發展局（以下簡稱都發局）。</p>	<p>第二條 本辦法主管機關為<u>本府</u>都市發展局（以下簡稱都發局）。</p>	<p>明定本辦法之主管機關。</p>	<p>依現行法制體例修正「本府都市發展局」為「臺北市政府都市發展局」，並酌作文字修正。</p>
<p>第三條 <u>畸零地之鄰地</u>所有權人依本自治條例第六條第二項規定所為之書面通知，應以郵務雙掛號送達鄰地權利關係人。</p> <p>非屬畸零地之建築基地起造人或都市更新實施者（以下簡稱起造人或實施者），依本自治條例第八條第一項及第</p>	<p>第三條 鄰地所有權人依本自治條例第六條第二項規定<u>表明與畸零地所有權人協議調整地形或合併使用時</u>之書面通知，應以郵務雙掛號送達鄰地權利關係人。</p> <p>非屬畸零地之建築基地起造人或都市更新<u>單元</u>實施者（以下簡稱起造人或實施者）</p>	<p>一、<u>為統一本自治條例所第六條第二項及第八條第一項至第四項所定書面通知之方式，並避免認定上爭議，爰明定書面通知之方式。</u></p> <p>二、本自治條例第六條第二項規定：「畸零地申請建築前，應先由畸零地所有權人與鄰地所有權人協議調整地形或合併使用，並由鄰地所有權人以書面通知鄰地權利關係人</p>	<p>一、本條明定畸零地所有權人、鄰地所有權人、非屬畸零地之建築基地起造人及都市更新實施者等人，依本自治條例所定書面通知之方式，其立法目的為何？說明欄尚不明確；又第三項之情形，起造人或實施者倘記載通訊地址錯誤，致影響畸零地所有權人依本自治條例第八條第三項或第四項規定表</p>

二項規定所為之書面通知，應載明起造人或實施者之通訊地址，以郵務雙掛號送達畸零地所有權人，並副知都發局。無法送達者，起造人或實施者應將書面通知登載三家全國發行新聞紙連續三日公告之，並自最後登載日起，經二十日發生效力。

畸零地所有權人依本自治條例第八條第三項或第四項規定所為之書面，應以郵務雙

，依本自治條例第八條第一項及第二項規定之書面通知，應以郵務雙掛號並附上通訊地址送達畸零地所有權人，並副知都發局。通知無法送達者，起造人或實施者應將書面通知連續登載三家全國發行報紙三日公告之，並自刊登日起，經二十日以為通知。

起造人或實施者於前項通知時，因通訊地址錯誤，造成畸零地所有權人

知悉，無法達成時，應向臺北市畸零地調處委員會（以下簡稱畸零地調處會）申請公辦調處。」鄰地所有權人之土地如有設定他項權利，依上開規定表明與畸零地所有權人協議調整地形或合併使用時，為保障鄰地相關權利人知悉之權利，
明定書面通知鄰地權利關係人之辦理方式。

三、本自治條例第八條第一項規定：「非屬畸零地之建築基地，其鄰地為畸零地且為該畸零地之唯一合併地時，起造人於申請建造執照

達是否讓售或納入都市更新單元之意願，本應重為通知，否則，依本自治條例第八條第三項或第四項規定，即不得放樣勘驗或續行都更程序，無待明文。則第三項予以明文之必要性為何？經洽建管處表示：

（一）本條為統一本自治條例所第六條第二項及第八條第一項至第四項所定書面通知之方式，並避免認定上爭議，爰明定書面通知之方式。

（二）第三項，考量目前實務起造人或實施者倘記載通訊地址

掛號送達起造人或實施者，並同時副知畸零地權利關係人。

起造人或實施者於第二項通知內載明之通訊地址錯誤，致畸零地所有權人無法依前項規定送達者，起造人或實施者應重新依第二項規定辦理。

無法依本自治條例第八條第三項及第四項規定之期限內以書面表明讓售或納入都市更新單元意願者，起造人或實施者應重新依前項規定辦理。

畸零地所有權人依本自治條例第八條第三項及第四項規定表明讓售或納入都市更新單元意願之書面，應以郵務雙掛號送達起造人或實施者，並副知畸零地權利關係人。

掛號後至申報放樣勘驗前，應以書面通知該畸零地所有權人得依畸零地調處會全體委員會議近一年度建議價格讓售，並副知都發局。」及同條第二項規定：「都市更新單元劃定後，其鄰地為畸零地且都市更新單元為該畸零地之唯一合併地時，實施者於都市更新事業計畫報核後，應以書面通知該畸零地所有權人得依畸零地調處會全體委員會議近一年度建議價格讓售，或經雙方協議達成合意後納入都市更新單元，並副

錯誤，多係由畸零地所有權人提出異議，惟提出異議之際，都發局業已放樣勘驗或續行都更程序，易衍生爭議與不確定性，故為避免此種情況發生，明定應重新依本自治條例第八條第三項及第四項規定辦理。

二、條文酌作文字修正，並依上述建管處說明(一)，於說明欄增加立法目的之說明。

三、第三項部分，建管處表明確有實務執行上需求，將俟法規會審議委員詢問時，說明報告。

四、參照本自治條例第

八條第八項規定：「畸零地或起造上毗鄰地，應同時通知畸零地權人。」
依本條所有權人有意願時，應同時通知畸零地權人。爰第四項，修正為「同時通知畸零地權人」。

五、另依建管處表示，第二項所指地址錯誤、所有權人於國內無人居住及所有權人登記未辦理繼承登記等情形，爰參照民法第一百零五條第一項前段規定：「公示送達，自將公告或通知書黏貼公告處之日起

明建都造上毗鄰地。爰明建都造上毗鄰地，應同時通知畸零地權人。爰第四項，修正為「同時通知畸零地權人」。

四、畸零地或起造上毗鄰地，應同時通知畸零地權人。爰第四項，修正為「同時通知畸零地權人」。

四、畸零地或起造上毗鄰地，應同時通知畸零地權人。爰第四項，修正為「同時通知畸零地權人」。

六、第三項移列至第四項，第四項規定，並酌作文字修正；其餘說明欄酌作文字修正。

會價人使表都勘
委員建議起造併內，都
全體年度，起買期限內，都
全年時，承於無核准放樣
處近一售負責未為得核及
調議額讓負責未為得核及
項規地所通知，以畸委員
零地獲通內，以畸委員
接十日願以體委
明會全年度建
會一年或願
售更新者雙
施者雙方意
經合意後納
成更新單達
限內達無
視為無意願，都發

		<p>局得續行都市更新程序。」<u>第二項爰明定，依上開條文受通知之畸零地所有權人依前開規定，表明有意願參與開發期限規定讓售或納入都市更新單元之通知方式。</u></p>	
<p>第四條 畸零地所有權人與鄰地所有權人協議調整地形或合併使用（以下簡稱私調）無法達成時，應檢附下列文件向臺北市畸零地調處委員會（以下簡稱畸零地調處會）申請公辦調處（以下簡稱公調）： 一、申請書。</p>	<p>第四條 畸零地所有權人與鄰地所有權人協議調整地形或合併使用（以下簡稱私調）無法達成時，應<u>自私調不成立日起九十日內</u>，檢附下列文件向臺北市畸零地調處委員會（以下簡稱畸零地調處會）申請公辦調處（以下</p>	<p>一、明定畸零地所有權人依本自治條例第六條第二項自行辦理私調不成立時，提出申請畸零地公辦調處（以下簡稱公調）之期限及申請公調應檢附之文件。第一款，申請書；第二款，私調不成證明文件，如開會通知及協議紀錄等；第三款，開業建築師簽證之合</p>	<p>一、依建築法第四十五條及本自治條例第六條第二項規定，申請公辦調處並無「應自私調不成立日起九十日內申請」之要件，則本條與上開規定有無牴觸之虞？經建管處表示，畸零地所有權人或鄰地所有權人申請公辦調處前，依建築法第四十五條及本自治條例</p>

- 二、私調不成立之證明文件。
- 三、開業建築師簽證之合併使用或調整地形圖說。
- 四、建築線指示(定)圖。但符合臺北市建築管理自治條例第三條第一項但書規定者，不在此限。
- 五、調處範圍距申請公調日最近九十日內之第一類或第三類土地登記謄本及地籍圖。

- 簡稱公調)：
- 一、申請書。
 - 二、私調不成立之證明文件。
 - 三、開業建築師簽證之合併使用或調整地形圖說。
 - 四、建築線指示(定)圖。但有臺北市建築管理自治條例第三條第一項但書規定者，不在此限。
 - 五、調處範圍最近九十日內之第一類或第三類土地登記謄本及地籍圖。

併使用或調整地形圖說，以確定申請公調範圍；第四款，建築線指示(定)圖，以確認是否符合申請建築要件及查核都市計畫相關規定；第五款，調處範圍最近九十日內第一類或第三類土地登記謄本及地籍圖謄本，以確認申請公調雙方土地範圍、所屬權人及其聯繫方式(最近九十日係以往申請之日)。按以往畸零地所有權人辦理私調，需依土地登記規則第二十四條之一第三項規定，以具有法律上通知

第六條第二項規定，應進行協議調整地形或合併使用至少一次，且無限制次數，為免有牴觸上開規定之虞，建請刪除「應自私調不成立日起九十日內申請」之文字。爰依建管處之意見，予以刪除。

二、第五款「最近九十日內」如何計算？經建管處表示，係自申請公調日起算，爰按該處說明，增列「距申請公調日」之文字。另據建管處表示，限制應檢附一定期間內之土地登記謄本及地籍圖為送達地址變動而與

<p>本。</p> <p>六、現況照片。</p> <p>七、其他書圖文件。</p>	<p>六、現況照片。</p> <p>七、其他書圖文件。</p>	<p>義務者，向地址事務所申請土地登記第三類謄本時，得由都發局依申請人檢具開業建築師簽證之合併使用或調整地形圖說發給之畸零地調處證明以茲為憑。第六款，現況照片。第七款，其他書圖文件。</p>	<p>現狀不符，惟以九十日為期間是否足以確保期限內上開謄本為最新資料，擬請建管處於委員會審議時報告。</p> <p>三、其餘條文及說明欄酌作文字修正。</p>
<p>第五條 都發局應於收到前條申請案件三十日內完成審查。</p> <p><u>申請案件應備文件不全者，都發局應一次通知申請人於文到三十日內補正；屆期未補正或補正不全者，得駁回其</u></p>	<p>第五條 都發局<u>受理前條申請案件，應依前條規定於申請之日起三十日內完成審查，經審查符合規定者，應以郵務雙掛號書面通知申請人；有應補正事項者，應一次通知申請人補正。</u></p>	<p>一、第一項明定，畸零地調處會受理後，都發局依前條規定審查之審查期限及其經審查後之辦理事項。倘經審查符合規定者，都發局以書面通知申請人公調開會時間、地點等相關調處會審查有補正事項者，</p>	<p>一、據建管處表示，為使內部作業稽核有明確標準，避免積案，爰明定申請公調之審查，都發局應於收到申請案件起三十日內完成審查。又申請案件如文件不全，應一律通知申請人於文到三十日內補正，俾機關內部通知補正</p>

申請。

申請案件有前項所定通知補正情形者，第一項期限自申請人補正完成或補正期限屆滿之次日起算。

申請案件經審查符合規定者，都發局應書面通知畸零地所有權人與鄰地所有權人召開公調會議；不合規定者，駁回其申請。

前項通知對象及送達地址依前條第五款規定之文件為準。

申請人應於收到通知次日起三十日完成補正，屆期未補正或補正仍不符規定者，得駁回其申請。

第一項通知對象及地址依第四條第五款規定之文件為準。

應一次通知申請人補正。另為統一執行作業且為有所憑證以計算三十日補正時間，明定以郵務雙掛號方式通知申請人，以免爭議。

二、第二項明定，申請案經都發局依前條規定審查，有補正事項者之補正期限，倘案件逾期未補正或補正仍不符規定時，都發局得駁回申請之依據規定。

三、基於為實務執行取證上的便利及統一內部承辦人員之作法及明確辦理公調及之補正通知對象其與聯絡地址，依據乃予以明定。

之期限有統一之標準，易於執行。至於申請案件有通知補正者，其審查期限應自補正完成或補正期限屆滿之次日起算三十日，爰予明定。另申請公調符合第四條規定者，都發局應以郵務雙掛號書面通知畸零地所有權人與鄰地所有權人召開公調會議。

二、爰按上述建管處之說明，並參照臺北市公私立獸醫診療機構設置標準第六條規定：「動保處應於收到申請案件三十日內作成審查結果，……。申請案件應備文件不全者

			<p>，動保處應通知限期補正；屆期未補正或補正不全者，動保處得駁回其申請。申請案件有前項所定通知補正情形者，第一項期限自申請人補正完成或補正期限屆滿之次日起算。……。」之體例予以修正；其餘條文及說明欄酌作文字修正。</p> <p>三、另考量行政機關之通知，行政程序法已有詳盡規定，爰請刪除第四項「以郵務雙掛號」之文字。</p>
<p>第六條 <u>出席公調會議之畸零地所有權人及鄰地所有權人</u>，應出具身</p>	<p>第六條 <u>出席公調之雙方或其代表人</u>，應出具身分證明文件供畸零</p>	<p>一、出席公調之雙方或其代表人應出具相關身分證明文件以供都發局查核；倘</p>	<p>一、第一項「或其代表人」所指為何？另第二項前段，「得述明理由後以書面意</p>

分證明文件供畸
零地調處會查核
身分，如無法出
席者，得檢附委
託書及受託人身
分證明文件委託
他人出席或就申
請公調事項出具
書面意見或於公
調會議召開七日
前，以書面述明
理由向都發局請
求改期。

畸零地所有
權人或鄰地所有
權人任一方無故
不到且未依前項
規定出具書面意
見或請求改期二
次者，視為調處
不成立。

地調處會查核身
分，如不克出席
者，檢附委託書
及受託人身分證
明文件委託他人
出席。

出席公調之
雙方或其代表人
因故無法出席公
調，得述明理由
後以書面意見為
之；如任一方無
故不到及或請求
改期二次者，視
為調處不成立。

申請地或鄰地所有
權人如不克出席
時，明定得委任方
式出席公調。

二、第二項明定，申請
地及鄰地所有權人
雙方因故無法出席
公調，得述明理由
後以書面意見為
之，至於任一方無
故不到及請求改期
二次者，依本自治
條例第六條第三項
規定，視為調處不
成立。

見為之」係指得以
書面意見之方式進
行公辦調處？抑或
是指請求改期之方
式？不無疑義。經
洽建管處表示，第
一項「或其代表人
」係指畸零地所有
權人或鄰地所有權
人為法人之情形，
惟因文義上本已包
含自然人及法人之
態樣，爰請刪除「
或其代表人」之贅
字。

二、再公調會議之進行
，不以畸零地所有
權人或鄰地所有權
人親自到場為限，
其得出具書面意見
供畸零地調處會調
處，亦得檢附委託
書委託他人出席，

			<p>或於會議召開七日前，以書面述明理由向都發局請求改期，爰依上述建管處意見，修正第一項條文。</p> <p>三、又第二項所定「一方無故不到」者，應不包含畸零地所有權人或鄰地所有權人已就申請公調事項出具書面意見之情形，為免爭議，爰修正其文字為「任一方無故不到且未依前項規定出具書面意見」。</p>
<p>第七條 畸零地調處會應依下列規定辦理公調：</p> <p>一、查核參與合併土地之位置、形狀，</p>	<p>第七條 畸零地調處會依下列規定辦理公調：</p> <p>一、查核參與合併土地之位置、形狀，</p>	<p>一、本條由原<u>參考修正前臺北市畸零地使用規則第九條</u>移列規定，並修正公調會議召開時應注意及辦理事項。另按</p>	<p>一、第一項第一款「基地面積之平均寬、深度」是否指臺北市畸零地使用自治條例第三條第一項第一款所定之畸零</p>

並審查畸零地所有權人與鄰地所有權人所協議調整地形或合併使用土地最小建築基地面積之寬度、深度符合臺北市土地使用分區管制自治條例規定。

二、查估參與合併土地附近之市價作為底價，徵詢參與公調之畸零地所有權人及鄰地所有權人意見，並由雙方以公開議

並審查協議調整地形或合併使用之土地最小建築基地面積之平均寬、深度，且不影響鄰地建築使用。

二、查估合併土地附近之市價作為底價，徵詢參與公調之申請地所有權人及鄰地所有權人意見，並由雙方以公開議價方式出具願意承購、出售或合併之價格。雙

以往執行方式，倘私調不成立，係雙方因土地價額無法達成共識時，於公調時得由雙方檢附專業技師出具之土地查估資料作為協議價額之基準參考，以利促成共識，故併予明定第一項第二款。

二、第二項明定調處應製成會議紀錄及送達方式。

地定義？又「且不影響鄰地建築使用」所指為何？說明欄並無相關說明，不無疑義。經洽建管處表示，「基地面積之平均寬、深度」係指「基地面積之寬度、深度，符合臺北市土地使用分區管制自治條例規定」，爰請修正為上述文字；另「且不影響鄰地建築使用」，係指調處應避免鄰地因合併使用致所餘土地之情形等，惟考量此等情形應另循本自治條例相關規定處理，爰請刪除「，且不影響鄰地建築

價方式出具
願意承購、
出售或合併
之價格。雙
方得檢附開
業不動產估
價師出具之
估價報告
書，以作為
底價之參考
依據。

公調應於公
調日起三十日內
作成紀錄並通知
調處雙方。

方因土地價
額無法達成
共識，得檢
附開業估價
師出具之土
地市價查估
資料，以作
為底價之參
考依據。

公調應於公
調日起三十日內
製成紀錄並通知
調處雙方。

使用」之文字。
二、第一項第二款，以
「雙方因土地價額
無法達成共識」為
要件，始得以開業
估價師出具之土地
市價查估資料作為
合併土地底價參考
依據之理由為何？
尚不明確。經洽建
管處表示，倘雙方
對於合併土地之位
置、形狀並無爭議
，僅就土地之價額
未能達成共識，
則當事人一方自得
提出開業不動產估
價師簽證之估價報
告書作為討論願意
承購、出售或合併
價格之依據，「因土
地價額無法達成共
識」之文字，易誤

			<p>解為前提要件，建請刪除。</p> <p>三、爰依上述建管處意見，修正第一項第一款，並刪除第一項第二款「因土地價額無法達成共識」之文字。另參照不動產估價師法第六條及第十九條第二項之體例，修正「開業估價師」為「開業不動產估價師」、「土地市價查估資料」為「估價報告書」。</p> <p>四、條文及說明欄酌作文字修正。</p>
<p>第八條 本辦法所定書表格式，由都發局另定之。</p>	<p>第八條 本辦法所需書表格式，由都發局另定之。</p>	<p>明定本辦法規所定之書面通知及畸零地公辦調處等相關書圖文件格式，由都發局訂另定之。</p>	<p>條文及說明欄酌作文字修正。</p>

第九條 本辦法自發布日施行。	第九條 本辦法自發布日施行。	明定本辦法施行日期。	未修正。
----------------	----------------	------------	------

