

「臺北市畸零地書面通知及公辦調處作業辦法」逐條說明

條文	說明
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。
第一條 本辦法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。	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，至於有關畸零地徵收標售作業部分將另訂辦法規範。
第二條 本辦法之主管機關為臺北市政府都市發展局（以下簡稱都發局）。	明定本辦法之主管機關。
第三條 畸零地之鄰地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，	一、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

應以郵務雙掛號送達鄰地權利關係人。

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及都發局。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，應以郵務雙掛號送達起造人、實施者及畸零地權利關係人。

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

議，爰明定書面通知之方式。

二、第二項所稱無法送達係指地址錯誤、所有權人於國內無住居所或所有權人死亡未辦理繼承登記等情形，為避免程序遲延，爰參照民事訴訟法第一百五十二條第一項前段規定：「公示送達，自將公告或通知書黏貼公告處之日起，公告於法院網站者，自公告之日起，其登載公報或新聞紙者，自最後登載之日起，經二十日發生效力；……。」之體例，及考量民眾刊登新聞紙之便利性，與新聞紙以全國為發行範圍者，較能達成通知之目的，爰明定起造人或實施者無法送達時之處理方式。

三、第四項，考量目前實務起造人或實施者倘記載通訊地址錯誤，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，為避免爭議，明定起造人或實施者仍應重新依第二項規定辦理。

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。

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。
- 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

- 一、明定申請公辦調處之要件及應檢附之文件。
- 二、第二款之證明文件，如開會通知、協議紀錄等。
- 三、第五款，為避免調處對象及送達地址變動而與現狀不符，爰依實務執行經驗，明定應檢附一定期間內之土地登記謄本及地籍圖謄本。

<p>騰本。</p> <p>六、現況照片。</p> <p>七、其他書圖文件。</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>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，得駁回其申請。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>前項通知對象及送達地址依前條第</p>	<p>一、第一項，為使內部作業有明確標準，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。</p> <p>二、第二項，明定申請案件應備文件不全，應一次通知申請人於文到三十日內補正，俾機關內部通知補正之期限有統一之標準，易於執行；第三項，明定申請案件有通知補正者，其審查期限自補正完成或補正期限屆滿之次日起算三十日。</p> <p>三、第四項，明定申請公調符合第四條規定者，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，予以駁回申請。</p> <p>四、第五項，明定辦理公調之通知對象及送達地址。</p>

<p>五款規定之文件為準。</p>	
<p>第六條 出席公調會議之畸零地所有權人及鄰地所有權人，應出具身分證明文件供畸零地調處會查核身分，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、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。</p> <p>畸零地所有權人或鄰地所有權人任何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。</p>	<p>一、第一項，明定公調會議之進行，不以畸零地所有權人或鄰地所有權人親自到場為限，其得檢附委託書委託他人出席，或就公調事項出具書面意見供畸零地調處會調處，或於會議召開七日前，以書面述明理由向都發局請求改期。</p> <p>二、第二項，明定畸零地所有權人或鄰地所有權人任何一方無故不到且未依就公調事項出具書面意見，或任何一方請求改期二次者，視為公調不成立。</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，並審查畸零地所有權人與鄰地所有</p>	<p>一、第一項，參考修正前臺北市畸零地使用規則第九條規定，明定畸零地調處會調處時應辦理之事項。另按以往執行方式，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</p>

<p>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。</p> <p>二、查估參與合併土地附近之市價作為參考，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作為參考。</p> <p>公調應於公調日起三十日內作成紀錄並通知調處雙方。</p>	<p>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，故併予明定於第一項第二款。</p> <p>二、第二項明定公調會議應作成紀錄並通知畸零地所有權人及鄰地所有權人。</p>
<p>第八條 本辦法所定書表格式，由都發局另定之。</p>	<p>明定本辦法所定書表格式，由都發局另定之。</p>
<p>第九條 本辦法自發布日施行。</p>	<p>明定本辦法之施行日期。</p>