

審議事項

提案單位：法令事務第二科

承辦人：黃子育 分機：2406

案由：為本府都市發展局函請訂定「臺北市畸零地徵收標售作業辦法」(以下簡稱本辦法)案，業經審查完竣，謹提請審議。

說明：

一、本府都市發展局(以下簡稱都發局)一一〇年一月十一日北市都授建字第一〇九三二二三七七五號函略以：

(一)緣「臺北市畸零地使用規則」於一〇七年十二月二十八日修正公布名稱為「臺北市畸零地使用自治條例」(以下簡稱本自治條例)及全文十六條，其中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。」授權都發局訂定畸零地徵收標售作業辦法，又本自治條例係依建築法第四十六條規定制定，經內政部一〇八年十一月二十一日台內地字第一〇八〇二七六三五五一號函：「……為保障土地所有權人權益，倘有依建築法第45條申請徵收之案件，仍應按土地徵收條例規定辦理，並視個案實際情形，於徵收土地計畫書具體填列土地徵收條例第13條、第13條之1所定應記載事項及檢附相關佐證文件再向本部申請。」釐清畸零土地徵收應適用土地徵收條例及辦理程序後，爰就提出徵收標售、受理申請徵收標售、土地徵收、出售及公開標售等相關事項訂定本辦法。

(二)本辦法共計十七條，其重點說明如下：

1. 第一條明定本辦法之立法依據。
2. 第二條明定本辦法之主管機關。
3. 第三條明定畸零地依本自治條例第六條規定經公辦調處不成立後，畸零地所有權人或鄰地所有權人向都發局提出徵收標售之程序。
4. 第四條明定申請辦理徵收標售之程序。

5. 第五條明定都發局核准徵收標售申請後之應辦事項，及申請人補繳差額價款之程序事項。
6. 第六條明定土地徵收應適用法令、被徵收之土地市價經臺北市地價及標準地價評議委員會評定，或權利關係人依土地徵收條例第二十二條規定對於徵收補償價額異議，致徵收補償價額高於申請人已預繳承買價款時之補繳差額價款之程序事項。
7. 第七條明定核計徵收補償價額、舉行公聽會及擬具徵收土地計畫書等相關事項，都發局得委託專家或機關（構）、團體為之。
8. 第八條明定土地協議價購或徵收補償辦理完成後，土地所有權人登記為臺北市，管理機關為都發局。
9. 第九條明定都發局出售土地予申請人之程序事項，及辦理土地所有權移轉登記及其他相關費用，應由申請人負擔。
10. 第十條明定都發局辦理土地公開標售之程序事項。
11. 第十一條明定都發局於土地公開標售之開標日十日前之應辦事項。
12. 第十二條明定公開標售之開標、決標及得標人未於期限內繳清價款等程序事項。
13. 第十三條明定公開標售之得標人或優先承購權人於期限內繳清價款或差額後，都發局之應辦事項。
14. 第十四條明定申請人放棄行使或視同放棄優先承購權後，得申請無息退還其繳納之價款；決標後，都發局應無息退還未得標者及未投標者所繳納之押標金。
15. 第十五條明定標售所得超過徵收補償價額者，應將超過部分發給被徵收之原土地所有權人。
16. 第十六條明定本辦法相關書表文件格式，由都發局另定之。

17. 第十七條明定本辦法自發布日施行。

- 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，本科除就條文及訂定說明酌作文字修正外，並就第四條第五項同時有二件以上申請案之准駁程序，經洽詢都發局（建管處業務承辦科）之意見後，酌予修正，以期明確；第九條第二項第七款關於利害關係人聲明異議具正當理由之規定，因建築法並無明文，且都發局（建管處業務承辦科）尚無法提出正當理由之判斷標準，爰予刪除；原第十二條之抽籤後如何決定二位以上候補得標人之遞補序位尚有未明，經洽詢都發局（建管處業務承辦科）之意見後，該條第一項後段關於申請人行使優先承購權之規定與該條第二項規定對調，並修正最高標價有二標以上之決標方式。
- 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：

都市發展局訂定「臺北市畸零地徵收標售作業辦法」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	都市發展局訂定條文	都市發展局訂定說明	法務局法令事務第二科修正說明
名稱：臺北市畸零地徵收標售作業辦法	名稱：臺北市畸零地徵收標售作業辦法	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>(以下簡稱本府)為執行畸零地徵收標售作業事宜，以增進土地合理利用，並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、明定本辦法之立法依據。 二、依臺北市畸零地使用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。」訂定之。<u>另有關書面通知及公辦調處事宜</u>，</p>	<p>一、經洽本府都發局表示，本辦法皆為本自治條例第十五條規定之授權規定，爰依現行法制體例修正。 二、說明欄酌作文字修正。</p>

		<u>業於一〇九年二月二十日訂定發布「臺北市畸零地書面通知及公辦調處作業辦法」在案。</u>	
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）。	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）。	明定本辦法之主管機關。	條文酌作文字修正。
第三條 畸零地依本自治條例第六條規定經臺北市畸零地調處委員會（以下簡稱畸零地調處會）公辦調處不成立，畸零地所有權人或鄰地所有權人（ <u>以下簡稱</u>	第三條 畸零地依本自治條例第六條規定經臺北市畸零地調處委員會（以下簡稱畸零地調處會）公辦調處不成立，畸零地所有權人或鄰地所有權人（ <u>下稱提出</u>	一、依本自治條例第六條第二三項規定：「調處不成立，經畸零地所有權人或鄰地所有權人提出徵收標售時，應提交畸零地調處會全體委員會議審議。」及第七條規定：「前條畸零地經畸零	一、因本條第五項關於「續行調處必要」與本辦法徵收標售事項無涉，爰予刪除，並將第五項與第六項合併及作文字修正，其餘另就條文及說明欄酌作文字修正。 二、又訂定說明欄第三點

提出人)得檢具下列書件，向都發局提出徵收標售：

- 一、申請書。
- 二、預定徵收範圍土地經開業建築師簽證之地籍圖及現況圖，比例尺不得小於五分之一，並註明預定徵收之最小面積寬度及深度範圍。
- 三、預定徵收範圍土地之土地登記簿謄

人)得檢具下列書件，向都發局提出徵收標售：

- 一、申請書。
- 二、預定徵收土地範圍經開業建築師簽證之地籍圖及現況圖，比例尺不得小於五分之一，並註明預定徵收之最小面積寬度及深度範圍。
- 三、預定徵收土地範圍之土地登記簿謄

地調處會公辦調處不成立，畸零地調處會全體委員會議應依土管自治條例或都市計畫書圖規定之寬度及深度範圍內，就其所有與相鄰土地認定應合併使用之範圍，畸零地所有權人或鄰地所有權人，得……依應合併使用範圍按徵收補償金額向都發局預繳承買價款，申請辦理徵收及標售。」爰依前揭規定明定提出徵收標售程序及應檢具文件。

二、為避免公辦調處不成立之案件歷經數十年

關於畸零地公辦調處決議之有效期，經洽本府都發局表示，係畸零地調處會曾作附帶決議，就決議之有效期皆為八個月；另建築線指示圖副本，係依臺北市建築線指示申請辦法第六條規定：「……建築線指示圖副本之有效期限為申請案核准日起八個月。」及公私有畸零地合併使用證明書，係依臺北市公私有畸零地合併使用證明申請須知第五點第六目規定：「注意事項：……（六）本證

<p>本及地籍圖 謄本。</p> <p>四、預定徵收範圍土地之土地所有權人及他項權利人之姓名及地址。</p> <p>五、預定徵收範圍土地之土地改良物清冊及有關權利證明文件。</p> <p>六、經開業不動產估價師出具預定徵收範圍土地之土地市價、</p>	<p>本及地籍圖 謄本。</p> <p>四、預定徵收土地範圍之土地所有權人及他項權利人之姓名名冊及地址。</p> <p>五、預定徵收土地範圍之土地改良物清冊及有關權利證明文件。</p> <p>六、經開業不動產估價師出具預定徵收土地範圍內土地市價、</p>	<p>始提出徵收標售審議狀況，且經與會之相關機關及專家代表表示，八個月期限尚足依土地徵收補償市價查估辦法規定查估，並考量都發局之畸零地公辦調處決議、建築線指示(定)圖副本及公私有畸零地合併使用證明處分書之有效期為八個月，爰於第二項明定自公辦調處不成立文到通知函送達日起八個月內為提出徵收標售之期限。</p> <p>三、第一項第六款所稱「其他依法應補償價</p>	<p>明書有效期間為八個月……。」併予補充。</p>
---	---	--	----------------------------

地上物重建價格、農作改良物現值、不動產他項權利價值及其他依法應補償項目之估價報告書。

七、預定徵收範圍土地之現況彩色照片(配合地形圖標示位置)。

八、預定徵收範圍土地之建築線指示(定)圖。但

地上物重建價格、農作改良物現值、不動產他項權利價值及其他依法應補償價格之估價報告書。

七、預定徵收土地範圍內現況彩色照片(配合地形圖標示位置)。

八、預定徵收土地之建築線指示(定)圖。但有臺

格項目」，係指土地徵收條例第三十三條之合法營業損失及第三十四條之遷移費等依法補償項目。

四、第三項明定提出案之補正程序。

五、第五項訂定說明如下：

~~(一)考量提出人提出徵收標售後，如有不適合逕行由畸零地調處會全體委員會議得不予認定應合併使用範圍之特殊情形，例如：畸零地所有權人~~

有臺北市建築管理自治條例第三條第一項但書規定情形者，不在此限。

九、預定徵收範圍土地之使用計畫圖。

十、預定徵收範圍土地之公益性及必要性綜合評估說明書及相關證明文件。

十一、預定徵收範圍土地辦

北市建築管理自治條例第三條第一項但書規定情形者，不在此限。

九、預定徵收土地之使用計畫圖。

十、預定徵收土地之公益性及必要性綜合評估說明書及相關證明文件。

十一、預定徵收土地範圍內未來辦理徵收之物價指

~~或鄰地所有權人嗣後發生所有權人變動、畸零地調處會全體委員會議認為預定徵收土地範圍過大以致不適合徵收等情事，而認宜以續行調處程序處理，爰明定如遇有續行調處必要，畸零地調處會全體委員會議得不予認定應合併使用範圍。~~

(二一)依本自治條例第七條規

理徵收時之物價指數加成評估。

十二、其他經都發局指定之文件。

前項徵收標售之提出，應自公辦調處不成立通知送達之日起八個月內為之。

第一項所定書件，經審查有應補正事項者，都發局應一次通知提出人補正。提出人應於通知送達次日起三十日內完成補正；

數加成評估。

十二、其他必要文件。

前項徵收標售之提出，應自公辦調處不成立通知函送達之日起八個月內為之。

經審查有應補正事項者，都發局應一次通知提出人補正。提出人應於收到通知次日起三十日完成補正；屆期未補正或補正未依前項規定時間

定：「前條畸零地……規定之寬度及深度範圍內，就其所有與相鄰土地認定應合併使用之範圍……。」

及內政部營建署 87 八十七年 10 十月 12 十二日營署建字第 24613 二四六一三號函：「……有關畸零地調處不成時申請徵收補償金額之預繳方式，仍應依建築法第四十五條……

屆期未補正或補正不全者，得駁回其徵收標售之提出。

提出徵收標售符合第一項及第二項規定者，都發局應提交畸零地調處會全體委員會議審議。

畸零地調處會全體委員會議應依臺北市土地使用分區管制自治條例或都市計畫書圖規定之寬度及深度範圍內，就提出人所有土地與相鄰土

提出者，得駁回其徵收標售之提出。

都發局審認提出徵收標售案符合第一項及第二項規定者，應提交畸零地調處會全體委員會議審議。

除有續行調處必要外，畸零地調處會全體委員會議應依臺北市土地使用分區管制自治條例或都市計畫書圖規定之寬度及深度範圍內，就提出

意旨，就規定最小面積寬度及深度範圍內本身所有與相鄰之土地按徵收補償金額預繳承買價款之方式辦理……。」明定畸零地調處會全體委員會議係就提出人所有土地與相鄰土地認定應合併使用範圍。

(三二)畸零地調處會全體委員會議除認定應合併使用範圍

地決議應合併使用之範圍及應預繳之承買價款。都發局應將該決議通知提出人及經公辦調處不成立之相鄰土地所有權人。

人所有土地與相鄰土地認定應合併使用之範圍及應預繳之承買價款。

前項畸零地調處會全體委員會議決議，由都發局函知提出人並副知經公辦調處不成立之相鄰土地所有權人。

外，為使提出人得於畸零地調處會全體委員會議決議函送達之日起三十日內，依應合併使用範圍按徵收補償金額向都發局預繳承買價款，亦明定畸零地調處會全體委員會議應同時認定應預繳之承買價款，以使提出人得於本自治條例第七條規定期限內順利繳納前開價款。

		<p>(四三)第五項之「應預繳之承買價款」與第四條第五條至第六條、第十二條及第十四條所稱之「預繳承買價款」，意義皆為供申請人未來承買已徵收土地價金之用，而先行預繳之承買價款，惟隨著本辦法程序進行，價款可能有變動發生，而有申請人須於程序中補繳之情形。</p>	
--	--	---	--

		<p>六、<u>第六項(四)</u>明定都發局應將畸零地調處會全體委員會議決議內容<u>函送通知</u>提出人及經公辦調處不成立之相鄰土地所有權人。</p>	
<p>第四條 提出人應於<u>前條第五項通知送達</u>之日起三十日內，向都發局預繳承買價款後，始得檢具下列書件，向都發局申請辦理徵收標售：</p> <p>一、申請書。</p> <p>二、預繳承買價款之收據單</p>	<p>第四條 提出人接獲<u>畸零地調處會全體委員會議依前條第五項規定之決議函</u>之日起，應於三十日內向都發局預繳承買價款後，始得檢具以下書件，向都發局申請辦理徵收標售：</p> <p>一、申請書。</p>	<p>一、本自治條例第七條規定：「……畸零地所有權人或鄰地所有權人，得於畸零地調處會全體委員會議決議函送達日起三十日內，依應合併使用範圍按徵收補償金額向都發局預繳承買價款，申請辦理徵收及標售。」爰於第一項明定畸零地所有權人</p>	<p>一、因現行條文第一項第四款之「工程用地」，係指需用土地人依土地徵收條例第三條所列各款之興辦事業所闢建公共工程之範圍，而本辦法目的為使畸零地與鄰接土地合併使用供建築之用，爰修正用語為「擬建築之基地」，以資區別，其餘就條文及</p>

<p>影本。</p> <p>三、畸零地調處會全體委員會議同意徵收標售決議之會議紀錄。</p> <p>四、<u>預定徵收範圍土地圖</u>說：應以地籍圖描繪，並加註比例尺大小，並應就<u>擬建築之基地範圍</u>及徵收土地分別著色描繪及加註圖例。<u>擬建築</u></p>	<p>二、預繳承買價款之收據單影本。</p> <p>三、畸零地調處會全體委員會議同意徵收標售決議之會議紀錄。</p> <p>四、徵收土地圖說：應以地籍圖描繪，並加註比例尺大小，並應就<u>工程用地範圍</u>及徵收土地分別著色描繪及加註圖例。</p>	<p>或鄰地所有權人於期限內預繳承買價款及徵收標售相關必要費用後，始得申請辦理徵收及標售之程序。</p> <p>二、第一項第四款係參考內政部訂定之「申請土地徵收注意事項」貳、一般徵收之第八點第三十二款第十一目規定，明定申請人應檢附徵收土地圖說。</p> <p>三、第一項第五款係因畸零地調處會全體委員會議決議若認申請人依第三條第一項規定所提出文件中，仍有需補充或修正之處，</p>	<p>說明欄酌作文字修正。</p> <p>二、有關二件以上應合併使用範圍相同之申請案之核准程序，經與都發局（建管處）確認，係指如送件無須補正，其餘須補正，則以無須補正者為核准，其餘駁回；如有二件以上送件無須補正，以最先送達都發局者為核准，其餘駁回；如皆須補正，以最先送達都發局補正完全文件者為核准，其餘駁回。惟都發局修正條文第五項未能呈現上述意涵，爰明</p>
--	---	--	--

<p><u>之基地範圍</u>內未列入徵收之公、私有土地，亦應依其權屬或取得方式，分別著色描繪及加註圖例。</p> <p>五、依畸零地調處會全體委員會議決議所認定應合併範圍，修正前條第一項規定之書件。</p> <p>六、其他經都發局指定之文</p>	<p><u>工程用地範圍</u>內未列入徵收之公、私有土地，亦應依其權屬或取得方式，分別著色描繪及加註圖例。</p> <p>五、依畸零地調處會全體委員會議決議事項修正後之<u>第三條</u>第一項規定書件。</p> <p>六、其他<u>必要</u>文件。</p> <p>前項申請徵</p>	<p>而不影響認定申請人所有土地與相鄰土地應合併使用之範圍，得於決議中加註申請人申請徵收標售前應修正之內容，並由都發局受理申請時審認是否業已修正，以符程序效益。</p> <p>四、依內政部七十八年五月十三日台內營字第<u>六九一七三九號</u>函：「……結論一，公有土地非屬徵收對象，公有畸零地縱經調處不成立，亦不得辦理徵收。……」且本自治條例<u>第十一條</u>第一項業明定畸零地相鄰</p>	<p>定前開核准原則。</p>
--	--	--	-----------------

件。

前項申請徵收標售之土地不得包含公有土地。

屆期未繳納或逾期繳納預繳承買價款者，都發局應不受理其申請。

第一項所定書件，經審查有應補正事項者，都發局應一次通知申請人補正。申請人應於通知送達次日起三十日內完成補正；屆期未補正或補

收標售之土地不包含公有土地。

屆期未繳納或逾期繳納預繳承買價款者，都發局應不受理其申請。

第一項所定書件，經審查有應補正事項者，都發局應一次通知申請人補正。申請人應於收到通知次日起三十日內完成補正；屆期未補正或補正仍不符規定者，得駁回其申請。

公有土地之申購等程序，爰第二項明定申請徵收標售之土地不包含公有土地。

五、未依第一項所定期限內繳納預繳承買價款，都發局已無審查申請案必要，爰於第三項明定不受理該申請。

六、考量第三條可能同時存在畸零地所有權人及鄰地所有權人皆為申請提出人之情形，而分別就同一案提出申請，因僅能擇一出售，以達土地合理利用之目標，考量程序效益，以符合一定要

正不全者，得駁回其申請。

符合第一項規定者，都發局得核准辦理徵收標售之申請。若有二件以上應合併使用範圍相同之申請案，依下列規定順序核准之；其餘申請案應予駁回：

一、申請文件無須補正者。

二、有二件以上申請文件無須補正，以最先送達都發局者。

符合第一項規定者，都發局得核准辦理徵收標售之申請。若有二件以上應合併使用範圍相同之申請案，以最先補正完成者核准申請；其餘駁回其申請。

都發局依第三項至前項規定不受理或駁回者，應無息退還申請人已繳納之預繳承買價款。

件者為核准申請對象，爰於第五項明定處理程序。

七、第六項明定申請案若遭都發局不受理或駁回，應無息退還申請人已繳納之預繳承買價款及徵收標售相關必要費用。

<p><u>三、申請文件皆須補正，以最先完成補正文件送達都發局者。</u></p> <p>都發局依第三項至前項規定不受理或駁回者，應無息退還申請人已繳納之預繳承買價款。</p>			
<p>第五條 依前條規定核准之申請案，<u>都發局</u>應辦理下列事項：</p> <p>一、預定徵收範圍土地須辦理逕為分割</p>	<p>第五條 <u>都發局</u>依前條規定核准申請案後，應辦理下列事項：</p> <p>一、預定徵收土地須辦理逕為分割者，</p>	<p>一、第一項明定徵收標售申請案經都發局核准辦理後，都發局之應辦事項：</p> <p>(一) 按內政部訂頒「土地徵收補償市價查估作</p>	<p>一、條文及說明欄酌作文字修正。其中，都發局訂定條文第三項核屬第二項廢止原核准辦理徵收標售處分之後續退款程序，似無分項規定之實益，爰</p>

者，都發局應於核計徵收補償金額前，囑託臺北市政府地政局土地開發總隊（以下簡稱開發總隊）辦理逕為分割測量。開發總隊應會同都發局及申請人實地指界，作成會勘紀錄。

二、核計徵收補償價額。
徵收補償

都發局應於核計徵收補償金額前，囑託本府地政局土地開發總隊（以下簡稱開發總隊）辦理逕為分割測量。開發總隊應會同都發局及申請人實地指界，作成會勘紀錄，並依臺北市政府地政局所屬所隊辦理逕為分割與

業手冊」載明，預定徵收土地未完成分割作業前，宗地個別因素變數仍大，可能影響宗地價格結果甚鉅，應於完成分割後再行辦理市價查估作業，爰於第一款明定應於核計徵收補償價款前囑託本府地政局所屬相關單位辦理逕為分割事宜。至於辦理逕為分割測

予合併為第二項；又申請人未補繳差額、逾期補繳或補繳不足時之退款，為避免產生申請人「預繳承買價款」認定疑義，修正為「退還申請人繳納之價款」。

二、臺北市政府地政局所屬所隊辦理逕為分割與登記案件作業要點係屬辦理逕為分割之內部規定，無庸於本辦法明定，爰予刪除。

價額經都發局核計後高於預繳承買價款者，申請人應於都發局通知送達之日起三十日內完成補繳差額；屆期未繳納或逾期繳納者，都發局得廢止原核准辦理徵收標售處分，並無息退還申請人繳納之價款。

登記案件作業要點辦理。

二、核計徵收補償金額。

徵收補償金額經都發局核計後高於預繳承買價款者，都發局應通知申請人於文到三十日內完成補繳差額。申請人應於期限屆滿前完成繳納；屆期未繳或逾期繳納者，都發局得廢止原核准辦理徵收

量及登記程序應依本府地政局訂定之「臺北市政府地政局所屬所隊辦理逕為分割與登記案件作業要點」規定辦理。

(二) 申請人於估計預定徵收範圍土地範圍之應補償價格時，常因鄰地所有權人或關係人拒絕或阻撓，無法進入私有土地或土地改良物內實施調

標售處分。

都發局依前項規定廢止之申請案，由都發局無息退還申請人預繳承買價款。

查或勘測或，且私有土地尚未分割前後亦影響土地市價之情況；而都發局辦理徵收標售時，得依土地徵收條例第十二條規定進入私有土地或土地改良物內實施調查或勘測後，所核計應徵收補償之金額，應較第三條申請提出人提出時更為準確，爰於第二款明定都

發局應辦核計
徵收補償金價
額之事項。

二、因預繳承買價款係作為未來辦理出售已徵收土地予申請人之價金。爰於第二項明定經核計徵收補償金價額，若高於申請人已繳納之預繳承買價款，都發局應限期申請人補繳已預繳承買價額與核計徵收補償金價額之差額費用，倘案件屆期未繳納或逾期繳納時，都發局得廢止原核准辦理徵收標售處分。

三、第三項明定申請案遭

		都發局依第二項規定廢止後， <u>預所繳納之承買價款</u> 應由都發局無息退還申請人。	
<p>第六條 有關土地徵收事宜，由都發局及<u>臺北市政府</u>地政局依土地徵收條例、土地徵收條例施行細則及<u>其他</u>土地徵收相關法令規定辦理。</p> <p>被徵收土地之市價經提交<u>臺北市地價及標準地價評議委員會</u>評定，或權利關係人依土地徵收</p>	<p>第六條 有關土地徵收事宜，由都發局及<u>本府</u>地政局依土地徵收條例、土地徵收條例施行細則及土地徵收相關法令規定辦理。</p> <p>被徵收之土地市價經提交<u>臺北市地價及標準地價評議委員會</u>評定，或權利關係人依土地徵收條例第二十二條</p>	<p>一、依內政部一〇八年十一月二十一日台內地字第一〇八〇二七六三五五一號函釋意旨，依建築法第四十五條申請徵收之案件，仍應按土地徵收條例規定辦理。又依土地徵收條例第一條第二項及第三項業明定「土地徵收，依本條例之規定，本條例未規定者，適用其他法律之規定。其他法律有關徵收程序、徵</p>	<p>條文及說明欄酌作文字修正。另都發局修正之第三項規定，比照前條，與第二項規定合併。</p>

條例第二十二條規定對於徵收補償價額異議，經復議、行政救濟結果有變動，致徵收補償價額高於申請人已預繳承買價款時，申請人應於都發局通知送達之日起三十日內完成補繳差額；屆期未繳納或逾期繳納者，都發局得廢止原核准辦理徵收標售處分，並無息退還申請人繳納之價款；已公告徵收之土

規定對於徵收補償價額異議，經復議、行政救濟結果有變動，致徵收補償金額高於申請人已預繳承買價款時，都發局應通知申請人於文到三十日內完成補繳差額，申請人應於期限內完成繳納。屆期未繳或逾期繳納者，都發局得廢止原核准辦理徵收標售處分；已公告徵收之土地，都發局應向內政部申

收補償標準與本條例抵觸者，優先適用本條例。」爰第一項明定辦理本辦法之土地徵收事宜，依土地徵收條例、土地徵收條例施行細則及其他土地徵收相關法令之規定及程序辦理。另都發局函報徵收計畫書予臺北市政府地政局（下稱地政局）後，由地政局協助辦理轉送內政部徵收核定、徵收補償及囑託登記已徵收土地予都發局事宜。

二、因土地徵收條例第三十條第一項及第二項

地，都發局應向內政部申請廢止徵收。

請廢止徵收。

都發局依前項規定廢止之申請案，其預繳承買價款準用前條第三項規定辦理。

規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。(第一項)前項市價，由直轄市、縣(市)主管機關提交地價評議委員會評定之。(第二項)」及土地徵收條例第二十二條第二項至第四項規定：「權利關係人對於徵收補償價額有異議者，得於公告期間屆滿之次日起三十日內以書面向該管

		<p>直轄市或縣（市）主管機關提出異議，該管直轄市或縣（市）主管機關於接受異議後應即查明處理，並將查處情形以書面通知權利關係人。<u>（第二項）</u>權利關係人對於前項查處不服者，該管直轄市或縣（市）主管機關得提請地價評議委員會復議，權利關係人不服復議結果者，得依法提起行政救濟。<u>（第三項）</u>直轄市或縣（市）主管機關依第二十條規定發給補償費完竣後，徵收計畫之執</p>	
--	--	---	--

		<p>行，不因權利關係人依前三項規定提出異議或提起行政救濟而停止。<u>(第四項)</u>」致有徵收補償價額高於申請人已繳納預繳承買價額之情形，爰於第二項及第三項明定都發局通知申請人限期補繳差額及未於期限內補繳差額之效果及辦理程序。</p>	
<p>第七條 有關核計徵收補償<u>價額</u>、舉行公聽會及擬具徵收土地計畫書等相關事宜，都發局得委<u>由</u>具有該項學識及經驗</p>	<p>第七條 有關核計徵收補償<u>金額</u>、舉行公聽會及擬具徵收土地計畫書等相關事宜，都發局得委<u>託</u>具有該項學識及經驗之專</p>	<p>明定都發局得將核計徵收補償<u>金價額</u>、舉行公聽會及擬具徵收土地計畫書等事宜委託具有該項學識及經驗之專家或機關(構)、團體為之，及應具備條件及應遵循事項</p>	<p>一、條文及說明欄酌作文字修正。 二、另經洽都發局(建管處)，本條無涉公權力委託行使問題，係為辦理勞務採購委由具有相關學識及</p>

<p>之專家或機關(構)、團體為之。 前項專家或機關(構)、團體應具備之條件及應遵循事項，由都發局另定之。</p>	<p>家或機關(構)、團體為之。 前項專家或機關(構)、團體應具備之條件及應遵循事項，由都發局另定之。</p>	<p>由都發局另定。<u>又本條係為明定得以勞務採購方式委由具有相關學識及經驗之專家或機關(構)、團體協助都發局辦理，非屬公權力委託性質。</u></p>	<p>經驗之專家或機關(構)、團體協助機關執行，爰於說明欄補充，以資明確。</p>
<p>第八條 土地<u>經</u>協議價購或徵收補償辦理完成後，所有權人登記為臺北市，管理機關為都發局。</p>	<p>第八條 土地協議價購或徵收補償辦理完成後，<u>土地所有權移轉</u>登記之所有權人為臺北市，管理機關為都發局。</p>	<p>明定土地於協議價購或徵收補償辦理完成後，辦理土地所有權移轉登記之所有權人及管理機關。</p>	<p>條文及說明欄酌作文字修正。</p>
<p>第九條 都發局於辦理出售土地前，應公告三十日，並以書面通知申請人及利害關係</p>	<p>第九條 都發局於辦理出售土地前，應公告三十日，並以書面通知申請人及利害關係</p>	<p>一、依建築法第四十五條第二項規定：「徵收土地之出售，不受土地法第二十五條程序限制。辦理出售時應</p>	<p>都發局訂定條文第二項第七款係以「有異議且具正當理由」為公開標售要件，經洽都發局(建管處)確認，建築法第四十五條</p>

<p>人。</p> <p>前項公告事項如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、法令依據。 二、土地標示。 三、土地面積。 四、土地使用分區及其使用管制。 五、出售價格。 六、<u>土地上如有</u>依法令規定不得建造之建築改良物，<u>其處理</u>方式。 七、公告期滿無其他利害關係人聲明異 	<p>人。</p> <p>前項公告內容如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、法令依據。 二、土地標示。 三、土地面積。 四、土地使用分區及其使用管制。 五、出售價格。 六、依法令規定不得建造之建築改良物處理方式。 七、公告期滿無其他利害關係人聲明異議者，即出售予申請 	<p>予公告三十日，並通知申請人，經公告期滿無其他利害關係人聲明異議者，即出售予申請人，發給權利移轉證明書；如有異議，公開標售之……。」爰於第一項及第二項明定出售前應完成公告及應公告內容。</p> <p>二、第二項第<u>九八</u>款申請人之姓名或名稱之公告原因，係考量出售對象仍為影響權利關係人是否行使聲明異議之重要因素，另經權衡個人資料保護，公告出售土地時，參</p>	<p>無此要件，又該局無法提出認定異議有無理由之具體判斷標準，爰未來如以「無正當理由」駁回異議，往後於救濟程序中將有答辯上困難。經與都發局（建管處）討論達成共識，為利於執行，刪除「且具正當理由」等文字。其餘就條文及說明欄酌作文字修正。</p>
--	--	---	---

議者，即出售土地予申請人，如有異議者，則公開標售之。

八、申請人部分姓名。但申請人屬非自然人則公告全稱。

九、其他必要事項。

第一項公告期滿，無其他利害關係人聲明異議者，土地即出售予申請人，都發局應發給申請

人，如有異議且具正當理由者則公開標售之。

八、申請人之部分姓名，但申請人屬非自然人則公告全稱。

九、其他必要事項。

第一項公告期滿，無其他利害關係人聲明異議者，土地即出售予申請人，都發局應發給申請人權利移轉證明書，並提供申請

考土地登記規則第二十四條之一第二三項規定，任何人得調閱該條第一項第二款即第二類土地登記及地價資料，又同條第一項第二款規定：「申請提供土地登記及地價資料，其資料分類及內容如下：……第二類：隱匿登記名義人之出生日期、部分姓名、部分統一編號、債務人及債務額比例、設定義務人及其他依法令規定需隱匿之資料。但限制登記、非自然人之姓名及統一編號，不在此

人權利移轉證明書，並提供申請登記所需文件，會同申請人辦理土地所有權移轉登記。

前項辦理土地所有權移轉登記及其他相關費用，應由申請人負擔。

登記所需文件，會同申請人申請土地所有權移轉登記。

辦理土地所有權移轉登記及其他相關費用，應由申請人負擔。

限。」是民眾調閱第二類土地登記及地價資料謄本，可獲得土地登記名義人部分姓名之資訊，但非自然人之姓名不在此限，因此公告內容僅公布申請人為自然人之部分姓名或名稱；非自然人則公布全稱名。

三、第三項明定如公告期間內無人異議時，即出售予申請人，及後續向轄區地政事務所申辦所有權移轉登記事宜。

四、依土地法第七十六條第一項規定：「聲請為土地權利變更登

		記，應由權利人按申報地價或權利價值千分之一繳納登記費。」爰於第四項明定負擔土地權利變更登記規費之義務人。	
<p>第十條 利害關係人於前條第一項公告期限內聲明異議時，都發局應辦理公開標售土地。</p> <p>都發局應擬訂標售底價簽報<u>臺北市政府</u>核定後，辦理公開招標公告。</p> <p>前項公開招標公告應載明下</p>	<p>第十條 利害關係人於前條第一項公告期限內聲明異議時，都發局應辦理公開標售。</p> <p>都發局於<u>辦理前項公開標售時</u>，應擬訂標售底價簽報<u>本府</u>核定後，<u>始</u>辦理公開招標公告，<u>並</u>免費提供標單、標封、投標須知</p>	<p>一、第一項明定利害關係人提出異議而有公開標售之正當理由時，應辦理公開標售作業。</p> <p>二、第二項明定辦理標售作業時都發局應辦理事項，包含公開招標公告及備妥相關投標文件。</p> <p>三、第三項之公開招標公告應載明事項，係參考臺北市區段徵收土</p>	<p>一、配合將前條第二項第七款規定「且具正當理由」刪除，將說明欄第一點「而有公開標售之正當理由」等文字刪除，其餘條文及說明欄酌作文字修正。</p> <p>二、是否免費提供標單、標封及投標須知等相關資料屬細節性規定，於招標公告規定即可，爰予刪除該</p>

<p>列事項：</p> <p>一、法令依據。</p> <p>二、土地標示。</p> <p>三、土地面積。</p> <p>四、土地使用分區及其使用管制。</p> <p>五、<u>土地上如有</u>依法令規定不得建造之建築改良物，<u>其處理</u>方式。</p> <p>六、投標資格。</p> <p>七、受理投標期間。</p> <p>八、標售底價。</p> <p>九、領取投標須知、標單之</p>	<p><u>等相關資料予領標人。</u></p> <p>前項公開招標公告應載明下列事項：</p> <p>一、法令依據。</p> <p>二、土地標示。</p> <p>三、土地面積。</p> <p>四、土地使用分區及其使用管制。</p> <p>五、依法令規定不得建造之建築改良物處理方式。</p> <p>六、投標資格。</p> <p>七、受理投標期間。</p> <p>八、標售底價。</p>	<p>地標售標租及設定地上權辦法第三條公告事項訂定。又第三項第六款之投標資格，係指法律許可在中華民國領土內購置不動產之公、私法人、自然人(未成年應由法定代理人依法繳納贈與稅)及其他得為權利主體者，均得參加投標。但外國人、大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資之公司參加投標時，仍應受相關法令規定之限制。</p> <p>五、第四項之公告期限，</p>	<p>等文字。</p>
---	---	--	-------------

<p>時間及地點。</p> <p>十、投標應備書件。</p> <p>十一、投標地點及截止日期（以郵戳為憑）。</p> <p>十二、開標時間及地點。</p> <p>十三、押標金數額（押標金不得低於標售底價四分之一）、繳納方式及地點。</p> <p>十四、決標後得標價款之繳</p>	<p>九、領取投標須知、標單之時間及地點。</p> <p>十、投標應備書件。</p> <p>十一、投標地點及截止日期（以郵戳為憑）。</p> <p>十二、開標時間及地點。</p> <p>十三、押標金數額（押標金不得低於標售底價四分之一）、繳納方式及地點。</p>	<p>係參考內政部頒訂定之「<u>地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法</u>」第七條第二項<u>規定</u>公告期限訂定；公告之方式及地點係參考「臺北市區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」第三條第二項及內政部頒訂定之「<u>地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法</u>」第七條等<u>訂</u>規定。</p>	
---	---	--	--

<p>交期限及方式。</p> <p>十五、申請人有優先承購權。</p> <p>十六、違反投標規定之處理方式。</p> <p>十七、其他必要事項。</p> <p>前項公告期間為三十日，除於土地所在地之現場或土地所在地之區公所公告欄公告外，並應於都發局及臺北市建築管理工程處網站公告或刊</p>	<p>十四、決標後得標價款之繳交期限及方式。</p> <p>十五、<u>載明</u>申請人有優先承購權。</p> <p>十六、違反投標規定之處理方式。</p> <p>十七、其他必要事項。</p> <p>前項公告期間為三十日，除於土地所在地之現場或土地所在地之區公所公告欄公告外，並應於都發局及臺北</p>		
---	--	--	--

<p>登全國發行新聞紙。</p>	<p>市建築管理工程處網站公告或刊登全國發行新聞紙。</p>		
<p>第十一條 都發局應於土地公開標售之開標日十日前，通知政風單位及會計單位派員監標，並通知申請人得於開標日到場。</p>	<p>第十一條 都發局應於土地公開標售之開標日十日前，通知政風單位及會計單位派員監標，並<u>以雙掛號函</u>知申請人得於開標日到場。</p>	<p>除明定都發局應於開標日十日前通知政風及會計單位派員監標外，為使申請人知悉開標日期，俾使其到場得知開標日之投標價金最高價，始得依第十二條規定行使優先承購權，爰明定亦應通知申請人於開標日到場。</p>	<p>本條重點在於行政機關是否確依職權合法送達通知申請人，有關其得於開標日到場之訊息，屬行政程序法第六十七條以下規定之問題，無庸明定以何種寄送通知方式，爰予修正。</p>
<p>第十二條 開標時，以公開標售底價以上之<u>投標價最高者</u>為得標人，並保留決標。<u>最高標價</u></p>	<p>第十二條 開標時，以公開標售底價以上<u>投標價金最高者</u>為得標人，並保留決標；<u>申請人</u></p>	<p>一、明定開標、決標及申請人行使優先承購權程序。 二、申請人依第一項規定有視同放棄優先承</p>	<p>考量於公開抽籤決定何為得標人及候補得標人時，如有兩位以上候補得標人，將有遞補得標人次序之問題。經電洽本府都</p>

有二標以上時，當場比加價後，以最高價者為得標人；無人加價或比加價後之標價仍相同者，以公開抽籤方式決定序位，以序位第一者為得標人，其餘序位為候補得標人。

申請人得於開標日後十日內，以書面向都發局行使優先承購權，並繳納得標價額與其繳納承買價款之差額。屆期未行使優先承購權或未繳納差額

得於開標日後十日內繳納最高價與預繳承買價款之差額，並以書面向都發局為行使優先承購權之意思表示。屆期未行使優先承購權或未於開標日後十日內繳納差額之申請人，視同放棄優先承購權，由都發局決標予得標人。

最高價有二標以上時，以當場增加之金額最高者為得標人；無人增加價額者，以公

購權之情形者，嗣都發局依第四三項規定辦理重新公開標售時，考量招標效益，解釋上申請人已無其優先承購權不再回復，以避免申請人有僥倖心理，先不行使優先承購權，待得標人棄標後，等待重新招標後，俟最高價降低時始行使優先承購權之情形。

發局（建管處）意見後，將原第十二條第一項後段關於申請人行使優先承購權之規定移列於該條第二項；原該條第二項規定改列於第一項後段，並修正為最高標價有二標以上，無人加價或比加價後之標價相同時，以公開抽籤方式決定序位，以序位第一者為得標人，其餘序位為候補得標人，以使條文文句通順並釐清候補得標人遞補序位之問題，其餘並作說明欄文字修正。

<p><u>者，視同放棄優先承購權，由都發局決標予得標人。</u></p> <p>得標人未於期限內繳清價款，視為拋棄得標權利，其已繳納之押標金不予退還，都發局並得通知候補得標人遞補之。無候補得標人時，由都發局重新公告辦理公開標售。</p>	<p><u>開抽籤方式決定之。抽籤結果未得標者為候補得標人。</u></p> <p>得標人未於期限內繳清價款，視為拋棄得標權利，其已繳納之押標金不予退還，都發局並得通知候補得標人遞補之。無候補得標人時，由都發局重新公告辦理公開標售。</p>		
<p>第十三條 都發局應於<u>優先承購權人或得標人依前條規定繳清差額或</u></p>	<p>第十三條 <u>得標人、優先承購權人或經通知遞補之候補得標人依前條規</u></p>	<p>一、第一項明定得標人、<u>優先承購權人或經通知遞補之候補得標人</u>應依第十二條</p>	<p>條文及說明欄酌作文字修正。</p>

<p><u>價款之日起三十日</u>內核發權利移轉證明書，並提供申請登記所需文件，會同<u>辦理</u>土地所有權移轉登記。</p> <p><u>前項</u>辦理土地所有權移轉登記及其他相關費用，應由優先承購權人<u>或得標人</u>負擔。</p>	<p><u>定繳清價款或差額</u>，都發局應於繳清日起三十日內核發權利移轉證明書，並提供申請登記所需文件，會同<u>其申請</u>土地所有權移轉登記。</p> <p>辦理土地所有權移轉登記及其他相關費用，應由<u>得標人、優先承購權人或經通知遞補之候補得標人</u>負擔。</p>	<p><u>規定於期限內繳清價款或差額後</u>，以及都發局之應辦事項。</p> <p>二、依土地法第七十六條第一項規定：「聲請為土地權利變更登記，應由權利人按申報地價或權利價值千分之一繳納登記費。」爰於<u>第二四項</u>明定負擔土地權利變更登記<u>及其他相關規費用</u>之義務人。</p>	
<p>第十四條 申請人放棄行使或視同放棄優先承購權者，得向都發局申</p>	<p>第十四條 申請人放棄行使或視同放棄優先承購權時，得向都發局申</p>	<p>明定申請人<u>放棄行使或視同放棄</u>優先承購權後，<u>預其繳納承買價款</u>之處理，以及決標後得標人</p>	<p>條文及說明欄酌作文字修正。</p>

<p>請無息退還<u>其繳納之價款</u>。</p> <p>決標後，未得標者之押標金應無息退還。已繳納押標金未投標者，亦同。</p> <p>決標後，得標人之押標金不予發還，逕予抵充價款。</p>	<p>請無息退還<u>預繳承買價款</u>。</p> <p>決標後，未得標者之押標金應無息退還。已繳納押標金未投標者，亦同。</p> <p>決標後，得標人之押標金不予發還，逕予抵充價款。</p>	<p>及未得標者之押標金處理方式。</p>	
<p>第十五條 標售所得超過徵收補償<u>價額者</u>，其超過部分發給被徵收之原土地所有權人。</p>	<p>第十五條 標售所得超過徵收補償者，其超過部分發給被徵收之原土地所有權人。</p>	<p>依建築法第四十五條第二項規定：「……標售所得超過徵收補償者，其超過部分發給被徵收之原土地所有權人。」爰予明定。</p>	<p>條文酌作文字修正。</p>
<p>第十六條 本辦法所<u>定文件及書表格</u></p>	<p>第十六條 本辦法<u>相關書表文件格</u></p>	<p>明定本辦法所定之文件及書表格式由都發局另</p>	<p>條文及說明欄酌作文字修正。</p>

式，由都發局另 定之。	式，由都發局另 定之。	定之。	
第十七條 本辦法自 發布日施行。	第十七條 本辦法自 發布日施行。	明定本辦法之施行日期。	未修正。