

「臺北市畸零地徵收標售作業辦法」訂定草案

| 訂定條文 | 說明 |
|--|---|
| 名稱：臺北市畸零地徵收標售作業辦法 | 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。另有關書面通知及公辦調處事宜，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。 |
| 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（以下簡稱提出人）得檢具下列書件，向都發局提出徵收標售： 一、申請書。 | 一、依本自治條例第六條第三項規定：「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 |

- 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，比例尺不得小於五百分之一，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本及地籍圖謄本。
- 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。
- 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。
- 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、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。

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始提出徵收標售審議狀況，且經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、建築線指示圖副本及公私有畸零地合併使用證明書之有效期為八個月，爰於第二項明定自公辦調處不成立通知函送達日起八個月內為提出徵收標售之期限。
- 三、第一項第六款所稱「其他依法應補償項目」，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)依本自治條例第七條規定：「前條畸零

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；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……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……。」及內政部營建署八十七年十月十二日營署建字第二四六一三號函：「……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……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。

(二)畸零地調處會全體委員會議除認定應合併使用範圍外，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

地與相鄰土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。

規定期限內順利繳納前開價款。

(三)第五項之「應預繳之承買價款」與第四條至第六條、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。

(四)明定都發局應將畸零地調處會全體委員會議決議內容通知提出人及經公辦調處不成立之相鄰土地所有權人。

第四條 提出人應於前條第五項通知送達之日起三十日內，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：

- 一、申請書。
- 二、預繳承買價款之收據單影本。
- 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。
- 四、預定徵收範圍土地圖說。

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或鄰地所有權人於期限內預繳承買價款後，始得申請辦理徵收及標售之程序。

二、第一項第四款係參考內政部訂定之「申請土地

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。

六、其他經都發局指定之文件。

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。

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。

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，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。

四、依內政部七十八年五月十三日台內營字第六九一七三九號函：「……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。……」且本自治條例第十一條第一項業明定畸零地相鄰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

| | |
|---|---|
| <p>三、申請文件皆須補正，以最先完成補正文件送達都發局者。</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>受理該申請。</p> <p>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，以符合一定要件者為核准申請對象，爰於第五項明定處理程序。</p> <p>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。</p> |
| <p>第五條 依前條規定核准之申請案，都發局應辦理下列事項：</p> <p>一、預定徵收範圍土地須辦理分割者，都發局應於核計徵收補償金額前，囑託臺北市府地政局土地開發總隊(以下簡稱開發總隊)辦理分割測量。開發總隊應會同都發局及申請人實地指界，作成會勘紀錄。</p> <p>二、核計徵收補償價額。</p> <p>徵收補償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</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，應預為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分割測量相關事宜。</p> <p>(二) 申請人於估計預定徵收範圍土地之應補償價格時，常因鄰地所有權人或關係人拒絕</p> |

| | |
|---|--|
| <p>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。</p> | <p>或阻撓，無法進入私有土地或土地改良物內實施調查或勘測，且私有土地分割前後亦影響土地市價；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價額之事項。</p> <p>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價額之差額，倘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；申請案遭都發局廢止後，所繳納之價款應由都發局無息退還申請人。</p> |
| <p>第六條 有關土地徵收事宜，由都發局及臺北市政府地政局依土地徵收條例、土地徵收條例施行細則及其他土地徵收相關法令規定辦</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</p> |

理。

被徵收土地之市價經提交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，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；已公告徵收之土地，都發局應向內政部申請廢止徵收。

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、徵收補償標準與本條例牴觸者，優先適用本條例。」爰第一項重申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

| | |
|--|--|
| | <p>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。（第二項）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。（第三項）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。（第四項）」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 有關核計徵收補償價額、舉行公聽會及擬具徵收土地計畫書等相關事宜，都發局得委由具有該項學識及經驗之專家或機關</p> | <p>明定都發局得將核計徵收補償價額、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</p> |

| | |
|---|---|
| <p>(構)、團體為之。</p> <p>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>應遵循事項由都發局另定。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。</p> |
| <p>第八條 土地經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>明定土地於協議價購或徵收補償辦理完成後，土地所有權登記之所有權人及管理機關。</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、土地上如有依法令規定不得建造之建築改良物，其處理方式。 七、公告期滿無其他利害關係人聲明異議者，即出售土地予申請人，如有異議者，則公開標售之。 | <ol style="list-style-type: none"> 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。 二、第二項第八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，參考土地登記規則第二十四條之一第三項規定，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， |

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。

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，爰本款比照上開規定，僅公告申請人為自然人之部分姓名；非自然人則公告全稱。

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。

第十條 利害關係人於前條第一項公告期限內聲

一、第一項明定利害關係人提出異議時，應辦理公

明異議時，都發局應辦理公開標售土地。

都發局應擬訂標售底價簽報臺北市政府核定後，辦理公開招標公告。

前項公開招標公告應載明下列事項：

- 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、土地上如有依法令規定不得建造之建築改良物，其處理方式。
- 六、投標資格。
- 七、受理投標期間。
- 八、標售底價。
- 九、領取投標須知、標單之時間及地點。
- 十、投標應備書件。
- 十一、投標地點及截止日期（以郵戳為憑）。
- 十二、開標時間及地點。
- 十三、押標金數額（押標金不得低於標售底價十分之一）、繳納方式及地點。

開標售作業。

- 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。
- 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地標售標租及設定地上權辦法第三條公告事項及第四條押標金額度訂定。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。
- 五、第四項之公告期限，係參考內政部訂定之「地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法」第七條第二項規定；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訂定之「地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法」第七條等規

| | |
|--|--|
| <p>十四、決標後得標價款之繳交期限及方式。</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登全國發行新聞紙。</p> | <p>定。</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，並通知申請人及其他被徵收土地所有權人得於開標日到場。</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，為使申請人及徵收範圍內之其他土地所有權人知悉開標日日期，並使申請人得知開標日之投標價金最高價，俾其依第十二條規定行使優先承購權，爰明定應通知於開標日到場之對象。</p> |
| <p>第十二條 開標時，以公開標售底價以上之投標價最高者為得標人，並保留決標。最高標價有二標以上時，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</p> | <p>一、明定開標、決標及申請人行使優先承購權程序。</p> <p>二、申請人依第一項規定視同放棄優先承購權者，嗣都發局依第三項規定辦理重新公開標售時，考量招標效益，解釋上其優先承購權不再回復，以避免申請人先故意不行使優先承購權，待得標人棄標及重新招標後，始以低價行使優先承購權之</p> |

| | |
|---|--|
| <p>得標人。</p> <p>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者，視同放棄優先承購權，由都發局決標予得標人。</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，並由都發局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>情形。</p> |
| <p>第十三條 都發局應於優先承購權人或得標人依前條規定繳清差額或價款之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，會同辦理土地所有權移轉登記。</p> <p>前項辦理土地所有權移轉登記及其他相關費用，應由優先承購權人或得標人負擔。</p> | <p>一、第一項明定得標人、優先承購權人依第十二條規定於期限內繳清價款或差額後，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。」爰於第二項明定負擔土地權利變更登記及其他相關費用之義務人。</p> |

| | |
|--|---|
| <p>第十四條 申請人放棄行使或視同放棄優先承購權者，得向都發局申請無息退還其繳納之價款。</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>明定申請人放棄行使或視同放棄優先承購權後，其繳納價款之處理，以及決標後得標人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價額者，其超過部分發給被徵收之原土地所有權人。</p> | <p>重申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。」</p> |
| <p>第十六條 本辦法所定文件及書表格式，由都發局另定之。</p> | <p>明定本辦法所定之文件及書表格式由都發局另定之。</p> |
| <p>第十七條 本辦法自發布日施行。</p> | <p>明定本辦法之施行日期。</p> |