

臺北市市有非公用畸零土地處理作業要點

中華民國112年8月16日臺北市府財管字第11230221951號令修正發布第五點，並自112年9月1日生效

一、臺北市府（以下簡稱本府）為處理臺北市（以下簡稱本市）市有非公用畸零土地（以下簡稱市有畸零地）鄰地所有權人申購合併使用事宜，特訂定本要點。

二、本要點用詞，定義如下：

- （一）市有土地：指本市市有土地。
- （二）市有畸零地：指本市市有非公用畸零土地。
- （三）同一街廓內可合併建築之市有土地：指市有畸零地加計同一街廓內未建築完成之其他市有土地。但不包含下列情形：
 1. 因鄰接已建築完成之私有土地，致無法合併建築使用者。
 2. 市有土地經認定應保留公用者。

前項第三款第一目所稱已建築完成之認定，應依市有土地所在地之直轄市或縣（市）相關建築法令規定辦理。

三、申購合併使用範圍內市有畸零地，應檢附下列文件向市有畸零地管理機關（以下簡稱管理機關）申請辦理：

- （一）申購市有畸零地申請書。
- （二）市有畸零地所在地之直轄市或縣（市）政府建築主管機關核發有效期限內之公私有畸零地合併使用證明書。
- （三）申請人身份證明文件。
- （四）合併使用範圍內公私有土地登記謄本及地籍圖謄本。
- （五）合併使用範圍內未會同申購之私有土地所有權人之承購權利拋棄書。
- （六）願以現況承購並自行處理申購土地地上物、地下物之切結書。
- （七）願以市價承購之切結書。
- （八）委託他人代為申購者，應檢附委任書。但申購市有畸零地申請書已載明委任關係者，免附。
- （九）管理機關基於審查需要指定之其他文件。

申請人為其他政府機關且擬合併使用範圍內均為公有土地者，應檢附合併範圍內公有土地登記謄本、地籍圖謄本及合併範圍圖說，由管理機關函請市有畸零地所在地之直轄市或縣（市）政府建築主管機關認定有無合併使用必要，不須檢附前項第一款至第五款之文件。

如有第六點第三項規定之情形者，申請人應於接獲管理機關通知後檢送附買回條件協議書。

四、市有畸零地除應保留公用者外，有下列情形之一者，得辦理讓售：

- （一）合併範圍內，私有土地或其他政府機關經營之公有土地面積大於市有土地，且同一街廓內可合併建築之市有土地面積，小於市有土地所在地直轄市或縣（市）相關建築法令規定最小建築基地之平均寬度及平均深度（以下簡稱最小建築基地平均寬度）乘積。
- （二）合併範圍內，私有土地或其他政府機關經營之公有土地面積大

於市有土地，且同一街廓內可合併建築之市有土地面積已達最小建築基地平均寬深度乘積，但在五百平方公尺以下，經協議調整地形仍無法達成協議。

五、同一街廓內可合併建築之市有土地面積超過五百平方公尺者，以不出售為原則。但合併範圍內私有土地面積大於市有土地，且私有土地必須與部分市有土地合併建築使用，管理機關得依下列方式辦理：

(一) 合併範圍內私有土地面積合計未達最小建築基地平均寬深度乘積，應先辦理調整地形；如確無法調整地形或調整地形不具效益，在市、私有土地面積合計符合最小建築基地平均寬深度乘積範圍內，得辦理讓售。

(二) 合併範圍內私有土地面積合計已達最小建築基地平均寬深度乘積，應先辦理調整地形；如確無法調整地形或調整地形不具效益，且合併範圍內私有土地為市有畸零地之唯一合併地，得辦理讓售。

(三) 私有土地合併市有土地後符合臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定第一點規定可開發者，得辦理讓售。

(四) 符合下列情形之一，並經本府審查會議同意可促進同街廓內土地合理配置者，得辦理讓售：

1. 依臺北市土地使用分區管制自治條例第九十五條之二規定重建。

2. 依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定重建。

3. 依臺北市高氣離子混凝土建築物善後處理自治條例規定重建。

4. 依臺北市輻射污染建築物事件善後處理自治條例規定重建。

合併範圍內之私有土地，全部或一部面積原係依本要點向本府承購取得者，不適用前項讓售之規定。

六、同一街廓內可合併建築之市有土地面積超過一百五十平方公尺者，管理機關應提報本府審查會議同意後辦理讓售市有畸零地。

私有土地無法單獨建築，須合併前項同意讓售之市有畸零地始得建築者，買受人於未取得建造執照前，除因辦理信託需要並經管理機關之同意外，不得將前述市有畸零地移轉予第三人，並應配合管理機關辦理預告登記。

私有土地無法單獨建築，經合併依第一項同意讓售之市有畸零地始得建築之案件，管理機關應於讓售前與申請人簽訂附買回條件協議書，約定買受人未於出售價款繳納完竣之日起四年內取得建造執照，管理機關得於一年內以原價買回，不加計利息，買受人應無條件配合辦理移轉登記並點交予管理機關，並載明違約罰則及其他經本府核定之事項，並配合辦理協議書之公證。

七、本要點所需書表格式，由本府財政局定之。