

「臺北市畸零地使用規則」修正條文對照表

修正條文	現行條文	說明
名稱：臺北市畸零地使用 <u>自治條例</u>	名稱：臺北市畸零地使用 <u>規則</u>	本規則經市議會七十七年一月二十八日第五屆第十六次臨時大會第四次會議三讀審議通過，依地方制度法第二十五條規定：「……自治法規經地方立法機關通過，並由各該行政機關公布者，稱自治條例……。」屬實質自治條例，爰將法規名稱修正，以符法制。
第一條 本 <u>自治條例</u> 依建築法第四十六條規定 <u>制定</u> 之。	第一條 本 <u>規則</u> 依建築法第四十六條規定 <u>訂定</u> 之。	依建築法第四十六條規定：「直轄市、縣（市）主管建築機關應依照前二條規定，並視當地實際情形，訂定畸零地使用規則，報經內政部核定後發布實施。」本條配合法規名稱修正，酌作文字修正。
第二條 本自治條例之主管機關為臺北市政府都市發展局（以下簡稱都發局）。		<ul style="list-style-type: none"> 一、本條新增。 二、明定本自治條例之主管機關。 三、以下條次依序調整。
第三條 本 <u>自治條例</u> 所稱畸零地，指符合下列各款情事之一者： 一 <u>建築基地寬度或深度未符合臺北市土地使用分區管制自治條例</u> （以下簡稱土	第二條 本 <u>規則</u> 所稱畸零地係指 <u>面積狹小或地界曲折之基地</u> 。	<ul style="list-style-type: none"> 一、 條次調整。 二、 修正條文第一項，由現行條文第二條、第四條第一項及第五條第二項規定移列，並作文字修正。 (一) 配合本次法規名稱修正，將「本規

管自治條例)或都市計畫書圖規定。

二 建築基地臨接建築線寬度，未達四點八公尺以上。

臨接交叉角之建築基地，側面依規定應設置騎樓或無遮簷人行道者，前項第一款寬度之認定基準，應以土管自治條例或都市計畫書圖規定之寬度加計騎樓或無遮簷人行道之法定寬度三點六四公尺。但都市計畫書圖就騎樓或無遮簷人行道之法定寬度另有規定者，從其規定。

第一項於未規定寬度或深度之使用分區，除保護區及農業區外，比照第一種住宅區。

建築基地有截角者，第一項寬度或深度之計算，以未截角之尺寸為準。

則」修正為「本自治條例」。

(二) 修正畸零地之定義：

1. 現行條文之面積狹小定義，係依照臺北市土地使用分區管制自治條例（以下簡稱土管自治條例）之寬度規定。本市因已全面施行土地使用分區管制，故刪除現行條文第五條第一項非土地使用管制地區規定。建築基地合於土管自治條例規定之寬度及深度者，即非畸零地。另因部分都市計畫書圖就建築基地之寬度與深度有特別規定，例如「變更臺北市國父紀念館周圍特定專用區內住宅用地為第四之一種住宅區（特）、第四種住宅區（特）、工業用地為機關用地（供刑事警察局、財政部財稅資料處理中心使用）及修訂土地使用分區管制規定計畫案」，即於其他管制事項、1. 基地限制明定：「基地面臨二十公尺以上道路者，其基地最小寬度二十公尺（但兩側鄰接已發照興建完成，無法合併者可不受限制），側院最小寬度三公尺。」則若未符合都市計畫書

圖之寬、深度之特別規定者，亦屬畸零地。

2. 修正條文第一項第二款由現行條文第五條第二項後段但書移列。該但書規定原係處理倒三角基地地形，為保障基地通路出入，明定建築基地臨接建築線寬度不得小於四點八公尺，未符合規定者，仍須與鄰地合併使用，寬度需達四點八公尺以上，始得申請建築，核其性質乃將此種建築基地視為畸零地，乃予移列至畸零地之規定。

3. 刪除現行條文第二條地界曲折規定，依內政部六十七年一月二十日台內營字第七七九五五七號函釋，一宗土地已達規定之寬度及深度時，縱其地形不完整亦不屬畸零地，爰予刪除。

4. 現行條文第四條第一項但書規定，最大深度不得超過規定深度之二倍半，其係考量街屋建築配置狹長，致日照採光不易；惟此類基地均可由建築設計改善，已無規範之必

要，爰予刪除。

三、新增修正條文第二項，由現行條文第四條第二項移列，並作文字修正。增列第二項但書，都市計畫書圖另就騎樓或無遮簷人行道留設規定者，如「擬定『台北市敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制要點』條文案」都市計畫案，指定該計畫區內緊臨仁愛圓環建築基地臨接計畫道路側，選擇留設騎樓者，寬度有四公尺之限制，則此類都市計畫案另有規定者，應依規定設置。

四、新增修正條文第三項，由現行條文第四條第一項第二款規定移列，並作文字修正。

五、新增修正條文第四項，由現行條文第五條第三項規定移列，並作文字修正。

六、第一項第一款之建築基地寬度或深度，依照土管自治條例第十七條、第二十九條及第四十二條規定，其規範之方式與都市計畫書圖管制之方式，並不相同。土管自治條例之規定方式，係以平均

		<p>寬度、最小寬度、平均深度及最小深度為規範；都市計畫書圖則僅就建築基地為矩形檢討，僅定有建築基地之寬度與深度，並無最小寬深度之概念，亦無平均寬深度之規定。是為避免混淆，乃不就寬度或深度予以規範，而係回歸土管自治條例及都市計畫書圖內之管制方式，即建築基地寬、深度若未符合土管自治條例第十七條、第二十九條及第四十二條規定，即屬畸零地；如屬都市計畫書圖管制地區，其建築基地若未符合都市計畫書圖之寬、深度之特別規定者，亦屬畸零地。</p> <p>七、有關農業區與保護區之建築需依農業用地興建農舍辦法與臺北市保護區原有合法建築物申請整建要點規定辦理，並無畸零地之適用。</p>
	<p>第三條 本規則所稱地界曲折之基地，係指基地界線曲折不齊，或基地線與建築線斜交之角度不滿六〇度或超過一二〇度或基地為三角</p>	<p>一、本條刪除，配合現行條文第二條已修正畸零地之定義，刪除地界曲折之定義。</p> <p>二、以下條次遞改。</p>

形者。

第四條 建築基地寬度與深度未達左列規定者，為面積狹小基地。但最大深度不得超過規定深度之二倍半。
 一 未實施土地使用分區管制規則之地區，依左表規定。

一、移列至修正條文第三條，刪除第一項但書規定，並作文字修正。
 二、以下條次遞改。

使用分區		住宅區	工業區	商業區
寬 深度 (公尺) 種類	正面 路寬	四·八〇	五·〇〇	五·〇〇
	七公 尺以 下	深度 一四·〇〇	一五·〇〇	一五·〇〇
正面 路寬 超過 七公 尺至 十五	寬度	四·八〇	五·〇〇	五·〇〇
	深度	一七·〇〇	一六·〇〇	一五·〇〇

公尺				
正面 路寬 超過 十五 公尺 至二 十五 公尺	寬度	四·八〇	五·〇〇	五·〇〇
	深度	一八·〇〇	一七·〇〇	一五·〇〇
正面 路寬 超過 二十 五公 尺	寬度	四·八〇	五·〇〇	五·〇〇
	深度	一八·〇〇	一八·〇〇	一八·〇〇

二 實施土地使用分區管制規則之地區，依照臺北市（以下簡稱本市）土地使用分區管制規則之規定，其餘未規定最小寬度及深度之使用分區，除保護區、農業區外，依照第一種住宅區。

	<p>三 都市計畫書圖中，另有特別規定者，從其規定。</p> <p>臨接交叉角之建築基地，如側面依規定應設置騎樓或無遮簷人行道者，其寬度應依前項規定加三·六四公尺。</p>	
	<p>第五條 前條所稱寬度，於未實施土地使用分區管制規則之地區，係指基地臨接建築線之長度；其在商業區之角地應以臨接較寬道路建築線之長度為該基地之寬度。所稱深度係指自基地臨接建築線至該基地後側境界線之垂直距離。基地深度不同者，以其平均深度為深度。</p> <p>實施土地使用分區管制規則之地區，其建築基地之寬度與深度，依照本市土地使用分區管制規則之規定。但其臨接建築線寬度不得小於四·八公尺。</p> <p>基地有截角者，其長度以未截角之尺寸為準。</p>	<p>一、刪除第一項，因本市已全面施行土地使用分區管制，有關未實施土地使用管制之規定，爰予刪除。</p> <p>二、刪除第二項前段，第二項前段屬當然之規定，無須再次規定，為使條文簡化，爰予刪除。</p> <p>三、第二項但書及第三項規定移列至修正條文第三條第一項第二款及第四項規範之。</p> <p>四、以下條次遞改。</p>

第四條 建築基地有下列情形之一者，非屬畸零地：

一 鄰接土地(以下簡稱鄰地)為已建築完成、現有巷道、水道，或依文化資產保存法指定或登錄有形文化資產所坐落土地，確實無法調整地形或合併使用。

二 最小寬度與平均深度符合土管自治條例規定，且與鄰地合併後，仍無法增加寬度；或最小深度與平均寬度符合土管自治條例規定，且與鄰地合併後，仍無法增加深度。

三 因都市計畫街廓之限制或經完成市地重劃，致寬度或深度不符合土管自治條例規定。

四 地界線整齊，平均寬度符合土管自治條例規定，深度在十一公尺以上。

五 相鄰經目的事業主管機關

第六條 畸零地非經與鄰地合併補足或整理後，不得建築。但有左列情形之一而無礙建築設計及市容觀瞻者，臺北市政府(以下簡稱本府)工務局(以下簡稱工務局)得核准其建築。

一 鄰接土地業已建築完成或為現有巷道、水道，確實無法合併或整理者。

二 因都市計畫街廓之限制或經完成市地重劃者。

三 因重要公共設施或地形之限制無法合併者。

四 地界線整齊，寬度超過第四條規定，深度在十一公尺以上者。

五 地界建築基地面積超過一千平方公尺而不影響鄰地建築使用者。

一、 條次調整。

二、 有關將本條第一項各款情形排除於畸零地之外，理由係考量各款情形縱未合於土管自治條例或都市計畫書圖規定寬、深度，如建築基地屬周圍土地已無合併補足可能、或建築物傾頹影響公共安全之虞等情形時，因本市老舊建築物數量占多數，為促使都市土地合理使用及加速老舊建築物盡速重建，以提昇公共安全，故予以排除。

三、 現行條文第六條第一項本文規定移列至修正條文第六條第一項規定。

四、 現行條文第六條第一項但書規定修正為本條第一項，是類基地經多年實務執行經驗，不影響市容觀瞻、建築設計者，為有利土地合理利用，以正面列舉方式，明定其非屬畸零地，排除修正條文第三條第一項之適用。

(一) 因本自治條例已調整本市畸零地管理政策，非屬畸零地之建築基地依修正條文第八條規定辦理通知合併

認定無法遷移之公共設施所坐落土地、合併後因法令規定仍不得建築並計入空地比，或因地形限制致無法合併使用，且無其他土地可供合併使用。

六 符合下列情形，於原建築基地範圍內新建、改建或修建者：

(一) 依土管自治條例第九十五條之二規定重建。

(二) 依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定重建。

(三) 依臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例規定重建。

(四) 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。

七 領有使用執照建築物，於原建築基地範圍內增建、改建、修建或建築雜項工作物。但建築基地內僅領有圍牆雜項使用執照者，

前項第一款所稱業已建築完成者，係指現況為加強磚造或鋼筋混凝土三層樓以上建築物，或領有使用執照之二層樓以上建築物，或於民國六十年十二月二十二日建築法修正公布前領有建造執照之二層樓以上建築物。

使用及價購，不強制進行畸零地調處程序，故刪除本文後段。

(二) 修正第一項第一款，增加依文化資產保存法規定指定或登錄之有形文化資產所坐落土地，不列入畸零地協議合併範圍；將「鄰接土地」簡稱為「鄰地」統一用語。

(三) 增訂第一項第二款，如建築基地寬度不足部分，合併相對部分鄰地後，仍無法增加各該不足部分，為促使都市土地有效利用，爰予明定。以下款次遞改。

(四) 修正條文第一項第三款至第五款，由現行條文第六條第一項第二款至第四款移列，其中，修正條文第四款並配合實務係以平均寬度為執行而修正；修正條文第五款原規定重要公共設施，係指無法遷移之公共設施，惟得否遷移應由各該目的事業主管機關予以認定，爰予以明定。另增訂不得計入空地比之土地，如臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定第二條：「基地內原自然地形平均坡度超過百分之三十者

不適用本款規定。

八 申請建築圍牆。

前項第一款所稱已建築完成，指符合下列情形之一者：

一 現況為加強磚造或鋼筋混凝土造三層樓以上建築物。

二 領有使用執照或於民國六十年十二月二十四日前領有營(建)造執照或合法房屋證明之一層樓以上之建築物。

，除屬排水、截水溝或滯洪、沉砂及擋土安全之水土保持設施外，不得開挖整地及作為建築使用，亦不得計入檢討建蔽率及容積率……」等類此規定，不得計入檢討建蔽率及容積率者，因合併後亦無法建築使用，故要求合併使用顯不合理。另若該建築基地仍有其他可合併土地者，為使土地合理利用，仍應與其他土地循第六條至第七條或第八條規定辦理，不適用本款規定，避免產生更加零碎之土地。餘酌作文字修正。

(五) 刪除現行條文第一項第五款，原為解決基地深度超過規定深度二倍半規定之問題，因日照採光不易已由建築設計改善，現行條文第四條第一項但書最大深度不得超過兩倍半之限制業已刪除，爰配合刪除。

(六) 增訂第一項第六款，土管自治條例第九十五條之二第一項規定：「合法建築物因地震、風災、水災、爆炸或其他不可抗力而遭受損害，經認定為危險或有安全之虞者，土地權

利關係人得於一定期限內提出申請，經市政府核定後，依原建蔽率、原容積率（或原總樓地板面積）重建。」都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項規定：「本條例適用範圍，為都市計畫範圍內非經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值，且符合下列各款之一之合法建築物：一、經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者。二、經結構安全性能評估結果未達最低等級者。三、屋齡三十年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者。」臺北市高氣離子混凝土建築物善後處理自治條例第七條第二項及第六項規定：「前項經列管須拆除之建築物經都發局專案核准者，得依原建蔽率、原容積率（或原總樓地板面積）重建……。」「同一使用執照基地內已有部分建築物

		<p>整幢（棟）業經列管須拆除重建或可加勁補強或防蝕處理者，如因該列管建築物結構體未獨立或地籍未分割無法取得產權，致無法獨幢（棟）拆除重建者，該基地內所有建築物一併拆除重建時，準用第二項至第四項規定辦理。」第八條第一項及第五項規定：「經鑑定可加勁補強或防蝕處理者……。」「第一項建築物經所有權人合意拆除重建者，準用前條第二項至第四項及第六項規定……。」臺北市輻射污染建築物事件善後處理自治條例第五條第一項規定：「經依前條評定宜予拆除重建，其建築物於發現時之年劑量達一毫西弗以上者，建築物所有權人、區分所有權人或共有人得於評定作成通知之次日起三年內，檢附拆除重建計畫向都發局申請審查，經專案核准者，得依原建蔽率重建，並得於原規定容積率或總樓地板面積百分之三十比率內，適度放寬其限制。」符合上開規定之建築物，於原基地範圍內重建、改建或修建</p>
--	--	---

者，為加速其重建，得逕予核發建築執照。因老舊建築物、高氯離子或輻射污染建築物得針對結構堪虞部分進行局部性之改造、修建或全部拆除新建，不可能同意於原建築物再進行垂直或水平增建，故排除增建。

(七) 增訂第一項第七款，放寬領有使用執照之建築物，於原基地範圍內增、修、改建，或增設雜項工作物，亦得申請單獨建築。放寬增建，係因若原基地有剩餘容積可以使用，應使容積有效利用，故放寬增建規定。放寬修建及改建，其修建或改建之原因，多因建築物老舊需汰換漏水或衛生設備不良之相關設備，為提昇生活品質，放寬得准予建築。另為避免爾後案件先以第八款規定申請設置圍牆後，再透過本款規定規避檢討畸零地規定，故增加但書予以限制。

(八) 新增第一項第八款，配合實務運作，僅興建圍牆仍需申請雜項執照，為簡化便民，放寬得逕予核准建築

執照。

- 五、 有關修正條文第四條第一項第六款及第七款改建及修建，因第六款所列各目重建之建築物符合合法建築物即可，但合法建築物不一定領有使用執照，不一定得適用第七款規定。而第七款規定限制須領有使用執照者，辦理增建、改建、修建或建築雜項工作物時始得確認容積。因此兩款規定雖有部分重疊，但仍有分別規範之必要。
- 六、 修正第二項，有關建築完成之認定分列為兩款，第一款為現行規定；第二款配合實務運作，放寬已領得建築執照之建築物，除雜項工作物外，即屬建築完成，不再限制樓層數；另領有合法房屋證明者，亦得比照辦理。
- 七、 修正條文第二項第二款係指建築法六十年十二月二十二日修正施行後，建築物始有請領使

		<p>用執照之規定，因此於修正公布施行前已領有營(建)造執照者，視為已建築完成。因建築法明定自公布日施行，依中央法規標準法第十三條規定，自公布之日起算至第三日起發生效力。爰修正為六十年十二月二十四日，俾利執行。即於六十年十二月二十四日前領得營(建)造執照者，即屬已建築完成，不含六十年十二月二十四日。</p>
<p>第五條 本自治條例所稱權利關係人，指土地所有權人、地上權人、不動產役權人、典權人、耕作權人、農育權人或民國九十九年八月三日前發生之永佃權人。</p>		<p><u>本條新增</u>。明定本自治條例權利關係人定義，除原土地所有權人外，包含土地登記規則所定應辦理登記之權利項目涉及之相關權利人，以資周延。畸零地調處僅對申請地與毗鄰土地是否達最小建築面積進行協調，其達成協議可為合建或買斷等情形；而合併使用土地對抵押權人權益並未受減損，故抵押權人不納入調處範疇內。</p>
	<p>第七條 畸零地非與相鄰之唯一土地合併，無法建築使用時，該相鄰之</p>	<p>一、 有關畸零地應與鄰地合併使用之規定，移列至修正條文第六條第一項</p>

	<p>土地，除有第十二條之情形外，應依第八條規定辦理，並經本府畸零地調處委員會(以下簡稱畸零地調處會)全體委員會議審議，留出合併使用所必須之土地始得建築。但留出後所餘之土地形成畸零地時，應全部合併使用。</p>	<p>規範之。</p> <p>二、 有關畸零地保留地之劃設，因執行多年以來，本市早期留設之保留地，造成產生更多無法利用畸零地，致使現今建築土地無法有效管理，顯見留設保留地不利都市發展，留設之保留地與鄰地合併使用之行政目的不彰，惟仍應依本自治條例規定辦理畸零地調處程序，耗費行政資源，故本次修正刪除劃設保留地之政策，爰予刪除現行條文後段及但書規定。</p>
<p>第六條 <u>畸零地非經與鄰地調整地形或合併使用後，不得建築。</u> <u>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。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</u></p>	<p>第八條 <u>第六條及第七條應補足或留出合併使用之基地，應由使用土地人自行與鄰地所有權人協議合併使用。協議不成時，得檢附左列書件，向畸零地調處會申請調處。</u> <u>一 需合併使用土地之土地登記簿謄本及地籍圖謄本。</u> <u>二 相關土地地籍配置圖及現況圖，並表明申請及需合併使用土地最小面積之寬度及深度。</u> <u>三 相關土地所有權人及他項權</u></p>	<p>一、 第一項由現行條文第六條第一項前段及第七條移列，以下項次依序調整。配合建築法第四十四條規定用語，文字修正。</p> <p>二、 第二項由現行條文第八條第一項移列並酌作修正，畸零地調處會修正用語為臺北市畸零地調處委員會，並簡稱為畸零地調處會，以下條文一併修正。畸零地於公辦調處不成立時，應提畸零地調處會全體委員會議審議，並依個案情況決議有合併使用之必要續行</p>

時，應提交畸零地調處會全體委員會議審議。

公辦調處時，畸零地所有權人或鄰地所有權人一方無故不到或請求改期二次者，視為調處不成立。

經依第二項規定審議者，原調處範圍於決議送達日起八個月內，不得再次申請調處。

利人之姓名、地址。

四 土地之公告現值、市價概估及地上建築物之重建價格概估。

五 建築線指定(示)圖。但有本市建築管理規則第九條規定之情事者，不在此限。

調處或依修正條文第七條規定辦理徵收及標售，爰於第二項後段新增相關規定，以資完備。有關畸零地調處對象，依建築法第四十五條規定，另為保障鄰地相關權利人知悉之權利，明定鄰地所有權人表明與畸零地所有權人協議調整地形或合併使用時，應副知相關權利人知悉。若調處不成立，由畸零地所有權人或鄰地所有權人其中一方提出徵收標售時，依第七條規定，提畸零地調處會全體委員會議審議，如調處不成雙方亦無意願徵收標售或不再申請建築時，免提送審議。

三、新增第三項，由現行條文第九條第三項移列，並作文字修正。

四、新增第四項，為避免當事人不滿意調處結果而以所有權異動之方式一再申請調處，影響行政效能，爰參照畸零地調處會第七九〇八(一一八)次全體委員會提案十一之決議：「一、准予

		<p>單獨建築案件，應於發文日起八個月內，依照建築法規定掛號申請建造執照……。」意旨，明定原調處範圍於決議有效期間內，即八個月內不得再次申請調處之規定。</p>
<p>第七條 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。</p>		<p>一、由現行條文第十三條第一項前段移列並修正，其屬畸零地調處不成，經畸零地調處會全體委員會議決議應合併使用之範圍後，得申請辦理徵收及標售之規定。</p> <p>二、明定畸零地申請徵收價購者，經公調不成後，申請人得提出徵收價購後，再由畸零地調處會全體委員會議審議。以期能以專業角度審查申請人提出徵收價購範圍土地是否合宜，促使土地利用能有效管理。另預繳承買價款，依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，修正為應含本身所有土地之承買價款。</p> <p>三、現行條文第十三條第一項後段各款及第二項至第四項規定關於畸零</p>

		<p>地徵收標售申請方式、應備文件及相關執行之規定，屬較技術性之規範，另於修正條文第十五條授權由都發局另為規定，爰予刪除。</p>
<p>第八條 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額讓售，並副知都發局。</p> <p>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額讓售，或經雙方協議一次達成合意後納入都市更新單元，並副知都發局。</p> <p>第一項畸零地所有權人，於接獲通知次日起三十日內，</p>		<p>一、 <u>本條新增</u>，明定本身非屬畸零地之基地或劃定都市更新單元，其鄰接畸零地時，有通知該畸零地合併使用及承買之義務。</p> <p>二、 現行條文第七條規定：「……該相鄰之土地，除有第十二條之情形外，應依第八條規定辦理……。」係規定符合寬、深度之建築基地毗鄰畸零地時，應循調處程序辦理，且申請地不限於畸零地本身。惟建築法本身未要求可建築基地應與毗鄰之畸零地調處，故本次修法不再要求其鄰接畸零地時應辦理調處，惟為保障毗鄰畸零地之合併使用權益，於第一項要求起造人於申請建造執照掛號後至申報放樣勘驗前，應書面通知毗鄰之畸零地所有權人是否</p>

以書面表明願以畸零地調處會全體委員會議近一年度建議價額讓售時，起造人應負責承買合併使用；未於期限內表明視為無意願，都發局得核准放樣勘驗。

第二項畸零地所有權人，於接獲通知次日起三十日內，以書面表明願以畸零地調處會全體委員會議近一年度建議價額讓售或願意納入都市更新單元內時，實施者應負責承買或經雙方協議一次達成合意後納入都市更新單元；未於期限內達成合意者，視為無意願，都發局得續行都市更新程序。

前二項畸零地所有權人於期限內表明有意願，但於表明有意願次日起三個月內未清除地上物、未檢附完成土地所有權移轉登記且塗銷他項權利、限制登記事項之土地登記謄本及無租賃權之切結書予起造人或實施者，視為無意願。

同意讓售。

- 三、 第二項明定屬劃定都市更新單元者，如於劃定後，毗鄰畸零地且為該畸零地之唯一合併地時，於都市更新事業計畫報核後，實施者應書面通知該畸零地所有權人是否同意讓售，或納入都市更新單元。為避免雙方因納入都市更新單元協調多次仍無法達成合意，終致影響都市更新時程，明定協調一次。
- 四、 第三項明定畸零地所有權人就第一項通知回應之效力。
- 五、 第四項明定畸零地所有權人就第二項通知回應之效力。
- 六、 第五項明定前二項畸零地所有權人於期限內表明有意願，仍視為無意願之情事。考量畸零地所有權人表明願意讓售時，建築基地或都市更新案即負有納入該畸零地合併使用之義務，因該畸零地基地本身涉有私權糾紛等情事造成畸零地他項權利登記、限制登記、遭他人占用等情事，致合併使用後反

起造人或實施者依第三項或第四項規定承買後合併致建築基地、都市更新單元或該街廓土地無法合理使用，或其他特殊情形者，得提交畸零地調處會全體委員會議審議通過，免予合併使用。

第三項及第四項近一年度建議價額，經畸零地調處會全體委員會議決議後，由都發局定期公告。

依本條受通知之畸零地所有權人，於書面表示有意願時，應同時副知畸零地權利關係人。

第一項及第二項書面通知之所有權人，以通知當日之土地建築情形、地籍圖謄本及土地登記簿謄本為準。

而無法合理利用，與本自治條例欲達成土地合理利用之意旨有違，是當畸零地所有權人願意讓售或納入都更單元時，應先排除地上物占用、完成土地所有權移轉登記且塗銷他項權利、限制登記事項及終止租賃權，否則視為無意願。

七、第六項明定建築基地或都市更新案依第三項或第四項規定合併時，得經畸零地調處會全體委員會議審議通過免予合併使用之情形。考量當建築基地或都市更新案納入該畸零地，如合併畸零地反致本身或鄰地無法合理使用，例如鄰地無法鄰接建築線、合併不規則之現有巷道或合併鄰地進出入必要土地等土地利用顯不合理等情事，得由畸零地調處會全體委員會議審酌土地合理使用情況，免合併使用。

八、本條所定年度建議價額，應公平合理且具公信力，故於第七

		<p>項明定每年經畸零地調處會全體委員會議決議後，由都發局定期公告之。</p> <p>九、第八項明定畸零地所有權人於通知起造人或實施者其同意讓售或納入都市更新單元之意願時，應同時副知權利關係人，以保障其權益。</p> <p>十、第九項明定，起造人或實施者依本條第一項或第二項規定通知之所有權人，以通知當日之土地建築情形、地籍圖謄本及土地登記簿謄本為準。如受通知之所有權人於收受通知後，再辦理土地分割移轉或買賣，不影響起造人或實施者業依規定通知之效力，避免受通知之畸零地所有權人不斷變更，而影響開發時程。</p>
	<p>第九條 畸零地調處會受理申請後，應於收到申請之日起一個月內以雙掛號通知土地所有權人、承租人、地上權、永佃權、典權等權利關係人，並依左列規定調處：</p>	<p>一、刪除現行條文第一項及第二項規定，因公辦調處執行方式已於修正條文第十五條授權另訂。</p> <p>二、現行條文第三項移列至修正條文第六條第三項。</p>

	<p>一 參與合併土地之位置、形狀，概以公告現值為調處計價之基準。</p> <p>二 審查申請人所規劃合併使用土地最小面積寬度及深度。</p> <p>三 查估合併土地附近之市價作為底價，徵詢參與調處之各權利關係人意見，並由各權利關係人以公開議價方式出具願意承購、出售或合併之價格。</p> <p>擬合併土地之所有權人行蹤不明或其他原因，致無法通知出席者，由申請人檢附具體證明文件，並登報公告後，得逕提畸零地調處會公決。</p> <p>應合併之土地權利關係人於調處時，一方無故不到或請求改期二次者，視為調處不成立。</p>	<p>三、以下條次遞改。</p>
<p>第九條 依前條規定檢討辦理後，於申請建造執照或變更設計時，建築基地鄰接符合前條規定之畸零地其範圍未新增者，免再</p>		<p>本條新增。明定建築基地或都市更新案，如已與毗鄰畸零地所有權人完成前條規定程序後，於申請建造執照或變更設計時，倘建築基地所鄰接符合</p>

<p>重新檢討辦理。</p>		<p>前條規定之畸零地範圍未新增時，得免再依前條規定檢討畸零地，以簡化程序。惟若符合前條規定之畸零地範圍新增，為使畸零地能有合併使用之可能，仍應與該畸零地所有權人辦理前條規定程序。</p>
<p>第十條 第四條第一項第一款、第三款或第五款至第八款規定之建築基地，不適用第八條規定程序。</p>		<p><u>本條新增</u>。明定無須檢討畸零地之建築基地類型。因建築基地屬第四條第一項第一款、第三款或第五款情形者，周遭已無其他土地可合併使用，故毋庸再檢討畸零地；建築基地屬第四條第一項第六款情形者，屬原基地範圍內新建、改建或修建，為加速危險或有安全之虞建築物重建，避免檢討畸零地而延誤重建時程，故毋庸檢討；建築基地屬第四條第一項第七款者，係領有使用執照之建築物，於容積未使用完畢時，在原建築基地範圍內為改善生活品質，辦理增建、改建或建築雜項工作物，如增設電梯、作屋頂防漏等增建、修建及改進行為，可以加速改善居住品質，為簡化便民，無須檢討畸零地。建築基地屬第四條第一項第八款情形者，僅申請建</p>

		<p>築圍牆，為簡化便民，無須檢討畸零地。建築基地屬第四條第一項第二款及第四款情形，考量此類建築基地仍有與鄰地合併利用之可能，為促使土地利用，仍須檢討畸零地。</p>
<p>第十一條 畸零地其相鄰土地為公有者，土地所有權人應取得都發局核發之公私有畸零地合併使用證明書，逕向公產管理機關辦理申購；申購不成時，應逕向畸零地調處會全體委員會申請審議。</p> <p>非屬畸零地之建築基地，為鄰接畸零地之唯一合併地且該畸零地為公有者，土地所有權人應取得都發局核發之公私有畸零地合併使用證明書，逕向公產管理機關辦理申購；申購不成者，都發局得准其建築。</p>		<p>一、 由現行條文第十四條移列並修正。</p> <p>二、 有關畸零地毗鄰公有地時，其申請建築前於取得公私有畸零地合併證明後，公產管理機關仍不願讓售時，為使程序簡便，逕向畸零地調處委員會全體委員會申請審議，免再依第六條規定辦理調處。並配合政策變更，非畸零地無須辦理畸零地調處，畸零地如無法合併鄰地，仍不得准予單獨建築。</p> <p>三、 依內政部七十七年五月十二日台內營字第五九六〇一〇號函說明二第(二)款建議事項，刪除現行條文第十四條第一項及第二項有關徵收公有地規定。</p> <p>四、 為避免條文使用「得」遭誤以申購不成時，得自由選擇是否提畸零地調處會全體委員會申請審議之誤解，爰於第一項明定「</p>

		<p>應」逕向畸零地調處會全體委員會申請審議。</p> <p>五、非屬畸零地之建築基地鄰接公有畸零地時，其程序原應與修正條文第八條相同，惟因公有畸零地辦理讓售有一定程序，爰配合實務明定第二項。又踐履本條第二項程序後，如鄰接其他畸零地且為該畸零地之唯一合併地時，仍應依修正條文第八條規定辦理。另因公有地位於都市更新單元內均需參與都市更新，實務上不可能有鄰接都市更新單元之公有畸零地，故非屬畸零地之建築基地不包含都市更新單元。</p>
<p>第十二條 畸零地調處會置委員<u>十五</u>人，其中主任委員一人，由都發局局長兼任；其餘委員<u>十四</u>人，由下列人員組成，並由都發局聘(派)之：</p> <p>一 都發局<u>二</u>人。</p> <p>二 臺北市建築管理工程處<u>二</u>人。</p>	<p>第十條 畸零地調處會置委員<u>十一</u>人，其中<u>一人</u>為主任委員，由都市發展局局長兼任；委員由下列人員組成，<u>任期二年，期滿另行聘(派)兼之</u>。開會時，由主任委員主持，如主任委員因故不能出席，得指派委員一人代表主持。</p> <p>一 <u>本府都市發展局</u>四人。</p>	<p>一、條次調整。</p> <p>二、修正第一項，調整委員人數由十一人增加為十五人，並配合人事體例修正用語。</p> <p>三、修正第一項第一款及第二款，因畸零地業務主要由臺北市建築管理工程處（以下簡稱建管處）辦理，由都發局移撥一名委員名額予建管處</p>

- 三 臺北市政府財政局一人。
- 四 臺北市政府地政局一人。
- 五 臺北市政府法務局一人。
- 六 專家學者七人。

委員任期二年，期滿得循程序續聘（派）兼之。

開會時，由主任委員擔任主席，如主任委員因故不能出席，得指派委員一人代理。

外聘委員任一性別以不低於外聘委員全數四分之一為原則；全體委員任一性別不得低於委員總數三分之一。

- 二 本市建築管理工程處一人。
- 三 本府財政局一人。
- 四 本府地政局一人。
- 五 本府法務局一人。
- 六 專家學者三人。

前項委員會置幹事二人至五人，由本府都市發展局派兼之。

前二項人員均為無給職。但得依規定支給交通費或出席費。

，專家學者委員人數由三人調整為七人。另主任委員名額原計入都發局四名委員名額中，為避免誤解，擬依人事體例修正，即主任委員及其餘委員人數合計仍為十五名。

四、關於第一項後段委員任期及開會主席之規定移列至修正條文第二項及第三項。因本府就委員聘派定有遴選之規定，爰增加「循程序」等文字，俾利執行。

五、現行條文第二項及第三項規定移列至修正條文第十三條。

六、新增第四項，依現行體例，須符合女性權益促進委員會決議「全體委員任一性別不得低於委員總數三分之一」及臺北市女性權益保障辦法第六條第二項規定：「本府任務編組之委員會外聘委員，於聘任時，任一性別以不低於外聘委員全數四分之一為原則。」爰增加性別比例之規定。

七、餘酌作文字修正。

<p>第十三條 畸零地調處會置幹事二人至五人，由都發局派兼之。 畸零地調處會委員及幹事均為無給職。</p>		<p>一、由現行條文第十條第二項及第三項移列。 二、有關交通費或出席費按現行人事體例修正。關於出席費按中央政府各機關學校出席費及稿費支給要點或其他規定，依法得請領者，逕依相關法規請領，毋庸規定，爰予刪除。</p>
<p>第十四條 畸零地調處會於受理案件後，得輪派調處委員<u>三人</u>進行調處，如調處委員因故無法出席時，應自行委請其他委員代理。 調處應製成紀錄。<u>調處結論應提畸零地調處會全體委員會議報告。</u> <u>畸零地調處會全體委員會</u>議，應有<u>過半數以上委員親自出席始得開會</u>；經出席委員<u>三分之二以上之同意始得作成決議</u>。</p>	<p>第十一條 畸零地調處會於受理案件後，得輪派調處委員進行調處，如調處委員因故無法出席時，應自行委請其他委員代理。 <u>調處成立之案件，應製成紀錄提委員會報告；如調處二次不成立時，應提請調處會公決；公決時應有全體委員二分之一以上出席，並經出席委員三分之二以上之同意始得為之。</u></p>	<p>一、條次調整。 二、增加個案調處委員人數。 三、將現行條文第二項前段及中段，改置於第二項及第三項，並作文字修正，其中第二項係配合實務執行方式，明定無論調處是否成立，均應製成紀錄，並提會報告。 四、刪除現行條文第十一條第二項調處次數之規定，其屬公辦調處方式，依修正條文第十五條規定授權訂定之規範辦理。</p>
	<p>第十二條 建築基地臨接左列畸零地，經畸零地調處會調處二次不</p>	<p><u>本條刪除。</u>回歸建築法規定，畸零地非經與鄰地合併使用，不得建築，因此刪除畸</p>

	<p>成立後，應提交全體委員會議審議，認為該建築基地確無礙建築設計及市容觀瞻者，工務局得核發建築執照。</p> <p>一 應合併之畸零地臨接建築線，其面積在十五平方公尺以下者。</p> <p>二 應合併之畸零地未臨接建築線，其面積在三十平方公尺以下者。</p> <p>三 形狀不規則，且未臨接建築線者。</p> <p>四 其他因情況特殊經查明或調處無法合併者。</p>	<p>零地得准予建築之規定。</p>
	<p>第十三條 申請基地經畸零地調處會二次調處不成立，基地所有權人或鄰接土地所有權人，得於畸零地調處會決議函文到日起三十日內，就規定最小面積之寬度及深度範圍內之土地，按徵收補償金額預繳承買鄰地之價款，申請本府徵收後辦理出售。申請時除申請書外並應檢附左列書件。</p> <p>一 徵收範圍內之土地登記簿謄</p>	<p>一、 第一項前段移列至修正條文第七條規範之。</p> <p>二、 第一項後段各款及第二項至第四項規定刪除。</p>

本、地籍圖謄本。

- 二 徵收土地地籍配置圖及現況圖，並註明核定徵收之最小面積之寬度、深度範圍。
- 三 相關土地所有權人及他項權利人之姓名、地址。
- 四 徵收土地範圍內地上物有關證明文件。
- 五 地價之市價概估，當期土地公告現值證明書及建築物重建價格概估。
- 六 畸零地調處決議紀錄。
- 七 徵收土地範圍內現況彩色照片。

申請徵收檢附之書件，經工務局（建築管理處）審查合格者，應即核計預繳承買價款及徵收作業費，（每件為新臺幣二八、五〇〇元，並隨物價指數調整之），通知申請人於文到日起三十日內辦理預繳，逾期註銷該申請案。

前項承買價款之核計，土地以市價為準，建築物及農作物依相關法令規定補償、補助或救濟。

	<p>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。但原申請人有優先承購權，如申請地及合併地所有權人均依規定於期限內繳款者，無論參加投標與否，均有優先承購權，若有二人以上同時主張優先權時，則另行以比價決定之，權售（比價）所得超過徵收補償者，其超過部分按徵收土地補償款比例發給被徵收之原土地所有權人。</p> <p>前項比價以標定價款為比價底價，無標定時，以第三項之核計價款為比價底價。</p>	
	<p>第十四條 第六條及第七條規定之應補足或留出合併使用基地之相鄰土地為公有者，土地所有權人應取得工務局核發之本市公私有畸零土地合併使用證明書，逕向公產管理機關申購；公產管理機關得依公私</p>	<p>移列至修正條文第十一條規範之。</p>

	<p>有土地協議調整地形或合併使用，並依建築法第四十五條等有關規定辦理。</p> <p>土地所有權人與公產管理機關協議不成時，得申請畸零地調處會調處，經調處不成立後，並提交全體委員會審議，認為無礙建築設計及市容觀瞻者，得准予單獨建築。如建築面積過小又調處不成立者，得依第十三條程序辦理之。</p>	
<p>第十五條 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。</p>		<p><u>一、本條新增。</u></p> <p>二、授權訂定本自治條例書面通知、畸零地公辦調處及徵收標售作業辦法等規定。</p>
<p>第十六條 本自治條例自公布日施行。</p>	<p>第十五條 本規則自發布日施行。</p>	<p>文字修正。</p>