

臺北市畸零地使用規則修正總說明

- 一、臺北市畸零地使用規則（以下簡稱為本規則）經臺北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，屬實質自治條例。本規則為促進土地合理利用，維持市容觀瞻，確保建築基地合理規劃設計及依建築法第四十六條規定制定後，因配合建築法第四十五條、臺北市土地使用分區管制規則（即臺北市土地使用分區管制自治條例）等法令公布實施，為處理建築完成之認定爭議及臺北市畸零地調處委員會功能之調整，歷經四次修法。
- 二、本次修法除將名稱修正為臺北市畸零地使用自治條例（以下簡稱本自治條例），以符法制體例外；亦係配合社經民情實務需求，促使土地公平正義開發及精進簡化畸零地調處程序。針對老舊傾頹、受天然災害損壞之合法建築物及受地形限制建築基地等情形，排除於畸零地之範圍，放寬此類基地或原有合法建築物之建築限制，以加速此類基地之重建、促進都市土地之開發或都市更新推動，以提昇其建築環境品質。又經過多年實務運作，法定保留地常因價額或其他因素未能合併使用，造成土地零碎無法使用，不利都市發展，爰予刪除法定保留地之機制；修正畸零地調處方式，回歸建築法第四十四條規定，本身非畸零地者，無須辦理調處。但鄰接畸零地且其為該畸零地之唯一合併地時，明定通知其合併使用或價購之制度，以保障該畸零地所有權人之權益；簡化畸零地作業程序，減低調處次數，以期優化畸零地調處品質，並授權另訂畸零地公辦調處及徵收標售執行規定，以提昇作業品質。
- 三、本次修正重點如下：
 - （一）修正名稱為「臺北市畸零地使用自治條例」。
 - （二）修正條文第一條：配合法規名稱修正，酌作文字修正。
 - （三）修正條文第二條：本條新增，明定本自治條例之主管機關。

- (四)修正條文第三條：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，修正畸零地之定義。
- (五)刪除現行條文第三條：配合畸零地定義修正，刪除地界曲折之定義。
- (六)修正條文第四條：第一項由現行條文第六條第一項但書規定移列，並依實務運作情形調整但書各款規定，增訂如係屬受文化資產坐落土地限制，或本身傾頹朽壞、耐震能力不足、高氯離子、輻射鋼筋污染或老舊合法建築物申請原地重建等情形，為有利土地合理利用，以正面列舉方式明定非屬畸零地，排除修正條文第三條之適用。修正第二項已建築完成之認定，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，亦同。
- (七)修正條文第五條：本條新增，明定本自治條例權利關係人定義。
- (八)修正條文第六條：第一項由現行條文第六條第一項前段及第七條移列。第二項由現行條文第八條第一項移列，畸零地於公辦調處不成立時，應提畸零地調處全體委員會議審議，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。第三項由現行條文第九條第三項移列。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，爰明定原調處範圍於決議後八個月內不得再次申請調處之規定。
- (九)修正條文第七條：由現行條文第十三條第一項前段移列。修正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，再由本市畸零地調處會全體委員會審議。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。修正預繳承買價款，應含本身所有土地之承買價款。刪除現行條文第十三條第一項後段各款及第二項至第四項關於畸零地徵收標售申請方式、應備文件及相關執行之規定，另於新增修正條文第十五條授權由都發局另為規定。
- (十)修正條文第八條：本條新增，明定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。
- (十一)修正條文第九條：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，倘畸零地範圍未新增時，免再依前條規定檢討畸零地，以簡化程序。

- (十二) 修正條文第十條：本條新增，明定無須檢討畸零地之建築基地類型。
 - (十三) 修正條文第十一條：由現行條文第十四條移列。明定畸零地鄰接公有地或非屬畸零地鄰接畸零地為公有地之處理方式。
 - (十四) 修正條文第十二條：由現行條文第十條移列。配合組織改隸及人事體例修正，都發局委員名額調整一名予本市建築管理工程處，專家學者增加四名。
 - (十五) 修正條文第十三條：由現行條文第十條第二項及第三項移列，交通費或出席費按現行人事體例修正。
 - (十六) 修正條文第十四條：由現行條文第十一條移列。增加個案調處委員人數；配合實務執行方式，無論調處是否成立，均應製成紀錄並提會報告；刪除調處次數之規定，有關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，餘酌作文字修正。
 - (十七) 刪除現行條文第十二條：回歸建築法規定，畸零地非經與鄰地合併使用，不得建築，因此刪除畸零地得准予建築之規定。
 - (十八) 修正條文第十五條：本條新增，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。
- 四、本案業經臺北市議會第十二屆第二十次臨時大會第二次會議（一〇七年十月九日）三讀審議通過。