

修正「臺北市畸零地使用規則」為「臺北市畸零地使用自治條例」

草案總說明

「臺北市畸零地使用規則」(以下簡稱為本規則)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訂定。另本法於八十三年臺北市議會第六屆第四十二次臨時大會第一次會議三讀審議通過,「實質上具自治條例性質」,並予以修正名稱為自治條例。

本法自六十三年八月二十二日訂定發布實施後,因配合建築法第四十五修正案、臺北市土地使用分區管制規則(現為臺北市土地使用分區管制自治條例),等法令發布實施,以及建築完成認定爭議、臺北市畸零地調處委員會功能調整,分別於七十七年至八十四年間逐一配合修正後,迄今近二十餘年均未修正,期間曾多次提案修法,惟法令執行上疑義及民情反對,是臺北市議會及市政府法務局均退回要求修正;遂本次修法除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等主軸,予以修正。本修正案如能發布實施,除符合社經民情外,並對於加速都市土地之開發或都市更新推動當有莫大助益。

有關畸零地保留地規定,造成許多零碎無法開發土地,不利都市發展予以刪除,並另訂刪除後配套措施規定。

另為促使土地公平正義開發,故針對老舊傾頹、受天災然害損壞合法建築物及受地形限制建築基地等情形應不屬面積狹小之畸零地,放寬此類小基地或原有合法建築物,亦能享有更新其建築環境品質權益。

及為精進簡化畸零地作業程序,除簡化畸零地調處次數,並為優化畸零地調處品質,另訂「畸零地公辦調處」及「畸零地徵收標售執行」授權規定。

修正內容如下:

- (一) 修正條文第一條,修正本自治條例之立法目的,除依建築法第四十六條授權外,另依職權制訂相關規定。
- (二) 修正條文第三條,配合實務修正畸零地之定義。
- (三) 修正條文第五條第一項,增訂不符合本市土管自治條例或都市計

畫書圖規定寬、深度之土地，如係屬受鄰地地形、建築物、有現文化資產坐落土地限制，或傾頹朽壞、耐震能力不足、高氯離子、輻射鋼筋污染、老舊合法建築物申請原地重建，或申請建築雜項工作物等情形，並經都發局核定後，可為單獨建築基地。

- (四) 修正條文第五條第二項第二款，放寬為領有建築執照及合法房屋證明之建築物亦屬建築完成之建築物。
- (五) 修正條文第六條第一項，刪除分割保留地規定。
- (六) 修正條文第六條第二、三、四項，修正合於本市土管自治條例或都市計畫書圖規定規定寬、深度之土地，如毗唯一合併畸零地時，依建築法意旨免由其提出調處，惟為保障鄰地權益，規範前揭建築基地應負起告知該土地相關權利人權益責任。另都市更新案件參考該精神辦理。
- (七) 修正條文第六條第五、六項，增訂調處對象範圍，並授權訂定書面通知辦理規定。
- (八) 修正條文第七條，授權另訂畸零地公辦調處規定。
- (九) 修正條文第八條，配合畸零地主要業務，由臺北市建築管理工程處執行，故將臺北市政府都市發展局委員一員，調整予臺北市建築管理工程處。
- (十) 修正條文第九條，畸零地公辦調處次數，系屬調處執行範疇因另訂於畸零地調處規範，故配合刪除。
- (十一) 修正條文第十一條，增訂經畸零地調處委員會全體大會審議同意單獨建築者，有效期限內不得重覆申請調處。
- (十二) 修正條文第十二條，修正畸零地徵收價購預繳承買價款需含本身土地，並授權訂定畸零地徵收標售執行政程序規定。
- (十三) 修正條文第十三條，簡化領得公私有畸零地合併證明書，申購公有土地不成者，得逕自申請畸零地調處會全體委員會議申請審議，免再私調。另刪除申購公有土地不成者得申請徵收規定。

修正「臺北市畸零地使用規則」為「臺北市畸零地使用自治條例」(草案) 條文對照表

修正草案條文	現行條文	建議修正說明
<p>名稱：<u>臺北市畸零地使用自治條例</u>。</p>	<p>名稱：<u>臺北市畸零地使用規則</u>。</p>	<p>一、因本使用規則於民國八十三年七月十四日經市議會審議通過，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」，爰將法規名稱修正為自治條例，以符體制。</p> <p>二、以下條文配合上開理由修正。</p>
<p>第一條 <u>臺北市（以下簡稱本市）為促進土地合理利用、維持市容觀瞻及確保建築基地合理規劃設計，並依建築法第四十六條規定，特制定本自治條例。</u></p>	<p>第一條 <u>本規則依建築法第四十六條規定訂定之。</u></p>	<p>一、建築法第四十六條授權主管機關有關畸零地使用管理事項訂定「畸零地使用規則」，惟因本辦法前經市議會通過，屬實質意義之自治條例，雖授權法規要求之法律位階較低，尊重議會決議仍將送議會審議，故本件仍以自治條例形式送交審議。</p> <p>二、另為有效開發本市土地，使較小規模且能合理使用土地能發揮效益，並規範建築法未授權事宜，依職權修訂本法。</p>
<p>第二條 <u>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）。</u></p>		<p>一、明定本自治條例之主管機關。</p> <p>二、以下條文配合移列。</p>
<p>第三條 <u>本自治條例所稱畸零地，指寬度或深度未符合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）或都市計畫書圖規定之建築基地。未規定寬度或深度之使用分區，除保護區、農業區外，依照第一種住宅區。但符合第五條第一項但書規定者不在此限。</u></p> <p><u>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，其寬度應依前項規定加計騎樓或無遮簷人行道之法定寬度三點六四公尺。但都</u></p>	<p>第二條 <u>本規則所稱畸零地係指面積狹小或地界曲折之基地。</u></p>	<p>一、本條文由原條文第二、四條移列。</p> <p>二、配合名稱修正。</p> <p>三、修正第一項畸零地定義，合於規定寬度及深度基地即非畸零地，故刪除地界曲折規定。</p> <p>四、原規定最大深度不得超過規定深度之二倍半，係考量街屋建築配置冗長，致日照採光不易；惟此類基地均可由建築設計改善，故刪除。</p> <p>五、面積狹小定義，文字修正為寬度或深度未符合臺北市土地使用分區管制自治條例（以下簡稱土管自治</p>

修正「臺北市畸零地使用規則」為「臺北市畸零地使用自治條例」(草案) 條文對照表

修正草案條文	現行條文	建議修正說明
<p><u>市計畫書圖如有規定者，從其規定。</u></p>		<p>條例) 或都市計畫書圖規定者。另考量雖未合於前開規定，但不影響市容觀瞻、建築設計，且有利土地合理利用使用情形者，以正面列舉於第五條第一項各款但書方式，規定其亦非屬畸零地。</p> <p>四、修正條文第三條第二項由原條文第四條第二項移列。</p>
	<p>第三條 <u>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形者。</u></p>	<p>一、整條刪除，理由同修正條文第三條第一項。</p> <p>二、以下條文配合移列。</p>
	<p>第四條 <u>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。</u></p> <p>一 <u>未實施土地使用分區管制規則之地區，依左表規定。</u></p> <p>二 <u>實施土地使用分區管制規則之地區，依照台北市(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。</u></p> <p>三 <u>都市計畫書圖中，另有特別規定者，從其規定。</u></p> <p><u>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點六四公尺。</u></p>	<p>一、移列至修正條文第二條第二、三項。</p> <p>二、以下條文配合移列。</p>
<p>第四條 <u>建築基地臨接建築線寬度，應達四點八公尺以上。</u></p> <p>建築基地有截角者，其長度以未截角之尺寸為</p>	<p>第五條 <u>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</u></p>	<p>一、原條文第五條第一項及第二項前段，配合本市已全面施行土管自治條例，故刪除。</p> <p>二、修正第一項臨接建築線寬度規定，用語修正。</p>

修正「臺北市畸零地使用規則」為「臺北市畸零地使用自治條例」(草案) 條文對照表

修正草案條文	現行條文	建議修正說明
<p>準。</p>	<p><u>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之垂直距離。基地深度不同者，以其平均深度為深度。</u></p> <p><u>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點八公尺。</u></p> <p>基地有截角者，其長度以未截角之尺寸為準。</p>	<p>三、修正第二項，由原條文第五條第三項移列，另修正用語。</p>
<p>第五條 <u>畸零地非經與鄰地調整地形或合併使用後，不得建築。但有下列情形之一，而無礙建築設計及市容觀瞻者，都發局得核准其建築。</u></p> <p>一 <u>鄰接土地業已建築完成，或為現有巷道、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。</u></p> <p>二 <u>基地之最小寬度與平均深度符合土管自治條例規定，且鄰接土地合併後，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，且鄰接土地合併後，仍無法增加深度。</u></p> <p>三 因都市計畫街廓之限制或經完成市地重劃。</p> <p>四 地界整齊，<u>平均寬度符合土管自治條例規定，深度在十一公尺以上。</u></p> <p>五 因<u>相鄰重要公共設施或地形之限制，無法合併。</u></p> <p>六 <u>符合下列情形者，得於原建築基地範圍內新建</u></p>	<p>第六條 <u>畸零地非經與鄰地合併補足或整理後，不得建築。但有下列情形之一而無礙建築設計及市容觀瞻者，台北市政府（以下簡稱本市）工務局（以下簡稱工務局）得核准其建築。</u></p> <p>一 <u>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。</u></p> <p>二 因都市計畫街廓之限制或經完成市地重劃者。</p> <p>三 因重要公共設施或地形之限制無法合併者。</p> <p>四 <u>地界線整齊，寬度超過第四條規定，深度在十一公尺以上者。</u></p> <p>五 <u>申請建築基地面積超過一、〇〇〇平方公尺而不影響鄰地建築使用者。</u></p> <p>前項第一款所稱業已建築完成者，係指現況為<u>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。</u></p>	<p>一、修正第一項用語，依建築法立法意旨，畸零地應與鄰地協議調整地形或合併使用。</p> <p>二、修正第一項各款但書規定，爰引本市畸零地調處會全體委員會議決議案例、都發局執行經驗及相關函釋，相關說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 修正第一款，增加依文資法登錄之有形文化資產坐落土地得不列入協議合併範圍。 2. 增訂第二款，如建築基地寬度不足部分，合併騰餘相對部分鄰地後仍無法增加各該不足部分，其情形似鄰地業已建築完成，為促使都市土地有效利用，故准予單獨建築。 3. 修正第三、四、五款，由原條文第二、三、四款移列，另用語修正，理由同修正條文第三條第一項。 4. 刪除原條文第五款，原為解決基地深度超過規定深度二倍半之規定，惟已刪除前述規定，故配合刪除本款。 5. 增訂第六款，因不可抗拒原因受損、耐震能力不足及依法公告屬高氯離子混凝土或輻射污染合法建

修正「臺北市畸零地使用規則」為「臺北市畸零地使用自治條例」(草案) 條文對照表

修正草案條文	現行條文	建議修正說明
<p><u>、改建或修建。</u></p> <p>(一) <u>屬土管自治條例第九十五條之二建築物。</u></p> <p>(二) <u>依都市危險及老舊建築物加速重建條例須拆除重建者。</u></p> <p>(三) <u>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者。</u></p> <p>(四) <u>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者。</u></p> <p>七 <u>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，不適用本款規定。</u></p> <p>八 <u>申請建築圍牆。</u></p> <p>前項第一款所稱業已建築完成之建築物，係指下列情形者：</p> <p>(一) 現況為加強磚造或鋼筋混凝土造三層樓以上建築物。</p> <p>(二) 領有使用執照或於民國六十年十二月二十二日建築法修正公布前領有<u>營(建)造執照或合法房屋證明之一層樓以上建築物。</u></p>		<p>築物，經都發局認定需重建者，得於核定原基地範圍內重建、改建或修建，以促進本市危老建築物加速更新。</p> <p>6. 增訂第七款，有關領有使用執照建築物原基地範圍內增、修、改建，或增設雜項工作物亦得申請單獨建築。但避免爾後案件先以第九款規定申請圍牆後，再透過本款規定規避檢討畸零地規定，故附加但書予以限制。</p> <p>7. 增訂第八款，因興建圍牆非屬已建築完成之建築物，為簡政便民，故免於調處。</p> <p>三、 修正第二項建築完成認定原則，建築執照之建築物認定方式，經參訪臺中市、桃園市並函詢各地縣市建築完成執行方式，故不再限制樓層數，而有合法房屋證明，亦得比照辦理，此能減少合於使用之建築物被迫被調處，造成擾民之情形。</p>
<p>第六條 <u>畸零地應與鄰地協議調整地形或合併使用，無法合意建築使用時，應依第七條規定辦理畸零地調處。</u></p> <p><u>符合土管自治條例或都市計畫書圖規定寬度與深度，或第五條第一項但書規定之建築基</u></p>	<p>第七條 <u>畸零地非與相鄰之唯一合併地合併，無法建築使用時，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，並經本市畸零地調處委員會(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</u></p>	<p>一、修正第一項，為原條文第七條前段規定，另用語修正，理由同修正條文第五條第一項。</p> <p>二、新增第二項，為原條文第七條中段規定：「……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</p>

修正「臺北市畸零地使用規則」為「臺北市畸零地使用自治條例」(草案) 條文對照表

修正草案條文	現行條文	建議修正說明
<p><u>地，除鄰接法定保留地，應依第七條規定辦理調處外，其鄰接土地為畸零地且為唯一合併地時，得免依第七條規定辦理畸零地調處。惟應於領得建築執照後，申報放樣勘驗前，以書面通知該唯一合併地相關權利人，並副知都發局。</u></p> <p><u>前項唯一合併地相關權利人，在接獲通知次日起三十日內，以書面表明願以臺北市畸零地調處會（以下簡稱畸零地調處會）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；未在期限內表明，則視為無讓售意願，准予單獨建築。</u></p> <p><u>都市更新單元劃定後，除鄰接法定保留地，實施者應依第七條規定辦理調處外，鄰接土地為畸零地且為唯一合併地時，免依第七條規定辦理畸零地調處。惟於都市更新事業計畫報核後，實施者得以書面通知該唯一合併地相關權利人，並副知都發局，如該唯一合併地在接獲通知次日三十日內願以畸零地調處會全體委員會議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納入都市更新單元，未在期限內表明，則視為無讓售或合併使用意願。屬共有持分者，以讓售方式辦理，應符合土地法第三十四條之一要件。</u></p> <p><u>本自治條例所稱權利關係人，係指土地所有權人、地上權人、不動產役權人、典權人、耕作權、農育權人或九十九年八月三日前發生之永佃權人。</u></p> <p><u>本條文書面通知及意願表明之執行規範，由都</u></p>	<p><u>之土地形成畸零地時，應全部合併使用。</u></p>	<p>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唯一合併畸零地調處，故鄰接畸零地不再要求應辦理調處，惟於領得建築執照放樣勘驗前，應通知毗鄰唯一合併畸零地其權益。但法定保留地，係因配合原規定強制保留予可建築基地使用，故仍應保障該法定保留地所有權人權益，應與其調處。</p> <p>三、新增第三項，配合前項增訂其執行方式。</p> <p>四、新增第四項，如屬都市更新單元如於劃定後，仍毗鄰面積狹小且為唯一合併土地時，得比照第二項規定辦理讓售，或納入都市更新單元。</p> <p>六、新增第五項，明定本法權利關係人定義，除原土地所有權人外，包含以土地登記規則所定權利項目為原則所涉及相關權益人，以資周延。</p> <p>又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並未受減損，故抵押權人不納入調處範疇內。</p> <p>七、新增第六項，授權訂定本條文有關書面通知等相關執行方式規定。</p> <p>八、刪除原條文第七條後段保留地規定，因建築法未規定申請建築基地如毗鄰畸零地時，應留設保留地供爾後建築使用；另本市早期留設之保留地，造成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，故刪除保留地規定。</p>

修正「臺北市畸零地使用規則」為「臺北市畸零地使用自治條例」(草案) 條文對照表

修正草案條文	現行條文	建議修正說明
<p><u>發局另定之。</u></p> <p>第七條 <u>依第五條及第六條應協議調整地形或合併使用之畸零地，應先由土地所有權人與鄰地權利關係人協議合併使用。自行協議不成時，得向畸零地調處委員會申請公辦調處。</u></p> <p><u>應協議調整地形或合併使用之土地，畸零地所有權人或鄰地權利關係人於公辦調處時，一方無故不到或請求改期二次者，視為調處不成立。</u></p> <p><u>第一項公辦調處之規範，由都發局另定之。</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></p> <p><u>一、需合併使用土地之土地登記簿謄本及地籍圖謄本。</u></p> <p><u>二、相關土地地籍圖及現況圖，並表明申請及需合併使用土地最小面積之寬度及深度。</u></p> <p><u>三、相關土地所有權人及他項權利之姓名、地址。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p>	<p>一、修正第一項，用語修正，理由同修正條文第五條第一項。另畸零地調處會修正用語為為臺北市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。</p> <p>二、新增第二項，由原條文第九條移列，並刪除原條文第一、二項規定，理由同修正條文第六條第六項</p> <p>三、新增第三項，畸零地公辦調處執行規定，另訂授權規定，原條文第八條各款配合刪除。</p>
	<p>第九條 <u>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，並依下列規定調處：</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>二 審查申請人所規劃合併使用土地最小面積寬度及深度。</u></p> <p><u>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</u></p>	<p>一、整條刪除，理由同修正條文第七條第二項。</p> <p>二、以下條文配合移列。</p>

修正「臺北市畸零地使用規則」為「臺北市畸零地使用自治條例」(草案) 條文對照表

修正草案條文	現行條文	建議修正說明
	<p><u>合併之價格。</u></p> <p><u>擬合併土地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。</u></p> <p>應合併之土地權利關係人於調處時，一方無故不到場或請求改期二次者，視為調處不成立。</p>	
<p>第八條 <u>畸零地調處委員會置主任委員一人，由都發局局長兼任並為委員，綜理委員會各項事務。另置委員十人，由下列人員組成，並由都發局聘(派)之。本委員會委員任期二年，期滿得續聘(派)兼之。開會時，由主任委員主持，如主任委員因故不能出席，得指派委員一人代理。</u></p> <p>一 <u>都發局二人。</u></p> <p>二 <u>臺北市建築管理工程處二人。</u></p> <p>三 <u>臺北市政府財政局一人。</u></p> <p>四 <u>臺北市政府地政局一人。</u></p> <p>五 <u>臺北市政府法務局一人。</u></p> <p>六 專家學者三人。</p> <p><u>畸零地調處會置幹事二人至五人，由都發局派兼之。</u></p> <p>前二項人員均為無給職。但得依規定支給交通費或出席費。</p>	<p>第十條 <u>畸零地調處會置委員十一人，其中一人為主任委員，由都市發展局局長兼任；委員由下列人員組成，任期二年，期滿另行聘(派)兼之。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。</u></p> <p>一 <u>本府都市發展局四人。</u></p> <p>二 <u>本市建築管理工程處一人。</u></p> <p>三 <u>本府財政局一人。</u></p> <p>四 <u>本府地政局一人。</u></p> <p>五 <u>本府府法務局一人。</u></p> <p>六 專家學者三人。</p> <p><u>前項委員會置幹事二人至五人，由市政府都市發展局派兼之。</u></p> <p>前二項人員均為無給職。但得依規定支給交通費或出席費。</p>	<p>一、修正第一項，配合人事體例修正用語。</p> <p>二、修正第一項第一、二款，因畸零地主要業務均委由臺北市建築管理處(以下簡稱建管處)辦理，為賦予其合理執行權限，由臺北市政府都市發展局其中一名委員名額，移予建管處。</p>
<p>第九條 <u>畸零地調處委員會於受理案件後，得輪派調處委員進行調處，如調處委員因故無法出席，應自行委請其他委員代理。</u></p> <p><u>調處應製成紀錄。調處結論應提畸零地調處</u></p>	<p>第十一條 <u>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，應自行委請其他委員代理。調處成立之條件，應製成紀錄提委員會報告；如調處二次不成立時，應提</u></p>	<p>一、修正第一項，為原條文第十一條前段規定，語意不清修正用語。</p> <p>二、新增第二項，為原條文第十一條中段調處紀錄規定，修正為依現行執行方式，無論調處是否成立，均已製</p>

修正「臺北市畸零地使用規則」為「臺北市畸零地使用自治條例」(草案) 條文對照表

修正草案條文	現行條文	建議修正說明
<p><u>會全體委員會議報告。</u> <u>畸零地調處委員會全體委員會議，應有過半數以上委員親自出席始得開會；經出席委員三分之二以上之同意始得作成決議。</u></p>	<p><u>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>成紀錄提會報告，故配合修正。 三、新增第三項，為原條文第十一條後段規定，因語意不清修正用語。 四、刪除原條文有關調處次數規定，屬公辦調處方式，循修正條文第七第二項規定辦理。</p>
<p>第十條 <u>有下列情事之一，經畸零地調處委員會公辦調處不成立後，應提交畸零地調處委員會全體委員會議審議，認為該建築基地確無礙建築設計及市容觀瞻者，都發局得准其建築。</u></p> <p>一 <u>建築基地臨接應合併使用之畸零地臨接建築線，其面積在十五平方公尺以下者。</u></p> <p>二 <u>建築基地臨接應合併使用之畸零地未臨接建築線，其面積在三十平方公尺以下者。</u></p> <p>三 <u>建築基地臨接形狀不規則，且未臨接建築線之畸零地者。</u></p> <p>四 <u>其他因情況特殊經查明或調處無法合併者。</u> <u>經前項審議者，原調處範圍於決議八個月內，不得再次申請調處。但特殊情形者，得經畸零地調處委員會全體委員會議決議。</u></p>	<p>第十二條 <u>建築基地臨接左列畸零地，經畸零地調處會調處二次不成立後，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。</u></p> <p>一 <u>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。</u></p> <p>二 <u>應合併之畸零地未臨接建築線，其面積在三〇平方公尺以下者。</u></p> <p>三 <u>形狀不規則，且未臨接建築線者。</u></p> <p>四 <u>其他因情況特殊經查明或調處無法合併者。</u></p>	<p>一、修正第一項及各款規定，用語修正。 二、新增第二項，為免同一調處範圍土地，因不服本市畸零地調處委員會全體委員會議審議結論，而不斷變更所有權人而重覆提起調處，除情形特殊外，限定於有效期限內不得重覆申請。</p>
<p>第十一條 <u>畸零地經畸零地調處委員會公辦調處不成立，並經畸零地調處委員會全體委員會議決議徵收標售者，畸零地所有權人或鄰接土地所有權人，得於畸零地調處委員會全體委員會議決議函送達之日起三十日內，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本身所有與相鄰之土地，按徵收補償金額向都發局預繳承買價</u></p>	<p>第十三條 <u>申請基地經畸零地調處會調處二次不成立，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土地，按徵收補償金額預繳承買鄰地之價款，申請市政府徵收後辦理出售。申請時除申請書外並應檢附左列書件。</u></p>	<p>一、修正第一項畸零地申請徵收價購者，須經本市畸零地調處委員會全體委員會議決議，避免徵收規定遭人濫用，並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。 三、新增第二項，畸零地徵收標售申請方式及文件，另訂授權規定，並配合刪除原條文第十三條後段各款規定</p>

修正「臺北市畸零地使用規則」為「臺北市畸零地使用自治條例」(草案)條文對照表

修正草案條文	現行條文	建議修正說明
<p>款，申請辦理徵收及標售。 前項畸零地徵收標售作業規定，由都發局另定之。</p>	<p>一 徵收範圍內之土地登記簿謄本、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，(每件為新台幣二八、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。 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</p>	<p>。</p>

修正「臺北市畸零地使用規則」為「臺北市畸零地使用自治條例」(草案) 條文對照表

修正草案條文	現行條文	建議修正說明
	<p><u>承購權，若有二人以上同主張優先權時，則另行以比價決定之。標售（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。</u></p> <p><u>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。</u></p>	
<p>第十二條 <u>依第五條及第六條規定應調整地形或合併使用之畸零地其相鄰土地為公有者，或可建築基地，其鄰接之畸零地為唯一合併地且屬公有土地時，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，得逕向畸零地調處委員會全體委員會議申請審議。</u></p>	<p>第十四條 <u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p>	<p>一、修正第一項，用語修正，理由同修正條文第五條第一項，另修正毗鄰公有地為唯一合併畸零地時，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，逕向畸零地調處委員會全體委員會申請審議。</p> <p>二、刪除原條文第十四條第一、二項有關徵收公有地規定，爰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，予以刪除；</p>
<p>第十三條 <u>本自治條例自公布日施行。</u></p>	<p>第十五條 <u>本規則自發布日施行。</u></p>	<p>一、修正條文第十四條第一項，理由同名稱</p>