

法規名稱：臺北市畸零地使用自治條例

修正日期：民國 113 年 04 月 01 日

當次沿革：中華民國 113 年 4 月 1 日臺北市政府（113）府法綜字第 1133013401 號令修正公布全文 16 條；並自公布日施行

第 1 條

本自治條例依建築法第四十六條規定制定之。

第 2 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）。

第 3 條

本自治條例所稱畸零地，指符合下列各款情事之一者：

一、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（以下簡稱土管自治條例）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。

第 4 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，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、現況為二層樓以上建築物。

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）造執照一層樓以上建築物。

第 5 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。

第 6 條

畸零地非經與鄰地調整地形或合併使用後，不得建築。

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。

第 7 條

前條第三項畸零地所有權人或鄰地所有權人提出徵收標售後，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並按徵收補償金額確認預繳承買價款。

前項提出人，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，依應合併使用範圍向都發局預繳承買價款，申請辦理徵收及標售。

第 8 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。

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。

第一項畸零地所有權人，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時，起造人應負責承買合併使用，並於第一次樓版勘驗前完成變更設計；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及建造執照核發程序。

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。

第三項或第四項之情形，受通知之畸零地屬共同持分，部分共有人不同意者，視為無意願。

第三項或第四項之情形，受通知之畸零地有數筆者，其中若部分畸零地所有權人無意願讓售或合併，致其餘畸零地未能與建築基地相連合併使用，起造人或實施者無須承買其餘畸零地或將其納入都市更新單元。

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。

第 8-1 條

有下列各款情形之一者，起造人或實施者經提請畸零地調處會全體委員會議審議通過，就其鄰接之畸零地全部或部分免適用第八條第一項、第二項或第十一條第二項規定程序：

- 一、畸零地最小寬度與平均深度符合土管自治條例規定，且與建築基地合併後，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，且與建築基地合併後，仍無法增加深度。且前二者畸零地已臨接建築線將來無礙建築。
- 二、畸零地狹長不整，且供鄰地建築物拆除重建時合併使用較為合理。
- 三、畸零地與建築基地或都市更新單元銜接寬度小於法定最小寬度無法達到合理使用，要求合併使用顯不合理。
- 四、鄰地為角地且符合土管自治條例第二條第三款轉向認定前面基地線，其轉向後建築基地寬度深度符合土管自治條例或都市計畫書圖規定。
- 五、其他情況特殊經都發局查明無法合併。

第 9 條

依第八條規定檢討辦理後，於申請建造執照或變更設計時，建築基地鄰接符合第八條規定之畸零地其範圍未新增者，免再重新檢討辦理。

第 10 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，不適用第八條及第十一條第二項規定程序。

第四條第一項第六款規定之建築基地，與相鄰之已建築完成土地合併作為建築基地，經提請畸零地調處會全體委員會議審議通過，就其鄰接之畸零地全部或部分不適用第八條及第十一條第二項規定程序。

第 11 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，不得申請建築。

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，除經公產管理機關書面表明無法讓售或都市更新事業計畫已核定者外，土地所有權人應於都發局核發建造執照前取得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完成後合併使用，並於第一次樓版勘驗前完成變更設計；申購不成者，都發局得核准放樣勘驗。

第 12 條

畸零地調處會置委員十五人，其中主任委員一人，由都發局局長兼任；其餘委員十四人，由下列人員組成，並由都發局聘（派）之：

- 一、都發局二人。
- 二、臺北市建築管理工程處二人。
- 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。

第 13 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。

第 14 條

畸零地調處會於受理案件後，得輪派調處委員三人進行調處，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。調處結論應提畸零地調處會全體委員會議報告。

畸零地調處會全體委員會議，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。

第 15 條

本自治條例所定之書面通知、公辦調處、畸零地徵收標售作業辦法，由都發局定之。

第十一條所定之公私有畸零地合併使用證明書之申請規定，由都發局定之。

。

第 16 條

本自治條例自公布日施行。