法規名稱：臺北市畸零地使用規則

修正日期：民國 102 年 04 月 12 日

當次沿革：中華民國 102 年 4 月 12 日臺北市政府府法綜字第 10230983300 號令修正發布第 10 條條文

第 1 條

本規則依建築法第四十六條規定訂定之。

第 2 條

本規則所稱畸零地係指面積狹小或地界曲折之基地。

第 3 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形者。

第 4 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。

使用分區	寬深度（公尺） 種類	正面路寬七公尺以下		正面路寬超過七公尺至十五公尺		正面路寬超過十五公尺至二十五公尺		正面路寬超過二十五公尺	
		寬度	深度	寬度	深度	寬度	深度	寬度	深度
住宅區		四・八0	一四・00	四・八0	一七・00	四・八0	一八・00	四・八0	一八・00
工業區		五・00	一五・00	五・00	一六・00	五・00	一七・00	五・00	一八・00
商業區		五・00	一五・00	五・00	一五・00	五・00	一五・00	五・00	一八・00

二　實施土地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。

三　都市計畫書圖中，另有特別規定者，從其規定。

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。

第 5 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。

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。

基地有截角者，其長度以未截角之尺寸為準。

第 6 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，台北市政府（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。

前項第一款所稱業已建築完成者，係指現況為加強磚造成鋼筋混凝土三層

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。

第 7 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，並經本府畸電地調處委員會（以下簡稱畸零地調處會）全會委員會議審議，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。

第 8 條

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。

一　需合併使用土地之土地登記簿謄本及地籍圖謄本。

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。

三　相關土地所有權人及他項權利人之姓名、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。又有本市建築管理規則第九條規定之情事者，不在此限。

第 9 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，並依左列規定調整：

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。

二　審查申請人所規劃合併使用土地最小面積寬度及深度。

三　查估合併土地附近之市價為底價，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。

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。

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。

第 10 條

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。

一 本府都市發展局四人。

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。

第 11 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。

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。

第 12 條

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。

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。

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。

三　形狀不規則，且未臨接建築線者。

四　其他因情況特殊經查明或調處無法合併者。

第 13 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：

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業費，（每件新台幣二八、五〇〇元，並隨物價指數調整之），通知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、償助或救濟。

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，均有優先承購權，若有二人以上同時主理優先權利時，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。

前項比價以標定價款比價底價，無標定時，以第三項之核計價款為比價底價。

第 14 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。

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。

第 15 條

本規則自發布日施行。