



行政驗收重點項目及協審常見缺失 說明會

主講人：劉國軒 股長

報告單位：臺北市建築管理工程處 建照科

中華民國 109 年 6 月 16 日



目

錄

2

壹、行政驗收重點項目與常見缺失

貳、權利證明文件(土地、建物)

參、畸零地使用自治條例與相關子法

- 一. 自治條例修法重點與意旨
- 二. 畸零地新舊法令適用
- 三. 臺北市畸零地調處委員會全體委員會議決議年度建議畸零地讓售價額原則
- 四. 臺北市畸零地公辦調處及書面通知作業辦法(含作業書表格式)



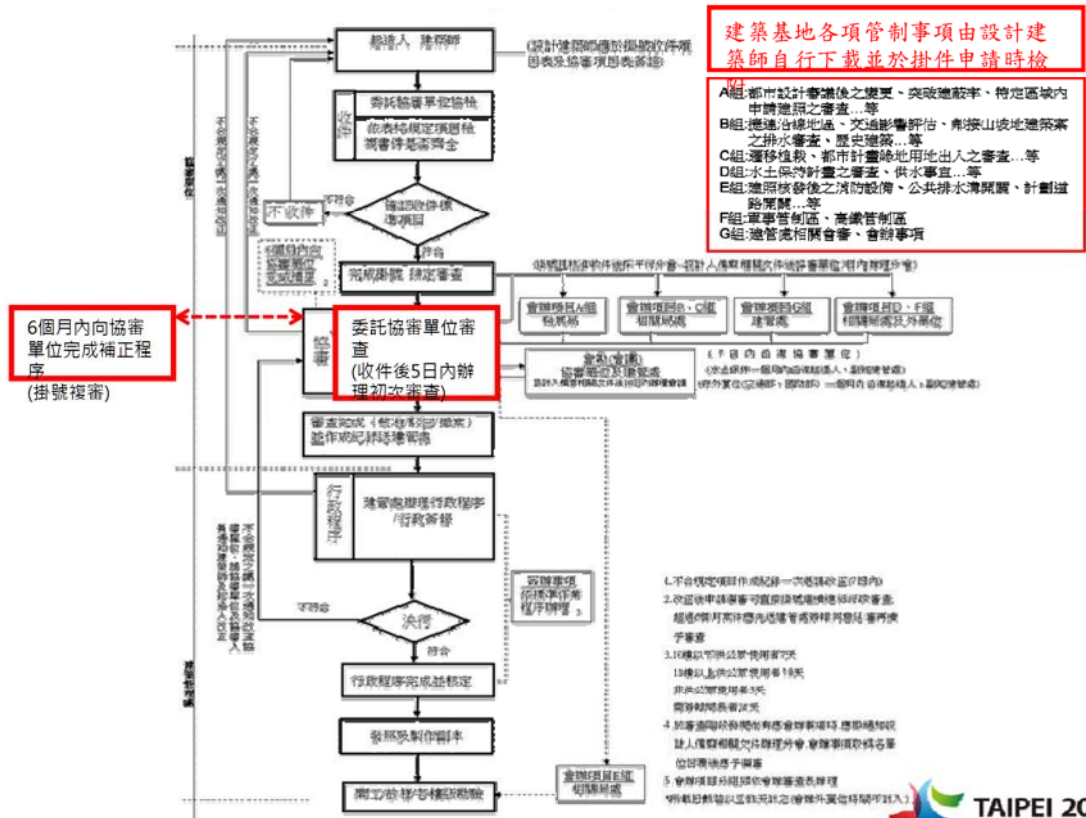
壹、行政驗收重點項目 與常見缺失

一、建築執照申請流程：

■ 行政驗收扣款範圍

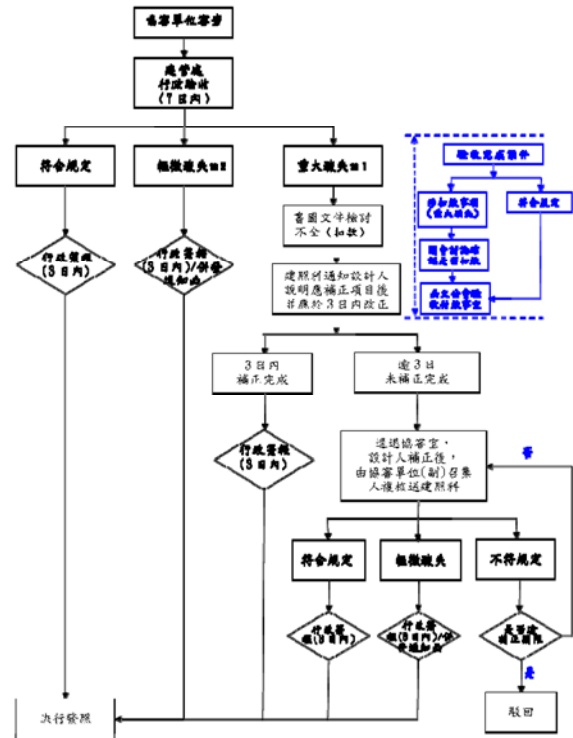


二、建築執照(山坡地案件)申請流程



三、協審作業流程：

- 1. 重大疏失：**係指所附書圖文件涉畸零地、現有巷、權利證明文件、用途、申請執照類別、都市設計審議、結構外審、環境影響評估、防火避難評定、都市更新、容積移轉、山坡地〈水保〉、地質敏感地區、古蹟、保護樹木、汽機車出入口面臨道路開口設計審查等。其上述事項之法令檢討不全或書圖文件不全致無法判讀者。
- 2. 輕微疏失：**係指無違重大疏失所列事項者（如圖說標示不全、簽證文件檢附不全等）。
- 3. 扣款案件：**由專案承辦彙整後，進行開會討論。



四、行政驗收項目：

行政驗收項目	查驗細項
1.有無檢附土地使用權同意書、使用共同壁協定書、土地登記(簿)謄本(或土地所有權狀影本並加註「與正本相符」)、地籍圖謄本	<p>□土地(第一類)查核是否有查封、假處分、假扣押、地上權、司法訴訟、起造人是否成年等特別註記事項。原因：</p> <p>□土地使用權同意書(□起造人填全。□構造別。□樓層數。□標示部大寫標示。</p> <p>□同意使用面積填寫與謄本一致)。原因：</p> <p>□地籍圖(是否逾3個月期限)。原因：</p>
2.有無檢附地上物拆除同意書、建築改良物登記簿謄本(或建物所有權狀影本並加註「與正本相符」)	<p>□拆除同意書、無產權拆除切結書(無產權是否附水電單)。原因：</p> <p>□建築物謄本查核是否有查封、假處分、假扣押、抵押權、司法訴訟、起造人是否成年等特別註記事項。原因：</p> <p>□建物測量成果圖(是否與圖說一致)。原因：</p>



行政驗收項目	查驗細項
<p>3. 有無檢附建築法第三十二條規定之建築物工程圖樣及說明書</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 執照類別：<input type="checkbox"/>建造執照<input type="checkbox"/>建造執照變更設計<input type="checkbox"/>雜項執照<input type="checkbox"/>變更使用執照許可<input type="checkbox"/>拆除執照。原因： 2. 法令適用日期：年 月 日。 3. 現況實測圖： <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/>現有巷（鄰近執照圖說、建築線指示圖、公私有畸零地合併證明...，如有疑義請調卷釐清）。原因： <input type="checkbox"/>排水溝（基地內是否有公共設施、排水溝）。原因： <input type="checkbox"/>現況高程。原因： <input type="checkbox"/>鄰房建築樓層數構造別（是否已建築完成）、地籍地號、執照號碼。原因： <input type="checkbox"/>基地連接的出入通路寬度是否有足夠並已有排水設施（現況道路寬度≥3.5公尺）。原因： <input type="checkbox"/>人行道、路燈、站牌、行道樹...等公共設施標示。（是否移除應經目的事業主管機關審核）。原因： <input type="checkbox"/>道路截角標示、建築線與地籍線是否一致、計畫道路寬度是否相符 4. 一層平面圖： <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/>消防救災空間檢討。原因： <input type="checkbox"/>車道破口檢討。原因： <input type="checkbox"/>道路截角標示、建築線與地籍線是否一致、計畫道路寬度是否相符。 <input type="checkbox"/>人行道、路燈、站牌、行道樹...等公共設施標示。（是否移除應經目的事業主管機關審核）。原因： <input type="checkbox"/>道路列管開關範圍及檢核公共排水溝是否變更需列管。原因：

行政驗收項目	查驗細項
<p>10.需辦理行政簽報項目之建築師簽證綜理表</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/>公共開放空間獎勵之原則核定。原因： <input type="checkbox"/>復審延長期限之原則核定。原因： <input type="checkbox"/>現有巷認定建築線之原則核定。原因： <input type="checkbox"/>海砂屋之原則核定。原因： <input type="checkbox"/>輻射屋之原則核定。原因： <input type="checkbox"/>停車獎勵之原則核定。原因： <input type="checkbox"/>現有巷道廢止或改道。（應循局八科程序或得併執照辦理） <input type="checkbox"/>畸零地簽報。原因： <input type="checkbox"/>加強坡審審查簽報。原因： <input type="checkbox"/>山坡地開發案及山坡地雜併建案。原因： <input type="checkbox"/>保護區原有合法房屋整建及農舍案。原因： <input type="checkbox"/>用途核准條件案（涉及鄰避性、公用事業設施【加油站、變電廠】精神病院等用途，及保護區、行政區、風景區、農業區等建築物）。原因： <input type="checkbox"/>其他法令適用疑義案件

建造執照、建造執照變更設計、雜項執照 之契約扣款項目

- 1) 應檢具權利證明文件（謄本及同意書）者。
- 2) 基地違反規定重複建築使用。
- 3) 基地不符畸零地使用規則之規定。
- 4) 基地不符禁限建規定。
- 5) 建築基地全部或一部位於地質敏感區內且無基地地質調查及地質安全評估結果報告經其他目的事業主管機關審查通過之證明檔者，未檢附其基地地質調查及地質安全評估結果報告。
- 6) 違反農業用地申請建築時其申請人身分規定。
- 7) 不符容積率、建蔽率、建築物層數或建築物高度規定值。
- 8) 不符都市計畫或區域計畫土地使用管制用途。
- 9) 不符都市計畫書或非都市土地開發許可計畫書附條件項目規定。
- 10) 建築物用途不符規定。
- 11) 應先經相關單位核備或會辦、會勘者。
- 12) 未確實查核有無現有巷道、土地複丈成果圖、違建補照確認書。
- 13) 未確實查核本市綠建築自治條例綠建築保證金、都市危險及老舊建築物綠建築保證金、都市計畫回饋金、停車空間繳納代金項目。
- 14) 未確實依建築執照行政審查項目審查紀錄表審查。

拆除執照、變更使用執照之契約扣款項目

- 1) 應檢具權利證明文件（謄本及同意書）者。
- 2) 應先經相關單位核備或會辦者。
- 3) 建築物用途不符規定（拆除執照此項不列入）。
- 4) 未確實查核有無現有巷道、土地複丈成果圖、違建補照確認書。
- 5) 未確實查核本市綠建築自治條例綠建築保證金、都市危險及老舊建築物綠建築保證金、都市計畫回饋金、停車空間繳納代金項目。（拆除執照此項不列入）
- 6) 未確實依建築執照行政審查項目審查紀錄表審查。

五、常見缺失：

(一)都市設計審議

1. 都市設計及土地開發許可審議規則第3條

第7款：公有土地或公有建築物符合下列條件之一者：（一）以設定地上權方式開發。（二）適用促進民間參與公共建設法開發。（三）適用大眾捷運系統土地開發辦法開發。（四）公共住宅。（五）公辦都市更新。（六）總樓地板面積達一五、〇〇〇平方公尺之公有建築物。

第12款：依法辦理容積移轉且移入之容積達接受基地原基準容積百分之二十，或因接受容積移入增加之樓地板面積達一、〇〇〇平方公尺之開發案。



(二)都市(細部)計畫規定如有特別規定從其規定。

(三)變更使用執照原申請建照未經都審案件得以審議規則第8條規定檢討，惟大稻埕歷史風貌特定專用區申請案除外。

備 註：
保存年限：

臺北市府 函

地址：11008臺北市信義區市府路1號
承辦人：謝昕穎
電話：(02)2725-8279
電子信箱：hyhsich@udd.taipei.gov.tw

受文者：

發文日期：中華民國104年12月3日
發文字號：府都設字第10437475000號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本市都市設計審議範圍內，原申請建照時未經都市設計審議程序之建築物變更使用執照處理原則，詳如說明，請查照轉知所屬。

說明：

- 一、有關都市計畫載明需辦理都市設計審議地區內，原申請建照時未經都市設計審議程序之建築物申請變更使用執照，得以本府104年9月2日修訂公告「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第八條規定檢討是否免辦理都市設計及土地使用開發許可審議事宜。
- 二、至有關「大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案」範圍內之變更使用執照案件，考量該地區歷史建築風貌之維護，應辦理都市設計審議相關程序。
- 三、依說明一規定辦理變更者，副請本市建築管理工程處逕依相關都市計畫規定及建管程序查核辦理，以達簡政便民之效。
- 四、另有關本府103年8月28日府都設字第10333538800號函即日起停止適用。

正本：臺北市建築師公會、臺北市不動產開發商業同業公會
副本：臺北市建築管理工程處



臺北市都市設計及土地使用開發許可審議案件經核定後申請變更得免辦理變更設計項目一覽表

第八條規定

申請人就經本府核定之都審案提請變更設計，應申請審議。但有下列情形之一，且不違反臺北市土地使用分區管制自治條例、都市計畫規定及原都審案之決議者，不在此限：

一、調整項目符合免辦理變更設計項目一覽表之列表事項，或不影響原核定方案。

二、用途變更不影響原核定方案及停車位之配置。

三、附屬設施之變更未影響景觀。

四、綠化設施係同一種別植栽種類（樹種或草種）變更。

五、經指定留設之開放空間，未變更可視性及可及性功能。

前項變更設計作業程序，準用前條規定。

項目	修改事項
樓梯	非主要樓梯之尺寸變更者。
柱、柱	非主要構造之柱、柱尺寸變更者。
建築物高度	1. 建築物各層高度調整變更，惟建物總高度不變者。 2. GL 認定或女兒牆計算有誤，而建築物立面未變更者。 3. 建築面積未增加而建築物高度降低在十分之一以下者。
立面	1. 立面外飾及雨遮尺寸修改者。 2. 陽台欄杆造型變更修改者。 3. 花台位置變更或增設者。 4. 陽台尺寸調整變更者。 5. 立面開口尺寸、材質及色系調整在十分之一以下，或不影響原核定立面風貌者。
屋頂突出物、女兒牆	1. 突出物而遮尺寸修改者。 2. 屋頂通氣口增設者。 3. 增設隔戶女兒牆。 4. 女兒牆高度變更且不影響建築物高度或造型變更者。 5. 增設相關設備而不影響立面景觀者。
避雷設備	1. 避雷針位置或高度變更。 2. 避雷設備型式變更（如避雷針改避雷網）。
防空避難設備	1. 防空避難室增設採光窗或開門。 2. 防空避難室之水箱、受（配）電室、機械房增設或位置變更者。
基地之面積、地號、形狀	1. 原核准之基地面積、地號等填寫誤植或漏列更正者。 2. 基地地號變更者（僅限於因土地合併而地號減少、基地面積未變更者）。 3. 開發基地尺寸調整而基地面積與建築物尺寸不變者。
建築面積、樓地板面積	1. 原核准之建築面積、樓地板面積、尺寸標註、工程造價填寫誤植或漏列更正者。 2. 樓地板面積減少，或樓地板面積增加在十分之一以下者。 3. 建築面積減少，或建築面積增加在十分之一以下者。
地下開挖	地下開挖率減少，或開挖面積增加在十分之一且未突破規定者。
室內隔間	1. 隔間變更。 2. 戶數減少或戶數增加在十分之一以下者。
停車空間及數量	1. 停車位位置變更。 2. 停車數量減少，或數量增加少於三十輛者。
圍牆	1. 圍牆減設修改者。 2. 圍牆型式變更，且無增加高度或不影響遮空率者。
綠覆率	綠覆面積增加者。



(二)、結構外審

1. 鋼筋混凝土構造且設計跨距在十五公尺以上者。
2. 地下層開挖之總深度（含基礎）在十二公尺以上，或地下層開挖超過三層之建築物。
3. 信義計畫區、基隆河新生地（士林）、北投區公館路沿線、士林 蘭雅地質敏感地區等、地下層開挖總深度在7公尺以上或地下層開挖 超過1層。
4. 地形特殊結構體相連之同一幢建築物其建築基地地面在3個 以上
5. 經濟部公告之地質敏感地區

(三)、環境影響評估

1. 高層建築高度120公尺以上
2. 住宅區 30層或100公尺
3. 商業區 20層或70公尺
4. 山坡地 1公頃
5. 變更設計（環評差異分析）



(四)、防火避難評定

1. 高層建築 25層或90公尺，用途類組H2除外
2. B2用途 30000平方公尺
3. 與地下公共運輸系統相連接之地下街或地下商場

(五)、山坡地〈水保〉-應檢具測量技師簽證之現況實測圖及報告書

1. 水平增建
2. 基地部分位於山坡地
3. 山限區(臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定之開發規模限制、都市設計審議程序)
4. 先雜後建或雜併建
5. 是否屬加強山坡地審查範圍

(六)、鄰近山坡地(地界25公尺範圍內)

1. 排水審查(水利處)
2. 開發安全檢討報告書(建築師簽證)



(七)、都市更新、容積移轉、保護樹木及古蹟

1. 應取得核備函

(八)、臨接交通用地指定建築線

(九)、無障礙諮詢方案審查

1. 本府新建之大型公有建築物，其建築總樓地板面積在 15,000m²以上者。
2. 本府新建之建築物總樓地板面積在10,000m²以上未逾15,000m²，其使用類組屬

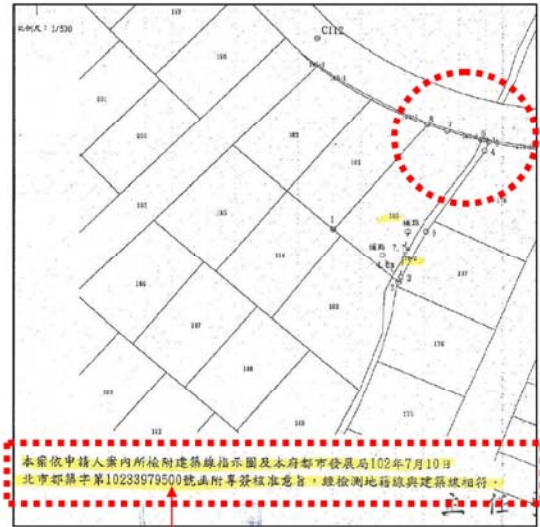
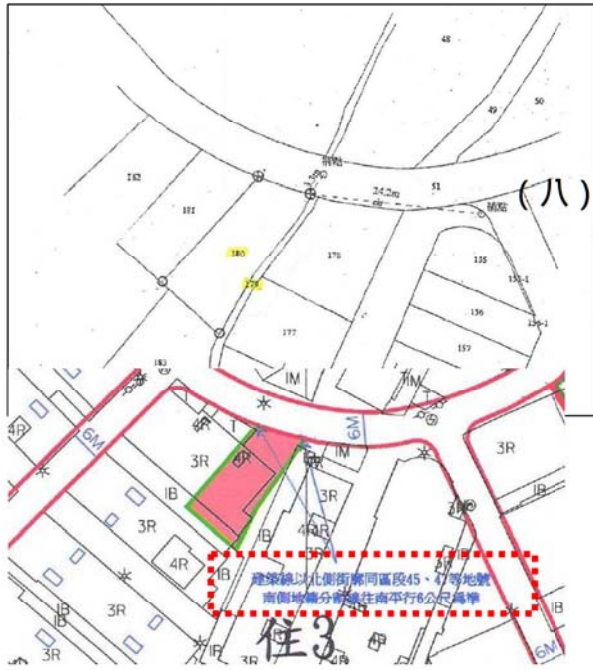
使用類組	建築物之適用範圍	
B類 商業類	B-2	商場、市場（超級市場、零售市場、攤販集中場）、展覽場（館）。
F類 衛生、福利、更生類	F-1	1.醫院、療養院。2.護理之家、屬於老人福利機構之長期照護機構。
	F-2 學校	1.身心障礙者福利機構、身心障礙者教養機構（院）、身心障礙者職業訓練機構。2.特殊教育

4. 本府新建之車站及轉運站、區民活動中心、捷運聯合開發案、學校、身心障礙者活動場所，不限總樓地板面積均適用。
5. 其他經本府主管建築機關認為有必要須納入。



(十)、建築線是否與地界重合

102年9月2日北市都建字第10290005100號函
 本市建築基地地籍線與建築線位置偏差許可誤差範圍
 行政程序及配合機制，自102年9月15日起實施。



複丈成果圖



(十一)、現有巷道廢巷或改道-法源

現有巷道之法源

□建築技術規則建築設計施工編第1條第36款

指依都市計畫法或其他法律公布之道路（得包括人行道及沿道路邊緣帶）或經指定建築線之現有巷道。除另有規定外，不包括私設通路及類似通路。

□建築技術規則建築設計施工編第8條

基地臨接供通行之現有巷道，其申請建築原則及現有巷道申請改道，廢止辦法由直轄市、縣（市）政府定之。基地他側同時臨接較寬之道路並為角地者，建築物高度不受現有巷道寬度之限制。

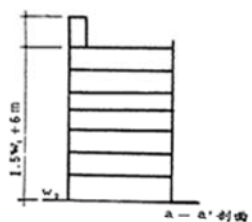
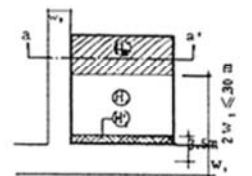
□臺北市都市計畫施行自治條例第2條：

本自治條例用詞定義如下：二、道路：合於下列規定之一者。

- (一) 經主要計畫或細部計畫規定發布之計畫道路。
- (二) 依法指定或認定建築線之巷道。

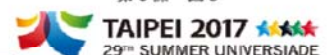
□臺北市建築管理自治條例第2條第3款

現有巷道：指供公眾通行且因時效而形成公用地役關係之非都市計畫巷道。



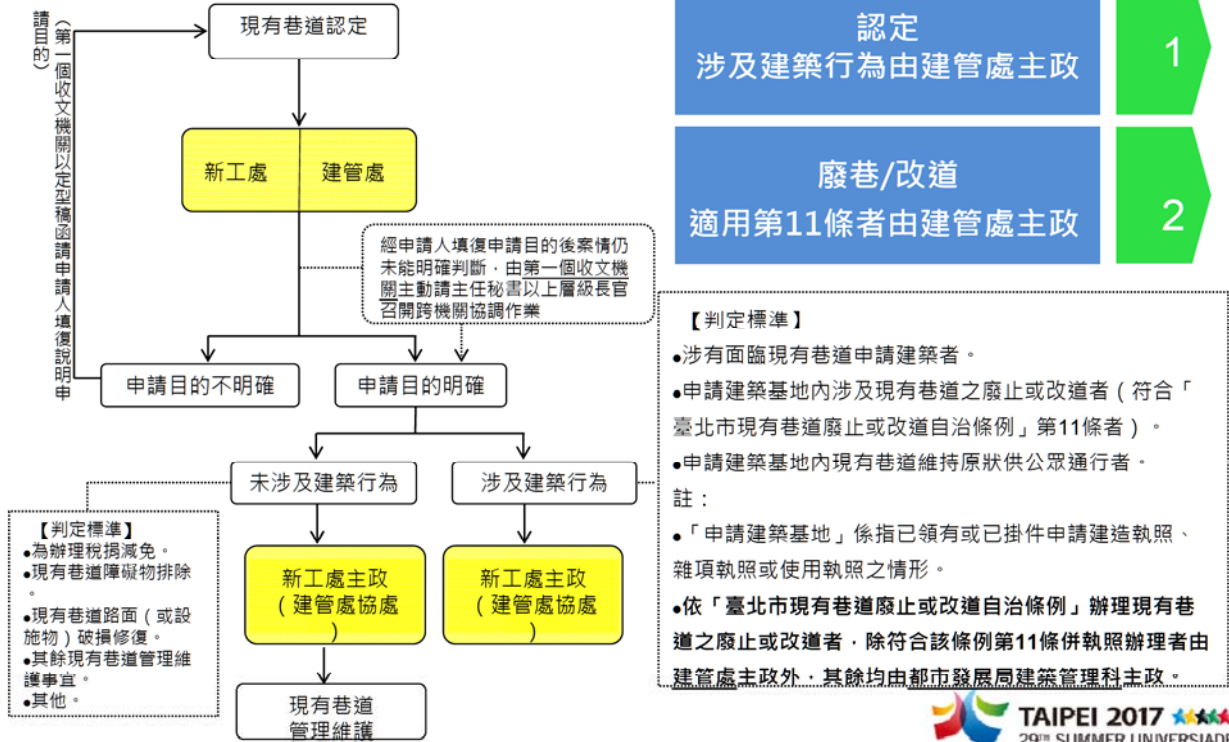
W_1 ：計畫道路或指定建築線之現有巷道
 W_2 ：指定建築線之現有巷道
 若 $W_2 \geq W_1$ ，
 則 $H_1 = 1.5W_1 + 6m$ ，
 且應依第14條第2項之規定。
 $H_2 = H_1$ ，即不受 W_2 道路之限制，亦免受第14條第2項之限制。
 $H_1' = H_1$
 且 $H_1' \leq 9m$

第8條 圖8



本局102年1月2日北市都建字第10163687000號函檢送會議紀錄

現有巷道案件業務分工作業流程圖



□臺北市都市更新自治條例

(72年9月12日臺北市府(72)府法三字第38868號令發布)

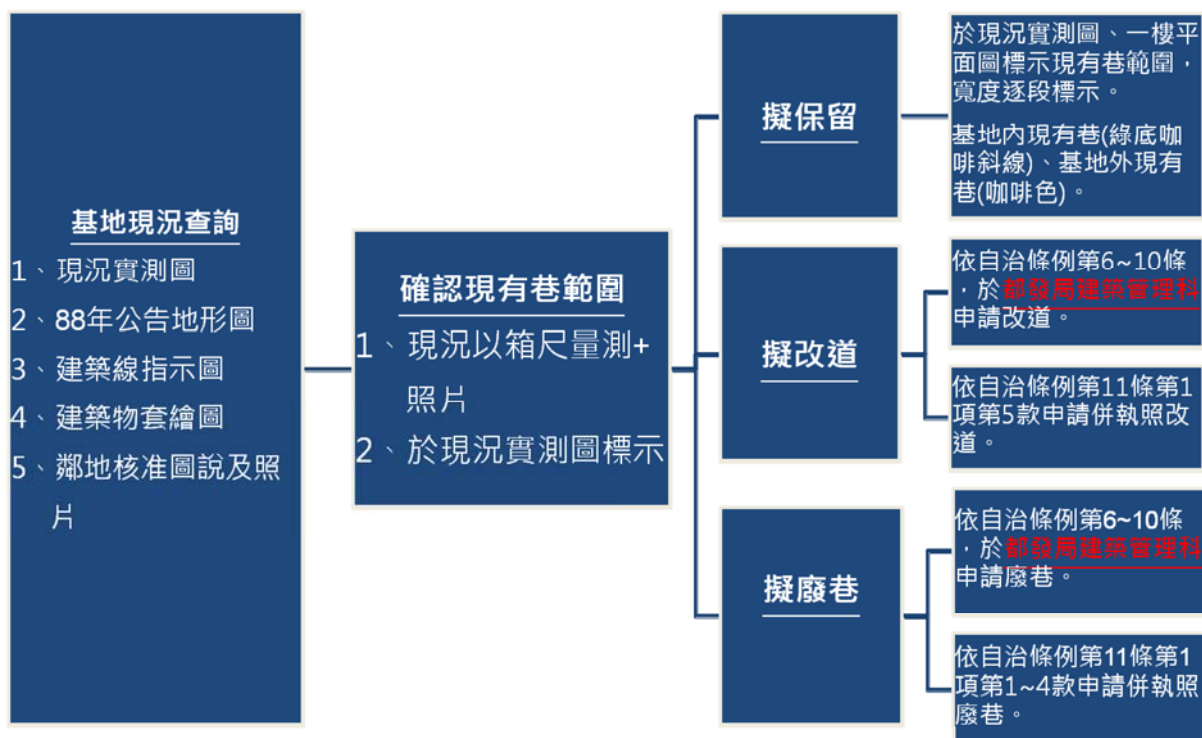
(103年2月6日臺北市府法綜字第10330213600號另修正公布第十六條條文)

第十條 都市更新事業計畫範圍內非屬都市計畫道路之現有巷道，經整體規劃為可供建築用地者，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，且符合下列情形之一，得併都市更新事業計畫送本市都市更新及爭議處理審議會(以下簡稱審議會)審議通過後，予以廢止或改道，免依臺北市現有巷道廢止或改道有關規定辦理：

- 一、現有巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內者。
- 二、同一街廓內單向出口之現有巷道自底端逐步廢止者。

都市更新處主政!!





(十一)、現有巷道廢巷或改道

● 現有巷道廢巷或改道會勘申辦流程



現有巷道得併建築執照辦理廢止或改道條件:

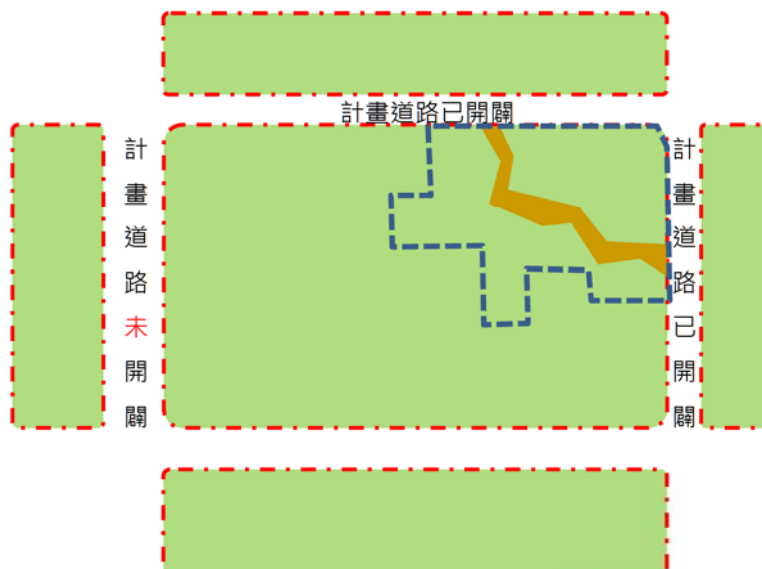
臺北市現有巷道廢止或改道自治條例第十一條:

建築基地內之現有巷道合於下列情形之一者，得於辦理建築執照時，檢附有關書圖，併案向都發局申請廢止或改道，免依第六條至第十條程序辦理：

- 一.擬廢止現有巷道所在街廓之四周計畫道路已開闢或自行開闢之寬度大於擬廢止巷道平均寬度，且最小開闢路寬達四公尺以上時，在同一街廓內沿現有巷道兩側土地（不含已建築完成且非以現有巷道為主要進出之土地）計畫整體使用。
- 二.現有巷道位於申請建築基地內且僅供基地內原住戶通行。
- 三.同一街廓內單向出口之現有巷道自底端逐段廢止。
- 四.擬廢止之現有巷道緊臨已開闢完成計畫道路，且不影響面向該巷道之現有建築物通達計畫道路，得併各建築基地逐段廢止。
- 五.申請改道後之新設巷道寬度大於原現有巷道平均寬度，且最小寬度不小於三公公尺、不形成畸零地及不影響當地之公眾通行。



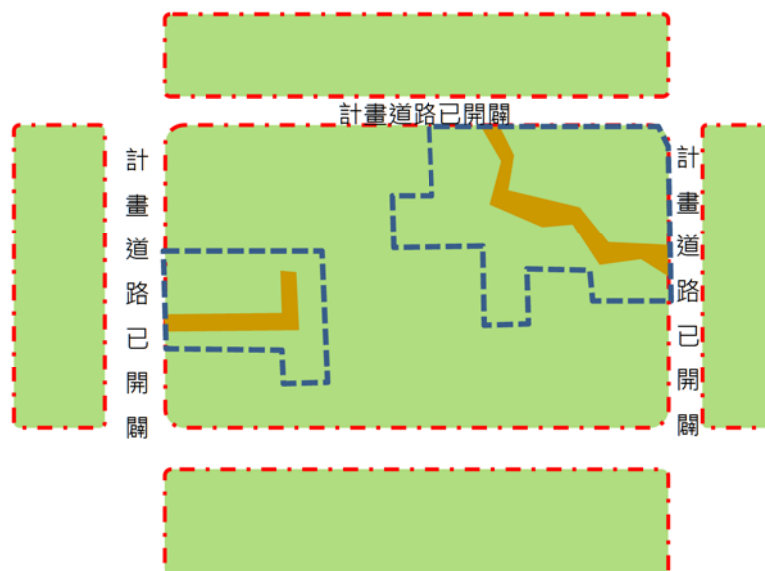
- 一. 擬廢止現有巷道所在街廓之**四周計畫道路已開闢或自行開闢之寬度大於擬廢止巷道平均寬度**，且**最小開闢路寬達四公尺以上時**，在**同一街廓內沿現有巷道兩側土地**（不含已建築完成且非以現有巷道為主要進出之土地）**計畫整體使用**。



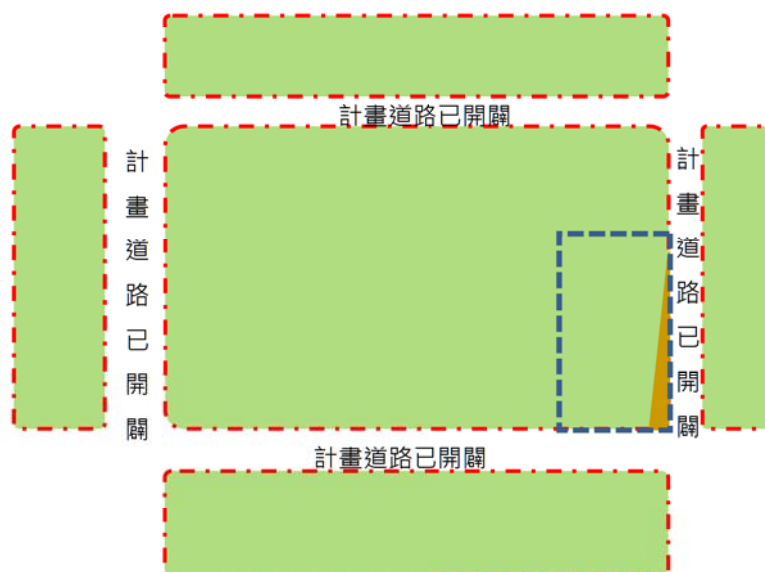
前項第一款未臨接擬廢止巷道之計畫道路雖未開闢，但經現場會勘認定現有巷道廢止後不影響該所在街廓交通者，得免開闢或不受開闢寬度之限制。



- 二. 現有巷道位於申請建築基地內且僅供基地內原住戶通行。
- 三. 同一街廓內單向出口之現有巷道自底端逐段廢止。



- 四. 擬廢止之現有巷道緊臨已開闢完成計畫道路，且不影響面向該巷道之現有建築物通往計畫道路，得併各建築基地逐段廢止。



五. 申請改道後之新設巷道寬度大於原現有巷道平均寬度，且最小寬度不小於三公尺、不形成畸零地及不影響當地之公眾通行。



改道前



改道後



貳、權利證明文件

一、土地權利證明文件：

行政驗收項目	查驗細項
1. 有無檢附土地使用權同意書、使用共同壁協定書、土地登記(簿)謄本(或土地所有權狀影本並加註「與正本相符」)、地籍圖謄本	<ul style="list-style-type: none"> ■ 土地(第一類)查核是否有查封、假處分、假扣押、地上權、司法訴訟、起造人是否成年等特別註記事項、是否逾3個月期限。(土地謄本)。 ■ 地籍圖謄本□是否逾3個月期限。 ■ 土地使用權同意書(□起造人填全。□構造別。□樓層數□標示部大寫標示。□同意使用面積填寫與謄本一致)。

(一) 土地登記謄本、地籍圖謄本應檢附「全部地號」，謄本、地籍圖(掛號日前三個月有效)

(二) 地上權設定：

- 如起造人非地上權人，則土地所有權人及地上權人均須出具土地使用權同意書。
- 起造人如為設定地上權人，且地上權設定目的即為興建房屋，則無需土地所有權人同意書。



(三) 其他登記事項：

遭禁止處分假扣押登記者，不得核發建照。

但經稅捐稽徵機關囑託為禁止處分者，僅為禁止移轉或設定他項權利，對於土地為建築使用並無禁止規定，為申請建照時，建管機關應通知稅捐機關，以便就納稅義務人之財產依法聲請假扣押等保全稅收之措施。

(四) 土地使用權同意書土地標示部、面積大寫，起造人、建築構造及建築規模需填全。

(五) 未成年者法定代理人父母均應簽章，父母一方不能行使權利時由他方行使之(民法1086、1089)

(六) 土地未辦妥繼承之前得檢附繼承系統表後，由繼承人出具土地使用同意書，擬拆除之建物則不可。

(七) 土地租賃契約得視為土地權利證明文件(須註明供建築使用者)。

(八) 依土地法第三十四條辦理者須符合土地法第三十四條執行要點之規定。

(九) 都市更新案件涉及權利變換計畫者，以實施者名義申請，免檢附土地、建物及他項權利證明文件。(都市更新條例第34條)



建照(變更設計)申請書

土地權利證明文件

案件序號：○○○ 建造執照申請書 A11-1

下列工程建築檢閱建築計畫工程圖樣、施工說明書及其他有關附件申請檢閱時限。此類臺北市政府都市發展局。起造人 印。

【起造人】
 姓名：○○○ 負責人：○○○
 身分證字號：○○○○○○○○○○ 電話：○○○○○○○○○○
 地址：○○○路○○○段○○○弄○○○號○○○樓
 地址：○○○路○○○段○○○弄○○○號○○○樓

【設計人】
 姓名：○○○ 建築師事務所：○○○
 事務所地址：○○○路○○○段○○○弄○○○號○○○樓
 地址：○○○路○○○段○○○弄○○○號○○○樓

【基地概要】
 建築基地：○○○路○○○段○○○弄○○○號○○○樓
 基地面積：○○○平方公尺
 基地使用分區：○○○
 基地使用分區編定用途：○○○

【建築概要】
 建築物用途：○○○
 設計建築物高度：○○○公尺
 設計樓層數：○○○
 設計停車位：○○○
 設計停車種類：○○○
 設計停車數量：○○○
 設計停車種類：○○○

土地使用權同意書 A12-4

案件序號： 年 月 日

茲有臺北市政府都市發展局局長連春明、臺北市政府社會局局長王浩等2人，擬在下列土地建築地下層造建築物棟。

業經 等人完全同意，為申請建築執照特立此同意書為憑。
 (本同意書應從同意日起 年內提出申請執照，逾期無效。)

附土地登記(簿)謄本 張，地籍圖謄本 張。

【1.土地標示及使用範圍】
 【地號】 鄉(鎮、市、區) 段 小段 號 (土地標示大寫)
 【面積】 ㎡ 【同意使用面積】 ㎡ (土地標示大寫)
 【所有權人】 印。
 【出生年月日】民國 年 月 日 【電話】
 【身分證統一編號】
 【住址】

【2.土地標示及使用範圍】
 【地號】 鄉(鎮、市、區) 段 小段 號
 【面積】 ㎡ 【同意使用面積】 ㎡
 【所有權人】 印。
 【出生年月日】民國 年 月 日 【電話】

- 起造人、建築概要需填全
- 土地使用權同意書土地標示部、面積大寫
- 第2張以後如無同意對象應補蓋騎縫章(全部所有權人)



(基地外)土地僅供通行使用，不計入基地面積 (保護區農舍、合法房屋整建案件常見)

土地使用權同意書 A12-4

案件序號： 年 月 日

茲有臺北市政府都市發展局局長連春明、臺北市政府社會局局長王浩等2人，擬在○○區○○段○○小段○○、○○地號等○土地建築地下層造建築物棟。

業經 等人完全同意，為申請建築執照特立此同意書為憑。
 (本同意書應從同意日起 年內提出申請執照，逾期無效。)

附土地登記(簿)謄本 張，地籍圖謄本 張。

【1.土地標示及使用範圍】
 【備註】供○○、○○地號等○筆建築基地永久通行使用不計入基地面積
 【地號】 鄉(鎮、市、區) 段 小段 號 (土地標示大寫)
 【面積】 ㎡ 【同意使用面積】 ㎡ (土地標示大寫)
 【所有權人】 印。
 【出生年月日】民國 年 月 日 【電話】
 【身分證統一編號】
 【住址】



- 註：1. 土地標示應用大寫。
 2. 所有權人為無行為能力或限制行為能力者，應加蓋法定代理人印章。
 3. 如土地為同意部分使用者應於地籍圖謄本著色表示。
 4. 如土地僅同意供通行使用，不計入基地面積者，應於備註欄敘明。

- 以地籍圖套繪同意範圍、計算面積
- 土地使用權同意書、附圖應加騎縫章



二、建物權利證明文件(拆除)：(臺北市受理拆除執照申請案件審查原則)

行政驗收項目	查驗細項
2. 有無檢附地上物拆除同意書、建築改良物登記簿謄本(或建物所有權狀影本並加註「與正本相符」)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 拆除同意書、無產權拆除切結書(無產權是否附水電單)。 ■ 建築物謄本查核是否有查封、假處分、假扣押、抵押權、司法訴訟、起造人是否成年等特別註記事項。 ■ 建物測量成果圖(是否與圖說一致)。

(一) 有產權登記者：

1. 檢附建物登記謄本(全部謄本及三個月有效)、測量成果圖及有產權拆除同意書。
2. 抵押權設定：由總行出具拆除同意書，或由總行出具委託書委託分行出具拆除同意書。

(二) 無產權登記者：無產權切結書、稅籍證明、水電單等證明文件(或切結無相關證明文件)。

(三) 拆除平面圖與88年地形圖比對，查明是否有先行拆除之行為



(四) 申請範圍已領拆除執照者：查明核准地號，有無特殊管制事項，是否已拆除？是否逾期作廢？

(五) 原已領有建造執照並申報勘驗之結構體應檢附拆除完成證明文件。

(六) 連棟式建築物部分拆除注意事項：

1. 建物部分拆除剩餘部分結構安全檢討(含安全支撐及補強計畫)
2. 地下室是否有分間牆區隔或產權登記
3. 地界線間有無符合規定之分隔牆區隔
4. 使用執照核准之公用設備是否在申請基地內？
5. 相關法規檢討是否符合規定(防空避難設備、停車空間、構造安全)

相關法令規定：

內政部85年12月4日台(85)內營字第8582176號函會議紀錄

內政部101年8月24日台內營字第1010272201號(地下防空避難室無產權)

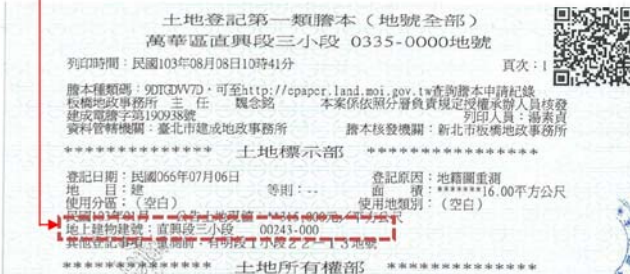
臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則



有產權建物



查明有無建號



錯誤示範：應檢附第一類謄本



無產權建物



有產權建物拆除同意書



切結書
(有產權登記拆除)

茲有○○○等○人所有台北市○○路○○段○○巷○○弄○○號○至○樓建築物(坐落於○○段○○小段○○○地號, 建號為○○段○○小段○○○建號), 有產權登記, 且確屬○○○等○人所有, 業經○○○等○人同意拆除重建, 特立此同意書為憑, 爾後若有產權糾紛或損及他人權益之事情發生, 願負一切法律責任與責局無涉, 特立此切結書為憑。

此致

臺北市政府都市發展局

建築物所有權人: ○○○○ 蓋章

身份證字號: ○○○○ 蓋章

中華民國○○○年○○月○○日

包含下列資訊：

- 一、所有權人
- 二、門牌(含樓層數)
- 三、坐落地號
- 應檢附第一類土地登記謄本、地籍圖
- 不需檢附「土地使用權同意書」
- 如填寫面積應正確填寫，與謄本相符
- (應含附屬建物如陽台、平台、防空避難室)

視個案情形，得由申請人配合調整切結書內容



無產權建物拆除切結書



切結書
(無產權登記拆除)

茲有○○○等○人所有台北市○○路○○段○○
巷○○弄○○號○○至○○樓建築物(坐落於○○段○○
小段○○地號),並無產權登記,但確屬○○○等
○人所有,且無抵押權(亦無水電單或稅籍資料證明)
等項權利設定或假處分、假扣押等事項,○○○等
○人同意拆除重建,爾後若有產權糾紛或損及他人權
益之事情發生,願負一切法律責任與貴局無涉,特立
此切結書為憑。

此致

臺北市政府都市發展局

建築物所有權人:○○○

身份證字號:○○○

↓

〃

〃

中華民國○○○年○○月○○日

視個案情形,得由申請人配合調整切結書內容



包含下列資訊：

- 一、所有權人
- 二、門牌(含樓層數)
- 三、坐落地號
- 四、切結有、無水電單、稅籍等證明文件
- 五、切結無他項權利、假處分、假扣押

參、畸零地使用自治條例 與相關子法

一、自治條例修法重點與意旨

一、自治條例修法重點與意旨

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」經內政部107年12月7日台內營字第1070819538號函核定。

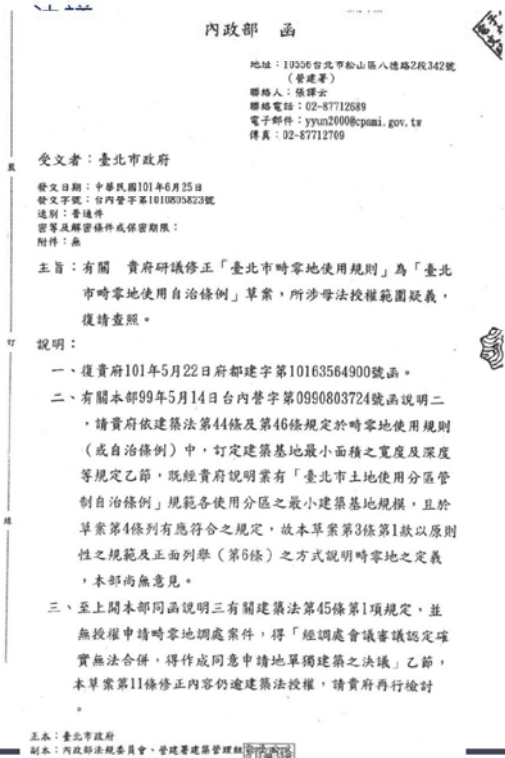
嗣後經本府107年12月28日府法綜字第1076037557號令公布並實施在案。

■ 相關下載網址:

- 臺北市政府公報107年12月28日第250期; 第十條修正:臺北市政府公報109年2月4日第19期
- 臺北市建築法規查詢系統。
- 臺北市建築管理工程處/宣導專區/畸零地使用專區/本市畸零地使用相關法令/臺北市畸零地使用自治條例/



◆ **建築法第45條並無授權畸零地調處案得經委員會審議後，作成同意單建之**



◆ **建築法第44條並無授權訂定相鄰土地應留設合併必要之土地。**



1. 名稱修正為臺北市畸零地使用自治條例，以符法制體例。
2. 放寬老舊傾頹、受天然災害損壞之合法建築物及受地形限制建築基地等類似原地重建案，排除於畸零地之範圍，以加速此類基地之重建。
3. 放寬已建築完成之認定，已領得建築執照之建築物不再限制樓層數(除雜項工作物外)；領有合法房屋證明者，亦同。
4. 刪除法定保留地之機制，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。
5. 明定原調處範圍於決議後八個月內不得再次申請調處，係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。



6. 修正畸零地調處方式，回歸建築法第四十四條規定，申請地非屬畸零地毗鄰畸零地時，免再辦理調處事宜。惟為保障唯一合併地之畸零地所有權人權益，明定通知其合併使用或價購之制度。
7. 明定無須檢討畸零地之建築基地類型。
8. 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。
9. 明定「申請地畸零地毗鄰公有地」及「申請地(非畸零地)毗鄰公有畸零地」等類型處理方式。

第四條 建築基地有下列情形之一者，非屬畸零地(單建情形) ■ 修改 ■ 新增

- 一、鄰接土地業已建築完成者，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。(新增古蹟坐落土地免納入)
- 二、周遭已無其他土地可補足不足寬、深度。
- 三、都市計畫街廓限制或市地重劃者。
- 四、地界線整齊，寬度超過第4條規定，深度在11公尺以上者。
- 五、重要公共設施或地形之限制無法合併者。(述明重要公設認定及新增無法建築土地免納入)
- 六、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。
- 七：領有使用執照之建築物，改善生活品質，增、修、改建。
- 八：申請基地內圍牆，圍牆未圍蔽鄰地，以簡化便民。

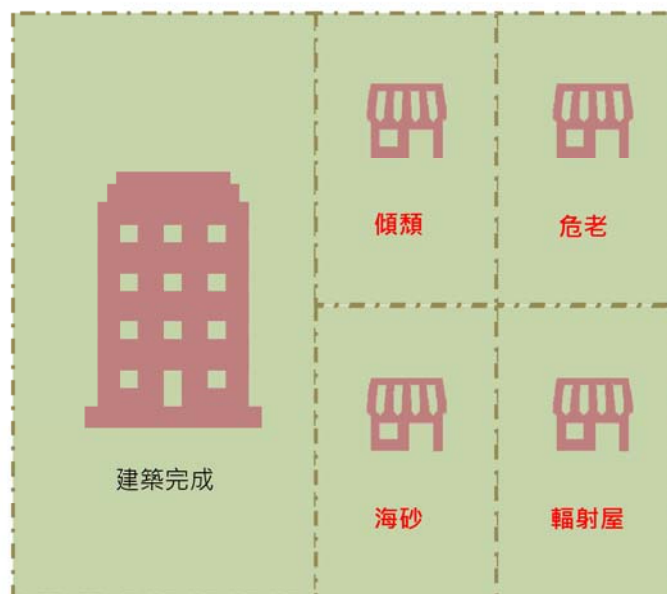
第四條第一項第6款 傾頹、危老、海砂、輻射屋**原地重建**

■ 認定條件

- 原基地範圍內。
- 申請新、修、改建。

■ 修法意旨

- 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。



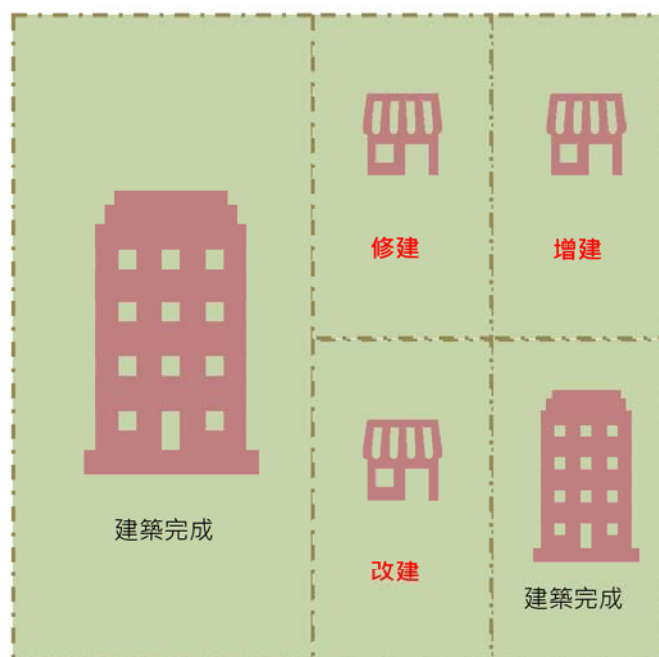
第四條第一項第7款 領有使照建物之**增、修、改建行為**

■ 認定條件

- 需領有使照。(僅領圍牆之雜使者不適用。)
- 原基地範圍內。
- 申請增、修、改建。
- 不含重建。

■ 修法意旨

- 現行平均寬、深度較嚴，舊建物增、修、改建會受限。
- 提昇建築環境水準，如增加電梯、修屋頂漏水.....。

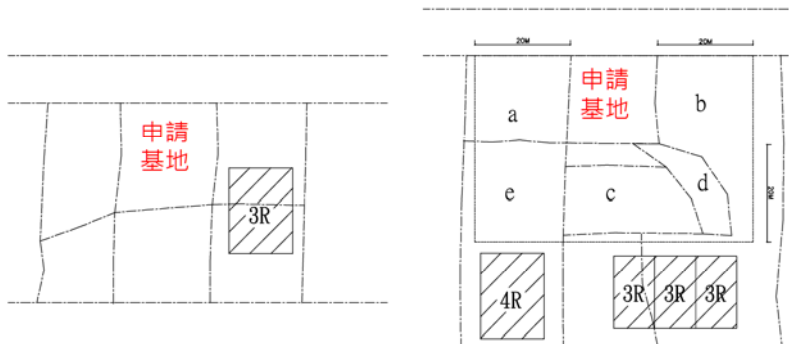


第四條第二項 認定已建築完成，指符合下列情形之一者：

- (一) 鄰地「已建築完成」之認定
- 1) 現況為加強磚造或鋼筋混凝土三層樓以上建築物。
 - 2) 領有使用執照之一層樓以上建築物。
 - 3) 於民國六十年十二月二十二日建築法修正公布前領有營(建)造執照或合法房屋證明之一層樓以上建築物。
- (二) 「未領建照之建築物樓層」之認定
- 須注意現場建物未領建照之判斷方式：以建築技術規則施工編第一條第七款第一目：樓梯間、昇降機間等屋頂突出物，在屋頂突出物水平投影面積之和，以不超過建築面積八分之一為限，其未達二十五平方公尺，得建築二十五平方公尺。
- (三) 「建築基地使用範圍」之認定
- 1) 已領有使用執照者以使用執照所載之範圍為準，
 - 2) 未領使用執照者，以建築物坐落之地號為準。
 - 3) (但如該筆地號面積很大而有類似鄰房侵占地者，提出個案討論)

(四) 「現況實測圖」標繪

應將鄰房樓層數及構造標示清楚，依規定繪圖範圍應涵蓋自地界起算二十公尺之範圍，但如該範圍無法明確標示未建築之鄰地依法可單獨建築時，應要求擴大現況實測圖之範圍，直至可明確判斷全部相鄰未建築之鄰地，均非屬畸零地為止。



以掛號檢附之地籍圖謄本認定

現況實測圖必須擴大至a、b、c、d、e各筆土地全部且可判斷均非畸零地。

(五) 比對「地籍圖」

未建築鄰地之地籍分割線及地號，應核對地政單位所核發之地籍圖謄本，如所申請之地籍圖謄本範圍，無法核判未建築之鄰地是否非屬畸鄰地時，應請再補請地籍圖謄本，擴大其地籍圖範圍。

(六) 參考「地籍套繪圖」

地籍套繪圖僅可作為查詢相關建造執照號碼之依據，切勿作為核發建照之依據，各執照之使用範圍應全部調閱縮影圖查核。

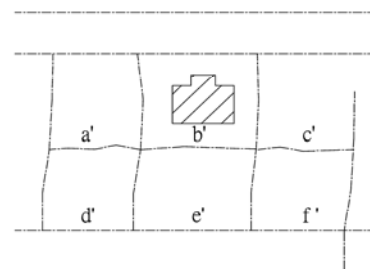
(七) 管轄權由外縣市移撥至臺北市之六鄉鎮，建築執照部分未套繪完成，如士林北投地區鄰地地籍尚稱整齊，且有二層建物，均可能領有使用執照(以舊地號請資訊室協助查明)。

(八) 鄰地建築物有套繪建照號碼(北投士林等地區可能無套繪)，但未臨接建築線請查明有無認定建築線或有留設私設通路，尤其基地內有現有巷道者更應查清。

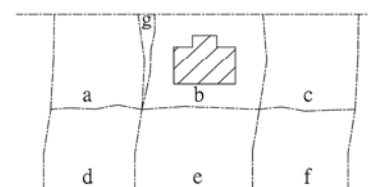


(九) 鄰地如為領有使用執照，且於法定空地分割辦法頒布前已辦妥地籍分割者，查核現有地籍尺寸是否與使用執照標示尺寸差距過大，如差距過大，應請地政局(土地開發總隊)查詢是否為重測前後造成之誤差，或當時即未依使用執照圖辦理分割，如未按圖辦理分割則有產生畸零地或重複使用之問題。

(十) 鄰地如已有建築物，且於法定空地分割辦法頒布前已地籍分割，其地籍分割線未按共同壁、私設通路或防火巷等分割，並形成有零碎土地之地號，大部份均有畸零地問題，應詳細查核。



重測前地號

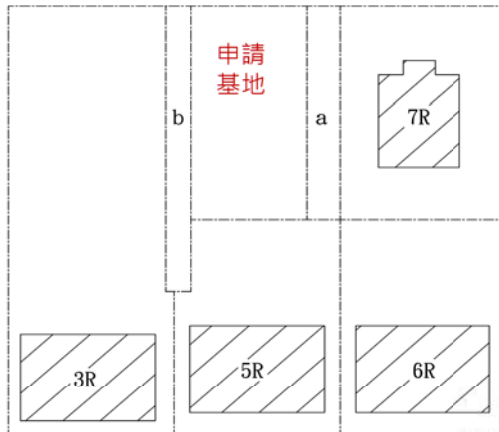


重測後地號

判斷g是否已使用，加會開發總隊查明g重測地號是由a'或b'分割既可確定



(十一) 雖經本府畸零地調處委員會決議准單獨建築之案件，仍需查核是否所有之畸零地均已列入申請合併地範圍，如有疏漏，仍應重新調處(申請調處時之圖說由申請人負責，其圖說內容可能有誤，致影響調處範圍)。(舊法)



如僅與a調處雖經本府畸零地調處委員會決議准單獨建築性因漏調處b，故需重新調處

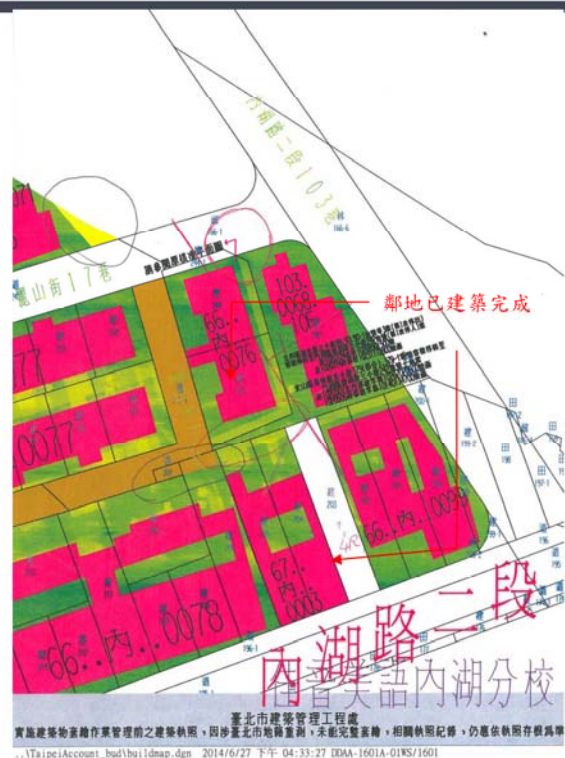


特殊案例

申請基地轉向檢討畸零地(於調處時不得代鄰地轉向)

臺北市土地使用分區管制自治條例
第2條第11款：

前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且鄰接土地業已建築完成者，不限臨接較寬道路之境界線。另基地長、寬比超過二比一亦可轉向認定前面基地線。



● $A+B+C \leq 1/2 * (\text{全部基地面積})$

扣除部分 $\leq 1/2$ 全部基地面積

檢討平均寬度 ● $D+E \geq F$ (多餘的寬補不足的寬)

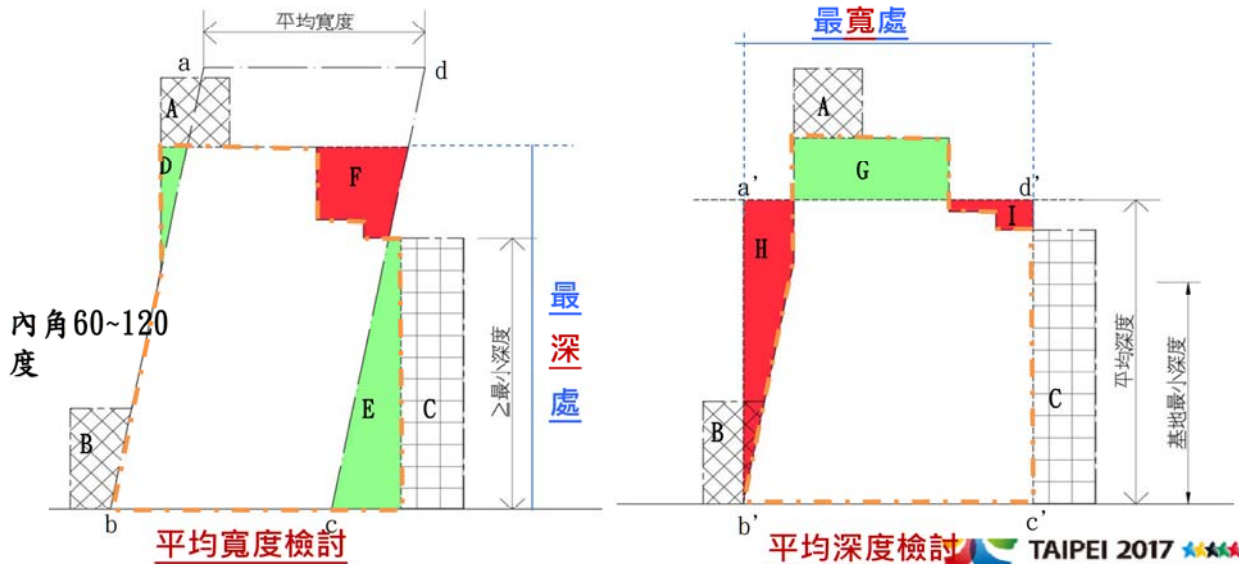
檢討平均深度 ● $G \geq H+I$ (多餘的深補不足的深)

檢討口訣：

補寬度補至最深處

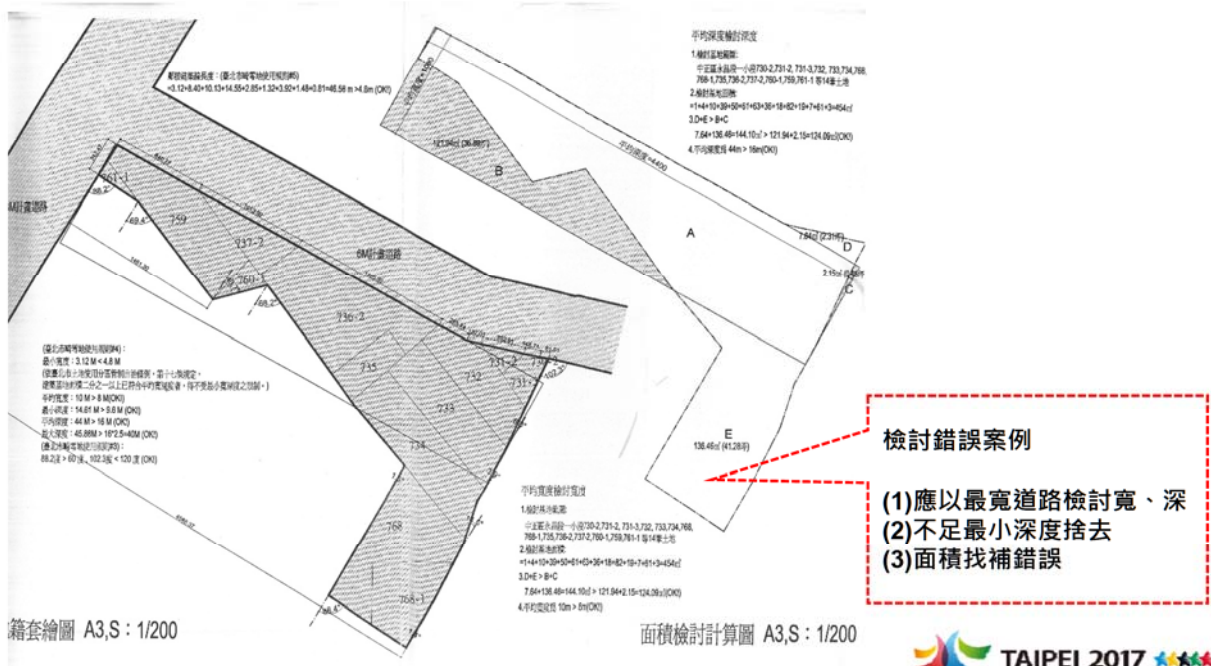
補深度補至最寬處

○ 檢討範圍



基地面臨兩條計畫道路

畸零地寬、深檢討應以面前道路檢討(最寬之計畫道路)檢討寬、深



檢討錯誤案例

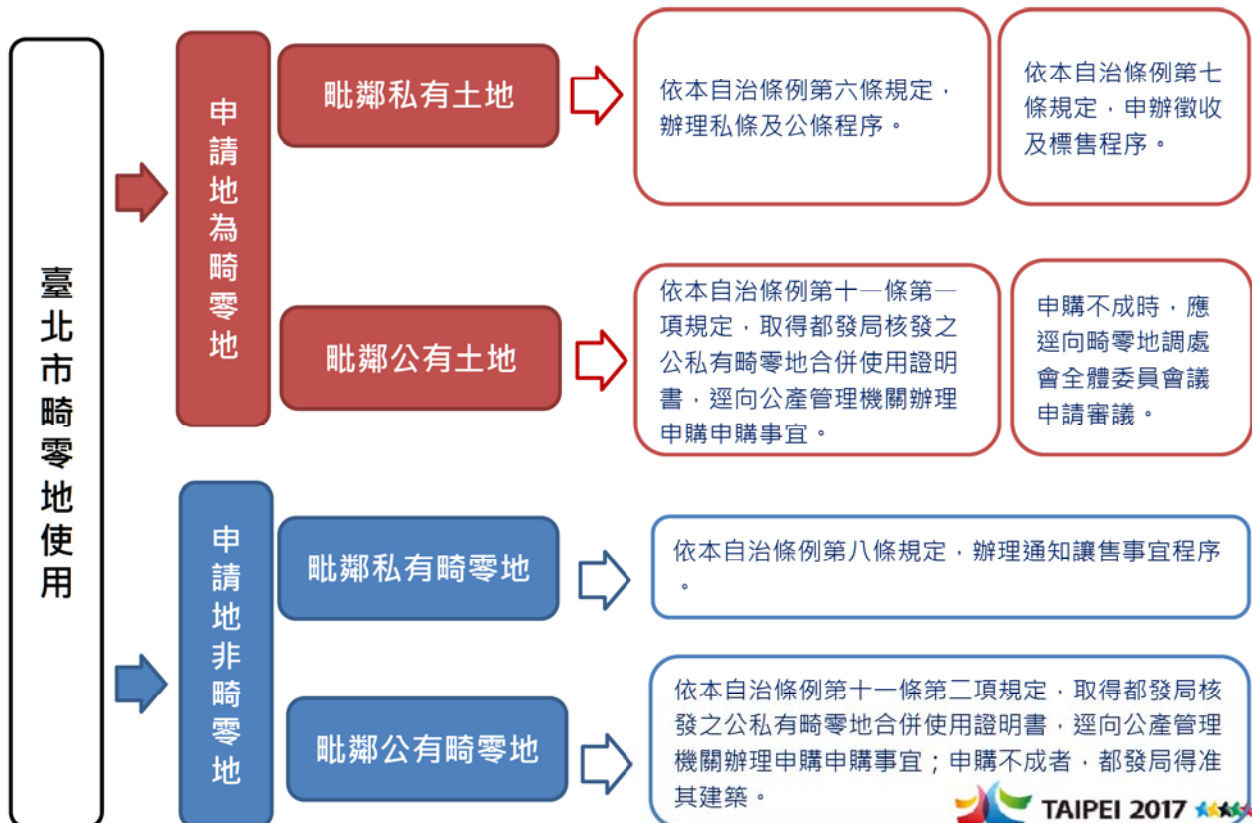
(1)應以最寬道路檢討寬、深
 (2)不足最小深度捨去
 (3)面積找補錯誤

第六條 私有畸零地調處程序: (私對私)

- 一. 畸零地非經與鄰地調整地形或合併使用後，不得建築。(回歸建築法第44條)
- 二. 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。

■ 修法意旨:

- 僅有畸零地申請建築時才需調處。
- 改為所有權人，另增加通知鄰地相關權利人規定，保障其權利。
- 簡化調處次數為一次。
- 調處不成，任一方皆得提出徵收價售，提出時始得提畸零地大會。



第六條 私有畸零地調處程序:



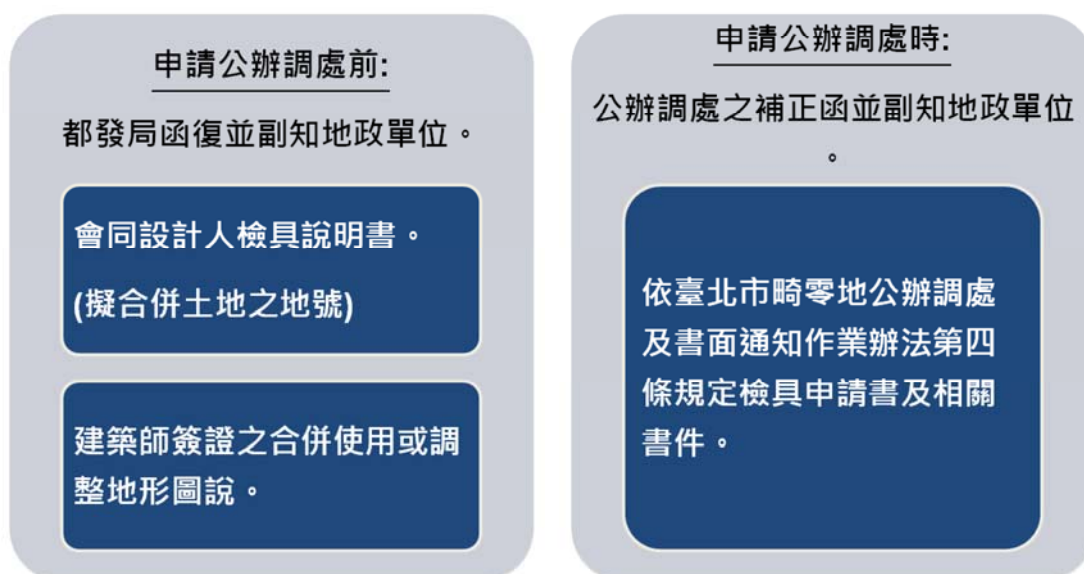
- 三. 公辦調處時，畸零地所有權人或鄰地所有權人一方無故不到或請求改期二次者，視為調處不成立。
- 四. 經依第二項規定審議者，原調處範圍於決議送達日起八個月內，不得再次申請調處。

■ 修法意旨:

➢ 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。



有關臺北市畸零地使用自治條例第6條規定畸零地所有權人與鄰地所有權人協議調整地形事宜，鄰地所有權人之第三類謄本申請之辦理方式。



第七條 畸零地調處會全體委員權責及申辦徵收及標售程序

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。

■ 修法意旨：

- 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。
- 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。

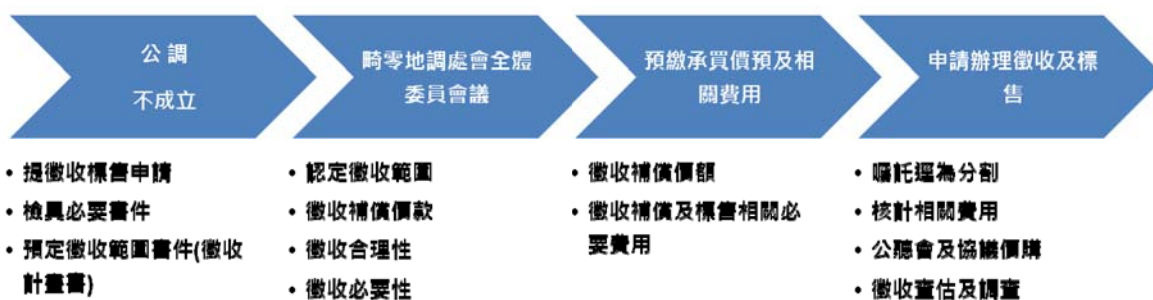
➢ 畸零地大會功能：



✓ 第八條第七項 年度建議讓售價額，經畸零地調處會全體委員會議決議後，由都發局定期公告。



第七條 畸零地調處會全體委員權責及申辦徵收及標售程序：



內政部營建署 93年07月12日 營署建管字第0930039905號函

■ 申請人：基地所有權人或鄰接土地所有權人皆能提出。

■ 徵收範圍：最小面積寬度及深度範圍內之土地。

➢ 按畸零地合併使用之精神，係在於增進土地經濟利用，規定調處不成得以強制手段辦理徵收，以促進雙方當事人自行達成協議，爰於本法第四十五條第一項明定，第四十四條基地所有權人與鄰接土地所有權人於不能達成協議時，得申請調處，直轄市、縣（市）（局）政府應於收到申請之日起一個月內予以調處，調處不成時，基地所有權人或鄰接土地所有權人得就規定最小面積寬度及深度範圍內之土地按徵收補償金額預繳承買價款申請該管地方政府徵收後辦理出售。



內政部營建署函 87.10.12.營署建字第24613號函

內政部營建署97.05.23.營署建管字第0970023042號函

■預繳承買價款：應含本身所有土地之承買價款。■畸零地最小徵收範圍外土地，不得依建築法§45徵。

附件16

請依建築法第四十五條及本部83.3.4.台(83)內營字第八三七二一八六號函釋意旨，配合修正台北市畸零地使用規則第十三條，有關畸零地調處不成時申請徵收補償金額之預繳方式規定

建築管理組
發布日期：1998-10-12

內政部營建署87.10.12.營署建字第24613號函

按建築法第四十五條規定，調處不成立時，基地所有權人或鄰接土地所有權人得就規定最小面積寬度及深度範圍內之土地按徵收補償金額預繳承買價款申請該管地方政府徵收後辦理出售。另按本部83.3.4.台(83)內營字第八三七二一八六號函釋略以：依建築法第四十五條規定，申請徵收之土地所有權人，應就規定最小面積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預繳承買價款，應無疑義，請省(市)主管建築機關本於職權依上開規定辦理。是有關畸零地調處不成時申請徵收補償金額之預繳方式，仍應依建築法第四十五條及本部上開號函釋意旨，就規定最小面積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預繳承買價款之方式辦理。惟有關於台北市畸零地使用規則第十三條規定，僅「就規定最小面積之寬度及深度範圍之土地，按徵收補償金額預繳承買價款之價款，申請本府徵收後辦理出售，並未規定應預繳本身所有土地之承買價款之節，請貴府依本部法規委員會首揭號函說明三之意見，配合建築法第四十五條及本部上開號函釋意旨修正，以資適法。

最後更新日期：2010-05-07

- 一. 按建築法第44條、第45條規定：「直轄市、縣(市)(局)政府應視當地實際情形，規定建築基地最小面積之寬度及深度；建築基地面積畸零狹小不合規定者，非與鄰接土地協議調整地形或合併使用，達到規定最小面積之寬度及深度，不得建築。」、「前條基地所有權人與鄰接土地所有權人於不能達成協議時，得申請調處，直轄市、縣(市)(局)政府應於收到申請之日起一個月內予以調處；調處不成時，基地所有權人或鄰接土地所有權人得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價款申請該管地方政府徵收後辦理出售。…」另查直轄市、縣(市)主管建築機關應依照建築法前兩條規定，並視當地實際情形，訂定畸零地使用規則，報經本部核定後發布實施，建築法46條業有明定，合先敘明。
- 二. 依上開規定，建築法第45條僅規定基地所有權人或鄰接土地所有權人得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價款申請該管地方政府徵收後辦理出售，並無徵收後剩餘土地形成畸零地有一併徵收之規定，另查貴府依建築法46條所訂之「臺北縣畸零地使用規則」亦無相關規定，且前揭一併徵收之規定已涉及創設、剝奪或限制地方自治團體居民之權利義務，貴府如認有管理之必要，應依地方制度法第28條之規定以自治條例訂定相關規定，並據以辦理。



第八條 毗鄰私有畸零地之程序：

- 一. 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。
- 二. 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。

■ 修法意旨：

- 建築法僅規範「畸零地」申請建築，應要調處。
- 本條文意旨，**考量本市土地價值昂貴，應減少畸零地閒置**，並保障毗鄰畸零地之合併使用權益，促進利用。



第八條 毗鄰私有畸零地之程序:

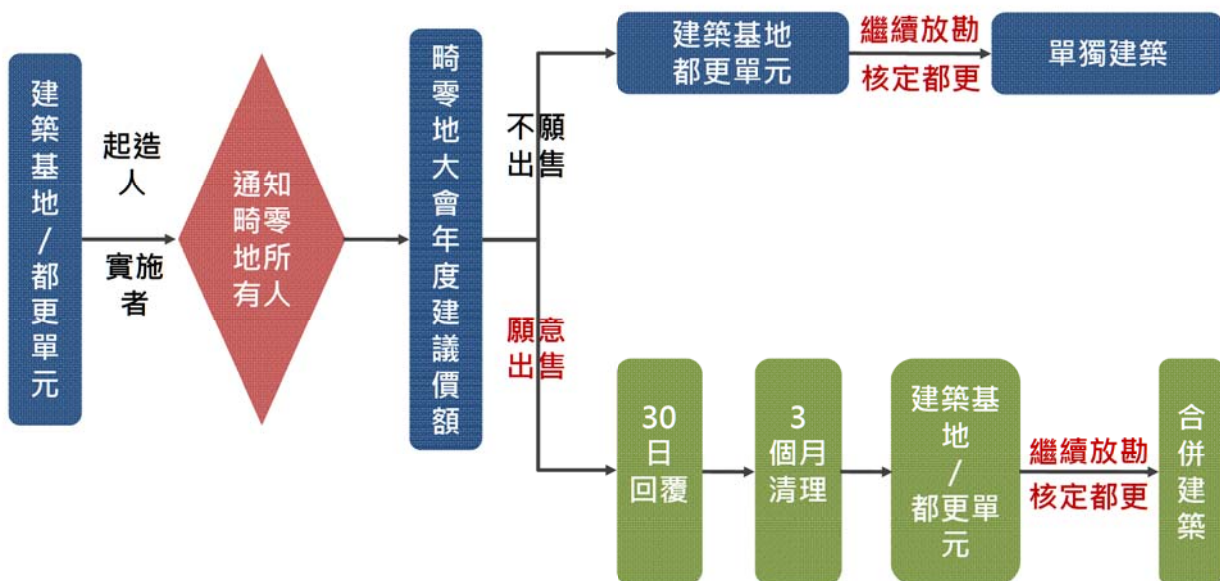
- 三. 第一項畸零地所有權人，於接獲通知次日起**三十日內**，以**書面表明**願以畸零地調處會全體委員會議近一年度建議價額讓售時，**起造人應負責承買合併使用**；未於期限內表明視為無意願，都發局得核准放樣勘驗。
- 四. 第二項畸零地所有權人，於接獲通知次日起**三十日內**，以**書面表明**願以畸零地調處會全體委員會議近一年度建議價額讓售或願意納入都市更新單元內時，**實施者應負責承買**或經**雙方協議一次達成合意後納入都市更新單元**；未於期限內達成合意者，視為無意願，都發局得續行都市更新程序。

■ 修法意旨:

- 起造人及實施者多屬**經濟強勢**，故課予「**買的責任**」。
- **未要求「強制賣」**，因畸零地多屬遺產，**權利複雜**，實務常無法順利出售，反導致延宕土地開發。



第八條 毗鄰私有畸零地之程序:

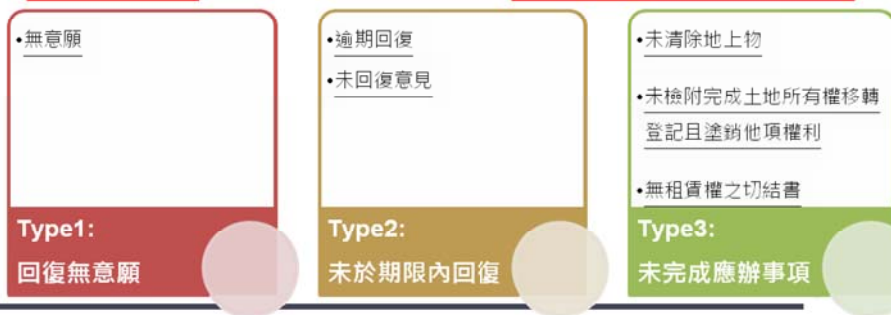


第八條 毗鄰私有畸零地之程序:

五. 前二項畸零地所有權人於期限內表明有意願，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。

■ 修法意旨:

- 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 有納入該畸零地合併使用之義務。
- 畸零地本身 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 合併後反使雙方土地均無法利用。
- 避免「以小卡大」畸零地，當建照核發後，減少「小」畸零地談判籌碼，可加速開發。



第八條 毗鄰私有畸零地之程序:

六. 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。

■ 修法意旨:

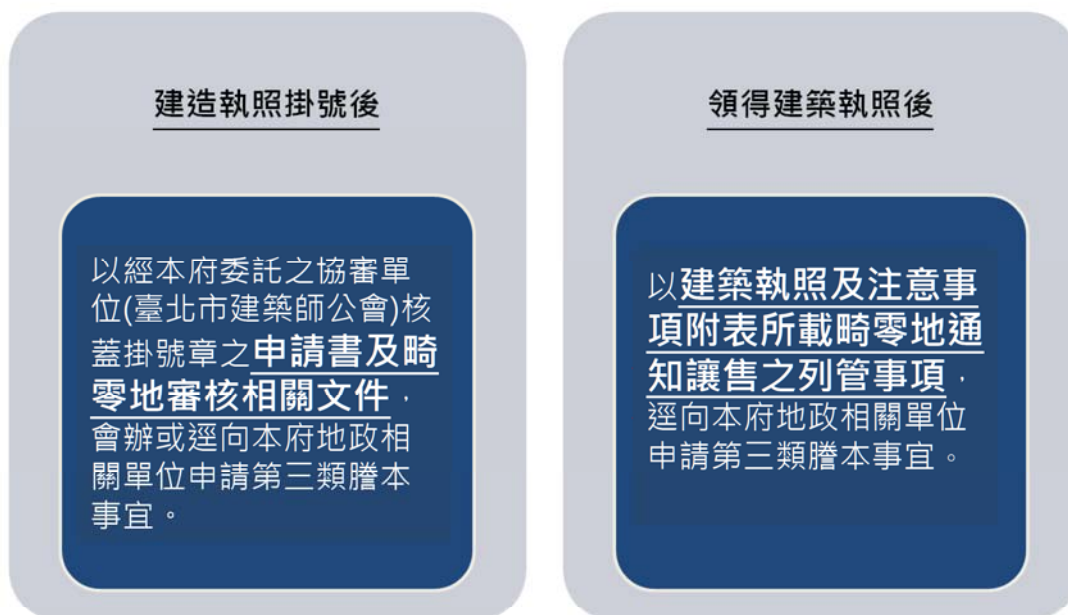
- 考量當建築基地或都市更新案納入該畸零地，如合併畸零地反致本身或鄰地無法合理使用，例如鄰地無法鄰接建築線、合併不規則之現有巷道或合併鄰地進出入必要土地等土地利用顯不合理等情事，得由畸零地調處會全體委員會議審酌土地合理使用情況，免合併使用

九.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。

■ 修法意旨:

- 受通知之畸零地及其所有權人於 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。
- 避免畸零地所有權人，不斷移轉產權或分割土地，致使影響建築基地或都更案進行。

有關臺北市畸零地使用自治條例第8條規定書面通知鄰地畸零地所有權人讓售事宜，畸零地所有權人之第三類謄本申請之辦理方式。



第九條 免重覆再通知情形:

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，免再重新檢討辦理。

■ 修法意旨:

- 完成第8條通知程序後，爾後都更程序或建造執照申請程序，倘建築基地所鄰接符合前條規定之畸零地範圍未新增時，得免再通知畸零地。
- 新增毗鄰畸零地範圍，係指新增一區塊土地，並不包含原已通知之畸零地因辦理土地分割、合併或因重測所變更之地號或面積。

第十條 排除第八條應通知及第十一條第二項情形:

109年2月4日臺北市府(109)府法綜字第1093003341號令修正公布第十條條文

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，不適用第八條規定及第十一條第二項規定程序。

■ 修法意旨:

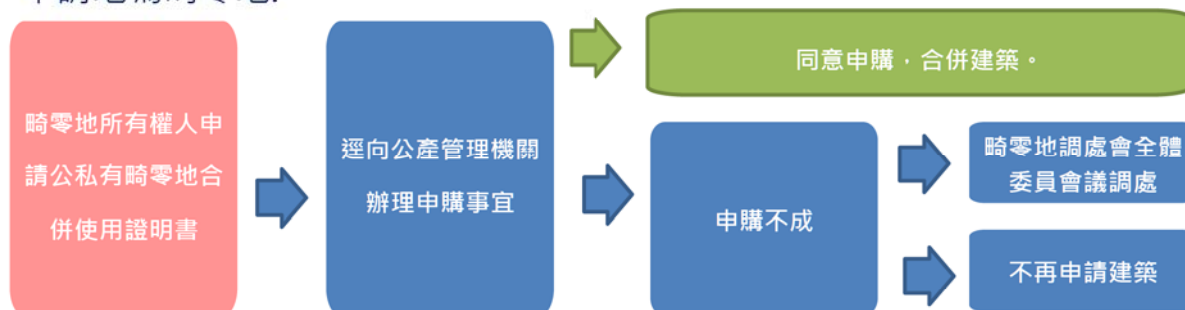
- 明定無須檢討畸零地之建築基地類型
- 避免本自治條例第十條所定無須檢討畸零地之建築基地類型，因毗鄰私有或公有畸零地而異其處理程序，爰修正之。
- ◆ 第一款、第三款及第五款：**周遭已無其他土地可補足合併使用**，故毋庸再檢討畸零地。
- ◆ 第六款：為**加速危險或有安全之虞建築物重建**，避免檢討畸零地而延誤重建時程。
- ◆ 第七款：係**領有使用執照**之建築物，於容積未使用完畢時，在原建築基地範圍內**為改善生活品質**，辦理增建、改建或建築雜項工作物，如**增設電梯、作屋頂防漏等增修改建行為**，可以加速改善居住品質，以**簡化便民**。
- ◆ 第八款：申請基地內**圍牆**，又圍牆**未圍蔽鄰地**，以**簡化便民**。



第十條 毗鄰公有土地之處理方式:

- 一. 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議申請審議。

申請地為畸零地:



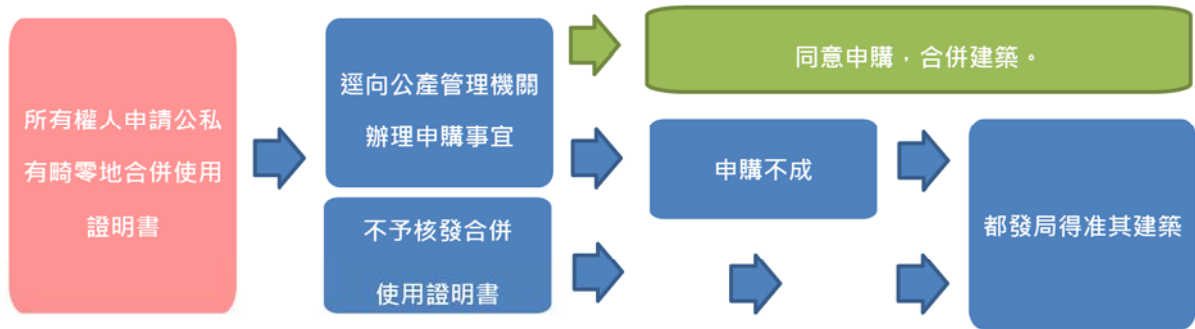
行政院函 75年07月10日台財字第426894號函:

按建築法第44條及第45條之規定，在公有土地及私有土地均應有其適用。公有土地為畸零地而鄰接私有土地，或公有土地非畸零地而鄰接私有畸零地者，相鄰之任何一方欲建築使用，均應先與鄰地協議調整地形，達到規定最小面積之寬度及深度，無法調整地形者，亦得協議合建或其他合併使用方式處理。若協議不成，復得申請地方政府調處。



第十條 毗鄰公有土地之處理方式:

二. 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。



臺北市府地政局109年6月1日北市地登字第1096014557號函

■有關受理依臺北市畸零地使用自治條例規定之法律上通知義務申請核發第三類謄本應檢附之文件。

按「本法條第3項之利害關係人申請資格、範圍及應檢附之證明文件如下：.....（九）其他經目的事業主管機關或登記機關認定具有法律上通知義務或權利義務得喪變更之關係者：得申請相對人之謄本，並檢附相關證明文件正本。前項利害關係人得向任一登記機關臨櫃提出申請，並於申請書載明所繫利害關係或法律依據.....。」為內政部訂頒核發土地登記及地價資料謄本注意事項第4點所明定，又土地使用人為依臺北市畸零地使用規則第八條（現為臺北市畸零地使用自治條例第六條）規定與鄰地所有權人協議合併使用，需申請第三類謄本時，本局前於106年地政士座談會作成結論得予受理在案。

查土地所有權人、實施者或起造人為依臺北市畸零地使用自治條例（以下簡稱自治條例）第6條第2項、第8條第1項、第2項及第11條規定，需申請核發第三類謄本時，綜整前揭106年地政士座談會之結論，統一受理是類案件應檢附利害關係之文件或切結事項如下：

（一）自治條例第六條第二項：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，及鄰地所有權人須以書面通知鄰地權利關係人知悉，需要申請第三類謄本者，於利害關係切結事項欄切結利害關係或法令依據。

(二)自治條例第八條第一項：

- 1、建造執照掛號後申請第三類謄本者，檢附向建管機關或其委託協審單位（臺北市建築公會）核蓋掛號章之申請書及畸零地審核相關證明文件。
- 2、領得建築執照後申請第三類謄本者，檢附建築執照並依注意事項附表所載畸零地通知讓售之列管事項申請第三類謄本。

(三)自治條例第八條第二項：

檢附都市更新事業計畫報核相關文件，並載明實施者及更新範圍。

(四)自治條例第十一條：

- 1、畸零地所有權人申請鄰地之第三類謄本，該鄰地為公有土地時，因公地之第二類謄本與第三類謄本內容相同，請各所協助民眾申請第二類謄本。
- 2、畸零地所有權人申請鄰地之第三類謄本，該鄰地為私有土地或公私共有土地時，其利害關係證明文件同自治條例第6條第2項應檢附之文件。(於利害關係切結事項欄切結利害關係或法令依據)



臺 費：
保存年限：

臺北市政府地政局 函

地址：110204臺北市信義區市府路1號3樓
北區
承辦人：張維時
電話：02-27268889/1999轉7398
傳真：02-27201978
電子信箱：oe-1083@mail.taipei.gov.
11

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國109年6月1日
發文字號：北市地登字第1095014557號
送別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關受理依臺北市畸零地使用自治條例規定之法律上通知義務申請核發第三類謄本應檢附之文件一案，請查照。

說明：

- 一、依本府都市發展局109年4月1日北市都投建字第1093048018號函辦理及本局109年4月10日北市地登字第1096008764號函續辦。
- 二、按「本法條第3項之利害關係人申請資格、範圍及應檢附之證明文件如下：……（九）其他經目的事業主管機關或登記機關認定具有法律上通知義務或權利義務得喪變更之關係者：得申請相對人之謄本，並檢附相關證明文件正本。前項利害關係人得向任一登記機關臨櫃提出申請，並於申請書載明所繫利害關係或法律依據……。」為內政部訂頒核發土地登記及地價資料謄本注意事項第4點所明定，又土地使用人為依臺北市畸零地使用規則第8條（現為臺北市畸零地使用自治條例第6條）規定與鄰地所有權人協議合併

都市發展局 1090601
第 1 頁，共 3 頁
BCAA1093060419

使用，需申請第三類謄本時，本局前於106年地政士座談會作成結論得予受理在案。

三、查土地所有權人、實施者或起造人為依臺北市畸零地使用自治條例（以下簡稱自治條例）第6條第2項、第8條第1項、第2項及第11條規定，需申請核發第三類謄本時，綜整前揭106年地政士座談會之結論，統一受理是類案件應檢附利害關係之文件或切結事項如下：

(一)自治條例第6條第2項：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，及鄰地所有權人須以書面通知鄰地權利關係人知悉，需要申請第三類謄本者，於利害關係切結事項欄切結利害關係或法令依據。

(二)自治條例第8條第1項：

- 1、建造執照掛號後申請第三類謄本者，檢附向建管機關或其委託協審單位（臺北市建築公會）核蓋掛號章之申請書及時零地審核相關證明文件。
- 2、領得建築執照後申請第三類謄本者，檢附建築執照並依注意事項附表所載畸零地通知讓售之列管事項申請第三類謄本。

(三)自治條例第8條第2項：檢附都市更新事業計畫報核相關文件，並載明實施者及更新範圍。

(四)自治條例第11條：

- 1、畸零地所有權人申請鄰地之第三類謄本，該鄰地為公有土地時，因公地之第二類謄本與第三類謄本內容相同，請各所協助民眾申請第二類謄本。
- 2、畸零地所有權人申請鄰地之第三類謄本，該鄰地為私



有土地或公私共有土地時，其利害關係證明文件同自治條例第6條第2項應檢附之文件。

正本：臺北市政府地政事務所

副本：臺北市政府都市發展局



第 3 頁，共 3 頁



二、畸零地新舊法令適用



二、畸零地新舊法令適用

臺北市政府都市發展局 函

地址：臺北市信義區市府路1號
承辦人：劉國軒
電話：02-27288889#5366
電子郵件：tai751@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市建築管理工程處

發文日期：中華民國108年1月15日
發文字號：北市都建字第1080138021號
類別：普通件
附件：畸零地申請案件處理原則
附件：

主旨：臺北市畸零地使用規則於107年12月28日修正，名稱並修正為「臺北市畸零地使用自治條例」（以下簡稱本自治條例），有關未跨踏之案件適用法令既義一事，詳如說明，請查照。

說明：

一、有關本自治條例修正施行前已申請畸零地調處之案件，依下列方式辦理：

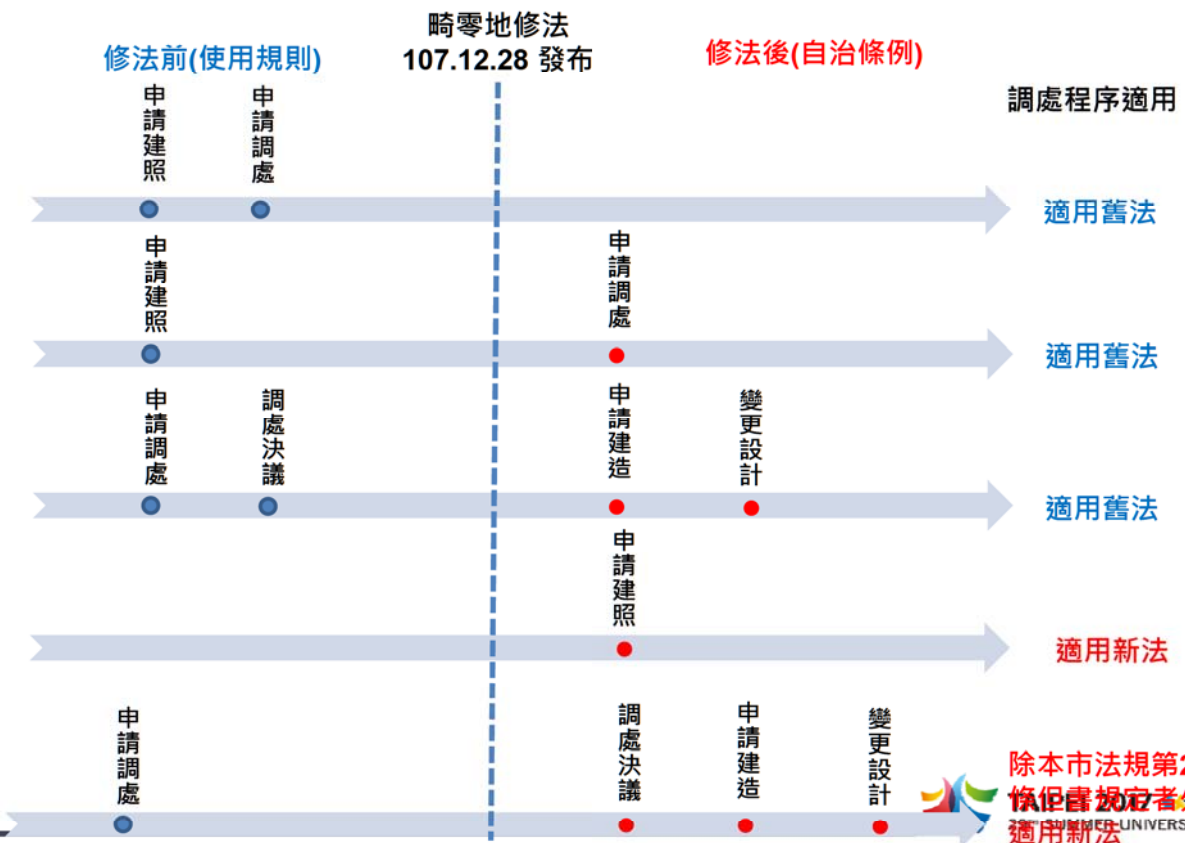
(一)已掛件申請建造執照者，屬建築程序尚未跨踏之案件，適用法令依建造執照掛件時之規定辦理；未掛件申請建造執照，除符合臺北市法規標準自治條例第二十條規定但書者外，依修正後之本自治條例規定辦理。

(二)有關都市更新案件，依下列方式辦理：

1、符合都市更新條例第61條之1第1項及第2項規定者，依內政部108年8月8日台內營字第1080811808號函意旨，其法令適用日以都市更新計畫報核日之規定辦理。

2、符合都市更新條例第61條之1第3項規定者，其法令適

- 用日以申請建造執照時之規定辦理。
- 二、有關本自治條例修正施行前已掛件申請建造執照，惟尚未申請畸零地調處者，因畸零地調處屬建造執照程序之一環，法令適用以申請建造執照時之規定辦理。
 - 三、至畸零地案件業經本市畸零地調處會全體委員會議作出決議處分，且尚未申請建築執照者，依法議內容辦理。於處分有效期限內已申請或領得建築執照者，依法議內容辦理，爾後領得建築執照辦理變更設計時，如涉及需重新檢討法令適用日時，本市畸零地調處會全體委員會議之處分既經納入建造執照內容，即發生拘束力。
 - 四、本案納入本局108年臺北市建築管理法規彙編第004號，目錄第一組編號第003號。
 - 五、網路網址：www.dba.tcg.gov.tw。
- 正本：臺北市不動產開發商業同業公會、臺北市建築師公會、中華民國全國建築師公會
副本：臺北市議會、臺北市政府秘書處機要組、臺北市政府都市發展局建築管理科、臺北市建築管理工程處
- 相關下載網址：
➢ 臺北市建築管理工程處/宣導專區/畸零地使用專區/相關函釋條文/臺北市畸零地使用自治條例涉及未結之案件適用疑義



三、臺北市畸零地調處委員會全體委員會會議決議年度建議畸零地讓售價額計算原則

三、臺北市畸零地調處委員會年度建議畸零地讓售價額計算原則

- 一. 為臺北市畸零地調處委員會（以下簡稱畸零地調處會）全體委員會會議，依臺北市畸零地使用自治條例第八條第七項規定決議年度建議讓售價額，特定訂本原則。
- 二. 畸零地調處會全體委員會會議年度建議讓售價額（以下簡稱年度建議讓售價額），係臺北市政府都市發展局（以下簡稱都發局）保障毗鄰畸零地之合併使用權益，提供建築基地與毗鄰畸零地雙方讓售之參考依據。
- 三. 畸零地年度提案建議讓售價格由都發局製成年度建議價額提案單，提交畸零地調處會全體委員會會議決議，並由都發局於每年四月第一個工作日公告。
- 四. 前點年度建議價額提案單，除本市農業區、保護區及完成市地重劃地區外，應估算本市各地段畸零地年度提案建議讓售價格。當年度建議價額未公告期間，依前一年度公告建議價額為準。

■ 相關下載網址：

- 臺北市建築管理工程處/宣導專區/畸零地使用專區/相關函釋條文/全體委員會決議年度建議畸零地讓售價額計算原則

臺北市政府 函

地址：臺北市信義區市府路1號
 承辦人：鄭麗祐
 電話：02-27208889轉8515
 電子信箱：bm1845@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國108年9月3日
 發文字號：府授都建字第1083228256號
 送別：普通件
 密等及解密條件或保密期限：
 附件：

主旨：公告「臺北市畸零地使用自治條例」（以下簡稱本自治條例）第8條所定「臺北市畸零地調處委員會全體委員會議決議年度建議畸零地讓售價額」之讓售價額計算原則，同函廢止本府108年5月14日府授都建字第1083196374號函，詳如說明，請查照。

說明：

一、有關本自治條例建議讓售價額之原則如下：

(一) 嗣後每年住宅區及商業區以近三年讓售價額平均值作為當年度讓售價額依據，工業區以住宅區及商業區當年度畸零地調處委員會建議讓售價額之平均值作為當年度建議讓售價額（四捨五入求商至小數第2位），108年度之大會決議倍額平均值如下：

- 1、住宅區：2.32
- 2、商業區：3.11
- 3、工業區：2.72

(二) 讓售價額公式如下：

$$1、P1 = E \times V \times a$$

(1) 適用條件：a <= 使用分區最小寬度及深度乘積面積（平方公尺）

(2) P1：畸零地年度建議讓售價額

(3) E：當年度大會決議公告倍額

(4) n：畸零地面積（平方公尺）

(5) V：當期公告現值（元）

(三) 考量畸零地調處係為促進土地合併使用之完整性，倘擬合併地之畸零地土地面積大於該地土地使用分區最小寬度及深度乘積時，讓售價額得以與該地土地使用分區平均寬度及深度乘積比值之折減公式計算之，折減讓售價額公式如下：

$$1、P2 = E [1 - (a/A)] \times V \times a$$

(1) 適用條件：a 使用分區最小寬度及深度乘積面積（平方公尺）

(2) $E [1 - (a/A)] = 1$ （乘積小於1時，以1計算）

(3) P2：畸零地年度建議讓售價額

(4) E：當年度大會決議公告倍額

(5) a：畸零地面積（平方公尺）

(6) A：申請地使用分區平均寬及深乘積面積（平方公尺）

(7) V：當期公告現值（元）

二、本次併同廢止本府108年5月14日府授都建字第1083196374號函，嗣後每年倍額數值由畸零地委員會大會依前揭平均計算原則訂定，並續依臺北市畸零地使用自治條例第八條第七項規定，定期發布公告。



臺北市政府 函

檔 號：
 保存年限：

地址：臺北市信義區市府路1號
 承辦人：鄭麗祐
 電話：02-27208889轉8515
 電子信箱：bm1845@mail.taipei.gov.tw

受文者：

發文日期：中華民國109年10月20日
 發文字號：府授都建字第1093210331號
 送別：普通件
 密等及解密條件或保密期限：
 附件：

主旨：公告109年度「臺北市畸零地使用自治條例」（以下簡稱本自治條例）第8條所定「臺北市畸零地調處委員會全體委員會議決議年度建議畸零地讓售價額」之計算倍額，詳如說明，請查照。

說明：

一、有關本自治條例建議讓售價額之計算原則，本府業以108年9月3日府授都建字第1083228256號函公告在案，先予敘明。

二、109年度之大會決議倍額平均值如下：

- (一) 住宅區：2.32
- (二) 商業區：3.11
- (三) 工業區：2.72

三、本案納入本府都市發展局109年臺北市建築管理法規彙編第071號，目錄第一組編號第028號。

四、網路網址：www.dba.tcg.gov.tw。

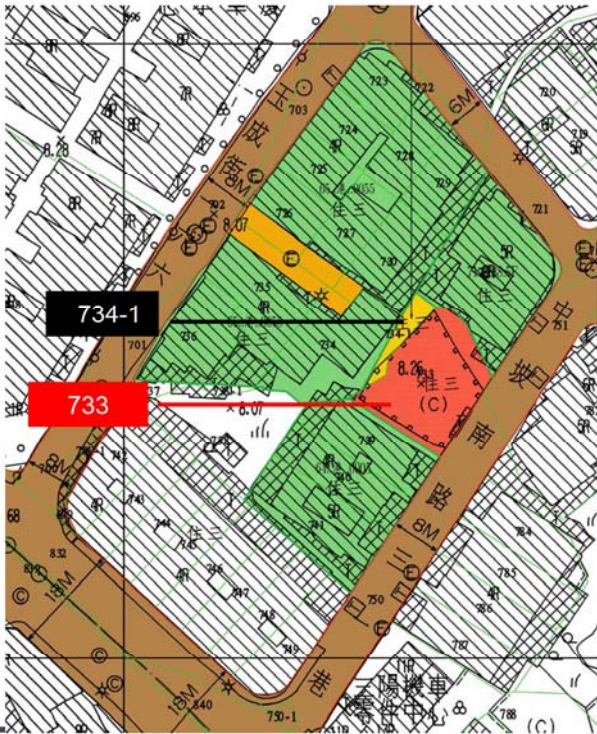
正本：臺北市建築師公會、中華民國全國建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會
 副本：臺北市府都市發展局建築管理科

建築管理工程處代決



南港區玉成段五小段

住三：8X16



本案通知讓售價額為2,756萬餘元

使用分區	最小寬*最小深	平均寬*平均深
住三	4.8X9.6=46.08	8X16=128

適用P1讓售公式 $a=40 \text{ m}^2 < 46.08 \text{ m}^2$

$$P1 = E \times V \times a$$

P1：年度提案建議讓售價格(元/平方公尺)。

E：2.32 (住宅區)

V：當期公告現值297,000(元/平方公尺)

a：畸零地面積 40 m²

讓售倍額 = 2.32

$$\begin{aligned} \text{最後讓售價額} &= 2.32 \times 297000 \times 40 \\ &= 27,561,600 \text{ 元} \end{aligned}$$

申請地：紅色

擬合併私有地：黑色 (畸零地a=40m²)

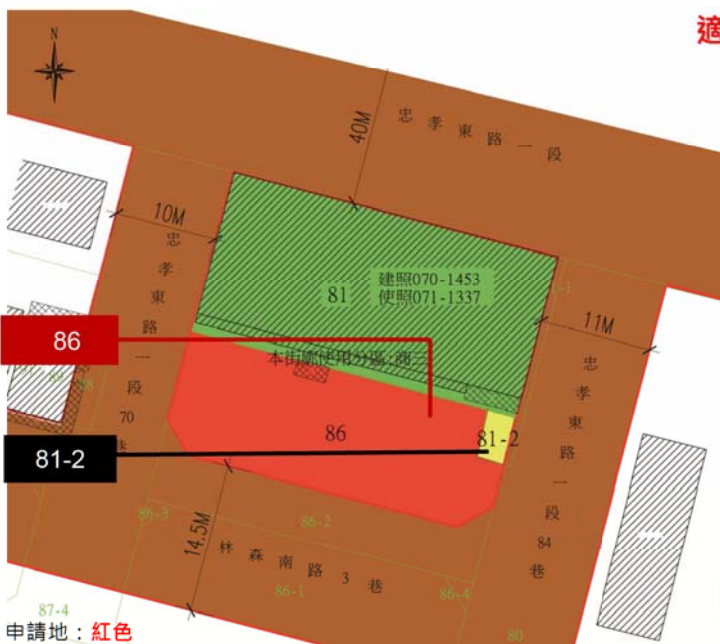
擬合併公有地：藍色



TAIPEI 2017
29th SUMMER UNIVERSIADE

中正區成功段二小段

商三：5X18



本案通知讓售價額為4,285萬餘元

使用分區	最小寬*最小深	平均寬*平均深
商三	3X10.8=32.4	5X18=90

適用P2讓售公式 $a=35 \text{ m}^2 > 32.4 \text{ m}^2$

$$P2 = E [1 - (a / A)] \times V \times a$$

P2：年度提案建議讓售價格(元/平方公尺)

E：3.11 (商業區)

a：畸零地面積 35 m²

A：平均寬及平均深乘積面積 90 m²

V：當期公告現值 644,385(元/平方公尺)

讓售倍額 = 3.11

$$\begin{aligned} \text{最後讓售價額} &= 3.11 \times [1 - (35 / 90)] \times 644,385 \times 35 \\ &= 1.9 \times 644,385 \times 35 \\ &= 42,851,602.5 \text{ 元} \end{aligned}$$

申請地：紅色

擬合併私有地：黑色 (畸零地面積35m²)

擬合併公有地：藍色



TAIPEI 2017
29th SUMMER UNIVERSIADE

四、臺北市畸零地公辦調處及書面通知作業辦法

四、臺北市畸零地公辦調處及書面通知作業辦法

本案係將原「臺北市畸零地使用規則」中有關公辦調處作業事宜之條文納入，並將實務執行畸零地書面通知之慣例方式等予以明文規定，爰依臺北市畸零地使用自治條例第十五條規定，擬具作業辦法草案以茲行政機關(業務單位)及民眾遵循，全條文共九條。本作業法業於109年2月20日臺北市政府(109)府法綜字第1093006220號令訂定發布全文九條公告實施。

■ 相關下載網址:

- 臺北市政府公報109年2月20第32期
- 臺北市建築法規查詢系統。
- 臺北市建築管理工程處/宣導專區/畸零地使用專區/相關函釋條文/臺北市畸零地書面通知及公辦調處作業辦法

編 號：
保存年限：

臺北市政府 令

發文日期：中華民國109年2月20日
發文字號：府法綜字第1093006220號



訂定「臺北市畸零地書面通知及公辦調處作業辦法」。
附「臺北市畸零地書面通知及公辦調處作業辦法」

市長柯文哲

法務局局長 袁秀慧 決行

第三條 書面通知之方式:

■ 訂定重點:

一.畸零地之鄰地所有權人依本自治

1. 明定書面通知方式統一以郵務雙掛號送達。
2. 無法送達者，應登載三家全國報紙連續三日。
3. 應重新辦理本條第二項所定書面通知之情形。

條例第六條第二項規定所為之書面通知，應以郵務雙掛號送達鄰地權利關係人。

一.非屬畸零地之建築基地起造人或都市更新實施者（以下簡稱起造人或實施者），依本自治條例第八條第一項及第二項規定所為之書面通知，應載明起造人或實施者之通訊地址，以郵務雙掛號送達畸零地所有權人及都發局。無法送達者，起造人或實施者應將書面通知登載三家全國發行新聞紙連續三日公告之，並自最後登載日起，經二十日發生效力。

二.畸零地所有權人依本自治條例第八條第三項或第四項規定所為之書面，應以郵務雙掛號送達起造人、實施者及畸零地權利關係人。

三.起造人或實施者於第二項通知內載明之通訊地址錯誤，致畸零地所有權人無法依前項規定送達者，起造人或實施者應重新依第二項規定辦理。



檔 號：
保存年限：

○○○○畸零地私調開會通知單 2-1

受文者：

○○○市○○○區○○○路○○○號

發文日期：中華民國○○○年○○月○○日

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：討論議程

開會事由：為臺北市○○區○○段○○○小段○○○地號等○筆土地
○○○地號等○筆土地合併使用第○次私辦協調會議。

開會時間：○○○年○○月○○日(星期○)下午○時○○分

開會地點：臺北市○○區○○路○○號○樓

主持人：○○○

聯絡人：○○○

電話：○○○

出席者：○○○

列席者：○○○

副本：

會議名稱：臺北市○○區○○段○○○小段	2-2
○○○地號等○筆土地與同地段同小段	
○○○地號等○筆土地合併使用第○次私辦協調會議。	
時 間：中華民國○○○年○○月○○日	
地 點：	
主 席：	會議記錄：
出 席：	
(申請地號序號到)	
(聯合併進出席號到)	

註記 1：本會議紀錄應為公開，爾後若有糾紛，擬及他人權益或有不實之事情發生，則與一切法律責任與臺北市政府地政處委員會無涉，特此聲明。
註記 2：2 頁以上時，請申請地所有權人並簽驗收。



一、申請地意見(請於意見後方簽名)
二、擬合併地意見(請於意見後方簽名)
三、結論：

註記 1：本會議紀錄確為屬實，嗣後若有糾紛、損及他人權益或有不實之事實發生，願負一切法律責任與臺北市政府地政處或委員會無涉，特此切結。
 註記 2：2 頁以上時，請申請地所有權人加蓋騎縫章。

畸零地私調會議出席委託書 2-3

茲有臺北市〇〇區〇〇段〇〇〇小段〇〇〇地號等〇筆土地，經〇〇段〇〇〇地號等〇筆土地所有權人依臺北市畸零地使用自治條例規定辦理畸零地私調會議(協議調整地形或合併使用)，因本人另有要事不克出席編號：第〇次私辦協議調會議〇〇〇〇號畸零地私調處會議，故委託〇〇〇代為本人出席會議，並全權代表本人處理一切事宜，特此此書為憑。

此致

土地所有權人：

委託人：

(被/謂處人)

身分證字號：

地址：

簽署人印 簽署人印

受託人：

身分證字號：

地址：

簽署人印

中華民國〇〇年〇月〇日

視個案情形，得由申請人配合調整內容



通知書 1-1
 (起造人通知毗鄰畸零地合併使用)

本人 / 本公司將在臺北市〇〇區〇〇段〇〇〇小段〇〇〇地號等〇筆土地申請建造執照，因 臺端 / 貴公司所有〇〇區〇〇段〇〇〇地號等〇筆土地經檢討屬畸零地，無法單獨建築使用 (詳合併使用圖說)，爰依臺北市畸零地使用自治條例第八條規定書面通知 臺端 / 貴公司。

因 臺端 / 貴公司所有〇〇區〇〇段〇〇〇地號等〇筆土地之面積 小於 / 大於該地使用分區(第〇種〇〇區)之最小寬度及深度乘積，依臺北市畸零地調處會全體委員〇〇〇年度建議價額計算原則之 讓售價額公式 / 折減讓售價額公式，經計算讓售價全額為〇〇〇元。(詳讓售計算公式)

如 臺端 / 貴公司 同意依上開讓售全額〇〇〇元讓售時，請於收到本通知書次日起三十日內，以郵務雙掛號送達意願書，並副知臺北市府都市發展局及權利關係人。臺端 / 貴公司應於表明意願次日起三個月內清除地上物、檢附完成土地所有權轉移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，此讓售程序方為成立。

倘為下列情形，則視同無意願，本人 / 本公司將續行建造執照程序，臺端 / 貴公司所有土地將維持現況，特此告知。

1. 臺端 / 貴公司書面回復無意願。
2. 臺端 / 貴公司未於接獲通知次日起三十日內書面回復本人 / 本公司。
3. 臺端 / 貴公司雖於期限內書面回復有願意，但未於三個月內清除地上物、檢附完成土地所有權轉移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等事項。

此致

〇〇〇君 / 〇〇〇公司

起造人：

地址：

電話：

簽署人印 簽署人印

中華民國〇〇年〇月〇日

視個案情形，得由申請人配合調整內容



通知書
(實施者通知毗鄰畸零地合併使用)

1-2

本公司擔任實施者於臺北市○○區○○段○○○小段○○○地號等○筆土地申請都市更新，經都市更新單元劃定後，因 臺端 / 貴公司所有○○區○○段○○○地號等○筆土地經檢討屬畸零地，無法單獨建築使用（詳合併使用圖說），爰依臺北市畸零地使用自治條例第八條規定書面通知 臺端 / 貴公司。

因 臺端 / 貴公司所有○○區○○段○○○地號等○筆土地之面積 小於 / 大於該地使用分區(第○種○○區)之最小寬度及深度乘積，依臺北市畸零地調處會全體委員○○○年度建議價額計算原則之 讓售價額公式 / 折減讓售價額公式，經計算讓售全額為○○○元。(詳讓售計算公式)

如 臺端 / 貴公司 同意 依上開讓售全額○○○元讓售 / 雙方協議一次達成合意後納入都市更新單元時，請於收到本通知書次日起三十日內，以郵務雙掛號送達意願書，並副知臺北市府都市發展局及權利關係人。臺端 / 貴公司應於表明意願次日起三個月內清除地上物、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。此 讓售 / 納入都市更新單元程序方為成立。

倘為下列情形，則視同無意願，本人 / 本公司將續行都市更

新程序，臺端 / 貴公司所有土地將維持現況，特此告知。

一、讓售程序:

1. 臺端 / 貴公司書面回復無意願。
2. 臺端 / 貴公司未於接獲通知次日起三十日內書面回復本人 / 本○○公司。
3. 臺端 / 貴公司雖於期限內書面回復有願意，但未於三個月內清除地上物、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等事項。

二、納入都市更新單元

1. 雙方未能一次達成合意納入都市更新單元。
2. 雙方未於期限內達成合意納入都市更新單元。

此致

○○○君 / ○○○公司

起造人/實施者：

地址：

電話：



中 華 民 國 ○ ○ ○ 年 ○ 月

視個案情形，得由申請人配合調整內容



第四條 申請公辦調處之要件及應檢附之文件

畸零地所有權人與鄰地所有人協議調整地形或合併使用（以下簡稱私調）無法達成時，應檢附下列文件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：

- 一、申請書。
- 二、私調不成立之證明文件。
- 三、**開業建築師簽證**之合併使用或調整地形圖說。
- 四、建築線指示（定）圖。但符合臺北市建築管理自治條例第三條第一項但書規定者，不在此限。
- 五、調處範圍**距申請公調日最近九十日內**之第一類或第三類土地登記謄本及地籍圖謄本。
- 六、現況照片。
- 七、其他書圖文件。

臺北市畸零地公辦調處申請書		3-1
申請地所有權人姓名		
通訊地址		
申請合併使用土地座落(區里)		
申請地	臺北市 區 段 小段	地號計 筆
擬合併鄰地	臺北市 區 段 小段	地號計 筆
申請應檢附書圖文件		
一、 <input type="checkbox"/> 申請書	五、 <input type="checkbox"/> 調處範圍距申請公調日最近九十日內之土地登記簿謄本及地籍圖謄本	
二、 <input type="checkbox"/> 私調不成證明文件	六、 <input type="checkbox"/> 現況照片	
三、 <input type="checkbox"/> 開業建築師簽證之合併使用或調整地形圖說	七、 <input type="checkbox"/> 其他書圖文件	
四、 <input type="checkbox"/> 建築線指示(定)圖		
茲為申請上開土地之畸零地公辦調處。		
此致		
臺北市畸零地調處委員會		
申請地所有權人：		
地 址：		
電 話：		
中華民國 年 月 日		

附註：
1. 申請地或擬合併鄰地，如有二筆以上土地時，應檢附申請地或擬合併鄰地。
2. 申請地所有權人如有二人以上時，申請書以其中一人代表填寫。

申 請 地 名 冊

3-2

茲有 等 人，擬在下列土地申請畸零地公辦調處，業經 等人完全同意，為申請畸零地公辦調處特立此同意書為憑。

【1.土地標示及使用範圍】 【地號】 鄉(鎮、市、區) 段 小段 號 【面積】 m ² 【持有面積】 m ² (所有權比例：) 【所有權人】 印(人數比例：) 【出生年月日】民國 年 月 日 【電話】 【身分證統一編號】 【住址】
【2.土地標示及使用範圍】 【地號】 鄉(鎮、市、區) 段 小段 號 【面積】 m ² 【持有面積】 m ² (所有權比例：) 【所有權人】 印(人數比例：) 【出生年月日】民國 年 月 日 【電話】 【身分證統一編號】 【住址】
【3.土地標示及使用範圍】 【地號】 鄉(鎮、市、區) 段 小段 號 【面積】 m ² 【持有面積】 m ² (所有權比例：) 【所有權人】 印(人數比例：) 【出生年月日】民國 年 月 日 【電話】 【身分證統一編號】 【住址】
【4.土地標示及使用範圍】 【地號】 鄉(鎮、市、區) 段 小段 號 【面積】 m ² 【持有面積】 m ² (所有權比例：) 【所有權人】 印(人數比例：) 【出生年月日】民國 年 月 日 【電話】 【身分證統一編號】 【住址】
【5.土地標示及使用範圍】 【地號】 鄉(鎮、市、區) 段 小段 號 【面積】 m ² 【持有面積】 m ² (所有權比例：) 【所有權人】 印(人數比例：) 【出生年月日】民國 年 月 日 【電話】 【身分證統一編號】 【住址】



擬 合 併 鄰 地 地 號 表

3-3

本表共	頁	本頁第	頁	地號共	筆	本頁	筆
【土地概要】							
【土地使用分區或編定用地】							
【地號】	鄉(鎮、市、區)	段	小段	號			
【面積】	m ²						
【土地概要】							
【土地使用分區或編定用地】							
【地號】	鄉(鎮、市、區)	段	小段	號			
【面積】	m ²						
【土地概要】							
【土地使用分區或編定用地】							
【地號】	鄉(鎮、市、區)	段	小段	號			
【面積】	m ²						
【土地概要】							
【土地使用分區或編定用地】							
【地號】	鄉(鎮、市、區)	段	小段	號			
【面積】	m ²						
【土地概要】							
【土地使用分區或編定用地】							
【地號】	鄉(鎮、市、區)	段	小段	號			
【面積】	m ²						

臺 北 市 畸 零 地 調 處 事 宜 建 築 師 簽 證 表

4-1

【1.認論人】
【2.建築地址】【地號】 區 段 小段 號等 筆
【地址】
1.本工程圖樣及說明書除規定項目及依法應交由登記開業之專業工業技師負責辦理項目外其餘由本建築師簽證負責。
2.依法應交由依法登記開業之專業工業技師負責辦理之項目共已依法交由相關專業技師負責辦理，本建築師並負連帶責任。
此致 臺北市府都市發展局
設計建築師
<div style="border: 1px dashed black; display: inline-block; padding: 5px;"> 簽署人印 </div> <div style="border: 1px dashed black; display: inline-block; padding: 5px; margin-left: 20px;"> 簽署人印 </div>



繼 承 系 統 表 3-5

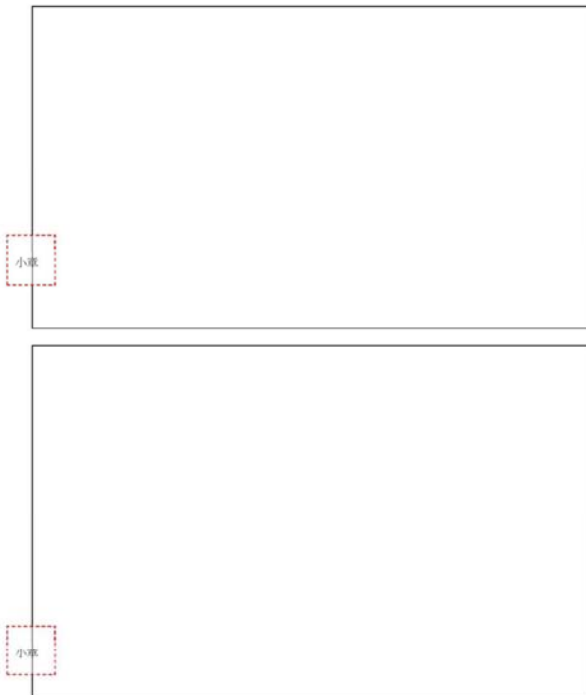
被繼承人：	長	民國 年 月 日生	(<input type="checkbox"/> 繼承 <input type="checkbox"/> 拋棄 <input type="checkbox"/> 無繼承權)
	子		
死亡日期：	次	民國 年 月 日生	(<input type="checkbox"/> 繼承 <input type="checkbox"/> 拋棄 <input type="checkbox"/> 無繼承權)
	子		
	三	民國 年 月 日生	(<input type="checkbox"/> 繼承 <input type="checkbox"/> 拋棄 <input type="checkbox"/> 無繼承權)
	子		
配 偶：	長	民國 年 月 日生	(<input type="checkbox"/> 繼承 <input type="checkbox"/> 拋棄 <input type="checkbox"/> 無繼承權)
	女		
	次	民國 年 月 日生	(<input type="checkbox"/> 繼承 <input type="checkbox"/> 拋棄 <input type="checkbox"/> 無繼承權)
出生日期：	女	民國 年 月 日生	(<input type="checkbox"/> 繼承 <input type="checkbox"/> 拋棄 <input type="checkbox"/> 無繼承權)
	三		
	女	民國 年 月 日生	(<input type="checkbox"/> 繼承 <input type="checkbox"/> 拋棄 <input type="checkbox"/> 無繼承權)

上繼承系統表係參酌民法第一一三八條至一一四〇條之規定訂立，如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任。

繼承人：	蓋章	繼承人：	蓋章
繼承人：	蓋章	繼承人：	蓋章
繼承人：	蓋章	繼承人：	蓋章
中 華 民 國		年 月 日	



現 況 照 片 5-1



- (一) 申請地地界線請上紅線，擬合併地地界線請上黃線。
- (二) 照片應能完整顯示基地週邊情況。
- (三) 申請地與擬合併地範圍內，若涉及現有巷事宜，則另請檢具標註尺寸之現有巷現況照片，並於圖說上標示咖啡色邊線。

合併使用或調整地形圖說繪製原則

1. 圖說應詳細查繪位置圖、現況實測圖、地籍圖及畸零地檢討圖，其比例不得小於一比五〇〇。
2. 現況實測圖，應繪製四週土地及擬合併地土地使用情形、現況建築物情形（樓層數、構造別及建築執照號碼）、及建築完成或未建築完成之認定及建築線與道路開闢情形，必要時現況實測圖應套繪地籍線。
3. 地籍圖，應標示地段、地號及地籍線，並依現況實測圖之建築物情形套繪於地籍圖上。
4. 畸零地檢討圖，請依畸零地相關法規檢討申請地及擬合併地之現況，並標註申請地、擬合併地之土地尺寸及需合併使用範圍之寬度及深度尺寸。
5. 圖說請著色：申請地（紅色）、擬合併地（黃色）、已建築完成土地（綠色）、法定保留畸零地（橙色）、計畫道路、指認定建築線有案之現有巷道（褐色紅邊線）、建築線（紅邊線）、地界線（綠邊線）。
6. 土地概要簡表。
7. 調處人會同開業建築師用印。
8. 圖說份數為被調處人數再加三份，供被調處人及畸零地調處會查核。





第五條 申請案件之審查期限、補正程序及符合規定時之處理。

一. 都發局應於收到前條申請案件 三十日內完成審查。

二. 申請案件應備文件不全者，都發局應 一次通知申請人於文到三十日內補正；屆期未補正或補正不全者，得駁回其申請。

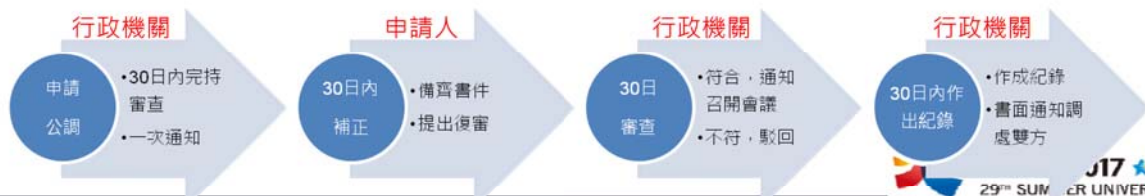
三. 申請案件有前項所定通知補正情形者，第一項期限 自申請人補正完成或補正期限屆滿之次日起算。

四. 申請案件經審查符合規定者，都發局應書面通知畸零地所有權人與鄰地所有權人召開公調會議；不合規定者，駁回其申請。

五. 前項通知 對象及送達地址 依前條第五款規定之文件為準。

■ 訂定重點:

1. 機關內部作業及通知補正之期限有統一之標準，易於執行。
2. 明定申請公調符合規定及不符合規定之處理。
3. 明定辦公調之通知對象及送達地址。



第六條 明定得委託他人出席會議、出具書面意見或請求改期之方式，及視為調處不成立之情形。

- 一. 出席公調會議之畸零地所有權人及鄰地所有權人，應出具身分證明文件供畸零地調處會查核身分，無法出席者，得檢附委託書及受託人身分證明文件委託他人出席、就申請公調事項出具書面意見或於公調會議召開七日前，以書面述明理由向都發局請求改期。
- 二. 畸零地所有權人或鄰地所有權人任一方無故不到且未依前項規定出具書面意見或請求改期二次者，視為調處不成立。

會議出席方式

一、親自出席會議

- 書面意見
- 請求改期

二、委託出席會議

- 書面意見
- 請求改期

調處不成立

1. 無故不到且未依前項規定出具書面意見
2. 請求改期二次者



畸零地公辦調處委託書 3-4

本畸零地公調申請，所附一切文件印信，確係由委託人提供。	
茲委託○○○○○○全權代表本人辦理	
【地址】	
【地號】	
1. ○○○區○○○段○小段○○○○-○○○地號土地	
2. ○○○區○○○段○小段○○○○-○○○地號土地	
3. ○○○區○○○段○小段○○○○-○○○地號土地	
4. ○○○區○○○段○小段○○○○-○○○地號土地	
5. ○○○區○○○段○小段○○○○-○○○地號土地	
6. ○○○區○○○段○小段○○○○-○○○地號土地	
申請上述土地辦畸零地公辦調處一切手續事宜特立委託書如上。	
【委託人】	
【姓名】	印
【身分證統一編號】	
【電話】	
【住址】	
【通訊處】	
中華民國 年 月 日	

畸零地公辦調處會議出席委託書 3-4

茲有臺北市○○區○○段○○○小段○○○地號等○筆土地，擬與○○區○○段○○○地號等○筆土地，申請臺北市畸零地調處委員會辦理畸零地公辦調處，因本人另有要事不克出席編號：○○○○號畸零地公辦調處會議，故委託○○○代為本人出席會議，並全權代表本人處理一切事宜，特立此書為憑。

此致

臺北市畸零地調處委員會

委託人：

(被/調處人)

身分證字號：

地址：



受託人：

身分證字號：

地址：



中華民國 ○ ○ 年 ○ 月 ○ 日

內政部不動產交易實價查詢服務網 2.5 公里交易清冊 3-2

編號	地段地號	移轉面積 (m ²)	使用 分區	臨接 路寬	總價 (萬)	單價 (萬/m ²)	交易 年月

內政部不動產交易實價查詢服務網 2.5 公里



申請畸零地公調文件屬實切結書

5-3

茲有臺北市○○區○○段○○○小段○○○地號等○筆土地，擬與○○區○○段○○○地號等○筆土地合併使用，申請臺北市畸零地調處委員會辦公辦畸零地調處，本人檢附所有文件圖說印信確為屬實，爾後若有產權糾紛、損及他人權益或不實情事發生，願負一切法律責任與貴委員會無涉，特立此切結書為憑。

此致

臺北市畸零地調處委員會

立切結書人：
(調處人)
身分證字號：
地址：



中華民國○○年○○月○○日

視個案情形，得由申請人調整內容



第七條 臺北市畸零地調處委員會辦公辦調處應遵循之事項，並應作成會議紀錄通知調處雙方。

畸零地調處會應依下列規定辦理公調：

查核參與合併土地之位置、形狀，並審查畸零地所有權人與鄰地所有權人所協議調整地形或合併使用土地最小建築基地面積之寬度、深度符合臺北市土地使用分區管制自治條例規定。

查估參與合併土地附近之市價作為參考，徵詢參與公調之畸零地所有權人及鄰地所有權人意見，由雙方以公開議價方式出具願意承購、出售或合併之價格。雙方得檢附開業不動產估價師出具之估價報告書作為參考。

■ 公調應於公調日起三十日內作成紀錄並通知調處雙方。



抄 本

權 號：
保存年限：

臺北市府都市發展局 函

地址：臺北市信義區市府路1號
承辦人：劉國軒
電話：02-27208889轉8366
電子信箱：bm1751@mail.taipei.gov.tw

受文者：建照科
發文日期：中華民國109年4月27日
發文字號：北都都建字第1093161116號
送別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：本文附件請至下載區 (<https://doc-attach.gov.taipei/public/AttachDownload.jsp>) 驗證碼：WESLMLPS

主旨：訂定「臺北市畸零地書面通知及公辦調處作業書表格式」一案，並自發布函日起實施，請查照。

說明：

- 一、依臺北市畸零地書面通知及公辦調處作業辦法第八條規定辦理。
- 二、本案納入本局109年臺北市建管法令函釋彙編第109011號，目錄第一組編號第006號。
- 三、網路網址：<https://dba.gov.taipei/>。
- 四、副本抄送本府法務局，本案業已完成臺北市府法律事務管理系統線上填報作業，系統流水號為1091302J0010，提請法務局刊登臺北市法規查詢系統。

正本：台北市不動產開發商業同業公會、臺北市建築師公會、中華民國全國建築師公會、臺北市政府秘書處機要組(系統介接)
副本：臺北市府都市發展局、臺北市府法務局

■ 相關下載網址：

- 臺北市府公報109年4月28日 第77期
- 臺北市建築法規查詢系統。
- 臺北市建築管理工程處/宣導專區/畸零地使用專區/相關書表文件/臺北市畸零地書面通知及公辦調處作業書表格式/



臺北市畸零地書面通知及公辦調處作業辦法

相關書表檢核表

一、書面通知毗鄰畸零地文件

1. 雙掛號回執。
2. 起造人/實施者通知毗鄰畸零地合併使用通知書。
3. 雙掛號回執及通知書退文。(通知鄰地不成時檢附)
4. 登報公告影本。(通知鄰地不成時檢附)
5. 畸零地土地利用意願表示書。

二、申請書

1. 臺北市畸零地公辦調處申請書。
2. 申請地名冊。(申請人或共有土地2人(筆)以上時檢附)
3. 擬合併鄰地地號表。(擬合併地如有2筆土地以上時檢附)
4. 委託書。(如委託他人辦理時檢附)
5. 繼承系統表。(如未完成繼承登記時檢附)

三、臺北市畸零地私辦調處不成證明文件清冊

1. 開會通知單。
2. 私調不成會議紀錄。
3. 畸零地私調會議出席委託書。(如委託他人出席私調時檢附)
4. 雙掛號回執。(由郵政單位提供)
5. 雙掛號回執及開會通知單退文。(通知鄰地不成時檢附)
6. 登報公告影本。(通知鄰地不成時檢附)

※以上文件可附影本並加註與本正相符

四、開業建築師簽證之合併使用或調整地形圖說。

1. 委託書。
2. 開業建築師簽證圖說。

五、建築線指示(定)圖。

1. 建築線指示(定)圖。(請洽臺北市府都市發展局都市測量科)
2. 屬臺北市建築管理自治條例第三條第一項但書規定免申請指示建築線之情事者。

六、調處範圍申請公調日最近九十日內之第一類或第三類土地登記謄本及地籍圖謄本。(請洽各地政事務所申請。)

1. 申請範圍土地登記謄本
2. 申請範圍地籍圖謄本。

七、現況照片。

八、其他必要書圖文件。

1. 內政部不動產交易實價查詢服務網交易價格清單。
2. 文件屬實切結書。
3. 畸零地公辦調處會議出席委託書。(如委託他人出席公調時檢附)
4. 開業估價師出具之土地市價查估資料。



臺北市畸零地書面通知及公辦調處作業辦法

相關書表格式

一、書面通知毗鄰畸零地文件格式

- 1-1. 起造人通知毗鄰畸零地合併使用通知書。
- 1-2. 實施者通知毗鄰畸零地合併使用通知書

二、臺北市畸零地私辦調處不成證明文件清冊

- 2-1. 開會通知單。
- 2-2. 私調不成會議紀錄。
- 2-3. 畸零地私調會議出席委託書。(如委託他人出席私調時檢附)

三、申請書

- 3-1. 臺北市畸零地公辦調處申請書。
- 3-2. 申請地名冊。(申請人或共有土地2人(筆)以上時檢附)
- 3-3. 擬合併鄰地地號表。(擬合併地如有2筆土地以上時檢附)
- 3-4. 委託書。(如委託他人辦理時檢附)
- 3-5. 繼承系統表。(如未完成繼承登記時檢附)

※以上文件可附影本並加註與本正相符

四、開業建築師簽證之合併使用或調整地形圖說。

- 4-1. 簽證表。
- 4-2. 開業建築師簽證圖說。

五、其他必要書圖文件。

- 5-1. 現況照片。
- 5-2. 內政部不動產交易實價查詢服務網交易價格清冊。
- 5-3. 文件屬實切結書。
- 5-4. 畸零地公辦調處會議出席委託書。(如委託他人出席公調時檢附)



簡報完畢
感謝聆聽

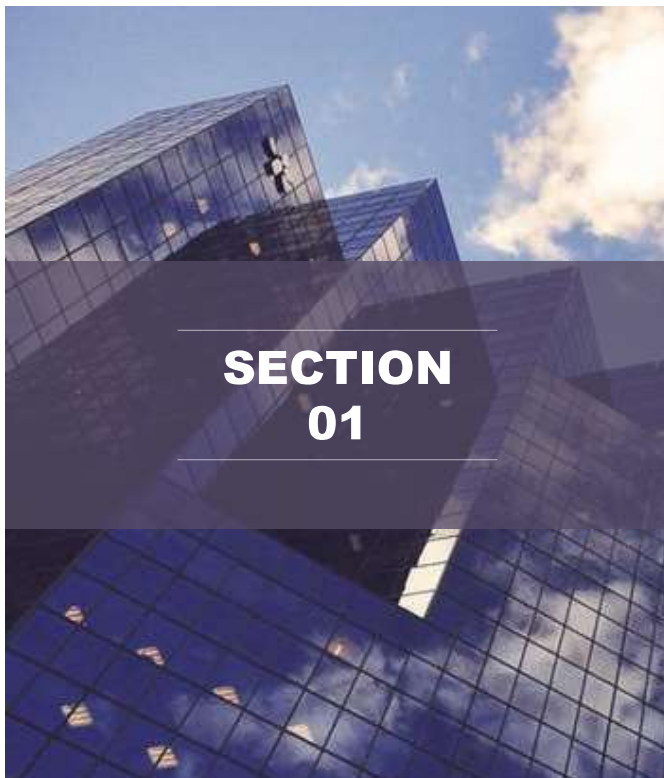




抽查常見缺失說明會

— 臺北市建築管理工程處 建照科 109.12.18 —

主講人：簡宏朝



- A** 建蔽率、容積率、樓層高度
- B** 陽台、雨遮、露台、裝飾構造物
- C** 防火避難、安全梯、安全門
- D** 停車空間
- E** 騎樓、院落、高度比、鄰幢間隔
- F** 山坡地&其他

建蔽率、容積率、樓層高度

危老九十五條之三內涉及建蔽率及高度放寬認定

108年5月7日府授都規字第1083038895號

- ✓ **建蔽率放寬**部分，.....，**分區名稱含「住宅」文字（如○○住宅特定專用區）**，且都市計畫書**載明建蔽率規定與土管第十條規定之第二種住宅區至第四種住宅區、住宅加級地區相同**，.....，**得放寬建築物建蔽率**。
- ✓ 本市商業區通盤檢討案所變更劃設之**商特區**，於**108年10月25日起亦可適用**。(修正)
- ✓ **高度放寬**部分，都市計畫書載明**高度規定與土管第十一條之一第一種住宅區、第二種住宅區相同，或敘明比照者**，視同土管第九十五條之三第一項第一款「第一種住宅區」或「第二種住宅區」，而**得依該款規定放寬建築物高度**。

建蔽率、容積率、樓層高度

歷史建築作為公共空間開放使用，其建蔽率計算仍須回歸相關法令之規定

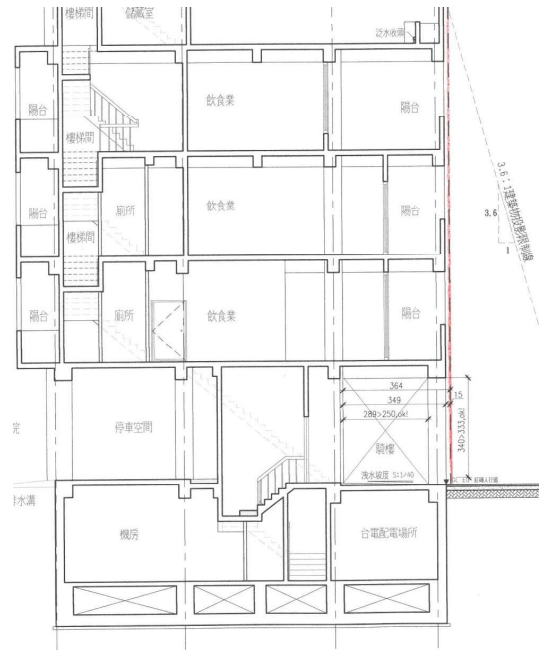
106年3月24日北市文化文資字第10632869500號

「『古蹟、歷史建築及聚落修復或再利用，於適用建築、消防相關法令有困難時，所有人、使用人或管理人除修復或再利用計畫外，應基於該文化資產保存目標與基地環境致災風險分析，提出因應計畫，送主管機關核准』，均係指與當地土地使用分區管制規定不符或適用建築、消防相關法令有困難之情形，得有相關措施，其**未規範古蹟或歷史建築作為公共空間開放使用，即有建蔽率之相關排除規定**，爰有關建蔽率之計算仍應回歸其相關法令之規定。」

建蔽率、容積率、樓層高度

建築物樓層高度檢討

- ✓ 住宅用途依建築技術規則164-1條: 1層高度4.2公尺, 2層以上為3.6公尺
 - ✓ 非住宅用途(ex: **於一樓設置一般零售業**)
- 單層各戶樓地板面積 (不含樓電梯間機房走廊等共用部分) 在80平方公尺以下
1. 高度以3.6公尺為原則。
 2. 因設置中央空調、消防設備、結構樑深度在60公分以上者: 1層高度得放寬至4.6公尺、2層以上得放寬至4公尺、完成後淨高應在3公尺以下。

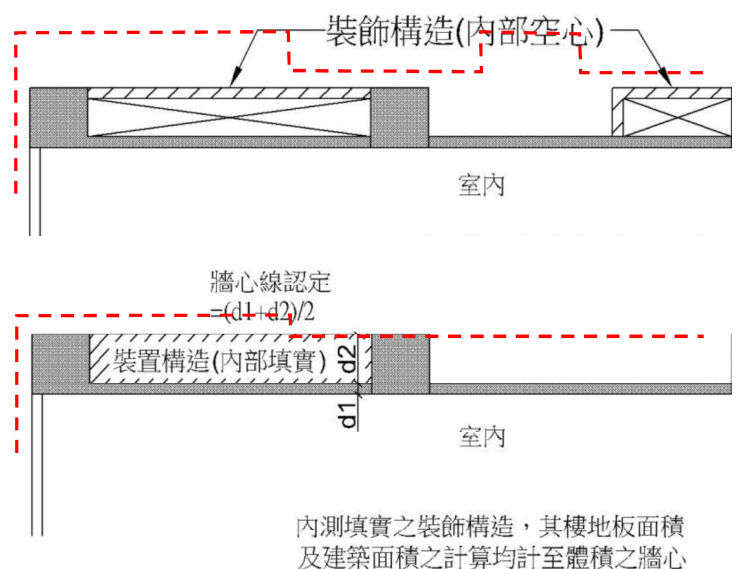


建蔽率、容積率、樓層高度

建築物外牆增築涉樓地板面積計算方式

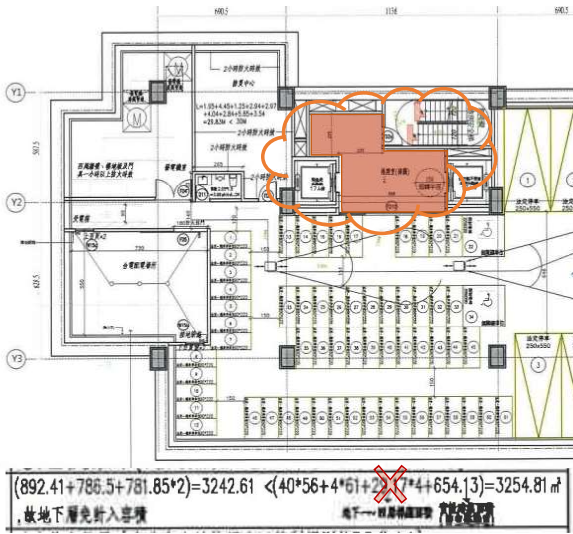
-1 圖例

建築物外牆增設裝飾構造, 有關樓地板面積及建築面積之計算方式, 如採**內側空心構造增設**者依圖例一方式計算; 採**內側填實**者, 則依圖例二方式計算之。



§162 地下室容積計算

提會案例108.12上N#1



案例說明：

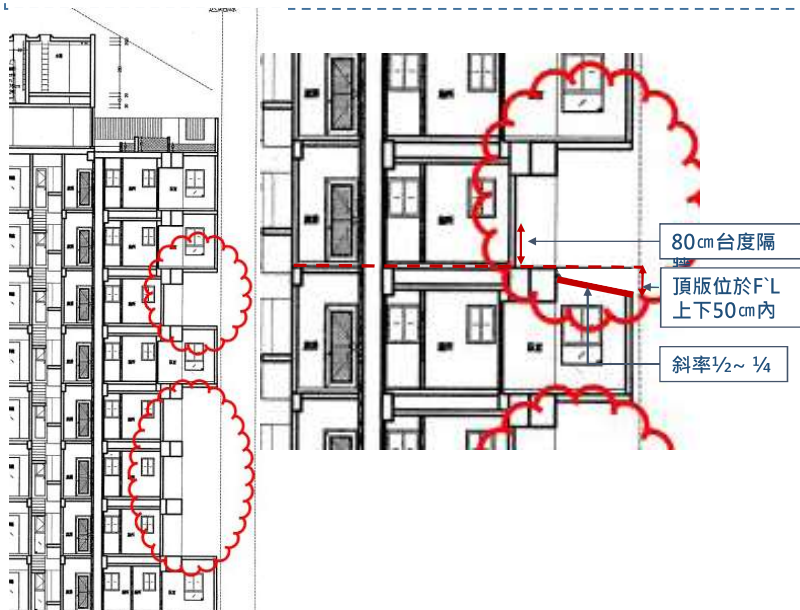
- 地下各層梯廳依技規§162，是否可檢討「免計當層10%樓地板面積」

決議：

- 不可免計

建築物外牆增築涉樓地板面積計算方式

提會案例109.4上N#2



案例說明：

- 樓層上方之相同空間可否因為設置外牆而可免計入樓地板面積？

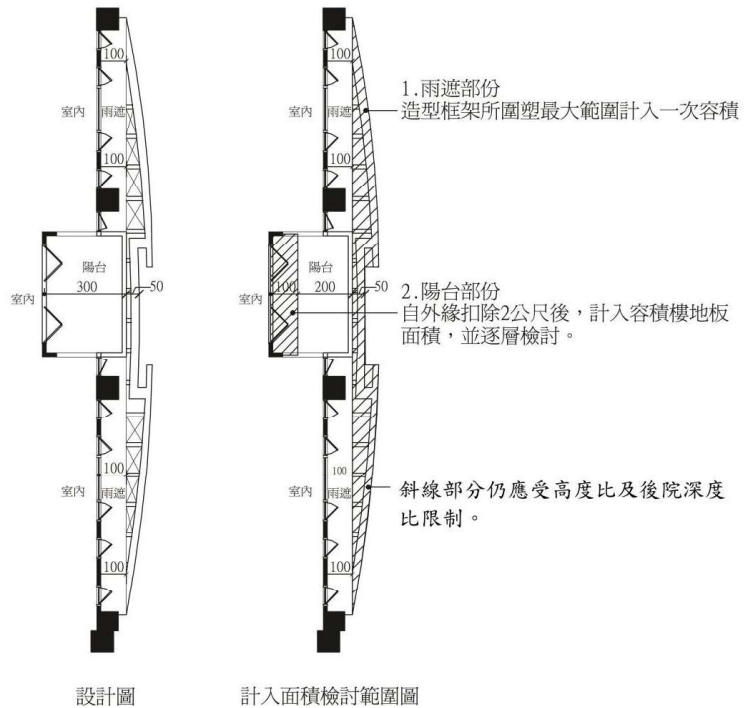
決議：

- 外牆應有80公分實牆區隔，頂板位置以F.L為基準上、下50CM，以1/2~1/4斜率規定檢討。

陽台、雨遮、露台、裝飾構造物

陽台、雨遮外裝飾物

- ✓圍塑範圍計入建築面積
- ✓計一次容積樓地板面積者
- ✓應受建築物高度比與後院深度比之限制



陽台、雨遮、露台、裝飾構造物

外牆裝飾物

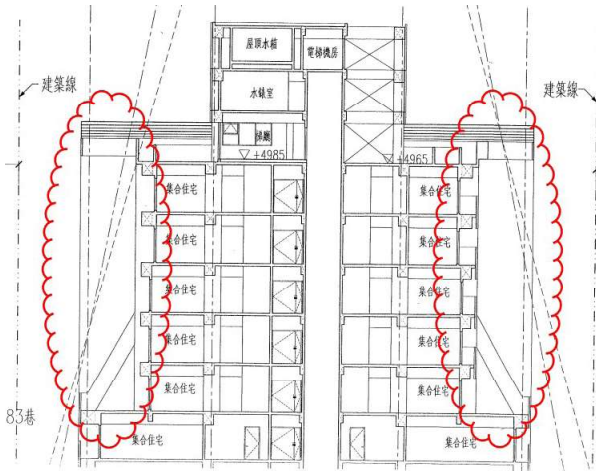
除位於陽臺、雨遮之外牆部分另有規定從其規定外，其餘外牆部分：

- ✓外牆中心線起計2公尺範圍內。
- ✓裝飾物之投影面積應計入建築面積。
- ✓裝飾物立面之透空率應達2/3以上。
- ✓除連接各裝飾物之必要繫件外，應予裸空不得設置覆蓋版。

陽台、雨遮、露台、裝飾構造物

外牆裝飾物

提會案例109.4上№1



案例說明：

- 屋頂挑空處上方「框架式裝飾物」是否免受高度法線限制

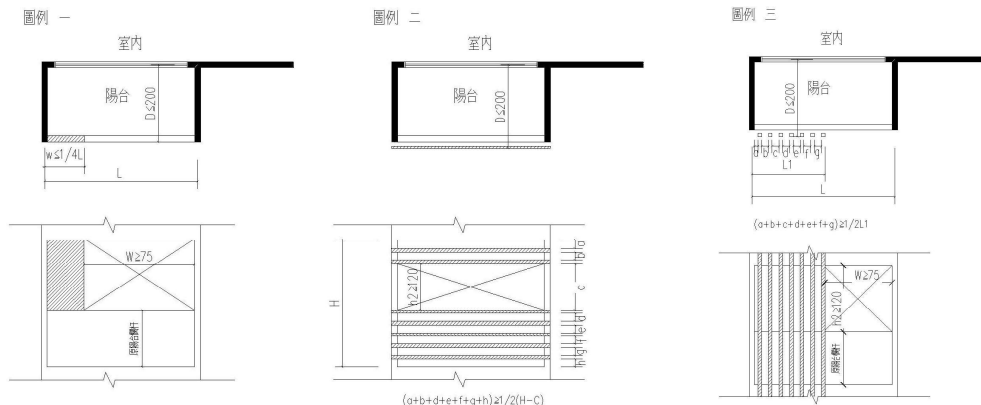
決議：

- 應受高度比法線限制。

陽台、雨遮、露台、裝飾構造物

陽台立面裝飾板

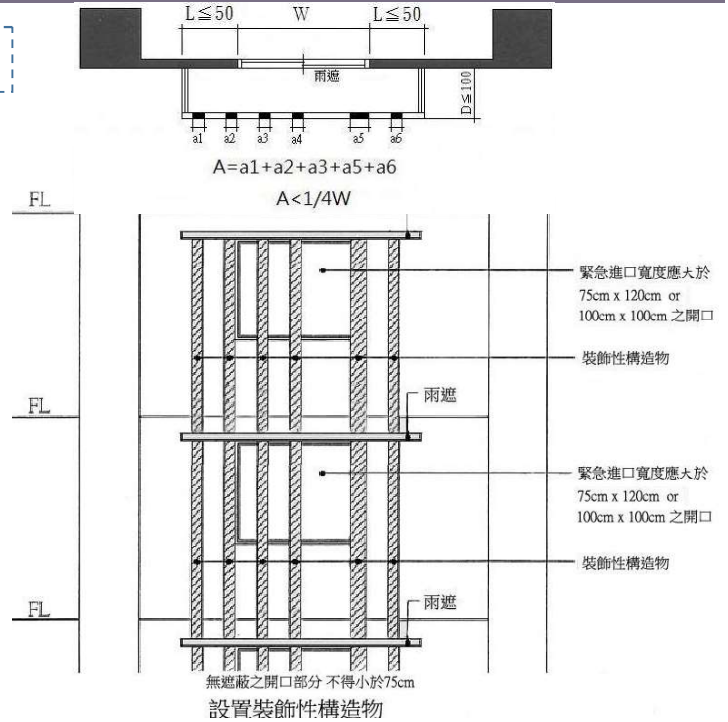
- ✓垂直設置1/4陽臺長度之固定裝飾版。(圖例一)
- ✓垂直設置1/2陽臺長度(以集中設置為原則，但情況特殊適用困難者，得個案審查。)且透空過半之裝飾版，並應留設淨寬75公分以上、淨高1.2公尺以上之無遮蔽開口。(圖例二)
- ✓水平設置透空過半裝飾版，應自欄杆上緣留設淨高120公分以上之無遮蔽開口。(圖例三)



陽台、雨遮、露台、裝飾構造物

建築物雨遮上方設置隔柵

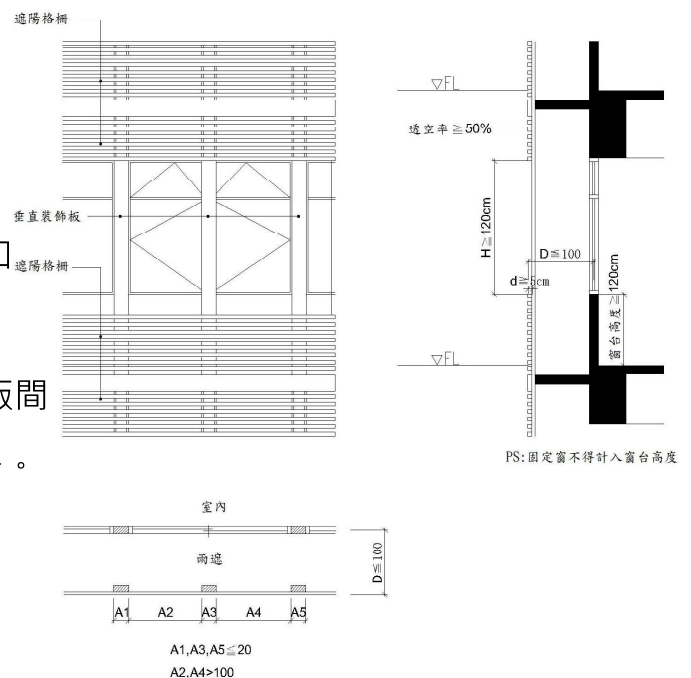
- ✓ 高度不得大於當層樓板上緣 120 公分之透空裝飾，或寬度合計不超過該處開窗 1/4 之固定裝飾性構造
- ✓ 裝飾型構造應於開窗處或緊急進口處留設淨寬 75 公分 * 120 公分或 100 公分 * 100 公分以上之無遮蔽，且外牆窗臺度須高於 150 公分。



陽台、雨遮、露台、裝飾構造物

建築物雨遮外加設遮陽隔柵

- ✓ 外牆牆心起算小於一百公分範圍內
- ✓ 透空率應大於 50%
- ✓ 自窗臺至上緣留設淨高 120 公分以上開口
- ✓ 窗戶臺度應大於 120 公分。
- ✓ 得設垂直飾版串連各樓層之遮陽隔柵, 飾版間距應大於 1 公尺以上, 面寬應小於 20 公分。
- ✓ 隔柵與垂直飾版應為非結構性組件。

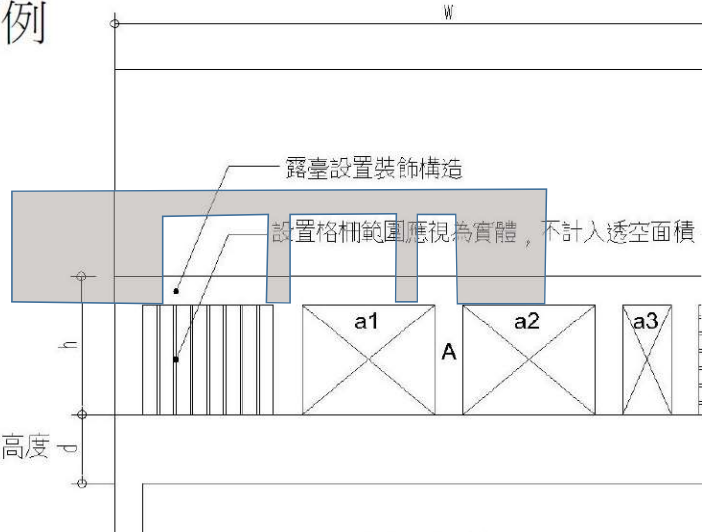


陽台、雨遮、露台、裝飾構造物

露台裝飾物設置方式

- ✓透空率應達2/3以上,不得設計過樑,高度不超過當層高度,不受高度比及後院深度比限制。
- ✓如設置水平或垂直格柵,檢討透空率時,該隔柵視為實體,不計入透空面積。
- ✓頂層露台裝飾構造物突出屋頂板 1.5 公尺部分,應併屋頂突出物檢討面積

圖例



防火避難、安全梯、安全門

戶外安全梯開口應以淨空間計算

102年11月8日內授營建管字第1020330720號函

依建築技術規則建築設計施工編第97條第1項第2款第4目規定，戶外安全梯「對外開口面積(非屬開設窗戶部分)應在2平方公尺以上。」該項目規定之2平方公尺應為單一開口之淨空面積，不得為開口淨空面積之累計。

防火避難、安全梯、安全門

申請變更使用時，其安全梯構造依技術規則建築設計施工編第96條、第97條改善，涉及安全梯之出入口疑義

107年2月13日內授營建管字第1070802322號

有關建築物變更使用類組，應檢討「直通樓梯改為安全梯或特別安全梯之限制」項目者，按附表四各類組檢討標準規定「應符合建築技術規則設計施工編（以下簡稱本編）第九十六條規定。」；是**申請案內之建築物原即設有安全梯或特別安全梯，且檢討符合本編第96條規定者，自無須依本編第97條規定辦理；如檢討上開第96條規定應增設安全梯或特別安全梯時，自應依同編第97條規定辦理。**

防火避難、安全梯、安全門

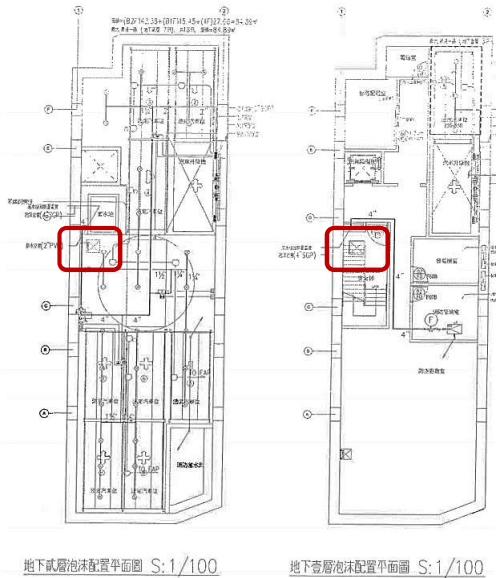
建築技術規則建築設計施工編第241條第2項規定疑義

107年6月14日內授營建管字第1070809951號

有關**高層建築物連接特別安全梯間之走廊如鄰接外牆，其外牆及開設於外牆之門窗未連接建築物內部空間，如已符合同編第79條第3項及第4項（有關防火區劃之牆壁應突出建築物外牆面50公分以上，或與其交接處之外牆面長度有90公分以上具有與防火區劃之牆壁同等以上防火時效），及第79條之3（防火構造建築物之樓地板應突出建築物外牆50公分以上，或與樓板交接處之外牆面高度有90公分以上具有與樓地板同等以上防火時效），已防範由同幢建築物內相鄰防火區劃噴出火燄延燒至走廊，尚符旨揭法規意旨。**

直通梯設置規定

提會案例108.7下№1



案例說明：

- 地下二層倉儲式停車空間，以爬梯連通地上一層

決議：

- 應留設直通梯（安全梯）連接

逃生避難路徑

提會案例108.7下№2



案例說明：

- （包廂）另一逃生避難路徑，是否可經過其他居室（廚房）

決議：

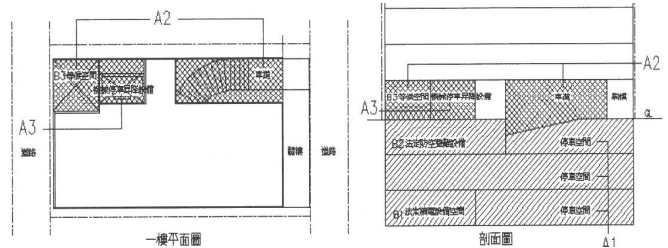
- 依95年抽查案例彙編6-0368
- 不可經由其他居室避難

停車空間

臺北市停車空間容積計算方式

- ✓防空避難設備不得以實設面積扣除
- ✓機械車位應以垂直投影計算停車位數
- ✓屬機電設備空間方得免計容積
- ✓地下各層得設置4平方公尺之廁所
- ✓自設機車位不得扣抵容積!!

地下室開挖範圍內屬「防空避難設備」、「停車空間」、「機電設備空間」者應依下列圖例及計算式辦理。



A1: 地下室各層停車空間樓地板面積：(B1F...BNF) 一樓免計容積部分
A2: 地面層室內停車空間 (含車道及等候空間)
A3: 地面層機械停車升降設備 地下層免計容積部分
B1: 法定機電設備空間 (依技術規則 162 條檢討)
B2: 法定防空避難設備 (實設建築面積 + 騎樓面積)
B3: 法定 6 M x 6 M 等候空間 → **技規第136條**
N1: 實設停車位 (依技術規則 162 條免計容積之停車空間)
N2: 法定裝卸位
N3: 法定機車位 → **亦即自設機車位不得扣容積**
容積檢討式：
 $(A1+A2+A3) - (B1+B2+B3+N1 \times 40 + N2 \times 40 + N3 \times 4) =$ 應計入之容積樓地板面積 (負值取零)

停車空間

臺北市客貨兩用升降機作為機車升降機用

- ✓升降機機廂淨寬深應大於1.2*2.4(公尺)
- ✓升降機依應中華民國國家標準CNS規範設置、檢查。機車用升降設備未有CNS規範前，**得以載重符合CNS規範之升降機替代**，該升降機於領得許可證後始得使用。
- ✓於**公寓大廈規約(草約)住戶應遵守之事項內加註**：「十、本公寓大廈附設客貨升降機升降設備，機車進入設備視同貨物載運，使用人與機車進入設備車廂時必須將機車熄火後再行操作設備，同時車廂內嚴禁煙火。」，並**列入執照注意事項附表列管**。

停 車 空 間

地面一層停車空間高度

- ✓設於**地面一層停車空間高度應以 4.2 公尺為限**,僅適用於設置平面停車位之停車空間。設置多層機械停車設備者,依實際需求合理設計。但經本市都市設計審議及都市更新審議通過案件不在此限。

法定空地設置汽、機車位

- ✓機車位距**地界 3 公尺內且周圍係無透空圍牆高度 2 公尺以上者**,得設置於法定空地防火間隔內。

停 車 空 間

法定空地設置汽、機車位

- ✓機房出入口外原則上應留設**寬度 75 公分以上之維修通道**。如設計確實有困難,應於規約加註該車位應於機房維修時配合出入維修。

內政部釋示有關加油站之停車空間檢討

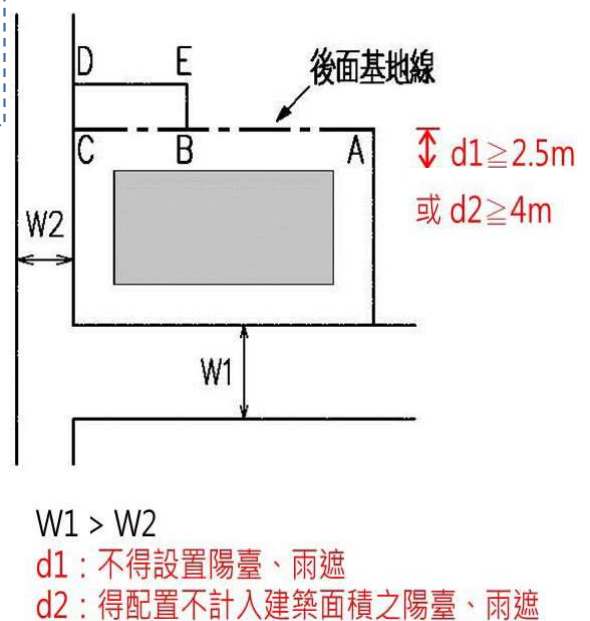
107年5月25日內授營建管字第1070808428號

建築技術規則建築設計施工編第59條規定「建築物新建、改建、變更用途或增建部分，依都市計畫法令或都市計畫書之規定，設置停車空間。其未規定者，依下表規定。.....」是有關**加油站設置停車空間**，如都市計畫法令或都市計畫書有規定者應從其規定，未規定者，**應按其建築物實際用途**（如辦公室、便利商店.....），分別依所屬第59條附表類別檢討附設停車空間。

騎 樓 、 院 落 、 高 度 比 、 鄰 幢 間 隔

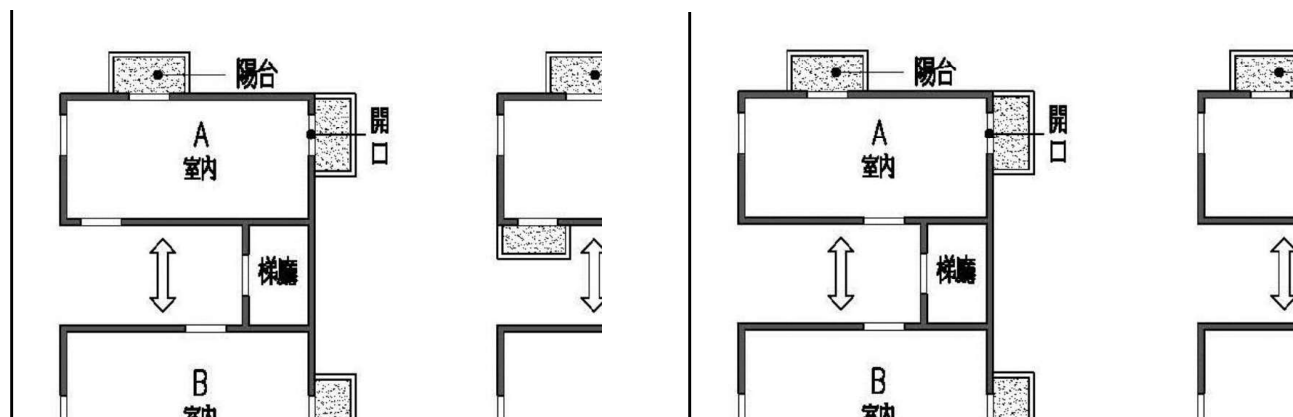
建築管理案例彙編(102年版)收錄之編號8703案例說明內容修正

- ✓ 二宗假設之基地如附圖，後面基地線視為與建築線相交。
- ✓ 後院線得提昇「H」值適用條件如下：
 - (一) □BCDE為合併相鄰畸零地或經畸零地調處決議後合併畸零地建築者。
 - (二) 其他案件須符合下列情形之一者：
 1. 退縮後院淨深度2.5公尺以上，且陽臺、雨遮等不得設置於退縮深度範圍（ $d1 \geq 2.5m$ ）。
 2. 退縮後院深度達4公尺以上，得配置不計入建築面積之陽臺、雨遮（ $d2 \geq 4m$ ）。



騎樓、院落、高度比、鄰幢間隔

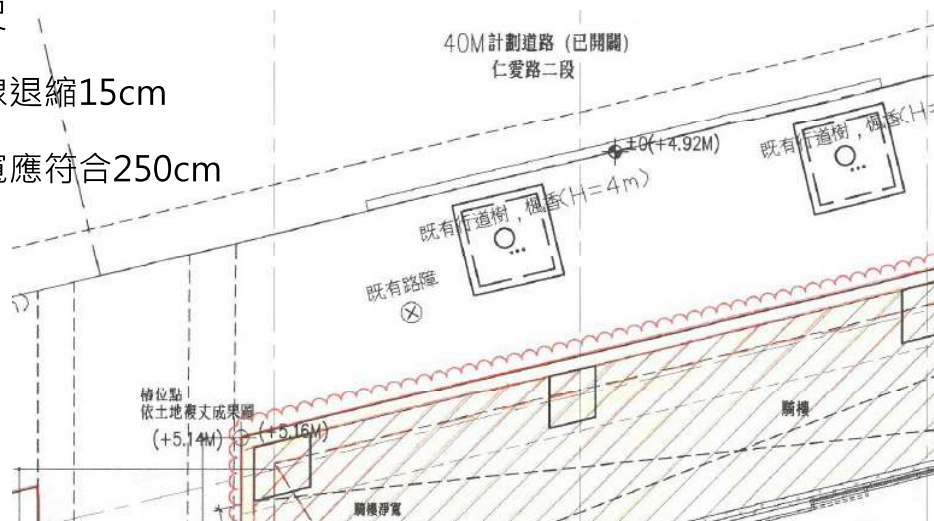
建築管理案例彙編(102年版)編號
8408應檢討鄰幢間隔之樣態



騎樓、院落、高度比、鄰幢間隔

騎樓設置之相關規定

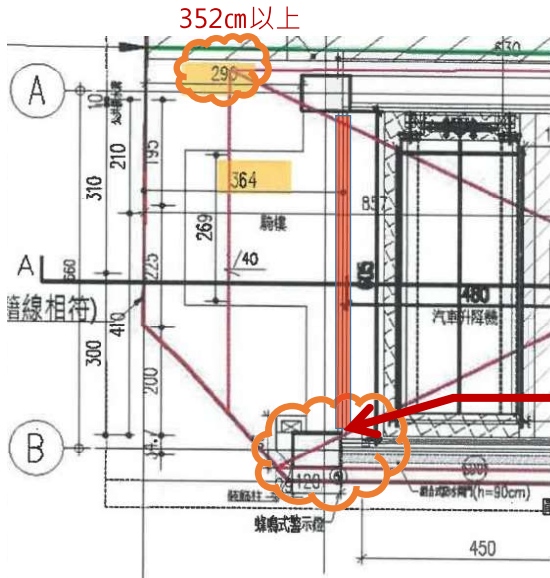
- ✓ 騎樓牆面退縮3.64公尺
- ✓ 騎樓柱正面應自建築線退縮15cm
- ✓ 於法定騎樓範圍內淨寬應符合250cm



騎樓、院落、高度比、鄰幢間隔

騎樓設置之相關規定

提會案例109.8上Nº1



§7-I-2、建築物地面層外牆面與道路境界線應保持三·五二公尺以上寬度。

騎樓地面「外牆面」包含「柱面」應齊平

山坡地 & 其他

山開規定中「原建築基地範圍」與畸零地合併相關疑義

107年4月27日北市都築字第10731535300號

有關符合「山開規定」第一點第六款基地，如因毗鄰唯一合併畸零地，需合併該毗鄰唯一合併地，或經臺北市畸零地委員會全體委員會議決議「需合併建築」或「准予單獨建築惟於取得建造執照後放樣勘驗前，擬合併地願以大會議決價格讓售時，申請地應負責承買合併」等情形，非屬刻意擴大基地範圍，應無違反原立法意旨，仍屬該款所稱「原建築基地範圍」，應得免回溯檢討「山開規定」開發規模規定。

保護區土地申請興建農舍是否可
為一幢二戶?

106年6月12日北市產業農字第10606765200號

行政院農業委員會水土保持局106年6月7日水保農字第1061806040號函釋說明二：
「查內政部81年8月17日台81內營字第8104300號函說明二略以，申請自用農舍既以同一戶自用為限，自屬無分棟建築之疑義。次查內政部營建署93年7月29日營署建管字第0930046961號函及98年9月4日營署建管字第0980050870號函『農業用地興建農舍已領得使用執照，建築物所有權人為二人共有，...應不得增編門牌增加戶數。』...。」

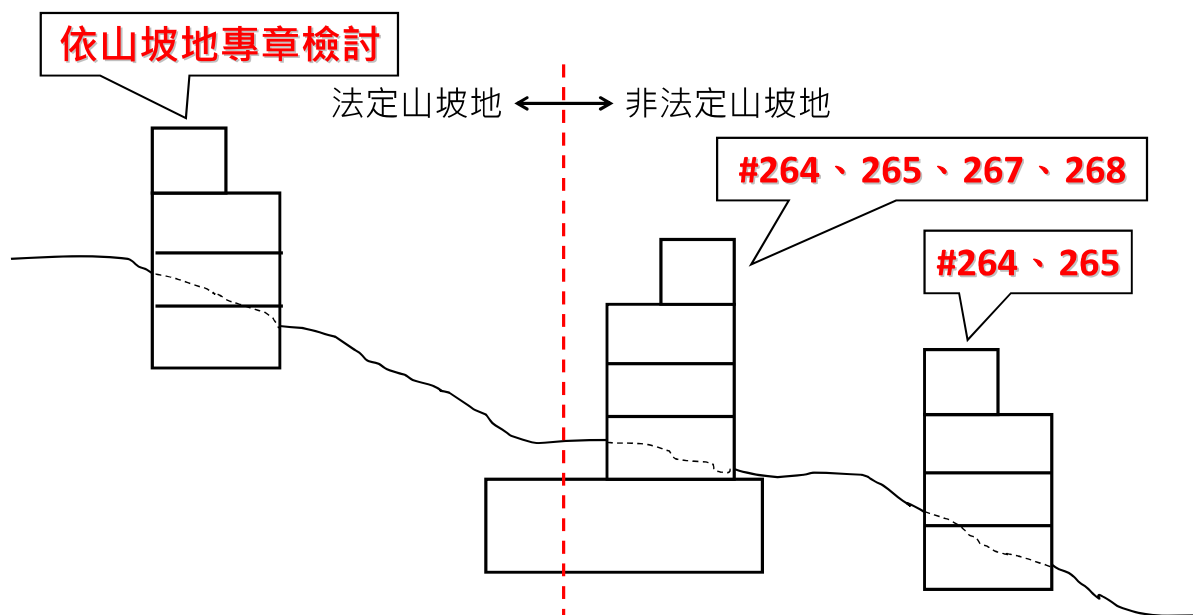
基地範圍包含「法定山坡地及非法定
山坡地」，涉山坡地專章檢討

107年8月21日內授營建管字第1070813570號

建築基地範圍包含「法定山坡地及非法定山坡地」時，涉山坡地專章檢討：

(一)座落於「**非法定山坡地**」之建築物(含地下室範圍)，基於建築基地整體安全考量，應**依本規則第264條、第265條檢討**辦理。至第267條及第268條僅係規範建築物之地下各層最大樓地板面積及高度限制，故免予檢討適用。

(二)座落於「**法定山坡地及非法定山坡地**」之**整幢建築物(含地下室範圍)**，基於建築基地整體安全及建築物整體設計考量，應**依本規則第264條、第265條、第267條及第268條檢討**辦理。



山 坡 地 & 其 他

內政部67年9月27日台內營字第
811998號函（如附件）停止適用

108年7月1日內授營建管字第1080810546號

有關住宅、集合住宅應設置廚房之解釋，查建築技術規則建築設計施工編並無規定住宅、集合住宅應設置廚房，且違建應回歸建築法第25條、第86條與違章建築處理辦法相關規定據以辦理，爰停止適用。

山 坡 地 & 其 他

地上一層共用部分(門廳)，地上二層以上完全區劃獨立之舊有建築物增設昇降機

108年1月25日內授營建管字第1080801377號

地上一層共用部分(門廳)，地上二層以上完全區劃獨立之建築物，鑒於地上二層以上完全區劃獨立部分，均有其設置昇降機之需求，是符合上開第55條第2項規定之建築物，**其各完全區劃獨立部分得分別檢討設置昇降機**，以促進舊有建築物無障礙設施之改善。

山 坡 地 & 其 他

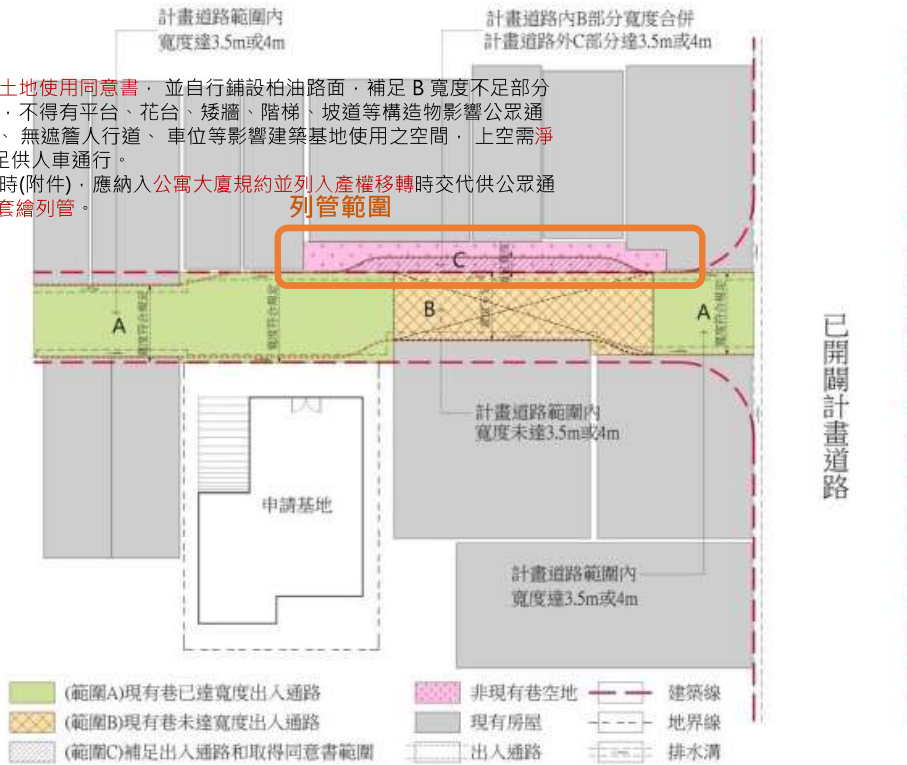
「臺北市未完成公共設施之建築基地申請建築執照出入通路之處理原則」執行圖例

108年9月6日北市都授建字第1083135117號

圖例 VII

- 一.計畫道路範圍內出入通路現況寬度已符合規定及已設置公共排水溝，無須列管起造人（如 A 部分）。
- 二.計畫道路範圍內出入通路現況寬度不足，且已設置公共排水溝（如 B 部分），合併非現有巷土地後（如 C 部分），符合出入通路寬度，並提供（C 部分）供公眾通行土地使用同意書，並自行鋪設柏油路面，補足法定出入道路寬度（如 B 寬度不足部分）。
- 三.C 部分土地需淨空，不得有平台、花台、矮牆、階梯、坡道等構造物影響公眾通行，並不得為開放空間、無遮簷人行道、車位等影響建築基地使用之空間，上空需淨高 4M 並鋪設柏油路面足供人車通行。
- 四.私有地 C 部分出具同意書時(附件)，應納入公寓大廈規約並列入產權移轉時交代供公眾通行使用，並同意於執照套繪列管。

(C部分) 供公眾通行**土地使用同意書**，並自行鋪設柏油路面，補足B寬度不足部分
 (C部分) 土地需**淨空**，不得有平台、花台、矮牆、階梯、坡道等構造物影響公眾通行，並不得為開放空間、無遮簷人行道、車位等影響建築基地使用之空間，上空需**淨高4M**並鋪設柏油路面足供人車通行。
 (C部分) 出具同意書時(附件)，應納入**公寓大廈規約並列入產權移轉時**交代供公眾通行使用，並同意於**執照套繪列管**。

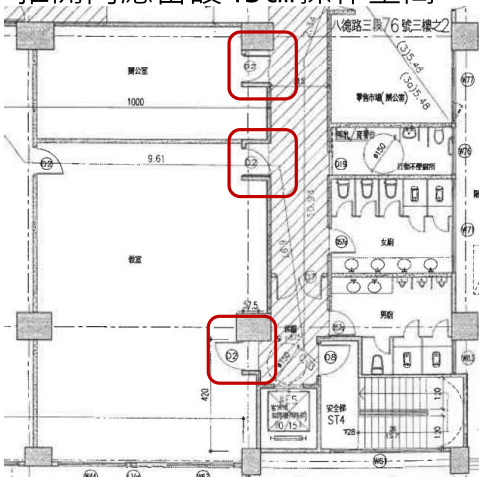


山 坡 地 & 其 他

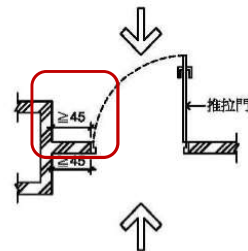
無障礙設施規範出入口

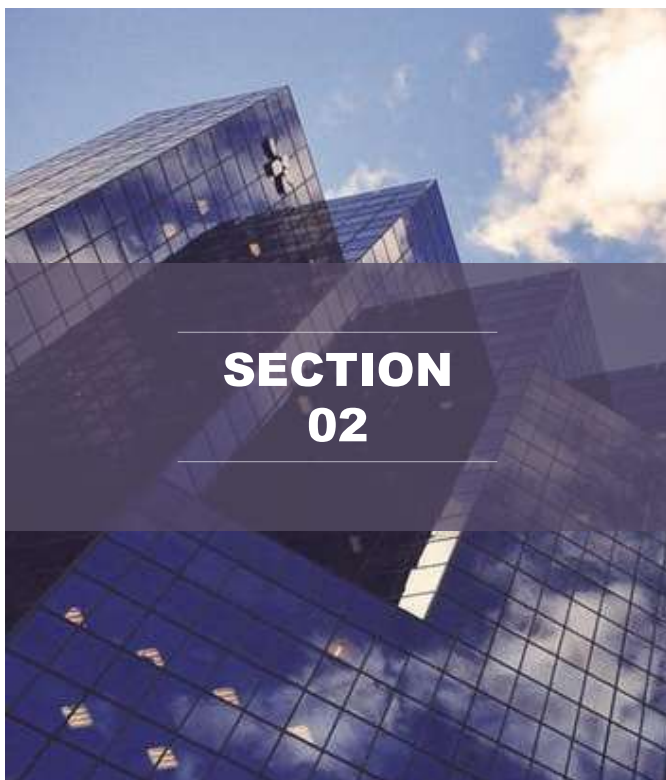
提會案例108.9上№1、№2、109.3上№1
 106年11月6日北市都建字第10652200502號

推開門應留設45cm操作空間



205.2.4操作空間：通路走廊與門垂直者，門把側邊之操作空間不得小於45公分（如圖205.2.4.1）；通路走廊與門平行者，門把側邊之操作空間不得小於60公分（如圖205.2.4.2）；設有風除室者，應留設直徑150公分以上之迴轉空間（如圖205.2.4.3）。





SECTION 02

抽查常見缺失一覽

抽 查 常 見 缺 失 一 覽

建蔽率

- ✓雨遮超過1.0m、陽台超過2.0m未計入
- ✓獨立柱、管道間未計入
- ✓裝飾柱、露樑未計入
- ✓遮陽板透空率未檢討
- ✓鄰房侵占地計算方式錯誤
- ✓基地內含法定騎樓計算方式錯誤

容積率

- ✓雨遮超過1.0m、陽台超過2.0m未計入
- ✓梯廳免計入容積部分淨寬不足2m
- ✓地下層空間〈垃圾儲藏室〉容積未計入
- ✓技規162條免計容積部分檢討不符規定
- ✓停車空間免計容積部分檢討不符規定
- ✓屋頂突出物超過法定規模應計入層數及容積

抽 查 常 見 缺 失 一 覽

高度比/日照

- ✓航高檢討有誤
- ✓未檢附道路標高水準點資料
- ✓高度比起算點有誤
- ✓女兒牆高度超過1.5m未計入
- ✓主要構造或裝飾構造突出高度比限制線
- ✓3.6:1日照陰影檢討有誤(100.10.1後免檢討)

院落深度/院落深度比

- ✓各項院落之淨寬 < 深 > 度不符規定
- ✓側、後院判別有誤 < 角度 >
- ✓院落未標示
- ✓各項院落之平均 < 深 > 度不符規定

抽 查 常 見 缺 失 一 覽

停車空間/裝卸位

- ✓大、小車位比例核計不符規定
- ✓升降機尺寸未標示/不符規定
- ✓車道坡度、淨高不符規定
- ✓停車空間前方不足6*5m
- ✓60度視角檢討不符規定
- ✓裝卸位淨高不符規定

騎樓、無遮簷人行道

- ✓騎樓縱、橫剖面順平圖未檢附、標高未標示
- ✓騎樓相關尺寸未標示或不符規定 < 364/15/250/淨高 >
- ✓顏色圖例錯誤
- ✓不得設置緩衝空間、停車位、裝卸位

抽 查 常 見 缺 失 一 覽

出口、走廊、通道<路>

- ✓人車面向現有巷道出入基地內通路未標示或未留設走廊寬度未標示或不符規定
- ✓商場內通路未標示或不符規定
- ✓欄杆、台度高度不符規定
- ✓地面層二向出口不符規定
- ✓地下層機電空間應留設維修通道

直通樓梯、步行距離

- ✓安全梯開口與其他開口距離未距90cm以上
- ✓級高、級深及梯寬未標示或不符規定
- ✓步行距離未計至樓梯口或排煙室口
- ✓戶外安全梯開口面積2m²未檢討
- ✓240m²二座梯未檢討
- ✓屋突、裝飾版柱未計入1/8檢討
- ✓安全門未向避難方向開啟

抽 查 常 見 缺 失 一 覽

昇降機/緊急昇降機/緊急進口

- ✓機房未設一小時防火時效防火門
- ✓緊急進口未標示、留設或尺寸不符規定
- ✓緊急昇降機未通達各層
- ✓帷幕牆構造未留設緊急出口
- ✓緊急昇降機排煙室10m²未檢討

防火間隔

- ✓基地內各棟防火間隔未留設
- ✓建築物位於距地界線1.5~3公尺範圍開窗面積未檢討
- ✓防火間隔設有機車位且未設實牆
- ✓基地臨接4公尺計畫道路未檢討防火間隔

抽 查 常 見 缺 失 一 覽

防空避難室、屋頂避難平台、避雷設備

- ✓屋頂避難平台未以防火門、窗區劃
- ✓通達§99屋頂難平台「均」應為特安梯或戶安梯
- ✓防空避難室露天頂版未達24cm厚度
- ✓防空避難室大於240m²應有二座階梯式進出口(包括汽車坡道)
- ✓防空避難室防火區劃不符規定
- ✓防空避難室固定設備1/4檢討不符規定
- ✓避雷設備未檢討留設
- ✓未預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間

無障礙設施

- ✓無障礙設施未依技規第170條檢討
- ✓出入口操作空間不符規定
- ✓行動不便專用電梯未通達各層
- ✓尺寸不符規定
- ✓行動不便電梯詳圖不符規定

**新修「建築物無障礙設施設計規範」
自中華民國109年5月11日生效!!**



簡 報 結 束

謝 謝 指 教

主講人：簡宏朝