

檔 號：  
保存年限：

## 臺北市政府都市發展局 函

地址：臺北市信義區市府路1號南區  
承辦人：羅駐諒  
電話：02-27208889轉8367  
電子信箱：bml738@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國112年8月22日  
發文字號：北市都授建字第1126154988號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明 (27613110\_1126154988\_1\_ATTACHMENT1.pdf、  
27613110\_1126154988\_1\_ATTACHMENT2.pdf、27613110\_1126154988\_1\_ATTACHMENT3.pdf、  
27613110\_1126154988\_1\_ATTACHMENT4.pdf、27613110\_1126154988\_1\_ATTACHMENT5.pdf)

主旨：函轉本府財政局修正發布「臺北市市有非公用畸零土地處理作業要點」第五點，請查照並轉知貴會所屬會員。

說明：

- 一、依本府112年8月16日府授財管字第11230221952號函辦理。
- 二、本案納入本局112年臺北市建管法令及彙編第112045號，目錄編號第023號。
- 三、網路網址：[www.dba.tcg.gov.tw](http://www.dba.tcg.gov.tw)。

正本：臺北市建築師公會、台北市土木技師公會、台北市結構工程工業技師公會、台北市不動產開發商業同業公會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

副本：



## 臺北市政府 函

地址：110204臺北市信義區市府路1號中央  
區7樓

承辦人：楊佳陵

電話：02-27208889或1999轉6312

傳真：27595677

電子信箱：ut5160@gov. taipei

受文者：臺北市建築管理工程處

發文日期：中華民國112年8月16日

發文字號：府授財管字第11230221952號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明一 (27139714\_11230221952\_1\_ATTACH1. pdf、  
27139714\_11230221952\_1\_ATTACH2. pdf、27139714\_11230221952\_1\_ATTACH3.  
pdf、27139714\_11230221952\_1\_ATTACH4. pdf)

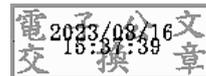
主旨：「臺北市市有非公用畸零土地處理作業要點」第五點業經  
本府112年8月16日府財管字第11230221951號令修正發  
布，並自112年9月1日生效，請查照。

說明：

- 一、檢送旨揭令影本（含條文）、修正總說明及修正對照表各1份。
- 二、本案業已完成臺北市政府法律事務管理系統線上填報作業，系統流水號為1120300J0005，請法務局刊登臺北市法規查詢系統。

正本：臺北市政府各機關

副本：臺北市議會（含附件）、臺北市政府法務局（含附件）



建管處 1120816



\*DDAA1126154988\*

## 臺北市市有非公用畸零土地處理作業要點第五點修正規定

五、同一街廓內可合併建築之市有土地面積超過五百平方公尺者，以不出售為原則。但合併範圍內私有土地面積大於市有土地，且私有土地必須與部分市有土地合併建築使用，管理機關得依下列方式辦理：

- (一) 合併範圍內私有土地面積合計未達最小建築基地平均寬深度乘積，應先辦理調整地形；如確無法調整地形或調整地形不具效益，在市、私有土地面積合計符合最小建築基地平均寬深度乘積範圍內，得辦理讓售。
- (二) 合併範圍內私有土地面積合計已達最小建築基地平均寬深度乘積，應先辦理調整地形；如確無法調整地形或調整地形不具效益，且合併範圍內私有土地為市有畸零地之唯一合併地，得辦理讓售。
- (三) 私有土地合併市有土地後符合臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定第一點規定可開發者，得辦理讓售。
- (四) 符合下列情形之一，並經本府審查會議同意可促進同街廓內土地合理配置者，得辦理讓售：
  1. 依臺北市土地使用分區管制自治條例第九十五條之二規定重建。
  2. 依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定重建。
  3. 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。
  4. 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。

合併範圍內之私有土地，全部或一部面積原係依本要點向本府承購取得者，不適用前項讓售之規定。

## 臺北市市有非公用畸零土地處理作業要點第五點

### 修正總說明

依臺北市市有財產管理自治條例第六十九條第一項第八款規定：「畸零地得讓售與市政府認定有合併使用必要之鄰地所有權人……」，為規範其作業細節，本府訂有「臺北市市有非公用畸零土地處理作業要點」（以下簡稱本要點）。

本要點第五點第一項第二款規定係於民國一百零六年十月五日修正增訂（一百零六年十月十三日生效），原係基於實務需要，考量市有土地仍有調整地形或讓售部分市有土地供私地合併建築使用，以增進市私畸零土地利用及提高雙方價值，爰參照當時之臺北市畸零地使用規則第十二條第三款規定，訂定得同意讓售面積之上限為三十平方公尺。

惟查臺北市畸零地使用規則業於民國一百零七年十二月二十八日修正為臺北市畸零地使用自治條例（以下簡稱畸零地自治條例），其修正理由略以，回歸建築法規定，畸零地非經與鄰地合併使用，不得建築，因此刪除第十二條畸零地得准予建築之規定，是以原參照之法令已不存在。另查畸零地自治條例第十一條第二項規定：「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。」。

自畸零地自治條例施行以來，實務執行受理市有畸零地申購案件，偶有民眾陳情本要點僅得讓售三十平方公尺之面積尚非合理，且阻礙市、私有畸零土地合理利用，經檢討確有可能因讓售面積之限制而導致合併範圍內市有畸零地無法與唯一可合併之私有土地合併建築使用，影響市有土地價值且不利土地整體利用，爰參照前開畸零地自治條例之要件修正本要點第五點第一項第二款之讓售面積規定，俾提升市有畸零地利用價值，並促

進地區整合開發。

## 臺北市市有非公用畸零土地處理作業要點第五點修正對照表

修正規定	現行規定	說明
<p>五、同一街廓內可合併建築之市有土地面積超過五百平方公尺者，以不出售為原則。但合併範圍內私有土地面積大於市有土地，且私有土地必須與部分市有土地合併建築使用，管理機關得依下列方式辦理：</p> <p>(一)合併範圍內私有土地面積合計未達最小建築基地平均寬深度乘積，應先辦理調整地形；如<u>確無法調整地形或調整地形不具效益</u>，在市、私有土地面積合計符合最小建築基地平均寬深度乘積範圍內，得辦理讓售。</p> <p>(二)合併範圍內私有土地面積合計已達最小建築基地平均寬深度乘積，應先辦理調整地形；如<u>確無法調整地形或調整地形不具效益</u>，且合併範圍內私有土</p>	<p>五、同一街廓內可合併建築之市有土地面積超過五百平方公尺者，以不出售為原則。但合併範圍內私有土地面積大於市有土地，且私有土地必須與部分市有土地合併建築使用，管理機關得依下列方式辦理：</p> <p>(一)合併範圍內私有土地面積合計未達最小建築基地平均寬深度乘積，應先辦理調整地形；如<u>確無法調整地形者</u>，得在市、私有土地面積合計符合最小建築基地平均寬深度乘積範圍內，得辦理讓售。</p> <p>(二)合併範圍內私有土地面積合計已達最小建築基地平均寬深度乘積，應先辦理調整地形；如<u>確無法調整地形或調整地形不具效益</u>，且市有土地面積在<u>三十平方公尺以下</u>，得辦理讓售。</p>	<p>一、第一項第一款及第三款規定酌作文字修正。</p> <p>二、第一項第二款規定原係考量提高市私畸零土地利用價值，爰參照當時之臺北市畸零地使用規則第十二條規定，訂定得辦理讓售面積為三十平方公尺，惟上開規定業已修正刪除。查現行臺北市畸零地使用自治條例第十一條第二項規定：「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。」，為避免因讓售面積之限制而導致合併範圍內市有畸零地無法與唯一可合併之私有土地合併建築使</p>

修正規定	現行規定	說明
<p><u>地為市有畸零地之唯一合併地</u>，得辦理讓售。</p> <p>(三)私有土地合併市有土地後符合臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定第一點規定可開發者，得辦理讓售。</p> <p>(四)符合下列情形之一，並經本府審查會議同意可促進同街廓內土地合理配置者，得辦理讓售：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依臺北市土地使用分區管制自治條例第九十五條之二規定重建。</li> <li>2. 依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定重建。</li> <li>3. 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。</li> <li>4. 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。</li> </ol> <p>合併範圍內之私有土地，全部或一部面積原係依本要點向本府承購取得者，不適用前項讓售之規定。</p>	<p>(三)私有土地合併市有土地後符合臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定第一點規定可開發利用者，得辦理讓售。</p> <p>(四)符合下列情形之一，並經本府審查會議同意可促進同街廓內土地合理配置者，得辦理讓售：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依臺北市土地使用分區管制自治條例第九十五條之二規定重建。</li> <li>2. 依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定重建。</li> <li>3. 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。</li> <li>4. 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。</li> </ol> <p>合併範圍內之私有土地，全部或一部面積原係依本要點向本府承購取得者，不適用前項讓售之規定。</p>	<p>用，恐影響市有畸零地後續利用，爰參照上開規定之適用要件「合併範圍內私有土地為市有畸零地之唯一合併地」修正，俾提升市有畸零地利用價值。</p>

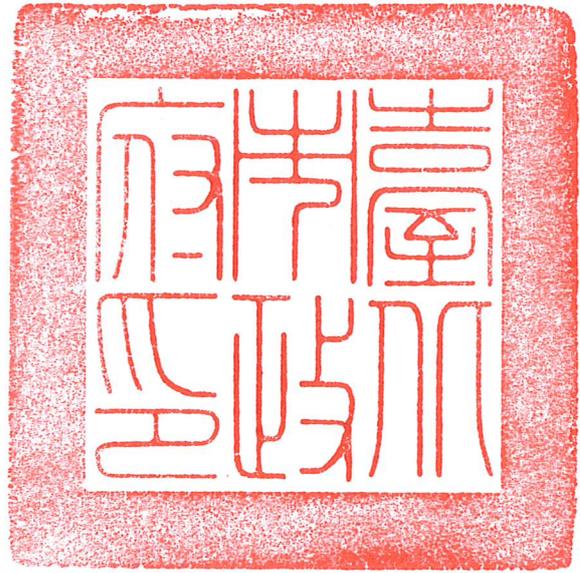
檔 號：

保存年限：

# 臺北市政府 令

發文日期：中華民國112年8月16日

發文字號：府財管字第11230221951號



修正「臺北市市有非公用畸零土地處理作業要點」第五點，並自112年9月1日生效。

附「臺北市市有非公用畸零土地處理作業要點」第五點修正規定1份。

市長蔣萬安