檔　　號：
保存年限：

臺北市建築管理工程處　函

地址：臺北市信義區市府路一號南區
承辦人：楊智仁
電話：1999(外縣市02-27208889)轉8366
電話：(02)2759-5769
電子信箱：3128@dba2.tcg.gov.tw

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國106年5月5日
發文字號：北市都建照字第10647921000號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：詳主旨(47921000A00_ATTCH1.pdf)

主旨：函轉「臺北市市有非公用畸零土地處理作業要點」（如附件）業經本府106年4月24日府財管字第10630253400號令發布修正，並自106年5月1日起生效，請查照轉知貴會會員。

說明：

一、依本府106年4月24日府授財管字第10630253401號函辦理。

二、本案納入本處106年臺北市建管法令彙編第025號，目錄第一組編號第017號。

三、網路網址：www.dba.tcg.gov.tw。

正本：中華民國全國建築師公會、臺北市建築師公會、臺北市結構工程工業技師公會、台北市土木技師公會、台北市不動產開發商業同業公會
副本：電子公文交換 2017-05-05 15:15:15

市長	會務管理常務	財務管理常務	主任委員	秘書長	副秘書長	承辦人

中國建築師公會
106年5月8日
0932號

檔　　號：
保存年限：

臺北市建築管理工程處　函

地址：臺北市信義區市府路一號南區
承辦人：楊智仁
電話：1999(外縣市02-27208889)轉8366
電話：(02)2759-5769
電子信箱：3128@dba2.tcg.gov.tw

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國106年5月5日
發文字號：北市都建照字第10647921000號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：詳主旨(47921000A00_ATTCH1.pdf)

主旨：函轉「臺北市市有非公用畸零土地處理作業要點」（如附件）業經本府106年4月24日府財管字第10630253400號令發布修正，並自106年5月1日起生效，請查照轉知貴會會員。

說明：

一、依本府106年4月24日府授財管字第10630253401號函辦理。

二、本案納入本處106年臺北市建管法令彙編第025號，目錄第一組編號第017號。

三、網路網址：www.dba.tcg.gov.tw。

正本：中華民國全國建築師公會、臺北市建築師公會、臺北市結構工程工業技師公會、台北市土木技師公會、台北市不動產開發商業同業公會
副本：電子公文交換章 2017-05-05 15:16:15

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府　函

地址：11008臺北市信義區市府路1號中央區
7、8樓
承辦人：王紹威
電話：1999(外縣市02-27208889)轉6316
傳真：02-27595677
電子信箱：wshwei@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106年4月24日
發文字號：府授財管字第10630253401號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨及說明一(30253401A00_ATTCH1.pdf、30253401A00_ATTCH2.pdf、30253401A00_ATTCH3.doc、30253401A00_ATTCH4.docx)

主旨：「臺北市市有非公用畸零土地處理作業要點」（如附件）業經本府106年4月24日府財管字第10630253400號令發布修正，並自106年5月1日起生效，請查照並轉知所屬知照。

說明：

一、檢送旨揭令影本、修正全文及修正對照表各1份。

二、旨揭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1060300J0009，提請法務局刊登臺北市法規查詢系統。

正本：臺北市政府各機關學校
副本：臺北市議會(含附件)、臺北市政府法務局.(含附件)、臺北市政府秘書處機要組(請刊登市府公報)(含附件) 電子公文交換章 2017-04-25 08:41:36

建管處 1060425

DDAA10647921000

臺北市市有非公用畸零土地處理作業要點

一、臺北市政府（以下簡稱本府）為處理市有非公用畸零土地（以下簡稱市有畸零地）鄰地所有權人申購合併使用事宜，特訂定本要點。

二、申購合併使用範圍內市有畸零地，應檢附下列文件向市有畸零地管理機關（以下簡稱管理機關）申請辦理：

(一)申購市有畸零地申請書。

(二)地方政府核發有效期限內之公私有畸零地合併使用證明書。

(三)申請人身分證明文件。

(四)合併使用範圍內公私有土地登記謄本及地籍圖謄本。

(五)合併使用範圍內未會同申購之私有土地所有權人之承購權利拋棄書。

(六)願意現況承購並自行處理申購土地地上物、地下物之切結書。

(七)願意按市價承購切結書。

(八)委託他人代為申購者，應檢附委任書。但申購市有畸零地申請書已載明委任關係者，免附。

(九)其他管理機關基於審查需要指定之文件。

三、本要點所稱同一街廓內可合併建築之市有土地，係指市有畸零地加計同一街廓內其他未建築完成之市有土地。但不包含下列情形：

(一)因鄰接已建築完成之私有土地，致無法合併建築使用者。

(二)市有土地經認定應保留公用者。

前項所稱建築完成之認定，依土地所在地直轄市或縣（市）相關法令之規定辦理。

四、市有畸零地除應保留公用者外，有下列情形之一者，得讓售予土地所在地直轄市或縣（市）政府認定有合併使用必要之鄰地所有權人：

(一)合併範圍內，私有土地面積大於市有土地，且同一街廓內可合併建築之市有土地面積，小於土地所在地直轄市或縣（市）相關法令規定最小建築基

地之平均寬度及平均深度乘積。

(二)合併範圍內，私有土地面積大於市有土地，且同一街廓內可合併建築之市有土地面積達土地所在地直轄市或縣（市）相關法令規定最小建築基地之平均寬度及平均深度乘積，但在500平方公尺以下，經協議調整地形仍無法達成協議。

五、同一街廓內可合併建築之市有土地面積超過500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，且私有土地必須與唯一部分市有土地合併始可建築使用，得先辦理調整地形；如確無法調整地形者，得在市、私有土地面積合計符合土地所在地直轄市或縣（市）相關法令規定最小建築基地之平均寬度及平均深度乘積範圍內，辦理分割讓售。有下列情形之一者，不適用前項得辦理分割讓售之規定：

(一)合併範圍內私有土地面積合計已符合土地所在地直轄市或縣（市）相關法令規定最小建築基地之平均寬度及平均深度乘積。

(二)合併範圍內之私有土地，部分原為市有畸零地且係依前項規定向本府承購取得。

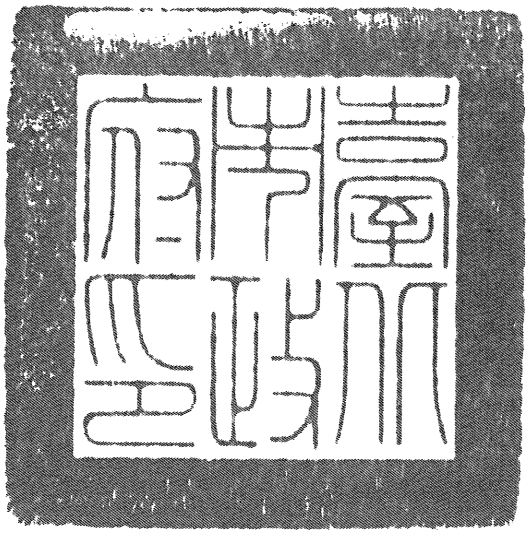
六、同一街廓內可合併建築之市有土地面積超過150平方公尺者，應提報本府審議後辦理。

七、本要點所需書表格式，由本府財政局定之。

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府　令

發文日期：中華民國106年4月24日
發文字號：府財管字第10630253400號



裝

修正「臺北市市有非公用畸零土地處理作業要點」，並自106年5月1日生效。

附修正「臺北市市有非公用畸零土地處理作業要點」條文。

訂

市長柯文哲

線

臺北市市有非公用畸零土地處理作業要點修正總說明

依本市市有財產管理自治條例第69條第1項第8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，本府業訂有「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），該要點最近一次修正時間為91年6月24日。考量本要點91年修正迄今已將15年，部分規範已不合時宜，確有檢討必要。爰擬具「臺北市市有非公用畸零土地處理作業要點」修正草案，其修正重點如下：

一、為界定本要點適用範圍，酌作文字修正(修正條文第一點)。

二、增訂申購市有畸零土地應檢附之文件並規範文件書表格式(修正條文第二點、第七點)。

三、原條文規範以同一街廓內公有土地檢討可合併建築土地，不論面積大小；惟本要點係規範市有畸零地之處理方式，爰修正為僅就市有土地檢討。(修正條文第三點)。

四、修訂同一街廓內可合併建築之市有土地面積合計在500平方公尺以下時之處理方式(修正條文第四點)。

五、增訂同一街廓內可合併建築之市有土地面積合計超過500平方公尺時之處理方式(修正條文第五點)。

六、增訂同一街廓內可合併建築之市有土地面積合計超過150平方公尺應提報本府審議(修正條文第六點)。

七、因行政院75年7月10日台75財字第14549號函釋有關合建之作法，實務上尚無執行案件，且協議調整地形已於本要點修正條文第四、五點中予以規範，爰刪除現行條文第三點。

八、有關申請人間之權利義務關係，業於本要點修正條文第二點申請人須檢附相關文件予以規範，爰刪除現行條文第四點。

九、有關畸零地情形特殊，應提送本府市有財產審議委員會辦理規定，因該委員會之職掌業於該委員會設置要點明文規範，爰刪除現行條文第五點。

臺北市市有非公用畸零土地處理作業要點修正條文對照表

修正修文	現行條文	說明
一、臺北市政府（以下簡稱本府）為處理市有非公用畸零土地（以下簡稱市有畸零地）鄰地所有權人申購合併使用事宜，特訂定本要點。	一、臺北市政府（以下簡稱本府）為統一處理市有非公用畸零土地合併使用之作業，特訂定本要點。	為界定本要點適用範圍，酌作文字修正。
二、申購合併使用範圍內市有畸零地，應檢附下列文件向市有畸零地管理機關(以下簡稱管理機關)申請辦理： (一)申購市有畸零地申請書。 (二)地方政府核發有效期限內之公私有畸零地合併使用證明書。 (三)申請人身分證明文件。 (四)合併使用範圍內公私有土地登記謄本及地籍圖謄本。 (五)合併使用範圍內未會同申購之私有土地所有權人之承購權利拋棄書。 (六)願意現況承購並自行處理申購土地地上物、地下物之切結書。 (七)願意按市價承購切結書。 (八)委託他人代為申購者，應檢附委任書。		一、本點新增。 二、明訂鄰地所有權人申請承購市有非公用畸零土地應檢附之文件。

但申購市有畸零地申請書已載明委任關係者，免附。 (九)其他管理機關基於審查需要指定之文件。		
三、本要點所稱同一街廓內可合併建築之市有土地，係指市有畸零地加計同一街廓內其他未建築完成之市有土地。但不包含下列情形： (一)因鄰接已建築完成之私有土地，致無法合併建築使用者。 (二)市有土地經認定應保留公用者。 前項所稱建築完成之認定，依土地所在地直轄市或縣（市）相關法令之規定辦理。		一、由原條文第二點第二項規定移列並修正內容。 二、明訂同一街廓內可合併建築市有土地之範圍。 三、原條文規範以同一街廓內公有土地檢討可合併建築土地，不論面積大小；惟本要點係規範市有畸零地之處理方式，爰修正為僅就市有土地檢討。
四、市有畸零地除應保留公用者外，有下列情形之一者，得讓售予土地所在地直轄市或縣（市）政府認定有合併使用必要之鄰地所有權人： （一）合併範圍內，私有土地面積大於市有土地，且同一街廓內可合併建築之市有土地面積，小於土地所在地直轄市或縣（市）相關法令規定最小建築基地之平均寬度及平均深度乘積。 （二）合併範圍內，私有土地面積大於市有	二、市有畸零地除公用需用者外，有下列情形之一者，得讓售與土地所在地直轄市或縣（市）政府認定有合併使用必要之鄰地所有權人： （一）同一街廓內可合併建築之市有土地面積，小於土地所在地直轄市或縣（市）相關法令規定之最小建築單元面積者。 （二）私有土地週邊已建築完成，其未建築完成之私有土地，面積大於市有土	一、點次變更。 二、原條文為最小建築單元面積，為明定義，修正為最小建築基地之平均寬度及平均深度乘積。 三、合併範圍內可合併建築之市有土地面積已達土地所在地直轄市或縣（市）相關法令規定最小建築基地之平均寬度及平均深度乘積但在 500 平方公尺以下時，應請申請人踐行協議調整地形程序，爰修正原條文第一項第三款規定。

土地，且同一街廓內可合併建築之市有土地面積達土地所在地直轄市或縣（市）相關法令規定最小建築基地之平均寬度及平均深度乘積，但在 500 平方公尺以下，經協議調整地形仍無法達成協議。	地，而市有土地與私有土地調整地形後，仍無法單獨建築使用者。 （三）同一街廓內可合併建築之公有土地面積在五００平方公尺以下之畸零地，且合併範圍內私有土地面積大於公有土地，鄰地所有權人以書面明確表示不同意調整地形，且無論協議或調處均拒絕參加者。 前項第二款所稱已建築完成之認定，依土地所在地直轄市或縣（市）相關法令之規定辦理；第一、三款所稱可合併建築使用之土地，係指下列情形之一者： （一）同一街廓內無鄰接公有土地。 （二）同一街廓內有鄰接公有土地，但經公有土地管理機關認定無法合併建築使用。	四、原條文第一項第二、三款規定整併為修正後條文第二款規定。 五、原條文第二項規定內容移列至第三點。
五、同一街廓內可合併建築之市有土地面積超過 500 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，且私有土地必須與唯一部分市有土地合併始可建築使用，得先辦理調整地形；如確無法調整地形者，得在市、私有土地面積合計符合土地所在地直轄市或縣（市）相關法令規定最小建築基地之平均寬度及平均深度乘積範		一、本點新增。 二、明訂同街廓內可合併建築市有土地面積超過 500 平方公尺以不出售為原則。但倘私有土地確需將毗鄰部分市有土地納入方可建築，為免妨礙私地建築權益，及促進該地發展，爰增訂申請人得先辦理調整地形，倘調整地形後仍無法單獨建築，得在市、私土地面積合計符合最

圍內，辦理分割讓售。 有下列情形之一者，不適用前項得辦理分割讓售之規定： （一）合併範圍內私有土地面積合計已符合土地所在地直轄市或縣（市）相關法令規定最小建築基地之平均寬度及平均深度乘積。 （二）合併範圍內之私有土地，部分原為市有畸零地且係依前項規定向本府承購取得。		小建築基地之平均寬度及平均深度乘積範圍內辦理分割讓售，惟合併範圍內私有土地面積須大於市有土地。 三、合併範圍內私有土地面積合計已符合土地所在地直轄市或縣（市）相關法令規定最小建築基地之平均寬度及平均深度乘積，應向本府申請調整地形或畸零地調處，不宜辦理讓售；另為防範申請人重複依本點向本府申購市有畸零土地，爰增訂第二款規定。
六、同一街廓內可合併建築之市有土地面積超過 150 平方公尺者，應提報本府審議後辦理。		一、本點新增。 二、明訂同一街廓內可合併建築之市有土地面積超過 150 平方公尺者，應提報本府審議得否讓售。
七、本要點所需書表格式，由本府財政局定之。		一、本點新增。 二、明訂本要點所需書表格式，由本府財政局定之。
	三、市有土地與私有土地相鄰接，私有土地所有權人需建築合併使用，除第二點外均應依行政院七十五年七月十日台七十五財字第一四五四九號函辦理協議調整地形或合建，若協議不成，得向主管建築機關申請調處。	一、本點刪除。 二、行政院75年7月10日台75財字第14549號函釋有關合建之作法，實務上尚無執行案件，且協議調整地形已於本要點第四、五點中予以規範，爰刪除本點。

	四、多筆私有土地所有權人共同申請合併使用或持分共同申請合併使用，應視為一權利義務主體。	一、本點刪除。 二、有關申請人間之權利義務關係，業於第二點申請人須檢附相關文件予以規範，爰刪除本點。
	五、市有畸零地情形特殊無法適用以上各點規定者，應提本府市有財產審議委員會審議辦理。	一、本點刪除。 二、本府市有財產審議委員會之職掌業於該委員會設置要點明文規範，爰刪除本點。