

中華民國不動產開發商業
同業公會全國聯合會轉發

檔 號：
保存年限：

全聯
不動產
收文
108年12月25日
第 12911 號

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：bml751@mail.taipei.gov.tw

受文者：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

發文日期：中華民國108年12月25日

發文字號：北市都授建字第1083262609號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (7946777_1083262609_1_ATTACHMENT1.pdf、

7946777_1083262609_1_ATTACHMENT2.pdf、7946777_1083262609_1_ATTACHMENT3.pdf、

7946777_1083262609_1_ATTACHMENT4.pdf、7946777_1083262609_1_ATTACHMENT5.pdf)

高雄市不動產開發公會
108.12.26
收文章

主旨：函轉本府108年12月10日府財管字第10830350262號令修正
發布「臺北市市有非公用畸零土地處理作業要點」，並自
108年12月10日生效，請查照轉知貴會會員。

說明：

一、依本府108年12月10日府授財管字第10830350261號函辦理。

二、本案納入本局108年臺北市建築法令函釋彙編第 18097號，
目錄第一組編號第058號。

三、網路網址：www.dba.tcg.gov.tw。

正本：臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會、中華民國全國建築師公會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

副本：臺北市政府都市發展局(建築管理科)(含附件)

電 2019/12/25
交 15:54:25
換 文 章

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7樓
中央區

承辦人：王紹威

電話：02-27208889/1999轉6316

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108年12月10日

發文字號：府授財管字第10830350261號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明一（7403561_10830350261_1_ATTACH1.pdf、

7403561_10830350261_1_ATTACH2.pdf、7403561_10830350261_1_ATTACH3.pdf、

7403561_10830350261_1_ATTACH4.pdf）

主旨：「臺北市市有非公用畸零土地處理作業要點」業經本府

108年12月10日府財管字第10830350262號令修正發布，並

自108年12月10日生效，請查照。

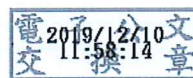
說明：

一、檢送旨揭令影本（含修正條文）、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1080300J0013，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（臺北市政府法務局除外）

副本：臺北市議會（含附件）、臺北市政府法務局（含附件）



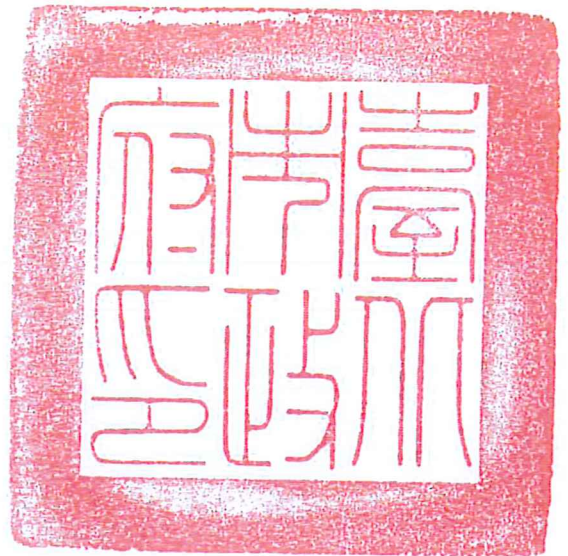
檔 號：

保存年限：

臺北市政府 令

發文日期：中華民國108年12月10日

發文字號：府財管字第10830350262號



修正「臺北市市有非公用畸零土地處理作業要點」，並自108年12月10日生效。

附「臺北市市有非公用畸零土地處理作業要點」修正條文。

市長柯文哲

臺北市市有非公用畸零土地處理作業要點修正總說明

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）。

因實務上遇有其他政府機關申購，或市有畸零地位於都市計畫訂有開發規模限制之區段等情形，爰檢討修正本要點之規定。修正重點如下：

- 一、 增訂申請人為其他政府機關時，有無合併使用必要之認定，由管理機關函請市有畸零地所在地直轄市或縣(市)政府建築主管機關認定。(修正規定第三點)
- 二、 增訂市有畸零地得讓售予其他政府機關之情形。(修正規定第四點)
- 三、 有關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得辦理出售之規定，為促進市有土地合理利用，參照臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定及臺北市畸零地使用自治條例第四條第六款規定，增訂得辦理出售之情形。並酌作文字修正。(修正規定第五點)

臺北市市有非公用畸零土地處理作業要點修正對照表

修正規定	現行規定	說明
一、臺北市政府（以下簡稱本府）為處理<u>臺北</u> <u>市（以下簡稱本市）</u>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） 鄰地所有權人申請合併使用事宜，特訂定 本要點。	酌作文字修正。
<u>二、本要點用詞，定義如下：</u> <u>（一）市有土地：指本市市有土地。</u> <u>（二）市有畸零地：指本市市有非公用畸</u> <u>零土地。</u> <u>（三）</u>同一街廓內可合併建築之市有土 地：指市有畸零地加計同一街廓內 未建築完成之<u>其他</u>市有土地。但不 包含下列情形： <u>1.</u>因鄰接已建築完成之私有土地， 致無法合併建築使用者。 <u>2.</u>市有土地經認定應保留公用者。 前項<u>第三款第一目</u>所稱<u>已</u>建築完成 之認定，<u>應</u>依<u>市有</u>土地所在地之直轄市 或縣（市）相關<u>建築</u>法令規定辦理。	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、點次變更。 二、明確定義本要點所稱之市有土地 及市有畸零地，以避免與其他政 府經管之市有土地混淆。 三、酌作文字修正。

修正規定	現行規定	說明
三、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）市有畸零地所在地之直轄市或縣（市）政府建築主管機關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）合併使用範圍內未曾同申購之私有土地所有權人之承購權利拋棄書。 （六）願以現況承購並自行處理申購土地地上物、地下物之切結書。 （七）願以市價承購之切結書。 （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）管理機關基於審查需要指定之其他文件。	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）合併使用範圍內未曾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。	一、點次變更。 二、考量實務上有其他政府機關申購本市市有畸零地案件，但因其他政府機關無法取得公私有畸零地合併使用證明書，爰新增本點第二項規定，申請人為其他政府機關時，有無合併使用必要之認定，由管理機關函請市有畸零地所在地直轄市或縣（市）政府建築主管機關認定。 三、酌作文字修正

修正規定	現行規定	說明
<u>申請人為其他政府機關且擬合併使用範圍內均為公有土地者，應檢附合併範圍內公有土地登記謄本、地籍圖謄本及合併範圍圖說，由管理機關函請市有畸零地所在地之直轄市或縣（市）政府建築主管機關認定有無合併使用必要，不須檢附前項第一款至第五款之文件。</u>		
四、市有畸零地除應保留公用者外，有下列情形之一者，得辦理讓售： (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，小於市有土地所在地直轄市或縣（市）相關建築法令規定最小建築基地之平均寬度及平均深度（以下簡稱最小建築基地平均寬深度）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已達最小建築基地平均寬深度乘積，但在<u>五百</u>平方公尺以下，經協議調整地形仍無法達成協議。	四、市有畸零地除應保留公用者外，有下列情形之一者，得辦理讓售： (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（以下簡稱最小建築基地平均寬深度）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最小建築基地平均寬深度乘積，但在 500 平方公尺以下，經協議調整地形仍無法達成協議。	一、考量實務上有其他政府機關申請市有畸零地案件，爰予增訂。 二、依法制作業慣例，數值部分以中文數字書寫。 三、酌作文字修正。

修正規定	現行規定	說明
五、同一街廓內可合併建築之市有土地面積超過<u>五百</u>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；如確實無法調整地形者，在市有及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，<u>得</u>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；如確實無法調整地形或調整地形不具效益，且市有土地面積在<u>三十</u>平方公尺以下，得辦理讓售。 <u>(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。</u>	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；如確無法調整地形者，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，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，且市有土地面積在30平方公尺以下，得辦理讓售。 合併範圍內之私有土地，全部或部分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。	一、本市市有土地倘經都市計畫劃入山坡地範圍，因受有開發限制，爰倘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，以促進土地合理利用，爰增訂本點第一項第三款規定。 二、本市市有土地因地形曲折且夾夾於私有土地間難作有效利用，而同街廓鄰接之私有土地上建物如有臺北市畸零地使用自治條例第四條第一項第六款規定重建必要之情形，倘不出售，後續該私有土地重新建築完成恐使本市市有土地閒置荒廢。為使本市市有土地可合理配置使用，爰參照臺北市畸零地使用自治條例第四條第六款規定，增訂本點第一項第四款第一目至第四目得出售規定。 三、依法制作業慣例，數值部分以中文數字書寫。 四、酌作文字修正。

修正規定	現行規定	說明
<u>(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：</u> 1. <u>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。</u> 2. <u>依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定重建。</u> 3. <u>依臺北市高氣離子混凝土建築物善後處理自治條例規定重建。</u> 4. <u>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。</u> 合併範圍內之私有土地，全部或<u>一部</u>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。		
六、同一街廓內可合併建築之市有土地面積超過一百五十平方公尺者，應提報本府<u>審查會議同意</u>後辦理。	六、同一街廓內可合併建築之市有土地面積超過一百五十平方公尺者，應提報本府審議後辦理。	酌作文字修正。

修正規定	現行規定	說明
七、本要點所需書表格式，由本府財政局定之。	七、本要點所需書表格式，由本府財政局定之。	無修正。

臺北市市有非公用畸零土地處理作業要點修正條文

一、臺北市政府（以下簡稱本府）為處理臺北市（以下簡稱本市）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、本要點用詞，定義如下：

- （一）市有土地：指本市市有土地。
- （二）市有畸零地：指本市市有非公用畸零土地。
- （三）同一街廓內可合併建築之市有土地：指市有畸零地加計同一街廓內未建築完成之其他市有土地。但不包含下列情形：
 - 1. 因鄰接已建築完成之私有土地，致無法合併建築使用者。
 - 2. 市有土地經認定應保留公用者。

前項第三款第一目所稱已建築完成之認定，應依市有土地所在地之直轄市或縣（市）相關建築法令規定辦理。

三、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）市有畸零地所在地之直轄市或縣（市）政府建築主管機關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）合併使用範圍內未曾同申購之私有土地所有權人之承購權利拋棄書。
- （六）願以現況承購並自行處理申購土地地上物、地下物之切結書。
- （七）願以按市價承購之切結書。
- （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）管理機關基於審查需要指定之其他文件。

申請人為其他政府機關且擬合併使用範圍內均為公有土地者，應檢附合併範圍內公有土地登記謄本、地籍圖謄本及合併範圍圖說，由管理機關函請

市有畸零地所在地之直轄市或縣（市）政府建築主管機關認定有無合併使用必要，不須檢附前項第一款至第五款之文件。

四、市有畸零地除應保留公用者外，有下列情形之一者，得辦理讓售：

- （一）合併範圍內，私有土地或其他政府機關經營之公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，小於市有土地所在地直轄市或縣（市）相關建築法令規定最小建築基地之平均寬度及平均深度（以下簡稱最小建築基地平均寬深度）乘積。
- （二）合併範圍內，私有土地或其他政府機關經營之公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已達最小建築基地平均寬深度乘積，但在五百平方公尺以下，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；如確無法調整地形者，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。
- （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，且市有土地面積在三十平方公尺以下，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利用者，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。

六、同一街廓內可合併建築之市有土地面積超過一百五十平方公尺者，應提報本府審查會議同意後辦理。

七、本要點所需書表格式，由本府財政局定之。