

內政部 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342
號(國土署)
聯絡人：張譯云
聯絡電話：02-87712345#2699
電子郵件：yyun2000@nlma.gov.tw
傳真：02-87712709

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113年10月1日

發文字號：台內國字第1130811338號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (1131163836_1130811338_113D2033021-01.pdf)

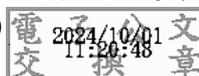
主旨：修正核定「新北市畸零地使用規則」，如核定本，請查
照。

說明：

- 一、依貴府113年4月24日新北府工建字第1130745313號函及113年6月18日新北府工建字第1131137750號函辦理。
- 二、本規則第6條第1項第2款依貴府113年6月18日新北府工建字第1131137750號函說明修正核定為：「因土地之使用分區或用地類別無法合併使用。」其餘內容照案核定。

正本：新北市政府

副本：各直轄市及縣(市)政府(不含新北市政府)、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(均含附件)



新北市畸零地使用規則（核定本）

第一條 本規則依建築法（以下簡稱本法）第四十六條規定訂定之。

第二條 本規則適用之畸零地，指建築基地（以下簡稱基地）之深度或寬度未達附表一所定最小深度或最小寬度者。

農業區、保護區及公共設施用地不適用本規則。

依獎勵投資條例及促進產業升級條例開發之工業住宅社區，按本規則所定一般建築用地之甲、乙種建築用地及住宅區規定辦理。

第三條 本規則用詞定義如下：

一、正面路寬：指基地面前道路之寬度。

二、最小深度：指臨接之道路境界線至該基地後側境界線垂直距離之最小值。

三、最小寬度：指最小深度範圍內，基地二側境界線間與道路境界線平行距離之最小值；其道路境界線為曲線者，以該曲線與基地二側境界線交點之連線視為道路境界線。

第四條 依附表一規定之基地寬度，每增加十公分，其深度得減少二十公分，減少後之深度不得小於八公尺。

應留設前後院地區，其基地深度減前後院深度之差，不得小於六公尺。

應留設側院地區，其基地寬度減側院寬度之差，不得小於四公尺。

應留設騎樓或無遮簷人行道地區及臨接綠帶應退縮建築之土地，其基地深度減騎樓、無遮簷人行道或退縮地深度之差，不得小於八公尺。

第五條 基地屬角地且有截角者，其寬度或深度之計算，以未截角之尺寸為準。

臨接綠帶退縮建築之基地，其寬度應自退縮線起算，深度應自綠帶境界線起算。

第六條 畸零地非經補足最小寬度或深度，不得建築。但符合下列情形之一者，不在此限：

一、鄰接地為道路、溝渠、軍事設施或公共設施用地。

- 二、因土地之使用分區或用地類別無法合併使用。
- 三、因地形上之障礙無法合併使用。
- 四、寬度或深度符合規定，且與鄰地合併後仍為畸零地，而經調處不成立。
- 五、鄰地皆已建築完成或領有建造執照，且已申報任一樓層勘驗。

前項第五款所稱已建築完成，不包括下列工作物及建築物：

- 一、車棚、花棚、圍牆與其他類似構造之簡易工作物。
- 二、應拆除之新違章建築物。
- 三、傾頹或朽壞之建築物。

第七條

有下列各款情形之面積狹小基地，其最小寬度、深度及面積符合附表二規定者，准予建築：

- 一、實施區域計畫地區非都市土地在編定使用前，業經地政機關辦理分割完竣。
- 二、實施都市計畫地區在中華民國六十二年七月十二日臺灣省畸零地使用規則發布施行前，業經地政機關辦理分割完竣。
- 三、都市計畫公共設施用地之劃定逕為分割完竣。

前項基地騎樓部分，應計入最小深度。但不列入最小寬度及最小面積。

應留設側院地區，第一項基地寬度減側院寬度之差，不得小於三公尺。

臨接綠帶應退縮建築之第一項基地，其退縮部分不計入最小面積，基地深度減退縮地深度之差，不得小於五公尺。

第八條

實施區域計畫地區非都市土地編定為丁種建築用地或實施都市計畫地區劃定為工業區使用者，在中華民國七十五年十一月二日前，業經地政機關辦理分割完竣之建築基地，符合附表三規定之最小寬度、深度者，准予建築。

第九條

畸零地所有權人無法依本法第四十五條規定與鄰地所有權人達成協議時，得檢具下列文件正本一份及副本十份，向新北市政府（以下簡稱本府）申請調處：

- 一、申請書。
- 二、自行協議不成證明文件。
- 三、開業建築師簽證檢討之合併使用或調整地形圖說。
- 四、三個月內之土地登記簿謄本及地籍圖謄本。
- 五、建築線指定（示）圖、現場照片。
- 六、公告現值及市價概估。
- 七、其他經本府認定必要之文件。

第十條

本府於收受前條申請案件後，對於應備文件不齊情形，應通知申請人限期補正；屆期未補正或補正不全者，不予受理。

本府應於受理申請或申請人完成補正之日起三十日內完成審查，並通知土地所有權人及他項權利人進行調處。

前項調處程序及方式如下：

- 一、審查合併土地之位置、形狀及申請人所規劃合併土地最小面積、寬度及深度，必要時並酌予調整。
- 二、查估合併土地附近之買賣市價，徵詢參與調處人之意見，並由各土地所有權人協商合併建築或公開議價，互為買賣或合併建築。

第十一條

本府為辦理畸零地調處案件，應設畸零地調處委員會（以下簡稱調處會），置委員十五人，其中一人為主任委員，由本府工務局局長兼任，其餘委員由本府就下列人員聘（派）兼之：

- 一、本府工務局代表三人。
- 二、本府地政局、財政局、城鄉發展局及法制局代表各一人。
- 三、學者專家七人。

前項委員任一性別人數，不得少於委員總數三分之一。

委員任期二年，期滿得續聘（派）兼之。

委員應親自出席會議。但主任委員因故不能出席時，得指派委員一人代理；機關代表兼任之委員因故不能出席時，得指派代表出席。

第十二條

主任委員得就調處案件，指派委員三人進行雙方協調，經製作紀錄後，提調處會會議決議。

調處會會議，應有過半數以上委員出席始得開會；經出席委員三分之二以上之同意始得作成決議。

調處應於決議日起三十日內作成紀錄，並通知調處雙方。

第十三條

調處雙方任一方無正當理由不到場，視為調處不成立。

申請人得於調處不成立紀錄送達後三十日內，申請再調處一次。

申請人未於前項期限申請調處或經二次調處不成立者，一年內對同一案件，不得再申請調處。

第十四條

因畸零地合併需要申請承購公有畸零地，得向本府申請核發公有畸零地合併使用證明書。

前項證明書之核發基準，由本府另定之。

第十五條

本規則自發布日施行。

附表一

一、一般建築用地						
使用地別或 使用分區		甲、乙種建 築用地及住 宅區	商業區	丙種建築用 地及風景區	丁種建築用 地及工業區	其他使用分 區
基地情形（公尺）						
正面路寬七公尺 以下	最小寬度	三·〇〇	三·五〇	六·〇〇	七·〇〇	三·五〇
	最小深度	一二·〇〇	一一·〇〇	二〇·〇〇	一六·〇〇	一二·〇〇
正面路寬超過七 公尺至十五公尺 以下	最小寬度	三·五〇	四·〇〇	六·〇〇	七·〇〇	四·〇〇
	最小深度	一四·〇〇	一五·〇〇	二〇·〇〇	一六·〇〇	一六·〇〇
正面路寬超過十 五公尺至二十五 公尺以下	最小寬度	四·〇〇	四·五〇	六·〇〇	七·〇〇	四·五〇
	最小深度	一六·〇〇	一五·〇〇	二〇·〇〇	一六·〇〇	一七·〇〇
正面路寬超過二 十五公尺	最小寬度	四·〇〇	四·五〇	六·〇〇	七·〇〇	四·五〇
	最小深度	一六·〇〇	一八·〇〇	二〇·〇〇	一六·〇〇	一八·〇〇
二、側面應留設騎樓或無遮簷人行道之建築基地						
使用分區		住宅區	商業區	工業區	其他使用分區	
基地情形（公尺）						
正面路寬七公尺 以下	最小寬度	六·六〇	六·六〇	八·〇〇	六·六〇	
	最小深度	一二·〇〇	一一·〇〇	一六·〇〇	一二·〇〇	
正面路寬超過七 公尺至十五公尺 以下	最小寬度	七·一〇	七·一〇	八·〇〇	七·一〇	
	最小深度	一四·〇〇	一五·〇〇	一六·〇〇	一六·〇〇	
正面路寬超過十 五公尺至二十五 公尺以下	最小寬度	七·六〇	七·六〇	八·〇〇	七·六〇	
	最小深度	一六·〇〇	一五·〇〇	一六·〇〇	一七·〇〇	
正面路寬超過二 十五公尺	最小寬度	七·六〇	七·六〇	八·〇〇	七·六〇	
	最小深度	一六·〇〇	一八·〇〇	一六·〇〇	一八·〇〇	

附表二

基地情形		使用地別或使用分區	甲、乙種建築用地、住宅區及商業區
正面路寬七公尺以下	最小寬度（公尺）		三·〇〇
	最小深度（公尺）		五·〇〇
	最小面積（平方公尺）		二〇·〇〇
正面路寬超過七公尺至十五公尺以下	最小寬度（公尺）		三·五〇
	最小深度（公尺）		六·〇〇
	最小面積（平方公尺）		三〇·〇〇
正面路寬超過十五公尺至二十五公尺以下	最小寬度（公尺）		三·五〇
	最小深度（公尺）		六·〇〇
	最小面積（平方公尺）		三五·〇〇
正面路寬超過二十五公尺	最小寬度（公尺）		四·〇〇
	最小深度（公尺）		七·〇〇
	最小面積（平方公尺）		四〇·〇〇

附表三

基地情形 (公尺)		使用地別或使用分區	丁種建築用地及工業區
正面路寬七公尺以下	最小寬度		三·五〇
	最小深度		一二·〇〇
正面路寬超過七公尺至十五公尺以下	最小寬度		四·〇〇
	最小深度		一六·〇〇
正面路寬超過十五公尺至二十五公尺以下	最小寬度		四·五〇
	最小深度		一七·〇〇
正面路寬超過二十五公尺	最小寬度		四·五〇
	最小深度		一八·〇〇