

法規

內政部 函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號(營建署)
聯絡人：陳雅芳
聯絡電話：02-87712684
電子郵件：fanny108@cpami.gov.tw
傳真：02-87712709

11052

臺北市信義區基隆路2段51號13樓之3

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國102年3月4日

發文字號：台內營字第1020801136號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：核定桃園縣畸零地使用自治條例修正案，如核定本，復請查照。

說明：

- 一、復貴府102年1月8日府工建字第1010327706號函。
- 二、查民法第787條規定：「土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除因土地所有人之任意行為所生者外，土地所有人得通行周圍地以至公路。前項情形，有通行權人應於通行必要之範圍內，擇其周圍地損害最少之處所及方法為之；對於通行地因此所受之損害，並應支付償金。」已有明定，且按建築基地與建築線應相連接，又直轄市、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，建築法第42條前段及第44條已為明示。無法鄰接建築線之基地非屬「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」之情形，爰刪除第2條「或

i.mail 駁各會員公會
↑us: 2.上網公告

無法臨接建築線」等文字，並配合刪除第7條之1及第11條之1等條文。

- 三、另建築法第44條僅係就基地本身條件予以認定，並無授權得以該土地是否曾屬同一所有權人進行規定，爰刪除第11條第2項之「，或該鄰接土地曾屬同一所有權人，合併可單獨申請建築者」等文字，以符建築法規定。
- 四、本次貴府所報本自治條例，除依說明二及說明三修正或刪除之條文外，其餘條文經查尚不違反本法相關規定，照案予以核定。

正本：桃園縣政府

副本：5直轄市、臺灣15縣（市）政府（桃園縣政府除外）、金門縣政府、福建省連江縣政府、中華民國全國建築師公會、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會、內政部法規委員會、營建署（建築管理組）（以上均含附件）

部長李鴻源

桃園縣畸零地使用自治條例修正條文（核定本）

- 第一條 本自治條例依建築法（以下簡稱本法）第四十六條規定制定之。
- 第二條 畸零地及其相鄰土地之使用管理，依本自治條例之規定。
前項所稱畸零地係指本法第三條規定地區內面積狹小或地界曲折之基地。
- 第三條 本自治條例所稱面積狹小基地，係指建築基地深度與寬度任一項未達下列規定者：
一、一般建築用地。（見附表一）
二、側面依法應留設騎樓或退縮建築之建築基地。（見附表二）
三、相關法規規定最小建築規模之建築基地。
前項其他使用分區不包括農業區及保護區。
- 第四條 本自治條例所稱正面路寬、最小寬度及最小深度，其定義如下：
一、正面路寬係指基地面前道路之寬度。
二、最小寬度係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。但道路境界線為曲線者，以該曲線與基地兩側境界線交點之連線視為道路境界線。
三、最小深度係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。
建築基地如屬角地應截角時，其寬度及深度係指截角前之寬度及深度。
- 第五條 建築基地臨接二條以上道路，起造人得選擇任一道路為面前道路。建築基地位於道路末端，其寬度、深度及方位由起造人選定之。
前二項情形分別以任一道路為面前道路或以任一方位量距，其寬度及深度達到本自治條例所定最小寬度及深度之標準以上者，即非屬畸零地。
道路境界線以外另定建築線之建築基地，其寬度及深度應自建築線起算。
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 依第三條規定之基地寬度，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。
依法應留設騎樓或退縮建築地區及臨接綠帶應退縮建築之土地，其基地深度減騎樓或退縮地深度之差不得小於八公尺。
- 第七條 本自治條例所稱地界曲折基地，係指下列情形之一：
一、基地界線曲折不齊成為畸形，而該曲折部分無法配置建築物者。
二、基地界線與建築線斜交之角度不滿六十度或超過一百二十度者。

三、基地為三角形者。

前項地界曲折基地，可於基地內規劃符合本自治條例最小寬度及最小深度之規定者，不視為畸零地。

第八條 面積狹小之基地非經補足所缺寬度、深度；地界曲折之基地非經整理，均不得建築。但經桃園縣政府（以下簡稱本府）查勘認為該基地周圍情形確實無法補足或整理，可供建築使用，並合於下列情形之一時，不在此限：

一、鄰接地為道路、水溝、軍事設施或公共設施用地者。

二、鄰接土地業已建築完成無法合併建築使用者。

三、因地形上之障礙無法合併使用者。

前項第二款所稱業已建築完成不包括車棚、花棚、圍牆及其他類似構造之簡易工作物或應拆除之新違章建築或傾頹或朽壞之建築物。

第九條 實施區域計畫地區非都市土地在編定使用前或實施都市計畫地區在中華民國六十二年七月十二日前業經地政機關辦理分割完竣，或因都市計畫公共設施用地之劃定逕為分割完竣，面積狹小之基地符合下列規定之最小寬度、深度及面積者，准予建築：（見附表三）

前項建築基地騎樓或退縮建築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，其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。

第十條 實施區域計畫地區非都市土地編定為丁種建築用地及實施都市計畫地區劃定為工業區之土地，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，符合下列規定之最小寬度、深度者，准予建築，不受第三條規定之限制：（見附表四）

第十一條 面積狹小或地界曲折之畸零地非與相鄰之唯一土地合併，無法建築使用時，該相鄰之土地非經留出合併所必須之土地，不得建築，但留出後所餘之土地成為畸零地時，應全部合併使用。

前項畸零地已建築完成，無第八條第二項所定情形者，其相鄰土地不必留出土地與其合併使用。

第十二條 畸零地所有權人與鄰地所有權人無法達成協議時，欲申請調處時，應填具申請書並檢附下列書件正本一份、副本十份向本府申請調處：

一、合併使用土地之土地登記簿謄本、地籍圖謄本。

二、相關土地地盤圖，註明需合併使用土地最小面積之寬度及深度。

三、相關土地所有權人、承租人及他項權利人之姓名、住址。

四、公告現值及市價概估及地上物補償物之概估。

五、申請合併之土地在都市計劃區內須附建築線指定圖。

第十三條 本府畸零地調處委員會受理調處畸零地合併時，應於收到申請書之日起一個月內，通知有關土地所有權人、承租人及他項權利人進行調處，調處之程序如下：

一、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。

三、調處時，雙方意見不一致或一方缺席經再次通知不到者，視為調處一次不成立。

第十四條 畸零地調處二次不成立時，基地所有權人及鄰接土地所有權人得就第三條規定或建築相關法令規定最小通路寬度規定範圍內之土地於第二次調處不成立之日起於六個月內，依本法第四十五條之規定預繳承買價款，申請徵收。

基地所有權人及鄰接土地所有權人，均於期限內預繳承買價款，申請徵收，並主張優先承購時，主管機關於繳款期限截止後十五日內辦理徵收，俟完成徵收手續後以競標決定之。

第十五條 本府畸零地調處委員會，置委員十一人，由工務局長擔任召集人，工務局副局長擔任副召集人，並為當然委員，其餘委員由下列人員聘（派）兼：

一、工務局代表一人。

二、地政、財政、都市計畫及法制機關代表各一人。

三、桃園縣建築師公會代表一人。

四、桃園縣建築開發商業同業公會代表一人。

五、專家學者二人。

前項委員任期為二年，期滿得續聘（派）兼之。

第十六條 因畸零地合併需要申請承購公有土地，應檢附本府核發之公私有畸零地建議合併使用證明書。

前項證明書之核發基準由本府另定之。

第十七條 本自治條例自公布日施行。

附表一

一、一般建築用地：

使用分區或 使用地別 基地 情形 (公尺)		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	其它使用分 區
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	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	一三·〇〇	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	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

丁種建築用地編定為住宅使用用地及農業區建地目依表一之甲、乙種建築
用地及住宅區規定辦理

附表二

二、側面依法應留設騎樓或退縮地之建築基地：

使用分區 基地情形 (公尺)		住宅區	商業區	工業區	其它使用分區
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	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	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

附表三

使用分區或使用地別		甲、乙種建築用地及住宅區、商業區
基地情形		
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	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	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

附表四

使用分區或使用地別		丁種建築用地、工業區
基地情形(公尺)		
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	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	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