

新竹市市有畸零地處理作業要點

民國 90 年 1 月 4 日核定實施

民國 94 年 10 月 18 日修正

民國 100 年 11 月 7 日修正第 3 點及第 10 點

- 一、 新竹市政府（以下簡稱本府）為處理新竹市市有畸零地(以下簡稱市有畸零地)，促進土地合理利用，特訂定本要點。
- 二、 土地所有權人申請合併使用鄰接市有畸零地之範圍，依縣(市)政府核發之公有畸零地合併使用證明書認定之。
- 三、 市有畸零地除有保留必要者外，依下列規定辦理出售：
 - (一) 申請合併部分土地依該轄區縣(市)政府畸零地使用規定最小建築基地面積內，依本府專案提估價格辦理讓售。
 - (二) 申請合併部分土地面積在五百平方公尺以下，超過該轄區縣(市)政府畸零地使用規定最小建築基地面積，依規定辦理協議調整地形不成立後，申請人切結不願調處者，依本府專案提估價格辦理讓售。
 - (三) 申請合併部分土地面積超過五百平方公尺，經協議調整地形及調處不成立者，予以標售。前項各款畸零地如係一筆土地之一部分，應於分割完竣後，再行辦理法定處分程序。
- 四、 市有畸零地面積超過該轄區縣(市)政府畸零地使用規定最小建築基地面積，辦理調整地形時，依下列規定辦理：
 - (一) 調整地形應儘量維持雙方土地之原有位置或面積或土地等值，並使雙方之建築基地均能達到最小面積之寬度及深度。
 - (二) 經協議調整地形成立者，於依法完成處分程序後，填具土地複丈申請書，並檢附權利書狀、調整地形協議書（格式如附件一）及縣(市)政府核發符合建築基地最小面積之寬度及深度且非屬法定空地之文件及圖說。該土地設定有他項權利者，應檢附他項權利人之同意書，向土地所在地政事務所申辦地形調整複丈、土地標示變更登記或所有權或他項權利移轉登記。
 - (三) 協議調整地形所需稅費，由協議雙方依規定負擔。
 - (四) 經協議調整地形後，土地面積或價值有增減時，雙方應按調整當時土地專案查估價格計價，以現金互為補償。
- 五、 新竹市市有土地（以下簡稱市有土地）有下列情形之一者，不予讓售：
 - (一) 私有畸零地，係由原已達該轄區縣(市)政府畸零地使用規定，可單獨建築之土地分割出，申請合併使用之市有土地，整筆可單獨建築使用，並非該私有畸零地唯一應合併建築之土地。
 - (二) 私有畸零地，如係由原以畸零地合併使用方式承購市有土地，於地籍合併後分割出，申請合併使用之市有土地，整筆可單獨建築使用者。
 - (三) 市有土地可供單獨建築者，不得分割供他人合併使用。但私有畸零

地必須與惟一部分市有土地合併始可建築使用，且合併剩餘部分市有土地仍可單獨建築者，得在市、私有土地合計符合該轄區縣(市)政府畸零地使用規定最小建築之寬度及深度範圍內協議調整地形，如確無法調整地形者，得就惟一合併部分市有土地辦理分割讓售。

- 六、 市有畸零地如已被占用，於出售時應追繳損害賠償金。占用人非屬鄰地所有權人，經鄰地所有權人檢附縣(市)政府核發之公有畸零地合併使用證明書申請讓售時，得經其立具切結願自行排除地上物後，依第三點規定辦理出售。
- 七、 鄰地所有權人申購之市有畸零地，經他人設定地上權、典權或有出租情事者；其地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。
- 八、 政府機關、公營事業機構申購毗鄰市有畸零地，經縣(市)政府認定應合併建築使用者，得依本要點規定辦理。
- 九、 申請合併市有畸零地為共有者，依下列方式辦理：
 - (一) 市有畸零地與其他政府機關共有者，經管機關應先行函徵他共有機關同意委託併同市有部分處理後，再依本要點規定辦理。
 - (二) 市、私共有畸零地，應先依土地法第三十四條之一第四項規定，徵求他共有人是否優先承購後，再依本要點規定辦理。
- 十、 申請購買市有畸零地，應檢附下列文件：
 - (一) 縣(市)政府核發之公有畸零地合併使用證明書。
 - (二) 政府機關、公營事業機構申購市有畸零地，應檢附縣(市)政府認定應合併建築使用之公文書。
 - (三) 申請合併公、私有土地及其四鄰土地登記謄本及地籍圖謄本。
 - (四) 身分證明文件。
 - (五) 依其他法令規定應檢附之文件。
- 十一、 本要點奉核定後實施。