

金門縣畸零地使用自治條例

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：

基地情形 使用分區	面臨路寬七公尺以下		面臨路寬超過七公尺至十五公尺		面臨路寬超過十五公尺	
	寬度(公尺)	深度(公尺)	寬度(公尺)	深度(公尺)	寬度(公尺)	深度(公尺)
住宅區	三·〇〇	一〇·〇〇	三·五〇	十三·〇〇	四·〇〇	一六·〇〇
商業區	三·五〇	一一·〇〇	四·〇〇	十三·〇〇	四·五〇	十五·〇〇
工業區	七·〇〇	十六·〇〇	七·〇〇	十六·〇〇	七·〇〇	十六·〇〇
風景區	六·〇〇	二〇·〇〇	六·〇〇	二〇·〇〇	六·〇〇	二〇·〇〇
其他使用分區	三·五〇	十二·〇〇	四·〇〇	十四·〇〇	四·五〇	十六·〇〇

前項寬度之計算不包括側面應設置之騎樓或無遮簷人行道或依法應退縮之土地。其他使用分區不包括農業區及保護區。

第四條 本自治條例所稱地界曲折之基地，係指下列情形者：

- 一、基地界線曲折不齊，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。

第五條 本自治條例所稱建築基地之面臨路寬、寬度及深度，其定義如下：

- 一、面臨路寬係指基地面前道路之寬度。
- 二、寬度係指最小深度範圍內基地二側境界線間與建築線平行截線長度之最小值。

三、深度係指基地臨接之建築線至後側境界線之垂直距離。基地深度不同者，以其平均深度為深度。但最小邊深度不得小於六公尺。

前項基地之建築線為曲線者，以該曲線與基地兩側境界線交點之連線為準。有截角者其長度以未截角之尺寸為準。

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。如應設置前、後院者，其基地深度減去前、後院深度後，不得小於六公尺；應留設騎樓者，基地深度減去騎樓深度後，不得少於八公尺。

第七條 原有建築物拆除新建或戰地政務終止前業經地政機關辦理分割完竣或因都市計畫逕為分割完竣之面積狹小基地，其寬度、深度及面積合於下列規定者，准予建築。

基地情形 使用分區	面臨路寬七公尺以下			面臨路寬超過七公尺至十五公尺			面臨路寬超過十五公尺		
	寬度(公尺)	深度(公尺)	面積 (平方公尺)	寬度(公尺)	深度(公尺)	面積 (平方公尺)	寬度(公尺)	深度(公尺)	面積 (平方公尺)
住宅區及商業區	三·〇〇	五·〇〇	二〇·〇〇	三·五〇	六·〇〇	三五·〇〇	四·〇〇	七·〇〇	四〇·〇〇
工業區及其他使用分區	三·五〇	十二·〇〇		四·〇〇	十四·〇〇		四·五〇	十六·〇〇	

前項騎樓或依法應退縮建築之基地部分不得計入寬度及面積。

第八條 自然村內之建築基地以臨接之村內現有巷道為面前道路，基地為畸零地時得依下列規定核准建築：

- 一、相鄰土地為畸零地時，經該土地所有權人提出放棄建築之權利切結書後，得申請建築許可。
- 二、留設適當土地供合併者。
- 三、經金門縣自然村開發許可審議委員會審查通過者。

第九條 面積狹小之基地非經補足所缺寬度、深度或地界曲折之基地非經整理者，均不得建築。但經金門縣政府（以下簡稱本府）主管建築機關查勘認為該基地確實無法補足或整理，且無礙建築設計及市容觀瞻，

可供建築使用並合於下列情形之一者，得核准其建築：

- 一、鄰接土地為道路、現有巷道、水道、公共設施、古蹟、軍事設施或軍事設施周圍禁建及限建等用者。
- 二、鄰接土地業已建築完成、無法合併或整理或建築使用者。
- 三、因都市計畫街廓之限制或經完成土地重劃者。
- 四、因地形之限制無法合併者。
- 五、地界線整齊、寬度超過規定、深度超過十一公尺者。

前項第二款所稱業已建築完成者，係指現況為三層樓以上或領有使用執照或竣工證明之二層樓建築物或於中華民國五十八年實施建築管理前之合法建築物。

第十條 (刪除)

第十一條 建築基地面積畸零狹小或地界曲折不合規定者，非與鄰近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。畸零地所有權人及鄰接土地所有權人於無法達成協議時，得檢附下列書件，向本府申請調處。

- 一、需合併使用土地之土地登記簿謄本及地籍圖謄本。
- 二、相關土地地籍圖及現況圖各十份，並表明申請及需合併使用土地最小面積之寬度及深度。
- 三、相關土地所有權人及他項權利人之姓名、地址。
- 四、土地之公告現值、市價概估及地上建築物之重建價格概估。
- 五、建築線指定(示)圖。

第十二條 本府為辦理畸零地之申請合併使用，應設畸零地調處委員會，置委員九人，由下列人員組成之，並由本府建設局局長為召集人：

- 一、本府建設局都市計畫課課長及建築管理課課長。
- 二、本縣地政局代表一人。
- 三、本府財政、法制單位代表各一人。

四、建築師公會代表二人。

五、專家（學者）一人。

前項委員會置幹事一人由本府建設局派兼之。

前二項人員均為無給職。但得依規定支給交通費、出席費或研究費。

第十三條 本府受理調處畸零地合併使用之申請時，應於收到申請書之日起一個月內，以雙掛號通知有關土地所有權人及他項權利人進行調處，調處之程序如下：

一、審查申請人所規劃合併使用土地最小面積、寬度及深度，必要時得酌予調整。並以公告現值為調處計價之基準。

二、查估合併土地附近之買賣市價作為底價，徵詢參與調處之各權利關係人意見，並由各土地所有權人，以公開議價方式出具願意承購、出售或合併之價格。

三、調處時一方無故不到或請求改期兩次者，視為調處不成立。

第十四條 畸零地經調處二次不成立，基地所有權人或鄰接土地所有權人依本法第四十五條規定就規定最小面積之寬度及深度範圍內之土地，預繳承買價款，申請本府徵收後辦理出售或標售。

前項畸零地徵收出售、標售作業程序由本府另定之。

第十五條 應補足或留出合併使用基地之相鄰土地為公有者，土地所有人應取得本府主管建築機關核發之公有畸零地合併使用證明書，並依本法第四十五條等有關規定逕向公產管理機關申購。

前項證明書之核發基準由本府另定之。

第十六條 本自治條例自公布日施行。