

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因畸零地合併使用調處事件，不服原處分機關民國 100 年 7 月 20 日北市都建字第 10063672000 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

案外人○○○所有本市中山區○○段○○小段○○、○○地號、案外人○○○所有同地段○○號地號及案外人○○○所有同地段○○地號等 4 筆土地（下稱申請地），位於都市計畫土地使用分區「第三種商業區」，為深度不足，屬無法單獨建築之畸零地，依規定應與鄰地合併使用，○○○等 3 人乃於民國（下同）99 年 5 月 25 日申請與鄰地即同地段同小段○○-○○（國有）、○○（國有）、○○（即訴願人所有土地，下稱系爭土地）、○○、○○（國有）、○○、○○、○○、○○（國有）地號等 9 筆土地（下稱擬合併地）合併使用。經原處分機關依臺北市畸零地使用規則第 8 條、第 9 條及第 11 條等規定，通知申請地與擬合併地所有權人分別於 99 年 8 月 4 日及 100 年 3 月 30 日召開調處會議，經 2 次調處合併均不成立，遂

依臺北市畸零地使用規則第 12 條規定將本案提本府畸零地調處委員會審議，經該委員會 100 年 5 月 30 日第 10003（264）次全體委員會議決議略以：「本局依『建築法』第 44、45、46 條及『臺北市畸零地使用規則』第 7、8、9、11 條規定通知土地所有權人召開調處會議，在考量土地合併使用之完整性，且認為該建築基地確無礙建築設計及市容景觀，經畸零地調處委員會決議依『臺北市畸零地使用規則』第 12 條 4 款規定：『其他情況特殊經查明或調處無法合併者』，同意申請地合併○○（部分.....）、○○、○○及○○地號等 4 筆土地後單獨建築，惟應切結於申報開工前，如擬合併地○○地號土地願以當年期公告現值 2.5 倍價額讓售時，申請地應負責一併將○○地號及前述○○地號尚未納入合併部分之國有土地.....承買合併使用。」原處分機關乃以 100 年 7 月 20 日北市都建字第 10063672000 號函通知申

請地及擬合併地之土地所有權人上開決議內容。訴願人不服，於 100 年 8 月 22 日向本府提起訴願，8 月 25 日及 8 月 30 日補充訴願理由及補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、本件提起訴願日期（100 年 8 月 22 日）距原處分書發文日期（100 年 7 月 20 日）雖已逾 30 日

，惟原處分機關未查告原處分書送達日期，致訴願期間無從起算，自無訴願逾期問題，合先敘明。

二、按建築法第 2 條第 1 項規定：「主管建築機關，在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。」第 44 條規定：「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。」第 45 條第 1 項規定：「前條基地所有權人與鄰接土地所有權人於不能達成協議時，得申請調處，直轄市、縣（市）（局）政府應於收到申請之日起一個月內予以調處.....。」第 46 條規定：「直轄市、縣（市）主管建築機關應依照前二條規定，並視當地實際情形，訂定畸零地使用規則，報經內政部核定後發布實施。」

臺北市畸零地使用規則第 2 條規定：「本規則所稱畸零地係指面積狹小或地界曲折之基地。」第 4 條規定：「建築基地寬度與深度未達左列規定者，為面積狹小基地.....。」

第 6 條第 1 項規定：「畸零地非經與鄰地合併補足或整理後，不得建築。但有左列情形之一而無礙建築設計及市容觀瞻者，臺北市政府（以下簡稱本府）工務局（以下簡稱工務局）得核准其建築。一、鄰接土地業已建築完成或為現有巷道、水道，確實無法合併或整理者。二、因都市計畫街廓之限制或經完成市地重劃者。三、因重要公共設施或地形之限制無法合併者。四、地界線整齊，寬度超過第四條規定，深度在十一公尺以上者。五、地界建築基地面積超過一千平方公尺而不影響鄰地建築使用者。」第 7 條規定：

「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，除有第十二條之情形外，應依第八條規定辦理，並經本府畸零地調處委員會（以下簡稱畸零地調處會）全體委員會議審議，留出合併使用所必須之土地始得建築。但留出後所餘之土地形成畸零地時，應全部合併使用。」第 8 條規定：「第六條及第七條應補足或留出合併使用之基地，應由使用土地人自行與鄰地所有權人協議合併使用。協議不成時，得檢附左列書件，向畸零地調處會申請調處.....。」第 9 條第 1 項及第 3 項規定：「畸零地調處會受理申請後，應於收到申請之日起一個月內以雙掛號通知土地所有權人、承租人、地上權、永佃權、典權等權利關係人，並依左列規定調處：一、參與合併土地之位置、形狀。概以公告現值為調處計價之基準。二、審查申請人所規劃合併使用土地最小面積寬度及深度。三、查估合併土地附近之市價為底價，徵詢參與調處之各權利關係人意見，並由各權利關係人以公開議價方式出具願意承購、出售或合併之價格。」「應合併之土地權利關係人於調處時，一方無故不到或請求改期二次者，視為調處不成立。」第 11 條規定：「畸零地調處會於受理案件後，得輪派調處委員進行

調處.....如調處二次不成立時，應提請調處會公決；公決時應有全體委員二分之一以上出席，並經出席委員三分之二以上之同意始得為之。」第 12 條規定：「建築基地臨接左列畸零地，經畸零地調處會調處二次不成立後，應提交全體委員會議審議，認為該建築基地確無礙建築設計及市容觀瞻者，工務局得核發建築執照。一、應合併之畸零地臨接建築線，其面積在十五平方公尺以下者。二、應合併之畸零地未臨接建築線，其面積在三十平方公尺以下者。三、形狀不規則，且未臨接建築線者。四、其他因情況特殊經查明或調處無法合併者。」

臺北市政府 95 年 7 月 5 日府工建字第 09566869600 號公告：「主旨：公告本府工務局原辦

理.....等 78 則法規之管轄權權限，變更由本府都市發展局辦理之事項，自中華民國 95 年 8 月 1 日起實施.....公告事項：一、.....78 則行政法規（詳附表）.....臺北市政府公告變更管轄機關權限之行政法規一覽表.....臺北市畸零地使用規則.....。」

三、本件訴願理由略以：

（一）訴願人於 98 年 4 月間即將願意參與合建之意願函寄予○○○任負責人之建設公司，遂未出席 99 年 8 月 4 日召開之會議，嗣 99 年 11 月初該公司來電表示因訴願人長居國外，

合建用印困難，將不考慮合併系爭土地，但願意承購。訴願人於收受 100 年 3 月 30 日調處會議開會通知後，立即於 3 月 27 日傳真信函表達合建之意願，惟原處分機關仍罔顧訴願人意願，導致將來必須與他人合併，剝奪訴願人行使處理土地之自主權，影響訴願人利益甚鉅。

（二）100 年 3 月 30 日調處會議紀錄未完整記載訴願人願與申請人合建之意願，似有行政疏失。

（三）若原處分機關變更決議將系爭土地合併於此合建案，所餘○○地號土地仍可依臺北市畸零地使用規則第 7 條規定辦理，不影響該地權益。

四、查案外人○○○等 3 人所有申請地，位於都市計畫土地使用分區「第三種商業區」，因屬畸零地，依規定應與鄰地合併使用，乃向原處分機關申請與擬合併地合併使用。案經原處分機關通知申請地及擬合併地之所有權人召開 2 次調處會議，經調處合併均不成立，遂依臺北市畸零地使用規則第 12 條規定，將本案提本府畸零地調處委員會審議，並經該委員會 100 年 5 月 30 日第 10003（264）次全體委員會議決議，有原處分機關 99 年 8 月 4 日

、100 年 3 月 30 日調處會議紀錄及臺北市畸零地調處委員會 100 年 5 月 30 日第 10003（264）

次全體委員會會議紀錄等影本附卷可稽。是原處分自屬有據。

五、至訴願人主張其於 98 年 4 月間即將願意參與合建之意願函寄予○○○任負責人之建設公司，遂未出席 99 年 8 月 4 日召開之會議，嗣訴願人於收受 100 年 3 月 30 日開會通知後，立

即於 3 月 27 日傳真信函表達合建之意願，惟原處分機關仍罔顧其意願，影響利益甚鉅；復原處分機關 100 年 3 月 30 日調處會議記錄未完整記載訴願人願與申請人合建之意願，似有行政疏失；又若原處分機關變更決議將系爭土地合併於此合建案，所餘○○地號土地仍可依臺北市畸零地使用規則第 7 條規定辦理，不影響該地權益云云。按本案既經原處分機關依臺北市畸零地使用規則規定調處，並經 2 次調處合併不成立，乃提請本府畸零地調處委員會公決，嗣經該委員會審議後決議依臺北市畸零地使用規則第 12 條第 4 款規定，同意申請地合併○○（部分）、○○、○○及○○地號等 4 筆土地後單獨建築，惟應切結於申報開工前，倘擬合併地○○地號土地願以當年期公告現值 2.5 倍價額讓售時，申請地應負責一併將○○地號及前述○○地號尚未納入合併部分之國有土地承買合併使用，已如前述，堪認業已考量擬合併地所有權人之權益。另原處分機關 100 年 3 月 30 日調處會議紀錄既已記載訴願人以傳真表達願與申請人合建之意願，是應無訴願人所述行政疏失問題。訴願主張，不足採憑。從而，原處分機關依本府畸零地調處委員會決議所為之處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 蔡立文（公出）

副主任委員 王曼萍（代理）

委員 劉宗德

委員 陳石獅

委員 紀聰吉

委員 戴東麗

委員 柯格鐘

委員 范文清

委員 王韻茹

委員 覃正祥

委員 傅玲靜

中華民國 100 年 11 月 17 日

市長 郝龍斌

訴願審議委員會主任委員 蔡立文 決行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。

(臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路3段1巷1號)