

臺北市政府 101.03.22. 府訴字第 10109041900 號訴願決定書

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因申請公私有畸零地合併使用證明書事件，不服原處分機關民國 100 年 12 月 14 日北市都築字第 10038134500 號函，提起訴願，本府決定如下：主文
訴願駁回。

事實

訴願人係本市中正區○○段○○小段○○、○○、○○、○○地號等 4 筆私有土地之所有權人，於民國（下同）100 年 10 月 26 日以臺北市公私有畸零地合併使用證明申請書向原處分機關申請核發該私有土地與鄰接同段同小段○○、○○、○○、○○及○○（部分）地號等 5 筆公有土地合併使用證明書。案經原處分機關調閱相關檔案及圖說並審查後，以 100 年 12 月 14 日北市都築字第 10038134500 號函復訴願人略以：「主旨：所請發給本市中正區○○段○○小段○○、○○、○○、○○地號等 4 筆私有土地與同小段○○、○○、○○、○○及○○（部分）地號等 5 筆公有土地合併使用證明書乙案 ……說明：……三、查旨揭中正區○○段○○小段○○地號等 9 筆土地，其土地使用分區為『第三之一種住宅區及第三種住宅區』，依『臺北市土地使用分區管制自治條例』第 17 條規定，其建築基地之平均寬、深度不得小於 8 公尺及 16 公尺、最小寬、深度不得小於 4.8 公尺及 9.6 公尺，合先敘明。四、次

查本案擬合併北側○○及○○地號等 2 筆私有土地合併後，已符上開建築基地規模規定。另同小段○○地號等

東側鄰地現況為未建築完成之土地，其與本案擬合併南側○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○地號等 7 筆公私有土地合併後亦可成為一宗完整建築基地，且本案北側○○地號與南側擬合併○○及○○地號等 7 筆公私有土地相連部分之寬度未達該建築基地最小寬度 4.8 公尺之規定。爰此，基於都市計畫土地合理有效利用觀點，本案申請合併○○地號等 5 筆公有土地合併使用證明書乙節，如上述請以○○、○○地號土地另與東側○○地號等未建築完成鄰地整體合併使用以達一宗完整建築基地後，再依『臺北市公私有畸零地合併使用證明申請須知』規定重新申請，較為合理。爰依『臺北市公私有畸零地合併使用證明申請須知』第 4 點第 14 款：『其他都市發展局認為不宜核發者』之規定，本局歉難同意所請 ……。」該函於 100 年 12 月 16 日送達，訴願人不服，於 101 年 1 月 4 日向本府提起訴願，並據原處分

機關檢卷答辯。

理由

- 一、按建築法第 2 條第 1 項規定：「主管建築機關.....在直轄市為直轄市政府.....。」第 11 條規定：「本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。建築基地原為數宗者，於申請建築前應合併為一宗。前項法定空地之留設，應包括建築物與其前後左右之道路或其他建築物間之距離，其寬度於建築管理規則中定之。應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用；其分割要件及申請核發程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。」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 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。」
- 臺北市土地使用分區管制自治條例第 2 條規定：「本自治條例用語定義如下：.....十六、基地寬度：.....（二）最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。」第 17 條第 1 項規定：「住宅區內建築基地之寬度及深度不得小於下表規定：（節錄）」

住宅區種別	寬度（公尺）		深度（公尺）	
	平	均	平	均
	最	小	最	小
第三種	八	四・八	十六	九・六
第三之一種	八	四・八	十六	九・六

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 條第 1 項規定：「建築基地寬度與深度未達左列規定者，為面積狹小基地。但最大深度不得超過規定深度之二倍半.....。」第 6 條規定：「畸零地非經與鄰地合併補足或整理後，不得建築.....前項第一款所稱業已建築完成者，係指現況為加強磚造或鋼筋混凝土三層樓以上建築物，或領有使用執照之二層樓以上建築物，或於民國六十年十二月二十二日建築法修正公佈前領有建造執照之二層樓以上建築物。」

臺北市公私有畸零地合併使用證明申請須知第 1 點規定：「說明：1. 公私有畸零土地合併使用證明書（以下簡稱本證明書），係臺北市政府（以下簡稱本府）都市發展局（以下簡稱都市發展局）基於都市計畫觀點，促進都市土地經濟合理利用，依都市計畫法、

建築法及臺北市畸零地使用規則規定，證明該私有土地與所臨接公有土地合併使用成為完整之建築基地而予以核發……。」第2點規定：「應具備書件：……一、申請書……二、申請圖……三、土地權利證明文件……。」第4點規定：「不予核發證明之情形：……（十四）其他都市發展局認為不宜核發者。」

臺北市政府 95 年 7 月 5 日府工建字第 09560103901 號公告：「……公告事項：一、本府

依建築法規定主管之建築管理業務之事項，自 95 年 8 月 1 日起依規定委任本府都市發展局辦理……。」

二、本件訴願理由略以：

- （一）依建築基地法定空地分割辦法第 3 條規定，每一建築基地之法定空地與建築物所占地面應相連接，連接部分寬度不得小於 2 公尺，則建築基地與其法定空地之連接寬度大於 2 公尺者，即無礙基地之建築。本案○○地號與○○、○○地號土地連接寬度約為 4.57 公尺，大於 2 公尺，依法可合併建築，原處分機關之認定與前揭規定之立法意旨完全相反。
- （二）臺北市土地使用分區管制自治條例及臺北市公私有畸零地合併使用證明申請須知屬下位規範，不得牴觸上位階規範之內容，建築基地法定空地分割辦法理應優先適用。
- （三）原處分機關依都市計畫土地合理使用有效利用觀點，適用申請須知規定駁回所請，係濫用裁量。系爭 5 筆公有土地，其相鄰之土地除○○、○○及○○地號外，均已完成建築，故該 5 筆公有土地除與○○、○○、○○地號土地合併外，無法建築；該 5 筆公有土地與○○、○○、○○及○○地號合併後，依法可建築，且鄰地○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○地號等土地亦可單獨建築，並不會形成畸零地，不會對鄰地之權利造成影響。
- （四）原處分機關所適用之行政規則內容乃一高度不確定法律概念，原處分機關認定事實適用法律上當非已明確無疑，而無通知訴願人到場陳述之必要，故本件並無行政程序法第 103 條所定各款之情形甚明，原處分顯有違行政程序法第 102 條規定而具瑕疵。

三、查訴願人於 100 年 10 月 26 日向原處分機關申請核發本市中正區○○段○○小段○○、○○、○○、○○地號等 4 筆私有土地與鄰接同段同小段○○、○○、○○、○○及○○（部分）地號等 5 筆公有土地合併使用證明書，經原處分機關審認上揭 9 筆土地，其土地使用分區為「第三之一種住宅區」及「第三種住宅區」，○○地號與南側擬合併○○及○○地號等 7 筆公私有土地相連部分之寬度未達該建築基地最小寬度 4.8 公尺之規定，且同段同小段○○地號土地東側鄰地現況為未建築完成之土地，其與本案擬合併南側○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○地號等 7 筆公私有土地合併後亦可成為

一宗完整建築基地，基於都市計畫土地合理有效利用觀點，以○○、○○地號土地另與東側○○地號等未建築完成鄰地整體合併使用以達一宗完整建築基地後，再依臺北市公私有畸零地合併使用證明申請須知規定重新申請，較為合理。爰依臺北市公私有畸零地合併使用證明申請須知第 4 點第 14 款規定，否准訴願人之申請，有系爭 9 筆土地之土地使用分區查詢結果、臺北市建築物套繪圖、臺北市地理資訊 e 點通圖說、地籍圖謄本及現況相片等影本附卷可稽。是原處分自屬有據。

四、至訴願人主張基地之最小寬度大於 2 公尺，符合建築基地法定空地分割辦法第 3 條規定及臺北市土地使用分區管制自治條例及臺北市公私有畸零地合併使用證明申請須知屬下位規範，不得牴觸上位階規範之內容，應優先適用建築基地法定空地分割辦法云云。經查系爭 9 筆土地，其土地使用分區為「第三之一種住宅區」及「第三種住宅區」，且屬未建築完成土地，○○地號與南側擬合併○○及○○地號等 7 筆公私有土地相連部分之最小寬度僅約 4.55 公尺，未符臺北市土地使用分區管制自治條例第 17 條第 1 項建築基地之寬度不得小於 4.8 公尺之規定。次查建築基地法定空地分割辦法係就已建築完成之建築基地，申請該建築基地之法定空地單獨或併同建築物之分割時所適用之法規，與本案系爭 9 筆土地為未建築完成土地申請公私有畸零地合併使用證明書，應適用臺北市土地使用分區管制自治條例、臺北市畸零地使用規則及臺北市公私有畸零地合併使用證明申請須知等相關規定之情形自有不同，則原處分機關依上開規定據以否准訴願人之申請，並無違誤，亦無牴觸上位規範之問題。訴願人執此主張，係屬誤解，不足採據。

五、又訴願人主張系爭 5 筆公有土地之鄰地均已建築完成，除與○○、○○、○○地號等私有土地合併外，無法建築及系爭 9 筆土地合併使用不影響東側鄰地權益，原處分機關依都市計畫土地合理使用有效利用觀點，適用申請須知規定駁回所請，係濫用裁量一節。查上開○○及○○地號土地東側毗鄰之○○、○○、○○、○○、○○、○○地號等東側鄰地現況為空地或坐落有 1 至 2 層建物，依臺北市畸零地使用規則第 6 條第 2 項規定

，
該○○地號等東側鄰地為未建築完成之土地，其與○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○地號等 7 筆公私有土地合併後亦可成為一宗完整之建築基地，且該東側鄰地亦可併同訴願人所有○○、○○等 2 筆土地共同申請與系爭 5 筆公有土地合併使用，有臺北市建築物套繪圖、臺北市地理資訊 e 點通圖說及現況圖說影本可稽。且上開北側○○地號土地因與南側擬合併之○○及○○地號等 7 筆公私有土地相連之寬度亦未達臺北市土地使用分區管制自治條例 17 條第 1 項建築基地最小寬度 4.8 公尺規定，是原處分機關依都市計畫土地合理使用有效利用觀點，適用臺北市公私有畸零地合併使用證明申請須知第 4 點第 14 款規定，否准訴願人之申請，尚無濫用裁量之情形，訴願主張，尚不足採。

六、另訴願人主張原處分機關未通知陳述意見一節，按行政程序法第 103 條第 5 款規定：「

有下列各款情形之一者，行政機關得不給予陳述意見之機會：……五、行政處分所根據之事實，客觀上明白足以確認者。」本件原處分所根據之事實為系爭 493 地號土地因與南側擬合併○○及○○地號等 7 筆公私有土地相連之寬度未達臺北市土地使用分區管制自治條例 17 條第 1 項建築基地最小寬度 4.8 公尺規定，已如前述，係屬客觀上明白足以確認者，故原處分機關依上開規定未通知訴願人陳述意見，尚無違誤。是訴願理由主張各節，均不足採。從而，原處分機關否准訴願人核發公私有畸零地合併使用證明書之申請，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

七、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

副主任委員 王 曼 萍

委員 陳 石 獅

委員 紀 聰 吉

委員 戴 東 麗

委員 柯 格 鐘

委員 葉 建 廷

委員 范 文 清

委員 王 韻 茹

委員 覃 正 祥

委員 吳 秦 雯

中華民國 101 年 3 月 22 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）