

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 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 101 年 1 月 16 日北市都建字第 101635

05700 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

案外人○○股份有限公司所有本市南港區○○段○○小段○○地號土地（下稱申請地），位於都市計畫土地使用分區「第三種工業區」，因鄰地即訴願人所有同段同小段○○地號及財政部國有財產局管理之同段同小段○○地號等 2 筆土地（下稱擬合併地）為面積狹小，深度不足，屬無法單獨建築之畸零地，依規定應合併使用；惟因申請地與擬合併地之土地所有權人協議不成，申請地所有權人○○股份有限公司乃依臺北市畸零地使用規則第 8 條規定，分別於民國（下同）100 年 9 月 29 日及 11 月 10 日向原處分機關申請與擬合併地合併使用調處。經

原處分機關依臺北市畸零地使用規則第 9 條規定，通知申請地與擬合併地所有權人分別於 100 年 10 月 20 日及 11 月 24 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 11 條規定將本案提請本市畸零地調處委員會（下稱畸零地調處會）審議，經該會以 100 年 12 月 21 日第 10007（268）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 條第 4 款：『其他情況特殊經查明或調處無法合併者』規定，同意申請地單獨建築，惟應於領得建造執照後並於申報開工前，如擬合併地○○地號土地願以每坪新臺幣 100 萬元或當年期公告現值 2.5 倍價額讓售時，申請地應負責承買合併使用。」原處分機關乃以 101 年 1 月 16 日北市都建字第 10163505700 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。該函於 101 年 1 月 18 日送達訴願人，訴願人不服，於 101 年 2 月 4 日向本府提起訴願，2 月 14 日補正訴願程式，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；調處不成時，基地所有權人或鄰接土地所有權人得就規定最小面積之寬度及深度範圍內之土地按徵收補償金額預繳承買價款申請該管地方政府徵收後辦理出售……。」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 1 條規定：「本規則依建築法第四十六條規定訂定之。」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 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……。」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。」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 條第 4 款規定：「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（按：建築管理業務自 95 年 8 月 1 日起移撥原處分機關）得核發建築執照……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 09560103901 號公告：「……公告事項：一、本

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。.....。」

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.....。」

- 二、本件訴願理由略以：訴願人一直於原處分機關調處中表示願意以合建方式開發，惟原處分機關完全不顧訴願人權益，逕行同意案外人○○股份有限公司單獨建築，且所附買賣土地之條件強迫訴願人低價出售土地，而違市場行情，顯有違法規。
- 三、查案外人○○股份有限公司所有之申請地，位於都市計畫土地使用分區「第三種工業區」，因擬合併地為面積狹小，深度不足，屬無法單獨建築之畸零地，依規定應合併使用，因自行協議不成，案外人○○股份有限公司乃向原處分機關申請與擬合併地合併使用調處。案經原處分機關通知申請地與擬合併地所有權人分別於 100 年 10 月 20 日及 11 月

24

日召開調處會議，經 2 次調處合併均不成立，嗣依臺北市畸零地使用規則第 11 條規定將本案提請畸零地調處會審議，經該會以 100 年 12 月 21 日第 10007（268）次全體委員會議作成決議，有原處分機關 100 年 10 月 20 日及 11 月 24 日協調會議紀錄及畸零地調處會

100 年

12 月 21 日第 10007（268）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。

- 四、至訴願人主張原處分機關未依其請求以合建方式處理，卻同意申請地單獨建築，明顯忽視訴願人權益，且所附買賣土地之條件係強迫訴願人低價出售土地，有違市場行情，顯有違法規云云。查本案經原處分機關依臺北市畸零地使用規則第 9 條規定調處，並經 2 次調處合併不成立，乃提請畸零地調處會審議，經該會決議依臺北市畸零地使用規則第 12 條第 4 款規定，同意申請地單獨建築，惟應於領得建造執照後申報開工前，如擬合併地○○地號土地願以每坪新臺幣 100 萬元或當年期公告現值 2.5 倍價額讓售時，申請地應負責承買合併使用，已如前述，堪認業已考量擬合併地所有權人之權益，且已踐行法定程序；復依臺北市畸零地使用規則第 9 條第 1 項第 1 款規定，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。則畸零地調處會依前揭規定訂定土地讓售價格，於法並無不合。是訴願主張，不足採據。從而，原處分機關依畸零地調處會決議所為之處分，揆諸首揭規定，並無不合，應予維持。

- 五、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
日市長 郝龍斌

中華民國 101 年 3 月 22

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）