

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 101 年 12 月 17 日北市都築字第 10136455500 號函，提起訴願，本府決定如下：主文
訴願駁回。

事實

訴願人係本市文山區○○段○○小段○○、○○、○○地號等 3 筆私有土地之所有權人之一，於民國（下同）101 年 8 月 21 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○○（部分）地號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 101 年 12 月 17 日北市都築字第 10136455500 號函復訴

願人略以：「主旨：所請發給本市文山區○○段○○小段○○、○○、○○地號私有土地申請與同區段○○地號公有土地合併使用證明書乙案……說明：……三、本案私有土地○○地號現況為鄰地同區段○○地號等 7 筆土地建築物（58 使字第 XXXX 號使用執照）之進出通道，該地號申請建築將造成鄰地未臨接建築線，影響鄰地未來改建權益，依『臺北市公私有畸零地合併使用證明申請須知』第四點（十五）：『其他都發局認為不宜核發』之規定，予以駁回……。」該函於 101 年 12 月 19 日送達，訴願人不服，於 102 年 1 月 15 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。」第 48 條規定

：「直轄市、縣（市）（局）主管建築機關，應指定已經公告道路之境界線為建築線。但都市細部計畫規定須退縮建築時，從其規定。前項以外之現有巷道，直轄市、縣（市）（局）主管建築機關，認有必要時得另定建築線；其辦法於建築管理規則中定之。」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……。」

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（以下簡稱市政府）都市發展局（以下簡稱都發局）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、臺北市畸零地使用規則及臺北市土地使用分區管制自治條例規定，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如下：……（十五）其他經都發局認為不宜核發。」

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：本案系爭○○地號土地雖為鄰地同區段○○號地號等 7 筆土地之進出通道，但就目前都市計畫圖○○街○○巷為 8 公尺都市計畫道路可供其通行，並不影響鄰地未來改建權益；且未來規劃系爭○○地號土地將留設人行道供其通行，並不影響其進出。

三、查訴願人於 101 年 8 月 21 日向原處分機關申請核發本市文山區○○段○○小段○○、○○、○○地號等 3 筆私有土地與鄰接同段同小段○○（部分）地號公有土地合併使用證明書，經原處分機關審認上揭 4 筆土地，其土地使用分區為「第三種住宅區」，本案系爭○○地號土地現況為鄰地即同區段○○地號等 7 筆土地建築物（領有 58 使字第 XXXX 號使用執照）之進出通道，該地號土地申請建築將造成鄰地未臨接建築線，影響鄰地未來改建權益。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 15 款規定，否准訴願人之申請，有系爭 4 筆土地之土地使用分區證明書及查詢結果、臺北市建築物套繪圖、臺北市地理資訊 e 點通圖說、地籍圖謄本及現況照片等影本附卷可稽。是原處分自屬有據。

四、至訴願人主張本案系爭○○地號土地雖為鄰地同區段○○號地號等 7 筆土地之進出通道

，但就目前都市計畫圖○○街○○巷為 8 公尺都市計畫道路可供其通行，並不影響鄰地未來改建權益；且未來規劃系爭○○地號土地將留設人行道供其通行，並不影響其進出云云。按公私有畸零土地合併使用證明書，係原處分機關基於都市計畫觀點，促進都市土地經濟合理利用，依照都市計畫法、建築法、臺北市畸零地使用規則及臺北市土地使用分區管制自治條例規定，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，此為前揭臺北市公私有畸零地合併使用證明申請須知第 1 點所明定。經查系爭○○地號土地現況為鄰地同區段○○號地號等 7 筆土地建築物（領有 58 使字第 XXXX 號使用執照）之進出通道，倘該○○地號土地申請取得合併證明且申購同區段○○地號土地，日後申請建築將造成鄰地建築未臨接建築線，影響鄰地未來改建權益。又訴願人主張未來規劃於系爭○○地號土地設置人行通道供鄰地通行一節，係訴願人之假設性規劃，尚難據此對其為有利之認定。是原處分機關基於都市計畫土地合理使用有效利用觀點，依臺北市公私有畸零地合併使用證明申請須知第 4 點第 15 款規定，否准訴願人之申請，並無違誤，訴願主張，不足採據。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。

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 丁庭宇（公出）

委員 蔡立文（代理）

委員 王曼萍

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 傅玲靜

委員 吳秦雯

中華民國 102 年 3 月 28 日市長 郝龍斌

法務局局長 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。（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）