

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 102 年 12 月 2 日北市都建字第 10239015900 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人係本市士林區○○段○○小段○○地號土地之所有權人之一，於民國（下同）102 年 10 月 28 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土地與鄰接同段同小段○○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審查後，以 102 年 12 月 2 日北市都建字第 10239015900 號函復訴願人略以：「主旨：有關 臺端擬申請

本市士林區○○段○○小段○○地號私有土地與同小段○○地號公有土地合併使用證明書乙案……說明：……三、旨揭申請地士林區○○段○○小段○○地號土地經查已領有使用執照（65 使字 xxxx 號）建築地上 2 層完成，係屬本市畸零地使用規則第 6 條規定所稱業已建築

完成者，爰依『臺北市公私有畸零地合併使用證明申請須知』第 4 點(12)款申請合併之私有土地為已建築完成之土地規定，本局歉難同意所請……。」訴願人不服，於 102 年 12 月 10 日向本府提起訴願，102 年 12 月 24 日補送相關文件，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 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 6 條規定：「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。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布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 4 點規定：「不予核發證明之情形如下：.....（十二）申請合併之私有土地為已建築完成之土地。但其與申請合併之公有土地互為唯一合併地關係者，不在此限.....。」

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：本件畸零地產生在訴願人領有使用執照後，不受臺北市公私有畸零地合併使用證明申請須知第 4 點第 12 款規定之限制；該畸零地已成三不管地帶，環境衛生不佳，30 多年來訴願人多次整理，反被誤會占用國有土地；期能比照同段同小段○○與○○地號合併使用之先例，准予發給合併使用證明。
- 三、查訴願人於 102 年 10 月 28 日向原處分機關申請核發本市士林區○○段○○小段○○地號土地與鄰接同段同小段○○地號公有土地合併使用證明書，經原處分機關審認上揭○○地號土地已領有使用執照（65 使字 xxxx 號），且建築地上 2 層完成，係屬本市畸零地使用規則第 6 條規定所稱業已建築完成者，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 12 款規定，以申請合併之私有土地為已建築完成之土地，否准訴願人之申請，有系爭同段同小段○○地號土地領有之使用執照存根、圖說、同段同小段○○地號土地使用分區查詢結果及地籍套繪圖等影本附卷可稽。是原處分自屬有據。
- 四、至訴願人主張本件畸零地產生在訴願人領有使用執照後，不受臺北市公私有畸零地合併使用證明申請須知第 4 點第 12 款規定之限制；該畸零地已成三不管地帶，環境衛生不佳，30 多年來訴願人多次整理，反被誤會占用國有土地云云。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。經查本市士林區○○段○○小段○○地號私有土地已領有使用執照（65 使字 xxxx 號），且建築地上 2 層完成，係屬本市畸零地

使用規則第 6 條規定所稱業已建築完成者，依臺北市公私有畸零地合併使用證明申請須知第 4 點第 12 款規定，申請合併之私有土地為已建築完成之土地，不予核發公私有畸零地合併使用證明。又上揭同段同小段○○地號與同段同小段○○地號均與同段小段○○地號土地相鄰，該○○地號土地雖為未建築使用之 6 公尺私設巷路，惟其土地使用分區為第三種住宅區，則上揭○○地號私有土地與○○地號公有土地並非互為唯一合併地關係，是原處分機關依臺北市公私有畸零地合併使用證明申請須知第 4 點第 12 款規定，否准訴願人之申請，並無違誤，訴願主張，不足採據。另訴願人主張比照同段同小段○○地號核發土地合併使用證明書一節，查該案領有 95 年 4 月 3 日北市工二字第 09530832100 號函發給之公私有畸零地合併使用證明書，係依據本府 91 年 5 月 31 日府工二字第

0910593

5300 號函頒之臺北市公私有畸零地合併使用證明申請須知，該須知第 4 點不予核發之情形與現行須知規定不同，本案應適用本府 101 年 8 月 20 日府都築字第 10135741800 號令

頒

之臺北市公私有畸零地合併使用證明申請須知，二案情形並不相同，是尚難據此對其為有利之認定。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（公假）

委員 蔡 立 文（代理）

委員 王 曼 萍

委員 劉 宗 德

委員 紀 聰 吉

委員 戴 東 麗

委員 柯 格 鐘

委員 葉 建 廷

委員 王 韻 茹

委員 傅 玲 靜

委員 吳 秦 雯

中華民國 103 年 3 月 20 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）

