

訴 願 人 ○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人等 4 人因畸零地合併使用調處事件，不服原處分機關民國 103 年 12 月 18 日北市都建字第

10363721100 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

案外人○○○所有本市大安區○○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 3 種住宅區」，因面積狹小，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，乃於民國（下同）102 年 12 月 24 日向原處分機關申請與鄰地同地段○○、○○及訴願人等 4 人具有持分之○○地號計 3 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 7 條、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 103 年 2 月 13 日及 103 年 4 月 17 日召開調處會議，經 2 次協調合併均不成立

，遂依臺北市畸零地使用規則第 12 條規定將本案提本市畸零地調處委員會審議，經該委員會 103 年 7 月 11 日第 10303（283）次全體委員會議決議：「再協調一次。」嗣原處分機關復於 103

年 10 月 15 日召開第 3 次調處會議，惟仍協調合併不成立，遂將本案再次提請本市畸零地調處委員會審議，經該委員會 103 年 11 月 17 日第 10306（286）次全體委員會議決議：「（一）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 款規定：『其他因情況特殊經查明或調處無法合併者。』同意申請地合併○○、○○地號等 2 筆土地後申請建築，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。（二）申請地依前切結，其處理

方式為申請地應於領得建造執照後並於申報開工前以存證信函通知擬合併地所有權人，並副知本局所屬建築管理工程處（施工科），如擬合併地願以畸零地調處委員會公決價額讓售時，應在擬合併地所有權人收執之翌日 30 日內表明，未在期限內表明者，視為無讓售意願；擬合併地如屬共有持分者，其表明意願時，應符合土地法第 34 條之 1 要件。」原處分機關乃以 103 年 12 月 18 日北市都建字第 10363721100 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。該函分別於 103 年 12 月 22 日、12 月 23 日及 12 月 24 日送達訴願人等 4 人，訴願人等 4 人

不服，於 104 年 1 月 19 日向本府提起訴願，3 月 23 日補充訴願理由，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 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。徵收之補償，土地以市價為準，建築物以重建價格為準，所有權人如有爭議，由標準地價評議委員會評定之。」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（建築管理部分已移撥本府都市發展局）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.....。」

二、本件訴願及補充理由略以：

- （一）原處分機關於辦理本案調處程序是否依法通知所有與本案相關之土地所有權人，如未完全送達通知而進行調處，則調處結論應屬無效。
- （二）系爭申請地為已建築完成之 4 層樓建案，並於 58 年已領取 58 使 xxx 號之使用執照在案，

是該申請地已不具備畸零地之條件。又原處分機關表示，原已建築完成之建築物均應先行拆除方可申請畸零地合併調處，惟本案並未依原處分機關行政慣例辦理，訴願人深感不合理。

三、查本案系爭申請地位於都市計畫土地使用分區「第 3 種住宅區」，因面積狹小，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，乃申請與鄰地同地段○○、

○○及訴願人等 4 人具有持分之○○地號計 3 筆土地合併使用。案經原處分機關先後通知申請地及擬合併地之所有權人召開 3 次調處會議，惟協調合併均不成立，嗣依臺北市畸零地使用規則第 7 條、第 8 條、第 9 條、第 11 條規定，提請本市畸零地調處委員會討論

,

經該會 103 年 11 月 17 日第 10306 (286) 次全體委員會議審議並作成前開內容之決議；有原處分機關 103 年 2 月 13 日、103 年 4 月 17 日及 103 年 10 月 15 日協調會議紀錄及本市畸零地

調處委員會 103 年 11 月 17 日第 10306 (286) 次全體委員會議紀錄等影本附卷可稽，是原處分自屬有據。

四、至訴願人質疑原處分機關調處程序是否依規定通知所有相關之土地所有權人及主張系爭申請地已領取 58 使 xxx 號之使用執照在案，不具備畸零地之條件，且其上建築物未先行拆除，不符原處分機關行政慣例云云。查本件依卷附資料，原處分機關分別以 103 年 1 月 24 日北市都建字第 10271253900 號、103 年 3 月 25 日北市都建字第 10365990200 號及 103 年 9

月 25 日北市都建字第 10369211100 號書函，通知系爭申請地及擬合併地土地所有權人召開 3 次調處會議，有上開書函影本在卷可憑。次查本案既經原處分機關依前揭臺北市畸零地使用規則第 8 條、第 9 條第 1 項等規定調處，並經 3 次調處合併不成立，乃提請本市

畸

零地調處委員會公決，嗣經全體委員會議審議，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，乃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○○、○○地號等 2 筆土地後申請建築，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等節，已如前述，堪認業已考量申請地及擬合併地所有權人之權益，且已踐行法定程序。又臺北市畸零地使用規則第 6 條第 1 項規定，畸零地如非有該條項但書規定情形者，非經與鄰地合併補足或整理後，不得建築。該條項並無限制申請地資格應屬未建築完成之土地，或其土地如有已建築完成之建築物應先行拆除方可申請合併使用之規定。是訴願主張，尚難採作對其有利之認定。從而，原處分機關依本市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。

五、另關於訴願人申請停止原處分執行乙節，經審酌並無訴願法第 93 條第 2 項規定得停止執行情事，尚無停止執行之必要，併予指明。

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 楊 芳 玲 (公出)

委員 王 曼 萍 (代理)

委員 劉 宗 德
委員 紀 聰 吉
委員 柯 格 鐘
委員 葉 建 廷
委員 范 文 清
委員 王 韻 茹
委員 傅 玲 靜
委員 吳 秦 雯

中華民國 104 年 4 月 28 日

市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲決行

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：臺北市士林區文林路 725 號）