

臺北市政府 104.07.27. 府訴二字第 10409099500 號訴願決定書

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○律師

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 104 年 1 月 29 日北市都建字第 104635

18700 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。

事 實

訴願人所有本市士林區○○段○○小段○○、○○地號等 2 筆土地（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，寬度不足，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）103 年 4 月 30 日向原處分機關申請與鄰地同地段○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○地號計 10 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 6 月 19 日及 103 年 8 月 7 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 9 月 15 日第 10304（284）次全體委員會議決議：「再協調一次。」嗣原處分機關復於 103 年 12 月 4 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 12 月 29 日第 10307（287）次全體委員會議決議：「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，經畸零地調處委員會討論後決議，因申請地及鄰近土地現涉及都市計畫通盤檢討，本案俟都市計畫通盤檢討確定後再依規定辦理。」原處分機關乃以 104 年 1 月 29 日北市都建字第 10463518700 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 104 年 2 月 2 日送達，訴願人不服，於 104 年 2 月 16 日向本府提起訴願，2 月 25 日補正訴願程式，4 月 20 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）原處分稱將俟都市計畫通盤檢討確定後再依規定辦理，然通盤檢討既非臺北市畸零地使用規則所定事項，原處分又未提及通盤檢討確定時間，影響訴願人權益甚鉅。
- （二）畸零地只要有臺北市畸零地使用規則第 6 條第 1 項所定 5 款情形且無礙建築設計及市容觀瞻者，主管機關應核准人民之建築申請。本件申請地早於 85 年間即經臺北市府工務局核發公私有畸零土地合併使用證明書，且申請地使用狀況迄今未變，自可單獨興建；另與申請地相鄰之○○、○○地號土地屬國有土地，據管理機關財政部國有財產署北區分署 103 年 6 月 11 日台財產北處字第 10300141340 號函表示○○地號土地業已

出

租○○學校，且不予讓售（經現場勘查，現況為排水溝），○○地號土地現出租他人使用，其他相鄰者如○○地號及○○地號土地上已有建物，○○地號土地即○○學校，另一側土地為計畫道路○○○路○○巷，是本件已有「鄰接土地確實無法合併或整理」之情形，符合臺北市畸零地使用規則第 6 條第 1 項但書第 1 款「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。」規定；另○○、○○、○○、○○、○○、○○等地號土地並非申請地之「鄰地」，不符合臺北市畸零地使用規則第 8 條規定；又與申請地相同情形之○○地號土地，原處分機關仍准予單獨興建並核發使用執照，亦足以證明原處分以「本案俟都市計畫通盤檢討確定後再依規定辦理」顯然構成差別待遇，亦違反不當聯結禁止原則而有違法。

- （三）原處分機關雖主張臺北市畸零地調處委員會有判斷餘地存在，但判斷餘地乃指對其判斷採較低之審查密度，僅於行政機關之判斷有恣意濫用及其他違法情事時得予撤銷或變更，非得規避訴願審議機關之審查；本件申請地符合臺北市畸零地使用規則第 6 條第 1 項第 1 款之規定已如前述，原處分卻要求俟都市計畫通盤檢討確定後再依規定辦理

，又未舉證說明申請地單獨建築有何妨礙建築設計或市容觀瞻之情形，已屬判斷有恣意濫用及其他違法情事，得予撤銷或變更之情形。

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○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○地號計 10 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 12 月 29 日第 10307 (287) 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 6 月 19 日、103 年 8 月 7 日及 103 年 12 月 4 日協調

會議紀錄及本市畸零地調處委員會 103 年 12 月 29 日第 10307 (287) 次全體委員會議紀錄等影本附卷可稽。是原處分固非無據。

四、惟行政機關就該管行政程序，對於當事人有利及不利事項應一律注意，為行政程序法第 9 條所明定。查本件申請地依現行都市計畫規定之現狀，依法確為可供建築之第 3 種住宅區；原處分以申請地及鄰近土地現涉及都市計畫通盤檢討為由，要求本案俟都市計畫通盤檢討確定後再依規定辦理，誠有基於都市計畫與建築管理合理性之考量，然據原處分機關人員於 104 年 7 月 20 日經本府依職權通知至本府訴願審議委員會說明時所陳，申請地所屬地段之主要計畫已於 100 年公開展覽，迄今尚未進行公告程序，則令訴願人須俟該地段都市計畫通盤檢討確定後方能利用申請地申請建築，是否可能對訴願人土地所有權之行使加諸不確定期間之限制？此限制是否適當？另就訴願人主張與申請地相同情形之 67 地號土地，原處分機關仍准予單獨興建並核發使用執照，以及申請地早於 85 年間即經本府工務局（建築管理業務自 95 年 8 月 1 日起移撥原處分機關）核發公私有畸零土地合併使用證明書，且申請地使用狀況迄今未變，自可單獨興建等節；原處分機關雖主張 67 地號土地開發規模及於兩側土地，與本件申請地僅為原計畫道路用地難相比擬；惟是否已考量 85 年間已核發公私有畸零土地合併使用證明書之事實？亦未說明申請地既為第 3 種住宅區，何以仍須俟該地段都市計畫通盤檢討確定後方能利用？遍查原處分卷，未見本市畸零地調處委員會於作成決議過程中曾考量此等事實之佐證資料。因事涉訴願人權益，容有究明之必要。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 楊 芳 玲

委員 王 曼 萍

委員 紀 聰 吉
委員 葉 建 廷
委員 范 文 清
委員 傅 玲 靜
委員 吳 秦 雯
27 日

中華民國

104

年

7

月

市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲 決行