

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 104 年 7 月 20 日北市都建字第 104636

26700 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

本市所有本市大安區○○段○○小段○○、○○、○○、○○及○○地號等 5 筆土地（管理者：臺北市政府社會局；下稱申請地），位於都市計畫土地使用分區「第 4 種住宅區」，因鄰地為面積狹小，寬、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，乃申請與鄰地即訴願人所有之同地段同小段○○地號及國有之同地段同小段○○、○○地號（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 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 104 年 5 月 6 日及 5 月 13 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 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 104 年 6 月 25 日第 10403 (290) 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。』同意申請地單獨建築。」原處分機關乃以 104 年 7 月 20 日北市都建字第 10463626700 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 7 月 23 日送達，訴願人不服，於 104 年 8 月 13 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 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……。」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、本件訴願理由略以：

- (一) 原處分機關同意申請地單獨建築，其所稱依臺北市畸零地使用規則第 12 條第 4 款規定之事實及原因為何？並未詳細於處分書說明其原委及理由，於法已有未合。
- (二) 訴願人所持有之擬合併地如與申請地未合併補足或整理時，日後將因面積不足而無從單獨申請建築，變成永久畸零地，有礙市容觀瞻之事實甚明。
- (三) 原處分機關准予申請地單獨建築後，訴願人將無法於法定期限 30 日內，依建築法第 45 條規定，申請臺北市政府徵收辦理出售之方式，向申請地價購留出合併使用基地，以利日後訴願人所有土地仍得以符合最小建築面積建築。

三、本市所有申請地（管理者：臺北市政府社會局），位於都市計畫土地使用分區「第 4 種住宅區」，因鄰地屬面積狹小，寬、深度不足，無法單獨建築之畸零地，依規定應與鄰地合併使用，乃申請與擬合併地合併使用。案經原處分機關依規定通知申請地及擬合併地之所有權人召開 2 次調處會議，經調處合併均不成立，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，案經該委員會 104 年 6 月 25 日第 10403

(290) 次全體委員會議決議同意申請地單獨建築，有原處分機關 104 年 5 月 6 日、104 年 5 月 13 日調處會議紀錄及臺北市畸零地調處委員會 104 年 6 月 25 日第 10403 (290) 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、至訴願人主張原處分機關同意申請地單獨建築，其所稱依臺北市畸零地使用規則第 12 條第 4 款規定之事實及原因為何？並未詳細於處分書說明其原委及理由，於法已有未合一節。本案既經原處分機關依前揭臺北市畸零地使用規則第 8 條及第 9 條等規定調處，惟經 2 次調處合併均不成立，原處分機關乃依同規則第 12 條規定，提請本市畸零地調處委員會審議，經該委員會 104 年 6 月 25 日第 10403 (290) 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。』同意申請地單獨建築。」是本件申請地及擬合併地經 2 次調處合併均不成立，本市畸零地調處委員會爰作成上開決議，堪認業已考量雙方之權益及公益，並已踐行正當法律程序；原處分機關依本市畸零地調處委員會決議所為之處分，其處分理由及法令依據之記載，已使處分相對人（即訴願人）得以知悉原處分機關獲致結論之原因，則本案同意申請地單獨建築，係因調處無法合併，無待原處分機關之說明，訴願人已可知悉作成處分之理由。訴願人此部分主張，不足採據。

五、另訴願人主張其所有之擬合併地如與申請地未合併補足或整理時，日後將因面積不足而無從單獨申請建築，變成永久畸零地云云。查本案據原處分機關補充答辯書理由一陳明略以：「查案外人所有之申請地與訴願人所有之擬合併地位於都市計畫土地使用分區『第 4 種住宅區』，依訴願人證 3 號（按：即卷附現況實測圖）所示，申請地與擬合併地土地鄰接寬度為 0.88 公尺，依本市土地使用分區管制自治條例第 17 條規定『第 4 種住宅區』，基地最小寬、深度應為 3 公尺、8.4 公尺..... 申請地與擬合併地鄰接部分未符最小寬度之規定，依內政部 81 年 5 月 9 日台內營字第 8179482 號函（略以），小於規定之

建築基地最小寬度，無法達到合理使用目的，不宜視為一宗建築基地。本調處案經委員會決議確已依土地鄰接現狀，考量土地使用之合理性，且符合前開函釋之規定，另擬合併地與其北側○○地號鄰接寬度為 7.53 公尺大於法令規定之最小及平均寬，且該地號土地為領得 65 年建造執照建物，為近 40 年老舊建物，另周邊建物皆為領得 57~65 年建造執照建物，擬合併地仍得循都市更新、合併建築等方式與其他土地作合理使用，並未有合併地如與申請地未合併補足或整理時，日後將因面積不足而無從申請單獨建築，至變成永久之畸零地之情事。」是本件既經本市畸零地調處委員會考量擬合併地將來仍得循都市更新、合併建築等方式與其他土地作合理使用，始作成上開決議，堪認業已考量雙方之權益及公益。訴願人此部分主張，亦難採作對其有利之認定。又建築法第 45 條所稱「1 個月內」，乃係指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 1 個月內予以調處之期間而言，非為調處不成時，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之期間，訴願主張，容有誤會。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。

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

中華民國 104 年 10 月 29 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）