

訴 願 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 12 月 2 日北市都建字第 104637

15200 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

案外人許○○所有本市信義區○○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」，基地平均寬、深度應為 8 公尺、16 公尺，因鄰接同段同小段○○、○○、○○、○○、○○等 5 筆公有地、案外人○○○與○○○所共有○○地號（權利範圍：各 2 分之 1）及訴願人所有（權利範圍：2 分之 1）○○地號土地（下稱擬合併地）為面積狹小，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民國（下同）104 年 2 月 10 日及 104 年 6 月 2 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 11 月 18 日第 10406 (293) 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。』同意申請地合併公有地○○、○○、○○、○○、○○地號等 5 筆土地（全筆）及私有地○○地號土地部分土地（○○地號土地北側地界線向西延伸至○○地號西側地界線以南範圍）（附圖 1）後建築。」原處分機關乃以 104 年 12 月 2 日北市都建字第 10463715200 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 12 月 7 日送達，訴願人不服，於 104 年 12 月 18 日向本府提起訴願，並據原

處分機關檢卷答辯。

理由

- 一、本件訴願書雖載明不服本市畸零地調處委員會第 10406 (293) 次全體委員會決議，惟該決議係原處分機關作成原處分前內部單位之意思表示，揆其真意，應係對原處分機關 104 年 12 月 2 日北市都建字第 10463715200 號函不服，合先敘明。
- 二、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.....。」

三、本件訴願理由略以：

(一) 前因臺北市政府於 63 年間發給本市○○段○○小段○○地號土地 63 年松山三 XXXX 號建築執照，未依建築技術規則要求合併○○及○○地號土地一併建築，造成該 2 筆土地的畸零，唯有與○○地號土地合併始得建築；○○地號違法發照跟以後○○地號逕行發照皆有違臺北市土地使用分區管制規則及臺北市畸零地使用規則第 6 條至第 8 條規定。

(二) 本案 2 次由原處分機關調處都是以擬合併地與申請地全部 7 筆合併使用而召開，訴願人與○○地號土地其他共有人同意合併，不應被排除在外，委員未經調處逕送大會裁決，有失公允；並以○○和○○兩地號土地銜接未達 4.8 公尺視為兩宗基地為由，不經調處逕行分割使用，違反臺北市畸零地使用規則。

四、案外人○○○所有申請地，位於都市計畫土地使用分區「第 3 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 11 月 18 日第 10406 (293) 次全體委員會議決議同意申請地合併部分擬合併地後建築，有原處分機關 104 年 2 月 10 日、104 年 6 月 2

日調處會議紀錄及臺北市畸零地調處委員會 104 年 11 月 18 日第 10406 (293) 次全體委員會議紀錄等影本附卷可稽，是原處分自屬有據。

五、至訴願人主張本案 2 次由原處分機關調處都是以擬合併地與申請地全部 7 筆合併使用而召開，訴願人與○○地號土地其他共有人同意合併，不應被排除在外，委員未經調處逕送大會裁決，有失公允，並以○○和○○兩地號土地銜接未達 4.8 公尺視為兩宗基地為

由，不經調處逕行分割使用，違反臺北市畸零地使用規則云云。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 11 月 18 日第 10406 (293) 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。』同意申請地合併公有地○○、○○、○○、○○、○○地號等 5 筆土地（全筆）及私有地○○地號土地部分土地（○○地號土地北側地界線向西延伸至○○地號西側地界線以南範圍）（附圖 1）後建築。」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，則本案同意申請地建築，係因調處無法合併，無待原處分機關之說明，訴願人應已可知悉作成處分之理由。訴願人此部分主張，容有誤會。

六、另訴願人主張前因臺北市政府於 63 年間發給○○地號土地建築執照，未依建築技術規則要求合併○○及○○地號土地一併建築，造成該 2 筆土地的畸零，唯有與○○地號土地合併始得建築；○○地號違法發照跟以後○○地號逕行發照皆有違臺北市土地使用分區管制規則及臺北市畸零地使用規則第 6 條至第 8 條規定云云。查本案據原處分機關答辯書理由三陳明略以：「……（一）查案外人所有申請地（屬畸零地），位於都市計畫土地使用分區『第三種住宅區』……（四）次查本案擬合併地○○地號土地，雖屬東側鄰地○○地號土地於申請建築執照之保留地，亦屬畸零地；惟卷查 63（松山）（三）xx xx 號建造執照（使照：64 使字第 xxxx 號）卷內所示，該筆保留地留設原因係屬保留予○○地號土地（重測前地號為三張#29314;段○○地號）未來建築使用……非為本案申請地所

留之保留地，另本案申請地○○地號土地，則屬該筆執照為西側○○地號等 10 筆土地所留設之保留地；且○○地號土地倘合併入本案基地，基地深度約達 63 公尺，則使本案基地深度不符臺北市畸零地使用規則第 4 條第 1 項：『但最大深度不得超過規定深度之 2 倍半。』之規定深度 45 公尺，亦將形成畸零地。（五）又申請地合併其相鄰接合併公有地○○、○○、○○、○○、○○地號等 5 筆土地及部分○○地號土地後，已達臺北市土地使用分區管制自治條例規定最小面積寬深度，是非屬畸零地，再擬合併地○○地號土地與申請地銜接寬度未達本市土地使用分區管制規則（按：應為『臺北市土地使用分區

管制自治條例』)第 17 條規定之最小寬度 4.8 公尺及依內政部營建署 81 年 5 月 9 日台內營

字第 08179482 號函：『……小於該市畸零地使用規則規定之建築基地最小面積之寬度，無法達到合理使用目的，不宜視為一宗基地……』……故畸零地調處會在衡酌申請地與擬合併地雙方權益不致重大損失，及考量擬合併地○○地號土地劃設為保留地之因素，併同都市觀瞻與建築基地合理使用目的下，同意申請地合併其餘擬合併地後單獨建築……。』是本件既經本市畸零地調處委員會考量擬合併地○○地號土地係○○地號土地之保留地，未來仍得合併使用，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。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。

七、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
委員	張慕貞
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	105
年	3
月	10
日	
市長	柯文哲請假
副市長	鄧家基代行
法務局局長	楊芳玲請假
副局長	林淑華代行

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）