

臺北市政府 105.03.11. 府訴二字第 10509027100 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 9 月 25 日北市都建字第 104636

72100 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、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（下稱使用規則）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，遂依使用規

則第 12 條規定將本案提本市畸零地調處委員會（下稱畸零地調處會）審議，經畸零地調處會 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，遂將本案再次提請畸

零地調處會審議，經畸零地調處會 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。訴願人不服，第 1 次向本府

提起訴願，經本府以 104 年 7 月 27 日府訴二字第 10409099500 號訴願決定：「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。」在案。

二、嗣原處分機關復將本案再次提請畸零地調處會審議，經畸零地調處會 104 年 9 月 7 日第 104

05（292）次全體委員會議決議：「一、依內政部 99 年 5 月 14 日台內營字第 0990803724 號

函說明三（略以），按建築法第 45 條第 1 項規定並無申請畸零地調處案件，得『經調處會議審議認定確實無法合併，得做（作）成同意申請地單獨建築之決議』之授權規定。二、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建築法（第）44 條（略以）：『……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。』，是畸零地不得建築，建請申請地與鄰地協議調整地形或合併使用後提出申請。」原處分機關乃以 104 年 9 月 25 日北市都建字第 10463672100 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 10 月 1 日送達，訴願人不服，於 104 年 10 月 29 日第 2 次向本府提起訴願，同年 12 月 11 日補

充訴願理由，105 年 2 月 22 日補正訴願程式，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。」第 14 條規定：「第六條及第七條規定之應補足或留出合併使用基地之相鄰土地為公有者，土地所有權人應取得工務局核發之本市公私有畸零地合併使用證明書，逕向公產管理機關申購；公產管理機關得依公私有土地協定調整地形或合併使用，並依建築法第四十五條等有關規定辦理.....。」

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) 依使用規則第 6 條規定，畸零地非經與鄰地合併補足或整理後，不得建築，但只要有第 6 條但書所定 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，因申請地符合使用規則第 6 條第 1 項第 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。」所定情形，且申請地於 85 年已取得公私有畸零地合併證明，屬可單獨建築之基地，符合使用規則第 14 條規定，亦即業經臺北市政府核定符合該規則第 6 條及第 7 條規定而核發此證明，應准予單獨建築興建，無須經畸零地調處會審議程序。
- (二) 至於合併證明書說明欄註記「合併使用後，申請建築時，請依建築有關規定辦理」，僅係指依建築法申請建築許可、施工管理等後續相關程序辦理，而非需再行適用使用規則。
- (三) 情形類似之同段同小段○○地號准予單獨建築並核發使用執照，原處分顯有違反平等原則。
- (四) 原處分所引內政部 99 年 5 月 14 日台內營字第 0990803724 號函意旨係對「臺北市畸零地使用自治條例」草案所作之解釋，原處分逕行引用實有不當。
- (五) 另○○地號土地管理機關財政部國有財產署業已表示不同意合併使用，無須再與鄰地協調整合。

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，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，嗣依使用規則第 12 條規定，提請畸零地調處會討論，經該會 104 年 9 月 7 日第

10405 (292) 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 日協調會議紀錄及畸零地調處會 104 年 9 月 7 日第 10405 (292)

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、至訴願人主張如有使用規則第 6 條但書所定 5 款情形且無礙建築設計及市容觀瞻者，主管機關應核准建築申請，因申請地符合使用規則第 6 條第 1 項第 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。」所定情形，且申請地於 85 年已取得公私有畸零地合併證明，屬可單獨建築之基地，符合使用規則第 14 條規定，亦即業經臺

北市政府核定符合該規則第 6 條及第 7 條規定而核發此證明，應准予單獨建築興建，無須經畸零地調處會審議程序；至於合併證明書說明欄註記「合併使用後，申請建築時，請依建築有關規定辦理」，僅係指依建築法申請建築許可、施工管理等後續相關程序辦理，而非需再行適用使用規則；情形類似之同段同小段○○地號准予單獨建築並核發使用執照，原處分顯有違反平等原則；原處分所引內政部 99 年 5 月 14 日台內營字第 0990803724 號函意旨係對「臺北市畸零地使用自治條例」草案所作之解釋，原處分逕行引用實有不當；另○○地號土地管理機關財政部國有財產署業已表示不同意合併使用，無須再與鄰地協調整合云云。查本件依卷附資料，原處分機關分別通知系爭申請地及擬合併地土地所有權人於 103 年 6 月 19 日、103 年 8 月 7 日及 103 年 12 月 4 日召開 3 次調處會議，有上開調

處會議紀錄影本在卷可憑。次查本案既經原處分機關依前揭使用規則第 8 條、第 9 條及第 11 條等規定調處，並經 3 次調處合併不成立，乃提請畸零地調處會公決，嗣經全體委員會議審議，依建築法第 44 條、第 45 條、第 46 條及使用規則第 7 條、第 8 條、第 9 條、第 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，決議依建築法第 44 條，畸零地不得建築，建請申請地與鄰地協議調整地形或合併使用後提出申請等節，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。次查申請地雖於 85 年取得公私有畸零土地合併使用證明書，惟其說明欄註記「合併使用後，申請建築時，請依建築有關規定辦理」，另說明一載明「……本證明書僅供調整地形或合併使用之參考……。」是本件申請地既為畸零地，如因鄰接未建築完成擬合併地，倘申請建造執照，仍應依使用規則第 12 條所定程序，由畸零地調處會審議是否符合該規則所定得單獨建築之要件並作成決議辦理，非謂原處分機關得不經畸零地調處會決議自行為之；又查有關原處分引用內政部 99 年 5 月 14 日台內營字第 0990803724 號函說明三，僅係闡明建築法第 45 條第 1 項規定並

無申請畸零地調處案件，得經調處會議審議認定確實無法合併，得作成同意申請地單獨建築決議之授權規定之意旨；另查財政部國有財產署表示不同意 123-1 地號土地合併使用一節，依使用規則第 12 條第 1 項規定，亦僅屬調處 2 次不成立後，提交畸零地調處會全體委員會議審議之要件，非謂即應核發建築執照；再查同段同小段 67 地號土地，係經合併鄰地後成為完整之建築基地，並取得 93 建字第 xxxx 號建築執照及 95 使字第 0148 號使

用執照，實與本件事實有間；是原處分所為裁量，難認有恣意濫用及其他違法情事，原處分依建築法第 44 條畸零地不得建築之規定，建請申請地與鄰地協議調整地形或合併使

用後提出申請，尚無違誤。訴願主張，於法令顯有誤解，不足採據。從而，原處分機關依畸零地調處會決議所為之處分，揆諸前揭規定，並無不合，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 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 11 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）