

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○律師

○○○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 105 年 4 月 26 日北市都建字第 105648

82500 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 90 日內另為處分。

事實

訴願人所有本市中山區○○段○○小段○○、○○、○○、○○、○○地號等 5 筆土地（下稱申請地），位於都市計畫土地使用分區「第 3 種商業區」，因鄰地為面積狹小，平均深度不足，屬無法單獨建築之畸零地，依規定應與鄰地合併使用，乃申請與鄰地即案外人○○○釵所有同段同小段○○、○○地號等 2 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 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 11 月 25 日及 105 年 2 月 24 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（下稱畸零地調處會）審議，經該委員會 105 年 3 月 30 日第 10502(296) 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，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，惟應於領得建造執照後並於申報開工前，如擬合併地○○、○○地號等 2 筆土地願以當年期公告現值 3 倍價額讓售時，申請地應負責承買合併使用。」原處分機關乃以 105 年 4 月 26 日北市都建字第 10564882500 號函通知申請地

、擬合併地之土地所有權人上開決議內容。該函於 105 年 4 月 28 日送達，訴願人不服，於 105

年 5 月 20 日經由原處分機關向本府提起訴願，7 月 11 日補充訴願理由，9 月 12 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。」

臺北市土地使用分區管制自治條例第 2 條規定：「本自治條例用詞定義如下：……十 基地線：建築基地範圍之界線。十一 前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且鄰接土地業已建築完成者，不限臨接較寬道路之境界線。另基地長、寬比超過二比一亦可轉向認定前面基地線。十二 後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線（或其延長線）形成之內角未滿四十五度者，內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。……十四 角地：位於二條以上交叉道路口之基地。十五 基地深度：（一）平均深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。（二）最小深度：基地前面基地線與後面基地線間之最小水平距離……。」第 29 條規定：「商業區內建築基地之寬度（不含法定騎樓寬度）及深度不得小於下表規定：

商業區種別	寬度（公尺）			深度（公尺）				
	平	均	最	小	平	均	最	小
第 1 種	5		3		15		9	
第 2 種	5		3		18		10.8	

第 3 種	5	3	18	10.8
第 4 種	5	3	18	10.8

建築基地面積二分之一以上已符合平均寬深度者，得不受最小寬深度之限制。」

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。但最大深度不得超過規定深度之二倍半……二、實施土地分區管制規則之地區，依照臺北市（以下簡稱本市）土地使用分區管制規則之規定……。」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) 系爭鄰地實非畸零地，並不適用臺北市畸零地使用規則及該規則所定之畸零地調處程序，原處分係依錯誤之事實認定及程序所作成，顯屬違法，應予撤銷。
- (二) 縱認系爭鄰地係屬畸零地，惟原處分課予訴願人於鄰地所有人願意讓售該地時，應以當年期公告現值 3 倍價額承買，除未使訴願人對承購價額表示意見外，該價額亦高出當地實價登錄價格甚多，嚴重侵害訴願人之契約自由及財產權，亦有違比例原則。
- (三) 系爭鄰地非屬非與相鄰之唯一土地合併即無法建築使用之畸零地，訴願人不負與系爭鄰地所有人為合併使用協議之義務。
- (四) 原處分機關未考量系爭鄰地所有人於 105 年 2 月 24 日第 2 次調處會議時亦表明單獨興建

之意願，即作成課予訴願人承購義務，原處分顯已違反比例原則。

三、訴願人所有之申請地，位於都市計畫土地使用分區「第 3 種商業區」，因原認鄰地屬面積狹小，平均深度不足，無法單獨建築之畸零地，依規定應與鄰地合併使用，乃申請與鄰地即擬合併地合併使用。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，惟協調合併均不成立，嗣依臺北市畸零地使用規則第 12 條規定，將本案提畸零地調處會審議，案經該委員會 105 年 3 月 30 日第 10502(296) 次全體委員會議審議

議

並作成前開內容之決議；有原處分機關 104 年 11 月 25 日、105 年 2 月 24 日調處會議紀錄及

畸零地調處會 105 年 3 月 30 日第 10502(296) 次全體委員會議紀錄等影本附卷可稽，原處分

機關據以處分，固非無據。

四、惟按建築法第 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。」復按位於都市計畫

土地使用分區第3種商業區內建築基地之平均寬度不得小於5公尺、平均深度則不得小於18公尺，否則即屬臺北市畸零地使用規則所稱面積狹小之畸零地，此觀臺北市土地使用分區管制自治條例第29條第1項及臺北市畸零地使用規則第2條及第4條規定自明。查本

案系爭土地位於都市計畫土地使用分區第3種商業區內，因臨接之擬合併地經申請人委託之建築師初步檢討其平均深度小於18公尺，是原處分機關審認擬合併地屬面積狹小，無法單獨建築之畸零地，與上開規定固無不合。然依臺北市土地使用分區管制自治條例第2條第10款及第11款規定：「本自治條例用詞定義如下：……十 基地線：建築基地範圍之界線。十一 前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且鄰接土地業已建築完成者，不限臨接較寬道路之境界線。另基地長、寬比超過二比一，亦可轉向認定前面基地線。」而本件依訴願人主張，經其委任建築師檢討擬合併地長、寬比超過二比一，亦可轉向認定前面基地線；倘本案系爭擬合併地經建築師檢討長、寬比超過二比一屬實，依上開規定可轉向認定前面基地線，則擬合併地經前面基地線轉向後，若其平均寬度、平均深度均符合臺北市土地使用分區管制自治條例第29條規定，則上開擬合併地是否仍屬平均深度不足面積狹小而無法單獨建築之畸零地？若仍認屬畸零地，則其認定依據為何？若否，則本案申請地是否必須依建築法第44條規定與擬合併地合併使用始得建築？本案是否仍有適用臺北市畸零地使用規則之餘地？凡此均有究明之必要。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90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 張慕貞
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 吳秦雯

中華民國 105 年 9 月 20 日

市長 柯文哲
法務局局長 楊芳玲請假
副局長 林淑華代行

