

訴 願 人 財政部國有財產署北區分署

代 表 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 105 年 10 月 19 日北市都建字第 10564

979600 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

本市中正區○○段○○小段○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○地號等 7 筆土地（下稱申請地），為中華民國所有，管理者為財政部國有財產署，位於都市計畫土地使用分區「資訊產業專用區」，因鄰地為面積狹小，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，訴願人係財政部國有財產署之分支機構，就其轄區內掌理上揭土地所涉業務，乃委請申請地之上權人○○股分有限公司（下稱○○公司）代為申請與鄰地即同段同小段○○、○○地號計 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）105 年 6 月 28 日及 8 月 9 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 105 年 10 月 4 日第 10505 (2)

99) 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，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 10 月 19 日北市都建字第 10564979600 號函通知訴願人、擬合併地之土地所有權人上開決議內容。該函於 105 年 10 月 21 日送達，訴願人不服，於 105 年 11 月 15 日向本府提起訴願，同年

12 月 13 日補正訴願程式，106 年 1 月 4 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按依財政部國有財產署組織法第 5 條規定：「本署為應轄區業務需要，得設分署。」財政部國有財產署各分署組織準則第 1 條、第 2 條及財政部國有財產署北區分署辦事細則第 4 條、第 11 條、第 12 條、第 14 條規定，各分署掌理轄區內國有財產之管理事項等，設有秘書室、人事室及主計室等，分別掌理印信、辦理人事管理及歲計、會計等事項。是財政部國有財產署各分署有組織法規、獨立預算、人事編制及印信，係具有單獨法定地位之組織，依行政程序法第 2 條第 2 項及第 21 條規定，自有行政程序之當事人能力，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；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 1 條規定：「本規則依建築法第四十六條規定訂定之。」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 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。」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、本件訴願及補充理由略以：

(一) 查擬合併地依國有財產估價作業程序規定，經財政部國有財產署國有財產估價委員會 104 年 7 月 28 日第 553 次估價委員會評定市價為每平方公尺新臺幣（下同）97 萬 2,2

40 元（經換算公告現值倍數為 2.1 倍）。另臺北市農田水利會（下稱水利會）1

04 年 7 月 1 日估價資料，擬合併地每平方公尺為 107 萬 1,122 元，總價為 9,681 萬 8,829

元，經換算公告現值倍數為 2.3 倍。

(二) 次查財政部國有財產署經營臺北市大安區及文山區國有土地與毗鄰畸零地合併使用調處案例，經畸零地調處委員會第 10005 (266) 及第 10205 (279) 次全體委員會決議之公決價格均為當年期公告現值 2.5 倍。

(三) 依擬合併地之使用用途為資訊產業專用區，其都市計畫細部計畫第柒章土地使用分區管制規則所載，建蔽率為 45%，容積率為 225%，使用性質限制為資訊及相關產業活動為主，容許臺北市土地使用分區管制規則為第 20 組、第 28 組，餘與第 3 種住宅區同；且該地區建築物新建及改建者，其供資訊相關策略性產業使用之樓地板面

積，以下不低於建物容積樓地板面積一半為原則。本案檢討基地平均寬、深度雖比照第 1 種商業區，惟其土地使用用途受限制且容許組別、容積率及建蔽率皆與第 3 種住宅區相近，顯見其土地使用強度、使用方式所衍生之價值評估，與第 3 種住宅區相同，因容積率為決定土地價格之關鍵因素，爰原處分機關主張土地價值以通案商業區公告現值 3 倍為基準，不符實際，實難憑採。

(四) 本件畸零地調處委員會公決價格公告現值 3 倍高出財政部國有財產署國有財產估價委員會及水利會估價金額甚多，且公告現值倍數高於上述財政部國有財產署調處案例公告現值 2.5 倍之金額，為免侵害國有財產權，爰請求撤銷公決價格公告現值 3 倍行政處分，依畸零地價格分析表，改以公告現值 2.1 倍處分為宜。

四、財政部國有財產署經管之申請地位於都市計畫土地使用分區「資訊產業專用區」，因鄰地為面積狹小，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，訴願人係財政部國有財產署之分支機構，就其轄區內掌理上揭土地所涉業務，乃委請全球人壽公司代為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，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，將本案提本市畸零地調處委員會審議，案經該委員會 105 年 10 月 4 日第 10505 (

299

) 次全體委員會議決議，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。有○○公司申請書、原處分機關 105 年 6 月 28 日及 105 年 8 月 9 日調處

會議紀錄、臺北市畸零地調處委員會 105 年 10 月 4 日第 10505 (299) 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、至訴願人主張畸零地調處委員會決議訂定土地讓售價格為公告現值 3 倍顯然過高，應以公告現值 2.1 倍為宜，且擬合併地之土地使用用途受限制且容許組別、容積率及建蔽率皆與第 3 種住宅區相近，顯見其土地使用強度、使用方式所衍生之價值評估，應與第 3 種住宅區相同，而非比照第 1 種商業區；又財政部國有財產署國有財產估價委員會及其所有權人水利會估價之價值分別為土地公告現值 2.1 倍、2.3 倍，且依財政部國有財產署管理之大安區及文山區土地之調處前例均為當年期公告現值 2.5 倍云云。查申請地及擬合併地之臺北市都市計畫書「案名：變更臺北市○○○路、○○○路、○○○路、○○○路所圍地區（華山地區）都市計畫（細部計畫）案」柒、土地使用分區管制之表六所載，其容許使用項目及相關規定略以：「.....容許.....下列組別：第二十組、第二十八組，餘與第三種住宅區同。二、附條件容許下列組別：第二十一組.....。三、其

他經本府或中央因推動本專用區及產業發展必要者，同意准予設置。四、未規定事項，依本市土地使用分區管制規則（100年7月22日修正為臺北市土地使用分區管制自治條例）第一種商業區規定辦理……。」本案經原處分機關依臺北市畸零地使用規則第9條規定調處，並經2次調處合併不成立，乃提請本市畸零地調處委員會審議，經該委員會決議依臺北市畸零地使用規則第12條第4款規定，同意申請地單獨建築，惟應於領得建造執照後申報開工前，如擬合併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，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。復依臺北市畸零地使用規則第9條第1項第1款規定，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。則本市畸零地調處委員會依前揭規定訂定土地讓售價格，於法並無不合。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	袁秀慧	袁秀慧
委員	張貞	張貞
委員	柯鐘	柯鐘
委員	范格	范格
委員	吳文	吳文
委員	秦清	秦清
委員	曼雯	曼雯
委員	愛萍	愛萍
委員	陳娥	陳娥
委員	盛龍	盛龍
月	29	日
市長	柯文哲	請假
副市長	陳景峻	代行
法務局局長	袁秀慧	決行

中華民國 106 年 3 月 29 日
市長 柯文哲請假
副市長 陳景峻代行
法務局局長 袁秀慧執行

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）