

訴 願 人 ○○有限公司

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

980300 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人所有本市松山區○○段○○小段○○地號土地（下稱申請地），位於都市計畫第 3 種住宅區，為面積狹小，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，訴願人乃向原處分機關申請與同地段○○地號土地（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 5 月 24 日及 105 年 8 月 9 日召開協調會議，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 05 年 10 月 4 日第 10505 (299) 次全體委員會議作成決議：「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：請申請地重新調整合併範圍後再依程序重新調處。」原處分機關乃以 105 年 10 月 19 日北市都建字第 10564980300 號函將上開決議通知申請地及擬合併地之土地所有權人。上開函於 105 年 10 月 21 日送達，訴願人不服，於 105 年 11 月 21 日向本府提起訴願，106 年 1 月 11 日補

充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願人提起訴願日期（105 年 11 月 21 日）距原處分送達日期（05 年 10 月 21 日）雖已

逾 30 日，惟法定提起訴願期間末日（105 年 11 月 20 日）為星期日，應以次日代之，是訴

願人於 105 年 11 月 21 日提起訴願，並無逾期問題，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……。」

三、本件訴願及補充理由略以：申請地原則上應與鄰接土地協議合併使用，方可建築。惟訴願人與東側擬合併地之所有權人多次協商、調處，始終無法達成共識，訴願人因此提出單獨建築之申請。訴願人受限鄰接土地之性質，無法與鄰接土地合併，惟申請地單獨建築無礙建築設計及市容觀瞻之處，依臺北市畸零地使用規則第 6 條但書規定，原處分機關應准許訴願人單獨建築之申請。退萬步言之，縱使合併範圍不以與申請地相鄰接之土地為限，東側土地如同地段○○、○○、○○及○○等地號土地與申請地相隔甚遠，若欲擴大面積，前述土地與同地段○○地號土地合併即可，無與申請地合併之經濟上誘因。另就申請地北側之同地段○○地號土地所有權人為台北市公農田水利會，該筆土地受相關法令限制，無法任意與他人合併，又該筆土地上有○○宮之宗教建物，依常理推斷，廟宇等建物多不願隨意遷移，難以期待土地所有權人有與申請地合併建築之意願。訴願人為尋求與鄰接土地合併，已盡最大之努力，然申請地周遭確實無適宜合併之土地，又由申請地單獨建築並無礙建築設計及市容觀瞻，原處分機關命訴願人重新調整合併範圍後再依程序重新調處，無疑係駁回訴願人單獨建築之申請，影響訴願人受憲法第 15 條保障之財產權，且於作成本件行政處分前亦未讓訴願人陳述意見，有違反行政程序法第 102 條之程序瑕疵，請撤銷原處分。

四、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 511 地號土地合併使用。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 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，提請本市畸零地

調處委員會討論，經該委員會 105 年 10 月 4 日第 10505 (299) 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 105 年 5 月 24 日及 105 年 8 月 9 日調處會議紀錄及本市畸零

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、至訴願人主張其與擬合併地之所有權人多次協調不成，因此提出單獨建築之申請；訴願人受限鄰接土地之性質，無法與鄰接土地合併，惟申請地單獨建築無礙建築設計及市容觀瞻之處，依臺北市畸零地使用規則第 6 條但書規定，原處分機關應准許訴願人單獨建築之申請；退萬步言，縱使合併範圍不以與申請地相鄰接之土地為限，東側土地如同地段○○、○○、○○及○○等地號土地與申請地相隔甚遠，無與申請地合併之經濟上誘因；另北側之同地段○○地號土地所有權人為台北市 29792 公農田水利會，受相關法令限制無

法任意與他人合併，又該筆土地上有宗教建物，難以期待土地所有權人有與申請地合併建築之意願；訴願人為尋求與鄰接土地合併已盡最大努力，請撤銷原處分云云。查本件依卷附資料，原處分機關分別通知糾爭申請地及擬合併地土地所有權人於 105 年 5 月 24 日及 105 年 8 月 9 日召開 2 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

處分機關依臺北市畸零地使用規則第 8 條、第 9 條及第 11 條等規定調處，並經 2 次調處合

併不成立，乃提請本市畸零地調處委員會公決，嗣經全體委員會議審議，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：請申請地重新調整合併範圍後再依程序重新調處。」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，於法並無違誤。是原處分業已考量申請地及擬合併地所有權人之權益如前所述，且所根據之事實，客觀上明白足以確認，依行政程序法第 103 條第 5 款規定，縱令未予以訴願人陳述意見之機會，亦難謂有程序違法之情形。訴願主張，不足採據。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

委員 張慕貞

委員 柯 格 鐘
委員 范 文 清
委員 王 韻 茹
委員 吳 秦 雯
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 劉 昌 坪

中華民國 106 年 3 月 30 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

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）