

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 106 年 1 月 4 日北市都建字第 1056502

5900 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、案外人財團法人○○家園（下稱○○家園）所有本市文山區○○段○○小段○○地號土地（下稱申請地），申請與鄰地即訴願人所有之同段同小段○○、○○、○○地號等 3 筆土地（系爭土地）及第三人所有之同段同小段○○、○○、○○地號等 3 筆土地，共計 6 筆土地（下稱擬合併地）合併使用，申請地及擬合併地均位於都市計畫土地使用分區「第三種住宅區」。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）102 年 7 月 25 日及同年 9 月

12

日召開調處會議，經 2 次調處合併均不成立。上開○○地號土地嗣於 103 年 3 月 25 日因分

割新增○○、○○等 2 筆土地，是擬合併地共計為 8 筆土地，原處分機關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，經該委員會第 103 年 12 月 29 日 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決議，再協調一次，建議南側擬合併地先朝互換土地以合理調整地形方式協調。」原處分機關乃以 104 年 1 月 29 日北市都建字第 104 63518200 號函通知申請地、擬合併地之土地所有權人（含訴願人）上開決議內容。

二、原處分機關依上開決議，通知申請地與擬合併地所有權人於 104 年 4 月 22 日召開調處會議，因○○家園提出訴願人出具之 104 年 2 月 5 日聲明文書，表示不滿意協調換地的地形，放棄再協調，同意○○家園新建大樓等語，經調處合併不成立。原處分機關乃將本案提本市畸零地調處委員會審議，經該委員會 104 年 6 月 25 日第 10403 (290) 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。』同意申請地合併○○地號土地後建築，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 7 筆土地願以當年期公告現值 2.5 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 104 年 7 月 20 日北市都建字第 104636

26400 號函通知申請地、擬合併地之土地所有權人（含訴願人）上開決議內容。

三、嗣○○家園領得 104 建字第 XXX 號建造執照（建築基地為上開○○、○○地號土地），並有上開決議內容之註記，○○家園於 105 年 4 月 22 日以辦理開工涉及畸零地事宜，提出系爭土地係屬自願保留地及訴願人已出具放棄合併聲明文書等事證，向原處分機關陳請同意本案不須承買系爭土地合併使用，經原處分機關將該案提本市畸零地調處委員會審議，經該委員會 105 年 8 月 4 日第 10504 (298) 次全體委員會議決議本案再協調一次後，再提大會討論。原處分機關乃以 105 年 8 月 26 日北市都建字第 10564949500 號函通知申請地

與擬合併地所有權人上情。嗣於 105 年 10 月 25 日召開調處會議，經調處合併仍不成立，原處分機關遂將本案提本市畸零地調處委員會審議，經該委員會 105 年 12 月 1 日第 10506 (300) 次全體委員會議決議：「經查閱歷次調處資料，擬合併地文山區○○段○○小段○○、○○、○○地號於 104 年 2 月 5 日出具書面意見表示『私立財團法人○○家園協調換地事宜，因協調後所換地地形不滿意，本人願意放棄再協調，同意○○新建大樓。』」，經釐清以往類似案例執行方式，倘經擬合併地表示放棄合併意願者，即決議中不另加註讓售條件，是爰將本市畸零地調處委員會第 10403 (290) 次全體委員會議決議『.. . . . 同意申請地合併○○地號土地後建築，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 7 筆土地願以當年公告現值 2.5 倍價額讓售時，申請地應負責承買合併使用。』修正為『.. . . . 同意申請地合併○○地號土地後建築，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 4 筆土地願以當年公告現值 2.5 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 106 年 1 月 4 日北市都建字第 10565025900 號函通知申請地

、擬合併地之土地所有權人（含訴願人）上開決議內容。該函於 106 年 1 月 10 日送達，訴願人不服，於 106 年 1 月 24 日向本府提起訴願，3 月 16 日補充訴願理由，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.....。」

二、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 訴願人與○○家園自 98 年談判至今，對方都認為系爭土地是自願保留地，姿態很高，要互換地形也是○○家園提出的，根本賣不出去，談判 7 年，訴願人心疲力竭。訴願人為什麼會簽那張同意書，是因○○家園在 104 年元月底快過年時來電表示，先讓他們大樓蓋起來，只要 2 年就建好了，讓小孩子住得更舒服一點，以後會再跟訴願人合作，所換的地形也會割得更漂亮一點等語，訴願人一時佛心，就答應他們，但同意書的內容也是○○家園教訴願人這樣寫，當初只是針對換地同意，並沒有同意說不賣地！訴願人真的很希望解決這 3 塊地，不僅是訴願人老了，也需要錢，也希望地有效利用，有人照顧，也不希望以後有不想發生的事發生，所以價錢也降到公告現值加 4 成，而這 3 塊地放置已近 40 年，單單土地增值稅就近 1,800 萬元。
- (二) 原處分機關一直強調簽署同意書，而不針對問題的始末追根究底，原處分機關所提爾後都更可能性，只是劃大餅，○○家園綠地很少，購買系爭土地，可增加綠地及旁邊增加側門。○○地號土地賣給○○家園，地形就變漂亮嗎？為何○○地號土地可以賣，系爭土地不能賣？

三、案外人○○家園所有之申請地位於都市計畫土地使用分區「第三種住宅區」，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 4 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 4 次全體委員會議決議如事實欄所述。○○家園於 105 年 4 月 22 日以辦理開工涉及畸零地事宜，提出系爭土地係屬自願保留地及訴願人已出具放棄合併聲明文書等事證，向原處分機關陳請同意本案不須承買系爭土地合併使用，經原處分機關將該案提本市畸零地調處委員會審議，經該委員會 105 年 8 月 4 日

第 10504 (298) 次全體委員會議決議本案再協調 1 次後，再提大會討論。嗣於 105 年 10 月

25 日召開調處會議，經調處合併仍不成立，原處分機關遂將本案提本市畸零地調處委員會審議，經該委員會第 10506 (300) 次全體委員會議決議，經釐清以往類似案例執行方式，倘經擬合併地表示放棄合併意願者，即決議中不另加註讓售條件，爰將本市畸零地調處委員會第 10403 (290) 次全體委員會議決議關於「同意申請地合併○○地號土地後建築，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 7 筆土地願以當年公告現值 2.5 倍價額讓售時，申請地應負責承買合併使用。」修正為「同意申請地合併○○地號土地後建築，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 4 筆土地願以當年公告現值 2.5 倍價額讓售時，申請地應負責承買合併使用。」有原處分機關 102 年 7 月 25 日、9 月 12 日、104 年 4 月 22 日及 105 年 10 月 25 日調處會議紀錄；臺北市畸零地調處委員會 103 年

12 月 29 日 10307 (287) 次、104 年 6 月 25 日第 10403 (290) 次、105 年 8 月 4 日第 10504 (29)

8) 次及 105 年 12 月 1 日第 10506 (300) 次全體委員會議紀錄；訴願人 104 年 2 月 5 日聲明文

書及土地登記第一類謄本等影本附卷可稽；是原處分自屬有據。

四、至訴願人主張同意書內容只是針對換地同意，並未同意不賣地，價錢也降到公告現值加 4 成云云；查訴願人出具之 104 年 2 月 5 日聲明文書記載：「本人持有之文山區○○段○○

小段○○、○○、○○地號之三塊畸零地，原本與私立財團法人○○家園協調換地事宜，因協調後所換的地形不滿意，本人願意放棄再協調！同意○○新建大樓。……」並經訴願人簽章，且訴願人亦自承該聲明文書為其所出具。則訴願人既已出具書面同意○○家園新建大樓，尚難事後主張要以公告現值加 4 成出售系爭土地要求承買；是訴願主張其未同意不賣地云云，尚難採據。故本市畸零地調處委員會審認訴願人已有同意申請地單獨建築之意，並無違誤。另依原處分機關於答辯書陳明略以：「……本案給予雙方 4 次協商，並提請 3 次本市畸零地調處委員會討論在案，基於都市觀瞻與建築基地合理使用目的下，有關案外人之申請地，倘合併訴願人所有之擬合併地使用將造成建築基地更為畸零，無法達到合理使用目的，且擬合併地鄰地之建物（68 使字第 xxxx 號使用執照）使用至今將逾 40 年之久，未來勢必改建，後續改建時與擬合併地併同開發，將使建築基地更為完整，更可達到合理使用目的。準此，被告所為之處分係嚴守法律所賦予之權限又兼顧雙方權益，……」及 68 使字第 xxxx 號使用執照竣工圖上記載訴願人所有土地

中之○○地號土地註記為「自願保留地 保留與他人土地合併使用（合併不成願當空地使用）」○○、○○地號等 2 筆土地註記為「（保留地） 保留與他人土地合併使用（合併不成願當空地使用）註：應屬自願保留地」等情，本市畸零地調處委員會審認申請地之建築基地不納入系爭土地合併使用，確無礙於建築設計及都市景觀，並考量土地合併使用之完整性及以往類似案例執行方式，倘經擬合併地表示放棄合併意願者，決議中即不另加註讓售條件，乃決定將原決議關於系爭土地以當年度公告現值 2.5 倍為讓售土地價額部分修正為不納入申請地之合併使用範圍，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。是訴願主張，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，揆諸首揭規定，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 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 劉昌坪

中華民國 106 年 4 月 24 日
市長 柯文哲
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）