

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 7 月 18 日北市都建字第 106349

31700 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

案外人○○股份有限公司（下稱○○公司）所有之本市中正區○○段○○小段○○地號土地（下稱申請地），位於都市計畫第 3 種商業區（依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第 3 種商業區使用，原屬第 2 種商業區），因其鄰地即訴願人所有之同段同小段○○地號土地（下稱擬合併地）屬面積狹小，寬、深度不足，無法單獨建築之畸零地；○○公司爰依臺北市畸零地使用規則第 7 條規定向本市建築管理工程處申請調處。案經原處分機關通知申請地與擬合併地所有權人於民國（下同）105 年 12 月 21 日及 106 年 3 月 22 日召開調處會議，惟 2 次調處均

不成立，本案乃提本市畸零地調處委員會公決。嗣該委員會於 106 年 6 月 19 日第 10602（303）

次全體委員會議決議略以：「……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……依『臺北市畸零地使用規則』第 12 條第 1 款規定……同意申請地單獨建築。惟於取得建造執照後，放樣勘驗前，如擬合併地○○地號土地願以申請地表明（按：新臺幣【下同】）700 萬/坪之價額（約當年期公告現值 3.3 倍）讓售時，申請地應負責承買合併使用。」原處分機關乃以 106 年 7 月 18 日北市都建字第 10634931700 號函通知訴

願人上開決議內容。該函於 106 年 7 月 24 日送達，訴願人不服，於 106 年 8 月 4 日經由原處分機

關向本府提起訴願，8 月 28 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……。」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 29 條第 1 項規定：「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：（節錄）」

商業區種別	寬度（公尺）		深度（公尺）	
	平均	最小	平均	最小
第二種	五	三	十八	一〇.八
第三種	五	三	十八	一〇.八

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（按：100 年 7 月 22 日修正為臺北市土地使用分區管制自治條例）之規定……。」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 10 條第 1 項規定：「畸零地調處會置委員十一人，其中一人為主任委員，由都市發展局局長兼任；委員由下列人員組成，任期二年，期

滿另行聘（派）兼之。開會時，由主任委員主持，如主任委員因故不能出席，得指派委員一人代表主持。一 本府都市發展局四人。二 本市建築管理工程處一人。三 本府財政局一人。四 本府地政局一人。五 本府法務局一人。六 專家學者三人。」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，如調處委員因故無法出席時，應自行委請其他委員代理。調處成立之案件，應製成紀錄提委員會報告；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 條第 1 款規定：「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。」

臺北市府 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.....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）所定有關本府建築管理業務之管轄機關權限，因組織法規變更管轄權，自 95 年 8 月 1 日起變更由本府都市發展局辦理.....。」

附表 臺北市府公告變更管轄機關權限之行政法規一覽表（節錄）

序號	行政法規名稱	備註
15	臺北市畸零地使用規則	

二、本件訴願理由略以：訴願人所有之擬合併地若不與申請地合併補足或整理，無法建築使用；而申請地若未與擬合併地合併或整理，其建築基地缺了一角，將來之建物勢必無法方正，實有礙建築設計及市容觀瞻；另訴願人與申請地之原所有權人間有合建契約，是原處分機關同意案外人○○公司單獨建築，違法不當。又原處分認定擬合併地每坪價額為 700 萬元，與臺北市畸零地使用規則第 9 條第 1 項規定有違。請撤銷原處分。

三、查案外人○○公司就申請地及擬合併地向本市建築管理工程處申請畸零地合併使用調處，經原處分機關通知申請地及擬合併地所有權人召開 2 次調處會議均調處不成立；案經提請本市畸零地調處委員會 106 年 6 月 19 日第 10602（303）次全體委員會議決議略以，

同

意申請地單獨建築，惟擬合併地如願以每坪 700 萬元之價額（約當年期公告現值 3.3 倍）

讓售時，申請地應負責承買合併使用；有本市畸零地調處委員會 105 年 12 月 21 日、106 年 3 月 22 日協調會議紀錄、106 年 6 月 19 日第 10602（303）次全體委員會議出席簽到表及議

程等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張申請地若未與擬合併地合併或整理，有礙建築設計及市容觀瞻；另訴願人與申請地之原所有權人間有合建契約；又原處分認定擬合併地每坪價額為 700 萬元於法有違云云。經查：

- （一）按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，除有臺北市畸零地使用規則第 12 條之情形外，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，向本市畸零地調處委員會申請調處；如調處 2 次不成立時，應提請該委員會公決；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；復按建築基地臨接之畸零地臨接建築線，其面積在 15 平方公尺以下者，經本市畸零地調處委員會調處 2 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，得核發建築執照；觀諸臺北市畸零地使用規則第 7 條、第 8 條、第 11 條及第 12 條第 1 款等規定自明。又按同使用規

則

第 10 條第 1 項規定，本市畸零地調處委員會置委員 11 人，委員由原處分機關 4 人、

專

家學者 3 人及本市建築管理工程處、本府財政局、本府地政局、本府法務局各 1 人組成，其中 1 人為主任委員，由原處分機關首長兼任。

- （二）本件依卷附相關資料影本所示，案外人○○公司所有之申請地（位於都市計畫第 3 種商業區【依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第 3 種商業區使用，原屬第 2 種商業區】），屬臺北市土地使用分區管制自治條例第 29 條第 1 項規定之建築基地，惟其鄰地即訴願人所有之擬合併地未達該條所定商業區內建築基地之寬、深度而屬無法單獨建築之畸零地，○○公司乃向本市建築管理工程處申請調處，經原處分機關通知申請地及擬合併地所有權人召開 2 次調處會議，2 次通知書函均送達訴願人，有送達證書影本在卷可憑；惟 2 次調處均不成立，本案乃依上開使用規則第 11 條規定提本市畸零地調處委員會 106 年 6 月 19 日第 10602（303）次全體委員會議審議，經

該

委員會作成同意申請地單獨建築及擬合併地如願以每坪 700 萬元之價額（約當年期公告現值 3.3 倍）讓售時，申請地應負責承買合併使用之決議。

- （三）查本件擬合併地臨接建築線，面積為 13 平方公尺，屬面積在 15 平方公尺以下之畸零

地，有擬合併地之土地標示部及畸零地檢討圖等影本在卷可憑，且申請地經上開委員會認定無礙建築設計及市容觀瞻，依前揭使用規則第 7 條及第 12 條第 1 款等規定，申請地得單獨建築。次按前揭使用規則第 9 條第 1 項第 1 款及第 3 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，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；則上開委員會依該條規定，考量擬合併地公告現值而以每坪 700 萬元價額（約當年期公告現值 3.3 倍）作為擬合併地之土地讓售價格，亦非無據。復據本市畸零地調處委員會第 10602（303）次全體委員會議出席簽到表及議程等影本所示，上開委員會 11 位委員中有 6 位委員出席，且經出席委員決議，故依前揭使用規則第 10 條第 1 項規定，本件委員會之開會、決議，既無審查程序違誤之問題，其決議內容亦無與臺北市畸零地使用規則相違之情事，對其決議內容應予以尊重。至訴願人所訴其與申請地之原所有權人間有合建契約一節，核與上開委員會依臺北市畸零地使用規則所為決議無涉。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。

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 吳 秦 雯
委員 王 曼 萍

中華民國 106 年 11 月 27 日

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧請假

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：臺北市士林區福國路 101 號）