

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人等 3 人因畸零地合併使用調處事件，不服原處分機關民國 107 年 1 月 8 日北市都建字第 10

734826900 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、本市文山區○○段○○小段○○、○○地號等 21 筆土地（下稱申請地），為案外人○○○等 19 人所有，位於都市計畫土地使用分區「第三種商業區」，因鄰地為面積狹小，寬度、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，乃委請○○股份有限公司（下稱○○公司）代為申請與鄰地即同段同小段○○、○○、○○地號土地（下稱擬合併地，訴願人等 3 人為其中○○、○○地號土地所有人）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）106 年 4 月 19 日

及

6 月 21 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 106 年 8 月 25 日第 10603 (304) 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及合理開發，故建議再次協調一次。」

二、原處分機關乃依上開決議通知申請地與擬合併地所有權人於 106 年 11 月 15 日召開調處會議，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 106 年 12 月 18 日第 10605 (306) 次全體委員會議決議：「本局依『建築法』第 44、

、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。惟於取得建造執照後，放樣勘驗前，如擬合併地○○、○○、○○地號等 3 筆土地願以當年期公告現值 3 倍讓售時，申請地應負責承買合併使用。」原處分機關乃以 107 年 1 月 8 日北市都建字第 10734826900

號函通知申請地、擬合併地之土地所有權人（含訴願人等 3 人）上開決議內容。該函於 107 年 1 月 12 日送達，訴願人等 3 人不服，於 107 年 2 月 8 日由訴願人○○○在本府法務局網

站聲明訴願，2 月 9 日補具訴願書，3 月 30 日補充訴願理由、4 月 27 日補充訴願資料、5 月 2

1 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 10 項第 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：本案曾召開 3 次調處會議，訴願人等 3 人於調處會議明確表達訴願人等 3 人所共有之○○、○○地號等兩筆土地願與該區域其他土地一同合併建築；訴願人不同意本案畸零地調處委員會決議以當年度公告土地現值 3 倍作為擬合併地之價格，雖訴願人等 3 人所有之○○、○○地號等兩筆土地狹窄，若單獨使用經濟效益有限，惟與申請地合併建築，可達更大經濟效益（不僅係公告現值 3 倍之經濟效益），故不

應同意申請地單獨建築；○○公司提出附圖尺寸有誤，誤導委員會判斷，原處分根據錯誤之事實基礎而形成，殊不應予維持，原處分實有不當違法之處。

三、案外人○○○等 19 人所有之申請地位於都市計畫土地使用分區「第三種商業區」，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，乃委請○○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，經該委員會 106 年 8 月 25 日第 10603 次

304) 次全體委員會議決議本案再協調 1 次。嗣於 106 年 11 月 15 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，案經該委員會 106 年 12 月 18 日第 10605 (306) 次全體委員會議決議，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○○、○○、○○地號等 3 筆土地願以當年期公告現值 3 倍讓售時，申請地應負責承買合併使用。有○○公司申請書、原處分機關 106 年 4 月 19 日、6 月 21 日及 11 月 15 日調處會議紀錄、臺北市畸零地調處委員會第 10603 (304) 次

及 10605 (306) 次全體委員會議紀錄及出席簽到表等影本附卷可稽，是原處分自屬有據。

四、至訴願人主張不同意本案畸零地調處委員會決議以當年度公告土地現值 3 倍作為擬合併地之價格，雖訴願人等 3 人所有之○○、○○地號等兩筆土地狹窄，若單獨使用經濟效益有限，惟與申請地合併建築，可達更大經濟效益云云。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 2 分之 1 以上出席，並經出席委員 3 分之 2 以上之同意始

得為之；復按其他因情況特殊經查明或調處無法合併者，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 6 條、第 7 條、第 8 條、第 11 條及第 12 條第 4 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) 經查本市畸零地調處委員會第 10605 (306) 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，並經出席委員決議，故依同使用規則第 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，亦無與臺北市畸零地使用規則相違之情事，對該決議內容應予以尊重。再查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 3 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，惟於取得建造執照後，放樣勘驗前，如擬合併地○○、○○、○○地號等 3 筆土地願以當年期公告現值 3 倍讓售時，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。

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	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	建	宏
委員	劉	昌	坪

中華民國 107 年 8 月 13 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）