

訴 願 人 ○○○

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 4 人因畸零地合併使用調處事件，不服原處分機關民國 107 年 11 月 2 日北市都建字第

1076138650 號及 107 年 12 月 3 日北市都建字第 1076147598 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、本市北投區○○段○○小段○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○地號等 10 筆土地（下稱申請地），位於都市計畫土地使用分區「第 3 種住宅區」，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，案外人○○股份有限公司為申請地信託契約之受託人，乃委請案外人○○股份有限公司（下稱○○公司）代為申請與鄰地即同段同小段○○、○○、○○、○○、○○、○○地號等 6 筆土地（下稱擬合併地；訴願人○○○為○○、○○、○○地號土地所有權人；訴願人○○○、○○○為○○地號土地共有人；訴願人○○○為○○地號土地共有人；○○、○○、○○地號等 3 筆土地，下稱系爭土地）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 11 月 30 日及 106 年 3 月 8 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 條規定將本案提交本市畸零地調處委員會審議，經該委員會 106 年 4 月 17 日 10601（302）次全體委員會議決議建議再協調 1 次。原處分機關乃

以 106 年 5 月 25 日北市都建字第 10634901500 號函通知申請地、擬合併地之土地所有權人

（含訴願人等 4 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 106 年 8 月 23 日召開調處會議，經調處合併不成立，原處分機關遂將本案提交本市畸零地調處委員會審議，經該委員

會第 106 年 10 月 19 日 10604 (305) 次全體委員會議決議：「……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，在考量鄰地合理配置，申請地如可提出鄰地合理建築配置後，准依『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。」原處分機關乃以 106 年 12 月 5 日北市都建字第 10635023800 號

函

通知申請地、擬合併地之土地所有權人（含訴願人等 4 人）。訴願人等 4 人分別不服，向本府提起訴願，嗣經原處分機關以上開 106 年 12 月 5 日北市都建字第 10635023800 號函

說

明二之處分內容與本市畸零地調處委員會第 10604 (305) 次全體委員會議決議紀錄不符，乃以 107 年 3 月 1 日北市都建字第 10730436200 號函通知訴願人等 4 人並副知本府法務

局

，自行撤銷前開 106 年 12 月 5 日北市都建字第 10635023800 號函；案經本府以原處分不

存

在為由，分別以 107 年 3 月 28 日府訴二字第 10709082700 號及 107 年 3 月 29 日府訴二字第 107

09082800 號訴願決定：「訴願不受理。」在案。

三、其間，原處分機關以 107 年 3 月 1 日北市都建字第 10730436201 號函略以：「主旨：有關本

市北投區○○段○○小段○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○地號等 10 筆土地申請與同段同小段○○、○○、○○、○○、○○、○○地號等 6 筆土地合併使用案……說明……二、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，在考量鄰地合理配置，申請地如可提出鄰地合理建築配置後，則准依『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。……。」通知○○公司、申請地及擬合併地之土地所有權人（含訴願人等 4 人）上開決議內容。訴願人○○○不服，提起訴願，經本府以 107 年 6 月 13 日府訴二字第

1072

090651 號訴願決定：「訴願駁回。」在案。

四、○○公司嗣依原處分機關 107 年 3 月 1 日北市都建字第 10730436201 號函通知之決議內容

，

於 107 年 3 月 7 日檢附鄰地合理建築配置向原處分機關申請同意申請地單獨建築並核准建

造執照；經原處分機關提交本市畸零地調處委員會審議，經該委員會第 107 年 6 月 5 日 10703（309）次全體委員會議決議：「本案再公調一次，並請設計建築師就擬合併地建築規劃配置之合法性再確認，且於公調會議上列席說明。」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 107 年 8 月 29 日召開第 4 次調處會議，經調處合併不成立

,

原處分機關遂將本案提交本市畸零地調處委員會審議，經該委員會 107 年 10 月 5 日第 10705（311）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』同意申請地單獨建築。」原處分機關乃以 107 年 11 月 2 日北市都建字第 10761386

50 號函（下稱 107 年 11 月 2 日函）通知申請地、擬合併地之土地所有權人（含訴願人等人）上開決議內容。訴願人○○○、○○○、○○○對 107 年 11 月 2 日函不服，於 107 年 11 月 28 日經由原處分機關向本府提起訴願，原處分機關嗣因 107 年 11 月 2 日函漏載「本案決議自發文日起 8 個月內，依建築法規定掛件申請建造執照為有效。惟土地標的物（含鄰地）或法令有所變更者，仍按申請時法令辦理」，乃以 107 年 12 月 3 日北市都建字第 1076147598 號函（下稱 107 年 12 月 3 日函）更正，訴願人等 4 人不服 107 年 12 月 3 日函，於 107 年 12 月 18 日追加訴願標的，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、原處分機關 107 年 12 月 3 日函內容除記載原處分機關 107 年 11 月 2 日函所述本市畸零地調處委員會第 10705（311）次全體委員會議決議內容外，並增加該決議之有效期間，經查 107 年 12 月 18 日訴願書內容對於上開決議內容已有不服之意思表示，應可認訴願人○○○對 107 年 11 月 2 日函亦有不服；又本件訴願人○○○提起訴願日期（107 年 12 月 18 日）距

107 年 12 月 18 日追加訴願標的，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、原處分機關 107 年 12 月 3 日函內容除記載原處分機關 107 年 11 月 2 日函所述本市畸零地調處委員會第 10705（311）次全體委員會議決議內容外，並增加該決議之有效期間，經查 107 年 12 月 18 日訴願書內容對於上開決議內容已有不服之意思表示，應可認訴願人○○○對 107 年 11 月 2 日函亦有不服；又本件訴願人○○○提起訴願日期（107 年 12 月 18 日）距

理由

一、原處分機關 107 年 12 月 3 日函內容除記載原處分機關 107 年 11 月 2 日函所述本市畸零地調處委員會第 10705（311）次全體委員會議決議內容外，並增加該決議之有效期間，經查 107 年 12 月 18 日訴願書內容對於上開決議內容已有不服之意思表示，應可認訴願人○○○對 107 年 11 月 2 日函亦有不服；又本件訴願人○○○提起訴願日期（107 年 12 月 18 日）距

委員會第 10705（311）次全體委員會議決議內容外，並增加該決議之有效期間，經查 107 年 12 月 18 日訴願書內容對於上開決議內容已有不服之意思表示，應可認訴願人○○○對 107 年 11 月 2 日函亦有不服；又本件訴願人○○○提起訴願日期（107 年 12 月 18 日）距

107 年 11 月 2 日函之發文日期雖已逾 30 日，惟因原處分機關未查告 107 年 11 月 2 日函之送達

日期，致訴願期間無從起算，自無訴願逾期問題；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……。」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。」

行為時臺北市畸零地使用規則（現已更名為臺北市畸零地使用自治條例）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：……。」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、本件訴願理由略以：訴願人等所有之系爭土地及地上物皆為 40 幾年間興建之老舊建築，於 70 年因道路興建遭徵收，並拆除部分建物整修後始成為未建築完成之建物，原本完整之土地及建物迫使成為畸零地；該建築物不僅外觀明顯老舊殘破與週邊建築違合，結構已嚴重損壞，原處分機關未經實地勘查只憑意會及紙上圖示就判定本畸零地無礙建築設計及市容觀瞻，明顯有失客觀性及失責；此次決議無保障到畸零地權益，將使畸零地無法建築，且以往畸零地合併使用案，同意申請地單獨建築時，函文中會明述『建商（申請地）於申報開工前，倘擬合併地願以當年期公告現值 2-3 倍價額讓售時，申請地應負責承購及一併將緊鄰之畸零國有（市有）土地承買合併使用』，此次函文卻未提及，除違反法令及有失公允外，不免讓人臆測有偏頗一方之嫌；訴願人於 103 年即與申請地委託之建商○○公司簽訂與申請地之合併建築契約，而今○○公司因私利毀約，並意圖排除訴願人及其他畸零地合併建築；畸零地調處委員會未說明系爭土地如何情況特殊或無法調處，實則，系爭土地與申請地合併使用後，能使整塊土地更為寬敞而可整合使用，於歷次調處會議，訴願人等皆主張同意合併建築，反觀申請地之所有權人，於 106 年 8 月 23 日調處會議中已表明無意願合併，礙於法規規定才配合參加調處，為達其申請地單獨建築之目的，於歷次協調會上不斷反對合併建築並提出無理要求；原處分全未對於訴願人等所有系爭土地何以無須合併建築、單獨建築究可獲致如何之效益詳為解釋，更未就案件事實如何正確涵攝於法令構成要件之判斷加以說明，違反行政行為內容明確性原則，應予撤銷。

四、查○○股份有限公司因信託取得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，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 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 107 年 10 月 5 日

第

10705 (311) 次全體委員會議決議，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，同意申請地單獨建築；有○○公司申請書、原處分機關 105 年 11 月 30 日、106 年 3 月 8 日、8 月 23 日、107 年 8 月 29 日調處會議紀錄、臺北市畸零地調

處委員會 107 年 10 月 5 日第 10705 (311) 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、至訴願人主張其等 4 人所有之系爭土地之地上物老舊殘破且結構嚴重損壞，原處分機關未經實地勘查即判定本畸零地無礙建築設計及市容觀瞻，有失客觀性及失責，且將使畸零地無法建築；原處分機關往例同意申請地單獨建築時，會敘明「建商（申請地）於申報開工前，倘擬合併地願以當年期公告現值 2-3 倍價額讓售時，申請地應負責承購及一併將緊鄰之畸零國有（市有）土地承買合併使用」，此次函文卻未提及，有失公允；原處分未說明系爭土地如何情況特殊或無法調處，何以無須合併建築及單獨建築可獲致之效益詳為解釋，違反行政行為內容明確性原則，應予撤銷云云。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；揆諸行為時臺北市畸零地使用規則第 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 10705 (311) 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 8 位委員出席，並經出席委員決議，故依上開使用規

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。至訴願人主張原處分未說明擬合併地何以無須合併建築，及將使畸零地無法建築等節；依上開本市畸零地調處委員會全體委員會議紀錄記載：「……決議……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。」復據原處分機關答辯陳明：「……理由……六、… ……本案共經過 4 次協調會，惟均協調合併不成立，且提過 4 次畸零地調處會全體委員會議作成決議，而為顧及擬合併地土地所有權人之權益，故由申請地替擬合併地規劃建築配置圖說，畸零地調處會全體委員會決定讓申請地與擬合併地各自單獨建築，於專業性、公平性為前提所獲致之執行標準共識，而非恣意裁定。……使用規則之調處機制，係就畸零地合併使用之爭議，依法經由畸零地調處會調停排解，期冀申請地所有權人與鄰地所有權人能達成合意，而以和諧的方式解決紛爭之機制，本局並不介入申請地所有權人與鄰地所有權人私權及買賣價格高低之紛爭……。」堪認原處分機關業已考量申請地及擬合併地所有權人之權益，於衡酌擬合併地亦得以單獨建築後，始同意申請地單獨建築，且本件本市畸零地調處委員會之開會、決議既已踐行法定程序，其決議內容亦應予尊重，業如前述。又畸零地調處之機制係經由畸零地調處會予以調停排解，並不介入申請地與擬合併地私權及買賣價格之紛爭，已由原處分機關答辯陳明如上，訴願主張此次決議未依往例敘明倘擬合併地願以公告現值 2-3 倍價格讓售時申請地應負責承購等文字，有失公允等語，顯係誤解法令，不足採據。是原處分機關以 107 年 11 月 2 日函通知訴願人等 4 人上開決議內容，並依本市畸零地調處委

員

會第 7908（118）次全體委員會提案十一之決議，以 107 年 12 月 3 日函加註決議內容自發文日起 8 個月內，依建築法規定掛件申請建造執照為有效等語，亦無違誤。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	范	文	清
委員	吳	秦	雯
委員	王	曼	萍
委員	陳	愛	娥

委員 洪 偉 勝

委員 范 秀 羽

中華民國 108 年 3 月 18 日

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）