

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 108 年 1 月 4 日北市都建字第 10

76159227 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

本市北投區○○段○○小段○○地號土地（下稱申請地）為案外人○○○（下稱○君）等 4 人所有，位於都市計畫土地使用分區第 3 種住宅區，因深度不足，屬無法單獨建築之畸零地，依規定應與鄰地合併使用，○君爰向原處分機關申請與鄰地即同段同小段○○、○○地號土地（下稱擬合併地，其中○○地號土地為訴願人等 4 人所共有，○○地號為訴願人○○○、○○○等 2 人所共有）合併使用。經原處分機關依行為時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）107 年 3 月 21 日、6 月

13 日及 10 月 31 日召開調處會議，經 3 次調處合併均不成立，遂依行為時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 107 年 12 月 21 日第 10706 (3

12) 次全體委員會議決議略以：「.....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，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 1 款規定：『應合併之畸零地臨接建築線，其面積在 15 平方公尺以下者。』及同條第 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 108 年 1 月 4 日北市都建字第 1076159227 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，並載明該決議自發文日起 8 個月內，依建

築法規定掛件申請建造執照為有效。訴願人等 4 人不服，於 108 年 1 月 24 日向本府提起訴願，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。」

行為時臺北市畸零地使用規則（107 年 12 月 28 日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、本件訴願理由略以：訴願人等 4 人有極大意願與申請地合併使用，原處分機關如同意申請地單獨興建，訴願人等 4 人所有 2 筆土地恐無法完整使用，達到「考量土地合併使用之完整性」、「建築基地確無礙建築設計及市容景觀」，請撤銷原處分。

三、查案外人○君等 4 人所有之申請地位於都市計畫土地使用分區第 3 種住宅區，因深度不足，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 3 次調處會議，惟協調合併均不成立；嗣依行為時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 12 月 21 日第 10706 (312) 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○君申請書、原處分機關 107 年 3 月 21 日、6 月 13 日及 10 月 31 日調處會議紀

錄、臺北市畸零地調處委員會 107 年 12 月 21 日第 10706 (312) 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、至訴願人等 4 人主張其等有極大意願與申請地合併使用，原處分機關如同意申請地單獨興建，訴願人等 4 人所有 2 筆土地恐無法完整使用云云。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，除有行為時臺

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 10706 (312) 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。至訴願人主張其等有極大意願與申請地合併使用，原處分機關如同意申請地單獨興建，訴願人等 4 人所有 2 筆土地恐無法完整使用一節；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.....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 1 款規定：『應合併之畸零地臨接建築線，其面積在 15 平方公尺以下者。』及同條第 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.....五、.....本案因三次協調不成，又申請地屬第三種住宅區，無不得建築之理由，希望申請地單獨建築，再查本案因三次協調不成，因擬合併地於第一次公調會議表示：『私調尚未詳談，不希望合併。』；第二次公調會議表示：『希望建設公司能提供詳細完整資訊』；第三次公調會議表示：『希望與申請地合併建築，細節私下談。』.....七、.....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，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。訴願主張，不足採據。是原處分機關依本市畸零地調處委員會第 10706 (312) 次全體委員會之決

議，以 108 年 1 月 4 日函作成處分同意申請地單獨建築並加註決議自發文日起 8 個月內，

依建築法規定掛件申請建造執照為有效等語，亦無違誤。從而，原處分機關依本市崎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（公出）

委員 張慕貞（代行）

委員 王韻茹

委員 吳秦雯

委員 王曼萍

委員 盛子龍

委員 洪偉勝

委員 范秀羽

中華民國 108 年 4 月 8 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）