

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

共同訴願代理人 ○○○

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 112 年 2 月 20 日北市都建字第 1126087855 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人等 4 人所有本市萬華區○○段○○小段○○地號土地（下稱申請地），位於都市計畫土地使用分區第 4 種商業區，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，爰擬與鄰地即同區段同小段○○、○○地號土地【○○地號為財團法人○○院及本市所有；○○地號為○○○所有；下稱擬合併地】合併使用。經依臺北市畸零地使用自治條例第 6 條第 2 項規定，以民國（下同）109 年 12 月 21 日及 110 年 11 月 23 日臺北市畸零地公辦調處申請書向原處分機關申請申請地及擬合併地之公辦調處，經原處分機關以 110 年 4 月 6 日北市都建字第 1093111756 號及 110 年 12 月 14 日北市都建字第 1106216325 號書函通知申請地與擬合併地所有權人於 110 年 4 月 16 日及 110 年 12 月 29 日召開調處會議，惟經 2 次調處不成，訴願人○○○（下稱○君）遂依上開自治條例同條項規定，以 111 年 5 月 12 日臺北市畸零地徵收標售申請書（下稱 111 年 5 月 12 日申請書）向原處分機關提出申請地與擬合併地徵收標售之申請。原處分機關乃依規定將本案提本市畸零地調處委員會審議，經該委員會 111 年 12 月 26 日第 11102（321）次全體委員會決議決議：「本案徵收範圍土地○○地號部分土地係屬公有土地（臺北市政府財政局）所持有，依&#20869;政部函示（78.05.13 台內營字第 691739 號）……：公有土地非屬徵收對象，公有畸零地縱經調處不成，亦不得辦理徵收。故本案無法依徵收標售程序辦理。」原處分機關乃據以 112 年 2 月 20 日北市都建字第 1126087855 號函（下稱原處分）通知申請地及擬合併地之土地所

有權人否准所請。原處分於112年2月24日送達訴願人等4人，訴願人等4人不服，由○君於112年3月9日在本府法務局網站聲明訴願，3月25日補具訴願書，3月27日補正訴願程式，5月24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。徵收土地之出售，不受土地法第二十五條程序限制。辦理出售時應予公告三十日，並通知申請人，經公告期滿無其他利害關係人聲明異議者，即出售予申請人，發給權利移轉證明書；如有異議，公開標售之。但原申請人有優先承購權。標售所得超過徵收補償者，其超過部分發給被徵收之原土地所有權人。第一項範圍內之土地，屬於公有者，准照該宗土地或相鄰土地當期土地公告現值讓售鄰接土地所有權人。」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。」

臺北市畸零地使用自治條例第1條規定：「本自治條例依建築法第四十六條規定制定之。」第2條規定：「本自治條例之主管機關為臺北市政府都市發展局（以下簡稱都發局）。」第3條第1項規定：「本自治條例所稱畸零地，指符合下列各款情事之一者：一 建築基地寬度或深度未符合臺北市土地使用分區管制自治條例（以下簡稱土管自治條例）或都市計畫書圖規定。二 建築基地臨接建築線寬度，未達四點八公尺以上。」第6條第1項、第2項規定：「畸零地非經與鄰地調整地形或合併使用後，不得建築。」「畸零地申請建築前，應先由畸零地所有權人與鄰地所有權人協議調整地形或合併使用，並由鄰地所

有權人以書面通知鄰地權利關係人知悉，無法達成時，應向臺北市畸零地調處委員會（以下簡稱畸零地調處會）申請公辦調處。調處不成立，經畸零地所有權人或鄰地所有權人提出徵收標售時，應提交畸零地調處會全體委員會議審議。」第 12 條規定：「畸零地調處會置委員十五人，其中主任委員一人，由都發局局長兼任；其餘委員十四人，由下列人員組成，並由都發局聘（派）之：一 都發局二人。二 臺北市建築管理工程處二人。三 臺北市政府財政局一人。四 臺北市政府地政局一人。五 臺北市政府法務局一人。六 專家學者七人。委員任期二年，期滿得循程序續聘（派）兼之。開會時，由主任委員擔任主席，如主任委員因故不能出席，得指派委員一人代理。外聘委員任一性別以不低於外聘委員全數四分之一為原則；全體委員任一性別不得低於委員總數三分之一。」第 14 條第 3 項規定：「畸零地調處會全體委員會議，應有過半數以上委員親自出席始得開會；經出席委員三分之二以上之同意始得作成決議。」第 15 條規定：「本自治條例所定之書面通知、公辦調處及畸零地徵收標售作業辦法等規範，由都發局定之。」

臺北市畸零地徵收標售作業辦法第 1 條規定：「本辦法依臺北市畸零地使用自治條例（以下簡稱本自治條例）第十五條規定訂定之。」第 3 條第 1 項、第 2 項、第 3 項及第 4 項規定：「畸零地依本自治條例第六條規定經臺北市畸零地調處委員會（以下簡稱畸零地調處會）公辦調處不成立，畸零地所有權人或鄰地所有權人（以下簡稱提出人）得檢具下列書件，向都發局提出徵收標售：一、申請書。……」「前項徵收標售之提出，應自公辦調處不成立通知送達之日起八個月內為之。」「第一項所定書件，經審查有應補正事項者，都發局應一次通知提出人補正。提出人應於通知送達次日起三十日內完成補正；屆期未補正或補正不全者，得駁回其徵收標售之提出。」「提出徵收標售符合第一項及第二項規定者，都發局應提交畸零地調處會全體委員會議審議。」

內政部 78 年 5 月 13 日台內營字第 691739 號函釋（下稱內政部 78 年 5 月 13 日函釋）：「關於公有畸零地經調處不成應如何處理疑義案會議紀錄。……七、結論：（一）公有土地非屬徵收對象公有畸零地縱經調處不成，亦不得辦理徵收。（二）建築法第四十四條、第四十五條立法意旨，在增進土地使用、健全都市發展，公有畸零地依法應合併使用

者，公產主管機關應本上開法條精神，讓售予鄰地，以期有效利用地資源。（三）各市、縣（市）政府畸零地調處委員會，調處畸零地合併使用，應依調整地形、合併使用程序，進行調處，以公、私有畸零地同等地位之立場，提出調處方案，積極進行調處。（四）公有土地管理機關對於經管畸零地，其有公用之需者，宜依使用計畫，於一定期限內與鄰地調整地形或合併使用，其屬非公用者，應即依規定辦理讓售。……」

二、本件訴願及補充理由略以：依內政部 78 年 5 月 13 日函釋，公有畸零地依法應合併使用者，公產主管機關應本建築法第 44 條、第 45 條精神，讓售於鄰地所有權人；讓售鄰地早已行之有年，況公有畸零地公產機關向是主張配合辦理，以讓售方式來處理；原處分機關僅以內政部 78 年 5 月 13 日函釋部分文義率爾駁回本案，漠視訴願人依法申請之權利；請撤銷原處分。

三、按畸零地申請建築前，應先由畸零地所有權人與鄰地所有權人協議調整地形或合併使用，並由鄰地所有權人以書面通知鄰地權利關係人知悉，無法達成時，應向臺北市畸零地調處委員會申請公辦調處；調處不成立，經畸零地所有權人或鄰地所有權人提出徵收標售時，應提交臺北市畸零地調處委員會全體委員會議審議；上開委員會置委員 15 人，其中 1 人為主任委員，由原處分機關局長兼任，其餘委員由原處分機關 2 人、本市建築管理工程處 2 人、本府財政局、地政局、法務局各 1 人及專家學者 7 人組成；開會時，由主任委員擔任主席，如主任委員因故不能出席，得指派委員 1 人代理；其全體委員會議應有過半數以上委員親自出席始得開會，並經出席委員 3 分之 2 以上之同意始得作成決議；臺北市畸零地使用自治條例第 6 條、第 12 條及第 14 條定有明文。又按公有土地非屬徵收對象，公有畸零地縱經調處不成，亦不得辦理徵收；揆諸內政部 78 年 5 月 13 日函釋意旨自明。查訴願人等 4 人所有之申請地屬畸零地，擬與擬合併地合併使用，經原處分機關召開公辦調處會議，經 2 次調處不成立；嗣由○君依臺北市畸零地使用自治條例第 6 條第 2 項規定，向原處分機關提出申請地與擬合併地徵收標售之申請，案經本市畸零地調處委員會於 111 年 12 月 26 日召開第 11102（321）次全體委員會議，依臺北市畸零地使用自治條例第 12 條及第 14 條第 3 項規定，15 位委員中有 9 位委員出席並決議略以，本案徵收範圍土地○○地號部分土地係屬公有土地非屬徵收對象，故本案無法依徵收

標售程序辦理，原處分機關乃據以否准所請。有○君 111 年 5 月 12 日申請書、原處分機關 110 年 4 月 16 日及 110 年 12 月 29 日調處會議紀錄、臺北市畸零地調處委員會 111 年 12 月 26 日第 11102 (321) 次全體委員會會議紀錄及出席簽到表等影本附卷可稽，上開委員會之開會、決議，既無審查程序違誤之問題，亦無與臺北市畸零地使用自治條例相違之情事，對該決議內容應予以尊重，是原處分自屬有據。

四、復查臺北市畸零地調處委員會 111 年 12 月 26 日第 11102 (321) 次全體委員會會議紀錄記載略以：「……本案徵收範圍土地○○地號部分土地係屬公有土地（臺北市政府財政局）所持有，依政部函示（78.05.13 台內營字第 691739 號）……：公有土地非屬徵收對象，公有畸零地縱經調處不成，亦不得辦理徵收。故本案無法依徵收標售程序辦理。……」可知本件無法依徵收標售程序辦理之理由即公有土地非屬徵收對象，公有畸零地縱經調處不成，亦不得辦理徵收，與內政部 78 年 5 月 13 日函釋意旨相符，則上開委員會依臺北市畸零地使用自治條例及內政部 78 年 5 月 13 日函釋等規定所為之決議，難認有恣意濫用及其他違法情事。是訴願主張公產主管機關應本建築法第 44 條、第 45 條精神，讓售於鄰地所有權人；原處分機關僅以內政部 78 年 5 月 13 日函釋部分文義率爾駁回本案，漠視訴願人依法申請之權利等節，應屬誤解，不足採據。從而，原處分機關依臺北市畸零地調處委員會決議所為原處分，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	連	堂	凱
委員	張	慕	貞
委員	王	曼	萍
委員	陳	愛	娥
委員	盛	子	龍
委員	洪	偉	勝
委員	邱	駿	彥
委員	郭	介	恒

中華民國 112 年 7 月 19 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 10

1 號)