

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○ 律 師

訴 願 代 理 人 ○○○ 律 師

訴 願 代 理 人 ○○○ 律 師

原 處 分 機 關 臺 北 市 政 府 都 市 發 展 局

訴願人等 3 人因申請公有土地合併使用證明書事件，不服原處分機關民國 114 年 7 月 28 日北市都建字第 1146023934 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人等 3 人係本市中山區○○段○○小段○○地號土地之所有權人，於民國（下同）114 年 5 月 19 日以臺北市公私有畸零地合併使用證明申請書向原處分機關申請核發該土地與鄰接同區段同小段○○地號公有土地（下稱系爭公有土地）合併使用證明書。案經原處分機關調閱相關檔案及圖說審查後，以 114 年 7 月 28 日北市都建字第 1146023934 號函（下稱原處分）復訴願人等 3 人略以：「主旨：有關臺端等擬申請本市中山區○○段○○小段○○地號私有土地與同小段○○地號公有土地合併使用證明書一案……說明：……二、經查旨案擬合併之○○地號公有土地領有 xx 使字第 xxx 號使用執照（xx 營（參）（圓）字第 xxx 號營造執照）現況為已建築完成土地，爰依『臺北市公私有畸零地合併使用證明申請須知』第 4 點 11 款：『擬合併之公有土地為已建築完成之土地。』不予核發證明之情形，本案本局歉難同意所請。……。」訴願人等 3 人不服原處分，於 114 年 8 月 27 日向本府提起訴願，10 月 28 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 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 4 條第 1 項第 1 款、第 2 項規定：「建築基地有下列情形之一者，非屬畸零地：一、鄰接土地(以下簡稱鄰地)為已建築完成、現有巷道、水道，或依文化資產保存法指定或登錄有形文化資產所坐落土地，確實無法調整地形或合併使用。」「前項第一款所稱已建築完成，指符合下列情形之一者：一、現況為二層樓以上建築物。二、領有使用執照或於民國六十年十二月二十四日前領有營(建)造執照一層樓以上建築物。」第 6 條第 1 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。」第 11 條第 1 項規定：「畸零地其相鄰土地為公有者，土地所有權人應取得都發局核發之公私有畸零地合併使用證明書，逕向公產管理機關辦理申購；申購不成時，不得申請建築。」第 15 條規定：「本自治條例所定之書面通知、公辦調處、畸零地徵收標售作業辦法，由都發局定之。第十一條所定之公私有畸零地合併使用證明書之申請規定，由都發局定之。」

臺北市公私有畸零地合併使用證明申請須知(下稱申請須知)第 1 點規定：「說明：1. 公私有畸零土地合併使用證明書(以下簡稱本證明書)，係臺北市政府都市發展局(以下簡稱都發局)基於都市計畫觀點，促進都市土地經濟合理利用，依都市計畫法、建築法、臺北市畸零地使用自治條例(以下簡稱本自治條例)及臺北市土地使用分區管制自治條例規定，證明該私有土地與所臨接公有土地合併使用成為完整之建築基地而予以核發。……。」第 4 點第 11 款、第 12 款規定：「四、不予核發證明之情形如下：……(十一)擬合併之公有土地為已建築完成之土地。(十二)申請合併之私有土地部分為已建築完成之土地。但符合下列情形之一者，不在此限。1. 與擬合併之公有土地互為唯一合併地關係者。2. 已建築完成建築物已領有拆除執照者。」

臺北市政府 95 年 7 月 5 日府工建字第 09560103901 號公告：「……公告事項：一、本府依建築法規定主管之建築管理業務之事項，自 95 年 8 月 1 日起依規定委任本府都市發展局辦理……。」

二、本件訴願理由及補充理由略以：訴願人等 3 人所欲申請合併之系爭公有土地，非屬申請須知第 4 點第 11 款規定所欲規制之對象，應為目的性限縮之法律解釋，申請須知第 4 點第 11 款規定將擬合併之公有土地為已建築完成之土地，排除於核准核發土地使用證明書之範圍，係為避免使用權衝突之問題，惟本件系爭公有土地上之建物皆為訴願人等 3 人及子女所有、使用，不生使用衝突之問

題，並非申請須知第 4 點第 11 款規定所欲排除之對象，而應符合申請須知第 4 點第 12 款但書規定之情形；原處分認事用法顯有違誤，請撤銷原處分。

三、查訴願人等 3 人於 114 年 5 月 19 日向原處分機關申請核發本市中山區○○段○○小段○○地號土地與系爭公有土地合併使用證明書，經原處分機關審認系爭公有土地已領有 XX 使字第 XXX 號使用執照（XX 營（參）（圓）字第 XXX 號營造執照），且現況為已建築完成 4 層樓之土地，爰依申請須知第 4 點第 11 款規定，以申請合併之公有土地為已建築完成之土地，否准訴願人等 3 人之申請，有 XX 使字第 XXX 號使用執照（XX 營（參）（圓）字第 XXX 號營造執照）存根、平面圖、114 年 4 月、5 月○○街景圖等影本附卷可稽。原處分自屬有據。

四、至訴願人等 3 人主張其等所欲申請合併之系爭公有土地，非屬申請須知第 4 點第 11 款規定所欲規制之對象，而應符合申請須知第 4 點第 12 款但書規定之情形云云。按公私有畸零土地合併使用證明書，係原處分機關基於都市計畫觀點，促進都市土地經濟合理利用，依照都市計畫法、建築法、臺北市畸零地使用自治條例及臺北市土地使用分區管制自治條例規定，證明該私有土地與所臨接公有土地合併使用成為完整之建築基地而予以核發，此為臺北市公私有畸零地合併使用證明申請須知第 1 點所明定。經查系爭公有土地已領有 XX 使字第 XXX 號使用執照（XX 營（參）（圓）字第 XXX 號營造執照），且現況為已建築完成 4 層樓建物之土地，亦有卷附該使用執照平面圖及 114 年 4 月、5 月○○街景圖附卷可稽，符合臺北市畸零地使用自治條例第 4 條第 2 項所規定現況為 2 層樓以上建物、領有使用執照或 60 年 12 月 24 日前領有營造執照 1 層樓以上建物情形，係屬同自治條例第 4 條第 1 項第 1 款規定所稱已建築完成者；依申請須知第 4 點第 11 款規定及其立法理由說明，擬合併之公有土地為已建築完成之土地，因非屬畸零地，爰不予核發公私有畸零地合併使用證明。又系爭公有土地非屬畸零地，原本即得單獨建築，並無訴願人等 3 人所稱符合申請須知第 4 點第 12 款但書規定之與擬合併之公有土地互為唯一合併地關係之情形，亦無申請須知第 4 點第 12 款但書規定之已建築完成建築物已領有拆除執照之情形。是原處分機關依申請須知第 4 點第 11 款規定，否准訴願人等 3 人之申請，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關否准訴願人等 3 人核發公私有畸零地合併使用證明書之申請，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

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（公出）

委員 張 慕 貞 (代行)
委員 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 邱 駿 彥
委員 李 瑞 敏
委員 陳 衍 任
委員 周 宇 修
委員 陳 佩 慶
委員 邱 子 庭
委員 陳 陽 升

中 華 民 國 115 年 1 月 21 日

本案依分層負責規定授權人員決行

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）