

訴 願 人 ○○○

原處分機關 臺北市政府工務局

右訴願人因畸零地調處事件，不服原處分機關八十八年四月十九日北市工建字第八八三〇八七六〇〇〇號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣本市內湖區○○段○○小段○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○地號等十四筆土地所有權人（○○股份有限公司等九名），於八十七年二月三日申請與同地段○○（部分）、○○、○○地號土地合併使用，案經原處分機關分別於八十七年二月二十三日、七月二十日、八月三十一日函知土地所有權人召開調處會議，因雙方協調合併不成立，乃提交本府畸零地調處委員會審議，於審議前，因訴願人訴請就同地段○○及○○地號土地合併協調，本府畸零地調處委員會基於雙方權益及都市景觀之考量，於第八七〇七（一八三）次大會針對本案作成：「請申請地協調○○及○○地號土地，提下次大會討論」之決議。嗣原處分機關於八十八年二月二十六日再次召開協調會，因雙方就協調內容仍未達成共識，乃將該案提由本府畸零地調處委員會第八八〇一（一八五）次會議，作成：「准予申請地二七五……十四筆地號土地單獨建築。惟應切結：『於申報開工前如擬合併地○○（部分）、○○地號土地，願以當年期公告現值三倍價額出售及○○地號土地如願依協調會申請地所提每坪新臺幣二五〇萬元之價額出售時，申請地應負責承買合併使用』」決議。原處分機關以八十八年四月十九日北市工建字第八八三〇八七六〇〇〇號函通知申請地（○○股份有限公司等九名土地所有權人）有關本府八八〇一（一八五）次全體委員會議決議結果，並副知訴願人等。訴願人不服，於八十八年五月二十九日向本府提起訴願，八月二日補充理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、本件提起訴願日期（八十八年五月二十九日）距原處分書發文日期已逾三十日，惟原處分機關未查明原處分書送達日期，訴願期間無從起算，自不生訴願逾期問題，合先敘明。
- 二、按臺北市畸零地使用規則第二條規定：「本規則所稱畸零地係指面積狹小或地界曲折之基地。」第三條規定：「本規則所稱地界曲折之基地，係指基地界線曲折不齊，或基地線與建築線斜交之角度不滿六〇度或超過一二〇度或基地為三角形者。」第七條規定：

「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。」第十一條規定：「畸零地調處會於受理案件後，得輪派調處委員進行調處，……。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。」第十二條規定：「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。」

內政部六十七年一月二十日臺內營字第七七九五五七號函釋：「……說明、……二、按所謂畸零地係指建築法第三條規定地區內面積畸零狹小之基地不合於省（市）畸零地使用規則所定建築基地最小面積寬度及深度標準或基地界線曲折不齊或界線與建築線斜交之角度不滿六〇度或超過一二〇度或基地為三角形者而言，一筆土地其最小面積已達規定寬度及深度可供建築使用，縱其地形不完整亦不得謂為畸零地。」

三、本件訴願及補充理由略謂：

- (一) 本案相關鄰地○○地號，縱然與○○地號（申請協調基地所刻意分割產生）合併仍屬畸零地，此論點乃基於○○合併○○地號土地，其平均寬，深度雖符合法令規定尺度，惟其兩側面基地線與建築線斜交之角度均未滿六十度（一為十八度、一為五十三度），依臺北市畸零地使用規則第三條規定乃為地界曲折之基地，依同規則第二條規定應屬畸零地。
- (二) 本案申請協調之○○等十四筆地號土地，縱使合併○○、○○、○○地號土地，如不能併入○○、○○地號土地，其基地呈S狀，極度不規則，無法經濟合理有效利用，並有礙市容觀瞻，政府扮演協調及督導立場上，調處委員會不查竟決議准予該基地單獨建築而未另檢討○○、○○畸零地問題，實讓人無法信服。
- (三) 本案畸零地○○地號土地臨接建築線，其面積二一三平方公尺，遠大於臺北市畸零地使用規則第十二條規定之十五平方公尺，且於北市工建字第八八三〇八七六〇〇〇號函決議內容，刻意刪除二八八地號之畸零地問題，而未予協調，顯然違反法令規定，如未能再行提調處大會複議，而造成訴願人之重大權益損失，訴願人將依法申請國家賠償。
- (四) 本案畸零地協調自始至終未將○○段○○小段○○、○○地號土地納入協調範圍，經查前揭二筆地號土地係為畸零地，已足資證明該協調無論在適法性或程序上均違背法令規

章，影響他人權益至為明顯，在信賴保護原則上，訴願人顯未受到應有之保護。

(五)復由調處委員會八七〇七（一八三）次大會決議內容「請申請地協調〇〇及〇〇地號土地提下次大會討論。」可資證明大會亦表態認上揭二筆地號土地與該十七筆土地互有畸零地合併問題，否則該委員會大可依法不予理會而逕就該十七筆土地進行調處，是以系爭土地為畸零地而必須與鄰地合併使用，已明顯確定。準此，該案之協調自應將系爭土地納入，而非在程序外另作協調，行政程序上顯有不符。

(六)原處分機關無論在協調處理過程，甚至於訴願答辯書中，均未針對〇〇、〇〇地號土地是否依法係一宗完整基地加以認定或提出答辯，僅以一句可單獨建築使用搪塞，顯有疏失之嫌。按畸零地檢討係採互為原則，除本身基地條件應符合規定外，其相關鄰地亦應可自成一宗完整基地，而上述之條件說，係含建築基地規模，地界曲折，最大深度限制，地界線與建築線交角角度，為臺北市土地使用分區管制規則及臺北市畸零地使用規則條示所分別規範。案查〇〇及〇〇地號土地，其地界線與建築線斜交之角度不滿六十度，依臺北市畸零地使用規則第二條、第三條規定自為法定畸零地。

四、按所謂「畸零地」係指面積狹小或地界曲折之基地。至於地界曲折之基地，則係基地界線曲折不齊或基地線與建築線斜交之角度不滿六〇度或超過一二〇度或基地為三角形者而言，觀諸前揭臺北市畸零地使用規則第二條、第三條規定所自明。

五、經查申請地（坐落本市內湖區〇〇段〇〇小段〇〇、〇〇、〇〇、〇〇、〇〇、〇〇、〇〇、〇〇、〇〇、〇〇、〇〇、〇〇、〇〇、〇〇地號等十四筆土地）係依臺北市畸零地使用規則第八條規定，檢具有關資料向原處分機關申請與同地段〇〇（部分）、〇〇、〇〇等三筆土地合併調處，經原處分機關多次通知雙方土地所有權人召開調處會未果，始提請本府畸零地調處會八七〇七（一八三）次委員會議審議，於審議前，訴願人向原處分機關陳情就同地段〇〇及〇〇地號土地合併調處，委員會基於雙方權益及土地有效利用，乃決議：「請申請地協調〇〇及〇〇地號土地，提下次大會討論。」經申請地私下與訴願人協商未果，申請地乃檢附協調不成立會議紀錄，並依前開決議再次申請協調，原處分機關復於八十八年二月二十六日召開第四次協調會議，針對訴願人所有之〇〇地號土地及申請地先分割出之〇〇地號土地，雙方是否尚有意願合併使用或以買賣（價額）合建等方式處理，做再次調處，是日雙方未能達成共識，僅同意於八十八年三月十五日前私下再協商合併等事宜，並同意協調不成立時，由申請地檢附協調不成立等相關書面資料，提臺北市畸零地調處委員會討論。

六、旋經申請地檢附與訴願人協調未果之書面資料，提本府畸零地調處委員會八八〇一（一八五）次大會，委員會並作成決議：「准予申請地〇〇.....十四筆地號土地單獨建築。惟應切結：『於申報開工前如擬合併地〇〇（部分）、〇〇地號土地，願以當年期公告現值三倍價額出售及〇〇地號土地如願依協調會申請地所提每坪新臺幣二五〇萬元

之價額出售時，申請地應負責承買合併使用』」依上所述，原處分機關就申請案所為協調，揆諸首揭規定，於程序上要無違法之處。

七、至訴願人訴稱所有同地段○○、○○地號土地係為兩側面基地線與建築線斜交之角度均未滿六〇度之土地應屬畸零地，卷觀地形圖雖然屬實。然訴願人主張原處分機關始終未將○○及○○兩筆地號土地納入協調範圍，原處分機關所為協調決議於適法性及程序上均有瑕疵乙節，依卷附資料顯示，申請地於申請原處分機關協調前已先行分割留出與○○地號土地相鄰之○○地號土地，即申請地已自行踐行臺北市畸零地使用規則第七條所稱「留出合併使用所必須之土地」後，始依前開規則第八條之規定檢附相關文件向原處分機關申請調處，而原處分機關就訴願人申請協調之系爭土地進行調處之過程，已如前述，程序上應無訴願人所稱情形。另訴願人訴稱系爭○○及○○地號土地既為畸零地非與鄰地合併不能達使用之效果云云，然依前揭內政部函釋意旨，若土地最小面積已達規定寬度及深度，即便該土地之地形不完整已非所謂畸零地，仍可供建築使用，是該系爭○○及○○地號土地之寬、深度已符規定，將來合併後仍可申請建築使用，則原處分機關依申請地所申請之內容進行調處，並以八十八年四月十九日北市工建字第八八三〇八七六〇〇〇號函申請地所有權人及副知訴願人等，並無不合，應予維持。

八、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第十九條前段之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠
委員 黃茂榮
委員 楊松齡
委員 薛明玲
委員 陳 敏
委員 曾巨威
委員 黃旭田
委員 曾忠己

中 華 民 國 八 十 八 年 十 月 二 十 日

市 長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如認原處分違法或不當而對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起三十日內，向內政部提起再訴願，並抄副本送本府。

（內政部地址：臺北市徐州路五號）