

訴 願 人 〇〇〇

原處分機關 臺北市政府工務局

右訴願人因畸零地合併使用事件，不服原處分機關八十八年十月十五日北市工建字第八八三二八八四〇〇〇號書函，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關另為處分。

事 實

- 一、緣訴願人等十人所有本市文山區〇〇段〇〇小段〇〇、〇〇、〇〇、〇〇地號等四筆土地申請與同地段〇〇（原所有權人為〇〇元）及〇〇（原所有權人為〇〇〇）地號土地合併使用，原處分機關依本市畸零地使用規則第八條、第九條、第十一條之規定通知雙方召開調處會議，因雙方協調合併不成立，乃提交本府畸零地調處委員會第八八〇三次全體委員會議作成：「同意依『臺北市畸零地徵收標售作業程序』辦理」之決議，原處分機關並以八十八年七月十七日北市工建字第八八三一六一一九〇〇號函將上開決議結果函知申請地及擬合併地雙方所有權人。
- 二、嗣擬合併地〇〇地號土地原所有權人〇〇〇分別於八十八年七月三十日、八月十日函知原處分機關該筆土地業已出售予〇〇〇。嗣訴願人於八十八年八月二日（原處分機關收文日期）函請原處分機關所屬建築管理處速依「臺北市畸零地徵收標售作業程序」辦理。案經原處分機關所屬建築管理處以擬合併地既已賣予第三人，則畸零地調處委員會第八八〇三次全體委員會議所為之決議對擬合併地之新所有權人自不生效力，乃以八十八年八月二十七日北市工建照字第八八六七一一〇七〇〇號書函復知訴願人請其逕依臺北市畸零地使用規則第八條規定辦理。訴願人不服，於八十八年九月二十九日向本府提起訴願。嗣原處分機關復以八十八年十月十五日北市工建字第八八三二八八四〇〇〇號書函復知訴願人略以：「……說明……二、本局建築管理處八十八年八月二十七日北市工建照字第八八六七一一〇七〇〇號書函處分機關非主管機關，該書函併予撤銷……四、畸零地調處全體委員會議之決議係行政處分之一種，該決議僅對當事人有其效力，對第三人並無效力。本案應重新調處，仍請逕依『臺北市畸零地使用規則』第八條規定辦理……」。訴願人於十一月二十五日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、茲因作成八十八年八月二十七日北市工建照字第八八六七一一〇七〇〇號書函之原處分

機關所屬建築管理處，就事件欠缺行政管轄權限，原處分機關乃以八十八年十月十五日北市工建字第八八三二八八四〇〇〇號函重為相同之處分，並撤銷建築管理處所為上開處分，是本件應可視為訴願人就原處分機關上開書函不服，合先說明。

二、按建築法第四十五條規定：「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。……，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。……」

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。」第六條規定：「畸零地非經與鄰地合併補足或整理後，不得建築。……」第八條規定：「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。……」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。」第十三條規定：「申請基地經畸零地調處會二次調處不成立，基地所有權人或鄰接土地所有權人，得於畸零地調處會決議函文到日起三十日內，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鄰地之價款，申請本府徵收後辦理出售……」

三、本件訴願及補充理由略謂：

- (一) 本案從八十四年至今，畸零地合併使用申請之流程，擬合併地〇〇、〇〇地號土地幕後所有權人係建設公司，其以他人名義購買，並於協調期間多次更換所有權人，該建設公司熟諳協調會之程序，盡其杯葛之能事，其目的係以其約十五坪土地吃定申請地約四百餘坪土地，即申請地非低價與其合併不可，若要買擬合併地則要價一坪一百五十萬元。因其間三次更換所有權人，故分三次三階段申請畸零地協調。如今畸零地調處委員會既已決議「徵收標售」，自不因擬合併地再行變更所有權人，而影響處分之效力。
- (二) 行政處分之確定力是否及於第三繼受人？依行政訴訟法第三十三條規定準用民事訴訟法第四百零一條之規定，而所謂繼受人，依最高法院六十一年度臺再字第一八六號判例意旨，此最高法院之判例既為對於確定力效力解釋之原理原則，依現行公布之行政程序法第四條規定：「行政行為應受法律及一般法律原則之拘束」，行政機關為行政行為時自應受其拘束。
- (三) 原處分機關既已決議依臺北市畸零地徵收標售作業程序將訴願人所請合併使用之土地辦理標售，該決議既屬行政處分，則受該行政處分之相對人若有不服即得提起行政救濟，其於法定期間內未為行政救濟，該行政處分即已生形式上及實質上之確定力，縱

其所有權移轉登記予第三人，亦不影響該行政處分之效力。且該受讓合併使用土地之第三人，即為最高法院六十一年度臺再字第一八六號判例所指之特定繼受人，該行政處分之效力當及於受讓本件擬合併地之受讓人，否則該行政處分將形同具文。

四、卷查位於本市○○段○○小段○○、○○、○○、○○等四筆地號土地申請與同地段○○、○○地號二筆土地合併乙案，前經本府畸零地調處委員會第八八〇三次全體委員會議決議：「同意依『臺北市畸零地徵收標售作業程序』辦理」，原處分機關並以八十八年七月十七日北市工建字第八八三一六一一九〇〇號函知申請地及擬合併地所有權人，嗣擬合併地○○地號土地原所有權人○○○分別於八十八年七月三十日、八月十日函知原處分機關其已於六月十五日將土地賣予第三人，且於七月二十二日完成登記，隨後訴願人於八十八年八月二日（原處分機關收文日期）函請原處分機關速依「臺北市畸零地徵收標售作業程序」辦理徵收標售。案經原處分機關所屬建築管理處以擬合併地已賣予第三人並移轉登記，乃以八十八年七月十七日北市工建照字第八八六七一一〇七〇〇號書函復知訴願人逕依臺北市畸零地使用規則第八條規定辦理。

五、惟依前揭建築法第四十五條及本市畸零地使用規則第十三條規定，申請地及擬合併地於調處不成立時，即可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後，向主管機關請求徵收後辦理出售。是以，本案既已踐行調處程序，因調處不成立，並提交本府畸零地調處委員會第八八〇三次全體委員會議作成：「同意依『臺北市畸零地徵收標售作業程序』辦理」之決議，則訴願人依前開決議函請依臺北市畸零地徵收標售作業程序辦理，要屬有據。原處分機關自應依本府畸零地調處委員會第八八〇三次全體委員會議決議內容及前揭建築法第四十五條、本市畸零地使用規則第十三條規定辦理。今訴願人既以申請地所有權人身分提出辦理徵收之請求，原處分機關即應依本市畸零地徵收標售作業程序有關規定辦理，而非逕以鄰接土地所有權人業已變更為由，否准訴願人之所請。從而，原處分應予撤銷，由原處分機關另為處分。

六、綜上論結，本件訴願為有理由，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 王惠光
委員 陳 敏
委員 黃旭田
委員 劉興源

中 華 民 國 八 十 九 年 一 月 四 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行