

訴願人 ○○○

原處分機關 臺北市政府工務局

右訴願人因畸零地徵收標售事件，不服原處分機關八十九年一月二十一日北市工建字第八九三〇二〇四六〇〇號書函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、緣案外人○○○等十人所有本市文山區○○段○○小段○○、○○、○○、○○、○○地號等四筆土地申請與同地段○○（原所有權人為○○）及○○（原所有權人為○○○現為訴願人所有）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、嗣本案系爭擬合併地○○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該筆土地業已出售予訴願人。案外人○○○乃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案外人○○○請其逕依臺北市畸零地使用規則第八條規定辦理。○○○不服，於八十八年九月二十九日向本府提起訴願，案經本府以八十九年一月四日府訴字第八九〇〇一七六〇一號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關另為處分。」
- 三、原處分機關乃依本府前開訴願決定意旨，以八九年一月二十一日北市工建字第八九三〇二〇四六〇〇號書函通知○○○等十三人、○○等二人及訴願人，針對本市文山區○○段○○小段○○、○○、○○、○○號等四筆土地申請與同地段○○及○○地號等二筆土地合併使用乙案，准依「臺北市畸零地徵收標售作業程序」辦理，上開書函於八十九年一月二十六日送達訴願人。訴願人不服，於八九年二月二十二日向本府提起訴願，三月十六日、六月一日、六月十二日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、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……」

二、本件訴願及補充理由略謂：

- (一) 訴願人係於八十八年六月十五日向○○○受讓系爭○○地號土地，並於七月十五日申報土地增值稅，於七月二十二日登記完畢。訴願人係善意信賴土地登記有公示效力而買受土地，斯時並無鄰地申請與畸零地合併使用中或應予徵收標售之相關登記，是原處分機關遽爾以系爭書函通知訴願人應依臺北市畸零地徵收標售作業程序之相關規定由市府公告徵收後標售，嚴重侵害訴願人合法權益。
- (二) 按建築法第四十五條第一項固規定畸零地所有權人與鄰接土地所有權人不能達成協議時，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，畸零地所有權人與鄰接土地所有權人得就規定最小面積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。然其要件至少需有（一）畸零地所有權人與鄰接土地所有權人協議不成復經當地政府調處不成。（二）畸零地所有權人與鄰接土地所有權人已預繳價款申請該管地方政府徵收。（三）僅許就最小面積之寬度、深度範圍內土地申請徵收等要件。是訴願人迄今不曾與鄰接土地所有權人謀面，更遑論進行協議談判，原處分機關亦不曾居間為訴願人與鄰接土地所有權人調處，既不符合建築法第四十五條規定要件，亦不符合臺北市畸零地使用規則第十一條第二項後段及第十三條第一項之要件，原處分機關竟以系爭書函諭知將對本件土地辦理徵收標售程序，自非合法有理。
- (三) 依原處分機關系爭書函內容以觀，其擬辦理徵收標售範圍亦已超出建築法第四十五條及臺北市畸零地使用規則第十三條規定所謂「規定最小面積之寬度及深度範圍內之土

地」，原處分機關之違法失當甚明。

- (四) 依原處分機關八十八年八月三十一日北市工建字第8831968400號書函之見解，係認定調處決議僅有所謂人之效力，而無所謂物之效力，換言之，該調處決議僅有相對之效力，即僅參與調處之當事人受其拘束。
- (五) ○○○於八十二年六月間向訴願人洽借新臺幣一千八百萬元，借款期限為一年，並由親友○○○擔任保證人。嗣○女士於當年十二月十九日突然死亡，訴願人之所以未即時向○女士追償，係因有追索抗辯權，且其經常出國，連絡不易。嗣輾轉得知○女士有系爭地號土地，雖土地面積不大，但有興建之可能，乃責令○女士以系爭土地抵償，○女士交付文件後即失去連絡，訴願人不知有畸零地調處乙事。
- (六) 徵收畸零地再行標售原申請地或擬合併地時，原申請地及擬合併地皆無需繳交土地增值稅。
- (七) 本次申請畸零地徵收標售之申請地，因可規避土地增值稅新臺幣一千六百九十七萬元，故執意辦理畸零地之徵收及標售，完全漠視訴願人之基本權益，即訴願人未經任何調處即可由申請地之地主逕行辦理畸零地徵收標售。

三、卷查本市○○段○○小段○○○、○○○、○○○、○○○等四筆地號土地所有權人○○○申請與同地段○○○、○○○地號二筆土地合併乙案，前經申請地所有權人○○○向本府提起訴願，經本府以八十九年一月四日府訴字第890017600一號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關另為處分。」撤銷理由略為：「……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，而非逕以鄰地所有權人業已變更為由，否准訴願人之所請。……」

四、原處分機關乃依本府上開訴願決定意旨，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建築法第四十五條、本市畸零地使用規則第十三條等有關規定，以八十九年一月二十一日北市工建字第8930204600號書函通知申請地、訴願人及其他擬合併地所有權人，准依「臺北市畸零地徵收標售作業程序」辦理，依法並無不合，應予維持。

五、另關於訴願人訴稱其係基於善意第三人之地位取得系爭○○地號土地，且事先對本府崎零地調處委員會第八八〇三次全體委員會議決議結論一無所知，上開會議結論對其自不生效力乙節，本府前次八十九年一月四日府訴字第八九〇〇一七六〇〇一號訴願決定，已陳明本府崎零地調處委員會第八八〇三次全體委員會議決議之效力，並不因鄰地（註：系爭地號土地）所有權人變更，而有所影響；又關於訴願人主張經由徵收崎零地再行標售程序，原申請地及擬合併地皆無需繳納土地增值稅，如此一來本案申請地可規避土地增值稅新臺幣一千六百九十七萬元乙節，按財政部八十八年一月四日臺財稅第八七一二一〇一八七號函，已指明地方政府辦理崎零地徵收、出售及標售，與平均地權條例第四十二條規定保障因公用徵收被徵收土地所有權人之權益，並促進公共建設推展之目的不同，不予免徵土地增值稅。另關於訴願人訴請停止原處分之執行乙節，因原處分機關依臺北市崎零地徵收標售作業辦理之合法性應無疑義，且無難以回復之損害發生，是應無停止原處分執行之必要，併予指明。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第七十九條第一項之規定，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 曾巨威
委員 黃旭田
委員 劉興源
委員 曾忠己

中華民國八十九年八月二日

市長 馬英九 出國
副市長 歐晉德 代行
訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行