

訴願人 ○○○

原處分機關 臺北市政府工務局

右訴願人因申請核發公私有畸零地合併使用證明書事件，不服原處分機關九十年六月八日北市工二字第九〇二一〇五六〇〇〇號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人係本市北投區○○段○○小段○○地號土地之所有權人，於九十年六月四日向原處分機關申請發給合併前開土地鄰地之公有畸零土地（同段同小段○○地號）合併使用證明書，經原處分機關以九十年六月八日北市工二字第九〇二一〇五六〇〇〇號函復略以：「主旨：所請發給○○段○○小段○○地號私有土地與同段同小段○○地號公有土地合併使用證明書一案，如說明，復請查照。說明……二、經查申請私有地上之建築物，領有 XX 工使字第 X-X 號使用執照，依『臺北市畸零地使用規則』，該私有土地係屬已建築完成之基地，不予考量係否屬畸零土地；另擬合併之公有畸零土地，本局已於九十年四月十二日北市工二字第 XXXXXXXXXX 號，核發公私有畸零土地合併使用證明書予鄰地（○○段○○小段○○之○○、○○、○○、○○之○○、○○等地號），尚在八個月之有效期間。……」訴願人對上開函復不服，於九十年七月三日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按建築法第四十四條規定：「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。」

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。但有左列情形之一而無礙建築設計及市容觀瞻者，臺北市政府（以下簡稱本府）工務局……得核准其建築。一、鄰接土地業已建築完成或為現有巷道、水道，確實無法合併或整理者。… …前項第一款所稱業已建築完成者，係指現況為加強磚造或鋼筋混凝土三層以上建築物，或領有使用執照之二層樓以上建築物，或於民國六十年十二月二十二日建築法修正公布前領有建造執照之二層樓以上建築物。」第十四條第一項規定：「第六條及第七條規定之應補足或留出合併使用基地之相鄰土地為公有者，土地所有權人應取得工務局核發之本市公私有畸零土地合併使用證明書，逕向公產管理機關申購；公產管理機關得依

公私有土地協議調整地形或合併使用，並依建築法第四十五條等有關規定辦理。」

臺北市公私有畸零地合併使用證明申請須知一規定：「說明： 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……工務局……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、建築法及臺北市畸零地使用規則規定，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。」四規定：「注意事項：申請合併使用之土地，具有左列情形之一者，不予核發證明……其他工務局認為不宜核發者。……本證明書有效期間為八個月。」

二、本件訴願理由略謂：

- (一) 國有財產讓售，應以公告為之。系爭公有土地之處分，未經公告程序，而逕以原處分機關九十年四月十二日北市工二字第九〇二〇五八二二〇〇號函核發畸零地合併使用證明書，即予讓售，已嚴重損害訴願人優先價格權益。
- (二) 依臺北市畸零地使用規則第六條規定，畸零地非經與鄰地合併補足或整理後，不得建築。訴願人所有私有土地雖係已建築完成之基地，惟該建物年代已久，亟待改建；且將面臨基地深度不足，成一新畸零地，而無法請領建築執照辦理改建。又公有畸零地上之擋土措施，係屬結構安全顧慮所興建，訴願人應有地上權之優先承購權。

三、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、建築法及臺北市畸零地使用規則規定，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，此為前揭臺北市公私有畸零地合併使用證明申請須知一所明定。卷查本件訴願人所有系爭私有土地係本市北投區〇〇路xx號建物之建築基地，領有前陽明山管理局所核發之xx工使字第xxxx號使用執照，應屬業已建築完成之土地，是其並非與所鄰接系爭公有土地合併使用成為完整之建築基地，自不得依前揭規定核發予公私有畸零地合併使用證明，至為明確。況且系爭〇〇段〇〇小段〇〇地號及同地段〇〇、〇〇、〇〇地號等公有土地，業經原處分關以九十年四月十二日北市工二字第九〇二〇五八二二〇〇號函發給〇〇段〇〇小段〇〇、〇〇、〇〇、〇〇等地號土地所有權人公私有畸零土地合併使用證明書，該證明書尚在臺北市公私有畸零地合併使用證明申請須知四之所規定之八個月有效期限內。是原處分機關否准訴願人之申請，揆諸首揭規定，並無不合，應予維持。

四、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 薛明玲

委員 楊松齡

委員 王惠光

委員 陳 敏
委員 曾巨威
委員 劉興源
委員 黃旭田

中 華 民 國 九 十 年 十 一 月 十 四 日 市 長 馬 英 九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起二個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。

(臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路三段一巷一號)