

訴願人 ○○○、○○○、○○○、○○○、○○○

訴願代表人 ○○○

原處分機關 臺北市政府工務局

右訴願人等五人因申請畸零地單獨建築事件，不服原處分機關九十年一月十日北市工建字第0九一五二0七三九00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

緣訴願人等五人所有本市大同區○○段○○小段○○、○○、○○、○○—○○地號等四筆土地，位於都市計畫土地使用分區「商業區（原屬住四，指定為商三使用，應依都市計畫說明書圖之特別規定辦理）」，因深度不足不得單獨建築，乃申請與同段同小段○○、○○、○○地號等三筆土地合併使用，原處分機關依臺北市畸零地使用規則規定通知土地所有人召開調處會議，經二次調處合併不成立，原處分機關遂將本案提本市畸零地調處委員會第九00五（二0一）次全體委員會議作成決議：「本案係因申請地深度不足，依法應與擬合併地協議合併使用，且擬合併地南側土地本身係屬已達建築基地最小面積寬度及深度；而擬合併地亦有意願與申請地合併使用，僅係因囑託限制登記事項尚未完成而已；既經擬合併地檢具強制分割聲請狀暨臺灣士林地方法院九十年十一月二十七日裁判費收據影本表示業已聲請強制分割在案，確有合併使用之機會，應請再協調以維雙方權益。」，原處分機關遂以九十一年一月十日北市工建字第0九一五二0七三九00號函將上開決議結果函知申請地所有人（即訴願人）之代理人○○○及擬合併地所有人等案外人。訴願人不服，於九十一年二月一日向本府提起訴願，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。」第四十六條規定：「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（以下簡稱

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。二、因都市計畫街廓之限制或經完成市地重劃者。三、因重要公共設施或地形之限制無法合併者。四、地界線整齊，寬度超過第四條規定，深度在十一公尺以上者。五、地界建築基地面積超過一千平方公尺而不影響鄰地建築使用者。前項第一款所稱業已建築完成者，係指現況為加強磚造成鋼筋混凝土三層樓以上建築物，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。協議不成時，得檢附左列書件，向畸零地調處會申請調處。一、需合併使用土地之土地登記簿謄本及地籍圖謄本。二、相關土地地籍配置圖及現況圖，並表明申請及需合併使用土地最小面積之寬度及深度。三、相關土地所有權人及他項權利人之姓名、地址。四、土地之公告現值、市價概估及地上建築物之重建價格概估。五、建築線指定（示）圖。又有本市建築管理規則第九條規定之情事者，不在此限。」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。」

## 二、本件訴願理由略以：

本市大同區○○段○○小段○○、○○、○○、○○—○○地號等四筆土地為訴願人五人所有，前申請建築時，與毗鄰同地段之○○地號土地涉有畸零地合併建築之問題，惟該土地已遭限制移轉登記，並經臺灣臺北地方法院檢察署九十年八月二十二日北檢茂禮九十他二三二八字第三六七四九號函認應不予准予合併使用之申請在案，故該合併建築案迄今無法處理。今原處分機關以該○○地號土地之部分共有人已向法院聲請強制分割為由，認確有合併使用之機會，請雙方再為協調，而否准訴願人單獨建築之申請，惟共有土地分割之司法過程曠日費時，對訴願人造成莫大損害。又訴願人所有四筆土地其土地使用分區原屬住四，係經指定為商三使用，該四筆土地合計之基地深度、寬度亦符合住四建築基地之最小規模，該申請案並無不合理之處，且○○地號土地在完成強制分割聲請後，亦可與其他地號土地合併，並無損害該地地主之權益。

## 三、卷查訴願人等五人所有本市大同區○○段○○小段○○、○○、○○、○○—○○地號

等四筆土地，位於都市計畫土地使用分區「商業區（原屬住四，指定為商三使用，應依都市計畫說明書圖之特別規定辦理）」，因深度不足不得單獨建築，前經與同段同小段○○、○○、○○地號等三筆土地所有權人私下協調合併使用未果，訴願代表人遂於九十年五月九日向本市畸零地調處委員會申請就訴願人等共有之四筆土地單獨建築，原處分機關遂依臺北市畸零地使用規則第八條、第九條、第十一條規定通知土地所有權人召開調處會議，經本市畸零地調處會九十年八月一日及九十年十一月十四日之協調會議，均協調合併不成立。期間因擬合併地本市大同區○○段○○小段○○地號土地部分共有人之持分部分受臺灣臺北地方法院檢察署及臺灣士林地方法院民事執行處囑託限制登記事項，擬合併地○○地號土地之其他共有人，擬依土地法第三十四條之一規定辦理乙節，經原處分機關建築管理處以九十年八月十日北市工建照字第九〇六〇三四二六〇〇號函詢前開機關應如何辦理，經臺灣臺北地方法院檢察署以九十年八月二十二日北檢茂禮九十他二三二八字第三六七四九號函復略以：「主旨……本件於相關訟案尚未確定前……應不予准許合併使用之申請。」及臺灣士林地方法院民事執行處以九十年九月五日士院儀執春字第三八一〇號函復略以：「……說明……二、數土地如准予合併使用，原所有權人之權利義務將重新分配，應屬違反查封效力之所為。」。原處分機關遂以九十年九月四日北市工建字第九〇四四一六八〇〇〇號函通知訴願人之代理人○○○及○○地號土地所有權人，前開臺灣臺北地方法院檢察署函復結果，訴願人乃向本市畸零地調處委員會申請系爭建築基地單獨建築，又系爭○○地號土地之其他共有人為維護權益，並於九十年十一月二十七日向臺灣士林地方法院訴請裁判分割該地。原處分機關乃將本案提本市畸零地調處委員會第九〇〇五（二〇一）次全體委員會議作成決議：「本案係因申請地深度不足，依法應與擬合併地協議合併使用，且擬合併地南側土地本身係屬已達建築基地最小面積寬度及深度；而擬合併地亦有意願與申請地合併使用，僅係因囑託限制登記事項尚未完成而已；既經擬合併地檢具強制分割聲請狀暨臺灣士林地方法院九十年十一月二十七日裁判費收據影本表示業已聲請強制分割在案，確有合併使用之機會，應請再協調以維雙方權益。」

- 四、按建築法對於畸零地規範之立法意旨主要在於為促使可建築土地充分有效利用，是建築法第四十四條規定建築基地最小面積之寬度及深度，限制畸零狹小不合規定之土地，非與鄰接土地協議調整地形或合併使用達到前開規定者，不得建築，以避免妨礙土地經濟利用，且影響市容觀瞻。經查本件訴願人等五人所有本市大同區○○段○○小段○○、○○、○○、○○—○○地號等四筆土地，該基地之平均深度僅十七公尺，依臺北市土地使用分區管制規則第二十九條規定商三區內建築基地之平均寬度為五公尺，平均深度為十八公尺，是本件建築基地深度未符規定，係屬建築法第四十四條所稱畸零狹小不合規定之土地，為訴願人及原處分機關所不爭執，則該基地自應受建築法關於畸零地建築

之限制，並依臺北市畸零地使用規則辦理。本件訴願人前以擬合併之本市大同區○○段○○小段○○地號土地經臺灣臺北地方法院檢察署及臺灣士林地方法院民事執行處囑託限制登記事項無法辦理合併及該地得與其他建築基地合併為由，申請系爭建築基地單獨建築。按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，本件系爭建築基地既無同條第一項但書各款規定之情事，自無例外准許其單獨建築之理。至訴願人主張系爭○○地號土地在完成強制分割申請後，亦可與其他地號土地合併乙節，按建築法第四十四條及相關畸零地管理法規之規範目的，既係為促進土地之有效利用，則於本合併案中，若准許訴願人所有之建築基地單獨建築，位於該基地後方之○○地號土地，因屬畸零地無法單獨建築，另與○○、○○地號土地合併建築時，因地形關係恐須再為分割，又○○地號土地南側之○○、○○地號土地雖亦屬尚未建築之建築基地，似亦可與部分之○○地號土地合併建築，惟該○○、○○地號土地係屬已達建築基地最小面積寬度及深度，實不宜因訴願人所有畸零地之單獨建築，而致使其他鄰近土地建築使用之困難，此亦與畸零地管理及規範意旨相悖；又○○地號部分持分土地雖經司法機關囑託限制登記，惟其他共有人已聲請判決強制分割，是該地應非無合併之可能，亦非屬臺北市畸零地使用規則第十二條所規定各款之情形，且相鄰之○○、○○、○○地號土地所有權人均表明希望合併建築以利整體合建開發處理，則訴願人前述主張，尚不可採。

五、另訴願人主張系爭建築基地之土地使用分區原屬住四，應得適用住四建築基地最小規模之規定乙節，經查本府八十六年三月五日府都二字第八六〇一四九六二〇〇號函釋，關於本市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案之相關規定疑義，該函釋說明經計畫案檢討變更之商業區內建築基地於新建、改建時，除依計畫說明書中相關規定，亦應符合本市土地使用分區管制規則第三十條及第八十七條等商業區相關規定，並補充規定建築基地除建蔽率、容積率維持不變外，其使用組別、最小基地規模、基地寬、深度等均應依修訂後各別商業位階、類型與範圍，參照本市土地使用分區管制規則或各該地區細部計畫說明書規定辦理。是本案申請基地土地使用分區雖原屬住四，既經指定為商三使用，有關最小基地寬度深度，自應依照商三區規定辦理，訴願主張，顯係對該規定之誤解，不足採據。從而，本案經本市畸零地調處委員會調處二次不成立後，提交全體委員會議決議：「再協調」，而由原處分機關依該決議否准訴願人就所有四筆土地單獨建築之申請，揆諸首揭規定，並無不合，應予維持。

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 薛明玲

委員 楊松齡  
委員 王惠光  
委員 陳 敏  
委員 曾巨威  
委員 曾忠己  
委員 劉興源

中 華 民 國 九 十 一 年 五 月 二 十 九 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)