

訴願人 ○○○
○○○
○○○
○○○
○○○
○○○

右六人共同

訴願代理人 ○○○

原處分機關 臺北市政府工務局

右訴願人等六人因畸零地合併使用事件，不服原處分機關九十一年九月四日北市工建字第0九一五三九九九七〇〇號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主文

訴願駁回。

事實

一、緣案外人○○○、○○○、○○○、○○○、○○○等五人所有本市大同區○○段○○小段○○、○○、○○、○○—○○地號等四筆土地（已合併為○○、○○之○○地號），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（訴願人等共有）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權人召開調處會議，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。」，原處分機關遂以九十一年一月十日北市工建字第0九一五二〇七三九〇〇號函將上開決議結果函知申請地所有權人之代理人○○○及擬合併

地所有權人（即訴願人等）。

二、嗣經雙方自行再協調合併事宜仍不成，申請地所有權人乃於九十一年二月十八日再提出申請調處，經原處分機關復依臺北市畸零地使用規則規定通知土地所有權人於九十一年四月十七日召開調處會議結果仍不成立，復提九十一年六月二十七日本市畸零地調處委員會第九一〇二（二〇三）次全體委員會議作成決議：「因臺灣臺北地方法院檢察署九十年八月廿二日北檢茂禮九十九他二三二八字第三六七四九號函，載明『應不予准許合併使用之申請』，且擬合併地聲請○○地號土地強制分割目前亦無判決結果，致現況無法完成合併，尚符臺北市畸零地使用規則第十二條（第一項）第四款情事，另考量擬合併地之南側土地本身已達建築基地最小面積寬度、深度，為免影響其權益（同地段○○、○○地號）；故申請人如將○○段○○小段○○之○○地號土地保留與擬合併地（同地段○○地號）合併使用後，得以面臨東側交通用地單獨建築，勉予同意同地段○○地號土地單獨建築。」原處分機關以九十一年九月四日北市工建字第〇九一五三九九九七〇〇號函知申請地所有權人及擬合併地所有權人（即訴願人等）。訴願人等不服，於九十一年九月二十三日向本府提起訴願，同年十月二日補正訴願程序，十一月十三日補充訴願理由，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。」第四條規定：「建築基地寬度與深度未達左列規定者，為面積狹小基地。但最大深度不得超過規定深度之二倍半。一、未實施土地使用分區管制規則之地區，依左表規定。……二、實施土地分區管制規則之地區，依照臺北市（以下簡稱本市）土地使用分區管制規則之規定，其餘未規定最小寬度及深度之使用分區，除保護區、農業區外，依照第一種住宅區。三、都市計畫書圖中，另有特別規定者，從其規定。臨接交叉角之建築基地，如側面依規定應設置騎樓或無遮簷人行道者，其寬度應依前項規定加三·六四公尺。」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、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或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、本件訴願及補充理由略以：本案前後經六次協調會議，案外人○○○均稱願意購買訴願人等之所有土地，訴願人等顧及市容觀瞻，自始至終均表達願意割愛讓售立場；且就畸零地調處委員會決議讓○○○單獨申請建築之前提，係因為擬合併地強制分割無判決結果，但事實上，訴願人等已於九十一年六月二十三日，取得臺灣士林地方法院九十一年六月十九日九十一年度重訴字第51號民事判決在案，准許共有物分割，若逕予同意核准○○○土地單獨建築，將造成訴願人等經法院判決分割後之土地，成為永久畸零地勢必無法

開發使用。

三、卷查案外人○○○等五人所有本市大同區○○段○○小段○○、○○之○○地號等二筆土地，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，遂於九十年五月九日向本市畸零地調處委員會申請就○○○等共有之二筆土地單獨建築，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，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90六〇三四二六〇〇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90四四一六八〇〇〇號函通知案外人○○○等之代理人○○○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，案外人○○○、○○○、○○○、○○○、○○○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（即訴願人）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、嗣經雙方私下再協調不成，復向原處分機關提出申請調處，調處仍不成立，乃復提本市畸零地調處會第九一〇二（二〇三）次全體委員會議作成決議：

「因臺灣臺北地方法院檢察署九十年八月廿二日北檢茂禮九十他二三二八字第三六七四九號函，載明『應不予准許合併使用之申請』，且擬合併地聲請○○地號土地強制分割目前亦無判決結果，致現況無法完成合併，尚符臺北市畸零地使用規則第十二條（第一項）第四款情事，另考量擬合併地之南側土地本身已達建築基地最小面積寬度、深度，為免影響其權益（同地段○○、○○地號）；故申請人如將○○段○○小段○○之○○地號土地保留與擬合併地（同地段○○地號）合併使用後，得以面臨東側交通用地單獨建築，勉予同意同地段○○地號土地單獨建築。」原處分機關乃通知申請地所有權人及擬合併地所有權人依上述會議決議辦理，洵屬有據。

五、至訴願人所稱業已於九十一年六月二十三日取得臺灣士林地方法院九十一年度重訴字第五一號民事判決在案，判決同意共有物分割，若逕予同意核准系爭○○段○○小段○○地號土地單獨建築，將造成訴願人等經法院判決分割後之土地成為永久畸零地，勢必無法開發使用且決議讓案外人○○○等單獨申請建築之前提，係因為擬合併地強制分割無判決結果等節。經查原處分機關九十一年六月二十七日召開畸零地調處委員會決議系爭○○段○○小段○○地號土地單獨申請建築係經考慮現況情形既無法合併，且申請地尚符臺北市畸零地使用規則第十二條第四款情事，渠等並已保留同地段同小段○○之○○地號土地與訴願人所有之同地段同小段○○地號部分土地合併後，得以面臨東側單獨建築，於法尚無不符；又縱然訴願人所有之同地段同小段○○地號土地經取得臺灣士林地方法院九十一年度重訴字第五一號民事判決准許分割，仍可合併案外人○○○等人保留之同地段同小段○○之○○地號土地後申請建築，並未影響其建築權益，亦不致造成永久畸零地而無法開發使用；本市畸零地調處委員會決議勉予同意○○地號土地單獨申請建築之前提，亦非以擬合併地強制分割無判決結果為前提，而係以案外人○○○等同意將○○段○○小段○○之○○地號土地保留與擬合併地（同地段○○地號）合併使用為條件，訴願人所訴，顯有誤認，無足憑採。從而，本案經本市畸零地調處委員會調處不成立後，提交全體委員會決議：「……申請人如將○○段○○小段○○之○○地號土地保留與擬合併地（同地段○○地號）合併使用後，得以面臨東側交通用地單獨建築，勉予同意同地段○○地號土地單獨建築。」並由原處分機關依該決議結果以九十一年九月四日北市工建字第0九一五三九九九七〇〇號函通知申請地所有權人及訴願人等，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 陳敏
委員 薛明玲
委員 楊松齡
委員 曾巨威
委員 曾忠己
委員 劉靜嫻
委員 陳淑芳
委員 林世華
委員 蕭偉松

中 華 民 國 九十二 年 一 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)