

訴 願 人 ○○○

○○○

○○○

原處分機關 臺北市政府工務局

右訴願人等三人因畸零地合併使用事件，不服原處分機關九十一年十月七日北市工建字第0九一五四三三一六00號函之處分，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○○○就其所有本市文山區○○段○○小段○○、○○、○○之二地號等三筆土地，於九十一年三月二十九日向原處分機關申請與訴願人等三人及案外人○○、○○所共有之同地段同小段○○地號之部分土地合併使用。經原處分機關依臺北市畸零地使用規則第八條、第九條、第十一條規定，分別以九十一年四月二十三日北市工建字第0九一五一七一九二00號函及九十一年七月十日北市工建字第0九一五三四三七八00號函通知訴願人及案外人○○○等土地所有權人，於九十一年五月十四日、七月二十九日召開兩次協調會議，惟雙方就合併使用之調處仍不成立，原處分機關乃提交本市畸零地調處委員會（以下簡稱畸零地調處會）第九一0三（二0四）次全體委員會議決議：「同意申請地單獨建築。」
- 二、嗣原處分機關以九十一年十月七日北市工建字第0九一五四三三一六00號函復案外人○○○，並副知訴願人等三人及案外人○○○、○○○略以：「主旨：有關本市文山區○○段○○小段○○、○○、○○之○○地號等三筆土地申請與同地段同小段○○地號（部分）土地合併使用乙案，……說明：一、依本市畸零地調處委員會第九一0三（二0四）次全體委員會議決議事項辦理。二、旨揭畸零地合併使用案，業經本市畸零地調處委員會第九一0三（二0四）次全體委員會議決議：同意申請地單獨建築。三、請依上開決議辦理。本案決議自發文日起八個月內，依建築法規定掛件申請建造執照為有效。……」訴願人等三人不服，於九十一年十月二十四日向本府提起訴願，同年十一月八日補正訴願程序，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。」第四條第一項第二款規定：「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。....

：二、實施土地使用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。」第六條第一項規定：「畸零地非經與鄰地合併補足或整理後，不得建築。.....」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：....」第十一條第二項規定：「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。」

- 二、本件訴願理由略謂：

案外人○○○就其所有本市文山區○○段○○小段○○、○○、○○之○○地號等三筆土地，擬合併同地段同小段○○地號之鄰地，向市府申請建造執照，經原處分機關召開兩次調處會議仍不成立。事後雙方再次洽商，同意以商談價格收購，惟系爭○○地號之畸零地為五人共同持有，因案外人○○○、○○○二人未能同意，經訴願人等三人協商結果，同意將持有部分超過半數五分之三出售，為維護畸零地所有權人之權益，請求市府務必以曾經洽商之合理價格收購，以達成政府實施之畸零地能夠地盡其用之政策，在系爭○○地號之畸零地未辦理收購完成前，反對核發○○○建造執照。

- 三、卷查案外人○○○就其所有本市文山區○○段○○小段○○、○○、○○之○○地號等三筆土地，於九十一年三月二十九日向原處分機關申請與訴願人等三人及案外人○○○、○○○所共有之同地段同小段○○地號之部分持分

土地合併使用。系爭擬合併地係屬面積狹小之「自願保留地」，尚未辦理分割成為獨立地號土地，經原處分機關依臺北市畸零地使用規則第八條、第九條、第十一條規定，通知訴願人及案外人○○○、○○○、○○○等土地所有權人分別於九十一年五月十四日、七月二十九日召開兩次協調會議，惟雙方就合併使用之調處仍不成立，乃提交畸零地調處會第九一〇三（二〇四）次全體委員會議決議：「同意申請地單獨建築。」此有原處分機關九十一年五月十四日、七月二十九日二次協調會議及畸零地調處會等會議紀錄附卷可稽。是原處分機關為促進都市土地經濟之合理利用，經審核後同意申請地單獨建築，自屬有據。

四、至訴願人等主張系爭擬合併之畸零地為五人共有，因案外人○○○、○○○二人未能同意，訴願人等三人同意將持有部分超過半數五分之三出售，為維護畸零地所有權人之權益，請求市府務必以曾經洽商之合理價格收購云云。查依原處分機關九十一年七月二十九日協調會議紀錄記載，申請人有提出如擬合併地願出售其亦願意收購，惟擬合併地所有權人僅訴願人○○○、○○○亦表示願出售，致協調不成立；復依前揭臺北市畸零地使用規則第八條及第十一條第二項等規定，本件既經原處分機關代為調處二次仍不成立，並經提交畸零地調處會決議同意申請地單獨建築，訴願人等自不得以請求以合理價格收購而主張原處分機關不應同意申請地單獨建築，是訴願人前述主張，尚難採據。從而，原處分機關所為同意申請地單獨建築之處分，揆諸首揭規定，並無不合，應予維持。

五、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 三 月 二 十 六 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）