

訴願人 ○○○

原處分機關 臺北市政府工務局

右訴願人因畸零地合併使用事件，不服原處分機關九十二年一月三日北市工建字第0九二五一—九四〇〇號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

### 主 文

訴願駁回。

### 事 實

緣案外人○○股份有限公司所有本市大安區○○段○○小段○○、○○、○○之○○、○○地號等四筆土地申請與同地段○○（○○水利會所有，業於九十年七月二十六日移轉登記為○○股份有限公司所有）、○○（○○局管理）、○○（○○局管理）、○○部分（領有六四年使字第XXXX號使用執照之自願保留地屬訴願人、○○○、○○○等三人共有）地號等四筆土地合併使用，原處分機關依臺北市畸零地使用規則規定通知雙方召開調處會議，經二次調處合併不成立，遂將本案提本市畸零地調處委員會九〇〇一（一九七）次全體委員會議作成決議：「准予申請地合併○○、○○、○○地號等三筆土地後單獨建築，惟應切結：『於申報開工前，如擬合併地○○地號（部分）土地願以當年期公告現值二倍價額讓售時，申請地應負責承買合併使用』」在案。原處分機關並以九十年三月二十六日北市工建字第〇四二六七一九〇〇號函通知申請地及擬合併地所有權人請其依上開決議辦理，並說明上開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。嗣原決議因逾八個月失效，原處分機關復代為調處乙次仍不成立，並經提本市畸零地調處委員會九一〇四（二〇五）次委員會議作成決議：「請再協調乙次後提會討論。」本案經再調處乙次仍因雙方協調合併不成立，原處分機關乃將全案提交本市畸零地調處委員會第九一〇五（二〇六）次全體委員會議作成決議：「同意申請地合併七六五、六九二地號公有土地後單獨建築。」原處分機關並以九十二年一月三日北市工建字第〇九二五一—九四〇〇號函復申請地所有權人上開決議結果，並副知訴願人、○○○、○○○及財政部國有財產局北區辦事處。訴願人不服，於九十二年一月二十七日向本府提起訴願，一月三十日補送訴願資料，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，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，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。....」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、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。....」第九條規定規定：「畸零地條處會受理申請後，應於收到申請之日起一個月內以雙掛號通知土地所有權人.....應合併之土地權利關係人於調處時，一方無故不到或請求改期二次者，視為調處不成立。」第十一條規定：「畸零地調處委員會於受理案件後，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。....四、其他因情況特殊經查明或調處無法合併者。」

二、本件訴願理由略謂：

訴願人所有本市大安區○○段○○小段○○地號之土地與鄰地○○地號土地等合蓋或買賣事宜，前於九十一年十一月六日在原處分機關建築管理處協調，協調委員認為有再溝通之需要，乃作成「再協調」之建議。惟會後迄今未見對方前來協調，卻於九十二年一月三日突接原處分機關來函作成決定，令人質疑程序是否兼顧雙方利益。又市政府不斷希望都市更新能以市容整齊美觀為考量，如令六九〇地號土地單獨建築，其結果有違政府政策，造成不完整建築對雙方皆為不利，是本案應有再協調之必要。

三、卷查案外人○○股份有限公司所有本市大安區○○段○○小段○○、○○、○○之○○、○○地號等四筆土地位於都市計畫土地使用分區之第一種商業區，法定平均寬、深度為五公尺及十五公尺，前揭四筆申請地東側臨六公尺計畫道路、南側臨○○水利會所有之同地段同小段○○地號土地（已於九十年七月二十六日移轉登記為○○股份有限公司所有）及十一公尺計畫道路，北側臨已建築完成基地，西北側臨訴願人與○○○、○○○共有之同地段七六三地號部分土地，另財政部國有財產局管理之同地段○○及○○地號土地則橫亘於申請地內。本案因糾爭○○地號部分土地及○○、○○、○○地號土地為面積狹小無法單獨建築之畸零地，依規定應與申請地合併建築使用，申請地所有人○○股份有限公司乃依臺北市畸零地使用規則第八條規定檢具有關資料向原處分機關申請調處，並經原處分機關於八十九年十一月十日、八十九年十二月八日召開二次調處會議，除○○水利會表示已受理申請地申購其所有之○○地號（並於九十年七月二十六日完成移轉登記）外，餘協調合併均不成立，原處分機關遂將本案提本市畸零地調處委員會九〇〇一（一九七）次全體委員會議公決，並以九十年三月二十六日北市工建字第9〇四二六七一九〇〇號函復申請地與擬合併地所有權人等略以：「.....說明.. ....二、旨揭畸零地合併使用案，業經本府畸零地調處委員會九〇〇一（一九七）次全體委員會議決議：准予申請地合併○○、○○、○○地號等三筆土地後單獨建築，惟應切結：『於申報開工前，如擬合併地七六三地號（部分）土地願以當年期公告現值二倍價額讓售時，申請地應負責承買合併使用』。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。....」。

四、次查上開決議因已逾八個月而失其效力，申請地所有人○○股份有限公司復於九十一年七月十九日重新提出申請，原處分機關乃以九十一年八月二日北市工建字第○九一五三六八九八〇〇號書函通知申請地及擬合併地所有權人等召開調處會議相關事宜，且以雙掛號方式寄送上開通知，有關系爭七六三地號部分土地所有人即訴願人、○○○及○○○之通知函並依法寄存於五十七郵（支）局，此有原處分機關建築管理處送達證書附卷可稽；該次調處會議經原處分機關於九十一年八月二十一日召開，惟因系爭七六三地號部分土地所有人並未出席致調處不成立，案經原處分機關提本市畸零地調處委員會九一〇四（二〇五）次委員會議作成決議：「請再協調乙次後提會討論。」嗣本案經原處分機關於九十一年十一月六日再調處乙次仍因雙方協調合併不成立，原處分機關遂將全案提交本市畸零地調處委員會第九一〇五（二〇六）次全體委員會議，經會中討論審議，認為申請地縱未與系爭七六三地號部分土地合併，該建築基地亦無礙建築設計及市容觀瞻，乃作成決議：「同意申請地合併○○、○○地號公有土地後單獨建築。」則本案業已依臺北市畸零地使用規則踐行調處程序，且經本市畸零地調處委員會第九一〇五（二〇六）次全體委員會議作成決議，原處分機關自應依上開決議內容辦理；是以，訴願人陳稱九十一年十一月六日會後迄今未見對方前來協調，卻於九十二年一月三日突接原處分機關來函作成決定，令人質疑程序是否兼顧雙方利益乙節，顯係誤解法令，不足採憑。從而，原處分機關以九十二年一月三日北市工建字第○九二五一—九四〇〇號函復申請地所有權人並副知訴願人等略以：「主旨：有關本市大安區○○段○○小段○○、○○、○○、○○之○○、○○本地號等五筆土地申請與同地段○○、○○、○○（部分）地號等三筆土地合併使用乙案.....說明.....二、....業經本市畸零地調處委員會第九一〇五（二〇六）次全體委員會議決議：同意申請地合併七六五、六九二地號公有土地後單獨建築。....」揆諸首揭規定，並無不合，原處分應予維持。

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 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 五 月 二十一 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)