

訴願人 〇〇〇

送達代收人：〇〇〇

原處分機關 臺北市政府工務局

右訴願人因請求發給公私有畸零地合併使用證明書事件，不服原處分機關九十二年十月十四日北市工二字第0九二三二七六七〇〇〇號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

#### 主 文

訴願駁回。

#### 事 實

緣訴願人係本市內湖區〇〇段〇〇小段〇〇地號土地之所有權人，於九十二年十月七日向原處分機關請求發給系爭土地與同區段同小段〇〇地號公有土地之合併使用證明書，經原處分機關審認後以九十二年十月十四日北市工二字第0九二三二七六七〇〇〇號函復知訴願人略以：「主旨：所請發給〇〇段〇〇小段〇〇地號私有土地與同段同小段〇〇地號公有土地合併使用證明書……說明……二、合併使用後，仍屬畸零地，請依建築法第四十四條規定，連同鄰地八七〇地號等土地一併提出申請。……」訴願人不服，於九十二年十月三十日向本府提起訴願，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。」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。」

## 二、本件訴願理由略謂：

- (一) 依臺北市政府都市發展局所核發之土地使用分區及公共設施用地證明書所載，本市內湖區○○段○○小段○○、○○地號土地為第二種住宅區；復依臺北市土地使用分區管制規則有關建蔽率容積率庭院等規定一覽表所示，第二種住宅區之最小建築基地之平均寬度為十公尺、平均深度為二十公尺。現由土地複丈成果圖中得知上開八七四地號公有土地寬度約四・五公尺、深度約一・五公尺，係屬不符合建築法第四十四條規定最小建築基地之畸零地；而訴願人所有前開八七三地號土地，寬度超過十公尺，深度超過二十公尺，則屬符合建築法第四十四條規定之建築基地，並非畸零地，今再合併上開八七四地號公有土地後，更是符合建築法第四十四條建築基地之規定，原處分書說明二所稱「合併使用後，仍屬畸零地」顯與事實不符。
- (二) 承上所述，前開訴願人所有○○地號土地與○○地號公有土地合併後，業已符合建築法第四十四條規定之建築基地，故無須再與鄰接土地協議調整地形或合併使用；則原處分書說明二後段所稱「請依建築法第四十四條規定，連同鄰地○○地號等土地一併提出申請」，實與建築法第四十四條規定不符。另查，鄰地○○、○○、○○地號土地，各為獨立一宗土地，且是符合建築法第四十四條之建築基地，並非畸零地；且現今該等土地上均有水泥結構建物，而建物與土地同屬一人所有，將來是否要擴建或改

建，該所有權人均能為之；至該等鄰地之建築基地，除建物所佔用土地外，其餘並未納入該建造執照內，然此等未納入建造執照內之土地，並非畸零地，而是一宗土地於建築時未全部使用而已。再就地理位置而言，系爭○○與○○地號土地有相連性，而與鄰地○○、○○、○○地號土地之關係則可分別獨立使用，是本案原處分機關認事用法均有違誤，懇請撤銷原處分。

三、本案依卷附原處分機關建築管理處建築執照電腦地籍套繪圖所示，訴願人所有本市內湖區○○段○○小段○○地號部分土地原與相鄰同地段同小段○○地號部分土地及○○地號全筆公有土地（重測前為本市○○段○○小段○○、○○、○○ | ○○地號）共同領有原處分機關核發之六〇建（內）〇四八號建築執照及六一使字第一六八一號使用執照；而本件訴願人係因計畫拆除所有坐落系爭○○地號土地上之建物並重新建築，且其認鄰地○○地號公有土地屬畸零地，乃於九十二年十月七日向原處分機關請求發給系爭土地與○○地號公有土地之合併使用證明書，合先敘明。

四、次按前掲建築法第四十四條及臺北市畸零地使用規則第六條、第七條規定之立法意旨，有關畸零地之論斷，並非僅以建築基地本身是否已滿足法令規定最小基地規模為其唯一依據，尚須與相鄰土地相互檢討，即基地本身及相鄰基地均不得為畸零地，各自均應為一宗完整基地，始能依法申請建築，否則即應調整地形或合併使用。本案本市內湖區○○段○○小段○○、○○地號土地，依臺北市政府都市發展局所核發之土地使用分區及公共設施用地證明書所載，屬第二種住宅區；復依臺北市土地使用分區管制規則有關建築率容積率庭院等規定一覽表所示，第二種住宅區之最小建築基地之平均寬度為十公尺、平均深度為二十公尺。則系爭○○與○○地號土地合併後之面積縱如訴願人所述符合上開最小建築基地之規定，仍須視相鄰土地是否均屬符合完整建築基地之情形後，方得單獨申請建築；惟自卷附原處分機關建築管理處建築執照電腦地籍套繪圖以觀，與系爭○○地號土地相鄰之○○地號部分土地、與○○地號土地相鄰之○○地號部分土地、與○○地號土地相鄰之○○地號部分土地及○○地號全筆土地均未建築完成，前掲四筆土地在地理位置上均有相互牽連性，自應就整體使用情形進行檢討，尚非如訴願人主張僅單純自系爭○○地號鄰接土地而為判斷；另據原處分機關答辯書理由五所載略以：「.. ....上開未建築完成土地，經檢討依法無法單獨為另一宗完整基地（未臨建築線），職是自為訴願人所有土地之唯一合併地.....」是上述四筆未建築完成之土地即屬前掲臺北市畸零地使用規則第七條規定所稱之非與相鄰之唯一土地，即系爭○○地號土地合併而無法建築使用之畸零地；又系爭○○地號土地尚無臺北市畸零地使用規則第十二條規定經本府畸零地調處委員會調處不成之情形，自應依同規則第八條規定，由使用土地人即訴願人與鄰地所有權人先行協議合併使用。準此，系爭○○地號土地除應與八七四地號公有土地合併外，亦須與上開未建築完成之○○、○○、○○地號部分土地及○○地

號全筆土地合併後，始得申請建築；則本案原處分機關認訴願人應依建築法第四十四條規定，連同鄰地○○地號等土地一併提出申請，自屬有據。

五、至訴願理由主張鄰地○○、○○、○○地號土地上均有水泥結構建物，該等地號土地中未建築完成部分之土地，要非畸零地，而是一宗土地於建築時未全部使用而已云云。按依臺北市畸零地使用規則第六條第一項第一款及第二項規定，所謂「臨接土地業已建築完成」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。」查前揭地號土地並未在原處分機關核發之 XX 使字第 XXXX 號及 XX 使字第 XXX 號使用執照範圍內；而自訴願書所附地籍圖謄本與空照圖對照以觀，鄰地○○、○○地號非屬使用執照範圍內之部分土地現況分別有○○、○○層樓之水泥結構違章建物，亦不符合前開規定所指之○○層樓以上建物，且上開土地確有未完全使用之情事，是前揭四筆地號土地自應屬尚未建築完成土地，訴願理由主張，顯有誤解。復查有關本市公私有畸零地合併使用證明書，係基於都市計畫觀點，促進都市土地經濟合理使用，依照都市計畫法、建築法、臺北市畸零地使用規則及臺北市土地使用分區管制規則規定，證明該私有土地與所臨接公有土地需合併使用，以成為「完整之建築基地」而予以核發；而本案倘若僅合併系爭○○與○○地號土地，尚非完整之建築基地，且將使鄰地○○、○○、○○地號部分土地及○○地號全筆土地成為非與相鄰之唯一土地（即系爭○○地號土地）合併而無法建築使用之畸零地情形，業如前述，實與前揭建築法第四十四條及臺北市畸零地使用規則第六條、第七條規定之立法意旨不符，原處分機關自無法據此核發本市公私有畸零地合併使用證明書。從而，本案原處分機關以九十二年十月十四日北市工二字第 0 九二三二七六七 0 0 0 號函否准訴願人所請，並無不合，原處分應予維持。

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 曾巨威

委員 曾忠己

委員 劉靜嫻

委員 陳淑芳

委員 林世華

中 華 民 國 九十二 年 十二 月 二十四 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)