

訴願人 ○○股份有限公司

代表人 ○○○○

訴願人 ○○股份有限公司

代表人 ○○○

訴願人 ○○○

代理人 ○○○

○○○

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，不服原處分機關九十二年六月十八日北市工建字第0九二五二五四五二00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

- 一、緣案外人○○○、○○○所有本市大同區○○段○○小段○○、○○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，乃於九十二年一月十三日向原處分機關申請與同段同小段○○地號之部分及○○—○○地號（已以判決分割為○○—○○、○○—○○地號）等二筆土地合併使用之調處。原處分機關依臺北市畸零地使用規則規定通知系爭土地權利關係人召開調處會議，經分別於九十二年二月十八日、三月十一日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（以下簡稱畸零地調處會）第九二0三（二0九）次全體委員會議作成決議：「同意申請地單獨建築。」
- 二、嗣原處分機關以九十二年六月十八日北市工建字第0九二五二五四五二00號函通知系爭土地所有權人並副知案外人○○○、○○○見及訴願人等略以：「主旨：有關本市大同區○○段○○小段○○、○○地號等二筆土地申請與同地段○○（部分）、○○—○○地號等二筆土地合併使用乙案，……說明……：二、旨揭畸零地合併使用案，業經本市畸零地調處委員會第九二0三（二0九）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。本案決議自發文起八個月內，依建築法規定掛件申請建造執照為有效。惟土地標的物（含鄰地）或法令有所變更者，仍按申請時法令辦理。……」訴願人等三人不服，於九十二年七月十六日向本府提起訴願，同年七月二十一日

、八月二十日、十一月十日及九十三年二月十一日分別補正訴願程序及補充訴願理由，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。……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。三、都市計畫書圖中，另有特別規定者，從其規定。……」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。……」第九條規定：「畸零地調處會受理申請後，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、承租人、地上權、永佃權、典權等權利關係人，並依左列規定調處：一、參與合併土地之位置、形狀，概以公告現值為調處計價之基準。二、審查申請人所規劃合併使用土地最小面積寬度及深度。三、查估合併土地附近之市價為底價，徵詢參與調處之各權利關係人意見，並由各權利關係人以公開議價方式出具願意承購、出售或合併之價格。」第十一條規定：「畸零地調處會於受理案件後，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。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：

- (一) 本畸零地調處，經鈞府他案前後多次協調，訴願人等為顧及市容觀瞻及公共安全，自始至終均表達願意割愛讓售立場，而畸零地調處會決議使案外人○○○、○○○單獨申請建築之前提，為擬合併地無法辦理強制分割作業時，惟訴願人等已於九十二年六月三日將系爭○○—○○地號分割為○○—○○、○○—○○地號完成。原處分機關建築管理處九十二年六月二十日北市工建照字第0九二六四二三五三00號函謂：「……異議人（即訴願人代理人○○○）並未於會前提出異議，委員會現已依協調結果並考量雙方權益做成決議……」，惟訴願人等曾於九十二年四月二十三日以存證信函強烈表達反對二位案外人以公告地價購買說法，並於該存證信函中建議雙方應先議定價格簽約。訴願人等之土地若依二位案外人之申請予以分割，將造成永遠無法建築之裡地，若勉為申領建照，亦無法留設防火間隔，將來必危害公共安全。
- (二) 市民向市政府購買市有地，需以市價購買；然市民出售具有商業用途之土地，卻僅能依公告地價出售，極為不公。又所謂畸零地協調機制，是否僅需協調兩次不成，就可逼畸零地所有權人就範？而前開原處分機關建築管理處九十二年六月二十日函謂：「……有關市場價格之認定，因目前『估價師法』已實施，應請異議人逕向合格之估價師辦理土地市價之概估……」，此協調機制與估價師法並無關聯。綜上，原處分機關之調處顯有疏失，應予撤銷。
- (三) 案外人○○○、○○○之土地基地深度不足，不符合臺北市畸零地使用規則第六條之規定，則原處分機關核准其單獨建築之依據為何？自本案調處過程以觀，是否意味申請合併地如自始至終皆提出不合理價格虛意購買，使調處無法成立即可單獨建築？畸零地協調機制所為為何？
- (四) 依前開使用規則第九條第三款規定，原處分機關應「查估合併土地附近之市價作為底價，徵詢參與調處之各種權利關係人意見」。原處分機關雖稱土地買賣價格需由雙方協議，惟若僅要求申請地中須註明擬合併地之公告現值與查估市價，卻未審查其所提價格合理性，則與前開規定顯有不符。訴願人前曾有因公有畸零地出售問題，於臺北

市政府財政局循畸零地調處程序調處後同意以合理價格出售之案例，於該案畸零地調處會調處符合前開使用規則第九條第三款規定，於本件調處卻不然，是其調處顯有疏失，應予撤銷。

三、卷查案外人○○○、○○○就其所有本市大同區○○段○○小段○○、○○地號等二筆土地（以下簡稱申請地），因基地深度不足，於九十年間即與訴願人等三人所有之本市同地段○○（部分）、○○—○○地號協議合併，惟因雙方始終協議不成，遂於九十二年一月十三日向原處分機關申請調處，並請求准予單獨建築。經原處分機關依首揭本市畸零地使用規則第八條、第九條、第十一條規定，通知訴願人等三人及案外人○○○、○○○之代理人○○○分別於九十二年二月十八日、三月十一日召開二次協調會議，惟雙方就合併使用之調處仍不成立，爰經第二次協調會委員建議，於一個月內請擬合併地辦妥分割手續及雙方談妥價購，私下協調不成再提大會，惟雙方仍協調不成，原處分機關乃提交畸零地調處會第九二〇三（二〇九）次全體委員會議決議：「同意申請地單獨建築。」此有原處分機關九十二年二月十八日、三月十一日二次協調會議及畸零地調處會等會議紀錄附卷可稽。訴願人稱曾於九十二年四月二十三日以存證信函強烈表達反對二位案外人以公告地價購買說法，並於該存證信函中建議雙方應先議定價格簽約，及畸零地調處會未依本市畸零地使用規則第九條規定進行調處等節，查該存證信函雖係於二次協調會議後發出，惟觀其內容仍未與申請地所有人即案外人○○○、○○○達成協議，則原處分機關考量雙方權益，依首揭本市畸零地使用規則第八條、第九條規定調處並依二次協調不成立之結果及首揭本市畸零地使用規則第十一條規定，提請畸零地調處會公決，依首揭使用規則第十二條規定同意申請地單獨建築，洵屬有據。

四、又按本市畸零地使用規則規定之調處機制，係就畸零地合併使用之私權爭議，經由畸零地調處會調停排解，冀申請地所有權人與鄰地所有權人能達成合意，而以和諧的方式解決紛爭之機制；惟顧及此等調處不宜延宕久懸，而有調處二次不成立，應提請畸零地調處會公決之設，並不介入申請地所有權人與鄰地所有權人間商議土地買賣之價格。是訴願人稱出售具有商業用途之土地，僅能依公告地價出售，對訴願人極為不公；及其所謂調處機制於協調二次不成立，即可逼訴願人就範；申請合併地如以不合理價格虛意購買，使調處無法成立即可單獨建築云云，對調處機制顯有誤解，訴願人所訴，委難採憑。從而，原處分機關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 三 年 二 月 二 十 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）