

訴願人 〇〇〇

〇〇〇〇

原處分機關 臺北市政府工務局

右訴願人等二人因畸零地合併使用事件，不服原處分機關九十二年十一月二十七日北市工建字第0九二五四四〇一四〇〇號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人〇〇〇〇所有本市大同區〇〇段〇〇小段〇〇、〇〇地號及訴願人〇〇〇所有同地段〇〇、〇〇地號等四筆土地，申請與同地段〇〇、〇〇—〇〇、〇〇、〇〇—〇〇、〇〇、〇〇、〇〇之〇〇及〇〇—〇〇（部分）地號等八筆土地合併使用，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九二〇三（二〇九）次全體委員會議作成決議：「再協調。」嗣經再調處一次，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九二〇八（二一四）次全體委員會議作成決議：「本案基地位都市計畫土地使用分區『特定專用區（一）』（供特定商業使用）內，依規定應比照『第三種商業區』留設三・六四公尺騎樓及三公尺後院深度方可建築使用，故無法同意申請基地單獨建築，仍請與鄰地協調土地合併至都市計畫規定之合法可行方案後申請建築，以符規定。」原處分機關並以九十二年十一月二十七日北市工建字第0九二五四四〇一四〇〇號函復申請地所有權人即訴願人等二人上開決議結果。訴願人等二人不服，於九十二年十二月二十五日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按行為時建築法第二條第一項規定：「主管建築機關，在中央為內政部；在直轄市為工務局；……」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。」第一百零一條規定：「直轄市、縣（市）政府得依據地方情形，分別訂定建築管理規則，報經內政部核定後實施。」

臺北市建築管理自治條例第七條第一項第一款規定：「騎樓及無遮簷人行道之寬度及構造，除都市計畫及建築技術規則另有規定外，其設置規定如下：一、騎樓及無遮簷人行道之寬度，應由道路境界線起算至騎樓寬度為三・六四公尺。」

臺北市畸零地使用規則第一條規定：「本規則依建築法第四十六條規定訂定之。」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、第二項規定：「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……」「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……如調處二次不成立時，應提請調處會公決……」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：

訴願人等二人原有土地本來很大，因早年政府強制徵收才讓系爭申請地面積變小，此並非訴願人所造成。又訴願人等業已依規定與鄰地地主協調了一年多，惟申請地東側鄰地已整合成功進行拆屋改建，因考量容積問題不願與訴願人合建；申請地後側地主並無改建意願，是協調均未有結果。訴願人等之房屋十幾年前發生火災不能居住，每年依一般用地稅率多繳地價稅，卻無法享用自用住宅用地稅率應有之權利，是本案申請單獨建築乃是希望自建自住，並無藉由改建營利賺錢之商業考量。

三、卷查訴願人○○○○所有本市大同區○○段○○小段○○、○○地號及訴願人○○○所有同地段○○、○○地號等四筆土地，位於都市計畫土地使用分區之特定專用區（一）（供特定商業使用），寬度為十四·六公尺，深度為五·八公尺，而法定寬、深度為五公尺及十八公尺，前揭四筆申請地東側臨領有原處分機關核發之四七營字第二〇八號營造執照（九二建字第XXXX號建造執照）基地，南側臨○○街，西側臨擬合併地○○、○○—○○、○○、○○—○○及○○—○○（部分）地號，北側臨擬合併地○○、○○、○○—○○地號土地。本案因申請地為深度不足之畸零地，依規定應與擬合併地合併建築使用，訴願人乃依臺北市畸零地使用規則相關規定向原處分機關申請調處，並經原處分機關於九十二年一月十四日及九十二年二月二十五日召開二次調處會議，均協調合併不成立，原處分機關遂將本案提本市畸零地調處委員會九二〇三（二〇九）次全體委員會議作成決議：「再協調。」嗣經原處分機關於九十二年八月五日再調處一次，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九二〇八（二一四）次全體委員會議公決，並作成決議：「本案基地位都市計畫土地使用分區『特定專用區（一）』（供特定商業使用）內，依規定應比照『第三種商業區』留設三·六四公尺騎樓及三公尺後院深度方可建築使用，故無法同意申請基地單獨建築，仍請與鄰地協調土地合併至都市計畫規定之合法可行方案後申請建築，以符規定。」

四、按建築法對於畸零地規範之立法意旨主要在於為促使可建築土地充分有效利用，是建築法第四十四條規定建築基地最小面積之寬度及深度，限制畸零狹小不合規定之土地，非與鄰接土地協議調整地形或合併使用達到前開規定者，不得建築，以避免妨礙土地經濟利用，且影響市容觀瞻。經查系爭申請地為寬度十四·六公尺、深度五·八公尺之基地，依本府「擬訂臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案」中有關土地使用分區管制規定，特定專用區（一）（供特定商業使用）比照臺北市土地使用分區管制規則之第三種商業區辦理，即須合於上開管制規則第二十九條規定第三種商業區內建築基地之平均寬度為五公尺，平均深度為十八公尺，及第二十七條規定第三種商業區內建築物須設置深度不得小於三公尺之後院，以及臺北市畸零地使用規則第四條第二項設置騎樓其寬度應加三·六四公尺等要件；是本件建築基地深度未符規定，係屬建築法第四十四條所稱畸零狹小不合規定之土地，此亦為訴願人等二人及原處分機關所不爭執，則該

基地自應受建築法關於畸零地建築之限制，並依臺北市畸零地使用規則辦理。復按臺北市畸零地使用規則第六條規定，畸零地非經與鄰地合併補足或整理後，不得建築；而本案訴願人等二人係以系爭申請地經多次與鄰地協調合併未有結果，及改建後純為自住性質，並無商業考量等為由申請單獨建築，核非屬同條第一項但書各款規定之情事，自無例外准許其單獨建築之理。從而，本案經原處分機關提交本市畸零地調處委員會第九二〇八（二一四）次全體委員會議，審認系爭申請地應依臺北市建築管理自治條例第七條第一項第一款規定、臺北市畸零地使用規則第四條第二項及臺北市土地使用分區管制規則第二十七條規定，留設三・六四公尺騎樓及三公尺後院深度方可建築使用，仍請訴願人等二人與鄰地協調土地合併至都市計畫規定之合法可行方案後申請建築；嗣由原處分機關依該決議否准訴願人等二人就所有系爭四筆土地單獨建築之申請，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 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 三 月 十八 日 市 長 馬 英 九 請 假

副市長 歐晉德 代行

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）