

訴願人 〇〇〇
〇〇〇〇
〇〇〇

原處分機關 臺北市政府工務局

右訴願人等三人因畸零地合併使用事件，不服原處分機關九十二年十二月十九日北市工建字第〇九二五四六六七五〇〇號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主文

訴願駁回。

事實

緣〇〇股份有限公司（後被〇〇股份有限公司合併）所有本市萬華區〇〇段〇〇小段〇〇、〇〇、〇〇（部分）、〇〇、〇〇、〇〇、〇〇、〇〇、〇〇、〇〇、〇〇、〇〇、〇〇、〇〇、〇〇（上開地號土地嗣後合併為〇〇—〇〇地號，並由〇〇股份有限公司取得所有權）、〇〇（部分）、〇〇、〇〇（上開地號土地與〇〇、〇〇部分土地合併為〇〇地號，已由〇〇股份有限公司取得所有權）及同〇〇小段〇〇地號等十七筆土地，位於都市計畫第四種商業區，因鄰接同段同〇〇小段〇〇、〇〇（該二筆土地事後查明為已建築完成之加強磚造結構物，未列入合併申請地）、〇〇、〇〇、〇〇—〇〇、〇〇、〇〇、〇〇地號土地均為寬、深度不足之畸零地，乃申請與訴願人所有同段同〇〇小段〇〇、〇〇地號土地及案外人所有之同〇〇小段〇〇、〇〇、〇〇、〇〇、〇〇—〇〇、〇〇地號土地合併使用，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，分別於九十一年十二月四日及九十二年四月二日、五月七日通知雙方召開調處會議，均協議不成，遂將本案提本市畸零地調處會九二〇四（二一〇）次大會審議，經大會決議：「再協調。」案經原處分機關再調處一次，仍因雙方協調合併不成立，復提本市畸零地調處委員會第九二〇九（二一五）次全體委員會議，經委員會作成決議：「為兼顧申請地及鄰地權益，並維護公共利益，經調處不成立，參照往例本案依『臺北市畸零地使用規則』第十二條第四款之規定（其他因情況特殊經查明或調處無法合併者），同意由申請地承購〇〇—〇〇（二m²）地號土地後（依雙方

協議價額），准申請地〇〇—〇〇、〇〇、〇〇—〇〇地號等三筆土地單獨建築。」原處分機關並以九十二年十二月十九日北市工建字第〇九二五四六六七五〇〇號函復知訴願人等。訴願人不服，於九十三年一月二十七日向本府提起訴願，二月九日補正訴願程序，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理　　由

一、按本件訴願人提起訴願日期（九十三年一月二十七日）距原處分書發文日期（九十二年十二月十九日）已逾三十日，惟原處分機關並未查告原處分書送達日期，訴願期間無從起算，自無訴願逾期問題，合先敘明。

二、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，……」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。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。……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。……」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……向畸零地調處會申請調處。……」

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，……。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。」

三、本件訴願理由略謂：

- (一) ○○、○○及○○地號土地等基地地界線不整齊，自應依法定留設最小面積之寬度五公尺及深度十八公尺範圍內之土地，以達地界線整齊，促使窳陋地區建築更新再利用以達土地資源之有效利用。
- (二) 原處分機關未責令申請人將○○—○○地號留設部分土地，即核准申請地單獨建築，自有未洽。本案應比照鄰地○○、○○、○○、○○、○○地號等基地處理方式辦理。

四、查○○股份有限公司所有本市萬華區○○段○○小段○○、○○、○○(部分)、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○(上開地號土地嗣後合併為○○—○○)、○○(部分)、○○、○○(與○○、○○部分土地合併為○○地號)及同○○小段○○地號等十七筆土地，位於都市計畫第四種商業區，北側臨○○、○○、○○、○○地號，南側臨○○—○○、○○、○○、○○地號及領有原處分機關核發之六四使字第xx號使用執照之三樓建物，前揭申請地因鄰接之○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○地號土地均為寬、深度不足之畸零地，依規定應與擬合併地合併建築使用，申請地乃依臺北市畸零地使用規則相關規定向原處分機關申請與同段同○○小段○○、○○及○○、○○、○○、○○、○○—○○、○○地號等八筆土地合併使用，經原處分機關多次通知雙方土地所有權人召開調處會議，均協調合併不成，遂將本案提本市畸零地調處會九二〇四(二一〇)次全體委員會，經委員會決議：「再協調。」經再調處，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九二〇九(二一五)次全體委員會議，經委員會作成決議：「為兼顧申請地及鄰地權益，並維護公共利益，經調處不成立，參照往例本案依『臺北市畸零地使用規則』第十二條第四款之規定(其他因情況特殊經查明或調處無法合併者)，同意由申

請地承購○○—○○(二m²)地號土地後(依雙方協議價額)，准申請地○○—○○、○○、○○—○○地號等三筆土地單獨建築。」

五、按建築法對於畸零地規範之立法意旨主要在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。經查系爭申請地因鄰接同段同○○小段○○、○○、○○、○○、○○—○○、○○、○○、○○地號等八筆土地均為寬、深度不足之畸零地，申請地乃依臺北市畸零地使用規則之規定，向原處分機關申請與合併地合併使用，而本案申請地經多次與鄰地協調合併未有結果，本案經原處分機關提交本市畸零地調處委員會九二〇九(二一五)次全體委員會議審議，經審認系爭申請地合於臺北市畸零地使用規則第十二條第四款「其他因情況特殊經查明或調處無法合併者」之規定，同意由申請地承購○○—○○(二m²)地號土地後，准申請地○○—○○、○○、○○—○○地號等三筆土地單獨建築，揆諸首揭規定，自屬有據。

六、至於訴願人訴稱○○、○○及○○地號土地等基地地界線不整齊，申請地應將○○—○○地號土地留設寬度五公尺及深度十八公尺範圍內之土地以達地界線整齊；及本案應比照鄰地○○、○○、○○、○○、○○等基地處理方式辦理等節。經查依臺北市畸零地使用規則第六條第四款及第十二條第四款之規定，該○○、○○、○○地號土地之寬、深度已達可單獨建築之規定，申請地自無留設寬度五公尺、深度十八公尺面積之問題。又關於訴願人訴稱本案應比照○○、○○、○○、○○、○○地號土地之處理方式乙節，卷查申請地自行留設○○地號擬日後與兩旁鄰地○○、○○、○○、○○地號合併使用，係基於地形及整體開發之考量，至於本案○○、○○、○○地號土地，則無上開情形，前已論述，且原處分機關九十三年五月二十日北市工建字第〇九三五二四二九〇〇號函檢附訴願補充答辯書亦指稱「....三.....因○○、○○及○○、○○地號土地本身即屬面積較小基地在與夾在中間之○○地號土地合併後，深度即可達十一公尺可符合畸零地使用規則第六條第四款最小深度之規定，與○○、○○、○○地號土地基地之型式應屬相同.....」是訴願主張，顯係對法令有所誤解，不足採據。從而，本案經本市畸零地調處委員會調處四次不成

立後，提交全體委員會議決議：「.....同意由申請地承購○○一○○（二m²）地號土地後（依雙方協議價額），准申請地○○一○○、○○、○○一○○地號等三筆土地單獨建築。」並經原處分機關副知訴願人，揆諸首揭規定，並無不合，原處分應予維持。

七、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

中 華 民 國 九十三 年 六 月 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)