

訴願人 〇〇股份有限公司

代表人 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，不服原處分機關九十三年一月七日北市工二字第〇九二三三八〇六七〇〇號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

#### 主 文

訴願駁回。

#### 事 實

緣訴願人為本市中正區〇〇段〇〇小段〇〇、〇〇、〇〇、〇〇一〇〇、〇〇、〇〇一〇〇、〇〇、〇〇、〇〇地號等九筆土地之所有權人，於九十二年十二月二十九日向原處分機關請求發給系爭九筆土地與同地段〇〇地號公有土地之合併使用證明書，經原處分機關審認系爭土地合併後與建築法第四十四條規定不符，爰以九十三年一月七日北市工二字第〇九二三三八〇六七〇〇號函復訴願人略以：「主旨：所請發給〇〇段〇〇小段〇〇等地號私有土地與〇〇段〇〇小段〇〇地號公有土地合併使用證明書一案，敬請依說明事項辦理，……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，連同鄰地〇〇（等）地號等土地一併提出申請。……」訴願人不服，於九十三年三月二十四日經由原處分機關向本府提起訴願，四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、本件提起訴願日期（九十三年三月二十四日）距原處分函發文日期（九十三年一月七日）已逾三十日，且原處分機關卷附之傳真查詢國內各類掛號郵件查單並無本件處分書文號，且收件人亦非訴願人，致送達日期不明，訴願期間無由起算，自無訴願逾期問題，合先敘明。
- 二、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，非與鄰地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。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。……」第十四條第一項規定：「第六條及第七條規定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。」

臺北市土地使用分區管制規則第二十九條規定：「商業區內建築基地之寬度（不含法定騎樓寬度）及深度不得小於左表規定：

| 商業區種別 | 寬度（公尺） |    | 深度（公尺） |    |
|-------|--------|----|--------|----|
|       | 平均     | 最小 | 平均     | 最小 |
| 第一種   | 五      | 三  | 十五     | 九  |

|     |   |   |    |      |
|-----|---|---|----|------|
| 第二種 | 五 | 三 | 十八 | -0.八 |
| 第三種 | 五 | 三 | 十八 | -0.八 |
| 第四種 | 五 | 三 | 十八 | -0.八 |

建築基地面積二分之一以上已符合平均寬深度者，得不受最小寬深度之限制。」

### 三、本件訴願理由略以：

- (一) 原處分函謂系爭土地與擬合併之公有土地合併使用後仍屬畸零地並非事實，蓋訴願人所有土地已符合臺北市土地使用分區管制規則第二十九條及臺北市畸零地使用規則第四條規定，又本街廓其餘私有鄰地因未與公有地鄰接，故並無依國有財產法第四十九條規定辦理之條件。
- (二) 訴願人基於土地有效使用，原則上以整個街廓作完整規劃使用，目前正積極處理中，若因鄰地意願不高致無法如願時，訴願人申請使用當依建築法第四十四條、臺北市土地使用分區管制規則及臺北市畸零地使用規則等相關法令辦理。

四、按首揭建築法第四十四條及本市畸零地使用規則第六條、第七條規定之立法意旨，係考量有關畸零地之論斷，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，尚需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。本案本市中正區○○段○○小段○○地號等九筆土地，依本府都市發展局土地使用分區申請及查詢系統所示，屬第四種商業區；復依本市土地使用分區管制規則第二十九條規定，第四種商業區內建築基地平均寬度不得小於五公尺，平均深度不得小於十八公尺。次查相鄰同地段六六六地號土地業領有建築執照，該建照範圍為八樓建築物，為已建築完成之建築基地；相鄰之同地段○○地號等土地為鄰接二條六公尺計畫道路之角地，為未建築完成之建築基地且皆為深度小於十八公尺之畸零地，有原處分機關建築管理處建築執照套繪圖及本府都市發展局之航空測量臺北市數值地形圖影本附卷可稽。則依據首揭本市畸零地使用規則之規定，自應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，始得申請建築；訴願人以其本身建築基地已符合法令規定之最小基地規模，主張系爭九筆土地於合併後即非畸零地云云，對法令顯有誤解。又訴願人雖稱已積極處理協議合併使用事宜，惟既未完成，自不得先行就部分畸零地申請核發合併使用證明。從而，原處分機關以九十三年一月七日北市工二字第0九二三三八〇六七〇〇號函否准訴願人所請，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  
(公出)

委員 陳 敏

委員 薛明玲

委員 曾巨威

委員 曾忠己

委員 陳淑芳

委員 林世華

委員 蕭偉松

中 華 民 國 九十三 年 六 月 三十 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)