

訴願人 〇〇〇

原處分機關 臺北市政府工務局

右訴願人因畸零地合併使用事件，不服原處分機關九十三年五月十三日北市工建字第〇九三五二三五二三〇〇號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、緣案外人〇〇〇、〇〇〇〇於八十九年間就其所有本市士林區〇〇段〇〇小段〇〇、〇〇、〇〇、〇〇地號等四筆土地，向原處分機關申請與同地段〇〇及〇〇地號之土地合併使用。經原處分機關調處二次仍未達成協議，乃將本案提交本市畸零地調處委員會第八九〇二（一九三）次全體委員會議決議：「准予申請地單獨建築。惟應切結：『於申報開工前，如擬合併地〇〇、〇〇地號土地願以當年期公告現值二點五倍價額讓售時，申請地應負責承買合併使用。』」在案。原處分機關並以八十九年六月七日北市工建字第八九三一四〇三九〇〇號函通知申請地及擬合併地所有權人請其依上開決議辦理，並說明上開決議自發文日起八個月內，依建築法規定掛件申請建造執照為有效。

二、嗣原決議因逾八個月失效，〇〇〇、〇〇〇〇復於九十二年九月九日就其所有本市士林區〇〇段〇〇小段〇〇、〇〇、〇〇、〇〇、〇〇地號等五筆土地，向原處分機關申請與同地段〇〇及〇〇地號之土地合併使用，原處分機關復於九十二年十月八日、二十九日代為調處，〇〇地號土地所有權人〇〇股份有限公司於九十二年十月二十九日之協調會同意與申請地合併使用，惟〇〇地號土地所有權人|訴願人及本市（管理機關本府財政局）仍有意見，原處分機關又於九十二年十二月十日、十二月二十六日代為調處，惟仍因雙方協調合併不成立，經提本市畸零地調處委員會九三〇一（二一七）次委員會議作成決議：「同意參照八九〇二（一九三）次委員會議決議內容：同意申請地〇〇、〇〇、〇〇、〇〇、〇〇、〇〇地號等六筆土地單獨建築。惟應切結：『於申報開工前，如擬合併地〇〇地號土地願以當年期公告現值二點五倍價額讓售時，申請地應負責承買合併使用。』」原處分機關並以九十三年五月十三日北市工建字第〇九三五二三五二三〇〇號函復申請地所有權人〇〇〇、〇〇〇〇上開決議結果，並副知訴願人、本府財政局及案外人〇〇股份有限公司。訴願人不服，於九十三年六月十一日經由原處分機關向本府提起訴願，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。……」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。……」

第九條第一項規定：「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。」第十一條第二項規定：「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。」

二、本件訴願理由略以：

- (一) 原處分機關召開畸零地調處會議，係依據臺北市畸零地使用規則第九條、第十一條規定辦理，惟會議內容並無由各種權利關係人以「公開議價方式」出具願意承購出售或合併之價格，亦無一方無故不到場或請求改期二次，視為調處不成立之情形。本市畸零地調處委員會竟仍參照八九〇二（一九三）次會議內容辦理。
- (二) 經查本市士林區○○段同地段號土地，互為畸零地之情形頗多，如准申請地單獨建築使用，對同地段訴願人所有之○○地號或其鄰地等土地將來建築時，其畸零地處理又面臨合併使用問題，且有妨礙建築設計及市容觀瞻。原處分不無違反本市畸零地使用

規則第七條立法意旨，且未依法行政妥為處理，違反行政法之明確性、平等、比例原則及民法第八百十九條第二款規定。

三、卷查案外人○○○、○○○○所有本市士林區○○段○○小段○○、○○、○○、○○、○○地號等五筆土地原位於都市計畫土地使用分區之第三種住宅區，法定平均寬、深度為八公尺及十六公尺，前揭五筆申請地東側臨已達最小建築基地面積之基地、南側臨八公尺計畫道路（未開闢）、西側臨八公尺計畫道路（未開闢）、東北側臨接擬合併地○○地號土地（面積一平方公尺）及○○地號土地（面積二十六平方公尺）。本案因系爭○○及○○地號土地為面積狹小無法單獨建築之畸零地，依規定應與申請地合併建築使用，申請地所有權人○○○、○○○○於八十九年間乃依臺北市畸零地使用規則第八條規定檢具有關資料就系爭○○段○○小段○○、○○、○○及○○地號等四筆土地向原處分機關申請調處，並經原處分機關召開二次調處會議，協調合併均不成立，原處分機關遂將本案提本市畸零地調處委員會八九〇二（一九三）次全體委員會議公決，並以八九年六月七日北市工建字第八九三一四〇三九〇〇號函復申請地所有權人○○○○等二人，並副知擬合併地所有權人略以：「……說明：……二、旨揭畸零地合併使用案，業經本府畸零地調處委員會第八九〇二（一九三）次全體委員會議決議：『准予申請地單獨建築。惟應切結：【於申報開工前，如擬合併地○○、○○地號土地願以當年期公告現值二點五倍價額讓售時，申請地應負責承買合併使用】』。』……四、請依上開決議辦理。本案決議自發文日起八個月內，依建築法規定掛件申請建造執照為有效。……」。

四、次查上開決議因已逾八個月而失其效力，申請地所有權人○○○、○○○○復於九十二年九月九日就系爭五筆土地提出申請，嗣原處分機關分別於九十二年十月八日、十月二十九日、十二月十日、十二月二十六日召開四次調處會議，系爭○○之○○地號土地所有人○○股份有限公司已同意合併使用，惟因系爭○○地號部分土地所有人即訴願人主張系爭○○地號土地為本市（管理機關為本府 財政局）、案外人○○○及其所共有，其已向本府財政局申請標售在案，故對本調處有意見，致調處不成立，案經原處分機關提本市畸零地調處委員會九三〇一（二一七）次委員會議作成決議：「同意參照八九〇二（一九三）次委員會議決議內容：同意申請地○○、○○、○○、○○、○○、○○地號等六筆土地單獨建築。惟應切結：『於申報開工前，如擬合併地○○地號土地願以當年期公告現值二點五倍價額讓售時，申請地應負責承買合併使用。』」則本案業已依臺北市畸零地使用規則踐行調處程序，且經本市畸零地調處委員會第九三〇一（二一七）次全體委員會議作成決議，原處分機關自應依上開決議內容辦理；復查本件原處分係依首揭本市畸零地使用規則第八條、第九條第一項規定調處，並經多次協調不成立，乃依首揭本市畸零地使用規則第十一條規定，提請本市畸零地調處委員會公決，同意申

請地單獨建築，洵屬有據。是訴願人所稱如准申請地單獨建築使用，對訴願人所有之○○地號或其鄰地等土地將來建築時，其畸零地處理又面臨合併使用問題，且原處分機關未依法行政妥為處理云云，殊非可採。

五、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，經由本市畸零地調處委員會調停排解，冀申請地所有權人與鄰地所有權人能達成協議，而以和諧之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，應提請本市畸零地調處委員會公決之設，此觀本市畸零地使用規則第十一條第二項自明。是訴願主張協調會之會議內容並無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，及亦無一方不到場或請求改期即視為調處不成立之情形，原處分機關不應提交調處委員會議決等節，對調處機制顯有誤解，訴願主張，委難採憑。從而，原處分機關依本市畸零地調處委員會決議所為之處分，揆諸首揭規定，並無不合，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 楊松齡

委員 曾巨威

委員 劉靜嫻

委員 陳淑芳

委員 林世華

委員 蕭偉松

中華民國 九十三年九月八日市長 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)