

訴 願 人 ○○○

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0九三五二三五二一00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○○股份有限公司（以下簡稱○○公司）就其所有本市士林區○○段○○小段○○、○○、○○、○○之○○地號等四筆土地，於九十三年一月九日向原處分機關申請與訴願人所有同地段○○、○○地號及案外人○○股份有限公司（以下簡稱○○公司）所有同地段○○之○○及○○之○○地號等四筆土地合併使用。嗣案外人○○○就其所有同地段○○地號部分土地參加上開調處程序，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九三0一（二一七）次全體委員會議決議：「同意申請地○○、○○、○○、○○之○○地號等四筆土地配合鄰地分割保留部分土地（如附圖示）後單獨建築。」在案。
- 二、嗣原處分機關乃以九十三年五月十三日北市工建字第0九三五二三五二一00號函通知申請地所有權人○○公司，請其依上開決議辦理，並記載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；同函並副知擬合併地所有權人即訴願人及案外人○○公司、○○○。上開函於九十三年五月十八日送達於訴願人，訴願人不服，於九十三年六月十六日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、依建築法第二條第一項規定，建築之主管機關在直轄市為直轄市政府。惟查本府業依行政程序法第十五條及臺北市政府組織自治條例第二條規定，以九十三年二月二日府工建字第0九三0三六二四00一號公告，將建築法中有關本府權限事項委任原處分機關辦理，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、第三項規定：「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。」「應合併之上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。」

三、本件訴願理由略謂：

- （一）本件畸零地合併使用案之申請人○○公司，原先僅申請與訴願人及○○公司所有各二筆土地合併使用，迄第二次協調會時，始增加○○○所有○○段○○地號部分土地參與調處。又申請人所有本市士林區○○段○○小段○○地號土地，並未與訴願人所有○○地號土地相鄰接，自始即屬無關，應無權申請與○○地號部分土地及訴願人所有○○地號土地合併規劃使用。（二）依申請人○○公司規劃並經臺北市畸零地調處委員會決議通過之畸零地即其自願保留地A，係以道路寬度八公尺為前面基地線，而非以較寬之十二公尺道路（即○○街）計算寬度，顯然並不合法。蓋訴願人所有同地段○○地號土地雖屬角地，惟鄰接之同地段○○、○○之○○地號等土地尚未建築完成，並不符合臺北市土地使用分區管制規則第二條之十一但書之規定。臺北市畸零地調處委員會如認為應准許申請人就其所有土地單獨建築，應依臺北市畸零地使用規則第五條及臺北市土地分區使用管制規則第二條之十一前段等規定，以○○地號土地面臨

較寬之十二公尺道路為前面基地線，自量取八公尺寬度之點起，以○○、○○之○○地號等土地與八公尺道路地籍分割線平行，再垂直量取十六公尺深度之範圍，保留其部分土地，請求撤銷原處分，以資適法。

四、卷查案外人○○公司所有本市士林區○○段○○小段○○、○○、○○、○○之○○地號等四筆土地，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，上開四筆申請地東側臨未建築完成小塊基地及擬合併地之○○之○○地號（面積三十六平方公尺）、○○之○○地號（面積五十平方公尺）等土地，南側臨八公尺計畫道路（即○○街○○巷），西側臨擬合併地之○○地號部分未分割土地（四四·三平方公尺，上開土地總面積為三五三平方公尺）、○○及○○地號等土地，北側臨已建築完成之二層建築物（領有六二工營字第 xxx 號建造執照）、○○及○○地號之未建築完成建地。復查本案訴願人所有同地段○○、○○地號土地，案外人○○公司所有同地段○○之○○、○○之○○地號土地及案外人○○○所有同地段○○地號部分土地，皆為地界曲折、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○○公司於九十三年一月九日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士林區○○段○○小段○○、○○、○○、○○之○○地號等四筆土地向原處分機關申請調處，並經原處分機關分別於九十三年二月十八日召開調處會議，調處委員並建議應納入同地段○○地號部分土地，嗣經原處分機關請該地號土地所有權人○○○參加調處，並於同年三月二十三日召開第二次調處會議，前揭二次協調合併使用均不成立，原處分機關遂將本案提本市畸零地調處委員會第九三〇一（二一七）次全體委員會議公決，並以九十三年五月十三日北市工建字第〇九三五二三五二一〇〇號函通知申請地所有權人○○公司，並副知擬合併地所有權人。則本案原處分機關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，並經二次協調不成立，乃依前揭臺北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決議，同意申請地配合鄰地分割保留部分土地後單獨建築，洵屬有據。是訴願人所稱迄第二次協調會時，案外人○○○始就其所有同地段○○地號部分土地參與調處乙節，核與前揭調處程序之規定，並無不合，訴願主張，非有理由。

五、至訴願主張申請人所有本市士林區○○段○○小段○○地號土地，並未鄰接訴願人所有○○地號土地，應無權申請與○○地號部分土地及○○地號土地合併使用乙節。查依卷附地籍套繪圖等資料，系爭○○地號土地與申請地之○○地號土地，雖非直接鄰接，亦屬鄰近土地，且系爭○○地號部分土地及○○地號等土地，皆為地界曲折、面積狹小而無法單獨建築，已如前述，申請人自得依前揭本市畸零地使用規則第七條規定申請調處

，是訴願人前述主張，顯屬誤解。另訴願主張本市畸零地調處委員會決議通過之自願保留地A係以道路寬度八公尺為前面基地線，而非以較寬之十二公尺道路（即○○街）計算寬度，並不合法乙節。查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。復查依卷附訴願人九十三年四月十三日之「畸零地調處案陳明意見書」所載，訴願人既自承因塞車遲到及私人事故而未能參與調處會議，依前揭臺北市畸零地使用規則第九條第三項規定，即應視為調處不成立，應提請本市畸零地調處委員會公決。又查依原處分機關訴願答辯書理由三所載：「……本案畸零地調處會同意案外人保留○○地號（部分）土地，面（臨）八公尺計畫道路即○○街○○巷面寬達八公尺，就本案現況未建築使用土地地形考量較為合理，如依訴願人所陳以較寬道路（○○街）保留深度達十六公尺之土地，則造成雙方土地更為畸形，且訴願人之土地○○、○○地號將來與○○（部分）、○○（部分）地號土地合併後仍符合臺北市土地使用分區管制規則之規定，無礙其建築使用，畸零地調處會之決議已兼顧訴願人（即○○、○○地號之土地）及案外人之權益。」則本市畸零地調處委員會之決議程序應屬適法，且已兼顧訴願人所有系爭○○、○○地號土地之權益，是訴願人前述主張，尚難採據。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 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 十 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）