

訴 願 人 ○○○

代 理 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八月三日北市工建字第0九三五三二八一四00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

緣案外人○○○所有本市士林區○○段○○小段○○—○○、○○—○○、○○、○○、○○、○○—○○地號土地申請與鄰接訴願人所有之同地段○○、○○—○○地號土地合併使用，原處分機關遂依臺北市畸零地使用規則規定通知雙方召開調處會議，經與訴願人等二次調處合併不成立，遂將本案提本市畸零地調處委員會九三0三（二一九）次全體委員會作成決議：「同意申請地保留部分土地後單獨建築，保留方式如附圖（附圖一）。」在案。原處分機關並以九十三年八月三日北市工建字第0九三五三二八一四00號函通知申請地所有權人依上開決議結果辦理，並副知訴願人；又上開函地號誤植，並經原處分機關以九十三年十一月十一日北市工建字第0九三五四四0七六00號函更正。訴願人不服，於九十三年八月三十日向本府聲明訴願，九月三十日補正訴願書，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、地界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或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。」

三、本件訴願理由略以：

- （一）申請人○○○並未依規定與訴願人以及鄰地其他土地所有權人協定，即自行申請調處，顯已違反規定，此一事實業經訴願人陳明，惟本市畸零地調處委員會仍通過其申請，是該調處委員會之議決顯已違法。本案因涉民、刑事訴訟中等事證，建議應暫停協調，待司法釐清後再行調處，訴願人既未表示不與其協調，則調處委員會強行議決，同意其申請，顯已侵犯訴願人之協調權益。此申請地之前即多次申請調處，惟皆未依法通知訴願人參與協調，是就本案而言，申請地及畸零地調處委員會已明顯違法。
- （二）此申請地曾多次申請調處，送交調處委員會皆以「再協調」議決，惟此次之申請並未依規定將鄰地納入調處，而調處委員會竟議決同意其申請，實令人匪夷所思，查前揭

鄰地其上之建築物皆係道路拆遷整建之房屋，依規定不受臺北市畸零地使用規則之拘束，自無臺北市畸零地使用規則第六條第一款所稱「已建築完成」之適用，按申請人既未將前揭鄰地納入調處，則調處委員會同意其申請，自屬不法。

- (三) 前述鄰地皆係面向本市○○○路○○段(十五米)道路拆遷整建之房屋，本件申請地，苟未將前述鄰地納為建築基地，則將嚴重影響市容觀瞻，惟調處委員會竟無視此一事實，強行同意其申請，顯違反臺北市畸零地使用規則第十二條之規定，所為議決顯無理由。

四、卷查案外人○○○所有本市士林區○○段○○小段○○—○○、○○—○○、○○、○○、○○、○○—○○地號等六筆土地位於都市計畫土地使用分區之第一種商業區，基地平均寬、深度不得小於五公尺及十五公尺，基地東側臨接現況為九層樓已建築完成基地(領有八四建XXXX號建照)，南側臨接擬合併地○○地號(面積為十八平方公尺)、○○—○○地號(十平方公尺)及現況為三層樓已建築完成基地、十五公尺計畫道路(○○○路六段)，西側臨接六公尺計畫道路(○○街○○巷○○弄)，北側臨接現況為五層樓已建築完成基地(領有六七士林XXXX號建照)。本案因系爭同地段○○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，申請地所有人○○○乃依臺北市畸零地使用規則第八條規定檢具有關資料向原處分機關申請調處，原處分機關乃先後以九十三年三月二十五日北市工建字第0九三五—八六一四—0號書函及九十三年五月十一日北市工建字第0九三五—二三一九六一—0號函通知申請地及擬合併地所有權人即訴願人召開調處會議相關事宜，且以雙掛號方式寄送上開通知，並分別於九十三年三月三十一日及五月十四日依法送達訴願人，此有原處分機關建築管理處送達證書附卷可稽；並經原處分機關分別於九十三年四月七日及五月二十六日召開調處會議，惟協調合併均不成立，原處分機關遂將本案提本市畸零地調處委員會九三0三(二一九)次全體委員會議公決，嗣經原處分機關以九十三年八月三日北市工建字第0九三五—三二八一四00號函通知申請地所有權人○○○並副知訴願人略以：「……說明……二、旨揭畸零地合併使用案，業經本市畸零地調處委員會九三0三(二一九)次全體委員會議決議：同意申請地保留部分土地後單獨建築，保留方式如附圖(附圖一)。三、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。惟土地標的物(含鄰地)或法令有所變更者，仍按申請時法令辦理。……」則本案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，同意申請地保留部分土地後單獨建築，自屬有據。

五、至訴願人主張申請人未與其先行協調即向原處分機關申請調處云云，經查申請人於九十三年三月八日向原處分機關申請召開調處會議時業已檢具與訴願人舉行協議不成之協議

會議記錄，此有九十三年二月十二日及二月二十三日合併使用畸零土地協議會議記錄附卷可稽，是訴願主張尚不可採。又訴願主張未將申請地之其他鄰地納入調處範圍，且該等鄰地並無臺北市畸零地使用規則第六條第一項第一款所稱已建築完成之適用等節，經查依首揭臺北市畸零地使用規則第六條第一項第一款規定，畸零地非經與鄰地合併補足或整理後，不得建築。但若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，且無礙建築設計及市容觀瞻者，原處分機關得核准其建築；同規則第六條第二項又規定，所謂業已建築完成者，係指現況為加強磚造或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。是以本案原處分機關即係依上述規定認定調處申請之範圍，且有重測後地籍套繪圖及現場採證照片數幀附卷可稽，尚無訴願主張之事由，訴願主張顯有誤解。

六、訴願人另主張原處分機關未將系爭土地納為建築基地，則將嚴重影響市容觀瞻乙節，按畸零地合併使用之規定，係依建築法第四十四條及第四十五條規定，為實施建築管理，顧及建築設計、市容觀瞻及促進土地有效利用而定，本件系爭士林區○○段○○小段○○及○○—○○地號土地，面積分別為十八平方公尺及十平方公尺，雖經原處分機關於九十三年四月七日及五月二十六日通知雙方召開畸零地合併使用調處會協議均不成立，原處分機關乃提請本府畸零地調處會第九三〇三（二一九）次全體委員會議審議決議，同意申請地單獨建築，惟該決議內容為：「同意申請地保留部分土地後單獨建築，保留方式如附圖（附圖一）」，則觀諸該決議內容，已考量市容觀瞻及土地有效使用，且亦兼顧訴願人所有之系爭土地不致遭到摒棄形同廢地，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。

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 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 十 二 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）