

訴 願 人 ○○會

代 表 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0九三五二三五二五00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○○○、○○○等二人所有本市北投區○○段○○小段○○—○○、○○、○○—○○、○○地號等四筆土地，申請與訴願人所有鄰接之同地段○○—○○地號土地及案外人○○○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九三0一（二一七）次全體委員會作成決議：「同意申請地○○—○○（部分）、○○—○○、○○、○○、○○—○○、○○地號等六筆土地單獨建築。惟○○—○○地號土地應留設寬度最小四點八公尺土地……，俟將來鄰地○○地號等土地改建，可合併面向北側六公尺計畫道路申請建築執照。」在案。原處分機關並以九十三年五月十三日北市工建字第0九三五二三五二五00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。訴願人不服，於九十三年六月八日向本府提起訴願，七月十三日補充訴願理由，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之規定，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。……」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、本件訴願及補充理由略謂：

訴願人之土地為畸零地，非與申請地合併，無法建築使用，依法申請地須留出合併使用之土地始得建築。原處分機關同意申請地單獨建築時，雖顧及鄰地○○地號土地，命○○—○○地號土地應留出四·八公尺之土地，但對訴願人所有○○—○○地號土地卻不顧，原處分機關未於處分時說明法律依據。後雖於答辯書內說明，然查：（一）訴願人所有之系爭土地為第三種住宅區，非屬事業用地，若臺北市政府需保留作為區域排水之用，依法當辦理收購，惟原處分機關未辦理收購，強行占用訴願人之土地作為排水之用，侵害訴願人權利，再以系爭土地被強占作為排水之用為由，認定鄰地不予合併，原處分機關究有否顧及雙方利益？原處分機關依臺北市畸零地使用規則第六條第一項第一款、第十二條第四款之規定作成處分，然本案有何特殊情況符合該使用規則第十二條第四款之規定致無法合併？本案系爭土地似無適用上開使用規則第六條第一項第一款規定之餘地。原處分機關因前揭占有行為而作出不利訴願人之處分，令訴願人難以接受。

四、卷查案外人○○○、○○○等二人所有本市北投區○○段○○小段○○—○○、○○、○○—○○、○○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（申請地位於醫院、學校特定專用區範圍內），法定寬、深度為八公尺及十六公尺，基地東側臨已建築完成基地（領有七一建字第九九三號建照、六七北投一六九號四層樓建照），南側臨六公尺計畫道路（石牌路○○段○○巷），西側臨擬合併地即系爭○○—○○（

面積為三七三．二六平方公尺）地號土地，北側臨六公尺計畫道路（石牌路○○段○○巷○○弄）。本案因本市北投區○○段○○小段○○－○○、○○及系爭○○－○○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○○○、○○○等二人乃依臺北市畸零地使用規則第八條規定檢具相關資料向原處分機關申請調處，案經本市畸零地調處委員會委員協調二次，惟系爭○○－○○地號土地協調合併均不成立，原處分機關遂將本案提本市畸零地調處委員會九三〇一（二一七）次全體委員會議公決，嗣經原處分機關以九十三年五月十三日北市工建字第〇九三五二三五二五〇〇號函通知申請地所有權人並副知擬合併地所有權人（訴願人）略以：「主旨：有關本市北投區○○段○○小段○○－○○、○○、○○－○○、○○地號等四筆土地申請與同地段○○之○○、○○、○○－○○地號等三筆土地合併使用乙案……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第九三〇一（二一七）次全體委員會議決議：同意申請地○○－○○（部分）、○○－○○、○○、○○、○○－○○、○○地號等六筆土地單獨建築。惟三七八一二地號土地應留設寬度最小四點八公尺土地（如附圖示），俟將來鄰地○○地號等土地改建，可合併面向北側六公尺計畫道路申請建築執照。……」

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地段○○－○○、○○、○○－○○地號等三筆土地均為寬、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，而本案申請地經二次與系爭○○－○○地號土地協調合併未有結果，經原處分機關提交本市畸零地調處委員會九三〇一（二一七）次全體委員會議審議，經委員會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，准申請地本市北投區○○段○○小段○○－○○（部分）、○○－○○、○○、○○、○○－○○、○○地號等六筆土地單獨建築，惟○○－○○地號土地應留設寬度最小四點八公尺土地，俟將來鄰地○○地號等土地改建，可合併面向北側六公尺計畫道路申請建築執照，揆諸首揭規定，自屬有據。

六、至訴願人訴稱原處分機關答辯書說明原處分係依本市畸零地使用規則第六條、第十二條第四款之規定作成顯無理由乙節，經查原處分機關養護工程處前曾以九十三年三月二十二日北市工養下字第〇九三六一四二四〇〇〇號書函略謂：「主旨：貴事務所（○○○建築師事務所）函詢北投區○○段○○小段○○之○○地號土地，基地內水利溝是否可加蓋供建築使用或得維持現況不宜改變乙案……說明……二、旨揭案址，經查係位於臺

北市七星農田水利會權管之八仙圳範圍內，該水利溝渠主要功能為導引農田灌溉用水至關渡平原，因該水圳流經市區部分亦兼具雨、污水排水功能，應予保持現況為宜……」是原處分機關九十三年六月二十九日北市工建字第0九三三一六四0二00號函檢附之答辯書理由三乃援引上開書函說明本市畸零地調處委員會係按上開書函之說明，並依據雙方意見無法達成協議及考量現況後作成不予合併訴願人所有系爭北投區○○段○○小段○○之○○地號土地之決議，是以，原處分機關依本市畸零地使用規則第十二條第四款之規定作成處分，並無不合，應予維持。訴願主張，顯有誤解。另訴願人主張政府若需保留系爭土地作區域排水之用自應辦理徵收乙節，按依司法院釋字第四四0號解釋意旨，國家機關依法行使公權力致人民之財產遭受損失，若逾其社會責任所應忍受之範圍，形成個人之特別犧牲者，國家應予合理補償。本案系爭土地若確被原處分機關留設供作區域排水功能，訴願人自得主張合理之補償，惟其屬另案問題，尚與本案無涉，併予敘明。

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）