

臺北市政府 94.10.27. 府訴字第 0 九四二七 0 六二六 0 0 號訴願決定書

訴 願 人：○○股份有限公司

代 表 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市政府工務局

訴願人因畸零地合併使用事件，不服原處分機關 94 年 6 月 1 日北市工建字第 09452615500 號書函所為處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣案外人○○會所有本市萬華區○○段○○小段○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○地號等 24 筆土地，申請與訴願人所有鄰接之同地段同小段○○地號土地及案外人○○○○、○○○、臺北市政府財政局等所有之同地段同小段○○（部分）、○○、○○、○○、○○地號土地及案外人財政部國有財產局等所有之同地段○○小段○○地號等 7 筆土地合併使用，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 2 次調處合併不成立，遂將本案提本市畸零地調處委員會第 9403（224）次全體委員會作成決議：「同意申請地保留部分土地（保留方式如附圖）後單獨建築；惟應切結：『申報開工前如擬合併地○○段○○小段○○地號（地號）土地願以當年其（期）公告現值 2 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 94 年 6 月 1 日北市工建字第 09452615500 號書函通知申請地所有權人依上開決議結果辦理，同函並通知訴願人等。訴願人不服，於 94 年 6 月 20 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按建築法第 2 條第 1 項規定：「主管建築機關，在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；……」第 44 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 45 條規定：「前條基地所有權人與鄰接土地所有權人，如無法達成協議時，得申請調處，直轄市、縣（市）（局）政府應於收到申請之日起 1 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 46 條規定：「直轄市、縣（市）

主管建築機關應依照前 2 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 2 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 4 條規定：「建築基地寬度與深度未達左列規定者，為面積狹小基地。但最大深度不得超過規定深度之二倍半。……二、實施土地使用分區管制規則之地區，依照臺北市（以下簡稱本市）土地使用分區管制規則之規定，其餘未規定最小寬度及深度之使用分區，除保護區、農業區外，依照第一種住宅區。……」第 6 條第 1 項規定：「畸零地非經與鄰地合併補足或整理後，不得建築。……」第 7 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 12 條之情形外，應依第 8 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 8 條規定：「第 6 條及第 7 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 9 條第 1 項、第 3 項規定：「畸零地調處會受理申請後，應於收到申請之日起 1 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。」「應合併之土地權利關係人於調處時，一方無故不到或請求改期 2 次者，視為調處不成立。」第 11 條第 2 項規定：「調處成立之案件，應製成紀錄提委員會報告；如調處 2 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。」第 12 條規定：「建築基地臨接左列畸零地，經畸零地調處會調處 2 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。一、應合併之畸零地臨接建築線，其面積在 15 平方公尺以下者。……四、其他因情況特殊經查明或調處無法合併者。」

臺北市政府 93 年 2 月 2 日府工建字第 09303624001 號公告：「主旨：公告委任本府工務局辦理建築管理業務之事項，自中華民國 93 年 1 月 20 日起實施。……公告事項：一、本府依建築法規定主管之建築管理業務之事項，自 93 年 1 月 20 日起依規定委任本府工務局辦理。……。」

二、本件訴願理由略以：

訴願人所有○○段○○小段○○-○○地號土地，面積約 23.69 平方公尺，全部鄰接建築線；如依原處分機關來函所示，鄰地保留地與訴願人土地緊鄰部分扣除後，訴願人尚

有剩餘土地 18.43 平方公尺，不但鄰接建築線且大於 15 平方公尺；是畸零地調處委員會之決議明顯與臺北市畸零地使用規則第 12 條規定相牴觸。

三、卷查案外人○○會所有本市萬華區○○段○○小段○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○地號等 24 筆土地位於都市計畫土地使用分區之第 3 種住宅區，法定平均寬、深度為 5 公尺及 18 公尺，西側臨接 8 公尺計畫道路、6 層樓建

築物已建築完成基地（XX-XXXX 號建照）及擬合併地之○○地號部分土地（面積 76.65 平方公尺）、○○（面積 30 平方公尺）、○○（面積 19 平方公尺）○○（面積 10 平方公尺）、○○（面積 11 平方公尺）等地號土地，北側臨接擬合併地之○○面積 23.69 平方公尺）地號土地，東側臨接 15 公尺計畫道路（○○路）、擬合併地之○○（面積 3 平方公尺），南側臨接 25 公尺計畫道路（○○路）。復查本案訴願人所有同地段同小段○○地號土地，案外人○○○○、○○○及臺北市政府財政局等所有之同地段同小段○○（部分）、○○、○○、○○、○○地號土地及案外人財政部國有財產局等所有之同地段○○小段○○地號等 7 筆土地為面積狹小或地界曲折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○○會乃依臺北市畸零地使用規則第 8 條規定檢具有關資料就系爭萬華區○○段○○小段○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○地號等 24 筆土地向原處分機關申請調處，並經原處分機關分別於 94 年 2 月 17 日及 94 年 3 月 31 日召開調處會議，惟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 9403（224）次全體委員會議公決，嗣經原處分機關以 94 年 6 月 1 日北市工建字第 09452615500 號書函通知申請地所有權人○○會及訴願人等略以：「……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第 9403（224）次全體委員會議決議：同意申請地保留部分土地（保留方式如附圖）後單獨建築；惟應切結：『申報開工前如擬合併地○○段○○小段○○地號（地號）土地願以當年其（期）公告現值 2 倍價額讓售時，申請地應負責承買合併使用。』三、申請地應於申報開工前以存證信函通知擬合併地所有權人，並副知本局建築管理處（施工管理科），如擬合併地願以畸零地調處會公決價額讓售時，應在發函 30 日內表明，未在期限內表明者，視為無讓售意願；擬合併地如屬共有持分者，其表明意願時，應符合土地法第 34 條之 1 要件。……四、請依上開決議辦理。本案決議自發文日起 8 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。……」則本案原處分係依前揭臺北市畸零地使用規則第

8 條、第 9 條第 1 項規定調處，並經 2 次協調不成立，乃依同規則第 11 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。

四、至訴願人主張畸零地調處委員會之決議明顯與臺北市畸零地使用規則第 12 條規定相牴觸乙節；查本案據原處分機關代表於 94 年 10 月 24 日於本府訴願審議委員會列席陳述意見時陳稱本案申請地如於申請建築之初即主動保留如前開畸零地調處委員會決議之「保留地」，無待與鄰接之畸零地合併使用，本即得單獨建築。本案前開調處委員會決議由申請地保留部分土地，與訴願人所持有之同地段同小段○○號地號土地合併建築使用，業已考量保障訴願人之權益，且亦符合前揭臺北市畸零地使用規則第 12 條第 4 款所定「情況特殊」之情事，是訴願人主張前揭畸零調處委員會之決議違反上開規則第 12 條規定乙節，容有誤會。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，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠

副主任委員 王曼萍

委員 陳 敏

委員 曾巨威

委員 陳淑芳

委員 林世華

委員 蕭偉松

委員 陳石獅

委員 陳立夫

委員 陳媛英

中 華 民 國 94 年 10 月 27 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 2 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 3 段 1 巷 1 號）