

訴 願 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調處事件，不服原處分機關 94 年 9 月 26 日北市工建字第 09454161500 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○○股份有限公司（信託登記之名義人）及○○股份有限公司（信託登記之委託人）所有本市萬華區○○段○○小段○○、○○及○○地號等 3 筆土地，位於都市計畫土地使用分區「第 4 種商業區（原屬第 3 種商業區）」，申請與鄰接訴願人所有系爭同段同小段○○地號土地及案外人○○○等人所有同段同小段○○、○○、○○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，分別通知雙方於 94 年 7 月 6 日、8 月 3 日及 8 月 24 日召開協調會議，經調處合併不成立，遂將本案提本市畸零地調處委員會 94 年 9 月 5 日第 9405（226）次全體委員會作成決議：「同意申請地單獨建築。」在案。原處分機關並以 94 年 9 月 26 日北市工建字第 09454161500 號書函通知申請地及擬合併地之土地權利關係人略以：「主旨：有關本市萬華區○○段○○小段○○、○○、○○地號等 3 筆土地申請與同地段○○、○○、○○、○○地號等 4 筆土地合併使用案，……說明：……二、旨揭畸零地合併使用案，案經本市畸零地調處委員會第 9405（226）次全體委員會議決議：同意申請地單獨建築。三、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。……」訴願人不服，於 94 年 10 月 25 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；在縣（市）為縣（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 條第 1 項規定：「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 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，……」第 6 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 4 條規定，深度在 11 公尺以上者。五、地界建築基地面積超過 1 千平方公尺而不影響鄰地建築使用者。前項第 1 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 3 層樓以上建築物，或領有使用執照之 2 層樓以上建築物，或於民國 60 年 12 月 22 日建築法修正公布前領有建造執照之 2 層樓以上建築物。」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。一、需合併使用土地之土地登記簿謄本及地籍圖謄本。二、相關土地地籍配置圖及現況圖，並表明申請及需合併使用土地最小面積之寬度及深度。三、相關土地所有權人及他項權利人之姓名、地址。四、土地之公告現值、市價概估及地上建築物之重建價格概估。五、建築線指定（示）圖。但有本市建築管理規則第 9 條規定之情事者，不在此限。」第 9 條第 1 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。」第 11 條規定：「畸零地調處會於受理案件後，得輪派調處委員進行調處，……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

。……四、其他因情況特殊經查明或調處無法合併者。」行為時臺北市土地使用分區管制規則第 2 條第 11 款規定：「本規則用語，定義如左：……十一、前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且鄰接土地業已建築完成者，不限臨接較寬道路之境界線。另基地長、寬比超過二比一亦可轉向認定前面基地線。」第 29 條規定：「商業區內建築基地之寬度（不含法定騎樓寬度）及深度不得小於左表規定：「

商業區種別	寬度（公尺）		深度（公尺）	
	平 均	最 小	平 均	最 小
第 1 種	5	3	15	9
第 2 種	5	3	18	10.8
第 3 種	5	3	18	10.8
第 4 種	5	3	18	10.8

……」

本府 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。依據：行政程序法第 15 條及

臺

北市政府組織自治條例第 2 條規定。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：

（一）該次 94 年 8 月 24 日調處委員會會議舉行之前，訴願人曾委託○○事務所以 94 明律字第

082201 號律師函向原處分機關說明，申請舉行畸零地調處會議之○○股份有限公司未依法先與訴願人進行協商即貿然申請調處，顯不符相關規定；然原處分機關非但未就該律師函作一回應與處置，竟任由 9405（226）次調處會議於匆促中以不能達成協議為由，而決議：「同意申請地單獨建築」，對於訴願人於會議中表示：「希望與申請地合併、合建、讓售均可，不同意申請地單獨建築」之意見完全不予理會，且該次會

議另有○○、○○地號地主亦紛紛表示願合併或讓售土地，原處分機關亦未敦促該公司與有意願之地主詳加溝通，反遽然同意其圖一己便於規劃之私而作出同意該公司單獨建築之處分。

(二) 原處分機關為本件處分之前，從未至現場履勘，即遽為同意，其處分亦嫌草率。

三、卷查案外人○○股份有限公司（信託登記之名義人）及○○股份有限公司（信託登記之委託人）所有本市萬華區○○段○○小段○○、○○及○○地號等 3 筆土地，位於都市計畫土地使用分區「第 4 種商業區（原屬第 3 種商業區）」，申請與鄰接訴願人所有系爭同段同小段○○地號土地及案外人○○○等人所有同段同小段○○、○○、○○地號土地合併使用。且經原處分機關答辯陳明，上開○○、○○、○○地號等 3 筆土地法定基地平均寬、深度為 5 公尺及 18 公尺。基地東側臨接 4 層樓已建築完成基地，西側臨接擬合併地 97 地號（面積為 49 平方公尺，為訴願人所有）、○○地號（面積為 6 平方公尺）、○○地號（面積為 100 平方公尺）及○○地號（面積為 37 平方公尺），南側臨接 10 層樓已建築完成基地，北側臨接 46 公尺計畫道路（○○○路○○段）；並有地籍圖及建築物地籍電腦套繪圖等影本附卷可稽。本案因系爭同段同小段○○、○○、○○及○○地號等土地為平均深度不足之畸零地，依規定應與申請地合併使用；申請地所有人○○股份有限公司及○○股份有限公司依臺北市畸零地使用規則第 8 條規定向原處分機關申請調處，原處分機關乃先後通知申請地及擬合併地所有權人召開協調會議，並經原處分機關分別於 94 年 7 月 6 日、8 月 3 日及 8 月 24 日召開協調會議，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 9405（226）次全體委員會作成決議，並以 94 年 9 月 26 日北市工建字第 09454161500 號書函通知申請地及擬合併地之土地權利關係人。則本案原處分機關係依首揭臺北市畸零地使用規則第 8 條、第 9 條第 1 項等規定調處，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，同意申請地單獨建築。另據原處分機關答辯陳明，本案本市畸零地調處委員會係考量申請地本身即符合臺北市土地使用分區管制規則規定平均寬、深度之規定，惟申請地與擬合併地合併後一併檢討反成為平均深度不足之畸零地，且本案倘同意申請地單獨建築後，擬合併地日後可依臺北市土地使用分區管制規則第 2 條第 11 款規定轉向認定前面基地線，轉向後擬合併地平均寬、深度之檢討，亦符合規定，業已考量訴願人之權益，屬臺北市畸零地使用規則第 12 條第 4 款「情況特殊」之情事；是原處分機關據以處分，自屬有據。

四、至訴願人主張○○股份有限公司未依法先與訴願人進行協商即貿然申請調處，顯不符相關規定；該次會議另有地主表示願合併或讓售土地，原處分機關亦未敦促該公司與有意願之地主詳加溝通，而作出同意該公司單獨建築之處分；原處分機關未至現場履勘等情

。查原處分機關前已召開上述 3 次協調會議，訴願人並另分別於 94 年 6 月 2 日及 8 月 9 日參加由本市議員所召開，與○○股份有限公司及○○股份有限公司之協調會，皆未達成協議，此有上開 2 次協調會會議紀錄等影本附卷可稽。另查擬合併地之系爭○○地號土地所有權人○○○於 94 年 6 月 2 日協調會及 94 年 8 月 24 日調處會議皆未同意與申請地

合併建築。又本件申請地既已依規定檢附相關書件向原處分機關申請調處，並有現場照片影本附卷可稽，則原處分機關縱未至現場履勘，亦難認其有何違法之情事。是訴願主張，尚難採憑。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。

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（公假）

副主任委員 王曼萍（代理）

委員 陳 敏

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

委員 陳石獅

委員 陳立夫

委員 陳媛英

中 華 民 國 95 年 3 月 8 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）