

訴 願 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市政府都市發展局

訴願人因申請土地變更使用事件，不服原處分機關 94 年 10 月 14 日北市都規字第 0943429 5800 號書函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起 30 日內另為處理。

事 實

緣本市士林區○○○路○○段、○○路及○○○路○○段○○巷○○街廓原為第 3 種工業區，經本府以 84 年 2 月 9 日府都二字第 83081653 號公告變更為第 3 種住宅區及第 3 之 2 種住宅區，案經訴願人於 94 年 7 月 25 日申請變更○○街廓中之士林區○○段○○小段 ○○○地號等 17 筆土地全部變更為第 3 之 2 種住宅區，經原處分機關以 94 年 9 月 8 日北市都規字第 09433376400 號書函，復知訴願人略謂其所請與臺北市土地使用分區管制規則第 10 條第 2 項規定不符；嗣訴願人於同年 9 月 19 日以上開土地中之 ○○○、○○、○○地號等 3 筆土地再向原處分機關申請變更為第 3 之 2 種住宅區，經原處分機關以 94 年 10 月 14 日北市都規字第 09434295800 號書函，復知訴願人略謂依現行臺北市土地使用分區管制規則規定，該 3 筆土地並未符合有關容積率提高之條件，而否准其申請。訴願人不服上開 94 年 10 月 14 日之復函，於 94 年 11 月 9 日向本府提起訴願，95 年 1 月 2 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按都市計畫法第 4 條規定：「本法之主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）（局）為縣（市）（局）政府。」第 6 條規定：「直轄市及縣（市）（局）政府對於都市計畫範圍內之土地，得限制其使用人為妨礙都市計畫之使用。」第 24 條規定：「土地權利關係人為促進其土地利用，得配合當地分區發展計畫，自行擬定或變更細部計畫，並應附具事業及財務計畫，申請當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所依前條規定辦理。」第 25 條規定：「土地權利關係人自行擬定或申請變更細部計畫，遭受直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所拒絕時，得分別向內政部或縣（市）（局）政府請求處理；經內政部或縣（市）（局）政府依法處理

後，土地權利關係人不得再提異議。」

第 26 條規定：「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每 3 年內或 5 年內至少應通盤檢討 1 次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。前項都市計畫定期通盤檢討之辦理機關、作業方法及檢討基準等事項之實施辦法，由內政部定之。」第 32 條規定：「都市計畫得劃定住宅、商業、工業等使用區，並得視實際情況，劃定其他使用區或特定專用區。前項各使用區，得視實際需要，再予劃分，分別予以不同程度之使用管制。」

都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 1 條規定：「本辦法依都市計畫法第 26 條第 2 項規定訂定之。」第 15 條規定：「都市計畫發布實施後，人民申請變更都市計畫或建議，除有本法第 24 條規定之情事外，應彙集作為通盤檢討之參考，不得個案辦理，零星變更。」

二、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 臺北市政府於 94 年 8 月公告之本市都市計畫「變更臺北市中山區○○堤防（○○橋至○○○路）部分堤防用地為道路用地及○○橋以○、○○路以北部分第 3 種住宅區為第 3 之 2 種住宅區計畫案」計畫書內述及「目前本市住宅區容積加級地區劃設原則係依照 79.9.13『修訂臺北市土地使用分區（保護區、農業區除外）計畫（通盤檢討）案』內『住宅區放寬分區管制作業要點』，該作業要點針對住宅區加級地區訂定劃設原則，規定加一級地區：臨接寬度 15 公尺以上至未滿 30 公尺之道路且該道路對側為（寬度 30 公尺、面積 5,000 平方公尺）以上之公園、廣場、綠地、河川等之地區；加二級地區：臨接寬度 30 公尺以上之道路且該道路對側為（寬度 30 公尺、面積 5,000 平方公尺）以上之公園、廣場、綠地、河川等之地區。……」此可證明申請案之依據與臺北市現行之準則，是出處一致且內容相同，並且在臺北市土地使用分區管制規則第 4 條第 3 項、第 5 項、第 7 項關於住宅區加級，每 1 項都有規定「……面臨較寬之道路，臨接或面前道路對側有公園、廣場、綠地、河川等，而經由……其容積率得酌予提高」，據此表示「住宅區放寬分區管制作業要點」內「加一級地區」的第 2 款與「加二級地區」的第 2 款正是依據臺北市土地使用分區管制規則第 4 條的原則而訂定。
- (二) 原處分機關以臺北市土地使用分區管制規則第 10 條規定作為審核依據，惟第 10 條規定中所稱「面臨 30 公尺以上及有河川」是加一級？還是加二級？並無明確規定。又訴願人居家附近的○○路（寬 45 公尺）、○○路（寬 42 公尺）都沒有河川可面臨，而道路二側都是第 3 之 2 種住宅區，請問放寬的作業依據是第 10 條嗎？以住宅區放寬分區管制作業要點來檢視可知，○○路與○○路是符合要點內「加二級地區」的第 1 款，「面臨 30 公尺以上之道路……對側有河川」只是「加二級地區」第 2 款的一部分內容而已，原處分機關以第 10 條加二級的條件來審核請求加一級之申請案，

其不當至為明顯。

(三) 本案土地面積只有 379 平方公尺，前後兩端各面臨 1 條計畫道路，故申請係根據臺北市土地使用分區管制規則第 4 條規定及住宅區放寬分區管制作業要點而提出變更使用強度，與都市計畫法第 24 條規定無關。

(四) 本件原為適法之申請案，因行政機關援用不適當之法規而駁回申請，使土地不能依法變更，故依法得提起訴願。

三、按都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。又都市計畫之主管機關對於都市計畫範圍內之土地，得限制其使用人為妨礙都市計畫之使用。人民申請變更都市計畫或建議，除有首揭都市計畫法第 24 條規定之情事外，應由主管機關彙集作為通盤檢討之參考，不得個案辦理，零星變更。卷查本件訴願人就本市士林區○○段○○小段○○、○○、○○地號等 3 筆土地向原處分機關申請變更為第 3 之 2 種住宅區，經原處分機關以 94 年 10 月 14 日北市都規字第 09434295800 號書函，復知依現行臺北市土地使用分區管制規則規定，該 3 筆土地並未符合有關容積率提高之條件，而否准訴願人之申請。

四、惟查，依首揭都市計畫法第 4 條、第 6 條及第 24 條等規定，限制土地使用人為妨礙都市計畫使用及申請變更都市計畫細部計畫之主管機關，在本市為本府；而原處分機關逕為核處，此項處分在實質上無論妥適與否，其行政管轄終究難謂適法。從而，應將原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起 30 日內另為處理。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第 81 條之規定，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 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 5 月 5 日市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行