

訴 願 人：○○委員會

代 表 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市政府都市發展局

訴願人因土地容積事件，不服原處分機關 94 年 11 月 28 日北市都財字第 09435209800 號函

所為處分，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

- 一、緣坐落本市○○段○○小段 ○○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○地號等土地，位於商業區，前經前本府國民住宅處起造地下 1 層地上 7 層建築物，經本府工務局於 72 年 7 月 15 日核發使字第 xxxx 號使用執照在案。上開同地段○○地號土地於 74 年 5 月 24 日經分割出○○地號（全筆為法定空地），面積 128 平方公尺，地政機關嗣以 74 年 7 月 8 日收件第 6629 號辦理塗銷國宅用地之註記，並經本府工務局以 76 年 3 月 27 日北市建字第 62015 號函發給法定空地分割證明，而系爭○○地號土地重測後則為文山區○○段○○小段 ○○○地號。
- 二、嗣訴願人認為上開本市文山區○○段○○小段 ○○○地號土地係屬已建築完成之土地，因前本府國民住宅處違法將系爭土地分割出去，再由原處分機關於 93 年 9 月間辦理標售云云，而以 94 年 11 月 10 日申請書向原處分機關請求撤銷本市文山區○○段○○小段 ○○○地號土地容積計入第○○、○○地號土地之決定，經原處分機關以 94 年 11 月 28 日北市都財字第 09435209800 號函復訴願人略以：「主旨：貴會函為本局撤銷文山區○○段○○小段 ○○○地號土地容積計入 ○○○、○○地號土地之決定 1 案，復請 查照。說明：……二、查原文山區○○段○○小段 ○○○地號土地容積計入容積 1 節，並不影響貴社區 4 戶住戶之出入與防火巷之功能，且兼顧得標者之權益，經依得標人表達意願，已經本府准於得標人申請建照時，切結原 ○○○地號土地仍維持現況供貴社區住戶出入通道兼防火巷等使用在案。所請歉難辦理，……」訴願人不服上開 94 年 11 月 28 日北市都財字第 09435209800 號函，於 94 年 12 月 26 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷

答

辯到府。

理 由

一、查前本府國民住宅處業因組織精簡，於 93 年 3 月 3 日併入原處分機關，合先敘明。

二、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 26 條第 1 項規定：「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。」第 83 條之 1 規定：「公共設施保留地之取得、具有紀念性或藝術價值之建築與歷史建築之保存維護及公共開放空間之提供，得以容積移轉方式辦理。前項容積移轉之送出基地種類、可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、換算公式、移轉方式、作業方法、辦理程序及應備書件等事項之辦法，由內政部定之。」

建築法第 11 條規定：「本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。建築基地原為數宗者，於申請建築前應合併為 1 宗。前項法定空地之留設，應包括建築物與其前後左右之道路或其他建築物間之距離，其寬度於建築管理規則中定之。應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用；其分割要件及申請核發程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。」

都市計畫容積移轉實施辦法第 1 條規定：「本辦法依都市計畫法第 83 條之 1 第 2 項規定訂定之。」第 2 條規定：「本辦法所稱主管機關：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 4 條規定：「直轄市、縣（市）主管機關為辦理容積移轉，得考量都市發展密度、發展總量及公共設施劃設水準，訂定審查許可條件，提經該管都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過後實施之。前項審查許可條件於本辦法中華民國 93 年 6 月 30 日修正施行後 1 年內未訂定實施者，直轄市、縣（市）主管機關對於容積移轉申請案件，應逐案就前項考量之因素，詳實擬具審查意見，專案提經該管都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過後，依本辦法核辦。」第 6 條規定：「送出基地以下列各款土地為限：一、都市計畫表明應予保存或經直轄市、縣（市）主管機關認定有保存價值之建築所定著之私有土地。二、為改善都市環境或景觀，提供作為公共開放空間使用之可建築土地。三、私有都市計畫公共設施保留地。但不包括都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者。」

前項第 1 款之認定基準及程序，由當地直轄市、縣（市）主管機關定之。第 1 項第 2 款之土地，其坵形應完整，面積不得小於 500 平方公尺。但因法令變更致不能建築使用者，或經直轄市、縣（市）政府勘定無法合併建築之小建築基地，不在此限。」

建築基地法定空地分割辦法第 1 條規定：「本辦法依建築法第 11 條第 3 項規定訂定之。」

」第 4 條規定：「建築基地空地面積超過依法應保留之法定空地面積者，其超出部分之分割，應以分割後能單獨建築使用或已與其鄰地成立協議調整地形或合併建築使用者為限。」第 5 條第 1 項規定：「申請建築基地法定空地分割，應檢附直轄市、縣市主管建築機關准予分割之證明文件。」第 7 條規定：「直轄市或縣市主管建築機關依第 5 條規定核發准予分割證明，應附分割圖，標明法定空地位置及分割線，其比例尺應與地籍圖相同。前項證明核發程序及格式，由內政部另訂之。」

三、本件訴願理由略以：

- (一) 緣訴願人所管理之臺北市○○住宅社區，依使用執照所載基地：木柵區○○段○○小段○○地號，應係經建築完成之土地，惟臺北市政府於民國 74 年間違法將原屬○○住宅社區之防火巷（原包含於○○地號）分割出來編成另一地號—木柵區○○段○○小段○○地號，其後重測變更地號為文山區○○段○○小段○○地號（即系爭地號土地），而原○○段○○小段○○地號重測後則變更為文山區○○段○○小段○○地號即○○住宅社區之坐落基地。（二）系爭文山區○○段○○小段○○地號土地原為○○住宅社區建築基地之一部分，且依臺北市政府工務局建築管理處之函明示其係「分割自 72 使字第 xxx 號使用執照建築基地土地，惟因當時分割界址疑有偏誤，致上開土地現況似佔用上開執照基地之防火巷及部分法定空地範圍。」
- (三) 可確知系爭○○地號土地實係○○住宅社區 72 使字第 xxx 號使用執照之防火巷及部分法定空地範圍，而建築管理處函更進一步說明「該部分土地（即○○地號）係屬建築完成之土地，不得重複申請建築使用」，準此，系爭○○地號土地既係已建築完成之土地，依法已無建築容積可使用，原處分機關竟將其容積計入文山區○○段○○小段○○、○○地號土地，其所為之行政行為決定顯係違法，且屬不當。
- (四) ○○住宅社區住戶及訴願人直至原處分機關於 93 年 9 月間辦理系爭○○地號土地標售時始知其事，並立即提出質疑標售為非法，請求暫緩辦理標售，惟原處分機關仍於 93 年 9 月 20 日完成標售致造成誤賣本社區防火巷、法定停車位及法定空地之情事。
- (五) 原處分機關竟為補救其違法不當之行政措施，便宜行事而作出「由得標人○先生切結原○○地號土地維持原範圍並留為法定空地供○○住戶出入通過兼防火巷等現況使用，並准同意該○○地號土地容積計入至○○、○○地號土地」之違法決定。
- (六) 原處分機關決定送出容積之○○地號土地，完全不符合都市計畫容積移轉實施辦法第 6 條規定，且原處分機關作出○○地號土地容積計入○○、○○地號土地

前，亦未執行上開實施辦法第 4 條所規定之必要程序，故該行政行為（即將 ○○ 地號土地之容積計入 ○○、○○地號土地容積之決定）即屬違法不當，應予撤銷，訴願人乃向原處分機關提出申請撤銷，竟遭原處分機關函復「所請歉難辦理」。

四、按本案原處分機關既依都市計畫法及都市計畫容積移轉實施辦法等規定決定本案系爭土地容積移轉等事宜，依前揭都市計畫法第 4 條及都市計畫容積移轉實施辦法第 2 條規定，都市計畫法之主管機關，在直轄市為直轄市政府，詎原處分機關逕以其名義為本件否准之處分，姑不論是項處分在實質上妥適與否，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 8 日市長 馬英九 公假

副市長 金溥聰 代行

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行