

訴 願 人：○○○

訴 願 人：○○○

訴 願 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市政府工務局

訴願人等 3 人因畸零地合併使用調處事件，不服原處分機關 94 年 12 月 15 日北市工授建字

第 09470900700 號書函之處分，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 50 日內另為處分。

事 實

一、緣案外人○○○所有本市士林區○○段○○小段 ○○、○○、○○、○○、○○及 ○○地號等 6 筆土地，因鄰地即○○○所有之本市同段同小段 ○○、○○地號等 2 筆土地為面積狹小，寬度、深度不足，無法單獨建築之畸零地，乃申請與上開 2 筆地號土地合併使用調處。原處分機關爰依臺北市畸零地使用規則規定通知上開地號之土地所有權人及權利關係人召開調處會議，並分別於 93 年 4 月 7 日、同年 5 月 26 日召開調

處會議，惟均協調合併不成立。原處分機關復依臺北市畸零地使用規則第 12 條規定，提臺北市畸零地調處委員會第 9303 (219) 次全體委員會議作成決議「同意士林區○○段○○小段○○、○○ (部分)、○○地號等 3 筆土地單獨建築。」並以 93 年 8 月 3 日北市工建字第 09353281400 號函通知申請地及擬合併地之土地權利關係人。訴願人等不服其同地段同小段 ○○、○○、○○地號等 3 筆土地未予納入調處範圍，曾於 93 年 1 月 6 日、同年 1 月 7 日向原處分機關建築管理處陳情，並經該處以 93 年 12 月 17 日北市

工建照字第 09369564900 號函復訴願人等。

二、案經原處分機關審認本市士林區○○段○○小段 ○○地號土地是否為畸零地仍有疑義，惟經申請人委託設計簽證建築師切結並重新認定系爭○○地號土地上○○○路○○段○○號建築物○○樓頂僅有樓梯間，且面積未達 18m²，其用途及面積均符合建築技術規則建築設計施工編中屋頂突出物之定義，為未建築完成建築基地（同地號上另一戶○○○路○○段○○號認定為 3 層建築物視為已建築完成），爰依臺北市畸零地使用規則第 6 條等規定，納入調處範圍，通知土地所有權人召開調處會議，經 2 次調處合併不成立

，遂將本案提 94 年 11 月 11 日本市畸零地調處委員會第 9406 (227) 次全體委員會議作成

決議：「本案原經本委員會第 9303 (219) 次全體委員會議作成決議：『同意士林區○○段○○小段 ○○、○○部分（分割保留與 ○○、○○、○○、○○、○○地號合併使用）、○○等 3 筆土地單獨建築。』，南側鄰地 ○○地號土地，依當時申請人委託設計簽證建築師認定並切結為已建築完成建築基地（為 3 層樓 RC 建物），依規定未予納入調處範圍；嗣 ○○地號土地之所有權人仍有畸零地疑義？經申請人委託設計簽證建築師切結並重新認定 ○○地號土地為未建築完成建築基地（為 2 層樓 RC 建物），依規定予納入調處範圍併重新提出調處，經本委員會第 9406 (227) 次全體委員會議作成決議：『同意申請地單獨建築（○○地號土地可與 ○○、○○、○○、○○、○○、○○《原 ○○保留部分》合併申請轉向建築後，基地規模仍可符合規定）』」在案；原處分機關乃以 94 年 12 月 15 日北市工授建字第 09470900700 號書函通知訴

願人等依上開決議辦理。訴願人等 3 人不服，於 95 年 1 月 10 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 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 1,000 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……」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。……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：

原處分機關既確認本市士林區○○段○○小段 ○○地號土地經申請人委託設計建築師切結並重新認定為未建築完成建築基地，則依法應撤銷原處分，縱原處分機關要求申請地再開調處會亦無損原處分違法之事實。惟其竟將應納入調處範圍之申請地○○、○○、○○等 3 筆土地予以排除，另將與本案無涉之土地納入調處，並稱「同意申請地單獨建築（○○地號土地可與○○、○○、○○、○○、○○、○○《原○○保留部分》合併申請轉向建築後，基地規模仍可符合規定）」云云，原處分有濫權違法圖利申請地之嫌。又原處分有違背臺北市畸零地使用規則第 11 條規定，強行議決，顯已

違背法令，所為處分自屬無效。

三、卷查案外人○○○所有本市士林區○○段○○小段○○、○○、○○、○○、○○及○○地號等6筆土地，因鄰接之○○、○○地號土地為面積狹小，寬度、深度不足，無法單獨建築之畸零地，乃申請與○○、○○地號土地合併使用調處。案經協調合併不成立，原處分機關復依畸零地使用規則第12條規定，提臺北市畸零地調處委員會第9303（219）次全體委員會議作成決議：「同意士林區○○段○○小段○○、○○（部分）、○○地號等3筆土地單獨建築。」訴願人等不服其同地段同小段○○、○○、○○地號等3筆土地未予納入調處範圍，曾於93年12月6日、同年12月7日

向原處分機關建築管理處陳情，並經該處以93年12月17日北市工建照字第09369564900號函復訴願人等。

四、嗣因原處分機關審認上開○○地號土地是否為畸零地仍有疑義，惟經申請人委託設計簽證建築師切結並重新認定系爭○○地號土地上○○○路○○段○○號建築物○○樓頂僅有樓梯間，且面積未達18m²，其用途及面積均符合建築技術規則建築設計施工編中屋頂突出物之定義，為未建築完成建築基地（同地號上另一戶○○○路○○段○○號認定為3層建築物視為已建築完成），應納入調處範圍，原處分機關乃先後以94年7月27日北市工建字第09453327400號、94年8月4日北市工建字第09453463100號及94年

8

月19日北市工建字第09453643400號書函通知申請地所有權人及擬合併地所有權人即訴願人等於94年8月10日及94年8月31日召開調處會議，此有原處分機關建築管理處送達證

書影本附卷可稽；並經原處分機關於94年8月10日、8月31日召開調處會議，惟均協調

合併不成立，原處分機關遂將本案提94年11月11日本市畸零地調處委員會第9406（227

）次全體委員會議公決，嗣經原處分機關以94年12月15日北市工授建字第09470900700號書函通知訴願人等略以：「.....說明.....二.....本案原經本委員會第9303（219）次全體委員會議作成決議：『同意士林區○○段○○小段○○、○○部分（分割保留與○○、○○、○○、○○、○○地號合併使用）、○○地號等3筆土地單獨建築。』，南側鄰地○○地號土地，依當時申請人委託設計簽證建築師認定並切結為已建築完成建築基地（為3層樓RC建物），依規定未予納入調處範圍；嗣○○地號土地之所有權人仍有畸零地疑義？經申請人委託設計簽證建築師切結並重新認定○○地號土地為未建築完成建築基地（為2層樓RC建物），依規定予納入調處範圍併重新提出

調處，經本委員會第 9406 (227) 次全體委員會議作成決議.....同意申請地單獨建築（○○地號土地可與○○、○○、○○、○○、○○、○○《原○○保留部分》合併申請轉向建築後，基地規模仍可符合規定）。.....」則本案原處分係依首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，尚非無據。

五、惟按臺北市畸零地使用規則第 9 條第 3 項規定：「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：「.....如調處 2 次不成立時，應提請調處會公決.....」經查本案原處分機關分別通知相關當事人於 94 年 8 月 10 日、8 月 31 日召開調處會議，惟據訴願人○○○、○○○94 年 8 月 11 日

回覆函主張 94 年 8 月 4 日北市工建字第 09453463100 號函之送達時間為 94 年 8 月 10 日上

午 12 時 40 分；而第 1 次調處會議開會時間為同年 8 月 10 日 9 時 30 分，卷內亦無送達回執可

證該通知函於會議召開前之日前已送達前開 2 訴願人，若本件訴願人○○○、○○○收受前開函通知時間確實如渠等主張已逾第 1 次調處會議開會時間，則是否堪認訴願人○○○、○○○無故不到，第 1 次調處會議視為不成立？實有查明之必要。是本件原處分機關依臺北市畸零地使用規則第 11 條第 2 項規定，認為 2 次調處不成立，逕提請本市畸零地調處委員會公決，與前揭規定有違。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 50 日內另為處分。

六、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 湯德宗

委員 陳立夫

中 華 民 國

95 年 5 月 18 日

委員 陳媛英

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 請假

副主任委員 王曼萍 代行