

訴 願 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市政府工務局（建築管理業務自 95 年 8 月 1 日起移撥本府都市發展局）

訴願人因畸零地合併使用調處事件，不服原處分機關 95 年 7 月 3 日北市工建字第 09565852900 號書函之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人與案外人○○○、○○○、○○○所有本市信義區○○段○○小段○○地號土地，申請與案外人○○○所有鄰接之同地段同小段○○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通知雙方召開調處會議，並分別於 94 年 12 月 22 日、95 年 3 月 30 日

召開，經與案外人○○○ 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 9502 (230) 次全體委員會議作成決議：「再協調。」在案。原處分機關並以 95 年 7 月 3 日北市工建字第 09565852900 號書函通知訴願人等人依上開決議結果辦理，同函並通知案外人○○○。訴願人不服，於 95 年 7 月 28 日向本府提起訴願，並據本府都市發展局檢卷答辯到府。

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 1 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。」臺北市土地使用分區管制規則第 14 條規定：「住宅區內建築物須設置前院，其深度不得小於左表規定，且最小淨深度不得小於 1.5 公尺。（節錄）

住宅區種別	深度（公尺）
第 3 種	3

」第 15 條規定：「住宅區內建築物須設置後院，其深度及深度比不得小於左表規定，且最小深度不得小於 1.5 公尺。（節錄）

住宅區種別	深度（公尺）	深度比
第 3 種	2.5	0.25

」第 16 條規定：「第 1 種住宅區內之建築物須留設側院。其他住宅區內建築物之側面牆壁設有門窗者，亦同。但側面基地線臨接道路者，不在此限。前項留設之側院，其寬度

不得小於 2 公尺，且最小淨寬度不得小於 1.5 公尺。」第 17 條規定：「住宅區內建築基地之寬度及深度不得小於左表規定：（節錄）

住宅區種別	寬度（公尺）		深度（公尺）	
	平均	最小	平均	最小
第 3 種	8	4.8	16	9.6

.....」

行為時臺北市政府 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：

訴願人所有之土地坐落臺北市信義區○○路○○巷（地號：○○段○○小段○○地號），擬與同段同小段○○地號土地合併使用。訴願人自 81 年購得此地後，與鄰地協調改建事宜，因與鄰地所有權人條件差距過大，無法取得共識。本案經原處分機關畸零地調處委員會決議再協調，距訴願人 81 年購屋時即進行協調起，時間已長達 14 年餘，希望原處分機關儘早作成決議，讓系爭基地單獨建築，若鄰地於開工前同意依訴願人價位出售，訴願人亦同意收購並辦理變更設計。

三、卷查訴願人與案外人○○○、○○○、○○○所有本市信義區○○段○○小段○○地號土地，位於都市計畫土地使用分區「第 3 種住宅區」，基地之平均寬度不得小於 8 公尺；本案因系爭○○地號土地及擬合併地○○地號土地均為臨接建築線寬度不足之畸零地，依規定應合併建築使用；訴願人乃依臺北市畸零地使用規則第 8 條規定檢具有關資料向原處分機關申請調處，經原處分機關先後以 94 年 12 月 6 日北市工建字第 09455112900 號及 95 年 3 月 8 日北市工建字第 09562518900 號書函通知申請地及擬合併地所有權人召

開協調會議，且以雙掛號寄送上開通知書函，此並有前原處分機關建築管理處（95 年 8 月 1 日起改隸本府都市發展局）送達證書影本附卷可憑。嗣經原處分機關分別於 94 年 12 月 22 日及 95 年 3 月 30 日召開調處會議，惟 2 次協調合併均不成立，原處分機關遂將本案

提本市畸零地調處委員會 9502（230）次全體委員會議作成決議：「再協調。」並以 95

年 7 月 3 日北市工建字第 09565852900 號書函通知訴願人及其他申請地及擬合併地之土地所有權人上開決議結果。則本案原處分機關依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，並作成「再協調」之決議，自屬有據。

四、至訴願人主張因與鄰地所有權人條件差距過大，無法取得共識，希望原處分機關儘早作成決議，讓系爭基地單獨建築云云。案據原處分機關答辯陳明，本案土地使用分區為「住三」，區內建築基地平均寬度應為 8.0 公尺（申請地、擬合併地平均寬度各為 6.5 公尺、4.5 公尺），最小寬度應為 4.8 公尺（申請地、擬合併地最小寬度各為 1.3 公尺、4.5 公尺）；是本市畸零地調處委員會既係依臺北市土地使用分區管制規則第 14 條至第 17 條規定，考量維護公共安全、公共衛生及增進市容觀瞻等因素，而審認系爭申請地及擬合併地仍應合併使用為宜；則訴願人就此主張，尚難採作對其有利之認定。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 曾忠己
委員 陳淑芳
委員 陳石獅
委員 陳立夫
委員 陳媛英

中 華 民 國 95 年 11 月 23 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，得於本決定書送達之次日起 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）