

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 0956585 3600 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○○股份有限公司所有本市內湖區○○段○○小段○○、○○地號等 2 筆土地，土地使用分區為「第 3 種商業區」，建築基地依本府 78 年 7 月 24 日府工二字第 342515 號公

告「修訂內湖區高速公路北側、○○路西側、○○里附近地區細部計畫（第 2 次通盤檢討）案」之都市設計管制原則第 3 點規定，須留設開放空間之街廓應整體開發建築。嗣該公司申請與鄰地同段同小段○○（訴願人為所有權人）、○○、○○、○○、○○、○○ -○○、○○、○○ -○○、○○ -○○及○○地號等 11 筆土地合併使用調處，原處分機關乃依臺北市畸零地使用規則第 8 條、第 9 條及第 11 條規定通知土地所有權人等召開調處會議，經分別於 94 年 8 月 25 日、94 年 11 月 10 日及 95 年 3 月 16 日召開 3 次協調會，惟均協調合併不

成立，原處分機關乃依同規則第 12 條規定，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：「請依本府都市發展局 95.1.5 北市都規定（字）第 09435722100 號（書）函以整體規劃分期開發方式辦理。」原處分機關嗣以 95 年 7 月 3 日北市工建字第 09565853600 號書函通知申請地及擬合併地之土地權利關係人。上開處分函於 95 年 7 月 10 日送達，訴願人不服，於 95 年 8 月 3 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；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；...」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。……三、都市計畫書圖中，另有特別規定者，從其規定。……」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。……」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：

緣臺北市內湖區○○段○○小段○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○及○○等地號土地，依規定應以整體規劃開發方式辦理，經多次調處會議，訴願人等皆同意合併開發使用，惟○○股份有限公司為追求即時商業利益，卻以「分期」開發方式切割逃避與相關畸零地之合併原意，如果未能一次開發，日後將導致其餘區塊糾葛與環境死角，更枉費政府提倡整體規劃開發之美意。是故調處委員會亦應秉持客觀審核並跳脫為最大利益者護航之嫌，重新議決。

三、卷查案外人○○股份有限公司所有本市內湖區○○段○○小段○○、○○地號等 2 筆土地，都市計畫土地使用分區為「第 3 種商業區」，申請與鄰接同段同小段○○（訴願人為所有權人）、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○地號等 11 筆土地合併使用，原處分機關乃先後通知申請地及擬合併地所有權人召開調處會議相關事宜，並經原處分機關 3 次召開調處會議，惟均協調合併不成立，原處分機關遂將本案提本市畸零地調處委員會第 9502 (230) 次全體委員會議決議：「請依本府都市發展局 95.1.5 北市都規定（字）第 09435722100 號（書）函以整體規劃分期開發方式辦理。」並以 95 年 7 月 3 日北市工建字第 09565853600 號書函通知申請地及擬合併地之土地

權

利關係人。則本案原處分係依首揭臺北市畸零地使用規則第 8 條、第 9 條及第 11 條規定調處，並經 3 次協調不成立，乃依同規則第 12 條規定，提請本市畸零地調處委員會作成決議，同意申請地依本府都市發展局 95 年 1 月 5 日北市都規字第 09435722100 號函以整

體規劃分期開發方式辦理，自屬有據。

四、至訴願人主張同意合併開發使用，惟○○股份有限公司為追求即時商業利益，卻以「分期」開發方式切割逃避與相關畸零地之合併原意等情。卷查本案建築基地依本府 78 年 7 月 24 日府工二字第 342515 號公告「修訂內湖區高速公路北側、○○路西側、湖興里附近地區細部計畫（第 2 次通盤檢討）案」都市設計管制原則第 3 點規定，須留設開放空間之街廓應整體開發建築；而依本府都市發展局 95 年 1 月 5 日北市都規字第 09435722100 號書

函復知○○事務所略以：「主旨：有關貴事務所函詢本市○○段○○小段○○、○○地號土地整體開發之相關規定一案，……說明：……二、依本府 78 年 7 月 24 日府工二

字第 342515 號公告『修訂內湖區高速公路北側○○路西側湖興里附近地區細部計劃（畫）（第 2 次通盤檢討）案』都市設計管制原則第 3 點規定，本案土地所在之街廓，應整體開發建築，以共同提供公共開放空間，惟為促進本街廓之開發，本街廓得依上開管制原則之精神，先依畸零地調處程序協調，如仍未能順利協調整合，得以整體規劃分期開發方式辦理。」是以本案所在土地之街廓，原應整體開發建築，以共同提供公共開放空間，惟為促進街廓之開發，得依上開管制原則之精神，先依畸零地調處程序協調，如仍未能順利協調整合，得以整體規劃分期開發方式辦理。本件因案外人○○股份有限公司與訴願人等協調不成立，本市畸零地調處委員會第 9502（230）次全體委員會議乃作成決議：「請依本府都市發展局 95.1.5 北市都規定（字）第 09435722100 號（書）函以整體規劃分期開發方式辦理。」難謂有誤；且查訴願人等於 95 年 3 月 16 日協調會表示「同意申請地土地先行開發，依……發展局規定辦理，整體規劃分期開發方式辦理。」並有經訴願人簽名之 95 年 3 月 16 日協調會會議紀錄影本附卷可稽。是訴願人上開主張，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
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 12 月 7 日市長 馬英九 請 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

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）

