

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）

訴願人因申請公私有畸零地合併使用證明事件，不服原處分機關 95 年 7 月 25 日北市工二字第 09531976400 號證明書，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣案外人○○○前為本市南港區○○段○○小段○○ -○○地號土地之所有權人（權利範圍：全部），於 95 年 7 月 4 日向原處分機關申請發給該私有土地與同段同小段○○地號公有土地（全筆）之合併使用證明書，案經原處分機關審認其所請公私有畸零地合併使用證明核與都市計畫法、建築法、臺北市畸零地使用規則及臺北市土地使用分區管制規則等規定相符，乃證明本市南港區○○段○○小段○○ -○○地號土地（全部）與同段同小段○○地號公有土地（部分）需合併使用（核定範圍詳如卷內附圖所示），以成為完整之建築基地，並發給 95 年 7 月 25 日北市工二字第 09531976400 號「臺北市政府工務局（證明書）」予案外人○○○在案。嗣案外人○○○將前開本市南港區○○段○○小段○○ -○○地號土地之所有權讓與訴願人，並於 95 年 7 月 28 日完成移轉登記。訴願人不服前開原處分機關所核發之合併使用證明書，就本市南港區○○段○○小段○○地號公有土地證明應予合併使用之範圍，未就該○○地號「全筆」土地為之，乃於 95 年 8 月 2 日向本府提起訴願，8 月 10 日補正訴願程序，並據本府都市發展局檢卷答辯到府。

理 由

一、按建築法第 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。徵收之補償，土地以市價為準，建築物以重建價格為準，所有權人如有爭議，由標準地價評議委員會評定之。徵收土地之出售，不受土地法第 25 條程序限制。辦理出售時應予公告 30 日，並通知申請人，經公告期滿無其他利

害關係人聲明異議者，即出售予申請人，發給權利移轉證明書；如有異議，公開標售之。但原申請人有優先承購權。標售所得超過徵收補償者，其超過部分發給被徵收之原土地所有權人。第 1 項範圍內之土地，屬於公有者，准照該宗土地或相鄰土地當期土地公告現值讓售鄰接土地所有權人。」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 1 條規定：「本規則依建築法第 46 條規定訂定之。」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 千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 14 條規定：「第 6 條及第 7 條規定之應補足或留出合併使用基地之相鄰土地為公有者，土地所有權人應取得工務局核發之本市公私有畸零地合併使用證明書，逕向公產管理機關申購；公產管理機關得依公私有土地協議調整地形或合併使用，並依建築法第 45 條等有關規定辦理。……」

臺北市土地使用分區管制規則第 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：

住宅區種別	寬度（公尺）		深度（公尺）	
	平均	最小	平均	最小

第一種	12	7.2	20	12
第二種	10	6	20	12
第二之一種	10	6	20	12
第二之二種	10	6	20	12
第三種	8	4.8	16	9.6
第三之一種	8	4.8	16	9.6
第三之二種	8	4.8	16	9.6
第四種	4.8	3	14	8.4
第四之一種	4.8	3	14	8.4

建築基地面積二分之一以上已符合平均寬深度者，得不受最小寬深度之限制。」

行為時臺北市公私有畸零地合併使用證明申請須知規定：「一、說明：1. 公私有畸零土地合併使用證明書（以下簡稱本證明書），係臺北市政府（以下簡稱本府）工務局（以下簡稱工務局）基於都市計畫觀點，促進都市土地經濟合理利用，依照都市計畫法、建築法及臺北市畸零地使用規則規定，證明該私有土地與所臨接公有土地合併使用成為完整之建築基地而予以核發。2. 有關土地產權及地上改良物、地下埋設物，另由各該土地管理機關依法處理，概與本證明書之發給無關。3. 擬合併之公有土地，公產管理機關有依法協議調整地形或保留公用之權利，申請人不得以本證明書為對抗。……四、注意事項：（一）申請合併使用之土地，具有下列情形之一者，不予核發證明：1. 都市計畫之各種公共設施保留地。2. 在政府明令規定予以保留或限制其使用之地區內者（如指定施行市地重劃地區、禁建區、區段徵收地區、整建地區、都市更新地區、擬變更都市計畫地區、農業區、保護區等）。3. 在未發布細部計畫地區內者。但經工務局指定建築線者，不在此限。4. 申請合併使用之私有土地，未與相關之公有土地相臨接者。5. 合併使用後仍未臨接建築線者。6. 現有排水溝、通路或其他公共設施，廢止後有礙附近地區之排水、交通或公共衛生、安全等情形者。7. 申請合併之私有土地與公有土地均非屬畸零

地者。8. 合併使用後，基地仍未符合本市畸零地使用規則之規定者。但其所臨接之鄰地，為本市畸零地使用規則所稱已建築完成者，或其申請地範圍內，已領有建築執照或使用執照之同一宗基地內，或經本府畸零地調處委員會審決准予單獨建築者，不在此限。9. 其他工務局認為不宜核發者。

(二) 公有土地在申請合併使用私有土地之裏側，且在該街廓內之任何一條建築線起算，規定最小深度之範圍外者，其合併使用由工務局視當地情形予以處理。(三) 擬申請合併使用之土地其所有權如屬財團法人或人民團體者，應逕向該團體洽購，不發給合併使用證明。(四) 各級政府機關為公務或公共所需而依法須合併鄰地公有畸零地者，應逕依相關法令規定辦理撥用或價購。(五) 申請案件免檢附地籍相關資料，但必要時，經受理申請機關通知，仍應請檢附包含申請合併使用土地全部地號之最新(如未異動以 3 個月內核發為準)地籍圖謄本及土地登記謄本之正本各 1 份。.....(七) 本證明書有效期間為 8 個月。」

二、本件訴願理由略以：

本市南港區○○段○○小段○○地號公有土地，未納入合併使用範圍之基地平均深度不足 16 公尺，是否可為 1 宗完整可單獨建築基地？如果該基地申請建築是否造成他基地形成畸零地？且核發予訴願人之土地範圍部分為原地號之面寬僅約 3 公尺，如何建築？是原處分機關應核發將該地號土地全部與訴願人所有同地段○○地號土地(全部)合併使用之證明，才符實際現況。

三、卷查本案本市南港區○○段○○小段○○ -○○地號土地，依本府都市發展局土地使用分區申請及查詢系統所示，屬第三種住宅區；復依本市土地使用分區管制規則第 17 條規定，第三種住宅區區內建築基地平均寬度不得小於 8 公尺，平均深度不得小於 16 公尺。復查該土地南側及西側為已建築完成之基地(建照號碼：xx 南港 XXXX 號、xx 南港 XXXX 號)，其東側及北側則皆為 8 公尺計畫道路，此有臺北市政府工務局建築管理處(自 95 年 8 月 1 日起改隸本府都市發展局)建築執照電腦地籍套繪圖影本附卷可稽；而該土地為一平均寬度小於 8 公尺之細小狹長之畸零地，自需合併使用其北側前開同段同小段○○地號部分公有土地後，始得成為 1 宗完整之建築基地，應可認定。準此，原處分機關基於都市計畫觀點，促進都市土地經濟合理利用，依照都市計畫法、建築法、臺北市畸零地使用規則及臺北市土地使用分區管制規則等相關規定，與相連之同段同小段○○地號未建築完成公有土地(與○○地號公有土地其管理者皆為財政部國有財產局)相互檢討，就整體使用情形作全盤考量，乃核發證明書說明本市南港區○○段○○小段○○ -○○地號土地(全部)與同段同小段○○地號公有土地(部分)需合併使用(核定範圍詳如卷內附圖所示)，以成為完整之建築基地，自屬有據。從而，原處分機關依前揭規定

發給 95 年 7 月 25 日北市工二字第 095319764 00 號「臺北市政府工務局（證明書）」予案

外人○○○，並無不合，原處分應予維持。

四、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 21 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）