

訴 願 人：○○○○

原 處 分 機 關：臺北市政府都市發展局

訴願人因畸零地合併使用調處事件，不服原處分機關 95 年 8 月 29 日北市都建字第 09565904600 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○○○所有本市南港區○○段○○小段○○、○○地號等 2 筆土地，位於都市計畫土地使用分區「第 3 種住宅區」，申請與鄰接訴願人所有系爭同段同小段○○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，分別通知雙方於 95 年 4 月 13 日及 5 月 18 日召開 2 次協調會議，經調處合併不成立，遂將本案提本市畸零地調處委員會第 9503（231）次全體委員會作成決議：「同意申請地單獨建築，惟應於申報開工前，如擬合併地○○地號土地願以當年期公告現值 2 倍價額讓售時，申請地應負責承買合併使用。」在案。原處分機關並以 95 年 8 月 29 日北市都建字第 09565904600 號書函通知申請地及擬合併地之土地權利關係人略以：「主旨：有關本市南港區○○段○○小段○○、○○地號等 2 筆土地申請與同地段○○地號土地合併使用案，……說明：……二、旨揭畸零地合併使用案，業經本市畸零地調處委員會第 9503（231）次全體委員會議決議：同意申請地單獨建築，惟應切結：『申報開工前，如擬合併地○○地號土地願以當年期公告現值 2 倍價額讓售時，申請地應負責承買合併使用』。三、申請地依前切結者，其處理方式為申請地應於申報開工前以存證信函通知擬合併地所有權人，並副知本局建築管理處……如擬合併地願以畸零地調處委員會公決價額讓售時，應在擬合併地所有權人收執之翌日 30 日內表明，未在期限內表明者，視為無讓售意願；擬合併地如屬共有持分者，其表明意願時，應符合土地法第 34 條之 1 要件。四、請依上開決議辦理。本案決議自發文日起 8 個月內，依建築法規定掛件申請建造執照為有效。惟土地標的物（含鄰地）或法令有所變更者，仍按申請時法令辦理。……」。上開處分函於 95 年 9 月 5 日送達，訴願人不服，於 95 年 10 月 4

日向本府提起訴願，同年 10 月 30 日補充訴願理由。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；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 2 倍半。……二、實施土地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，……」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。……」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。一、應合併之畸零地臨接建築線，其面積在 15 平方公尺以下者。……」

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（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

本府 95 年 7 月 5 日府工建字第 09560103901 號公告：「主旨：公告委任本府臺北市發展局辦建築管業務之事項，自中華民國 95 年 8 月 1 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 95 年 8 月 1 日起依規定委任本府都市發展局辦理……」

二、本件訴願及補充理由略以：

（一）訴願人所有土地於 95 年 4 月 13 日及 5 月 18 日協調會表明願意讓售之意願，復又於 5 月 25 日提出陳情書，表示願意協商價格。但申請人○○○用迅雷不及掩耳的速度，於 35 日內連續召開 2 次設計好

的協調會，毫不理會訴願人之委託人價格上之協商意見，更沒有表示任何價格協議之誠意，為此提出會議決議無效之訴願，並表明願以新臺幣（以下同）70 萬元讓售訴願人土地。

（二）○○○在 2 次協調會，均以不合市場行情之價格每平方公尺 12 萬元要承買，遠低於市場應有之行情價格。遑論訴願人所有之土地為畸零地，自有其畸零地行情，申請人毫無價格協商之誠意。委員會決議同意申請地單獨建築，漠視訴願人應有之權益，造成訴願人財產之損失。

（三）依臺北市畸零地使用規則第 6 條規定，畸零地非經與鄰地合併補足或整理後，不得建築，及同規則第 7 條規定，畸零地留出後所餘之土地形成畸零地時，應全部合併使用，即不得留下畸零地之意。

（四）訴願人所有之畸零地僅有 1 平方公尺，故提出 70 萬元之價格；而○○○所有之土地超過 80 多坪，分攤到每坪土地成本，不會超過 1 萬元，相對於南港區房價每坪 30 多萬元，其土地成本不過增加少許。如果依照委員會決議，將造成訴願人財產縮水，甚至形成日後有土地卻無法賣出之困境。

三、卷查本案案外人○○○所有本市南港區○○段○○小段○○、○○地號等 2 筆土地，申請與鄰接訴願人所有同段同小段○○地號土地合併使用；而本市南港區○○段○○小段○○、○○地號等 2 筆土地，位於都市計畫土地使用分區「住 3」，基地平均寬、深度應為 8 公尺、16 公尺，北臨接 5 層樓建築物已建築完成基地（68. 南港. 0092 號建照）及系爭○○地號土地（1m²），西側臨接 8 公尺計畫道路，東側臨接 5 層樓建築物已建築完成基地（xx—xxxx 號建照），南側臨接 5 層樓建築物已建築完成基地（xx—xxxx 號建照）；依臺北市畸零地使用規則第 6 條規定，系爭○○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，依規定應與林○○所有之土地合併使用。申請地所有人○○○乃依臺北市畸零地使用規則第 8 條規定向原處分機關申請調處，並經原處分機關先後通知申請地及擬合併地所有權人召開 2 次協調會議，惟協調合併均不成立，原處分機關遂將本案提本市畸零地調處委員會 9503（231）次全體委員會作成前開決議。則本案原處分機關係依前揭臺北市畸零地使用規則第 8 條、第 9 條等規定調處，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。嗣經本市畸零地調處全體委員會會議審議，確認該系爭土地無礙建築設計及市容觀瞻，且屬鄰接建築線，其面積在 15 平方公尺以下，乃決議依前揭臺北市畸零地使用規則第 12 條規定，同意申請地單獨建築。是原處分自屬有據。

- 四、至訴願人主張委員會決議同意申請地單獨建築，造成訴願人財產之損失；臺北市畸零地使用規則第 6 條及第 7 條規定，畸零地非經與鄰地合併補足或整理後，不得建築，且畸零地留出後所餘之土地形成畸零地時，應全部合併使用，即不得留下畸零地之意等情。按本案既經原處分機關依前揭臺北市畸零地使用規則第 8 條、第 9 條等規定調處，並經 2 次協調不成立，乃提請本市畸零地調處委員會公決，嗣經全體委員會會議審議，確認該系爭土地無礙建築設計及市容觀瞻，且屬鄰接建築線，其面積在 15 平方公尺以下，乃決議依首揭畸零地使用規則第 12 條規定，同意申請地單獨建築，並由申請地所有人切結：「申報開工前，如擬合併地○○地號土地願以當年期公告現值 2 倍價額讓售時，申請地應負責承買合併使用。」已如前述，業已考量訴願人之權益。另臺北市畸零地使用規則規定之調處機制，係就本市畸零地合併使用所生之私權爭議，由本市畸零地調處委員會調處，使申請地所有權人與鄰地所有權人達成合意，而以和諧的方式解決紛爭之機制；惟顧及此等調處不宜延宕久懸，而有調處 2 次不成立，應提請本市畸零地調處委員會決議之規定，並非介入申請地所有權人與鄰地所有權人私權紛爭。是訴願主張，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 陳淑芳

委員 陳石獅

委員 陳媛英

委員 紀聰吉

委員 林明昕

委員 蘇嘉瑞

委員 李元德

中 華 民 國 96 年 3 月 27 日

市長 郝龍斌

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）