

訴 願 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市政府都市發展局

訴願人因申請畸零地合併使用證明書事件，不服原處分機關 96 年 3 月 28 日北市都築字第 09631151800 號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 30 日內另為處分。

事 實

- 一、緣案外人考選部以其為起造人，於 95 年 10 月 3 日向原處分機關申請於本市文山區○○段○○小段○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○地號等 9 筆土地（使用分區為「第 1 種商業區」，原屬第 3 種住宅區）興建地下 2 層及地上 7 層之建築物，經原處分機關審認符合規定，於 96 年 3 月 5 日核發 96 建字第 xxx 號建造執照在案。
- 二、嗣訴願人於 96 年 2 月 16 日拍賣取得本市文山區○○段○○小段○○地號土地（面積 2.36 平方公尺），並於 3 月 6 日以「臺北市公私有畸零地合併使用證明申請書」向原處分機關申請與鄰接同段同小段○○、○○地號公有土地合併使用證明。案經原處分機關以 96 年 3 月 28 日北市都築字第 09631151800 號函復訴願人略以：「主旨：所請發給○○段○○小段○○地號私有土地與同段同小段○○、○○地號公有土地合併使用證明書一案……說明：……二、查擬所申請合併之○○、○○地號公有土地已領有本局核發之 096 建 xxxx 號建照（造）執照，本局歉難辦理所請……」訴願人不服，於 96 年 4 月 14 日向本府提起訴願，5 月 7 日、5 月 16 日、6 月 11 日及 7 月 19 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；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，非與鄰接土地協定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 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佈實施。」

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。……」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。……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 日建築法修正公佈前領有建造執照之 2 層樓以上建築物。」

臺北市公私有畸零地合併使用證明申請須知第 4 點規定：「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：……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。……」

臺北市政府 95 年 7 月 5 日府工建字第 09560103901 號公告：「主旨：公告委任本府都市發展局辦理建築管理業務之事項，自中華民國 95 年 8 月 1 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 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）訴願人所有土地為畸零空地，四周鄰地除已建築完成者及公共設施保留地（堤防用地）外，僅有○○、○○地號現為空地，非經合併使用，無法建築。訴願人於 96 年 3 月 3 日申請臺北市古亭地政事務所實地測量，測量後確認訴願人所有○○地號土地上方並無建築物，而係一空地，並核發土地複丈成果圖。
- （二）依本件簽證建築師○○○籤文中表示，系爭畸零地上業已有建築完成建築物存在，其簽證之文件係為供原處分機關核發建照之重

要參考。原處分機關援引核發建照之簽證建築師○○○所簽證文件顯有錯誤，系爭土地並無臺北市畸零地使用規則第 6 條第 1 項第 1 款之情形，故原處分機關核發建築執照前應經調處或協定。

(三) 訴願人依行政程序法第 113 條請求確認行政處分無效。因考選部委任之簽證建築師簽證文件顯有錯誤，依行政程序法第 119 條第 2 款規定，考選部對重要事項提供不正確資料或為不完全陳述，致原處分機關依該資料或陳述作成行政處分，其信賴不值得保護，該核發建築執照之處分應予撤銷。

(四) 經訴願人向臺北市古亭地政事務所查詢，除有特殊必要，本不會於實測圖上為註記，此並不表示系爭地號(○○)土地上方已有建築物。訴願人依訴願法第 69 條規定，申請願自行負擔鑑定費用，請求准予交付鑑定；並請相關單位或利害關係人於測量鑑定時一併到場。

三、卷查案外人考選部以原處分機關 95 年 10 月 3 日都建收字第 1738 號申請案，於本市文山區○○段○○小段○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○地號等 9 筆土地申請建造執照，經原處分機關審認符合規定，於 96 年 3 月 5 日核發 96 建字第 xxx 號建造執照，此有土地登記謄本、案外人考選部 95 年 10 月 3 日建造執照申請書及原處分機關建造執照及雜項執照規定項目審查表等影本附卷可稽。次查，原處分機關受理訴願人之申請案後，查認訴願人所有系爭土地所鄰接同段同小段○○、○○地號公有土地領有 96 建字第 xxx 號建造執照，並以此為由否准所請，亦有訴願人 96 年 3 月「臺北市公私有畸零地合併使用證明申請書」（貼有原處分機關 96 年 3 月 6 日收文條碼）、地籍套繪圖及原處分機關 96 建字第 xxx 號建造執照申請書等影本附卷可稽。是原處分機關否准核發訴願人土地合併使用證明書，尚非無據。

四、惟查行政程序法第 96 條第 1 項規定：「行政處分以書面為之者，應記載下列事項：……二、主旨、事實、理由及其法令依據。……」是關於事實、理由及法令依據等記載係書面行政處分之必要記載事項。而綜觀原處分機關 96 年 3 月 28 日北市都築字第 09631151800 號函略以：「主旨：所請發給○○段○○小段○○地號私有土地與同段同小段○○、○○地號公有土地合併使用證明書一案……說明：……二、查擬所申請合併之○○、○○地號公有土地已領有本局核發之 096 建 xxxx 號建照（造）執照，本局歉難辦理所請……」並未載明否准

之法令依據及明確之事實、理由等。是本件原處分函既未依上開行政程序法第 96 條第 1 項第 2 款規定記載處分之法令依據等，即遽予為否准處分，難謂妥適。從而，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 30 日內另為處分。

五、另有關訴願人請求依臺北市畸零地使用規則等相關規定調處及確認系爭建造執照無效部分，業經本府訴願審議委員會分別以 96 年 5 月 15 日北市訴（辰）字第 09630318620 號函、96 年 5 月 18 日北市訴（辰）字第 09630318 630 號函及 96 年 6 月 15 日北市訴（辰）字第 09630318640 號函請原處分機關依職權處理逕復在案。又關於訴願人申請依訴願法第 69 條規定自行負擔費用交付鑑定部分，查本件訴願標的既已撤銷如前所述，則依行政院及各級行政機關訴願審議委員會審議規則第 21 條第 4 款規定：「受理訴願機關對訴願人……依本法第 69 條第 2 項規定請求自行負擔鑑定費用交付鑑定，而有下列情形之一者，得予拒絕，並於決定理由中指明……四、申請鑑定事項與訴願標的無關或其他類此情形者。」本案應無鑑定之必要。至訴願人請求原處分機關撤銷系爭 96 建字第 103 號建照部分，自可依規定向原處分機關提出申請。併予指明。

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（公出）

副主任委員 王曼萍（代理）

委員 陳 敏

委員 陳淑芳

委員 陳石獅

委員 陳媛英

委員 戴東麗

委員 蘇嘉瑞

中 華 民 國 96 年 11 月 16 日

市長 郝龍斌

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行