

訴 願 人：洪○○

訴 願 人：洪○○

訴 願 人：鄭○○

原 處 分 機 關：臺北市政府都市發展局

訴願人等 3 人因土地合併使用調處事件，不服原處分機關 96 年 10 月 12 日北市都建字第 09662850900 號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、緣訴願人等 3 人與案外人陳○○等人所有本市北投區大業段 4 小段 221 及 22 2 地號土地，位於都市計畫土地使用分區「住 3-1」，因該 2 筆土地面積狹小，寬度、深度不足，屬無法單獨建築之畸零地，依規定應與鄰地合併使用，乃向原處分機關申請與市有之鄰地同地段 223（部分）、224（部分）地號等 2 筆土地合併使用調處；經原處分機關依臺北市畸零地使用規則第 8 條、第 9 條及第 11 條等規定，通知上揭土地所有權人召開調處會議；惟於 95 年 12 月 20 日及 96 年 4 月 12 日之 2 次調處合併均不成立，遂依臺北市畸零地使用規則第 12 條規定將本案提本市畸零地調處委員會審議，經該委員會第 9602（234）次全體委員會議作成決議：「同意申請地合併 223（部分）土地後單獨建築（詳附圖 2），惟涉及現有巷道部分，尚未依『臺北市面臨現有巷道廢止或改道申請辦法』廢止改道前，不得妨礙他人對該巷道公共地役權之行使。」並以 96 年 7 月 17 日北市都建字第 09662758500 號函將上開決議結果通知申請地所有權人（含訴願人等 3 人）及擬合併地之管理機關（臺北市停車管理處）在案。
- 二、嗣該市有土地之管理機關即臺北市停車管理處以 96 年 8 月 17 日北市停一字第 09634427400 號函通知原處分機關略以：「主旨：為陳○○君等 4 人擬申購本市北投區 4 小段 223 地號部份（分）土地合併使用案...說明：.....二、有關旨揭地號部份（分）土地.....惟本府財政局分別於 96 年 7 月 27 日北市財產字第 09632215000 號函.....暨 96 年

8月13日北市財產字第09632383400號函表示，本市北投區大業段4小段223、224地號市有土地，都市計畫使用分區為第3種住宅區，面積合計1190平方公尺，且互為鄰地，並非畸零地，依公有土地經營及處理原則第7點規定，上開土地因面積大於500平方公尺，將不予出售。

三、因貴局與財政局對本案之見解不一且易造成申購民眾之困擾，故建請貴局釐清相關後續行政程序，以利辦理。……」案經原處分機關審認上開函所指釐清之處涉本市畸零地調處委員會第9602（234）次全體委員會之決議事項，乃再提本市畸零地調處委員會第9603（235）次全體委員會議討論並作成決議：「再協調，並請本府財政局邀請相關土地所有權人研商調整地形事宜。」原處分機關爰以96年10月12日北市都建字第09662850900號函通知申請地所有權人（含訴願人等3人）及擬合併地之管理機關略以：「主旨：本市北投區大業段4小段221及222地號等2筆土地申請與鄰地同地段223、224地號等部分土地合併建築使用……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9603（235）次全體委員會議決議：再協調，並請本府財政局邀請219、220、221、222、223、224、228、229地號等8筆相關土地所有權人研商調整地形事宜。……」訴願人等3人不服，於96年11月9日向本府提起訴願，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，.....」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、建築基地面積超過 1,000 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。二、應合併之畸零地未臨接建築線，其面積在 30 平方公尺以下者。三、形狀不規則，且未臨接建築線者

。四、其他因情況特殊經查明或調處無法合併者。」

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 之 1 種	8	4.8	16	9.6

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。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……」

95 年 7 月 5 日府工建字第 09566869600 號公告：「主旨：公告本府工務局原辦理『臺北市政府工務局建築管理處執照申請書電子化作業規範』等 78 則法規之管轄權權限，變更由本府都市發展局辦理之事項，自中華民國 95 年 8 月 1 日起實施。……公告事項：一、本府工務局原辦理『臺北市政府工務局建築管理處執照申請書電子化作業規範』等 78 則行政法規（詳附表）所定有關本府建築管理業務之管轄機關權限，因組織法規變更管轄權，自 95 年 8 月 1 日起變更由本府都市發展局辦理……臺北市政府公告變更管轄機關權限之行政法規一覽表 ……1

5. 臺北市畸零地使用規則……」

二、本件訴願理由略以：

- （一）訴願人原則同意，但是市府財政局必須在 1 年內完成相關 8 筆土地調整地形案。如無法在限期內完成，應依照臺北市畸零地調處委員會第 9602（234）次全體委員會議決議：同意申請地合併 223（部分）地號土地後單獨建築。
- （二）請市府財政局准予出售 223（部分）地號土地予訴願人合併建築。並且 223 地號土地是「現有巷道」，已有部分出售給 232 地號土地合併使用之前例。

- 三、卷查訴願人等 3 人與案外人陳○○等人所有本市北投區大業段 4 小段 221 及 222 地號土地，位於都市計畫土地使用分區「住 3-1」，因該 2 筆土地面積狹小，寬度、深度不足，屬無法單獨建築之畸零地，依規定應合併使用，乃向原處分機關申請與市有之鄰地同地段 223（部分）、224（部分）地號等 2 筆土地合併使用調處。案經原處分機關先後通知申請地及擬合併地所有權人 2 次召開協調會議，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第 9602（234）次全體委員會議作成決議：「同意申請地合併 223（部分）土地後單獨建築（詳附圖 2），惟涉及現有巷道部分，尚未依『臺北市面臨現有巷道廢止或改道申請辦法』廢止改道前，不得妨礙他人對該巷道公共地役權之行使。」並以 96 年 7 月 17 日北市都建字第 09662758500 號函通知申請地及擬合併地之土地所有權人等。此有原處分機關 95 年 12 月 20 日及 96 年 4 月 12 日協調會議紀錄及本市畸零地調處委員會第 9602（234）次全體委員會議紀錄等影本附卷可稽。次查，該市有鄰地 223（部分）、224（部分）地號之管理機關即臺北市停車管理處以 96 年 8 月 17 日北市停一字第 09634427400 號函通知原處分機關略以：「……說明。……二……惟本府財政局以 96 年 7 月 27 日北市財產字第 09632215000 號函……暨 96 年 8 月 13 日北市財產字第 09632383400 號函表示，本市北投區大業段 4 小段 223、224 地號市有土地，都市計畫使用分區為第 3 種住宅區，面積合計 1,190 平方公尺，且互為鄰地，並非畸零地，依公有土地經營及處理原則第 7 點規定，上開土地因面積大於 500 平方公尺，將不予出售。三、因貴局與財政局對本案之見解不一且易造成申購民眾之困擾，故建請 貴局釐清相關後續行政程序，以利辦理。……」復經原處分機關答辯陳明，因上開函復釐清之處涉本市畸零地調處委員會全體委員會議事項，遂依該處意見，列入本市畸零地調處委員會第 9603（235）次全體委員會議討論並作成決議：「再協調，並請本府財政局邀請相關土地所有權人研商調整地形事宜。」亦有臺北市停車管理處 96 年 8 月 17 日北市停一字第 09634427400 號函及本市畸零地調處委員會第 9603（235）次全體委員會議紀錄等影本附卷可稽；是原處分自屬有據。
- 四、至訴願人主張財政局必須在 1 年內完成相關 8 筆土地調整地形等情。經查本案經原處分機關依前揭臺北市畸零地使用規則第 8 條、第 9 條及第 11 條等規定調處，而經 2 次協調不成立，提請本市畸零地調處委員會

第 96 02 (234) 次全體委員會議公決，雖作成「同意申請地合併 223 (部分) 土地後單獨建築，惟涉及現有巷道部分，尚未依『臺北市面臨現有巷道廢止或改道申請辦法』廢止改道前，不得妨礙他人對該巷道公共地役權之行使。」之決議；惟經原處分機關答辯陳明，市有鄰地之管理機關即臺北市停車管理處以 96 年 8 月 17 日北市停一字第 09634 427400 號函復釐清之處涉本市畸零地調處委員會全體委員會決議事項，遂依該處之意見，列入畸零地調處委員會 9603 (235) 次全體委員會議討論，若礙於法令致公有土地因面積大於 500 平方公尺無法出售予申請人，則依財政局於 96 年 4 月 12 日協調會中之意見「以調整地形或合建的方式處理該土地。」而作成：「再協調，並請本府財政局邀請相關土地所有權人研商調整地形事宜。」之決議。是原處分機關據以作成本件處分，堪認業經考量雙方之權益及公益，且已踐行正當法律程序，核與前揭規定並無不合；是訴願理由，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 程明修

委員 林明昕

委員 戴東麗

委員 蘇嘉瑞

委員 李元德

中 華 民 國 97 年 3 月 24 日

市長 郝龍斌

副市長 林崇一 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）