

訴 願 人：張○○

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 97 年 2 月 13 日北市都建字第 09762624500 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

緣案外人張○○就所有本市文山區木柵段 1 小段 244、244-2 及 244-7 等 3 筆地號土地，位於都市計畫土地使用分區「商 3」，委託案外○○股份有限公司向原處分機關申請與同地段同小段 248（訴願人為所有權人之一）及 250（所有權人：中華民國，管理機關：財政部國有財產局）地號等 2 筆土地合併使用，原處分機關遂依臺北市畸零地使用規則第 8 條、第 9 條及第 11 條等規定，通知雙方分別於 96 年 10 月 2 日及 11 月 3 日召開調處會議，經 2 次調處合併不成立，遂將本案依臺北市畸零地使用規則第 12 條規定提本市畸零地調處委員會第 9605（237）次全體委員會議作成決議：「同意申請地合併 250 地號後單獨建築，惟應切結：『於申報開工時，如擬合併地 248 地號等 1 筆土地願以當年期公告現值 2.0 倍讓售時，申請地應負責承買使用。』」在案。嗣原處分機關以 97 年 2 月 13 日北市都建字第 097 62624500 號函通知申請地及擬合併地之土地所有權人略以：「主旨：本市文山區木柵段 1 小段 244、244-1（原處分機關嗣以 97 年 2 月 19 日北市都建字第 09762631801 號函更正為 244-2 地號）、244-7 地號等 3 筆土地申請與同地段 248、250 地號等 2 筆土地合併使用案，…… 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 9605（237）次全體委員會議決議：同意申請地合併 250 地號後單獨建築，惟應切結：『於申報開工時，如擬合併地 248 地號等 1 筆土地願以當年期公告現值 2.0 倍讓售時，申請地應負責承買使用。』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，並副知本局所屬建築管理處…… . 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。……」訴願人不服，於 97 年 2 月 25 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 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定時，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、實施使用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 1,000 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定合併使用。協定不成時，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 19 條規定：「商業區內建築基地之寬度（不含法定騎樓寬度）及深度不得小於左表規定（節錄）：

商業區種別	寬度（公尺）		深度（公尺）	
	平均	最小	平均	最小
3 種	5	3	18	10.8

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。..... 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、.....78 則行政法規（詳附表）..... 臺北市政府公告變更管轄機關權限之行政法規一覽表。..... 臺北市畸零地使用規則。.....」

二、本件訴願理由略以：

依臺北市畸零地調處委員會第 9605（237）次全體委員會議決議，以當年期公告現值 2 倍併購訴願人所有持分土地，因併購價格低於市價過多，訴願人不同意，願與○○股份有限公司直接協商併購價格。請衡量土地交易實際市場行情，以免剝削市民權益而圖利建設公司。

三、卷查本案本市文山區木柵段 1 小段 244、244-2 及 244-7 等 3 筆地號土地，位於都市計畫土地使用分區「商三」，基地平均寬、深度應為 5 公尺、18 公尺，北側鄰接 10 公尺計畫道路，西側鄰接現況 4 層樓建築物屬已建築完成土地，東側鄰接擬合併地 248（4 m²）及 250（8 m²）地號土地及 6 公尺指定現有巷道，南側鄰接 4 層樓及 20 層樓建築物屬已建築完成土地（66 建字第 0081 號、74 建字第 0782 號、82 建字第 0911 號及 65 建字第 0030 號）。依臺北市畸零地使用規則第 6 條規定，系爭 248 及 250 地號等 2 筆地號土地為面積狹小、深度不足、無法單獨建築之畸零地，應與 244、244-2 及 244-7 地號等 3 筆土地合併使用，申請地所有人乃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 次調處會議，惟調處合併均不成立，原處分機關遂將本案提本市畸零地調處委員會第 9605（237）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 條及第 9 條等規定調處，並經 2 次調處不成立，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議審議，認系爭土地無礙建築設計及市容觀瞻，且擬合併地屬臨接建築線，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、至訴願人主張併購價格低於市價過多；應衡量土地交易實際市場行情，以免剝削市民權益而圖利建設公司等情。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 次調處不成立，乃提請本市畸零地調處委員會公決，嗣經全體委員會議審議，確認該系爭土地無礙建築設計及市容觀瞻，且擬合併地屬臨接建築線，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，同意申請地合併 250 地號國有土地後單獨建築，並由申請地所有人切結：「於申報開工時，如擬合併地 248 地號等 1 筆土地願以當年期公告現值 2.0 倍讓售時，申請地應負責承買使用。」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，揆諸前揭規定，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 紀聰吉

委員 戴東麗

委員 蘇嘉瑞

委員 李元德

中 華 民 國 97 年 6 月 5 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)