

訴 願 人：闕○○

原 處 分 機 關：臺北市政府都市發展局

訴願人因申請土地合併使用證明書事件，不服原處分機關 96 年 11 月 28 日北市都築字第 09635845800 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、緣案外人考選部於 95 年 10 月 3 日向原處分機關申請於本市文山區華興段 3 小段 541、542、543、544、545、548、549-1、551、552 地號等 9 筆土地興建建築物，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 103 號建造執照。嗣訴願人於 96 年 2 月 16 日拍賣取得本市文山區華興段 3 小段 543-2 地號土地（面積 2.36 平方公尺），並於 96 年 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 542、543 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：所請發給華興段 3 小段 543-2 地號私有土地與同段同小段 543、542 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 543、542 地號公有土地已領有本局核發之 096 建 0103 號建造（造）執照，本局歉難辦理所請……」訴願人不服上開原處分機關 96 年 3 月 28 日北市都築字第 09631151800 號函所為否准之處分，於 96 年 4 月 14 日向本府提起訴願，案經本府以原處分未載明否准處分之法令依據等為由，以 96 年 11 月 16 日府訴字第 09670296800 號訴願決定：「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。」在案。
- 二、案經原處分機關依本府訴願決定撤銷意旨，重新以 96 年 11 月 28 日北市都築字第 09635845800 號函通知訴願人略以：「主旨：有關 臺端申請核發本市文山區華興段 3 小段 543 之 2 地號私有土地與同段同小段 543、542 地號公有土地合併使用證明書乙案因不合規定，應予駁回……說明：……三、依建築法第 11 條第 1、3 項規定：『本法所稱建築

基地，為供建築物本身所佔之地面及其所應留設之法定空地。.....
』、『應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用.....』，本案因申請合併之 543、542 地號公有土地已為 96 建字第 103 號建造執照之建築基地範圍，依上開規定建築基地之法定空地不得再重複使用，是以本局無法同意所請.....」訴願人仍不服，於 96 年 12 月 17 日向本府提起訴願，97 年 1 月 25 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 11 條規定：「本法所稱建築基地，為供建築物本身所佔之地面及其所應留設之法定空地。建築基地原為數宗者，於申請建築前應合併為一宗。前項法定空地之留設，應包括建築物與其前後左右之道路或其他建築物間之距離，其寬度於建築管理規則中定之。應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用；其分割要件及申請核發程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。」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 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。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。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。」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。……」

臺北市公私有畸零地合併使用證明申請須知第 1 點規定：「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）都市發展局（以下簡稱都市發展局）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。……」第 2 點規定：「應具備書件：一、申請書…… 二、申請圖…… 三、土地權利證明文件…… 四、照片…… 五、其他……」第 3 點規定：「申請手續：請備妥應具備書件後送交都市發展局總收發處掛號收辦。」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：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。但經都市發展局指定建築線者，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. 其他都市發展局認為不宜核發者。……」
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) 訴願人所有系爭土地為畸零地，並緊臨系爭 542、543 地號考選部建築用地，參照畸零地相關規定，依法應由使用土地人即考選部自行與訴願人先行協定與調處，而非訴願人向考選部提出協定或向臺北市政府畸零地調處委員會申請調處；但訴願人自始未有經土地使用人或相關單位通知相關事宜。
- (二) 為何考選部消極未與訴願人協定，可能係因考選部所委任之建築師蔡○○以建物投影覆蓋表示 543-2 地號土地已建築完成之事實，惟此與事實不符。訴願人於 96 年 3 月 3 日申請臺北市古亭地政事務所實地鑑界時，鑑界人員即已確認系爭土地上方並無建築物，而係一空地；行政執行署之 96 年 2 月 8 日拍賣公告中亦載明該地為“雜草叢生”，怎可能於考選部 95 年 10 月 5 日申請建照時反而已有建築事實；該畸零地上方有無建築事實，經地政機關表示可以鑑定方式即可得知。
- (三) 本案之爭議應可透過專業鑑定即可知悉，請求依職權為調查、勘驗。

三、卷查原處分機關依前揭本府訴願決定撤銷意旨，查認訴願人所有系爭土地所鄰接同段同小段 542、543 地號公有土地由案外人考選部領有 96 建字第 103 號建造執照，而依建築法第 11 條第 1 項及第 3 項規定否准所請；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 103 號建造執照存根等影本附卷可稽。是原處分機關否准核發訴願人土地合併使用證明書，自屬有據。

四、至訴願人主張依法應由使用土地人即考選部自行與訴願人先行協定與調處，但訴願人自始未有經土地使用人或相關單位通知相關事宜云云。經查訴願人係於 96 年 2 月 16 日拍賣取得系爭土地，並於 96 年 3 月 6 日向原處分機關提出公私有畸零地合併使用證明之申請，經原處分機關

調閱相關資料審核後於 96 年 11 月 28 日函復訴願人，因申請合併之 543、542 地號公有土地已為 96 建字第 103 號建造執照之建築基地範圍，依建築法第 11 條第 1 項、第 3 項規定，以建築基地之法定空地不得再重複使用為由而否准所請；本案並據原處分機關答辯陳明原處分係因擬合併公有土地已取得建造執照，依建築法第 11 條建築基地之法定空地不得重複使用之規定，並按臺北市公私有畸零地合併使用證明申請須知第 4 點規定不予核發合併使用證明之要件審理後，否准合併證明之申請，且查上開規定並無協定或調處之相關規範。是本件既經原處分機關查證系爭 542、543 地號公有土地已於 96 年 3 月 5 日領有 96 建字第 103 號建造執照，則原處分機關依上開建築法及臺北市公私有畸零地合併使用證明申請須知等規定據以否准訴願人之申請，並無違誤。訴願主張，尚不可採。

五、至有關訴願人請求「依畸零地相關規定協定或申請調處」乙節，按核發公私有畸零土地合併使用證明尚無須經畸零地調處程序，是有關訴願人上開請求事項，應係在建築執照核發前，畸零地所有權人雙方協議不成時，向本府畸零地調處委員會申請調處之相關程序。另關於訴願人請求調查、勘驗及主張本案之爭議應可透過專業鑑定等節；經查本件公私有畸零地合併使用證明之申請案，係依上開建築法及臺北市公私有畸零地合併使用證明申請須知規定進行審查，而本案既經原處分機關查認系爭 542、543 地號公有土地既已領有 96 年 3 月 5 日 96 建字第 103 號建造執照，審認不符上開規定而否准所請，核無調查、勘驗及鑑定之必要；併予指明。從而，原處分機關所為處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

六、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（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 紀聰吉

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 6 月 6 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）