

訴 願 人：林魏○○

訴 願 代 理 人：吳○○

訴 願 代 理 人：魏○○

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 3 月 17 日北市都建字第 09762655400 號書函，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人所有之本市中正區河堤段 5 小段 557、557-1、557-2、558 地號土地與案外人陳○○、陳○○所有之同地段同小段 560 地號土地，位於都市計畫土地使用分區「第 2 種商業區」及「第 3 之 1 種住宅區」，因土地面積狹小，寬度、深度不足，屬無法單獨建築之畸零地，乃向原處分機關申請與鄰接同地段同小段 545、546、556、556-1、559 地號等 5 筆土地合併使用，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於 96 年 11 月 7 日、97 年 1 月 6 日召開協調會議，經 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 97 年 1 月 24 日第 9701 (238) 次全體委員會議作成決議：「1. 再協調。2. 為考量建築機能及合理性，562 地號土地納入本案申請範圍較為合理。」在案。原處分機關乃以 97 年 3 月 17 日北市都建字第 09762655400 號書函通知申請地及擬合併地之土地所有權人略以：「主旨：本市中正區河堤段 5 小段 557，557-1，557-2，558，560 地號等 5 筆土地申請與同地段 545，546，556，556-1，559 地號等 5 筆土地合併使用案.....說明：一、旨揭畸零地合併使用案，業經本市畸零地調處委員會第 9701 (238) 次全體委員會議決議：1. 再協調。2. 為考量建築機能及合理性，562 地號土地納入本案申請範圍較為合理.....。」訴願人不服，於 97 年 3 月 26 日向本府提起訴願，6 月 24 日補正訴願程式，7 月 21 日補正訴願程式及補充訴願理由，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 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..... 臺北市畸零地使用規則.....。」二、本件訴願及補充理由略以：

申請地中正區河堤段 5 小段 557、557-1、557-2、558、560 地號等土地合併 556、556-1、559 地號土地將成為完整之基地；若增加 562 地號土地，562 地號土地之容積率由「500%」驟減為「300%」，亦將使地界不整齊，並造成 563 地號土地深度不足而為畸零地；況且 562 地號土地也可以與 554、555 地號土地合併使用，客觀上並無「畸零地非與相鄰之唯一土地合併無法建築使用」之情形。另 562 地號土地納入合併範圍，但相鄰之 565 地號土地卻未合併使用，更是違反臺北市畸零地使用規則第 7 條「應全部合併使用」規定。

三、卷查訴願人所有之本市中正區河堤段 5 小段 557、557-1、557-2、558

地號土地，與案外人陳○○、陳○○所有之同地段同小段 560 地號土地，位於都市計畫土地使用分區「第 2 種商業區」及「第 3 之 1 種住宅區」，因土地面積狹小，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，乃申請與鄰接同地段同小段 545、546、556、556-1、559 地號等 5 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之所有權人 2 次召開協調會議，惟協調合併均不成立，乃依臺北市畸零地使用規則第 12 條規定提請本市畸零地調處委員會討論，經該會第 9701（238）次全體委員會議作成決議：「1. 再協調。2. 為考量建築機能及合理性，562 地號土地納入本案申請範圍較為合理。」並以 97 年 3 月 17 日北市都建字第 09762655400 號書函通知申請地及擬合併地之土地所有權人。本案亦經原處分機關 97 年 5 月 7 日北市都建字第 09762694400 號檢送之訴願答辯書理由記載，申請地面積狹小，寬度、深度不足，屬無法單獨建築之畸零地，應與擬合併地合併使用為宜；又考量整體都市景觀及市容觀瞻，避免剩餘未建築完成土地更為畸零且造成日後建築設計配置之困難，故建議 562 地號土地納入本案申請範圍較為合理。是原處分機關據以處分，自屬有據。

四、至訴願人主張申請地等 5 筆土地合併 556、556-1、559 地號土地將成為完整之基地，若增加 562 地號土地，562 地號土地之容積率由「500%」驟減為「300%」，亦將使地界不整齊，並造成 563 地號土地深度不足而為畸零地云云。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 條第 1 項等規定調處，並經 2 次協調不成立，乃提請本市畸零地調處委員會公決，經該委員會 97 年 1 月 24 日第 9701（238）次全體委員會議作成「1. 再協調。2. 為考量建築機能及合理性，562 地號土地納入本案申請範圍較為合理。」之決議，並有協調會議紀錄等影本附卷可稽；是本件堪認業經考量雙方之權益及公益，並作成再協調之決議，且已踐行正當法律程序；則訴願主張，尚難遽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 戴東麗
委員 蘇嘉瑞
委員 李元德

中 華 民 國 97 年 7 月 24 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）