

訴 願 人：呂田○○

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事件，不服原處分機關 97 年 3 月 28 日北市都築字第 09731110100 號函，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 50 日內另為處分。

事 實

緣訴願人為本市文山區華興段 4 小段 815 地號土地所有權人，其以 97 年 3 月 5 日申請書（掛號日期：97 年 3 月 6 日）向原處分機關申請發給該私有土地與同段同小段 808-1 及 810 地號等 2 筆公有土地之合併使用證明書。案經原處分機關依建築法第 44 條、臺北市畸零地使用規則第 2 條及第 3 條等規定，審認系爭申請土地屬畸零地，惟仍得與鄰地同段同小段 812 地號等未建築完成之土地調整地形或合併使用，而以 97 年 3 月 28 日北市都築字第 09731110100 號函否准訴願人所請。訴願人不服，於 97 年 4 月 10 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 11 條規定：「本法所稱建築基地，為供建築物本身所占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 1 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.....。」

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 3 條規定：「本規則所稱地界曲折之基地，係指基地界線曲折不齊，或基地線與建築線斜交之角度不滿 60 度或超過 120 度或基地為三角形者。」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 14 條規定：「第 6 條及第 7 條應補足或留出合併使用基地之相鄰土地為公有者，土地所有權人應取得工務局核發之本市公私有畸零地合併使用證明書，逕向公產管理機關申購；公產管理機關得依公私有土地協議調整地形或合併使用，並依建築法第 45 條等有關規定辦理。」

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.....。」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、本件訴願理由略以：

訴願人曾與鄰地 812 地號土地所有權人商討土地合建或購買問題，更早於產權尚在其父名下時亦曾討論過，惟其父女 2 人皆相應不理。訴願人亦考慮過 812 地號土地之建築問題，該筆土地合併公有之 808-2、808-3 及部分 810 地號等土地，即已超出第 3 種住宅基地寬度 8 公尺、深度 16 公尺之要求，無需合併 815 地號土地。

三、卷查本案訴願人就其所有本市文山區華興段 4 小段 815 地號土地，向原處分機關申請發給該私有土地與同段同小段 808-1 及 810 地號等 2 筆公有土地之合併使用證明書。案經原處分機關審認系爭申請土地屬畸零地，惟仍得與鄰地同段同小段 812 地號等未建築完成之土地調整地形或合併使用；復據原處分機關 97 年 5 月 2 日北市都築字第 09731833900 號函檢送之答辯書記載略以，鄰地同段同小段 808-2、810 及 812 地號等 3 筆土地均未有建物套繪登記，屬未建築完成之土地，訴願人所有 815 地號土地應得與前述土地合併，並不僅限於合併 808-1 及 810 地號等公有土地；此並有地籍套繪圖影本附卷可稽，是原處分尚非無據。

四、惟查，「行政行為之內容應明確。」行政程序法第 5 條定有明文；該規定所謂明確性原則，包含行政處分之明確。次依同法第 96 條第 1 項第 2 款規定：「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；又處分理由及法令依據之記載，必須使處分相對人得以知悉行政機關獲致結論之原因。本件原處分機關雖於處分函援引建築法第 44 條、臺北市畸零地使用規則第 2 條及第 3 條等規定作為處分依據，審認系爭申請土地屬畸零地，並於前揭答辯書記載係其基於都市計畫觀點，考量建築基地之完整性及都市土地經濟合理有效利用，審認系爭申請土地仍得與鄰近 812 地號等土地調整地形或合併使用，而不予同意核發合併使用證明。惟建築法第 44 條係就建築基地須達到規定最小面積之寬度及深度所為之規定；另臺北市畸零地使用規則第 2 條及第 3 條則係分別就畸零地及地界曲折基地

定義之規定，均難認與本件原處分機關審認系爭申請土地仍得與鄰地同段同小段 812 地號等未建築完成之土地調整地形或合併使用，而不予核發土地合併證明有直接關聯。是原處分不予核發土地合併使用證明書之法規依據為何？於該處分函中仍無法明確知悉，自難認該處分函與行政行為之內容應明確之原則相合。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

五、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

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