

訴 願 人 高〇〇

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因發給公私有畸零地合併使用證明書事件，不服原處分機關民國 97 年 10 月 24 日北市都築字第 09734594900 號證明書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人以民國（下同）97 年 9 月 3 日臺北市公私有畸零地合併使用證明申請書，向原處分機關申請發給本市北投區崇仰段 3 小段 217、217-4 地號 2 筆私有地與同段同小段 211-5（全筆）、211-6（全筆）地號 2 筆國有地之公私有畸零地合併使用證明書。經原處分機關審認訴願人申請合併範圍屬第 3 種住宅區，於合併同地段 211-5（部分）、211-6（部分）地號公有地後，已成為 1 宗完整建築基地，乃就本市北投區崇仰段 3 小段 217、217-4 地號 2 筆私有地與同地段 211-5（部分）、211-6（部分）地號公有地之合併使用，發給訴願人 97 年 10 月 24 日北市都築字第 09734594900 號公私有畸零地合併使用證明書

（核定範圍如卷內附圖所示）。訴願人不服，於 97 年 1 月 24 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件提起訴願日期（97 年 11 月 24 日）距該合併使用證明書之發文日期（97 年 10 月 24 日）

已逾 30 日，惟因原處分機關未查告該合併使用證明書送達日期，訴願期間無從起算，自無訴願逾期問題，合先敘明。

二、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 42 條規定：「建築基地與建築線應相連接，其接連部分之最小寬度，由直轄市、縣（市）主管建築機關統一規定。但因該建築物周圍有廣場或永久性之空地等情形，經直轄市、縣（市）主管建築機關認為安全上

無礙者，其寬度得不受限制。」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。」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 6 條第 1 項前段規定：「畸零地非經與鄰地合併補足或整理後，不得建築。」第 14 條第 1 項規定：「第六條及第七條規定之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定調整地形或合併使用，並依建築法第四十五條等有關規定辦理。」

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 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：「……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……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……。」

三、本件訴願理由略謂：

- (一) 211-5、211-6 地號公有地位於訴願人房屋後院，與南鄰以磚造圍牆及 2 家廚房之共同壁為分界，無法互通。國有財產局將訴願人房屋占用之 211-5、211-6 地號公有地自 211 地號土地分割，以便執行收取公有地租金及占用補償費。
- (二) 南鄰 215、216 地號私有地，合併其中間夾住之 211-4 地號公有地後，成為 1 宗完整建築基地，不需再越界合併 211-5、211-6 部分地號公有地。

(三) 211-5、211-6 地號公有地應全部與訴願人所有之 217、217-4 地號私有地合併，將產生相鄰 2 宗建築基地，更趨完整。

(四) 南鄰 215、216 地號私有地，除合併 211-4 地號公有地，還要越界合併 211-5、211-6 部分地號公有地，而該公有地上部分已有房屋存在，剩餘部分也是訴願人圍牆內之庭院。

(五) 市府為基地面積及面寬都比 217 地號小之鄰地預留更大合併權利，實有失公正。

四、查訴願人向原處分機關申請發給本市北投區崇仰段 3 小段 217、217-4 地號 2 筆私有地與同段同小段 211-5（全筆）、211-6（全筆）地號 2 筆國有地之公私有畸零地合併使用證明書。經原處分機關審認訴願人申請合併範圍屬第 3 種住宅區，於合併同地段 211-5（部分）、211-6（部分）地號公有地後，已成為 1 宗完整建築基地，乃核定訴願人之 2 筆土地與前揭 2 筆公有土地部分合併使用。有原處分機關 97 年 10 月 24 日核發之證明書及

附

圖等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張系爭公有地上部分已有房屋存在，剩餘部分也是訴願人圍牆內之庭院乙節。按相關法令就公私有畸零地是否合併使用，並無以土地被占用情形而定合併使用範圍之規定，因此尚不得以公有地被占用，即認定被占用部分應屬合併使用範圍。訴願主張，尚難採憑。另查原處分機關核發公私有畸零地合併使用證明之精神係考量申請合併建築基地須與相鄰土地相互檢討均不為畸零地並得各自申請建築，否則依法應調整地形或合併使用。而原處分機關查認訴願人所有之 217、217-4 地號私有地已達第 3 種住宅區建築基地之平均寬、深度，擬合併之 211-5、211-6 地號公有地雖未與建築線相連，需與相鄰土地合併使用以連接建築線，原處分機關考量該土地將夾於公園用地與訴願人之私有地間，而 211-5（部分）、211-6（部分）地號公有地與訴願人所有之 217、217-4 地號私有地合併使用後，即達到核發合併使用證明之精神。是原處分機關據此核發系爭證明書，並無違誤，尚難認有訴願人主張係為基地面積及面寬都比 217 地號土地小之鄰地預留更大合併權利之情事。訴願主張，核屬臆測之詞，不足採據。從而，原處分機關依前揭規定，發給訴願人公私有畸零地合併使用證明書，並無不合，原處分應予維持。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 陳業鑫
副主任委員 王曼萍
委員 劉宗德
委員 陳石獅
委員 紀聰吉
委員 林勤綱

委員 賴 芳 玉
委員 柯 格 鐘
委員 葉 建 廷
委員 范 文 清

中 華 民 國 98 年 3 月 27 日

市長 郝 龍 禎

訴願審議委員會主任委員 陳業鑫決行

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)