

訴 願 人 徐○○

訴願代理人 李○○ 律師

複 訴 願

代 理 人 徐○○

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，不服原處分機關民國 97 年 9 月 30 日北市都建字第 09762822100 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 90 日內另為處分。

事實

案外人廖○○所有本市大安區金華段 3 小段 207、207-1 地號等 2 筆土地，位於都市計畫土地使用分區「第 3 種住宅區」，因訴願人所有之鄰地同段同小段 209（部分）地號土地為面積狹小，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，廖○○乃向原處分機關申請與該 209（部分）地號土地合併使用。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，通知前揭土地所有權人於民國（下同）97 年 2 月 19 日及 97 年

8 月 7 日召開協調會議，該 2 次會議因訴願人皆未出席，故協調合併均不成立，原處分機關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 97 年 9 月 4 日第 9706（243）次全體委員會議決議：「同意申請地單獨建築，惟應切結：『於申報開工時，如擬合併地 209（部分）地號等 1 筆土地願以當年期公告現值

2 倍讓售時，申請地應負責承買使用。』」原處分機關乃據以 97 年 9 月 30 日北市都建字第 09762822100 號函通知申請地及擬合併地之土地所有權人。該函於 97 年 10 月 7 日送達（因該函受處分人之姓名誤植為「徐○○」，原處分機關業以 97 年 11 月 10 日北市都建字第 09762858700 號書函通知訴願人予以更正在案），訴願人不服上開 97 年 9 月 30 日函，於 97 年 10 月 30 日向

本府提起訴願，同年 12 月 16 日補充訴願理由及資料，98 年 4 月 6 日補正訴願程式，並據原處分

機關檢卷答辯。

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一個月內予以調處；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二條規定，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 條第 1 項規定：「畸零地非經與鄰地合併補足或整理後，不得建築……。」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，除有第十二條之情形外，應依第八條規定辦理，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：「第六條及第七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 9 條第 1 項、第 3 項規定：「畸零地調處會受理申請後，應於收到申請之日起一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……。」「應合併之土地權利關係人於調處時，一方無故不到或請求改期二次者，視為調處不成立。」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……。如調處二次不成立時，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二次不成立後，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，其面積在十五平方公尺以下者。二、應合併之畸零地未臨接建築線，其面積在三十平方公尺以下者。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
第三種	八	四・八	十六	九・六

.....。」

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：..... 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：

- (一) 畸零地調處通知之送達，應按行政程序法規定為之，惟訴願人均未收到相關通知，是調處通知之送達程序並未合法送達予訴願人。調處通知之送達既不合法，則畸零地調處委員會作成系爭行政處分自不合法。
- (二) 訴願人姓名為徐○「○」，並非徐○「○」，原處分就訴願人之姓名記載亦有錯誤。原處分機關自承其 2 次調處通知正本欄均誤載收件人為「徐○」，則調處通知之送達不合法。
- (三) 原處分機關提出 3 紙送達證書，其中 2 紙雖分別加蓋「○○有限公司」之收發章及「徐○○」之簽名，惟查○○有限公司之地址及徐○○之戶籍地址均為臺北市信義路○○段○○巷「○○之○○號」，與訴願人之地址為臺北市信義路○○段○○巷「○○號」並不相同。

三、查案外人廖○○所有本市大安區金華段 3 小段 207、207-1 地號等 2 筆土地，位於都市計畫土地使用分區「第 3 種住宅區」，鄰接擬合併地即訴願人所有之同段同小段 209 (部分) 地號土地。因該筆擬合併地為面積狹小，寬度、深度不足，屬無法單獨建築之畸零地，依臺北市畸零地使用規則第 6 條規定，應與鄰地合併使用，廖○○乃向原處分機關申請與訴願人所有該筆地號土地合併使用。案經原處分機關先後 2 次通知申請地及擬合併地之所有權人召開調處會議，惟因訴願人未出席致調處不成立，嗣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 97 年 9 月 4 日第 9706 (243) 次

全體委員會議審議並作成前開內容之決議同意申請地單獨建築，惟應附切結書；有原處分機關 97 年 2 月 19 日、97 年 8 月 7 日協調會議紀錄及本市畸零地調處委員會前開會議紀錄

等影本附卷可稽。是原處分機關據以處分，尚非無據。

四、惟查本案原處分機關通知相關當事人於 97 年 2 月 19 日、8 月 7 日召開調處會議之通知書，

其應受送達人為訴願人，然依卷附該 2 次通知書之送達證書影本所示，均由址設「臺北市信義路○○段○○巷○○之○○號」之「○○有限公司」蓋章及籍設同址之「徐○○」簽名收受送達，則徐○○與訴願人之設籍地址不同，其是否為行政程序法第 73 條所稱「同居人」？該 2 次通知書是否已合法送達？即非無疑。倘其送達不合法，則訴願人於 2 次調處會議並非無故不到，而原處分機關逕依臺北市畸零地使用規則第 9 條第 3 項及第 11 條第 2 項規定，認為 2 次調處不成立，提請本市畸零地調處委員會公決，即與前揭規定有違。

五、未按行政程序法第 5 條規定：「行政行為之內容應明確。」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，並應遵守明確原則；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。而綜觀原處分函所載內容，並無法令依據之記載，自難謂合法適當。則本件原處分函既未依上開行政程序法第 96 條第 1 項第 2 款規定記載處分之法令依據等，亦與同法第 5 條所定行政行為明確性原則有違。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 90 日內另為處分。

六、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，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	陳	媛	英
委員	紀	聰	吉
委員	戴	東	麗
委員	林	勤	綱

委員 柯 格 鐘
委員 葉 建 廷
委員 范 文 清

中 華 民 國 98 年 4 月 16 日
市長 郝 龍 禎
訴願審議委員會主任委員 陳業鑫決行