

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

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 98 年 2 月 12 日北市都建字第 09736653800 號書函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、案外人○○○所有本市中正區○○段○○小段○○、○○地號等 2 筆土地，位於都市計畫土使用分區「第 3 種住宅區」，因訴願人等 3 人所有之鄰地同段同小段○○地號及國有○○地號等 2 筆土地為面積狹小，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，乃向原處分機關申請與該○○、○○地號等 2 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，通知前揭土地所有權人分別於民國（下同）97 年 1 月 23 日及 97 年 5 月 14 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 97 年 6 月 13 日第 9704（241）次全體委員會議作成決議：「同意申請地合併

○○地號後單獨建築，惟應切結：『於申報開工時，如擬合併地○○地號 1 筆土地願以 120 萬/坪讓售時，申請地應負責承買使用。』」原處分機關乃以 97 年 7 月 10 日北市都建字

第 09762756300 號函通知申請地及擬合併地之土地所有權人。訴願人等 3 人不服，於 97 年 8 月 6 日第 1 次向本府提起訴願，經本府以原處分未記載法令依據為由，乃以 97 年 12 月 22

日府訴字第 09770191000 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 50 日內另為處分。」

二、嗣原處分機關依上開訴願決定撤銷意旨，以 98 年 2 月 12 日北市都建字第 09 736653800 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○○段○○小段

○○、○○地號等 2 筆土地申請與同地（段）○○、○○地號等 2 筆土地合併使用案....
..說明：.....二、.....本局依『建築法』第 44、45、46 條及『臺北市畸零地使用規則』第 7、8、9、11 條規定通知土地所有權人召開調處會議，經召開 2 次協調會，惟均協調合併不成立，逕提請本市畸零地調處委員會全體委員會議討論。並依『臺北市畸零地使用規則』第 12 條第 1 款規定決議：同意申請地合併○○地號後單獨建築，惟應切結：於申報開工時，如擬合併地○○地號 1 筆土地願以 120 萬/坪讓售時，申請地應負責承買使用。三、申請地依前切結，其處理方式為申請地應於申報開工前以存證信函通知擬合併地所有權人，並副知本局所屬建築管理處（施工管理科），如擬合併地願以畸零地調處委員會公決價額讓售時，應在擬合併地所有權人收執之翌日 30 日內表明，未在期限內表明者，視為無讓售意願；擬合併地如屬共有持分者，其表明意願時，應符合土地法第 34 條之 1 要件.....。」該函分別於 98 年 2 月 16 日、2 月 19 日送達，訴願人等 3 人仍不服

，於 98 年 3 月 11 日第 2 次向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按建築法第 2 條第 1 項前段規定：「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。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，寬度超過第四條規定，深度在十一公尺以上者。五、地界建築基

地面積超過一千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，並依左列規定調處：一、參與合併土地之位置、形狀，概以公告現值為調處計價之基準。二、審查申請人所規劃合併使用土地最小面積寬度及深度。三、查估合併土地附近之市價為底價，徵詢參與調處之各權利關係人意見，並由各權利關係人以公開議價方式出具願意承購、出售或合併之價格。」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（詳附表）..... 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、本件訴願理由略以：行政處分本應依行政程序法第 96 條所定形式作成，原處分書雖已增補事實及法令依據，惟其理由並無說明。又原處分並未說明本申請案之事實如何符合「無礙建築設計及市容觀瞻」構成要件，逕准予單獨建築，就作成判斷之基礎原因事實，完全未加說明，有適用法規不當之違法；作成附條件之裁量處分時，並未敘明判斷依據為何。另訴願人等 3 人多次於調處會議中提請○○○應合併購買本市中正區○○段○○小段○○、○○、○○地號等 3 筆土地及其上建物，除遭其斷然拒絕外，調處委員會亦全然未處置。

三、查○○○所有本市中正區○○段○○小段○○、○○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」，北側鄰接○○層樓建築物〈70 建 xxxx〉，東側鄰接未建築完成之土地，西側鄰接 6 公尺指定有案之現有巷道〈 63 第 xxxx 號指定有案〉，南側鄰接擬合併地即訴願人等 3 人所有之同段同小段○○地號及國有之○○地號等 2 筆土地。因該 2 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，乃向原處分機關申請與該 2 筆地號土地合併使用。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，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 6 月 13 日第 9704（241）次全體委員會議審議並作成前開內容之決

議；有原處分機關 97 年 1 月 23 日、97 年 5 月 14 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，自屬有據。

四、至訴願人主張原處分書雖已增補事實及法令依據，惟其理由並無說明等節。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，乃依同規則第 11 條規定，提請本市畸零地調處委員會公決，經該委員會考量系爭土地無礙建築設計及市容觀瞻，且屬鄰接建築線，面積在 15 平方公尺以下，又○○○表明願以每坪新臺幣 120 萬元承買擬合併地○○地號土地，因高於通案所採公告現值 2 倍之標準（即 2.18 倍），乃依同規則第 12 條規定，以 97 年 6 月 13 日第 9704（241）次全體

委員會議作成決議：「同意申請地合併○○地號後單獨建築，惟應切結：『於申報開工

時，如擬合併地○○地號 1 筆土地願以 120 萬/坪讓售時，申請地應負責承買使用。』」有協調會議紀錄等影本附卷可稽；另訴願人等 3 人要求○○○應合併購買訴願人等 3 人所有本市中正區○○段○○小段○○、○○、○○地號等 3 筆土地及其上建物乙節，按除訴願人等 3 人所有之本市中正區○○段○○小段○○地號係○○○申請之擬合併地外，其餘並非擬合併地，自不在本次申請調處之範圍，況本市中正區○○段○○小段○○、○○地號土地使用分區係屬道路用地，亦無法納入調處範圍。是本件堪認原處分機關業經考量雙方之權益及公益，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，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 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 5 月 13 日

市長 郝 龍 斌

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）