

訴 願 人 彭○○

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 3 月 30 日北市都建字第 09863565600 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

案外人沈○○所有本市大安區瑞安段 3 小段 533 地號土地，位於都市計畫土地使用分區為第 3 種住宅區，因訴願人與案外人洪何○○所有之同段同小段 490 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，沈○○乃委託案外人陳○○建築師向原處分機關申請與該 490 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分別於民國（下同）97 年 9 月 1

0 日及 98 年 2 月 25 日召開調處會議，經 2 次調處合併不成立，遂將本案依臺北市畸零地使用規則第 12 條規定，提本市畸零地調處委員會 98 年 3 月 6 日第 9801（246）次全體委員會議作成決議：「依『臺北市畸零地使用規則』第 12 條第 1 款規定：『合併之畸零地鄰接建築線，其面積在 15 平方公尺以下者』，同意申請地單獨建築，惟應於申報開工前，如擬合併地 490 地號土地願以當年其（期）公告現值 2 倍價額讓售時，申請地應負責承買合併使用。」在案。原處分機關乃以 98 年 3 月 30 日北市都建字第 09863565600 號函通知申請地及擬合併地之土地所有權人上開決議內容。訴願人不服，於 98 年 4 月 28 日向本府提起訴願，5 月 19 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，非與鄰接土地協定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定時，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。.....」臺北市政府 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：訴願人所有之 490 地號土地願以當年公告現值 5 倍價額讓售給沈○○，上述條件應屬合理，何況沈○○部分建築物在訴願人土地上數十年。

三、查本案申請地即本市大安區瑞安段 3 小段 533 地號土地，位於都市計畫土地使用分區為第 3 種住宅區，因鄰地同地段同小段 490 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，申請地所有人乃向原處分機關申請調處，並經原處分機關先後通知申請地及擬合併地所有權人召開 2 次調處會議，惟調處合併均不成立，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 98 年 3 月 6 日第 9801 (246) 次全體委員會作成前開決議，有原處分機關 97 年 9 月 1

0 日及 98 年 2 月 25 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、至訴願人主張其所有之 490 地號土地願以當年公告現值 5 倍價額讓售給沈○○，上述條件應屬合理，何況沈○○部分建築物在訴願人土地上數十年云云。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 條等規定調處，並經 2 次調處不成立，乃提請本市畸零地調處委員會公決，嗣經全體委員會議審議，認依臺北市畸零地使用規則第 12 條第 1 款規定，同意申請地單獨建築，惟於申報開工前，如擬合併地 490 地號土地願以當年期公告現值 2 倍價額讓售時，申請地應負責承買合併使用已如前述，業已考量訴願人之權益。是訴願主張，尚難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 (公假)

副主任委員 王 曼 萍 (代理)

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 賴 芳 玉

委員 柯 格 鐘

委員 葉 建 廷

委員 范 文 清

中 華 民 國 98 年 8 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）