

訴 願 人 高○○

訴 願 代 理 人 陳○○

訴 願 代 理 人 趙○○

訴 願 代 理 人 邱○○

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 8 月 24 日北市都建字第 09863671600 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

案外人董○○所有本市文山區興安段○○小段○○、○○、○○、○○地號等 4 筆土地（下稱申請地），位於都市計畫土地使用分區「第 3 種住宅區」，因鄰地同段同小段○○及○○（訴願人持分 10,000 分之 455）地號土地（下稱擬合併地）為面積狹小，寬度、深度不足，屬無法單獨建築之畸零地，依規定應與鄰地合併使用，董○○乃向原處分機關申請與擬合併地合併使用。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）98 年 6 月 2 日及 98 年 7 月 7 日召開協調會議，因 2 次調處合併均不成立，原處分機關遂依臺北市畸零地使用規則第 12 條規定，將本案提本府畸零地調處委員會（下稱畸零地調處會）審議，經該委員會 98 年 7 月 27 日第 9804（249）次全體委員會議決議略以：「……同意申請地單獨建築，惟應切結於申報開工前，如擬合併地 411-1 地號土地願以公告現值 2 倍讓售時，申請地應負責承買合併使用。」原處分機關乃以 98 年 8 月 24 日北市都建字第 09863671600 號函通知申請地及擬合併地 411-1 地號之土地所有權人。訴願人不服該函，於 98 年 9 月 30 日經由原處分機關向本府提起訴願，同年 11 月 6 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

- 一、查訴願人雖非本件原處分之相對人，惟其為董顯志所有申請地之擬合併地 411-2 地號土地之持分所有權人，應認係本案之利害關係人；又訴願人表示 98 年 9 月初始經由其他之土地所有權人得知上開處分，是

本案尚無訴願逾期問題，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……。」

三、本件訴願及補充理由略以：訴願人從未收到畸零地調處之相關通知，以致於從無出席的機會來表達意見。又訴願人所有之本市文山區興安段 1 小段○○地號持分土地與同段同小段○○地號土地均屬依法應合併使用之畸零地，自應比照辦理，不應遭原處分機關排除。

四、查董○○所有申請地，位於都市計畫土地使用分區「第 3 種住宅區」，因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，依規定應與其合併使用，董○○乃向原處分機關申請與擬合併地合併使用。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，因 2 次調處合併均不成立，乃依臺北市畸零地使用

規則第 12 條規定提請畸零地調處會討論，經該委員會 98 年 7 月 27 日第 9804 (249) 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 98 年 6 月 2 日、98 年 7 月 7 日協調會議紀錄及畸零地調處會前開會議紀錄等影本附卷可稽。是原處分機關據以處分，固非無見。

五、惟按臺北市畸零地使用規則第 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 2 次不成立時，應提請調處會公決。本件依卷附 98 年 6 月 2 日協調會議紀錄記載：「主席建議：本次協調不成立，再私下協調」，此為第 1 次調處不成立，而 98 年 7 月 7 日協調會議紀錄記載：「主席建議：提大會。」是否即可認定本件為調處 2 次不成立，容有疑義；再者，縱可認定本件已為調處 2 次不成立，應提請畸零地調處會公決，而該畸零地調處會 98 年 7 月 27 日第 9804 (249) 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前，如擬合併地○○地號土地願以公告現值 2 倍讓售時，申請地應負責承買合併使用。」卻漏未記載擬合併地○○地號土地之處理情形，難謂適法。另查本案原處分機關通知訴願人於 98 年 6 月 2 日召開調處會議，然依卷附 98 年 5 月 8 日之送達證書影本所示，其應受送達人為訴願人，址設「臺北市士林區重慶北路○○段○○號」，惟送達方法欄位則蓋有「○○有限公司」印章及註明受雇人「賴○○」之簽名，是否符合臺北市畸零地使用規則第 9 條第 1 項及行政程序法有關送達之規定？又原處分機關通知訴願人於 98 年 7 月 7 日召開第 2 次調處會議，卷內並無送達證書可稽，是否送達即非無疑。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 條規定，認為 2 次調處不成立，提請畸零地調處會公決，即與前揭規定有違。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 99 年 1 月 29 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）