

訴 願 人 ○○○建設開發股份有限公司

代 表 人 吳○○

訴 願 人 顏○○

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 11 月 10 日北市都建字第 09863735400 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人○○○建設開發股份有限公司所有之本市信義區○○段○小段○○○一○、○○○地號及訴願人顏○○所有同段同小段○○○一○地號共 3 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，因面積狹小，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。訴願人等 2 人乃於民國（下同）97 年 12 月 22 日向原處分機關申請與鄰地同段同小段 125、147（部分）、154、155、156-2（部分）、157 地號等 6 筆土地（下稱擬合併地）合併使用（原申請之擬合併地，列有 156 地號土地，嗣經原處分機關查明 156 地號土地於 156-1 地號土地相鄰處已無保留地存在，並經訴願人等 2 人於 98 年 9 月 17 日表示擬合併地為前述 6 筆土地），其中 125、155、157 地號土地為財政部國有財產局管理之國有土地。經原處分機關依臺北市畸零地使用規則第 7 條、第 8 條、第 9 條及第 11 條等規定，通知申請地與擬合併地所有權人分別於 98 年 2 月 25 日、5 月 6 日及 9 月 2 日召開協調會議，經 3 次調處合併均不成立，遂依臺北市畸零地使用規則第 12 條規定將本案提本府畸零地調處委員會審議，經該委員會 98 年 10 月 1 日第 9806 (251) 次全體委員會議作成決議略以：「……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，在考量土地合併使用之完整性，且認為該建築基地確無礙建築設計及市容景觀，經畸零地調處委員會決議依『臺北市畸零地使用規則』第 12 條第 4 款規定：『其他因情況特殊經查明或調處無法合併者。』，同意申請地合併 157 地號土地後單獨建築。」在案。原處分機關乃以 98 年 11 月 10 日北市都建字第 09863735400 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。該函於 98 年 11 月 12 日送達訴願人等 2 人，訴願人等 2 人不服，於 98 年 12 月 1 日向本府提起訴願，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。」第13條第1項前段規定：「申請基地經畸零地調處會二次調處不成立，基地所有權人或鄰接土地所有權人，得於畸零地調處會決議函文到日起三十日內，就規定最小面積之？度及深度範圍內之土地，按徵收補償金額預繳承買鄰地之款，申請本府徵收後辦理出售。」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（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：

（一）申請地基地面臨 10 公尺計畫道路，面寬約 14.3 公尺，深度平均約 11.7 公尺，鄰接 157 及 125 地號國有地。依臺北市土地使用分區管制規則第 17 條規定，第 3 種住宅區建築基地之平均寬度應不得小於 8 公尺，平均深度應不得小於 16 公尺。申請地為平均深度不足之畸零地。

（二）申請地若合併 157 地號土地後單獨建築，則建築基地面寬 17.18 公尺，深度平均約 9.25 公尺，仍未達規定最小面積之寬度及深度。請考量都市發展之建築設計並維護訴願人權益，核定准予合併 125 地號國有土地後單獨建築。

三、查訴願人等 2 人所有申請地，位於都市計畫土地使用分區第 3 種住宅區，為面積狹小，深度不足，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擬合併地合併使用。案經原處分機關通知申請地與擬合併地所有權人分別於 98 年 2 月 25 日、5 月 6 日及 9 月 2 日召開協調會議，經 3 次調處合併均不成立，遂依臺北市畸零地使用規則第 12 條規定提請本府畸零地調處委員會審議，並經該委員會 98 年 10 月 1 日第 9806 (251) 次全體委員會議並作成前開內容之決議。原處分自屬有據。

四、至訴願人主張申請地若合併 157 地號土地後單獨建築，則建築基地仍未達規定最小面積之寬度及深度，請考量都市發展之建築設計並維護訴願人權益，請核定准予合併 125 地號國有土地後單獨建築云云。查本案經原處分機關依臺北市畸零地使用規則之相關規定調處，惟經 3 次調處合併均不成立，原處分機關復依同規則第 12 條規定，提請本府畸零地調處委員會審議，經該委員會 98 年 10 月 1 日第 9806 (251) 次全體委員會作成前開內容之決議；並據原處分機關答辯陳明略以，該委員會認為，倘准予申請地合併 125 地號部分土地達平均深度後單獨建

築，將致使擬合併地形成畸零地，實有礙市容觀瞻及擬合併地所有土地使用權益受損。再查申請地倘依上開決議內容合併 157 地號土地後單獨建築，縱基地平均深度未達上開臺北市土地使用分區管制規則第 17 條規定，然依臺北市畸零地使用規則第 12 條第 4 款規定：「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……四、其他因情況特殊經查明或調處無法合併者。」是本案既經該委員會衡酌情況並作成同意申請地合併 157 地號土地後單獨建築之決議，堪認業經考量申請地及擬合併地之權益。從而，原處分機關所為處分，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 陳石獅
委員 陳媛英
委員 紀聰吉
委員 林勤綱
委員 賴芳玉
委員 葉建廷
委員 范文清

中華民國 99 年 2 月 11 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)