

訴 願 人 國立○○大學

代 表 人 李○○

訴 願 代 理 人 黃○○ 律師

原 處 分 機 關 臺北市建築管理處

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 9 月 23 日北市都建照字第 09863696800 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 30 日內另為處理。

事 實

一、訴願人所有本市大安區○○段○小段○○○及○○○—○地號 2 筆土地（下稱申請地），位於都市計畫土地使用分區第 3 種住宅區及第 3 之 1 種住宅區，因鄰地之同段同小段 528（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，依規定應與申請地合併使用。訴願人於 94 年 12 月 5 日向本府工務局【建築管理業務自民國（下同）95 年 8 月 1 日起移撥本府都市發展局（下稱都發局）辦理】申請與該 528 地號土地合併使用，經本府工務局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 95 年 2 月 16 日、6 月 8 日及 10 月 12 日召開調處會議，經 3 次調處合併不成立，都發局遂將本案依臺北市畸零地使用規則第 12 條規定，提本府畸零地調處委員會 95 年 11 月 6 日第 9504（232）次全體委員會議作成決議：「同意申請地單獨建築。惟應於申報開工前，如擬合併地 528（部分）地號土地願以當年期公告現值 2 倍讓售時，申請地應負責承買合併使用。」都發局並以 95 年 12 月 5 日北市都建字第 09565980000 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在案。

二、嗣訴願人委請劉○○建築師以都發局 96 年 7 月 26 日 096 都建收字第 1276-00 號申請案，就申請地申請建造執照，經都發局審查後，於 96 年 7 月 30 日之建造執照申請案審核結果表「應修改或補正事項」欄簽註：「（1）申請書填寫不齊全。（2）文件不全、圖說不全。（3）本案未檢附現況實測圖，本案及鄰地是否為畸零地及是否有現有巷請澄清。」並通知訴願人自第 1 次通知改正之日起 6 個月之期限內改正完竣送請

復審。

- 三、案經訴願人以 97 年 7 月 21 日校總字第 0970026787 號函檢送相關文件，向都發局申請調處申請地與同段同小段 530 及 531 地號等 2 筆土地，並表明該 530 地號土地為已建築完成之土地，無須申請畸零地調處。經都發局審查後，發現部分資料未全，且未符臺北市畸零地使用規則規定，而否准訴願人所請。訴願人再以 97 年 10 月 3 日校總字第 0970040008 號函向都發局表示，訴願人為於申請地興建出版中心，由劉○○建築師事務所於上開畸零地調處委員會決議期間內向原處分機關申請建照掛號，惟原處分機關又要求調處相關鄰地 530 及 531 地號土地，經訴願人之相關承辦人員會同劉○○建築師於 97 年 1 月 31 日至原處分機關協調，同意 530 地號由其內部調取前開大會提案簽辦即可免調處，僅須辦理 531 地號部分保留地調處，訴願人爰於 97 年 5 月 16 日辦理自行調處完竣而於 97 年 6 月間函送原處分機關辦理調處，詎原處分機關又要求同地段 522 及 525 地號部分未使用土地及 530 地號土地需一併辦理調處，而 530 地號土地依前開大會決議提案中已免納入調處範圍，現復要求訴願人辦理調處顯不合理，另又要求將 522、525 地號土地納入合併調處範圍，並已違反畸零地調處委員會同意訴願人申請地單獨建築之決議，而請求都發局釐清並函知相鄰應協調之土地及面積，及依前開畸零地調處委員會提案中說明，將 530 地號土地視為已建築完成基地，准予免納入調處。嗣原處分機關以 97 年 10 月 20 日北市都建照字第 09735188200 號函復訴願人表示，原申請 528 地號（部分）畸零地調處案，雖經都發局以 95 年 12 月 5 日北市都建字第 09565980000 號函同意申請地單獨建築在案；惟本案建築師未就申請地鄰近土地進行查核有否其他畸零地，致未提出 522（部分）、530 及 531（部分）地號土地調處事宜；為利設計建築師儘早了解基地周圍之土地使用情形，原處分機關業於 97 年 8 月 11 日協助建築師事務所人員，進行周圍鄰地建造執照之查核，經前後地籍比對後，尚有 522 地號（部分）、531 地號（部分）及 530 地號土地，屬畸零地範疇，俟訴願人相關資料檢送齊全後，原處分機關當儘速協助辦理。
- 四、訴願人遂以 97 年 11 月 17 日校總字第 0970046979 號函向原處分機關表示，請原處分機關轉請本府地政處土地開發總隊（下稱土地開發總隊）釐清 522 及 531 地號土地未建築使用土地面積及範圍，俾續辦畸零地調處事宜，該函並說明 530 地號土地原係訴願人管有，57 年間疑因放樣

有誤，遭相鄰地主興建建物樑柱占用，案經臺灣臺北地方法院判決訴願人勝訴，占用 530 地號土地之支柱為整棟建物之重要結構，若強制拆除恐有安全之虞，亦耗費人力、經費甚鉅，於 85 年 2 月由訴願人移撥國有財產局辦理現狀標售，故 530 地號土地為已建築完成之土地，請原處分機關再予詳查同意免納入本案調處之範圍。原處分機關即以 97 年 12 月 11 日北市都建照字第 09773094200 號函請土地開發總隊查復界址及面積疑義，並經土地開發總隊以 97 年 12 月 22 日北市地發四字第 09731457300 號函復在案。

五、嗣訴願人以 98 年 7 月 22 日校總字第 0980031165 號函向原處分機關表示，有關本案 522 地號等 4 筆土地重測前後面積及範圍疑義，原處分機關迄未函復，請其儘速函告測量結果，俾後續辦理畸零地調處事宜。嗣原處分機關以 98 年 9 月 23 日北市都建照字第 09863696800 號函復訴願人略以：「……說明：……二、旨揭調處案，相鄰地號土地除 528（部分）及 530 地號等 2 筆土地應依規定納入調處範圍外，531（部分）及 522（部分）地號等 2 筆土地請 貴校委託建築師依如下說明劃定調處範圍並依程序進行調處：（一）531（部分）地號土地：請建築師依現況實測圖劃定保留地範圍並標示尺寸、面積做為調處範圍。（二）522（部分）地號土地：請建築師將本地號土地依原核准圖說坵形劃定已建築完成基地範圍後，將剩餘未建築完成基地納入調處範圍。」該函於 98 年 9 月 23 日送達，訴願人不服，於 98 年 10 月 22 日向本府提起訴願，同年 10 月 29 日及 12 月 17 日補充訴願理由，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 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 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。.....15. 臺北市畸零地使用規則。.....。」

二、本件訴願及補充理由略以：

- （一）原處分要求須先調處該申請地周圍畸零地，由其敘述之事實及理由之說明內容要求須先完成基地周圍畸零地調處，依司法院釋字第 423 號解釋及高雄高等行政法院判決見解，應認係行政處分。
- （二）原處分要求調處 528、530、531 及 522 地號等 4 筆畸零地，然查：1.528 地號畸零地已經調處，並經畸零地調處委員會作成決議。2.530 地號畸零地依法檢討後得視為已建築完成之土地，無須調處。3.531 地號畸零地於 97 年 5 月 16 日已辦理自行調處完竣，由訴願人以 97 年 7 月 21 日校總字第 0970026787 號函送原處分機關辦理公調。4.522 地號畸零地已於 98 年 11 月 30 日辦理自行調處完竣，將函送原處分機關辦理公調。原處分機關要求重複調處 528、530 及 531 地號土地部分，實違法不當而應予撤銷。

三、查本案係訴願人函詢申請地涉周圍畸零地合併調處疑義乙案，經原處分機關以 98 年 9 月 23 日北市都建照字第 09863696800 號函復訴願人表示，申請地相鄰土地除 528（部分）及 530 地號等 2 筆土地應依規定納入調處範圍外，531（部分）及 522（部分）地號等 2 筆土地，請訴願人

委託建築師說明劃定調處範圍及依程序進行調處，則上開函文已有要求訴願人應將申請地相鄰土地納入調處範圍，並發生應踐行畸零地調處程序之法律效果。惟依前揭建築法第 2 條規定，主管建築機關，在直轄市為直轄市政府，本府並以 95 年 7 月 5 日府工建字第 09560103901 號及第 09566869600 號公告將建築法及臺北市畸零地使用規則之管轄權限委任都發局辦理，詎原處分機關逕以其名義為本件處分，姑不論該項處分在實質上是否妥適，其行政管轄終究難謂適法。從而，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 30 日內另為處理。

四、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 3 月 5 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）