

訴 願 人 張○○

訴 願 人 張○○

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 99 年 1 月 26 日北市都建字第 09963510900 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人等 2 人與案外人陳洪○○、陳○○、陳○○、陳○○、陳○○等 5 人共有之本市大同區延平段○○小段○○、○○地號等 2 筆土地（下稱擬○○地），位於都市計畫土地使用分區「特定專用區（四）（供河濱住宅使用）」，為面積狹小，寬度、深度不足，屬無法單獨建築之畸零地。因案外人○○股份有限公司所有之同地段同小段之○○、○○、○○、○○地號土地（下稱申請地）與前揭土地相鄰，依臺北市畸零地使用規則第 8 條規定應與擬合併地所有權人協議合併使用，協議不成時得申請調處。嗣因案外人○○股份有限公司與擬合併地所有權人協議不成，乃向原處分機關申請調處。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）98 年 5 月 27 日及 98 年 10 月 14 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，提本府畸零地調處委員會（下稱畸零地調處會）98 年 11 月 27 日第 9807（252）次全體委員會議作成決議略以：「...依『臺北市畸零地使用規則』第 12 條第 1 款規定：『應合併之畸零地臨接建築線，其面積在 15 平方公尺以下者。』，同意申請地單獨建築，惟應切結於申報開工前，如擬合併地 214、215 地號等 2 筆土地塗銷（限制）登記且願以當年期公告現值 3.6 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 99 年 1 月 26 日北市都建字第 09963510900 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 99 年 1 月 28 日送達訴願人等 2 人，訴願人等 2 人不服，於 99 年 2 月 10 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.....。」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 1 條規定：「本規則依建築法第四十六條規定訂定之。」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 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：訴願人所有之擬合併地，前因開闢環河北路而被徵收後，僅剩 0.9 坪，如以當年期公告現值 3.6 倍價額讓售，計價顯有不公，何況 216、217 地號土地上建物長期占用訴願人土地迄今已 60 餘年。

三、查訴願人等 2 人與他人共有之擬合併地，為面積狹小，寬度、深度不足，屬無法單獨建築之畸零地。因案外人○○股份有限公司所有之申請地與其土地相鄰，依規定應協議合併使用，因協議不成，乃向原處分機關申請調處，經原處分機關通知申請地及擬合併地所有權人召開 2 次調處會議，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，將本案提畸零地調處會 98 年 11 月 27 日第 9807（252）次全體委員會作成前開決議，有原處分機關 98 年 5 月 27 日及 98 年 10 月 14 日協調會議紀錄、畸零地調處會 98 年 11 月 27 日第 9807（252）次會議紀錄及擬合併地土地登記第二類謄本等影本附卷可稽。是原處分機關據以處分，自屬有據。

四、至訴願人等 2 人主張其所有之擬合併地，前因開闢環河北路而被徵收後，僅剩 0.9 坪，如以當年期公告現值 3.6 倍價額讓售，計價顯有不公，何況 216、217 地號土地上建物長期占用訴願人土地迄今已 60 餘年云云。按本案既經原處分機關依臺北市畸零地使用規則第 8 條、第 9 條等規定調處，並經 2 次調處合併不成立，乃提請畸零地調處會公決，嗣經該委員會議審議後決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，如擬合併地塗銷限制登記事項且願以當年期公告現值 3.6 倍價額讓售時，申請地應負責承買合併使用，已如前述，堪認業已考量擬合併地所有權人之權益。是訴願主張，尚難採作對其有利之認定。從而，原處分機關依畸零地調處會決議所為之處分，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。

訴願審議委員會代理主任委員 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 柯 格 鐘
委員 葉 建 廷
委員 范 文 清

中 華 民 國 99 年 4 月 15 日
市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會代理主任委員 王曼萍決行

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）