

訴 願 人 林○○

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 7 月 9 日北市都建字第 09963669800 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人所有本市大安區懷生段 4 小段 276 地號土地及與案外人何○○等 19 人共有之同地段同小段 274 地號部分土地（上開 2 筆土地下稱擬合併地），位於都市計畫土地使用分區「第三種商業區」，為寬度及深度不足，屬面積狹小，無法單獨建築之畸零地。因案外人潘○○所有之同地段同小段 275 地號土地（下稱申請地）與擬合併地相鄰，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。嗣因潘○○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 6 月 11 日、9 月 17 日、11 月 12 日及 99 年 3 月 25 日、5 月 27 日召開調處會議，經 5 次調處合併不成立。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）99 年 6 月 11 日第 9904（257）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 4 款規定：『其他因情況特殊經查明或調處無法合併者。』，同意申請地單獨建築，惟西側應退縮建築留設與擬合併地合計最小寬度達 2 公尺之通路，並切結供擬合併地通行使用。」在案。原處分機關乃以 99 年 7 月 9 日北市都建字第 09963669800 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 7 月 13 日送達訴願人，訴願人不服，於 99 年 8 月 3 日向本府提起訴願，8 月 5 日及 9 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 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 4 條規定：「建築基地深度與寬度未達左列規定者，為面積狹小基地……。」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……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 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、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 訴願人於 99 年 5 月 27 日調處會議時，即表明將在擬合併地起造建築物並設置停車場，依建築技術規則建築設計施工編第 61 條規定，單車道之車道寬度應為 3.5 公尺以上，所以申請地西側應退縮建築，留設與擬合併地寬度達 3.5 公尺之最小消防通道予訴願人，原處分機關無視訴願人主張，僅留設 2 公尺寬之通道，造成訴願人將來興建房屋時無法施工亦無法設置停車空間，已違反建築技術規則建築設計施工編第 61 條及第 163 條規定。
- (二) 臺北市政府消防局亦表明訴願人若欲興建建築物，有關消防車輛救災通行之道路至少應保持 4 公尺以上之淨寬，且能抵達建築物前所規劃之供雲梯消防車救災及操作之空間，原處分機關亦未理會臺北市政府消防局之認定，已不符合救災通道 4 公尺之規定，明顯違法。

三、查訴願人所有擬合併地為寬度及深度不足，屬面積狹小，無法單獨建築之畸零地。因潘○○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 5 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 99 年 6 月 11 日第 9904 (257) 次全體委員會作成前開決議，有原處分機關 98 年 6 月 11 日、9 月 17 日、11 月 12 日及 99 年 3 月 25 日、5 月 27 日協調會議紀錄、畸零地調處會 99 年 6 月 11 日第 9904 (257) 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。是原處分機關所為處分，自屬有據。

四、至訴願人主張其將在擬合併地起造建築物並設置停車場，申請地西側應退縮建築，留設與擬合併地寬度達 3.5 公尺之車道寬度或 4 公尺寬之消防通道云云。按為促進城市土地充分運用，使本不得單獨建築之畸零地，得透過調處程序，與申請地達合併使用之目的，本市乃訂定臺北市畸零地使用規則以資遵循。經查本案業經原處分機關依臺北市畸

零地使用規則第 8 條及第 9 條等規定調處，並經 5 次調處合併不成立；且調處期間，原處分機關亦充分告知擬合併地未來建築時，將面對法令限制所造成之基地不利建築使用前提下，擬合併地所有權人仍不願考量都市土地得以充分運用之原則下同意合併建築，有原處分機關 99 年 8 月 16 日北市都建字第 09935722400 號函所附答辯書理由四可稽，原處分機關乃提請畸零地調處會公決。嗣經該委員會認定本案因情況特殊經調處無法合併，決議依臺北市畸零地使用規則第 12 條第 4 款規定作成上開決議。核其決議，已考量訴願人原不得單獨建築之畸零地，在不願與申請地合併建築之前提下，未來仍得單獨申請建築之需求，乃參酌建築技術規則建築設計施工編相關規定，使申請地西側退縮建築，留設與擬合併地合計最小寬度達 2 公尺之通路，堪認業考量雙方之權益及公益，並已踐行正當法律程序，且其認定事實及決議作成並無判斷或裁量違法或顯然不當之情事，自應予以尊重。另訴願人主張其將在擬合併地起造建築物並設置停車場，所以申請地西側應退縮建築，留設與擬合併地寬度達 3.5 公尺或 4 公尺之通道予訴願人等節，核屬將來願望、期待，尚難據此遽對其為有利之認定。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、另有關訴願人申請停止原處分執行乙節，經審酌並無訴願法第 93 條第 2 項規定得停止執行情事，尚無停止執行之必要，併予敘明。

六、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 蔡立文
副主任委員 王曼萍
委員 劉宗德
委員 陳石獅
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
委員 施文真

中華民國 99 年 9 月 24 日
市長 郝龍斌

訴願審議委員會主任委員 蔡立文決行
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)