

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因撤銷建造執照事件，不服原處分機關核發之民國 97 年 10 月 23 日 97 建字第 xxxx 號建造執照，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

案外人○○○所有本市士林區○○段○○小段○○地號土地（下稱申請地），位於都市計畫第 2 種工業區，與鄰地之一即○○○、○○○信託登記訴願人所有之同段同小段○○地號土地（下稱擬合併地）皆屬面積狹小，寬度、深度不足，屬無法單獨建築之畸零地，因申請地與擬合併地之所有權人自行協議合併不成立，案外人○○○乃向原處分機關申請與含擬合併地在內之鄰地合併使用調處。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，通知申請地與含擬合併地在內之鄰地所有權人分別於民國（下同）93 年 10 月 27 日、93 年 12 月 8 日、94 年 3 月 2 日、94 年 6 月 8 日及 95 年 12 月 27 日召開協調會議，經 5 次調處合併均不成立。嗣○○○因歷年來進行調處程序皆不成立，申請地無法推展開發作業，乃向原處分機關申請於申請地興建 1 層供一般服務業之機車修理業及汽車保養所（下稱系爭建築物）之建造執照，並附具日後申請地之鄰地如欲與申請地合併申請建築時，同意無條件拆除系爭建築物並參與協調之切結書。嗣經原處分機關審查後，認○○○所提申請為新建地上 1 棟臨時性建築物，屬臺北市畸零地使用規則第 6 條規定之未建築完成之建築物，並無影響鄰地權益，乃核發○○○附負擔「起造人應切結日後鄰地如欲與本基地合併申請建築時，同意無條件拆除該建築物參與協調，並於申請基地產權移轉時列入交代」之 97 年 10 月 23 日 97 建字第 xxxx 號建造執照在案。訴願人不服前開建造執照之核發，於 99 年 5 月 25 日向本府提起訴願，7 月 27 日補正訴願程式，8 月 18 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

- 一、查本件訴願人主張案外人○○○未依臺北市畸零地使用規則等相關規定與訴願人完成畸零地合併使用調處程序，原處分機關即核發○○○

97 年 10 月 23 日 97 建字第 xxxx 號建造執照，已影響其畸零地合併建築之權益，該建造執照核發之合法性顯有疑義，是其申請撤銷 97 年 10 月 23 日 97 建字第 xxxx 號建造執照，應認有法律上利害關係，為適格之當事人；又本件訴願人提起訴願日期（99 年 5 月 25 日）距系爭建造執照核發日期（97 年 10 月 23 日）雖已逾 30 日，惟原處分機關未查明訴願人知悉該建造執照核發時間，尚無訴願逾期之問題，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 25 條規定：「建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除……。」第 28 條第 1 款規定：「建築執照分左列四種：一、建造執照：建築物之新建、增建、改建及修建，應請領建造執照。」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。」第 99 條第 1 項規定：「左列各款經直轄市、縣（市）主管建築機關許可者，得不適用本法全部或一部之規定：……三、臨時性之建築物。」

行政程序法第 93 條規定：「行政機關作成行政處分有裁量權時，得為附款。無裁量權者，以法律有明文規定或為確保行政處分法定要件之履行而以該要件為附款內容者為限，始得為之。前項所稱之附款如下：……三、負擔……。」

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 6 條規定：「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（按：建築管理業

務自 95 年 8 月 1 日起已移撥原處分機關)】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。...前項第一款所稱業已建築完成者，係指現況為加強磚造或鋼筋混凝土三層樓以上建築物，或領有使用執照之二層樓以上建築物，或於民國六十年十二月二十二日建築法修正公布前領有建造執照之二層樓以上建築物。」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。」

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.....。」

三、本件訴願及補充理由略以：申請地與擬合併地皆為畸零地，依建築法第 44 條及臺北市畸零地使用規則第 6 條第 1 項、第 11 條規定，應經 2 次以上調處，調處不成立提請調處會公決後，始得核發建造執照，惟本件僅於 95 年 12 月 27 日調處 1 次，原處分機關即核發○○○系爭建造執照，顯違反前開規定。又臺北市畸零地使用規則第 6 條第 2 項並非對「屬未建築完成之土地」所為之規範，系爭建築物亦非臨時性建築物，原處分機關之認定有誤，已侵害訴願人合併使用土地之權利。另○○○所附切結日後無條件拆除或移轉時列入交代之切結書亦無法律依據，請撤銷原處分機關 97 年 10 月 23 日 97 建字第 xxxx 號建造執照。

四、按原處分機關依事實欄所述審認○○○申請建造執照之系爭建築物乃臨時性建築物，並未影響鄰地權益，爰依規定核發附負擔之建造執照，自屬有據。至訴願人雖主張原處分機關核發○○○系爭建造執照時，已侵害其鄰地合併使用權利，然○○○所領之系爭建造執照，其注意事項載有「起造人應切結日後鄰地如欲與本基地合併申請建築時，同意無條件拆除該建築物參與協調，並於申請基地產權移轉時列入交

代」之附款記載，是訴願人之擬合併地若欲與申請地或其他同段同小段○○、○○及○○等地號土地之鄰地合併建築，仍得依臺北市畸零地使用規則等相關規定向原處分機關申請合併使用調處，○○○亦應於訴願人申請合併使用調處時，將系爭建築物拆除，與訴願人進行合併使用調處，是原處分機關核發○○○系爭建造執照，已衡酌實際情況，並考量申請地及含擬合併地在內之鄰地所有權人雙方權益及公益，尚無損害訴願人申請合併使用調處之權益，訴願主張，不足採據。從而，原處分機關核發○○○系爭建造執照，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 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 11 月 3 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）