

訴 願 人 ○○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴願人兼訴願代表人 ○○○

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 9 月 13 日北市都建字第 09963743600 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

案外人○○股份有限公司所有本市北投區○○段○○小段○○、○○地號等 2 筆土地（下稱申請地），位於都市計畫土地使用分區「第二種住宅區」，為深度不足，屬無法單獨建築之畸零地，依規定應與鄰地合併使用，○○股份有限公司乃於民國（下同）98 年 6 月 23 日申請與鄰地即同地段同小段○○（7 平方公尺，即訴願人等 5 人共有土地，下稱系爭土地）、○○、○○、○○（部分）（前揭 4 筆土地亦為畸零地）、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○地號等 14 筆土地（下稱擬合併地）合併使用。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，通知申請地與擬合併地所有權人分別於 99 年 月 日及 月 23 日召開次調處會議，均調處不成立，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 99 年 月 30 日第 9905（58）

次全體委員會議決議略以：「……本局依『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 1 款及第 4 款規定：『應合併之畸零地鄰接建築線，其面積在十五平方公尺以下者。』、『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，惟應切結於申報開工前，倘擬合併地○○、○○、○○、○○（部分）地號等 4 筆土地願以當年期公告現值 2 倍價額讓售時，申請地應負責承買合併使用。」原處分機關乃以 99 年 9 月 13 日北市都建字第 09963743600 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 9 月 15 日送達訴願人○○○○、9 月 16 日送達訴願人○○○、9 月 17 日送達訴

願人○○○、9 月 20 日送達訴願人○○○及○○○，訴願人等 5 人不服，於 99 年 10 月 14 日向本

府提起訴願，10 月 27 日補正訴願程式及補充訴願理由，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：「建築基地寬度與深度未達左列規定者，為面積狹小基地……。」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。」

府
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、本件訴願及補充理由略以：○○股份有限公司未與訴願人協議，原處分機關逕行予以調處，違反建築法第 45 條規定，且畸零地調處委員會訂定土地讓售價格於法無據，違反法律保留原則，又建築管理事項主管機關依建築法第 2 條規定應為臺北市政府，原處分機關非適格主管機關。

三、查案外人○○股份有限公司所有申請地，位於都市計畫土地使用分區「第二種住宅區」，因屬畸零地，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及擬合併地之所有權人召開 2 次調處會議，均調處不成立，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，並經該委員會 99 年 7 月 30 日第 9905（258）次全體委員會議審議後作成前開內容之決議，有原處分機關 99 年 2 月 3 日及 6 月 23 日調處會議紀錄及本府畸零地調處委員會 99 年 7 月

30

日第 9905（258）次會議紀錄等影本附卷可稽。是原處分自屬有據。

四、至訴願人主張○○股份有限公司未與訴願人協議，原處分機關逕行予以調處，違反建築法第 45 條規定，且畸零地調處委員會訂定土地讓售價格於法無據，違反法律保留原則，又建築管理事項主管機關依建築法第 2 條規定應為臺北市政府，原處分機關非適格主管機關云云。按建築法第 45 條第 1 項規定，基地所有權人與鄰接土地所有權人不能達成

協議時，得申請調處。是現行法令並無規定申請地所有權人與擬合併地所有權人協議所應具備形式。查本件申請地於申請畸零地調處時，已檢附有與擬合併土地所有權人協議不成紀錄及切結書為佐證，則原處分機關認定申請地確無法與鄰接土地所有權人達成協議而受理調處申請，於法並無違誤。次查臺北市畸零地使用規則係本府依據建築法第 46 條規定所訂定，而該規則第 8 條第 4 款、第 9 條第 1 款、第 11 條第 2 項分別規定：「

.....協議不成時，得檢附左列書件，向畸零地調處會申請調處.....四、土地之公告現值、市價概估及地上建築物之重建價格概估。」、「畸零地調處會受理申請後.....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。」、「.....如調處二次不成立時，應提請調處會公決.....。」則畸零地調處委員會依前揭規定訂定土地讓售價格，自屬於法有據。另有關本府主管建築管理業務權責，業經本府以 95 年 7 月 5 日府工建字第 09560103901 號公告委任原處分機關辦理在案，是自難謂原處分機關非適格之主管機關，訴願主張各節，不足採據。從而，原處分機關依前揭規定及本府畸零地調處委員會決議所為之處分，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 柯 格 鐘

委員 葉 建 廷

委員 范 文 清

委員 施 文 真

中華民國 100 年 1 月 5 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）