

發文字號：臺北市政府法規委員會 90.11.26 簽見

發文日期：民國 90 年 11 月 26 日

要 旨：為使公益與私益兼顧，避免土地權利關係人不知法令限制而受損害，本案建議將合併使用及單獨建築依法享有之權利及所受之限制告知雙方當事人，於知悉權利義務後，仍單獨建築，則主管機關似應依法為准予決定與否

有關陳○○君等三名所有本市○○區○○段三小段九六九地號土地申請與同段同小段九六七、九七〇、九七一及九七二地號等四筆土地辦理畸零地合併使用，涉及臺北市土地使用分區管制規則附條件允許使用核准基準表、建築技術規則及臺北市面臨現有巷道申請建築原則等法令位階適用疑義乙案，本會意見如下：

一、查臺北市土地使用分區管制規則係依據都市計畫法臺北市施行細則第二十六條規定授權訂定，並送經臺北市議會三讀通過，其名稱雖為「規則」然其性質卻屬自治條例；而建築技術規則係依據建築法第九十七條規定授權訂定，上開二法規之立法目的，係在透過建築管理及土地使用分區管制，以維護都市景觀、提升都市居住機能、保障人民居住品質（本法第一條參照）。至臺北市面臨現有巷道申請建築原則係依據建築技術規則建築設計施工篇第八條規定授權訂定，其內容雖亦對外發生效力，惟其位階似較上開二種法規為低；且其立法目的，係在解決面臨現有巷道之建築基地，申請認定建築線面臨現有巷道建築之問題（第三點參照），尚不得作為解除土地使用分區管制之依據，故於適用上似仍不得牴觸上開二法規。

二、本府畸零地調處委員會決議提出擬合併地將來申請單獨建築時，得否逕依臺北市面臨現有巷道申請建築原則第四條規定辦理，並排除臺北市土地使用分區管制規則附條件允許使用核准基準表及建築技術規則有關「應臨街寬度八公尺以上之最小道路寬度限制」之規定法律適用疑義乙節，基於前開說明及法律優位原則與貫徹法規立法目的，於法似有未合。

三、惟行政之目的不僅在維護公益，毋寧亦在保障私益，畸零地調處委員會之職權，畸零地使用規則雖無相關明文規定，惟調和維護都市景觀、提升都市居住機能、保障人民居住品質等公益與人民所有土地有效利用之私益，應屬其職權所在。故為使公益與私益兼顧，避免土地權利關係人因不知上開法令限制而受損害，本案建議將合併使用及單獨建築依法享有之權利及所受之限制告知雙方當事人，若擬合併地所有權人知悉其權利義務後，仍堅持日後單獨建築，則 貴局似應依法就本案申請地得否准予單獨建築作成決定，日後對擬合併地申請建築時，仍應依法辦理。

備註：本件函釋所引臺北市土地使用分區管制規則業於 100.7.22 修正為臺北市土地使用分區管制自治條例及臺北市土地使用分區管制規則附條件允許使用核准基準表業於 91.3.6 廢止，併予提醒；另本件事實因涉個案認定，僅供參考。

