

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

上 4 人訴願代理人 ○○○

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 101 年 4 月 23 日北市都建字第 10163553800 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

案外人○○○所有本市萬華區○○段○○小段○○至○○、○○、○○、○○地號、訴願人○○○、○○○、○○○等 3 人共有同地段○○地號、訴願人○○○、○○○、○○○、案外人○○○等 4 人共有同地段○○、○○地號、及案外人○○○所有同地段○○、○○地號等 18 筆土地（下稱申請地），位於都市計畫土地使用分區「第三種商業區」，因鄰地為深度不足，屬無法單獨建築之畸零地，依規定應與鄰地合併使用，乃申請與鄰地即案外人○○○、○○○、○○○等 3 人共有同地段○○地號、案外人○○○所有同地段○○地號、案外人○○○、○○○、○○○、○○○等 4 人共有同地段○○部分）、○○地號、案外人○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○等 11 人共有同地段○○地號、訴願人○○○、○○○等 2 人共有同地段○○地號、案外人○○○所有同地段○○地號、市有同地段○○地號、案外人祭祀公業○○○所有同地段○○地號、案外人○○○所有同地段○○地號、案外人○○○、○○○等 2 人共有同地段○○地號及案外人○○○、○○○、○○○、○○○等 4 人共有同地段○○地號等 12 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民國（下同）100 年 10 月 27 日及 101 年 2 月 9 日召開調處會議，經 2 次調處合併均不成立，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 101 年 2 月 24 日第 10101 (269) 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 4 款規定：『其他情況特殊經查明或調處無法合併者。』規定，同意申請地單獨建築，惟應切結於領得建造執照後並於申報開工前，如擬合併地○○、○○地號等 2 筆土地願以當年期公告現值 3 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 101 年 4 月 23 日北市都建字第 10163553800 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。訴願人等 4 人不服，於 101 年 5 月 9 日向本府提起訴願，7 月 10 日補充訴願理由，8 月 9 日補正訴願程式，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 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 項及第 3 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。」「應合併之土地權利關係人於調處時，一方無故不到或請求改期二次者，視為調處不成立。」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。」

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：案外人○○股份有限公司意圖買下鄰近畸零地，過程中曾觸犯竊盜罪及偽造印章罪，訴願人等 4 人曾向原處分

機關提出畸零地調處意見陳述書，並於會議中充分表達，市府畸零地調處委員會卻不予理會；復調處申請人若欲取得非鄰接之土地，臺北市畸零地調處委員會應命申請人先將 100 年 7 月申請建築之大樓興建完成才是，惟市府畸零地調處委員會對富裕之申請人表示「自本件行政處分送達之次日起 30 日內，繕具訴願書向本局遞送」，對訴願人等 4 人表示「不服調處者於接到通知後 15 日內向司法機關訴請處理」實有不當；又系爭○○地號土地寬度為 5.04 公尺，符合臺北市土地使用分區管制規定之寬度。

三、查案外人○○○等人所有申請地，位於都市計畫土地使用分區「第三種商業區」，因鄰地屬深度不足，無法單獨建築之畸零地，依規定應與鄰地合併使用，乃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，經調處合併均不成立，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 101 年 2 月 24 日第 10101 (269) 次全體委員會議決議同意申請地單獨建築，惟應切結於領得建造執照後並於申報開工前，如擬合併地○○、○○地號等 2 筆土地願以當年期公告現值 3 倍價額讓售時，申請地應負責承買合併使用，有原處分機關 100 年 10 月 27 日及 101 年 2 月 9 日調處會議紀錄及臺北市畸零地調處委員會 101 年 2 月 24 日第 10101 (269) 次全體委員會議紀錄等影本附卷可稽。是原處分自屬有據。

四、至訴願人等 4 人主張案外人○○股份有限公司意圖買下鄰近畸零地，過程中曾觸犯竊盜罪及偽造印章罪，訴願人等 4 人曾向原處分機關提出畸零地調處意見陳述書，並於會議中充分表達，本府畸零地調處委員會卻不予理會；復調處申請人若欲取得非鄰接之土地，本府畸零地調處委員會應命申請人將 100 年 7 月申請建築之大樓興建完成才是，惟本府畸零地調處委員會對富裕之申請人表示「自本件行政處分送達之次日起 30 日內，繕具訴願書向本局遞送」，對訴願人等 4 人表示「不服調處者於接到通知後 15 日內向司法機關訴請處理」實有不當；又系爭○○地號土地量得寬度為 5.04 公尺，符合臺北市土地使用分區管制規定之寬度云云。查本案經原處分機關依臺北市畸零地使用規則第 9 條規定調處，並經 2 次調處合併不成立，乃提請本府畸零地調處委員會審議，經該委員會決議依臺北市畸零地使用規則第 12 條第 4 款規定，同意申請地單獨建築，惟應切結於領得建造執照後申報開工前，如

擬合併地○○、○○地號土地願以當年期公告現值 3 倍價額讓售時，申請地應負責承買合併使用，已如前述，堪認業已考量申請地及擬合併地所有權人之權益，且已踐行法定程序。復訴願人等 4 人若認案外人○○股份有限公司有觸犯竊盜罪、偽造印章罪及應履行合建大樓契約等情，應另訴由司法機關裁判，與本件畸零地合併使用調處事件無涉；再本件原處分函說明五即載明：「如有不服，請依訴願法第 14 條及第 58 條規定，自本件行政處分送達（或公告期滿）之次日起 30 日內，繕具訴願書，向本局（處）遞送.....。」通知申請地及擬合併地所有權人。上述說明係對申請地及擬合併地所有權人所作之教示條款，並無差別待遇；又基地寬、深度係以欲檢討之基地全部之平均寬、深度為檢討，並非以單一地號為計算；是訴願人主張各節，不足採據。從而，原處分機關依本府畸零地調處委員會決議所為之處分，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 柯 格 鐘

委員 范 文 清

委員 覃 正 祥

委員 傅 玲 靜

委員 吳 秦 雯

中華民國 101 年 9 月 20 日

市長 郝龍斌

法務局局長 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。（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）