

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因建築法事件，不服原處分機關民國 100 年 8 月 25 日北市都規字第 10035448900 號及 101

年 6 月 28 日北市都規字第 10133229500 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

- 一、關於 100 年 8 月 25 日北市都規字第 10035448900 號函部分，訴願不受理。
- 二、關於 101 年 6 月 28 日北市都規字第 10133229500 號函部分，原處分撤銷，由原處分機關於

決定書送達之次日起 60 日內另為處分。

事 實

- 一、訴願人等 3 人共有本市北投區○○段○○小段○○地號土地（屬第二種住宅用地，下稱系爭土地），原經臺北市稅捐稽徵處北投分處（下稱北投分處）核定課徵田賦。嗣經原處分機關以民國（下同）99 年 2 月 6 日北市都測字第 09838547000 號函通知臺北市稅捐稽徵處，系爭土地於 98 年劃定為公共設施完竣地區，北投分處乃以 99 年 7 月 14 日北市稽北投甲字第 09931164400 號函通知訴願人等 3 人，系爭土地自 99 年起改按一般用地稅率課徵地價稅。訴願人等 3 人主張系爭土地為畸零地，係屬依法不能建築之土地，向北投分處申請恢復課徵田賦。北投分處認為系爭土地是否為依法不能建築土地之認定非其權責，乃函移由原處分機關所屬臺北市建築管理處（101 年 2 月 16 日更名為臺北市建築管理工程處，下稱建管處）處理，經該處以系爭土地為深度不足且未符合臺北市山坡地開發建築要點開發規模規定之畸零地，並就有關系爭土地是否為依法不能建築土地之認定事宜，函移原處分機關辦理。
- 二、原處分機關嗣以 100 年 1 月 6 日北市都規字第 09940032200 號函復北投分處，說明申請認定

土地「依法不能建築」之認定標準及必備文件，並於說明三中指出系爭土地上已有雜項工作物，故不予受理。惟原處分機關其後據北投分處 100 年 1 月 25 日北市稽北投甲字第 1

0030121800 號函詢事項，另以 100 年 2 月 24 日北市都規字第 10030752700 號函復該分處  
並

副知訴願人○○○略以，系爭土地經北投分處於 100 年 1 月 20 日會同本府產業發展局及本市士林地政事務所現場勘查，地上並無雜項工作物，爰同意准予受理申請，並請土地所有權人檢附相關文件供查核。嗣訴願人等 3 人於 100 年 3 月 24 日向原處分機關陳情表示

，  
系爭土地因 72 年開鑿道路致使原自然地形遭破壞改變，原處分機關所要求檢附之實測圖（82 年航攝）已非原自然地形圖。原處分機關乃復以 100 年 4 月 26 日北市都規字第  
100321

66400 號函復訴願人等 3 人，說明其可提出更早時期之地形圖等相關資料供查。

三、訴願人等 3 人嗣於 100 年 7 月 13 日再次向原處分機關陳情，原處分機關乃於 100 年 8 月 4 日

邀集相關單位討論，並作成會議結論略以，有關「依法不能建築」土地之認定，依平均地權條例第 22 條有關依法限制建築、依法不能建築之界定作業原則第 3 點規定辦理。原處分機關遂以 100 年 8 月 25 日北市都規字第 10035448900 號函復訴願人等 3 人略以：「

.....

..說明：.....三、.....（三）本局於 100 年 8 月 4 日召開會議.....會議結論：『本市建築基地除符合最小面積之寬度及深度或「臺北市畸零地使用規則」第 6 條規定之情形得核准其建築者之外，有關「依法不能建築」之認定，依「平均地權條例第 22 條有關依法限制建築、依法不能建築之界定作業原則」第 3 點規定辦理。』，依該規定..... . 僅部分建築行為受限，不得視為依法限制建築或依法不能建築之土地。.....』四、承上述，旨揭地號土地如非屬前揭會議結論之情形，而得逕認定為依法不能建築之土地，仍請依本局 100 年 2 月 24 日北市都規字第 10030752700 號函，檢送下列文件過局審查：

（

一）地政事務所核發之地籍圖 .....。」訴願人等 3 人不服該函，於 100 年 9 月 13 日向

本

府提起訴願，嗣本府審認該函非行政處分，以 101 年 3 月 7 日府訴字第 10109028600 號

訴

願決定：「訴願不受理。」在案。

四、訴願人等 3 人復於 101 年 4 月 30 日向原處分機關申請核定系爭土地為依法不能建築之土地

，經原處分機關以 101 年 6 月 28 日北市都規字第 10133229500 號函復訴願人等 3 人略以：

「

.....說明：.....二、依本局 93 年 3 月 22 日召開『研商適用「臺北市山坡地開發建築要點」地區內之「依法不能建築」土地認定相關事宜』會議結論第（四）點，『依法不能建築』土地認定標準為：基地平均坡度超過 30%，僅坡度分析圖坵塊單元大於 30%，該部分之土地屬『依法不能建築』土地。三、依 臺端等檢具之坡度分析資料，基地平均坡度未超過 30%，未符前開認定標準，故無法認定屬『依法不能建築』之土地。」訴願人等 3 人不服原處分機關 100 年 8 月 25 日北市都規字第 10035448900 號及 101 年 6 月 28 日

北市都規字第 10133229500 號函，於 101 年 7 月 23 日向本府提起訴願，8 月 31 日及 9 月 19 日

補充訴願理由，9 月 17 日補充訴願資料，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

壹、關於 100 年 8 月 25 日北市都規字第 10035448900 號函部分：

一、按訴願法第 1 條第 1 項前段規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。」第 3 條第 1 項規定：「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」第 77 條第 7 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：.....七、對已決定.....之訴願事件重行提起訴願者。」

二、經查本案訴願人等 3 人對原處分機關 100 年 8 月 25 日北市都規字第 10035448900 號函不服

，前於 100 年 9 月 13 日向本府提起訴願，並經本府以 101 年 3 月 7 日府訴字第 10109028600

號訴願決定：「訴願不受理。」在案。訴願人等 3 人復就已決定之訴願事件重行提起訴願，揆諸前揭規定，此部分訴願自非法之所許。

貳、關於 101 年 6 月 28 日北市都規字第 10133229500 號函部分：

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 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 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）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。前項第一款所稱業已建築完成者，係指現況為加強磚造成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。」

臺北市土地使用分區管制自治條例第 17 條第 1 項規定：「住宅區內建築基地之寬度及深度不得小於下表規定：（節錄）」

住宅區種別	寬度（公尺）		深度（公尺）	
	平均	最小	平均	最小
第二種	十	六	二〇	十二

司法院釋字第 674 號解釋理由書：「……所謂『依法不能建築』，土地稅法及平均地權條例未明定其意義，亦未明確授權主管機關以命令為補充之規定。而依建築法第四十四條規定：『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。』故建築基地面積畸零狹小不合規定之土地（即『畸零地』），如欲建築者，必須與鄰接土地協議合併使用，達到規定最小面積之寬度及深度後，始得為之。是畸零地在與鄰接土地合併使用前，依建築法規定既不得單獨建築，應屬上開土地稅法第 22 條第 1 項第 4 款及平均地權條例第 22 條第 1

項

第 4 款『依法不能建築』之情形……。」

臺北市山坡地開發建築要點第 4 點規定：「開發區域內原自然地形平均坡度超過百分之三十者，除水土保持必要設施外，不得作為建築使用，也不得計入建築基地面積檢討遮蔽率與容積率，但可計入開發範圍。本要點修正實施前已完成市地重劃及區段徵收地區，不在此限。」

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.....。」

二、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 訴願人等 3 人係依司法院釋字第 674 號解釋申請原處分機關認定系爭土地為依法不能建築土地，原處分機關卻未回應。
- (二) 系爭土地經建管處認定係深度不足且未符合臺北市山坡地開發建築要點開發規模規定之畸零地，而北投分處至系爭土地現場勘查，認定現場為道路邊坡，部分為雜木林，尚堪農用，符合上揭司法院解釋意旨，應屬土地稅法第 22 條第 1 項第 4 款及平均地權條例第 22 條第 1 項第 4 款規定依法不能建築之情形。

三、查訴願人等 3 人所有系爭土地原經北投分處核定課徵田賦。嗣經原處分機關以 99 年 2 月 6 日北市都測字第 09838547000 號函通知臺北市稅捐稽徵處，系爭土地於 98 年劃定為公共設施完竣地區，北投分處爰核定系爭土地自 99 年起改按一般用地稅率課徵地價稅。訴願人等 3 人嗣於 101 年 4 月 30 日以系爭土地為畸零地，係依法不能建築之土地，向原處分機關

申請核定系爭土地為依法不能建築之土地。經原處分機關以 101 年 6 月 28 日北市都規字第 10133229500 號函復訴願人等 3 人略以，系爭土地依據訴願人等 3 人檢具之坡度分析資料，基地平均坡度未超過 30%，未符原處分機關 93 年 3 月 22 日召開「研商適用『臺北市山坡地開發建築要點』地區內之『依法不能建築』土地認定相關事宜」會議紀錄之結論(四)所定依法不能建築土地認定標準，故無法認定屬依法不能建築之土地。

四、惟查依司法院釋字第 674 號解釋理由書闡示，依建築法第 44 條規定，建築基地面積畸零狹小不合規定之土地(即畸零地)，如欲建築者，必須與鄰接土地協議合併使用，達到規定最小面積之寬度及深度後，始得為之。是畸零地在與鄰接土地合併使用前，依建築法規定既不得單獨建築，應屬上開土地稅法第 22 條第 1 項第 4 款及平均地權條例第 22 條第

1 項第 4 款「依法不能建築」之情形。復依臺北市畸零地使用規則第 6 條規定，畸零地非經與鄰地合併補足或整理後，不得建築。但有同條第 1 項第 1 款至第 5 款所規定情形而無礙建築設計及市容觀瞻者，得核准其建築。又臺北市土地使用分區管制自治條例第 17 條規定，第二種住宅區內建築基地之平均寬度及深度不得小於 10 公尺及 20 公尺。本件經查北投分處前曾函詢建管處有關係爭土地是否為依法不能建築之土地，經該處以 99 年 12 月 28 日北市都建照字第 09981504900 號函副知北投分處略以，系爭土地使用分區屬第二種住宅區，為深度不足且未符合臺北市山坡地開發建築要點開發規模規定之畸零地。是原處分機關雖審認系爭土地坡度不符 93 年 3 月 22 日會議紀錄結論(四)所定依法不能建築土地之認定標準，然系爭土地既係畸零地，依上揭司法院釋字第 674 號解釋，在與鄰接土地合併使用前，是否應屬依法不能建築土地？又系爭土地是否符合臺北市畸零地使用

規則第 6 條第 1 項第 1 款至第 5 款所規定得核准其建築之情形，而得認定非屬依法不能建築

土地？容有未明，有再予查明之必要。從而，為求原處分之正確適法及維護訴願人等 3 人之權益，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。

參、綜上論結，本件訴願為部分程序不合，本府不予受理；部分為有理由；依訴願法第 77 條第 7 款及第 81 條，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 丁庭宇（公出）

委員 王曼萍（代理）

委員 劉宗德

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 王韻茹

委員 傅玲靜

委員 吳秦雯

中華民國 101 年 12 月 5 日

市長 郝龍斌

法務局局長 蔡立文 決行

如對本決定不受理部分不服者，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）