

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人等 3 人因畸零地合併使用調處事件，不服原處分機關民國 102 年 6 月 18 日北市都建字第

10263592600 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人等 3 人所有本市中正區○○段○○小段○○、○○、○○及○○地號等 4 筆土地（下稱申請地），位於都市計畫土地使用分區「第 3 種商業區」，因鄰地面積狹小，寬、深度不足，且未臨接建築線，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祭祀公業○○○所有並設定地上權予案外人○○○及○○○之同地段○○及○○地號等 2 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及地上權人分別於民國（下同）101 年 11 月 1 日及 102 年 3 月 27 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 條規定將本案提本市畸零地調處委員會（下稱畸零地調處會）審議，經該委員會 102 年 5 月 20 日第 10202（276）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：『其他因情況特殊經查明或調處無法合併者。』，同意申請地合併○○、○○地號等 2 筆土地後建築。」原處分機關乃以 102 年 6 月 18 日北市都建字第 10263592600 號函通知申請地、擬合併地之土地所有權人及地上權人上開決議內容。該函於 102 年 6 月 20 日送達訴願人等 3 人，訴願人等 3 人不服，於 102 年 7 月

17 日向本府提起訴願，9 月 4 日補充訴願理由，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：訴願人等 3 人之建築基地雖臨接他人之畸零地，若經畸零地調處會 2 次調處不成立，提交全體委員會審議，並經審議結果認訴願人等 3 人之建築基地確無礙建築設計及市容觀瞻者，且符合臺北市畸零地使用規則第 12 條第 4 款情形，即應准予單獨核發建築執照，原處分機關錯誤解讀該條款意旨，增加法律所無之限制；原處分機關不為准予單獨建築之處分，竟為合併畸零地始得為建築之處分，無異在逼迫訴願人等 3 人與畸零地權利人再繼續協商，違反該條款之立法目的，應予撤銷。

三、查訴願人等 3 人所有申請地，位於都市計畫土地使用分區「第 3 種商業區」，因鄰地屬面積狹小，寬、深度不足，且未臨接建築線之畸零地，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及地上權人召開 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，將本案提畸零地調處會審議，並經該委員會 102 年 5 月 20 日第 10202（276）次全體委員會議決

議同意申請地合併○○、○○地號等 2 筆土地後建築，有原處分機關 101 年 11 月 1 日及 10

2 年 3 月 27 日調處會議紀錄及畸零地調處會 102 年 5 月 20 日第 10202（276）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、至訴願人主張其等 3 人之建築基地，若經畸零地調處會 2 次調處不成立，且符合臺北市畸零地使用規則第 12 條第 4 款情形，即應准予單獨核發建築執照，原處分機關竟為合併畸零地始得為建築之處分，違反該條款之立法目的云云。按臺北市畸零地使用規則第 12 條規定，建築基地臨接該條所列 4 款情形之畸零地，經畸零地調處會調處 2 次不成立後，應提交全體委員會議審議，必須認為該建築基地確無礙建築設計及市容觀瞻者，原處分機關始得核發建築執照。該條文並無應准予單獨核發建築執照之規定。查本案因申請地所有權人與擬合併地所有權人不能達成協議，乃向原處分機關申請調處，經原處分機關依臺北市畸零地使用規則第 8 條及第 9 條規定進行 2 次調處，調處合併不成立，乃提請畸零地調處會公決，嗣經該委員會審議後決議依臺北市畸零地使用規則第 12 條第 4 款規定，

同意申請地合併擬合併地後建築，業已踐行相關法定程序，即屬有據；復據原處分機關 102 年 8 月 5 日北市都建字第 10235858500 號函附之訴願答辯書陳明，倘申請地就其範圍自行單獨建築，則因擬合併地未臨接建築線日後建築將設計困難，或甚至無法建築，土地無法利用亦有妨害市容觀瞻之虞，故畸零地調處會經審議同意本案申請地須合併擬合併地後，方符「無礙建築設計及市容觀瞻者」之前提要件而得申請建築。是訴願主張，均有誤解，不足採據。從而，原處分機關依畸零地調處會決議所為之處分，揆諸前揭規定，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 丁 庭 宇
委員 王 曼 萍
委員 劉 宗 德
委員 紀 聰 吉
委員 戴 東 麗
委員 葉 建 廷
委員 范 文 清
委員 王 韻 茹
委員 吳 秦 雯
委員 劉 成 焜

中華民國 102 年 9 月 25 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）