

訴 願 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 102 年 6 月 11 日北市都建字第 10263590300 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

案外人○○○等 6 人所有本市萬華區○○段○○小段○○、○○、○○地號等 3 筆土地，位於都市計畫土地使用分區「第參種商業區」（下稱申請地），因鄰地為面積狹小，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，乃申請與鄰地即訴願人所有之同地段同小段○○（為訴願人與案外人○○○共有，各持分 1/2）及○○地號、案外人○○○所有同地段同小段○○地號及案外人○○○等 5 人所有同地段同小段○○地號等 4 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）101 年 8 月 15 日及 101 年 9 月 19 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審議，經該委員會 101 年 11 月 8 日第 10105(273)次全體委員會議決議：「

再協調」。嗣原處分機關通知申請地與擬合併地所有權人於 102 年 3 月 20 日召開第 3 次調處會

議，經調處合併仍不成立，乃依規定將本案再提本市畸零地調處委員會審議，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 1 款：『應合併之畸零地臨接建築線，其面積在十五平方公尺下上（按：應係十五平方公尺以下）者。』及第 4 款規定：『其他因情況特殊經查明或調處無法合併者。』同意申請地單獨建築，惟應於領得建造執照後並於申報開工前，如擬合併地○○、○○、○○地號等 3 筆土地願以當年期公告現值 3 倍價額讓售時，其中○○地號須於○○地號亦同意讓售之情形下，申請地應負責承買合併使用。」原處分機關

乃以 102 年 6 月 11 日北市都建字第 10263590300 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 102 年 6 月 19 日送達訴願人，訴願人不服，於 102 年 7 月 15 日向本府提起訴

願，8 月 15 日、9 月 4 日、9 月 25 日及 10 月 16 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（建築管理部分已移撥本府都市發展局）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：申請地所有權人係透過○○有限公司居中協調，惟申請地所有權人及該公司對訴願人同意以市價出售均不予理會；本案畸零地調處會議召開過程多有瑕疵（如代理人未獲授權等），對建商或申請地所有權人有偏袒之疑慮；臺北市萬華區土地市價為公告現值之 10 至 30 倍，本案畸零地調處委員會竟決議以「當年期公告現值 3 倍價額」為買賣價格，影響訴願人土地利益之決定；又原處分機關同意申請地單獨建築，將使訴願人所有之同地段土地日後無法建築，與臺北市畸零地使用規則第 7 條規定不合。請撤銷原處分。
- 三、查案外人○○○等 6 人所有申請地，位於都市計畫土地使用分區「第參種商業區」，因鄰地為面積狹小、深度不足，為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 3 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 102 年 5 月 20 日第 10202(276)次全體委員會議決議，同意申請地單獨建築，惟應於領得建造執照後並於申報開工前，如擬合併地○○、○○、○○地號等 3 筆土地願以當年期公告現值 3 倍價額讓售時，其中○○地號須於○○地號亦同意讓售之情形下，申請地應負責承買合併使用。有原處分機關 101 年 8 月 15 日、101 年 9 月 19 日及 102 年 3 月 20 日調處會議紀

錄、臺北市畸零地調處委員會 101 年 11 月 8 日第 10105(273)次及 102 年 5 月 20 日第 10202(27

6)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、至訴願人主張本案畸零地調處會議召開過程多有瑕疵（如代理人未獲授權等）對建商或申請地所有權人有偏袒之疑慮及畸零地調處委員會決議影響訴願人土地利益云云。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，認為該建築基地確無礙建築設計及市容觀瞻者，原處分機關得核發建築執照。復按前揭規則第 9 條第 1 項第 1 款規定，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。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解，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，及依本市畸零地調處委員會第

10105(2

73)次會議決議進行第 3 次調處，調處合併均不成立，乃將本案再提請本市畸零地調處委員會公決，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 1 款及第 4 款規定，同意申請地單獨建築，惟應於領得建造執照後申報開工前，如擬合併地○○、○○、○○地號等 3 筆土地願以當年期公告現值 3 倍價額讓售時，其中○○地號須於○○地號亦同意讓售之情形下，申請地應負責承買合併使用，已如前述，則本市畸零地調處委員會依前揭規定訂定土地讓售價額，於法並無不合，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。至訴願主張本市畸零地調處委員會議召開過程多有瑕疵乙節，縱令訴願人主張屬實，因調處結果均不成立，是訴願主張，尚難採作對其有利之認定。另臺北市畸零地使用規則第 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。」本件畸零地合併使用案既經本市畸零地調處委員會公決認定符合前揭規則第 12 條第 1 款及第 4 款規定，即無該條文之適用，訴願主張，容有誤解，不足採據。從而，原處分機關依本市畸零地調處委員會決議所為之處分，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（公出）

委員 蔡 立 文（代理）

委員 王 曼 萍

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 王 韻 茹

委員 吳 秦 雯

中華民國 102 年 10 月 31 日市長 郝龍斌

法務局局長 蔡立文請假

副局長 王曼萍代行

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）