

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 103 年 6 月 19 日北市都建字第 103636

05200 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人所有本市信義區○○段○○小段○○地號土地（下稱申請地），位於都市計畫土地使用分區「第 3 種住宅區」，因面積狹小，寬度不足，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○○○、○○○及財政部國有財產署分別所有及管有之同地段○○、○○及○○地號等 3 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）102 年 12 月 5 日及 103 年 2 月 6 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 103 年 3 月 5 日第 10301(281)次全體委員會議決議；「……請業務單位洽本府都市發展局都市規劃科釐清申請地檢討平均寬度時，是否應加計都市計畫圖內規定之 3 公尺帶狀式開放空間寬度。俟釐清後逕提委員會討論。」嗣原處分機關將本案再次提請畸零地調處會審議，經該委員會 103 年 5 月 15 日第 10302 (282) 次全體委員會議決議：「……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』同意申請地合併○○（部分）地號土地（以○○地號西南側地界端點 A 作直線垂直○○地號東側地界線為界，如附圖 2）後建築。」原處分機關乃以 103 年 6 月 19 日北市都建字第 10363605200 號函通知申請地、擬合併地之土地所有權人上開決議內容。該函於 103 年 6 月 2

3 日送達訴願人，訴願人不服，於 103 年 7 月 16 日經由原處分機關向本府提起訴願，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.....在直轄市為直轄市政府.....。」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。」

府
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

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……。」

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

7

8 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……（序號 15）臺北市畸零地使用規則……。」

二、本件訴願理由略以：訴願人曾於 97 年 11 月 18 日向原處分機關查詢系爭申請地基地北側是否需退縮建築疑義，經原處分機關答復依臺北市松山車站附近地區都市設計管制要點第 2 點規定，自臨接道路境界線起退縮 3 公尺。如依本次畸零地調處會之決議範圍合併，又須符合前開所述之退縮深度，實際配置確有困難；建議合併範圍自○○段○○小段○○地號之面寬 8 公尺以外部分合併於系爭申請地，應可達到臺北市畸零地使用規則之精神，雙方土地均可合理配置達到雙贏。

三、查訴願人所有申請地，位於都市計畫土地使用分區「第 3 種住宅區」，因面積狹小，寬度不足，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，將本案提畸零地調處會審議，並經該委員會 103 年 5 月 15 日第 10302（282）次全體委員會議決議同意申請地合併○○（

部

分）地號土地（以○○地號西南側地界端點 A 作直線垂直○○地號東側地界線為界）後建築，有原處分機關 102 年 12 月 5 日、103 年 2 月 6 日調處會議紀錄及畸零地調處會 103

年 5

月 15 日第 10302(282)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、至訴願人主張原處分機關要求申請地應自臨接道路境界線起退縮 3 公尺，如依本次畸零地調處會之決議範圍合併，實際配置確有困難，建議合併範圍自○○段○○小段○○地號之面寬 8 公尺以外部分合併於系爭申請地，應可達到臺北市畸零地使用規則之精神云云。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。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，同意申請地合併部分擬合併地後建築，業已踐行相關法定程序；復據原處分機關 103 年 8 月 4 日北市都建字第 10368305600 號函附之訴願答辯書陳明略以；「.....查申請地之法定寬度規定為 8 公尺再加計 3 公尺帶狀式開放空間，共計應為 11 公尺，申請地現況面道路寬度約 6

公

尺。上開擬合併地○○地號為國有土地，本案倘由申請地向南側合併國有地達滿足 11 公尺寬範圍，反將致使國有地基地面道路寬度僅剩約 7.2 公尺而變成寬度不足之畸零地.....故畸零地調處會考量申請地確實寬度不足，經衡酌申請地與國有地雙方權益後，同意申請地合併○○（部分）地號土地（以○○地號西南側地界端點 A 作直線垂直○○地號東側地界線為界）後建築，如此則申請地寬度約 8.9 公尺，國有地寬度約 9.3 公尺，尚不至影響國有地日後申請建築權益.....另有關訴願人所提模擬配置圖乙節，按臺北市土地使用分區管制自治條例第 16 條：『第一種住宅區內之建築物須留設側院。其他住宅區內建築物之側面牆壁設有門窗者，亦同。但側面基地線臨接道路者，不在此限。前項留設之側院，其寬度不得小於 2 公尺，且最小淨寬度不得小於 1.5 公尺。』查本案位屬第 3 種住宅區，亦即本案申請地建築物倘側面牆壁未設置門窗，則無需留設側院，換言之，本案訴願人所言配置困難乙節，雖自身條件受限，但於法令允許下，當亦可以藉由建築設計手段來改善問題.....。」是訴願主張，不足採憑。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（公假）

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 傅 玲 靜

委員 吳 秦 雯

中華民國

103

年

9

月

24

日

市長 郝龍斌公假

副市長 丁庭宇代行

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：臺北市士林區文林路 725 號）