

訴 願 人 ○○水利會

代 表 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 10 月 14 日北市都建字第 10363

673000 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

案外人○○○、○○○所有本市士林區○○段○○小段○○及○○地號等 2 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」，因鄰地為面積狹小，寬、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○○地號及國有之同地段同小段○○、○○、○○地號（民國【下同】 103 年 2 月 6 日由母地號○○地號分割出）及案外人○○○等 10 人所有同地段同小段○○（部分）地號等 5 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 103 年 2 月 6 日及 103 年 3 月 13 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 103 年 5 月 15 日第 10302（282）次全體委員會議決議略以

：「……請業務單位釐清下列事項後，再提請委員會討論：(1) 洽本府工務局水利工程處（下稱水利工程處）確認擬合併地○○地號土地上之溝渠，現況是否具排水功能，宜否由申請地納入建築基地合併使用。(2) 請申請地說明現況現有巷道通行情形，並提供建築配置草案圖說。」嗣經原處分機關所屬本市建築管理工程處就擬合併地○○地號土地是否涉及公共排水案函詢水利工程處，經該處以 103 年 7 月 1 日北市工水下字第 10364421100 號函復原處分機

關所屬本市建築管理工程處略以，位於士林區○○段○○小段○○及○○地號等 2 筆之既有水路前為農業灌溉排水溝，目前鄰近住戶之部分民生雜廢水仍藉由該等圳溝排放，具公共排水功能，請該處配合於地籍套繪圖上註記列管。案經再提本府畸零地調處委員會 103 年 9 月 15 日第 10304（284）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○○地號土地後建築。」原處分機關乃以 103 年 10 月 14 日北市都建字第 10363673000 號函〔該函主旨：「……申請與同段同小段○○（部分）、○○、○○、○○地號等 4 筆土地……」原係誤植，嗣經原處分機關以 103 年 10 月 28 日北市都建字第 10

369965500 號函更正為：「……申請與同段同小段○○（部分）、○○、○○、○○、○○地號等 5 筆土地……」〕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 103 年 10 月 16 日送達，訴願人不服，於 103 年 11 月 12 日向本府提起訴願，104 年 1 月 8 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。」

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：

- （一）原處分准申請地僅合併○○地號土地，而無須合併○○、○○地號土地，其理由及判斷之依據何在？未見說明，原處分顯違反行政程序法第 5 條所定行政行為明確原則。
- （二）訴願人所有同地段○○地號土地，所鄰接之○○地號土地已建築完成，而○○地號土地則同屬無法單獨建築之狹長畸零地，原處分准申請地得合併○○地號土地後建築之結果，將使訴願人所有同地段○○地號土地永遠成為畸零地，無法建築使用，有違臺北市畸零地使用規則，增進土地效益之立法意旨。
- （三）水利工程處前於 100 年 1 月 7 日參與訴願人所邀集之「辦理本會（即訴願人）士林區○○段○○小段○○地號已無農田排水及灌溉功能之會有非事業用土地，不動產處理報廢會勘」時，與會代表曾表示略以，本案址周邊已完整建置雨水排水系統，不需藉由本圳溝留作為市區排水使用等語，而該處 103 年 7 月 1 日北市工水下字第 10364421100

號

函則又陳稱略以，系爭○○地號目前仍具公共排水功能，前後自相矛盾，且原處分機關採用該處就系爭○○地號土地仍具公共排水功能之說詞，認系爭○○地號應留供市區排水之用，無須與申請地合併建築，就此並未予訴願人有陳述意見之機會，其認事用法顯有錯誤。

三、案外人○○○、○○○等人所有申請地，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，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。案經原處分機關依規定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，案經該委員會 103 年 5 月 15 日第 10302 (282) 次

及 103 年 9 月 15 日第 10304 (284) 次全體委員會議決議同意申請地合併○○地號土地單獨建築，有原處分機關 103 年 2 月 6 日、103 年 3 月 13 日調處會議紀錄及臺北市畸零地調處委員會 103 年 5 月 15 日第 10302 (282) 次、103 年 9 月 15 日第 10304 (284) 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准申請地僅合併○○地號土地，而無須合併○○、○○地號土地，其理由及判斷之依據未見說明，原處分顯違反行政程序法第 5 條所定行政行為明確原則；又其所有同地段○○地號土地，所鄰接之○○地號土地已建築完成，而○○地號土地則同屬無法單獨建築之狹長畸零地，原處分准申請地得合併○○地號土地後建築之結果，將使訴願人所有同地段○○地號土地永遠成為畸零地，無法建築使用，有違臺北市畸零地使用規則，增進土地效益之立法意旨等節。按本案既經原處分機關依前揭臺北市畸零地使用規則第 8 條、第 9 條等規定調處，惟經 2 次調處合併均不成立，原處分機關乃依同規則第 12 條規定，提請本府畸零地調處委員會審議，經該委員會 103 年 5 月 15 日第 1030

2 (282) 次全體委員會議決議略以：「……請業務單位釐清下列事項後，再提請委員會討論：(1) 洽本府工務局水利工程處確認擬合併地○○地號土地上之溝渠，現況是否具有排水功能，宜否由申請地納入建築基地合併使用……。」嗣水利工程處以 103 年 7 月 1 日北市工水下字第 10364421100 號函復原處分機關所屬本市建築管理工程處略以，位於士林區○○段○○小段○○及○○地號等 2 筆之既有水路前為農業灌溉排水溝，目前鄰近住戶之部分民生雜廢水仍藉由該等圳溝排放，具公共排水功能，請該處配合於地籍

套繪圖上註記列管。復經該委員會 103 年 9 月 15 日第 10304 (284) 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○○地號土地後建築。」查本件訴願人所有○○地號之既有水路目前仍具有公共排水功能，既經主管機關水利工程處建議原處分機關於套繪圖上註記列管，本府畸零地調處委員會第 10304 (284) 次全體委員會議決議僅同意申請地合併○○地號土地單獨建築，而未將訴願人所有○○地號土地納入合併範圍，乃是為兼顧系爭○○地號之既有水路目前仍具有公共排水功能所致。是本件既經本府畸零地調處委員會查明因情況特殊，而作成上開決議，堪認業考量雙方之權益及公益，並已踐行正當法律程序；原處分機關依本府畸零地調處委員會決議所為之處分，其處分理由及法令依據之記載，已使處分相對人（即訴願人）得以知悉原處分機關獲致結論之原因。

五、另訴願人主張原處分機關採用水利工程處就系爭○○地號土地仍具公共排水功能之前後矛盾之說詞，認系爭○○地號應留供市區排水之用，無須與申請地合併建築，且就此未予訴願人有陳述意見之機會，其認事用法顯有錯誤乙節。查上開水利工程處與會代表於 100 年 1 月 7 日會勘時雖曾為系爭○○地號圳溝不需留作市區排水使用之表述，然查該次會勘後訴願人即以 100 年 1 月 12 日函檢附前開會勘紀錄就系爭○○地號土地報廢為無農田排水及灌溉功能之非事業土地，報請本府鑒核，並經本府以 100 年 1 月 18 日府授產業農字第 10030418100 號函復訴願人略以，所報本市士林區○○段○○小段○○地號土地，已喪失農田排水及灌溉功能，屬非事業用土地一案，本府原則同意；惟該函並未就系爭土地是否仍具市區公共排水功能為審認，復觀諸水利工程處 103 年 7 月 1 日北市工水下字第

1

0364421100 號函則陳明略以，位於士林區○○段○○小段○○及○○地號等 2 筆之既有水路前為農業灌溉排水溝，目前鄰近住戶之部分民生雜廢水仍藉由該等圳溝排放，具公共排水功能，請原處分機關所屬本市建築管理工程處配合於地籍套繪圖上註記列管等語。準此，就系爭○○地號是否仍具有公共排水功能，本府及水利工程處並無訴願人所述前後說詞不一之情形，訴願主張，容有誤會。又系爭○○地號土地仍具有公共排水功能既經水利工程處 103 年 7 月 1 日北市工水下字第 10364421100 號函審認在案，原處分所根

據

之事實，客觀上明白足以確認，依行政程序法第 103 條第 5 款規定，縱令未予以訴願人陳述意見之機會，亦難謂有程序違法之情形。從而，原處分機關所為之處分，揆諸前揭規

定，並無不合，應予維持。

六、另關於訴願人申請停止原處分執行乙節，經審酌並無訴願法第 93 條第 2 項規定得停止執行情事，尚無停止執行之必要，併予指明。

七、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 楊 芳 玲

委員 王 曼 萍

委員 劉 宗 德

委員 紀 聰 吉

委員 柯 格 鐘

委員 范 文 清

委員 王 韻 茹

委員 吳 秦 雯

中華民國 104 年 1 月 22 日

市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲決行

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）