

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

訴 願 代 理 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

672800 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○○、○○、○○地號等 3 筆土地（下稱申請地），位於都市計畫土地使用分區「第 2 種住宅區」，基地平均寬度及深度符合臺北市土地使用分區管制自治條例第 17 條規定，因鄰接案外人○○○（繼承人○○○）及澎湖縣望安鄉公所（管）有之同段同小段○○、○○地號等 2 筆土地（下稱擬合併地）為未臨接建築線、面積狹小之畸零地，訴願人乃於民國（下同）103 年 4 月 3 日向原處分機關所屬本市建築管理工程處申請與上開擬合併地合併使用。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 5 月 13 日及 103 年 7 月 22 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 103 年 9 月 15 日第 10304（284）次全體委員會議決議：「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：『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○○地號土地後申請建築，惟應於領得建造執照後並於申報開工前，如擬合併地○○地號土地願以當年期公告現值 2.5 倍價額讓售時，申請地應負責承買合併使用。」原處分機關乃以 103 年 10 月 14 日北市都建字第 103

63672800 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 103 年 10 月 16 日

送達，訴願人不服，於 103 年 11 月 7 日經由原處分機關向本府提起訴願，同年 11 月 25 日補正訴

願程式，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。」

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

住宅區種別	寬度（公尺）		深度（公尺）	
	平	均	最	小
	平	均	最	小
第 2 種	10	6	20	12

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……。」

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……（序號 15）臺北市畸零地使用規則……。」

二、本件訴願理由略以：

- （一）系爭申請地前於 99 年及 101 年間經臺北市畸零地調處委員會決議同意申請地單獨建築在案，顯見全體委員均認該畸零地無礙建築設計及市容觀瞻。
- （二）本案基地依「建築技術規則山坡地專章」作坵塊圖分析檢討後，系爭○○地號畸零地之坡度分析超過 30%以上，依臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定第 2 點規定，不得作為建築使用，亦不得計入檢討建蔽率及容積率，故若合併後對建築容積之使用完全無任何使用價值，訴願人購入亦無任何實質助益，也因此前 2 次畸零地調處委員會均決議同意申請地單獨建築。

(三) 系爭○○地號畸零地原領有 70 使字第 xxx 號使用執照，其加註事項與使用執照圖說均明確記載：○○地號為部分保留地，如將來合併不成，則收回作為空地使用；顯見該畸零地於前案申請時，已有明確切結後續處理方式，原處分無視事實真相，顯有不公之處。

(四) 本案為對外銷售案，於申報開工前鄰地願意合併使用時，將令本案複雜化，依現行都市設計審議及建造執照申請程序規定，須另行辦理重行審議及變更設計，除影響已銷售之預售屋客戶權益外，對訴願人執行本建案之權利及時程亦影響甚鉅。請撤銷原處分。

三、查訴願人所有系爭申請地位於都市計畫土地使用分區「第 2 種住宅區」，基地平均寬度及深度符合臺北市土地使用分區管制自治條例第 17 條規定，因鄰接之擬合併地為未臨接建築線、面積狹小之畸零地，訴願人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，將本案提本市畸零地調處委員會審議，並經該委員會 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○○地號土地後申請建築，惟應於領得建造執照後並於申報開工前，如擬合併地○○地號土地願以當年期公告現值 2.5 倍價額讓售時，申請地應負責承買合併使用。有原處分機關 103 年 5 月 13 日及 103 年 7 月 22 日調處會議紀錄、臺北市畸零地調處委員會 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、至訴願人主張系爭○○地號畸零地之坡度分析超過 30%以上，依規定不得作為建築使用，亦不得計入檢討建蔽率及容積率，若合併後對建築容積之使用完全無任何使用價值，故 99 年及 101 年間經本市畸零地調處委員會決議同意申請地單獨建築，且該畸零地於前案申請時，已有明確切結後續處理方式，原處分除影響已銷售之預售屋客戶權益外，對訴願人執行本建案之權利及時程亦影響甚鉅，請撤銷原處分云云。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即訴願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、第 9 條及第 11 條等規定進行 2 次調處合併不成立，乃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 4 款規定，同

意申請地合併○○地號土地後申請建築，惟應於領得建造執照後並於申報開工前，如擬合併地○○地號土地願以當年期公告現值 2.5 倍價額讓售時，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，並踐行法定程序，於法並無不合。復據原處分機關 103 年 11 月 27 日北市都建字第 10338845900 號函附

之

訴願答辯書陳明略以：「……理由……五、再查本局依畸零地使用規則……分別召開 2 次協調會，申請地表達『希准照委員會第 10101（269）次全體委員會議決議同意單獨建築』擬合併地○○地號土地則表示『1. 請理解並維護本擬合併地係自民國 70 年起即依當年法保留合併迄今之法理事實……4. 地主願依法合併，但要求合理價購或合建。』依公調過程所示擬合併地所有權人顯有意願與申請地合併建築使用，惟因 2 次協調合併不成立，依規定乃提畸零地調處會全體委員會議公決，經考量倘准予申請地單獨建築，將致使案外人所有之同段同小段○○地號土地形成永久畸零地，實有礙市容觀瞻等疑慮，為顧及擬合併地土地所有權人之權益，以但書要求訴願人應切結於領得建造執照後並於申報開工前，如擬合併地○○地號土地願以當年期公告現值 2.5 倍價額讓售時，申請地應負責承買合併使用……況前 2 次調處之情況與本次不盡相符，尚難相提並論……。」是該決議堪認業已考量申請地及擬合併地所有權人之權益。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 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 葉 建 廷

委員 范 文 清

委員 傅 玲 靜

中華民國 104 年 1 月 26 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）

