

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 95 年 11 月 27 日北市都建字第 09565981100 號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人與案外人○○有限公司共有之本市中正區○○段○○小段○○及○○地號等 2 筆土地及案外人○○○所有同段同小段○○地號土地，申請與鄰接案外人財政部國有財產局管理之國有同段同小段○○及○○地號、○○○○所有同段同小段○○地號及臺北市政府財政局管理之市有同段同小段○○地號等 4 筆土地合併使用，原處分機關遂依臺北市畸零地使用規則規定，分別通知雙方於 95 年 6 月 28 日、95 年 9 月 6 日召開協調會議，經調處合併不成立，遂將本案提本市畸零地調處委員會 95 年 11 月 6 日第 9504 (232) 次全體委員會議作成決議：「再協調。」在案。原處分機關乃以 95 年 11 月 27 日北市都建字第 09565981100 號函通知申請地及擬合併地之土地權利關係人略以：「主旨：有關本市中正區○○段○○小段○○、○○、○○等 3 筆土地申請與同地段○○、○○、○○、○○地號等 4 筆土地合併使用案，……說明：……二、旨揭畸零地合併使用案，業經本市畸零地調處委員會第 9504 (232) 次全體委員會議決議：再協調。……」訴願人不服，於 95 年 12 月 15 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

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 1 個月內予以調處；調處不成時，基地所有權人或鄰接土地所有權人得就規定最小面積之寬度及深度範圍內之土地按徵收補償金額預繳承買價款申請該管地方政府徵收後辦理出售。.....

」第 46 條規定：「直轄市、縣（市）主管建築機關應依照前 2 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。但最大深度不得超過規定深度之二倍半。.....二、實施土地使用分區管制規則之地區，依照臺北市（以下簡稱本市）土地使用分區管制規則之規定，.....」第 6 條規定：「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 4 條規定，深度在 11 公尺以上者。五、建築基地面積超過 1 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 12 條之情形外，應依第 8 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 6 條及第 7 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 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 2 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 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，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 15 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 30 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。」

本府 95 年 7 月 5 日府工建字第 09560103901 號公告：「主旨：公告委任本府都市發展局辦理建築管理業務之事項，自中華民國 95 年 8 月 1 日起實施。依據：行政程序法第 15 條及臺北市政府組織自治條例第 2 條規定。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『臺北市政府工務局建築管理處執照申請書電子化作業規範』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、本府工務局原辦理『臺北市政府工務局建築管理處執照申請書電子化作業規範』等 78 則行政法規（詳附表）所定有關本府建築管理業務之管轄機關權限，因組織法規變更管轄權，自 95 年 8 月 1 日起變更由本府都市發展局辦理……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、本件訴願理由略以：

- （一）訴願人已多次請原處分機關調處，但○○○○每一次皆不出席，訴願人深感其並不尊重調處方式，故雙方認知相差頗遠，無法達成協議。
- （二）原處分機關來函要求再協商處理，但對方都不出面，如何調處？再者，訴願人也依法協調，皆不理會；原處分機關尊重對方意見及權益，試問訴願人依法辦理，原處分機關是否也要尊重訴願人權益？依臺北市畸零地使用規則第 12 條規定，建築基地臨接畸零地，經畸零地調處委員會調處 2 次不成立後，應提交全體委員會審議，認為該建築基地確無礙建築設計及市容觀瞻者，得核發建築執照。又同規則第 13 條規定，得申請市府徵收後辦理出售。於情於理皆依法辦理，故請原處分機關同意核發系爭土地畸零地合併證明。

三、卷查訴願人與案外人○○有限公司共有之本市中正區○○段○○小段○○及○○地號等 2 筆土地，及案外人○○○所有同段同小段○○地號土地，申請與鄰接之系爭同段同小段○○、○○、○○及○○地號等 4 筆土地合併使用。而經原處分機關答辯陳明，系爭○○、○○及

○○地號等 3 筆土地位於都市計畫土地使用分區「商三（原屬住四及商二）」，基地平均寬、深度應為 5 公尺、18 公尺，北、西側臨接 6 公尺計畫道路，東側臨接擬合併地○○（65m²）、○○（27m²）及○○（39m²）地號土地，南側臨接 4 公尺計畫道路及擬合併地○○（31m²）地號土地，依臺北市畸零地使用規則第 6 條規定，系爭○○、○○、○○及○○地號等 4 筆土地為面積狹小，寬度、深度不足，無法單獨建築之畸零地，依規定應與申請人所有土地合併使用。訴願人等乃依臺北市畸零地使用規則第 8 條規定向原處分機關申請調處，原處分機關先後通知申請地及擬合併地所有權人 2 次召開協調會議，惟協調合併均不成立，原處分機關遂將本案提本市畸零地調處委員會第 9504（232）次全體委員會議作成決議，並以 95 年 11 月 27 日北市都建字第 09565981100 號函通知申請地及擬合併地之土地權利關係人。則本案原處分機關係依臺北市畸零地使用規則第 8 條、第 9 條第 1 項等規定調處，並經 2 次協調不成立，乃依同規則第 11 條規定，提請本市畸零地調處委員會決議：「再協調」。此亦經原處分機關答辯陳明，本案經本市畸零地調處委員會討論，審認擬合併地面積狹小，寬深度不足，屬無法單獨建築之畸零地，應與申請地合併使用；若無法合併將造成本市土地無法充分利用而形成廢地之窘境，進而影響本市市容觀瞻及妨礙建築設計，乃作成決議：「再協調」。是原處分機關據以處分，自屬有據。

四、至訴願人主張雙方無法達成協議，請依臺北市畸零地使用規則規定核發畸零地合併證明等情。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 條第 1 項等規定調處，並經 2 次協調不成立，乃提請本市畸零地調處委員會公決，經審認擬合併地面積狹小，寬深度不足，屬無法單獨建築之畸零地，應與申請地合併使用；若無法合併將造成本市土地無法充分利用而形成廢地之窘境，進而影響本市市容觀瞻及妨礙建築設計，乃作成決議：「再協調」。堪認業已考量雙方之權益及公益，且與前揭規定並無不合。至是否申請本府徵收後辦理出售，核屬另一問題，非本件訴願審議範疇。是訴願人上開主張，尚難據之而採作對其有利之認定。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，揆諸首揭規定，並無不合，應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠

副主任委員 王曼萍

委員 陳 敏

委員 陳淑芳

委員 陳石獅

委員 紀聰吉

委員 林明昕

委員 戴東麗

委員 蘇嘉瑞

委員 李元德

中 華 民 國 96 年 4 月 26 日

市長 郝龍斌

訴願審議委員會主任委員 張明珠 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，並抄副本送本府。

（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）