

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事件，不服原處分機關 96 年 7 月 20 日北市都建字第 09662761000 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

緣案外人○○股份有限公司所有本市大同區○○段○○小段○○、○○、○○、○○、○○地號等 5 筆土地，位於都市計畫土地使用分區「住 3」，因鄰地同小段 ○○、○○、○○、○○、○○及訴願人所有之○○地號等 6 筆土地為面積狹小，寬度、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，經該公司與上開 6 筆土地所有權人協調未能達成協定，乃申請合併使用調處。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，通知上揭土地所有權人召開調處會議，惟調處合併不成立，因雙方意見明確且皆於協調會表達「同意公調 1 次，逕提大會討論」，依畸零地使用規則第 12 條規定乃提本市畸零地調處委員會第 9602 (234) 次全體委員會議作成決議：「申請地與○○地號土地再協調 1 次，倘合併不成，合併鄰地○○（部分）……地號土地後單獨建築。」在案。原處分機關遂以 96 年 7 月 20 日北市都建字第 09662761000 號函通知申請地及擬合併地之土地所有權人略以：「主旨：有關本市大同區○○段○○小段○○、○○、○○、○○、○○地號等 5 筆土地申請與同地段○○、○○、○○、○○、○○、○○地號等 6 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 9602 (234) 次全體委員會議決議：申請地與○○地號土地再協調 1 次，倘合併不成，合併鄰地○○（部分）……地號土地後單獨建築。……。」上開處分函於 96 年 7 月 24 日送達。訴願人不服，於 96 年 8 月 21 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、查本件案外人○○股份有限公司於處分作成後，再以 96 年 8 月 21 日申請書提出更正申請略以：「……查本公司此次合併公有土地為同地

段同小段○○、○○、○○、○○、○○等 2 筆地號，貴局核准之地號僅○○地號（部分）……經本公司檢視原提大會之申請圖說，是為○○地號位置筆誤，致使貴局核准合併範圍為○○（部分）……請准予更正。」嗣原處分機關以 96 年 9 月 27 日北市都建字第 0966283 2700 號函復略以：「主旨：更正本市畸零地調處委員會第 9602（234）次全體委員會會議紀錄提案 9 決議為：『申請地與○○地號土地再協調 1 次，倘合併不成，合併鄰地○○（部分）、○○……地號土地後單獨建築。』範圍及其他內容不變……。」上開更正內容，依卷附地籍圖、現況圖及本市建築物套繪圖等所載，且參諸○○地號面積為 37 平方公尺、○○地號為 157 平方公尺之事實，則原處分所載合併範圍為「○○（部分）」，應係「○○（部分）、○○」之誤，其內容僅係地號錯誤更正，範圍及內容均無變動，合先敘明。

二、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，非與鄰接土地協定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定時，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佈實施。」

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 1,000 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定合併使用。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 條規定：「畸零地調處會受理申請後，應於收到申請之日起 1 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.....：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 2 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 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。」

建築技術規則設計施工編第 8 條：「基地臨接供通行之現有巷道，其申請建築原則及現有巷道申請改道，廢止辦法由直轄市、縣（市）政府定之。.....」

臺北市政府 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.....臺北畸零地使用規則.....。」

三、本件訴願理由略以：

系爭處分未就○○地號實際已供公眾通行數十年，已成為道路，有公用地役關係存在之事實為審酌，嚴重損害訴願人及其他通行○○地號土地之其他公眾通行之權益。申請地臺北市大同區○○段○○小段○○、○○、○○、○○、○○地號等5筆土地，依其面臨道路之寬度及深度，依法已足以單獨建築，殊無合併部分鄰地○○地號土地建築之必要，為調處委員及原處分機關所明知；是系爭行政處分顯有裁量上之違法。

四、卷查案外人○○股份有限公司所有本市大同區○○段○○小段○○、○○、○○、○○、○○地號等5筆土地，位於都市計畫土地使用分區「住3」，因鄰地同小段○○、○○、○○、○○、○○、及訴願人所有之○○地號等6筆土地為面積狹小，寬度、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，經該公司與上開6筆土地所有權人協定未成，乃申請與訴願人等所持有之6筆土地合併使用調處。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條等規定調處合併不成立，乃依畸零地使用規則第12條規定提請本市畸零地調處委員會討論，經該會第9602(234)次全體委員會議作成決議：「申請地與○○地號土地再協調1次，倘合併不成，合併鄰地○○(部分)....地號土地後單獨建築。」嗣原處分機關以96年9月27日北市都建字第09662832700號函更正上開決議內容即「○○(部分)」應係「○○(部分)、○○」，此有本市畸零地調處委員會第9602(234)次決議影本等附卷可稽。是原處分機關據以處分，自屬有據。

五、雖訴願人主張系爭處分未就○○地號實際已供公眾通行數十年，已成為道路，有公用地役關係存在之事實為審酌，嚴重損害訴願人及其他通行○○地號土地之其他公眾通行之權益；申請地依法已足以單獨建築，殊無合併部分鄰地○○地號土地建築之必要云云。經查，本件系爭○○、○○、○○、○○、○○地號土地之土地使用分區為第 3 種住宅區，其為臺北市政府財政局所管理，依 96 年 5 月 9 日協調會會議紀錄所載，該局同意申請地如取得畸零地合併證明，將逕依規定辦理。且據原處分機關答辯陳明，申請地之○○地號土地係為狹小畸零地，且與其他申請地為○○地號土地所隔開，依規定應納入檢討範圍；並有現況圖及建築物套繪圖等影本附卷佐證。又本市畸零地全體委員會議係針對申請地及其鄰地是否為可單獨建築基地作公決，而系爭○○地號土地之使用分區既屬第 3 種住宅區，係可利用開發之土地，倘因有供公眾通行之事實，成為既成巷道，亦屬應由主管機關依法認定為廢止、改道或保留等問題，無礙原處分機關為是否屬畸零地而得合併與否之處分；是訴願人之主張，顯有誤解，尚難採作為本件有利之論據。從而，原處分機關依本市畸零地調處委員會決議而為申請地與○○地號土地再協調 1 次，倘合併不成，合併鄰地○○（部分）、○○地號土地後單獨建築之處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

六、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 陳媛英  
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 12 月 12 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）