

臺北市政府 96.12.13. 府訴字第 09670313100 號訴願決定書

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 17 日北市都建字第 09662756801 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

緣案外人於○○所有本市松山區○○段○○小段○○、○○、○○、○○、○○、○○地號等 6 筆土地，位於都市計畫土地使用分區「第 3 種住宅區、第 3 之 1 種住宅區」，申請與鄰接系爭同段同小段○○、○○（部分）地號土地合併使用，訴願人為系爭同段同小段○○地號土地之所有人之一。原處分機關遂依臺北市畸零地使用規則第 8 條、第 9 條等規定，通知系爭土地所有權人分別於 95 年 12 月 13 日、96 年 3 月 6 日及 5 月 15 日召開 3 次協調會議，經調處合併不成立，遂將本案提本市畸零地調處委員會 96 年 6 月 15 日第 9602（234）次全體委員會並作成決議：「依檢附之意見調查表，多數擬合併地所有權人因現有建物為輻射屋日後改建需要，目前尚無合併意願，同意申請地單獨建築。」在案。原處分機關並以 96 年 7 月 17 日北市都建字第 09662756801 號函通知申請地及擬合併地之土地所有權人略以：「主旨：本市松山區○○段○○小段○○、○○、○○、○○、○○、○○地號等 6 筆土地申請與同地段○○、○○（部分）地號等筆土地合併使用案……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：依檢附之意見調查表，多數擬合併地所有權人因現有建物為輻射屋日後改建需要，目前尚無合併意願，同意申請地單獨建築。三、請依上開決議辦理。本案決議自發文日起 8 個月內，依建築法規定掛件申請建造執照為有效。惟土地標的物（含鄰地）或法令有所變更者，仍按申請時法令辦理。……」訴願人不服，於 96 年 8 月 14 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；……」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 2 倍半。..... 二、實施土地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、地界建築基地面積超過 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。協定不成時，得檢附左列書件，向畸零地調處會申請調處。一、需合併使用土地之土地登記簿謄本及地籍圖謄本。二、相關土地地籍配置圖及現況圖，並表明申請及需合併使用土地最小面積之寬度及深度。三、相關土地所有權人及他

項權利人之姓名、地址。四、土地之公告現值、市價概估及地上建築物之重建價格概估。五、建築線指定(示)圖。但有本市建築管理規則第 9 條規定之情事者，不在此限。」第 9 條第 1 項規定：「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：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。」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。」

臺北市土地使用分區管制規則第 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 3 種	8	4.8	16	9.6
第 3 之 1 種	8	4.8	16	9.6

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..... 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、本件訴願理由略以：

- (一) 訴願人等 7 位畸零地共同所有人的意願是合建，希望申請人於○○提出具體之合建計畫。
- (二) 原處分函文中稱多數人無合併使用意願，函中並未區分未表達意願與表達無意願的實際人數與持分比例，顯係說明不清，多有疑慮。

三、卷查案外人於○○所有本市松山區○○街○○小段○○、○○、○○、○○、○○、○○地號等 6 筆土地，位於都市計畫土地使用分區「第 3 種住宅區、第 3 之 1 種住宅區」，申請與鄰接同段同小段○○、○○（部分）地號土地合併使用。經查系爭○○地號土地寬度 2.88 公尺，深度 13.49 公尺，計 53 平方公尺；系爭 193（部分）地號土地為法定保留地，寬度 0.5 公尺，深度 3.5 公尺，計 0.88 平方公尺，因面積狹小，寬度、深度不足，屬無法單獨建築之畸零地。依臺北市畸零地使用規則第 7 條規定，應與案外人於○○所有之土地合併使用。案外人於○○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，並經原處分機關依同規則第 9 條規定通知申請地及擬合併地所有權人召開 3 次協調會議，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 96 年 6 月 15 日第 9602（234）次委員會審議並作成前開決議。有原處分機關 95 年 12 月 13 日、96 年 3 月 6 日及 5 月 15 日協調會議紀錄及本市畸零地調處委員會第 9602（234）次會議紀錄等影本附卷可稽。

四、經查本案有關擬合併地所有人之合建意願部分，經原處分機關於 96 年 5 月 15 日召開之第 3 次協調會議討論並作成紀錄略以：「..... 委員建議：擬合併（地）所有權人大部分都未出席，但因已依規定召開 2 次，建議提大會討論。（另出席之擬合併地，希望申請地再用雙掛號方

式針對未回應者再調查意見，請申請地配合辦理並 2 週內綜整後送承辦單位)」在案。嗣案外人於○○以雙掛號郵寄方式針對未回應者調查意願並製作調查意見說明略以：「.....擬合併地同意合建人數比例 4/ 30，土地所有權比例未過半。維持現狀人數比例 26/30，土地所有權比例過半.....○○○○等 7 人佔○○地號土地，人數比例 7/19，土地所有權比例 13/26。然合併○○地號土地面積 0.88 平方公尺，則占○○、○○地號土地人數比例 7/30，土地所有權比例未過半....」且於 96 年 6 月 8 日檢送予原處分機關，有該調查意見說明及相關資料等影本可參。

五、至訴願人主張渠等 7 位畸零地共有人的意願是合建，希望申請人於○○提出具體之合建計畫及原處分函文中並未區分未表達意願與表達無意願的實際人數與持分比例云云。按臺北市畸零地使用規則第 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.....」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.....四、其他因情況特殊經查明或調處無法合併者。」本案據原處分機關答辯陳明，系爭畸零地之鄰地○○地號土地之建築物，領有本府工務局核發之 72 使字第 xxxx 號使用執照，為輻射鋼筋屋，該土地及建物所有權人與系爭○○地號土地所有權人部分相同；且查案外人於○○於 96 年 6 月 8 日檢送調查意見說明予原處分機關，原處分機關乃依上開使用規則第 11 條第 2 項規定，提請本市畸零地調處委員會公決，嗣經委員會會議審議，確認系爭土地業依前揭臺北市畸零地使用規則第 8 條、第 9 條等規定調處且 3 次協調不成立，並據案外人於○○之調查意見說明，審認多數擬合併地所有權人因現有建物為輻射屋日後改建需要，目前尚無合併意願，而依前揭臺北市畸零地使用規則第 12 條第 4 款規定，決議同意申請地單獨建築，是原處分自屬有據。末按臺北市畸零地使用規則規定之調處機制，係就本市畸零地合併使用所生之私權爭議，由本市畸零地調處委員會調處，使申請地所有權人與鄰地所有權人達成合意，而以和諧的方式解決紛爭之機制；惟顧及此等調處不宜延宕久懸，而有調處 2 次不成立，應提請本市畸零地調處委員會決議之規定，且本案業已考量擬合併地所有權人之權益。是訴願人之主張，尚難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。

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 13 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)