

臺北市政府 97.08.11. 府訴字第 09770139500 號訴願決定書

訴 願 人：傅范○○

訴 願 代 理 人：陳○○

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 97 年 3 月 17 日北市都建字第 09762658600 號函，提起訴願，本府依法決定如下：

#### 主 文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。

#### 事 實

緣訴願人所有本市中正區南海段 2 小段 74、74-2 地號等 2 筆土地，屬無法單獨建築之畸零地，乃分別申請與同段同小段 71（部分）、72（部分）、73（部分）、50-3、51-2、52-2、66-3、67-1（部分）、68-2（部分）、41（部分）地號等 10 筆土地合併使用調處，原處分機關依臺北市畸零地使用規則第 8 條、第 9 條、第 11 條規定通知土地所有權人等召開調處會議，經分別於 95 年 12 月 28 日及 96 年 6 月 6 日各召開協調會，惟均協調合併不成立，原處分機關乃依臺北市畸零地使用規則第 12 條規定，提本市畸零地調處委員會第 97 01（238）次全體委員會議作成決議：「請建築師檢討本街廓未建築完成之土地整體建築之可行性後，再行簽報是否受理調處。」原處分機關嗣以 97 年 3 月 17 日北市都建字第 09762658600 號函通知申請地及擬合併地之土地所有權人。訴願人不服，於 97 年 3 月 27 日向本府提起訴願，3 月 28 日及 3 月 31 日補正訴願程式，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，如無法達成協議時，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……。」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，其餘未規定最小寬度及深度之使用分區，除保護區、農業區外，依照第一種住宅區.....。」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。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……。」

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…… 臺北市畸零地使用規則……。」

二、本件訴願理由略以：

- (一) 第 1 次協調會時亦有委員提出請建築師檢討本街廓未建築完成之土地整體建築之可行性，但因該基地所有權人頗為複雜，有消防局古亭中隊、○○海運公司、臺北市政府財政局、財政部國有財產局、臺灣銀行等，可行性頗為困難，故同意提交大會就合併範圍作申請，為何仍以同樣問題退回該調處案。
- (二) 若請建築師檢討，係由原處分機關負責？需多久時間提出？於決議上均未明列，如此決議有何效果？又如此決議並未解決問題，且其

法規依據何在？

三、卷查訴願人所有本市中正區南海段 2 小段 74、74-2 地號等 2 筆土地，分別申請與同段同小段 71（部分）、72（部分）、73（部分）、50-3、51-2、52-2、66-3、67-1（部分）、68-2（部分）、41（部分）地號等 10 筆土地合併使用調處，原處分機關乃通知土地所有權人等分別召開協調會，惟均協調合併不成立，原處分機關遂將本案提本市畸零地調處委員會第 9701（238）次全體委員會議作成決議：「請建築師檢討本街廓未建築完成之土地整體建築之可行性後，再行簽報是否受理調處。」並以 97 年 3 月 17 日北市都建字第 09762658600 號函通知申請地及擬合併地之土地所有權人。則本案原處分機關係依首揭臺北市畸零地使用規則第 8 條、第 9 條及第 11 條規定調處，並認已經 2 次協調不成立，乃依同規則第 12 條規定提請本市畸零地調處委員會作成決議，請建築師檢討本街廓未建築完成之土地整體建築之可行性後，再行簽報是否受理調處。

四、惟按臺北市畸零地使用規則第 11 條第 2 項規定：「……如調處 2 次不成立時，應提請調處會公決……。」第 12 條規定：「……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……。」經查本案原處分機關分別通知相關當事人於 95 年 12 月 28 日就系爭 74 地號土地召開第 1 次調處會議、96 年 6 月 6 日就系爭第 74-2 地號土地召開第 1 次調處會議，並有原處分機關 95 年 12 月 4 日北市都建字第 09572213900 號及 96 年 5 月 9 日北市都建字第 09667152600 號書函影本附卷可稽；然卷內並無就上開系爭 74 及 74-2 地號土地召開第 2 次調處會議之開會通知或其他開會紀錄。則原處分機關是否就上開 2 筆土地有召開第 2 次調處會議？即不無疑義。是本件原處分機關依臺北市畸零地使用規則第 11 條第 2 項及第 12 條規定，認為 2 次調處不成立，逕提請本市畸零地調處委員會全體委員會議公決，是否與前揭規定有違？為求原處分之正確適法，實有究明之必要。從而，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第 81 條之規定，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 程明修  
委員 戴東麗  
委員 蘇嘉瑞  
委員 李元德

中 華 民 國 97 年 8 月 11 日

市長 郝龍斌

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行