

臺北市政府 98.06.29. 府訴字第 09870075900 號訴願決定書

訴 願 人 朱○○

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 98 年 3 月 19 日北市都建字第 09830957700 號書函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

案外人許○○及許趙○○原所有本市大安區復興段 1 小段 171 地號土地（嗣於民國【下同】97 年 7 月 4 日因買賣移轉登記予案外人林○○所有，下稱申請地），位於都市計畫第 4 種住宅區，因訴願人及案外人巫○○分別所有之鄰地同段同小段 177、169 地號等 2 筆土地（下稱擬合併地）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，案外人許○○及許趙○○乃向原處分機關申請與擬合併地合併使用。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 97 年 3 月 5 日及 97 年 6 月 18 日召開協調會議，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 97 年 7 月 30 日第 9705（2

42）次全體委員會議作成決議：「同意依『臺北市畸零地徵收標售作業程序』辦理。」原處分機關乃以 97 年 9 月 5 日北市都建字第 09762804600 號函通知申請地及擬合併地之土地所有權

人。案外人巫○○不服，於 97 年 10 月 1 日向本府提起訴願，經本府以上開函未依行政程序法第 96 條第 1 項第 2 款規定記載處分之法令依據等，與同法第 5 條所定行政行為明確性原則有違，而以 98 年 2 月 13 日府訴字第 09870014300 號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關於決

定書送達之次日起 50 日內另為處分。」嗣經原處分機關重新審查後，以 98 年 3 月 19 日北市都

建字第 09830957700 號書函另為處分，上開書函於 98 年 3 月 24 日送達，訴願人不服，於 98 年 4

月 9 日向本府提起訴願，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一個月內予以調處；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、實施使用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。」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。」第 13 條第 1 項前段規定：「申請基地經畸零地調處會二次調處不成立，基地所有權人或鄰接土地所有權人，得於畸零地調處會決議函文到日起三十日內，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鄰地之款，申請本府徵收後辦理出售。」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）：

商業區種別	寬度（公尺）		深度（公尺）	
	平均	最小	平均	最小
第 4 種	4.8	3	14	8.4

.....。」

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.....臺北市畸零地使用規則.....。」

二、本件訴願理由略以：

- （一）系爭 171、169、177 地號土地狹窄，總和約 60 坪，緊鄰有 2 棟 30 年以上 4 層樓老舊公寓，如能一起合併，運用都市更新辦法，對大家都有利。
- （二）訴願人參加過協調會，提出（1）同意 171 地號地主自行建築（2）有意收購訴願人土地，願每坪二百萬元出售，協調會後 171 地號地主，自始至終均未與訴願人連繫與洽談收購相關事宜。

(三) 系爭 169、177 地號土地，現況處於數家店面營業租賃經營中，不希望改變現狀屋況，間接影響眾多小市民，營業生計與搬遷困境，況且還有租賃契約未到期，拒絕不合理的強制徵收標售。

三、查許○○及許趙○○原所有申請地，位於都市計畫第 4 種住宅區，因訴願人及案外人巫○○分別所有之擬合併地土地為面積狹小，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，乃向原處分機關申請與擬合併地合併使用。案經原處分機關通知申請地與擬合併地所有權人分別於 97 年 3 月 5 日及 97 年 6 月 18 日召開協調會議，經

2 次調處合併均不成立，嗣依臺北市畸零地使用規則第 12 條規定提請本市畸零地調處委員會討論，經該會 97 年 7 月 30 日第 9705 (242) 次全體委員會議審議並作成前開內容之決

議；有原處分機關 97 年 3 月 5 日及 97 年 6 月 18 日協調會議紀錄及本市畸零地調處委員會前

開會議紀錄等影本附卷可稽。是原處分機關據以處分，自屬有據。

四、至訴願人主張同意 171 地號地主自行建築及上開 169、177 地號土地，現況處於數家店面營業租賃經營中，不希望改變現況云云。查本案據原處分機關答辯陳明略以，本案經召開 2 次協調會，惟均協調合併不成立，原處分機關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第 9705 (242) 次全體委員會討論，委員會認為申請地及擬合併地皆屬面積狹小，寬、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規定應合併使用為宜，經考量倘准予申請地單獨建築，將致使擬合併地形成永久畸零地，實有礙市容觀瞻等。又案外人許○○等 2 人於 97 年 6 月 18 日會議提出，希

准予依徵收標售程序辦理，故依臺北市畸零地使用規則第 13 條規定決議：同意依「臺北市畸零地徵收標售作業程序」辦理。況依臺北市畸零地徵收標售作業程序第 3 點、第 4 點及土地徵收條例第 33 條規定，即令原處分機關依案外人許○○等 2 人申請，執行本市畸零地調處委員會第 9705 (24 2) 次全體委員會議決議，亦必須依前揭規定將出租人（及建物所有權人）權益核計於徵收補償價款中，故其權益應可兼顧。是本案既經原處分機關依臺北市畸零地使用規則第 8 條、第 9 條規定調處，並依 2 次調處合併均不成立之結果，依同規則第 12 條規定，提請本市畸零地調處委員會公決，並經該委員會 97 年 7 月 30

日

第 9705 (242) 次全體委員會作成前開內容之決議，堪認業經考量雙方之權益及公益，且已踐行正當法律程序；則訴願主張，尚難遽採作對其有利之認定。從而，原處分機關所為處分，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，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 陳 業 鑫

副主任委員 王 曼 萍

委員 劉 宗 德

委員 陳 石 獅

委員 陳 媛 英

委員 紀 聰 吉

委員 戴 東 麗

委員 林 勤 綱

委員 柯 格 鐘

委員 范 文 清

中 華 民 國 98 年 6 月 29 日

市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會主任委員 陳 業 鑫（公假）

副主任委員 王 曼 萍（代行）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）