

臺北市政府 99.04.19. 府訴字第 09970042500 號訴願決定書

訴 願 人 顏○○

訴 願 人 顏○○

訴 願 人

兼 訴願代理人 顏○○

訴 願 代 理 人 陳○○

顏 ○ ○ 之

訴 願 代 理 人 顏○○

顏 ○ ○ 之

訴 願 代 理 人 顏○○

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 9 月 18 日北市都建字第 09863694700 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、案外人財團法人中國科技大學（下稱中國科技大學）所有本市文山區興安段 1 小段 272、276、277、278、283、284、289、290、294、295、296、297、297-1、298、299、300、394、400、400-1、400-4、400-5、400-6、401、402、406-2、413、414、416、419、420、421、441、442、443-1 地號等 34 筆土地（下稱申請地），位於都市計畫土地使用分區「文教區」，因鄰地即同段同小段 404、413、384-1、366-2、444-1、420、415、417、418、383 地號等 10 筆土地（下稱擬合併地，訴願人顏○○為 415、417 及 383 地號土地所有權人之一，案外人顏○○及訴願人顏○○、顏○○為 418 地號土地所有權人之一）為畸零地，○○大學乃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，通知前揭土地所有權人分別於民國（下同）96 年 10 月 17 日及 12 月 24 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 條規定將本案提本府畸零地調處委員會（下稱畸零地調處會）審議，經該委員會 96 年 12 月 27 日第 9605（237）次全體委員會議決議略以：「1. 考量其他學

校違建補照專案係屬『現況補照，爾後辦理新建、增建及改建校舍，再行辦理畸零地調處。』，基於上開原則，同意學校目前免調處。2. 以上原則得否核發建造執照，仍請主管建築機關另行簽報核定。」原處分機關乃以 97 年 2 月 15 日北市都建字第 09762623300 號函通知申請地及擬合併地之土地所有權人上開決議內容。案外人顏○○及訴願人等 3 人不服該函，於 97 年 3 月 19 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 97 年 9 月 30 日府訴字第 09770158300 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。」在案。

二、嗣原處分機關再將本案提請畸零地調處會 97 年 10 月 23 日第 9707 (244) 次全體委員會議審議，會議決議略以：「考量學校建築連續使用中，且學校違建補照專案係以『現況補照，爾後辦理新建、增建及改建校舍，再行辦理畸零地調處。』原則辦理，故依『臺北市畸零地使用規則』第 12 條第 4 款規定，同意申請地違建部分先行補照。」原處分機關爰以 97 年 11 月 11 日北市都建字第 09735087000 號函通知申請地及擬合併地之土地所有權人上開決議內容，並敘明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。

三、嗣○○大學以 98 年 7 月 24 日中科大總字第 0980005723 號函敘明，有關既有建築物現況補照部分，因該建築物部分位在 413 地號土地上，而該土地其他地主占三分之一，因該地主子嗣人數眾多，協調費時，該校已積極辦理購地事宜，為不影響補照申請，請求原處分機關所屬本市建築管理處延續畸零地調處會決議期限。案經原處分機關審認大學來函所述仍為學校既有建物現況補照案，故再次將本案提請畸零地調處會 98 年 8 月 20 日第 9805 (250) 次全體委員會議審議，會議決議略以：「本案前經本市畸零地調處委員會第 9707 (244) 次全體委員會議討論，並依『臺北市畸零地使用規則』第 12 條第 4 款規定決議：考量學校建築連續使用中，且學校違建補照專案係以『現況補照，爾後辦理新建、增建及改建校舍，再行辦理畸零地調處。』原則辦理，故本案經本市畸零地調處委員會第 9805 (250) 次全體委員會議討論並決議，同意依上開決議原則辦理。」原處分機關乃以 98 年 9 月 18 日北市都建字第 09863694700 號函（原處分機關誤載申請地為 32 筆，嗣以 99 年 3 月 1 日北市都授建字第 09963543000 號函更正為 34 筆）通知申請地及擬合

併地之土地所有權人上開決議內容。該函分別於 98 年 9 月 22 日送達訴願人顏○○、顏○○，98 年 9 月 24 日送達訴願人顏○○。訴願人等 3 人不服，於 98 年 10 月 18 日在本府訴願審議委員會網站委由訴願人兼訴願代理人顏○○聲明訴願，同年 11 月 17 日補具訴願書，99 年 2 月 5 日補充訴願理由，4 月 12 日補正訴願程式及補充訴願資料，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。……。」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 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（建築管理業務已移撥原處分機關）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。

」

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、本件訴願及補充理由略以：

（一）決議內容違反且逾越上位母法、都市計畫通盤檢討之決議，臺北市政府 83 年 7 月 1 日府都二字第 08304539 號公告變更北市私立各級學校用地通盤檢討案，已敘明當時都市計畫決議變更已涉損地主權益，應儘速取得所有權。

（二）調處過程多次以不實手段進行，以達成表面程序完備。

(三) 臺北市畸零地使用規則第 12 條第 1 款至第 3 款均明確定義，若欲捨棄前 3 款規定，而採用第 4 款決議，須有明確且強烈之必要性，則未來任何案件皆可援用，以薄弱理由援用第 4 款而大鑽巧門。

三、查○○大學所有申請地，位於都市計畫土地使用分區「文教區」，因擬合併地亦屬都市計畫土地使用分區「文教區」且為畸零地，並位處該大學校區範圍內，○○大學乃向原處分機關申請合併使用。案經原處分機關先後通知申請地及擬合併地之所有權人分別於 96 年 10 月 17 日及 96 年 12 月 24 日 2 次召開協調會議，經調處合併均不成立，遂依臺北市畸零地使用規則第 12 條規定提請畸零地調處會審議，並經該委員會 96 年 12 月 27 日第 9605 (237) 次、97 年 10 月 23 日第 9707 (244) 次及 98 年 8 月 20 日第 9805 (250) 次全體委員會議審議並作成前開決議內容在案。原處分機關並將上開畸零地調處會 98 年 8 月 20 日第 9805 (250) 次會議決議內容，以 98 年 9 月 18 日北市都建字第 09863694700 號函通知申請地及擬合併地之土地所有權人。是原處分自屬有據。

四、至訴願人主張臺北市畸零地使用規則第 12 條第 1 款至第 3 款均明確定義，若欲捨棄前 3 款規定，而採用第 4 款決議，須有明確且強烈之必要性云云。按建築基地臨接之畸零地，有臺北市畸零地使用規則第 12 條第 1 款至第 4 款規定情形者，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，得核發建築執照，為臺北市畸零地使用規則第 12 條所明定。查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 條等規定調處，惟經 2 次調處合併均不成立，原處分機關復依同規則第 12 條規定，提請畸零地調處會審議，經該委員會 96 年 12 月 27 日第 9605 (237) 次全體委員會議審議後作成決議略以，考量其他學校違建補照專案係屬「現況補照，爾後辦理新建、增建及改建校舍，再行辦理畸零地調處。」，基於上開原則，同意學校目前免調處在案；復經該委員會 97 年 10 月 23 日第 9707 (244) 次全體委員會議審議後，再次作成決議略以，考量學校建築連續使用中，且學校違建補照專案係以「現況補照，爾後辦理新建、增建及改建校舍，再行辦理畸零地調處。」原則辦理，而依臺北市畸零地使用規則第 12 條第 4 款規定同意申請地違建部分先行補照。嗣再經該委員會 98 年 8 月 20 日第 9805 (250) 次全體委員會議審議後作成決議略以，依臺北市畸零地使用規則第 12 條第 4 款規定，同意仍依上開第 9707 (244) 次會議決議原則辦理。是本件既經畸零地調

處會查明因情況特殊，而作成上開決議，堪認業考量雙方之權益及公益，並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。另訴願理由主張本府 83 年 7 月 1 日府都二字第 08304539 號公告變更北市私立各級學校用地通盤檢討案，已敘明當時都市計畫決議變更已涉損地主權益，應儘速取得所有權乙節，並非本件訴願審議範圍，併予敘明。從而，原處分機關依畸零地調處會決議所為之處分，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，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會代理主任委員 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 柯 格 鐘

委員 葉 建 廷

中 華 民 國 99 年 4 月 19 日

市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會代理主任委員 王曼萍決行

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）