

臺北市政府 99.09.24. 府訴字第 09970104300 號訴願決定書

訴 願 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調處事件，不服原處分機關民國 99 年 5 月 26 日北市都建字第 09963622800 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

案外人李○○所有本市文山區華興段 3 小段 279-1、308、309、310 地號等 4 筆土地（下稱申請地），位於都市計畫土地使用分區「第三種住宅區」，因鄰地即同段同小段 299、300、301、302、303、307 地號等 6 筆土地（下稱擬合併地，訴願人為 307 地號土地所有權人）為面積狹小，寬度、深度不足，屬無法單獨建築之畸零地，依規定應與申請地合併使用。李○○乃委託○○股份有限公司於民國（下同）98 年 9 月 15 日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 98 年 10 月 28 日及 99 年 3 月 31 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 99 年 4 月 30 日第 9903（256）次全體委員會議決議略以：「……在考量土地合併使用之完整性，且認為該建築基地確無礙建築設計及市容景觀，經畸零地調處委員會決議依『臺北市畸零地使用規則』第 12 條第 4 款規定：『其他因情況特殊經查明或調處無法合併者。』，准予申請地自現有巷對側現況境界線留設達 4 公尺淨寬無條件供擬合併地 299、300、301、302、303 地號等 5 筆土地通行使用後，各自單獨建築；另有關 307 地號土地，申請地應切結於申報開工前，倘擬合併地 307 地號土地願以當年期公告現值 2 倍價額讓售時，申請地應負責承買合併使用。」原處分機關乃以 99 年 5 月 26 日北市都建字第 09963622800 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。該函於 99 年 5 月 28 日送達訴願人，訴願人不服，於 99 年 6 月 8 日向本府提起訴願，7 月 12 日補充訴願理由，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……。」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。」

臺北市政府 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）畸零地調處會所指之現有巷道，寬度僅約 1.6 公尺且兩側無水溝，未達現有巷道認定標準，為此擬合併地 299、300、301、302、303 等 5 筆土地不符臺北市面臨現有巷道申請建築原則之規定而無法單獨建築使用；又擬合併地 307 地號土地，以當年期公告現值 2 倍價格承買，為未考慮土地上建物補償，造成訴願人損害。另依臺北市畸零地使用規則第 12 條第 1 款規定，應合併之畸零地臨接建築線，且面積在 15 平方公尺以下者，經調處 2 次不成立後，始授權全體委員會審議。307 地號土地臨接建築線，面積為 33 平方公尺，非屬審議範圍，引用臺北市畸零地使用規則第 12 條第 4 款規定，並不妥適。
- （二）訴願人所有房屋坐落 307 地號（住宅區）及 307-2 地號（道路用地）上，如申請人僅購買 307 地號土地，則房屋拆除後將無法續用，造成嚴重影響居住問題，乃要求申請地價購 307 及 307-2 地號土地，調處過程如認為有利於協調解決合併問題，自應連同道路用地並予協調，使其合併順遂。

三、查李經武所有申請地位於都市計畫土地使用分區「第三種住宅區」，因擬合併地為畸零地，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 98 年 10 月 28 日及 99 年

3 月 31 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，將本案提畸零地調處會審議，並經該委員會 99 年 4 月 30 日第 9903 (256) 次全體委員會議審議後作成決議，有申請地、擬合併地地籍資料查詢畫面列印及原處分機關 98 年 10 月 28 日、99 年 3 月 31 日協調會議紀錄、畸零地調處會 99 年 4 月 30 日第 9903 (256) 次會議紀錄等影本附卷可稽。是原處分自屬有據。

四、至訴願人主張擬合併地 299、300、301、302、303 地號等 5 筆土地不符臺北市面臨現有巷道申請建築原則規定，畸零地調處會決議有違法令規定及該決議內容未考慮擬合併地 307 地號土地上建物補償，造成其損害云云。查本案經原處分機關依臺北市畸零地使用規則第 8 條及第 9 條等規定辦理 2 次調處合併均不成立，其後並經畸零地調處會考量土地合併使用之完整性且認為無礙建築設計及市容景觀等情，決議依臺北市畸零地使用規則第 12 條第 4 款規定，准予申請地自現有巷對側現況境界線留設達 4 公尺淨寬無條件供擬合併地 299、300、301、302、303 地號等 5 筆土地通行使用後，各自單獨建築。則畸零地調處會業已充分考量申請地及擬合併地 299、300、301、302、303 地號等 5 筆土地之權益而作成上開決議，並無違誤。次查訴願人所有擬合併地 307 地號土地正面臨接計畫道路，側面與申請地 308 及 309 地號土地相鄰，而未與其他擬合併地 299、300、301、302、303 地號等 5 筆土地相鄰，且訴願人於 98 年 10 月 28 日及 99 年 3 月 31 日 2 次協調會議表示讓售 307 地號土地之意願，則姑不論本案擬合併地 299、300、301、302、303 地號等 5 筆土地所涉之現有巷道是否符合臺北市面臨現有巷道申請建築原則規定，惟訴願人所有擬合併地 307 地號土地顯與其他擬合併地 299、300、301、302、303 地號等 5 筆土地之通行使用問題無涉。況畸零地調處會業就訴願人所有擬合併地 307 地號土地部分，同時並作成「申請地應切結於申報開工前，倘擬合併地 307 地號土地願以當年期公告現值 2 倍價額讓售時，申請地應負責承買合併使用」之決議，堪認畸零地調處會業已考量擬合併地 307 地號土地所有權人即訴願人之權益。是本件經畸零地調處會衡酌實際情況並作成決議，其既已考量申請地及擬合併地所有權人雙方權益及公益，且已踐行正當法律程序。訴願理由，不足採據。

五、另訴願人主張 307 地號土地臨接建築線，面積為 33 平方公尺，非屬審議範圍，引用臺北市畸零地使用規則第 12 條第 4 款規定並不妥適及要

求申請地價購 307 及 307-2 地號土地，應連同道路用地並予協調，使合併順遂等節。查上開畸零地調處會決議內容已載明係依據臺北市畸零地使用規則第 12 條第 4 款規定「其他因情況特殊經查明或調處無法合併者。」情形而作成決議，而非援引同條第 1 款「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。」規定，是訴願人主張 307 地號土地非屬畸零地調處會審議範圍及本案引用臺北市畸零地使用規則第 12 條第 4 款規定並不妥適，係屬誤解。再者，訴願人雖於 2 次協調會中表示願意出售擬合併地 307 地號土地，並表示一併出售 307-2 地號土地及售價金額等意見，惟 307-2 地號土地並非擬合併地範圍，其合併與否實非畸零地調處會之權責，訴願人執此主張，尚難採作對其為有利之認定。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。

六、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 蔡 立 文

副主任委員 王 曼 萍

委員 劉 宗 德

委員 陳 石 獅

委員 紀 聰 吉

委員 戴 東 麗

委員 林 勤 綱

委員 柯 格 鐘

委員 葉 建 廷

委員 范 文 清

委員 施 文 真

中華民國 99 年 9 月 24 日

市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會主任委員 蔡立文決行

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）