

訴 願 人 侯○○

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 9 月 13 日北市都建字第 09963743600 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

案外人○○股份有限公司所有本市北投區新民段 3 小段 332、288-2 地號等 2 筆土地（下稱申請地），位於都市計畫土地使用分區「第二種住宅區」，為深度不足，屬無法單獨建築之畸零地，依規定應與鄰地合併使用，將○○股份有限公司乃於民國（下同）98 年 6 月 23 日申請與鄰地即同地段同小段 331、254-4（1 平方公尺，即訴願人所有土地，下稱系爭土地）、333、334（部分）（前揭 4 筆土地亦為畸零地）、342、343、344、345、346、347、348、349、350-2、351-2 地號等 14 筆土地（下稱擬合併地）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 99 年 2 月 3 日及 6 月 23 日召開調處會議，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審議，經該委員會 99 年 7 月 30 日第 9905（258）次全體委員會議決議略以：「……本局依『建築法』第 44、45、46 條及『臺北市畸零地使用規則』第 7、8、9、11 條規定通知土地所有權人召開調處會議，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』12 條第 1 款及第 4 款規定：『應合併之畸零地鄰接建築線，其面積在十五平方公尺以下者。』、『其他因情況特殊經查明或調處無法合併者。』，同意申請地單獨建築，惟應切結於申報開工前，倘擬合併地 254-4、331、333、334（部分）地號等 4 筆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 9 月 13 日北市都建字第 09963743600 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 9 月 15 日送達訴願人，訴願人不服，於 99 年 10 月 8 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.....。」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.....。」

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、本件訴願理由略以：訴願人之土地係於 95 年初以新臺幣（下同）50 萬元購買，請體恤訴願人之血汗錢，按價收購。

三、查案外人○○股份有限公司所有申請地，位於都市計畫土地使用分區「第二種住宅區」，因屬畸零地，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及擬合併地之所有權人召開 2 次調處會議，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，將本案提本府畸零地調處委員會審議，並經該委員會 99 年 7 月 30 日第 9905（258）次全體委員會議審議後作成前開內容之決議，有原處分機關 99 年 2 月 3 日及 6 月 23 日調處會議紀錄及本府畸零地調處委員會 99 年

7 月 30 日第 9905（258）次會議紀錄等影本附卷可稽。是原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其於 95 年初以 50 萬元購買系爭土地，請按價收購云云。按本案既經原處分機關依臺北市畸零地使用規則規定調處，並經 2 次調處合併不成立，乃提請本府畸零地調處委員會公決，嗣經該委員會審議後決議依臺北市畸零地使用規則第 12 條第 1 款及第 4 款規定，同意申請地單獨建築，惟於申報開工前，如擬合併地中 254-4（註：99 年 1 月公告地價為 76,300 元 /m²）、331、333、334（部分）地號等 4 筆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，已如前述，堪認業已考量訴願人之權益。是訴願主張，尚難採作對其有利之認定。從而，原處分機關依前揭規定及畸零地調處委員會決議所為之處分，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	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	柯	格	鐘
委員	葉	建	廷
委員	范	文	清

委員 施 文 真

中華民國 99 年 12 月 23 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）