

訴 願 人 ○○○

原處分機關 臺北市政府工務局

右訴願人因畸零地合併使用事件，不服原處分機關八十七年十月十七日北市工建字第八七三一八六四二〇〇號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、緣○○股份有限公司（負責人○○○）等於八十三年依臺北市畸零地使用規則第八條規定申請所有本市松山區○○段○○小段○○、○○、○○—○○、○○、○○等地號土地與同地段○○、○○、○○（國有地）等地號土地合併使用。訴願人持有○○、○○地號土地，於八十五年六月十日合併使用案第六次【（八五）北市工建字第一〇四九九八】協調會議達成訴願人所有○○地號土地協調：「雙方同意以每坪新臺幣七十二萬元成交，增值稅及土地稅務問題由賣方負擔，另由賣方在六月底前完成申請土地過戶手續，並放棄承買鄰地公有土地之權利。」
- 二、惟訴願人認其○○地號土地尚未經建築使用，仍有畸零地問題，乃再陳請原處分機關查明後再核發建造執照予○○股份有限公司，原處分機關通知雙方召開調處會議，因雙方協調合併不成立，經本府畸零地調處委員會第八四〇一、八四〇四、八六〇二、八六〇四次大會做成決議：「再協調」，並召開會議說明土地相關法令條文，惟協調仍不成立，再提本府八六〇六（一七六）次全體委員大會作成決議：「……准予申請地合併○○地號公有土地後單獨建築。惟應切結：『於開工前如擬合併地○○（部分）地號土地願以當年期公告現值三倍價額讓售時應負責承買合併使用』，另現有巷道仍維持現況供公眾通行使用。（可計入空地比）……」，原處分機關以八十七年一月二十日北市工建字第八七三〇二六八三〇〇號書函通知○○股份有限公司，並副知訴願人。
- 三、訴願人於八十七年二月二十四日函請本市松山地政事務所查明上開二〇五地號土地有否建築使用，經該所以八十七年三月二日北市松地三字第八七六〇二二七六〇〇號函復：「……經查本所轄區地籍資料電子處理作業檔並無首揭地號土地座落上之建物登記資料……」，又於八十七年三月十二日函請本府地政處測量大隊查明上開事項，經該大隊以八十七年三月二十一日北市地測三字第八七六〇一二二七〇〇號函復：「……說明……二、經查上開土地重測前為○○段○○地號及同段○○—○○地號，於民國六十八年間辦理地籍圖重測指界時，依原土地所有權人○○○先生要求辦理合併，合併後面積為〇・〇〇二八公頃，重測後改編為○○段○○小段○○地號，面積為〇・〇〇三二公頃，又重測前○○段○○地號土地，依先生檢附本府工務局建築管理處八十六年七月五日北市工建照字第八六六五七五九四〇〇號函影本所示，業已於民國五十七年使字第XXX號使用執照，認定為已建築使用……」，原處分機關則以八十七年四月三日北市工建字第八七三〇六六二三〇〇號書函復知訴願人：「……二、……查本局曾行文地政處測量大隊澄清該○○地號是否全部由（重測前）○○段○○地號分割？……等事宜，經該大隊回函表示：○○段○○小段○○地號土地係由重測前松山區○○段○○地號及○○—○○地號合併辦理重測，又查重測前、後地籍形狀並無不符，故本局曾以八十六年七月五日北市工建照字第八六六五七五九四〇〇號書函，答覆申請地○○段○○地號於重測後○○段○○地號位置已認定全部建築使用，所餘僅為○○段○○ | ○

○地號土地未使用，又依測量大隊所附地籍圖，重測結果清冊查核，該○○|○○地號土地面積為六平方公尺，從而畸零地調處委員會對○○地號部份土地所作之決議，仍請先生依該決議文辦理。……」，另於八十七年十月十七日以北市工建字第八七三一八六四二〇〇號函復訴願人：「……說明：一、有關本市松山區○○段○○小段○○地號等九筆土地申請與同地段○○地號（部份）土地合併使用乙案，業經本府畸零地調處委員會第八七〇六（一八二）次全體委員會議決議：仍應依八十七年一月二十日北市工建字第八七三〇二六八三〇〇號八六〇六（一七六）次畸零（地）調處委員會決議辦理。……」，訴願人不服，於八十七年十月二十六日向本府提起訴願，八十七年十一月三十日補充資料，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、查本件訴願書雖陳明係對原處分機關八十七年十月十七日北市工建字第八七三一八六四二〇〇號函不服，惟探究其真意，應係對原處分機關八十七年一月二十日北市工建字第八七三〇二六八三〇〇號書函所示之畸零地調處委員會決議不服，故本件以該書函為審理標的，先予敘明。
- 二、按臺北市畸零地使用規則第二條規定：「本規則所稱畸零地係指面積狹小或地界曲折之基地。」第七條規定：「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。」第十一條規定：「畸零地調處會於受理案件後，得輪派調處委員進行調處，如調處委員因故無法出席時，應自行委請其他委員代理。調處成立之案件，應製成紀錄提委員會報告；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。」第十二條規定：「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。」
- 三、本件訴願理由略謂：
 - （一）二〇五地號土地總面積為三十二平方公尺，且均未經建築使用，而非如原處分機關所言部分土地已建築使用，僅餘六平方公尺未建築使用。
 - （二）五十七年七月二日核發之五七使字第XXXX號使用執照記載，該執照所申請核准建築之基地面積為八六五．二七五平方公尺，而○○段○○地號土地總面積為九五八平方公尺。五十六年四月五日即已登記分割出○○段○○之○○至○○之○○地號，依土地登記簿顯示，八筆土地總面積計九三六平方公尺，並未包括分割後○○段○○地號之母地號二十二平方公尺。經查地籍圖重測資料顯示，重測後○○段○○小段○○至○○地號（係自重測前為○○段○○地號土地分割而來）雖以○○段○○地號申請，但土地登記謄本並未登記建築使用，可見○○地號土地非如原處分機關所言已建築使用。
- 四、本件訴願人爭執系爭○○地號土地皆未經建築使用，原處分機關經調閱相鄰建物建照（五五營陸崙字第 XXX號）原卷，依地界線劃定情形等認其已經建築使用，嗣再依其申請基地範圍原地號（○○地號）箋會本府地政處測量大隊有關該筆地號地籍資料，並請該大隊澄清重測後○○段○○小段○○地號土地未經建築使用之面積，依該大隊箋復及檢附資料，原處分機關所屬建築管理處乃以八十六年七月五日北市工建照字第八六六五七五九四〇〇號書函函復申請人○○股份有限公司以：「……二、有關北市松山區○○

段○○小段○○地號土地，前曾經本府測量大隊會簽稱係由重測前○○段○○號與○○
|○○地號合併辦理重測，又查○○段○○地號前曾申領五七使字第 xxx號使用執照（
五五營陸崙字第 xxx號建照），建築四層建物，查原核准圖說於首揭地號，並未留設任
何保留地，故○○段○○地號於重測後○○段○○小段○○地號位置已認定全部建築使
用，所餘僅為○○段○○—○○地號土地為未使用之土地，又依測量大隊檢送之地籍圖
重測結果清冊查核，○○段○○—○○地號土地面積為六平方公尺.....。」經查該筆
地號重測前為○○段○○地號（二十二平方公尺）及○○—○○地號（六平方公尺），
由原土地所有權人申請土地合併為○○地號一筆土地（二十八平方公尺），後經土地重
測後為○○段○○小段○○地號（三十二平方公尺）。對照建照申請基地圖及土地地籍
圖重測結果清冊研判，僅有重測前○○段○○—○○地號（六平方公尺）土地未使用過
，即重測後○○地號部分土地業於五十五年申請建築時使用過，經核並無不合。

五、又按畸零地合併使用之規定，係依建築法第四十四條及第四十五條規定，為實施建築管
理，顧及建築設計、市容觀瞻及促進土地有效利用而定。本件系爭○○地號土地面積三
十二平方公尺，依前所述，未經建築使用面積僅餘六平方公尺，且位處於相鄰建物（五
五營陸崙字第xxx號建照）○○樓樓梯廳出入口處，經原處分機關於八十五年十一
月三十日、八十六年一月八日、八十六年五月三日、八十六年五月十五日、八十六年七
月五日、八十六年九月九日、八十六年九月二十日、八十七年一月二十日通知雙方召開
畸零地合併使用調處會均不成立，同時亦提請本府畸零地調處會第八六〇二（一七二）
、八六〇四（一七四）次全體委員會議審議決議：「再協調」，並於第八六〇六（一七
六）次會議決議：「.....准予申請地合併○○地號公有土地後單獨建築。惟應切結：
『於開工前如擬合併地○○（部份）地號土地願以當年期公告現值三倍價額讓售時應負
責承買合併使用』；另現有巷道仍維持現況供公眾通行使用。（可計入空地比）.....
」，觀諸該決議內容，已考量市容觀瞻及土地有效使用，且亦兼顧訴願人所有賸餘之六
平方公尺土地不致遭到摒棄形同廢地，依法並無不合，原處分應予維持。

六、本件訴願為無理由，爰依訴願法第十九條前段之規定，決定如主文。訴願審議委員會主

任委員 張明珠
委員 黃茂榮
委員 楊松齡
委員 薛明玲
委員 王惠光
委員 陳 敏
委員 黃旭田
委員 劉興源
委員 曾忠己

中 華 民 國 八 十 八 年 四 月 二 十 一 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如認原處分違法或不當而對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起三十日內，向內
政部提起再訴願，並抄副本送本府。（內政部地址：臺北市徐州路五號）