

## 調 查 意 見

壹、案由：據訴，澎湖縣政府於畸零地使用事件中未依「澎湖縣畸零地使用規則」之相關規定，就該爭議事件保留一定建築基地面積並予以調處，即核發建造執照予相對人。爾後澎湖縣政府進行調處時，亦未依該使用規則第5條，由陳訴人選擇保留基地面積之計算基準，而逕行決定，亦有逾越職權之虞等情案。

貳、調查意見：

一、澎湖縣政府處理陳訴人相鄰土地申請建築及核發執照等，尚難謂不符合「澎湖縣畸零地使用規則」等相關規定。

(一)查陳訴人所有澎湖縣馬公市西澳段351地號土地(下稱系爭畸零地)為雙面臨路，鄰接道路北側為4米道路、西側為10米道路，面積29.25平方公尺。因最小深度不足，屬畸零地，非與同段349鄰地、350鄰地之部分土地合併，不得單獨建築使用。

(二)再查，349鄰地所有權人於102年間申請建築，並預留土地與350鄰地、系爭畸零地合併使用，經澎湖縣政府於102年8月5日核發建造執照、103年7月30日核發使用執照。

(三)據澎湖縣政府107年1月26日府建管字第1070001012號函查復本院略以：349鄰地非屬畸零地，申請建築時，僅需預留土地日後與350鄰地、系爭畸零地合併使用，即可先申請建築，無需先經調處程序等語。

(四)本院詢據內政部營建署相關主管人員表示，按「畸零地非與相鄰之唯一土地合併，無法建築使用時，該相鄰之土地非經留出合併所必須之土地，不得建

築」、「前項畸零地已建築完成，無第8條第2項所定情形者，其相鄰土地不必留出土地與其合併使用」，「澎湖縣畸零地使用規則」第11條定有明文，故畸零地相鄰之土地如經留出合併所必須之土地，即不受不得建築之限制。至於基地所有人與鄰接土地所有權人亦得提出調處或徵收之申請，惟無須先經畸零地地主同意之程序等語。

(五)綜上，澎湖縣政府處理陳訴人相鄰土地申請建築及核發執照等，尚難謂不符合「澎湖縣畸零地使用規則」等相關規定。

二、陳訴人主張澎湖縣政府堅持以4米道路作為計算基準，有違「澎湖縣畸零地使用規則」規定等節，容有誤解。

(一)為促進土地有效利用，並兼顧地主之權益，「建築法」第44條至第46條規定有關基地最小面積、基地與鄰接土地之調處、授權訂定畸零地使用規則等規定。

(二)按「澎湖縣畸零地使用規則」第5條規定：「建築基地臨接2條以上道路，起造人得選擇任一道路為面前道路。建築基地位於道路末端，其寬度、深度及方位由起造人選定之。前2項情形分別以任一道路為面前道路或以任一方位量距，其寬度及深度達到本規則所定最小寬度及深度之標準以上者，即不必與相鄰土地合併使用。道路境界線以外另定建築線之建築基地，其寬度及深度應自建築線起算。臨接綠帶退縮建築之基地，其寬度應自退縮線起算，深度應自綠帶境界線起算。」上開規定係作為判斷建築基地是否符合同規則第3條規定所稱正面路寬之認定規定，如依上開規則第3條至第5條規定經認定屬畸零地時，應先提出畸零地調處或徵收之申請，

以達到規定基地最小面積之寬度深度，合先敘明。

(三)本院詢據澎湖縣政府相關主管人員表示：

- 1、依「澎湖縣畸零地使用規則」第5條規定之精神係建築基地有建築行為時，起造人有畸零地之認定疑慮時，得選擇有利之條件行為之，而陳訴人所有土地屬畸零地尚無法有建築行為，故無選擇道路認定之條件。……陳訴人主張以「澎湖縣畸零地使用規則」第5條之規定選擇對自己有利條件，惟其基地屬畸零地應無選擇之條件。……其欲申請調處應回歸「建築法」第44條：「……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。」之相關規定。
- 2、系爭畸零地申請調處以鄰接10公尺計畫道路計算最小寬、深度之基地範圍，選擇對自己有利之合併寬深度條件，尚不符「建築法」第44條……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。以4米道路為面前道路計算最小寬深度之協議合併後土地實為「最小面積」土地。
- 3、本案該府考量合併之前提，是以達到最小寬、深度建築面積為標準，讓陳訴人可以去跟財政部國有財產署及349鄰地地主協議購地。該府不會強制陳訴人只能採用哪一個鄰路方案，這是當事人與鄰地地主協調的問題。陳訴人可以跟鄰地地主進行協調，該府不會干涉他們要協調的方式，該府係依法保障陳訴人之畸零地可達到最小可建築面積，只要與鄰地地主協調達成共識，符合最小寬深度即可。

(四)另本院詢據內政部營建署相關主管人員則表示，由

於畸零地情形之處理，必須考量土地有效合併利用發揮、土地價值，並減少畸零土地產生，且須兼顧平等原則，避免投機人士以畸零地獲取不當利益，仍宜向澎湖縣政府設置之畸零地調處委員會申請調處，由縣府出面協調雙方地主，在考量雙方地主權益與地區環境公益前提下，盡可能找出合理且為雙方接受的處理方式，如調處不成時，得照規定最小面積之寬度及深度予以徵收後辦理標售等語。

(五) 綜上，陳訴人主張澎湖縣政府堅持以4米道路作為計算基準，有違「澎湖縣畸零地使用規則」規定等節，容有誤解。

參、處理辦法：

- 一、抄調查意見，函復陳情人。
- 二、檢附派查函及相關附件，送請內政及少數民族委員會處理。

調查委員：劉德勳