

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因違反臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例事件，不服原處分機關民國 106 年 9 月 25 日北市都建字第 10634403300 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、本市內湖區○○路○○段○○號至○○號之○○等建築物（下稱系爭建築物），領有 70 使字第 xxxx 號使用執照，為地下 1 層地上 7 層共 2 棟 183 戶之 RC 造建築物，訴願人為上址○

○號之所有權人。系爭建築物經社團法人中華民國建築技術學會辦理高氯離子混凝土建築物結構安全鑑定，並作成民國（下同）103 年 4 月 7 日(103)鑑字第 288 號鋼筋混凝土建築物高氯離子含量鑑定之鑑定報告書（下稱 103 年 4 月 7 日鑑定報告書）及 103 年 7 月 21 日（

103)鑑字第 647 號鋼筋混凝土建築物高氯離子含量鑑定之補充鑑定報告書（下稱 103 年 7 月 21 日補充鑑定報告書），鑑定結果為高氯離子混凝土建築物，屬須拆除重建之建築物。嗣本府以 103 年 10 月 16 日府都建字第 10368590801 號公告（下稱 103 年 10 月 16 日公告）

系爭建築物經鑑定為高氯離子混凝土建築物，所有權人應於公告日起 2 年內停止使用，3 年內自行拆除；並以同日期府都建字第 10368590800 號函（下稱 103 年 10 月 16 日函）通知

訴願人等，應於 105 年 10 月 16 日前停止使用，並於 106 年 10 月 16 日前自行拆除。上開本府

103 年 10 月 16 日函前經訴願代理人○○○等人提起訴願，經內政部作成訴願駁回之決定後提起行政訴訟，刻由臺北高等行政法院審理中。

二、嗣原處分機關審認訴願人所有之建築物於 106 年 1 月至 106 年 2 月超過每月用水度數 1 度，

依行為時臺北市列管須拆除重建高氯離子混凝土建築物未依限停止使用罰鍰處分裁罰基準規定之認定方式，仍有繼續為住宅使用情事，違反臺北市高氯離子混凝土建築物善後

處理自治條例第 7 條第 1 項規定，乃依該條項及上開裁罰基準規定，以 106 年 9 月 25 日北
市

都建字第 10634403300 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）5,000 元罰鍰，
並限於文到後次日起 6 個月內停止使用，逾期仍未停止使用者，得連續處罰。原處分於 1
06 年 9 月 29 日送達，訴願人不服原處分，於 106 年 10 月 27 日經由原處分機關向本府提
起訴

願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

- 一、按臺北市高氣離子混凝土建築物善後處理自治條例第 2 條規定：「本自治條例之主管機
關為臺北市政府都市發展局（以下簡稱都發局）。」行為時第 7 條第 1 項規定：「經鑑定
須拆除重建之建築物，主管機關應依照建築法規定通知所有權人停止使用，並限期命所
有權人拆除。逾期未停止使用者，得處建築物所有權人新臺幣五千元以上六萬元以下罰
鍰，必要時得按月處罰。逾期未拆除者，得強制拆除，拆除費用由所有權人負擔。」第
7 條第 1 項規定：「經鑑定須拆除重建之建築物，都發局應依建築法規定通知所有權人停
止使用，並限期命所有權人拆除，其建築物應列管並公告之。逾期未停止使用者，得處
建築物所有權人新臺幣五千元以上六萬元以下罰鍰，必要時得按次處罰。逾期未拆除者
，得強制拆除，拆除費用由所有權人負擔。」

臺北市政府辦理高氣離子混凝土建築物善後處理準則第 3 條規定：「本自治條例第七條
第一項所定經鑑定須拆除重建之建築物，應由本府列管並公告之。」

行為時臺北市列管須拆除重建高氣離子混凝土建築物未依限停止使用罰鍰處分裁罰基準
（節錄）

違規事實	法令依據	罰鍰處分對象	裁處方式
臺北市列管須 拆除重建高氣 離子混凝土建 築物未依限停 止使用。	臺北市高氣離 子混凝土建築 物善後處理自 治條例第 7 條 。	屬住宅使用者 ，處建築物所 有權人	第 1 階段 處新臺幣 5000 元罰鍰，並限期 6 個 月內停止使用，逾期未停止使用者 ，再處新臺幣 5000 元罰鍰，並限期 6 個月內停止使用。
備註	一、有關建築物現況是否「停止使用」之認定方式，當佐以當戶未 超過「用電度數」或「用水度數」為認定基準，認定度數如下		

	:	
	(一) 用電度數：每月 20 度。	
	(二) 用水度數：每月 1 度。	
	二、逾停止使用期限是否「停止使用」，以本府裁定應停止使用期限日之下期電費、水費結帳日為認定期。	
		

臺北市高氣離子混凝土建築物鑑定原則手冊第五章鑑定結果之判定規定：「.....2. 高氣離子混凝土建築物經鑑定符合下列情形之一者，得判定為拆除重建。 (3) 修復補強及防蝕監測計畫工程費用超過重建費用之 50% 以上者。.....。」

二、本件訴願理由略以：

- (一) 系爭建築物經臺北市政府認定為高氣離子混凝土建築物而應限期停用限期拆除之行政處分有重大違誤，業經區分所有權人提起行政訴訟，刻由臺北高等行政法院審理中。系爭鑑定報告在形式上或實質上存有諸多重大瑕疵，系爭建築物是否已達不能採取補強措施而需拆除重建之程度，並非無疑，系爭鑑定報告之結論有違背比例原則之重大瑕疵，是 103 年 10 月 16 日函及公告有遭臺北高等行政法院撤銷之高度可能，此際不應援引該重大違法之處分或公告作為裁處罰鍰依據。
- (二) 原處分機關再科處罰鍰，即未考量該限期停止使用處分之違法性，過度侵害系爭建築物區分所有權人之居住權及財產權，亦違反行政罰法第 18 條之比例原則。系爭建築物實未達影響公共危害之程度，拆除重建對區分所有權人損害甚鉅，區分所有權人並無應受責難事由，請撤銷原處分。

三、查訴願人所有之建築物，經鑑定後判定符合拆除重建之標準；並經本府以 103 年 10 月 16 日公告應於公告日起 2 年內停止使用，3 年內自行拆除；且以 103 年 10 月 16 日函通知訴願

人，應於 105 年 10 月 16 日前停止使用，並於 106 年 10 月 16 日前自行拆除。嗣原處分機關審

認訴願人所有之建築物於 106 年 1 月至 106 年 2 月仍有繼續為住宅使用情事，違反臺北市高

氣離子混凝土建築物善後處理自治條例第 7 條第 1 項規定，此有 70 使字第 xxxx 號使用執照

存根、訴願人所有建築物標示部及所有權部、社團法人中華民國建築技術學會 103 年 4 月 7 日鑑定報告書及 103 年 7 月 21 日補充鑑定報告書、本府 103 年 10 月 16 日公告及同日期函、

臺北自來水事業處 106 年 3 月 23 日北市水業字第 10631527600 號函所附用水度數資料等影

本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭鑑定報告有諸多重大瑕疵及違法，103 年 10 月 16 日函及公告有遭臺北高等行政法院撤銷之高度可能，此際不應援引該重大違法之處分或公告作為裁處罰鍰依據；系爭建築物實未達影響公共危害之程度，原處分機關再科處罰鍰，未考量該限期停止使用處分之違法性，亦違反行政罰法第 18 條之比例原則云云。經查：

（一）按經鑑定須拆除重建之建築物，原處分機關應依建築法規定通知所有權人停止使用，並限期命所有權人拆除；逾期未停止使用者，得處建築物所有權人 5,000 元以上 6 萬元以下罰鍰，必要時得按次處罰等；而建築物屬住宅使用者，處所有權人 5,000 元罰鍰，並限期 6 個月內停止使用，逾期未停止使用者，再處 5,000 元罰鍰，並限期 6 個月內停止使用等；揆諸臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例第 7 條第 1 項、行為時臺北市列管須拆除重建高氯離子混凝土建築物未依限停止使用罰鍰處分裁罰基準等規定自明。

（二）查訴願人所有之建築物，經社團法人中華民國建築技術學會 103 年 4 月 7 日鑑定報告書及 103 年 7 月 21 日補充鑑定報告書判定符合拆除重建之標準，案經本府以 103 年

10

月 16 日公告應停止使用及自行拆除之年限，且以 103 年 10 月 16 日函通知訴願人應於

1

105 年 10 月 16 日前停止使用，並於 106 年 10 月 16 日前自行拆除。而前開本府 103 年

10 月

16 日函經訴願代理人○○○等人提起訴願，經內政部 104 年 9 月 24 日台內訴字第

1040

058060 號訴願決定：「關於訴願人○○○○部分之訴願不受理。其餘部分之訴願駁回。」嗣又提起行政訴訟，刻由臺北高等行政法院審理中。雖訴願人主張上開鑑定報告書及補充鑑定報告書判定系爭建築物符合拆除重建標準存有重大瑕疵及違法；惟查社團法人中華民國建築技術學會 103 年 4 月 7 日鑑定報告書及 103 年 7 月 21 日

補充

鑑定報告書內容記載略以：「……七、……（三）針對鑑定標的物各樓層每 20^{m^2} 取樣一組混凝土鑽心試體，共計 121 顆，並進行混凝土抗壓試驗、中性化試驗及氯離子含量檢測。（四）針對鑑定標的物進行鋼筋腐蝕開路電位、腐蝕電流及鋼筋斷面檢測。（五）對鑑定標的物進行耐震能力詳細評估。八、鑑定結果：……

（三）混凝土氯離子含量試驗結果：……依據 CNS3090 混凝土中最大水溶性氯離

子含量規定為 $0.3\text{kg}/\text{m}^3$ 。本案所取樣 121 處混凝土試體中，經試驗結果得知計有...
...76 處混凝土氯離子含量大於 $0.3\text{kg}/\text{m}^3$ ，占所取樣品數 62%，其中氯離子含量
大於 $0.6\text{kg}/\text{m}^3$ 高達 44 處.....（四）鑑定標的物鋼筋腐蝕速率量測成果.....針
對鑑定標的物地下一樓進行鋼筋腐蝕開路電位及腐蝕電流量測，共計 10 處。由量測
成果得知，開路電位有 9 處小於 -230mV ，腐蝕機率大於 90%；鋼筋腐蝕電流量測結
果得知，10 處測點腐蝕電流皆大於 $5\mu\text{A}/\text{cm}^2$ ，顯示鋼筋皆呈現嚴重腐蝕情形。另
依鋼筋斷面量測成果顯示，鋼筋斷面損失面積約為 30%~40%之間，且有部分鋼筋
斷面積損失超過 80%。.....（六）綜上所述，鑑定標的物混凝土抗壓強度雖合乎
規範要求，但其混凝土中氯離子含量經檢測得知確有過高情形，經鋼筋腐蝕電位及
電流量測成果得知地下一層之鋼筋腐蝕情形嚴重、標的物梁、柱鋼筋斷面積因腐蝕
情形造成斷面積減少、鋼筋保護層嚴重剝落現象，且經建築物耐震能力評估結果得
知 A、B 二棟標的物現況耐震能力皆無法達現行規範要求，研判標的物混凝土中氯離
子含量過高情形已對標的物造成結構安全影響。.....」、「.....第三章 結論
與建議.....9. 標的物 A 棟、B 棟雖可補強修復，但基於氯離子含量過高，鋼筋嚴重
鏽蝕、混凝土強度略不足等現象無法回復，將加速標的物之老劣化速度，標的物 B
1F 柱、樑及頂版目前混凝土已嚴重剝落，鋼筋外露腐蝕，樓版隨時有坍塌之虞，且
修復補強經費又大於拆除重建經費之百分之五十，本案若採之最佳拆除重建方式，
建築主體結構費用約為 637,884,619 元，應為一勞永逸之最佳方法.....。」復查
社團法人中華民國建築技術學會係本府 99 年 3 月 24 日府都建字第 09964019200 號公

告

之鑑定機關（構），則該學會作成 103 年 4 月 7 日鑑定報告書及 103 年 7 月 21 日補

充鑑

定報告書之鑑定過程與鑑定結果之判定，應堪肯認；且本件並無事證可認上開鑑定
結論有何明顯錯誤之處。是本府採納其專業意見，據此審認訴願人所有之建築物符
合行為時臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例第 7 條第 1 項所稱「經鑑定
須拆除重建之建築物」要件，並經內政部訴願決定所肯認在案。

（三）次查 103 年 10 月 16 日公告及函均未經撤銷、廢止，或未因其他原因而失效，依行政
程序法第 110 條第 3 項規定，其效力繼續存在，則系爭建築物屬於行為時臺北市高氯
離子混凝土建築物善後處理自治條例第 7 條第 1 項所稱之「經鑑定須拆除重建之建築
物」，自應依限停止使用、拆除。再查依臺北自來水事業處 106 年 3 月 23 日北市水業
字第 10631527600 號函所附用水度數資料，訴願人所有之建築物於 106 年 1 月至 2 月

期

間之用水度數合計為 47 度，已逾行為時臺北市列管須拆除重建高氯離子混凝土建築

物未依限停止使用罰鍰處分裁罰基準中備註欄所列之判斷是否「停止使用」之度數基準，訴願人所有之建築物仍繼續為住宅使用之違規事實，洵堪認定。是訴願人未依限停止使用系爭建築物，違反臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例第 7 條第 1 項規定，原處分機關依該規定，為公共安全考量，以原處分裁處訴願人 5,000 元罰鍰，並限於文到後次日起 6 個月內停止使用，並無違誤。訴願人尚難以 103 年 10 月 16 日公告及函可能被撤銷為由而邀免責，亦難依訴願主張遽以認定原處分機關裁量違反行政罰法、比例原則等。訴願主張，不足採據。從而，本件原處分機關所為處分，揆諸前揭規定及裁罰基準，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 袁 秀 慧（公出）

委員 張 慕 貞（代行）

委員 柯 格 鐘

委員 范 文 清

委員 吳 秦 雯

委員 王 曼 萍

委員 盛 子 龍

委員 劉 建 宏

中華民國 107 年 1 月 17 日

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧決行

如只對本決定罰鍰部分不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺灣臺北地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。（臺灣臺北地方法院行政訴訟庭地址：新北市新店區中興路 1 段 248 號）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。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路 101 號）