

訴 願 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 12 月 18 日北市都建字第 10634554400 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

- 一、本市北投區○○○路○○段○○號、○○巷○○弄○○號、○○號、○○弄○○號至○○號等建築物（下稱系爭建築物），領有 75 使字 xxxx 號使用執照，為地下 1 層地上 5 層共 5 棟 40 戶之 RC 造建築物，訴願人為上址○○巷○○弄○○號○○樓之所有權人。系爭建築物經中華民國建築技術學會（現更名為社團法人中華民國建築技術學會）辦理高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定，並作成民國（下同）96 年 12 月 6 日（96）鑑字第 1256 號高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告書（下稱 96 年 12 月 6 日鑑定報告書），鑑定結果為高氯離子混凝土建築物，建議拆除重建。嗣本府以 99 年 7 月 30 日府都建字第 09964214600 號公告（下稱 99 年 7 月 30 日公告）系爭建築物經鑑定為高氯離子混凝土建築物，使用者應於公告日起 2 年內停止使用，所有權人應於公告日起 3 年內拆除完竣；並以 100 年 8 月 15 日府都建字第 10064219400 號函（下稱 100 年 8 月 15 日函）通知訴願人等系爭建築物所有權人，應於 101 年 7 月 29 日前停止使用，並於 102 年 7 月 29 日前自行拆除。嗣訴願人就其所有之系爭建築物，申請展延高氯離子混凝土建築物使用期限，經原處分機關以 104 年 1 月 22 日北市都建字第 10465257400 號函同意延長使用至 105 年 1 月 6 日止；嗣又以 105 年 1 月 28 日北市都建字第 10565942400 號函再同意延長使用至 106 年 1 月 1 日止。

- 二、嗣原處分機關查得訴願人所有之建築物於 106 年 1 月至 2 月超過每月用水度數 1 度，乃以

06 年 6 月 16 日北市都建字第 10634263300 號函通知訴願人等系爭建築物所有權人於 106 年 7

月 20 日前向本市建築管理工程處陳述意見，經訴願人以書面向原處分機關申請暫免罰鍰並未獲准。原處分機關乃審認訴願人所有之建築物於 106 年 1 月至 2 月每月用水度數超過 1 度，且該址有商業登記情事，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，以 106 年 12 月 18 日北市都建字第 10634554400 號裁處

書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並限於文到後次日起 2 個月內停止使用，逾期仍未停止使用者，得按次處罰。原處分於 106 年 12 月 26 日送達，訴願人不服，於 107 年 1 月 22 日向本府提起訴願，107 年 1 月 24 日及 3 月 20 日補充訴願理由，並據原

處分機關檢卷答辯。

理由

一、查本件訴願人於訴願書之行政處分書發文日期及文號欄記載略以：「北市都建字第 1063 4554401」，惟原處分機關 106 年 12 月 18 日北市都建字第 10634554401 號函僅係檢送原處

分等予訴願人，揆其真意，應係對原處分不服，合先敘明。

二、按臺北市高氯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。」

臺北市政府辦理高氯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氯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	臺北市高氣離	屬出租或營業	處新臺幣 6 萬元罰鍰，並限期 2 個月
拆除重建高氣	子混凝土建築	者，處建築物	內停止使用，逾期未停止使用得按
離子混凝土建	物善後處理自	所有權人	次處新臺幣 6 萬元罰鍰並限期 2 個
築物未依限停	治條例第 7 條		月內停止使用。
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。		

三、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 訴願人所有之建築物經符合簽證資格之專業技師判定無即刻危險尚可繼續使用，已申請延長使用；原處分機關監督不周，核發高氣離子混凝土建築物使用執照，致使訴願人購買高氣離子混凝土建築物，訴願人實是受災戶，原處分機關難道不須負責任嗎？訴願人所有之建築物仍有繼續使用情事，實屬無奈，目前已積極籌辦自主更新委員會，商討重建事宜。
- (二) 訴願人之系爭建築物雖經訴願人之配偶借用作為申請公司地址登記之用，並未出租或從事營業活動，一直為自用住宅使用，原處分機關之前也未提及商業登記之事，一直以住宅處理，並以住宅核可延長居住兩次，若為出租或商業用應不能申請，今突然以出租或商業使用作為裁罰基準，極不合理；該公司已於 106 年 7 月更換公司負責人，地址也已更改遷移；有電費及水費單、自用住宅土地稅單、住家照片等以佐證自住事實。
- (三) 現今社區約有 60 多戶居民，多為經濟弱勢族群，只能暫居於此；黑心建商騙取住戶簽訂不合理之合建契約，迫使不願簽約住戶搬遷，無形中使政府部門成為建商打手；社區改建需時間處理，原處分機關只用行政法規裁罰逼迫未簽約之住戶搬遷，有違憲法所保障人民居住及財產之權利，請撤銷原處分。

四、查訴願人所有之建築物，經鑑定後判定屬須拆除重建之建築物；並經本府以 99 年 7 月 30

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 100 年 8 月 15 日函通知系爭
建

築物所有權人，應於 101 年 7 月 29 日前停止使用，並於 102 年 7 月 29 日前自行拆除。嗣
訴願

人所有之建築物經原處分機關 2 次同意延長使用至 106 年 1 月 1 日止。嗣原處分機關審認
訴

願人所有之建築物於 106 年 1 月至 2 月每月用水度數超過 1 度，且該址有商業登記情事，
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 75 使字 xxxx
號

使用執照存根、訴願人所有之建築物標示部及所有權部、中華民國建築技術學會 96 年 1
2 月 6 日鑑定報告書、本府 99 年 7 月 30 日公告及 100 年 8 月 15 日函、106 年 9 月 13 日
列印之○

○有限公司資料查詢畫面、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。

五、至訴願人主張原處分機關監督不周，核發高氣離子混凝土建築物使用執照，致使訴願人
購買高氣離子混凝土建築物，目前已積極籌辦自主更新委員會，商討重建事宜；社區改
建需時間處理，原處分機關以裁罰逼迫住戶搬遷，有違憲法所保障人民居住及財產之權
利；訴願人之系爭建築物雖經訴願人之配偶作為公司登記地址，但未出租或從事營業活
動，一直為自用住宅使用，原處分機關之前也一直以住宅處理，並以住宅核可延長居住
兩次，若為出租或商業用應不能申請，今突然以出租或商業使用作為裁罰基準，極不合
理，並檢附電費及水費單、自用住宅地價稅單、住家照片等以佐證自住事實云云。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；而建築物屬出租或營業用者，處所有權人 6
萬元罰鍰，並限期 2 個月內停止使用，逾期未停止使用者，再處 6 萬元罰鍰，並限期
2 個月內停止使用等；揆諸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、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
分裁罰基準等規定自明。
- (二) 查訴願人所有之建築物，經中華民國建築技術學會 96 年 12 月 6 日鑑定報告書判定屬
須拆除重建之建築物，案經本府以 99 年 7 月 30 日公告應停止使用及自行拆除之年限

，且以 100 年 8 月 15 日函通知系爭建築物所有權人應於 101 年 7 月 29 日前停止使用，並

於 102 年 7 月 29 日前自行拆除。是原處分機關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，並經本府公告列管在案，並無違誤。次查訴願人所有之建築物經原處分機關同意延長使用至 106 年 1 月 1 日止，依原處分機關檢附之臺北自來水事業處 106 年 3 月 23 日北市水業字第 10631527600 號函所附用水度數資料、 106 年 9 月

13 日

列印之○○有限公司資料查詢畫面，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 35 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；又訴願人所有之建築物於其時為○○有限公司之登記地址；是訴願人所有之建築物仍繼續使用且為商業使用之違規事實，洵堪認定。且訴願人提出電費、水費及地價稅繳款書等，主張系爭建築物確屬住宅使用，惟該等單據尚難以推論訴願人所有之建築物並無營業使用之事實，且地價稅繳款書記載訴願人所有建築物坐落土地面積 5.88 平方公尺係以一般土地稅率而非自用住宅用地稅率計課地價稅；訴願主張，不足採據。又訴願人主張○○有限公司之登記地址已遷移一節，經查該公司於 107 年 1 月 17 日將登記地址遷至高雄市，係本件原處分作成後所生之事實，不影響本件違規事實之認定。

（三）另依原處分機關 107 年 5 月 10 日北市都建字第 10732905200 號函檢送之補充答辯書所

陳，原處分機關分別以 104 年 1 月 22 日北市都建字第 10465257400 號及 105 年 1 月 28 日

北市都建字第 10565942400 號函同意延長訴願人所有建築物使用期限，依 104 年 8 月 25 日修正之裁罰基準，僅限「供自用住宅使用者」始得申請展延使用期限或暫免罰鍰，是前開 105 年 1 月 28 日北市都建字第 10565942400 號函同意訴願人延長使用期

限

，係原處分機關漏未查明訴願人所有之建築物當時有公司登記之情事，該違法之行政處分，原應予以撤銷，惟因延長使用之期限已過，故已無撤銷之實益。是訴願主張原處分機關一直以住宅處理其所有之系爭建築物一節，縱認屬實，亦難據以作為對其有利之認定；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。

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 袁 秀 慧

委員 張 慕 貞

委員 柯 格 鐘

委員 范 文 清

委員 王 韻 茹

委員 吳 秦 雯

委員 王 曼 萍

委員 陳 愛 娥

委員 盛 子 龍

中華民國 107 年 6 月 14 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）