

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 108 年 1 月 19 日北市都建字第 10831653581 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○○街○○巷○○號至○○號、○○巷○○弄○○號至○○號及○○至○○號等建築物（下稱系爭建築物），領有 73 使字 xxxx 號使用執照，為地下 1 層地上 5 層共 3

棟 60 戶之 RC 造建築物，訴願人為上址○○巷○○弄○○號○○樓之所有權人。系爭建築物經台北市土木技師公會辦理高氯離子混凝土建築物安全鑑定，並作成民國（下同）104 年 12 月 28 日北土技字第 10430002175 號高氯離子混凝土建築物安全鑑定報告書（下稱 10

4 年 12 月 28 日鑑定報告書），其鑑定結論略以，系爭建築物符合判定拆除重建之標準，建議拆除重建。嗣原處分機關以 105 年 3 月 15 日北市都建字第 10531347901 號公告（下稱 1

05 年 3 月 15 日公告）系爭建築物經鑑定屬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；並以同日期北市都建字第 10531347900 號函（下稱 1 05 年 3 月 15 日函）通知訴願人，應於 107 年 3 月 15 日前停止使用，並於 108 年 3 月 15 日前自

行拆除。原處分機關嗣查認訴願人所有之建築物於 107 年 6 月至 7 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行為時第 7 條第 1 項規定，乃以 107 年 10 月 19 日北市都建字第 1076130527

號函通知訴願人於 107 年 11 月 30 日前檢附具體事證向本市建築管理工程處（下稱建管處）陳述意見，未獲回應。

二、嗣原處分機關審認訴願人所有之建築物於 107 年 6 月至 7 月超過每月用水度數 1 度，依臺北

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行為時第 7 條第 1 項規定，乃依該條項及上開裁罰基準規定，以 108 年 1 月 19 日北市都建字第

第 10831653581 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。訴願人嗣以 108 年 1 月 24 日申請書檢具經鑑定須拆除重建高氯離子混凝土建築物自負安全責任切結書、簽證安全判定書等資料，向原處分機關申請其所有之建築物暫免罰鍰，經原處分機關審認訴願人所有之建築物經土木工程技師簽認尚可繼續使用 12 個月，乃以 108 年 2 月 18 日北市

都建字第 1083003196 號函同意不予優先裁罰至 109 年 1 月 15 日止，並載明如建築物已停止

使用戶數達全幢之總戶數 3 分之 2 以上等情，原處分機關不再受理申請並同時廢止原不予優先查處之許可。其間，訴願人不服原處分，於 108 年 1 月 30 日經由原處分機關所屬建管處向本府提起訴願，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，都發局應列管公告，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新臺幣五千元以上六萬元以下罰鍰，必要時得按次處罰。其仍未停止使用者，得依行政執行法規定處以怠金及停止供水供電。逾期未拆除者，依建築法規定，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。」

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
		第 1 階段	第 2 階段

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。	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。	屬住宅使用者，處建築物所有權人	處新臺幣 1 萬元罰鍰，並限期 3 個月內停止使用，逾期未停止使用者，再處新臺幣 1 萬元罰鍰，並限期 3 個月內停止使用。	經第 1 階段處罰 2 次，逾期仍未停止使用者，依本階段裁罰，處新臺幣 2 萬元罰鍰，並限期 3 個月內停止使用，逾期未停止使用者，再處新臺幣 2 萬元罰鍰，並限期 3 個月內停止使用。
		屬住宅使用者且同意參與都市更新、重建或拆除者，處建築物所有權人	處新臺幣 5,000 元罰鍰，並限期 6 個月內停止使用，逾期未停止使用者，再處新臺幣 5,000 元罰鍰，並限期 6 個月內停止使用。	經第 1 階段處罰 2 次，逾期仍未停止使用者，依本階段裁罰，處新臺幣 1 萬元罰鍰，並限期 6 個月內停止使用，逾期未停止使用者，再處新臺幣 1 萬元罰鍰，並限期 6 個月內停止使用。
備註		<p>一、「同意參與都市更新、重建或拆除者」係指下列情事之一：</p> <p>(一) 建築物所有權人已出具自行劃定更新單元同意書或參與更新意願書，且其所出具同意書或意願書之自行劃定更新單元申請案業經本府受理並未駁回，或經審核通過後未逾 6 個月。</p> <p>(二) 建築物所有權人已出具都市更新事業概要同意書，其所出具同意書無「臺北市政府受理都市更新案審查作業要點」第 6 點之不計入同意比例計算情事，且其所出具同意書之都市更新事業概要申請案於 103 年 4 月 26 日前業經本府受理並未駁回。</p> <p>(三) 建築物所有權人已出具都市更新事業計畫同意書，其所出具同意書無「臺北市政府受理都市更新案審查作業要點」第 6 點之不計入同意比例計算情事，且其所出具同意書之都市更新事業計畫申請案業經本府受理並未駁回。</p> <p>.....</p> <p>三、依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 項規定列管並公告之建築物，自前揭公告載明之停止使用期限屆滿日過後，經查有下列情形之一者，即認定屬「未停止使用」：</p> <p>(一) 當戶超過每月 1 度之用水度數。</p> <p>.....</p> <p>四、建築物所有權人於前揭公告載明之停止使用期限屆滿日起，無下列各款情形之一者，予以優先查處：</p> <p>(一) 供自用住宅使用者，提具專業技師或建築師現勘簽證之安全判定書.....或原鑑定機關（構）出具鑑定報告載明：「經判定全幢鑑定標的物無即刻性危險，尚可繼續使用 個月。」及所有權人簽具之「經鑑定須拆除重建高氯離子混凝土建築物自負安全責任切結書」.....至本府都市發展局。</p> <p>.....</p> <p>五、前點第（一）款情形，於安全判定書或鑑定報告書載明尚可繼續使用之期限內，不予優先查處，提具安全判定書或請原鑑定機關（構）出具鑑定報告之次數以 2 次為限。</p> <p>.....</p>		

臺北市政府受理都市更新案審查作業要點第 6 點規定：「私有土地及私有合法建築物所

有權人依本條例簽署之同意書，有下列情形之一者，屬不得補正事項，其同意書應予扣除，不計入同意比例計算：（一）同意書所載案名與報核申請案之案名不一致。但因分割而範圍、面積一致者，不在此限。（二）同意書載明申請人（實施者）與報核之申請人（實施者）不一致。（三）同意書未填具申請人（實施者）欄位。（四）立同意書人未簽名及蓋章。（五）同意書未填具完整日期。（六）同意書所載產權資料與立同意書人報核時權屬資料不一致。」

二、本件訴願理由略以：依裁罰基準備註欄四、五規定，供自用住宅使用者，提具專業技師簽證之安全判定書及所有權人簽具之自負安全責任切結書至原處分機關，得不予優先查處；自 107 年 12 月 26 日都市更新說明會後，訴願人已委託土木工程技師鑑定並依規定提報繼續使用，且土木技師於 108 年 1 月 16 日已完成製作簽證安全判定書，擬併同暫免罰鍰申請書送原處分機關所屬建管處審核，惟原處分機關於同年月 19 日以訴願人未依限停止使用而為罰鍰處分；訴願人同意更新重建，但都更程序尚在進行，礙於生活困苦，期盼准予繼續使用以減輕負擔，技師簽證作業非即時完成。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；並經原處分機關以 105 年 3 月 15 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 105 年 3 月 15 日函通知訴

願人，應於 107 年 3 月 15 日前停止使用，並於 108 年 3 月 15 日前自行拆除。嗣原處分機關查

得訴願人所有之建築物於 107 年 6 月至 7 月每月用水度數超過 1 度，審認該建築物仍有繼續

為住宅使用之情事，違反臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例行為時第 7 條第 1 項規定，此有 73 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、台北市土木技師公會 104 年 12 月 28 日鑑定報告書、原處分機關 105 年 3 月 15 日公告及函

、臺北自來水事業處 107 年 9 月 11 日北市水東營字第 1076014974 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、至訴願人主張其已委託土木工程技師鑑定並依規定提報繼續使用，土木技師於 108 年 1 月 16 日已完成製作簽證安全判定書，惟原處分機關於同年月 19 日處訴願人罰鍰處分，技師簽證作業非即時完成云云。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；臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例行

為時第 7 條第 1 項定有明文。另按裁罰基準之裁處方式第 1 階段規定，建築物屬住宅使用且同意參與都市更新、重建或拆除者，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；而所謂「同意參與都市更新、重建或拆除者」，係指裁罰基準之備註欄一所列之情事，依其中備註欄一（三）規定，建築物所有權人已出具都市更新事業計畫同意書，其所出具同意書須無臺北市政府受理都市更新案審查作業要點第 6 點之不計入同意比例計算情事，且其所出具同意書之都市更新事業計畫申請案業經本府受理並未經駁回。

（二）查訴願人所有之建築物，經台北市土木技師公會作成 104 年 12 月 28 日鑑定報告書判定符合拆除重建之標準，案經原處分機關以 105 年 3 月 15 日公告應停止使用及自行拆除之年限，且以 105 年 3 月 15 日函通知訴願人應於 107 年 3 月 15 日前停止使用，並於 108 年 3 月

15 日前自行拆除；又原處分機關上開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；則系爭建築物屬於臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例行為時第 7 條第 1 項所定「經鑑定須拆除重建之建築物」，自應依限停止使用、拆除。然查，依臺北自來水事業處 107 年 9 月 11 日北市水東營字第 1076014974 號函所附用水度數資料所示，訴願人所有之建築物於 107 年 6 月至 7 月之用水度數合計為 91 度，符合裁罰基準中備註欄所列認定屬「未停止使用」之情形；是訴願人所有之建築物仍繼續為住宅使用之違規事實，堪予認定。另原處分機關 108 年 2 月 18 日北市都建字第 1083003196 號函同意不予優先裁罰至 109 年 1 月 15 日止

，屬事後行為，尚不影響本件違規事實之成立。

（三）復依臺北市都市更新處 108 年 1 月 4 日北市都新事字第 1076017582 號函所檢附同意參與

都市更新之所有權人清冊，訴願人就其所有建築物已出具都市更新事業計畫同意書，其所出具同意書並無臺北市政府受理都市更新案審查作業要點第 6 點之不計入同意比例計算情事，且其所出具同意書之都市更新事業計畫申請案業經本府受理並未駁回。準此，本件原處分機關以訴願人所有之建築物仍繼續為住宅使用且同意參與都市更新、重建或拆除，依裁罰基準所定第 1 階段裁處方式，處訴願人 5,000 元罰鍰，並限於文到後次日起 6 個月內停止使用等，並無違誤。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  
委員 張慕貞

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  
委員 劉 昌 坪  
委員 范 秀 羽

委員 范 秀 羽

中華民國 108 年 4 月 29 日

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 2 48 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）