

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氣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 8 月 22 日北市都建字第 1083232583 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

本市中正區○○○路○○號、○○號、○○巷○○號至○○號、○○號、○○號、○○巷○○號至○○號、○○巷○○弄○○號至○○號、○○○街○○號至○○號、○○巷○○號至○○號、○○號至○○號、○○巷○○號至○○號、○○街○○號至○○號等建築物，領有 74 使字第 xxxx 號使用執照，為地下 1 層、地上 12 層之鋼筋混凝土造建築物（即○○社區 B 區及

C 區，下稱系爭建築物），訴願人為上址○○○路○○巷○○弄○○號○○樓之所有權人（權利範圍 3 分之 1）。系爭建築物經社團法人台北市土木建築學會辦理高氣離子鋼筋混凝土建築物結構安全鑑定，並作成民國（下同）108 年 5 月 15 日北市土建（108）字第 0001 號鑑定報告書（下稱 108 年 5 月 15 日鑑定報告書），鑑定結果為高氣離子混凝土建築物，判定應拆除重建。嗣原處分機關依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，以 108 年 7 月 22 日北市都建字第 1083224442 號公告（下稱 108 年 7 月 22 日公告）系爭建築物經鑑定為

高氣離子混凝土建築物，應於公告日起 2 年內停止使用（應投保公共意外責任保險之消費場所，應於公告日起 6 個月內停止使用），並於 3 年內自行拆除；另以 108 年 8 月 22 日北市都建字

第 1083232583 號函（下稱原處分）通知訴願人等應於 110 年 7 月 22 日前停止使用，並於 111 年

7 月 22 日前自行拆除。訴願人不服原處分，於 108 年 9 月 10 日向本府提起訴願，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）。」第 3 條規定：「本自治條例所稱高

氯離子混凝土建築物，指經都發局認可之鑑定機關（構）鑑定，認定其混凝土氯離子含量超過鑑定時國家標準值，必須加勁補強、防蝕處理或拆除重建之建築物。」第5條第1項規定：「建築物所有權人，在發現建築物有白華、析晶、鋼筋腐蝕、混凝土剝落等現象時，應自行委託經都發局認可公告之鑑定機關（構）鑑定，經鑑定屬高氯離子混凝土建築物者，建築物所有權人應在三十日內備文檢附鑑定報告文件，向都發局報備處理。

」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2條規定：「鑑定機關（構）受託辦理高氯離子混凝土建築物鑑定時，應符合下列鑑定原則：一 各樓層混凝土檢測取樣數至少每二百平方公尺一個，每樓層不得少於三個。二 檢測項目應包括下列事項：（一）鋼筋檢測：腐蝕速率及斷面量測。（二）混凝土檢測：抗壓強度、氯離子含量及中性化深度，必要時增加保護層厚度檢測。（三）裂縫量測：裂損狀況、裂縫寬度及長度。三 檢測結果不符原設計且氯離子含量超過一般鋼筋混凝土容許值為每立方公尺零點六公斤時，應依內政部認可之評估方法辦理耐震能力評估。四 經耐震能力評估可補強者，應經結構分析後提具補強計畫（包含長期腐蝕監測計畫）；無法補強者，應作明確之建物危險程度判定。」

臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定原則手冊第3點規定：「鑑定工作內容及方法 鑑定機關（構）受託辦理高氯離子混凝土建築物鑑定時.....鑑定內容應符合下列鑑定原則：1. 各樓層混凝土檢測取樣數至少每200平方公尺一個，每樓層不得少於3個.....3. 檢測項目應包括下列事項：.....（2）混凝土檢測：抗壓強度、氯離子含量、中性化深度及鋼筋保護層厚度檢測。.....3.3 混凝土檢測.....3.3.1 抗壓強度 各樓層結構混凝土鑽心取樣數量至少每200平方公尺一個，每樓層不得少於3個。各樓層取樣位置須均勻分佈，不得集中同一處.....。」第5點規定：「鑑定結果之判定.....2、高氯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。（1）混凝土水溶性氯離子含量樓層平均值 0.6kg/m^3 以上、中性化深度檢測樓層平均值2公分以上等二項檢測結果之樓層總數與總樓層數之比值（以下簡稱樓層比）四分之一以上，且經詳細耐震能力評估，任一方向性能目標崩塌地表加速度低於 150cm/sec^2 者.....」

臺北市高氯離子混凝土建築物拆除重建或加勁補強或防蝕處理補助費用作業要點第3點規定：「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例（以下簡稱本自治條例）第七條及第八條規定所稱之補助對象，為經本府公告列管為須拆除重建、可加勁補強或防蝕

處理之建築物所有權人或其繼承人。申請補助之戶數，以九十九年七月三十日地政機關當時登記產權之門牌計算。」

臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定報告文件審查及爭議處理委員會作業要點第 1 點規定：「臺北市政府都市發展局（以下簡稱本局）為執行臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例（以下簡稱本自治條例）第五條第一項規定之鑑定報告文件報備及相關爭議事項處理，特設高氯離子混凝土建築物鑑定報告文件審查及爭議處理委員會（以下簡稱本會），並訂定本要點。」第 2 點規定：「本要點之主管機關為本局，執行機關為臺北市建築管理工程處（以下簡稱建管處）。」第 3 點第 1 項規定：「本會置委員九人，主任委員由建管處首長兼任，副主任委員二人，一人由建管處首長指派兼任，一人由本局派員兼任，其餘委員由本局就下列有關人員依規定程序聘（派）兼之：（一）建築專家學者二人。（二）土木專家學者二人。（三）結構專家學者二人。」第 4 點規定：「本會任務如下：（一）審查建築物所有權人依本自治條例第五條第一項規定送請本局報備處理之鑑定報告文件。……。」

臺北市政府 99 年 7 月 30 日府都建字第 09964214600 號公告：「主旨：公告本市列管高氯

離

子混凝土建築物後續處理原則。……公告事項：……三、列管案件屬經鑑定『須拆除重建』之建築物，……在該建築物拆除完竣後，得向本府申請補助費用，每戶新臺幣 20 萬元。若無法整合進行拆除重建者，仍得依本府認可之鑑定機構辦理之鑑定報告內容加勁補強，工程完竣後由原鑑定機構複核簽證者，得向本府申請補助費用，每戶最高新臺幣 10 萬元。……。」

二、本件訴願理由略以：原處分說明五何以引用 99 年 7 月 30 日的產權戶數計算，為何不引用 74 年使用執照的戶數？原處分機關難道無法分辨限拆與加勁補強是無法並存的選項？說明四與主旨令人無所適從；市府建售國宅成海砂屋坑人民，將抗爭到底。台北市○○社區管理委員會既非所有權人，提出鑑定非其法定權責；訴願人從未申請鑑定，鑑定申請人非所有權人，鑑定單位是建商委託，主辦機關不需查證清楚嗎？本件鑑定報告提供之抽心數量不足，原處分機關審議不嚴謹，未能保障社區全體所有權人權益。請撤銷原處分。

三、查系爭建築物經社團法人台北市土木建築學會鑑定後判定屬須拆除重建之高氯離子混凝土建築物，原處分機關爰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，以 108 年 7 月 22 日公告應於公告日起 2 年內停止使用，3 年內自行拆除；且以原處分

通知訴願人等，其等所有建物應於 110 年 7 月 22 日前停止使用，並於 111 年 7 月 22 日前自行

拆除，此有 74 使字第 xxxx 號使用執照存根、訴願人所有建物所有權相關部別列印資料、社團法人台北市土木建築學會 108 年 5 月 15 日鑑定報告書、原處分機關 108 年 7 月 22 日公告

等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張原處分說明五引用之產權戶數有問題，主旨與說明四所載，限拆和補強無法並存；申請鑑定者非所有權人，鑑定報告提供之抽心數量不足云云。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新臺幣 5,000 元以上 6 萬元以下罰鍰，必要時得按次處罰等；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 項規定自明。
- (二) 查本件系爭建築物經社團法人台北市土木建築學會作成 108 年 5 月 15 日鑑定報告書，其鑑定結論與建議記載略以：「……綜合以上鑑定分析結果，本鑑定標之物之混凝土水溶性氯離子含量樓層平均值超過 $0.6\text{kg}/\text{m}^3$ 以上、中性化深度檢測樓層平均值超過 2 公分以上之樓層總數與總樓層數之比值（樓層比）均超過四分之一以上，且耐震能力詳細評估結果，鑑定標之物在任一方向之耐震能力小於崩塌地表加速度 $150\text{cm}/\text{sec}^2$ （約為 $0.153g$ ）。……符合『臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定原則手冊』第五章第二條第一項、第三項得判定拆除重建之標準，本鑑定標之物判定應拆除重建。……本鑑定標之物判定屬高危險性建築物，判定應拆除重建，不宜補強。……」復查社團法人台北市土木建築學會係原處分機關 107 年 12 月 28 日北市都建字第 1076051606 號公告之鑑定機關（構），其所作成 108 年 5 月 15 日鑑定報告書所載鑑定過程均符合臺北市政府辦理高氯離子混凝土建築物善後處理準則第 2 條及臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定原則手冊相關規定，故 108 年 5 月 15 日鑑定報告書所為系爭建築物為高氯離子混凝土建築物、應拆除重建之判定，應堪肯認；是原處分機關採納其專業意見，據此審認訴願人所有之建築物符合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，爰以 108 年 7 月 22 日公告應停止使

用

及自行拆除之年限，則原處分機關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，以原處分通知訴願人等，其等所有建物應於 110 年 7 月 22 日前停止

使

用，並於 111 年 7 月 22 日前自行拆除，並無違誤。

- (三) 至訴願人主張鑑定報告提供之抽心數量不足一節。經查依 108 年 5 月 15 日鑑定報告書第 3 頁建築物現況調查資料表及第 5 頁混凝土檢測取樣數量統計表顯示，系爭建築物計有

13 層（地下 1 層及地上 12 層，分區為 B、C 區共有之地下 1 樓及 B、C 區之 1 樓至 12 樓；其

中面積分別為地下 1 樓 1 萬 3,450.44 平方公尺，B 區 1 樓 5,476.41 平方公尺、2 樓 1,819.6

9 平方公尺、3 樓 1,972.17 平方公尺、4 樓至 12 樓 1,923.38 平方公尺，C 區 1 樓 6,135.83

平方公尺、2 樓 1,972.06 平方公尺、3 樓 2,051.85 平方公尺、4 樓至 12 樓 2,050.21 平方

公尺），其鑽心取樣試體數為地下 1 樓 68 顆，B 區地上 1 樓為 28 顆、2 樓至 12 樓均為 10 顆

，C 區地上 1 樓為 31 顆、2 樓 10 顆、3 樓至 12 樓均為 11 顆，與前開臺北市政府辦理高氣離

子混凝土建築物善後處理準則第 2 條及臺北市高氣離子混凝土建築物鑑定原則手冊關於各樓層混凝土檢測取樣數至少每 200 平方公尺 1 個，每樓層不得少於 3 個之規定，並無不合，且上開鑑定報告為經原處分機關公告認可之鑑定機關（構）所為鑑定，已如前述，並經臺北市高氣離子混凝土建築物鑑定報告文件審查及爭議處理委員會審查確認該鑑定報告符合上開自治條例及鑑定原則手冊，有該處理委員會第 10806 次審查會議紀錄、簽到表、審查意見表（第 10806 次會後修正後通過版 1080702）等影本附卷可稽；是訴願人此部分之主張，不足採據。

（四）另訴願人主張申請鑑定者非所有權人一節。查依台北市○○社區管理委員會 108 年 4 月 8 日北市○○字第 2578 號函記載略以，該社區住戶 550 戶，於 107 年 9 月 1 日第 10 屆第 1 次

臨時區分所有權人會議討論提案一投票表決過半數，同意由該管委會代表和○○股份有限公司簽立都更備忘錄，並由其子公司○○股份有限公司（下稱○○建設）擔任該社區都更實施者，依該備忘錄規定，由○○建設負責該社區高氣離子鋼筋混凝土建築物鑑定作業及負擔所需費用，○○建設乃委託社團法人台北市土木建築學會擔任海砂屋鑑定作業，同函檢附區分所有權人同意鑑定之所有權人第一類建物謄本 255 份、第三類建物謄本 295 份，並有該社區 107 年 9 月 1 日區分所有權人會議紀錄、公寓大廈組

織

報備資料及都更備忘錄等影本在卷可憑。是本件鑑定報告之申請人雖為○○建設，惟查其係依經系爭建築物區分所有權人過半數同意之都更備忘錄辦理系爭建築物鑑定作業，縱訴願人未同意進行鑑定，尚難謂本件鑑定之申請人有於法不合之情事。再查原處分之說明四、五所載：「若無法整合進行拆除重建者，仍得依本府認可之鑑定機構

辦理之鑑定報告內容加勁補強，工程完竣後由原鑑定機構複核簽證者，得向本府申請補助費用，每戶最高新臺幣 10 萬元。」「本案建築物拆除後或修繕補強後申請核撥補助款之戶數，以 99 年 7 月 30 日之地政機關登記產權戶數計算。」訴願人對此主張戶數計算及限拆和補強無法並存等語。經查原處分機關鑑於經鑑定須拆除重建之高氯離子混凝土建築物，實務上全體區分所有權人意見整合耗費時日，影響人民居住安全，爰同意不得已須採用加勁補強或防蝕處理之方式，暫時延緩建築物結構之惡化，以爭取時間與全體區分所有權人繼續協商，其方式係委請其他經原處分機關認可之鑑定機構再辦理鑑定並提供加勁補強或防蝕處理之方式，完成加勁補強工程後，再由原鑑定系爭建築物應拆除重建之鑑定機構複核簽證，原處分機關始同意該建築物暫時得不拆除；上開方式係基於實務考量之暫時處理方式；是原處分之說明四並非認定系爭建築物可加勁補強，訴願人所訴應係對原處分上開說明內容有所誤解。末查，訴願人主張原處分說明五引用之戶數之計算有問題一節。按臺北市高氯離子混凝土建築物拆除重建或加勁補強或防蝕處理補助費用作業要點第 3 點規定，臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例第 7 條所稱之補助對象，為經本府公告列管為須拆除重建、可加勁補強或防蝕處理之建築物所有權人或其繼受人，申請補助之戶數，以 99 年 7 月 30 日地政機關當時登記產權之門牌計算；是原處分之說明五所載僅係重申該規定，於法亦無不合。訴願主張各節，均不足採。從而，原處分機關所為原處分，揆諸前揭規定，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	劉	昌	坪
委員	范	秀	羽

中華民國 108 年 12 月 9 日
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）