

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 9 月 5 日北市都建字第 10832350072 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、本市士林區○○○路○○巷○○號至○○號、○○弄○○號至○○號（門牌整編前為本市士林區○○○路○○街○○號、○○號、○○號、○○號、○○號、○○號）等建築物（下稱系爭建築物），領有 69 使字第 xxxx 號使用執照，為 5 層 1 棟 30 戶之鋼筋混凝土造

建築物，訴願人為上址○○○路○○巷○○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）89 年 6 月 8 日北土技字第 8930956 號結構安全及損害修復與補強鑑定報告書（下稱 89 年 6 月 8 日鑑定報告

書），其鑑定結果略以，系爭建築物結構耐震能力不足，混凝土強度不足，且氯離子含量過高，即使修復補強仍有潛在危險，建議應儘速規劃拆除重建。嗣台北市土木技師公會依本府工務局就上開鑑定案要求補述結構行為計算分析部分，以 89 年 8 月 1 日北土技字第 8931236 號函通知改制前本府工務局建築管理處、○○大廈管理委員會等略以，若以電腦程式進行結構行為計算分析，無法符合規範要求之安全度，故認原鑑定結果尚屬合宜。本府乃以 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

爭建築物為本市列管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，所有權人應儘速協議於公告日起 3 年內拆除完竣；本府並以 100 年 8 月 15 日府都建字第 10064

218800 號函（下稱 100 年 8 月 15 日函）通知系爭建築物所有權人於 101 年 7 月 29 日前停止使

用，並於 102 年 7 月 29 日前協調全棟住戶自行拆除。

二、嗣原處分機關查認訴願人所有之建築物於 108 年 2 月至 3 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（下稱裁罰基準）規定之認定方式，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，且同意參與系爭建築物都市更新，依該條項及裁罰基準規定，以 108 年 9 月 5 日北市都建字第 10832350072 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 108 年 9 月 6 日送達，訴願人不服，於 108 年 10 月 3 日向本府提

起訴願，10 月 16 日補正訴願程式及補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

- 一、本件訴願人於 108 年 10 月 3 日（收文日）以申請書向原處分機關請求暫免其所有之建築物之罰鍰，揆其真意，應認訴願人係對原處分不服，且訴願人於法定期間內對原處分已有不服之意思表示，並無訴願逾期問題，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。」

行為時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
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。
		屬住宅使用且同意參與都市更新、重	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

	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。
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。」

三、本件訴願及補充理由略以：訴願人於臺北市政府 99 年 7 月 30 日公告時即已參與都市更新計畫並核准在案，委任○○股份有限公司（下稱○○建設）辦理都市更新案之執行，在

○○建設解除合建契約後，系爭社區都市更新會於106年4月經市府核准成立，訴願人參與更新會。目前○○建設重啟原都更計畫案，訴願人再度同意參與都更。為減少不可預期的租屋財務負擔，請撤銷原處分。

四、查訴願人所有之建築物，經鑑定後判定應拆除重建；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年內拆除完竣；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。嗣原處分機關查得

訴願人所有之建築物於108年2月至3月每月用水度數超過1度，依裁罰基準規定之認定方

式，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第7條第1項規定，此有69使字第XXXX號使用執照存根、訴願人所有之建築

物相關部別列印資料、台北市土木技師公會89年6月8日鑑定報告書、本府99年7月30日

公告及100年8月15日函、臺北自來水事業處108年5月7日北市水業字第1086009903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、至訴願人主張其同意參與都更，請撤銷原處分云云。經查：

（一）按經鑑定須拆除重建之建築物，主管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」，係指有裁罰基準之備註欄一所列情事之一者，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89年6月8日鑑定報告書判定應拆除重建，案經本府以99年7月30日公告應停止使用及拆除之年限，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；又本府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 108 年 5 月 7 日北市水業字第 1086009903

號

函所附用水度數資料所示，訴願人所有之建築物於 108 年 2 月至 3 月之用水度數合計為 36 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。

(三) 復依臺北市都市更新處 108 年 7 月 31 日北市都新企字第 1083017645 號函所附之所有權人

同意參與都市更新清冊，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，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原處分，揆諸前揭規定及裁罰基準，並無不合，應予維持。

六、至訴願人申請暫免其所有建築物之罰鍰一節，業經原處分機關以 108 年 10 月 7 日北市都建字第 1083045040 號函復說明申請暫不予裁罰並延長使用所應檢具相關文件及條件在案，併予敘明。

七、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 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽

中華民國 109 年 1 月 13 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 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）