

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人等 3 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 10 月 17 日北市都建字第 10832407812 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、本市信義區○○路○○巷○○號、○○號、○○號、○○號、○○號、○○號及各附○○、○○、○○、○○樓等建築物（下稱系爭建築物），領有 74 使字第 xxxx 號使用執照，為地下 1 層地上 5 層 26 棟 130 戶之 RC 造建築物，訴願人等 3 人為上址○○路○○巷○○

號○○樓之所有權人。系爭建築物經台北市結構工程工業技師公會（下稱台北市結構技師公會）辦理高氯離子混凝土建築物安全鑑定，並作成民國（下同）95 年 12 月 6 日（95）北結師鑑字第 1750-1 號結構安全鑑定報告書（下稱 95 年 12 月 6 日鑑定報告書），其鑑

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 099

64214600 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；並以 100 年 8 月 17 日府都建字第 10064221500 號函（下稱 100 年 8 月 17 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 日前自行拆除。

二、嗣原處分機關查認訴願人等 3 人所有之建築物於 108 年 1 月至 2 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，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，且訴願人等 3 人未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 10 月 17 日北市都建字第 10832407812 號裁處書

（下稱原處分）處訴願人等 3 人新臺幣（下同）1 萬元罰鍰，並限於文到後次日起 3 個月內停止使用，逾期仍未停止使用者，得連續處罰。原處分分別於 108 年 10 月 22 日、10 月 24 日送達訴願人○○○及○○○，訴願人等 3 人不服原處分，於 108 年 11 月 18 日向本府提起

起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願人○○○提起訴願日期（108 年 11 月 18 日）距原處分之發文日期（108 年 10 月 17

日）已逾 30 日，惟因原處分機關未查告訴願人○○○收受原處分之日期，致訴願期間無從起算，是其提起訴願並無訴願逾期問題，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、重建或拆除者，處建	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

	建築物所有權人	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>	

臺北市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、本件訴願理由略以：訴願人等 3 人所有之建築物原所有權人係○○○○（下稱○君），於 104 年 1 月 22 日已簽署事業計畫同意書，○君於 104 年 4 月 29 日因故將該建築物所有權登

記予訴願人○○○，○○○嗣於 106 年 6 月 12 日將該建物部分所有權登記予訴願人○○○及○○○，訴願人等 3 人業於 108 年 10 月 28 日簽署事業計畫同意書。系爭基地事業計畫書

於 104 年 6 月 29 日向臺北市都市更新處（下稱都更處）掛件，惟掛件時檢附之同意書仍為○君所簽署，若干時日發現，該建物產權已移轉予訴願人○○○，此為造成同意書所有權人姓名與謄本不符之原因。為使產權所有權人及同意書簽署人一致，後續相關清冊及同意比例請原處分機關協助辦理補正，請撤銷原處分。

四、查訴願人等 3 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 17 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

查得訴願人等 3 人所有之建築物於 108 年 1 月至 2 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 74 使字第 0738 號使用執照存根、訴願人

等 3 人所有之建築物所有權相關部別列印資料、台北市結構技師公會 95 年 12 月 6 日鑑定報

告書、本府 99 年 7 月 30 日公告及 100 年 8 月 17 日函、臺北自來水事業處 108 年 3 月 20 日北市

水業字第 1086005864 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、至訴願人等 3 人主張其等所有之建築物之原所有權人○君，於 104 年 1 月 22 日已簽署都市

更新事業計畫同意書，訴願人等 3 人業於 108 年 10 月 28 日簽署事業計畫同意書云云。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，建築物屬住宅使用而所有權人未同意參與都市更新者，處所有權人 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 1 萬元罰鍰，並限期 3 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) 查訴願人等 3 人所有之建築物，經台北市結構技師公會鑑定為高氯離子混凝土建築物，建議拆除重建；本府乃以 99 年 7 月 30 日公告系爭建築物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 3 年內拆除完竣，並以 100 年 8 月

17

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；則系爭建築物屬於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 項所定「經鑑定後須拆除重建之建築物」，訴願人等 3 人自應停止使用、拆除。然查，依臺北自來水事業處 108 年 3 月 20 日北市水業字第 1086005864 號函所附用水度數資

料

所示，訴願人等 3 人所有之建築物於 108 年 1 月至 2 月之用水度數合計為 15 度，符合裁

罰

基準中備註欄所列認定屬「未停止使用」之情形；是訴願人等 3 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）復依都更處 108 年 5 月 29 日北市都新事字第 1083012002 號函所附之所有權人同意參與都

市更新清冊，訴願人等 3 人就其等所有建築物未同意參與都市更新；另訴願人等 3 人雖主張其等於 108 年 10 月 28 日簽署事業計畫同意書，惟此屬事後行為，不影響本件裁處時其等未同意都市更新事實之認定。至於訴願人等 3 人主張其等所有之建築物之原所有權人○君，於 104 年 1 月 22 日已簽署都市更新事業計畫同意書一節；依訴願人等 3

人

於訴願書檢附其等所有建築物之原所有權人○君之 104 年 1 月 22 日「擬訂臺北市信義區○○段○○段○○地號等 5 筆土地都市更新事業計畫同意書」記載略以，○君同意參與臺北市信義區○○段○○段○○地號等 5 筆土地都市更新會為實施者所提之「擬訂臺北市信義區○○段○○段○○地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案」（下稱系爭都更案），該同意書並經○君簽章在案。為釐清○君簽署都市更新事業計畫同意書之情形，本府法務局乃以 109 年 1 月 2 日北市法訴二字第 1086093540 號函詢都更處，經都

更

處以 109 年 1 月 9 日北市都新事字第 1097000821 號函復略以，依行為時都市更新條例

施

行細則第 15 條規定，同意比例之計算以都市更新事業計畫報核日之產權狀態核計，本件系爭都更案之實施者於 104 年 6 月 29 日申請事業計畫報核，○君於 104 年 1 月 22 日

簽署

之系爭都更案同意書係在系爭都更案報核日前出具，惟報核時○君已將其所有建物之所有權移轉登記予訴願人○○○，故○君之同意書未列入系爭都更案之同意比例計算

；此部分事實並經訴願人等 3 人於訴願書自承在案。是以，訴願人等 3 人於訴願書檢附之○君同意書，既未計入系爭都更案同意比例，與裁罰基準中備註欄一所定「同意參與都市更新」之情事不符，故非屬裁罰基準所定「屬住宅使用且同意參與都市更新者」。準此，本件原處分機關以訴願人等 3 人所有之建築物仍繼續為住宅使用，且未同意參與都市更新，依裁罰基準所定第 1 階段裁處方式，處訴願人等 3 人 1 萬元罰鍰，並限於文到後次日起 3 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、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 2 月 15 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）