

臺北市政府 109.02.26. 府訴二字第 1096100408 號訴願決定書

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 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 11 月 5 日北市都建字第 10832498702 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、本市中山區中○○路○○段○○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 2 層地上 12 層共 1 棟 56 戶之 RC 造建築物，訴願人於民國（下同）104 年 5 月

27 日因買賣登記為上址○○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結構安全鑑定，並作成 96 年 4 月 3 日北土技字第 9630528 號結構

安全鑑定書面（下稱 96 年 4 月 3 日鑑定報告書），其鑑定結果為海砂屋，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 15 日府都建字第 10064217700 號

函（下稱 100 年 8 月 15 日函）通知系爭建物所有權人，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。案經訴願人以 105 年 9 月 22 日切結書檢具高氯離子混凝土建

築物簽證安全判定書（下稱安全判定書）等資料，向原處分機關申請展延其所有建築物之使用期限，經原處分機關審認訴願人所有之建築物經專業執業技師簽認尚可繼續使用 12 個月，乃以 105 年 10 月 11 日北市都建字第 10569412200 號函（下稱 105 年 10 月 11 日函）

同意延長使用至 106 年 5 月 1 日止，並載明如建築物有出租或營業情形、已停止使用戶數達全幢之總戶數 3 分之 2 以上、或建築物領有建造執照或拆除執照等，原處分機關不再受

理申請，並得廢止原延長使用之許可。

二、嗣經原處分機關所屬臺北市建築管理工程處（下稱建管處）於 108 年 7 月 23 日派員至現場勘查，發現訴願人所有之建築物有營業使用情事，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，原處分機關乃依該條項及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（下稱裁罰基準）規定，以 108 年 1 月 5 日北市都建字第 10832498702 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 1 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 108 年 11 月 8 日送達，訴願人不服，於 108 年 11 月 29 日經由原處分機關向本府提

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）。」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氣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氣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
臺北市列管須拆除重建高氣離子混凝土建築物未依限停止使用。	臺北市高離子混凝土建築物善後處理自治條例第 7 條第 1 項。	屬出租或營業者，處建築物所有權人	處新臺幣 6 萬元罰鍰，並限期 1 個月內停止使用，逾期未停止使用得按次處新臺幣 6 萬元罰鍰並限期 1 個月內停止使用。
備註	…… 三、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」： （一）當戶超過每月 1 度之用水度數。		

(二) 本府都市發展局獲知當戶有營業、出租或其他持續使用情事，經現場勘查屬實。

二、本件訴願理由略以：訴願人所有之建築物尚無立即危險，亦經原處分機關同意延長使用至 106 年 5 月 1 日止；早年訂有租約，且租約仍在存續中，尚屬可安全使用狀況，承租戶不願遷移，如驟然終止租約，訴願人勢將面臨鉅額賠償；原處分機關無差別採取最高罰鍰 6 萬元，顯有失當，訴願人不服。

三、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。訴願人所有之建築

物經原處分機關同意延長使用至 106 年 5 月 1 日止，嗣經建管處於 108 年 7 月 23 日派員至現

場勘查，查得訴願人所有之建築物有營業使用之情事，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，此有台北市土木技師公會 96 年 4 月 3 日鑑定報告書

、本府 99 年 7 月 30 日公告及 100 年 8 月 15 日函、現場採證照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其所有之建築物尚無立即危險，經原處分機關同意延長使用；目前租約仍在存續中，尚屬可安全使用狀況，承租戶不願遷移，如驟然終止租約，訴願人勢將面臨鉅額賠償；且原處分機關無差別採取最高罰鍰，顯有失當云云。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者，處所有權人 6 萬元罰鍰，並限期 1 個月內停止使用；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、裁罰基準等規定自明。

(二) 查系爭建築物，經台北市土木技師公會 96 年 4 月 3 日鑑定報告書判定屬須拆除重建之建築物，經本府依行為時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 項等規定，以 99 年 7 月 30 日公告系爭建築物應停止使用及自行拆除之年限，且以 100 年 8 月

15 日函通知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；則系爭建築物屬於行為時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「經鑑定須拆除重建之建築物」，自應依限停止使用、拆除。訴願人所有之建築物經原處分機關以 105 年 10 月 11 日函同意延長使用期限至 106 年 5 月 1 日止，嗣

經建管處於 108 年 7 月 23 日派員至現場勘查，確認訴願人所有之建築物有營業使用之情形，有現場採證照片影本附卷可稽；是訴願人所有之建築物仍繼續使用且為營業使用之違規事實，洵堪認定。復查訴願人未依限停止使用其所有之建築物，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，原處分機關依該條項及裁罰基準規定，為公共安全考量，以原處分裁處訴願人 6 萬元罰鍰，並限於文到後次日起 1 個月內停止使用，並無違誤。又查本案雖經原處分機關同意延長使用期限至 106 年 5 月 1 日，展期後訴願人即應停止使用其所有之建築物，此乃為其可得預見者；是訴願人自難以目前租約尚在存續中，而邀免其責。訴願人之主張應係誤解法令，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 吳 秦 雯
委員 王 曼 萍
委員 盛 子 龍
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽

中華民國 109 年 2 月 26 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）