

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 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 11 月 1 日北市都建字第 10832491681 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○○號等 45 戶建築物（社區名稱：○○區，下稱系爭社區；其中○○號○○樓為訴願人所有，下稱系爭建築物），領有 77 使字 xxxx 號使用執照，前經台北市土木技師公會以民國（下同）89 年 4 月 17 日北土技字第 8930652 號混凝土強度及氣

離子含量檢測鑑定報告書（下稱 89 年鑑定報告書），就系爭社區地下層與 1 樓鑑定為高氣離子混凝土建築物，依鑑定意見屬建議拆除重建之建築物。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）含系爭建築物在內之系爭社區建

築物為本市列管高氣離子混凝土建築物，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；原處分機關並以 99 年 8 月 23 日北市都建字第 09

964322700 號函（下稱 99 年 8 月 23 日函）通知訴願人等於 101 年 7 月 29 日前停止使用，並於

102 年 7 月 29 日前自行拆除。嗣原處分機關函請台北市土木技師公會就系爭建築物是否確屬高氣離子混凝土建築物及是否屬 89 年鑑定報告書建議應予拆除重建之建築物提供意見，經該公會函復略以，若地下層和 1 樓須拆除，其上之樓層當難倖免。原處分機關乃依臺北市高氣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，以 104 年 10 月

22 日北市都建字第 10437527800 號函（下稱 104 年 10 月 22 日函）通知訴願人系爭建築物經

鑑定為須拆除重建之建築物，限訴願人於 104 年 12 月 31 日前停止使用。訴願人不服該函

，提起訴願，經本府以 105 年 3 月 11 日府訴二字第 10509030200 號訴願決定：「訴願駁回

。」訴願人不服該決定，提起行政訴訟，經臺北高等行政法院作成 105 年 9 月 1 日 105 年度

訴字第 639 號判決原告之訴駁回，該判決並於 105 年 9 月 30 日確定在案。

二、嗣訴願人於 106 年 1 月至 2 月間仍未依限停止使用，經原處分機關以 106 年 9 月 15 日北市都

建字第 10634391300 號裁處書（下稱 106 年 9 月 15 日裁處書）處新臺幣（下同）5,000 元罰

鍰，並限於文到後次日起 6 個月內停止使用。訴願人不服，提起訴願，經本府以 107 年 2 月 1 日府訴二字第 10709020800 號訴願決定：「訴願駁回。」在案。原處分機關嗣查認訴願人所有之系爭建築物於 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）規定之認定方式，仍有繼續為住宅使用情事，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，乃以 108 年 6 月 4 日北市都建字第 1083210092 號函通知訴願人於 108 年

7 月 17 日前檢附具體事證向本市建築管理工程處陳述意見；案經訴願人以 108 年 7 月 12 日

申請書檢具經鑑定須拆除重建高氣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，向原處分機關申請系爭建築物暫免罰鍰，經原處分機關審認系爭建築物列管公告日已屆滿 5 年，且訴願人未同意參與都市更新，不適用不予優先查處規定，乃以 108 年 9 月 5 日北市都建字第 1083236102 號函復訴願人，其申請未符合不優先查處規定。

三、原處分機關審認訴願人所有之系爭建築物於 108 年 1 月至 2 月超過每月用水度數 1 度，依上

開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，且訴願人不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 11 月 1 日北市都建字第 10832491681 號裁處書（下稱原

處分）處訴願人 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。原處分於 108 年 11 月 5 日送達，訴願人不服，於 108 年 12 月 2 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。
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</p>		

	<p>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>六、有下列各款情形之一者，不適用第四點第（一）款規定：.....</p> <p>（四）自第三點之列管公告日起已屆滿 5 年，且無第一點各款情事之一。</p>
--	--

二、本件訴願理由略以：系爭建築物是否為海砂屋仍有爭議；訴願人按原處分機關指示申請暫免罰鍰，卻又說不准，回復說訴願人未同意參與都更才不准，難令人折服。訴願人從頭到尾沒有反對都市更新，反而是贊成的，訴願人反對的是社區以不公平方式進行自組都市更新，更新會回答問題都避重就輕，卻要訴願人簽同意書，否則就罰鍰，難令人折服，請撤銷原處分。

三、查訴願人所有之系爭建築物經本府於 99 年 7 月 30 日公告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， 3 年內拆除完竣；原處分機關並以 99 年 8 月 23

日函通知訴願人等，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

原處分機關以 104 年 10 月 22 日函及 106 年 9 月 15 日裁處書分別限訴願人於 104 年 12 月 31 日前

及該裁處書（106 年 9 月 21 日送達）到後次日起 6 個月內停止使用。原處分機關嗣查得訴願人所有之系爭建築物於 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 77 使字 XXXX 號使用執照存根、訴願人所有之系爭

建築物相關部別列印資料、台北市土木技師公會 89 年鑑定報告書、本府 99 年 7 月 30 日公

告、原處分機關 99 年 8 月 23 日、104 年 10 月 22 日函及 106 年 9 月 15 日裁處書、臺北自來水事

業處 108 年 4 月 16 日北市水業字第 1086008092 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、至訴願人主張系爭建築物是否為海砂屋仍有爭議；其按原處分機關指示申請暫免罰鍰，  
卻又說不准云云。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。
- (二) 查系爭社區地下層與 1 樓經台北市土木技師公會鑑定為高氯離子混凝土建築物，建議拆除重建；本府乃於 99 年 7 月 30 日公告系爭社區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，所有權人應於 3 年內拆除完竣；原處分機關並函知訴願人等於 101 年 7 月 29 日前停止使用，並於 102 年 7 月 29 日前自行拆除。

嗣台

北市土木技師公會函復原處分機關表示系爭社區地下層和 1 樓須拆除，其上之樓層當  
難倖免；原處分機關乃以 104 年 10 月 22 日函限訴願人於 104 年 12 月 31 日前停止使用

系爭

建築物。該函經訴願人提起訴願、行政訴訟後，分別經本府及臺北高等行政法院作成  
訴願駁回、原告之訴駁回等決定及判決確定，已如事實欄所述；而該函迭經前述訴願  
決定及行政訴訟判決審查後仍予以維持並確定在案；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 4 月 16 日北市水業字第

10

86008092 號函所附用水度數資料所示，訴願人所有之系爭建築物於 108 年 1 月至 2 月之  
用水度數合計為 27 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  
訴願人所有之系爭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 日北市都新事字第 1083017644 號函所附之所有權  
人

同意參與都市更新清冊，訴願人就其所有之系爭建築物未同意參與都市更新。準此，  
本件原處分機關以訴願人所有之系爭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 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。至訴願人主張其按原處分機關指示申請暫免罰鍰，卻又說不准一節；依裁罰基準之備註欄第 6 點第 4 款規定，列管公告日起已屆滿 5 年，且無第 1 點所定同意參與都市更新、重建或拆除之情事，不適用第 4 點第 1 款不予優先查處之規定；是訴願人雖以 108 年 7 月 12 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，向原處分機關申請系爭建築物暫免罰鍰，然經原處分機關審認系爭建築物列管公告日（本府 99 年 7 月 30 日公告）已屆滿 5 年，且訴願人未同意參與都市更新，則原處分機關以 108 年 9 月 5 日北市都建字第

第

1083236102 號函復訴願人其申請不符合不優先查處規定，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。

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 陳 愛 娥  
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）