

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 11 月 18 日北市都建字第 10832530522 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○○段○○號至○○號等建築物（下稱系爭建築物），領有 74 使字 XX XX 號使用執照，為地下 2 層地上 15 層共 1 棟 139 戶之 RC 造建築物，訴願人為上址○○號○

○樓之○○所有權人。系爭建築物經財團法人臺灣營建研究院辦理高氯離子混凝土建築物結構安全鑑定，並作成民國（下同）99 年 6 月高氯離子混凝土建築鑑定工作報告書（下稱 99 年 6 月鑑定報告書），其鑑定結論建議系爭建築物應予以拆除重建。嗣本府以 100 年 2 月 1 日府都建字第 09973514800 號公告（下稱 100 年 2 月 1 日公告）系爭建築物經鑑定屬

高氯離子混凝土建築物，所有權人應於公告日起 2 年內停止使用，3 年內自行拆除；並以同日期府都建字第 09973514801 號函（下稱 100 年 2 月 1 日函）通知系爭建築物所有權人，

應於 102 年 2 月 1 日前停止使用，並於 103 年 2 月 1 日前自行拆除。嗣訴願人所有之建築物經

原處分機關以 103 年 12 月 26 日北市都建字第 10339860300 號函同意延長使用至 104 年 12 月 6

日止；嗣又以 105 年 2 月 4 日北市都建字第 10565966600 號函再同意延長使用至 105 年 12 月 1

日止。

二、嗣原處分機關查認訴願人所有之建築物於 108 年 5 月、6 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，且系爭建築物至今尚無向本府申請實施都市更新事

業，乃依該條項及裁罰基準規定，以 108 年 11 月 18 日北市都建字第 10832530522 號裁處書

（下稱原處分）處訴願人新臺幣（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。原處分於 108 年 11 月 20 日送達，訴願人不服，於 108 年 12 月 17 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 5 條規定：「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，應自行委託主管機關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，向主管機關報備處理。」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	一、「同意參與都市更新、重建或拆除者」係指下列情事之一： (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。

(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。

(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。

.....

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」：

(一) 當戶超過每月 1 度之用水度數。

.....

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：

(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。

.....

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。

.....

二、本件訴願理由略以：臺北市政府或原處分機關要作成裁罰處分，或強制「停用」、「拆除」之前，應提供相當之配套措施；市政府或原處分機關均未就系爭建築物，送請具公信力之鑑定機關作出任何鑑定，即認定該建物已達拆除之程度；而訴願人已於 104 年、105 年、106 年曾委請土木結構技師作出鑑定報告中載有：「並無倒塌危險，適合人民居住，無須拆除」之結論，足證訴願人已提出建物「居住上無危險，無須拆除」之證明文件；是原處分機關無視於此仍為原處分，屬裁量濫用或違法；訴願人違反行政法義務之程度較為輕淺，原處分機關未能考慮及此，即率為 1 萬元之重度處分，實有處分過重而違反比例原則之可議，請撤銷原處分。

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 100 年 2 月 1 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 2 月 1 日函通知系爭建築物所有權

人，應於 102 年 2 月 1 日前停止使用，並於 103 年 2 月 1 日前自行拆除。嗣訴願人所有之建築

物經原處分機關 2 次同意延長使用至 105 年 12 月 1 日止。而原處分機關查得訴願人所有之

建築物於 108 年 5 月至 6 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 XXXX 號使用執照存根、訴願人所有之建物所有權相關部別

列印資料、財團法人臺灣營建研究院 99 年 6 月鑑定報告書、本府 100 年 2 月 1 日公告及 100

年 2 月 1 日函、臺北自來水事業處 108 年 8 月 28 日北市水業字第 1086019648 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、至訴願人主張原處分機關未就系爭建築物，送請具公信力之鑑定機關鑑定；而訴願人已於 104 年、105 年、106 年曾委請土木結構技師作出鑑定報告中載有：「並無倒塌危險，適合人民居住，無須拆除」之結論，足證訴願人已提出建物「居住上無危險，無須拆除」之證明文件；是原處分屬裁量濫用、違法及違反比例原則云云。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) 查訴願人所有之建築物，經財團法人臺灣營建研究院作成 99 年 6 月鑑定報告書判定應拆除重建，案經本府以 100 年 2 月 1 日公告應停止使用及拆除之年限，且以 100 年 2 月 1 日

函通知系爭建築物所有權人應於 102 年 2 月 1 日前停止使用，並於 103 年 2 月 1 日前自行拆

除；嗣訴願人所有之建築物經原處分機關同意延長使用至 105 年 12 月 1 日止。又本府上開 100 年 2 月 1 日公告及 100 年 2 月 1 日函均未經撤銷、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 8 月 28 日北市水業字第 1086

019648 號函所附用水度數資料所示，訴願人所有之建築物於 108 年 5 月至 6 月之用水度數合計為 19 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) 次按建築物所有權人，在發現建築物有白華、析晶、鋼筋腐蝕、混凝土剝落等現象時，應自行委託主管機關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 30 日內備文檢附鑑定報告文件，向主管機關報備處理；行為時臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例第 5 條定有明文；是建築物所有權人有自行委託主管機關認可公告之鑑定機構鑑定之法定義務，訴願主張原處分機關未就系爭建築物送請具公信力之鑑定機關鑑定一節，應係誤解法令，不足採據。

(四) 復查臺北市都市更新處 108 年 9 月 11 日北市都新事字第 1083021276 號函表示，系爭建築

物至今尚無向本府申請實施都市更新事業，則原處分機關以訴願人所有之建築物仍繼續為住宅使用，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，亦無違反比例原則、裁量濫用或違法之問題。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（公出）  
委員 張慕貞（代行）  
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 盛子龍  
委員 劉昌坪  
委員 洪偉勝  
委員 范秀羽

中華民國 109 年 3 月 17 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 2

48 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)