

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 12 月 31 日北市都建字第 10832756032 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○○層地上○○層共○○棟○○戶之 RC 造建築物，訴願人為上址○○號○○樓所有權人。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。

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，乃依臺

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，認定仍有繼續使用且有商業登記情事，違反臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例行為時第 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規定，以 108 年 12 月 31 日北市都建字第 10832756032 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。原處分於 109 年 1 月 6 日送達，訴願人不服，於 109 年 1 月 31 日在本府法務局網

站聲明訴願，2 月 5 日補具訴願書，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
臺北市列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。 （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：訴願人也想儘快按照都更處理條例的規定搬離危樓，訴願人早已遞交同意書，惟系爭建築物目前仍有不到 20% 用戶不願意遞交同意書，礙於那些釘子戶，訴願人只能繼續使用其所有之建築物並為「○○有限公司」登記地址使用，政府無公權力強制拆遷，訴願人無法搬離，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。嗣原處分機關查得訴

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，且該址有商業登記情事，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、訴願人所有之建築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、經濟部商工登記公示

資料查詢服務列印畫面、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、至訴願人主張其同意都更，惟系爭建物仍有住戶不同意都更，訴願人只能繼續使用其所有之建築物並使用為「○○有限公司」登記地址云云。經查：

（一）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 個月內停止使用等；揆諸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、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等規定自明。

（二）查本件依卷附相關資料影本所示，系爭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 日公告系爭建築物應停止使用及自行拆除之年限，且以 100 年 2 月 1 日函通知訴願人等應於 102 年 2 月 1 日前停止使用，

並於 103 年 2 月 1 日前自行拆除；則系爭建築物屬於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 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 1086019648 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；復依經濟部商業司商

工登記公示資料查詢服務列印畫面所載，○○有限公司登記地址為信義區○○路○○段○○號○○樓；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。本件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。至訴願人主張其同意系爭建築物都市更新，惟系爭建物仍有住戶不同意都更一節，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，且訴願人是否同意都市更新核與本件訴願人所有之建築物未依限停止使用之違規事實無涉；訴願主張，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、另本府依訴願人之申請，訂於109年3月30日舉行言詞辯論；嗣訴願人於109年3月27日請

求延期言詞辯論，經本府審認訴願人申請延期言詞辯論為無正當理由，且因本件事實及法律關係已臻明確，無延期舉行之必要。倘訴願人就此部分不服，得依訴願法第76條規定，併同訴願決定提起行政訴訟，併予敘明。

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	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 4 月 6 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）

