

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 2 人因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 109 年 3 月 5 日北市都建字第 10931531391 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

一、關於訴願人○○○部分，原處分關於限期停止使用部分撤銷，其餘訴願駁回。

二、關於訴願人○○○部分，訴願不受理。

事實

一、本市士林區○○○路○○段○○巷○○號至○○號等建築物（下稱系爭建築物），領有 61 工使字第 XXX 號使用執照，為地下 1 層地上 4 層 1 座之鋼筋混凝土建築物，訴願人○○○

自民國（下同）105 年 3 月 4 日因信託登記為上址○○號○○樓之所有權人（下稱案址建築物；該建物於 109 年 1 月 2 日因買賣所有權移轉登記予訴願人○○○）。系爭建築物經社團法人中華民國建築技術學會（下稱建築技術學會）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）102 年 10 月 8 日（102）鑑字第 1050 號高氯離子混凝土建

築物結構安全鑑定報告書（下稱 102 年 10 月 8 日鑑定報告書），其鑑定結果為高氯離子混凝土建築物，須拆除重建。嗣本府以 103 年 3 月 4 日府都建字第 10330835701 號公告（下稱

103 年 3 月 4 日公告）系爭建築物為本市列管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，並於 3 年內自行拆除；並以 103 年 3 月 4 日府都建字第 10330835700 號

函（下稱 103 年 3 月 4 日函）等通知含當時案址建築物信託受託人○○○在內之系爭建築物所有權人等於 105 年 3 月 3 日（列管公告日起 2 年）前停止使用，並於 106 年 3 月 3 日（列

管公告日起 3 年）前自行拆除。

二、嗣原處分機關查認案址建築物於 108 年 5 月 22 日至 7 月 18 日超過每月用水度數 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，認定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○○○同意參與系爭建築物都市更新，乃依該條項及裁罰基準規定，以 109 年 3 月 5 日北市都建字第 10931531391 號裁處書（下稱

原處分）處訴願人○○○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，逾期仍未停止使用者，得連續處罰。原處分於 109 年 3 月 9 日送達訴願人○○○，訴願人等 2 人不服，於 109 年 4 月 8 日向本府提起訴願，4 月 14 日補正訴願程式及補充訴

願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

#### 理由

壹、關於訴願人○○○部分：

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。
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。

.....

臺北市政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。」

二、本件訴願及補充理由略以：本市士林區○○段○○小段○○地號等 4 筆土地前由○○股份有限公司（下稱○○公司）申請都市更新事業計畫案，該都市更新事業計畫案於 108 年 11 月 15 日遭臺北市都市更新及爭議處理審議會第 396 次會議將該都更案駁回，臺北市都市更新處就直接認定案址建築物已非進行都更中之建築物，而認定訴願人○○○違反規定進行裁罰；○○公司以律師函表示該公司已提起行政訴訟，要求在判決出來前，不得跟其他公司或自行再申請辦理都更；由於○○公司已提起行政訴訟且尚未定讞，請撤銷原處分。

三、查系爭建築物經鑑定後判定須拆除重建；並經本府以 103 年 3 月 4 日公告應於公告日起 2 年

內停止使用、3 年內自行拆除；且以 103 年 3 月 4 日函等通知含當時案址建築物信託受託人

卓明玉在內之系爭建築物所有權人等，應於 105 年 3 月 3 日前停止使用，並於 106 年 3 月 3 日

前自行拆除。嗣原處分機關查得案址建築物於 108 年 5 月 22 日至 7 月 18 日期間每月用水度

數超過 1 度，依裁罰基準規定之認定方式，審認案址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 61 工使字第 XXX 號使用執照存根、建築物所有權相關部別列印資料、建築技術學會 102 年 10 月 8 日

鑑定報告書、本府 103 年 3 月 4 日公告及 103 年 3 月 4 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。

四、至訴願人等 2 人主張○○公司申請都市更新事業計畫案，於 108 年 11 月 15 日遭臺北市都市

更新及爭議處理審議會第 396 次會議將該都更案駁回，臺北市都市更新處就直接認定案址建築物已非進行都更中之建築物，而認定訴願人○○○違反規定進行裁罰；○○公司以律師函表示該公司已提起行政訴訟，要求在判決出來前不得跟其他公司或自行再申請辦理都更；由於該行政訴訟尚未定讞，請撤銷原處分云云。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；建築物屬住宅使用且同意參與都市更新、重建或拆除者，處所有權人 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 5,000 元罰鍰，並限期 6 個月內停止使用；而所謂「同意參與都市更新、重建或拆除者」，係指有裁罰基準之備註欄一所列情事之一者，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）查系爭建築物經建築技術學會 102 年 10 月 8 日鑑定報告書判定須拆除重建，案經本府以 103 年 3 月 4 日公告應停止使用及拆除之年限，且以 103 年 3 月 4 日函等通知含當時案址建

築物信託受託人卓明玉在內之系爭建築物所有權人應於 105 年 3 月 3 日前停止使用，並於 106 年 3 月 3 日前自行拆除；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，案址建築物於 108 年 5 月 22 日至 7 月 18 日期間

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；是案址建築物仍繼續為住宅使用之違規事實，堪予認定。另訴願人○○○雖經原處分機關以 106 年 9 月 21 日北市都建字第 10638810700 號函依規定酌予同意不予優先查處至

107 年 8 月 29 日止，惟因該不予優先查處期限業已屆至，訴願人○○○仍有繼續使用案址建築物之情事，原處分機關依規定予以裁罰，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，本件原處分機關處訴願人 5,000 元罰鍰部分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。至關於限期停止使用部分，依案址建築物建物所有權部列印畫面所示，案址建築物以買賣為登記原因於 109 年 1 月 2 日所有權移轉登記予訴願人○○○所有，本件原處分作成時（109 年 3 月 5 日）訴願人○○○已非案址建築物之所有權人，原處分命訴願人○○○於文到後次日起 6 個月內停止使用部分，應有違誤，原處分關於限期停止使用部分應予撤銷。

貳、關於訴願人○○○部分：

一、按訴願法第 1 條第 1 項前段規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。」第 18 條規定：「自然人、法人、非法人之團體或其他受行政處分之相對人及利害關係人得提起訴願。」第 77 條第 3 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：……三、訴願人不符合第十八條之規定者。」

二、不服行政處分循訴願程序謀求救濟之人固包括利害關係人，然所謂利害關係乃指法律上之利害關係而言，不包括事實上之利害關係在內。經查原處分係以訴願人○○○為處分相對人，核處訴願人○○○5,000 元罰鍰，並限於文到後次日起 6 個月內停止使用，受處分人並非訴願人○○○；訴願人○○○雖為現行案址建築物所有權人，惟其等 2 人係各自獨立之權利義務主體，原處分與訴願人○○○法律上權利之得喪變更無涉；難謂其對原處分有法律上利害關係，應屬當事人不適格。是本件訴願人○○○就原處分遽向本府提起訴願，揆諸前揭規定，自非法之所許。

參、綜上論結，本件訴願為部分程序不合，本府不予受理；部分為無理由，部分為有理由，依訴願法第 77 條第 3 款、第 79 條第 1 項及第 81 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 王韻茹  
委員 王曼萍  
委員 盛子龍  
委員 劉昌坪  
委員 范秀羽

中華民國 109 年 6 月 28 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）