

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 109 年 6 月 4 日北市都建字第 10931736971 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

原處分關於限期停止使用部分撤銷；其餘訴願駁回。

事 實

一、本市士林區○○○路○○、○○號，○○路○○、○○號等建築物（下稱系爭建築物），領有 73 使字第 xxx 號使用執照，為地下 1 層地上 7 層 4 棟 29 戶之 RC 造建築物，訴願人自民

國（下同）100 年 7 月 19 日因買賣登記為上址○○○路○○號○○樓之所有權人（下稱案址建築物；該建物於 109 年 5 月 5 日因調解移轉登記予案外人○○）。系爭建築物經台北市建築師公會（下稱北市建築師公會）辦理高氯離子混凝土建築物結構安全鑑定，並作成 103 年 4 月 11 日（103）（十六）鑑字第 0752 號高氯離子混凝土建築物結構安全鑑定報

告書（下稱 103 年 4 月 11 日鑑定報告書），其鑑定結果為高氯離子混凝土建築物，建議拆除重建。嗣本府以 103 年 7 月 4 日府都建字第 10367543301 號公告（下稱 103 年 7 月 4 日公告

）系爭建築物為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 7 月 4 日府都建字第 10367543300 號函（下稱 103 年 7 月 4 日函）

等通知含訴願人在內系爭建築物所有權人等於 105 年 7 月 4 日（列管公告日起 2 年）前停止

使用，並於 106 年 7 月 4 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 8 月 5 日至 10 月 4 日期間超過每月用水度數 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，且訴願人同意參與都市更新，乃依該條項及

裁罰基準規定，以 109 年 6 月 4 日北市都建字第 10931736971 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 6 月 15 日送達，訴願人不服，於 109 年 6 月 16 日經

由原處分機關所屬臺北市建築管理工程處向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。
理由

一、本件訴願書訴願請求欄雖記載：「發文日期：109 年 6 月 4 日 發文字號：北市都建字第 10931736972 號」惟原處分機關 109 年 6 月 4 日北市都建字第 10931736972 號函僅係檢送原處

分等予訴願人，揆其真意，應係對原處分不服，合先敘明。

二、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	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。
--	---

臺北市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。」

三、本件訴願理由略以：訴願人已簽都更同意書予臺北市都市更新處，等待都更流程審議中。

四、查系爭建築物經鑑定後判定須拆除重建；並經本府以 103 年 7 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 7 月 4 日函等通知含訴願人在內之系爭建築物所

有權人等，應於 105 年 7 月 4 日前停止使用，並於 106 年 7 月 4 日前自行拆除。嗣原處分機關

查得案址建築物於 108 年 8 月 5 日至 10 月 4 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，審認該建築物仍有繼續為住宅使用之情事，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 73 使字第 XXXX 號使用執照存根、建築物所

有權相關部別列印資料、北市建築師公會 103 年 4 月 11 日鑑定報告書、本府 103 年 7 月 4 日

公告及 103 年 7 月 4 日函、臺北自來水事業處 108 年 11 月 8 日北市水業字第 1086025719 號函

所附用水度數資料等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張其已簽都更同意書予臺北市都市更新處，等待都更流程審議中云云。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，臺北市高氣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) 查系爭建築物經北市建築師公會 103 年 4 月 11 日鑑定報告書建議拆除重建，嗣經本府以 103 年 7 月 4 日公告應停止使用及拆除之年限，且以 103 年 7 月 4 日函等通知含訴願人在內

之系爭建築物所有權人應於 105 年 7 月 4 日前停止使用，並於 106 年 7 月 4 日前自行拆除。

然查，依臺北自來水事業處 108 年 11 月 8 日北市水業字第 1086025719 號函所附用水度數

資料所示，案址建築物於 108 年 8 月 5 日至 10 月 4 日期間之用水度數合計為 26 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。訴願人既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，尚難對其為有利之認定。從而，本件原處分機關依裁罰基準所定第 1 階段裁處方式處訴願人 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，案址建築物以調解移轉為登記原因於 109 年 5 月 5 日所有權移轉登記予案外人○○所有，本件原處分作成時（109 年 6 月 4 日）訴願人既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。從而，為維持原處分正確性，原處分關於限期停止使用部分應予撤銷，由原處分機關另為適法之處理。

六、綜上論結，本件訴願為部分無理由，部分為有理由，依訴願法第 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（請假）
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	洪	偉	勝
委員	范	秀	羽

中華民國 109 年 9 月 8 日

如對本決定駁回部分不服者，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）