

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 8 月 21 日北市都建字第 10932002822 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、本市松山區○○○路○○段○○巷○○號、○○號等建築物（下稱爭建築物），領有 74 使字 xxxx 號使用執照，為地下 2 層地上 7 層共 1 棟 162 戶之 RC 造建築物，訴願人為上址○○號○○樓之○○建物所有權人。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）104 年 6 月○○○○棟高氯離子混凝土建築鑑定工作報告書（下稱 104 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。嗣原處分機關以 104 年 9 月 8 日北市都建字第 10464407801 號公告（下稱 104 年 9 月 8 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；並以同日期北市都建字第 10464407800 號函（下稱 104 年 9 月 8 日函）通知訴願人等，應於 106 年 9 月 8 日前停止使用，並於 107 年 9 月 8 日前自行拆除。
- 二、原處分機關查得系爭建築物停止使用戶數已達列管總戶數 3 分之 2 以上，有符合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）備註欄第 2 點規定之情形，乃以 108 年 1 月 7 日北市都建字第 1083160701 號函（下稱 108 年 1 月 7 日函）通知訴願人上情，請其於 108 年 2 月 18 日前停止使用，逾期未停止使用，將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 項等規定處以罰鍰，該函於 108 年 1 月 10 日送達；嗣原處分機關審認訴願人所有之建築物於 109 年 1 月 20 日至 109 年 3 月 23 日期間超過每月用水度數 1 度，依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，乃依該條項及裁罰基準規定，以 109 年 8 月 21 日北市都建字第 1093200282 2 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）2 萬元罰鍰，並限於文到後次日起 2 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 8 月 25 日送達，訴願人不服，於 109 年 9 月 10 日向本府提起訴願，9 月 15 日補正訴願程式，9 月 21 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

#### 理由

- 一、本件訴願人雖於訴願書訴願請求欄記載：「發文字號：北市都建字第 10932002821 號」惟原處分機關 109 年 8 月 21 日北市都建字第 10932002821 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）。」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。」

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
			第一階段
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，且建築物已停止使用戶數達全幢之總戶數三分之二以上、已領得拆除執照或其建築基地已領得建造執照者，處建築物所有權人	處新臺幣 2 萬元罰鍰，並限期 2 個月內停止使用。
備註	…… 二、建築物所有權人同時符合「屬住宅使用且同意參與都市更新、重建或拆除者」及「屬住宅使用，且建築物已停止使用戶數達全幢之總戶數三分之二以上、已領得拆除執照或其建築基地已領得建造執照者」時，為達本自治條例促進高氯離子混凝土建築物早日拆除重建之行政目的，以後者裁處。 三、依臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例第七條第一項規定列		

	<p>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」：</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（詳附表一）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」（詳附表二）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>（一）建築物已停止使用戶數達全幢之總戶數三分之二以上。</p> <p>.....</p>
--	--

三、本件訴願及補充理由略以：○○○○棟與○○棟為同一時期所蓋的房子，用的皆是同一批建材跟砂石，為何不裁罰○○○○棟住戶；依原處分機關所屬本市建築管理工程處（下稱建管處）所發的新聞稿表示，參與更新重建的海砂屋住戶暫免裁罰，訴願人所有建築物於 109 年 6 月 30 日已進入都更程序，達到免罰要件，為何還裁罰訴願人；系爭建築物雖經列管為海砂屋，惟居住於此並未影響都更進行，亦無立即性危險，又因疫情關係，致訴願人工作停擺，經濟情況頗為嚴峻；請撤銷原處分。

四、查訴願人所有之建築物，經鑑定應予以拆除重建；經原處分機關以 104 年 9 月 8 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 104 年 9 月 8 日函通知訴願人，應於 106 年 9 月 8 日前停止使用，並於 107 年 9 月 8 日前自行拆除。嗣因系爭建築物停止使用戶數已達列管總戶數 3 分之 2 以上，經原處分機關以 108 年 1 月 7 日函通知訴願人於 108 年 2 月 18 日前停止使用其所有之建築物，上開函於 108 年 1 月 10 日送達。嗣原處分機關查得訴願人所有之建築物於 109 年 1 月 20 日至 109 年 3 月 23 日期間超過每月用水度數 1 度，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、訴願人所有建築物所有權相關個別列印資料、財團法人臺灣營建研究院 104 年 6 月鑑定報告書、原處分機關 104 年 9 月 8 日公告及函、108 年 1 月 7 日函、臺北自來水事業處 109

年5月25日北市水業字第1096011515號函所附用水資料等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張建管處所發的新聞稿表示，參與更新重建的海砂屋住戶暫免裁罰，訴願人所有建築物於109年6月30日已進入都更程序，達到免罰要件云云。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；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，建築物屬住宅使用者，且建築物已停止使用戶數達全幢之總戶數3分之2以上者，處建築物所有權人2萬元罰鍰，並限期2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104年6月鑑定報告書判定屬須拆除重建之建築物，案經原處分機關以104年9月8日公告應停止使用及自行拆除之年限，且以104年9月8日函通知訴願人等應於106年9月8日前停止使用，並於107年9月8日前自行拆除；是原處分機關審認訴願人所有之建築物符合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項所定「經鑑定須拆除重建之建築物」要件，並經原處分機關公告列管在案，並無違誤。次查訴願人所有之建築物因系爭建築物停止使用戶數已達列管總戶數3分之2以上，經原處分機關以108年1月7日函通知訴願人於108年2月18日前停止使用其所有之建築物，嗣原處分機關查得訴願人所有之建築物於109年1月20日至109年3月23日期間之用水度數合計為9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，洵堪認定。又系爭建築物已停止使用戶數達全幢之總戶數3分之2以上，原處分機關依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項及裁罰基準規定，以原處分裁處訴願人2萬元罰鍰，並限於文到後次日起2個月內停止使用，並無違誤。訴願主張，其情雖屬可憫，尚難對其為有利之認定。至訴願人主張依建管處所發的新聞稿表示，參與更新重建的海砂屋住戶得免裁罰一事；經查該新聞稿係載明「屬住宅使用且同意參與都市更新、重建或拆除者」於備齊「安全判定書」及「自負安全責任切結書」，即可申請免罰，其乃裁罰基準備註欄

第 4 點之規定，有該新聞稿影本在卷可稽；惟本件依裁罰基準中備註欄第 6 點規定，建築物已停止使用戶數達全幢之總戶數 3 分之 2 以上，並不適用裁罰基準中備註欄第 4 點可申請不予優先查處之情形；訴願主張，容有誤解，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。

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 張 慕 貞  
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 洪 偉 勝  
委員 范 秀 羽  
委員 邱 駿 彥  
委員 郭 介 恒

中華民國 109 年 12 月 9 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）