

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 110 年 2 月 26 日北市都建字第 11061254782 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○○號等建築物（下稱系爭建築物），領有 74 使字第 xxxx 號使用執照，為地下 2 層地上 15 層 1 棟 139 戶之 RC 造建築物，訴願人為上址○○號○○樓之 3 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）通知含訴願人在內之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 109 年 1 月 16 日至同年 3 月 19 日期間每月用水度數超過 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，乃以 109 年 9 月 26 日北市都建字第 1093207870 號函請訴願人於 109 年 10 月 30 日前檢附具體事證陳述意見。經訴願人於 109 年 10 月 28 日陳述意見後，原處分機關審認訴願人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 110 年 2 月 26 日北市都建字第 11061254782 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 110 年 3 月 3 日送達，訴願人不服，於 110 年 3 月 24 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，		

	<p>或經審核通過後未逾 6 個月。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(四) 建築物所有權人已依本府發布之「建造執造申請案首次掛號規定項目審查表」項次三十三規定出具「土地使用權同意書」，且其所出具同意書之建造執造申請案已掛號申請並未駁回。</p> <p>(五) 建築物所有權人已依本府發布之「拆除執造申請案首次掛號規定項目審查表」項次十三規定出具「拆除同意書（含設定抵押同意書、無產權登記切結）」，且其所出具同意書之拆除執造申請案已掛號申請並未駁回。</p> <p>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」：</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.....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。</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>(二) 已領得拆除執造。</p> <p>(三) 建築基地已領得建造執照。</p> <p>(四) 自第 3 點之列管公告日起已屆滿 5 年，且無第 1 點各款情事之一。</p>
--	--

二、本件訴願理由略以：訴願人 109 年 12 月 23 日向臺北市都市更新處提出

「都更同意書」；系爭建築物已委由「○○公司」辦理都更，惟該公司迄今未送出「事業概要同意書」及「都更計畫同意書」，如訴願人不得提出「都更同意書」，豈非使訴願人受到 1 萬元罰鍰？

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 10

0 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

建築物於 109 年 1 月 16 日至同年 3 月 19 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 74 使字第 xxxx 號使用執照存根、訴願人所有之建物相關部別列印資料、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 109 年 5 月 25 日北市水業字第 1096011515 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、至訴願人主張系爭建築物已委由「○○公司」辦理都更，惟該公司迄今未送出「事業概要同意書」及「都更計畫同意書」，其應可自行提出「都更同意書」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，復經本府以 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。又本府上開公告及函均未經撤銷、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」，自應依限停止使用、拆除。然查，依臺北自來水事業處 109 年 5 月 25 日北市水業字第 1096011515 號函所附用水度數資料所示，訴願人所有之建築物於 109 年 1 月 16 日至同年 3 月 19 日期間之用水度數為 32 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) 復按裁罰基準備註一（一）至（三）規定，該裁罰基準所稱同意參與都市更新者係指建築物所有權人已出具自行劃定更新單元同意書

、參與更新意願書、都市更新事業概要同意書或都市更新事業計畫同意書，且其所出具同意書、意願書之自行劃定更新單元申請案、都市更新事業概要申請案或都市更新事業計畫申請案業經本府受理並未駁回等。本件依臺北市都市更新處 109 年 11 月 23 日北市都新事字第 1097025935 號函所示，系爭建築物目前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。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，並無不合，應予維持。

五、另訴願人主張其已向市長提出緊急陳情書，於該陳情書核定前請求暫停訴願審查一節，查本件訴願決定並無以他法律關係是否成立為準據之情形，故本案尚無依訴願法第 86 條規定，停止訴願程序進行之必要；又查本市都市更新處業以 110 年 3 月 29 日北市都新事字第 1106002866 號函就該陳情書回復訴願人；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	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	范	秀	羽
委員	邱	駿	彥
委員	郭	介	恒

中華民國 110 年 5 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）

