

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 112 年 3 月 25 日北市都建字第 11260136324 號裁處書，提起
訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、本市士林區○○路○○段○○巷○○弄○○號至○○號（雙號）〔門
牌整編前為本市士林區○○路○○巷○○弄○○號至○○號（雙號）
〕等建築物（下稱系爭建物），領有 70 使字第 xxxx 號使用執照，為地
下 1 層地上 5 層共 9 棟之 RC 造建築物，訴願人為上址○○號○○樓建物
所有權人。系爭建物經台北市土木技師公會辦理高氯離子鋼筋混凝土
建築物結構安全鑑定，並作成民國（下同）108 年 9 月 24 日北土技字第
1083001595 號鑑定報告書（下稱 108 年 9 月 24 日鑑定報告書），其鑑定
結論判定系爭建物應予以拆除重建。案經原處分機關以 109 年 1 月 17 日
北市都建字第 10832764122 號公告（下稱 109 年 1 月 17 日公告）系爭建
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 10832764121 號函（下稱 109 年 1 月 17 日函）通知訴願
人等系爭建物所有權人，應於 111 年 1 月 16 日前停止使用，並於 112 年 1
月 16 日前自行拆除。109 年 1 月 17 日函於 109 年 1 月 30 日送達訴願人。
- 二、嗣原處分機關審認訴願人所有之建物於 111 年 4 月 7 日至 111 年 6 月 7 日期
間超過每月用水度數 1 度，且係按部分營業用部分住家用免徵房屋稅
，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 112 年 3 月 25 日北市都建字第 11
260136324 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 112 年 4 月 6 日送
達，訴願人不服，於 112 年 4 月 13 日向本府提起訴願，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：「請求撤銷臺北市政府都市發展局 112 年 3 月 25 日北市都建字第 11260136323 號函。」惟查該函僅係檢送原處分等予訴願人之函文，揆其真意，應係不服原處分，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 5 條第 1 項規定：「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，應自行委託經都發局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，向都發局報備處理。」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
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。 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（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」（詳附表一）至本府都市發展局。		

三、本件訴願理由略以：已於 109 年 12 月 31 日與案外人○○有限公司結束租賃關係，訴願人所有之建築物經鑑定為須拆除重建之高氣離子混凝土建築物，依房屋稅條例等規定，自 109 年 1 月起免徵房屋稅，亦未收到申報通報書，誤認已完成變更，請撤銷原處分。

四、查訴願人所有之建物，經鑑定後判定應拆除重建；並經原處分機關以 109 年 1 月 17 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 109 年 1 月 17 日函通知訴願人等系爭建物所有權人，應於 111 年 1 月 16 日前停止使用，並於 112 年 1 月 16 日前自行拆除。嗣原處分機關查得訴願人所有之建物於 111 年 4 月 7 日至 6 月 7 日期間超過每月用水度數 1 度，且係按部分營業用部分住家用免徵房屋稅，審認仍有繼續使用建物情事，此有 70 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、台北市土木技師公會 108 年 9 月 24 日鑑定報告書、原處分機關 109 年 1 月 17 日公告、109 年 1 月 17 日函及送達證書、臺北自來水事業處 111 年 7 月 6 日北市水業字第 1116013245 號函所附用水資料、臺北市稅捐稽徵處 112 年 2 月 6 日北市稽財丙字第 1123100464 號函（下稱 112 年 2 月 6 日函）所附房屋稅使用情形清冊等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張已於 109 年 12 月 31 日與案外人○○有限公司結束租賃關係，其所有之建築物經鑑定為須拆除重建之高氣離子混凝土建築物，依房屋稅條例等規定，自 109 年 1 月起免徵房屋稅，誤以為已完成變更云云。經查：

- （一）經鑑定須拆除重建之建築物，原處分機關應列管公告，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 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，處建築物所有權人 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 項及裁罰基準等規定自明。
- （二）查系爭建物經台北市土木技師公會作成 108 年 9 月 24 日鑑定報告書判定應拆除重建，案經原處分機關以 109 年 1 月 17 日公告應停止使用及自行拆除之年限，且以 109 年 1 月 17 日函通知訴願人等系爭建物所有權人應於 111 年 1 月 16 日前停止使用，並於 112 年 1 月 16 日前自行拆除；則系爭建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111年7月6日北市水業字第1116013245號函所附用水度數資料所示，訴願人所有之建物於111年4月7日至111年6月7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；復依臺北市稅捐稽徵處112年2月6日函所附房屋稅使用情形清冊，訴願人所有之建物部分房屋稅為部分營業用部分住家用；是訴願人所有之建物仍繼續使用且有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物，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，原處分機關依該條項及裁罰基準規定，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。

(三) 又依原處分機關答辯書理由三(四)記載略以：「查訴願人所有之系爭建築物……最近一期抄表用水度數……超過每月1度之用水度數，已逾越本局109年1月17日……函載明應於111年1月16日後之停止使用期限……惟依臺北市稅捐稽徵處112年2月6日……函所示，系爭建築物之房屋稅使用乃屬『營業用』……縱訴願人於前揭期限屆至後始於111年12月22日檢具申請書、高氯離子混凝土建築物自負安全責任切結書、簽證安全判定書，惟按善後處理自治條例第7條第1項及裁罰基準備註四(一)反面解釋，乃規範『供自用住宅使用者』不予優先裁處，蓋訴願人雖自109年1月起免徵房屋稅，然依臺北市稅捐稽徵處112年2月6日……函認定係屬『營業用』，符合裁罰基準屬出租或營業者之要件……」可知訴願人雖主張於109年12月31日業與案外人○○有限公司結束租賃關係，惟其既未及時辦理變更使用且房屋稅使用情形仍有營業用，又超過每月1度之用水度數，即難對其作有利之認定。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 連 堂 凱
委員 張 慕 貞
委員 王 曼 萍

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
委員 宮 文 祥

中華民國 112 年 6 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）