

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願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 113 年 11 月 7 日北市都建字第 11361807412 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

本市士林區○○路○○號至○○號（單號）等（含○○號○○樓之○○）建築物，領有 xx 使字第 xxxx 號使用執照，為地上 11 樓地下 1 層 1 棟 242 戶之鋼筋混凝土造建築物（下稱系爭建物），訴願人為上址○○號○○樓之○○建物之所有權人。系爭建物經社團法人新北市結構工程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）113 年 7 月 26 日新北市結技鑑字第 113013 號高氯離子鋼筋混凝土建築物結構之安全鑑定報告書（下稱 113 年 7 月 26 日鑑定報告書），其鑑定結論建議系爭建物應予以拆除重建。嗣原處分機關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，以 113 年 11 月 7 日北市都建字第 11361807411 號公告（該公告誤繕使用執照字號部分，業經原處分機關 113 年 12 月 11 日北市都建字第 1136194762 號函更正在案；下稱 113 年 11 月 7 日公告）系爭建物經鑑定為高氯離子混凝土建築物，屬應投保公共意外責任保險之消費場所，應於公告日起 6 個月內停止使用，其他使用場所（含住宅），應於公告日起 2 年內停止使用，並於 3 年內自行拆除；另以同日期北市都建字第 11361807412 號函（下稱原處分）通知含訴願人在內之系爭建物所有權人應於 115 年 11 月 6 日前停止使用，並於 116 年 11 月 6 日前自行拆除。訴願人不服，於 113 年 11 月 29 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）。」第 3 條規定：「本自治條例所稱高氯離子混凝土建築物，指經都發局認可之鑑定機關（構）鑑定，認定其混凝土氯離子含量超過鑑定時國家標準值，必須加勁補強、防蝕處理或拆除重建之建築物。」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。前項鑑定報備文件係就整幢（棟）建築物部分範圍辦理鑑定者，鑑定結果屬高氯離子混凝土建築物，並建議應拆除重建或整幢（棟）辦理鑑定者，如鑑定部分之戶數達二戶以上，且區分所有權比例達整幢（棟）建築物區分所有權百分之十以上，已鑑定部分所有權人得向都發局申請協助全幢（棟）鑑定作業。都發局受理前項申請，得命未辦理鑑定之所有權人限期辦理鑑定，逾期未完成鑑定者，得依行政執行法強制執行。」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。」

臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定原則手冊（下稱鑑定原則手冊）第 3 章規定：「鑑定工作內容及方法 鑑定機關（構）受託辦理高氯離子混凝土建築物鑑定時……鑑定內容應符合下列鑑定原則：1、各樓層混凝土檢測取樣數至少每 200 平方公尺一個，每樓層不得少於 3 個……3、檢測項目應包括下列事項：……（2）混凝土檢測：抗壓強度、氯離子含量、中性化深度及鋼筋保護層厚度檢測。……3.3 混凝土檢測……3.3.1 抗壓強度 各樓層結構混凝土鑽心取樣數量至少每 200 平方公尺一個，每樓層不得少於 3 個且須均勻分佈取樣。……鑽心取樣前，須先用儀器掃瞄避開鋼筋位置，取樣位置以小梁為主……。」第 5 章規定：「鑑定結果之判定……2、高氯離子混凝土建築物經鑑定符合下列情形之一者，得判定為拆除重建。（1）混凝土水溶性氯離子含量樓層平均值  $0.6\text{kg}/\text{m}^3$  以上、且中性化深度檢測樓層平均值 4 公分以上、且混凝土抗壓強度平均

值小於  $0.45f'_c$  之樓層總數與總樓層數之比值（以下簡稱樓層比）大於二分之一者。（2）混凝土水溶性氯離子含量樓層平均值  $0.6\text{kg}/\text{m}^3$  以上、且中性化

深度檢測樓層平均值 2 公分以上等二項檢測結果之樓層比大於四分之一；且經詳細耐震能力評估，任一方向性能目標崩塌地表加速度低於  $150\text{cm}/\text{sec}^2$  者。

……」

臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定報告文件審查及爭議處理委員會作業要點第 1 點規定：「臺北市政府都市發展局（以下簡稱本局）為執行臺北市高氯離子混凝

土建築物善後處理自治條例（以下簡稱本自治條例）第五條第一項規定之鑑定報告文件報備及相關爭議事項處理，特設高氣離子混凝土建築物鑑定報告文件審查及爭議處理委員會（以下簡稱本會），並訂定本要點。」第 2 點規定：「本要點之主管機關為本局，執行機關為臺北市建築管理工程處（以下簡稱建管處）。」第 3 點第 1 項規定：「本會置委員九人，主任委員由建管處首長兼任，副主任委員二人，一人由建管處首長指派兼任，一人由本局派員兼任，其餘委員由本局就下列有關人員依規定程序聘（派）兼之：（一）建築專家學者二人。（二）土木專家學者二人。（三）結構專家學者二人。」第 4 點規定：「本會任務如下：（一）審查建築物所有權人依本自治條例第五條第一項規定送請本局報備處理之鑑定報告文件。……（二）處理已經本局依本自治條例第七條第一項或第八條第一項規定列管並公告之建築物之鑑定報告文件所衍生之爭議事項。……」

- 二、本件訴願理由略以：本件採樣不合法規，多集中在公設區域，且同意採樣比例不超過 50%，請撤銷原處分。
- 三、查系爭建物經社團法人新北市結構工程技師公會鑑定後判定屬建議拆除重建之高氣離子混凝土建築物，原處分機關爰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 項規定，以 113 年 11 月 7 日公告屬應投保公共意外責任保險之消費場所，應於公告日起 6 個月內停止使用，其他使用場所（含住宅），應於公告日起 2 年內停止使用，3 年內自行拆除；且以原處分通知訴願人其所有建物應於 115 年 11 月 6 日前停止使用，並於 116 年 11 月 6 日前自行拆除，此有 xx 使字第 xxxx 號使用執照存根、訴願人所有建物相關部別列印資料、社團法人新北市結構工程技師公會 113 年 7 月 26 日鑑定報告書、原處分機關 113 年 11 月 7 日公告等影本附卷可稽，原處分自屬有據。
- 四、至訴願人主張本件採樣不合法規，多集中在公設區域，且同意採樣比例不超過 50% 云云。經查：
  - （一）按建築物所有權人，在發現建築物有白華、析晶、鋼筋腐蝕、混凝土剝落等現象時，應自行委託經原處分機關認可公告之鑑定機關（構）鑑定，經鑑定屬高氣離子混凝土建築物者，建築物所有權人應在 30 日內備文檢附鑑定報告文件，向原處分機關報備處理；鑑定報備文件係就整幢（棟）建築物部分範圍辦理鑑定者，鑑定結果屬高氣離子混凝土建築物，並建議應拆除重建或整幢（棟）辦理鑑定者，如鑑定部分之戶數達 2 戶以上，且區分所有權比例達整幢（棟）建築物區分所有權 10 % 以上，已鑑定部分所有權人得向原處分機關申請協助全幢（棟）鑑定作業；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新臺幣（下同）5,000 元以上 6 萬元以下罰鍰，必要時得按次處罰等；揆諸臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例第 5 條第 1 項、第 2 項及第 7 條第 1 項等規定自明。

(二) 查本件系爭建物經社團法人新北市結構工程技師公會作成 113 年 7 月 26 日鑑定報告書，其鑑定結論與建議記載略以：「……綜合以上相關檢測、調查及耐震能力詳細評估結果，研判如下：1. 標的物調查結果顯示，各樓層梁、柱、平頂及牆面混凝土均有沿鋼筋方向之裂縫，且有混凝土剝落、鋼筋鏽蝕外露及表面滲水白華、油漆剝落之損害情形，研判應為結構混凝土中氯離子含量過高所致，有影響建物結構安全之虞。2. 本案鑑定結果經檢核符合『臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定原則手冊』第五章第 2 項第 (2) 條之規定判定拆除重建，檢核結果如下：……本案檢測成果及說明……本鑑定標的物之混凝土水溶性氯離子含量檢測結果，計有 10 個樓層之樓層平均值超過  $0.6\text{kg}/\text{m}^3$

以上，與總樓層數（12 個樓層）之比值（樓層比）為十二分之十，已符合需超過四分之一以上規定。結果： $10/12 > 1/4$ ……本鑑定標的物之中性化深度檢測結果，計有 12 個樓層之樓層平均值超過 2 公分以上，與總樓層數（12 個樓層）之比值（樓層比）為十二分之十二，已符合需超過四分之一以上規定。結果： $12/12 > 1/4$ ……X 向： $83.3\text{cm}/\text{sec}^2$  ( $0.085\text{g}$ )  $< 150\text{cm}/\text{sec}^2$  (0.

$153\text{g}$ ) Y 向： $93.1\text{cm}/\text{sec}^2$  ( $0.095\text{g}$ )  $< 150\text{cm}/\text{sec}^2$  ( $0.153\text{g}$ ) ……3. 本案

已簽署鑑定委任書為 127 戶計 140 位區分所有權人，其同意區分所有權人之專有部分面積……已達全部面積……之 54.72%……」，復查社團法人新北市結構工程技師公會係原處分機關 105 年 12 月 20 日北市都建字第 1054 0410800 號公告之鑑定機關（構），其所作成 113 年 7 月 26 日鑑定報告書所載鑑定過程符合鑑定原則手冊相關規定，故 113 年 7 月 26 日鑑定報告書所為系爭建物建議拆除重建之判定，應堪肯認；且該鑑定報告業經臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定報告文件審查及爭議處理委員會書面審查，並有該委員會第 11304 次審查會議紀錄、第 11304 次後書面審查會議紀錄及審查意見表等影本附卷可稽；是原處分機關採納其專業意見，據此審認訴願人所有之建築物符合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 項所稱「經鑑定須拆除重建之建築物」要件，爰以 113 年 11 月 7 日公告應停止使用及自行拆除之年限，則原處分機關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，以原處分通知訴願人其所有建物應於 115 年 11 月 6 日前停止使用，並於 116 年 11 月 6 日前自行拆除，並無違誤。

- (三) 復依 113 年 7 月 26 日鑑定報告書附件 3 之鑑定通知暨公告列管意願調查統計表略以，系爭建物總戶數為 242 戶，同意戶為 127 戶，同意面積比例 54.72%，可證系爭建物部分所有權人申請全幢（棟）高氣離子混凝土建築物建議應拆除重建之鑑定作業，已達臺北市高氣離子混凝土建築物善後處理自治條例第 5 條第 2 項規定鑑定部分之戶數達 2 戶以上，且區分所有權比例達整幢（棟）建築物區分所有權 10% 以上之門檻，且同意戶數比例為 52.4%（ $127 \div 242 = 0.5247$ ），並無訴願人主張系爭建物所有權人同意比例不超過 50% 檢測比例偏低之情事。至訴願人主張檢測取樣地點，不符規定一節。查依 113 年 7 月 26 日鑑定報告書之摘要彙整表 4、鑑定項目摘要關於鑑定項目 2 混凝土檢測部分之鑑定結果記載略以：「……混凝土鑽心取樣數共 124 個是……各樓層取樣數量至少每 200 平方公尺一個，且每樓層不得少於 3 個。是……各樓層取樣位置均勻分布，且無集中同一處。是……各樓層取樣位置以小梁為主。……」，是上開混凝土檢測取樣情形與鑑定原則手冊第 3 章關於各樓層混凝土檢測取樣數至少每 200 方公尺 1 個，每樓層不得少於 3 個，各樓層取樣位置均勻分布且無集中同一處、各樓層取樣位置以小梁為主之規定相符。該手冊僅就各樓層取樣樣數及取樣位置應均勻分布等予以規範，並未規定取樣地點為室內或公共設施等位置之比例，訴願人主張採樣多集中在公設區域，不符規定一節，亦不足採。另訴願人若對 113 年 7 月 26 日鑑定報告書之內容有疑義，自得另行提出經本府認可之鑑定機構辦理之鑑定報告文件，依臺北市高氣離子混凝土建築物鑑定報告文件審查及爭議處理委員會作業要點規定報請爭議處理。是訴願人主張，尚難對其為有利之認定。從而，原處分機關所為原處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。又臺北市高氣離子混凝土建築物善後處理自治條例係本市為處理高氣離子混凝土建築物，以維公共安全所訂定之自治法規。102 年 5 月 27 日修正公布第 5 條規定，其立法理由係建築物所有權人，在發現建築物有白華、析晶、鋼筋腐蝕、混凝土剝落等現象時，往往考量費用、畏懼房價低落等因素，不願自行委託機關認可公告之鑑定機關（構）鑑定，致長時間拖延，不但影響市容，更危及公告安全，主管機關實有介入之必要。因此，對於同一建照、同一營造商所起造之建築物，其材料來源相同，若發現其中建築物有海砂屋者，餘建築物應屬海砂屋無疑，故以此種方式協助無法進行全棟鑑定的所有權人辦理鑑定作業，以進一步確

認建築物整體之結構安全，並為後續善後處理。又考量建築物所有權人之生命權及財產權之衡平，訂定「鑑定部分之戶數達二戶以上，且區分所有權比例達整幢（棟）建築物區分所有權百分之十以上，已鑑定部分所有權人得向都發局申請協助全幢（棟）鑑定作業」之門檻，該規定是否有訴願人所陳比例偏低，不符比例原則，為立法政策所決定，尚非屬本件訴願所得審究，併予敘明。

五、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 陳 愛 娥  
委員 邱 駿 彥  
委員 李 瑞 敏  
委員 王 士 帆  
委員 陳 衍 任  
委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 2 月 24 日

本案依分層負責規定授權人員決行

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）