

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氣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 114 年 7 月 9 日北市都建字第 11461331644 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、本市北投區○○路○○段○○號至○○號等建築物（下稱系爭建物），領有 72 使字 0306 號使用執照，為地下 1 層地上 5 層 8 棟 70 戶之 RC 造建築物，訴願人為上址○○號○○樓之建物共有人【權利範圍：訴願人與案外人○○○（下稱○君）各 2 分之 1】。系爭建物經社團法人桃園市土木技師公會辦理高氣離子混凝土建築鑑定，並作成民國（下同）110 年 7 月 26 日案號 110-A0060 高氣離子混凝土建築物結構安全鑑定報告書（下稱 110 年 7 月 26 日鑑定報告書），其鑑定結論建議系爭建物須拆除重建。嗣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 項規定，以 110 年 11 月 16 日北市都建字第 11062028881 號公告（下稱 110 年 11 月 16 日公告）系爭建物經鑑定屬高氣離子混凝土建築物，若屬應投保公共意外責任保險之消費場所，所有權人應於公告日起 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；並以同日期北市都建字第 11062028882 號函（下稱 110 年 11 月 16 日函）通知含訴願人在內之系爭建物所有權人，應於 112 年 11 月 15 日（列管公告日起 2 年）前停止使用，並於 113 年 11 月 15 日（列管公告日起 3 年）前自行拆除。嗣訴願人於 112 年 11 月 6 日以申請書檢具經鑑定須拆除重建高氣離子混凝土建築物自負安全責任切結書（切結未出租或營業）、簽證安全判定書，向原處分機關陳請上址○○號○○樓建築物不予優先查處；經原處分機關查認其陳請未完整檢具申請書及附表二「自負安全責任切結書」，不符合臺北市列管須拆除重建高氣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）有關供自用住宅使用得不予優先查處之規定，乃以 113 年 10 月 11 日北市都建字第 11361739662 號函（下稱 113 年 10 月 11 日函）復訴願人略以，其陳請未符

合不予優先查處之規定，如確為自用住宅，請再補充相關具體事證或儘速檢具臺北自來水事業處申請 1 個月內停止供水等相關停止使用證明文件，俾憑辦理，以免受罰。

二、其間，原處分機關查認上址○○號○○樓建築物於 113 年 1 月 22 日至 113 年 3 月 25 日期間每月用水度數超過 1 度，且係按部分營業用部分住家用課徵房屋稅，依裁罰基準規定之認定方式，仍有繼續使用情事，乃以 114 年 4 月 28 日北市都建字第 1146106939 號函（下稱 114 年 4 月 28 日函）請訴願人及○君於文到 30 日內停止使用或陳請不予優先查處，並檢附具體事證予本市建築管理工程處（下稱建管處），逾期未回復或未說明確已停止使用，或未符合不予優先查處之情形，將依規定予以裁處；該函於 114 年 5 月 6 日送達訴願人及○君。訴願人於 114 年 6 月 19 日以申請書檢具經鑑定須拆除重建高氣離子混凝土建築物自負安全責任切結書、簽證安全判定書，向原處分機關陳請上址○○號○○樓建築物不予優先查處；惟經原處分機關以 114 年 7 月 7 日北市都建字第 1146130728 號函（下稱 114 年 7 月 7 日函）復訴願人說明該建築物房屋稅稅籍資料係屬「營業用」（部分按營業用部分按住家用），不符合裁罰基準有關供自用住宅使用得不予優先查處之規定。嗣原處分機關審認訴願人未依限停止使用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，乃依該條項及裁罰基準規定，以 114 年 7 月 9 日北市都建字第 11461331644 號裁處書（下稱原處分）處訴願人及○君新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並限於文到後次日起 1 個月內停止使用，逾期仍未停止使用者，得連續處罰。原處分於 114 年 7 月 11 日送達，訴願人不服，於 114 年 8 月 7 日向本府提起訴願，9 月 8 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

- 一、本件訴願書訴願請求欄雖記載：「請求撤銷臺北市政府都市發展局 114 年 7 月 9 日北市都建字第 11461331644 號裁處書……罰鍰“罰字 220132”」，惟查罰字第 220132 號罰鍰繳款單僅係原處分之附件，揆其真意，訴願人應係不服原處分，合先敘明。
- 二、按臺北市高氣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，經鑑定屬高氣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	<p>.....</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七條第一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>(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。</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>(二)已向台北自來水事業處申請 1 個月內停止供水。</p> <p>五、前點第(一)款情形，於安全判定書或鑑定報告書載明尚可繼續使用之期限內，不予優先查處，提具安全判定書</p>		

或請原鑑定機關(構)出具鑑定報告之次數以 2 次為限。符合第一點規定情事者，不受前項 2 次之限制。
.....

三、本件訴願及補充理由略以：訴願人於 112 年 11 月 6 日以書面檢具經鑑定須拆除重建高氣離子混凝土建築物自負安全責任切結書等，向原處分機關陳請展延 1 年（至 113 年 11 月 5 日止）不予優先查處，但原處分機關並未回復是否得以展延，倘原處分機關有告知訴願人該址建築物因房屋稅籍營業用未符展延規定，訴願人肯定於當下即刻將公司遷址。訴願人於收到原處分機關 114 年 7 月 7 日函說明未符不予優先查處規定，即請會計師處理，現已將營業登記遷址完成，並辦理變更居住地稅籍為自用，請撤銷原處分。

四、查系爭建物經鑑定後判定須拆除重建，並經原處分機關以 110 年 11 月 16 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 110 年 11 月 16 日函通知含訴願人在內之系爭建物所有權人，應於 112 年 11 月 15 日前停止使用，並於 113 年 11 月 15 日前自行拆除。嗣原處分機關查得訴願人所有之建築物於 113 年 1 月 22 日至同年 3 月 25 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課徵房屋稅，依裁罰基準規定之認定方式，審認該建築物仍有繼續使用之情事，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，有 72 使字第 0306 號使用執照存根、建築物所有權相關部別列印資料、社團法人桃園市土木技師公會 110 年 7 月 26 日鑑定報告書、原處分機關 110 年 11 月 16 日公告及 110 年 11 月 16 日函、臺北自來水事業處 113 年 4 月 18 日北市水業字第 1136009073 號函（下稱 113 年 4 月 18 日函）所附用水資料、臺北市稅捐稽徵處 114 年 2 月 11 日北市稽財丙字第 1143100814 號函（下稱 114 年 2 月 11 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、至訴願人主張其於 112 年 11 月 6 日向原處分機關陳請展延 1 年（至 113 年 11 月 5 日止）不予優先查處，原處分機關並未回復是否得以展延，致其不知該址建築物因房屋稅籍為營業用未符規定而未將公司遷址；訴願人於收到原處分機關 114 年 7 月 7 日函說明未符不予優先查處規定後，已將營業登記遷址云云：

（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；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) 查系爭建物經社團法人桃園市土木技師公會 110 年 7 月 26 日鑑定報告書判定須拆除重建，案經原處分機關以 110 年 11 月 16 日公告應停止使用及自行拆除之年限，且以 110 年 11 月 16 日函通知含訴願人在內之系爭建物所有權人應於 112 年 11 月 15 日前停止使用，並於 113 年 11 月 15 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 113 年 4 月 18 日函所附用水度數資料所示，訴願人所有之建築物於 113 年 1 月 22 日至同年 3 月 25 日期間之用水度數合計為 34 度，超過每月用水度數 1 度，已逾裁罰基準中備註欄所列之判斷是否「未停止使用」之度數基準；又原處分機關以 110 年 11 月 16 日函通知訴願人應於 112 年 11 月 15 日前停止使用後，仍查獲本件訴願人有於 113 年 1 月 22 日至同年 3 月 25 日繼續使用所有之建築物之事實，以 114 年 4 月 28 日函請訴願人於文到 30 日內停止使用或陳請不予優先查處；訴願人雖於 114 年 6 月 19 日以申請書檢具經鑑定須拆除重建高氣離子混凝土建築物自負安全責任切結書、簽證安全判定書，向原處分機關陳請上址○○號○○樓建築物暫免罰鍰，惟經原處分機關查認該建築物房屋稅稅籍資料仍屬「營業用」（部分按營業用部分按住家用），不符合裁罰基準有關供自用住宅使用得不予優先查處之規定，則訴願人既未停止使用，依法自應受罰。本件訴願人未依限停止使用其所有之建物，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，因訴願人所有之建築物之房屋稅使用情形為部分營業用部分住家用，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) 訴願人雖主張原處分機關未回復其 112 年 11 月 6 日陳請高氣離子混凝土建築物不予優先查處，其不知該址建築物因房屋稅籍為營業用未符申請規定致未將營業所遷址而遭裁罰云云。惟訴願人既已知悉系爭建物應於 112 年 11 月 15 日前停止使用，縱其向原處分機關陳請不優先查處，依訴願人陳請時所檢具經鑑定須拆除重建高氣離子混凝土建築物自負安全責任切結書所示，訴願人已切結該址建築物未有出租或營業等情形，如違反前述情形，願依臺北市高氣離子混凝土建築物善後處理自治條例第 7 條規定接受裁罰等語，難謂訴願人不知建築物屬出租或營業者並不符合裁罰基準有關供自用住宅使用得不予優

先查處之規定，是訴願人自始不符合不予優先查處之條件。又縱如訴願人所訴其現已將營業地址遷址，亦屬事後改善，仍不影響本件違規事實之成立。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（公出）

委員 張 慕 貞（代行）

委員 陳 愛 娥

委員 邱 駿 彥

委員 李 瑞 敏

委員 陳 衍 任

委員 陳 佩 慶

委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 11 月 3 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）