

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 114 年 7 月 9 日北市都建字第 11461331642 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

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○○樓之建物所有權人。系爭建物經社團法人桃園市土木技師公會辦理高氯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 高氯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 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氯離子混凝土建築物，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氯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；經原處分機關查認該址房屋稅稅籍資料係屬「營業用」（部分按營業用部分按非住家非營業用），不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）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 11361739661 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非住家非營業用課徵房屋稅，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。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、簽證安全判定書及臺北自來水事業處 114 年 5 月 28 日中止用水證明單，向原處分機關陳請上址○○號○○樓建築物不予優先查處；惟經原處分機關查認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非住家非營業用），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，乃以 114 年 7 月 10 日北市都建字第 1146131868 號函（下稱 114 年 7 月 10 日函）復訴願人，其陳請未符合不予優先查處規定。原處分機關審認訴願人未依限停止使用，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 114 年 7 月 9 日北市都建字第 11461331641 號函（下稱 114 年 7 月 9 日函）檢送同日期北市都建字第 11461331642 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，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 8 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 114 年 7 月 9 日北市都建字第 11461331641 號……罰鍰“罰字 220133”」，惟查原處分機關 114 年 7 月 9 日函僅係檢送原處分等予訴願人之函文，罰字第 20133 號係罰鍰繳款單，揆其真意，訴願人應係不服原處分，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 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>(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)已向臺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 1 點規定情事者，不受前項 2 次之限制。

.....

三、本件訴願理由略以：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，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，訴願人肯定即刻將公司遷址。又訴願人於收到原處分機關 114 年 7 月 10 日函說明未符合不予優先查處規定，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，且亦已於 114 年 5 月 26 日向臺北自來水事業處申請拆表中止用水，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非住家非營業用課徵房屋稅，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，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 號函所附房屋稅使用情形清冊等影本附卷可稽。

五、按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；揆諸臺北市高氯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。經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氯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 23 度，已逾裁罰基準備註欄所列之判斷是否「未停止使用」之度數基準。是訴願人所有之建築物仍繼續使用之違規事實，洵堪認定。

六、次查原處分機關以 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，並於 113 年 11 月 15 日前自行拆除，且 110 年 11 月 16 日函之說明：「……二、……鑑定結果判定『須拆除重建』；故援依前述自治條例第 7 條規定，應於旨述期限前停止使用並自行拆除，以維護公共安全。……三、如屆期未停止使用，本局將依該自治條例第 7 條第 1 項規定，處建築物所有權人新臺幣 5,000 元以上 6 萬元以下罰鍰，必要時得按次處罰。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。……。」訴願人自應知悉及了解其未依限停止使用將遭處罰之情事。

七、再查原處分機關以 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 日函通知訴願人，於文到 30 日內停止使用或陳請不予優先查處，並敘明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 項及裁罰基準等規定處以罰鍰；該函於 114 年 5 月 6 日送達訴願人。惟查訴願人已於 114 年 6 月 19 日以申請書檢具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、簽證安全判定書及臺北自來水事業處 114 年 5 月 28 日中止用水證明單等資料，依裁罰基準備註欄第 4 點有關得不予優先查處之規定，向原處分機關陳請上址○○號○○樓建築物不予優先查處，且依前揭備註欄第 4 點規定，訴願人符合其中任 1 款要件即得不予優先查處。經查原處分機關以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非住家非營業用），未符合裁罰基準備註欄第 4 點第 1 款有關供自用住宅使用得不予優先查處之規定，並未審酌訴願人所檢具臺北自來水事業處 114 年 5 月 28 日中止用水證明單之停止使用證明文件（用水地址：臺北市北投區○○路○○段○○號○○樓，拆表日期：114 年 5 月 28 日），是否符合裁罰基準備註欄中第 4 點第 2 款得不予優先查處之規定，逕以 114 年 7 月 10 日函回復訴願人未符合不予優先查處規定，與上開規

定未盡相符。原處分機關就訴願人陳請不予優先查處之查核結果既有可議之處，且該建築物之水表已於 114 年 5 月 28 日拆除，係發生於上開 114 年 4 月 28 日函所定期限（114 年 6 月 5 日）前，訴願人於 114 年 6 月 19 日檢附中止用水證明單雖逾 114 年 6 月 5 日之期限，惟原處分機關作成本次裁罰前已知悉該事實，則原處分機關所為裁處是否符合裁罰基準備註欄第 4 點規定，容有再予釐清確認之必要。為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

八、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，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