

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 28 日北市都建字第 11461387936 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、本市松山區○○路○○巷○○弄○○號至○○號等建築物（下稱系爭建物），領有 xx 使字第 xxxx 號使用執照，為地下 1 層地上 5 層 2 棟 120 戶之 RC 造建築物，訴願人為上址○○弄○○號○○樓之建物所有權人。系爭建物經社團法人○○○○○○○○學會辦理高氣離子混凝土建築鑑定，並作成民國（下同）110 年 8 月 26 日（110）鑑字第 707 號高氣離子混凝土構造物結構安全鑑定報告書（下稱 110 年 8 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 111 年 1 月 20 日北市都建字第 11161018641 號公告（下稱 111 年 1 月 20 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），所有權人應於公告日起 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 11161018642 號函（下稱 111 年 1 月 20 日函）通知含訴願人在內之系爭建物所有權人，應於 113 年 1 月 19 日（列管公告日起 2 年）前停止使用，並於 114 年 1 月 19 日（列管公告日起 3 年）前自行拆除，該函於 111 年 1 月 26 日送達訴願人。
- 二、嗣原處分機關查認訴願人所有之建築物於 113 年 8 月 29 日至同年 11 月 4 日期間每月用水度數超過 1 度，且係按住家用課徵房屋稅，依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）規定之認定方式，仍有繼續使用情事，乃以 113 年 12 月 27 日北市都建字第 1136204038 號函（下稱 113 年 12 月 27 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，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 1 月 6 日送達；惟未獲訴願人回應。嗣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 28 日北市都建字第 11461387935 號函（下稱 114 年 7 月 28 日函）檢送同日期北市都建字第 11461387936 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 114 年 8 月 1 日送達，訴願人不服，於 114 年 8 月 28 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：「發文日期：中華民國 114 年 7 月 28 日發文字號：北市都建字第 11461387935 號訴願請求撤銷退回，臺北市政府都市發展局裁處罰鍰一萬元整。」，惟查原處分機關 114 年 7 月 28 日函僅係檢送原處分等予訴願人之函文，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。	屬住宅使用者，處建築物所有權人	第 1 階段 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。
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。

.....

- 三、本件訴願理由略以：訴願人因不知什麼叫做高氯離子混凝土建築物，更不懂列管法規，沒人告知也不知需做什麼處置，且○○弄之住戶仍居住於此，而未向原處分機關陳請不予優先查處。訴願人已另案陳請不予優先查處，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111年1月20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111年1月20日函通知含訴願人在內之系爭建物所有權人，應於113年1月19日前停止使用，並於114年1月19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8月29日至同年11月4日期間超過每月用水度數1度，且係按住家用課徵房屋稅，依裁罰基準規定之認定方式，審認仍有繼續使用情事，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，有xx使字第xxxx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○○○○○○○○學會110年8月26日鑑定報告書、原處分機關111年1月20日公告及111年1月20日函、臺北自來水事業處113年12月10日北市水業字第11360300477號函（下稱113年12月10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、至訴願人主張其不知道什麼叫做高氯離子混凝土建築物，也不知法規，而未向原處分機關陳請不予優先查處云云：
- (一)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；而建築物屬住宅使用者，第1階段處建築物所有權人1萬元罰鍰，並限期3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。
- (二)查系爭建物經社團法人○○○○○○○○學會110年8月26日鑑定報告書判定須拆除重建，案經原處分機關以111年1月20日公告應停止使用

及自行拆除之年限，且以 111 年 1 月 20 日函通知含訴願人在內之系爭建物所有權人應於 113 年 1 月 19 日前停止使用，並於 114 年 1 月 19 日前自行拆除，且該函於 111 年 1 月 26 日送達。是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 12 月 10 日函所附用水度數資料所示，訴願人所有之建築物於 113 年 8 月 29 日至同年 11 月 4 日期間之用水度數合計為 55 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 111 年 1 月 20 日函通知訴願人應於 113 年 1 月 19 日前停止使用後，仍查獲本件訴願人有於 113 年 8 月 29 日至同年 11 月 4 日繼續使用所有之建築物之事實，以 113 年 12 月 27 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；惟未獲訴願人回應，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築物，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 1 萬元罰鍰，並限於文到後次日起 3 個月內停止使用，並無違誤。至其他住戶仍有繼續使用之違規情事，屬原處分機關另案查處之問題；另訴願人係於 114 年 8 月 26 日檢具相關資料向原處分機關陳請不予優先查處，係在本件裁處後為之，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 盛 子 龍
委員 邱 駿 彥
委員 李 瑞 敏
委員 陳 衍 任
委員 周 宇 修
委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 11 月 27 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）