臺北市政府 115.02.12 府訴三字第 1146088757 號訴願決定書

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 11 月 7 日北市都建字第 11461774802 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主　　文

訴願駁回。

事　　實

一、本市中山區○○路○○巷○○號、○○號、○○街○○號、○○號等建築物（門牌整編前為本市中山區○○街○○巷○○弄○○號、○○號、○○街○○號、○○號，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 20 戶之鋼筋混凝土造建築物，訴願人為上址○○路○○巷○○號○○樓之建物所有權人。系爭建物經台灣省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 4 月 14 日（110）省土技字第 1963 號高氯離子混凝土構造物結構安全鑑定報告書（下稱 110 年 4 月 14 日鑑定報告書），其鑑定結論建議系爭建物應拆除重建。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 5 月 17 日北市都建字第 11061453652 號公告（下稱 110 年 5 月 17 日公告）系爭建物經鑑定屬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，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 11061453651 號函（下稱 110 年 5 月 17 日函）通知含訴願人在內之系爭建物所有權人，應於 112 年 5 月 17 日（列管公告日起 2 年）前停止使用，並於 113 年 5 月 17 日（列管公告日起 3 年）前自行拆除。

二、訴願人於 113 年 7 月 3 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，第 1 次向原處分機關陳請上址○○路○○巷○○號○○樓建築物不予優先查處；經原處分機關查認上開簽證安全判定書業已由○○○技師簽證，且經現勘等後認定上址建築物在正常使用下無即刻性危險研判尚可繼續使用 12 個月，爰依規定以 113 年 7 月 10 日北市都建字第 1136032873 號函（下稱 113 年 7 月 10 日函）同意不予優先查處

至 113 年 5 月 16 日止。

三、嗣原處分機關查認上址○○路○○巷○○號○○樓建築物於 113 年 9 月 18 日至 113 年 11 月 19 日期間每月用水度數超過 1 度，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，乃以 114 年 2 月 8 日北市都建字第 1146079862 號函（下稱 114 年 2 月 8 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。訴願人於 114 年 3 月 28 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，第 2 次向原處分機關陳請上址○○路○○巷○○號○○樓建築物不予優先查處；惟經原處分機關以 114 年 4 月 14 日北市都建字第 1146101076 號函（下稱 114 年 4 月 14 日函）復訴願人，其所有建築物之房屋稅稅籍資料係屬「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。

四、嗣原處分機關審認訴願人所有之建築物於 113 年 9 月 18 日至 113 年 11 月 19 日期間每月用水度數超過 1 度，且係按營業用稅率課徵房屋稅，依裁罰基準規定之認定方式，仍有繼續使用情事，訴願人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 11 月 7 日北市都建字第 11461774802 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 11 月 14 日送達，訴願人不服，於 114 年 11 月 27 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 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	…… 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……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。 (二)已向台北自來水事業處申請 1 個月內停止供水。 ……		

二、本件訴願理由略以：訴願人上址○○路○○巷○○號○○樓曾設立「○○○○有限公司」（下稱○○公司），該公司於 113 年 7 月 8 日完成遷址變更登記，現已不在該址從事任何營業活動，惟訴願人不知須於法定期間內至相關單位完成稅籍變更手續導致受罰，請撤銷原處分。

三、查系爭建物經鑑定後判定應拆除重建，並經原處分機關以 110 年 5 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 110 年 5 月 17 日函通知含訴願人在內之系爭建物所有權人，應於 112 年 5 月 17 日前

停止使用，並於 113 年 5 月 17 日前自行拆除。嗣原處分機關查得訴願人所有之建物於 113 年 9 月 18 日至 113 年 11 月 19 日期間超過每月用水度數 1 度，且係按營業用稅率課徵房屋稅，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、訴願人所有建築物標示部及所有權部、110 年 4 月 14 日鑑定報告書、原處分機關 110 年 5 月 17 日公告、同日函、臺北自來水事業處 114 年 1 月 13 日北市水業字第 1146000959 號函（下稱 114 年 1 月 13 日函）所附用水資料、本市稅捐稽徵處 114 年 10 月 28 日北市稽中山甲字第 1144209257 號函（下稱 114 年 10 月 28 日函）所附 114 年房屋稅課稅明細表等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張○○公司於 113 年 7 月 8 日完成遷址變更登記，現已不在該址從事任何營業活動，其不知須於法定期間內至相關單位完成稅籍變更手續導致受罰云云：

（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；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）查系爭建物經台灣省土木技師公會 110 年 4 月 14 日鑑定報告書判定應拆除重建，案經原處分機關以 110 年 5 月 17 日公告應停止使用及自行拆除之年限，且以 110 年 5 月 17 日函通知含訴願人在內之系爭建物所有權人應於 112 年 5 月 17 日前停止使用，並於 113 年 5 月 17 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。次查訴願人所有之建築物固經原處分機關以 113 年 7 月 10 日函同意不予優先查處至 113 年 5 月 16 日止，惟因該不予優先查處期限已屆至，原處分機關依臺北自來水事業處 114 年 1 月 13 日函所附用水度數資料所示，審認訴願人所有之建物於 113 年 9 月 18 日至 113 年 11 月 19 日期間之用水度數合計為 36 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，乃以 114 年 2 月 8 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。訴願

人雖於 114 年 3 月 28 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，第 2 次向原處分機關陳請其所有建物不予優先查處；惟經原處分機關查認訴願人所有上址○○路○○巷○○號○○樓房屋稅稅籍資料係屬「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 4 月 14 日函復訴願人，其陳請未符合不予優先查處規定，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，因訴願人所有建築物之房屋稅使用情形為營業用，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）訴願人雖主張其不知須於法定期間內至相關單位完成稅籍變更手續導致受罰云云。惟訴願人既已知悉系爭建物應於 112 年 5 月 17 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氯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，願依臺北市高氯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。又縱如訴願人主張○○公司於 113 年 7 月 8 日遷址為真，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。

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（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

委員　陳　陽　升

中　　華　　民　　國　　115　　年　　2　　月　　12　　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）