

訴 願 人 ○○○○○同鄉會

代 表 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 10 日北市都建字第 11461721282 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、本市中正區○○○路○○號、○○號、○○巷○○號至○○號（雙號）、○○號、○○號、○○巷○○號至○○號（單號）、○○巷○○弄○○號至○○號（單號）、○○○街○○號至○○號（雙號）、○○巷○○號至○○號、○○號至○○號（雙號）、○○巷○○號至○○號（雙號）、○○街○○號至○○號（單號）等建築物，領有 xx 使字第 xxxx 號使用執照，為地下 1 層、地上 12 層之鋼筋混凝土造建築物（即○○社區○○區及○○區，下稱系爭建物），訴願人為上址○○○路○○號○○樓之○○建物所有權人。系爭建物經社團法人○○○○○○○學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）108 年 5 月 15 日北市土建（108）字第 0001 號鑑定報告書（下稱 108 年 5 月 15 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 108 年 7 月 22 日北市都建字第 1083224442 號公告（下稱 108 年 7 月 22 日公告）系爭建物經鑑定屬高氯離子混凝土建築物，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；並以 108 年 8 月 22 日北市都授建字第 1083232583 號函（下稱 108 年 8 月 22 日函）通知含訴願人在內之系爭建物所有權人，應於 110 年 7 月 22 日（列管公告日起 2 年）前停止使用，並於 111 年 7 月 22 日（列管公告日起 3 年）前自行拆除。

二、嗣原處分機關查認上址○○○路○○號○○樓之○○建築物於 113 年 10 月 29 日至同年 12 月 27 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 9 月 2 日北市都建字第 1146154322 號函請訴願人於文到 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；訴願人於同年 9 月 26 日以書面陳請不予優先查處，經原處分機關以 114 年 10 月 16 日北市都建字第 1143065398 號函（下稱 114 年 10 月 16 日函）復訴願人，系爭建物經公告列管已屆滿 5 年，且訴願人無同意參與都市更新、重建或拆除，不適用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 10 日北市都建字第 11461721282 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 11 月 18 日送達，訴願人不服，於 114 年 12 月 18 日向本府提起訴願、115 年 1 月 8 日補正訴願程式，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
			第 1 階段
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	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	<p>一、「同意參與都市更新、重建或拆除者」係指下列情事之一：</p> <p>(一)建築物所有權人已出具自行劃定更新單元同意書或參與更新意願書，且其所出具同意書或意願書之自行劃定更新單元申請案業經本府受理並未駁回，或經審核通過後未逾 6 個月。</p> <p>(二)建築物所有權人已出具都市更新事業概要同意書，其所出具同意書無「臺北市政府受理都市更新案審查作業要點」第六點之不計入同意比例計算情事，且其所出具同意書之都市更新事業概要申請案於 103 年 4 月 26 日前業經本府受理並未駁回。</p> <p>(三)建築物所有權人已出具都市更新事業計畫同意書，其所出具同意書無「臺北市政府受理都市更新案審查作業要點」第六點之不計入同意比例計算情事，且其所出具同意書之都市更新事業計畫申請案業經本府受理並未駁回。</p> <p>(四)建築物所有權人已依本府發布之「建造執造申請案首次掛號規定項目審查表」項次三十三規定出具「土地使用權同意書」，且其所出具同意書之建造執造申請案已掛號申請並未駁回。</p> <p>(五)建築物所有權人已依本府發布之「拆除執造申請案首次掛號規定項目審查表」項次十三規定出具「拆除同意書（含設定抵押同意書、無產權登記切結）」，且其所出具同意書之拆除執造申請案已掛號申請並未駁回。</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>.....</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>.....</p> <p>六、有下列各款情形之一者，不適用第四點第(一)款規定：</p> <p>.....</p> <p>(四)自第三點之列管公告日起已屆滿 5 年，且無第一點各款情事之</p>
----	--

- 二、本件訴願理由略以：訴願人已提出安全判定書及自負安全責任切結書，應符合不予優先查處之要件，原處分機關未積極處理亦未審酌；訴願人以行動表達推動都市更新事業計畫案之意願，應可視為已同意參與都市更新，請撤銷原處分。
- 三、查系爭建物經鑑定後判定須拆除重建，並經原處分機關以 108 年 7 月 22 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 108 年 8 月 22 日函通知含訴願人在內之系爭建物所有權人，應於 110 年 7 月 22 日前停止使用，並於 111 年 7 月 22 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 10 月 29 日至同年 12 月 27 日期間每月用水度數超過 1 度，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 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、原處分機關 108 年 7 月 22 日公告、108 年 8 月 22 日函、臺北自來水事業處 114 年 5 月 14 日北市水業字第 1146012077 號函（下稱 114 年 5 月 14 日函）所附用水資料、臺北市稅捐稽徵處中正分處 113 年 3 月 4 日北市稽中正乙字第 1133801260 號函所附臺北市海砂屋列管清冊（房屋稅使用情形）等影本附卷可稽，原處分自屬有據。
- 四、至訴願人主張其已提出安全判定書及自負安全責任切結書，應符合不予優先查處之要件；訴願人以行動表達推動都市更新事業計畫案之意願，應可視為已同意參與都市更新云云：
- （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○○○○○○學會 108 年 5 月 15 日鑑定報告書判定應拆除重建，案經原處分機關以 108 年 7 月 22 日公告應停止使用及自行拆除之年限；且以 108 年 8 月 22 日函通知含訴願人在內之系爭建物所有權人應於 110 年 7 月 22 日前停止使用，並於 111 年 7 月 22 日前自行拆除。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 114 年 5 月 14 日函所附用水度數資料所示

，訴願人所有之建築物於 113 年 10 月 29 日至同年 12 月 27 日期間之用水度數合計為 5 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，是訴願人所有之建築物仍繼續使用之違規事實，洵堪認定。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。

(三) 復按裁罰基準備註第 1 點規定，所稱同意參與都市更新者，係指建築物所有權人已出具自行劃定更新單元同意書、參與更新意願書、都市更新事業概要同意書或都市更新事業計畫同意書，且其所出具同意書、意願書之自行劃定更新單元申請案、都市更新事業概要申請案或都市更新事業計畫申請案業經本府受理並未駁回等。本件依臺北市都市更新處 113 年 3 月 28 日北市都新事字第 1136009330 號函所示，訴願人並未出具相關同意書，即非裁罰基準所稱同意參與都市更新者，尚難認訴願人視作其已同意參與都市更新。另按裁罰基準備註第 6 點第 4 款規定，自第 3 點列管公告日起已屆滿 5 年，且無第 1 點所訂同意參與都市更新、重建或拆除之情事，不適用第 4 點第 1 款不予優先查處之規定。訴願人雖以 114 年 7 月 14 日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、簽證安全判定書等資料，向原處分機關陳請不予優先查處，然業經原處分機關審認自系爭建物列管公告日（108 年 7 月 22 日）起已屆滿 5 年，且訴願人無裁罰基準備註第 1 點所訂同意參與都市更新、重建或拆除之情事，業經原處分機關以 114 年 10 月 16 日函復訴願人其所有之建築物不適用不予優先查處之規定在案。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，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
委員 張 慕 貞
委員 陳 愛 娥
委員 邱 駿 彥
委員 李 瑞 敏
委員 陳 衍 任

委員 周 宇 修
委員 陳 佩 慶
委員 邱 子 庭

中 華 民 國 115 年 3 月 26 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）