

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 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 12 月 26 日北市都建字第 1146194865I 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、本市信義區○○路○○段○○之○○號至○○之○○號等建築物（下稱系爭建物），領有 xx ○字第 xxxx 號使用執照，為地下 2 層地上 15 層 1 棟 139 戶之 RC 造建築物，訴願人為上址○○之○○號○○樓之建物所有權人。系爭建物經財團法人臺灣營建研究院辦理高氣離子混凝土建築鑑定，並作成民國（下同）99 年 6 月高氣離子混凝土建築鑑定工作報告書（下稱 99 年 6 月鑑定報告書），其鑑定結論建議系爭建物應予以拆除重建。嗣本府以 100 年 2 月 1 日府都建字第 09973514800 號公告（下稱 100 年 2 月 1 日公告）系爭建物經鑑定屬高氣離子混凝土建築物，所有權人應於公告日起 2 年內停止使用，3 年內自行拆除；並以同日期府都建字第 09973514801 號函（下稱 100 年 2 月 1 日函）通知含訴願人在內之系爭建物所有權人，應於 102 年 2 月 1 日（列管公告日起 2 年）前停止使用，並於 103 年 2 月 1 日（列管公告日起 3 年）前自行拆除。
- 二、嗣原處分機關查認訴願人所有之建築物於 108 年 5 月至 6 月期間每月用水量超過 1 度，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，原處分機關審認訴願人違反臺北市高氣離子混凝土建築物善後處理自治條例行為時第 7 條第 1 項規定，乃依該條項及裁罰基準規定，以 108 年 12 月 31 日北市都建字第 10832756252 號裁處書（下稱 108 年 12 月 31 日裁處書）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。108 年 12 月 31 日裁處書於 109 年 1 月 6 日送達訴願人。

三、又原處分機關復查得訴願人所有之建築物於 112 年 3 月 21 日至 5 月 19 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，仍有繼續使用情事，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 6 月 17 日北市都建字第 1146124177U 號裁處書（下稱 114 年 6 月 17 日裁處書）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，逾期仍未停止使用者，得連續處罰，114 年 6 月 17 日裁處書於 114 年 6 月 23 日送達。訴願人不服，向本府提起訴願，因訴願人提起訴願逾 30 日法定不變期間，經本府以 114 年 9 月 22 日府訴三字第 1146085415 號訴願決定：「訴願不受理。」在案。

四、嗣原處分機關再次查得訴願人所有之建築物於 114 年 3 月 20 日至 5 月 20 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，仍有繼續使用情事，乃以 114 年 9 月 26 日北市都建字第 1146163199 號函（下稱 114 年 9 月 26 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，或不符不優先查處之情形，將依規定予以裁處，該函於 114 年 10 月 1 日送達，訴願人於 114 年 10 月 29 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 107 之 7 號 8 樓建築物不予優先查處；經原處分機關以 114 年 11 月 5 日北市都建字第 1146047260 號函（下稱 114 年 11 月 5 日函）復訴願人，其已有 2 次不予優先查處，且其並未同意參與都市更新，不符合裁罰基準有關供自用住宅使用得不予優先查處以 2 次為限之規定。

五、原處分機關爰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第 2 階段規定，以 114 年 12 月 26 日北市都建字第 1146194865I 號裁處書（下稱原處分）處訴願人 2 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 115 年 1 月 2 日送達，訴願人不服，於 115 年 1 月 23 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氣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	第 2 階段
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。	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。	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。	經第 1 階段處罰 2 次，逾期仍未停止使用者，依本階段裁罰，處新臺幣 2 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 2 萬元罰鍰，並限期 3 個月內停止使用。
		屬住宅使用且同意參與都市更新、重建或拆除者，處建築物所有權人	處新臺幣 5000 元罰鍰，並限期 6 個月內停止使用，逾期未停止使用者，再處新臺幣 5000 元罰鍰，並限期 6 個月內停止使用。	經第 1 階段處罰 2 次，逾期仍未停止使用者，依本階段裁罰，處新臺幣 1 萬元罰鍰，並限期 6 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 6 個月內停止使用。
<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>……</p> <p>(三) 建築物所有權人已出具都市更新事業計畫同意書，……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>.....</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>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，提具安全判定書或請原鑑定機關 (構) 出具鑑定報告之次數以 2 次為限。</p> <p>符合第一點規定情事者，不受前項 2 次之限制。</p> <p>.....</p>
--	--

二、本件訴願理由略以：都市更新事業計畫案，審議委員提出諸多異議，亦未審議核准，訴願人未簽署同意都市更新係有高度疑慮，而要簽署同意都市更新始得免罰不合理，請撤銷原處分。

三、查訴願人所有之建物，經鑑定後判定應拆除重建；並經原處分機關以 100 年 2 月 1 日公告應於公告日起 2 年內停止使用、3 年內自行拆除；然期限屆至，訴願人仍有繼續使用情事，且未檢附已停止使用之具體事證，原處分機關審認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，前以 108 年 12 月 31 日裁處書處訴願人 1 萬元罰鍰，並限於文到後次日起 3 個月內停止使用，逾期仍未停止使用者，得連續處罰。108 年 12 月 31 日裁處書於 109 年 1 月 6 日送達訴願人。嗣原處分機關仍查得訴願人所有之建築物於 112 年 3 月 21 日至 5 月 19 日期間每月用水度數超過 1 度，仍有繼續使用情事，以 114 年 6 月 17 日裁處書處訴願人 1 萬元罰鍰，並限於文到後次日起 3 個月內停止使用，逾期仍未停止使用者，得連續處罰。114 年 6 月 17 日裁處書於 114 年 6 月 23 日送達訴願人。惟原處分機關再次查得訴願人所有之建築物於 114 年 3 月 20 日至 5 月 20 日期間每月用水度數超過 1 度，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 74 使字第 0922 號使用執照存根、訴願人所有建築物標示及所有權部、99 年 6 月鑑定報告書、本府 100 年 2 月 1 日公告、100 年 2 月 1 日函、原處分機關 108 年 12 月 31 日裁處書、114 年 6 月 17 日裁處書及其等送達證書、臺北自來水事業處 114 年 6

月 12 日北市水業字第 1146014838 號函（下稱 114 年 6 月 12 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。

四、至訴願人主張都市更新事業計畫案，尚未核准，須簽署都市更新同意書始得免罰不合理云云：

- （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；而建築物屬住宅使用者，經第 1 階段處罰 2 次，逾期仍未停止使用，依第 2 階段處建築物所有權人 2 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 2 萬元罰鍰等；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）查原處分機關依臺北自來水事業處 114 年 6 月 12 日函所附用水度數資料所示，訴願人所有之系爭建物於 114 年 3 月 20 日至 5 月 20 日期間之用水度數合計為 58 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，訴願人雖於 114 年 10 月 29 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 107 之 7 號 8 樓，已有 2 次不予優先查處，且其並未同意參與都市更新，不符合裁罰基準有關供自用住宅使用得不予優先查處以 2 次為限之規定，乃以 114 年 11 月 5 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。復依臺北市稅捐稽徵處 114 年 2 月 11 日函所附房屋稅使用情形清冊，訴願人所有之系爭建物房屋稅為住家用。是訴願人所有之系爭建物仍繼續使用且有為住宅使用之違規事實，洵堪認定。
- （三）本件訴願人迭經原處分機關以 108 年 12 月 31 日裁處書、114 年 6 月 17 日裁處書 2 次依裁罰基準第 1 階段規定裁罰，仍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，原處分機關依該條項及裁罰基準第 2 階段規定，以原處分裁處訴願人 2 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。至訴願人主張須簽署都市更新同意書始得免罰不合理等語，應係誤解法令，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
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
委員 陳 陽 升

中 華 民 國 115 年 4 月 13 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）