

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人等 2 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 1146172944U 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（即新隆社區 B 區及 C 區，下稱系爭建物），訴願人等 2 人分別共有上址○○○路○○巷○○弄○○號○○樓之○○建物所有權（○○於 91 年 10 月 17 日因買賣登記為所有權人，○○○嗣於 109 年 3 月 27 日因配偶贈與取得權利範圍 10000 分之 1）。系爭建物經社團法人台北市土木建築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。訴願人○○○不服 108 年 8 月 22 日函，於 108 年 9 月 20 日第 1

次向本府提起訴願，經本府以 108 年 12 月 11 日府訴二字第 1086103858 號訴願決定：「訴願駁回。」在案。

二、嗣原處分機關查認上址○○○路○○巷○○弄○○號○○樓之○○建築物於 113 年 10 月 29 日至 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 114 年 9 月 2 日北市都建字第 1146154322 號函請訴願人等 2 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 9 月 8 日送達，惟未獲訴願人等 2 人回應。嗣原處分機關審認訴願人等 2 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 11 月 10 日北市都建字第 1146172944T 號函（下稱 114 年 11 月 10 日函）檢送同日期北市都建字第 1146172944U 號裁處書（下稱原處分）處訴願人等 2 人新臺幣（下同）1 萬元罰鍰【罰鍰繳款單（罰字第 220390 號）由○○○收執】，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，訴願人等 2 人不服，於 114 年 12 月 10 日向本府提起訴願，115 年 1 月 6 日、1 月 30 日補充訴願理由，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 11 月 10 日北市都建字第 1146172944T 號函臺北市政府都市發展局 114 年 11 月 10 日北市都建字第 1146172944U 號裁處書……」，惟查原處分機關 114 年 11 月 10 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。
		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。
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>.....</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>.....</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。」</p>		

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。

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。

三、本件訴願及補充理由略以：訴願人等 2 人有都更意願，但尚未簽署都市更新事業計畫同意書，係因對其內容有疑慮；原處分機關創設法律所無之條件；又原處分機關答辯稱出具同意書者仍應處罰，卻尚未予以處罰，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 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等 2 人所有之建築物於 113 年 10 月 29 日至 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 1199 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。

五、至訴願人等 2 人主張其有都更意願，但尚未簽署都市更新事業計畫同意書；原處分機關創設法律所無之條件；又原處分機關答辯稱出具同意書者仍應處罰，卻尚未予以處罰云云：

- (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台北市土木建築學會 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，訴願人等 2 人所有之建築物於 113 年 10 月 29 日至 12 月 27 日期間之用水度數合計為 41 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，是訴願人等 2 人所有之建築物仍繼續使用之違規事實，洵堪認定。本件訴願人等 2 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，因訴願人等 2 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等 2 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。至訴願人等 2 人主張其有都更意願，但尚未簽署都市更新事業計畫同意書等語，不影響本件違規事實之認定；又裁罰基準係本府為協助下級機關或屬官行使裁量權而訂頒之裁量基準，並未對人民權利之行使增加法律所無之限制，原處分機關自得加以適用；另出具同意書者倘有違規情事，亦屬原處分機關另案查處之問題，尚非本件所得審究。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（請假）

委員 張 慕 貞 (代行)
委員 陳 愛 娥
委員 邱 駿 彥
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 24 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）