臺北市政府 115.04.24 府訴二字第 1146089151 號訴願決定書

訴　　願　　人　○○○

訴 願 代 理 人　○○○律師

訴 願 代 理 人　○○○律師

訴 願 代 理 人　○○○律師

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 11461729442 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 ○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（下稱系爭建物），訴願人為上址○○○路○○○巷○○號○○樓之○○建物所有權人。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○○○巷○○號○○樓之○○建物於 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；該函於 114 年 9 月 8 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 11 月 10 日北市都建字第 11461729442 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 10 日向本府提起訴願，115 年 1 月 27 日補充訴願理由，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。
		屬住宅使用且同	處新臺幣 5000 元罰鍰，並限

		意參與都市更新、重建或拆除者，處建築物所有權人	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	一、「同意參與都市更新、重建或拆除者」係指下列情事之一： (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。 (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。 (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。 (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。 (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。		
	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。 ……		
	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。 ……
	六、有下列各款情形之一者，不適用第四點第(一)款規定： …… (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一。

二、本件訴願及補充理由略以：

（一）裁罰基準以建物所有權人是否同意參與都市更新為裁罰之分類依據，原處分機關單憑訴願人未同意都市更新即予裁罰，使其與其他已同意戶形成差別待遇，故裁罰基準違反憲法保障人民之言論自由、平等原則及比例原則。

（二）又訴願人尚未簽署都市更新同意書，其理由包括不信任實施者○○○○股份有限公司（下稱○○○○公司）之財務狀況等，並非故意妨礙都市更新進行，而係綜合各項因素後所採取之主觀立場，行政機關不應對其有不當評價。

（三）訴願人雖未同意都市更新，惟均有委請建築師提出安全判定書，可認訴願人所有之建物尚可在正常使用下無即刻危險，顯見原處分係單純以訴願人「未同意都市更新」為由裁處，屬以表意內容作為裁罰之分類依據，顯有疑義。

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 ○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、至訴願人主張裁罰基準以建物所有權人是否同意參與都市更新為裁罰之分類依據

，原處分機關單憑其未同意都市更新即予裁罰，使其與其他已同意戶形成差別待遇，裁罰基準違反憲法保障人民之言論自由、平等原則及比例原則；其之所以尚未簽署都市更新同意書，係因不信任○○○○公司之財務等云云：

（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。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 4 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，因訴願人所有之建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）次按裁處罰鍰，應審酌違反行政法上義務行為應受責難程度、所生影響及因違反行政法上義務所得之利益，並得考量受處罰者之資力，為行政罰法第 18 條第 1 項規定所明定；又裁罰基準係本府為處理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，為行使法律所授與之裁量權及為使個案處理法律適用一致、符合平等對待原則等目的，依行政程序法第 159 條第 2 項第 2 款而訂定，經本府以 107 年 7 月 11 日府都建字第 10734229801 號令修正發布，並自 108 年 7 月 1 日起生效在案。經查該裁罰基準，係依建築物所有權人使用用途、使用強度或違規次數等不同之違規情節，即審酌其違反行政法上義務行為應受責難程度、所生影響程度及所得利益等行政罰法第 18

條第 1 項所定裁量審酌因素，分別於法定罰鍰額度內訂定不同之處罰額度，尚未牴觸上開行政罰法規定，亦未逾越臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例維護公共安全之規範目的，其適法性並無疑義，自得為原處分機關所援用。

（四）復按裁罰基準於修正時，考量實務上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 項規定限期停止使用並列管在案之建築物，其所有權人眾多，整合拆除重建意見曠日費時，屢有案例係經過多年協調後雖有多數所有權人同意參與都市更新、重建或拆除，然渠等所有權人或有囿於經濟能力而搬遷困難者，或有雖已搬遷，惟等待多年建築物仍未能重建，又因經限期停止使用並列管在案之建築物業經原處分機關列管而難以出售，所有權人無法承受長期租屋在外蒙受之損失，不得已搬遷回建築物者，爰對屬住宅使用且同意參與都市更新、重建或拆除之建築物所有權人，仍處法定最低額 5,000 元以上 2 萬元以下罰鍰，並給予此類所有權人較長之搬遷緩衝時間。是裁罰基準係審酌建築物所有權人未依限停止使用列管建築物之所生影響程度等因素於法定罰鍰額度內訂定不同之處罰額度，尚無違反平等原則或比例原則，亦與憲法保障人民之言論自由無涉。依卷附臺北市都市更新處 113 年 3 月 28 日北市都新事字第 1136009330 號函所附之所有權人同意參與都市更新清冊，訴願人就其所有建物並未同意參與都市更新。準此，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，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。又訴願人主張尚未簽署都市更新同意書，係因不信任○○○○公司之財務狀況等，縱屬實情，惟仍不影響本件違規事實之認定。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（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）