臺北市政府 115.05.07 府訴三字第 1156081979 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 115 年 2 月 3 日北市都建字第 11560856175 號及第 11560856176 號函，提起訴願，本府決定如下：

主　　文

訴願駁回。

事　　實

一、本市北投區○○街○○巷○○號至○○號（雙號）建築物（下稱系爭建物），領有 xx 使字第 xxxx 號使用執照，為地上 5 層 8 棟 40 戶之鋼筋混凝土造建築物，訴願人為上址 12 號 1 樓及 14 號 1 樓 2 戶建物所有權人。系爭建物經台北市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）108 年 8 月 14 日北土技字第 1083001274 號高氯離子混凝土建築物結構安全鑑定報告書（下稱 108 年 8 月鑑定報告書），其鑑定結論建議系爭建物應予以拆除重建。嗣原處分機關以 109 年 7 月 1 日北市都建字第 10931844961 號公告（下稱 109 年 7 月 1 日公告；109 年 7 月 1 日公告誤植部分，業經原處分機關以 110 年 8 月 24 日北市都建字第 1106177990 號公告更正在案），系爭建物經鑑定屬高氯離子混凝土建築物，所有權人應於公告日起 2 年內停止使用，3 年內自行拆除；並以同日期北市都授建字第 10931844962 號函（下稱 109 年 7 月 1 日函）通知含訴願人在內之系爭建物所有權人，應於 111 年 7 月 2 日（列管公告日起 2 年）前停止使用，並於 112 年 7 月 2 日（列管公告日起 3 年）前自行拆除，該函於 109 年 7 月 8 日送達訴願人。

二、嗣原處分機關查認訴願人所有前開 2 戶建物於 113 年 1 月 15 日至 3 月 18 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，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，乃依該條項及裁罰基準規定，分別以 114 年 3 月 5 日北市都建字第 1146084737A 號及第 1146084737C 號裁處書（下合稱 114 年 3 月 5 日 2 裁處書）各處訴願人新臺幣（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。114 年 3 月 5 日 2 裁處書均於 114 年 3 月 13 日送達訴願人。

三、又原處分機關復查得訴願人所有前開 2 戶建物於 114 年 5 月 19 日至 7 月 15 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，原處分機關以 114 年 12 月 16 日北市都建字第 1146188870 號函（下稱 114 年 12 月 16 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，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 12 月 19 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，且係按營業用稅率課徵房屋稅，乃依該條項規定及裁罰基準規定，分別以 115 年 2 月 3 日北市都建字第 11560856175 號（下稱原處分 1，12 號 1 樓建物部分）及第 11560856176 號函（下稱原處分 2，14 號 1 樓建物部分）各處訴願人 6 萬元罰鍰，並限於文到後次日起 1 個月內停止使用，逾期仍未停止使用者，得連續處罰。原處分 1 及原處分 2 均於 115 年 2 月 6 日送達，訴願人均不服，於 115 年 2 月 26 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	臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自	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。

凝土建築物未依限停止使用。	治條例第 7 條第 1 項。		
	…… 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：訴願人所有之 2 戶建物經多年度不同專業單位鑑定結果均顯示系爭建物多數並無海砂屋現象，亦無立即性公共安全危險，僅少數個案需補強修繕即可。原處分機關未區分個別情況，逕以少數需修繕個案，擴張適用至全體住戶均應停止使用，顯然違反比例原則與平等原則，請撤銷原處分。

三、查訴願人所有之 2 戶建物經鑑定後判定應拆除重建，並經原處分機關以 109 年 7 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。嗣原處分機關查得訴願人所有之 2 戶建物於 114 年 5 月 19 日至 7 月 15 日期間每月用水度數超過 1 度，仍有繼續使用情事，且係按營業用稅率課徵房屋稅，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，此有 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、108 年 8 月鑑定報告書、原處分機關 109 年 7 月 1 日公告、109 年 7 月 1 日函、原處分機關 114 年 3 月 5 日 2 裁處書、114 年 12 月 16 日函及其等送達證書、臺北市稅捐稽徵處 114 年 2 月 11 日北市稽財丙字第 11431 00814 號函（下稱 114 年 2 月 11 日函）所附房屋稅使用情形清冊、臺北自

來水事業處 114 年 12 月 3 日北市水業字第 1146031416 號函（下稱 114 年 12 月 3 日函）所附用水資料等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其所有之 2 戶建物經多年度不同專業單位鑑定結果均顯示系爭建物多數並無海砂屋現象，亦無立即性公共安全危險云云：

（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；而建築物屬出租或營業者，處 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 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）查原處分機關依臺北自來水事業處 114 年 12 月 3 日函所附用水度數資料所示，訴願人所有之 2 戶建物於 114 年 5 月 19 日至 7 月 15 日期間之用水度數合計分別為 88 度、17 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，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 2 戶建物房屋稅使用情形為部分營業用、部分住家用。是訴願人所有之 2 戶建物仍繼續使用且有為營業用之違規事實，洵堪認定。

（三）本件訴願人迭經原處分機關以 114 年 3 月 5 日 2 裁處書依裁罰基準規定裁罰，仍未依限停止使用其所有之 2 戶建物，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規定及裁罰基準規定，以原處分 1 及原處分 2 各處訴願人 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，亦無違反比例原則與平等原則之問題。訴願主張，不足採據。從而，本件原處分機關所為原處分 1 及原處分 2，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　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　陳　佩　慶

委員　邱　子　庭

委員　陳　陽　升

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　7　　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）