

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 1 月 27 日北市都建字第 11560803732 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

事 實

一、本市士林區○○○路○○巷○○弄○○號至○○號（雙號）等建築物，領有 xx 使字第 xxxx 號使用執照，為地下 1 層、地上 4 層 3 棟 22 戶之鋼筋混凝土造建築物（下稱系爭建物），訴願人係上址○○號○○樓之○○建物所有權人。系爭建物經台北土木技師公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）111 年 3 月 4 日北土技字第 1112000919 號鑑定報告書（下稱 111 年 3 月 4 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 112 年 1 月 13 日北市都建字第 11260812731 號公告（下稱 112 年 1 月 13 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 112 年 1 月 13 日北市都授建字第 11260812732 號函（下稱 112 年 1 月 13 日函）通知含訴願人在內之系爭建物所有權人，應於 114 年 1 月 12 日（列管公告日起 2 年）前停止使用，並於 115 年 1 月 12 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○○號○○樓之○○建築物於 114 年 4 月 8 日至 6 月 5 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 10 月 2 日北市都建字第 1146165492 號函（下稱 114 年 10 月 2 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 10

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 115 年 1 月 27 日北市都建字第 11560803732 號函（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。訴願人不服，於 115 年 2 月 13 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
			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	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：「經判定全幢鑑定標之物無即刻性危險，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：訴願人已出具都市更新事業計畫同意書，依裁罰基準應變更原處分。

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 112 年 1 月 13 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 112 年 1 月 13 日函通知含訴願人在內之系爭建物所有權人，應於 114 年 1 月 12 日前停止使用，並於 115 年 1 月 12 日前自行拆除。嗣原處分機關查得訴願人所有之

建築物於 114 年 4 月 8 日至 6 月 5 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、台北土木技師公會 111 年 3 月 4 日鑑定報告書、原處分機關 112 年 1 月 13 日公告、112 年 1 月 13 日函、臺北市稅捐稽徵處 114 年 2 月 11 日北市稽財丙字第 1143100814 號函所附臺北市海砂屋列管清冊（房屋稅使用情形）、臺北自來水事業處 114 年 7 月 16 日北市水業字第 1146018125 號函（下稱 114 年 7 月 16 日函）所附用水資料等影本附卷可稽。

四、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；建築物屬住宅使用且同意參與都市更新、重建或拆除者，第 1 階段處建築物所有權人 5,000 元罰鍰，並限期 6 個月內停止使用，逾期未停止使用者，再處 5,000 元罰鍰，並限期 6 個月內停止使用；而有關同意參與都市更新者之判斷方式，則於裁罰基準備註第 1 點明定，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之案件；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。查系爭建物經台北土木技師公會 111 年 3 月 4 日鑑定報告書判定應拆除重建，案經原處分機關以 112 年 1 月 13 日公告應停止使用及自行拆除之年限；且以 112 年 1 月 13 日函通知含訴願人在內之系爭建物所有權人應於 114 年 1 月 12 日前停止使用，並於 115 年 1 月 12 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 7 月 16 日函所附用水度數資料所示，訴願人所有之建築物於 114 年 4 月 8 日至 6 月 5 日期間之用水度數合計為 14 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。

五、惟按行政機關應依職權調查證據，對於當事人有利及不利事項一律注意，且對於人民有所處罰，必須有足資認定違法事實之證據，始足當之；揆諸行政程序法第

9 條及第 36 條規定自明。復依前揭裁罰基準，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，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；而建築物屬住宅使用且同意參與都市更新、重建或拆除者，第 1 階段處建築物所有權人 5,000 元罰鍰，並限期 6 個月內停止使用，逾期未停止使用者，再處 5,000 元罰鍰，並限期 6 個月內停止使用。經查訴願人提起本件訴願時，檢附 114 年 11 月 30 日「擬訂臺北市士林區○○段○○小段○○地號等 12 筆土地都市更新事業計畫同意書」，該同意書並由○○○○○○股份有限公司以 114 年 12 月 30 日○○（都）字第 1141230001 號函報本市都市更新處審議，該函上並有蓋有本市都市更新處 114 年 12 月 30 日收文章戳。則訴願人所訴是否屬實？倘訴願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 6 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，則訴願人所有上開建築物屬住宅使用，究有無同意參與都市更新即有疑義，然原處分機關就上開疑義並未說明，僅以訴願人未於期限內依規定陳請不予優先查處為由，逕予裁處 1 萬元及限期 3 個月內停止使用，此涉及原處分裁罰金額及限期停止使用之期間，遍查全卷猶有未明，亦無相關資料或說明可供審究，容有予以釐清確認之必要。為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

六、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，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

