

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 兼 訴 願 代 理 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 115 年 3 月 23 日北市都建字第 11560981905 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、本市內湖區○○路○○段○○至○○號（單號）、○○號之○○至○○號之○○（單號）、○○至○○號（單號）、○○號之○○至○○號之○○（單號）○○至○○樓及○○號地下室等建築物（下稱系爭建物），領有 xx 使字 xxxx 號使用執照，為地上 7 層、地下 1 層 2 棟 183 戶之 RC 造建築物，訴願人等 2 人分別共有上址○○號○○樓之建物所有權（權利範圍各為 2 分之 1）。系爭建物經台北市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 7 月 6 日北土技字第 1112002971 號鑑定報告書（案號 110010655 號；下稱 111 年 7 月 6 日鑑定報告書），其鑑定結論系爭建物應拆除重建。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 3 月 17 日北市都建字第 11261001561 號公告（下稱 112 年 3 月 17 日公告）系爭建物經鑑定為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；並以同日期北市都建字第 11261001562 號函（下稱 112 年 3 月 17 日函）通知訴願人等 2 人在內之系爭建物所有權人，應於 114 年 3 月 16 日（列管公告日起 2 年）前停止使用，並於 115 年 3 月 16 日（列管公告日起年）前自行拆除，該函於 112 年 3 月 24 日送達訴願人等 2 人。
- 二、嗣原處分機關查認上址 79 號 1 樓建物於 114 年 6 月 9 日至 8 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 31 日北市都建字第 1146174163 號函（下稱

114 年 10 月 31 日函) 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 11 月 12 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，乃依該條項及裁罰基準規定，以 115 年 3 月 23 日北市都建字第 11560981905 號函(下稱原處分)處訴願人等 2 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。原處分於 115 年 3 月 27 日送達，訴願人等 2 人不服，於 115 年 4 月 24 日經由原處分機關向本府提起訴願，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 4 條規定：「本自治條例適用之建築物，限由民間興建於中華民國八十四年一月二十三日前已申報勘驗部分之建築物及臺北市政府興建之國民住宅。」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。
備註	…… 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：訴願人等 2 人所有之建物非臺北市政府興建之國民住宅，亦非 84 年 1 月 23 日前已申報勘驗部分之建築物，無臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例之適用；縱認該建物適用該自治條例，惟房屋依營業用稅率課徵地價稅及房屋稅者，對政府之貢獻應較僅供住宅使用者為多，並承擔經濟損失，卻未獲較佳之立法保障，有違比例原則；裁罰基準區分屬住宅使用、出租或營業使用者異其裁處標準，有違平等原則，請撤銷原處分。

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 3 月 17 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 3 月 17 日函通知含訴願人等 2 人在內之系爭建物所有權人，應於 114 年 3 月 16 日前停止使用，並於 115 年 3 月 16 日前自行拆除。嗣原處分機關查得訴願人等 2 人所有之建物於 114 年 6 月 9 日至 8 月 5 日期間每月用水量度數超過 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，且係按營業用稅率課徵房屋稅，有 xx 使字 xxxx 號使用執照存根、訴願人等 2 人所有建物之所有權相關部別列印資料、111 年 7 月 6 日鑑定報告書、原處分機關 112 年 3 月 17 日公告、112 年 3 月 17 日函、臺北自來水事業處 114 年 9 月 26 日北市水業字第 114 6024999 號函（下稱 114 年 9 月 26 日函）所附用水資料、臺北市稅捐稽徵處 115 年 2 月 12 日北市稽財丙字第 1153101011 號函所附房屋稅使用情形資料等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人等 2 人主張其等所有之建物不適用臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例，縱認適用，裁罰基準對屬營業使用者處以較重罰鍰，亦有違比例原則及平等原則云云：

- (一) 依卷附本府工務局（建築管理業務自 95 年 8 月 1 日起移撥原處分機關）84 年 1 月 24 日（84）北市工建字第 10604 號函影本所示，為加強本市建照工程禁用海砂以維建物安全之目的，於 84 年 1 月份通知相關單位，該局日後辦理建照工程勘驗時將依中華民國國家標準進行混凝土之氯離子含量查核；另依內政部 84 年 1 月 28 日訂定之施工中建築物混凝土氯離子含量檢測實施要點規定，建築物承造人應將檢測文件按時申報並供主管建築機關隨時查驗。是以，臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例第 4 條就該自治條例適用之建築物限由民間興建於 84 年 1 月 23 日前已申報勘驗部分之建築物等規定，係因此前主管建築機關勘驗建照工程之項目尚未包括混凝土之氯離子含量，爰將該等建築物定為該自治條例之適用對象。準此，本件系爭建物既領有 XX 使字 XXXX 號使用執照，自非屬 84 年 1 月 23 日後始申報勘驗之建築物，而為該自治條例之適用對象，合先敘明。
- (二) 復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；而建築物非屬住宅使用者，即依出租或營業者，處建築物所有權人 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。
- (三) 查系爭建物經台北市土木技師公會 111 年 7 月 6 日鑑定報告書判定應拆除重建，案經原處分機關以 112 年 3 月 17 日公告應停止使用及自行拆除之年限；且以 112 年 3 月 17 日函通知含訴願人等 2 人在內之系爭建物所有權人應於 114 年 3 月 16 日前停止使用，並於 115 年 3 月 16 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。次查原處分機關依臺北自來水事業處 114 年 9 月 26 日函所附用水度數資料所示，審認訴願人等 2 人所有之建物於 114 年 6 月 9 日至 8 月 5 日期間之用水度數合計為 3 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 人所有之建物仍有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

訴願人等 2 人所有建物之房屋稅使用情形為營業用，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 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。

- (四) 另裁罰基準係為使原處分機關於行使臺北市高氣離子混凝土建築物善後處理自治條例第 7 條規定所授與之裁量權時，符合法律適用一致性、平等對待原則等目的，爰依建築物所有權人使用用途、使用強度或違規次數等不同違規情節，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，尚無違反比例原則或平等原則。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（公出）
委員 陳 愛 娥（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 7 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）