

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氣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 3 日北市都建字第 11560929157 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、本市中山區○○○路○○段○○○號等建築物，領有 xx 使字第 xxxx 號使用執照，為地下 2 層、地上 12 層 1 棟 56 戶之 RC 造建築物（下稱系爭建物），訴願人為上址○○樓之○○之建物所有權人。系爭建物前經台北市土木技師公會辦理高氣離子混凝土建築物結構安全鑑定，並作成民國（下同）96 年 4 月 3 日北土技字第 9630528 號結構安全鑑定書面（下稱 96 年 4 月 3 日鑑定報告書），其鑑定結論建議系爭建物須拆除重建。嗣本府以 99 年 7 月 30 日府都建字第 09964214600 號公告（下稱 99 年 7 月 30 日公告）系爭建物經鑑定屬高氣離子混凝土建築物，使用者應於公告日起 2 年內停止使用，所有權人應儘速協議於公告日起 3 年內拆除完竣；並以 100 年 8 月 15 日府都建字第 10064217700 號函（下稱 100 年 8 月 15 日函）通知含訴願人在內之系爭建物所有權人，應於 101 年 7 月 29 日（列管公告日起 2 年）前停止使用，並於 102 年 7 月 29 日（列管公告日起 3 年）前自行拆除。
- 二、訴願人於 113 年 8 月 26 日以申請書檢具臺北市自來水事業處中止用水證明單，向原處分機關陳請上址○○樓之○○建物不予優先查處，經原處分機關以 113 年 9 月 4 日北市都建字第 1136040127 號函（下稱 113 年 9 月 4 日函）通知訴願人，其陳請符合不予優先查處規定，並敘明倘後續查有繼續使用情事，將依規定裁罰。
- 三、嗣原處分機關查得系爭建物停止使用戶數已達列管總戶數 3 分之 2 以上，有符合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）備註欄第 2 點規定之情形，乃以 114 年 5 月 7 日北市都建字第 1146108433 號函（下稱 114 年 5 月 7 日函）通知含訴願人在內之系爭建物所有權人，請其等於文到次日起 30 日內停止使用，逾期未停止

使用，將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 項等規定處以罰鍰；並敘明系爭建物停止使用戶數已達列管總戶數 3 分之 2 以上，符合裁罰基準備註欄第 2 點規定，建築物所有權人同時符合「屬住宅使用且同意參與都市更新、重建或拆除者」及「屬住宅使用，且建築物已停止使用戶數達全幢之總戶數 3 分之 2 以上、已領得拆除執照或其建築基地已領得建造執照者」時，為達該自治條例促進高氯離子混凝土建築物早日拆除重建之行政目的，以後者裁處；該函於 114 年 5 月 12 日送達訴願人。

四、嗣原處分機關查得訴願人所有之建物於 114 年 9 月 22 日至 11 月 24 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。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，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 3 日北市都建字第 11560929157 號函（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）2 萬元罰鍰，並限於文到後次日起 2 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 10 日送達，訴願人不服，於 115 年 4 月 8 日向本府提起訴願，4 月 16 日及 4 月 27 日補正訴願程式，6 月 2 日補充訴願資料，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	臺北市高氯離子混凝土建築	屬住宅使用，且建築物已停止使用戶數達全幢	處新臺幣 2 萬元罰鍰，並限期 2 個月內停止使

高氯離子混凝土建築物未依限停止使用。	物善後處理自治條例第 7 條第 1 項。	之總戶數 3 分之 2 以上、已領得拆除執照或其建築基地已領得建造執照者，處建築物所有權人 屬出租或營業者，處建築物所有權人	用。 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。
	<p>.....</p> <p>二、建築物所有權人同時符合「屬住宅使用且同意參與都市更新、重建或拆除者」及「屬住宅使用，且建築物已停止使用戶數達全幢之總戶數 3 分之 2 以上、已領得拆除執照或其建築基地已領得建造執照者」時，為達本自治條例促進高氯離子混凝土建築物早日拆除重建之行政目的，以後者裁處。</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。」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。</p> <p>(二)已向台北自來水事業處申請 1 個月內停止供水。</p> <p>.....</p> <p>六、有下列各款情形之一者，不適用第四點第(一)款規定：</p> <p>(一)建築物已停止使用戶數達全幢之總戶數 3 分之 2 以上。</p>		

	(二)已領得拆除執造。
	(三)建築基地已領得建造執照。
	(四)自第 3 點之列管公告日起已屆滿 5 年，且無第 1 點各款情事之一。
	

二、本件訴願理由略以：系爭建物共 56 戶，只剩 1 戶未與建商簽約，依理未與建商簽約之戶，實係應予裁罰之對象，請撤銷原處分。

三、查系爭建物經鑑定後判定須拆除重建，並經本府以 99 年 7 月 30 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 100 年 8 月 15 日函通知含訴願人在內之系爭建物所有權人，應於 101 年 7 月 29 日前停止使用，並於 102 年 7 月 29 日前自行拆除。嗣原處分機關查得訴願人所有之建物於 114 年 9 月 22 日至 11 月 24 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，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，且係按營業用稅率課徵房屋稅，系爭建物已停止使用戶數達全幢之總戶數 3 分之 2 以上，有 XX ○字第 XXXX 號使用執照存根、訴願人所有建物所有權相關部別列印資料、台北市土木技師公會 96 年 4 月 3 日鑑定報告書、本府 99 年 7 月 30 日公告、100 年 8 月 15 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（下稱 114 年 2 月 11 日函）所附房屋稅使用情形資料、本市都市更新處 114 年 2 月 26 日北市都新事字第 1146009489 號函所附系爭建物所有權人參與都市更新意願清冊、臺北自來水事業處 114 年 4 月 18 日北市水業字第 1146009599 號函（下稱 114 年 4 月 18 日函）及 115 年 2 月 4 日北市水業字第 1156003016 號函（下稱 115 年 2 月 4 日函）所附用水資料、原處分機關 114 年 5 月 7 日函及其送達證書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭建物只剩 1 戶未與建商簽約，依理未與建商簽約之戶始為裁罰之對象云云：

（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；而建築物屬住宅使用，且有建築物已停止使用戶數達全幢之總戶數 3 分之 2 以上、已領得拆除執照或其建築基地已領得建造執照者情形之一者，第 1 階段處建築物所有權人 2 萬元罰鍰，並限期 2 個月內停止使用；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) 查系爭建物經台北市土木技師公會 96 年 4 月 3 日鑑定報告書判定應拆除重建，案經本府以 99 年 7 月 30 日公告應停止使用及自行拆除之年限；且以 100 年 8 月 15 日函通知含訴願人在內之系爭建物所有權人應於 101 年 7 月 29 日前停止使用，並於 102 年 7 月 29 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 115 年 2 月 4 日函所附用水度數資料所示，訴願人所有之建物於 114 年 9 月 22 日至 11 月 24 日期間之用水度數合計為 11 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有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，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，訴願人所有之建物房屋稅使用情形為營業用，故原處分機關依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 項及裁罰基準規定，原應處訴願人 6 萬元罰鍰，並限於文到後次日起 1 個月內停止使用；惟原處分機關誤以訴願人所有建物屬住宅使用，依卷附臺北自來水事業處 114 年 4 月 18 日函所附指定地址（即系爭建物）計費度數表記載略以，系爭建物共計 56 戶，其中 14 戶最近 1 期抄表用水度數（即 114 年 1 月 22 日至 114 年 3 月 26 日）超過 1 度，已有 42 戶停止使用，是系爭建物已停止使用戶數（42 戶）達全幢之總戶數 3 分之 2 以上（ $42/56=0.75$ ， $0.75>2/3=0.67$ ），乃依該條項及裁罰基準規定，以原處分裁處訴願人 2 萬元罰鍰，並限於文到後次日起 2 個月內停止使用，雖與裁罰基準規定不符，惟基於不利益變更禁止原則，原處分仍應予維持。

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 28 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）