

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108年7月8日北市都建字第10832186222號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

- 一、本市松山區○○○路○○段○○巷○○號、○○號等建築物（下稱系爭建築物），領有74使字xxxx號使用執照，為地下2層地上7層共1棟162戶之RC造建築物，訴願人為上址○○號○○樓之○○之所有權人。系爭建築物經財團法人臺灣營建研究院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）104年6月○○A棟高氣離子混凝土建築鑑定工作報告書（下稱104年6月鑑定報告書），其鑑定結論建議系爭建築物應予以拆除重建。嗣本府以104年9月8日北市都建字第10464407801號公告（下稱104年9月8日公告）系爭建築物經鑑定屬高氣離子混凝土建築物，所有權人應於公告日起2年內停止使用，3年內自行拆除；並以同日期北市都建字第10464407800號函（下稱104年9月8日函）通知訴願人等，應於106年9月8日前停止使用，並於107年9月8日前自行拆除。訴願人以107年12月13日申請書檢具經鑑定須拆除重建高氣離子混凝土建築物自負安全責任切結書、簽證安全判定書等資料，向原處分機關申請其所有之建築物暫免罰鍰，經原處分機關審認訴願人所有之建築物經土木工程技師簽認尚可繼續使用12個月，乃以107年12月18日北市都建字第1076051308號函同意不予優先裁罰至108年12月3日止，並載明如建築物已停止使用戶數達全幢之總戶數3分之2以上等情，原處分機關不再受理不予優先裁處之申請，並同時廢止原延長使用許可。
- 二、嗣原處分機關查得系爭建築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點規定裁處要件，乃以108年1月7日北市都建字第1083160701號函（下稱108年1月7日函）通知訴願人上情，請其於108年2月18日前停止使用，逾期未停止使用，將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項等規定處以罰鍰，該函於108年1月14日送達；另以108年1月25日北市都建字第1083167330號函（下稱108年1月25日函）通知訴願人，原核准訴願人之不予優先查處案（107年12月18日北市都建字第1076051308號函）即日起廢止，並請訴願人於108年2月18日前停止使用其所有之建築物，逾期未停止使用，將依上開規定處以罰鍰，該函於108年1月29日送達。嗣原處分機關審認訴願人所有之建築物於108年3月至4月超過每月用水度數1度，依裁罰基準規定之認定方式，仍有繼續為住宅使用情事，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，乃依該條項及裁罰基準規定，以108年7月8日北市都建字第10832186222號裁處書（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108年7月11日送達，訴願人不服，於108年7月16日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

- 一、本件訴願書雖載明不服原處分機關108年7月8日北市都建字第10832186221號函，惟查該函僅係檢送原處分等予訴願人，揆其真意，訴願人應係對原處分不服，合先敘明。

二、按臺北市高氣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 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。」

臺北市政府辦理高氣離子混凝土建築物善後處理準則第 3 條規定：「本自治條例第七條第一項所定經鑑定須拆除重建之建築物，應由本府列管並公告之。」

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（節錄）

違規事實	法令依據	罰鍰處分對象	裁處方式
			第一階段
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。	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。	屬住宅使用，且建築物已停止使用戶數達全幢之總戶數三分之二以上、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	處新臺幣 2 萬元罰鍰，並限期 2 個月內停止使用。
備註	 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三分之二以上、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氣離子混凝土建築物早日拆除重建之行政目的，以後者裁處。 三、依臺北市高氣離子混凝土建築物善後處理自治條例第七條第一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（詳附表一）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 一個月。」及所有權人簽具之「經鑑定須拆除重建高氣離子混凝土建築物自負安全責任切結書」（詳附表二）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： （一）建築物已停止使用戶數達全幢之總戶數三分之二以上。 		

三、本件訴願理由略以：訴願人所有之建築物雖是建管處列管，但並無鋼筋外露及水泥塊剝落之情事，並無立即性的危險；建築物尚未進入都更程序，實施者也告知要拿到建照需歷時 7 年，居住於此並未影響都更流程；建管處沒有輔導只有裁罰，顯失公平；訴願人因經濟因素需住此處，請撤銷裁罰。

四、查訴願人所有之建築物，經鑑定應予以拆除重建；經本府以 104 年 9 月 8 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104年9月8日函通知訴願人，應於106年9月8日前停止使用，並於107年9月8日前自行拆除。嗣訴願人所有之建築物經原處分機關同意不予優先裁罰至108年12月3日止，惟因系爭建築物停止使用戶數已達列管總戶數3分之2以上，經原處分機關以108年1月7日函及108年1月25日函通知訴願人於108年2月18日前停止使用其所有之建築物，另廢止上開原核准不予優先裁罰案；上開2函分別於108年1月14日、1月29日送達。嗣原處分機關查得訴願人所有之建築物於108年3月至4月每月用水度數超過1度，審認該建築物仍有繼續為住宅使用之情事，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，此有74使字XXXX號使用執照存根、訴願人所有建築物所有權相關部別列印資料、財團法人臺灣營建研究院104年6月鑑定報告書、本府104年9月8日公告及函、臺北自來水事業處107年12月6日北市水東營字第1076022210號函及108年5月28日北市水業字第1086011560號函所附用水資料等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張其所有之建築物並無立即危險；建築物尚未進入都更程序，居住並未影響都更流程，因經濟因素需居住在此云云。經查：

- (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，必要時得按次處罰等；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項定有明文。另按裁罰基準之裁處方式第1階段規定，建築物屬住宅使用者，且建築物已停止使用戶數達全幢之總戶數3分之2以上者，處建築物所有權人2萬元罰鍰，並限期2個月內停止使用。
- (二) 查訴願人所有之建築物，經財團法人臺灣營建研究院104年6月鑑定報告書判定屬須拆除重建之建築物，案經本府以104年9月8日公告應停止使用及自行拆除之年限，且以104年9月8日函通知訴願人等應於106年9月8日前停止使用，並於107年9月8日前自行拆除；是原處分機關審認訴願人所有之建築物符合行為時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」要件，並經本府公告列管在案，並無違誤。次查訴願人所有之建築物經原處分機關同意不予優先裁罰至108年12月3日止，惟因建築物停止使用戶數已達列管總戶數3分之2以上，經原處分機關以108年1月7日函及108年1月25日函通知訴願人於108年2月18日前停止使用其所有之建築物，另廢止上開原核准不予優先裁罰案，依原處分機關檢附之臺北自來水事業處函附之用水資料，訴願人所有之建築物於108年3月至4月期間之用水度數合計為4度，符合裁罰基準中備註欄所列認定屬「未停止使用」之情形；是訴願人所有之建築物仍繼續為住宅使用之違規事實，洵堪認定。又系爭建築物已停止使用戶數達全幢之總戶數3分之2以上，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，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，並無違誤。訴願主張，其情雖屬可憫，尚難對其為有利之認定。從而，本件原處分機關所為處分，揆諸前揭規定及裁罰基準，並無不合，應予維持。

六、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	袁秀慧
委員	張慕貞
委員	范文清
委員	王韻茹
委員	吳秦雯
委員	王曼萍

委員 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 劉 昌 坪
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽
9 日

中華民國 108 年 10 月 9 日
如只對本決定罰鍰部分不服者，得於本決定書送達之次日起 2個月內，向臺灣臺北地方法院
行政訴訟庭提起行政訴訟。（臺灣臺北地方法院行政訴訟庭地址：新北市新店區中興路1段2
48號）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）