

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○律師

訴 願 代 理 人 ○○○律師

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 107 年 8 月 15 日北市都建字第 10761099422 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、本市南港區○○路○○號至○○號（門牌整編前為本市○○路○○巷○○號至○○號）及○○路○○巷○○號至○○號等建築物（下稱系爭建築物），領有 70 使字 xxxx 號使用執照，為地下 1 層地上 5 層 2 棟 62 戶之鋼筋混凝土造建築物，訴願人為上址○○路○○號

○○樓之所有權人。系爭建築物經台北市土木技師公會辦理高氯離子混凝土建築物安全鑑定，並作成民國（下同）104 年 7 月 7 日北土技字第 10430001120 號高氯離子混凝土建築物

安全鑑定報告書（下稱 104 年 7 月 7 日鑑定報告書），鑑定結果為高氯離子混凝土建築物，建議拆除重建。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行為時第 7 條第 1 項規定，以 104 年 12 月 4 日北市都建字第 10470311301 號公告（該公告因漏

載建物門牌，經原處分機關以 104 年 12 月 22 日北市都建字第 10486043301 號公告更正內容

，下稱 104 年 12 月 4 日公告）系爭建築物經鑑定為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，並於 3 年內自行拆除；並以 104 年 12 月 4 日北市都建字第 10470

311300 號函（下稱 104 年 12 月 4 日函）通知系爭建築物所有權人，應於 106 年 12 月 3 日前停

止使用，並於 107 年 12 月 3 日前自行拆除。

二、嗣原處分機關查得訴願人所有之上開建築物於 107 年 2 月超過每月用水度數 1 度，乃以

年 5 月 11 日北市都建字第 10748636300 號函（下稱 107 年 5 月 11 日函）通知訴願人等系
爭建

築物所有權人於 107 年 6 月 10 日前檢附具體事證向本市建築管理工程處陳述意見，訴願人對該通知函另案提起訴願表示 104 年 7 月 7 日鑑定報告書取樣不符規定等語，嗣經原處分機關查得訴願所有之建築物有商業登記情事，乃於 107 年 8 月 3 日派員至現場勘查後，審認訴願人所有之建築物作為營業使用，違反臺北市高氣離子混凝土建築物善後處理自治條例行為時第 7 條第 1 項規定，乃依該條項及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規定，以 107 年 8 月 15 日北市都建字第 10761099422 號裁處書（下稱原處分）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。訴願人不服，於 107 年 9 月 13 日經由原處分機關向本府提起訴願，107 年

9

月 19 日、9 月 28 日、10 月 31 日、12 月 24 日、108 年 1 月 11 日補正訴願程式及補充訴願理由

，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件 107 年 9 月 13 日訴願書雖載明訴願人為○○○、○○○、○○○、○○○及○○○等 5 人，並載明請求撤銷 1、107 年 8 月 15 日北市都建字第 10761099421 號及 107 年 8 月 15 日北

市都建字第 10761099422 號；2、107 年 8 月 15 日北市都建字第 10761098681 號及 107 年 8 月 1

5 日北市都建字第 10761098682 號；3、107 年 8 月 15 日北市都建字第 10761099041 號及 107

年 8 月 15 日北市都建字第 10761099042 號；4、107 年 8 月 15 日北市都建字第 10761099611 號

及 107 年 8 月 15 日北市都建字第 10761099612 號等處分書；嗣經訴願人於 107 年 10 月 2 日以

電話向本府法務局表明該訴願書實係其等 5 人分別對原處分機關對其個別所為之處分不服，有該局 107 年 10 月 2 日公務電話紀錄附卷可稽；且嗣後之訴願補充理由即載明請求撤銷裁處書，本件爰以原處分為訴願標的，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）。」行為時第 7 條第 1 項規定：「經鑑定須拆除重建之建築物，都發局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，其建築物應列管並公告之。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。逾期未拆除者，得強制拆除，拆除費用由所有權人負擔。」

臺北市政府辦理高氯離子混凝土建築物善後處理準則第 2 條規定：「鑑定機關（構）受託辦理高氯離子混凝土建築物鑑定時，應符合下列鑑定原則：一 各樓層混凝土檢測取樣數至少每二百平方公尺一個，每樓層不得少於三個。二 檢測項目應包括下列事項：（一）鋼筋檢測：腐蝕速率及斷面量測。（二）混凝土檢測：抗壓強度、氯離子含量及中性化深度，必要時增加保護層厚度檢測。（三）裂縫量測：裂損狀況、裂縫寬度及長度。三 檢測結果不符原設計且氯離子含量超過一般鋼筋混凝土容許值為每立方公尺零點六公斤時，應依內政部認可之評估方法辦理耐震能力評估。四 經耐震能力評估可補強者，應經結構分析後提具補強計畫（包含長期腐蝕監測計畫）；無法補強者，應作明確之建物危險程度判定。」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。		

三、本件訴願及補充理由略以：

- （一）依臺北市政府辦理高氯離子混凝土建築物善後處理準則第 2 條第 1 款規定，各樓層混凝土檢測取樣數每樓層不得少於 3 個，就系爭建築物之混凝土檢測總取樣數應為 36 只（3 只×6 層×2 棟=36 只），惟 104 年 7 月 7 日鑑定報告書對於系爭建築物之總取樣數僅有 28 只，採樣數明顯不足，不符法規要求。
- （二）104 年 7 月 7 日鑑定報告書對系爭建築物之抗震能力分析所依據之系爭建築物樓高數據顯有錯誤，系爭建築物前棟及後棟為同一時期興建，相同結構且位置相鄰對稱之建物，惟鑑定報告對其耐震能力之「性能目標地表加速度」數據竟呈現不相符之情形，實

存有矛盾之處；「載重條件」認定應再加上 1/2 設計活載重，係增加「臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定原則手冊」未規定之標準。

(三) 104 年 7 月 7 日鑑定報告鑽心取樣之範圍高達 7 成集中於建築物外部如陽台等較受風雨侵

蝕部分，並非平均分布於建築物各處取樣，違反均布取樣原則，有失公正性；鑑定報告存有室內平面圖錯誤之情事，其是否有就該取樣點進行取樣，實非無疑，取樣點位置錯誤之檢測結果應不得列入鑑定報告，鑑定報告對於建物基本結構已有誤解，其鑑定之專業度容有存疑，更存有會勘紀錄表由無權代理住戶為同意簽名之情事；以相同建材同一時間起造且同期竣工及發放使用執照之鄰棟建物，鑑定結果僅需進行建物補強而無須拆除，訴願人對系爭違法之鑑定報告實難甘服。訴願人並陳報由○○○建築師事務所○○○建築師所出具對於 104 年 7 月 7 日鑑定報告書之意見書供核。

四、查訴願人所有之建築物，經台北市土木技師公會鑑定後判定屬須拆除重建之建築物，本府爰依臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例行為時第 7 條第 1 項規定，以 104 年 12 月 4 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 12 月 4 日函通

知系爭建築物所有權人，應於 106 年 12 月 3 日前停止使用，並於 107 年 12 月 3 日前自行拆除

。嗣經原處分機關查得訴願所有之建築物有商業登記情事，於 107 年 8 月 3 日派員至現場勘查後，審認訴願人所有之建築物作為營業使用，違反臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例行為時第 7 條第 1 項規定，此有 70 使字 XXXX 號使用執照存根、訴願人所

有
建築物標示部及所有權部、台北市土木技師公會 104 年 7 月 7 日鑑定報告書、107 年 12 月 27

日北土技字第 10730002106 號函、108 年 3 月 25 日北土技字第 10830000356 號函、本府 104

年 12 月 4 日公告及 104 年 12 月 4 日函、107 年 9 月 19 日列印之○○店商業登記資料查詢畫面

、107 年 8 月 3 日現場採證照片、臺北自來水事業處 107 年 5 月 2 日北市水業字第 1076002822

號函所附用水度數資料等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張 104 年 7 月 7 日鑑定報告書有混凝土檢測取樣數明顯不符法令規定，抗震能力分析亦有樓高數據錯誤、「性能目標地表加速度」與同一時期興建、相同結構之相鄰建物數據不相符、「載重條件」之認定增加法令所無之限制等謬誤，另有違反均布取樣

原則、取樣點位置錯誤、由無權代理住戶於會勘紀錄表簽名等錯誤，且相同建材、同一時間起造及竣工之鄰棟建物，鑑定結果亦僅需進行建物補強云云，並提具○○○建築師之意見書供核。經查：

- (一) 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；而建築物屬出租或營業用者，處所有權人 6 萬元罰鍰，並限期 1 個月內停止使用；揆諸臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例行為時第 7 條第 1 項、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等規定自明。
- (二) 查訴願人所有之建築物，經台北市土木技師公會 104 年 7 月 7 日鑑定報告書判定符合拆除重建之標準，案經本府以 104 年 12 月 4 日公告應停止使用及自行拆除之年限，且以

10

4 年 12 月 4 日函通知訴願人應於 106 年 12 月 3 日前停止使用，並於 107 年 12 月 3 日前自行拆

除。雖訴願人主張上開鑑定報告書判定系爭建築物符合拆除重建標準存有重大瑕疵及違法；惟查台北市土木技師公會 104 年 7 月 7 日鑑定報告書內容記載略以：「……六、……（二）混凝土鑽心依『臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定手冊』規定每 200m^2 取 1 只試體，本案共取樣 28 只（如下表），進行中性化深度檢測，抗壓強度試驗及氯離子含量檢測。……（三）鋼筋腐蝕電位檢測 20 處，進行鋼筋腐蝕狀況檢查。（四）鋼筋探測掃描，○○路部份 24 處，○○路○○巷部份 23 處，共計 47 針對梁柱部份進行鋼筋斷面及保護層檢查。（五）耐震能力詳細評估。……十一、結論與建議（一）各樓層混凝土試體抗壓強度中皆未符合結構混凝土施工規範第 18.5.5 條之規定：單一試體混凝土抗壓強度須大於設計強度之 75%，只有 4F 平均抗壓強度值大於設計強度之 85%，顯示本標的物強度不符規定。（二）各樓層混凝土平均中性化深度均超過 2cm，超過之樓層比為 67%。（三）各樓層混凝土氯離子含量均超過 $0.3\text{kg}/\text{m}^3$ ，超過 $0.6\text{kg}/\text{m}^3$ 之樓層比為 33%。（四）鑑定標的物各樓層平頂部普遍有鋼筋保護層鼓起、剝落及鋼筋銹蝕外露等現象，各層現場檢查梁沿鋼筋位置產生水平裂縫，地下室及一樓之梁柱嚴重開裂，鋼筋銹蝕外露。（五）由各項材料報告成果彙整，標的物各層氯離子超出標準值，且結構樑柱版普遍呈現開裂剝落現象，即使進行結構補強，仍無法有效解決材料老化等耐久性問題，結構補強已不符經濟效益，建議不宜結構補強。（六）……進行耐震評估分析，分析結果顯示……兩棟 X 方向性能目標崩塌地表加速度皆低於 $150\text{cm}/\text{sec}^2$ ($0.15g$)。（七）……已符合『臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定手冊』之拆除重建條件一：『混凝土水溶性氯離子含量樓層平均值 $0.6\text{kg}/$

m³以上、中性化深度檢測樓層平均值2公分以上等二項檢測結果之樓層總數與總樓層數之比值分別為四分之一以上，且經耐震詳細評估，任一方向性能目標崩塌地表加速度低於150cm/sec²者』規定，建議拆除重建。……」復查台北市土木技師公會係本府99年9月28日府都建字第09964380900號公告之鑑定機關（構），其所作成104

年7

月7日鑑定報告書所載鑑定過程均符合臺北市政府辦理高氯離子混凝土建築物善後處理準則第2條及臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定原則手冊相關規定，故該104年7月

7

日鑑定報告書所為系爭建築物為高氯離子混凝土建築物、建議拆除重建之判定，應堪肯認；是本府採納其專業意見，據此審認訴願人所有之建築物符合臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例行為時第7條第1項所稱「經鑑定須拆除重建之建築物」要件，尚無違誤。

- （三）至訴願人主張104年7月7日鑑定報告書之混凝土檢測取樣數不符臺北市政府辦理高氯離子混凝土建築物善後處理準則第2條第1款每樓層不得少於3個之規定一節，經查臺北市政府辦理高氯離子混凝土建築物善後處理準則第2條及臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定原則手冊並未有混凝土取樣因建築物棟數分別計算樓層面積及取樣數之規定，且原處分機關108年3月18日至本府訴願審議委員會陳述意見時，說明前開處理準則第2條規定及臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定原則手冊之規範意旨，係就使用執照所載各樓層面積計算取樣數，同一使用執照之建築物縱有2棟以上，其鑑定之取樣數計算方式亦以使用執照上所載各樓層面積統一計算，不因其有不同棟別而分別計算；依104年7月7日鑑定報告書第3頁混凝土鑽心取樣之附表顯示，系爭建築物計有6層

（

地下1層及地上5層，面積分別為地下1樓375.3平方公尺、1樓914.2平方公尺、2

樓至

5樓965平方公尺），其鑽心取樣試體數為地下1樓3只，地上1樓至5樓均為5只，

與前

開處理準則第2條第1款之規定並無不合；經查系爭建築物領有70使字第XXXX號使用

執

照，為地下1層地上5層2棟62戶之鋼筋混凝土造建築物，係屬同一結構體之建築物

，

縱地上建物有2棟，仍應就使用執照所載各樓層面積計算其取樣數，訴願主張系爭建物前後兩棟各樓層之取樣數應分別計算等語，恐係誤解法令規定，尚難採據。另依台

北市土木技師公會 107 年 12 月 27 日北土技字第 10730002106 號函所載，104 年 7 月 7

日鑑

定報告書關於耐震詳細評估輸入高度，1F H=265cm 係指「一樓至地下一樓之高度 265cm」，此標示是結構設計標準輸出作法，其餘樓層標示亦同；原耐震能力評估系爭建築物前後兩棟之混凝土抗壓強度，係分別採用各建物取樣之各樓層鑽心試驗強度平均值進行分析，由報告中 2 建物混凝土鑽心實驗強度不相同，故 2 建物耐震能力之「性能目標地表加速度」並不相同，縱將 2 建物採用同一平均值，其分析結果之耐震能力評估報告書，結果其趨勢亦相同，2 建物が X 向明顯小於 0.15g，不安全；進行耐震詳細評估，垂直載重應加上 1/2 設計活載重，是必須考量人員及非固定載重因素，乃評估標準作法，亦為國家地震工程研究中心之建議，目前評估者一致採用此方式；取樣位置須均勻分布，係指當樓層不可集中某一、二戶，取樣位置須在樑位，且避免傷害鋼筋，但仍需經住戶同意方可進行，室內若樑位裝修隱蔽，必須尊重住戶居住方便不予破壞，故取樣位置仍需考量現狀維護及住戶同意與否，且氯離子含量不會因陽台與室內受環境影響而不同；鑑定報告第 47 頁係試驗室提供之試驗報告內容，目的僅在指示鑽心位置，雖誤用隔間圖面，室內隔間不同，但取樣樑位置仍為正確；結構圖為部分版基，部分為聯合基腳，鑑定報告第 4 頁對基礎描述不夠精確，但結構分析則已考慮每根柱基礎型式，故不受其影響；住戶簽名僅係由現場代表該戶人員陪同進行鑑定之證明，非所有權人之證明；故關於訴願理由指摘 104 年 7 月 7 日鑑定報告書之抗震能力分析顯有謬誤、取樣集中於陽台違反均布取樣原則、平面圖有錯誤、對基本結構有誤解及有由無權代理住戶同意簽名等節，均經台北市土木技師公會本於專業立場以前開函文逐一說明釐清在案，訴願主張，不足採據。至於訴願主張系爭建築物之鄰棟建物鑑定結果僅須進行補強一節，與本件系爭建築物是否應拆除重建無涉。另訴願人雖檢附○○○建築師對 104 年 7 月 7 日鑑定報告書之意見書，主張 104 年 7 月 7 日鑑定報告

書不

甚嚴謹，專業性有問題，不具公信力等；惟查該建築師事務所並非本府公告之高氯離子混凝土建築物鑑定機關（構），且其所作意見書僅係就 104 年 7 月 7 日鑑定報告書提出意見說明，並未具體指摘 104 年 7 月 7 日鑑定報告書之鑑定方法有何違背法令之處，尚難逕採為對訴願人有利之認定。

（四）次查 104 年 12 月 4 日公告及函均未經撤銷、廢止，或未因其他原因而失效，依行政程序法第 110 條第 3 項規定，其效力繼續存在，則依上開自治條例行為時第 7 條第 1 項所稱

之

「經鑑定須拆除重建之建築物」，自應依限停止使用、拆除。再查依臺北自來水事業

築

處 107 年 5 月 2 日北市水業字第 1076002822 號函所附用水度數資料，訴願人所有之建築物於 107 年 2 月之用水度數合計為 217 度，已逾行為時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中備註欄所列之判斷是否「停止使用」之度數基準；又訴願人所有之建築物為○○店之商業登記地址；且經原處分機關現場勘查確認仍為營業使用，有 107 年 8 月 3 日現場採證照片影本附卷可稽；是訴願人所有之建築物仍繼續使用且為營業使用之違規事實，洵堪認定。復查訴願人未依限停止使用其所有之建築物，違反臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例行為時第 7 條第 1 項規定，原處分機關依該條項及裁罰基準規定，為公共安全考量，以原處分裁處訴願人 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。訴願主張，不足採據。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 吳 秦 雯
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽

中華民國 108 年 3 月 28 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 248 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）