

訴 願 人 ○○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因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 113 年 3 月 29 日北市都建字第 11361032812 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

本市大同區○○○路○○號地下 1 層至 10 樓等建築物，領有 XX 使字第 XXXX 號使用執照，為地下 1 層、地上 10 層之鋼筋混凝土造建築物（下稱系爭建物），訴願人為上址○○樓之○○建物之所有權人。系爭建物經社團法人○○○○○○○公會辦理高氣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 8 月 4 日北土技字第 1112003409 號高氣離子鋼筋混凝土建築物結構安全鑑定之鑑定報告書（下稱 111 年 8 月 4 日鑑定報告書），其鑑定結論建議系爭建物拆除重建。嗣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 項規定，以 113 年 3 月 29 日北市都建字第 11361032811 號公告（下稱 113 年 3 月 29 日公告）系爭建物經鑑定為高氣離子混凝土建築物，屬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；另以同日期北市都建字第 11361032812 號函（下稱原處分）通知訴願人應於 115 年 3 月 28 日前停止使用，並於 116 年 3 月 28 日前自行拆除。原處分於 113 年 4 月 2 日送達，訴願人不服，於 113 年 5 月 22 日向本府提起訴願，6 月 19 日及 7 月 26 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

- 一、本件訴願人提起訴願日期（113 年 5 月 22 日）距原處分送達日期（113 年 4 月 2 日）雖已逾 30 日，惟訴願人前於 113 年 4 月 29 日以書面向原處分機關陳情，已有在法定期間內不服原處分之意思表示，應認本件訴願並未逾期，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 3 條規定：「本自治條例所稱高氣離子混凝土建築物，指經都發局認可之鑑定機關（構）鑑定

，認定其混凝土氯離子含量超過鑑定時國家標準值，必須加勁補強、防蝕處理或拆除重建之建築物。」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。」

臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定原則手冊（下稱鑑定原則手冊）第 3 章規定：「鑑定工作內容及方法 鑑定機關（構）受託辦理高氯離子混凝土建築物鑑定時……鑑定內容應符合下列鑑定原則：1、各樓層混凝土檢測取樣數至少每 200 平方公尺一個，每樓層不得少於 3 個……3、檢測項目應包括下列事項：……（2）混凝土檢測：抗壓強度、氯離子含量、中性化深度及鋼筋保護層厚度檢測。……3.3 混凝土檢測……3.3.1 抗壓強度 各樓層結構混凝土鑽心取樣數量至少每 200 平方公尺一個，每樓層不得少於 3 個且須均勻分佈取樣。……」第 5 章規定：「鑑定結果之判定……2、高氯離子混凝土建築物經鑑定符合下列情形之一者，得判定為拆除重建。（1）混凝土水溶性氯離子含量樓層平均值 $0.6\text{kg}/\text{m}^3$ 以上、且中性化深度檢測樓層平均值 4 公分以上、且混凝土抗

壓強度

平均值小於 $0.45f'_c$ 之樓層總數與總樓層數之比值（以下簡稱樓層比）大於四分之一者。（2）混凝土水溶性氯離子含量樓層平均值 $0.6\text{kg}/\text{m}^3$ 以上、且中

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比大於四分之一；且經詳細耐震能力評估，任一方向性能目標崩塌地表加速度低於 $150\text{cm}/\text{sec}^2$

者。……」

者。……」

臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定報告文件審查及爭議處理委員會作業要點第 1 點規定：「臺北市政府都市發展局（以下簡稱本局）為執行臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例（以下簡稱本自治條例）第五條第一項規定之鑑定報告文件報備及相關爭議事項處理，特設高氯離子混凝土建築物鑑定報告文件審查及爭議處理委員會（以下簡稱本會），並訂定本要點。」第 2 點規定：「本要

點之主管機關為本局，執行機關為臺北市建築管理工程處（以下簡稱建管處）。

」第 3 點第 1 項規定：「本會置委員九人，主任委員由建管處首長兼任，副主任委員二人，一人由建管處首長指派兼任，一人由本局派員兼任，其餘委員由本局就下列有關人員依規定程序聘（派）兼之：（一）建築專家學者二人。（二）土木專家學者二人。（三）結構專家學者二人。」第 4 點規定：「本會任務如下：（一）審查建築物所有權人依本自治條例第五條第一項規定送請本局報備處理之鑑定報告文件。……」

三、本件訴願及補充理由略以：系爭建物領有 XX 使字第 XXXX 號使用執照，經主管機關層層審查後認定完全符合公共安全規定並可居住，為合法建物，原處分機關就關於在購屋前已通過安全審核卻要求拆除未提出明確回答，現卻判定須拆除重建，並要訴願人承擔所有拆除重建費用，請撤銷原處分。

四、查系爭建物經社團法人○○○○○○○○公會鑑定後判定屬建議拆除重建之高氯離子混凝土建築物，原處分機關爰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 113 年 3 月 29 日公告屬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，3 年內自行拆除；且以原處分通知訴願人其所有建物應於 115 年 3 月 28 日前停止使用，並於 116 年 3 月 28 日前自行拆除，此有 XX 使字第 XXXX 號使用執照存根、訴願人所有建物相關部別列印資料、社團法人○○○○○○○○公會 111 年 8 月 4 日鑑定報告書、原處分機關 113 年 3 月 29 日公告等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張系爭建物領有 XX 使字第 XXXX 號使用執照，經主管機關層層審查後認定完全符合公共安全規定並可居住，原處分違法云云。經查：

（一）按建築物所有權人，在發現建築物有白華、析晶、鋼筋腐蝕、混凝土剝落等現象時，應自行委託經原處分機關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 30 日內備文檢附鑑定報告文件，向原處分機關報備處理；經鑑定須拆除重建之建築物，原處分機關應列管公告，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 5,000 元以上 6 萬元以下罰鍰，必要時得按次處罰等；揆諸臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例第 5 條第 1 項、第 7 條第 1 項等規定自明。

（二）查本件系爭建物經社團法人○○○○○○○○公會作成 111 年 8 月 4 日鑑定報告書，其鑑定結論與建議記載略以：「……綜合以上鑑定分析結果，本鑑定標的物之混凝土水溶性氯離子含量樓層平均值超過 $0.6\text{kg}/\text{m}^3$ 」

以上，中性

化深度檢測樓層平均值超過 2 公分以上之樓層總數與總樓層數之比值（樓層比）均超過四分之一以上，且耐震能力詳細評估結果，鑑定標的物於±X、±Y 方向耐震能力小於崩塌地表加速度 150cm/sec^2 （約為 0.153g）

。符合『臺

北市高氯離子混凝土建築物鑑定原則手冊（109 年 01 月 20 日）』第五章第二條第二項得判定拆除重建之標準，本鑑定標的物建議拆除重建。本標的物現況有多處結構性混凝土劣縫及剝落情形，及頂板混凝土剝落、鋼筋裸露鏽蝕損壞情況嚴重，確有影響整體建築物結構安全之虞；且後側外牆屢有混凝土剝落掉落之情形，有影響公共安全之虞。經取樣試驗結果顯示，鑑定標的物之混凝土氯離子含量過高，且由各樓層試體抗壓強度顯示混凝土強度不佳及中性化深度過高，且耐震能力不足，在建築物未拆除前，申請單位應施作臨時性安全維護措施，以確保住戶及周邊用路人之安全……。」復查社團法人○○○○○○○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 111 年 8 月 4 日鑑定報告書所載鑑定過程符合鑑定原則手冊相關規定，故 111 年 8 月 4 日鑑定報告書所為系爭建物建議拆除重建之判定，應堪肯認；且該鑑定報告業經臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定報告文件審查及爭議處理委員會書面審查，並有該委員會第 11206 次審查會議紀錄及審查意見表等影本附卷可稽；是原處分機關採納其專業意見，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第 7 條第 1 項所稱「經鑑定須拆除重建之建築物」要件，爰以 113 年 3 月 29 日公告應停止使用及自行拆除之年限，則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，以原處分通知訴願人其所有建物應於 115 年 3 月 28 日前停止使用，並於 116 年 3 月 28 日前自行拆除，並無違誤。

（三）又訴願人主張系爭建物領有 XX 使字第 XXXX 號使用執照即為完全符合公共安全規定並可居住，卻要被列管強制拆除一節；查臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例係本市為處理高氯離子混凝土建築物所制定，系爭建物既經鑑定為高氯離子混凝土建築物並判定須拆除重建，則原處分機關依同自治條例第 7 條第 1 項規定列管公告，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，以維公共安全，於法有據；此與使用執照之核發乃係建築物建造完成後，經建築主管機關查驗確認建物構造、室內隔間及主要設備等與設計圖說相符者，准許開始使用，作為建物許可合法使用之憑證，以確保建物合法使

用，係屬二事，並非取得使用執照之建物即無該自治條例之適用，亦不因建物所有權人或使用人係合法使用而受影響。訴願主張，應係誤解法令，不足採據。另訴願人若對 111 年 8 月 4 日鑑定報告書之內容有疑義，自得另行提出經原處分機關認可之鑑定機構辦理之鑑定報告文件，依臺北市高氣離子混凝土建築物鑑定報告文件審查及爭議處理委員會作業要點規定報請爭議處理。從而，原處分機關所為原處分，揆諸前揭規定，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 連 堂 凱

委員 張 慕 貞

委員 王 曼 萍

委員 盛 子 龍

委員 洪 偉 勝

委員 范 秀 羽

委員 邱 駿 彥

委員 郭 介 恒

委員 宮 文 祥

中 華 民 國 113 年 10 月 15 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）