

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 113 年 12 月 23 日北市都建字第 11361980938 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、本市北投區○○○路○○段○○號等建築物（下稱系爭建物），領有 xx 使字第 xx xx 號使用執照，為地下 1 層地上 5 層 5 棟 40 戶之 RC 造建築物，訴願人為上址○○號○○樓之建物所有權人。系爭建物經社團法人○○○○○○○○○辦理高氯離子混凝土建築鑑定，並作成民國（下同）109 年 5 月 27 日（109）鑑字第 782 號高氯離子混凝土構造物結構安全鑑定報告書（下稱 109 年 5 月鑑定報告書），其鑑定結論建議系爭建物應予以拆除重建。嗣原處分機關以 109 年 9 月 29 日北市都建字第 10932084071 號公告（下稱 109 年 9 月 29 日公告）系爭建物經鑑定屬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，3 年內自行拆除；並以同日期北市都建字第 10932084072 號函（下稱 109 年 9 月 29 日函）通知含訴願人在內之系爭建物所有權人，應於 111 年 9 月 29 日前停止使用，並於 112 年 9 月 29 日前自行拆除，並於 109 年 10 月 7 日送達訴願人。

二、嗣原處分機關查認訴願人所有之建築物於 111 年 9 月 19 日至同年 11 月 18 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 112 年 6 月 28 日北市都建字第 1126134446 號函（下稱 112 年 6 月 28 日函）請訴願人於文到 30 日內停止使用或申請不予優先查處，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，或不符合優先查處之情形，將依規定予以裁處，該函於 112 年 7 月 5 日送達；惟未獲訴願人回應。嗣原處分機關審認訴願人未依限停止使用，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，乃依該條項及裁罰基準規定，以 113 年 12 月 23 日北市都建字第 11361980938 號裁處書（

下稱原處分)處訴願人新臺幣(下同)1萬元罰鍰,並限於文到後次日起3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113年12月31日送達,訴願人不服,於114年1月2日向本府提起訴願,並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

- 一、查本件訴願書未記載不服之原行政處分書文號,惟檢附原處分影本,揆其真意,應係對原處分不服,合先敘明。
- 二、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。	屬住宅使用者,處建築物所有權人	處新臺幣1萬元罰鍰,並限期3個月內停止使用,逾期未停止使用者,再處新臺幣1萬元罰鍰,並限期3個月內停止使用。
		屬住宅使用且同意參與都市更新、重建或拆除者,處建築物所有權人	處新臺幣5,000元罰鍰,並限期6個月內停止使用,逾期未停止使用者,再處新臺幣5,000元罰鍰,並限期6個月內停止使用。
備註	一、「同意參與都市更新、重建或拆除者」係指下列情事之一: (一)建築物所有權人已出具自行劃定更新單元同意書或參與更新意願書,且其所出具同意書或意願書之自行劃定更新單元申請案業經本府受理並未駁回,或經審核通過後未逾6個月。 (二)建築物所有權人已出具都市更新事業概要同意書,其所出具		

同意書無「臺北 市政府受理都市更新案審查作業要點」第 6 點之不計入同意比例計算情事，且其所出具 同意書之都市更新事業概要申請案於 103 年 4 月 26 日前業經本府受理並未駁回。

（三）建築物所有權人已出具都市更新事業計畫同意書，其所出具同意書無「臺北 市政府受理都市更新案審查作業要點」第 6 點之不計入同意比例計算情事，且其所出具 同意書之都市更新事業計畫申請案業經本府受理並未駁回。

（四）建築物所有權人已依本府發布之「建造執造申請案首次掛號規定項目審查表」項次三十三規定出具「土地使用權同意書」，且其所出具同意書之建造執造申請案已掛號申請並未駁回。

（五）建築物所有權人已依本府發布之「拆除執造申請案首次掛號規定項目審查表」項次十三規定出具「拆除同意書（含設定抵押同意書、無產權登記切結）」，且其所 出具同意書之拆除執造申請案已掛號申請並未駁回。

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。

.....

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。

.....

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。

（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。

三、本件訴願理由略以：原處分機關突然告知系爭建物不能使用為何？且需拆除，惟鄰居也都在使用，訴願人所有之建築物是可以正常使用的，目前也在居住，請撤銷原處分。

四、查訴願人所有之建物，經鑑定後判定應拆除重建；並經原處分機關以 109 年 9 月 29 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 109 年 9 月 29 日函通知訴願人等系爭建物所有權人，應於 111 年 9 月 29 日前停止使用，並於 112 年 9 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 111 年 9 月 19 日至 11 月 18 日期間超過每月用水度數 1 度，審認仍有繼續使用情事，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，有 xx 使字第 xxxx 號使用執照存根、訴願人所有建築物標示及所有權部、109 年 5 月鑑定報告書（節錄）、原處分機關 109 年 9 月 29 日公告、109 年 9 月 29 日函、112 年 6 月 28 日函及各該函之送達證書、臺北自來水事業處 112 年 2 月 2 日北市水業字第 1126001647 號函（下稱 112 年 2 月 2 日函）所附用水資料等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張原處分機關突然告知系爭建物不能使用，其他鄰居仍在使用的云云：

（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，必要時得按次處罰等；而建築物屬住宅使用者，第 1 階段處建築物所有權人 1 萬元罰鍰，並限期 3 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 109 年 5 月鑑定報告書判定應拆除重建，案經原處分機關以 109 年 9 月 29 日公告應停止使用及自行拆除之年限，且以 109 年 9 月 29 日函通知訴願人等系爭建物所有權人應於 111 年 9 月 29 日前停止使用，並於 112 年 9 月 29 日前自行拆除，且該函於 109 年 10 月 7 日送達訴願人，訴願人尚難主張其不知系爭建物業已原處分機關列管公告停止使用。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 112 年 2 月 2 日函所附用水度數資料所示，訴願人所有之建物於 111 年 9 月 19 日至 11 月 18 日期間之用水度數合計為 6 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，訴願人亦自承仍繼續使用系爭建物。是訴願人所有之建物仍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，因系爭建物屬住宅使用，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 1 萬元罰鍰，並限於文到後次日起 3 個月內停止使用，並無違誤。

(三) 次查原處分機關以 109 年 9 月 29 日函通知訴願人系爭建物應於 111 年 9 月 29 日前停止使用，並於 112 年 9 月 29 日前自行拆除，且 109 年 9 月 29 日函之說明：「……二、……鑑定結果判定『須拆除重建』；依本自治條例第 7 條第 1 項規定，應於旨述期限前停止使用並自行拆除，以維護公共安全。……三、如屆期未停止使用，本局將依本自治條例第 7 條第 1 項規定，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。逾期未拆除者，得強制拆除，拆除費用由所有權人負擔。……」該函於 109 年 10 月 7 日合法送達訴願人，訴願人自應了解其未依限停止使用將遭處罰之情事。又原處分機關以 109 年 9 月 29 日函通知訴願人應於 111 年 9 月 29 日前停止使用後，仍查獲本件訴願人有於 111 年 9 月 19 日至 11 月 18 日繼續使用系爭建物之事實，以 112 年 6 月 28 日函請訴願人於文到 30 日內停止使用或申請不予優先查處；訴願人既未停止使用，依法自應受罰。至鄰居仍在使用之違規情事，亦屬原處分機關另案查處之問題，不影響本件違規事實之認定。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。

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（公出）

委員 張 慕 貞（代行）

委員 陳 愛 娥

委員 李 瑞 敏

委員 王 士 帆

委員 陳 衍 任

委員 周 宇 修

委員 陳 佩 慶

委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 3 月 25 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）

