

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 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 114 年 1 月 9 日北市都建字第 11362063286 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、本市士林區○○○路○○段○○巷○○號至○○號等建築物（下稱系爭建物），領有 XX 工使字第 XXX 號使用執照，為地下 1 層地上 4 層之 RC 造建築物，訴願人為上址○○號○○樓建物共有人【權利範圍：訴願人、○○○、○○○各 3 分之 1，其等 3 人於民國（下同）111 年 1 月 10 日因繼承取得被繼承人○○○（下稱○君）所遺之該建物】。系爭建物前經社團法人○○○○○○○○學會（下稱○○○○學會）辦理高氣離子鋼筋混凝土建築物結構安全鑑定，並作成 102 年 10 月 8 日（102）鑑字第 1050 號鑑定報告書（下稱 102 年 10 月 8 日鑑定報告書），其鑑定結論系爭建物應拆除重建。嗣本府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 103 年 3 月 4 日府都建字第 10330835701 號公告（下稱 103 年 3 月 4 日公告）系爭建物經鑑定為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，並於 3 年內自行拆除；並以同日期府都建字第 10330835700 號函（下稱 103 年 3 月 4 日函）通知○君在內之系爭建物所有權人，應於 105 年 3 月 3 日（列管公告日起 2 年）前停止使用，並於 106 年 3 月 3 日（列管公告日起 3 年）前自行拆除。
- 二、嗣原處分機關查認訴願人共有之建物於 110 年 11 月 18 日至 111 年 1 月 19 日期間超過每月用水度數 1 度，依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）規定之認定方式，認定有繼續使用情事，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，以 111 年 11 月 23 日北市都建字第 11161923322 號裁處書（下稱 111 年 11 月 23 日裁處書）處訴願人、○○○及○○○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，逾期仍未停止使用者，得連續處罰，該裁處書於 111 年 11 月 25 日送達訴願人。

三、嗣原處分機關查認訴願人共有之建物於 112 年 3 月 23 日至 112 年 5 月 23 日期間超過每月用水度數 1 度，且係按部分營業用部分住家用課徵房屋稅，依裁罰基準規定之認定方式，仍有繼續使用情事，乃以 113 年 5 月 20 日北市都建字第 1136125127 號函（下稱 113 年 5 月 20 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，或不符不優先查處之情形，將依規定予以裁處，該函於 113 年 5 月 22 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，以 114 年 1 月 9 日北市都建字第 11362063286 號裁處書（下稱原處分）處訴願人、○○○及○○○ 6 萬元罰鍰，並限於文到後次日起 1 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 114 年 1 月 14 日送達，訴願人不服，於 114 年 2 月 4 日向本府提起訴願，2 月 7 日補充訴願資料，2 月 12 日補正訴願程式，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
臺北市列須拆除重建高氯離子混凝土建築物未依限停止	臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例	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

使用。	第 7 條第 1 項。	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。 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。 (二)已向台北自來水事業處申請 1 個月內停止供水。 五、前點第(一)款情形，於安全判定書或鑑定報告書載明尚可繼續使用之期限內，不予優先查處，提具安全判定書或請原鑑定機關(構)出具鑑定報告之次數以 2 次為限。符合第一點規定情事者，不受前項 2 次之限制。	

二、本件訴願理由略以：訴願人因不知法令將商業登記設於此處，得知 111 年 11 月 23 日裁處書處 6 萬元罰鍰後，委託會計師於 111 年 12 月 22 日申請變更營業所在地至新北市三重區。後 2 年地價稅因只有妹妹母女尚居此處，稅單也由她們繳納而無過問，直至收到原處分，才得知當年會計師並未告知需自行到臺北市稅捐稽徵處（下稱稅捐處）申請自用住宅。妹妹因無能力可搬遷，且建設公司遲遲未送件，並非訴願人拒絕都更，請撤銷原處分，改罰與鄰居相同 1 萬元罰鍰。

三、查系爭建物經鑑定後判定應拆除重建，本府前以 103 年 3 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 103 年 3 月 4 日函等通知含○君在內之系爭建物所有權人等，應於 105 年 3 月 3 日前停止使用，並於 106 年 3 月 3 日前自行拆除。嗣原處分機關查得訴願人共有之建物

於 112 年 3 月 23 日至 5 月 23 日期間超過每月用水度數 1 度，且係按部分營業用部分住家用課徵房屋稅，依裁罰基準規定之認定方式，審認該建築物仍有繼續使用之情事，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 XX 工使字第 XXX 號使用執照存根、建築物所有權相關部別列印資料、○○○○學會 102 年 10 月 8 日鑑定報告書、本府 103 年 3 月 4 日公告及 103 年 3 月 4 日函、臺北自來水事業處 112 年 6 月 12 日北市水業字第 1126012025 號函（下稱 112 年 6 月 12 日函）所附用水度數資料、稅捐處士林分處 113 年 3 月 11 日北市稽士林甲字第 1135602297 號函所附房屋稅使用情形清冊等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其已遷移營業所，惟未申請自用住宅云云：

- （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者，處建築物所有權人 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○○○○學會 102 年 10 月 8 日鑑定報告書判定應拆除重建，案經本府以 103 年 3 月 4 日公告應停止使用及自行拆除之年限，且以 103 年 3 月 4 日函等通知含○君在內之系爭建物所有權人應於 105 年 3 月 3 日前停止使用，並於 106 年 3 月 3 日前自行拆除；則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 6 月 12 日函所附用水度數資料所示，系爭建物於 112 年 3 月 23 日至 5 月 23 日期間超過每月用水度數 1 度，符合裁罰基準中備註欄所列認定屬「未停止使用」之情形；又原處分機關以 103 年 3 月 4 日函通知訴願人應於 105 年 3 月 3 日前停止使用後，仍查獲本件訴願人有於 112 年 3 月 23 日至 5 月 23 日繼續使用共有之建物之事實，以 113 年 5 月 20 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。本件訴願人未依限停止使用其共有之建物，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，因訴願人共有之建物之房屋稅使用情形為部分營業用部分住家用，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等 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。另訴願人係於 114 年 1

月 23 日始申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，並經稅捐處以 114 年 1 月 24 日北市稽士林乙字第 1145500678 號函核准自 114 年起始改按自用住宅用地稅率課徵地價稅及自住用稅率課徵房屋稅，係在本件裁處後為之，不影響本件違規事實之成立。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。

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

委員 張 慕 貞

委員 陳 愛 娥

委員 邱 駿 彥

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 5 月 12 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）