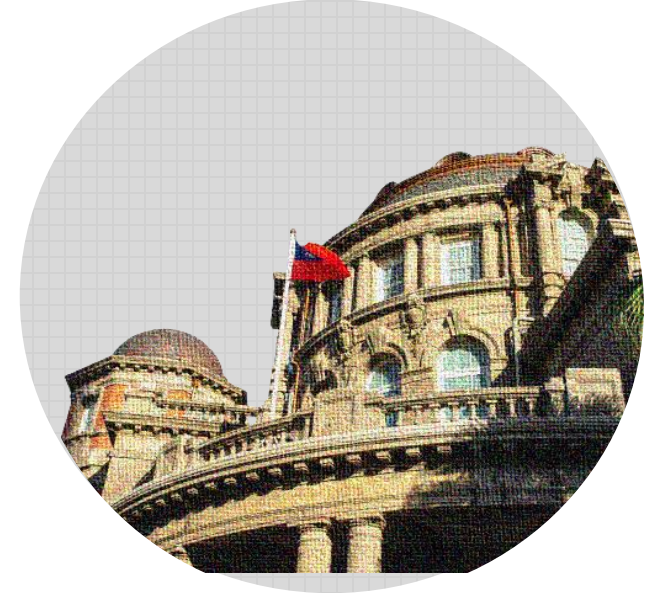




監察院
REPUBLIC OF
CHINA
(TAIWAN)
THE CONTROL YUAN

「臺北市高氣離子混凝土建築物」調查案

調查委員：施錦芳委員、郭文東委員

114年8月19日



案由（我家變海砂屋了，我怎麼都不知道！）

據訴，有關臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例，該府受理鑑定及列管使用等辦理過程中似有諸多缺失，均損及住戶當事人權益，事涉人民財產權保障，有深入通案瞭解之必要案。

本案原先涉及○○區大○國宅，嗣後併入○○區健○○城、○○區樂活○○社區（即○隆國宅）、○○區融○社區等情案。





本案陳訴意旨：

(一) 「大○國宅」、「健○○城」陳情略以：

- 1、未召開區分所有權人會議、**未經區權會議同意公共區域鑽心取樣**。
- 2、公共區域鑽心**違法取樣**，亦無法補正鑑定報告，鑑定報告應退件，**應停止鑑定報告後續所有書面審查與召開審查會議**。

(二) 「○隆國宅」與「融○社區」陳情略以：

- 1、「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**」**不公平、不合理、不具法律正當性**。
- 2、建請**廢止上開規定**。

高氯離子混凝土建築物定義與修法歷程



監察院
REPUBLIC OF
CHINA
(TAIWAN)
THE CONTROL YUAN

高氯離子混凝土建築物定義，如下：

建築房屋時混凝土使用**未經處理之海砂**，因氯離子含量過高，短期會使牆面滲出白色的痕漬（俗稱之「**壁癌**」），**長期則會加速腐蝕鋼筋**，造成混凝土塊剝落，**嚴重損害房屋的結構體**。

經濟部對於最大水溶性氯離子含量，修正如下：

- 1、83年修正為鋼筋混凝土為**0.6kg/m³**。
- 2、87年修正為鋼筋混凝土為**0.3kg/m³**。
- 3、104年修正為鋼筋混凝土為**0.15kg/m³**。

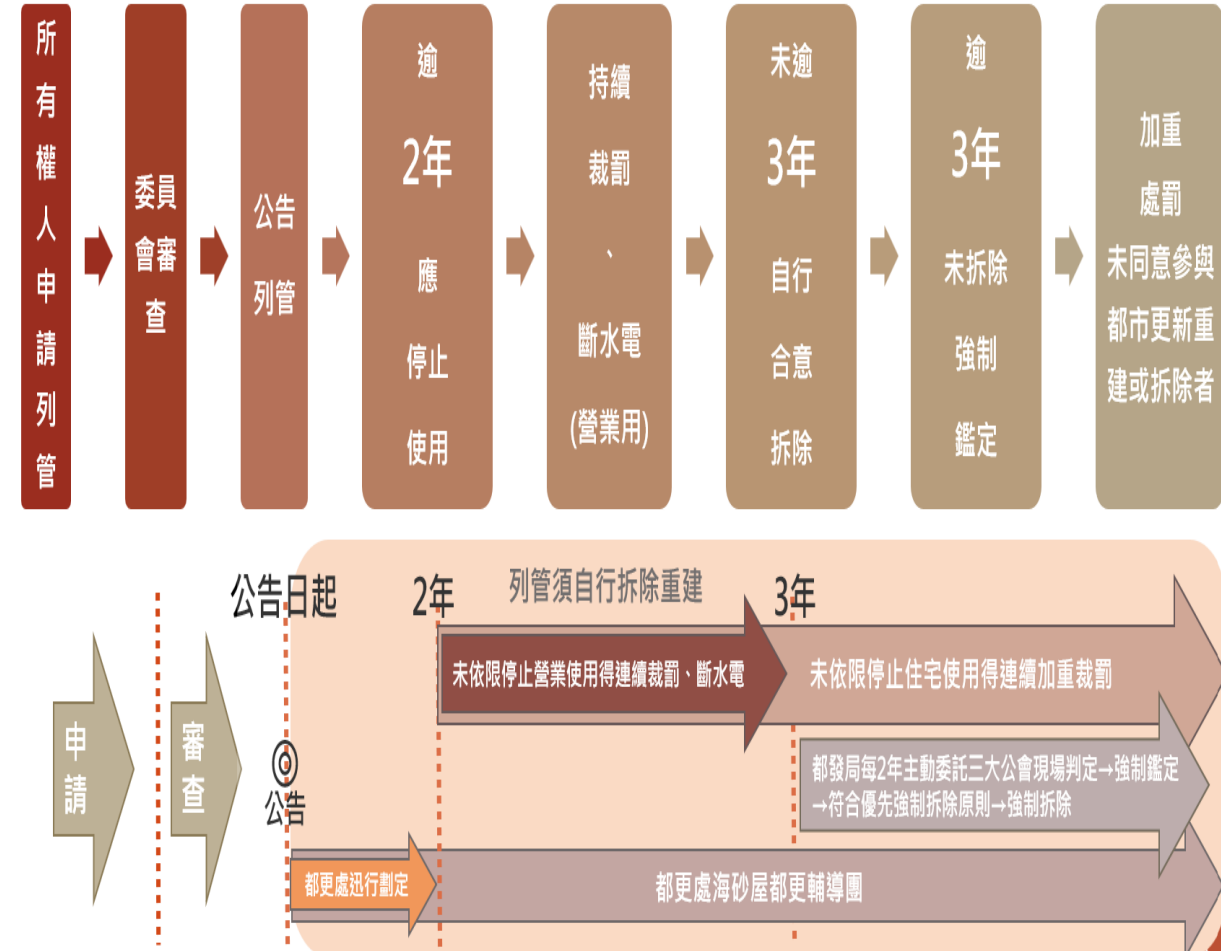
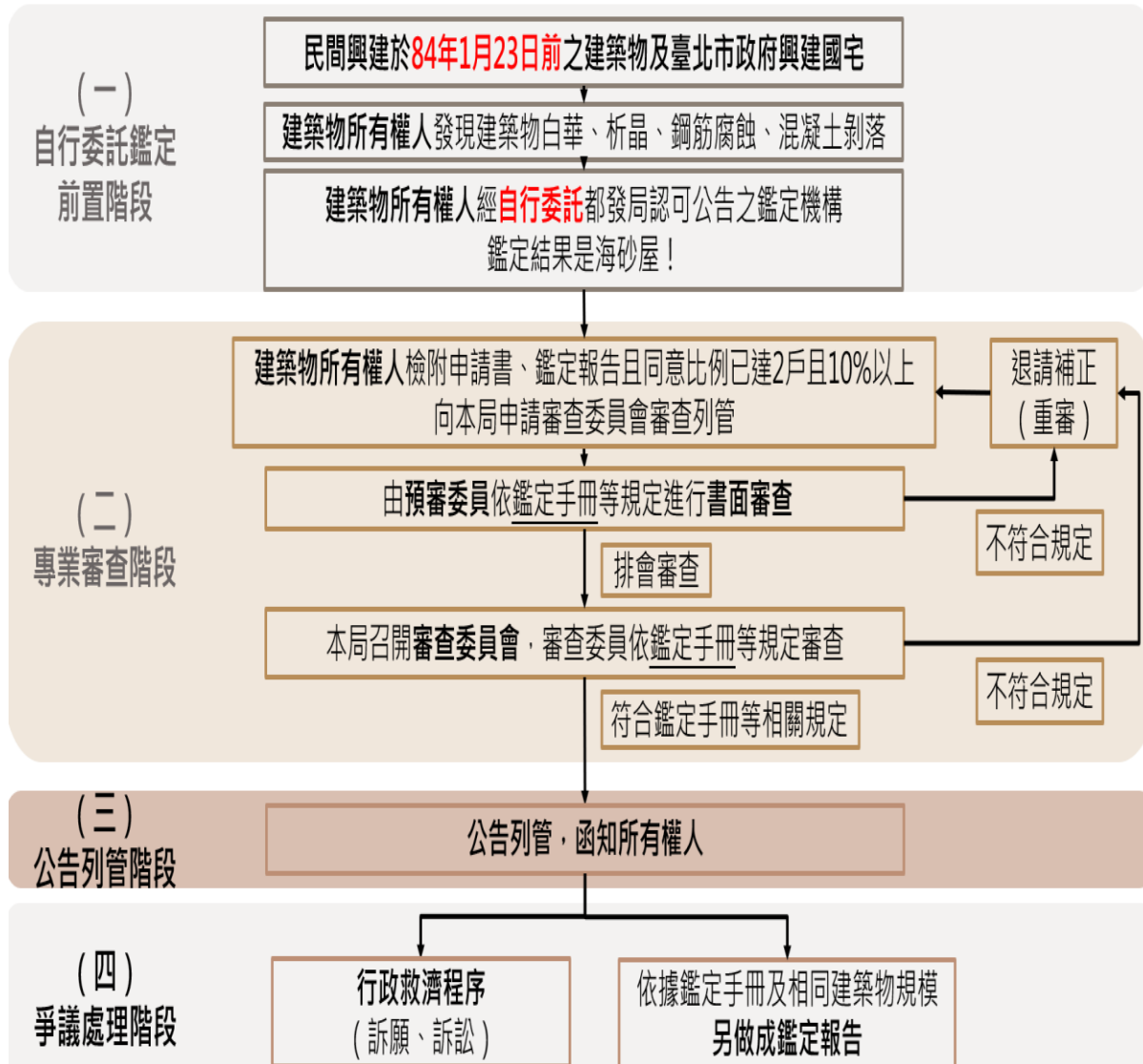


臺北市高氯離子混凝土建築物 申請審查及公告列管流程



監察院
REPUBLIC OF CHINA
(TAIWAN)
THE CONTROL YUAN

臺北市高氯離子混凝土建築物 鑑定受理程序與審查過程



資料來源：臺北市政府提供



未依規定停止使用高氯離子混凝土建築物之後續處置表

狀態		參與都市更新、重建或拆除者	
		同意	未同意
不予優先查處	有申請	<u>依專業技師、建築師簽證尚可繼續使用期限以1年為限，且不受申請次數限制。</u>	<u>申請不予優先查處以2次為限，每次尚可繼續使用期限以1年為限。</u> 建物以公告日起列管滿5年且逾期超過2次不得繼續申請不予優先查處。
	未申請	未依規定停止使用者，處建築物所有權人5000元罰鍰，並限期6個月內停止使用。	未依規定停止使用者，處建築物所有權人1萬元罰鍰，並限期3個月內停止使用。



調查意見摘要

一、高氯離子混凝土建築物鑑定相關規定：

資訊不夠公開透明、未通知全體所有權人、未確保利害關係人知悉相關資訊及「適時」陳述意見機會、送達對象與方式有欠周延。

二、民怨迭起，斲傷政府公信力(難謂符合釋字第709號解釋所揭櫫之憲法正當行政程序與人民財產權保障)：

辦理列管高氯離子建物144件中已滿2年需停止使用案件計71件，已提起訴願案達90件、提起訴訟案10件。

三、臺北市政府受理審查與開會通知等程序未盡妥適：

過程中該府陷於被動並屢次發函澄清，均造成住戶對立、恐慌、不安。又鑽心取樣是否應經由全體區分所有權人會議同意，該府早已知悉，惟嗣後開會在欠缺全體區分所有權人會議同意下，該府卻依然受理鑑定審查，確有未妥。

調查意見一：高氯離子混凝土建築物審議程序有瑕疵



監察院
REPUBLIC OF
CHINA
(TAIWAN)
THE CONTROL YUAN

審議程序：依據「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6點第3項規定，開會時，「得」通知相關建築物所有權人到會「陳述意見」。

■ 瑕疵：「得」通知，而非「應」通知。事實上高氯離子混凝土建築物的鑑定結果會直接影響建築物所有權人的財產權益→當建築被判定為危險時，持續使用或修繕或拆除會對民眾安全及財產帶來極大負擔。

■ 結果：「受告知權」亦屬憲法所要求之「正當法律程序」（包含「正當行政程序」）之內涵；憲法正當法律程序之要求，程序主體於程序進行中所享有之權利，除獲知相關資訊之資訊請求權「受告知權」外，另應包括「表達意見之陳述意見權」、對程序結果不服之「救濟權」。

實務運作上：民怨迭起，行政救濟不斷。

■ 自100年1月1日起至114年4月25日為止，列管高氯離子建物144件中，已滿2年需停止使用案件計71件，已提起訴願案達90件、提起訴訟案10件。

■ 自上述數據顯示，需停止使用案件將近一半(71/144)，約49.3%；又行政救濟(含訴願與提起訴訟)比率(100/144)，約69.4%。

■ 小結：如僅「得」陳述意見，而非「應」陳述意見，對於民眾之「財產權益」影響甚鉅，爰此，更應踐行「正當之行政程序」，包括應確保利害關係人及時獲知相關資訊，俾得適時向主管機關主張或維護其權利。



調查意見一：高氯離子混凝土建築物審議程序未臻具體明確

關於臺北市政府制定「臺北市高氯離子混凝土建築物善後自治條例」、「臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定原則手冊」及「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」等規定，經查申請人向該府申請協助全幢(棟)鑑定作業，其受理及審查程序規範未臻具體明確，核有「資訊不夠公開透明」、「未通知全體所有權人」、「未確保利害關係人知悉相關資訊」及「適時陳述意見機會」、「送達對象」（開發商、申請人、管理委員會、全體或部分所有權人）與方式有欠周延，造成部分所有權人惶恐其住所被限制使用、拆除。

且據臺北市政府統計，自100年1月1日起至114年4月25日止辦理列管高氯離子建物144件中已滿2年需停止使用案件計71件，已提起訴願案達90件、提起訴訟案10件，在在顯示民怨迭起，亦與司法院釋字第709號解釋文所揭櫫之正當行政程序未盡相符，難謂符合憲法保障人民財產權與居住自由之意旨。

另，國土署亦理應全面檢視各縣市政府相關行政規定是否周全，督導所屬以維護人民權益。



調查意見二：臺北市政府受理審查與開會通知等程序未盡妥適

有關本案相關申請人向臺北市政府申請協助全幢(棟)鑑定作業，其受理審查及開會通知等程序未盡妥適，經查，過程中該府陷於被動並屢次發函澄清等情，**致使住戶間原先所建立之信任與互信遭到破壞，嗣後住戶間對立不和諧、恐慌而不安。**

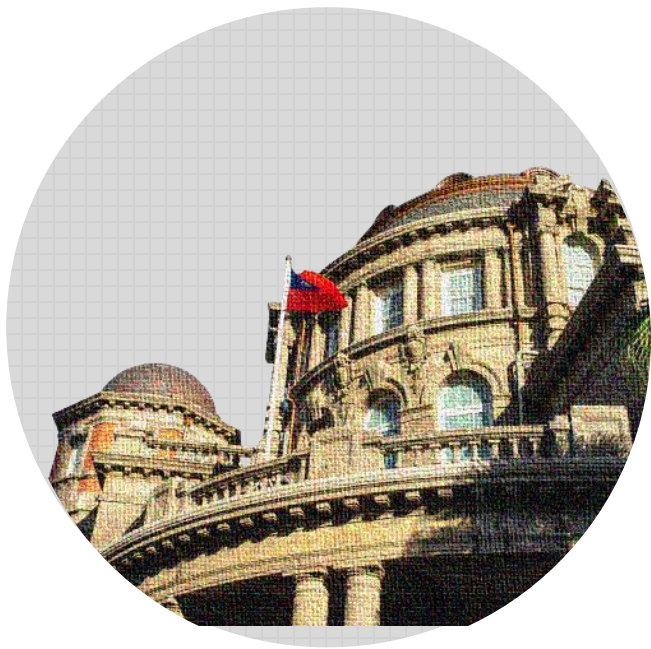
另該府於112年11月27日函請國土署釋疑建築物共同共有部分（如地下停車場、樓梯間等）鑽心取樣是否應經由全體區分所有權人會議同意，後於112年12月11日獲該部明示如認定產生異議亦應於區分所有權人會議中議決等之釋疑，據此該府顯已知曉鑽心取樣已有爭議理應經全體區分所有權人會議決議同意，然該府於113年1月11日、同年7月22日、8月27日、9月30日、10月22日、12月2日等計6次均欠缺區分所有權人會議同意函，該府卻依然受理鑑定審查，陳訴人所陳係屬實情，該府後於113年10月22日方不受理本案，進退失據。

另，本案亦核有「資訊不夠公開透明」、「未通知全體所有權人」、「未確保利害關係人知悉相關資訊」及「適時陳述意見機會」、「送達對象」（開發商、申請人、管理委員會、全體或部分所有權人）與方式顯有闕漏，**衍生當事人間之對立**，均不利政府行政中立之立場，均待該府於制度面與執行面檢討改進。



處理辦法

- 一、調查意見，函請臺北市政府確實檢討改進見復。
- 二、調查意見，函請內政部國土管理署參考見復。
- 三、調查意見於個資及機敏內容隱匿後，函復陳訴人。
- 四、調查報告之案由、調查意見、處理辦法(不含附件)及簡報檔，於個資及機敏內容隱匿後，上網公布。



監察院
REPUBLIC OF
CHINA
(TAIWAN)
THE CONTROL YUAN

感謝聆聽

歡迎指教