

臺北高等行政法院判決

109年度訴字第147號

110年11月25日辯論終結

原告 王麗雲

送達代收人 陳培根

被告 臺北市政府都市發展局

代表人 黃一平（局長）

訴訟代理人 吳政育（兼送達代收人）

林佳萱

邱煥育

參加人 台北市新隆社區管理委員會

代表人 張傳芳（主任委員）

訴訟代理人 蔡志揚 律師

上列當事人間有關營建事務事件，原告不服臺北市政府中華民國108年12月9日府訴二字第1086103881號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、程序事項：

（一）被告代表人於訴訟進行中由黃景茂變更為黃一平，茲據新任代表人黃一平具狀聲明承受訴訟（本院卷一第145-147頁），核無不合，應予准許。

（二）按「（第1項）訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但經被告同意或行政法院認為適當者，不在此限。……

（第3項）有下列情形之一者，訴之變更或追加，應予准許：……二、訴訟標的之請求雖有變更，但其請求之基礎不變。……」行政訴訟法第111條第1項、第3項第2款分別定有明文。原告起訴時，原聲明：「原處分撤銷。」（本院卷一第13頁），嗣於民國110年4月28日本院準備程序中變更聲明為：「訴願決定及原處分均撤銷。」（本院卷一第174頁），他造並無反對之意思表示，經核無礙於訴訟終結及他造防禦，爰予准許。

二、事實概要：

（一）臺北市○○區○○○路000號、108號、110巷2號至30號、112號、114號、116巷1號至21號、116巷23弄1號至9號、○○○街6號至14號、16巷1號至8號、18號至22號、24巷2號至12號、○○街1號至47號等，為地下1層、地上12層之建築物（即新隆社區B區及C區，合稱系爭建物），領有臺北市政府工務局74使字第1199號使用執照（下稱系爭使照，另該執照所建新隆社區A區建物，於97年間經鑑定為須拆除重建之高氯離子混凝土建築物，現已竣工並領得108使字第58號使用執照）。新隆社區於107年9月1日第10屆第1次臨時區分所有權人會議（下稱系爭區權會議），決議授權由參加人與訴外人國揚實業股份有限公司（下稱國揚公司）、神揚建設股份有限公司（下稱神揚公司）簽訂都更備忘錄〔訴外人李文弼等人不服系爭區權會議，提起民事撤銷區分所有權人會議決議等訴訟，經臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）107年度訴字第3710號民事判決（下稱系爭民事判決）駁回〕。神揚公司遂依該備忘錄第1條第4項之約定，委託社團法人台北市土木建築學會辦理系爭建物高氯離子混凝土建築物結構安全鑑定。新隆社區以107年12月22日第10屆第1次區權會議（下稱107年12月22日區權會議），決議將鑑定結果函送臺北市政府相關單位續處。

（二）案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（下稱審查委員會）多次審查，參加人並檢送修

01 正後之社團法人台北市土木建築學會108年5月15日北市土建
02 (108)字第0001號鑑定報告書(下稱系爭鑑定報告)，表
03 示系爭建物鑑定結果為高氯離子混凝土建築物，審認系爭鑑
04 定報告符合臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例
05 (下稱善後自治條例)及行為時臺北市高氯離子混凝土建築
06 物鑑定原則手冊(下稱鑑定手冊)之規定。被告遂認系爭建
07 物屬須拆除重建之建築物，乃依善後自治條例第7條第1項規
08 定，以108年7月22日北市都建字第1083224442號公告(下稱
09 108年7月22日公告)系爭建物經鑑定為高氯離子混凝土建築
10 物，應於公告日起2年內停止使用(應投保公共意外責任保
11 險之消費場所，應於公告日起6個月內停止使用)，並於3年
12 內自行拆除；另以108年8月22日北市都授建字第1083232583
13 號函(下稱原處分)通知系爭建物各區分所有權人應於110
14 年7月22日前停止使用，並於111年7月22日前自行拆除。原
15 告為系爭建物門牌○○○街00巷0號(下稱原告房屋)之新
16 隆社區B區區分所有權人，出租供人使用，不服原處分，提
17 起訴願，遭決定駁回，遂提起本件行政訴訟。

18 三、原告主張略以：

19 (一)原告於101年12月21日購買系爭建物之房屋時，並非高氯離
20 子混凝土建築物，有台灣省土木技師公會93年12月27日ALCC
21 93122303號氯離子含量測試報告可證。系爭建物僅使用30餘
22 年，即被判定為高氯離子危險建物限期拆除，臺北市政府應
23 予負責。且依原處分說明四可知，加勁補強係以個別所有權
24 人戶辦理即可。

25 (二)系爭建物乃74年取得使用執照，84年1月23日前並未申報勘
26 驗，應不適用善後自治條例第4條之規定。系爭建物為12棟
27 地上12層地下室1層之鋼筋混凝土龐大建物，為何能在73年1
28 1月30日開工後兩年內即於74年10月22日獲核發使用執照，
29 顯不合理。善後自治條例第4條所稱勘驗係指為取得使照申
30 報之勘驗，而非專對海砂檢驗之勘驗，則所有臺北市合法建
31 物均有勘驗，該條例訂此一條件是為贅文，應非立法原旨。

01 (三)系爭鑑定報告取樣數量不足，按依法各樓層混凝土檢測取樣
02 數至少每200平方公尺1個，每樓層不得少於3個，系爭建物
03 為地上12層12棟建築，地下停車場及超市與活動中心面積1
04 3,184平方公尺，依規定應採樣至少498個，而鑑定報告採樣
05 僅357個，尚不足141個，被告明顯忽視該事實，審議不嚴
06 謹。又以為B、C兩區與12棟12區之取樣數量相差幾達5至6
07 倍，則系爭鑑定報告所載各樓層取樣數量之差數是否達到5
08 至6倍，被告有意掩飾重大瑕疵。

09 (四)新隆社區B區共6棟，住戶2F至12F混凝土鑽心取樣數量，每
10 層樓取樣10個，共計110個。取樣位置樓梯間48個，電梯廊
11 道58個，室內4個，樓梯與電梯間比例為96.4%，室內比例僅
12 為3.656%。C區共6棟，住戶2F至12F混凝土鑽心取樣數量，2
13 F取樣10個，其餘每層樓取樣11個，數量計120個。取樣位置
14 樓梯間58個，電梯廊道62個，室內0個，樓梯與電梯間比例
15 為100%，無室內取樣。上開取樣位置不合法規所要求之
16 「各層取樣位置須均勻分佈，不得集中同一處」規定，亦不
17 符台北市土木建築學會鑑定（估）會勘紀錄表概述「現場逐
18 戶鑽心取樣（法定200平方公尺或每一樓層至少一戶之原
19 則）」。B區與C區之混凝土鑽心總體取樣230個，僅有4個為
20 住戶室內，其餘226個均屬樓梯與電梯社區公共設施空間，
21 無法全面推定系爭建物須拆除重建。

22 (五)混凝土鑽心取樣試體平均直徑不足6公分，平均長度（採用
23 試驗報告端面處理前長度）不足11.5公分，規格不符鑑定手
24 冊第3.3.1條規定。調查取樣紀錄僅有取樣中照片，未有取
25 樣前及取樣後照片，照片未標示取樣結構位置（樑、柱、
26 版、牆）、時間、取樣人員，調查取樣紀錄不完整。系爭建
27 物6樓以上結構體原設計抗壓強度為 210kgf/cm^2 ，惟系爭鑑
28 定報告關於混凝土鑽心抗壓強度試驗全部以 280kgf/cm^2 為判
29 定標準，引用數值不正確。又系爭鑑定報告經審查委員勾選
30 符合規定者僅5位，未達審查委員會2分之1，顯有違誤。

01 (六)系爭鑑定報告記載補強費用新臺幣(下同)1,094,668,385
02 元、重建費用2,100,407,256元,惟一般建築物工程費約占
03 重建成本60%,系爭鑑定報告錯誤估算導致重建費用嚴重縮
04 水,是經原告重估重建費用為3,500,678,760元,補強費用
05 占重建費用31.27%。系爭鑑定報告低估重建費用,僅列2,15
06 5,319,864元,高估補強費用達1,416,237,712元,惟重建費
07 用實需3,645,218,272元,補強費用僅需828,355,462元,佔
08 比僅22.72%。本件補強費用未超過重建費用50%,所得結論
09 即非拆除重建,原處分之依據不存在。

10 (七)系爭建物基地內有兩條伸縮縫呈十字交叉,由1樓到12樓將
11 系爭建物切割成4塊,則系爭建物至少應該分為4區,使用執
12 照亦載明有4棟,絕非證人及系爭鑑定報告所引述之B、C兩
13 區,證人對於作為分區依據之棟、幢之理解,混淆法規定
14 義,其專業不足。且證人就系爭建物各樓層、各區塊檢測值
15 之數據證稱全區一致云云,與原告所另委請專業人士之判讀
16 並非相同。參加人與證人間有債務糾紛,參加人迫於證人施
17 壓而支付鉅款,證人與參加人有不當利益交換,證人證詞偏
18 頗。而系爭建物各棟面積均未超過3,000平方公尺,用途係
19 數應採用 $I=1.0$,惟系爭鑑定報告用途係數 $I=1.25$ 。

20 (八)系爭建物管理委員會組織章程與職掌並無得提起高氯離子混
21 凝土建築物檢驗事項,參加人無向被告申請鑑定系爭建物為
22 高氯離子混凝土建築物之權限,被告為公寓大廈管理組織之
23 主管機關,對此知之甚詳,卻視而不見仍為受理及審查,是
24 為重大瑕疵。有關審查委員會之成立,僅以行政命令之「臺
25 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
26 員會作業要點」(下稱審查委員會作業要點)發布,並無法律
27 授權,為非法存在之組織,據該非法組織之決議而作成之原
28 處分,自屬不法。參加人既申請展延使用系爭建物,可見系
29 爭建物500多戶所有權人對原處分均不能接受。臺北市政府1
30 08年8月21日輔都新字第10830187711號公告核定「劃定臺北
31 市○○○○○○○○○○○○○○○○區案」計劃書、圖,登載系

01 爭建物戶數計594戶，而非550戶，可見被告對人民財產權之
02 保障並未嚴謹審慎。

03 (九)並聲明：訴願決定及原處分均撤銷。

04 四、被告抗辯略以：

05 (一)系爭建物屬高氯離子混凝土建築物：

06 1. 按建築物是否屬須拆除重建之高氯離子混凝土建築物，就建
07 築物全幢（棟）辦理各項專業鑑定項目後綜合判定，原告所
08 提93年12月27日測試報告僅就原告所有部分建築物採樣2顆
09 試體檢測氯離子含量，尚難據以認定足以影響系爭鑑定報告
10 就系爭建物全棟之判定結果。系爭鑑定報告判定系爭建物為
11 需拆除重建之高氯離子混凝土建築物，經審查委員會專業審
12 查及複核後，審認系爭鑑定報告符合善後自治條例及鑑定手
13 冊之規定，被告爰依善後自治條例第7條第1項規定通知系爭
14 建物之全體所有權人限期停止使用並自行拆除，依法並無違
15 誤。

16 2. 經臺北市政府認可之鑑定機關（構）鑑定為須拆除重建高氯
17 離子混凝土建築物者，被告依善後自治條例第7條第1項規
18 定，即應通知建築物所有權人限期停止使用並自行拆除。惟
19 考量建築物之拆除事宜須全體所有權人協商並整合意見，為
20 免渠等意見遲無法整合，影響住戶居住安全，被告爰同意若
21 該建物所有權人嗣後自行再委託其他臺北市政府認可之鑑定
22 機構辦理整幢（棟）鑑定，提供具體之加勁補強或防蝕處理
23 方式，建物所有權人得依該鑑定報告之具體處理措施完成整
24 幢（棟）加勁補強或防蝕工程，於工程完竣後由原鑑定機構
25 （即原本判定須拆除重建者）複核簽證，該建築物即可解除
26 列管，且可申請補助費用，並非各戶所有權人自行就專有部
27 分補強即得解除列管及申請補助費用。

28 (二)系爭建物屬善後自治條例第4條之建築物：

29 1. 按內政部於84年1月28日始對新建建築物實施氯離子含量管
30 制，臺北市政府則自84年1月24日始實施新建建築工程新拌
31 混凝土氯離子含量檢測申報管制措施，是善後自治條例第4

條之立法意旨係為處理84年1月23日以前，因中央及地方尚未針對混凝土氯離子含量有特殊管制措施，而已申報勘驗部分之建築物。

2. 次按臺北市建築工程施工中必須勘驗部分作業要點第2點規定，建築工程施工中即有多項須勘驗部分，另按建築法第70條第1項規定，建築工程完竣後須經主管建築機關查驗完竣始得發給使用執照。

3. 系爭建物於71年9月23日開工，74年10月22日獲核發使用執照，自屬善後自治條例第4條規定之於84年1月23日前已申報勘驗之臺北市政府興建國民住宅。

(三)系爭鑑定報告取樣數量並無不足：系爭建物B、C區面積及各樓層取樣數量均已明確記載於系爭鑑定報告，可知系爭建物每樓層取樣數量均大於每樓層面積除以200平方公尺後之應取樣數量，故取樣數量並無不足，且取樣位置每樓層已均勻分佈取樣，未集中同一處。系爭鑑定報告以B區、C區兩幢結構獨立不相連建築物分別取樣之方式及鑽心取樣試體數量，與鑑定手冊之規定並無不符。

(四)參加人依系爭區權會議決議，與國揚公司簽立都更備忘錄，並由其子公司神揚公司擔任該社區都市更新實施者，依該備忘錄第4條約定，由神揚公司辦理高氯離子混凝土建築物鑑定作業，該公司爰委託社團法人台北市土木建築學會就系爭建物B區、C區進行高氯離子鋼筋混凝土建築物結構安全鑑定，而系爭區權會議業經系爭民事判決認屬有效。參加人嗣以新隆社區107年12月22日區權會議決議，檢送鑑定報告請被告依相關規定辦理。縱新隆社區以109年7月18日臨時區分所有權人會議決議，終止該都更備忘錄，惟臺北地院109年度訴字第5504號民事判決，並未否認該都更備忘錄經合法終止前之效力，並承認神揚公司依該都更備忘錄辦理完成系爭鑑定報告。是被告受理系爭鑑定報告之審查，依法並無不合。另被告訂有審查委員會作業要點，審查委員會之性質屬

01 於中央行政機關組織基準法第3條第4款規定之合議制單位，
02 審查後會提出專業意見，由被告作成最後處分，並無不合。

03 (五)並聲明：駁回原告之訴。

04 五、參加人陳述意見略以：

05 (一)系爭建物業經專業機構鑑定為高氯離子混凝土建築物，社區
06 多半住戶屋況確實頗為惡劣，大樓多處存有混凝土崩落、鋼
07 筋裸露之情況，居住品質不佳，結構安全堪虞，恐難以承受
08 5級以上地震，參加人依據107年12月22日區權會議決議報請
09 主管機關依善後自治條例處理，與公寓大廈管理條例第25條
10 第1項、第36條第1款規定並無不符。

11 (二)關於系爭鑑定報告取樣位置部分，新隆社區B區建築物地上
12 層6棟結構均彼此相連、C區建築物地上層6棟結構均彼此相
13 連，系爭鑑定報告以地上層B、C兩區分別計算每200平方公
14 尺一個取樣數量，取樣位置均勻散布於各樓層、各棟不同之
15 處，未集中同一處，符合鑑定手冊第3章及第3.3.1條規定。
16 而鑑定手冊並未區分「專有」及「共用部分」各自之數量，
17 且鑑定實務上，由於辦理此類鑑定時，建物所有權人多半仍
18 居住屋內，為免過度干擾所有權人日常作息及減少抗性，因
19 此不可能限定需在室內取樣。

20 (三)關於系爭鑑定報告取樣試體規格部分，原告未指出混凝土鑽
21 心取樣試體平均直徑與平均長度不足之憑據，有哪一個係不
22 符合鑑定手冊第3.3.1條規定（參加人誤載為第3.1.1條），
23 尤其，鑑定實務上取樣必須平衡考量結構安全、所有權人繼
24 續使用建物之需求以及鑑定之準確性，故非取樣試體「求
25 大」者即佳，從而本件鑑定取樣試體規格並無違反法規，況
26 原告援引109年1月20日修訂之法規內容，並非鑑定時之法
27 規。

28 (四)關於系爭鑑定報告取樣紀錄部分，原告並未指出需有取樣前
29 後照片之法規依據，實際上從取樣照片也可判斷結構位置，
30 從試驗報告亦可見取樣日期、收件日期、取樣人員及送驗人
31 員等資訊。

01 (五)關於系爭鑑定報告混凝土鑽心抗壓強度引用數值部分，氯離
02 子含量樓層平均值 0.6kg/m^3 以上、中性化深度檢測樓層平均
03 值2公分以上之樓層比，不僅均超過法規規定的 $1/4$ ，且更高
04 達 $13/13$ （亦即全部），建物在任一方向之耐震能力，亦均
05 低於崩塌地表加速度 150cm/sec^2 ，是本件依據混凝土「氯離
06 子含量」、「中性化深度」二項檢測結果，以及「詳細耐震
07 能力評估」結果，即得判定為須拆除重建，「混凝土抗壓強
08 度」達標，並非判定拆除重建之必要條件。又依鑑定手冊第
09 5章「鑑定結果之判定」第2條，高氯離子混凝土建築物只要
10 符合該3項規定其中之一，即得判定為拆除重建。系爭鑑定
11 報告結論係基於該項第1及3項判定應拆除重建，而未基於第
12 2項，是混凝土抗壓強度平均值是否小於 $0.45f'_c$ ，與本件
13 判定結果為拆除重建之理由及依據無涉。而重建需要支付拆
14 除、設計監造、搬遷、租金、都更作業等成本，僅以營造費
15 用估算重建費用，顯非合理，即便修復補強及防蝕監測計畫
16 工程費用未超過重建費用之50%以上，亦不能影響原處分之
17 適法性，有鑑於實務上以「修復補強費用超過重建費用5
18 0%」作為判定標準之不合理，現行鑑定手冊業已將該標準刪
19 除。

20 (六)關於會勘紀錄表記載部分，系爭鑑定報告「會勘紀錄表」概
21 述「現場逐戶鑽心取樣（法定 200m^2 或每一樓層至少一戶之
22 原則）」之說明，載明「或」而不是「及」，亦無違誤。

23 (七)原處分業將法令依據、作為義務、期限、鑑定結果要旨、相
24 關補助、處罰、重建獎罰規定、救濟教示等清楚揭明，並無
25 未告知應告知事項。至參加人申請延展使用乙節，係因都更
26 整合不易，住戶對於建商所提供合建契約之分配條件等內
27 容，尚有不同意見，仍須費時整合、說明，因此申請延展使
28 用，以免受罰，此為許多海砂屋社區重建實際上常見歷程，
29 並非多數所有權人對原處分均不能接受。

30 (八)新隆社區前與國揚公司約定由神揚公司代為辦理高氯離子混
31 凝土建築物鑑定作業，並負擔鑑定費用，惟嗣後因故涉訟，

01 鑑定單位即台北市土木建築學會為免牽連，經函知新隆社
02 區，而輾轉由新隆社區支付鑑定費，並由該鑑定單位承諾將
03 原國揚公司支付之鑑定費用返還，此乃私法債權債務之糾
04 葛，與系爭鑑定報告及原處分之合法性毫無關係。

05 (九)並聲明：駁回原告之訴。

06 六、前揭事實概要欄所載，除下列爭點外，為兩造所不爭執，並
07 有系爭使照、A區建物之鑑定報告、公告為列管之高氯離子
08 混凝土建築物、建築執照、建築完成之108使字第58號使用
09 執照暨照片、原告房屋所有權資料、參加人公寓大廈組織報
10 備資料、系爭區權會議紀錄、107年12月22日區權會議紀
11 錄、都更備忘錄、參加人107年12月24日北市新隆字第2554
12 號函、108年1月2日北市新隆字第2557及2558號函、108年4
13 月8日北市新隆字第2578號函暨108年5月20日北市新隆字第2
14 587號函、系爭鑑定報告、被告認可高氯離子混凝土建築物
15 鑑定機關（構）名冊、審查委員會審查會議紀錄暨意見、系
16 爭民事判決、被告108年7月22日公告、原處分、訴願決定在
17 卷可稽（原處分卷二第1-292、332-342頁、本院卷一第176-
18 177頁、卷二第263-322頁），應堪認定。本件爭點為：系爭
19 建物是否屬善後自治條例第4條之建築物？被告受理參加人
20 就系爭建物經鑑定為高氯離子混凝土建築物之申請，有無違
21 誤？被告採據系爭鑑定報告，以系爭建物屬須拆除重建之高
22 氯離子混凝土建築物，作成依限停止使用及自行拆除之原處
23 分，是否適法？

24 七、本院之判斷

25 (一)本件應適用之法規

- 26 1. 「為實施建築管理，以維護公共安全、公共交通、公共衛生
27 及增進市容觀瞻，特制定本法；本法未規定者，適用其他法
28 律之規定。」「建築物所有權人、使用人應維護建築物合法
29 使用與其構造及設備安全。」建築法第1條、第77條第1項定
30 有明文，且同法第91條第1項第2款規定，未依第77條第1項
31 規定維護建築物合法使用與其構造及設備安全者，處建築物

01 所有權人、使用人新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，逾期仍未改善或補辦手續者得連續處
02 罰，並停止其使用，必要時並停止供水、供電或封閉、強制
03 拆除。
04

- 05 2. 直轄市為地方自治團體，建築管理為其自治事項，直轄市得
06 就此事項及法律授權訂定自治法規，臺北市就轄區內建築物
07 合法使用及構造、設備安全，有自定法規管理權限；而其為
08 處理權限內高氯離子混凝土建築物所生公共安全疑慮及管
09 理，特於86年8月25日訂定善後自治條例，第2條規定：「本
10 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
11 發局）。」第3條規定：「本自治條例所稱高氯離子混凝土
12 建築物，指經都發局認可之鑑定機關（構）鑑定，認定其混
13 凝土氯離子含量超過鑑定時國家標準值，必須加勁補強、防
14 蝕處理或拆除重建之建築物。」第4條規定：「本自治條例
15 適用之建築物，限由民間興建於中華民國84年1月23日前已
16 申報勘驗部分之建築物及臺北市政府興建之國民住宅。」第
17 5條第1項規定：「建築物所有權人，在發現建築物有白華、
18 析晶、鋼筋腐蝕、混凝土剝落等現象時，應自行委託經都發
19 局認可公告之鑑定機關（構）鑑定，經鑑定屬高氯離子混凝
20 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
21 文件，向都發局報備處理。」第6條規定：「鑑定機關
22 （構）受託辦理鑑定時，應依都發局訂定之鑑定原則辦
23 理……。」第7條第1項規定：「經鑑定須拆除重建之建築
24 物，都發局應列管公告，依建築法規定通知所有權人停止使
25 用，並限期命所有權人拆除。逾期未停止使用者，得處建築
26 物所有權人新臺幣5千元以上6萬元以下罰鍰，必要時得按次
27 處罰。其仍未停止使用者，得依行政執行法規定處以怠金及
28 停止供水供電。逾期未拆除者，依建築法規定，得強制拆
29 除，拆除費用由所有權人負擔。」第8條第1項規定：「經鑑
30 定可加勁補強或防蝕處理者，都發局應命建築物所有權人，
31 在指定期限內，依鑑定報告之具體處理措施完成加勁補強或

01 防蝕工程，其建築物應列管並公告之。工程完竣後，建築物
02 所有權人須委託都發局認可之鑑定機關（構）複核簽證已完
03 成加勁補強或防蝕工程，報都發局核定後取消列管並公告
04 之。」核與前揭建築法安全管理相關規定並無扞格，並與地
05 方制度法授權自治團體得自定處罰之種類及限度相符，原告
06 就該等規定自有遵守之義務。

- 07 3. 臺北市政府為辦理高氯離子混凝土建築物補強、拆除、補助
08 及相關事項，並依善後自治條例第7條第2項及第6項規定，
09 訂定臺北市政府辦理高氯離子混凝土建築物善後處理準則
10 （下稱善後處理準則），行為時（109年1月8日修正發布前
11 所訂定者）第2條規定：「鑑定機關（構）受託辦理高氯離
12 子混凝土建築物鑑定時，應符合下列鑑定原則：一、各樓層
13 混凝土檢測取樣數至少每200平方公尺1個，每樓層不得少於
14 3個。二、檢測項目應包括下列事項：（一）鋼筋檢測：腐
15 蝕速率及斷面量測。（二）混凝土檢測：抗壓強度、氯離子
16 含量及中性化深度，必要時增加保護層厚度檢測。（三）裂
17 縫量測：裂損狀況、裂縫寬度及長度。三、檢測結果不符原
18 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
19 0.6公斤時，應依內政部認可之評估方法辦理耐震能力評
20 估。四、經耐震能力評估可補強者，應經結構分析後提具補
21 強計畫（包含長期腐蝕監測計畫）；無法補強者，應作明確
22 之建物危險程度判定。」第3條規定：「本自治條例第7條第
23 1項所定經鑑定須拆除重建之建築物，應由本府列管並公告
24 之。」

- 25 4. 行為時鑑定手冊（105年6月21日修正發布）第一章適用範
26 圍：「本鑑定原則手冊參考經濟部標準檢驗局於83年7月22
27 日修訂之CNS 3090A2042(預拌混凝土)國家標準訂定，本鑑
28 定原則手冊之適用範圍限由民間興建於民國84年1月23日前
29 已申報勘驗部分之建築物及臺北市政府興建之國民住宅，說
30 明如下：1、建築物結構體之硬固混凝土中最大水溶性氯離
31 子含量超過 0.6kg/m^3 。2、建築物結構體之硬固混凝土中最

大水溶性氯離子含量介於 $0.3\text{kg}/\text{m}^3$ 至 $0.6\text{kg}/\text{m}^3$ 之間，且有明顯之『高氯離子混凝土建築物』相關之損害現象或不符原設計安全需求者。……」第三章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，所作之試驗工作須委由經『財團法人全國認證基金會』(TAF)認證合格之機構為之。其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1個，每樓層不得少於3個。2、損害調查：(1)損害現況紀錄及照相。(2)裂縫量測：含裂損狀況、裂縫寬度及長度。3、檢測項目應包括下列事項：(1)鋼筋檢測：目視檢測或斷面量測為主，必要時增加腐蝕速率檢測。(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：混凝土鑽心試體抗壓強度試驗結果，於進行結構安全評估、修復補強設計，及耐震能力詳細評估作業時，直接以抗壓強度試驗所得之各層平均值，作為分析評估用之結構混凝土抗壓強度。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1個，每樓層不得少於3個。各樓層取樣位置須均勻分佈，不得集中同一處。……本手冊建議鑽心試體尺寸有影響結構安全之疑慮時，指定試驗者本其專業判斷，試體直徑可小於94mm，惟不得小於50mm，且須大於粗骨材最大粒徑之2倍。……」第四章耐震能力詳細評估……第五章鑑定結果之判定：「1、耐震能力詳細評估結果以設計當時之建築技術規則或設計當時之建築物耐震設計規範之規定作為判定基準。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、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（以下簡稱樓層比）四分之一以上，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。(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、中性化深度檢測樓層平均值4公分以上且混凝土

01 抗壓強度平均值小於 $0.45f'c$ 之樓層總數與總樓層數之比
02 值二分之一以上者。(3)修復補強及防蝕監測計畫工程費
03 用超過重建費用之50%以上者。前項樓層比之計算，除詳細
04 耐震能力評估應以地面以上樓層計算外；其餘樓層比之計
05 算，應含地下層。修復補強、防蝕監測計畫工程費用及重建
06 費用，應依『臺北市建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊』鑑
07 估標準增列搬遷費用及租金費用，且重建費用之工程造價，
08 依臺北市都市更新及爭議處理審議會通過公告『臺北市都市
09 更新事業（重建區段）建築物工程造價要項』之單價表為基
10 準。3、鑑定報告結論中註明下列事項：(1)需耐震能力評估
11 者，應註明鑑定標的物之耐震能力。(2)損害現象是否與高
12 氯離子混凝土所產生之現象有關。(3)經鑑定可加勁補強或
13 防蝕處理者，需提具補強計畫（含長期腐蝕監測計畫），工
14 程費須含基礎部份。(4)經鑑定須拆除重建者，應敘明理由
15 並作明確之判定（各專有部分若不得申請延長使用須有明確
16 事證）。(5)無結構安全疑慮者，應敘明理由並作明確之判
17 定。」

18 (二)系爭建物為善後自治條例第4條規定之建築物

- 19 1. 按建築法於33年9月21日已修正公布第33條有關建築工程須
20 勘驗之規定，依行為時（60年12月22日修正公布）建築法第
21 56條第1項規定，建築工程中必需勘驗部分，應由直轄市主
22 管建築機關於核定建築計畫時，指定由承造人按時申報勘驗
23 合格後方得繼續施工，及行為時（63年2月5日發布）臺北市
24 建築管理規則第14條規定，建築工地進行至放樣勘驗、基礎
25 勘驗、鋼骨鋼筋配筋勘驗及屋架勘驗等必須勘驗部分時，除
26 依法免設主任技師得由承造人出具證明者外，應先由承造人
27 主任技師出具證明確實依照核准範圍施工之證明書，送請監
28 造人查驗無訛方得繼續施工，但供公眾使用之建築物經監造
29 人出具證明書後，由承造人報請工務局派員複驗，經複驗合
30 格後方准繼續施工。

01 2. 查系爭建物係71年9月23日開工，73年11月30日竣工之「臺
02 北市政府興建之國民住宅」，並於74年10月22日由主管建築
03 機關查驗完竣發給系爭使照（建築法第70條第1項規定參
04 照，並參原處分卷一、二第18-26頁系爭使照），自屬善後
05 自治條例第4條規定之於84年1月23日前已申報勘驗部分之臺
06 北市政府興建之國民住宅。原告主張系爭建物非屬此條規定
07 之建築物云云，應有誤會。

08 (三)被告受理參加人就系爭建物經鑑定為高氯離子混凝土建築物
09 之申請，並無不合：

10 1. 按區權會議由全體區分所有權人組成，區權會議為公寓大廈
11 區分所有權人間之最高意思機關，管理委員會係區權會議作
12 成決議後之執行機關，且係區分所有權人選任住戶若干人為
13 管理委員所設立之組織，以執行區權會議決議事項及公寓大
14 廈管理維護工作，並由主任委員對外代表之，為公寓大廈管
15 理條例第25條第1項、第3條第9款、第29條第2項、第36條第
16 1款及第3款所規定。

17 2. 查新隆社區系爭區權會議決議同意參加人與國揚公司簽訂之
18 都更備忘錄，並授權參加人與國揚及神揚公司簽立都更備忘
19 錄，該備忘錄第1條第4項即約定：「於前款之事項完成後10
20 日內，神揚公司應即啟動高氯離子混凝土建築物（俗稱海砂
21 屋）鑑定作業，費用由神揚公司自行負擔」（原處分卷二第
22 41-99頁），參加人遂依系爭區權會議決議賡續辦理系爭建
23 物高氯離子混凝土建築物結構安全鑑定，並持被告認可之高
24 氯離子混凝土建築物鑑定機構社團法人台北市土木建築學會
25 所出具之系爭鑑定報告（原處分卷二第158頁以下），向臺
26 北市政府相關局處報備處理，係依系爭區權會議決議所為，
27 屬執行公寓大廈管理條例第36條第1款規定及履行同條第3款
28 規定職務。是參加人檢具系爭鑑定報告，表示系爭建物鑑定
29 結果為高氯離子混凝土建築物，自符善後自治條例第5條第1
30 項規定之資格，被告予以受理，並無不合。原告主張參加人
31 不具申請資格云云，亦屬誤解。

01 (四)被告採據系爭鑑定報告作成原處分，並無違法

02 1. 系爭建物經社團法人台北市土木建築學會鑑定結論與建議
03 為：「（一）現況調查：現況調查主要檢視鑑定標的物建築
04 物外觀、樓（電）梯間、門廳、停車場、活動中心、屋頂等
05 公共空間及戶內。調查結果顯示，鑑定標的物外觀有多處梁
06 柱裂縫、混凝土剝落、RC造型裝飾物及雨遮大範圍掉落之現
07 象，各樓層住戶內部梁、柱、平頂及牆面混凝土有明顯沿鋼
08 筋方向之裂縫，且均有混凝土剝落、鋼筋外露鏽蝕現象。樓
09 梯間現況堆置大量雜物，且天花板有大面積混凝土剝落、鋼
10 筋外露鏽蝕之情況，研判混凝土有氯離子含量過高之疑慮。

11 （二）材料試驗：1. 混凝土鑽心試驗：由混凝土鑽心圓柱試
12 體抗壓強度試驗結果顯示，標的物全部357顆混凝土鑽心圓
13 柱試體中除75顆試體外，其餘均不符合任一個單一試體強度
14 不低於設計強度 F_c' 之75%之規定。各樓層混凝土強度平均
15 值，均不合同組試體平均強度不低於規定強度 F_c' 之85%
16 之規定，顯示本標的物混凝土強度偏低。2. 中性化深度：中
17 性化深度檢測成果係以是否超過保護層厚度為判定之標準，
18 本鑑定標的物中性化試驗結果顯示，全部357顆試體中有168
19 顆試體超過法規建議梁、柱保護層厚度為4cm之規定。而各
20 樓層中性化深度平均值均超過2公分以上，B區及C區各別氯
21 離子含量樓層平均值超過2cm以上之樓層數為十三個樓層，
22 與總樓層數（十三個樓層）之比值（樓層比）為十三分之十
23 三，超過四分之一以上；顯示本鑑定標的物有混凝土中性化
24 過高之疑慮。3. 氯離子含量檢測：本鑑定標的物氯離子含量
25 檢測結果顯示，全部鑽心取樣357顆混凝土試體中，B區及C
26 區各別氯離子含量樓層平均值超過 0.6kg/m^3 以上之樓層數為
27 十三個樓層，與總樓層數（十三個樓層）之比值（樓層比）
28 為十三分之十三，超過四分之一以上；顯示本鑑定標的物確
29 有混凝土氯離子含量過高之疑慮。（三）現況耐震能力分析：
30 由側推分析結果顯示，台北市○○區○○里新隆社區大樓
31 建築物之耐震能力在X向、Y向分析結果均小於耐震設計規

01 範要求之 $AT=0.24g$ ，且均有任何一向耐震能力分析結果小於
02 崩塌地表加速度 150cm/sec^2 （約為 $0.153g$ ）。鑑定標的物經
03 擬具補強（含防蝕）計畫，並由補強後耐震能力評估結果顯
04 示，鑑定標的物經補強後耐震能力 AP 已能符合耐震能力需求
05 之性能目標地表加速度 $AT=0.24g$ ，其補強（含防蝕）經費新
06 台幣1,412,959,159元佔重建經費（依臺北市○○○○○○
07 ○○區段建築物工程造價要項建材設備等級第一級（一般等
08 級）基準）新台幣2,155,319,864元之65.56%。綜合以上鑑定
09 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
10 均超過 0.6kg/m^3 以上、中性化深度檢測樓層平均值超過2公
11 分以上之樓層總數與總樓層數之比值（樓層比）均超過四分
12 之一以上，且耐震能力詳細評估結果，鑑定標的物在任一方
13 向之耐震能力小於崩塌地表加速度 150cm/sec^2 （約為 0.153
14 g ）。且經擬具補強（含防蝕）計畫評估分析結果，其補強
15 （含防蝕）經費新台幣1,412,959,159元佔重建經費新台幣
16 2,155,319,864元之65.56%（補強工程經費超過重建工程經
17 費之50%）。符合『鑑定手冊』第五章第二條第一項、第三
18 項得判定拆除重建之標準，本鑑定標的物判定應拆除重建。
19 我國『交通部中央氣象局地震震度分級表』標示5級地震為8
20 0-250（ cm/sec^2 ），牆壁產生裂痕，重傢俱可能翻倒等情
21 況，本鑑定標的物耐震能力小於崩塌地表加速度 150cm/sec
22 2 ，經擬具補強（含防蝕）計畫評估分析結果，其補強工程
23 經費超過重建工程經費之50%以上，且補強工程住戶恐多數
24 無法配合，補強工程顯有困難。現況多處結構性混凝土裂縫
25 及剝落，各層及樓梯間皆有混凝土剝落、鋼筋外露銹蝕、梁
26 柱開裂損壞情況嚴重，確有影響整體建築物結構安全之虞。
27 經取樣試驗結果顯示，鑑定標的物之混凝土氯離子含量過
28 高，且由各樓層試體抗壓強度顯示混凝土強度過低及中性化
29 深度過高，本建築物已屬老舊社區，結構耐震能力不足，以
30 臺灣平均每年約發生22,000次地震，其中約有500次為有感
31 地震而言，當發生5級地震時混凝土損壞的情況加劇，柱、

01 梁構件因混凝土開裂剝落而失去承載力，有斷裂崩塌之虞，
02 本鑑定標的物判定屬高危險性建築物，判定應拆除重建，不
03 宜補強。」（原處分卷二第225-227頁），其為專業鑑定機
04 構之專業判斷，被告依該鑑定結果，認定合於鑑定手冊所示
05 原則及方法鑑定得出結論，核無不合。且系爭鑑定報告之鑑
06 定技師余烈於本院準備程序中證稱：「我擔任兩任理事長，
07 一任4年，今年是第二任的第3年，共7年，之前在土木技師
08 公會擔任理事長共21年，包含臺北市、臺灣省、新北市及全
09 國聯合會的土木技師公會理事，該21年間我有兼任中華民國
10 仲裁人協會的理事長，還有臺灣區營造公會的常務理事，以
11 及臺北市處長。」顯示其具充分專業鑑定能力，其並證稱：
12 「依鑑定手冊、善後自治條例、混凝土工程施工規範與解
13 說、國家標準CNS、臺灣結構耐震評估側推分析法、參加人
14 委託契約書等共7項，依據詳載於鑑定報告書第1-2頁。我們
15 進入屋內取樣，並在現場做鋼筋超音波檢測，看鋼筋排列及
16 號數、大小是否有按照設計圖施工，我們取樣送去做混凝土
17 中氯離子含量檢測、混凝土抗壓強度、混凝土中性化程度共
18 3樣試驗，該3樣試驗之結果係海砂屋危險建築物的重要判斷
19 依據之一，如果氯離子超過國家標準，即為海砂屋，但是否
20 為危險建築物，尚須進一步分析，必須再加做建築物耐震能
21 力之詳細評估，出來後我們才判斷是否屬可補強、安全或危
22 險建築物。因建築物已經存在，我們測出混凝土實際強度，
23 做鋼筋掃描、實際配筋，帶入我們設計程式，反推回去了解
24 該建築物可承受多少地震力？此為耐震能力之詳細評估，若
25 未達標，我們即判定為危險建築物。」、「有關鑑定之結
26 論，請參報告書第50-52頁，調查結果系爭建物混凝土強度
27 有高有低，呈現不穩定狀態，中性化程度（酸鹼性PH值）有
28 部分不及格，混凝土長期暴露在空氣中風化，表面容易脫
29 落，鋼筋無保護層，主要是氯離子含量超標，超過0.6kg/m³，
30 氯離子含量是不可逆的（無法補強），混凝土過程不可
31 有海水鹽分進入，我推測新隆社區興建當時可能採用關渡、

淡水海邊的砂，若氯離子含量過高，接觸空氣、水，鋼筋生鏽膨脹，保護層掉下來，鋼筋會暴露在外面。超音波檢測結果未放入報告，耐震能力詳細評估，我們帶入程式分析，耐震能力在X向、Y向（指抵抗地震水平力）分析結果均小於設計規範要求之0.24g。921大地震臺北測站才測到0.135g，東星大樓卻倒塌（因設計錯誤，有偷工減料），我們才規範定有150gal之門檻，但新隆社區現場X向、Y向測出來有一個方向就小於150gal（ cm/sec^2 ），故耐震能力不足，地震大時可能會與東星大樓一樣，屬危險建築物。綜上，判定為危險建築物之主要兩個指標：(1)氯離子含量超過國家標準 0.6kg/m^3 ；(2)耐震能力不足。因此，以此二重要依據我們判定屬危險建築物。另外，若補強費用大於拆除重建費用之一半，無經濟效益，亦為危險建築物之指標，故行政部門也要求我們對此作分析，可參鑑定報告書附件15，補強費用超過重建費用50%。」（本院卷一第376-378頁）綦詳。且因系爭建物自上開鑑定後迄今，並未經修繕或補強，為兩造所不爭，自屬善後自治條例第7條第1項所稱之「經鑑定須拆除重建之建築物」，為維護人民生命及公共安全，被告依上開規定採據系爭鑑定報告作成原處分，通知所有權人停止使用並命限期拆除，應屬有據。

2. 原告雖主張系爭鑑定報告未以12棟或分4區為單位取樣，取樣數量不足，取樣未均勻分佈，取樣試體規格不符，取樣紀錄不完整，混凝土抗壓強度數值不正確，重建及補強費用估算錯誤云云，然查：

(1)關於取樣單位：按建築技術規則建築設計施工編第1條第42款規定：「幢：建築物地面層以上結構獨立不與其他建築物相連，地面層以上其使用機能可獨立分開者。」第43款規定：「棟：以具有單獨或共同之出入口並以無開口之防火牆及防火樓板區劃分開者。」是以，幢係以建築物地面層以上之結構是否獨立，而棟原則上係以可否獨立出入等，作為建築物單位之區分標準。本件就系爭建物是否

為須拆除重建之高氯離子混凝土建築物，前揭鑑定手冊第一章已明揭係針對「建築物結構體」氯離子含量檢測，第三章就其中混凝土檢測內容及方法，於3.3節亦揭示混凝土鑽心試體抗壓強度試驗結果，係針對「結構安全」進行評估，而於3.3.1抗壓強度、3.3.2氯離子含量、3.3.3中性化檢測部分，仍強調針對混凝土「結構」檢測及「結構安全」評估，甚至於第四章耐震能力詳細評估，規定就「結構物」之耐震能力需求進行計算，最後於第五章鑑定結果之判定，明載就「無結構安全疑慮者」，應敘明理由並作明確之判定等語，足徵判定是否須拆除重建之高氯離子混凝土建築物，應以建築物之結構，亦即，以「幢」為建築物單位為判定標準。此參證人余烈證稱：「棟與棟間只要有相連，我們會算成同一棟，因兩個結構體是一體的，地震來時會一起搖晃，若中間有隔開，則是各管各的，我所謂相連算同一棟，必須是地面上相連。」等語亦可知（本院卷一第382頁）。因此，系爭建物分B、C兩區，B區建築物地上層6棟結構均彼此相連，C區建築物地上層6棟結構均彼此相連，而B、C區之地下層係屬相連之停車場，堪認B、C區地上層係屬結構獨立不相連之兩幢建物，地下層則結構體相連（原處分卷二第231-234頁、本院卷一第335-337頁），是系爭鑑定報告以B、C兩區地面層以上建築物作為2個獨立結構之取樣單位，而地下層為1個獨立結構之取樣單位（原處分卷二第188-190頁），亦即，作為行為時鑑定手冊第三章第3.3.1條規定計算混凝土鑽心取樣數量「各樓層至少每200平方公尺1個，每樓層不得少於3個」之取樣單位，應無違誤。原告主張以12棟各棟為取樣單位或以基地內兩條伸縮縫切割為4區為取樣單位云云，難謂有據。

(2)關於取樣分布：按行為時鑑定手冊第三章第3.3.1條規定所指「各樓層取樣位置須均勻分布，不得集中同一處」，係指於各取樣單位之各樓層取樣，所取樣之位置應均勻分

布，不得僅集中同一處取樣，而失其代表性而言，至於是
 否於各樓層之公共區域之共用部分或區分所有權人專有戶
 別之專有部分取樣，並非所問。蓋建築物結構是否不安全
 而須拆除重建，從前揭鑑定手冊之各樓層均應檢測之規定
 意旨可知，係採整體評估之方式，不會僅就某部分樓層檢
 測，當也無庸區分各樓層之專有部分或共用部分檢測，此
 從證人余烈證述：「（問：對於樓梯間及室內結構強度差
 異是否知悉？）都一樣，建物每個角落都要安全，並未區
 分樓梯間及室內。」等語（本院卷一第382頁）也可得
 知。經核，系爭鑑定報告附件九之取樣位置平面圖，混凝
 土鑽心取樣位置確係均勻散布於各樓層之各棟不同處，並
 未集中於同一處（原處分卷二第237-282頁）。原告雖主
 張專有部分僅取樣4個，遠低於共用部分之樓梯與電梯間
 取樣數乙節，縱使為真，難謂有違反行為時鑑定手冊第三
 章第3.3.1條規定，況證人余烈證稱：不是僅有4個在室內
 取樣，我們進入室內有好幾百戶等語（本院卷一第382
 頁），要難認原告之主張係屬有據。

- (3)關於取樣數量：依行為時善後處理準則第2條第1款及鑑定
 手冊第三章第3.3.1條規定混凝土鑽心取樣數量「各樓層
 至少每200平方公尺1個，每樓層不得少於3個」，核系爭
 鑑定報告按各取樣單位（B、C區之地下層、B區地面層、C
 區地面層）使用執照記載之每樓層面積所取樣，數量如
 下：

混凝土檢測取樣數量統計表				
樓層	B區、C區共用(m ²)			取樣數量
B1F	13,450.44			68
樓層	B區面積(m ²)	取樣數量	C區面積(m ²)	
1F	5,476.41	28	6,135.83	31
2F	1,819.69	10	1,972.06	10

3F	1, 972. 17	10	2, 051. 85	11
4F	1, 923. 38	10	2, 050. 21	11
5F	1, 923. 38	10	2, 050. 21	11
6F	1, 923. 38	10	2, 050. 21	11
7F	1, 923. 38	10	2, 050. 21	11
8F	1, 923. 38	10	2, 050. 21	11
9F	1, 923. 38	10	2, 050. 21	11
10F	1, 923. 38	10	2, 050. 21	11
11F	1, 923. 38	10	2, 050. 21	11
12F	1, 923. 38	10	2, 050. 21	11

（原處分卷二第18-26、188-190頁），符合每樓層面積除以200平方公尺後之應取樣數量，且每樓層未少於3個。原告主張取樣數量不符規定云云，尚無足採。

(4)關於取樣試體規格：系爭使照所建新隆社區A區建物，於97年間即經鑑定亦屬高氯離子混凝土建築物，須拆除重建，經臺北市政府99年7月30日府都建字第09964214600號公告列管並限期停止使用及自行拆除，於100年3月21日領得建照拆除重建，現竣工並領得108使字第58號使用執照（本院卷二第263-322頁），而系爭建物也屬同一系爭使照之建築物，依系爭建物照片可知（本院卷一第305-333頁），系爭建物外觀明顯有混凝土崩落、牆壁樑柱大幅裂痕、整片鋼筋裸露之高氯離子混凝土建築物特徵，於107年10月進行鑑定鑽心取樣前（原處分卷二第187頁），實有亟大可能為結構不安全而屬須拆除重建之高氯離子混凝土建築物。是以，於進行鑑定鑽心取樣時，自應考量系爭建物已有高度結構安全疑慮，但現仍有人使用或居住於內之情況，於為追求取樣檢測正確性之同時，應兼顧避免鑽心取樣造成已相當脆弱之建物結構再遭破壞，而危害於取

樣時居住或使用之安全。準此，行為時鑑定手冊第3.3.1條規定：「本手冊建議鑽心試體尺寸有影響結構安全之疑慮時，指定試驗者本其專業判斷，試體直徑可小於94mm，惟不得小於50mm，且須大於粗骨材最大粒徑之2倍。」。觀之混凝土鑽心試體抗壓試驗報告，所載試體尺寸並無未合於前開規定之情形(系爭鑑定報告影本卷一)，是原告主張本件混凝土鑽心取樣試體平均直徑不足6公分，平均長度不足11.5公分，而與前揭規定不符云云，難認有據。

(5)關於取樣紀錄：原告主張調查取樣需有取樣前及取樣後之照片，取樣照片未標示取樣結構位置，也無時間、取樣人員等節。查鑑定手冊就取樣紀錄應如何記載並未規範，尚難認除取樣過程外，取樣前及取樣後未拍攝照片即有程序上瑕疵。且觀之系爭鑑定報告附件九（系爭鑑定報告影本卷一、二），每一鑽心取樣過程均拍攝有照片，自可從照片得知取樣位置，況照片業記載取樣試體編號，對照混凝土抗壓報告總表，即可知該編號所顯示之取樣單位為B或C區、樓層別及混凝土鑽心試體抗壓試驗報告之報告編號。又該等試體抗壓試驗報告，已載明各試體(樣品)編號(位置)、試體取樣日期、時間、收件日期、取樣人員及送驗人員等資訊，並非無法得知取樣位置、取樣時間及取樣人員情事，原告此部分主張，核與事實不符，應無可取。

(6)關於混凝土抗壓強度數值：按鑑定手冊第五章鑑定結果之判定第1條明訂：「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 0.6kg/m^3 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（以下簡稱樓層比）四分之一以上，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 150cm/sec^2 者。(2)混凝土水溶性氯離子含量樓層平均值 0.6kg/m^3 以上、中性化深度檢測樓層平均值4公分以上且『混

01 凝土抗壓強度』平均值小於0.45f' c之樓層總數與總樓層
02 數之比值二分之一以上者。(3)修復補強及防蝕監測計畫
03 工程費用超過重建費用之50%以上者。」因此，只要符合
04 第(1)或(2)或(3)項之規定，即得判定為拆除重建。查
05 系爭鑑定報告結論，係基於認定結果符合上開第(1)與
06 (3)項規定，而判定應拆除重建，並非基於合於第(2)項
07 規定(原處分卷二第226-227頁)。是「混凝土抗壓強
08 度」平均值是否小於0.45f' c，核與本件判定為拆除重建
09 之理由及依據無涉。此參前揭證人余烈證述：判定為危險
10 建築物之主要兩個指標(1)氯離子含量超過國家標準0.6k
11 g/m³ (2)耐震能力不足，另若補強費用大於拆除重建費用
12 之一半，無經濟效益，亦為危險建築物之指標等語(本院
13 卷一第378頁)，亦可明瞭。從而，原告執混凝土抗壓強
14 度引用數額不正確乙節，實與系爭鑑定報告認定結論並無
15 關聯，自難以為其有利之認定。

- 16 (7)關於重建及補強費用估算：承上所述，依鑑定手冊第五章
17 鑑定結果之判定規定可知，只要符合上開第(1)或(2)或
18 (3)項之規定，即得判定為拆除重建。從而，系爭鑑定報
19 告結論已認定系爭建物已符合上開第(1)項規定，即得判
20 定拆除重建，縱修復補強及防蝕監測計畫工程費用未超過
21 重建費用之50%以上，致不符合上開第(3)項之規定，仍
22 不影響判定結果，是原告此部分主張，尚無足作為其有利
23 之認定。且鑑定手冊第五章鑑定結果之判定規定，重建費
24 用之工程造價，係依「臺北市都市更新事業(重建區段)
25 建築物工程造價要項」之單價表為準。查系爭建物為鋼筋
26 混凝土構造之12層建築(原處分卷一、二第18-26頁系爭
27 使照)，參照臺北市都市更新處於107年10月修訂之該要
28 項單價表，鋼筋混凝土造11-15層建築，第一級(一般等
29 級)工程造價單價為1平方公尺31,400元，是系爭鑑定報
30 告就系爭建物重建費用，以31,400元乘以總樓地板面積6
31 8,640.76平方公尺，得出2,155,319,864元為重建費用，

並無不合。原告主張重建費用估算金額嚴重縮水云云，應無理由。

3. 原告又主張參加人支付鑑定費用268萬8千元予鑑定機構社團法人台北市土木建築學會，證人余烈與參加人有不當利益交換，證人證詞偏頗云云。然查，新隆社區委託國揚及神揚公司辦理都更重建事宜，因故終止契約，發生民事爭訟（業經臺北地院109年度訴字第5504號判決在案，參原處分卷二第365-377頁）。因國揚及神揚公司主張其等受有代新隆社區支出系爭鑑定費用以辦理都更前置作業之損失，鑑定機構社團法人台北市土木建築學會乃於110年4月19日寄發函文予新隆社區及新受委任之廠商三圓建設股份有限公司，表示未經許可不得違法使用系爭鑑定報告（本院卷一第431頁），惟新隆社區認此乃社區與國揚及神揚公司間之紛爭，與鑑定機構無涉，始委請參加人訴訟代理人答覆如原告所提律師函（本院卷一第419-422頁），鑑定機構嗣再函覆新隆社區鑑定費用係神揚公司所繳納，參加人於取得神揚公司同意始得使用系爭鑑定報告等旨（本院卷一第433頁），系爭鑑定報告之鑑定技師證人余烈於本院作證後向新隆社區表示希望能妥善處理此事，嗣參加人支付系爭鑑定費用取得系爭鑑定報告權利，而由鑑定單位返還神揚公司原支付之鑑定費用方式處理（本院卷一第405-411頁之協議書）等情，並經參加人陳明在卷（本院卷一第427-429頁）。以上足認，鑑定機構於作成系爭鑑定報告後，因參加人與國揚及神揚公司間之民事終止契約糾紛，始衍生有關係爭鑑定報告合法使用之爭議，然此為系爭鑑定報告作成後之爭議，自不會溯及影響系爭鑑定報告作成之公正性，且參加人嗣支付對價予鑑定機構而取得合法使用系爭鑑定報告之權利，尚無違法可言，此也與系爭鑑定報告之內容無涉，況鑑定費用並非支付予證人余烈，而係支付予鑑定機構即社團法人台北市土木建築學會，實難認證人余烈與參加人有何不當利益交換，遑論有致其翻異其作成

01 鑑定報告之內容而於本院為虛偽證述之可能，是原告之質
02 疑，難認有據，無足憑採。

- 03 4. 原告再主張審查委員會非法定組織，其審查系爭鑑定報告，
04 係屬不法，系爭鑑定報告僅有5位委員認為合於規定，未達
05 二分之一云云。惟按，臺北市政府為維護公共安全，基於執
06 行地方自治團體建築管理事項之職權，針對轄內高氯離子混
07 凝土建築物所生公共安全問題及管理訂有善後自治條例，並
08 為廣納專業意見而妥適執行該條例第5條第1項就建築物所有
09 權人出具鑑定機關（構）鑑定屬高氯離子凝凝土建築物之審
10 查，臺北市政府遂設置審查委員會（審查委員會作業要點第1
11 點及第4點規定參照），是委員會係屬臺北市政府依據自治
12 條例授權訂定之自治規則所設置之組織，以協助臺北市就建
13 築物所有權人提出之鑑定機關（構）鑑定屬高氯離子凝凝土
14 建築物事項審查，係屬有據，並無違法可言。又依該要點第
15 3點第1項規定：「本會置委員9人，主任委員由建管處首長
16 兼任，副主任委員2人，1人由建管處首長指派兼任，1人由
17 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
18 聘（派）兼之：（一）建築專家學者2人。（二）土木專家
19 學者2人。（三）結構專家學者2人。」第6點第2項規定：
20 「本會會議應有二分之一以上委員親自出席始得開會；經出
21 席委員二分之一以上同意，始得作成決議。」而本件審查委
22 員會就系爭鑑定報告於108年3月4日、5月9日及6月17日進行
23 審查，並經鑑定機構到場接受委員專業審查意見詢問，嗣經
24 鑑定機構修正鑑定報告內容，再經5位外聘之建築、土地及
25 結構等專家委員出具審查意見，一致認系爭鑑定報告符合善
26 後自治條例及鑑定手冊規定而通過審查（原處分卷二第123-
27 292頁），已逾9位委員之半數以上同意，尚無不合。原告上
28 開主張，容有誤解，洵無可取。至原告主張用途係數應採用
29 $I=1.0$ ，系爭鑑定報告以1.25為據，應有錯誤云云。然查，
30 關於耐震力評估之用途係數為何，依內政部100年1月19日台
31 內營字第0990810250號令修正「建築物耐震設計規範及解

說」，2.8節用途係數規定：「用途係數I依下列規定：……
第三類建築物：下列公眾使用之建築物，I=1.25(1)各級政府機關辦公廳舍。(2)教育文化類……集會堂、活動中心……(4)營業類餐廳：餐廳；百貨公司、商場、超級市場、零售市場；批發量販營業場所；展售場、觀覽場；地下街。……一棟建築物如係混合使用，上述供公眾使用場所累計樓地板面積超過3000平方公尺或總樓地板面積百分之二十以上者，用途係數才需用 1.25。……第四類建築物：其他一般建築物，I=1.0。」審查委員會於108年3月4日及5月9日審查時，經鑑定機構答覆係按耐震設計規範2.8節規定，系爭建物1樓為店舖、里民中心等供公眾使用之場所，其面積為超過3,000平方公尺，故用途係數I以1.25進行評估等語（原處分卷二第172-173、179頁），核系爭使照及系爭鑑定報告，系爭建物1樓，B區面積5,476.41平方公尺，C區面積6,135.83平方公尺，作為餐廳、商場、超級市場、里民中心使用，是以I=1.25為用途係數進行耐震力評估，並無不合。原告此部分主張，容有誤會。

5. 另原告主張其提出所有建築物並非海砂屋之證明文件，加勁補強係個別所有權人辦理，被告卻未採納云云。然查：原處分說明四之「無法整合進行除重建者，仍得依本府認可之鑑定機構辦理之鑑定報告內容加勁補強，工程完竣後由原鑑定機構複核簽證者，得向本府申請補助費用，每戶最高10萬元。」內容部分，係指被告依前揭善後自治條例第8條第1項規定，同意若系爭建物所有權人嗣後自行再委託其他臺北市政府認可之鑑定機構辦理整幢（棟）鑑定，提供具體之加勁補強或防蝕處理方式，建築物所有權人得依該鑑定報告之具體處理措施完成整幢（棟）加勁補強或防蝕工程，於工程完竣後由原鑑定機構（即原本判定須拆除重建者）複核簽證，系爭建物即可解除列管，並可依同條第3、4項規定申請補助費用，每戶最高10萬元情事，並非指各戶所有權人自行就專有部分補強即得解除列管及申請補助費用。是原告主張，應

屬誤會，尚無足採。至原告主張系爭建物區分所有權人對原處分均不能接受乙節，遭參加人即新隆社區管理委員會否認，並經參加人陳稱新隆社區為全台最大、知名之海砂屋社區，原處分可讓社區享有都更重建獎勵，有正面影響，且社區多半屋況惡劣，居住品質不佳，結構安全堪虞，若原處分遭撤銷，社區應無都更重建之望等語在卷（本院卷一第285頁、卷二第33頁），被告復陳明僅有原告針對原處分提起行政爭訟等語，為原告所不爭執，而原告陳稱希望原處分撤銷，原告房屋可繼續出租使用等語（本院卷一第118、176-177頁），足徵原告主張與事實未盡相符，仍無足採。

八、從而，原處分並無違法，訴願決定予以維持，核無不合。原告訴請撤銷，為無理由，應予駁回。本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法經本院審酌後，核與判決結果均不生影響，故不再逐項論述，附敘明之。

據上論結，本件原告之訴為無理由，依行政訴訟法第98條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 12 月 30 日

臺北高等行政法院第二庭

審判長法官 蕭 忠 仁

法官 李 明 益

法官 羅 月 君

一、上為正本係照原本作成。

二、如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須按他造人數附繕本）。

三、上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書。（行政訴訟法第241條之1第1項前段）

四、但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人。（同條第1項但書、第2項）

得不委任律師為訴訟 代理人之情形	所需要件
---------------------	------

(一)符合右列情形之一者，得不委任律師為訴訟代理人	1. 上訴人或其法定代理人具備律師資格或為教育部審定合格之大學或獨立學院公法學教授、副教授者。 2. 稅務行政事件，上訴人或其法定代理人具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，上訴人或其法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人者。
(二)非律師具有右列情形之一，經最高行政法院認為適當者，亦得為上訴審訴訟代理人	1. 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親具備律師資格者。 2. 稅務行政事件，具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人者。 4. 上訴人為公法人、中央或地方機關、公法上之非法人團體時，其所屬專任人員辦理法制、法務、訴願業務或與訴訟事件相關業務者。
是否符合(一)、(二)之情形，而得為強制律師代理之例外，上訴人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出(二)所示關係之釋明文書影本及委任書。	

中 華 民 國 110 年 12 月 30 日

書記官 陳 又 慈