

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因違反建築法事件，不服原處分機關民國 102 年 5 月 8 日北市都建字第 10264082800 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。

事實

訴願人所有本市中山區○○○路○○段○○號○○樓建築物（下稱系爭建物），領有 73 使字XXXX 號使用執照，核准用途為「集合住宅」。嗣經通報系爭建物有外牆磁磚剝落傷及路人之情事，原處分機關所屬建築管理工程處乃於民國（下同）102 年 5 月 6 日派員現場勘查，發現系爭建物外牆確有磁磚剝落，業已影響行人安全，乃當場拍照存證。原處分機關審認訴願人對系爭建物未盡其管理維護之責，違反建築法第 77 條第 1 項規定，乃依同法第 91 條第 1 項第 2

款規定，以 102 年 5 月 8 日北市都建字第 10264082800 號函，處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰

鍰，並命訴願人於文到次日起 15 日內改善。該函於 102 年 5 月 16 日送達，訴願人不服，於 102

年 5 月 28 日向本府提起訴願，5 月 30 日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按建築法第 2 條第 1 項規定：「主管建築機關，在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府……。」第 77 條第 1 項規定：「建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。」第 91 條第 1 項第 2 款規定：「有左列情形之一者，處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並限期停止其使用。必要時，並停止供水供電、封閉或命其於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除：…

....二、未依第七十七條第一項規定維護建築物合法使用與其構造及設備安全者。」

內政部營建署 99 年 6 月 14 日營署建管字第 0990036588 號函釋：「.....一、按『外牆依

建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 22 款規定，

係指建築物外圍之牆壁，由其建築物之建築執照標示圖說、使用執照所記載用途及相關

測繪規定，認定其屬專有部分或共用部分，並可經由規約約定或區分所有權人會議議決供特定區分所有權人或共同使用。……』為本部 91 年 3 月 22 日台內營字第 0910082290 號函所明釋，又按『公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。』為公寓大廈管理條例第 56 條第 1 項所明定，故有關公寓大廈外牆之定義及其屬專有部分或共用部分之認定，依上開條文規定及函釋說明辦理……。』

臺北市政府 95 年 7 月 5 日府工建字第 09560103901 號公告：「……公告事項：一、本府

依建築法規定主管之建築管理業務之事項，自 95 年 8 月 1 日起依規定委任本府都市發展局辦理……。」

二、本件訴願理由略以：

- (一) 原處分機關關於裁處訴願人罰鍰等處分前並未給予訴願人陳述意見之機會，該處分自屬違法應予撤銷。
- (二) 系爭建物外牆磁磚剝落，應由全體區分所有權人依應有部分比例負擔之，非由訴願人負擔全責。

三、查本案原處分機關於 102 年 5 月 6 日至系爭建物現場勘查發現該建物外牆確有磁磚剝落，業已影響行人安全，有系爭建物使用執照及現場照片等影本附卷可稽，是原處分機關以系爭建物所有權人即訴願人違反建築法第 77 條第 1 項規定，依同法第 91 條第 1 項第 2 款規

定處訴願人罰鍰等處分。

四、惟按內政部營建署 99 年 6 月 14 日營署建管字第 0990036588 號函釋意旨：「……一、按『外牆依建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 22 款規定，係指建築物外圍之牆壁，由其建築物之建築執照標示圖說、使用執照所記載用途及相關測繪規定，認定其屬專有部分或共用部分，並可經由規約約定或區分所有權人會議議決供特定區分所有權人或共同使用。……』為本部 91 年 3 月 22 日台內營字第 0910082290 號函所明釋，又按『公寓

大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。』為公寓大廈管理條例第 56 條第 1 項所明定，故有關公寓大廈外牆之定義及其屬專有部分或共用部分之認定，依上開條文規定及函釋說明辦理……。』是本案究應以何人為裁處對象，首應究明者厥為系爭建物外牆依系爭建物之建築執照標示圖說、使用執照所記載用途及相關測繪規定，究屬專有部分或共同使用部分？然綜觀全卷原處分機關就此未先予究明，逕以系爭建物所在之建築物未依公寓大廈管理條例規定成立管理委員會或設有管理負責人，亦無規約約

定或區分所有權人會議議決外牆為共同使用，而逕認系爭建物外牆為訴願人之專有部分，即嫌率斷。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 丁庭宇
委員 蔡立文
委員 王曼萍
委員 劉宗德
委員 紀聰吉
委員 戴東麗
委員 柯格鐘
委員 葉廷鐘
委員 范建廷
委員 王清文
委員 韻茹
委員 傅玲靜
委員 吳秦雯
委員 劉成焜
中華民國 102 年 8 月 14 日市長 郝龍斌
法務局局長 蔡立文決行