

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 12 月 5 日北市都建字第 10264486600 號

裁處書，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

本市中山區○○○路○○號建築物（下稱系爭建物），領有 74 使字 xxxx 號使用執照，為 12 層樓供公眾使用建築物。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 12 月 2 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。嗣原處分機關審認訴願人為系爭建物之管理委員會主任委員，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，且係重大特殊影響公共安全情形，乃依同法第 91 條第 1 項第 2 款規定，以 102 年 12 月 5 日北市都建字第 1026

4486600 號裁處書，處訴願人法定最高額新臺幣 30 萬元罰鍰，並命訴願人轉知全體區分所有權人於文到次日起 7 日內改善。訴願人不服，於 102 年 12 月 11 日向本府提起訴願，103 年 1 月 10

日及 2 月 14 日補充訴願理由，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。」

公寓大廈管理條例第 3 條規定：「本條例用辭定義如下：……二、區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。三、專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。四、共用部

分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者..

....八、住戶：指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者。九、管理委員會：指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。十、管理負責人：指未成立管理委員會，由區分所有權人推選住戶一人或依第二十八條第三項、第二十九條第六項規定為負責管理公寓大廈事務者。」

第 9 條第 1 項及第 2 項規定：「各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權。但另有約定者從其約定。」「住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。」第 10 條第 2 項規定：「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之....」第 11 條第 1 項規定：「共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。」

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、本件訴願及補充理由略以：系爭建物尚未向市府報備成立管理委員會，非區分所有權人之訴願人純係由住戶無記名投票推派幫忙管理，對外牆修繕及部分區分所有權人擅自出租外牆予廣告商使用，僅能勸說而無權強制干涉或命其出面善後；又訴願人除已積極邀約區分所有權人協調修繕事宜、賠償遭外牆剝落磁磚砸傷之路人以外，並已在系爭建物外牆架設安全防護網，已盡善後能事，請撤銷原處分。

三、查原處分機關於 102 年 12 月 2 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存根及現場照片等影本附卷可稽，違規事證明確。是原處分機關審認系爭建物管理委員會主任委員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，並命訴願人轉知全體區分所有權人。

四、惟查，依據建築法第 91 條第 1 項第 2 款規定，未依同法第 77 條第 1 項規定維護建築物合法

使用與其構造及設備安全者，其受處罰人係建築物之所有權人、使用人。又依公寓大廈管理條例第 3 條第 2 款及第 11 條規定，公寓大廈之區分所有權人就其共用部分是按其應有部分成立分別共有關係，共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之，因此分別共有之各共有人，係按其應有部分之比例，對於共有物之全部行使權利並負擔義務（最高行政法院 98 年度判字第 452 號判決參照）。又於同一建築物有數區分所有權人，如有於共用部分違規使用建築物之情形，主管機關依建築

法相關規定，應對全體區分所有權人裁處，惟如違規使用建築物係區分所有權人或使用人之其中個人行為，主管機關依情形自得對該行為人予以處罰（臺中高等行政法院 98 年度訴字第 482 號判決參照）。本件參照前揭判決意旨，系爭建物外牆數處剝落，其外牆之維護、改善及修復，應屬系爭建物全體所有權人或使用人之責任，則原處分機關以訴願人為處分對象即有違誤；又系爭建物並未依公寓大廈管理條例第 55 條第 1 項規定成立管理委員會及向本府報備，則原處分機關審認訴願人為系爭建物管理委員會之主任委員亦有違誤；且縱訴願人為管理負責人，其權責僅係執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作。則本件應以何者為受處分對象，自應參酌前揭判決意旨辦理。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、另訴願人向原處分機關請求原處分停止執行乙節，前經原處分機關以 103 年 2 月 20 日北市都建字第 10365695500 號及 103 年 2 月 26 日北市都建字第 10363991800 號函復訴願人否准所

請並副知本府法務局在案，惟查原處分既經本府訴願決定撤銷，自無停止執行之問題，併予指明。

六、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（公出）
委員	蔡	立	文（代理）
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	建	廷
委員	范	文	清
委員	王	韻	茹
委員	傅	玲	靜
委員	吳	秦	雯

中華民國 103 年 5 月 7 日

市長 郝龍斌
法務局局長 蔡立文 決行