

訴 願 人 ○○○
訴 願 人 ○○○
訴 願 人 ○○○
訴 願 人 ○○○○
訴 願 人 ○○○
訴 願 人 ○○○
訴 願 人 ○○○
訴 願 人 ○○○
訴 願 人 ○○○
訴 願 人 ○○○
訴 願 人 ○○○

兼上 40 人訴願代表人

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人等 41 人因違反建築法事件，不服原處分機關民國 105 年 2 月 3 日北市都建字第 1056408

1700 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人等 41 人及○○○、○○○、○○○、○○○、○○○（下稱○○○等 5 人）共 46 人共有本市中正區○○○路○○段○○號等建築物（下稱系爭建築物），領有 74 使字 xxxx 號使用執照，為地下 1 層、地上 10 層建築物，原核准用途地下層為防空避難室兼停車場；第 1 層為一般零售業，第 2 層至第 6 層為一般事務所，第 7 層至第 10 層為集合住宅，分別屬建築物使用類

組及變更使用辦法第 2 條規定之 G-2 類組（供商談、接洽、處理一般事務之場所）、G-3 類組（供一般門診、零售、日常服務之場所）及 H-2 類組（供特定人長期住宿之場所）。本市建築管理工程處（下稱建管處）經通報（列管編號：1051999045）系爭建築物有磁磚脫落砸傷路人之情事，乃於民國（下同）105 年 1 月 26 日委託財團法人○○中心（下稱建築中心）派員至現場勘查，發現系爭建築物外牆飾面有鬆脫掉落於人行道，砸傷路過民眾情事，業已影響行人安全，乃拍照存證。嗣原處分機關審認訴願人等 41 人及○○○等 5 人對系爭建築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 105 年 2 月 3 日北市都建字第 10564081700 號裁處書處訴願人等 41

人及○○○等 5 人新臺幣（下同）30 萬元罰鍰。該裁處書分別於 105 年 2 月 5 日、2 月 16 日送達

訴願人等 41 人及○○○等 5 人，訴願人等 41 人不服，於 105 年 2 月 25 日向本府提起訴願，3 月 22

日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願人雖於訴願請求欄載明：「北市都建字第 10564081701 號 發文日期：中華民國 105 年 2 月 3 日」，惟該函僅係原處分機關檢送裁處書等予訴願人等 41 人及○○○等 5 人

；且依訴願人等 41 人於訴願書後附具之原處分機關 105 年 2 月 3 日北市都建字第 105640817

00 號裁處書影本，揆其真意，應係不服該裁處書，合先敘明。

二、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。」

行政罰法第 18 條第 1 項規定：「裁處罰鍰，應審酌違反行政法上義務行為應受責難程度、所生影響及因違反行政法上義務所得之利益，並得考量受處罰者之資力。」

建築物使用類組及變更使用辦法第 1 條規定：「本辦法依建築法（以下簡稱本法）第七十三條第四項規定訂定之。」第 2 條第 1 項及第 2 項規定：「建築物之使用類別、組別及其定義，如附表一。」「前項建築物之使用項目舉例如附表二。」

附表一 建築物之使用類別、組別及其定義（節錄）

類 別	類別定義	組別	組別定義
G 辦公、	供商談、接洽、處理一般事務或	G-2	供商談、接洽、處理一般
類 服務類	一般門診、零售、日常服務之場		事務之場所。
	所。		
		G-3	供一般門診、零售、日常
			服務之場所。

H	住宿類	供特定人住宿之場所。	H-2	供特定人長期住宿之場所	
類				。	

附表二 建築物使用類組使用項目舉例（節錄）

類組	使用項目舉例
G-2	……
	2. ……一般事務所 ……。
G-3	……
	4. ……一般零售場所……。
H-2	1. 集合住宅、住宅……。

臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準第 3 點規定：「違反本法之統一裁罰基準如附表。」第 4 點規定：「附表各項違規事件，如有個別特殊情況者，得審酌違反行政法上義務行為應受責難程度、所生影響、因違反行政法上義務所得之利益及受處罰者之資力，並依照統一裁罰基準酌予加重或減輕處罰；但應敘明加重或減輕之理由。」

附表 違反建築法事件統一裁罰基準表（節錄）

項次	17
違反事件	未維護建築物合法使用與其構造及設備安全（含防火區劃之防火門設栓、上鎖或於逃生避難動線堆置雜物）。
法條依據	第 91 條第 1 項第 2 款
統一裁罰基準（新台幣：元）或其他處罰	……G2、G3……H2 等類組之場所。 屬同一違規行為者。

	第 1 次	處 6 萬元罰鍰，並限期改善或補辦手續。
裁罰對象	建築物所有權人、使用人。	

- 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……。」
- 三、本件訴願理由略以：系爭建築物前任管委會，於 104 年 4 月間即徵詢數家修繕公司，並於 104 年 5 月中旬與○○公司議價於同年 6 月 16 日開始改善修復、清除可能剝落之外牆飾面；105 年 1 月 26 日磁磚掉落，原因是氣溫驟降（北部 23 日、24 日最低溫為 4 度），之後隔
- 日急速升溫（25 日、26 日高溫 23 度左右）導致全臺百餘棟外牆磁磚掉落，氣候為不可抗（力）之因素；事發後管委會積極善後，受傷民眾事發當天包紮好後即回住所休息，休息 1 天後即開始上班，且系爭建築物將要進行實質外牆修繕；至於登上媒體非罪大惡極，有正面宣導效果，原處分機關以最高罰金（鍰）懲罰顯非必要，請撤銷原處分。
- 四、查本案經建管處委由建築中心於 105 年 1 月 26 日至系爭建築物現場勘查，發現該建築物外牆飾面有鬆脫掉落於人行道情事，業已影響行人安全，有系爭建築物使用執照存根、臺北市建築物外牆飾面剝落、附掛物鬆動脫落通報案件勘檢紀錄表及現場照片等影本附卷可稽，是原處分機關以系爭建築物所有權人即訴願人等 41 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 款規定予以裁處罰鍰，自屬有據。
- 五、至訴願人主張系爭建築物管委會前於 104 年 5 月中旬與○○股份有限公司議價於同年 6 月 16 日開始改善修復、清除可能剝落之外牆飾面；105 年 1 月 26 日磁磚掉落，原因是氣溫驟降（北部 23 日、24 日最低溫為 4 度），之後隔日急速升溫（25 日、26 日高溫 23 度左右）
- ，氣候為不可抗力之因素；受傷民眾事發當天包紮好後即回住所休息，休息 1 天後即開始上班，且系爭建築物將要進行實質外牆修繕；原處分機關處以最高罰鍰顯非必要，請撤銷原處分云云。經查：
- （一）按建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全，建築法第 77 條第 1 項定有明文。查本件系爭建築物領有 74 使字 xxxx 號使用執照，為使用已超過

年之建築物，其外牆之壁磚飾材是否有因使用已達一定期間而有鬆脫掉落之虞，其所

有權人自應隨時注意；且系爭建築物於 103 年間已涉有外牆飾面剝落情事，業經本府以 103 年 9 月 26 日府都建字第 10364404300 號函通知中正首府大廈（即系爭建築物）

管

理委員會略以：「……主旨：有關 貴管理委員會所管本市中正區○○○路○○段○○號建築物（○○大廈）外牆涉面飾材剝落情事……說明：一、旨揭建築物之外牆經本府都市發展局於 103 年 8 月 27 日派員前往勘查，發現面飾材剝落情事……建請 貴會從速進行建築物外牆修復，或得於改善前暫行施作臨時性防護措施，以確保民眾生命及財產安全……。」並有卷附 103 年 8 月 20 日臺北市建築物外牆面飾剝落通報案件勘檢紀錄表及現場採證照片等影本可憑，是系爭建築物外牆飾面剝落狀態既存，則其所有權人（含訴願人等 41 人）自應提高其維護、管理之注意義務。惟據好澄外牆美容股份有限公司 104 年 5 月 22 日補充說明所載：「… …3. 以○○首府現場來看，自 921 大地震後，外牆丁掛磚就沒有尋補過，這次工作重點在於尋補處理……。」則系爭建築物管理委員會 104 年間所為系爭建築物之外牆磁磚維護工程，僅為外磚尋補，而非實質、長久性之外牆修復工程；且訴願人等 41 人亦未舉證其等於進行實質外牆修復工程前，有就系爭建築物外牆為全面性之防護措施；致系爭建築物於 105 年 1 月 26 日發生外牆剝落、砸傷民眾之影響公安情事，難謂已善盡所有權人之管理維護義務；至訴願人等 41 人主張 105 年 1 月 26 日磁磚掉落是因氣候之不可抗力因素所致一節

,

惟並未能具體舉證以實其說，自難遽對其為有利之認定。是本件原處分機關審認訴願人等 41 人未盡所有權人維護系爭建築物構造及設備安全之責任，違反建築法第 77 條第 1 項規定，核屬有據。

（二）又本件原處分機關於 105 年 3 月 21 日答辯書陳明略以：「……理由……四、……

（二）有關訴願人主張原處分有違公平性及比例原則云云：……2、按系爭建築物現況用途屬建築物使用類組及變更使用辦法……第 2 條附表規定之 G 類 G-3 類組『店鋪』（第 1 層）、G-2 類組『辦公室（廳）』（第 2 層至第 6 層）、H 類 H-2 類組『住宅』（第 7 層至第 10 層），倘有違反建築法第 77 條第 1 項規定時，原應依建築法第 91 條

宅

第

1 項第 2 款及前揭裁罰基準（按：指臺北市府處理違反建築法事件統一裁罰基準）第 2 點附表項次 17 之 G2、G3、H2 類組欄位規定處 6 萬元罰鍰，惟依建管處現場勘查照片

觀

之……系爭建築物掉落之碎片甚為巨大，砸傷路過之年約 20 歲女性頭部，屬對民眾生命身體法益造成侵害之情形，更甚者，若該碎片掉落時係不幸造成死亡之結果，後

果更不堪設想，是以系爭建築物之外牆磁磚飾材掉落情事，對公眾造成之危險性不可謂之不高，本局審認本案為嚴重影響公共安全之個別特殊情形，且訴願人違反行政法上義務行為應受責難程度及所生影響均甚為重大，依建築法第 91 條第 1 項第 2 款及前揭裁罰基準第 4 點規定，逕處法定最高罰鍰額 30 萬元，並無不合.....。」是以，本件原處分機關審認訴願人等 41 人對系爭建築物未善盡其管理維護之責，並依行政罰法第 18 條第 1 項及臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準第 4 點規定，審酌訴願人等 41 人違反行政法上義務行為應受責難程度、所生影響等情，依建築法第 91 條第 1 項第 2 款規定，處訴願人等 41 人法定最高額 30 萬元罰鍰，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關依前揭規定，處訴願人等 41 人 30 萬元罰鍰，並無不合，原處分應予維持。

六、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 楊 芳 玲（公出）

委員 張 慕 貞（代理）

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

中華民國 105 年 5 月 26 日

市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲決行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺灣臺北地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。（臺灣臺北地方法院行政訴訟庭地址：新北市新店區中興路 1 段 248 號）