

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 105 年 11 月 11 日北市都建字第 10564572100 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

訴願人及案外人○○○等共 21 人所有之本市大安區○○路○○段○○巷○○號及○○號建築物（下稱系爭建築物），領有（59）使字第 xxxx 號使用執照，為地上 7 層之建築物，核准用途為集合住宅，屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條規定之 H-2 類組（供特定人長期住宿之場所）。原處分機關所屬臺北市建築管理工程處（下稱本市建管處）經通報系爭建築物有磁磚脫落恐砸傷路人之情事，乃委託財團法人台灣建築中心（下稱台灣建築中心）於民國（下同）104 年 8 月 26 日至現場勘檢，查認系爭建築物第 2、第 3、第 6 及第 7 層樓梯間外牆飾面有

磁磚脫落恐砸傷路人之虞，乃拍照存證，並製作勘檢紀錄表。嗣原處分機關審認系爭建築物梯間等涉面飾材剝落情事，乃以 105 年 2 月 4 日北市都建字第 10564085300 號函通知訴願人及案

外人○○○等共 21 人，限於文到次日起 30 日內改善修復、清除可能剝落之外牆飾面或施作臨時性安全防護措施，屆期仍未改善將依建築法第 91 條規定處罰。嗣原處分機關於 105 年 9 月 7 日派員至現場複查結果，系爭建築物仍未修復改善，乃拍照存證，並以 105 年 9 月 12 日北市都建字第 10564479600 號函通知訴願人及案外人○○○等共 21 人，限於文到次日起 14 日內改善修復、清除可能剝落之外牆飾面或施作臨時性安全防護措施，屆期仍未改善將依建築法第 91 條規定處罰。嗣原處分機關於 105 年 10 月 7 日再次派員前往勘查，系爭建築物仍未改善，原處分機關審認訴願人及案外人○○○等共 21 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，乃依同法第 91 條第 1 項第 2 款規定，以 105 年 11 月 11 日北市都建字第 10564

572100 號裁處書，處訴願人及案外人○○○等 21 人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰（原裁處書將訴願人姓名誤繕為○○○，業經原處分機關以 105 年 12 月 27 日北市都授建字第 10564664700 號

函更正在案）。該裁處書於 105 年 11 月 16 日送達訴願人，訴願人不服，於 105 年 11 月 29 日向本

府提起訴願，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 73 條第 4 項規定：「第二項建築物之使用類組、變更使用之條件及程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。」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 條第 4 款規定：「本條例用辭定義如下：……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。」第 7 條第 2 款規定：「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：……二、連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄。」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。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之……。」

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
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
----	--------

H2	1. 集合住宅、住宅……。
----	---------------

內政部 89 年 3 月 20 日台 (89) 內中地字第 8904882 號函釋：「……一、按行政法規之適用

用應以行為時之法規為準，不得溯及既往（中央法規標準法第 13 條、第 18 條、台灣南投地方法院 83 年度勞訴字第 1 號判決參照），否則將違反行政法規不溯及既往原則（行政法院 81 年度判字第 976 號、76 年度判字第 1188 號判決要旨參照），而行政法院 49 年判字第

第 108 號、56 (年) 判字第 81 號、56 年判字第 244 號判例亦指明『實體從舊、程序從新』

之適用法規原則。二、……查本案建物係於民國 60 年 1 月 13 日取得使用執照，而地下防空避難室不得與主建物分離，貴部於 80 年 9 月 18 日方以台內營字第 8071337 號函釋，又

法定防空避難室必須以共同使用部分辦理登記，亦係貴部於 85 年 6 月 4 日以台內地字第 85

75210 號函增訂之『建物所有權第一次登記法令補充規定』第 11 點之 4 始明定，而公寓大廈管理條例第 3 條第 4 款固就『共用部分』設有定義規定，但該條例制定公布之日期係 84 年 6 月 28 日。本案地下防空避難室之興建在上開條例及補充規定、函釋之前，似均無上開規定或函釋適用之餘地。準此，本案似難認係當然為共同使用部分。……其地下層（防空避難室）之權屬，應依當時法律明文規定為限……。」

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。」

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（新臺幣：元）或其他處罰	分類	第 1 次
H2 等類 組之場所。	屬同一違規 行為者。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.....。」

二、本件訴願理由略以：本次系爭建築物外牆涉面飾材剝落情事為〇〇號及〇〇號〇〇樓、〇〇樓〇〇及〇〇樓，訴願人所有之〇〇號〇〇樓並無外牆涉面飾材剝落情事，依照建物測量成果圖，樓梯間所有權歸屬於各戶，並不屬於公共空間，因此訴願人認定〇〇樓並不違反建築法規定。

三、查本市建管處經通報系爭建築物有磁磚脫落恐砸傷路人之情事，乃委託台灣建築中心於 104 年 8 月 26 日至系爭建築物現場勘查，發現系爭建築物樓梯間外牆飾面有磁磚脫落恐砸傷路人之虞，有系爭建築物（59）使字第 xxxx 號使用執照存根、台灣建築中心 104 年 8 月 26 日勘檢紀錄表及現場採證照片等影本附卷可稽，原處分固非無據。

四、惟查本件依原處分機關 105 年 12 月 19 日北市都建字第 10570282900 號函所附答辯書理由略

以：「.....四、.....1、公寓大廈管理條例第 7 條及同法第 10 條規定，聯通數個專有部分之走廊或樓梯不得獨立使用供做專有部分，既為共用之部分，若為未成立管委會者需由管理負責人即建築物區分所有權人共同負擔之。則建築物所有權人對於共用之部分負有修繕、管理、維護之責，需負擔應盡之義務.....。」另本件依訴願人所提供之系爭建築物〇〇號第 2 層之建物測量成果圖及系爭建築物（59）使字第 xxxx 號使用執照存根等影本顯示，系爭建築物係於 59 年 9 月 16 日核發使用執照，而公寓大廈管理條例第 3 條

第

4 款固就「共用部分」設有定義規定，同條例第 7 條第 2 款則規定，公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分，其為連通數個專有部分之走廊或樓梯，並不得為約定專用部分；該條例制定公布之日期係 84 年 6 月 28 日，而本案系爭建築物係於 59 年 9 月 16 日核發使

用執照，其樓梯間之興建及核准使用在上開條例公布施行之前，依前揭內政部 89 年 3 月

20 日台（89）內中地字第 8904882 號函釋意旨，似無上開規定適用之餘地。是原處分機關依公寓大廈管理條例第 7 條及第 10 條第 2 項規定，審認系爭建築物樓梯間屬不得約定為專有部分，且系爭建築物未成立管委會，則系爭建築物之區分所有權人即訴願人及案外人○○○等共 21 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 項規定而予裁處，即不無疑義。另查本件依卷附台灣建築中心 104 年 8 月 26 日勘檢紀錄表伍、各層戶受損狀況紀錄記載略以：「.....樓層別..... 2、3、6、7F.....門牌別.....○○號及○○號.....受損標的.....■飾面.....」，惟該勘檢紀錄表陸、現況照片編號 7 說明欄卻記載「○○號及○○號間 3、4、6、7 樓之樓梯間外牆磁磚剝落」，則訴願人主張其所有之○○號○○樓並無外牆涉面飾材剝落情事，一節，是否可採？亦有待釐清。從而，本案既有上開疑義尚待釐清，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 袁秀慧（請假）
委員 張慕貞（代行）
委員 柯格鐘
委員 范文清
委員 王曼萍
委員 陳愛娥
委員 盛子龍

中華民國 106 年 2 月 21 日

市長 柯文哲
法務局局長 袁秀慧決行