

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 106 年 1 月 11 日北市都建字第 10634032400 號

裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人及案外人○○○、○○○等 3 人分別所有本市松山區○○路○○○○號建物（下稱系爭建物），領有 60 使字第 XXXX 號使用執照，為 4 層之建築物，原核准用途為「壹層店舖、貳至肆層住宅」。原處分機關所屬臺北市建築管理工程處（下稱建管處）經通報系爭建物有磁磚脫落恐有砸傷路人之情事，旋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）105 年 8 月 31 日派員至現場勘查，發現系爭建物 2 樓至 4 樓外牆有磁磚飾面剝落，有傷及

路過民眾之虞，原處分機關乃以 105 年 9 月 21 日北市都建字第 10564489600 號函命系爭建物所

有權人於文到次日起 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，處新臺幣（下同）6 萬元至 30 萬元罰鍰，該函於 105 年 9 月 26 日送達訴願人。嗣因系爭建物應修繕部分之 2 樓至 4 樓仍未修復改善，原處分機關審

認訴願人及○○○、○○○等 3 人對系爭建物 2 樓至 4 樓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 106 年 1 月 11 日北市都建字第 106340324

00 號裁處書處訴願人及○○○、○○○等 3 人 6 萬元罰鍰。訴願人不服，於 106 年 3 月 7 日經由

原處分機關向本府提起訴願，4 月 18 日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件提起訴願日期（106 年 3 月 7 日）距原處分機關 106 年 1 月 11 日裁處書之發文日期已逾 3

0 日，惟因原處分機關未查告裁處書送達日期，訴願期間無從起算，自無訴願逾期問題

；另本件訴願書未載明不服之標的，惟於訴願書記載略以：「茲市民○○○（北市○○路○○段○○號○○樓）於 9 月底接到通知……又無管理委員會……施工費用負擔的比例原則，在在需要時間處理……針對外牆此類需找廠商施作的，……畢竟罰款是最後手段……。」揆其真意，應係對原處分機關 106 年 1 月 11 日北市都建字第 10634 032400 號裁處書不服；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。」

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……。

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.....。」

三、本件訴願理由略以：因 3 樓目前為空屋，無法即時聯絡，又無管理委員會，致時效逾期；原處分機關依行政命令即行施工、罰款，未考慮舊式公寓無管理委員會可運作，需耗時討論，如何在收文後 1 個月完成；又牽涉到施工費用負擔的比例原則，在在需要時間處理。又開罰單後是否可有緩衝期，讓住戶可以再次討論如何做到最好；請從寬處理，罰款畢竟是最後手段。

四、查本案經建管處委由台灣建築中心於 105 年 8 月 31 日至系爭建物現場勘查，發現該建物外牆磁磚飾面有鬆脫剝落，影響行人安全，有系爭建物使用執照存根、台灣建築中心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物所有權人即訴願人及○○○、○○○等 3 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

及○○○、○○○等 3 人罰鍰處分，自屬有據。

五、至訴願人主張系爭建物為舊式公寓無管理委員會可運作，修復改善工程需建物所有權人耗時討論，又牽涉到施工費用負擔的比例原則，如何在收文後一個月完成，請從寬處理云云。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。」為

建築法第 77 條第 1 項所明定。再按建築法係為「維護公共安全、公共交通、公共衛生及增進市容觀瞻」等目的，針對各種建築行為與建築物安全之管理所實施的建築管制法律（建築法第 1 條參照）。從建築法的規範架構，可區分為對建築實施行為之管制，以及對建築物本身之管制，其所課予之義務，即分屬「行為責任」範疇與「狀態責任」範疇。使用執照核發後，作與原核定使用不合之變更者，應由擅自變更之行為人負擔「行為責任」；至於使用執照核發後，未維護建築物之合法使用與其構造設備之安全之所有權人、使用人應負擔「狀態責任」；蓋依前揭建築法第 77 條第 1 項規定，建築物所有權人、使用人被法律課予維護建築物於法定狀態（建築物受到合法使用），以及建築物之構造與設備安全（抽象的行政法上義務），此等義務並未被預設須以特定面貌的「行為」來履行，只要建築物出現不符法律所要求的狀態，即出現法所欲排除的危險狀態，即已構成狀態責任義務的違反，並非必須有導致違規狀態的人之行為存在，其所歸責於「所有權人或使用人」者即是「狀態責任」（此有最高行政法院 105 年 3 月 21 日 105 年度判字

第 114 號判決意旨可參）。查本案系爭建物領有 60 使字第 xxxx 號使用執照，為使用已超過 45 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剝落之虞，其所有權人（即訴願人及○○○、○○○等 3 人）自應隨時注意；又本案原處分機關關於答辯書陳明略以：「……理由……四、有關訴願人主張之理由，本局審認：…… 2 、該系爭建築物於 105 年 8 月 31 日經建管處派員前往勘查，經本局以 105 年 9 月 21 日北市都

建字第 10564489600 號函限期該棟 2~4 樓所有權人 30 日內修復改善在案……，查本案已於 105 年 9 月 26 日送達限期改善函文，訴願人於限改期限內皆未以函文向本局申請展延、補辦手續等相關程序，顯怠於善盡注意管理維護之責……。」是本件原處分機關審認訴願人及○○○、○○○等 3 人對系爭建物未善盡其管理維護之責，依建築法第 91 條第 1 項第 2 款規定裁處，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關依前揭規定，處訴願人及○○○、○○○等 3 人 6 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 袁秀慧（公出）

委員 張慕貞（代行）

委員 柯格鐘

委員 王韻茹

委員 吳秦雯

委員 王曼萍

委員 陳愛娥

委員 盛 子 龍
中華民國 106 年 5 月 22 日
市長 柯文哲
法務局局長 袁秀慧決行

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）