

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 108 年 2 月 14 日北市都建字第 10831721342 號

裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人與他人所有本市松山區○○○路○○段○○巷○○弄○○號至○○號等建物（整編前為○○○路○○巷○○弄○○號至○○號等，下稱系爭建物），領有 70 使字第 xxxx 號使用執照，為 7 層之建築物，原核准用途第 1 層為「店舖、集合住宅」、第 2 層至 7 層為「集合住宅」

。原處分機關所屬臺北市建築管理工程處（下稱建管處）經通報系爭建物有外牆飾面材剝落之情事，旋委託財團法人○○中心（下稱○○中心）於民國（下同）106 年 8 月 1 日派員至現場勘查，發現系爭建物中○○號○○樓至○○樓，其餘 2 樓至 7 樓外牆、女兒牆有磁磚飾面材剝落，有傷及路過民眾之虞，原處分機關乃以 106 年 11 月 7 日北市都建字第 10634511000 號函

命上開建物之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 106 年 11 月 10 日送達訴願人。嗣經建管處委請○○中心於 108 年 1 月 16 日派員至

現場勘查，上開建物仍未修復改善，原處分機關乃審認上開建物所有權人等（含訴願人）對其等所有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 108 年 2 月 14 日北市都建字第 10831721342 號裁處書處上開建物所有權人等（含訴

願人）6 萬元罰鍰。該裁處書於 108 年 2 月 19 日送達訴願人，訴願人不服，於 108 年 3 月 4 日向

本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願書雖載明係對原處分機關 108 年 2 月 14 日北市都建字第 10831721341 號函不服，

惟該函僅係檢送同日期北市都建字第 10831721342 號裁處書等予訴願人等，揆其真意，應係對該裁處書不服，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 類	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。

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 .....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：系爭建物管委會曾召開數次協調會，徵求意見時，訴願人依限回復「同意改善」，本案係全樓連棟之群體設施，非 1 戶或數戶同意改善所能施工，部分宅戶未回復，部分宅戶亦表異議，以致延宕工期；罰鍰必須查明實際造成違誤之宅戶而追究之，絕非不論是非統責通罰所能服人，建議原處分機關追究造成違誤之人，並請撤銷訴願人罰鍰。

四、查本案經建管處委由○○中心於 106 年 8 月 1 日至系爭建物現場勘查，發現系爭建物○○號○○樓至○○樓，其餘○○樓至○○樓外牆、女兒牆有磁磚飾面材明顯剝落，有傷及過路民眾之虞，經原處分機關函請上開建物所有權人限期改善修復等，屆期仍未修復改善，有系爭建物使用執照存根、○○中心勘檢紀錄表、勘檢人員輔導紀錄單及所附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等（含訴願人）違反建築法第 77 條第 1 項規定，依同法第 91 條第 1 項第 2 款規定處所有權人等罰鍰處分，自屬有據。

五、至訴願人主張本案非 1 戶或數戶同意改善所能施工，管委會徵求意見時訴願人回復「同意改善」，惟因部分所有權人未回復或有異議以致延宕工期，原處分機關應查明實際造成違誤之所有權人追究之，並撤銷訴願人之罰鍰云云。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 70 使字第 xxxx 號使用執照，為使用已超過 37 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（含訴願人）自應隨時注意；上

開建物經原處分機關以 106 年 11 月 7 日北市都建字第 10634511000 號函限期所有權人等於  
3

0 日內改善修復，該函並於 106 年 11 月 10 日送達訴願人，惟直至建管處委請○○中心於  
10

8 年 1 月 16 日派員至現場勘查時，上開建物仍未完成改善，其所有權人等對上開建物顯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。至上開建物縱因部分所有權人未同意改善致延宕改善期程，仍無礙其所有權人等未盡其法定義務之過失責任。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關依前揭規定，處上開建物所有權人等（含訴願人） 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 王韻茹  
委員 吳秦雯  
委員 王曼萍  
委員 陳愛娥  
委員 盛子龍  
委員 劉昌坪  
委員 范秀羽

中華民國 108 年 5 月 23 日

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）