

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 109 年 9 月 15 日北市都建字第 10932058112 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

本市中正區○○○路○○段○○號等建物（下稱系爭建物），領有 63 使字第 xxxx 號使用執照，為 5 層 1 棟 20 戶之建築物，原核准用途第 1 層為「店舖」、第 2 層至 5 層為「集合住宅」；訴願人為上址○○號○○樓建築物所有權人。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○○建築中心（下稱○○建築中心）於民國（下同）108 年 8 月 5 日派員至現場勘查，發現系爭建物中○○號○○樓外牆磁磚飾面材剝落，已達危及行人或車輛之虞，原處分機關乃以 108 年 8 月 16 日北市都建字第 1083231180 號函命訴願人於文到次日起 30 日內改善修復、清除可能剝落之外牆飾面，屆期仍未改善將依建築法第 91 條規定裁罰，該函於 108 年 8 月 20 日送達訴願人。嗣經建管處委請臺北市建築師公會於 109 年 6 月 16 日派員至現場勘查，發現上開情形仍未修復改善，原處分機關乃審認訴願人對其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 109 年 9 月 15 日北市都建字第 10932058112 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並命訴願人於文到次日起 3 個月內改善，並將辦理情形回報原處分機關，逾期未辦理者，將連續處罰。原處分於 109 年 9 月 17 日送達，訴願人不服，於 109 年 10 月 19 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願人雖於訴願書載明：「.....請求撤銷臺北市政府都市發展局 109 年 9 月 15 日北市都建字第 10932058111 號函.....」惟原處分機關 109 年 9 月 15 日北市都建字第 10932058111 號函僅係檢送原處分予訴願人，揆其真意，應係不服原處分；另查本件訴願人提起訴願之日期（109 年 10 月 19 日）距原處分之送達日期（109 年 9 月 17 日）雖已逾 30

日，惟因其訴願期間末日為 109 年 10 月 17 日，是日為星期六，依行政程序法第 48 條第 4 項規定，應以次星期一（即 109 年 10 月 19 日）代之，是本件訴願並未逾期；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。」

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。」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 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。」

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	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：訴願人於 108 年 10 月 1 日完成安全防護網架遂認為已修繕，原處分機關 109 年 6 月 16 日複查，其結果未通知訴願人，且訴願人於 109 年 10 月 11 日已修繕完畢，請撤銷原處分。

四、查本案經建管處委由○○建築中心於 108 年 8 月 5 日至系爭建物現場勘查，發現系爭建物○○號○○樓外牆有磁磚飾面材明顯剝落，已達危及行人或車輛之虞，經原處分機關函請訴願人限期改善修復等，嗣經建管處委請臺北市建築師公會於 109 年 6 月 16 日至系爭建物勘查，發現上開情形仍未修復改善，有系爭建物使用執照存根、○○建築中心勘檢紀錄表、臺北市建築師公會勘檢人員輔導紀錄單及所附現場照片等影本附卷可稽。

五、惟按建築法第 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、使用人等。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。又於同一建築物有數區分所有權人，如有於共用部分未維護建築物合法使用與其構造及設備安全之情形，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。本件參照前揭規定及說明意旨，系爭建物中○○號○○樓外牆數處剝落，應先予釐清該外牆是否屬系爭建物共用部分，且其維護、改善及修復，是否屬系爭建物全體所有權人或使用人之責任；本件原處分機關未就案涉外牆是否屬系爭建物共用部分釐清說明，遍查全卷亦未有足供認定之資料供核，即逕以訴願人為處分對象似嫌率斷；則本件應以何者為受處分對象，自應由原處分機關再予查明釐清。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。

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 袁秀慧  
委員 張慕貞  
委員 王韻茹  
委員 王曼萍  
委員 陳愛娥  
委員 洪偉勝  
委員 邱駿彥  
委員 郭介恒

中華民國 109 年 12 月 23 日