

訴 請 人 ○○有限公司

代 表 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 110 年 6 月 24 日北市都建字第 11060431652 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大安區○○街○○號、○○號等建物（整編前為○○街○○巷○○號、○○號等，下稱系爭建物），領有 61 使字第 XXXX 號使用執照，為 6 層之建築物，原核准用途全部為「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）委託臺北市建築師公會於民國（下同）110 年 1 月 17 日派員至現場勘查，發現系爭建物 2 樓至 6 樓有外牆飾面材剝落之情事（列管編號：1101999032 號），已達危及行人或車輛之虞，原處分機關乃以 110 年 2 月 1 日北市都建字第 1106123877 號函（下稱 110 年 2 月 1 日函）命含訴願人在內之上開建物所有權人等於文到次日起 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，並將改善照片回報原處分機關憑處，屆期仍未改善將依建築法第 91 條規定，處新臺幣（下同）6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，該函於 110 年 2 月 3 日送達訴願人。嗣經建管處委請臺北市建築師公會於 110 年 5 月 11 日派員至現場勘查，發現上開建物仍未修復改善，原處分機關乃審認含訴願人在內之上開建物所有權人等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 110 年 6 月 24 日北市都建字第 11060431652 號裁處書（下稱原處分）處含訴願人在內之上開建物所有權人等 6 萬元罰鍰，並命於文到次日起 3 個月內改善，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 110 年 6 月 30 日送達訴願人，訴願人不服，於 110 年 7 月 20 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4點規定：「違反本法
之統一裁罰基準如附表二。」

附表二 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H類組等類組之場所。	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。		

- 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：因系爭建物沒有成立管委會，由熱心住戶負責聯絡，但因有些住戶已遷離，通知耗費不少時間；又因嚴峻疫情而無法與包商簽約，請體恤因疫情造成工程發包延宕；外牆應由全體住戶共同所有負責，原處分機關只行文給 2 樓以上住戶，不符全體共同負責，又因 1 樓住戶招牌問題，協調數次仍無功而返，嗣於 110 年 7 月 16 日已收到 1 樓住戶善意回應，將於 110 年 7 月 23 日拆除招牌，住戶們將於 110 年 7 月 24 日與包商簽訂契約，並於簽訂契約後施工；請撤銷原處分。
- 三、查本案經建管處委由臺北市建築師公會於 110 年 1 月 17 日至系爭建物現場勘查，發現系爭建物 2 樓至 6 樓有外牆飾面材剝落之情形，已達危及行人或車輛之虞，經原處分機關函請含訴願人在內之上開建物所有權人等限期改善修復等，惟其等屆期仍未修復改善，有系爭建物使用執照存根、臺北市建築物外牆飾面材剝落、附掛物鬆動脫落通報案件勘檢紀錄表、勘檢人員輔導紀錄單及所附現場照片等影本附卷可稽；是原處分自屬有據。
- 四、至訴願人主張因系爭建物沒有成立管委會，聯絡通知耗時；又因疫情造成工程發包延宕；以及因 1 樓住戶招牌問題協調數次云云。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」。查本案系爭建物領有 61 使字第 XXXX 號使用執照，為使用已超過 40 年之建築物，其 2 樓至 6 樓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，上開建物所有權人等自應隨時注意；原處分機關前以 110 年 2 月 1 日函限期命含訴願人在內之上開建物所有權人等於 30 日內改善修復其等所有建物外牆飾面材剝落一事，該函於 110 年 2 月 3 日送達訴願人，惟直至建管委請臺北市建築師公會於 110 年 5 月 11 日派員至現場勘查時，上開建物仍未完成改善，則原處分以含訴願人在內之所有權人等對上開建物顯未盡其管理維護之責，依建築法第 91 條第 1 項第 2 款規定裁處，並無違誤。至訴願主張因系爭建物未成立管委會致聯絡通知住戶耗時，及因疫情延宕工程發包等情，仍無礙上開建物所有權人等未盡其法定義務之過失責任。另訴願人所稱系爭建物外牆將於 110 年 7 月 24 日與包商簽約後施工等，係屬事後改善行為，尚不影響本件違規行為之認定。訴願主張，不足採據。另訴願主張應由系爭建物全體所有權人共同負責一節，依勘檢紀錄表所示，系爭建物之 2 樓至 6 樓有外牆飾面材剝落情形，是原處分機關審認系爭建物係 2 樓至 6 樓有外牆飾面材剝落情形，惟 1 樓並無外牆飾面材剝落情形，且外牆飾面材剝落情形未涉及樓梯間、承重牆壁及屋頂等共有部分，是本件情形與外牆飾面材剝落涉及共有部分之情形有別；訴願主張，應屬誤解，不足採據。從而，原處分機關依前揭規定，處含訴願人在內之上開建物所有權人等法定最低額 6 萬元罰鍰及限期改善等，並無不合，原處分應予維持。

五、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
委員 張慕貞
委員 王韻茹
委員 王曼萍
委員 洪偉勝
委員 范秀羽
委員 邱駿彥
委員 郭介恒

如只對本決定罰鍰部分不服者，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）如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路 101 號）