

訴 願 人 ○○○

送達代收人：○○○

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 111 年 4 月 7 日北市都建字第 11161231702 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

原處分關於限期改善部分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 30 日內另為處分；其餘訴願駁回。

事 實

本市萬華區○○街○○號、○○號及○○街○○號等建築物（下稱系爭建物），領有 70 使字第 xxxx 號使用執照，為地上 7 層地下 1 層 1 棟 16 戶之建築物，核准用途為店舖、辦公室、集合住宅等；訴願人為上址○○街○○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）109 年 11 月 11 日派員至現場勘查，發現系爭建物○○街○○號○○樓至○○樓之建築物外牆有飾面材剝落等情事（列管編號：1091999106 號），有傷及路過民眾或毀損車輛之虞，經原處分機關以 109 年 11 月 17 日北市都建字第 1093227411 號函（下稱 109 年 11 月 17 日函）命訴願人及案外人○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○○、○○○、○○○等 9 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，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 條規定處罰，109 年 11 月 17 日函於 109 年 11 月 23 日送達訴願人。原處分機關復依系爭建物之其他所有權人申請，以 109 年 12 月 25 日北市都建字第 1093087069 號函（下稱 109 年 12 月 25 日函）同意展期至 110 年 1 月 20 日前修繕完成。嗣建管處委請臺北市建築師公會於 110 年 3 月 5 日、10 月 17 日派員至現場勘查，發現系爭建物外牆飾面材剝落，仍未改善完成，原處分機關審認訴願人等未維護其所有之建築物合法使用與其構造及設備安全，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 111 年 4 月 7 日北市都建字第 11161231702 號裁處書（下稱原處分）處訴願人及案外人○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○○、○○○、○○○等 9 人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並於文到次日起 30 日

內改善。原處分於 111 年 4 月 13 日送達，訴願人不服，於 111 年 5 月 4 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。」

公寓大廈管理條例第 3 條第 2 款規定：「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。」

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：系爭建物外牆未約定專用，應屬共用部分，且裁罰對象中包含 1 位非所有權人○○○，裁罰對象有誤。原處分欠缺明確性，罰鍰如何繳納及每個人應繳納多少都不清楚。原處分欠缺預見可能性，外牆修繕係重大公共事務，有意修繕者不可能獨自負擔修繕費用，不得已延宕至今，且歷來的公函從未揭示訴願人可自行修繕約定專用部分之外牆。

三、查本案經建管處委由臺北市建築師公會於 109 年 11 月 11 日至訴願人等所有之系爭建物現場勘查，發現系爭建物外牆有飾面材剝落等情事，有傷及路過民眾或毀損車輛之虞，經原處分機關以 109 年 11 月 17 日函命訴願人等於文到次日起 30 日內改善修復等；嗣建管處委由臺北市建築師公會於 110 年 3 月 5 日、10 月 17 日至系爭建物現場勘查，發現外牆飾面材剝落情事仍未改善完成，有系爭建物使用執照存根、勘檢紀錄表、現場照片、原處分機關 109 年 11 月 17 日函及其送達證書、110 年廠商履約回報單等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭建物外牆未約定專用，應屬共用部分，裁罰對象包

含 1 位非所有權人○○○，裁罰對象有誤；原處分欠缺明確性，罰鍰如何繳納及每個人應繳納多少不清楚；原處分欠缺預見可能性，外牆修繕係重大公共事務，有意修繕者不可能獨自負擔修繕費用，不得已延宕至今，且歷來公函從未揭示訴願人可自行修繕約定專用部分之外牆云云。經查：

- (一) 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，建築法第 77 條第 1 項已有明定；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 40 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，其所有權人自應隨時注意；本件原處分機關以 109 年 11 月 17 日函，就系爭建物外牆飾面材剝落之情事，命訴願人等於文到次日起 30 日內改善修復，109 年 11 月 17 日函於 109 年 11 月 23 日送達訴願人。嗣原處分機關復依系爭建物其他所有權人之申請，以 109 年 12 月 25 日函同意展期至 110 年 1 月 20 日前修繕完成。惟建管處委請臺北市建築師公會於 110 年 3 月 5 日、10 月 17 日派員至現場勘查時，發現系爭建物外牆飾面材剝落仍未完成改善，訴願人等未維護其所有建築物合法使用與其構造及設備安全，原處分機關乃依建築法第 91 條第 1 項第 2 款規定裁處，並無違誤。
- (二) 次依原處分機關 111 年 5 月 30 日北市都建字第 1116031130 號函所附訴願答辯書理由三(三)記載略以：「……查○○○君於 111 年 3 月 3 日進行所有權移轉……○○○君於 109 年 11 月 19 日即收受本局限期改善函，卻放任其所有之系爭建築物危險狀態持續至其所有權轉移前，難謂因 111 年 3 月 3 日之所有權轉移後即可排除其轉移前維持系爭建築物危險狀態之違法態樣……」並有原處分機關 109 年 11 月 17 日函之送達證書及建物所有權相關部別列印畫面影本在卷可憑；可知案外人○○○於 111 年 3 月 3 日前仍為系爭建物所有權人之一，而負有維護其所有建築物合法使用與其構造及設備安全之責，惟其於原處分機關以 109 年 11 月 17 日函通知其與訴願人等所有權人後，迄至臺北市建築師公會於 110 年 3 月 5 日、10 月 17 日勘查，仍未依法改善，是原處分機關審認訴願人及案外人○○○等 9 人未維護建築物合法使用與其構造及設備安全，違反建築法第 77 條第 1 項規定，而以其等為裁罰對象，尚非無憑。又訴願人與其他受處分人如何繳納罰鍰及分擔，係其等私權事項；原處分業已載明本案之事實、理由

及法令依據，並無違反明確性原則。

(三) 復查原處分機關前開訴願答辯書理由三(五)記載略以：「……本局於 109 年 11 月 17 日北市都建字第 1093227411 號函……已明示隨函檢附案址之勘檢紀錄表影本……於勘檢紀錄表影本之現況照片中明列各層戶系爭建築物外牆飾面材料剝落位置，縱訴願人有針對各層戶應單獨修繕或全棟建築物一同修繕有所疑義，仍應來函或電詢本局以協助輔導改善之，惟本局於函發限期改善函文並合法送達至今，僅於 109 年 12 月 16 日收受所有權人○○○君來函申請展期……並無接獲任何自訴願人……之來函或電詢，是以訴願人自收受限期改善函文至本局對其處以罰鍰處分間已逾一年以上，期間皆未主動詢問訴願人於訴願書中提出之事項……又修繕方式……涉及所有權人間之相互協調及共同分擔問題……若所有權人於立即修繕後可達保護公益之行政目的，則無需針對修繕方式是否為單獨修繕或全面檢視修繕進行限制。……」且原處分機關前業於 109 年 11 月 17 日函檢送勘檢紀錄表影本內含專業輔導人員之聯絡資訊，並於該函說明五載明：「……如有法令疑義或修繕之問題，均可逕洽勘檢(輔導)建築師或本局諮詢以協助輔導改善。」可知原處分機關於 109 年 11 月 17 日函內業已告知訴願人如有法令疑義或修繕問題得洽詢之管道，訴願人自難以修繕費用分擔或可否自行修繕約定專用外牆尚有疑義為由，而邀免其責。從而，本件原處分機關處訴願人及案外人○○○等 9 人 6 萬元罰鍰部分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。至關於限期改善部分，依原處分機關訴願答辯書所載，受處分人其中○○○已於 111 年 3 月 3 日將系爭建物所有權移轉予他人，本件原處分作成時(111 年 4 月 7 日)○○○已非系爭建物所有權人之一，則原處分命限期改善之對象，應有違誤，而有再予查察究明之必要。為求原處分之正確適法，應將原處分關於命於文到次日起 30 日內改善部分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 30 日內另為處分。

五、綜上論結，本件訴願為部分無理由，部分為有理由，依訴願法第 79 條第 1 項及第 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 吳 秦 雯  
委員 王 曼 萍  
委員 洪 偉 勝  
委員 邱 駿 彥  
委員 郭 介 恒

中華民國 111 年 7 月 8 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）