

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 112 年 10 月 5 日北市都建字第 11261703102 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

本市松山區○○○路○○段○○巷○○弄○○號等建築物（下稱系爭建物），領有 69 使字第 xxxx 號使用執照，為地上 5 層、地下 1 層之鋼筋混凝土造建築物，核准用途為店鋪、停車場、集合住宅等；訴願人為系爭建物○○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）112 年 3 月 23 日派員至現場勘查，發現系爭建物○○號○○樓及○○樓建築物有外牆飾面材剝落之情事（列管編號：1121999024 號），原處分機關乃以 112 年 4 月 13 日北市都建字第 1126109933 號函（下稱 112 年 4 月 13 日函）命令訴願人在內之系爭建物○○號○○樓及○○樓所有權人於 112 年 5 月 16 日前改善修復、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，倘屆期仍未改善將依建築法規定裁罰，該函於 112 年 4 月 20 日送達。嗣經建管處委請臺北市建築師公會於 112 年 8 月 14 日派員至現場勘查，發現系爭建物○○號○○樓已完成改善，惟○○樓仍未改善，原處分機關乃審認訴願人對其所有之建物未維護其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 112 年 10 月 5 日北市都建字第 11261703102 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並限於 112 年 10 月 31 日前改善，並將辦理情形回報原處分機關，逾期未辦理者，將連續處罰直至改善為止。原處分於 112 年 10 月 12 日送達，訴願人不服，於 112 年 10 月 20 日經由原處分機關向本府提起訴願，112 年 11 月 17 日補正訴願程式、112 年 11 月 24 日補充訴願理由，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、本件訴願及補充理由略以：受原處分機關委託之建築師，其觀察方式，只是站在街道上，看到外牆飾面鋼筋外露之表象，卻未進入建築物；查看歷年 google 街景照片，自 2012 年起外觀即有剝落露出鋼筋，現狀維持至今，沒有不安全；公寓大廈外牆面材之剝落，如係因風吹日曬之自然耗損，非因區分所有權人使用所致，自然不能責成任一所有權人修繕，而需全體所有人負責。
- 三、查建管處委由臺北市建築師公會於 112 年 3 月 23 日至系爭建物現場勘查，發現系爭建物○○號○○樓及○○樓外牆有飾面材剝落等情事，經原處分機關以 112 年 4 月 13 日函命含訴願人之系爭建物○○號○○樓及○○樓所有權人於 112 年 5 月 16 日前改善修復等；嗣建管處委由臺北市建築師公會於 112 年 8 月 14 日至系爭建物現場勘查，發現上開○○樓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、建物所有權相關部別列印畫面、勘檢紀錄表、現場照片、原處分機關 112 年 4 月 13 日函及其送達證書、112 年 8 月 14 日勘驗及輔導改善作業履約通報單等影本附卷可稽，原處分自屬有據。
- 四、至訴願人主張委託之建築師未進入建築物，且查看歷年 google 街景照片，自 2012 年起外觀即有剝落露出鋼筋，如係因風吹日曬之自然耗損，非因區分所有權人使用所致，需全體所有權人負責云云。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；查訴願人為系爭建物○○號

○○樓之所有權人，系爭建物領有 69 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 112 年 4 月 13 日函就系爭建物○○號○○樓及○○樓外牆飾面材剝落之情事，命訴願人等於 112 年 5 月 16 日前改善修復，該函於 112 年 4 月 20 日送達。嗣建管處委請臺北市建築師公會於 112 年 8 月 14 日派員至現場勘查時，發現系爭建物○○號○○樓已完成改善，惟○○樓外牆飾面材剝落仍未完成改善，訴願人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 112 年 11 月 13 日北市都建字第 1123069506 號函所附訴願答辯書理由三(一)記載略以：「……查本局 112 年 3 月 23 日派員現場勘查之勘檢紀錄表……其外牆飾面及混凝土剝落位置非屬該系爭建築物之主要樑柱、承重牆壁及屋頂等共用部分……本局認為其外牆飾面材料剝落位置屬專有部分……」復依 112 年 3 月 23 日臺北市建築物外牆飾面材剝落通報案件勘檢紀錄表之建議事項記載略以：「……二、本棟右側臨路，○○樓及○○樓窗型冷氣口之混凝土雨庇，因鋼筋鏽蝕混凝土開裂而掉落人行道；故建議住戶應全面檢查外牆老舊混凝土裂痕之狀態，並予以打除修補，以維護行人車輛之公共安全。」並有勘檢紀錄表、現場照片影本在卷可憑；是原處分機關依上開勘驗紀錄表及現場照片審認系爭建物○○號○○樓之混凝土雨庇開裂掉落位置非屬共用部分，而屬專有部分，應由該部分建物所有權人即訴願人盡建築法第 77 條第 1 項規定之責，尚非無憑。訴願人主張需全體所有權人負責等，不足採據。從而，原處分機關所為原處分，揆諸前揭規定，並無不合，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	連	堂	凱
委員	張	慕	貞
委員	王	曼	萍
委員	陳	愛	娥
委員	盛	子	龍
委員	洪	偉	勝

委員 邱 駿 彥

委員 郭 介 恒

委員 宮 文 祥

中華民國 113 年 1 月 12 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）