

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 113 年 5 月 13 日北市都建字第 11361226122 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

本市中正區○○路○○段○○巷○○號及○○○路○○段○○巷○○號等建物（下稱系爭建物），領有 xx 使字第 xxx 號使用執照，為地上 5 層 2 棟 15 戶之鋼筋混凝土造建築物，核准用途為集合住宅、防空避難室等，訴願人為○○號○○樓之○○建物所有權人。原處分機關所屬臺北市建築管理工程處（下稱建管處）接獲通報，乃委託臺北市○○○公會於民國（下同）112 年 9 月 14 日派員至現場勘查，發現系爭建物中○○路○○段○○巷○○號○○樓至○○樓、○○樓之○○至○○樓之○○（下稱 A 棟）樓梯間○○樓、○○樓、屋突等外牆有磁磚飾面材剝落，有傷及路過民眾或毀損車輛之虞，現場留有住戶自製警示標語（當心墜落物標示）及設置臨時性安全防護措施，並現場作成臺北市建築物外牆飾面材剝落通報案件勘檢紀錄表（列管編號：11209011，下稱勘檢紀錄表），原處分機關乃以 112 年 9 月 26 日北市都建字第 1126169122 號函（下稱 112 年 9 月 26 日函）命系爭建物 A 棟之所有權人於 112 年 10 月 31 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，屆期仍未改善將依建築法相關規定裁罰，該函於 112 年 10 月 2 日送達。嗣因原處分機關 112 年 9 月 26 日函之受文者漏列部分所有權人，原處分機關另以 112 年 10 月 6 日北市都建字第 1126171762 號函（下稱 112 年 10 月 6 日函）通知該漏列部分之所有權人於 112 年 11 月 10 日前改善。嗣經建管處委請臺北市○○○公會於 113 年 3 月 29 日派員至現場勘查，系爭建物仍未修復改善，原處分機關乃審認系爭建物 A 棟之所有權人（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 113 年 5 月 13 日北市都建字第 11361226121 號函檢送同日期北市都建字第 11361226122 號裁處書處系爭建物 A 棟之所有權人（含訴願人）新臺幣（下同）6 萬元罰鍰。該裁處書於 113 年 5 月 16 日送達訴願人，訴願人不服

，於 113 年 6 月 5 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 113 年 5 月 13 日北市都建字第 11361226121 號函不服，惟該函僅係檢送同日期北市都建字第 11361226122 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、第 2 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。」「直轄市、縣（市）（局）主管建築機關對於建築物得隨時派員檢查其有關公共安全與公共衛生之構造與設備。」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：「本府處理違反本法事件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	第 1 次
	H2 類組等類組之場所。	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 A 棟 112 年 9 月 10 日發生外牆磁磚掉落，即通報 1999 請求協助，並於 112 年 9 月 12 日雇工完成安裝外牆保護鐵網及把鬆動外牆磁磚排除，已經完成改善，此後即使經多次地震外牆磁磚均沒有再掉落；原處分機關並未通知住戶參與 113 年 3 月 29 日會勘，住戶不瞭解市府之改善要求與標準，防護網不拆除是增加第 2 層安全保護，不能因此被認定未處理，系爭建物因尚未成立管理委員會，沒有代表人或代理人進行公文製作回文市府；另因外牆修繕係小部分泥作工程及地震後外牆修復需求大，找不到人願意承做，大部分現勘後沒有報價或預估工程費過高，非住戶可以負擔，亦未取得市府有關單位協助，請體諒訴願人無法應對此專業複雜修復工作，應以協助市民完成改善為目的，請撤銷原處分。

四、查本案經建管處委由臺北市○○○公會於 112 年 9 月 14 日派員至系爭建物現場勘查，發現系爭建物 A 棟樓梯間○○樓、○○樓、屋突等外牆有磁磚飾面材剝落，有傷及路過民眾或毀損車輛之虞，經原處分機關函請系爭建物 A 棟所有權人於 112 年 11 月 10 日前改善修復等；嗣建管處委由臺北市○○○公會於 113 年 3 月 29 日至現場勘查，發現上開外牆飾面磁磚鼓脹剝落處仍未修復改善，有系爭建物使用執照存根、原處分機關 112 年 9 月 26 日函及 112 年 10 月 6 日函、臺北市○○○公會勘檢紀錄表、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 A 棟所有權人（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、至訴願人主張系爭建物 A 棟於 112 年 9 月 12 日安裝外牆保護鐵網時即已將鬆動磁磚排除並完成改善，此後即使經多次地震外牆磁磚均沒有再掉落，訴願人不瞭解市府之改善標準，不能因防護網未拆除即認定未改善，因外牆修繕工程找不到人願意承做，亦未取得市府有關單位協助，請予體諒撤銷原處分云云。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；直轄

市、縣（市）（局）主管建築機關對於建築物得隨時派員檢查其有關公共安全與公共衛生之構造與設備，建築法第 77 條第 1 項、第 2 項已有明定；查系爭建物領有 XX 使字第 XXXX 號使用執照，為使用 40 餘年之建築物，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，並對系爭建物屬共有及共用部分之外牆壁磚飾材負管理維護義務。本件建管處委由臺北市○○○公會於 112 年 9 月 14 日至系爭建物現場勘查，發現系爭建物 A 棟樓梯間○○樓、○○樓、屋突等外牆有飾面材剝落之情事，並現場作成勘檢紀錄表，該表載以：「……參、外牆飾面勘檢項目評估表……外牆材質種類：……■磁磚……外牆飾面有剝落、鼓脹現象……4 處以下且面積合計未超過 5 m²評定等級：D 細項等級：D 外牆飾面剝落已達危及行人或車輛之虞評定等級：E 細項等級：E……綜合評定：■E 級（有明顯剝落情形，應設置警示帶或當心墜落物告示，並限期施作臨時安全防护措施）……建議事項……1. 本案舉報的○○路○○路○○段○○巷○○號，經現場勘檢建築物為 5 層建物。○○路○○段○○巷○○號樓梯間○○樓、○○樓、屋突磁磚剝落……2. 本標的分項等級評定為 E 級。另外，現場留有之前自製警示標語，目前社區已著手設置臨時防護設施，本案飾面剝落已達危及行人或車輛之虞，建議應儘速修繕，優先做好防護措施打除鼓脹水泥並檢視其剝落原因，粉刷完成後視需求面貼表面飾材或使用防水面漆塗料或其他施工方式，以維護公共安全。……。」並有現場採證照片影本在卷可憑；是系爭建物 A 棟外牆飾面材確有多處剝落情事，原處分機關以 112 年 9 月 26 日函及 112 年 10 月 6 日函限期所有權人等於 112 年 11 月 10 日前改善修復，其中 112 年 9 月 26 日函於 112 年 10 月 2 日送達訴願人，惟直至建管處委請臺北市○○○公會於 113 年 3 月 29 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，原處分機關依建築法第 91 條第 1 項第 2 款規定裁處，並無違誤。

- （二）次查前開 112 年 9 月 14 日勘檢紀錄表之建議事項已載明本案飾面剝落除打除鼓脹水泥外，並應「粉刷完成後視需求面貼表面飾材或使用防水面漆塗料或其他施工方式」，已敘明修繕之方式或標準，並非僅打除鬆動磁磚即可謂已改善完成，原處分機關並於 112 年 9 月 26 日函說明三敘明：「……如施作臨時性安全防护措施（如防護網、放護圍籬、外牆安全走廊等）僅為緊急暫時性之權宜作法，非屬永久性設置，仍應於施作後 6 個月內排程進行實質外牆面修繕，並檢附修繕完成照片及自行拆除之切結書回報本局，倘屆期仍未實質修繕完成，將依建築法規定裁罰……。」並檢附勘檢紀錄表及勘檢（輔導）

○○○聯絡資訊，敘明如有法令疑義或修繕問題，均可洽勘檢（輔導）○○○或原處分機關諮詢以協助輔導改善，另提供本府所提供外牆修繕補助相關資訊供訴願人參考。是原處分機關已提供充分之資訊供訴願人運用，倘訴願人有關於外牆修繕相關疑義，均有洽詢或尋求協助之管道，惟自原處分機關派員於 112 年 9 月 14 日現場勘查至 113 年 3 月 29 日再次複查，期間長達 6 個月，系爭建物 A 棟外牆飾面材剝落仍未完成改善，縱依訴願人主張因系爭建物未成立管理組織致未改善，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，處系爭建物 A 棟之所有權人（含訴願人）法定最低額 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 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 范 秀 羽
委員 郭 介 恒

中 華 民 國 113 年 8 月 26 日

本案依分層負責規定授權人員決行

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）