

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 113 年 8 月 5 日北市都建字第 11360334352 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 50 日內另為處分。

事 實

訴願人所有本市大安區○○路○○巷○○號○○樓建築物（下稱系爭建物），領有 XX 使字 XXXX 號使用執照，核准用途為集合住宅。原處分機關所屬臺北市建築管理工程處（下稱建管處）接獲民眾陳情，於民國（下同）112 年 11 月 3 日、12 月 1 日派員稽查，查得系爭建物有排水管破壞下層 2 樓建築物（下稱 2 樓建物）樑柱（系爭建物使用之 PVC 管線橫向穿過 2 樓建物浴廁門扇旁之樑柱）之情事，審認訴願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，原處分機關乃以 112 年 12 月 11 日北市都建字第 11261951042 號函（下稱 112 年 12 月 11 日函）命訴願人於 113 年 2 月 29 日前改善恢復，並檢具建築師或專業技師簽證之施工過程紀錄、結構安全證明文件，報由原處分機關核處，或補辦手續，逾期未辦理將依建築法規定裁處。嗣建管處聯繫訴願人，訴願人表示仍未改善，原處分機關再以 113 年 5 月 1 日北市都建字第 1136119982 號函（下稱 113 年 5 月 1 日函）通知訴願人於文到 1 個月內委由專業技師或建築師簽證修繕設計圖，2 個月內辦理改善完成，逾期未辦理即依建築法規定裁處，該函於 113 年 5 月 6 日送達。嗣原處分機關因訴願人逾期仍未改善，審認訴願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，乃依同法第 91 條第 2 款規定，以 113 年 8 月 5 日北市都建字第 11360334351 號函檢送同日期北市都建字第 11360334352 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 113 年 10 月 5 日前改善或補辦變更使用執照手續，倘屆期仍未辦理將再依法裁處，必要時將執行停止供水供電。原處分於 113 年 8 月 7 日送達訴願人，訴願人不服，於 113 年 9 月 2 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、本件訴願書記載請求事項：「113 年 8 月 5 日北市都建字 11360334351 號

貴局裁處本人違反建築法第 77 條第 1 項……」，惟查原處分機關 113 年 8 月 5 日北市都建字第 11360334351 號函僅係檢送原處分等予訴願人之函文，揆其真意，訴願人應係不服原處分，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 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。」

類別		類別定義	組別
H 類	住宿類	供特定人住宿之場所。	H-2

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
	……H 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：訴願人與 2 樓建物住戶○○○（下稱○君）及其配偶○○○（下稱○君）自 106 年起即因公寓水管佈線問題進行司法訴訟，經臺灣高等法院 113 年 6 月 12 日 110 年度上易字第 1146 號判決認定訴願人並無任何違法情事，更無危及建築物結構安全，○君自 106 年起不斷向原處分機關謊報訴願人破壞建築結構，然原處分機關歷年數次勘查結果皆未認定結構有任何不安全處。系爭建物所在公寓係 67 年由○君外祖父起造，管線安置於下層天花板內，貫穿樓板、梁柱之事實，為本棟建築原有之設置，每層樓皆如此，訴願人自 92 年購屋裝潢至今，未再進行任何裝修改變，○君係屢次敗訴而挾怨報復，請撤銷原處分。

四、查系爭建物前經原處分機關查認有事實欄所述排水管破壞 2 樓建物樑柱之情事，經原處分機關以 112 年 12 月 11 日函及 113 年 5 月 1 日函請訴願人限期改善恢復或補辦手續，惟訴願人仍未改善，有系爭建物使用執照存根、建管處 112 年 11 月 3 日、12 月 1 日會議紀錄表、原處分機關 112 年 12 月 11 日函、113 年 5 月 1 日函及其送達證書、系爭建物現場照片等影本附卷可稽。

五、惟按行政機關應依職權調查證據，對於當事人有利及不利事項一律注意，且對於人民有所處罰，必須有足資認定違法事實之證據，始足當之；揆諸行政程序法第 9 條及第 36 條規定自明。本件○君以其 2 樓建物之天花板裝潢內有系爭建物之進排水管及排糞管線，樓地板及主要樑柱均遭鑿穿，已破壞建物結構安全等為由，向訴願人提起民事訴訟請求排除侵害，經臺灣臺北地方法院委託○○○○○○公會鑑定，該會於 108 年 1 月 21 日作成北土技字第 10830000099 號鑑定報告書（下稱鑑定報告），依該鑑定報告記載：「……一般建築物浴廁排水系統如圖 1 所示，本案鑑定標的物 3 樓的浴廁排水即遵循此設計概念……即便是現在的建築設計，仍然佔有大部分的使用趨勢。主要的理由在於經濟性與排水功能維修方便，且建築物主要結構安全沒有明顯的受到影響，樓下增設天花板能美化室內空間……本案 3 樓排水系統確有排水管貫穿樓板，並無通過或貫穿主要的梁柱系統，建築物主要結構安全沒有明顯的影響，尚無違反建築法第七十七條之二第 1 項第 3 款主要構造規定之情況……經調查確定 3 樓建物所設置之進排水及排糞管等管線，並無破壞建築物的柱、梁與牆面等結構之情形。但是 3 樓所設置之進排水及排糞管等管線，穿過樓板到達樓下住戶的專有空間，確實

有破壞樓板的情形。因為這些管線穿孔的面積、數量與分布屬於微量且分散的，在建築結構設計上是已經被考量納入的，因此這樣穿過樓板的破壞，不會明顯影響建築物之結構安全，目前沒有辦理建築物修復的需要。……承上點說明 3 樓建物所設置之進排水即排糞管等管線，在建築物結構上是已經被考量納入的，並無破壞建築物的柱、梁、牆面與樓板等結構之情形。這樣穿過樓板的破壞，不會明顯影響建築物之結構安全，目前沒有辦理建築物修復的需要，該 2 樓房屋市價不會因此受有減損，2 樓建物所受減損之價額為零。……十一、結論與建議：

1.2 樓臥室天花頂板漏水現狀，經確認漏水原因係 3 樓陽台洗衣機排水管漏水肇致，檢視計算其合理修繕費用如附件九所示，共計新台幣 341,000 元整。三樓陽台與浴室廁所裝修時，雖有墊高地板以裝設排水管段排水，長時間使用與老化影響，比較容易出現漏水缺陷，宜多注意檢查。2.3 樓建物所設置之進排水及排糞管等管線，在建築物結構設計上是已經被考量納入的，並無破壞建築物的柱、梁、牆面與樓板等結構之情形。目前沒有辦理建築物修復的需要，該 2 樓房屋市價不會受有減損。……」臺灣臺北地方法院並據以作成 110 年 9 月 30 日 106 年度訴字第 3886 號判決，除系爭建物洗衣機排水管漏水導致 2 樓建物家具及裝潢之毀損應賠償 32 萬 4,025 元【漏水修繕費用 341,000 元- 16,975 元（抵銷已墊付費用）=324,025 元】外，其餘關於○君回復無鑿穿樓地板及樑穿孔狀態等請求，均經判決駁回，○君提起上訴，訴願人附帶提起上訴後，經臺灣高等法院 113 年 6 月 12 日 110 年度上易字第 1146 號判決審認○君對損害擴大與有過失，應分擔 30% 賠償責任，其得請求訴願人給付漏水修繕費用為 23 萬 8,700 元（341,000x70%），抵銷已墊付費用 1 萬 6,975 元後，命給付 22 萬 1,725 元，除此部分外，其餘雙方請求均駁回確定在案。本件既經鑑定報告及法院確定判決均認定系爭建物之排水管貫穿樓地板至 2 樓建物為普遍之建築設計，並無破壞建築物柱、樑、牆面或樓板之結構，亦未影響建築物結構安全，原處分機關審認系爭建物有排水管破壞 2 樓建物樑柱而有破壞建築物結構情形，似與上開鑑定報告及法院判決之認定結果不同，則原處分機關審認有破壞建築物之結構及安全之論據為何？遍查全卷，猶有未明。原處分機關雖以 113 年 9 月 20 日北市都建字第 1133058201 號函檢送答辯書陳明，法院判決所謂不會明顯影響建築物之主要結構安全，尚非完全不影響，而係指仍有影響之可能，僅影響之可能性較低；法院未針對以主要結構為爭點作成判決，僅引用鑑定報告作為參考，本案有無破壞建築物的樑、柱與牆面等結構，尚非無疑；因 2 樓建物之樑、柱與牆面皆有漏水之事實，是否代表系爭建物與該漏水事實之發生造成相關，尚非無疑，況漏水爭議已歷多年，始終未見改善，從而認定訴願人有

未盡保護建物構造之責任等語，然前開法院判決業已認定系爭建物之排水管對於 2 樓建物結構安全沒有明顯影響，且該管線設置於 2 樓建物天花板上方應屬合理使用範圍，且係訴願人於購買系爭建物時即已存在等事實，故駁回○君依民法第 767 條第 1 項規定請求拆除管線回復無鑿穿樓地板及樑穿孔狀態之請求，並審認 2 樓建物之漏水情事係系爭建物陽台洗衣機排水管漏水所導致，並非原處分機關所稱系爭建物在 2 樓建物天花板之排水管所肇致，則原處分機關不採認鑑定報告及法院判決之認定結果，逕以 2 樓建物漏水爭議多年為由，認定訴願人未盡保護建物構造之責任，逕予裁處，並未舉證說明此造成建築物之結構安全被破壞之待證事證。從而，為求原處分之正確適法及維護訴願人之權益，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 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 連 堂 凱

委員 張 慕 貞

委員 陳 愛 娥

委員 盛 子 龍

委員 邱 駿 彥

委員 李 瑞 敏

委員 陳 衍 任

委員 陳 佩 慶

委員 邱 子 庭

中 華 民 國 113 年 12 月 2 日

本案依分層負責規定授權人員決行