

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 114 年 3 月 25 日北市都建字第 11460953522 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

本市中山區○○○路○○號等建物，領有 XX 使字第 XXXX 號使用執照，為地上 12 層地下 1 層 1 棟 73 戶之 RC 造建築物，核准用途為店舖、餐廳、辦公室、旅社、集合住宅等，訴願人為 10 樓建物（下稱系爭建物）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）於民國（下同）114 年 3 月 22 日接獲通報系爭建物外牆剝落，砸損路過車輛傷及車內民眾，乃委託○○○○○○○公會立即派員至現場勘查，發現系爭建物外牆磁磚飾面材、混凝土塊剝落及鋼筋裸露鏽蝕，有傷及路過民眾或毀損車輛之虞，爰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：1141999038，下稱勘檢紀錄表）。嗣原處分機關審認訴願人所有系爭建物因外牆鋼筋鏽蝕、混凝土塊崩落砸損路邊停放車輛、路過車輛及其內乘客，訴願人未維護建築物合法使用及設備安全，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 114 年 3 月 25 日北市都建字第 11460953521 號函（下稱 114 年 3 月 25 日函）檢送同日期北市都建字第 11460953522 號裁處書（下稱原處分），處訴願人新臺幣（下同）30 萬元罰鍰。原處分於 114 年 3 月 28 日送達，訴願人不服，於 114 年 4 月 23 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 114 年 3 月 25 日函不服，惟該函僅係檢送原處分等予訴願人之函文，揆其真意，應係對原處分不服，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。」

民法第 799 條第 1 項、第 2 項規定：「稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物。」「前項專有部分，指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物。」

公寓大廈管理條例第 3 條規定：「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。三、專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。四、共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。五、約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。……」第 7 條規定：「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：一、公寓大廈本身所占之地面。二、連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄。三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。四、約定專用有違法令使用限制之規定者。五、其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。」第 10 條第 1 項、第 2 項規定：「專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。」「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」

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：公寓大廈之外牆除非另有約定專用外，原則上屬共用部分，應由管理負責人或管理委員會負責修繕、管理、維護。本大樓並未設管理委員會，如因管理維護欠缺導致磁磚剝落砸傷人或損壞物品，應由全體區分所有權人承

擔民刑事責任及修繕，請撤銷原處分。

四、查本案經建管處委由○○○○○○公會於 114 年 3 月 22 日派員至系爭建物現場勘查，發現系爭建物外牆有磁磚飾面材剝落，有傷及路過民眾及毀損車輛之虞；有系爭建物使用執照存根、○○○○○○公會勘檢紀錄表及所附現場照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張應由全體區分所有權人承擔云云：

(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 項定有明文。復按稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物；專有部分，指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者；共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物；公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有，公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造等部分，並不得為約定專用部分；又專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用；民法第 799 條第 1 項、第 2 項、公寓大廈管理條例第 7 條、第 10 條第 1 項定有明文。

(二) 查系爭建物領有 XX 使字第 XXXXX 號使用執照，為使用近 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，其所有權人應隨時注意，並負管理維護義務。本件建管處委由○○○○○○公會於 114 年 3 月 22 日至系爭建物現場勘查，發現系爭建物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……■其他 塑鋁板……是否已裝設防護網■是……評定內容……外牆飾面有剝落、鼓脹現象……5 處以上或面積合計達 5m²以上 評定等級：E 級項等級：E 外牆飾面剝落已達危及行人或車輛之虞 評定等級：E 級項等級：E 外牆有明顯裂縫、變型、混凝土塊剝落或鋼筋裸露鏽蝕情形 5 處以上或達非常嚴重程度 評定等級：E 級項等級：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護措施）……伍、各層戶外牆飾面受損狀況紀錄 臨公眾通行之外牆面向■正……樓層別……10……受損狀況■剝落……■其他：混凝土塊剝落及鋼筋裸露鏽蝕……建議事項……本案飾面剝落已達危及行人或車輛之虞，應儘速修繕。……」，並有現場採證照片影本在卷可憑，是系爭建物外牆飾面材確有混凝土塊剝

落及鋼筋裸露鏽蝕情事，已達 E 級而危及行人及車輛之虞。

- (三) 次查系爭建物外牆飾面材混凝土塊剝落及鋼筋裸露鏽蝕處為窗框外緣，位於專有部分建物之牆壁窗框外緣的飾面，且非公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造等部分，亦非公寓大廈之共用部分外牆面，屬訴願人專有部分所及範圍，依公寓大廈管理條例第 10 條第 1 項規定，該部分之修繕、管理、維護，應由區分所有權人即訴願人為之，並負擔其費用。原處分機關審認由建物所有權人即訴願人應盡建築法第 77 條第 1 項規定之責，並無違誤，訴願人主張需全體所有權人共同負責等，應有誤解法令，不足採據。
- (四) 系爭建物外牆飾面混凝土塊剝落及鋼筋裸露鏽蝕情形已達 E 級，有嚴重危及行人及車輛之虞，業如前述。該情形肉眼即可發現，且非短時間可造成，一般人應可預見如不積極修繕，恐造成重大危害。訴願人於 111 年即持有系爭建物，就此尚難諉為不知，卻自認該部分應由全體共有人共同負責，而怠於處理長達 3 年，是訴願人未盡維護建築物合法使用及設備安全之責，致生系爭建物外牆飾面混凝土塊剝落及鋼筋裸露鏽蝕情事，依法即應處罰。再者，系爭建物外牆（窗框外緣）飾面混凝土塊剝落及鋼筋裸露鏽蝕之處，位於臨公眾通行之外牆正面，為車輛及人潮往來眾多之十字路口處，嚴重影響用路安全，且系爭建物位於 10 樓高樓層，混凝土塊剝落後經由重力加速度，造成之影響更甚，訴願人對於損害之發生，亦非不可預見。又系爭建物外牆飾面混凝土塊剝落及鋼筋裸露鏽蝕部分範圍較大，混凝土塊成塊掉落，其中砸損路過車輛之混凝土塊甚為巨大，砸中車頂造成整片車頂嚴重凹陷變形、後擋風玻璃整片彈起碎裂，車內 1 對母女（包含 1 名 9 歲兒童）頭部受傷送醫治療，已造成民眾身體法益嚴重侵害，甚或可能不幸造成死亡結果，對公眾造成之危險性不可謂不高。是訴願人未盡維護建築物合法使用及設備安全之責，致生系爭建物外牆飾面混凝土塊剝落情事，已對他人財產及身體造成嚴重損害之結果，原處分機關依其違規情節、應受責難程度及所生影響等，審酌本案為嚴重影響公共安全之個別特殊情形，且訴願人違反行政法上義務行為應受責難程度及所生影響均甚為重大，依前揭規定處訴願人法定最高額 30 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 陳 愛 娥

委員 盛 子 龍
委員 邱 駿 彥
委員 陳 衍 任
委員 陳 佩 慶

中 華 民 國 114 年 7 月 14 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）