

訴 願 人 ○○○○○○○管理委員會

代 表 人 ○○

訴願代理人 ○○○

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 6 月 3 日北市都建字第 11461197712 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○○號等建築物（下稱系爭建物），領有 XX 使字第 XXXX 號使用執照，為地上 12 層，地下 1 層之鋼筋混凝土造建築物，核准用途為店舖、集合住宅、防空避難室等；訴願人為系爭建物之公寓大廈管理組織，依公寓大廈管理條例第 36 條第 2 款規定對系爭建物共有及共用部分負管理維護義務。因媒體報導系爭建物於民國（下同）114 年 5 月 4 日有外牆磁磚剝落，砸中路邊停放之汽車之情事，經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 114 年 5 月 26 日派員前往現場勘查，發現系爭建物有外牆飾面材剝落處已有剔除處理，經目視無新鼓脹跡象、暫無公共安全疑慮，惟恐日後外牆飾面再剝落，系爭建物應全面檢修，避免再次剝落危及人車安全（列管編號：1141999088 號），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（下稱勘檢紀錄表）及拍照存證。嗣原處分機關審認訴願人對系爭建物未盡其管理維護之責，114 年 5 月 4 日發生外牆飾面剝落，致墜落物砸中路邊停放之汽車，已影響公共安全，損壞人民財產並妨礙交通，其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 1 項第 2 款規定，以 114 年 6 月 3 日北市都建字第 11461197712 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）12 萬元罰鍰。原處分於 114 年 6 月 11 日送達，訴願人不服，於 114 年 6 月 20 日在本府法務局網站聲明訴願，6 月 27 日補具訴願書，7 月 1 日補正訴願程式及補充訴願理由，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。」

內政部 111 年 2 月 22 日台內營字第 1110803161 號函釋：「主旨：有關建築物共有及共用部分違反建築法第 77 條第 1 項……之處罰對象……說明：… …二、按建築法第 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，違反者應依同法第 91 條規定辦理；按管理委員會係指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良，為公寓大廈管理條例第 3 條第 9 款、第 36 條第 2 款所明定……三、……公寓大廈管理委員會自屬建築法第 77 條第 1 項所定負有維護建築物構造與設備安全之行政法上義務者，其責任內容為以物為中心之『狀態責任』……是有關建築物共有及共用部分倘有違反上開規定者，如屬已成立公寓大廈管理組織者，除區分所有權人會議另有決議或約定外，該公寓大廈管理委員會或管理負責人為該違反狀態之處分相對人……」

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……。」

二、本件訴願及補充理由略以：訴願人於 114 年 5 月 4 日事故發生後，於翌日已協請廠商就外牆剝落處之磁磚剔除，事後業已與受害車主和解，訴願人已經費拮据，請減免罰鍰或撤銷原處分。

三、查系爭建物之外牆磁磚於 114 年 5 月 4 日剝落，砸中路邊停放車輛，嗣經建管處委由臺北市建築師公會於 114 年 5 月 26 日至系爭建物現場勘查，發現系爭建物外牆飾面材剝落處雖已有剔除處理，惟日後恐仍有再剝落之虞，應全面檢修，避免再次剝落危及人車安全，有系爭建物使用執照存根、訴願人公寓大廈組織報備資料、114 年 5 月 26 日勘檢紀錄表、114 年 5 月 25 日新聞報導及現場會勘照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張事故發生後，於翌日已請廠商就外牆剝落處之磁磚剔除，業已與受害車主和解云云：

(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 項已有明定；查系爭建物領有 XX 使字第 XXXX 號使用執照，為使用將近 50 年之建築物，訴願人為系爭建物之公寓大廈管理組織，依公寓大廈管理條例第 36 條第 2 款規定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建築師公會於 114 年 5 月 26 日至系爭建物現場勘查，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……項目 建築物直接面臨建築線或供公眾通行側之外牆飾面 外牆材質種類：……■磁磚 ……是否已裝有防護網……■否……外牆飾面有剝落、鼓脹現象……綜合評定：■C 級（須注意，建議輔導修輔或改善）……建議事項：1. 通報標的台北市中山區○○路○○號，為地上 12 層建物。2. 經現場勘驗建築物剝落處均有作剔除處理；大樓總幹事亦說明已將剝落處剔除……，經目視無新鼓脹跡相、暫無公共安全疑慮，惟恐日後再剝落仍列為 C 級，並告知總幹事建議大樓應全面檢修，避免再次剝落危及人車安全。……。伍、各層戶外牆飾面受損狀況記錄臨公眾通行之外牆面向■正……樓層別 4 ~9 樓 門牌別 ○○路○○號 受損狀況……■其他：剝落處已剔除……」，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多處剝落情事，已影響公共安全，並損壞人民財產之情形，有 114 年 5 月 4 日、26 日現場照片及新聞報導等影本在卷可稽；訴願人依法負有系爭建物合法使用與其構造及設備安全之義務，惟訴願人並未善盡該義務，致發生系爭建物外牆飾面磁磚剝落情事，並造成他人車輛毀損，原處分機關審認訴願人違反建築法第 77 條第 1 項規定，依建築法第 91 條第 1 項第 2 款規定裁處，並無違誤。

(二) 又訴願人與受害車主間如何和解及額度為何，係其等間私權事項，其已儘速完成外牆磁磚剝落處剔除，此屬事後改善行為，尚不影響本件違規行為之認定。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關審酌系爭建物因外牆磁磚掉落，且已造成損壞人民財產且影響交通安全，依其違規情節及應受責難程度等，依前揭規定處訴願人 12 萬元罰鍰，並無不合，原處分應予維持。又倘訴願人繳交罰鍰有困難者，得另向原處分機關申請分期繳納罰鍰，併予敘明。

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 陳 愛 娥  
委員 盛 子 龍

委員 李 瑞 敏  
委員 陳 衍 任  
委員 周 宇 修  
委員 陳 佩 慶  
委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 9 月 8 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）