

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 9 月 5 日北市都建字第 11461536562 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人所有本市內湖區○○路○○段○○號○○樓之○○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 3 層，共 78 戶之 RC 造建築物），本府於民國（下同）114 年 8 月 19 日 8 時 27 分許接獲 1999 通報，系爭建物有外牆磁磚脫落及持續掉落路面情形，影響公共安全之情事，經原處分機關所屬臺北市建築管理工程處（下稱建管處）於當日派員前往現場勘查，現場已拉設警示帶及張貼告示，並拍照存證，原處分機關審認訴願人所有系爭建物外牆磁磚脫落及持續掉落路面已影響公共安全，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 1 項第 2 款規定，以 114 年 9 月 5 日北市都建字第 11461536562 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰。原處分於 114 年 9 月 16 日送達，訴願人不服，於 114 年 9 月 16 日向本府提起訴願，9 月 26 日補充訴願資料，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。」

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……。」

二、本件訴願理由略以：該大樓外牆磁磚掉落位置屬於大樓管理委員會（下稱管委會）負責，非屬屋主訴願人，原處分機關裁處對象錯誤，請撤銷原處分。

三、查本案經建管處於 114 年 8 月 19 日派員至系爭建物現場勘查，發現系爭建物外牆磁磚飾面材有脫落及持續掉落路面已影響公共安全之情形；有系爭建物使用執照存根及建管處現場勘查照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張該大樓外牆磁磚掉落位置屬於管委會負責，非屬屋主訴願人，原處分機關裁處對象錯誤云云：

（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 XXXX 號使用執照，為使用逾 15 年之建築物，其外牆之磁磚飾面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。本件建管處於 114 年 8 月 19 日派員至系爭建物現場勘查，發現系爭建物外牆磁磚飾面材有脫落及持續掉落路面，現場已拉設警示帶及張貼告示，並有現場採證照片影本在卷可憑，是原處分機關審認系爭建物外牆磁磚飾面材有脫落及持續掉落路面之情事，已有影響公共安全之虞。

(三) 次查系爭建物外牆磁磚飾面材剝落處為窗框外之牆面，位於專有部分建物之牆壁的飾面，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，屬訴願人專有部分所及範圍，該部分之修繕、管理、維護，依建築法第 77 條規定，自應由所有權人即訴願人為之。原處分機關審認由系爭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，至訴願主張該牆面應由管委會負責，並提出規約節錄供參，此屬訴願人與管委會間私權之約定，尚不拘束行政機關，其主張不足採據。從而，原處分機關以原處分裁處訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

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 (公出)
委員 張 慕 貞 (代行)
委員 陳 愛 娥
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
委員 陳 陽 升

中 華 民 國 114 年 12 月 24 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）