

臺北市政府 115.01.13 府訴三字第 1146087136 號訴願決定書

1626-050

臺北市政府 115.01.13 府訴三字第 1146087136 號訴願決定書

臺北市政府訴願決定書

中華民國 115 年 1 月 13 日

府訴三字第 1146087136 號

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 24 日北市都建字第 11461596122 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人所有本市信義區○○街○○巷○○號○○樓建物（下稱系爭建物，領有 xx 使字第 xxx 號使用執照，為地上 6 層地下 2 層 1 棟 45 戶之 RC 造建築物，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）於民國（下同）114 年 9 月 6 日接獲通報系爭建物外牆剝落傷及行人，乃委託臺北市建築師公會立即派員至現場勘查，發現系爭建物外牆磁磚飾面剝落已達危及行人或車輛之虞，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：1141999136，下稱勘檢紀錄表），另以 114 年 9 月 16 日北市都建字第 1146159109 號函（下稱 114 年 9 月 16 日函）命訴願人於 114 年 10 月 21 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。嗣原處分機關審認訴願人所有系爭建物外牆磁磚掉落傷及行人，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 9 月 24 日北市都建字第 11461596121 號函（下稱 114 年 9 月 24 日函）檢送同日期北市都建字第 11461596122 號裁處書（下稱原處分），處訴願人新臺幣（下同）12 萬元罰鍰。訴願人不服，於 114 年 9 月 30 日向本府提起訴願，10 月 16 日補充訴願理由，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 9 月 24 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、本件訴願及補充理由略以：事發當日因颶起 6 級強風導致磁磚掉落傷及路過幼童，磁磚脫落處位於花臺外牆面，因位處狹窄巷弄且下層有雨遮突出遮蔽，從 1 樓實不易發現磁磚是否脫落。訴願人調閱○○街景圖，發現該處磁磚於 111 年已脫落，因掉落在下層雨遮上，遇強風始將磁磚捲起飛落造成事故，已超過訴願人事前能防範之範圍。原處分機關未俟訴願人改善完畢即裁罰 12 萬元，已高出訴願人與傷者達成和解之 10 萬元甚多，早知道還要遭受鉅額罰鍰，訴願人就不會和解。且依公寓大廈管理條例規定，外牆係屬公用，原處分機關卻要訴願人全權負責，請撤銷原處分。

四、查本案經建管處委由臺北市建築師公會於 114 年 9 月 6 日派員至系爭建物現場勘查，發現系爭建物外牆磁磚飾面剝落已達危及行人或車輛之虞；有系爭建物使用執照存根、臺北市建築師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、至訴願人主張磁磚於 111 年已脫落；原處分機關未俟訴願人改善完畢即裁罰；外牆係屬公用云云：

(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；未依規定維護建築物合法使用與其構造及設備安全者，處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者 6 萬元以上 30 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；建築法第 77 條第 1 項、第 2 項、第 91 條第 1 項第 2 款定有明文。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 XXX 號使用執照，為使用逾 30 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。本件建管處委由臺北市建築師公會於 114 年 9 月 6 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……是否已裝設防護網■否……評定內容……外牆飾面有剝落、鼓脹現象外牆有零星剝落、鼓脹現象……評定等級：E 細項等級：C ……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：D 外牆有明顯裂縫、變型、混凝土塊剝落或鋼筋裸露鏽蝕情形零星現象評定等級：C 細項等級：C ……綜合評定：■D 級（有潛在危險，建議限期施作臨時安全防護設施）……建議事項……1. ○○巷○○號○○樓正面有磁磚剝落現象。2. 建議外牆應全面檢測修繕。……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……6 ……受損狀況■剝落……」，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，並傷及行人。
- (三) 次查系爭建物外牆飾面材脫落處為陽臺外緣，位於專有部分建物之牆壁陽臺外緣的飾面，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，訴願人主張外牆即屬公用等，應有誤解法令，不足採據。另比對 114 年 1 月、2 月○○街景圖與 9 月 6 日現場照片，系爭建物外牆飾面材於 114 年 9 月 6 日脫落範圍較 114 年 1 月、2 月大，該部分脫落之磁磚應係造成此次事件之原因。訴願主張係原先掉落之磁磚被風吹起，屬臆測之卸責之詞，尚難採憑。又依 114 年 9 月 6 日現場照片所示，臺北市建築師公會派員自 1 樓地面斜前方由下而上拍攝，即可拍出左右 2 邊磁磚脫落之照片，可見該脫落區域係屬肉眼可見範圍，訴願人未及時發現，已有過失，尚難以從 1 樓不易發現磁磚脫落等為由，冀邀免責。
- (四) 末按違反建築法第 77 條第 1 項規定，而應依同法第 91 條第 1 項第 2 款規定裁處者，並無先命限期改善始得處罰之規定。本件因外牆飾面剝落已達危及行人或車輛之虞，原處分機關先以 114 年 9 月 16 日函命訴願人於

114 年 10 月 21 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，屬依建築法第 91 條第 1 項第 2 款規定所為之限期改善，並非裁處前之限期改善，訴願人主張原處分機關未俟其改善完畢即裁罰，應有誤解。是本件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，惟訴願人主張 111 年即已知其外牆磁磚脫落情事，然並未進行維護，其未善盡所有權人管理維護義務，致發生系爭建物外牆飾面磁磚剝落情事，並造成行人受傷，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。又訴願人與受害者間是否和解及額度為何，係其等間私權事項，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，且已造成行人受傷，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。

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（公出）
委員 張 慕 貞（代行）
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 周 宇 修
委員 陳 佩 慶
委員 邱 子 庭
委員 陳 陽 升

中 華 民 國 115 年 1 月 13 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）