

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 112 年 8 月 8 日北市都建字第 1126150374 號及 112 年 11 月 23 日北市都建字第 1126189126 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

一、關於 112 年 8 月 8 日北市都建字第 1126150374 號函部分，訴願駁回。

二、關於 112 年 11 月 23 日北市都建字第 1126189126 號函部分，訴願不受理。

事實

本市松山區○○街○○巷○○號等建築物（下稱系爭建物），領有 74 使字第 xx xx 號使用執照，為地上 4 層、地下 1 層之 RC 造建築物，核准用途為集合住宅、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。民眾於民國（下同）112 年 7 月 28 日經由本府單一陳情系統反映系爭建物有外牆磁磚掉落，影響行人安全之情事，案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同日派員至現場勘查，發現系爭建物有外牆飾面材剝落之情事（列管編號：1121999101 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），原處分機關乃以 112 年 8 月 8 日北市都建字第 1126150374 號函（下稱原處分）命訴願人於 112 年 9 月 12 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憑處，倘屆期仍未改善將依建築法規定裁罰，依行政執行法第 30 條規定，處怠金新臺幣（下同）5,000 元至 30 萬元，仍不履行義務者，得連續處以怠金，原處分於 112 年 8 月 15 日送達。嗣經原處分機關以 112 年 11 月 23 日北市都建字第 1126189126 號函（下稱 112 年 11 月 23 日函）通知訴願人已逾限期改善期限及將派員複查，倘仍未實質修繕完成，將依行政執行法第 30 條規定處以怠金。惟原處分機關於 113 年 1 月 25 日派員至現場複查，發現訴願人逾期仍未改善，乃依行政執行法第 30 條規定，以 113 年 2 月 20 日北市都建字第 1136092415 號函（下稱 113 年 2 月 20 日函）處訴願人 5,000 元

怠金，並限期於 113 年 3 月 31 日前改善完成並將改善情形回報原處分機關。訴願人不服，於 113 年 3 月 20 日向本府提起訴願，4 月 22 日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

壹、關於原處分部分：

一、查本件提起訴願日期（113 年 3 月 20 日）距原處分之送達日期（112 年 8 月 15 日）雖已逾 30 日，惟原處分未記載不服處分救濟期間之教示條款，依行政程序法第 98 條第 3 項規定，自送達後 1 年內聲明不服時，視為於法定期間內提起訴願。本件訴願人於 113 年 3 月 20 日提起訴願，應未逾期，合先敘明。

二、按建築法第 2 條第 1 項規定：「主管建築機關，在中央為內政部；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。」

公寓大廈管理條例第 3 條第 9 款規定：「本條例用辭定義如下：……九、管理委員會：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，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。」第 36 條第 2 款規定：「管理委員會之職務如下：……二、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。」

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……。」

三、本件訴願理由略以：現場勘檢人員僅憑其肉眼觀察評估，且勘檢紀錄表之備註欄有規定，可能墜落處因設有棚架、鐵窗、防護網等足以避免墜落物傷及行人，暫無公共安全疑慮者，分項等級評定為 C 級。本件系爭建物於 1 樓處設有棚架，惟現場勘檢之建築師仍將系爭建物列為 E 級之依據為何？

四、查建管處委由臺北市建築師公會於 112 年 7 月 28 日至系爭建物現場勘查，發現系爭建物外牆有飾面材剝落等情事，有系爭建物使用執照存根、訴願人公寓大廈組織報備資料、勘檢紀錄表、現場採證照片等影本附卷可稽，原處分機關以原處分命訴願人於 112 年 9 月 12 日前改善修復等；自屬有據。

五、至訴願人主張現場勘檢人員僅憑其肉眼觀察評估，且系爭建物於 1 樓處設有棚架，惟系爭建物仍列為 E 級云云。經查：

（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 74 使字第 XXXX 號使用執照，為使用將近 40 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 112 年 7 月 28 日至系爭建物現場勘查，發現系爭建物 6 號及 8 號樓梯間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……■洗（抵）石子……外牆飾面有剝落、鼓脹現象……5 處以上或面積合計達 5 m²以上評定等級：E 評判勾選：E 細項等級：E／外牆飾面剝落已達危及行人或車輛之虞評定等級：E 評判勾選：E 細項等級：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）……建議事項：1. 本案為地上 4 層 RC 造建物，屋齡約 38 年，外牆貼 6*12cm 紅銅磚。建築物鄰接馬路、周邊為菜市場，行經人員頻繁，人行道上方有搭建約 2m 寬雨棚。2. 本次通報經查為門牌：○、○號樓梯間外牆磁磚剝落，另門牌：○、○號最近亦曾通報剝落在案，

據現場察看確有相當多處剝落，顯有持續剝落情形，為避免危及行人安全，建議管委會應儘速全面拉皮整修。……。」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，原處分機關乃依建築法第 77 條規定以原處分命訴願人於 112 年 9 月 12 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憑處，倘屆期仍未改善將依建築法規定裁罰，並無違誤。

(二) 又本件系爭建物既有民眾反映其行經時差點被外牆磁磚砸到，系爭建物外牆磁磚掉落已影響行人安全，復經建管處委由臺北市建築師公會之專業人員進行現場勘查，其本於建築專業認定系爭建物外牆飾面材確有多處剝落，且有持續剝落情事，系爭建物 6 號 1 樓雖設有遮雨棚，長度僅 2 公尺，惟在樓梯間外牆與 8 號棟並無棚架或遮雨棚。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為原處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

貳、關於 112 年 11 月 23 日函部分：

一、按訴願法第 3 條第 1 項規定：「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」第 77 條第 8 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不予受理之決定：……八、對於非行政處分……提起訴願者。」

二、查 112 年 11 月 23 日函僅係通知訴願人前以原處分命限期改善後已逾 30 日，將派員不定期複查，倘仍未實質修繕完成，將依行政執行法第 30 條規定處以怠金等；核屬事實敘述及理由說明之觀念通知，非對訴願人所為之行政處分，訴願人遽向本府提起訴願，揆諸前揭規定，自非法之所許。

參、另訴願人不服 113 年 2 月 20 日函部分，業經本府以 113 年 3 月 29 日府訴三字第 1136081798 號函移請原處分機關依聲明異議程序辦理，併予敘明。

肆、綜上論結，本件訴願為部分不合法，本府不予受理；部分為無理由；依訴願法第 77 條第 8 款前段及第 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	王	曼	萍
委員	陳	愛	娥
委員	盛	子	龍
委員	洪	偉	勝
委員	范	秀	羽

委員 邱 駿 彥

中 華 民 國 113 年 7 月 9 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）