

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人等 2 人因違反建築法事件，不服原處分機關民國 113 年 6 月 6 日北市都建字第 11361310622 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

本市萬華區○○○路○○號等建物（下稱系爭建物），領有 XX 使字第 XXXX 號使用執照，為地上 11 層 1 棟 27 戶之 RC 造建築物，核准用途為集合住宅、一般事務所等，訴願人等 2 人分別為 2 樓及 3 樓建物所有權人。原處分機關所屬臺北市建築管理工程處（下稱建管處）接獲通報，乃委託臺北市○○○公會於民國（下同）112 年 7 月 10 日派員至現場勘查，發現系爭建物 2 樓、3 樓、7 樓及 9 樓等外牆磁磚飾面材剝落，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：1121999078，下稱勘檢紀錄表），原處分機關乃以 112 年 7 月 21 日北市都建字第 1126144482 號函（下稱 112 年 7 月 21 日函）命系爭建物 2 樓、3 樓、7 樓及 9 樓之所有權人（含訴願人等 2 人）於 112 年 8 月 25 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，該函分別於 112 年 7 月 28 日及 8 月 1 日送達訴願人等 2 人。嗣經建管處委請臺北市○○○公會於 112 年 12 月 14 日派員至現場勘查，系爭建物 2 樓、3 樓及 9 樓仍未完全修復改善，原處分機關乃審認系爭建物 2 樓、3 樓及 9 樓之所有權人（含訴願人等 2 人）對其等所有建物未盡其管理維護之責，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 113 年 2 月 2 日北市都建字第 11360887692 號裁處書（下稱 113 年 2 月 2 日裁處書）處系爭建物 2 樓、3 樓及 9 樓之所有權人（含訴願人等 2 人）新臺幣（下同）6 萬元罰鍰。嗣原處分機關發現系爭建物 9 樓部分係施工復舊尚無外牆剝落情形，113 年 2 月 2 日裁處書處分對象有誤，乃以 113 年 4 月 26 日北市都建字第 1136019848 號函撤銷 113 年 2 月 2 日裁處書，另以 113 年 6 月 6 日北市都建字第 11361310622 號裁處書（下稱原處分）處訴願人等 2 人 6 萬元罰鍰。原處分分別於 113 年 6

月 12 日及 14 日送達訴願人等 2 人，訴願人等 2 人不服，於 113 年 6 月 25 日向本府提起訴願，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、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。」  
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：系爭建物已於 112 年 8 月 8 日用水泥不貼磁磚修繕完成，檢附維修證明，並經原處分機關於 113 年 3 月 20 日同意解除列管，該磁磚脫落屬於地震災害，請撤銷原處分。
- 三、查本案經建管處委由臺北市○○○公會於 112 年 7 月 10 日派員至系爭建物現場勘查，發現系爭建物 2 樓、3 樓、7 樓及 9 樓等外牆有磁磚飾面材剝落，有傷及路過民眾或毀損車輛之虞，經原處分機關函請系爭建物前開樓層之所有權人（含訴願人等 2 人）於 112 年 8 月 25 日前改善修復等；嗣建管處委由臺北市○○○公會於 112 年 12 月 14 日至現場勘查，發現系爭建物 2 樓、3 樓外牆飾面磁磚剝落處仍未修復改善，有系爭建物使用執照存根、原處分機關 112 年 7 月 21 日函、臺北市○○○公會勘檢紀錄表、勘檢人員輔導紀錄單及所附現場照片等影本附卷可稽；是原處分機關以系爭建物 2 樓及 3 樓所有權人（即訴願人等 2 人）違反建築法第 77 條第 1 項規定，依同法第 91 條第 1 項第 2 款規定處訴願人等 2 人罰鍰處分，自屬有據。
- 四、至訴願人等 2 人主張系爭建物已於 112 年 8 月 8 日修繕完成，並經原處分機關 113 年 3 月 20 日解除列管云云。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 7

7 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 36 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（含訴願人）自應隨時注意，並負管理維護義務。本件建管處委由臺北市○○○公會於 112 年 7 月 10 日至系爭建物現場勘查，發現系爭建物 2 樓、3 樓之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……外牆飾面有剝落、鼓脹現象……4 處以下且面積合計未超過 5 m<sup>2</sup>評定等級：D 細項等級：D 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：B 外牆有明顯裂縫、變型、混凝土塊剝落或鋼筋裸露鏽蝕情形 4 處以下未達嚴重程度評定等級：D 細項等級：D……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. 因正面 3 樓磁磚鼓脹，下方為人行道，磁磚若剝落可能會傷及行人，請將 3 樓正面鼓脹磁磚敲除，盡速修復與防水粉刷……2. 右側外牆粉刷與混凝土剝落，建議盡數修復，以免損及鋼筋，預防雨水擴大剝落面積。3. 各樓層外牆磁磚建議全面診斷是否有鬆動與裂縫。……。」並有現場採證照片影本在卷可憑；是系爭建物 2 樓、3 樓外牆飾面材確有鼓脹剝落情事，原處分機關以 112 年 7 月 21 日函限期所有權人等於 112 年 8 月 25 日前改善修復，該函分別於 112 年 7 月 28 日及 8 月 1 日送達訴願人等 2 人，惟直至建管處委請臺北市○○○公會於 112 年 12 月 14 日派員至現場勘查時，系爭建物 2 樓及 3 樓外牆磁磚剝落處仍未完成改善，非如訴願理由所稱已於 112 年 8 月 8 日修繕完成。訴願人等 2 人對上開建物顯未善盡其管理維護之責，原處分機關依建築法第 91 條第 1 項第 2 款規定裁處，並無違誤。又訴願人等 2 人縱於 113 年 3 月 20 日已修繕完畢並經原處分機關同意解除列管，惟此屬事後改善行為，不影響本件違規行為之認定。從而，原處分機關依前揭規定，處訴願人等 2 人法定最低額 6 萬元罰鍰，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 王 曼 萍

委員 陳 愛 娥

委員 洪 偉 勝

委員 范 秀 羽

委員 邱 駿 彥

委員 宮 文 祥

中 華 民 國 113 年 9 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）