

府際關係研究通訊第十六期（民 103 年 01 月）：6-9

從公寓大廈外牆磁磚脫落看建築物所有權人 居住之義務

蘇瑛敏

臺北科技大學建築與都市設計研究所 副教授

ymsu@ntut.edu.tw

李宜珊

臺北科技大學建築與都市設計研究所 碩士

今年 5 月臺北市中山區民權東路 2 段某大廈 6 樓外牆磁磚脫落，砸中路過 9 歲女童，女童當場頭顱破裂送至醫院急救；脫落磁磚擊碎頭蓋骨，日後至少得換 2 次頭蓋骨，目前仍在復健（TVBS，2013）。今年 10 月基隆市最高的地標建築發生外牆石材剝落砸死人的驚悚事件，外牆石材突從 3、4 樓間處砸落，不偏不倚打中路過婦人頭部，因頭部重創送醫搶救，仍無法挽回性命（蘋果日報，2013）。

針對今年 5 月之個案，據載經臺北市建築管理工程處(下稱建管處)調查，脫落磁磚來自 6 樓，已對 6 樓屋主開出 6 萬元罰單（TVBS，2013）。此為臺北市首例依建築法第 91 條，以建築物所有權人未依第 77 條第 1 項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 6 萬元罰鍰。惟依建築法第 91 條除處以罰鍰外，並限期改善，屆期仍未改善而繼續使用者，得連續處罰，再限期停止其使用；必要時，命其於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除。因此，6 樓屋主除應繳納罰鍰外，建管處亦應限期改善外牆磁磚脫落之狀況，屆期仍未改善而繼續使用，建管處得連續處罰之。參考個案後續相關報導：大樓原未成立

管委會，由市府先代設防護網，日前地震又有磁磚掉落網上；目前住戶已成立管委會，打算向市府申請拉皮補助（簡余晏部落格，2013）。

為避免外牆磁磚掉落傷人憾事發生，臺北市已經在今年 8 月 20 日建立由里長、里幹事主動通報的機制，經通報外牆磁磚有掉落之虞，建管處會派員勘查，若是認定有即時危險，會立即圍設警戒帶並僱工敲除鬆脫但未掉落的磁磚，並要求住戶或管理委員會加強維護改善（建管處，2013）。臺北市政府並於今年 11 月 12 日第 1757 次市政會議決議對數月前因中山區民權東路 2 段某大廈外牆磁磚脫落而受傷的女童，請都市發展局與警察局協助訴訟求償事宜，以減輕其家屬醫療負擔。另對老舊大樓外牆維護，請都市發展局研議積極防制作為，以維公共安全（臺北市政府，2013）。

事以至此，針對外牆磁磚脫落傷人或致死事件，後續探討之議題多為誰應就外牆磁磚脫落負責並賠償，屋主或公寓大廈管理委員會？暫時的防護機制，圍警戒帶、敲除鬆脫但未掉落的磁磚或架設防護網？又如何再防制類似事件發生，建立主動通報機制或老屋健檢？但更多建築物將隨著時間劣化，外牆磁磚脫落之情事將持續發生，賠償、處罰、補強及維護等方式雖係亡羊補牢，猶未晚也，卻僅治標但不治本。因此，更應該未雨綢繆，重新檢視建築物所有權人居住之義務。

建築物所有權人係居住於建築物之中，而其居住之義務可從「建築管理」及「公寓大廈管理」兩個面向加以討論，其一「建築管理」乃主管建築機關在一定地區以各種行政行為，對建築行為及其關係人以公權力管制；又建築物之公共安全非僅依賴建築主管機關，相關行為人，如起造人、設計人、監造人、承造人及各專業工程技師在建築法的規範下，亦有其相當的責任，而領得使用執照後，仍需建築物所有權人及使用人之維護及合法使用，方得延長建築物之壽命，也才能發揮建築管理之功效（林尚卿，2013）。

其二「公寓大廈管理」係針對區分所有權建築物之使用、管理、處分等法律關係訂定規則，儘管區分所有與共用關係係屬私法範疇，但區分所有權的特別法設有行政管理及監督主管機關，期能以兼具行政法的權能，給予公寓大廈有效率的管理規範（顏世禮，2008）；將敦親睦鄰從社會道德提昇至法律層面，並創設以大樓自治組織為管理中心的制度，尤其著重於公共安全、公共安寧與公共安居等規範，對於住戶的權利義務之影響相當深遠（黎淑慧，2004）。

建築法第 77 條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，即揭示「所有權負有義務，其行使應同時有益於公共福利」之原則，課予建築物所有權人、使用人對建築物之管理維護義務，並為公法上之作為義務（林尚卿，2013）；同法第 91 條則是主管機關得處罰違反義務者，並限期改善之規定。公寓大廈管理條例更是自第 4 條至第 24 條清楚規定住戶之權利與義務，若權利侵害或義務違反者，依第 47 條至第 49 條有主管機關得以處罰並限期改善之規定；如第 5 條區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正

常使用及違反區分所有權人共同利益之行為、第 10 條第 1 項專有部分、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。

建築物外牆磁磚脫落傷人或致死事件其實亦可從建築物之型態、有無召開區分所有權人會議與組織管理委員會、外牆為專有部分或共用部分等議題予以深究；尤其是公寓大廈之外牆之性質，若未召開區分所有權人會議組織管理委員會並於規約中明確記載外牆為約定共用部分，則連接專有部分之外牆（如各戶客廳的外牆面）具有專有之性質，當然應由區分所有權人負責賠償。縱使依規約記載外牆為約定共用部分，對於外牆磁磚脫落傷人或致死請求管理委員會賠償，還須檢視區分所有權人會議是否決議管理委員會應執行外牆管理維護，否則全體區分所有權人應共負其責。因此，應重新檢視建築物所有權人居住之義務，使居住於建築物中之所有權人重視建築物之劣化非建設公司之保固或主管機關之職責。因此，建築物所有權人應訂定「管理維護計畫」將構造及各項設備之使用年限做為基數，年限屆至前應視目的而有修繕、改良或更新不同層次間的考量，如提升居住品質或公共安全等，以確認屆時管理維護之方式及成本。更重要的是，管理維護計畫也不只是所謂單純的室內裝修、裝潢，而是涵蓋結構、公共空間、公用設施設備或專有部分與共用部分結合之處，同時室內空間恣意的裝修也不符合節能減碳的思維，應計畫性地就室內空間之修繕、改良或更新予以規劃。

主管機關之行政管理措施或公權力之行使僅是危險預防之手段或降低社會成本的預防機制，並無法促使建築物之劣化趨於和緩或重新提升建築物機能。依永續發展之原則，為求建築物之永續使用，世界各國早已視建築物生命週期之延伸為重要建築管理或都市發展策略，而不論是管理維護計畫、長期修繕或是持續管理維護之概念，都值得我國進一步於建築管理或公寓大廈管理法令中予以落實，期待建築物所有權人之居住義務成為推動都市更新整建維護政策的基石，促使整建維護補助經費可真正補助予有公共安全之虞的建築物，最終也無須再使用經費補助作為誘因。

參考文獻

黎淑慧（2004）。《公寓大廈管理條例》制定目的及制定過程的研究。高雄應用科技大學學報，（33），245-280。

林尚卿（2012）。從建築物公共安全災害論公務員之責任—以建築法為中心。國立中正大學法律學研究所碩士論文，未出版，嘉義。

戴君恬（2013 年 5 月 8 日）。頭破恐癱 磁磚砸女童 屋主罰 6 萬，TVBS。取自：

http://www.tvbs.com.tw/news/news_list.asp?no=chunta660720130508113131。

突發中心 (2013 年 10 月 14 日)。驚悚 基隆皇冠大樓 磁磚掉落砸死婦。蘋果日報，取自：

<http://www.appledaily.com.tw/realtimenews/article/local/20131014/274335/applresearch/>。

簡余晏 (2013 年 11 月 18 日)。遭大廈外牆磁磚商的小妹妹未來得需換兩次頭蓋骨 還有多少剝落磁磚危樓。簡余晏部落格，取自：

http://www.yuyen.tw/2013/11/blog-post_11.html。

台北市政府都發局 (2013 年 11 月 19 日)。北市府建立外牆磁磚剝落通報機制。臺北市建築管理工程處新聞稿，取自：

<http://www.planning.taipei.gov.tw/pages/detail.aspx?Node=38&Page=7116&Index=3>。

臺北市政府秘書處 (2013 年 11 月 12 日)。臺北市政府第 1757 次市政會議記錄。取自：

<http://www.taipei.gov.tw/ct.asp?xItem=69211117&ctNode=50671&mp=100001>

。