

訴 願 人 ○○○

訴願人因不服區分所有權人會議決議事件，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願不受理。

理由

- 一、按訴願法第 1 條第 1 項規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。但法律另有規定者，從其規定。」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，應為不受理之決定：……八、對於非行政處分或其他依法不屬訴願救濟範圍內之事項提起訴願者。」
- 二、訴願人自述其本市中正區○○段○○小段○○地號之持分土地，因本市○○委員會於民國（下同）103 年 11 月 22 日上午 9 時召開之第 18 屆區分所有權人會議決議將該社區平面停車場共同持分土地外租供停車場營業用，導致訴願人上開持分土地之地價稅於 104 年將被稅捐機關由自用住宅用地稅率改依一般用地稅率核課。訴願人對該共同持分土地擬外租供營業使用是否需每一住戶同意及主任委員簽約等相關問題曾詢問本市建築管理工程處，經該處以 103 年 9 月 2 日北市都建寓字第 10369056200 號函覆略以：「……說明……
…二……公寓大廈管理條例第 23 條規定略以：『……規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：……二、各區分所有權人對建築物共用部分及其基地之使用收益權及住戶對共用部分使用之特別約定。……』，請經區分所有權人會議決議納入規約，以符程序……。」訴願人依該函覆內容，認為上開○○委員會召開第 18 屆區分所有權人會議之決議內容因未納入規約而無效，訴願人對該決議不服，於 103 年 12 月 2 日向本府提起訴願，同年 12 月 15 日補正訴願程式。
- 三、按依公寓大廈管理條例第 3 條第 7 款及第 9 款規定，公寓大廈之管理委員會並非訴願法第 1 條第 1 項所定之「中央或地方機關」，而區分所有權人會議僅係區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議。本市○○委員會召開之第 18 屆區分所有權人會議決議既非中央或地方機關為公法上具體事件所為之決定或行使公權力之行政行為，而係基於私權關係，僅發生私法上之效果，自非屬行政處分

，訴願人遽對之提起訴願，揆諸前揭規定，自非法之所許。

四、綜上論結，本件訴願為程序不合，本府不予受理，依訴願法第 77 條第 8 款，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 楊 芳 玲

委員 王 曼 萍

委員 劉 宗 德

委員 紀 聰 吉

委員 柯 格 鐘

委員 葉 建 廷

委員 范 文 清

委員 王 韻 茹

委員 傅 玲 靜

委員 吳 秦 雯

中華民國 104 年 2 月 25 日

市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲決行

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：臺北市士林區文林路 725 號）