

訴 願 人 ○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因違反公寓大廈管理條例事件，不服原處分機關民國 104 年 8 月 28 日北市都建字第 1046

2254900 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 90 日內另為處分。

事實

訴願人為○○大樓（下稱系爭大樓）管理委員會 103 年度之主任委員，經住戶○○○（以下簡稱○君）以民國（下同） 104 年 5 月 1 日函向原處分機關陳情（5 月 4 日收受），指稱該大樓

依法選任管理委員會，推舉○君擔任系爭大樓 104 年度主任委員，並經臺北市政府以 104 年 4 月 15 日府都建字第 10465873300 號函同意備查；因訴願人任期屆滿拒絕移交，○君乃陳請原處分機關命訴願人辦理移交。嗣原處分機關以 104 年 5 月 25 日北市都建字第 10467081700 號函

通知訴願人於文到 20 日內陳述意見，另請訴願人配合逕與○君協調相關移交時間、地點、方式等。案經訴願人以 104 年 6 月 10 日陳述意見書為陳述後，原處分機關認訴願人違反公寓大廈管理條例第 20 條第 1 項規定，乃依同條例第 49 條第 1 項第 7 款規定，以 104 年 8 月 28 日北市都建

字第 10462254900 號裁處書處訴願人新臺幣 4 萬元罰鍰，並命於文到 15 日內改善完畢並報備。該裁處書於 104 年 9 月 3 日送達，訴願人不服，於 104 年 9 月 17 日向本府提起訴願，10 月 21 日

補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按公寓大廈管理條例第 2 條規定：「本條例所稱主管機關：……在直轄市為直轄市政府……。」第 20 條規定：「管理負責人或管理委員會應定期將公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形公告，並於解職、離職或管理委員會改組時，將公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額移交新管理負責人或新管理委員會。管理負責人或管理委員會拒絕前項公告或移交，經催告於七日內仍不公告或移交時，得報請主管機關或訴請法院命其公告或移交。」第 36

條第 8 款規定：「管理委員會之職務如下：……八、規約、會議紀錄、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、會計憑證、會計帳簿、財務報表、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之保管。」第 49 條第 1 項第 7 款規定：「有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：……七、管理負責人、主任委員或管理委員違反第二十條所定之公告或移交義務者。」

臺北市政府 104 年 3 月 26 日府都建字第 10462009901 號公告：「……公告事項：一、

本

府依公寓大廈管理條例規定主管之公寓大廈管理業務，自 104 年 5 月 1 日起依規定委任本府都市發展局辦理……。」

二、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 原處分竟將通知訴願人陳述意見之前置程序，遽認係課予訴願人移交義務之下命處分，是本件實未有公寓大廈管理條例第 20 條第 2 項課予訴願人移交義務之下命處分，原處分依同條例第 49 條第 1 項第 7 款所為之處罰即失所附麗。
- (二) 新任主任委員究係○君或訴願人既仍待民事法院認定，則訴願人之移交義務又如何證立？訴願人據此合理懷疑而不願移交，又有何行政法上之故意過失可言。
- (三) 臺灣臺北地方法院 104 年度簡抗字第 35 號民事裁定業已認定訴願人為系爭大樓管理委員會主任委員。

三、查本件系爭大樓住戶○君於 104 年 5 月 4 日向原處分機關陳情，指稱該大樓依法選任管理委員會，推舉其擔任系爭大樓 104 年度主任委員，並經臺北市政府以 104 年 4 月 15 日府都

建字第 10465873300 號函同意備查；因訴願人任期屆滿拒絕移交，○君乃陳請原處分機關命訴願人辦理移交。原處分機關經以 104 年 5 月 25 日北市都建字第 10467081700 號函通

知訴願人於文到 20 日內陳述意見及辦理移交等情，訴願人雖以 104 年 6 月 10 日陳述意見書

為陳述，惟仍未依前揭函旨辦理移交，有本府 104 年 4 月 15 日府都建字第 10465873300 號

函及原處分機關 104 年 5 月 25 日北市都建字第 10467081700 號函等影本附卷可稽；原處分

機關乃審認訴願人違反公寓大廈管理條例第 20 條第 1 項規定，固非無見。

四、惟按本件原處分機關命訴願人辦理系爭大樓 104 年度管理委員會之移交者，無非係以系

爭大樓 104 年度管理委員會已選任○君為新任主任委員，且經本府以 104 年 4 月 15 日府都

建字第 10465873300 號函同意備查在案，訴願人已非該大樓管理委員會新任主任委員為依據；然公寓大廈管理組織之主任委員改選是否適法，係屬私權事項，所為改選申請報備，乃依公寓大廈管理組織申請報備處理原則規定所為，係為使地方主管機關知悉，俾便於必要時得採行其他監督方法之行政管理措施，核與改選是否合法有效無涉，不論受理報備機關是否同意備查，對該申請報備之管理負責人改選，均不生任何法律效果，若有爭執，亦屬私權糾紛，爭執雙方應循民事訴訟程序向民事法院訴請判決（最高行政法院 99 年度裁字第 3578 號裁定可資參照）。卷查本案除案外人○君前曾向本府申請主任委員改選報備並經本府以 104 年 4 月 15 日府都建字第 10465873300 號函同意備查外，訴願人

亦曾於 104 年 2 月 11 日申請主任委員改選報備，經本府以 104 年 4 月 15 日府都建字第 104658

67400 號函不同意備查在案，則知系爭大廈 104 年度新任主任委員究係○君抑或訴願人，雙方已有爭執，依前開說明似此爭執即應循民事訴訟程序向民事法院訴請判決；且本案案外人○○○已於 104 年 5 月 11 日向臺灣臺北地方法院起訴請求確認被告○君與○○委員會間之 104 年度管理委員及主任委員關係不存在（臺灣臺北地方法院受理案號：104 年度訴字第 1898 號）；準此，本案系爭大廈管理委員會 104 年度新任主任委員究係何人既仍待法院認定；則本案原處分機關遽以審認訴願人負有移交義務並以裁罰，尚嫌率斷。從而，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 90 日內另為處分。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 楊 芳 玲（公出）
委員 王 曼 萍（代理）
委員 劉 宗 德
委員 紀 聰 吉
委員 戴 東 麗
委員 柯 格 鐘
委員 葉 建 廷
委員 傅 玲 靜
委員 吳 秦 雯

中華民國 104 年 12 月 16 日

市長 柯文哲
法務局局長 楊芳玲決行

