

訴願人 ○○委員會

代表人兼訴願人 ○○○

原處分機關 臺北市政府都市發展局

訴願人等 2 人因違反公寓大廈管理條例事件，不服原處分機關民國 105 年 4 月 6 日北市都建字第

10566748800 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

#### 主文

一、關於訴願人○○委員會部分，訴願不受理。

二、關於訴願人○○○部分，訴願駁回。

#### 事實

訴願人○○委員會（下稱○○管委會）為本市內湖區「○○中心」大樓之管理組織，訴願人○○○則為該管理委員會之主任委員，因案外人即○○中心大樓之區分所有權人○○股份有限公司（持有該大樓 3 戶，區分所有權比例：10,000 分之 1,936，下稱○○公司）及○○股份有限公司（持有該大樓 1 戶，區分所有權比例：10,000 分之 499，下稱○○公司）於民國（下同）105 年 1 月 26 日，依據該大樓規約第 9 條第 2 項第 2 款規定，以其等持有該大樓 17 戶中之 4 戶

，達 5 分之 1 以上區分所有權人連署向訴願人○○管委會請求召開臨時區分所有權人會議，討論社區之停車管理辦法及相關事項。嗣○○公司於 105 年 2 月 26 日經由本府單一申訴窗口市政信箱向原處分機關陳情，訴願人○○管委會迄未召開臨時區分所有權人會議，原處分機關爰以 105 年 3 月 7 日北市都建字第 10562533600 號函通知訴願人○○○陳述意見。經訴願人○○管

委會以 105 年 3 月 21 日書面向原處分機關陳述意見後，原處分機關審認訴願人○○○違反公寓大廈管理條例第 25 條第 2 項第 2 款規定，乃依同條例第 47 條第 1 款規定，以 105 年 4 月 6 日北市都

建字第 10566748800 號裁處書處訴願人○○○新臺幣（下同）3,000 元罰鍰，並限期文到 15 日內改善完畢並向原處分機關所屬本市建築管理工程處報備。訴願人○○管委會不服，於 105 年 5 月 17 日向本府提起訴願，105 年 7 月 21 日其代表人○○○追加為訴願人並補充訴願理由，

並據原處分機關檢卷答辯。

#### 理由

壹、本件提起訴願日期（分別為○○管委會：105年5月17日、○○○：105年7月21日）距原

處分書之發文日期（105年4月6日）已逾30日，原處分機關雖查告處分書送達日期為105

年4月17日，惟卷內無送達回執可憑，訴願期間無從起算，自無訴願逾期問題，合先敘明。

貳、關於訴願人○○管委會部分：

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18條規定：「自然人、法人、非法人之團體或其他受行政處分之相對人及利害關係人得提起訴願。」第77條第3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：……三、訴願人不符合第十八條之規定者。」

行政法院75年度判字第362號判例：「因不服中央或地方機關之行政處分而循訴願或行政訴訟程序謀求救濟之人，依現有之解釋判例，固包括利害關係人而非專以受處分人為限，所謂利害關係乃指法律上之利害關係而言，不包括事實上之利害關係在內……。」

二、查訴願人○○管委會並非上開處分之相對人，縱處分相對人即訴願人○○○為該管委會之代表人，然其或使該管委會就本件處分有事實上利害關係，仍難認該管委會與本件處分有何法律上利害關係，即難認其權利或利益因系爭處分遭受任何損害。其遽向本府提起訴願，即欠缺訴願之權利保護要件，揆諸首揭規定及判例意旨，應屬當事人不適格。

參、關於訴願人○○○部分：

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25條規定：「區分所有權人會議，由全體區分所有權人組成……有下列情形之一者，應召開臨時會議：……二、經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。區分所有權人會議除第二十八條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員喪失區分所有權人資格日起，視同解任……。」第30條第1項規定：「區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得以公告為之；公告期間不得少於二日。」第47條第1款規定：「有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：一、區分所有權人會議召集人……違反第二十五條或第二十八條所定之召集義務者。」

內政部 95 年 4 月 24 日內授營建管字第 0950802206 號函釋意旨：「一、按『區分所有權人

會議除第 28 條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人……』為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 25 條第 3 項所明定，故具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員皆得為區分所有權人會議之召集人。二、又按同條例第 25 條第 2 項第 2 款規定：『有下列情形之一者，應召開臨時會議：二、經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。』至區分所有權人依上開規定，請求召開區分所有權人會議時，召集人應於多久期限內召開會議乙節，基於該會議召開既經一定比例之區分所有權人請求，且須以書面載明召集之目的及理由，故該會議召開之合理期限，在符合條例第 30 條規定下，得於書面請求內載明，避免召集人延宕開會。又召集人違反條例第 25 條所定召集義務時，由直轄市、縣（市）主管機關依條例第 47 條第 1 款規定處罰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰。……。」

臺北市政府處理違反公寓大廈管理條例事件統一裁罰基準第 2 點規定：「本府處理違反公寓大廈管理條例統一裁罰基準如下表：（節錄）」

項次	1
違反事件	會議召集人、起造人、臨時召集人違反第 25 條或第 28 條所定之召集義務。
法條依據（公寓大廈管理條例）	第 47 條第 1 款
法定罰鍰額度（新臺幣：元）	3,000 以上 15,000 以下
裁罰基準（新臺幣：元）	3,000
裁罰對象	會議召集人、起造人、臨時召集人

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) 公寓大廈管理條例無明文規定應於幾日內完成召集會議程序，原處分機關亦未明確表  
示，訴願人○○○並無拒絕召開之意思，且依公寓大廈管理條例第 30 條規定，區分所  
有權人會議開會前 10 日應以書面通知各區分所有權人，因 2 月份有春節假期與 228 紀念  
日補假，若依請求召集人等要求於 105 年 2 月 29 日前召開，須於農曆過年期間準備，實  
強人所難。
- (二) 本社區戶數僅 17 戶，有些區分所有權人是房東，若不協調好開會時間，恐有流會之虞  
。
- (三) ○○公司等要求召開區分所有權人會議的議題無急迫性。
- (四) ○○公司與○○公司之登記地址相同，董監事皆為同一批人且百分之百持股，而○○  
中心之本市內湖區○○路○○段○○號○○樓（按：應係○○路○○段○○號之誤植  
）房屋係於 104 年 8 月 21 日由○○公司賣給○○公司，顯係為規避公寓大廈管理條例第  
27 條第 2 項規定。
- (五) 請求召集人發文給管委會常雞蛋裡挑骨頭，其誠信有問題，派員開會後不承認開會結  
果、105 年 4 月 25 日開會馬上動議散會等情，有騷擾管委會之客觀事實。

三、查訴願人○○○為「○○中心」大樓之管理組織○○管委會之主任委員，係該大樓區分  
所有權人會議之召集人。案外人即區分所有權人○○公司及○○公司於 105 年 1 月 26 日以  
達 5 分之 1 以上區分所有權人請求於 105 年 2 月 29 日前召開臨時區分所有權人會議，惟訴  
願

人○○○未於上開期限內召開，有卷附○○公司及○○公司 105 年 1 月 26 日召開臨時區分  
所有權人會議連署書、○○公司 105 年 2 月 26 日陳情資料及訴願人○○管委會 105 年 3  
月 21

日陳述意見書等影本附卷可稽。是訴願人○○○未依法召開臨時區分所有權人會議之違  
規事實，堪予認定，原處分自屬有據。

四、至訴願人○○○主張法無明文規定召集臨時區分所有權人會議之期限，原處分機關亦未  
明確表示需幾日內完成召開程序，其並無不召開之意思，且依公寓大廈管理條例第 30 條  
規定，區分所有權人會議開會前 10 日應以書面通知各區分所有權人，因 2 月份假期多，  
若依請求召集人等要求於 105 年 2 月 29 日前召開實強人所難；該社區戶數少，有些區分所  
有權人是房東，需協調開會時間；要求召開區分所有權人會議的議題無急迫性；○○公

司與○○公司之登記地址相同、董監事為同一批人且百分之百持股，而本市內湖區○○路○○段○○號○○樓（按：應係○○路○○段○○號之誤植）房屋係於 104 年 8 月 21 日由○○公司賣給○○公司，顯係為規避公寓大廈管理條例第 27 條第 2 項規定；請求召集人發文常雞蛋裡挑骨頭，其誠信有問題，有騷擾管委會之客觀事實云云。按區分所有權人會議召集人經區分所有權人五分之一以上，及其區分所有權比例合計五分之一以上以書面載明召集之目的及理由請求召集時，應召開臨時區分所有權人會議，區分所有權人會議由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人，為公寓大廈管理條例第 25 條第 2 項及第 3 項所明定；另按區分所有權人依上開規定，請求召開區分所有權人會議時，召集人應於多久期限內召開會議一節，基於該會議召開既經一定比例之區分所有權人請求，且須以書面載明召集之目的及理由，故該會議召開之合理期限，在符合該條例第 30 條規定下，得於書面請求內載明，避免召集人延宕開會，內政部 95 年 4 月 24 日內授營建管字第 0950802206 號著有函釋。查本案訴願人○○○未依

區

分所有權人○○公司及○○公司 105 年 1 月 26 日連署書請求，於 105 年 2 月 29 日前召開臨時

區分所有權人會議，核已違反上開規定，依法自應受罰。訴願人○○○雖主張法無明文規定召集會議期限，其並無不召開之意思，又依公寓大廈管理條例第 30 條規定，區分所有權人會議開會前 10 日應以書面通知各區分所有權人，且 2 月份假期多，若依請求召集人等要求於 105 年 2 月 29 日前召開實強人所難云云；惟依上開內政部函釋意旨，區分所有權人請求召開區分所有權人會議時，非不得在符合同條例第 30 條規定下，於書面請求內載明召開之合理期限；復依該條第 1 項但書規定，有急迫情事須召開臨時會者，得以公告為之；公告期間不得少於 2 日。則本件○○公司及○○公司於 105 年 1 月 26 日請求於

105

年 2 月 29 日前召開臨時區分所有權人會議，既非不得以公告方式通知全體區分所有權人，且其間扣除例假、春節及 228 紀念日補假等連續假期尚有 15 個工作天，難謂其等所定期限不符合同條例第 30 條規定。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關依前揭規定及裁罰基準處訴願人○○○ 3,000 元罰鍰，並限期文到 15 日內改善完畢並報備，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

肆、綜上論結，本件訴願人○○管委會之訴願為程序不合，本府不予受理；訴願人○○○之訴願為無理由；依訴願法第 77 條第 3 款及第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會代理主任委員 林淑華（請假）

委員 張慕貞（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 范 文 清  
委員 王 韻 茹  
委員 傅 玲 靜  
委員 吳 秦 雯

中華民國 105 年 10 月 19 日

市長 柯文哲

法務局代理局長 林淑華決行

如只對本決定罰鍰部分不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺灣臺北地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。（臺灣臺北地方法院行政訴訟庭地址：新北市新店區中興路 1 段 248 號）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）