

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 106 年 12 月 1 日北市都建字第 1063

2891200 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 50 日內另為處分。

事實

原處分機關接獲民眾陳情本市中山區○○管理委員會（地址：本市中山區○○街○號及○○號）有拒絕該大樓住戶申請閱覽、影印財務報表情事，涉違反公寓大廈管理條例第 35 條規定，乃以民國（下同）106 年 8 月 22 日北市都建寓字第 10632477700 號函（下稱 106 年 8 月 22 日函

）請○○管理委員會依該條規定辦理；並以 106 年 10 月 3 日北市都建字第 10632859901 號函（

下稱 106 年 10 月 3 日函）請○○管理委員會於文到 20 日內以書面向原處分機關所屬本市建築管

理工程處陳述意見，該管理委員會未為回應。案經原處分機關審認訴願人為○○管理委員會主任委員，無正當理由違反公寓大廈管理條例第 35 條規定，乃依同條例第 48 條第 3 款及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 點等規定，以 106 年 12 月 1 日北市都

建字第 10632891200 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）1,000 元罰鍰，並限期文到 15 日內改善完畢並向本市建築管理工程處報備，逾期未辦理將依公寓大廈管理條例續處。該裁處書於 106 年 12 月 11 日送達，訴願人不服，於 107 年 1 月 4 日向本府提起訴願，3 月 27 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 3 條第 8 款規定：「本條例用辭定義如下：……八、住戶：指公寓大廈  
之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得  
停車空間建築物所有權者。」第 35 條規定：「利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印

規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及前條會議紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕。」第 48 條第 3 款規定：「有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣一千元以上五千元以下罰鍰，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：……三、管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由違反第三十五條規定者。」

公寓大廈管理條例施行細則第 10 條規定：「本條例……第三十五條所稱……財務報表，指公共基金之現金收支表及管理維護費之現金收支表及財產目錄、費用及應收未收款明細。」

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	7
違反事件	管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由違反第 35 條規定。
法條依據（公寓大廈管理條例）	第 48 條第 3 款
法定罰鍰額度（新臺幣：元）	1,000 以上 5,000 以下
裁罰基準（新臺幣：元）	1,000
裁罰對象	管理負責人、主任委員或管理委員

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：檢舉人並非依公寓大廈管理條例第 35 條規定向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印規約，從 105 年底至今全無到管理委員會辦公室以正當方式

提出請求閱覽或影印規約；檢舉人於 106 年 3 月以拒繳電梯更新分擔費用數度向訴願人關說減免金額不成後，因被訴願人催繳所積欠管理款項後，心有不甘挾怨報復；檢舉人於 106 年 3 月中旬就開始以命令的口吻及不當之方式，在 3 個月中不下 10 次要求訴願人提供大樓 2 年來管理委員會所有的資料給他，訴願人盡力滿足其要求，分別影印近 60 幾張資料給檢舉人收執，有資料可資證明，但他意不在此，實為刁難，連影印費用都不願意付，卻繼續要求影印；訴願人確無收到原處分機關 106 年 10 月 3 日函，無從依限提出陳述書，請撤銷原處分。

三、查本件原處分機關依本市中山區○○大樓住戶檢舉其以所有權人身分多次向訴願人請求閱覽、影印財務報表，均遭訴願人無故拒絕等內容，審認○○管理委員會涉違反公寓大廈管理條例第 35 條規定，乃通知該管理委員會依該條規定辦理；並函請該管理委員會依限陳述意見，然未獲回應，原處分機關乃依行政程序法第 105 條第 3 項規定視為該管理委員會放棄陳述意見之機會，乃以該管理委員會拒絕住戶閱覽、影印大樓相關文件並審認其主任委員無正當理由違反公寓大廈管理條例第 35 條規定，據以裁處該管理委員會之主任委員即訴願人 1,000 元罰鍰並命限期改善，有檢舉人 106 年 8 月來函、原處分機關 106 年

8 月 22 日函、106 年 10 月 3 日函及原處分等影本附卷可稽；原處分固非無據。

四、惟按行政程序法第 5 條規定：「行政行為之內容應明確。」第 9 條規定：「行政機關就該管行政程序，應於當事人有利及不利之情形，一律注意。」第 36 條規定：「行政機關應依職權調查證據，不受當事人主張之拘束，對當事人有利及不利事項一律注意。」復按行政機關依法應作成行政處分者，除有法規之依據外，應依職權調查證據，對當事人有利及不利事項需一律注意，並斟酌當事人及相關人員之陳述與調查事實及證據之結果，依論理及經驗法則判斷事實之真偽，以作為處分或其他行政行為之根據，此為行政程序法第 36 條及第 43 條所明定；又認定事實應依證據，無證據自不得以擬制方式推測事實，此為依職權調查證據認定事實之共通法則；行政機關需依職權調查證據以證明違規事實之存在，始能據以作成負擔處分，亦即行政機關對於違規事實之存在負有舉證責任，受處分人並無證明自己無違規事實存在之責任，行政機關不能以受處分人未提出對自己有利之資料，即推定其違規事實存在（參照臺北高等行政法院 102 年度訴字第 1414 號判決意旨）。另按利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表等，管理負責人或管理委員會不得拒絕；管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由違反者，處 1,000 元以上 5,000 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；揆諸公寓大廈管理條例第 35 條及第 48 條第 3 款等規定自明。

五、查本件依原處分之事實欄、法令依據及處分理由欄所載內容，可知原處分機關係以○○

管理委員會有拒絕大樓住戶閱覽、影印大樓相關文件情事，而未依原處分機關 106 年 10 月 3 日函所定期限陳述意見，視為放棄陳述之機會，乃依公寓大廈管理條例第 48 條第 3 款規定裁罰訴願人。是本件主要待證事實應係該管理委員會是否有拒絕大樓住戶閱覽文件申請之事實及訴願人有無正當理由違反上開條例第 35 條規定之情事？經查原處分機關 107 年 3 月 14 日北市都建字第 10732478500 號函所附訴願答辯書及附件內容，檢舉人 106 年 8

月來函說明其向訴願人多次申請閱覽、影印○○大樓財務報表而均遭無故拒絕等，惟未見檢舉人檢附其向該管理委員會請求閱覽或影印財務報表等文件；則本件檢舉人是否有向該管理委員會申請閱覽大樓文件而其主任委員無正當理由拒絕之事實？似非無疑。退步言之，縱依訴願人之訴願書所附寄件人○○○106 年 7 月 14 日郵局存證信函影本內容係向訴願人申請閱覽○○大樓財務報表等文件已有申請之事證者，然依訴願人主張其盡力滿足檢舉人要求，分別影印近 60 幾張資料給檢舉人收執；則訴願人是否有無正當理由拒絕檢舉人申請閱覽、影印文件之情事？遍觀全卷並無相關資料可供審究。準此，本件訴願人是否有無正當理由拒絕、提供檢舉人閱覽、影印相關文件資料而違反公寓大廈管理條例第 35 條規定之事實既有未明，而原處分機關對於相關事證未盡其職權調查義務即逕為裁處，核與行政程序法第 5 條、第 9 條及第 36 條之規定未合。從而，為求原處分之正確適法及維護訴願人之權益，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

六、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 袁秀慧  
委員 張慕貞  
委員 柯格鐘  
委員 范文清  
委員 王韻茹  
委員 吳秦雯  
委員 王曼萍  
委員 盛子龍  
委員 劉昌坪

中華民國 107 年 3 月 28 日  
市長 柯文哲  
法務局局長 袁秀慧決行