

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 107 年 2 月 26 日北市都建字第 1073

5975800 號裁處書及第 10735975801 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

一、關於 107 年 2 月 26 日北市都建字第 10735975800 號裁處書處新臺幣 4 萬元罰鍰部分，訴願駁

回；其餘部分撤銷。

二、關於 107 年 2 月 26 日北市都建字第 10735975801 號函部分，訴願不受理。

事 實

原處分機關接獲民眾檢舉訴願人領有之公寓大廈管理服務人員認可證（認可證字號：40GA026306）於民國（下同）101 年 12 月 26 日到期，其為本市南港區○○路○○號○○管理委員會（下稱○○管委會）聘請任管理服務人員，並擔任總幹事，有違反公寓大廈管理條例之情事，原處分機關乃以 106 年 10 月 2 日北市都建字第 10632845100 號函請○○管委會請其就有關住

戶反映管委會僱傭無中央主管機關核發登記證人員執行大樓之管理維護事務一案，於文到 20 日內以書面陳述意見，案經○○管委會分別以 106 年 10 月 17 日、10 月 31 日、12 月 4 日等函復說

明該社區總幹事執照過期等語，原處分機關復以 107 年 1 月 15 日北市都建字第 10653514300 號

函通知訴願人於文到後停止執行業務，並向本市建築管理工程處報備及於文到 20 日內陳述意見。訴願人以 107 年 1 月 23 日書面陳述意見後，原處分機關審認訴願人未領得管理服務人員認可證，擔任○○管委會管理服務人員，違反公寓大廈管理條例第 42 條規定，乃依同條例第 50 條規定，以 107 年 2 月 26 日北市都建字第 10735975801 號函檢送同日期北市都建字第 10735975

800 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）4 萬元罰鍰，並限於文到 20 日內回復原狀或申請變更使用執照。原處分於 107 年 3 月 1 日送達，訴願人不服上開檢送函及原處分，於 107 年 3 月 14 日向本府提起訴願，5 月 11 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

壹、關於原處分部分：

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 3 條第 9 款及第 11 款規定：「本條例用辭定義如下：……九、管理委員會：指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。……十一、管理服務人：指由區分所有權人會議決議或管理負責人或管理委員會僱傭或委任而執行建築物管理維護事務之公寓大廈管理服務人員或管理維護公司。……。」第 42 條規定：「公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議，得委任或僱傭領有中央主管機關核發之登記證或認可證之公寓大廈管理維護公司或管理服務人員執行管理維護事務。」第 50 條規定：「從事公寓大廈管理維護業務之管理維護公司或管理服務人員違反第四十二條規定，未經領得登記證、認可證或經廢止登記證、認可證而營業，或接受公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議決議之委任或僱傭執行公寓大廈管理維護服務業務者，由直轄市、縣（市）主管機關勒令其停業或停止執行業務，並處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰；其拒不遵從者，得按次連續處罰。」

公寓大廈管理服務人管理辦法第 2 條第 1 款規定：「本條例所定公寓大廈管理服務人員（以下簡稱管理服務人員）之類別如下：一、公寓大廈事務管理人員（以下簡稱事務管理人員）：指領有中央主管機關核發認可證，受僱或受任執行公寓大廈一般事務管理服務事項之人員。」

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	19
違反事件	從事公寓大廈管理維護業務之管理維護公司或管理服務人員違反第 42 條規定，未經領得登記證、認可證或經廢止登記證、認可證而營業，或接受公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議決議之委任或僱傭執行公寓大廈管理維護服務業務者。
法條依據（公寓大廈管理條例）	第 50 條
法定罰鍰額度（新臺幣：	40,000 以上 200,000 以下

元)		
裁罰基準（新臺幣：元）	40,000	
裁罰對象	從事公寓大廈管理維護業務之管理維護公司或管理服	
	務人員	

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：訴願人自始至終未看到檢舉證據，且原處分機關於認可證有效期間屆至前未盡告知義務，僅於事後告知已查清楚，未提證據即逕為裁罰，顯未盡督導之責；訴願人在○○社區工作超過 11 年，如有不適任違法，早被解聘。

三、本案經原處分機關查認訴願人原領有之認可證到期後，於未領得有效之管理服務人員認可證，即接受○○管委會委任或僱傭執行公寓大廈管理服務事務，其有違反公寓大廈管理條例第 42 條規定之情事，有訴願人 101 年 12 月 26 日到期之認可證、○○管委會 106 年 10

月 17 日、10 月 31 日、12 月 4 日函及訴願人 107 年 1 月 23 日書面等影本附卷可稽。

四、至訴願人主張其自始至終未看到檢舉證據，且原處分機關於認可證有效期間屆至前未盡告知義務，僅於事後告知已查清楚，未提證據即逕為裁罰，顯未盡督導之責；其於○○社區工作超過 11 年，如有違法，早被解聘云云。經查：

（一）按公寓大廈管理條例第 42 條規定：「公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議，得委任或僱傭領有中央主管機關核發之登記證或認可證之公寓大廈管理維護公司或管理服務人員執行管理維護事務。」是從事公寓大廈管理維護業務之管理服務人員須領有中央主管機關核發之認可證，始得接受公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議決議之委任或僱傭執行公寓大廈管理維護服務業務；違者，依同條例第 50 條規定，勒令其停業或停止執行業務，並處 4 萬元以上 20 萬元以下罰鍰；其拒不遵從者，得按次連續處罰。查本件訴願人原領有之公寓大廈管理服務人員認可證（認可證字號：40GA026306）係於 101 年 12 月 26 日到期，其於未領得有效之管理服務人員認可證期間，仍接受○○管委會委任或僱傭執行公寓大廈管理服務事務，是訴願人有違反公寓大廈管理條例第 42 條規定之情事，業如前述，其違規事證明確，洵堪認定。

(二) 復按公寓大廈管理條例第 50 條規定：「從事公寓大廈管理維護業務之管理維護公司或管理服務人員違反第四十二條規定，未經領得登記證、認可證或經廢止登記證、認可證而營業，或接受公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議決議之委任或僱傭執行公寓大廈管理維護服務業務者，由直轄市、縣（市）主管機關勒令其停業或停止執行業務，並處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰；其拒不遵從者，得按次連續處罰。」基此，從事公寓大廈管理維護業務之管理服務人員違反該條例第 42 條規定者，依同條例第 50 條規定應由原處分機關勒令其停業或停止執行業務，並處 4 萬元以上 20 萬元以下罰鍰；其拒不遵從者，得按次連續處罰；本件原處分機關裁罰訴願人 4 萬元罰鍰部分，與上開規定及裁罰基準，並無不合，應予維持。惟查原處分機關命訴願人於文到 20 日內回復原狀或申請變更使用執照等管制措施，與公寓大廈管理條例第 50 條規定不合，原處分命訴願人為回復原狀或申請變更使用執照部分，與本案違規事實無涉，該處分既無法律上依據，於法即有未合，此部分處分應予撤銷。

貳、關於 107 年 2 月 26 日北市都建字第 10735975801 號函部分：

一、按訴願法第 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……提起訴願者。」

行政法院 62 年裁字第 41 號判例：「官署所為單純的事實敘述或理由說明，並非對人民之請求有所准駁，既不因該項敘述或說明而生法律上之效果，非訴願法上之行政處分，人民對之提起訴願，自非法之所許。」

二、查本件原處分機關 107 年 2 月 26 日北市都建字第 10735975801 號函，核其內容僅係原處分

機關檢送同日期北市都建字第 10735975800 號裁處書予訴願人，並非對其所為之行政處分。訴願人對之提起訴願，揆諸前揭規定及判例意旨，自非法之所許。

參、綜上論結，本件訴願為部分程序不合，本府不予受理；部分為無理由；部分為有理由；依訴願法第 77 條第 8 款、第 79 條第 1 項及第 81 條第 1 項，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	吳	秦	雯
委員	王	曼	萍

委員 盛 子 龍

委員 劉 建 宏

委員 劉 昌 坪

中華民國 107 年 6 月 5 日

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧決行

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：臺北市士林區福國路 101 號）