

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 22 日北市都建字第 1073

5924900 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

一、原處分機關經民眾陳情，表示○○大廈於民國（下同）106 年 7 月 22 日召開區分所有權人會議選任○○○（下稱○君）為管理負責人，惟前任管理負責人及財務委員有任期屆滿拒絕移交等違反公寓大廈管理條例之情事。經原處分機關以 106 年 10 月 3 日北市都建字第 10632810200 號函通知○○大廈前經報備之管理負責人即訴願人於文到 20 日內以書面陳述意見。案經訴願人以 106 年 10 月 19 日陳述意見函表示，○君於 106 年 10 月 12 日已搜刮○

○大廈相關文件、印章及存摺等，另於 106 年 7 月 22 日區分所有權人會議決議○○大廈主委改為 2 年 1 任，因此由訴願人續任主委（即管理負責人），請原處分機關所屬臺北市建築管理工程處（下稱建管處）除去○君管理負責人職務等語；經建管處以 106 年 10 月 31 日北市都建寓字第 10639242800 號函復訴願人略以，○○大廈 106 年度管理委員會主任委員改選，並推選○君為管理負責人相關爭議一案，該公寓大廈區分所有權人會議之決議，與相關之利害關係人如有爭議，應循司法途徑解決。

二、其間，○○大廈於 106 年 10 月 2 日（收文日）向原處分機關申請報備以○君為○○大廈管理負責人，經原處分機關以 106 年 10 月 11 日北市都建字第 10639067800 號函同意備查，任

期自 106 年 10 月 1 日至 107 年 9 月 30 日止。嗣建管處於 106 年 12 月 18 日接獲陳情，指稱訴願

人任期屆滿迄未辦理移交，原處分機關乃以 106 年 12 月 27 日北市都建字第 10640020700 號

函通知訴願人於文到 20 日內陳述意見，未獲訴願人回應。原處分機關審認訴願人違反公寓大廈管理條例第 20 條規定，乃依同條例第 49 條第 1 項第 7 款規定，以 107 年 2 月 22 日北市

都建字第 10735924900 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣 4 萬元罰鍰，並命於文到 15 日內改善完畢並向建管處報備。原處分於 107 年 3 月 1 日送達，訴願人不服，於 107 年 3

月 13 日經由原處分機關向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、查本件訴願書訴願聲明欄記載：「撤銷都發局北市都建字第 10735924901 號處分。」惟原處分機關 107 年 2 月 22 日北市都建字第 10735924901 號函僅係檢送原處分予訴願人，揆

其真意，應係對原處分不服，合先敘明。

二、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 條規定：「本條例用辭定義如下：……十、管理負責人：指未成立管理委員會，由區分所有權人推選住戶一人或依第二十八條第三項、第二十九條第六項規定為負責管理公寓大廈事務者。……。」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 29 條第 1 項、第 3 項及第 4 項規定：「公寓大廈應成立管

理

委員會或推選管理負責人。」「管理委員、主任委員及管理負責人之任期，依區分所有權人會議或規約之規定，任期一至二年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。」「前項管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有第二十條第二項所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。」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……。」

三、本件訴願理由略以：○○大廈 106 年 7 月 22 日住戶大會會議決議由訴願人連任主任委員（按：應係管理負責人），○君偽造○○大廈區分所有權人會議紀錄，並持該會議紀錄向原處分機關報備成為該大樓管理負責人，疑似有偽造文書使公務員登載不實之嫌疑，目前於士林地方法院偵查中，請撤銷原處分，靜待刑事偵查結果，再為定奪；縱使有認為須交接等情事，應明確指出何項事務未確實交接，事實上○○大廈已由○君及其所委任之保全公司全面接管，相關資料帳冊也被拿走，實不知原處分所謂何事。

四、查本件○○大廈係未成立管理委員會，由區分所有權人推選住戶 1 人即訴願人擔任管理負責人，並於 105 年 11 月 11 日向原處分機關申報公寓大廈組織報備資料，管理負責任期自 105 年 8 月 1 日至 106 年 7 月 31 日止。嗣經○君以管理負責人身分於 106 年 10 月 2 日向原

處分機關申請報備為○○大廈管理負責人，並經原處分機關以 106 年 10 月 11 日北市都建字第 10639067800 號函同意備查，任期自 106 年 10 月 1 日至 107 年 9 月 30 日止；嗣因陳情指

稱訴願人任期屆滿迄未辦理移交，經原處分機關以 106 年 12 月 27 日北市都建字第 1064002

0700 號函通知訴願人於文到 20 日內陳述意見，未獲訴願人回應，原處分機關乃審認訴願人違反公寓大廈管理條例第 20 條規定，並依同條例第 49 條第 1 項第 7 款規定予以裁罰，有

本府建築管理資訊系統查詢列印之公寓大廈組織報備資料、原處分機關 106 年 10 月 11 日北市都建字第 10639067800 號、106 年 12 月 27 日北市都建字第 10640020700 號函等影本附

卷可稽。

五、惟按訴願人主張○君持以向原處分機關申請報備之○○大廈區分所有權人會議紀錄有偽造之嫌，應待刑事偵查結果後再為定奪；縱認有應交接情事，○○大廈已由○君及其所委任之保全公司全面接管，相關資料帳冊均為其取得，不知原處分所謂未交接事務究為何事云云。經查：

- （一）按公寓大廈管理委員會係以區分所有權人會議為最高意思機關，其將組織成立及主任委員之改選結果報請主管機關備查，僅係將區分所有權人會議之決議事項通知主管機關知悉，此由「公寓大廈管理組織申請報備處理原則」第 6 點規定，申請案件文件齊全者，即由受理機關發給同意報備函即明；故主管機關之同意備查，僅是對該管理委員會檢送之成立管理委員會及改選主任委員資料為形式審查後所為知悉該決議事項之觀念通知，與區分所有權人會議決議及主任委員改選是否合法有效無涉，但此項報備制度，亦即由公寓大廈管理委員會將組織變更及主任委員改選結果報

請主管機關備查，其目的在使主管機關得以知悉並掌握各管理委員會組織之最新動態，以便管理及監督，核屬行政管理措施，具有行政上管制之目的，因此公寓大廈管理條例第 20 條第 1 項所定移交之對象，自應以主管機關同意備查者為限，負有移交義務之管理負責人、主任委員或管理委員無從自行認定並任意移轉或拒絕移交。再者，區分所有權人會議決議是否無效，及主任委員與全體區分所有權人間之委任關係存在與否，俱屬私權爭執，在判決確定或主管機關另就主任委員變更申請准予備查前，並不影響該主任委員係經區分所有權人會議決議之管理委員推選為主任委員，且為目前經主管機關備查有案之主任委員，乃主管機關依公寓大廈管理條例第 20 條第 1 項規定辦理移交之對象的認定（臺北高等行政法院 102 年度訴字第 1537 號

判

決意旨參照）。

（二）本件依卷附本府建築管理資訊系統查詢列印之公寓大廈組織報備資料所載，訴願人為○○大廈之前任管理負責人，任期自 105 年 8 月 1 日至 106 年 7 月 31 日止；○君

為○

○大廈現任管理負責人，任期自 106 年 10 月 1 日至 107 年 9 月 30 日止，如前所述；

則○

君既係經原處分機關備查有案之○○大廈管理負責人，即為公寓大廈管理條例第 20 條第 1 項所定移交之對象，在法院判決確定其區分所有權人會議推選管理負責人之決議無效或其委任關係不存在之前，訴願人自應以其為移交對象辦理相關移交事宜。惟本件原處分機關認定訴願人未依公寓大廈管理條例第 20 條規定辦理移交，係依 106 年 12 月 18 日陳情書及其相關附件為據，然依該陳情書內容所載，相關人員未於 106 年 7 月 31 日前辦理移交，經於 106 年 8 月 30 日向建管處舉報及 106 年 9 月 13 日

寄出存

證信函等情事，均係在○君經原處分機關以 106 年 10 月 11 日北市都建字第

106390678

00 號函同意備查為○○大廈管理負責人前所為者，當時○○大廈既無經原處分機關備查之管理負責人，訴願人及○君對孰為○○大廈管理負責人復有爭執，訴願人是否有移交之義務？尚有疑義。復依訴願人於 106 年 10 月 19 日陳述意見函中所載：「……○○○於 106 年 10 月 12 日 11 時許，闖入○○大廈一樓值班台……搜刮

○○

大廈管委會之文件，包括主委印章、○○大廈存摺等……。」及訴願主張○○大廈已由○君及其所委任之保全公司全面接管，相關資料帳冊亦均由○君取得；則原處分機關審認訴願人未依公寓大廈管理條例第 20 條第 1 項規定移交之事務為何？原

處分機關雖以 107 年 5 月 24 日北市都建字第 10734870400 號函補充答辯略以，訴願人

卸任後仍以○○大廈管理負責人名義，向勞動部勞工保險局辦理退保事宜，並於退保申報表上蓋該大廈管理負責人之印鑑章，足證其違反公寓大廈管理條例第 20 條規定之移交義務等語。惟查前開退保申報表上所蓋之印章為「○○大廈管理負責人○○○」，原處分機關並未說明何以該載有訴願人名字之印章屬應移交之事項；是原處分機關認定訴願人未履行移交義務之事證既有不明，容有再予詳查究明之必要。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（公出）  
委員 張 慕 貞（代行）  
委員 柯 格 鐘  
委員 范 文 清  
委員 吳 秦 雯  
委員 王 曼 萍  
委員 陳 愛 娥  
委員 盛 子 龍  
委員 劉 建 宏

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