

臺北市政府 109.04.17. 府訴二字第 1096100700 號訴願決定書

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 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 109 年 1 月 9 日北市都建字第 10931

416051 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

本市內湖區○○路○○段○○號等建築物（下稱系爭建物），領有 90 年使字第 xxxx 號使用執照，為地下 3 層，地上 14 層壹棟共 185 戶之 RC 造建築物。訴願人為系爭建物之起造人，經原處

分機關以訴願人未於該公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計達半數以上時，於 3 個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向原處分機關報備，違反公寓大廈管理條例第 28 條第 1 項規定，乃以民國（下同）108 年 10 月 28 日北市都建字第 1083249780 號函通知訴願人於文到 2 個月內

以書面向原處分機關所屬本市建築管理工程處（下稱建管處）陳述意見，經訴願人以 108 年 1 月 5 日書面向原處分機關陳述意見表示，訴願人自 90 年取得使用執照到 95 年出售期間，並沒

有做任何區分所有權人產權登記，訴願人一直是系爭建物單一所有權人，依法並無召集區分所有權人會議、成立管理組織之必要，自 95 年出售后訴願人並非所有權人，更無成立管理組織之權利等語；嗣原處分機關復以 108 年 11 月 20 日北市都建字第 1083107972 號函通知訴願人

於文到 1 個月內推選管理負責人並向建管處完成管理組織備查。訴願人復以 108 年 11 月 25 日書

面向原處分機關陳述意見表示，訴願人係於 95 年將○○路○○段○○號等址之公寓大廈出售給○○基金（○○）（下稱○○）後，其已非區分所有權人，無權成立管理組織等語。原處分機關仍審認訴願人違反公寓大廈管理條例第 28 條第 1 項規定，依同條例第 47 條第 1 款規定，

以 109 年 1 月 9 日北市都建字第 10931416051 號裁處書處訴願人新臺幣（下同）3,000 元罰鍰，

並限期文到 30 日內改善完畢並向建管處報備。訴願人不服，於 109 年 1 月 20 日向本府提起訴願

，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 條規定：「本條例用辭定義如下：一、公寓大廈：指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。二、區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。……。」第 28 條規定：「公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，起造人應於三個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。前項起造人為數人時，應互推一人為之。出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達第三十一條規定之定額而未能成立管理委員會時，起造人應就同一議案重新召集會議一次。起造人於召集區分所有權人召開區分所有權人會議成立管理委員會或推選管理負責人前，為公寓大廈之管理負責人。」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、起造人或臨時召集人違反第二十五條或第二十八條所定之召集義務者。」

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
法定罰款額度（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、本件訴願理由略以：訴願人雖為系爭公寓大廈之起造人，自 90 年取得使用執照到 95 年出售予○○期間，並無做任何區分所有權人產權登記，為系爭公寓大廈之單一所有權人，依法並無召集區分所有權人會議及成立管理委員會之必要；又自 95 年間將系爭公寓大廈出售予基泰之星後，復因○○於 99 年間通過清算案，標售資產由○○股份有限公司得標，故目前系爭公寓大廈之所有權人為○○股份有限公司，訴願人並非系爭公寓大廈所有權人，自無成立管理組織之權。退步言之，縱認訴願人應成立管理組織，惟至原處分機關於 109 年 1 月 9 日作成系爭處分止，其裁處已逾 3 年期間，裁處權已罹於時效消滅。
- 三、訴願人為系爭建物之起造人，其未召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向原處分機關報備，經原處分機關審認有違反公寓大廈管理條例第 28 條第 1 項規定之情事，有卷附 90 年使字第 xxxx 號使用執照存根及訴願人 108 年

11 月 5 日、108 年 11 月 25 日陳述意見書面等影本附卷可稽。

- 四、惟按本件原處分機關裁處訴願人罰鍰等乃係以訴願人違反公寓大廈管理條例第 28 條第 1 項規定為其裁處之依據，而依該項規定：「公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，起造人應於三個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。」可知起造人雖負有召開區分所有權人會議之義務，惟該義務乃係以「公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時」為適用前提，則於公寓大廈建築物為單一所有權人時有無公寓大廈管理條例第 28 條第 1 項規定之適用？即非無疑；且本件義務之主體究應為何人？係先前之單一所有權人（即本件之起造人）抑或係買受系爭建物之單一所有權人（在本件為○○或○○股份有限公司）？因事涉公寓大廈管理條例之適用，應由原處分機關報請中央主管機關釋明後再據以處分。又系爭建物之現時之所有權人為何人？遍觀全卷並無相關資料可資審究，容有再予釐清查明之必要。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 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	袁	秀	慧
委員	張	慕	貞
委員	范	文	清
委員	王	韻	茹
委員	吳	秦	雯
委員	王	曼	萍

委員 陳 愛 娥  
委員 盛 子 龍  
委員 洪 偉 勝  
委員 范 秀 羽  
17 日

中華民國 109 年 4 月