

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○律師

訴 願 代 理 人 ○○○律師

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 108 年 12 月 17 日北市都建字第 108

32635561 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、案外人○○股份有限公司（下稱○○公司）、○○○與訴願人簽訂不動產信託契約，由訴願人為本市北投區○○路○○巷○○號○○樓等 38 戶建築物（下稱系爭建物）之起造人，領有原處分機關所核發之 102 使字第 xxxx 號使用執照。原處分機關所屬本市建築管理工程處（下稱建管處）因接獲系爭建物所在之○○管理委員會（下稱管委會）陳情，乃於民國（下同）108 年 10 月 7 日派員會同訴願人、管委會、○○公司等人員前往系爭建物辦理該社區公共設施點交移交之現場會勘，會勘決議為：「……竣工圖說資料請起造人方提供有主管機關戳章之資料為原則，如有不齊的圖說請加蓋起造人公司章並蓋與正本相符，今日建設公司所攜至本會議之圖說資料，先由建設公司攜回完成起造人用印後，另行通知管委會辦理圖說交付，圖說用印交付請於會勘紀錄文到 14（日）內辦理，管委會屆時應收執保管，不得拒絕。」建管處以 108 年 10 月 23 日北市都建寓字第

108324816

8 號函（下稱 108 年 10 月 23 日函）檢送 108 年 10 月 7 日會勘紀錄予訴願人、管委會及○○公

司，請其等依會勘紀錄結論辦理。

二、嗣管委會以 108 年 12 月 11 日函向建管處陳情表示，訴願人為公寓大廈管理條例第 57 條規

定之義務人，迄未依 108 年 10 月 7 日會勘會議結論辦理圖說點交等相關事宜。原處分機關遂以 108 年 12 月 13 日北市都建字第 1083263695 號函（下稱原處分機關 108 年 12 月 13 日函）

就訴願人違反公寓大廈管理條例第 57 條規定，請訴願人之信託部於文到 3 日內，依 108 年 10 月 7 日會勘會議結論辦理圖說資料移交點交，並陳述意見。○○公司復以 108 年 12 月

13

日家字第 108121301 號函（下稱○○公司 108 年 12 月 13 日函）通知管委會及副知建管處

、

訴願人，訂於 108 年 12 月 16 日上午 10 時至社區現場協同辦理圖說移交，該函於 108 年 12 月

14 日送達管委會，惟點交當日管委會未派人到場辦理圖說資料移交，訴願人遂會同○○公司及建管處，將圖說資料存放於社區現場以為送達。嗣原處分機關審認訴願人迄未依 108 年 10 月 7 日會勘紀錄結論辦理圖說資料移交點交，違反公寓大廈管理條例第 57 條規

定

，依同條例第 49 條第 1 項第 8 款規定，以 108 年 12 月 17 日北市都建字第 10832635561 號裁處

書（下稱原處分），處訴願人信託部新臺幣（下同） 4 萬元罰鍰，並限於文到 60 日內回復原狀並向建管處報備。原處分於 108 年 12 月 19 日送達，訴願人不服，於 109 年 1 月 10

日

向本府提起訴願，3 月 13 日補充訴願資料，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 1 款、第 9 款規定：「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。…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。」第 18 條第 2 項規定：「……依前項第一款規定提列之公共基金，起造人於該公寓大廈使用執照申請時，應提出繳交各直轄市、縣（市）主管機關公庫代收之證明；於公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人，並完成依第五十七條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後向直轄市、縣（市）主管機關報備，……。」第 49 條第 1 項第 8 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：……八、起造人或建築業者違反第五十七條或第五十八條規定者。」第 57 條規定：「起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、

機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之。前項公寓大廈之水電、機械設施、消防設施及各類管線不能通過檢測，或其功能有明顯缺陷者，管理委員會或管理負責人得報請主管機關處理，其歸責起造人者，主管機關命起造人負責修復改善，並於一個月內，起造人再會同管理委員會或管理負責人辦理移交手續。」建築法第 12 條規定：「本法所稱建築物之起造人，為建造該建築物之申請人……。」行政罰法第 3 條規定：「本法所稱行為人，係指實施違反行政法上義務行為之自然人、法人、設有代表人或管理人之非法人團體、中央或地方機關或其他組織。」

內政部 101 年 2 月 15 日台內營字第 1010800952 號函釋：「關於○○銀行信託部函詢『公

寓

大廈管理條例』第 57 條規定就起造人檢測移交責任疑義乙案……二、另按建築法第 12 條規定：『本法所稱建築物之起造人，為建造該建築物之申請人……』；又……公寓大廈管理條例第 28 條第 1 項及第 57 條……，故公寓大廈依上開規定召開區分所有權人會議或辦理移交手續時，起造人如係信託之受託人且仍為信託存續期間，當由受託人為之。惟倘信託關係消滅，上開規定之召集義務及移交責任，則由原委託人為之。至於當事人間信託關係是否消滅，仍請依信託法相關規定辦理。」

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：○○公司為磐踞○○社區建造執照之申請人，依建築法第 12 條規定，○○公司方為起造人，原處分機關以訴願人為處罰對象，已值商榷；又訴願人與○○公司間信託契約約定，起造人應負的法律責任由○○公司行使及負擔；○○公司為系爭建案之建商、買賣契約之出賣人，核屬移交公設權義的實質歸屬者，則○○公司履行公寓大廈管理條例第 57 條規定之行為，其效力自應及於訴願人。107 年 9 月 1 日第 3 屆管委

會

成立後，竟全部否認過去已履行的公設點交進度，改為委託○○股份有限公司代為檢測，要求公設點交事宜全部重新來過、重新交圖，○○公司仍於同年月 4 日去函表示將於同年月 10 日至社區辦理圖說移交，然均遭無端刁難退回，絕非○○公司遲延移交公設。

嗣建管處就本案於 108 年 10 月 7 日召開會勘會議，○○公司即於 108 年 11 月 7 日函文通

知準

備交付圖說，請管委會惠覆圖說移交日期；原處分機關另以 108 年 12 月 13 日函請訴願人於文到 3 日內，依前開會勘會議結論辦理圖說資料移交，訴願人於當日立即通知○○公

司、管委會及原處分機關，訂於 108 年 12 月 16 日上午 10 時至社區現場辦理圖說資料移交

；惟當日管委會未派人到場，前揭全部圖說資料遂存放於社區交誼廳案上，以資送達。詎完成圖說移交後 7 日，原處分機關以訴願人未辦理圖說點交，科處訴願人罰鍰，惟訴願人及○○公司已遵守 108 年 12 月 13 日函所定期限，於 108 年 12 月 16 日完成圖說點交，原

處分機關逕以原處分裁罰訴願人，顯不符合誠實信用、剝奪人民正當合理信賴，且處分內容違反明確性原則，原處分明顯違法，應予撤銷。

三、查建管處於 108 年 10 月 7 日會同訴願人、管委會及○○公司等於系爭建物辦理現場會勘，並作成會勘決議，起造人應於會勘紀錄文到 14 日內，通知管委會辦理竣工圖說資料交付；原處分機關以 108 年 10 月 23 日函檢送當日會勘紀錄予訴願人、管委會、○○公司，請其等依會勘紀錄結論辦理；惟管委會以 108 年 12 月 11 日函向原處分機關陳情表示，訴願人迄未依 108 年 10 月 7 日會勘結論辦理圖說點交等相關事宜，原處分機關遂以 108 年 12 月 1

3 日函通知訴願人信託部，於文到 3 日內，依 108 年 10 月 7 日會勘會議結論辦理圖說資料移交

點交；○○公司遂以 108 年 12 月 13 日函通知管委會，訂於 108 年 12 月 16 日上午 10 時至社

區現場協同辦理圖說移交，有 102 年使字第 xxxx 號使用執照存根，108 年 10 月 7 日會勘紀

錄、開會簽到簿，建管處 108 年 10 月 23 日函、管委會 108 年 12 月 11 日函、原處分機關 108

年 12 月 13 日函、○○公司 108 年 12 月 13 日函及 108 年 12 月 16 日會議記錄影本等附卷可稽。

四、惟按行政罰法第 3 條規定所稱行政罰法上之行為人，係指實施違反行政法上義務行為之自然人、法人、設有代表人或管理人之非法人團體、中央或地方機關或其他組織。本件系爭建物之起造人為訴願人，惟原處分之相對人為○○銀行信託部（負責人：○○○）；○○銀行信託部乃為訴願人之內部組織，非屬私法人，原處分機關逕以○○銀行信託部為原處分之相對人，即有違誤。次按公寓大廈管理條例第 57 條規定，起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後 7 日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交

之。本件原處分機關查認訴願人未辦理圖說資料移交點交，違反公寓大廈管理條例第 57 條規定，依同條例第 49 條第 1 項第 8 款規定，於 108 年 12 月 17 日以原處分處訴願人信託部

4 萬元罰鍰，並限於文到 60 日內回復原狀等。惟依卷附 108 年 12 月 16 日會議記錄影本所示

，訴願人既已於 108 年 12 月 16 日會同○○公司及建管處等將圖說資料存放於社區現場，以為送達，則訴願人於原處分作成時是否仍未履行本案圖說資料之移交義務，而得再辦理移交？尚非無疑；且原處分命訴願人信託部於文到 60 日內回復原狀，所指為何？關於本案圖說資料移交應如何辦理回復原狀？亦有未明；容有再予究明之必要。從而，為求原處分之正確適法及維護訴願人權益，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。

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（公出）
委員	張	慕	貞（代行）
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

中華民國 109 年 6 月 1 日