臺北市政府 111.01.24.　府訴二字第 1106108873 號訴願決定書

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 110 年 11 月 9 日北市都建字第 11062028351 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

原處分機關接獲民眾反映查得訴願人領有內政部核發之公寓大廈管理服務人員之認可證（認可證字號：xxxxxxxxxx，下稱認可證）業於民國（下同）105 年 8 月 16 日到期，然其受本市中山區之○○大廈管理委員會（下稱○○大廈管委會）僱傭執行大樓之管理維護事務，乃以 110 年 10 月 15 日北市都建字第 1106195192 號函請○○大廈管委會主任委員於文到 20 日內以書面陳述意見，經○○大廈管委會以 110 年 10 月 26 日 110○○字第 1101026 號函復說明訴願人認可證已過期，訴願人已報名事務管理人員課程等語。原處分機關審認訴願人未領得認可證，而於○○大廈執行公寓大廈管理維護事務，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 110 年 11 月 9 日北市都建字第 11062028351 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同） 4 萬元罰鍰，並限期文到 20 日內停止執行業務及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，直至改善為止。原處分於 110 年 11 月 16 日送達，訴願人不服，於 110 年 11 月 29 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願人於訴願書之訴願請求欄記載：「請求撤銷臺北市政府都市發展局 110 年 11 月 9 日北市都建字第 11062028352 號……」惟原處分機關 110 年 11 月 9 日北市都建字第 11062028352 號函僅係檢送原處分等予訴願人之函文，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
法定罰款額度（新臺幣：元）	40,000 以上 200,000 以下
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……。」

三、本件訴願理由略以：訴願人於 108 年擔任社區秘書職務，直至 110 年 8

月公司職務調派才發現認可證已過期，已報名事務管理人員課程回訓，但因疫情影響無法開課，近日才接到通知將開課回訓課程。

四、查原處分機關查認訴願人原領有之認可證到期後，未領得有效之認可證，仍於○○大廈執行公寓大廈管理維護事務，有違反公寓大廈管理條例第 42 條規定之情事，有認可證（原認可證有效期限：105 年 8 月 16 日）、○○大廈管委會 110 年 10 月 26 日 110○○字第 1101026 號函、○○大廈第三屆 9 月份管理委員會會議紀錄、○○大廈 110 年 8 月份財務報告表等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張其發現原認可證過期後，已報名事務管理人員課程回訓，但因疫情影響無法開課，近日才接到通知將開課回訓課程云云。按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，為公寓大廈管理條例第 42 條所明定；是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須領有中央主管機關核發之登記證或認可證，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認可證（認可證字號：xxxxxxxxxx）業於 105 年 8 月 16 日到期，其於未領得有效之管理服務人員認可證期間，仍於○○大廈執行公寓大廈管理維護服務事務，訴願人有違反公寓大廈管理條例第 42 條規定之違規情事，堪予認定。至訴願人主張其報名回訓課程，惟此屬事後改善行為，不影響本件違規行為之認定。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關以原處分處訴願人法定最低額 4 萬元罰鍰，並限期停止執行業務等，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 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　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
委員　邱　駿　彥
委員　郭　介　恒

中華民國　111　年　1　月　24　日

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）