

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 10 月 28 日北市都建字第 11060610341 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、訴願人為本市內湖區○○路○○段○○號等址○○管理委員會（下稱系爭管委會）之第 6 屆管理委員會主任委員，其任期自民國（下同）110 年 2 月 1 日至 111 年 1 月 31 日，前經原處分機關以 110 年 2 月 1 日北市都建字第 1106025194 號函（下稱 110 年 2 月 1 日函）同意備查在案；嗣系爭管委會副主任委員○○○以 110 年 9 月 14 日函檢附○○規約（下稱系爭規約）、罷免案連署書、110 年 8 月 2 日公告照片及 110 年 8 月 18 日○○郵局存證號碼 xxxxxx 號存證信函（下稱 110 年 8 月 18 日存證信函）等影本，陳情系爭管委會業已完成訴願人、案外人○○○、○○○、○○○及○○○等 5 人之罷免解職，惟訴願人拒絕移交系爭管委會印鑑及會計帳簿等，經於 110 年 8 月 18 日寄發存證信函催告逾 7 日仍未辦理等，經原處分機關審認訴願人上開情事涉及違反公寓大廈管理條例第 20 條規定，以 110 年 9 月 28 日北市都建字第 1106189324 號函（下稱 110 年 9 月 28 日函）通知訴願人於文到 20 日內以書面陳述意見，經訴願人以系爭管委會 110 年 10 月 5 日○○（110）字第 1101005-1 號函回復略以，其任期未屆至何來拒絕移交之說等。
- 二、原處分機關再以 110 年 10 月 14 日北市都建字第 1106058291 號函（下稱 110 年 10 月 14 日函）通知訴願人請於文到 10 日內依公寓大廈管理條例第 20 條規定辦理移交系爭管委會印鑑及會計帳簿等，並以書面向原處分機關所屬臺北市建築管理工程處（下稱建管處）回復改善結果，屆期未改善將依同條例第 49 條第 1 項第 7 款規定裁罰；經訴願人以 110 年 10 月 25 日○○（110）字第 1101025-1 號函檢附民事起訴狀回復略以，其罷免案業進入司法程序，移交印鑑及會計帳簿應俟判決結果再行處理。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，爰依

同條例第 49 條第 1 項第 7 款規定，以 110 年 10 月 28 日北市都建字第 11060610341 號裁處書處訴願人新臺幣（下同）4 萬元罰鍰，並命訴願人於文到 10 日內改善完畢並向建管處報備。原處分於 110 年 11 月 3 日送達，訴願人不服，於 110 年 11 月 16 日經由建管處向本府提起訴願，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 條第 9 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。……。」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 2 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。」「公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推一人為主任委員，主任委員對外代表管理委員會。主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。」「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。

」

內政部營建署 99 年 12 月 17 日營署建管字第 0993040705 號函釋：「……

按『主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。』為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 29 條第 2 項所明定，依上開條文規定，『選任』、『解任』係屬二事，其『選任』為管理委員身分之取得，而『解任』為管理委員會身分之喪失，故『罷免』之性質係屬『解任』。又規約內之『解任』規定，如對於主任委員、管理委員之『罷免』方式已有明定，依規約之規定，未規定者，依區分所有權人會議之決議。故來函所陳公寓大廈管理委員會得否罷免主任委員乙節，依上開規定辦理。……」

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	16
違反事件	管理負責人或管理委員會未於解職、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，經催告於 7 日內仍不移交。
法條依據(公寓大廈管理條例)	第 49 條第 1 項第 7 款
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	管理負責人、主任委員或管理委員

」

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、本件訴願理由略以：訴願人已向法院提起罷免無效之訴，深怕影響社區運作，業依原處分機關要求於 110 年 10 月 14 日函到 10 日內，在 110 年 10 月 25 日下午提交系爭管委會印鑑予社區總幹事保管，惟未正式發函通知，致原處分機關誤解訴願人拒不交接，請撤銷原處分。
- 三、查本件訴願人原為系爭管委會之主任委員，任期自 110 年 2 月 1 日至 111 年 1 月 31 日止，經○○住戶依系爭規約於 110 年 8 月 2 日罷免，由系爭管委會副主任委員行使主任委員職務催告後，仍未辦理移交系爭管委會印鑑及會計帳簿等之事實，有公寓大廈組織報備資料、系爭管委會規

約、罷免案連署書、110年8月2日公告照片、110年8月18日存證信函、原處分機關110年9月28日函及110年10月14日函等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其已於110年10月25日提交系爭管委會印鑑予社區總幹事保管云云。經查：

- (一) 按公寓大廈管理條例第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開公告或移交，經催告於7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。又管理負責人、主任委員或管理委員違反前開第20條所定之公告或移交義務者，處4萬元以上20萬元以下罰鍰，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；公寓大廈管理條例第49條第1項第7款定有明文。次按內政部營建署99年12月17日營署建管字第0993040705號函釋略以，罷免之性質係屬解任，如規約對於主任委員、管理委員之罷免方式已有明定，依規約之規定。
- (二) 查系爭規約第33條約定：「主任委員……之資格、選任、任期及解任：……二、管理委員解職時之遞補（一）主任委員解職出缺時由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。……」第34條約定：「主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員之權限 一、主任委員對外代表管理委員會，並得為區分所有權人會議及住戶大會、管理委員會召集人、對外公文用印之社區大章當然保管人。……」本件訴願人經○○社區區分所有權人連署罷免主任委員職務，有書面連署書及110年8月2日公告照片影本可稽，是訴願人業經罷免而解任系爭管委會主任委員職務，系爭管委會副主任委員依系爭規約第33條、第34條之約定於主任委員出缺至重新選任期間行使主任委員職務，乃以110年8月18日存證信函催告其辦理印鑑、會計帳簿等移交事宜，訴願人拒絕辦理，經原處分機關分別以110年9月28日函及110年10月14日函請訴願人陳述意見，惟訴願人仍未依規定依限完成移交事宜。是原處分機關審認訴願人經解職未將印鑑及會計帳簿移交予新管理負責人

或新管理委員會，違反公寓大廈管理條例第 20 條第 1 項規定，並無違誤。次據洽原處分機關表示，本件訴願人雖主張已於 110 年 10 月 25 日提交系爭管委會印鑑予社區總幹事保管，然該社區總幹事為○○管理服務人，並非屬上開規約第 33 條所定於主任委員出缺至重新選任期間得行使主任委員職務之副主任委員，更非公寓大廈管理條例第 20 條第 1 項規定之新管理負責人或新管理委員會，自非合法之移交保管對象。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關審認訴願人系爭違規情事違反公寓大廈管理條例第 20 條第 1 項規定，依同條例第 49 條第 1 項第 7 款規定處訴願人法定最低額 4 萬元罰鍰，並限期文到 10 日內改善完畢後向建管處報備，並無不合，原處分應予維持。

五、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 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 洪 偉 勝
委員 邱 駿 彥
委員 郭 介 恒

中華民國 111 年 2 月 15 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）