

訴 願 人 ○○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 111 年 11 月 7 日北市都建字第 11161904211 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 60 日內另為處分。

事實

- 一、本市中山區○○路○○巷○○弄○○號等建築物（下稱系爭建物），領有 107 使字第 xxxx 號使用執照，於民國（下同）111 年 8 月 7 日召開區分所有權人會議成立公寓大廈管理組織○○管理委員會（下稱○○管委會），並報經原處分機關以 111 年 8 月 26 日北市都建字第 1116045163 號函（下稱 111 年 8 月 26 日函）備查在案。嗣○○管委會以 111 年 9 月 7 日○○字第 1110907 號函陳情訴願人未依公寓大廈管理條例規定辦理公設點交作業，原處分機關乃以 111 年 9 月 30 日北市都建字第 1116049645 號函（下稱 111 年 9 月 30 日函）通知訴願人於文到 20 日內以書面向本市建築管理工程處（下稱建管處）陳述意見，惟訴願人屆期未回應。
- 二、嗣原處分機關查得訴願人與系爭建物之起造人○○股份有限公司（下稱○○公司）於 104 年 9 月 11 日簽訂建築經理業務委任暨信託契約書（下稱信託契約書），約定就訴願人所有土地之工程委由○○公司擔任系爭建物建造執照起造人，訴願人並於系爭建物完工以信託塗銷申請暨切結書切結負擔起造人全部責任；並審認訴願人未於○○管委會成立後 7 日內將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備移交予○○管委會，違反公寓大廈管理條例第 57 條規定，爰依同條例第 49 條第 1 項第 8 款規定，以 111 年 11 月 7 日北市都建字第 11161904211 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）4 萬元罰鍰，並限於文到 15 日內改善完畢並向建管處報備，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 111 年 11 月 15 日送達，訴願人不服，於 111 年 12 月 2 日向本府提起訴願，112 年 1 月 3 日補正訴願程式，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 4 款、第 6 款及第 9 款規定：「本條例用辭定義如下：……四、共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。……六、約定共用部分：指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。……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 36 條第 11 款規定：「管理委員會之職務如下：……十一、共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。」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。」行政程序法第 68 條第 1 項規定：「送達由行政機關自行或交由郵政機關送達。」第 72 條第 1 項前段規定：「送達，於應受送達人之住居所、事務所或營業所為之。」第 73 條第 1 項規定：「於應送達處所不獲會晤應受送達人時，得將文書付與有辨別事理能力之同居人、受雇人或應送達處所之接收郵件人員。」第 74 條第 1 項及第 2 項規定：「送達，不能依前二條規定為之者，得將文書寄存送達地之地方自治或警察機關，並作送達通知書兩份，一份黏貼於應受送達人住居所、事務所、營業所或其就業處所門首，另一份交由鄰居轉交或置於該送達處所信箱或其他適當位置，以為送達。」「前項情形，由郵政機關為送達者，得將文書寄存於送達地之郵政機關。」

行政罰法第 42 條規定：「行政機關於裁處前，應給予受處罰者陳述意見之機會。但有下列情形之一者，不在此限：一、已依行政程序法第三十九條規定，通知受處罰者陳述意見。二、已依職權或依第四十三條規定，舉行聽證。三、大量作成同種類之裁處。四、情況急迫，如給予陳述意見之機會，顯然違背公益。五、受法定期間之限制，如給予陳述意見之機會，顯然不能遵行。六、裁處所根據之事實，客觀上明白足以確認。七、法律有特別規定。」

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：公司因經營不善已於 111 年 5 月 31 日辦理停業；訴願人並未收到原處分機關 111 年 9 月 30 日函；○○管委會係冒訴願人名義召開區分所有權人會議所成立；請撤銷原處分。
- 三、查本件訴願人未於○○管委會成立後 7 日內完成公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備移交作業之事實，有○○管委會 111 年 9 月 7 日○○字第 1110907 號函、信託契約書、原處分機關 111 年 8 月 26 日函等影本附卷可稽。
- 四、惟按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，於管理委員會成立後 7 日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會現場針對水電、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；違者，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等，公寓大廈管理條例第 49 條第 1 項第 8 款及第 57 條第 1 項定有明文。是上開條文所定行為義務人及受處罰對象應係建築物起造人。查系爭建物領有 107 使字第 xxxx 號使用執照，該使用執照登載之起造人為○○公司，本件○○管委會於 111 年 8 月 7 日成立並經原處分機關以 111 年 8 月 26 日函備查，惟起造人並未於管委會成立後 7 日內辦理公設點交；依公寓大廈管理條例第 49 條第 1 項第 8 款規定，應以起造人為處分相對人；惟原處分機關卻以訴願人與○○公司於 104 年 9 月 11 日簽訂信託契約書，且於系爭建物完工後以信託塗銷申請暨切結書切結負擔起造人全部責任為由即逕以訴願人為處分相對人，與公寓大廈管理條例第 49 條第 1 項第 8 款及第 57 條規定意旨是否相符？容有疑義，有再予釐清確認之必

要。次按行政罰法第 42 條規定之立法意旨，行政機關於裁處前，應給予受處罰者陳述意見之機會，係為避免行政機關之恣意專斷，並確保受處罰者之權益。本件原處分機關雖曾以 111 年 9 月 30 日函通知訴願人於文到 20 日內以書面向建管處陳述意見，惟查依卷附送達證書影本僅蓋有臺北〇〇郵局之章戳，並未製作送達通知書 2 份，1 份黏貼於訴願人營業所門首，1 份交由鄰居轉交或置於該送達處所信箱或其他適當位置，以為送達；是 111 年 9 月 30 日函依行政程序法第 74 條規定難謂已生合法送達效力。本件原處分機關未給予訴願人陳述意見，即逕予認定訴願人係本案違規行為人，尚嫌率斷。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 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 連 堂 凱
委員 張 慕 貞
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽
委員 邱 駿 彥
委員 郭 介 恒
委員 宮 文 祥

中華民國 112 年 3 月 16 日