

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 112 年 2 月 14 日北市都建字第 11260052831 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人為本市中山區○○社區管理委員會（下稱系爭管委會）之第 13 屆主任委員（原任期自民國【下同】110 年 11 月 1 日至 111 年 10 月 31 日），經原處分機關備查在案。嗣系爭管委會以 111 年 9 月 5 日申請報備書辦理原主任委員即訴願人解任並推選案外人○○○（下稱○君）為第 14 屆系爭管委會主任委員（任期自 111 年 8 月 10 日至 112 年 8 月 9 日）報備事宜，經原處分機關以 111 年 9 月 26 日北市都建字第 1116048318 號函（下稱 111 年 9 月 26 日函）備查在案。其間，○君於 111 年 9 月 14 日陳情反映訴願人解任後拒絕辦理系爭管委會社區帳冊、公共基金存摺及社區印鑑大章等之移交，經其於 111 年 9 月 5 日寄發存證信函催告逾 7 日仍未辦理等；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 111 年 10 月 4 日北市都建字第 1116049987 號函（下稱 111 年 10 月 4 日函）通知訴願人文到 20 日內以書面陳述意見，訴願人於 111 年 9 月 30 日、111 年 10 月 5 日、111 年 10 月 12 日、111 年 10 月 24 日、111 年 10 月 25 日反映系爭管委會選任新主任委員備查無效等，經原處分機關所屬臺北市建築管理工程處（下稱建管處）以 111 年 10 月 31 日北市都建寓字第 1116052289 號函（下稱 111 年 10 月 31 日函）回復如認管理委員會會議或區分所有權人會議決議有所瑕疵或有偽造文書等情事，得檢具相關事證循司法途徑解決。嗣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，依同條例第 49 條第 1 項第 7 款規定，以 111 年 11 月 17 日北市都建字第 11160571731 號裁處書（下稱第 1 次裁處書）及 111 年 12 月 19 日北市都建字第 11160619221 號裁處書（下稱第 2 次裁處書）分別處訴願人新臺幣（下同）4 萬元、8 萬元罰鍰，並均限期文到 20 日內改善完畢並向建管處報備，第 1 次裁處書及第 2 次裁處書分別於 111 年 11 月 21 日及 111 年 12 月 22 日送達。嗣原處分機關審認訴願人違規情事猶未改善完成，訴願人違

反公寓大廈管理條例第 20 條規定，依同條例第 49 條第 1 項第 7 款、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（下稱裁罰基準）第 2 點項次 16、第 3 點等規定，以 112 年 2 月 14 日北市都建字第 11260052831 號裁處書（下稱原處分）處訴願人 20 萬元罰鍰，並命訴願人於文到 20 日內改善完畢並向建管處報備。原處分於 112 年 2 月 17 日送達，訴願人不服，於 112 年 2 月 22 日向本府提起訴願，112 年 3 月 10 日補充訴願理由，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 2 項規定：「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。」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。」

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

例)	
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

」

第 3 點規定：「有關連續處罰之基準，第二次罰鍰金額以第一次罰鍰金額 2 倍計算，第三次以上（含第三次）罰鍰金額則以法定罰鍰金額上限計算。」

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、本件訴願及補充理由略以：○君未召開第 14 屆區分所有權人會議，○君所提報備查文件不齊全，受理機關應予退件，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（原任期自 110 年 11 月 1 日至 111 年 10 月 31 日），系爭管委會以 111 年 9 月 5 日申請報備書辦理訴願人解任並推選案外人○君為主任委員（任期自 111 年 8 月 10 日至 112 年 8 月 9 日止）報備事宜，經原處分機關以 111 年 9 月 26 日函備查在案。嗣原處分機關依○君陳情反映，查得訴願人解任後拒絕辦理移交系爭管委會社區帳冊、公共基金存摺及社區印鑑大章等，經催告 7 日仍不辦理，復經原處分機關先後以第 1 次裁處書及第 2 次裁處書處訴願人罰鍰，並命訴願人於文到 20 日內改善，惟訴願人屆期仍未辦理，有公寓大廈組織報備資料、111 年 9 月 5 日存證信函、建管處 111 年 10 月 31 日函、原處分機關 111 年 9 月 26 日函、111 年 10 月 4 日函、第 1 次裁處書、第 2 次裁處書及其送達證書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張○君未召開第 14 屆區分所有權人會議，○君所提備查文件不齊全，受理機關應予退件，請撤銷原處分云云。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，第 1 次處 4 萬元罰鍰、第 2 次處 8 萬元罰鍰、第 3 次以上處 20 萬元罰鍰，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、裁罰基準第 2 點項次 16、第 3 點定有明文。

- (二) 查訴願人為系爭管委會第 13 屆主任委員（原任期自 110 年 11 月 1 日至 111 年 10 月 31 日），於任期屆滿前經區分所有權人會議決議解任，經原處分機關以 111 年 9 月 26 日函備查在案，訴願人自應依公寓大廈管理條例第 20 條規定將系爭管委會社區帳冊、公共基金存摺及社區印鑑大章等相關資料移交新管理委員會；然訴願人經○君寄發存證信函催告逾 7 日仍拒絕辦理移交，經原處分機關以 111 年 10 月 4 日函通知其陳述意見，復以第 1 次裁處書及第 2 次裁處書處訴願人 4 萬元及 8 萬元罰鍰，並命訴願人於文到 20 日內改善，惟迄仍未見違規情事改善完成，有公寓大廈組織報備資料、111 年 9 月 5 日存證信函、建管處 111 年 10 月 31 日函、原處分機關 111 年 9 月 26 日函、111 年 10 月 4 日函、第 1 次裁處書、第 2 次裁處書及送達證書等影本附卷可稽；是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，依同條例第 49 條第 1 項第 7 款、裁罰基準第 2 點項次 16 及第 3 點規定，裁處訴願人 20 萬元罰鍰及限期改善等，並無違誤。復依原處分機關 112 年 3 月 15 日北市都建字第 1126011280 號函附訴願答辯書理由三（四）說明略以：「復按公寓大廈管理委員會……將組織成立及主任委員之改選結果報請主管機關備查，僅係將區分所有權人會議之決議事項通知主管機關知悉……故主管機關之同意備查，僅是對該管理委員會檢送之成立管理委員會及改選主任委員資料為形式審查後所為知悉該決議事項之觀念通知，與區分所有權人會議決議及主任委員改選是否合法有效無涉……區分所有權人會議決議是否無效，及主任委員與全體區分所有權人間之委任關係存在與否，俱屬私權爭執……在判決確定前並不影響○君為本局備查有案之主任委員……訴願人……自負有義務辦理移交事宜。」是在法院就區分所有權人會議之效力判決確定前，訴願人自負有依公寓大廈管理條例第 20 條第 1 項規定辦理移交之義務。訴願主張，不足採據。從而，原處分

機關依前揭規定處訴願人 20 萬元罰鍰，並限期文到 20 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 連 堂 凱（公出）
委員 張 慕 貞（代行）
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 4 月 20 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）