

臺北市政府 113.10.14 府訴三字第 1136083122 號訴願決定書

訴 願 人 ○○○

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 113 年 5 月 3 日北市都建字第 11360206951 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

原處分關於命改善並報備部分撤銷，其餘訴願駁回。

事 實

本市中山區○○○路○○巷○○號、○○號、○○號等建物（下稱系爭大樓，領有 xx 年使字第 xxxx 號使用執照，為地上 7 層、地下 2 層共 154 戶），於民國（下同）88 年 3 月 22 日向原處分機關報備成立○○○大廈管理委員會（下稱○○○管委會），訴願人擔任○○○管委會主任委員之任期自 102 年 11 月 19 日至 104 年 11 月 18 日止，嗣於 112 年 12 月 14 日○○○管委會主任委員○○○（下稱○君，任期自 112 年 11 月 25 日至 113 年 9 月 30 日止，嗣於 113 年 4 月 9 日遭罷免主任委員職務）向原處分機關提出陳情表示，訴願人任期屆滿拒不移交系爭大樓公共基金，乃請原處分機關命訴願人辦理移交。嗣原處分機關以 112 年 12 月 22 日北市都建字第 1126051535 號函（下稱 112 年 12 月 22 日函）通知訴願人於文到 20 日內陳述意見，經訴願人以 113 年 1 月 10 日書面陳述意見，主張系爭大樓自 73 年以來皆由 A 棟、B 棟、1 樓、地下 1 樓、地下 2 樓等 5 個區域分別選任管理委員及分別保管公共基金，訴願人為 A 棟之主任委員，因 B 棟之區分所有權人覬覦 A 棟之公積金，為取得該公積金而擅自成立 A 棟、B 棟共同之管理委員會，要求訴願人移交，其基於 A 棟區分所有權人之利益，並非拒絕移交公共基金，應由第三方監督或調解處理等語。原處分機關查認系爭大樓經報備成立之管委會僅有○○○管委會，所有權人數為 159 人，乃以 113 年 2 月 29 日北市都建字第 1136009169 號函（下稱 113 年 2 月 29 日函）復訴願人其主張無理由，仍請於文到 10 日（即 113 年 3 月 13 日）內移交系爭大樓公共基金餘額，逾期未移交將依法裁罰，該函於 113 年 3 月 4 日送達。訴願人遲至 113 年 4 月 10 日來函表示，系爭大樓管理委員會已於 113 年 4 月 8 日決議罷免○君主任委員職務，並推選由訴願人接任主任委員，故無拒絕移交一事。原處分機關審認訴願人於罷免○君主任委員職務前仍未依限辦理移交公共基金餘額，違反公寓大廈管理條例第 20 條第 1 項規定，乃依同條例第 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 等規定，以

113 年 5 月 3 日北市都建字第 11360206951 號裁處書處訴願人新臺幣（下同）4 萬元罰鍰，並命於文到 20 日內改善完畢並報備。該裁處書於 113 年 5 月 8 日送達，訴願人不服，於 113 年 5 月 20 日經由原處分機關向本府提起訴願，7 月 26 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 1 項、第 2 項、第 3 項前段及第 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。」「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 36 條第 7 款及第 8 款規定：「管理委員會之職務如下：……七、收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用。八、規約、會議紀錄、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、會計憑證、會計帳簿、財務報表、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之保管。」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
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、本件訴願及補充理由略以：訴願人擔任主委之前一屆即未交接紙本簿冊，據前任主委表示，並未製作任何簿冊，故無移交之可能，實不能歸責於訴願人；系爭大樓係由商業、住宅、1 樓與地下 1 樓菜市場與攤商所組成，具高度複雜性，自大廈興建完成後即屬多區分治狀態，近年因人為因素造成管委會與住戶之間多有糾紛，訴願人實無未辦理交接之違規事實，請撤銷原處分。

三、查本件訴願人原為○○○管委會之主任委員，任期自 102 年 11 月 19 日至 104 年 11 月 18 日止，經原處分機關審認其於任期屆滿後拒不移交系爭大樓公共基金，乃以 112 年 12 月 22 日函及 113 年 2 月 29 日函通知訴願人陳述意見及於文到 10 日內辦理移交，訴願人雖於 113 年 1 月 10 日、113 年 4 月 10 日以書面回復原處分機關，惟仍未依限辦理公共基金之移交等事實，有公寓大廈組織報備資料、原處分機關 112 年 12 月 22 日函、113 年 2 月 29 日函及其送達證書等影本附卷可稽，且為訴願人所不爭執，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其前一任主任委員即未移交紙本簿冊，系爭大樓由商業、住宅、1 樓與地下 1 樓菜市場與攤商所組成，自興建完成後均屬多區分治狀態，管理委員會與住戶之間近年多有糾紛，訴願人實無未辦理交接之事實云云。按公寓大廈管理條例第 20 條、第 49 條第 1 項第 7 款規定，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；管理負責人、主任委員或管理委員違反該條例第 20 條所定之公告或移交義務者，由直轄市、縣（市）主

管機關處 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。經查本件訴願人原為○○○管委會主任委員，任期自 102 年 11 月 19 日至 104 年 11 月 18 日止，其任期屆至後依上開規定即負有移交公共基金及會計憑證等予新任管理委員會之義務。嗣○○○管委會於 113 年 1 月 2 日向原處分機關報備由○君擔任主任委員，任期自 112 年 11 月 25 日至 113 年 9 月 30 日止，經原處分機關核准報備在案，則○君既為○○○管委會所推選之主任委員，依公寓大廈管理條例第 29 條第 2 項規定，○君即為該管理委員會對外之法定代表人，其代表系爭大樓管理委員會依同條例第 20 條第 2 項規定報請原處分機關命訴願人履行移交公共基金之義務，於法並無不合。訴願人於任期屆滿後，並未移交公共基金，為其所不否認，且經原處分機關再以 113 年 2 月 29 日函限期 10 日內移交公共基金餘額後，逾期仍未移交，原處分機關依同法第 49 條第 1 項第 7 款規定予以裁罰，並無違誤。又本件原處分機關命訴願人移交者，係系爭大樓公共基金餘額，訴願人主張其前任主任委員即未移交紙本簿冊一節，與本案無涉。至於系爭大樓是否為多區分治狀態及其管理委員會與住戶間之糾紛，係屬私權爭執，應循司法途徑解決，在法院判決確定前，訴願人自應依原處分機關 113 年 2 月 29 日函所定期限即 113 年 3 月 13 日前，將公共基金餘額移交予原處分機關備查有案之新管理委員會。訴願人既未提供上開私權爭執經法院判決確定之資料佐證，自無從解免其移交之義務，其違反移交義務亦不因訴願人再任○○○管委會主任委員而得以免責；訴願主張，不足採據。從而，原處分機關關於罰鍰部分之處分，揆諸前揭規定，並無不合，此部分原處分應予維持。

五、惟查○○○管委會已於 113 年 4 月 10 日向原處分機關報備改由訴願人擔任主任委員（任期自 113 年 4 月 9 日至 113 年 9 月 30 日），原處分機關以原處分命訴願人於文到 20 日內改善完畢並報備時，訴願人已再任○○○管委會之主任委員，而為該管理委員會對外之法定代表人，原處分機關已無命訴願人移交公共基金予其所代表之管理委員會之必要，故原處分關於命訴願人改善並報備部分之處分，即有違誤，應予撤銷。

六、綜上論結，本件訴願為部分無理由，部分為有理由，依訴願法第 79 條第 1 項及第 81 條第 1 項，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 盛 子 龍
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 113 年 10 月 14 日

本案依分層負責規定授權人員決行

如對本決定駁回部分不服者，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）