

訴 願 人 ○○○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

訴 願 代 理 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 113 年 10 月 22 日北市都建字第 11360459621 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人為本市中正區○○段○○小段○○地號土地之建築基地起造人，並領得原處分機關民國（下同）102 年 8 月 26 日 xxx 建字第 xxxx 號建造執照，旋於 102 年 12 月 13 日與案外人○○○○○○股份有限公司（下稱○○公司）簽訂信託契約，並將該建造執照之起造人變更為○○公司，嗣領得原處分機關 105 年 4 月 18 日核發之 xxx 使字第 xxxx 號使用執照在案（門牌號碼為本市中正區○○○路○○段○○巷○○號等 25 戶，下稱系爭建物）。嗣原處分機關所屬本市建築管理工程處（下稱建管處）因接獲系爭建物所在之○○○○管理委員會（下稱○○○○管委會）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 113 年 6 月 18 日北市都建字第 1136029333 號函（下稱 113 年 6 月 18 日函）通知○○公司於文到 20 日內以書面向建管處陳述意見，113 年 6 月 18 日函於 113 年 6 月 21 日送達，惟○○公司屆期未回應。原處分機關嗣以 113 年 8 月 22 日北市都建字第 11361591511 號裁處書處○○公司新臺幣（下同）4 萬元罰鍰，並限於文到 10 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。

二、嗣○○公司於 113 年 9 月 5 日檢附其與訴願人之信託契約書表示，依信託契約書第 7 條及第 12 條約定，起造人名義變更前後之起造人責任，均由信託委託人即訴願人負擔，公設點交亦係由訴願人辦理作業，且信託關係多年前已結束，依內政部 101 年 2 月 15 日台內營字第 1010800952 號函釋意旨，公寓大廈辦理移交責任，由原委託人即訴願人為之。原處分機關乃以 113 年 9 月 23 日北市都建字第 1133059323 號函（下稱 113 年 9 月 23 日函）通知訴願人於文到 20 日內以書面向建管處陳述意見，113 年 9 月 23 日函於 113 年

9 月 30 日送達，訴願人於 113 年 10 月 9 日以書面表示，其因與合建地主產生交易糾紛，106 年遭受查封，107 年拍賣，致無法擁有實際產權與辦理點交事宜，現解散清算中，無法經營狀態，無執行能力，無故意違反公寓大廈管理條例第 49 條第 1 項第 8 款及第 57 條規定。嗣原處分機關審認訴願人迄未與○○○○管委會辦理公設點交之違規事實明確，違反公寓大廈管理條例第 57 條規定，依同條例第 49 條第 1 項第 8 款規定，以 113 年 10 月 22 日北市都建字第 11360459622 號函（下稱 113 年 10 月 22 日函）檢送同日期北市都建字第 11360459621 號裁處書（下稱原處分），處訴願人 4 萬元罰鍰，並限於文到 10 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 113 年 11 月 7 日送達，訴願人不服，於 113 年 11 月 11 日向本府提起訴願，11 月 21 日、11 月 26 日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

- 一、本件訴願書訴願請求記載：「請求撤銷之行政處分書字號：北市都建字第 11360459622 號」，惟查原處分機關 113 年 10 月 22 日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；另查經濟部商工登記公示資料查詢服務，本件訴願人並未辦理解散登記，且正常營業，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 1 款、第 9 款規定：「本條例用辭定義如下：一、公寓大廈：指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。……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 18 條第 2 項規定：「……依前項第一款規定提列之公共基金，起造人於該公寓大廈使用執照申請時，應提出繳交各直轄市、縣（市）主管機關公庫代收之證明；於公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人，並完成依第五十七條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後向直轄市、縣（市）主管機關報備，……。」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。」
建築法第 12 條規定：「本法所稱建築物之起造人，為建造該建築物之申請人… …。」

內政部 101 年 2 月 15 日台內營字第 1010800952 號函釋（下稱內政部 101 年 2 月 15 日函）：「關於……函詢『公寓大廈管理條例』第 57 條規定就起造人檢測移交責任疑義乙案……二、另按建築法第 12 條規定：『本法所稱建築物之起造人，為建造該建築物之申請人……』；又……公寓大廈管理條例第 28 條第 1 項及第 57 條……，故公寓大廈依上開規定召開區分所有權人會議或辦理移交手續時，起造人如係信託之受託人且仍為信託存續期間，當由受託人為之。惟倘信託關係消滅，上開規定之召集義務及移交責任，則由原委託人為之。至於當事人間信託關係是否消滅，仍請依信託法相關規定辦理。」

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：訴願人與合建地主產生交屋糾紛，於 106 年遭受查封，107 年拍賣，訴願人無產權與○○○○管委會辦理點交，且訴願人又與承包商有債務糾紛，建案所涉竣工圖說、水電、機械設施、管線圖說等均未移交訴願人，訴願人非故意不點交公設。訴願人無力經營，嚴重負債，解散清算中，請撤銷原處分。

四、查原處分機關查認訴願人有未與○○○○管委會完成辦理公設點交等情事，違反公寓大廈管理條例第 57 條規定，有 102 年建字第 xxxx 號建造執照存根、105 年使字第 xx 號使用執照存根、信託契約書、蓋有訴願人公司章及斯時代表人○○○印章之塗銷信託登記申請書及同意書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張其與合建地主產生交屋糾紛，並無產權得與○○○○管委會辦理點交，又與承包商有債務糾紛，建案所涉竣工圖說、水電、機械設施、管線圖說等均未移交訴願人，非故意不點交公設。訴願人無力經營，嚴重負債，解散清算中云云。經查：

（一）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；違反者，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。

(二) 公寓大廈管理條例第 57 條規範之目的，在促使起造人能於管理委員會成立後儘速將正常無誤之公寓大廈共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備點交與管理委員會，由受區分所有權人委任之管理委員會執行其管理職務。復依建築法第 71 條規定，起造人應提出建築物竣工平面圖及立面圖為使用執照之申請；而設施設備使用維護手冊及使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等，則為起造人依公寓大廈管理條例第 57 條規定，於實施檢測時所應提出之文件，以上文件除證明起造人興建之公寓大廈建築物係依法完工外，亦為檢測時所必須，此等文件均為起造人所持有。因此為證明起造人移交予管理委員會之共用部分水電、機械設施、消防設施及各類管線之施作，合於相關法令規範，亦與使用執照、竣工圖說內容相符，且其功能能正常運作，所為之檢測，應由起造人提出相關證明文件，派員為必要之說明，進行相關設施之實際測試，為起造人應負之責任，此為起造人負移交義務下當然之解釋；是依該條規定，起造人為完成上開之檢測及移交，須會同政府主管機關及管理委員會始能進行，因上開規定明定起造人有於管理委員會成立後 7 日之期限內啟動檢測作業之義務。倘起造人無正當理由未履行此公法上作為義務，主管機關對於起造人認有故意、過失者，即得依公寓大廈管理條例第 49 條第 1 項第 8 款之規定對起造人裁罰。

(三) 查本件原處分機關以 113 年 9 月 23 日函通知訴願人於文到 20 日內以書面向建管處陳述意見，113 年 9 月 23 日函於 113 年 9 月 30 日送達，訴願人於 113 年 10 月 9 日以書面表示，因與合建地主產生交屋糾紛，致起造人即訴願人無法擁有產權與○○○○管委會辦理點交，訴願人遭受不可抗力因素，目前解散清算中，無法經營狀態，無執行能力等語，查依卷附公寓大廈組織報備資料，○○○○管理委員會已於 106 年 9 月 20 日成立，訴願人自承尚未與○○○○管理委員會辦理公設點交，是訴願人違反其點交公設之作為義務，訴願人應履行點交義務而不履行，於未完成點交義務前，其違規行為具繼續性，原處分機關審認訴願人違反公寓大廈管理條例第 57 條規定，依同條例第 49 條第 1 項第 8 款規定以原處分予以裁罰，並無違誤。至訴願人主張與合建地主有交屋糾紛，係其等間之私權爭議，既非與本案有關之爭執

，與違規事實成立與否之認定無涉，自不得解免訴願人所應負之公法上義務，訴願人既未辦理歇業登記，亦未辦理解散登記，其空言主張無力經營，嚴重負債，解散清算而邀免責，自不足採。從而，原處分機關所為處分，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 連 堂 凱
委員 張 慕 貞
委員 陳 愛 娥
委員 邱 駿 彥
委員 李 瑞 敏
委員 王 士 帆
委員 陳 衍 任
委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 2 月 21 日

本案依分層負責規定授權人員決行

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）