

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 29 日北市都建字第 11360465271 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 90 日內另為處分。

事 實

一、本市中正區○○路○○段○○號等建築物（下稱系爭建物），領有 XX 使字 XXXX 號使用執照，為地上 15 層地下 2 層 17 戶之 RC 造建築物，訴願人為系爭建物管理組織○○○○○大廈管理委員會（下稱管委會）之主任委員，任期自民國（下同）113 年 1 月 9 日至 114 年 1 月 8 日止，並指派○○○（即本件訴願代理人）代表行使職務。原處分機關於 113 年 9 月 11 日、9 月 12 日接獲該社區住戶○○○（下稱○君）陳情反映管委會拒絕○君申請閱覽社區規約、區分所有權人會議紀錄、管委會會議紀錄、財報、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、存摺及單據黏貼單等（下稱系爭資料），涉違反公寓大廈管理條例第 35 條規定，乃以 113 年 9 月 27 日北市都建字第 11361712371 號函（下稱 113 年 9 月 27 日函）請管委會主任委員即訴願人於文到 20 日內向本市建築管理工程處（下稱建管處）陳述意見，並將辦理情形復知建管處，倘屆期無正當理由仍拒不履行，原處分機關即依公寓大廈管理條例第 48 條第 3 款之規定續處，該函於 113 年 10 月 4 日送達。經管委會於 113 年 10 月 15 日以書面向原處分機關陳述意見略以，管委會已定期公布公共基金收支及財務報表，惟存摺因內頁印有部分區分所有權人個資及帳戶進帳資料等，基於安全性考量，不接受區分所有權人以挑釁方式要求查閱存摺，○君以調閱文件刁難歷任管委會，106 年至 113 年重複調閱一樣的文檔，且多次拒付影印費，未達目的即以 1999 年 9 月 9 日訴願公報私仇甚至提告，著實浪費行政資源等語。

二、嗣○君於 113 年 10 月 17 日再次陳情反映管委會仍未依規定提供資料，原處分機關審認訴願人為管委會之主任委員，無正當理由違反公寓大廈管理條例第 35 條規定，乃依同條例第 48 條第 3 款及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 點等規定，以 113 年 10 月 29 日北市都建字第 11360465272 號函（下稱 113 年 10 月 29 日函）檢送同日期北市都建字第 11360465271 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）1,000 元罰鍰，並限期文到 20 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 1 日送達，訴願人不服，於 113 年 11 月 20 日向本府提起訴願，114 年 1 月 14 日、1 月 16 日、3 月 12 日補充訴願理由及補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

- 一、本件訴願書訴願請求欄雖記載：「請求撤銷臺北市政府都市發展局 113 年 10 月 29 日北市都建字第 11360465272 號裁處書」，惟查原處分機關 113 年 10 月 29 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，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 8 款規定：「本條例用辭定義如下：……八、住戶：指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者。」第 35 條規定：「利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及前條會議紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕。」第 36 條第 8 款規定：「管理委員會之職務如下：……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 48 條第 3 款規定：「有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣一千元以上五千元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：……三、管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由違反第三十五條規定者。」

行政程序法第 5 條規定：「行政行為之內容應明確。」第 9 條規定：「行政機關就該管行政程序，應於當事人有利及不利之情形，一律注意。」第 36 條規定：「行政機關應依職權調查證據，不受當事人主張之拘束，對當事人有利及不利事項一律注意。」第 43 條規定：「行政機關為處分或其他行政行為，應斟酌全部陳述與調查事實及證據之結果，依論理及經驗法則判斷事實之真偽，並將其決定及理由告知當事人。」

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、本件訴願及補充理由略以：○君喜以調閱文件刁難歷任管委會，106 年至 113 年重複調閱相同文檔，且多次拒付影印費，未達目的即以 1999 申訴公報私仇甚至提告，著實浪費行政資源；113 年訴願人擔任主任委員期間都有讓○君閱覽相關資料，管委會於收到原處分後，多次通知○君指定時間閱覽文件，○君要求閱覽 5 小時，來回溝通數次仍未現身閱覽文件，其本意為癱瘓管委會日常作業，並非閱覽社區文件；因○君多年來以訴訟及存證信函騷擾，管委會已提出民事訴訟，管委會應有權拒絕不善良之區分所有權人騷擾，以維護社區秩序與安寧，請撤銷原處分。

四、查本件原處分機關依○君陳情及管委會陳述意見內容，認定訴願人有如事實欄所述未依○君申請提供閱覽之事實，有○君於 113 年 9 月 11 日、9 月 12 日及 10 月 17 日在本市陳情系統陳情之列印畫面、原處分機關 113 年 9 月 27 日函、管委會 113 年 10 月 15 日陳述意見之書面等影本附卷可稽，原處分固非無據。

五、惟按行政程序法第 5 條規定：「行政行為之內容應明確。」第 9 條規定：「行政機關就該管行政程序，應於當事人有利及不利之情形，一律注意。」第 36 條規定：「行政機關應依職權調查證據，不受當事人主張之拘束，對當事人有利及不利事項一律注意。」復按行政機關依法應作成行政處分者，除有法規之依據外，應依職權調查證據，對當事人有利及不利事項需一律注意，並斟酌當事人及相關人員之陳述與調查事實及證據之結果，依論理及經驗法則判斷事實之真偽，以作為處分或其他行政行為之根據，此為行政程序法第 36 條及第 43 條所明定；又認定事實應依證據，無證據自不得以擬制方式推測事實，此為依職權調查證據認定事實之共通法則；行政機關需依職權調查證據以證明違規事實之存在，始能據以作成負擔處分，亦即行政機關對於違規事實之存在負有舉證責任，受處分人並無證明自己無違規事實存在之責任，行政機關不能以受處分人未提出對自己有不利之資料，即推定其違規事實存在。另按利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表等，管理負責人或管理委員會不得拒絕；管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由違反者，處 1,000 元以上 5,000 元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務，屆期不改善或不履行者，得連續處罰；揆諸公寓大廈管理條例第 35 條及第 48 條第 3 款等規定自明。

六、查本件依原處分之事實欄所載內容，原處分機關係以○君陳情主張管委會未提供

系爭資料，而管委會 113 年 10 月 15 日陳述意見書面未提及業已提供○君相關閱覽時間、地點、方式等相關資料，即據以認定訴願人未提供○君閱覽系爭資料之違規事實，乃依公寓大廈管理條例第 48 條第 3 款規定裁罰訴願人。惟查○君 113 年 9 月 11 日及 9 月 12 日陳情時並未檢附相關事證說明其何時向管委會請求閱覽或影印系爭資料，113 年 10 月 17 日再次陳情時則檢附其 106 年及 107 年間申請閱覽之申請書，而依卷附系爭建物公寓大廈組織報備資料所載，訴願人擔任管委會主任委員之任期自 113 年 1 月 9 日至 114 年 1 月 8 日止，倘原處分機關係認定管委會 106 年及 107 年間未提供閱覽系爭資料予○君，當時訴願人尚非管委會之主任委員，訴願人自非違規行為人；倘原處分機關係認定訴願人擔任管委會主任委員之 113 年期間未提供○君閱覽系爭資料，惟訴願人主張其擔任主任委員期間都有讓○君閱覽相關資料，並提供○君於 113 年 3 月 1 日向臺灣臺北地方法院提起確認 112 年度區分所有權人會議不成立等訴訟時，於民事起訴狀載明檢附相關住戶委託授權書、出列席簽名冊、會議紀錄、出席人員名冊及規約等資料，以證明當時○君已獲閱覽相關資料，則原處分機關認定訴願人無正當理由拒絕提供○君閱覽系爭資料所依憑之事證為何？遍查全卷猶有未明，亦無相關資料或說明可供審究，應由原處分機關再予釐清確認。況○君 113 年 9 月 11 日於本市陳情系統陳情，主張其所申請閱覽之系爭資料包括社區規約、區分所有權人會議紀錄、管委會會議紀錄、財報、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、存摺及單據黏貼單等，其中除社區規約外，相關會議紀錄及會計帳簿、憑證均係按期製作，○君所申請者究係何年、何月之資料？○君主張管委會未提供者，又係何年、何月、何項資料？本件原處分機關未予辨明○君所申請及管委會未提供者為何項資料，亦未於原處分載明管委會究係未提供何項資料，即逕予處罰訴願人，有違行政程序法第 5 條所規定之明確性原則。

七、又查○君以 106 年間管委會未提供其閱覽相關資料為由，向當時管委會主任委員及社區總幹事提起侵權行為損害賠償之民事訴訟，經臺灣臺北地方法院 109 年 4 月 7 日 108 年度北簡字第 13942 號簡易民事判決駁回，判決理由已載明，○君所申請閱覽之文件包括第 2 屆至第 9 屆區分所有權人會議紀錄及各次管委會會議紀錄、簽名簿、代理出席之委託書、各年度公共安全檢查及消防安全之申報文件、規約、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、管線圖說、依住戶規約申請主委調解住戶間之糾紛、社區公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表等，因上述申請文件過多，故當時管委會先提供最近 3 年資料予○君等語，顯見訴願人主張○君歷年來重複要求管委會提供閱覽相同資料，似非

虛言。依公寓大廈管理條例第 35 條及第 38 條第 3 款規定，利害關係人雖得請求閱覽或影印公寓大廈相關資料，但以「必要時」為前提，管理負責人、主任委員或管理委員違反第 35 條規定應予處罰，亦以「無正當理由」為要件，惟其是否具必要性及有無正當理由，究應以何標準予以認定？倘如訴願人所言，○君就管委會已提供閱覽之項目，一再請求閱覽大量且重複之資料，以癱瘓管委會之運作，能否認為訴願人之申請仍具必要性且管委會之拒絕閱覽無正當理由？此涉及公寓大廈管理條例第 35 條之解釋與適用，應由原處分機關就前開法律適用疑義報請中央主管機關核釋後憑辦。本件相關疑義經本府法務局函請原處分機關補充答辯，仍未能提具相關資料或說明以供審究，容有再予以釐清確認之必要。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 90 日內另為處分。

八、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	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	陳	佩	慶
委員	邱	子	庭

中 華 民 國 114 年 4 月 28 日

本案依分層負責規定授權人員決行