

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 113 年 11 月 5 日北市都建字第 1136185283 號函及 114 年 6 月 23 日北市都建字第 11461244411 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

- 一、關於 113 年 11 月 5 日北市都建字第 1136185283 號函部分，訴願不受理。
- 二、關於 114 年 6 月 23 日北市都建字第 11461244411 號裁處書部分，訴願駁回。

事 實

- 一、本市松山區○○街○○號等建物（下稱系爭大樓，領有 xxx 使字第 xxxx 號使用執照，為地上 15 層、地下 3 層，共 114 戶之 RC 造建築物），於民國（下同）112 年 8 月 27 日第 1 屆區分所有權人會議（下稱區權人會議）訂定住戶規約，其中第 12 條規定管理委員會之任期除第 1 屆自 112 年 8 月 27 日起至 113 年 8 月 31 日止外，第 2 屆自該年 9 月 1 日至次年 8 月 31 日止為期 1 年，管理委員自任期屆滿日起，視同解任，並成立○○○○○○○○○○管理委員會（下稱系爭管委會），由訴願人擔任系爭管委會第 1 屆主任委員，其任期自 112 年 8 月 27 日至 113 年 8 月 31 日止，訴願人於 112 年 9 月 19 日向原處分機關申報備查，經原處分機關以 112 年 10 月 18 日北市都建字第 1126039389 號函同意備查在案。嗣系爭管委會於 113 年 8 月 24 日召開第 2 屆區權人會議，並推選第 2 屆主任委員為○○○（下稱○君），系爭管委會於 113 年 9 月 11 日向原處分機關所屬本市建築管理工程處（下稱建管處）申請報備變更其第 2 屆主任委員為○君，任期自 113 年 9 月 1 日至 114 年 8 月 31 日止，經原處分機關以 113 年 10 月 23 日北市都建字第 1136042611 號函（下稱 113 年 10 月 23 日函）復略以，其會議出席委託書等不齊全、簽到簿欄位簽章不全及區權人會議紀錄主席未簽名請補正後再行提出申請，經系爭管委會於 113 年 12 月 10 日再行申請報備變更主任委員為○君後，原處分機關以 113 年 12 月 17 日北市都建字第 1136054618 號函（下稱 113 年 12 月 17 日函）同意備查（○君任期自 113 年 9 月 1 日至 114 年 8 月 31 日止）在案。

- 二、其間，○君於 113 年 10 月 18 日向建管處提出陳情表示，原管委會自 113 年 8 月 24 日第 2 屆區權人會議後，迄今仍未依公寓大廈管理條例相關規定移交相關文件及事務予新任管委會，乃請原處分機關命訴願人儘速辦理移交，經原處分機關以 113 年 10 月 28 日北市都建字第 1136047338 號函復○君請先行依公寓大廈管理條例第 20 條第 2 項規定之催告程序通知前主任委員 7 日內移交，逾期仍未移交，再檢送相關佐證及書面通知等送建管處續處。嗣○君於 113 年 10 月 30 日再次向建管處提出陳情表示，其已催告訴願人並檢附其以 113 年 10 月 24 日第 113102402 號函催告訴願人限期 7 日內移交系爭管委會公共基金收支之會計帳簿等相關資料之函文、掛號回執及其與訴願人之 xxxx 通訊紀錄等資料。原處分機關爰以 113 年 11 月 5 日北市都建字第 1136185283 號函（下稱 113 年 11 月 5 日函）通知訴願人，○君反映系爭管委會已完成第 2 屆改選，惟訴願人迄今仍未完成交接，涉違反公寓大廈管理條例第 20 條規定，請訴願人配合逕與現任主任委員○君協調交接事宜，並於文到 20 日內陳述意見，倘已自行改善者，並檢具相關證明文件。經訴願人以系爭管委會之名義以 113 年 11 月 22 日書面陳述意見，主張系爭管委會 113 年 8 月 24 日之區權人會議出席人數未達定額，需重開會議，將在區權人會議完成後，將召開職司會議並推選出管理委員會及交接典禮，即遵照來函辦理等語。
- 三、原處分機關審認訴願人仍未依限辦理移交系爭管委會公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額等，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 12 月 11 日北市都建字第 11361978091 號裁處書（下稱 113 年 12 月 11 日裁處書）處訴願人新臺幣（下同）4 萬元罰鍰，並命於文到 15 日內改善完畢並報備，逾期未辦理將依同條例續處，直至改善為止。訴願人不服 113 年 12 月 11 日裁處書，第 1 次向本府提起訴願，經本府審認原處分機關以 113 年 11 月 5 日函命訴願人移交予○君之際，尚未同意備查○君為第 2 屆新任主任委員，訴願人是否有移交義務尚有疑義，乃以 114 年 5 月 14 日府訴三字第 1146080094 號訴願決定（下稱 114 年 5 月 14 日訴願決定）：「原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。」在案。
- 四、嗣原處分機關以訴願人之第 1 屆主任委員任期於 113 年 8 月 31 日屆滿，系爭管委會業於 113 年 12 月 10 日向原處分機關申請報備變更主任委員為○君，經原處分機關以 113 年 12 月 17 日函同意備查（○君任期自 113 年 9 月 1 日至 114 年 8 月 31 日止）在案，○君為原處分機關備查之系爭管委

會第 2 屆主任委員，惟訴願人迄今仍未依法辦理移交系爭管委會公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額等，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、裁罰基準第 2 點項次 16 等規定，以 114 年 6 月 23 日北市都建字第 11461244411 號裁處書（下稱原處分）處訴願人 4 萬元罰鍰，並命於文到 15 日內改善完畢並報備，逾期未辦理將依同條例續處，直至改善為止。原處分於 114 年 6 月 26 日送達，訴願人不服原處分，於 114 年 7 月 23 日經由原處分機關第 2 次向本府提起訴願，8 月 14 日補充訴願理由及追加不服 113 年 11 月 5 日函，9 月 10 日再次補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

壹、關於 113 年 11 月 5 日函部分：

一、按訴願法第 3 條第 1 項規定：「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」第 77 條第 8 款前段規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：……八、對於非行政處分……提起訴願者。」

二、查原處分機關 113 年 11 月 5 日函係原處分機關依行政程序法第 102 條規定，以書面記載相關違規事實及法令依據等事項，通知訴願人依限陳述意見之觀念通知，並非對訴願人所為之行政處分，訴願人遽向本府提起訴願，揆諸前揭規定，自非法之所許。

貳、關於原處分部分：

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 項本文及第 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 34 條第 1 項規定：「區分所有權人會議應作成會議紀錄，載明開會經過及決議事項，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。」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

<p> </p>

」

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：原處分機關僅憑○君提送之陳情書，逕認○君已具備系爭管委會主任委員資格，另方面卻又認○君所提送報備申請書有所缺漏而於

113 年 10 月 23 日退請補正，則原處分機關在○君是否具備系爭管委會主任委員資格仍有疑義之前提下，原處分機關逕以 113 年 11 月 5 日函命訴願人移交系爭管委會資料予○君，令人匪夷所思。又系爭管委會於 113 年 8 月 24 日召開第 2 屆區分所有權人會議，該次會議之出席人數及區分所有權人比例未達法定門檻，應認該次會議之決議不成立，○君亦不具備系爭管委會主任委員資格，訴願人自無與○君辦理移交之義務。又訴願人前次提起訴願後，業經貴府審認訴願人之訴願有理由，作成 114 年 5 月 14 日訴願決定，將 113 年 12 月 11 日裁處書撤銷，豈料，原處分機關罔顧該訴願決定意旨，猶不附理由，再度以原處分裁處訴願人，顯有重大違誤，請撤銷原處分。

三、查本府 114 年 5 月 14 日訴願決定撤銷原處分機關 113 年 12 月 11 日裁處書之理由略以：「……理由……四、……查系爭管委會於 113 年 9 月 11 日向建管處申請報備變更其第 2 屆主任委員為○君，經原處分機關以 113 年 10 月 23 日函復略以，其會議出席委託書等不齊全、簽到簿欄位簽章不全及區權人會議紀錄主席未簽名（即不符合公寓大廈管理條例第 34 條第 1 項規定）請補正後再行提出申請，嗣○君於 113 年 10 月 30 日向建管處陳情表示，其已催告訴願人並檢附其催告訴願人之相關證明資料，原處分機關旋以 113 年 11 月 5 日函通知訴願人限期與○君辦理交接事宜，惟斯時系爭管委會尚未依 113 年 10 月 23 日函說明應補正事項後再重新提出申請，則於系爭管委會報備資料不齊全之情況下，原處分機關既已函請其重新提出申請報備，如何認定○君已為系爭建物區權人會議選出之第 2 屆新任主任委員，並進而認定訴願人有移交義務？不無疑義。原處分機關雖以 114 年 4 月 18 日電子郵件補充答辯略以，其 113 年 10 月 23 日函僅係原處分機關就系爭管委會之報備文件資料予以形式審查，認為部分文件不齊全而通知其補正等語。惟系爭管委會於 113 年 9 月 11 日之報備文件既不齊全，經原處分機關以 113 年 10 月 23 日函並非僅通知補正事項，尚要求其重新提出申請，意即○君 113 年 9 月 11 日之申請報備，業經原處分機關退回，請其重新備妥必備文件再重新提出申請，系爭管委會復於 113 年 12 月 10 日始向建管處再次申請報備變更主任委員為○君，並檢附 113 年 12 月 8 日第 2 屆區權人會議紀錄及出席人員名冊簽到簿（追認 113 年 8 月 24 日區權人會議選出○君為第 2 屆新任主任委員之選舉結果），經原處分機關以 113 年 12 月 17 日函同意備查○君為第 2 屆新任主任委員，是訴願人主張 113 年 8 月 24 日之區權人會議因出席人數未達法定人數，其決議不成立，似非虛言，則原處分機關以 113 年 11 月 5 日函命訴願人移交之際，原處分機關審認○君為第 2 屆新任主任委員之憑據為何？原

處分機關補充答辯後，仍未就上開疑義有何補充說明，遍查全卷亦無相關資料可供審究，容有再予釐清確認之必要。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷……。」。

四、嗣原處分機關審認系爭管委會於 113 年 12 月 10 日向原處分機關申請報備變更主任委員為○君，業經原處分機關以 113 年 12 月 17 日函同意備查（○君任期自 113 年 9 月 1 日至 114 年 8 月 31 日止）在案，惟訴願人迄今仍未辦理移交系爭管委會公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額等，原處分機關予以裁處，自屬有據。

五、至訴願人主張其前次提起訴願後，業經本府審認其訴願有理由，作成 114 年 5 月 14 日訴願決定，將 113 年 12 月 11 日裁處書撤銷，豈料，原處分機關罔顧該訴願決定意旨，猶不附理由，再度以原處分裁處訴願人，顯有重大違誤云云：

（一）按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公寓大廈管理條例第 20 條所定之公告或移交義務者，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；屆期不改善或不履行者，得連續處罰；公寓大廈管理條例第 20 條、第 49 條第 1 項第 7 款定有明文。

（二）本件系爭管委會業於 113 年 12 月 10 日向原處分機關申請報備變更主任委員為○君，經原處分機關以 113 年 12 月 17 日函同意備查（○君任期自 113 年 9 月 1 日至 114 年 8 月 31 日止）在案，有系爭管委會於 113 年 12 月 10 日向原處分機關申請報備資料及原處分機關 113 年 12 月 17 日函等影本附卷可稽，且亦為前次訴願決定載明在案。訴願人於提起前次訴願時，即已知上開備查事宜，其明知負有將系爭管委會公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額等移交予第 2 屆主任委員○君之義務，惟訴願人迄今仍未依規定辦理完成移交事宜，是原處分機關審認訴願人違反公寓大廈管理條例第 20 條第 1 項規定，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關審認訴願人違反公寓大廈管理條例第 20 條第 1 項規定，依同條例第 49 條第 1 項第 7 款規定處訴願人法定最低額 4 萬元罰鍰，並限期文到 15 日內改善完畢及報備，並無不合，原處分應予維持。

參、另因本件事證已臻明確，訴願人申請言詞辯論一節，核無必要，併予敘明。
肆、綜上論結，本件訴願為部分不合法，本府不予受理；部分為無理由；依訴願法第
77 條第 8 款前段及第 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 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 邱 駿 彥
委員 李 瑞 敏
委員 陳 衍 任
委員 周 宇 修
委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 12 月 2 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）