

代 表 人 張○○

原處分機關 臺北市政府都市發展局

訴願人因國民住宅社區管理委員會改選事件，不服原處分機關民國 98 年 9 月 23 日北市都管字第 09836400000 號函，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 30 日內另為處理。

事實

一、查案外人丘○○係本市○○區○○路○○巷○號○樓延壽國民住宅社區乙區之住戶，前因頂樓（下稱系爭屋頂）漏水問題，於民國（下同）96年6月間向訴願人請求檢修，為訴願人拒絕，丘素娟乃以96年6月22日陳情書向原處分機關提出陳情，經原處分機關以

6年7月4日北市都管字第09633054000號函通知訴願人請其依國民住宅社區管理維護辦法（下稱管理維護辦法）及相關規定儘速查察，若屬共用部分，請籌措財源辦理檢修事宜；復以96年7月24日北市都管字第09633710600號函說明系爭屋頂屬於公用設備（施

，請訴願人依管理維護辦法第 8 條及第 10 條等規定辦理維修事宜。惟訴願人仍遲未辦理，丘○○乃以 97 年 5 月 26 日陳情書請本市議員協調，並於 97 年 10 月 1 日、10 月 20 日及 11 月

18日多次向訴願人陳情依管理維護辦法規定負責維修屋頂漏水案；其間，原處分機關以97年10月28日北市都管字第09735063400號函通知訴願人應確實依管理維護辦法及國民

住宅社區管理維護辦法臺北市補充規定（下稱補充規定）辦理國民住宅社區公用部分及社區設施之檢修、維護工作。然訴願人仍未依上開丘○○之陳情及原處分機關之通知辦理系爭屋頂之維修。

二、嗣丘○○復以 97 年 12 月 23 日陳情書陳請原處分機關依補充規定第 18 點規定辦理。另於 98

年3月16日及4月28日陳情書請訴願人辦理會勘及維修，案經原處分機關分別以98年3月2

3 日北市都管字第 09830721900 號函、98 年 5 月 6 日北市都管字第 09832694700 號函及 98 年 6

月 15 日北市都管字第 09833390800 號函，通知訴願人確實依管理維護辦法及補充規定辦理社區公用部分檢修、維護工作，倘未作任何處理，原處分機關將依補充規定第 18 點規定辦理。嗣因訴願人仍未辦理維修，原處分機關爰於 98 年 7 月 30 日辦理會勘，並作成會勘結論略以，經現場查勘有 4 個房間、客廳、浴室確實有漏水現象，屋頂、外牆屬公共設施需檢修，請訴願人儘速於 1 個月內辦理修復，並以 98 年 8 月 4 日北市都管字第 09834

8

49700 號及 98 年 8 月 5 日北市都管字第 09835145000 號函檢送上開會勘結論予訴願人，及請

訴願人依上開會勘結論辦理。惟訴願人仍未依原處分機關之通知辦理系爭屋頂之維修，原處分機關遂審認訴願人有上開補充規定第 18 點所稱急忽任務之情事，乃以 98 年 9 月 23 日北市都管字第 09836400000 號函請訴願人於文到 3 個月內辦理委員會改選事宜。訴願人不服該函，於 98 年 10 月 27 日向本府提起訴願，11 月 10 日補充訴願理由，並據原處分機關

關

檢卷答辯。

理由

一、按國民住宅條例第 3 條規定：「國民住宅之主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。」第 18 條之 1 第 3 項規定：「國民住宅管理維護基金未提撥前，第一項國民住宅社區之管理維護，仍依本條例中華民國九十四年一月四日修正之條文施行前之規定辦理。」

修正前國民住宅條例第 18 條第 3 項規定：「政府直接興建國民住宅社區之管理維護工作項目、住戶之權利義務及管理維護經費設置基金等事項之辦法，由內政部定之。」

國民住宅社區管理維護辦法第 1 條規定：「本辦法依國民住宅條例（以下簡稱本條例）第十八條第三項規定訂定之。」第 2 條規定：「國民住宅社區之管理及維護，除法律另有規定外，依本辦法之規定。」

前項所稱國民住宅社區，指政府集中興建之國民住宅社區，包括政府直接興建之國民住宅及其社區內之公共設施、商業與服務設施暨其他建築物。」第 5 條規定：「直轄市、縣（市）國民住宅主管機關權責如下：……二、國民住宅社區管理及維護業務之規劃、組訓、執行。三、國民住宅社區管理組織之輔導及管理。……七、其他有關國民住宅管理及維護執行事項。」第 6 條規定：「直轄市及縣（市）國民住宅主管機關應輔導國民住宅社區住戶成立社區管理組織，並得委託其辦理國民住宅社區維護工作。」第 8 條規定：「直轄市及縣（市）國民住宅主管機關應辦理或委託社區管理組織辦理下列

維護事項：一、國民住宅公用部分及社區設施之檢修、維護事項。二、國民住宅公共空間及四周環境之美化、清潔、維護事項。三、國民住宅社區地下室、停車場及專用污水處理場之營運事項。」第 11 條規定：「直轄市及縣（市）國民住宅主管機關為執行本辦法所定國民住宅社區管理維護事項，得視實際需要訂定補充規定。」

國民住宅社區管理維護辦法臺北市補充規定第 1 點規定：「本規定依國民住宅社區管理維護辦法第十一條規定訂定之。」第 13 點第 1 項規定：「委員會經發展局之委託，得辦理下列事務：（一）國宅社區公用部分及社區設施（備）之檢修、維護事項。（二）國宅社區公共空間及四周環境之美化、清潔、維護事項。（三）國宅社區地下室、停車場及專用污水處理場之營運及管理維護。（四）國宅社區住戶應繳管理費之收取及催繳。（五）委員會委員之改選、補選。（六）有關公共安全與秩序之宣導。（七）推動守望相助、敦親睦鄰及辦理國宅社區文康休閒等公益活動。（八）其他有關協助國宅社區管理維護事項。」第 18 點規定：「委員會有急忽任務、妨害公益、違反法令及本規定之情事，發展局得定期限令其改善；未於期限內改善者，得令其改選，必要時，並得逕行辦理改選。」

二、本件訴願及補充理由略以：

- （一）頂樓漏水可能發生之原因很多，須經專業鑑定後始知其事實真相，且頂樓漏水只涉及私權問題，惟原處分機關竟將私權範圍嚴重誤解，訴願人認為有關私權範圍之頂樓漏水問題乃屬私法關係，其爭議已有完整之民事法上權利保護制度可供依循，其有關檢修、修繕部分，應另循民事訴訟程序解決。
- （二）有關訴願人轉型公寓大廈管理條例一案，業經原處分機關准予備查在案，惟原處分機關隨後又依國宅法規限令訴願人於文到日起 3 個月內辦理委員會改選事宜，既是傷民、擾民，更是違反行政自我拘束原則。

三、按國民住宅條例第 3 條規定國民住宅之主管機關，在直轄市為直轄市政府。則本件關於訴願人急忽國民住宅社區公用部分之管理及維護事件，自應由本府核處。詎原處分機關逕以其名義為處分，姑不論是項處分實質上是否妥適，其行政管轄終究難謂適法。從而，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 30 日內另為處理。

四、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	陳	業	鑫
副主任委員	王	曼	萍
委員	劉	宗	德
委員	陳	石	獅
委員	陳	媛	英
委員	紀	聰	吉

中 華 民 國

98

年 12 月 31

委員 戴 東 麗
委員 林 勤 綱
委員 柯 格 鐘
委員 葉 建 廷
委員 范 文 清
日市長 郝龍斌請假
副市長 林建元代行
訴願審議委員會主任委員 陳業鑫決行