發文字號：臺北市政府法規委員會 92.10.08 北市法二字第 09231084900 號函

發文日期：民國 92 年 10 月 08 日

要　　旨：管理委員會既屬非法人團體性質，代表全體區分所有權人，且法律亦明定具有當事人能力，而主任委員為管理委員會之代表人，則於程序上便宜之計，似得以管理委員會為處分之相對人，此亦符合行政程序法相關規定

主旨：有關公寓大廈管理委員會興建違章建築時能否成為行政處分之相對人乙案，復如說明，請　查照。

說明：

一、復　貴處九十二年十月一日北市工建查字第０九二六七七七三三００號函。

二、本案係０００００公寓大廈管理委員會因違反建築法事件，不服本府工務局違建查報拆除之處分，提起訴願，後因訴願程序不合，本府訴願審議委員會（以下簡稱訴願會）以訴願不受理駁回，惟訴願決定書理由中提及公寓大廈管理委員會並不具有法人格，對系爭構造物亦無處分之權能，原處分機關對之處分，於法即有不合，　貴處以訴願會稱公寓大廈管理委員會不具備法人格，於實務運作上已生有障礙之處，即當公寓大廈管理委員會興建違建時，行政處分之相對人究應屬何人產生疑義。

三、查公寓大廈管理條例第三十五條第一項規定：「管理委員會有當事人能力。」再依內政部八十五年四月十七日臺內營字第八五０二五三二號函以：「……按法人係指自然人以外，由法律創設之團體。公寓大廈管理委員會雖依法有當事人能力，惟除另依法取得法人資格外，尚不得當然視為法人。如其具有法人資格並依法登記者，自得為不動產登記之權利主體。」因此訴願決定書以公寓大廈管理委員會不具法人資格，應無違誤，惟是否即得導出「其不具法人格，對系爭構造物亦無處分之權能，原處分機關遽對之為處分，於法即有不合」之結論？按行政程序法第二十一條規定：「有行政程序之當事人能力者如下……三、非法人之團體設有代表人或管理人者。……」第二十二條規定：「有行政程序之行為能力者如下……三、非法人之團體由其代表人或管理人為行政程序行為者。……」而事實上，管理委員會有一定之名稱、目的、會址，且以主任委員為代表人，而公寓大廈管理條例施行後，公寓大廈應設置並由管理委員會負責管理公共基金，公共基金屬於住戶共同利益所設置之獨立財產，因此管理委員會應可認其性質屬非法人團體。（周武榮律師主編公寓大廈住戶之實用權益第一七九頁參照）則管理委員會具有行政程序之當事人能力及行為能力應無疑義。

四、次查建築法第二十五條規定：「建築物非經申請直轄市、縣（市）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。……」第八十六條規定：「違反第二十五條之規定者。依左列規定，分別處罰：一、擅自建造者，處以建築物造價千分之五十以下罰鍰，並勒令停工補辦手續；必要時得強制拆除其建築物。……」本案係

因００００公寓大廈管理委員會未經核准增建構造物，經本府工務局審認系爭構造物違反建築法相關規定，構成違建並不得補辦手續，乃以違建查報拆除函通知該管理委員會依法拆除。按公寓大廈管理條例第三條及第三十四條規定，公寓大廈管理委員會之權責，係維護管理該公寓大廈，並執行區分所有權人會議事項，因而就類此案件，應予以究明者為建造該系爭構造物者為何人，如為區分所有權人會議決議興建，而交由管理委員會執行，雖管理委員會僅為執行機關，就系爭構造物無處分之權能，惟前已敘及，管理委員會既屬非法人團體性質，其代表的即為全體區分所有權人，且法律亦明定其具有當事人能力，而主任委員為管理委員會之代表人，則於程序上便宜之計，似得以管理委員會為處分之相對人，此亦符合行政程序法第二十一條及第二十二條之規定。再者參照行政罰法草案第十六條之立法理由以「設有代表人或管理人之非法人團體或法人以外之其他私法組織，雖無權利能力，惟因具有一定成員、目的、名稱、事務所或營業所，且擁有獨立之財產，依行政程序法第二十一條、第二十二條第一項規定，亦得成為行政法上之義務主體，如有發生違反行政法上義務之行為時，其受罰能力與處罰條件應與私法人相當」亦可明證。惟如區分所有權人會議並未決議並授權管理委員會興建系爭構造物，則應以實際興建者為處罰對象，而非以管理委員會名義裁處。

備註：本件函釋所引公寓大廈管理條例第 35 條規定，業於 92 年 12 月 31 日修正移列至第 38 條，

併予提醒。