

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 109 年 6 月 10 日北市都建字第 1093

1800171 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人為本市中山區○○○路○○段○○號等址○○管理委員會（下稱系爭管委會）之第 11 屆管理委員會主任委員，其任期自民國（下同）107 年 1 月 1 日至 107 年 12 月 31 日，前

經原處分機關以 107 年 2 月 6 日北市都建字第 10735964300 號函（下稱 107 年 2 月 6 日函）同

意備查在案；嗣系爭管委會於 107 年 11 月 27 日檢附○○大廈住戶規約（下稱系爭規約）及系爭管委會 88 年第 4 次會議紀錄（下稱 88 年管委會紀錄），請求原處分機關將 107 年 2

月 6 日函內之主任委員任期更正為 2 年 1 任，嗣原處分機關以 107 年 12 月 4 日北市都建字第 1

076049049 號函（下稱 107 年 12 月 4 日函）更正任期為 107 年 1 月 1 日至 108 年 12 月 31 日；其

後，原處分機關因民眾陳情發現 88 年管委會紀錄非屬區分所有權人會議紀錄，乃以 108 年 1 月 4 日北市都建字第 1083160578 號函註銷前開 107 年 12 月 4 日函所為之更正。

二、嗣因系爭管委會之主任委員或管理委員於第 11 屆管理委員會主任委員任期屆滿（107 年 12 月 31 日）未召開區分所有權人會議選任新一屆（即第 12 屆）管理委員，經該社區區分所有權人於 108 年 8 月 25 日召開 108 年區分所有權人會議選任第 12 屆管理委員，由管理委

員推選○○○（下稱○君）為主任委員（任期自 108 年 8 月 25 日至 109 年 8 月 24 日），並函

報原處分機關申請備查，經原處分機關以 109 年 4 月 7 日北市都建字第 1093049163 號函同

意備查在案；嗣訴願人以 109 年 5 月 20 日函向原處分機關陳請收回有關○君核備文，經原處分機關以 109 年 5 月 28 日北市都建字第 1093057896 號函（下稱 109 年 5 月 28 日函）復訴願

人略以：「……按內政部 86 年 1 月 30 日臺（86）內營字第 8672164 號函附會議紀錄所示

：『……地方主管機關受理公寓大廈管理組織報支申請報備時，有關其區分所有權人之資格，得依其所附等資料認定之，如申請人有偽造文書、侵害他人權益等情事，應由申請人依法律負其責任。』，另按臺北高等行政法院 91 年度訴字第 178 號判決書：『公寓大廈管理組織向監督機關陳報之事項，僅供監督機關事後監督之用，不以之為該行為之合法要件，從而，地方主管機關所為之同意備查函，僅係地方主觀機關對於申請文件齊全之事實，所為之觀念通知，不生權力與（或）義務之發生、變更、消滅或確認之法律效果。倘有對於報備之區分所有權人會議之效力或規約之效力有爭執者，均悉得以民事程序爭訟之。』，故有關貴大樓召集人資格及區分所有權人會議之效力，建請循司法途徑解決。」在案。

三、因訴願人嗣未依公寓大廈管理條例第 20 條規定於任期屆滿解職時辦理移交手續，經系爭管委會委請○○○律師催告仍未辦理移交，乃以 109 年 4 月 21 日函報請原處分機關協助辦理移交，經原處分機關以 109 年 5 月 7 日北市都建字第 1093170288 號函（下稱 109 年 5 月 7 日

函）通知訴願人於文到 20 日內陳述意見，訴願人委由律師以 109 年 5 月 14 日（109 年 5 月 15

日收文）郵局存證信函表示略以，○○大樓業於 108 年 9 月 21 日召開區分所有權人會議，經實際出席人數 226 人（含委託），通過社區規約修訂及選出第 12 屆管理委員，訴願人為系爭大樓現任主任委員，並無移交印鑑資料予○君之義務等語。原處分機關爰再以 109 年 5 月 22 日北市都建字第 1093057121 號函（下稱 109 年 5 月 22 日函）通知訴願人於文到 7

日內依公寓大廈管理條例第 20 條規定辦理移交，逾期將依法裁罰；該函於 109 年 5 月 28 日

送達，惟訴願人仍未辦理移交。原處分機關審認訴願人違反公寓大廈管理條例第 20 條規定，爰依同條例第 49 條第 1 項第 7 款規定，以 109 年 6 月 10 日北市都建字第 10931800171 號

裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）4 萬元罰鍰，並命訴願人於文到 15 日內改善完畢並向本市建築管理工程處（下稱建管處）報備。原處分於 109 年 6 月 15 日送達，訴願人不服，於 109 年 7 月 2 日經由原處分機關所屬建管處向本府提起訴願，並據原處分

機關檢卷答辯。

理由

- 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：.....七、區分所有權人會議：指區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議。.....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。.....十二、規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。」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 25 條規定：「區分所有權人會議，由全體區分所有權人組成，每年至少應召開定期會議一次。有下列情形之一者，應召開臨時會議：一、發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。二、經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。區分所有權人會議除第二十八條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員喪失區分所有權人資格日起，視同解任。無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人；召集人任期依區分所有權人會議或依規約規定，任期一至二年，連選得連任一次。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，連選得連任一次。召集人無法依前項規定互推產生時，各區分所有權人得申請直轄市、縣（市）主管機關指定臨時召集人，區分所有權人不申請指定時，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要指定區分所有權人一人為臨時召集人，或依規約輪流擔任，其任期至互推召集人為止。」第 29 條第 1 項、第 2 項、第 3 項及第

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。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，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 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。」

公寓大廈管理條例施行細則第 7 條規定：「本條例第二十五條第三項所定由區分所有權人互推一人為召集人，除規約另有規定者外，應有區分所有權人二人以上書面推選，經公告十日後生效。前項被推選人為數人或公告期間另有他人被推選時，以推選之區分所有權人人數較多者任之；人數相同時，以區分所有權比例合計較多者任之。新被推選人與原被推選人不為同一人時，公告日數應自新被推選人被推選之次日起算。前二項之推選人於推選後喪失區分所有權人資格時，除受讓人另為意思表示者外，其所為之推選行為仍為有效。……。」

公寓大廈管理報備事項處理原則第 1 點規定：「為推動公寓大廈管理申請報備業務，特訂定本處理原則。」第 3 點規定：「報備事項：（一）公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人，應向直轄市、縣（市）主管機關報備。……。」第 4 點規定：「申請程序：（一）申請人應為公寓大廈管理委員會主任委員或管理負責人。（二）申請人應檢具第五點……規定文件，向直轄市、縣（市）主管機關報備。……。」第 5 點規定：「申請報備第三點第一款事項，應備下列文件：（一）申請報備書及申請報備檢查表，格式如附件一、附件一之一。（二）成立管理委員會或推選管理負責人時之全體區分所有權人名冊，格式如附件二。（三）成立管理委員會或推選管理負責人時之區分所有權人會議會議紀錄及出席人員名冊（簽到簿），格式如附件三、附件三之一；推選管理負責人公告，格式如附件四。（四）公寓大廈或社區之建築物使用執照影本。」第 9 點規定：「受理報備程序如下：（一）申請人應備齊相關文件向受理報備機關報請備查。……（三）同一管理組織報備案件同時由二個以上管理組織申請時，應由各申請人協調由一人申請，未能自行協調者，受理報備機關應依公寓大廈爭議事件調處委員會調處、鄉（鎮、市、區）公所調解委員會調解或法院裁判結果受理。公寓大廈依本條例規定程序訂定規約、成立管理委員會或推選管理負責人，即具效力。」

內政部營建署 92 年 2 月 18 日營署建管字第 0920006479 號函釋：「管理委員任期屆滿即

視

同解任（註：修正條文第 29 條第 4 項）。其新管理委員會之改組，仍請就區分所有權人會議決議或規約之約定內容認定。如其改組係依區分所有權人會議決議或規約約定改組

者，自應依規定移交新管理委員會；如非屬依規約約定改組者，則宜依規定選任管理負責人或指定管理負責人後，依規定辦理移交，以利公寓大廈管理維護事務之推動。如管理負責人、主任委員或管理委員違反第 20 條之移交義務者，依公寓大廈管理條例第 39 條（註：修正條文第 49 條）第 1 項第 7 款規定，由直轄市、縣（市）主管機關處 4 萬元以上

2

0 萬元以下罰鍰。」

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、本件訴願理由略以：系爭管委會之任期為 2 年 1 任，且訴願人另經區分所有權人會議選任為新一屆管理委員、並被推選為主任委員，其自無辦理移交之義務；另案外人○○○等人推選召集人之公告，公告期間不符公寓大廈管理條例施行細則第 7 條第 1 項所規定之方式而屬當然無效；再依原處分機關 109 年 5 月 28 日函所示內容，原處分機關亦無法確認訴願人是否系爭管委會之主任委員，而應待司法程序之調查後為認定；然原處分機關竟對訴願人貿然開罰命改善，顯然違反信賴保護原則等，依法應予撤銷。

三、查本件訴願人原為系爭管委會之主任委員，任期自 107 年 1 月 1 日至 107 年 12 月 31 日，前經

原處分機關以 107 年 2 月 6 日函同意備查在案，惟其任期至 107 年 12 月 31 日屆滿後，並未依

公寓大廈管理條例第 20 條規定辦理移交事宜，經原處分機關以 109 年 5 月 7 日函通知訴願

人於文到 20 日內陳述意見，訴願人委由律師以 109 年 5 月 14 日郵局存證信函陳述意見後，

原處分機關再以 109 年 5 月 22 日函通知於文到 7 日內依規定辦理移交，惟訴願人仍未辦理

移交之事實，有原處分機關 107 年 2 月 6 日函、109 年 5 月 7 日函、109 年 5 月 22 日函暨其送達

證書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭管委會之任期為 2 年 1 任，且訴願人另經區分所有權人會議選任為新一屆管理委員、並被推選為主任委員，訴願人自無移交之義務；另案外人○○○等人推選召集人之公告，其公告期間不符公寓大廈管理條例施行細則第 7 條第 1 項所規定之方式而屬當然無效；再依 109 年 5 月 28 日函之記載內容，原處分機關亦無法確認訴願人是否系爭

管委會之主任委員，竟對訴願人貿然開罰命改善，顯然違反信賴保護原則等，依法應予撤銷云云。經查：

- (一) 按公寓大廈管理條例第 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。又管理負責人、主任委員或管理委員違反前揭第 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 49 條第 1 項第 7 款定有明文。復按公寓大廈管理委員會係以區分所有權人會議為最高意思機關，其將組織成立及主任委員之改選結果報請主管機關備查，僅係將區分所有權人會議之決議事項通知主管機關知悉，故主管機關之同意備查，僅是對該管理委員會檢送之成立管理委員會及改選主任委員資料為形式審查後所為知悉該決議事項之觀念通知，與區分所有權人會議決議及主任委員改選是否合法有效無涉，但此項報備制度，亦即由公寓大廈管理委員會將組織變更及主任委員改選結果報請主管機關備查，其目的在使主管機關得以知悉並掌握各管理委員會組織之最新動態，以便管理及監督，核屬行政管理措施，具有行政上管制之目的，因此公寓大廈管理條例第 20 條第 1 項所定移交之對象，自應以主管機關同意備查者為限，負有移交義務之管理負責人、主任委員或管理委員無從自行認定並任意移轉。

- (二) 再按公寓大廈管理條例所規定之報備，性質上即屬報請備查；易言之，公寓大廈管理組織向監督機關陳報之事項，僅供監督機關事後監督之用，不以之為該行為之合法要件；基此，規約之報備固僅係行政機關之管理措施，而非規約修訂之生效要件，惟其仍應依公寓大廈管理條例規定程序訂定始具有法律效力，乃理所當然。查本件訴願人所爭執者乃係規約所載有關委員任期，是否已從原規約所載之 1 年 1 任修訂為 2 年 1 任？

訴願人雖主張系爭規約業經區分所有權人會議通過修訂委員任期為 2 年 1 任，惟其並未就前開規約之修訂業已踐行公寓大廈管理條例所規定之程序有所證述，且訴願人亦未提出該規約有關委員任期修訂之區分所有權人會議之會議紀錄及出席人員名冊等供原處分機關參酌，則該規約有關委員之任期是否業經區分所有權人會議合法修訂通過，即有未明；原處分機關自難遽採為對訴願人有利之認定。復如前述，訴願人為系爭管委會第 11 屆主任委員，任期自 107 年 1 月 1 日至 107 年 12 月 31 日；訴願人於任期屆滿

後，

未再選任，依公寓大廈管理條例第 29 條第 4 項規定自任期屆滿日起視同解任，訴願人自應依公寓大廈管理條例第 20 條規定將公共基金收支情形及會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額等相關資料移交新管理委員會；又如事實欄所述系爭社區於 108 年 8 月 25 日選任新任（第 12 屆）管理委員，經推選案外人○君為主任委員，並向原處分機關申請主任委員備查，復經原處分機關予以備查在案，故○君為主管機關備查有案之系爭管委會第 12 屆主任委員，至為明確；另該區分所有權人會議決議是否無效，俱屬私權爭執，在判決確定或原處分機關另就主任委員變更申請予以備查前，○君既係經區分所有權人會議決議之第 12 屆管理委員推選之主任委員，亦為目前經主管機關備查有案之主任委員，則訴願人自應以原處分機關備查有案之第 12 屆管理委員會為公寓大廈管理條例第 20 條第 1 項所定移交之對象。訴願人主張其為新一屆管理委員，並被推選為主任委員，而無移交義務等節，其既未有主管機關備查為據，亦未提供上開私權爭執經法院判決確定之資料為佐，尚難對其為有利之認定。訴願人既未依公寓大廈管理條例第 20 條規定辦理移交手續，亦經原處分機關以 109 年 5 月 22 日函通知其依

前

開規定辦理移交，仍拒不辦理移交，是其違反公寓大廈管理條例第 20 條規定，堪予認定。從而原處分機關依同條例第 49 條第 1 項第 7 款規定，以原處分處訴願人 4 萬元罰

鍰

，並命訴願人於文到 15 日內改善完畢並向建管處報備，於法即無不合。

- （三）再者訴願主張依原處分機關 109 年 5 月 28 日函所示，原處分機關亦無法確認訴願人是否系爭管委會之主任委員，竟對訴願人貿然開罰命改善，顯然違反信賴保護原則等，依法應予撤銷一節。查前開 109 年 5 月 28 日函乃係原處分機關就訴願人函請收回○君核備文一案之回復，核其內容乃係原處分機關就有關大樓召集人資格及區分所有權人會議之效力，建請循司法途徑解決之觀念通知，並非行政處分，尚難引為主張信賴保護之信賴基礎，訴願主張，自不足採據。

- （四）另訴願主張案外人○○○等人推選召集人之公告，其公告期間不符公寓大廈管理條例施行細則第 7 條第 1 項所規定之方式而屬當然無效一節。查本案據原處分機關訴願答辯書理由三、（三）陳明略以：「……經查該管委會向本局報備之文件，其召集人係於 108 年 6 月 30 日公告，統計期間為 108 年 7 月 1 日至 108 年 7 月 10 日為期 10 日，

程序上符

合規定。……」基此，依原處分機關上開答辯書之陳述，即難認前開公告期間有不符合公寓大廈管理條例施行細則第 7 條第 1 項規定之情事。此部分訴願主張，亦不足採憑。從而，原處分機關以原處分處訴願人 4 萬元罰鍰，並命訴願人於文到 15 日內改善完畢並向建管處報備，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

五、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 袁 秀 慧（請假）

委員 張 慕 貞（代行）

委員 范 文 清

委員 王 韻 茹

委員 吳 秦 雯

委員 王 曼 萍

委員 劉 昌 坪

委員 范 秀 羽

中華民國 109 年 9 月 21 日

如只對本決定罰鍰部分不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺灣臺北地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。（臺灣臺北地方法院行政訴訟庭地址：新北市新店區中興路 1 段 248 號）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）