臺北市政府 111.06.27.　府訴二字第 1116081818 號訴願決定書

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 111 年 1 月 25 日北市都建字第 11161037991 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、原處分機關接獲民眾陳情本市大安區○○管理委員會（下稱管委會）拒絕其申請閱覽、影印財務報表及會議紀錄（下稱系爭文件）等，涉有違反公寓大廈管理條例第 35 條規定，乃以民國（下同）110 年 5 月 28 日北市都建字第 1106158355 號函（下稱 110 年 5 月 28 日函）請管委會主任委員即訴願人於文到 20 日內以書面向原處分機關所屬本市建築管理工程處（下稱建管處）陳述意見，經管委會以書面陳述意見後，原處分機關復以 110 年 7 月 9 日北市都建字第 1103036292 號函（下稱 110 年 7 月 9 日函）通知訴願人略以，依陳情人所附相關事證，其屬○○社區承租戶，按內政部 97 年 10 月 17 日內授營建管字第 0970061721 號函釋意旨，屬公寓大廈管理條例第 35 條規定之利害關係人，應依該條規定提供陳情人閱覽系爭文件，並請於文到 20 日內改善完成，否則將依法裁罰。嗣原處分機關審認訴願人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 110 年 8 月 26 日北市都建字第 11030526361 號裁處書（下稱 110 年 8 月 26 日裁處書）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。110 年 8 月 26 日裁處書於 110 年 8 月 31 日送達。

二、上開限期改善期限屆至後，訴願人仍未改善，原處分機關審認訴願人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、第 3 點等規定，以 110 年 10 月 14 日北市都建字第 11060549991 號裁處書（下稱 110 年 10 月 14 日裁處書）處訴願人 2,000 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。 110 年 10 月 14 日裁處書於 110 年 10 月 20 日送達。管委會嗣以 110 年 11 月 1 日 110 年萬字第 1101101001 號函（110 年 11 月 1 日函）復原處分機關已依照公寓大廈管理條例第 35 條規定提供閱覽或影印相關資料，惟管委會 110 年 11 月 1 日函未檢附相關證明文件，原處分機關爰以 110 年 11 月 26 日北市都建字第 1103080110 號函（下稱 110 年 11 月 26 日函）請管委會檢具相關證明文件逕送建管處憑辦。

三、管委會以 110 年 12 月 8 日 110 萬字第 1101208001 號函（110 年 12 月 8 日函）復原處分機關已提供閱卷，並檢送閱覽、影印資料登記表影本，惟原處分機關審視前開登記表影本，發現提供閱覽之對象並非陳情人，且接獲陳情人陳情表示其向管委會申請閱覽歷次會議紀錄仍遭拒，審認訴願人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、第 3 點等規定，以 111 年 1 月 25 日北市都建字第 11161037991 號裁處書（下稱原處分）處訴願人 5,000 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。原處分於 111 年 2 月 7 日送達，訴願人不服，於 111 年 3 月 8 日向本府提起訴願，111 年 4 月 13 日及 111 年 4 月 25 日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、查訴願人 111 年 3 月 8 日訴願書記載略以：「……發文字號：北市都建字第 11161037992 號裁處書內容……提出訴願如後……」惟查原處分機關 111 年 1 月 25 日北市都建字第 11161037992 號函僅係檢送原處分等予訴願人之函文，揆其真意，應係不服原處分，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。」

公寓大廈管理條例施行細則第 10 條規定：「本條例……第三十五條所稱……財務報表，指公共基金之現金收支表及管理維護費之現金收支表及財產目錄、費用及應收未收款明細。」

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	7
違反事件	管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由違反第 35 條規定。
法條依據(公寓大廈管理條例)	第 48 條第 3 款
法定罰款額度(新臺幣：元)	1,000 以上 5,000 以下
裁罰基準(新臺幣：元)	1,000
裁罰對象	管理負責人、主任委員或管理委員

第 3 點規定：「有關連續處罰之基準，第二次罰鍰金額以第一次罰鍰金額 2 倍計算，第三次以上（含第三次）罰鍰金額則以法定罰鍰金額上限計算。」

內政部 97 年 10 月 17 日內授營建管字第 0970061721 號函釋：「……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、久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。』為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 35 條所明定，其立法意旨係明定與規約及區分所有權人會議之會議紀錄等權益關係之第三人得請求閱覽，管理負責人或管理委員會不得拒絕。另按條例第 3 條第 8 款規定，『住戶』指公寓大度之區分所有權人、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。又按『所謂利害關係人係指有法律上利害關係之人（參閱民事訴訟法第二章第三節訴訟參加及行政程序法第 174 條）

，條例雖未對利害關係人予以定義，然區分所有權人及住戶均屬之。

』為本部93年 8月11日台內營字第0930085722號函所明釋，故有關擁有地下室停車位之使用權者（非住戶）是否為條例第35條所稱『利害關係人』乙節，應視其與條例第35條規定之規約等文件是否有法律上之利害關係，就個案事實認定之。」

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、本件訴願理由略以：訴願人曾提出不起訴處分書及建物權狀證明陳情人並非區分所有權人，僅依陳情人未經證實之說詞、字據，即判定為社區利害關係人，實難令人心服口服。

四、查本件訴願人無正當理由拒絕利害關係人申請閱覽、影印系爭文件，違反公寓大廈管理條例第35條規定，有原處分機關110年5月28日函、110年 7月9日函、110年8月26日裁處書、110年10月14日裁處書、110年11月26日函、裁處書之送達證書、陳情人提供之租賃契約、案址區分所有權人提供之公證書、協議書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張曾提出不起訴處分書及建物權狀證明陳情人並非區分所有權人，僅依據陳情人未經證實之說詞、字據，即判定為社區利害關係人，實難令人心服口服云云。經查：

（一）按規約、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，為公寓大廈管理委員會之職務之一；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；公寓大廈管理條例第35條、第36條第8款及第48條第3款等定有明文。復按公寓大廈管理條例第3條第8款規定，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；又行政程序法第17

4 條所稱利害關係人係指有法律上利害關係之人，公寓大廈管理條例雖未對第 35 條之利害關係人予以定義，然區分所有權人及住戶均屬之，揆諸內政部 97 年 10 月 17 日內授營建管字第 0970061721 號函釋意旨自明。

（二）查原處分機關接獲民眾陳情管委會有拒絕申請閱覽、影印系爭文件，乃以 110 年 5 月 28 日函請訴願人於文到 20 日內以書面向建管處陳述意見，嗣原處分機關以訴願人未依公寓大廈管理條例第 35 條規定，提供陳情人閱覽系爭文件，先後以 110 年 8 月 26 日裁處書及 110 年 10 月 14 日裁處書裁罰訴願人在案。訴願人雖以 110 年 12 月 8 日函復原處分機關已提供閱卷，並檢送閱覽、影印資料登記表影本予原處分機關，惟經原處分機關審視前開登記表影本，發現提供閱覽對象並非陳情人，且接獲陳情人陳情表示其向管委會申請閱覽歷次會議紀錄仍遭拒絕，業如前述。次依原處分機關 111 年 4 月 1 日北市都建字第 1113006287 號函所附訴願答辯書理由三記載略以：「……查訴願人為本局核備在案之本市大安區○○○路○○段○○巷○○號○○管理委員會之主任委員……另有陳情人……提供之租賃契約及案址區分所有權人……提供之公證書、協議書、聲明書及授權書……再依內政部 97 年 10 月 17 日內授營建管字第 0970061721 號函釋……自應符合公寓大廈管理條例第 35 條規定之利害關係人……」是本件經原處分機關查認陳情人為○○社區承租戶，屬該社區之住戶，符合公寓大廈管理條例第 35 條規定之利害關係人，惟管委會並未依陳情人申請提供系爭文件予陳情人閱覽，則原處分機關審認訴願人有違反公寓大廈管理條例第 35 條規定之違規情事，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關以原處分處訴願人 5,000 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，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

六、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

委員　張　慕　貞

委員　王　韻　茹

委員　吳　秦　雯

委員　王　曼　萍

委員　陳　愛　娥
委員　盛　子　龍
委員　洪　偉　勝
委員　范　秀　羽
委員　邱　駿　彥
委員　郭　介　恒

中華民國　111　年　6　月　27　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）