臺北市政府 112.04.20.　府訴二字第 1116088647 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等事件，不服原處分機關民國 111 年 9 月 26 日北市都建字第 1116048318 號函、111 年 11 月 17 日北市都建字第 11160571731 號及 111 年 12 月 19 日北市都建字第 11160619221 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

關於 111 年 9 月 26 日北市都建字第 1116048318 號函部分，訴願不受理；其餘訴願駁回。

事實

訴願人為本市中山區○○社區管理委員會（下稱系爭管委會）之第 13 屆主任委員（原任期自民國【下同】110 年 11 月 1 日至 111 年 10 月 31 日），經原處分機關備查在案。嗣系爭管委會以 111 年 9 月 5 日申請報備書辦理原主任委員即訴願人解任並推選案外人○○○（下稱○君）為第 14 屆系爭管委會主任委員（任期自 111 年 8 月 10 日至 112 年 8 月 9 日）報備事宜，經原處分機關以 111 年 9 月 26 日北市都建字第 1116048318 號函（下稱 111 年 9 月 26 日函）備查在案。其間，○君於 111 年 9 月 14 日陳情反映訴願人解任後拒絕辦理系爭管委會社區帳冊、公共基金存摺及社區印鑑大章等之移交，經其於 111 年 9 月 5 日寄發存證信函催告逾 7 日仍未辦理等，原處分機關審認訴願人上開情事涉及違反公寓大廈管理條例第 20 條規定，以 111 年 10 月 4 日北市都建字第 1116049987 號函（下稱 111 年 10 月 4 日函）通知訴願人文到 20 日內以書面陳述意見，訴願人於 111 年 9 月 30 日、111 年 10 月 5 日、111 年 10 月 12 日、111 年 10 月 24 日、 111 年 10 月 25 日反映系爭管委會選任新主任委員備查無效等，經原處分機關所屬臺北市建築管理工程處（下稱建管處）以 111 年 10 月 31 日北市都建寓字第 1116052289 號函（下稱 111 年 10 月 31 日函）回復如認管理委員會會議或區分所有權人會議決議有所瑕疵或有偽造文書等情事，得檢具相關事證循司法途徑解決。嗣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，依同條例第 49 條第 1 項第 7 款規定，以 111 年 11 月 17 日北市都建字第 11160571731 號裁處書（下稱原處分 1）處訴願人新臺幣（下同） 4 萬元罰鍰，並限期文到 20 日內改善完畢並向建管處報備，原處

分1於111年11月21日送達。原處分機關嗣又審認訴願人違規情事猶未改善完成，違反公寓大廈管理條例第20條規定，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、第3點等規定，以111年12月19日北市都建字第11160619221號裁處書（下稱原處分2）處訴願人8萬元罰鍰，並限期文到20日內改善完畢並向建管處報備，原處分2於111年12月22日送達。訴願人不服原處分1，於111年12月12日向本府提起訴願，111年12月14日補充訴願理由，111年12月28日追加不服原處分2，112年1月3日、12日及 112年2月1日、10日、14日、15日、16日補充訴願理由；112年2月21日追加不服原處分機關111年 9月26日函及補充訴願理由，112年2月22日、23日、112年3月6日、10日、13日、28日、31日、112年 4月6日、13日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

壹、關於111年9月26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。」

公寓大廈管理條例第29條第1項、第2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。」

公寓大廈管理報備事項處理原則第 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點第1款規定：「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、查依公寓大廈管理條例及公寓大廈管理報備事項處理原則規定之報備，性質上屬報請備查，而地方主管機關依公寓大廈管理組織申請報備所為之同意報備函，僅係地方主管機關對於申請文件齊全之事實，所為之觀念通知，不生權利與（或）義務之發生、變更、消滅或確認之

法效果，若對報備之區分所有權人會議之效力有所爭執，得以民事程序爭訟之。據此，本件原處分機關111年9月26日函內容，乃係原處分機關就系爭管委會解任主任委員、推選新主任委員等事項辦理報備，回復同意備查；核其性質，僅係對管理委員會檢送之資料作形式審查後，所為知悉區分所有權人會議決議事項之觀念通知，自非行政處分。訴願人對之遽向本府提起訴願，揆諸前揭規定，自非法之所許。

貳、關於原處分1、原處分2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 2 項規定：「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。」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

」

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。」

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：○君於連署 5 分之 1 區分所有權人請求系爭管委會召開臨時區分所有權人會議，偽造區分所有權人會議紀錄，向原處分機關報請備查，顯然原處分機關准予備查是錯誤備查；社區沒有罷免解任訴願人，訴願人並無違反公寓大廈管理條例第 20 條規定；原處分機關對於○君所提報備應予退件，請撤銷原處分 1、原處分 2。

三、查本件訴願人原為系爭管委會之主任委員（原任期自 110 年 11 月 1 日至 111 年 10 月 31 日），系爭管委會以 111 年 9 月 5 日申請報備書辦理訴願人解任並推選案外人○君為主任委員（任期自 111 年 8 月 10 日至 112 年 8 月 9 日）報備事宜，前經原處分機關以 111 年 9 月 26 日函備查在案。嗣原處分機關依○君陳情反映查得訴願人解任後拒絕辦理移交系爭管委會社區帳冊、公共基金存摺及社區印鑑大章等，經催告 7 日仍未辦理，復經原處分機關以 111 年 10 月 4 日函通知其陳述意見，迄仍未辦理之事實，有公寓大廈組織報備資料、111 年 9 月 5 日存證信函、建管處 111 年 10 月 31 日函、原處分機關 111 年 9 月 26 日函、111 年 10 月 4 日函等影本附卷可稽，原處分 1、原處分 2 自屬有據。

四、至訴願人主張○君偽造區分所有權人會議紀錄，向原處分機關報請備查，原處分機關准予備查是錯誤備查；社區沒有罷免解任訴願人，訴願人無違反公寓大廈管理條例第 20 條規定；原處分機關對於○君所提報備應予退件云云。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開第 20 條所定之公告或移交義務者，第 1 次處 4 萬元罰鍰，第 2 次處 8 萬元罰鍰、第 3 次以上處 20 萬元罰鍰，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、裁罰基準第 2 點項次 16、第 3 點定有明文。

（二）查訴願人為系爭管委會第 13 屆主任委員（原任期自 110 年 11 月 1 日至 111 年 10 月 31 日），於任期屆滿前經區分所有權人會議決議解任，經原處分機關以 111 年 9 月 26 日函備查在案，訴願人自應依公寓大廈管理條例第 20 條規定將系爭管委會社區帳冊、公共基金存摺及社區印鑑大章等相關資料移交新管理委員會；然訴願人經○君寄發存證信函催告逾 7 日仍拒絕辦理移交，經原處分機關以 111 年 10 月 4 日函通知其陳述意見，復以原處分 1 處以罰鍰，並命文到 20 日內改善完畢並向建管處報備，原處分 1 於 111 年 11 月 21 日送達，訴願人逾期仍未依公寓大廈管理條例第 20 條規定將系爭管委會社區帳冊、公共基金存摺及社區印鑑大章等相關資料移交新管理委員會；有公寓大廈組織報備資料、111 年 9 月 5 日存證信函、建管處 111 年 10 月 31 日函、原處分機關 111 年 9 月 26 日函、111 年 10 月 4 日函、原處分 1 及其送達證書等影本附卷可稽；是原處分機關審認訴願人經解職未將系爭管委會社區帳冊、公共基金存摺及社區印鑑大章等移交予新管理負責人或新管理委員會，違反公寓大廈管理條例第 20 條規定，並無違誤。次查系爭管委會以 111 年 9 月 5 日申請報備書辦理原主任委員即訴願人解任並推選案外人○君為主任委員報備事宜，經原處分機關以 111 年 9 月 26 日函備查在案，至社區區分所有權人會議決議是否係偽造而無效，係屬私權爭執，在判決確定前，訴願人自應以原處分機關備查有案之新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。訴願人既未提供上開私權爭執經法院判決確定之資料為佐；訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為原處分 1、原處分 2，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

五、另訴願人就原處分1、原處分2申請停止執行一節，業經本府審酌無訴願法第93條第2項規定得停止執行之情事，並以112年1月13日府訴二字第1126080069號函復訴願人在案，併予敘明。

參、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　王　曼　萍

委員　陳　愛　娥

委員　洪　偉　勝

委員　范　秀　羽

委員　邱　駿　彥

委員　郭　介　恒

委員　宮　文　祥

中華民國　112　年　4　月　20　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）