

訴 願 人 ○○○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

訴 願 代 理 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 113 年 10 月 29 日北市都建字第 11361815761 號裁處書，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 50 日內另為處分。

事 實

一、本市中正區○○路○○段○○號等建築物（下稱系爭建物），領有 xx 使字 xxxx 號使用執照，為地上 15 層地下 2 層 17 戶之 RC 造建築物，訴願人為系爭建物管理組織○○○○○大廈管理委員會（下稱管委會）之主任委員，任期自民國（下同）113 年 1 月 9 日至 114 年 1 月 8 日止，並指派○○○（即本件訴願代理人）代表行使職務。原處分機關於 113 年 9 月 12 日接獲民眾陳情反映管委會近 2 年均未公布社區財務報表，涉違反公寓大廈管理條例第 20 條規定，乃以 113 年 9 月 27 日北市都建字第 11361712372 號函（下稱 113 年 9 月 27 日函）請管委會主任委員即訴願人於文到 20 日內以書面向本市建築管理工程處（下稱建管處）陳述意見，經管委會於 113 年 10 月 15 日以書面向原處分機關陳述意見略以，管委會已定期公布公共基金收支及財務報表，惟住戶○○○以調閱文件刁難歷任管委會，未達目的即以 1999 申訴公報私仇甚至提告，著實浪費行政資源等語。

二、嗣民眾於 113 年 10 月 17 日再次陳情反映管委會仍未公布社區財務報表，原處分機關審認訴願人為管委會之主任委員，無正當理由違反公寓大廈管理條例第 20 條規定，乃依同條例第 49 條第 1 項第 7 款等規定，以 113 年 10 月 29 日北市都建字第 11361815762 號函（下稱 113 年 10 月 29 日函）檢送同日期北市都建字第 11361815761 號裁處書（下稱原處分）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，逾期未辦理將依公寓大廈管理條例續處，直至改善為止。原處分於 113 年 11 月 1 日送達，訴願人不服，於 113 年 11 月 19 日向本府提起訴願，11 月 20 日、11 月 22 日、114 年 1 月 14 日、1 月 16 日、3 月 12 日補充訴願理由及補正

訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

- 一、本件訴願書訴願請求欄雖記載：「請求撤銷臺北市政府都發局 113 年 10 月 29 日都建字第 11361815762 號裁處書」，惟查原處分機關 113 年 10 月 29 日函僅係檢送原處分等予訴願人之函文，揆其真意，應係對原處分不服，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 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 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。……。」第 36 條第 7 款及第 10 款規定：「管理委員會之職務如下：……七、收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用。……十、會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。」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。」

行政程序法第 5 條規定：「行政行為之內容應明確。」第 9 條規定：「行政機關就該管行政程序，應於當事人有利及不利之情形，一律注意。」第 36 條規定：「行政機關應依職權調查證據，不受當事人主張之拘束，對當事人有利及不利事項一律注意。」第 43 條規定：「行政機關為處分或其他行政行為，應斟酌全部陳述與調查事實及證據之結果，依論理及經驗法則判斷事實之真偽，並將其決定及理由告知當事人。」

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、本件訴願及補充理由略以：本社區 112 年因物業公司人力不足流動率高，且區

分所有權人惡意提告，導致沒人願意擔任管委會委員，112 年有 6 個月處於懸空狀態，113 年 5 月更換物業公司後已重新理帳清償未付款項，113 年 6 月 18 日起於住戶群組通知財報公布訊息，並張貼於社區公布欄，此後財報均如期產出、公布，可惜均未能拍照存證；關於財務報表多久公告 1 次及公告時間，法無明文，屬社區自治範圍，有內政部函釋可稽；○君喜歡利用公部門資源來打壓異己，多次檢舉住戶、提起民事、刑事訴訟，管委會已依規定公布財報，卻仍遭處罰，請撤銷原處分。

四、查本件原處分機關依民眾陳情及管委會陳述意見內容，認定訴願人有如事實欄所述未公布社區財務報表之事實，有民眾於 113 年 9 月 12 日及 10 月 17 日在本市陳情系統陳情之列印畫面、原處分機關 113 年 9 月 27 日函、管委會 113 年 10 月 15 日陳述意見之書面等影本附卷可稽，原處分固非無據。

五、惟按行政程序法第 5 條規定：「行政行為之內容應明確。」第 9 條規定：「行政機關就該管行政程序，應於當事人有利及不利之情形，一律注意。」第 36 條規定：「行政機關應依職權調查證據，不受當事人主張之拘束，對當事人有利及不利事項一律注意。」復按行政機關依法應作成行政處分者，除有法規之依據外，應依職權調查證據，對當事人有利及不利事項需一律注意，並斟酌當事人及相關人員之陳述與調查事實及證據之結果，依論理及經驗法則判斷事實之真偽，以作為處分或其他行政行為之根據，此為行政程序法第 36 條及第 43 條所明定；又認定事實應依證據，無證據自不得以擬制方式推測事實，此為依職權調查證據認定事實之共通法則；行政機關需依職權調查證據以證明違規事實之存在，始能據以作成負擔處分，亦即行政機關對於違規事實之存在負有舉證責任，受處分人並無證明自己無違規事實存在之責任，行政機關不能以受處分人未提出對自己有利之資料，即推定其違規事實存在。另按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；違反者，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；揆諸公寓大廈管理條例第 20 條及第 49 條第 1 項第 7 款等規定自明。

六、查本件依原處分之事實欄所載內容，原處分機關係以民眾陳情主張管委會近 2 年未公布社區財務報表，而管委會 113 年 10 月 15 日陳述意見書面僅檢附通知住戶至管理中心調閱財務報表之公告，即據以認定訴願人未公布社區財務報表之違規事實，乃依公寓大廈管理條例第 49 條第 1 項第 7 款規定裁罰訴願人。經查民眾雖於 113 年 9 月 12 日陳情主張管委會未公布社區財務報表，原處分機關僅以管委會陳述意見書面所檢附之公告及民眾於 113 年 10 月 17 日

再次陳情，即審認管委會有未公布社區財務報表之違規情事。惟查，依內政部 94 年 3 月 24 日內授營建管字第 0940082419 號函釋略以：「……說明：二、按……公寓大廈管理條例……第 36 條第 8 款及第 10 款所明定之管理委員會職務。關於公寓大廈之會計報告是否包含管理委員會所保管之會計憑證、會計帳冊、財務報表，及會計報告多久公告一次、每次公告時間等事宜，查該條例尚無明文，惟上述事宜當屬管理委員會事務執行方法之範疇，自得依前揭條例於規約約定之，未規定者依區分所有權人會議之決議為之。」是關於公寓大廈相關財務報表之公布期程、公告時間等，法無明文，應依公寓大廈規約或區分所有權人會議定之。本件社區規約或區分所有權人會議是否有明定關於財務報表應多久公告一次及每次公告時間之規定？訴願人主張管委會自 113 年 6 月 18 日起均已按時製作並公布社區財務報表，並提供該社區群組 113 年 6 月 18 日之 XXXX 對話截圖以資證明，原處分機關對此有利於訴願人之事證，不予採認之理由為何？原處分機關認定訴願人未公布之財務報表究指何時期之財務報表，其確切違反應公布而未公布之義務時間點為何？此涉及原處分所指之違規行為為何，涉及處分之明確性，尚有再予釐清確認之必要。經本府法務局函請原處分機關補充答辯，仍未能提具相關資料或說明以供審究，容有進一步查明實情之必要。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

七、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	連	堂	凱
委員	張	慕	貞
委員	陳	愛	娥
委員	邱	駿	彥
委員	李	瑞	敏
委員	王	士	帆
委員	陳	衍	任
委員	陳	佩	慶
委員	邱	子	庭

中 華 民 國 114 年 4 月 28 日
本案依分層負責規定授權人員決行