

訴 願 人 ○○○

右訴願人因公寓大廈管理事件，不服本府工務局建築管理處八十七年十二月二十三日北市工建寓字第八七七一六五九五〇〇號書函，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

理 由

一、按訴願法第一條規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願……」第二條第一項規定：「本法所稱行政處分，謂中央或地方機關基於職權，就特定之具體事件所為發生公法上效果之單方行政行為。」

公寓大廈管理條例第二條規定：「本條例所稱主管機關：……在省（市）為省（市）政府……」第二十五條第三項規定：「區分所有權人會議由區分所有權人互推一人為召集人；召集人任期一年，連選得連任。」第三十八條第一款規定：「有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新台幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰：一、區分所有權人會議召集人、起造人或臨時召集人違反第二十五條或第二十六條之召集義務者。」第四十三條第一項規定：「本條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，應依本條例規定成立管理組織。」

行政法院五十三年度判字第二三〇號判例：「提起訴願，係對官署之行政處分，請求救濟之程序，必以有行政處分之存在為其前提。而所謂行政處分，係指官署本於行政職權，就特定事件，對人民所為足以發生法律上具體效果之處分而言。若非屬行政處分，自不得對之，依行政訟爭程序，請求救濟。」

二、本件訴願人住本市○○街○○號○○樓，為○○社區之住戶，於八十七年十二月十五日向本府陳情該社區管理委員會主任委員○○○占用該社區之地下室共用停車位，影響其他住戶之權益，並拒絕召開區分所有權人會議，請求本府依公寓大廈管理條例第三十八條規定處以〇君罰鍰，經本府工務局建築管理處以八十七年十二月二十三日北市工建寓字第八七七一六五九五〇〇號書函復訴願人略以：「……說明……二、……經查貴公寓大廈尚未完成公寓大廈管理組織報備，還請依『公寓大廈管理條例暨施行細則』及『公寓大廈管理組織申請報備處理原則』逕向本府辦理公寓大廈管理組織報備手續，俾便依相關規定憑辦。……」訴願人不服，於八十八年一月六日向本府提起訴願，二月十日補充理由。

三、按公寓大廈管理條例之適用範圍，現行實務區分為：(一)該條例施行後取得建造執照之公寓大廈，應適用該條例之規定，殆無疑義。(二)該條例施行前已取得建造執照而尚未取得使用執照之公寓大廈，依該條例第四十三條第一項規定，應依該條例成立管理組織。(三)該條例施行前已取得使用執照並登記共用部分所有權之公寓大廈（即所謂既有公寓大廈），其住戶之權利義務雖亦適用該條例之規定，但因該條例未規定其應成立管理組織，故未成立管理組織者，無法依該條例執行管理維護事務。惟其如依該條例成立管理組織，則有該條例權利義務之適用。本件本府鑑於○○社區為公寓大廈管理條例施行（八十四年六月二十八日）前已取得使用執照之既有公寓大廈，並未依該條例成立管理組織，故本府無法納管。且依公寓大廈管理條例第二十五條第三項規定，區分所有權人會議係由區分所有權人，互推一人為召集人召集之，故本府認應俟該社區成立管理委員會並辦理報備後，如有該條例第三十八條第一款區分所有權人會議召集人違反第二十五條召集義務之情事之具體事證時，方得依法為行政處分。至訴願人指稱○○○涉嫌占用地下室共用停車位，影響其他住戶之權益乙節，係屬民事私權糾紛，與區分所有權人會議召開無涉。從而，本件於崇德社區未辦竣公寓大廈管理組織報備手續前，本府確係無法納管。本府工務局建築管理處爰在本府就本案作成完全及終局處分前，為推動行政程序之進行，以八十七年十二月二十三日北市工建寓字第八七七一六五九五〇〇號書函告知訴願人須俟○○社區辦竣公寓大廈管理組織報備手續後，始得依相關規定憑辦。該處上開函復核屬行政處分前之準備行為，並非行政處分，訴願人遽對之提起訴願，自為法所不許。

四、綜上論結，本件訴願為程序不合，本府不予受理，爰依訴願法第十七條第一項前段之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠
委員 黃茂榮
委員 楊松齡
委員 薛明玲
委員 王惠光
委員 陳 敏
委員 曾巨威
委員 黃旭田
委員 劉興源

中 華 民 國 八 十 八 年 四 月 十 五 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如認原處分違法或不當而對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起三十日內，向內政部提起再訴願，並抄副本送本府。

（內政部地址：臺北市徐州路五號）