

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112年2月14日北市都建字第11260052831號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

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（下稱第1次裁處書）及111年12月19日北市都建字第11160619221號裁處書（下稱第2次裁處書）分別處訴願人新臺幣（下同）4萬元、8萬元罰鍰，並均限期文到20日內改善完畢並向建管處報備，第1次裁處書及第2次裁處書分別於111年11月21日及111年12月22日送達。嗣原處分機關審認訴願人違規情事猶未改善完成，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、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112年2月14日北市都建字第11260052831號裁處書（下稱原處分）處訴願人20萬元罰鍰，並命訴願人於文到20日內改善完畢並向建管處報備。原處分於112年2月17日送達，訴願人不服，於112年2月22日向本府提起訴願，112年3月10日補充訴願理由，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

：……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
法定罰鍰額度（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：○君未召開第14屆區分所有權人會議，○君所提報備查文件不齊全，受理機關應予退件，請撤銷原處分。

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日止）報備事宜，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日仍不辦理，復經原處分機關先後以第1次裁處書及第2次裁處書處訴願人罰鍰，並命訴願人於文到20日內改善，惟訴願人屆期仍未辦理，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、第1次裁處書、第2次裁處書及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○君未召開第14屆區分所有權人會議，○君所提備查文件不齊全，受理機關應予退件，請撤銷原處分云云。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，復以第1次裁處書及第2次裁處書處訴願人4萬元及8萬元罰鍰，並命訴願人於文到20日內改善，惟迄仍未見違規情事改善完成，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、第1次裁處書、第2次裁處書及送達證書等影本附卷可稽；是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、裁罰基準第2點項次16及第3點規定，裁處訴願人20萬元罰鍰及限期改善等，並無違誤。復依原處分機關112年3月15日北市都建字第1126011280號函附訴願答辯書理由三（四）說明略以：「復按公寓大廈管理委員會……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……區分所有權人會議決議是否無效，及主任委員與全體區分所有權人間之委任關係存在與否，俱屬私權爭執……在判決確定前並不影響○君為本局備查有案之主任委員……訴願人……自負有義務辦理移交事宜。」是在法院就區分所有權人會議之效力判決確定前，訴願人自負有依公寓大廈管理條例第20條第1項規定辦理移交之義務。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關依前揭規定處訴願人20萬元罰鍰，並限期文到20日內改善完畢後向建管處報備，並無不合，原處分應予維持。

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 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）