臺中高等行政法院判決

地方行政訴訟庭
114年度地訴字第91號
115年8月13日辯論終結

原　　告　銓鴻建設股份有限公司
000000000000000000
代　表　人　羅妍芝
被　　告　臺中市政府都市發展局
000000000000000000
代　表　人　李正偉
訴訟代理人　蔡宜倫
　　蔡文瑞
　　黃彥博

上列當事人間因公寓大廈管理條例事件，原告不服臺中市政府中華民國114年7月25日府授法訴字第1140200862號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主　文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、事實概要：

原告為石岡森悅家社區（門牌號碼：臺中市石岡區石城街復興巷11之21、11之22、11之23、11之25、11之33、11之35號，下稱系爭社區）之起造人。系爭社區於成立管理組織即推選管理負責人後，經臺中市石岡區公所於民國113年12月27日予以備查並函知原告。嗣系爭社區管理負責人於114年2月5日以郵局存證信函通知原告、被告所屬住宅發展工程處及臺中市不動產開發商業同業公會，定於114年2月21日上午10時至系爭社區會同辦理公寓大廈管理條例第57條第1項規範事項之見證移交；惟原告當日並未依法備妥相關資料，致無法依上開規定進行相關功能檢測，乃定期命原告補正提

出，被告並再以114年3月5日中市都住寓字第1140011240號函請原告補正相關資料，並於114年4月3日前向被告陳述意見，惟原告未陳述意見。被告審認原告違反公寓大廈管理條例第57條第1項規定，乃依同條例第49條第1項第8款規定、臺中市政府處理違反公寓大廈管理條例案件裁處基準（下稱裁處基準）第2點等規定，以114年4月17日局授都住寓字第1140079214號函附同字號行政處分書（下稱原處分）裁處原告新臺幣（下同）4萬元罰鍰，並限期於114年5月19日前改善完成，屆期不改善或不履行者，得連續處罰。原告不服，提起訴願，經臺中市政府以114年7月25日府授法訴字第1140200862號訴願決定（下稱訴願決定）駁回其訴願，原告仍不服，遂提起本件訴訟。

二、原告起訴主張及聲明：

㈠主張要旨：

原告於114年2月21日當日已有提出設施設備相關資料及使用執照謄本的影本，上面有寫與正本相符，因為原告有詢問過被告，被告表示影本就可以。114年2月21日當日未完成移交，係因原告認排水位置不適當，已更換位置、重新施工，然系爭社區管理負責人卻認排水設備與竣工圖說不符而無法移交。另原告於被告發函後曾多次通知管理負責人開會、調解，然管理負責人多次不到場，並要求被告一再開罰，本件原告並無違法事實，不應受罰等語。

㈡聲明：原處分及訴願決定均撤銷。

三、被告之答辯及聲明：

㈠答辯要旨：

114年2月21日被告所辦理之點交爭議會勘紀錄中，已記載原告未依公寓大廈管理條例第57條第1項規定備妥相關資料，導致無法進行檢測；當天原告並未提出使用執照謄本、電氣設備及給排水設備的功能檢測結果。被告另請原告於114年3月7日前補正，後於114年3月7日由原告、系爭社區管理負責人及臺中市不動產開發商業同業公會辦理見證移交，見證紀

錄記載本次見證移交未完成，仍因原告未依公寓大廈管理條例第57條規定備妥使用執照謄本、水電設施設備之使用維護手冊及廠商資料、消防設施設備之圖說、使用維護手冊及廠商資料等相關資料，故無法點交而未達共識。原告未依規完成公設見證移交，已違反公寓大廈管理條例第57條第1項規定，被告依據同條例第49條第1項第8款規定處罰，於法並無不合等語。

㈡聲明：原告之訴駁回。

四、本院之判斷：

㈠應適用之法令：

1.公寓大廈管理條例第2條規定：「本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。」臺中市政府組織權限劃分自治條例第2條第1項規定：「中央法令明定直轄市政府為地方主管機關，而使本市取得地方自治團體管轄權者，本府得以組織自治條例及相關機關組織規程為權限劃分。」臺中市政府100年11月30日府授都工字第10001798081號公告：「……公告事項：臺中市政府都市發展局執行下列法規之主管機關權限：……三、公寓大廈管理條例及其子法。……」是以，臺中市政府既已依法授權被告執行公寓大廈管理條例及其子法，則被告就涉及違反公寓大廈管理條例第57條第1項之案件，自具裁處權限，合先敘明。

2.公寓大廈管理條例第3條第1款、第4款、第6款、第10款規定：「一、公寓大廈：指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。……四、共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。……六、約定共用部分：指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。……十、管理負責人：指未成立管理委員會，由區分所有權人推選住戶一人或依第28條第3項、第29條第6項規定為負責管理公寓大廈事務者。」第53條規定：「多數

各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及組織準用本條例之規定。」

3.公寓大廈管理條例第57條規定：「（第1項）起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後7日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之。（第2項）前項公寓大廈之水電、機械設施、消防設施及各類管線不能通過檢測，或其功能有明顯缺陷者，管理委員會或管理負責人得報請主管機關處理，其歸責起造人者，主管機關命起造人負責修復改善，並於1個月內，起造人再會同管理委員會或管理負責人辦理移交手續。」第49條第1項第8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：……八、起造人或建築業者違反第57條或第58條規定者。」

4.裁處基準第2點規定：「裁處對象：起造人或建築業者；違反事實：違反第57條或第58條規定者；法條依據：第49條第1項第8款；法定罰鍰額度：4萬元以上20萬元以下罰鍰；裁處基準：第一次：4萬元並限期30日內改善或履行義務」

5.內政部93年4月5日台內營字第0930083022號函釋略以：「有關前項中所稱現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，該檢測之責任應係由起造人負責，檢測方式，由起造人及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，政府主管機關派員會同，僅見證雙方已否移交，起造人應製作移交紀錄一式三份，移交完成後由起造人及管

理委員會或管理負責人及政府主管機關各執乙份。」

6.臺中市建築管理自治條例第68條第1項第5款規定：「下列事項都發局得委託專業公會或團體協助辦理：五、公寓大廈管理條例第57條第1項規定之見證移交事項。」被告111年12月8日局授都住寓字第1110266889號公告：「主旨：公告本局委託臺中市大台中不動產開發商業同業公會及臺中市不動產開發商業同業公會辦理『公寓大廈管理條例第57條第1項規定之見證移交事項』委辦事項。……公告事項：……二、委辦期間：自中華民國112年1月1日至中華民國114年12月31日。……。」

㈡是依上開規定，就多數各自獨立使用之建築物，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之透天建物集居地區，亦準用公寓大廈管理條例之規定。而該條例第57條之規定，旨在明定起造人之移交共用部分等之義務，起造人應備齊設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電機械及消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後移交。倘經檢測不能通過檢測，或其功能有明顯缺陷，且可歸責於起造人者，主管機關得命起造人負責修復改善，並於1個月內，起造人再會同管理委員會或管理負責人辦理移交手續。足見備齊設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料為起造人之義務，且為針對共用及約定共用部分水電機械及消防設施及各類管線進行檢測以利移交之前提。倘起造人已備齊上開應備資料，因檢測未通過或功能有明顯缺陷者，主管機關固應命起造人負責修復改善，並於1個月內再次辦理移交手續，惟如起造人於約定移交日即未備齊上開應備資料，致未能進行後續之功能檢測，即已屬上開義務之違反，主管機關毋庸先命其補正，即可依公寓大廈管理條例第49條第1項第8款之規定，逕予開罰。

㈢上揭事實概要欄所載之事實，除原告就於114年2月21日未依法備妥相關資料部分予以否認外，其餘為兩造所不爭執，並有原處分及送達證書、訴願決定、系爭社區管理負責人出具之存證信函、臺中市政府住宅發展工程處114年2月21日會勘紀錄、臺中市政府住宅發展工程處114年3月5日中市都住寓字第1140011240號函暨送達證書、臺中市○○區○○000○00○00○○○區○○○○0000000000號函、系爭社區管理組織報備證明、系爭社區推選管理負責人公告暨當選公告、被告核發之111中都使字第01905號及111中都使字第01913號使用執照存根等件（見本院卷第119至140、143至153、234至243頁）在卷可稽，足認為真實。

㈣經查，114年2月21日上午10時於系爭社區辦理公寓大廈管理條例第57條第1項規範事項之見證移交時，結論為原告並未依法備妥相關資料，致無法依上開規定進行相關功能檢測，原告之代理人乃承諾於同年3月7日補件，並於會勘紀錄上簽名確認，被告並以114年3月5日中市都住寓字第1140011240號再次函請原告補正相關資料等情，有臺中市政府住宅發展工程處114年2月21日會勘紀錄、臺中市政府住宅發展工程處114年3月5日中市都住寓字第1140011240號函暨送達證書等在卷可佐（見本院卷第147至153頁），足見原告於114年2月21日移交當日確未備齊公寓大廈管理條例第57條第1項所規定應提供之資料無訛，原告事後改稱於114年2月21日見證移交當日已提供全部資料之影本等云，難認可採。況原告至114年3月7日補正當日，仍僅有提出載有「與正本相符」文字之使用執照存根之影本，而非使用執照謄本。按依公寓大廈管理條例第57條第1項規定，起造人應移交之法定文件包含「使用執照謄本、竣工圖說」等特定文書，法律既規定應交付「使用執照謄本」，而非「使用執照存根影本」，其規範意旨即在於「謄本」係由主管機關依法定程序所製作，蓋有主管機關印信，係具有公信力與證明力之公文書；反觀私人影本（縱經載有「與正本相符」等字樣），本質上即屬私文

書，極易有竄改、遮蔽或不完整之虞，其形式與實質證明力均無法與政府機關依法核發之「謄本」相提並論。原告身為專業建築起造人，對此自難諉為不知，其未循法定程序向主管機關申請核發使用執照之謄本，而僅以私自影印之影本意圖搪塞履行移交義務，於法不合。至原告空言陳稱係因詢問過被告人員，並經告知「影本就可以」云云，然原告均未能提出任何確切之通話紀錄、書面函文或錄音等客觀證據以實其說，此部分主張已難憑信；況且，起造人依公寓大廈管理條例第57條第1項規定辦理相關設備、文書移交，乃維護公共安全與社區管理秩序之公法上作為義務，行政機關及所屬承辦人員在法律上並無裁量、減免或片面變更法律規定之權限，縱原告主張被告人員曾告知影本就可以一節為真，仍不生阻卻違法之效力，亦無從解免原告依法應履行提出使用執照謄本之公法上義務。原告上揭主張，實無足採。

㈤從而，原告於114年2月21日見證移交當日，未備齊公寓大廈管理條例第57條第1項規定應提供之設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，已違反公寓大廈管理條例第57條第1項規定之違規事實明確；原告身為系爭社區之起造人，本即應知悉並切實遵守公寓大廈管理條例第57條第1項規定之公法上作為義務，縱然其主觀上並非故意違反該行政法上義務，亦有按其情節應注意、能注意而未善盡注意義務之過失，故本件原告具備責任條件，亦堪認定。則被告依公寓大廈管理條例第49條第1項第8款及裁處基準第2點等規定，審酌原告本件違規情節係屬第一次違反，裁處原告法定最低罰鍰4萬元，並限期於114年5月19日前改善完成，核屬適法有據，並無違誤。

五、綜上所述，原告上開主張各節，均非可取。原處分認事用法俱無違誤，訴願決定遞予維持，亦無不合。原告訴請撤銷原處分及訴願決定，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料，經

本院斟酌後，認對本判決結果不生影響，爰不一一論駁，併予敘明。

七、結論：原告之訴無理由。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　25　　日

審判長法　官　黃司熒

法　官　張佳燉

法　官　黃麗玲

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書（均須按他造人數附繕本）；如於本判決宣示或公告後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。未表明上訴理由者，逕以裁定駁回。

上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書，但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人：

得不委任律師為訴訟代理人之情形	所需要件
(一)符合右列情形之一者，得不委任律師為訴訟代理人。	1.當事人或其代表人、管理人、法定代理人具備法官、檢察官、律師資格或為教育部審定合格之大學或獨立學院公法學教授、副教授。 2.稅務行政事件，當事人或其代表人、管理人、法定代理人具備會計師資格。 3.專利行政事件，當事人或其代表人、管理人、法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人。
(二)非律師具有右列情形之一，經本案之行政法院認為適當	1.當事人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親具備律師資格者。 2.稅務行政事件，具備會計師資格者。

者，亦得為訴訟代理人。	3.專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人者。 4.當事人為公法人、中央或地方機關、公法上之非法人團體時，其所屬專任人員辦理法制、法務、訴願業務或與訴訟事件相關業務者。
是否符合(一)、(二)之情形，而得為強制律師代理之例外，當事人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出(一)、(二)所示關係之釋明文書影本及委任書。	

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　25　　日

書記官　蔡宗和