最 高 行 政 法 院 判 決

108年度判字第252號

上　訴　人　岱倫建設有限公司
代　表　人　楊晴嵐
訴訟代理人　王歧正　律師
　　吳家維　律師
被上訴人　新竹縣政府
代　表　人　楊文科
訴訟代理人　陳恩民　律師
　　魏翠亭　律師
　　陳志寧　律師

上列當事人間公寓大廈管理條例事件，上訴人對於中華民國107年1月18日臺北高等行政法院106年度訴字第268號、第779號及第1370號判決，提起上訴，本院判決如下：

主　文

上訴駁回。

上訴審訴訟費用由上訴人負擔。

理　由

一、本件被上訴人之代表人已於民國107年12月25日變更為楊文科，經其具狀聲明承受訴訟，經核並無不合，應予准許。

二、緣(一)上訴人係新竹縣○○市○○○路○○號等「岱嵐iLAND社區」（下稱系爭社區）公寓大廈之起造人，並領有被上訴人核發之(104)府使字第00382號使用執照，該建物區分所有權人於民國105年6月18日召開區分所有權人會議成立岱嵐iLAND社區管理委員會（下稱管委會）。管委會以105年6月23日函通知上訴人依公寓大廈管理條例辦理移交，被上訴人並以105年7月11日府工使字第1050090335號函通知上訴人於文到15日內查復公設點交後續辦理情形，上訴人函復表示已多次詢問管委會何時得辦理點交，惟管委會均未告知時間，故未能辦理點交相關事宜。管委會復以105年8月29日函陳報被上訴人，表示上訴人迄今仍未會同其辦理完成點交，請被上訴人依同條例相關規定辦理，案經被上訴人以105年9月2日

府工使字第1050137096號函通知上訴人於105年9月7日或9月8日擇定其中一日，會同被上訴人與管委會辦理公寓大廈管理條例規定事項點交。上訴人於105年9月8日函復表示於105年8月24日進行機電部分驗收，惟雙方就驗收範圍未達共識而暫行停止，並無違反同條例第57條第1項規定，並已委請律師洽商相關細節於擇定可行時間再行辦理。嗣經被上訴人以105年9月30日府工使字第1050140797號函命上訴人於105年10月15日前依同條例第57條規定擇定日期辦理移交作業。上訴人則以管委會管理委員已依規約罷免，須俟改選後始得辦理移交。被上訴人認上訴人未於管委會成立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、機械設備、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，已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，以105年10月18日府工使字第1050129994號處分書（下稱原處分1）處上訴人新臺幣（下同）10萬元罰鍰，並限於文到次日起7日內改善或履行義務。(二)嗣上訴人仍未改善或履行義務，被上訴人再以105年10月31日府工使字第1050129950號函通知上訴人及管委會查復說明公寓大廈管理條例第57條第1項規定之移交事宜辦理情形。管委會以105年11月2日iLAND(函)字第0000000-000號函復被上訴人表示上訴人未與其聯繫，且要求上訴人於105年10月27日進行點交，上訴人亦未出席；另上訴人亦於105年11月2日函復被上訴人表示，因管委會3名委員中，本擔任主任委員、監察委員之2名管理委員出缺，故其無法辦理點交事宜。被上訴人因此審認上訴人仍未依公寓大廈管理條例第57條第1項規定與管委會完成條列項目移交事宜，且未依原處分1期限內改善或履行義務，違反公寓大廈管理條例第57條第1項規定之情形屬實，乃依同條例第49條第1項第8款規定，續以105年11月30日府工使字第1050129997號處分書（下稱原處分2）處上訴人15萬元罰鍰，並限於文到次日起7日內改善或履行義務。(三)其後，被上訴人受理

管委會陳情上訴人仍未依公寓大廈管理條例第57條第1項規定與管委會完成移交事宜，被上訴人乃以106年1月13日府工使字第10600000938號函請上訴人查復辦理情形，經審認後仍未履行上開義務，再以106年4月28日府工使字第10600037280號處分書（下稱原處分3）處上訴人20萬元罰鍰，並限於文到次日起7日內改善或履行義務。上訴人不服原處分1、2、3，提起訴願，分別經內政部106年2月20日台內訴字第1062200062號（下稱訴願決定1）、同年5月25日台內訴字第1060031623號（下稱訴願決定2）及同年7月25日台內訴字第1060053207號（下稱訴願決定3）訴願決定駁回。上訴人不服原處分1、原處分2、原處分3，分別提起行政訴訟，臺北高等行政法院（下稱原審）以106年度訴字第268號、第779號及第1370號受理，因係基於同一事實上原因而分別提起之數宗訴訟，原審乃命合併辯論，嗣以106年度訴字第268號、第779號及第1370號合併判決（下稱原判決）駁回，上訴人猶表不服，遂提起本件上訴。

三、本件上訴人主張：上訴人於105年6月18日系爭社區召開第1次區分所有權人會議後，即多次詢問管委會公設點交之相關事宜，惟管委會均未告知擬於何時會同辦理點交，上訴人仍主動安排檢測及移交之時程，從未拒絕進行測試及移交公設。上訴人與管委會間關於公寓大廈管理條例第57條第1項所定確認功能是否正常以及移交工作「事實上均已進行到一半」，且該條文並未限定檢測、移交必須於多久之時間內完成。本件係因部分電梯及梯廳因住戶施作裝潢而貼有保護隔板，管委會因而拒絕移交；進行機電功能測試時，因管委會錯認當天應檢測之內容與範圍，又拒絕協商，終致上訴人無法完成檢測、移交，顯非可歸責於上訴人；就此被上訴人未曾詢問上訴人，對於管委會主任委員及部分住戶所陳之意見，亦未給予上訴人說明機會，即作成原處分，實有偏袒，顯見原處分所憑之事實認定錯誤，顯有裁量怠惰。次查上訴人分別於105年8月3日、17日、24日郵寄予管委會點交清冊等資

料；雙方曾於105年8月12日、15日進行硬體公設清點移交，並就105年8月24日將進行之設備功能檢測為預先討論；且由105年8月12日、15日移交清冊上記載「1蓊不亮」、多處「閃」，均足見本件實已進行功能檢測。況管委會前任主委蔡明怡經區分所有權人依住戶規約第13條第7款規定罷免成立在案，又3名管理委員中有2名出缺，上訴人客觀上亦無從與管委會辦理檢測、移交事項，實屬不可歸責於上訴人之事由。再按行政程序法第5條規定，原處分並未記載上訴人究有何共用部分或其附屬設備尚未移交，其認定之事實並不明確，有違行政行為明確性之要求。本件關於公寓大廈管理條例第57條所定事務未能全部完成，既非出於上訴人之故意或過失所致，依行政罰法第7條第1項規定，自不應處罰上訴人，被上訴人僅以客觀上尚未完成公寓大廈管理條例第57條第1項規定事務即對上訴人裁罰，顯有違誤之處等情。為此，求為判決：訴願決定1、訴願決定2、訴願決定3及原處分1、原處分2、原處分3均撤銷。

四、被上訴人則以：管委會係於105年6月18日成立，並曾分別於105年6月23日、105年7月4日，105年7月15日、105年7月22日、105年8月6日、105年8月25日、105年9月7日、105年9月19日、105年10月3日函請上訴人進行公設財產移交事宜，上訴人106年6月27日函以管委會未向被上訴人報備成立，無法進行相關公設點交事宜，自為無據。系爭社區發動罷免管委會主任委員之19戶區分所有權人有15戶為上訴人，另有1戶為上訴人前任代表人、1戶為上訴人現任代表人，沈益夫及沈美麗則為上訴人現任代表人之阿姨及姨丈，亦違反公寓大廈管理條例第27條第2項規定；又管委會於105年10月19日召開區分所有權人會議決議罷免不成立在案，且上訴人前對管委會其主任委員蔡明怡另案提起之確認委任關係不存在訴訟，業經臺灣新竹地方法院106年度訴字第83號判決駁回。上訴人敗訴後復於選舉出第2屆管委會後，再度提出訴訟質疑第2屆管委會委員選舉之召集方法及選舉方式等之訴訟，難

認其無故意以對管委會一再提出訴訟質疑管理委員之資格而拖延其移交相關設施之義務。被上訴人曾發函請兩造到場會同辦理，惟上訴人除未派員到場執行相關程序，更委託律師於他日出席而與管委會爭執清點及移交項目等細節而致程序中斷，雙方始簽署載有「今天就上述外觀數量核對，並無涉及法規與功能驗收」字樣之交接清冊並用印，顯見上訴人亦認同上揭程序非屬公寓大廈管理條例第57條規定應辦理事項。另上訴人所提保全證據聲請，經查無內政部相關解釋函令得作為延遲點交或判決前得不為點交之據，不應作為本件之辯詞等語，資為抗辯，求為判決駁回上訴人之訴。

五、原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以： 上訴人未依公寓大廈管理條例第57條第1項規定完成起造人之移交義務，係可歸責於上訴人之事由，經查：1.系爭社區管委會於105年6月18日成立後，管委會即曾分別於105年6月23日、7月4日，7月15日、8月6日、8月25日、9月7日、9月19日、10月3日函請上訴人進行公共設施檢測移交事宜，然上訴人於105年6月27日以管委會尚未向被上訴人報備成立，無從與管委會協調辦理公設點交程序為由，拒絕辦理公設點交；嗣上訴人在管委會要求下，於105年8月3日提出進行驗收點交時應提供之相關文件，並於同年月8日函文通知管委會所排定之驗收時程表，且分別於105年8月12日、8月15日，8月19日及8月24日進行點交或功能檢驗，然上訴人於8月24日當日與管委會於驗收點交過程中發生爭議，而中止點交事宜。管委會雖分別於同年8月25日、8月27日、9月2日、9月7日、9月19日函文通知上訴人於指定期日進行移交作業，上訴人則以雙方尚未確認點交範圍，且管委會擅自指定移交日期，均未於上開點交期日到場進行移交作業。至105年9月21日上訴人則通知社區住戶並公告表示，已連署罷免系爭社區主任委員蔡明怡之管理委員身分，上訴人又於105年9月29日以函文通知管委會表示：主任委員蔡明怡之管理委員身分已遭罷免，管委會須儘速補選管理委員，並於新任主任委員產生後，儘速

與上訴人聯繫繼續討論移交事宜。然上訴人與管委會就公共設施檢測方式、項目及移交所有爭議，惟非不得協商討論，然上訴人對於管委會所通知進行移交作業之期日，無正當理由均未出席管委會所排定之移交時程辦理移交事宜，已難謂無可歸責事由。再者，上訴人以管委會之主任委員蔡明怡於執行相關工作時，未能照顧全體住戶之利益，依系爭社區住戶規約第13條第7款所約定之方式罷免蔡明怡管理委員之職務。因管委會及蔡明怡均認上訴人所為之罷免不符合上開規約有關罷免系爭社區管理委員門檻之約定而無效，故未補選管理委員，且蔡明怡亦繼續執行系爭社區管理委員會主任委員之職責，上訴人對於管委會及蔡明怡提出確認主任委員身分不存在之訴訟，經臺灣新竹地方法院以106年度訴字第83號判決駁回。則上訴人以不符合系爭社區規約之方式主動發起罷免系爭社區管委會管理委員，並以此作為拒絕與管委會進行移交系爭建物共有部分之理由，益徵上訴人就系爭建物共有部分迄今未完成移交，實具有可歸責事由。上訴人主張系爭社區公共設施不能完成移交，為可歸責於該社區之事由，並非上訴人不點交云云，自無足採。2.上訴人雖主張移交系爭建物公共設施實際上已進行一半，其後因不可歸責於上訴人因素，致無法繼續進行，且前主任委員蔡明怡之管理委員身分遭罷免，連同喪失主任委員資格，無人可代表管委會，且又不肯召集區分所有權人會議進行補選，實不可歸責於上訴人云云。然查，上開罷免系爭社區管委員連署書19戶之區分所有權人，其中有15戶為上訴人，另1戶為上訴人前任代表人楊棓淵，另一戶為上訴人現任代表人楊晴嵐，其餘沈益夫及沈美麗則為上訴人前任代表人之阿姨及姨丈，已違反公寓大廈管理條例第27條第2項規定，上訴人顯係故意使點交之條件不成就，而有拖延點交公設之技術手段，難認非故意規避公寓大廈管理條例第57條第1項規定。況管委會於105年10月19日召開區分所有權人會議決議罷免不成立在案，惟上訴人竟不積極與管委會進行相關設施之檢測移交，又於第

2屆管委會委員選舉選出新任委員會後，再度提出訴訟質疑第2屆管委會委員選舉之召集方法及選舉方式無效之訴訟。難認其無故意以對管委會一再提出訴訟質疑管理委員之資格而拖延其移交相關設施之義務。原處分1、原處分2及原處分3認定上訴人未依據公寓大廈管理條例第57條第1項規定完成檢測及移交，自非無據。3.關於點交部分，證人蔡明怡之證詞與證人即代理上訴人到場點交之何嘉昇律師到庭證稱相符，又上訴人於105年8月15日雖有開放停車場供住戶使用，但未交付鑰匙、磁扣予管委會，亦據證人蔡明怡證述在卷，核與證人何嘉昇證稱：相關的鑰匙或磁扣密碼，目前尚未移交出去等語相符。是由前開證人蔡明怡及何嘉昇之證述，亦可證明上訴人至本件原處分1、原處分2及原處分3作成之前，並未完成公寓大廈管理條例第57條規定點交及檢測之義務，上訴人迄至106年9月22日、27日始完成測試，測試完成後始通知管委會，惟已在原處分3作成日期106年4月28日之後，被上訴人認定上訴人未依據公寓大廈管理條例第57條第1項之規定完成檢測及移交，自無不合。又上訴人雖主張其有將停車場點交予管委會，已有完成部分公共設施點交，被上訴人認定事實錯誤云云。然上訴人僅於105年8月15日開放停車場供住戶使用，但未交付鑰匙、磁扣予管委會，現場保全人員因無鑰匙、磁扣無法下去查看等情，難認對系爭社區住戶提出符合債務本旨之給付，自不生提出之效力。上訴人又主張確認功能是否正常及移交工作，事實上均已進行到一半云云。惟依105年8月12日、8月15日系爭社區公共設施交接清冊均載有「今天就上述外觀數量作核對（不含外觀驗收），並無涉及法規與功能驗收。」等語，核與證人蔡明怡之證述相符，是上訴人之交接並未涉及公寓大廈管理條例第57條第1項規定之公共設施確認後移交，該交接清冊所列設備亦不符公寓大廈管理條例所定之機電設施、消防設施等情形，是其移交程序仍未符上開規定。上訴人主張交接清冊已記載有燈光「1蔚不亮」、多處「閃」等情形，即已實際進行功能

測試云云，自無足採。　上訴人主張其與管委會之間無法完成公寓大廈管理條例第57條第1項所定全部事項，並非出於上訴人之故意或過失所致，不應對上訴人裁處罰鍰云云。固然上訴人有其對管委會主任委員行使住戶之罷免權及訴訟權，然上訴人身兼起造人身分，無論本於買賣契約及公寓大廈管理條例第57條第1項規定，起造人本應自管委會成立後7日內積極主動會同管委會及被上訴人實施檢測確認其功能正常無誤後，移交公共設施。上訴人亦可預見其一再以住戶身分爭執管委會及主委之合法性，並藉由訴訟權行使，將使得其立於起造人身分就系爭公共設施之點交事宜延宕更久，兩者勢有衝突，惟上訴人竟選擇行使住戶之權利爭執管委會之合法性及提起多宗訴訟，終致產生延後點交公共設施之事實，顯見上訴人對其違反公寓大廈管理條例第57條第1項規定，已有未必故意。退萬步言，縱非未必故意，亦難辭其有認識過失。上訴人上開主張，尚難採據。　被上訴人審酌上訴人為起造人，於管委會成立後多次函催，仍未完成公共設施點交，住戶無法使用公共空間，恐造成環境髒亂及衍生公共安全問題，卻一再遭上訴人拖延點交而忽視，實有枉顧住戶居住生命安全及權益，且已給予上訴人超過數個月改善期限卻仍未有積極點交作為，違反行政法上義務行為應受責難程度尚屬重大，酌予按次分別裁處原處分1、原處分2、原處分3之3次罰鍰，尚屬相當，核無裁量逾越、怠惰或有違比例原則之違法情事，與行政罰法第18條第1項規定相符，於法尚無不合。上訴人主張原處分有裁量怠惰、裁量濫用及違反比例原則云云，自無足採。ŋ上訴人主張其於原處分1、原處分2作成後，具狀向臺灣新竹地方法院聲請確認現狀之證據保全，顯示上訴人沒有故意不移交，上訴人並支付費用安排數次自行檢測以利正式檢測與移交。然查，證據保全乃係上訴人日後起訴之保全證據之用，惟上訴人所應履行之行政法上義務乃係依公寓大廈管理條例第57條第1項所規定之起造人檢測及移交義務。且公寓大廈管理委員會就公共設施之所

以得向起造人請求檢測及移交，係本於各區分所有權人與起造人間之買賣契約而生之請求權，透過法律規定由管理委員會或管理負責人統一行使，由管理委員會依法代理全部住戶與起造人點交之，依此上訴人反係立於債務人之地位，上訴人本應與管委會協議檢測及移交方式，其捨此不為，竟為聲請證據保全，自難認有符合債之本旨而對管委會提出給付。上訴人前開主張，自無足採。ē上訴人主張原處分並未記載上訴人究竟有何共用部分或其附屬設備尚未移交，有違行政行為明確性之要求云云。經查，原處分1、原處分2、原處分3均已明載：起造人未依公寓大廈管理條例第57條與社區管理委員會完成條列項目移交事宜，且未依被上訴人105年7月11日、9月2日函文、原處分1、原處分2期限內改善或履行義務，違規情形屬實，裁罰理由亦已明載公寓大廈管條例第57條第1項所列應移交及檢測之項目及內容，管委會及被上訴人亦多次函文請上訴人依規定辦理，上訴人亦對於原處分3作成前，尚未完成公寓大廈管理條例第57條第1項之移交事項不爭執，足見被上訴人已於原處分理由中充分說明，上訴人應可知悉原處分所指之違規事實為何，而無違反行政程序法第96條第1項第2款規定，是原處分並無欠缺明確性，上訴人此部分主張，亦非可採。　上訴人於管委會成立後，未依規定與管委會完成公寓大廈管理條例第57條第1項規定之點交事宜，被上訴人以原處分1、原處分2、原處分3分別對上訴人裁處罰鍰，主要目的在對上訴人過去違反公法上義務之制裁。原處分1、原處分2、原處分3另命上訴人限期改善或履行義務，性質上係課予處分上訴人一定之作為義務，如上訴人已有限期改善或履行義務，僅生被上訴人不得再對上訴人連續處罰鍰而已，自難以原處分3作成後，上訴人後續之作為，而反推原處分即有違誤，上訴人以其於原處分3作成（106年4月28日）後，已於106年9月11日積極與管委會協商移交時程，而主張其並無故意過失云云，自無足採。ě綜上，原處分1、原處分2及原處分3認事用法尚無違誤，訴願決

定1、訴願決定2及訴願決定3遞予維持，亦無不合。上訴人本件請求為無理由，爰判決駁回上訴人之訴。

六、上訴理由略謂：　依立法院第5屆第4會期第12次會議議案關係文書關於增訂公寓大廈管理條例第55條規定（即現行第57條）之立法說明，足證現行公寓大廈管理條例第57條第1項僅係要求起造人應於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後7日內至現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，並非要求起造人應於前述期限內完成檢測甚至移交，至於移交時點亦已載明應待「確認其功能正常無誤後」，且同條例第49條第1項第8款規定乃針對起造人「拒不移交」之處罰，並非處罰起造人「未在一定期限內完成移交」。又不論是檢測之時點、方式及是否同意確認功能正常無誤等，均非起造人一方所能決定，故若僅單方面課予起造人須在一定期限內「完成」至現場檢測甚至移交之義務，卻未同時對於管理委員會或管理負責人一併要求遵守，則此義務之履行顯然欠缺期待可能性，此觀本案管委會於105年6月18日成立後，係於105年6月23日始發函通知上訴人參加105年6月29日召開之管委會會議，且該次會議亦僅係討論排定公設點交程序而已，早已逾越管委會成立後7日。原判決認定公寓大廈管理條例第57條第1項係規定起造人應在一定期限內完成檢測甚至移交，若起造人違反上開規定，即得依同條例第49條第1項第8款規定裁罰；且將公寓大廈管理條例第57條第1項規定解釋為在一定期限內完成檢測與移交之義務全歸由起造人一方承擔，即與行政法上之期待可能性原則有悖，均有適用法規不當之違法。另原判決對上訴人於原審所為之上開主張，並未說明何以不採之理由，亦有不備理由之當然違法。　有關原判決認定上訴人未主動積極與管委會協議公設移交事宜部分：上訴人收到管委會105年6月23日寄發之開會通知單後，隨即於105年6月27日函復無法派員出席，但請管委會將當日決議內容行文至上訴人，以利後續配合事務等語，嗣於105年6月29日又委由律師函請管委會告知系爭建物社

區機電、公設部分等後續點交時程。然管委會卻輾轉函請被上訴人於105年7月11日要求上訴人配合辦理公設移交事宜，仍未告知移交時程，故上訴人再於105年7月19日委由律師函請管委會通知驗收點交時程規劃。縱使上訴人於相關函文中對於管委會之決議內容及主任委員推選表達不同意見，但均已明確請管委會告知後續公設移交時程規劃。準此，原判決謂上訴人顯未主動積極與管委會協議公設移交事宜云云，其認定事實顯與經驗及論理法則相違，而有不適用法規或適用不當之違法。有關原判決認定上訴人未依公寓大廈管理條例第57條第1項規定提出相關圖說部分：上訴人分別於105年8月3日、8月17日、8月24日提供管委會相關圖說及文件，已於針對原處分1所提行政訴訟起訴狀中檢附原證9、10、11以資證明，詎原判決僅引用與上訴人利益相衝突之證人蔡明怡之證詞，遽認上訴人未依公寓大廈管理條例第57條第1項規定提出相關圖說云云，其未依職權調查認定事實，又與舉證責任分配原則相牴觸，亦違反經驗與論理法則，而有不適用法規或適用不當之違法。有關原判決認定上訴人於105年8月12日、8月15日未進行公寓大廈管理條例第57條第1項所定之移交部分：本件交接清冊所列燈具、家具裝飾、門禁系統、衛浴設備、健身器材等相關設備均屬系爭社區共用部分所使用之相關設備；燈具、門禁設施、衛浴設備係屬水電設備，而門禁系統、健身器材亦屬機械設施，原判決認定交接清冊所列設備不符公寓大廈管理條例所定之機電設施、消防設施等，其移交未符上開規定，顯有適用法規不當、認定事實與經驗法則不符之違法。且交接清冊記載「今天就上述外觀數量作核對（不含外觀驗收），並無涉及法規與功能驗收。」，證人何嘉昇律師證稱該段加註文字係管委會方面為避免誤會而主張要加上去的云云，即上訴人並未表示同意，原判決引用證人蔡明怡之證詞，遽認上訴人亦同意交接清冊上之註記內容，然未說明何以不採證人何嘉昇證詞之理由，亦有不備理由之違法。有關原判決認定上訴人無故中止105年8月24

日移交程序部分：上訴人於針對原處分1所提行政訴訟起訴狀及該案之行政訴訟言詞辯論意旨狀已敘明當日係管委會阻礙檢測工作進行，致未能完成移交。原審並未就當天事發經過詢問證人何嘉昇，或詢問當天到場之相關設備廠商，即逕行引用證人蔡明怡之證詞，甚謂核與證人即當天代理上訴人到場點交之何嘉昇律師之證詞相符云云，其認定事實顯與經驗及論理法則相違背，而有不適用法規或適用不當之違法。

上訴人主觀上認為管委會非合法成立，為避免公設移交行為亦被認定非合法而損及住戶權益，始在移交過程中一再質疑管委會及其主任委員之合法性，上訴人主觀上自無違反公寓大廈管理條例第57條第1項規定之未必故意或有認識過失可言。上訴人雖身兼起造人與區分所有權人兩種不同身分，但並不因此而有所衝突。原判決認定上訴人主觀上有違反公寓大廈管理條例第57條第1項規定之未必故意或有認識過失，顯與論理法則有違，而有不適用法規或適用不當之違法等語。

七、本院經核原判決尚無違誤，茲就上訴理由再論述如下：

（一）按「公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，起造人應於3個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣(市)主管機關報備。」「管理委員會之職務如下：……二、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。……十一、共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。……」「（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。」「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。」分別為公寓大廈管理條例第28條第1項、第36條、第57條及第49條第1項第8款所規定。依上規定，法律課公寓大廈建築物之起造人於公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，有召集第1次區分所有權人會議之義務，經第1次區分所有權人會議選出管理委員成立管理委員會對公寓大廈之共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備執行管理。因此，成立管理委員會之公寓大廈，為使管理委員會能執行上開職務，公寓大廈管理條例於第57條限期起造人移交公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備之義務；至相關水電、機械設施、消防設施及各類管線之檢測確認功能正常無誤，僅係進行點交共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備，及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說前，應具備之前提條件。換言之，公寓大廈管理條例第57條規範之目的，在促使起造人能於管理委員會成立後儘速將正常無誤之公寓大廈共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備點交與管理委員會，由受區分所有權人委任之管理委員會執行其管理職務。依上，縱公寓大廈共用部分、約定共用部分及其附屬設施之水電、機械設施、消防設施及各類管線，已能證明功能正常，仍不能謂起造人已盡公寓大廈管理條例第57條所規定之義務。

（二）次依公寓大廈管理條例第57條明定「起造人應……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……進行檢測」，以該條規定「明定起造人之移交共用部分等之義務及移交期限」之立法意旨（該條立法理由），又依建築法第71條規定，起造人應提出建築物竣工平面圖及立面圖為使用執照之申請；而設施設備使用維護手冊及使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等，則為起造人依公寓大廈管理條例第57條規定，於實施檢測時所應提出之文件，以上文件除證明起造人興建之公寓大廈建築物係依法完工外，亦為檢測時所必須，此等文件均為起造人所持有。因此，為證明起造人移交予管理委員會之共用部分水電、機械設施、消防設施及各類管線之施作，合於相關法令規範，亦與使用執照、竣工圖說內容相符，且其功能能正常運作，所為之檢測，應由起造人提出相關證明文件，派員為必要之說明，進行相關設施之實際測試，為起造人應負之責任，此為起造人負移交義務下當然之解釋；又起造人為完成上開之檢測及移交，須會同主管機關及管理委員會始能進行，因法律明定起造人「應……7日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會……進行檢測」，依其文義，應認起造人有於期限內提出檢測時間及檢測項目建議，主動聯絡主管機關及管理委員會，以啟動檢測作業之義務。基上，起造人於管委會成立後，無正當理由，逾7日未與主管機關及管理委員會聯絡，啟動相關水電、機械設施、消防設施及各類管線之檢測，固屬未履行此一行政法上義務；又因履行義務應依誠實及信用方法為之，是倘起造人雖已與管理委員會聯絡檢測事宜，惟就起造人行為作整體之觀察，足認起造人並無移交意願，致未積極與管理委員會聯絡協商檢測之進行，或假藉有其他事由拒絕進行檢測，即應以起造人未以誠實、信用方法為上開公法上義務之履行，亦屬違反公寓大廈管理條例第57條之作為義務，始符合公寓大廈管理條例第57條規定之意旨。主管機關對於起造人違反上開公法上作為義務，

認有故意、過失者，即得據公寓大廈管理條例第49條第1項第8款之規定對起造人裁罰。上訴人以該規定係針對起造人「拒不移交」之情形為處罰，並非處罰起造人「未在一定期限內完成移交」之主張，尚難採取。

（三）經查，上訴人為系爭社區公寓大廈建築物之起造人，系爭社區於105年6月18日召開區分所有權人會議成立管委會後，管委會分別於105年6月23日、7月4日，7月15日、8月6日、8月25日、9月7日、9月19日、10月3日函請上訴人辦理系爭社區公設財產移交事項及儘速配合完成公設點交事宜，上訴人卻一再以管委會未向被上訴人報備、管委會決議效力有疑義及主任委員選任有爭議等理由，要求管委會確認並回復而拖延拒絕辦理公設點交；嗣上訴人在管委會要求下，於105年8月12日、8月15日，8月19日及8月24日進行點交或功能檢驗，因發生爭議，而中止點交後，上訴人復藉由擁有多戶住戶之優勢，發動連署罷免系爭社區主任委員蔡明怡之管理委員身分，且進而對於管委會及蔡明怡提出確認主任委員身分不存在之訴訟，復以此為由，作為拒絕與管委會進行移交系爭建物共有部分之理由；又於第2屆管委會委員選舉選出新任委員會後，上訴人再度提出訴訟質疑第2屆管委會委員選舉之召集方法及選舉方式無效之訴訟，迄原處分1、原處分2、原處分3作成前，仍未完成相關之水電、機械設施、消防設施及各類管線檢測及移交事宜；又被上訴人以上訴人違反公寓大廈管理條例第57條第1項規定，依同條例第49條第1項第8款規定，以原處分1處上訴人10萬元罰鍰，並限於文到次日起7日內改善或履行義務，經被上訴人通知上訴人及管委會查復辦理情形，經分別確定上訴人未依改善或履行義務後，始再分別以原處分2及原處分3連續對上訴人處罰等情，業經原審依調查證據之辯論結果，認定甚明，核與卷內證據並無不合，亦無認定事實與經驗法則、論理法則違背之情形。基此事實，原判決認上訴人具有違反公寓大廈管理條例第57

條第1項規定之行政法上義務之未必故意，被上訴人依同條例第49條第1項第8款規定，先後以原處分1、原處分2、原處分3對上訴人為裁處罰鍰，並命其改善或履行，並未違法，揆諸前開規定及說明，並無不合。

（四）末查，系爭社區於105年6月18日召開區分所有權人會議成立管委會，並選任蔡明怡為管理委員、主任委員，任期至106年6月30日。嗣上訴人雖以蔡明怡於執行相關工作時，未能照顧到全體住戶之利益，依系爭社區之規約第13條第7項規定，以書面連署區分所有權人罷免蔡明怡於系爭社區擔任之上開職務，並向臺灣新竹地方法院起訴請求確認蔡明怡與管委會間主任委員關係；及確認蔡明怡與系爭社區全體住戶間之管理委員委任關係分別自105年6月18日起至106年6月30日止不存在，業經該院106年度訴字第83號判決為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴，後經臺灣高等法院106年度上字第1089號判決，及最高法院107年度台上字第1575號裁定先後駁回其上訴，已告確定。依此，本件並未有系爭社區欠缺合法管委會得會同辦理水電、機械設施、消防設施及各類管線檢測之情形；再以原審認定之上訴人未主動積極與管委會協議公設移交事宜之諸多事實，予以整體觀察，難認有正當理由；上訴人以其因主觀上認管委會非合法成立，為避免公設移交行為被認定非法損及住戶權益，始在移交過程中一再質疑管委會及其主任委員之合法性，非有違反公寓大廈管理條例第57條第1項規定之故意或過失，尚不足採。

八、綜上所述，原判決以上訴人在原審之主張，並不可採，認原處分1、原處分2、原處分3並無違法，駁回上訴人於第一審所為撤銷訴願決定1、訴願決定2、訴願決定3及原處分1、原處分2、原處分3之請求，核其認事用法，並無違誤，且已論明其認定事實之依據及得心證之理由，對於上訴人在原審主張如何不足採之論證取捨，亦詳為說明，其所適用之法規與本件應適用之法規並無違背，與解釋、判例亦無牴觸，並無

所謂判決不適用法規或適用不當，或判決不備理由之違背法令情事。上訴意旨，無非再就原判決已指駁之理由，或屬原審法院依其職權所為之證據取捨事項，執其歧異之法律見解加以爭執，作為指摘原判決此部分違背法令之依據，求予廢棄，難認為有理由，應予駁回。

九、據上論結，本件上訴為無理由。依行政訴訟法第255條第1項、第98條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　30　　日

最高行政法院第一庭

審判長法官　侯　東　昇

法官　蕭　惠　芳

法官　蘇　嫊　娟

法官　高　愈　杰

法官　沈　應　南

以　上　正　本　證　明　與　原　本　無　異

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　30　　日

書記官　張　鈺　帛