

正本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

11066

臺北市信義區永吉路168號

受文者：臺北市公寓大廈管理維護商業
同業公會

發文日期：中華民國112年1月12日

發文字號：北市都建字第1120100238號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

地址：11008臺北市信義區市府路1
號南區1樓

承辦人：汪文莉

電話：02-27208889/1999轉2714

傳真：(02)2723-8933

電子信箱：au7730@gov.taipei

主旨：有關內政部函轉桃園市政府因公寓大廈管理條例事件，檢送最高行政法院111年度上字第268號判決書影本一份，請查照。

說明：

- 一、依內政部112年1月4日營署建管字第1110104185號函辦理。
- 二、本案納入本局112年臺北市建管法令函釋彙編第112001號，目錄第四組編號第001號。

正本：臺北市建築師公會、中華民國全國建築師公會、財團法人崔媽媽基金會、社團法人台灣物業管理學會、臺灣公寓大廈品質管理協會、台灣公寓大廈與里鄰發展協會、社團法人台灣物業管理產業協會、中華民國物業管理經理人協會、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會、臺北市公寓大廈管理維護商業同業公會、中華民國公寓大廈管理服務職業總工會、台北市公寓大廈管理服務業職業工會

副本：

局長 王玉芬

本案依分層負責規定授權人員決行

檔 號：
保存年限：

內政部營建署 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342號

聯絡人：鍾松庭

聯絡電話：02-87712685

電子郵件：song@cpami.gov.tw

傳真：02-87712709

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國112年1月4日

發文字號：營署建管字第1110104185號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明 (1121001560_1110104185_112D2000263-01.pdf、
1121001560_1110104185_112D2000264-01.pdf)

主旨：有關鄭○陽因公寓大廈管理條例事件，檢送最高行政法院
111年度上字第268號判決書影本1份，請查參。

說明：依據本部111年12月27日台內訴字第1110063385號函（如附
件）辦理。

正本：各直轄市及縣(市)政府

副本：本署建築管理組(含附件)



臺北市政府 1120104



AAAA1120100238

內政部 函

地址：100218臺北市中正區徐州路5號

聯絡人：呂貞儀

聯絡電話：02-23565433

傳真：02-23976868

電子信箱：moi2021@moi.gov.tw

受文者：本部營建署

發文日期：中華民國111年12月27日

發文字號：台內訴字第1110063385號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文 (301000000A111006338500-1.pdf)

主旨：有關鄭石陽因公寓大廈管理條例事件，檢送最高行政法院
111年度上字第268號判決書影本1份，請查照。

說明：依據最高行政法院111年12月23日院鴻法股111上000268字
第1110003994號函檢送旨揭判決書正本及本部111年2月24
日台內訴字第1110007064號函辦理。

正本：本部營建署

副本：

最 高 行 政 法 院 判 決

111年度上字第268號

上 訴 人 桃園市政府 設桃園市桃園區縣府路1號

代 表 人 鄭文燦 住同上

訴訟代理人 蕭萬龍 律師

陳力瑄 律師

被 上 訴 人 鄭石陽 住桃園市楊梅區梅高路210巷160號

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111年1月20日臺北高等行政法院110年度訴字第236號判決，提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於撤銷訴願決定及原處分罰鍰新臺幣4萬元暨該訴訟費用部分均廢棄。

廢棄部分被上訴人在第一審之訴駁回。

廢棄部分第一審及上訴審訴訟費用均由被上訴人負擔。

理 由

一、被上訴人於民國100年8月2日經內政部核發公寓大廈管理服務人員之事務管理人員認可證（證號40GA-049889、效期自100年8月2日至105年8月1日，下稱原認可證）。上訴人以其依民眾檢舉被上訴人於原認可證期限屆滿後，仍受位於桃園市楊梅區中興路273巷19弄2號之瑞士村住戶管理委員會（下稱瑞士村管委會）僱用，執行公寓大廈管理維護業務，經上訴人派員於109年7月24日現場稽查及同年8月31日會勘確認屬實，並由所屬建築管理處（下稱建管處）於109年8月17日函請瑞士村管委會改善，瑞士村管委會雖於同年8月31日回復該會已要求被上訴人於109年8月18、19日參加公寓大廈管理服務人員類（事務管理人員）回訓講習班，惟經建管處於109年10月6日發函限期被上訴人於同年8月16日前提出中央主管機關核發之有效認可證，被上訴人逾期未提出，因認被上訴人於原認可證逾期後，並未換證，而受僱瑞士村管委會擔任公寓大廈管理服務人員，違反公寓大廈管理條例第42條規

定，乃以109年10月28日府都建寓字第1090273037號裁處書（下稱原處分），依同條例第50條規定，勒令被上訴人停止執行業務，並裁處被上訴人新臺幣（下同）4萬元罰鍰。嗣內政部於109年10月29日對被上訴人換發公寓大廈管理服務人員之事務管理人員認可證（證號與原認可證相同，有效期限至110年8月1日，下稱系爭認可證）。被上訴人對原處分不服，提起訴願遭駁回後，提起行政訴訟，聲明：訴願決定及原處分均撤銷，經臺北高等行政法院（下稱原審）110年度訴字第236號判決（下稱原判決）撤銷訴願決定及原處分。上訴人對原判決撤銷訴願決定及原處分關於罰鍰部分不服，提起本件上訴，並聲明：原判決關於撤銷原處分其中以被上訴人違反公寓大廈管理條例第42條規定並依同條例第50條規定所處罰鍰4萬元及該部分訴願決定暨該部分訴訟費用均廢棄；廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

二、被上訴人起訴之主張及上訴人在原審之答辯，均引用原判決所載。

三、原審撤銷訴願決定及原處分關於罰鍰部分，係以：

(一)被上訴人自承於100年8月起至109年10月15日止均受僱瑞士村管委會執行公寓大廈管理維護業務，於原認可證逾期後迄換發系爭認可證前之期間（即105年8月2日至109年10月28日），被上訴人固處於未據核發有效認可證而不符公寓大廈管理條例第42條所定合法執行事務之狀態。但由行為時公寓大廈管理服務人管理辦法（下稱管理辦法）第3條、第5條規定可知，原認可證所定效期屆滿前，只須檢具5年內參加規定之20小時以上訓練證明文件，原則上即可申請換發，且行為時管理辦法第3條雖規定於原認可證期限屆滿前換發，惟經職司換發事務之內政部營建署110年5月14日營署建管字第1100031605號函（下稱內政部營建署110年函）復原審，表明目前因便民考量，於認可證有效期限屆滿後5年內仍得依行為時管理辦法第5條規定申請換發，惟認可證有效期限計算係限縮以原核發認可證有效期限起算5年為新換發之認可

證有效期限，該證係換發後方屬有效等語，可知行為時管理辦法第3條屬訓示規定，認可證效期屆滿後5年內仍得申請換發，且由換發後之效期5年乃接續前認可證之效期為計算，可認換發之效力係溯及自前認可證效期屆滿翌日即行起算，方能如此辦理，內政部營建署110年函所指換發之該證係換發後方有效，亦僅在說明換發行政處分本身生效之時間，至於處分內容核給之認可證效期，係於換發行政處分生效時發生「溯及」核給之效果，其理至明。是公寓大廈管理條例第50條所指未經領得認可證而受僱執行公寓大廈管理維護服務業務者，尚須區辨係自始未曾申請領得認可證者，或曾經核給認可證者，後者並應再進一步區別認可證效期屆滿後是否已逾5年，若是，即無換發可能，等同自始未領得，若否，即仍可能經事後換發而補正。被上訴人前已領得原認可證，且其受僱瑞士村管委會時，尚在原認可證效期105年8月1日屆滿時起5年內，仍得隨時申請換發，且於上訴人通知瑞士村管委會被上訴人之原認可證效期屆滿卻尚未換發後，被上訴人隨即於109年8月18至19日參加訓練，並於109年10月19日提出換發申請，經內政部於同年月29日核給系爭認可證在案，依系爭認可證列載之效期內容：認可日期100年8月2日、換發日期109年10月29日、有效期限110年8月1日，亦未見系爭認可證效期有何曾經中斷之登載，參酌內政部營建署110年函，清楚指明換發效期乃接續原認可證終期加以計算，均可證系爭認可證所生認可效力乃溯及自原認可證屆滿翌日即105年8月2日至110年8月1日止，是被上訴人原本於105年8月2日至109年10月28日所處無認可證之狀態，業因換發之溯及效力而更改為已經核給認可證之人，被上訴人在上開期間執行管理維護業務，因而符合公寓大廈管理條例第42條規定，不得再論以違規；原處分仍以被上訴人違規而裁處罰鍰，即無依據。

(二)再者，基於內政部營建署110年函所指原認可證效期屆滿後5年內，尚得申請換發並溯及計算效期之事實，被上訴人主觀

上認知其與自始未曾核給認可證者不同，尚可事後補請換發，致未於原認可證效期屆滿前換發完成，應不致構成違規，確有所本。且以被上訴人因瑞士村管委會經上訴人通知表示意見後，為符合管理辦法第5條第3款之換發要件，立即於109年8月18日至19日參加訓練，再申經內政部換發系爭認可證，亦可見被上訴人有立即補正並依法完成換發之事實，堪信其應無違規之故意，且對未換發可能涉及之違規，顯係出於不致發生違規結果之確信，難認其有何應注意、能注意卻未注意之過失，自不得對其裁罰。尤其，瑞士村管委會於上訴人作成原處分前，曾先後於109年8月31日及同年9月18日發函，將被上訴人前開參加訓練以辦理換發等情通知上訴人，並表明證照換發因公文往來而難以掌握發照時間，上訴人對其裁罰前，亦當斟酌並可適時調查被上訴人已否申經換發核准，上訴人對此有利被上訴人且調查尚屬便宜之事項未加查究，逕以原處分裁處被上訴人罰鍰，有違反行政程序法第9條之疏誤。是被上訴人主張原處分對其裁處罰鍰部分，認事用法係有違誤，核為有據，其訴請撤銷，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

四、本院按：

- (一)公寓大廈管理條例第42條規定：「公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議，得委任或僱傭領有中央主管機關核發之登記證或認可證之公寓大廈管理維護公司或管理服務人員執行管理維護事務。」第46條規定：「第41條至前條公寓大廈管理維護公司及管理服務人員之資格、條件、管理維護公司聘僱管理服務人員之類別與一定人數、登記證與認可證之申請與核發、業務範圍、業務執行規範、責任、輔導、獎勵、參加訓練之方式、內容與時數、受委託辦理訓練之機構、團體之資格、條件與責任及登記費之收費基準等事項之管理辦法，由中央主管機關定之。」第50條規定：「從事公寓大廈管理維護業務之管理維護公司或管理服務人員違反第42條規定，未經領得登記證、認可證或經廢止登記證、

認可證而營業，或接受公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議決議之委任或僱傭執行公寓大廈管理維護服務業務者，由直轄市、縣（市）主管機關勒令其停業或停止執行業務，並處新臺幣4萬元以上20萬元以下罰鍰；其拒不遵從者，得按次連續處罰。」內政部依公寓大廈管理條例第46條授權訂定之行為時管理辦法第2條規定：「本條例所定公寓大廈管理服務人員（以下簡稱管理服務人員）之類別如下：一、公寓大廈事務管理人員（以下簡稱事務管理人員）：指領有中央主管機關核發認可證，受僱或受任執行公寓大廈一般事務管理服務事項之人員。……」第3條規定：「（第1項）事務管理人員應具有國民中學或相當於國民中學以上畢業學歷，且3年內未曾因違反本條例規定經中央主管機關廢止其認可證者。（第2項）前項人員應先參加由中央主管機關舉辦之事務管理人員講習，並應經測驗合格領得講習結業證書後，檢附申請書及資格證明文件、講習結業證書正本及其影本各乙份，向中央主管機關申請核發認可證後，始得擔任。（第3項）前項認可證有效期限為5年，事務管理人員應於期限屆滿前，向中央主管機關申請換發認可證。」第5條規定：「管理服務人員申請換發認可證，應檢附下列文件：一、申請書。二、原認可證正本。三、最近5年內參加中央主管機關舉辦或委託之相關機構、團體辦理訓練20小時以上之證明文件。但其認可證有效期限自本辦法中華民國94年7月14日修正生效日起不足3年者，免附。」前揭行為時管理辦法條文，旨在落實對公寓大廈管理服務人員從事業務之行政監督，未逾公寓大廈管理條例第46條之授權範圍，亦與授權意旨無違，得予適用。準此，公寓大廈管理委員會委任或僱傭之管理服務人員，必須領有中央主管機關核發之認可證，始得執行管理維護業務，如於認可證屆期失效後，未向中央主管機關申請換發認可證，而繼續受委任或僱用，執行公寓大廈管理維護業務，即該當於未領得認可證而執行業務之違規情事。



(二)次按違反行政法上義務之行為非出於故意或過失者，不予處罰，為行政罰法第7條第1項所規定。所謂「故意」包含「直接故意」與「間接故意」，係指「人民對違反行政法義務行為之事實，明知並有意使其發生者，或預見其發生而其發生並不違背其本意者」；所謂「過失」則涵括「無認識之過失」與「有認識之過失」，意指「人民對於違反行政法義務行為之事實，按其情節應注意，並能注意，而不注意，致其發生，或雖預見其發生而確信其不發生者」而言。故行為人對於構成違規之事實，預見其發生者，縱非故意，亦係有認識之過失。再依行政罰法第8條規定：「不得因不知法規而免除行政處罰責任。」違章行為人縱使不認識自己行為乃法規所不許，或誤認其行為係法規所許，仍構成「應注意，並能注意，而不注意」之過失責任條件。

(三)經查，被上訴人於100年8月2日申經內政部核發原認可證，效期自100年8月2日至105年8月1日，其於100年8月起至109年10月15日止均受僱瑞士村管委會執行公寓大廈管理維護業務。上訴人因接獲民眾檢舉被上訴人原認可證逾期，於109年7、8月間前往瑞士村管委會調查，並於109年8月17日函請瑞士村管委會改善；被上訴人嗣於109年8月18、19日參加公寓大廈管理服務人員類（事務管理人員）回訓講習班，並申經內政部於109年10月29日換發系爭認可證，有效期限為110年8月1日等情，為原審確定之事實，核與卷內證據相符，得為本院判決之基礎。是以，被上訴人於原認可證自105年8月2日起因期限屆滿而失其效力後，在未向中央主管機關申請換發認可證獲准前，繼續受僱瑞士村管委會擔任公寓大廈管理服務人員至109年10月15日，自係違反公寓大廈管理條例第42條規定，未經領得認可證而受僱執行公寓大廈管理維護業務，其於事後完成換證，並不影響上開違規行為之成立。又被上訴人既於100年8月2日即經內政部核發原認可證，對其必須領得有效認可證始得執行公寓大廈管理維護業務之法律規定，理當知悉，其即使基於個人主觀確信原認可證失效

後，得申請換發，不致構成違規，而於原認可證期限屆滿後至領得系爭認可證前，繼續受僱執行公寓大廈管理維護業務，就該段期間違反公寓大廈管理條例第42條規定之行為，仍具有認識之過失，則上訴人依同條例第50條規定，以原處分裁處被上訴人法定最低額度之4萬元罰鍰，核屬有據，訴願決定予以維持，亦無不合。至內政部營建署針對原審函詢公寓大廈管理條例第50條規定，於原認可證效期屆至，但尚未申經換發之情形，是否亦有適用一節，以110年函回復略以：目前因便民考量，於認可證有效期限屆滿後5年內仍得依行為時管理辦法第5條規定補申請換發，惟認可證之有效期限計算係限縮以原核發認可證有效期限起算5年為新換發之認可證有效期限，該證係換發後方屬有效。又認可證逾期即失其效力，若未申請換發認可證，依公寓大廈管理條例第42條及第50條規定，不得執行管理維護事務，仍需經換發領得認可證後，才可執行管理維護事務等語（參見原審卷第149、150頁），雖可認內政部對於原持有認可證因有效期限屆滿而失效之公寓大廈管理服務人員，從寬允許其等得於原認可證效期屆滿後5年內申請換發，就此等申請案件並未適用行為時管理辦法第3條第3項規定，以效期屆滿後始提出申請為由予以駁回，惟該函仍重申公寓大廈管理條例第42條規定之意旨，強調管理服務人員原持有之認可證一旦屆期即失效，在未領得新換發認可證前，不得執行公寓大廈管理維護業務。至該函所謂新換發認可證之有效期限計算係限縮以原核發認可證有效期限起算5年，無非說明逾期申請換發認可證之情形，新換發認可證之5年效期，係自原核發認可證屆期時接續計算，無法如同遵期申請換發者，可領得有效期限為完整5年之新認可證，非謂原持有認可證已逾期之公寓大廈管理服務人員一經領得換發之認可證，其於原認可證屆期失效後執行管理維護業務行為之違法性，即可因而獲得補正。原判決以內政部營建署110年函既稱換發後認可證之效期5年係接續前認可證之效期為計算，可見換發之效力乃溯

及自前認可證效期屆滿之翌日即行起算，進而認定被上訴人原本於105年8月2日至109年10月28日所處無認可證之狀態，業因換發之溯及效力而更改為已有核給認可證之人，其在上開期間執行管理維護業務，因此符合公寓大廈管理條例第42條規定，不得再論以違規，上訴人未適時調查被上訴人已否申經換發新認可證獲准，逕以原處分裁處被上訴人罰鍰，有違反行政程序法第9條之疏誤等語，容有適用法規不當之違法。

(四)綜上所述，原判決撤銷訴願決定及原處分關於罰鍰部分，既有如上所述之違法情事，則上訴人執此指摘，請求廢棄此部分原判決，為有理由。又被上訴人於原認可證失效後至取得系爭認可證前，受僱執行公寓大廈管理維護業務，是否違反公寓大廈管理條例第42條規定，及有無故意或過失，業經兩造於原審充分攻防，本院自為判決，並不會對兩造造成突襲，故由本院本於原審確定之事實，將原判決撤銷訴願決定及原處分關於罰鍰部分廢棄，並就該廢棄部分，駁回被上訴人在第一審之訴。

六、據上論結，本件上訴為有理由。依行政訴訟法第256條第1項、第259條第1款、第98條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 11 月 30 日

最高行政法院第一庭



中 華 民 國 111 年 11 月 30 日