

內政部營建署

104 年度「協助整理公寓大廈管理維護公司認可
業務及提供公寓大廈管理法律處理意見書」案

公寓大廈管理條例條文解釋函令
彙 編

(104 年 1 月~104 年 12 月)

委託單位：內政部營建署

受託單位：中華民國物業管理經理人協會

報告日期：民國 104 年 12 月

公寓大廈管理條例條文解釋函令彙整說明（104 年度）

公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例），自民國 84 年 6 月 28 日公布以來，經中央及地方主管機關多年宣導及持續努力下，目前向直轄市、縣(市)政府報備有案之公寓大廈管理組織已達二萬多個，由於各社區或民眾對於本條例及相關函釋之需求日益殷切，爰配合本條例民國 92 年 12 月 31 日及民國 102 年 5 月 8 日之修正公布，將修正之條文及歷年之解釋函令彙整，於 94 年 6 月完成「公寓大廈管理條例條文暨解釋函令彙編」之初版。後本條例於 95 年 1 月 18 日修正第 29 條條文；增訂第 59 條之 1 條文，96 年 3 月修訂再版除配合本條例修正外，並增列收錄 93 年 8 月 30 日至 95 年 12 月 31 日之函令解釋。

本輯彙編係委託中華民國物業管理經理人協會編製，其編排方式，係將 104 年度之解釋函令，擇其內容重要者，依本條例條文之次序，依序編輯，俾提供方便查閱。

本彙編收錄 104 年度之解釋函令，內容如有疑義，以原函(令)內容為準。

公寓大廈管理條例解釋函令依條文別檢索（104 年度）

條例	筆數	頁碼	條例	筆數	頁碼	條例	筆數	頁碼
第 1 條	0	1	第 23 條	3	37	第 45 條	1	89
第 2 條	0	1	第 24 條	1	39	第 46 條	0	90
第 3 條	3	2	第 25 條	6	40	第 47 條	0	91
第 4 條	1	9	第 26 條	0	47	第 48 條	2	92
第 5 條	0	10	第 27 條	10	48	第 49 條	0	94
第 6 條	1	11	第 28 條	0	54	第 50 條	0	94
第 7 條	1	13	第 29 條	13	55	第 51 條	0	94
第 8 條	4	14	第 30 條	5	66	第 52 條	0	95
第 9 條	0	19	第 31 條	5	69	第 53 條	3	96
第 10 條	4	20	第 32 條	4	71	第 54 條	0	98
第 11 條	0	24	第 33 條	0	74	第 55 條	1	98
第 12 條	0	25	第 34 條	0	75	第 56 條	1	99
第 13 條	0	25	第 35 條	5	76	第 57 條	1	100
第 14 條	0	25	第 36 條	2	79	第 58 條	1	102
第 15 條	0	25	第 37 條	1	81	第 59 條	0	103
第 16 條	1	26	第 38 條	1	81	第 59-1 條	0	103
第 17 條	0	28	第 39 條	0	81	第 60 條	0	103
第 18 條	3	29	第 40 條	0	81	第 61 條	0	103
第 19 條	0	31	第 41 條	0	82	第 62 條	0	103
第 20 條	1	32	第 42 條	3	83	第 63 條	0	103
第 21 條	2	34	第 43 條	4	85			
第 22 條	1	36	第 44 條	1	88	合計	96 筆	

公寓大廈管理條例條文暨解釋函令彙編

中華民國八十四年六月二十八日總統華總(一)義字第四三一六號令公布全文五十二條
中華民國八十九年四月二十六日總統華總(一)義字第八九〇〇一〇四四三〇號令修正第二條條文
中華民國九十二年十二月三十一日總統華總(一)義字第 09200243911 號令修正
中華民國九十五年一月十八日總統華總一義字第 09500005871 號令修正發布第 29 條條文；增訂第 59-1 條條文
中華民國一〇二年五月八日總統華總一義字第 10200082711 號令修正發布第 8 條及第 27 條條文

第一章 總 則

- 第 一 條 為加強公寓大廈之管理維護，提昇居住品質，特制定本條例。
本條例未規定者，適用其他法令之規定。
- 第 二 條 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。

第 三 條 本條例用辭定義如下：

- 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。
- 二、區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。
- 三、專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。
- 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。
- 五、約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。
- 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。
- 七、區分所有權人會議：指區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議。
- 八、住戶：指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者。
- 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。
- 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二十八條第三項、第二十九條第六項規定為負責管理公寓大廈事務者。
- 十一、管理服務人：指由區分所有權人會議決議或管理負責人或管理委員會僱傭或委任而執行建築物管理維護事務之公寓大廈管理服務人員或管理維護公司。
- 十二、規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。

.....
▲ 台端函詢關於公寓大廈規約範本疑義乙案

內政部營建署 104.1.5 營署建管字第 01030084412 號

- 一、按「區分所有權人會議：指區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議。」、「規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。」為公寓大廈管理條例第 3 條第 7 款、第 12

款所明定，故規約之修改及訂定應經區分所有權人會議決議。又區分所有權人會議之決議，應踐行條例第 30 條至第 32 條及第 34 條規定程序，始有效力。

▲關於貴會函詢機車停車格使用管理疑義乙案

內政部營建署 104.1.5 營署建管字第 01032924166 號

一、按「本條例用辭定義如下：七、區分所有權人會議：指區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議。十二、規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。」、「有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約定之。」、「管理委員會之職務如下：一、區分所有權人會議決議事項之執行。」分別為公寓大廈管理條例第 3 條第 7 款及第 12 款、第 23 條第 1 項、第 36 條第 1 款所明定，是有關公寓大廈停車空間之管理使用事宜，在不違反相關法令規定下，得以規約或區分所有權人會議決議定之，各區分所有權人自當共同遵守。

▲有關貴會函詢公寓大廈管理服務人員聘用疑義

內政部營建署 104.2.10 營署建管字第 01040002275 號

一、按「十一、管理服務人：指由區分所有權人會議決議或管理負責人或管理委員會僱傭或委任而執行建築物管理維護事務之公寓大廈管理服務人員或管理維護公司。」、「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。」
「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四十二條規定，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，並處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰；其拒不遵從者，得按次連續處罰。」為公寓大廈管理條例第 3 條第 11 款、第 42 條及第 50 條所明定，故接受管理委員會僱傭執行公寓大廈管理維護事務之人員，當領有中央主管機關核發之認可證，未經領得認可證而執行該業務者，由直轄市、縣(市)主管機關依條例規定處罰。

二、按「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有

之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」「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。」為公寓大廈管理條例第 10 條第 2 項、第 29 條第 2 項所明定，故僱傭執行公寓大廈管理維護事務人員所需費用，因涉及管理委員會事務執行方式，應依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。

三、按「管理委員會之職務如下：九、管理服務人之委任、僱傭及監督。」「有下列行為之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣一千元以上五千元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：四、管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由未執行第三十六條第一款、第五款至第十二款所定之職務，顯然影響住戶權益者。」為公寓大廈管理條例第 36 條第 9 款及第 49 條第 4 款所明定，故管理委員會對管理服務人之委任、僱傭及監督未盡職責者，由直轄市、縣(市)主管機關依條例規定處罰。

▲ 貴會函詢共用部分修繕費用可否由規約另訂分擔方式疑義

內政部營建署 104.2.13 營署建管字第 01040006814 號

一、按「規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。」、「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。」、「專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」分別為公寓大廈管理條例第 3 條第 4 款及第 12 款、第 10 條第 1 項及第 2 項所明定，爰共用部分修繕費用之分擔，依上開條文規定辦理，若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定，若有執行爭議，宜循司法途徑解決。

▲有關公寓大廈區分所有權人會議委託書及修改規約疑義乙案

內政部營建署 104.3.5 營署建管字第 01040011677 號

- 一、按「區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席；受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。」為公寓大廈管理條例（以下稱條例）第 27 條第 3 項所明定，其立法意旨，係為保障區分所有權人行使區分所有權人會議表決權之權利，故特別規定區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席，且為避免委託之區分所有權集中於特定之受託人，於條文但書中限制其受託之比例及人數。
- 二、另按「規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。」、「區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之。」為條例第 3 條第 12 款、第 31 條定有明文，故規約條文之增訂或修正，應經區分所有權人會議決議。又區分所有權人會議之決議，應踐行條例第 30 條至第 32 條及第 34 條規定程序，始有效力。惟區分所有權人會議之決議或規約之內容，如有爭議，係屬私權，宜循司法途徑解決。

▲關於公寓大廈管理條例修正草案、區分所有權人會議決議事項人數違反公寓大廈管理相關條例及社區規約乙案

內政部營建署 104.3.10 營署建管字第 01040014202 號

- 一、按「本條例用辭定義如下：十二、規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。」、「公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於變更設計時亦同。」、「前項規約草約經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 3 條第 12 款、第 56 條第 1 項及第 2 項所明定，故規約草約經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。又規約草約得依本部頒布之規約範本定之。另關於本條例

修正草案業於 102 年 6 月 17 日函送立法院審議，尚未通過。

- 二、有關台端所陳區分所有權人會議決議事項人數違反公寓大廈管理相關條例及社區規約一節，涉個案事實之認定，如有爭議，係屬私權，宜循司法途徑解決。

▲關於公寓大廈管理條例第 3 條第 11 款、第 36 條及第 42 條等疑義 1 案

內政部營建署 104.5.4 營署建管字第 01040024354 號

- 一、按「管理服務人：指由區分所有權人會議決議或管理負責人或管理委員會僱傭或委任而執行建築物管理維護事務之公寓大廈管理服務人員或管理維護公司。」、「管理委員會之職務如下：一、區分所有權人會議決議事項之執行。…十三、其他依本條例或規約所定事項。」、「管理委員會會議決議之內容不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議。」、「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。」為公寓大廈管理條例第 3 條第 11 款、第 36 條、第 37 條及第 42 條所明定，故依上開條文規定，公寓大廈管理委員會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，惟管理委員會會議決議之內容不得違反規約或區分所有權人會議決議。

▲關於台端函詢公寓大廈修訂規約法源疑義

內政部營建署 104.5.22 營署建管字第 01042908467 號

- 一、按「規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。」為公寓大廈管理條例第 3 條第 12 款所明定，故規約修訂請依前開規定經區分所有權人會議決議為之。

▲關於台端函詢公寓大廈修訂規約法源疑義

內政部營建署 104.6.22 營署建管字第 01040036878 號

- 一、按「為加強公寓大廈之管理維護，提昇居住品質，特制定本條例。本條例未規定者，適用其他法令之規定。」、「規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 1 條、第 3 條第 12 款明定，故公寓大廈之管理維護依條例規定辦理，而修改規約應在不違反條例相關規定原則下依區分所有權人會議決議為之。

▲關於函詢公寓大廈修改規約暨委員任期等疑義 1 案

內政部營建署 104.6.22 營署建管字第 01040037791 號

- 一、按「規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。」為公寓大廈管理條例第 3 條第 12 款所明定，故修改規約如依前開規定經區分所有權人會議決議並踐行第 30 條至 32 條及第 34 條規定程序，自生效力。
- 二、關於管理委員任期乙節，本署 101 年 8 月 9 日營署建管字第 1010050882 號函已明釋，檢送前開函供參。

▲台端函詢關於建築物陽台維修管理責任歸屬疑義乙案

內政部營建署 104.7.16 營署建管字第 01040045108 號

- 一、按「專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。」、「約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。」、「區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。」、「專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。」、為公寓大廈管理條例第 3 條第 3 款、第 5 款、第 5 條、第 10 條第 1 項所明定，故公寓大廈專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護請依前開規定辦理。

▲關於台端函詢未具公寓大廈地下停車位所有權或使用權之住戶，可否參與決議或制定停車位之使用管理方式疑義 1 案

內政部營建署 104.8.27 營署建管字第 01040055723 號

- 一、按停車位涉有「法定停車位」、「獎勵增設停車位」及「自行增設停車位」之分，依公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 58 條第 2 項規定「法定停車位」為共用部分，至於「獎勵增設停車位」及「自行增設停車位」係屬共用部分或專有部分應依條例第 56 條第 1 項及本部 85 年 3 月 11 日台（85）內營字第 8572341 號函示規定於申請建造執照之圖說標示。
- 二、再按「專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者」、「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」、「約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者」為條例第 3 條第 3 款、第 4 款、第 5 款所明定，故旨揭地下停車位經前項（說明二）規定釐清後，有關其使用管理方式，本署 91 年 12

月 9 日營署建管字第 0910076827 號函說明二已明釋，檢附上開函供參。

▲關於函詢公寓大廈管理委員會得否為不動產或動產（如汽車）登記之權利主權及如何辦理所有權移轉登記暨如何取得法人資格並依法辦理法人登記等事宜乙案

內政部營建署 104.9.18 營署建管字第 01040059717 號

- 一、按「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。」為公寓大廈管理條例第 3 條第 9 款所明定，關於管理委員會得否為不動產或動產（如汽車）登記之權利主權及如何辦理所有權移轉登記 1 節，涉受理機關之登記規定，屬本部地政司主管業務，建請逕洽該司詢問。
- 二、另函詢如何取得法人資格並依法辦理法人登記等事宜，按人民團體等法人組織申請或登記，涉本部合作及人民團體司籌備處主管業務，請逕洽該處詢問。

▲關於公寓大廈規約約定專用部分地價稅繳交事宜一案

內政部營建署 104.9.22 營署建管字第 01043040416 號

- 一、按「約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。」、「規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。」、「區分所有權人會議：指區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議。」、「……規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：一、約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。……」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 3 條第 5 款、第 7 款、第 12 款及第 23 條所明定，故有關規約之修訂，應依上開條文規定，經區分所有權人會議決議。又區分所有權人會議決議須踐行條例第 30 條至第 34 條規定程序，始為有效，合先敘明。
- 二、查貴委員國會辦公室傳真檢附之社區規約範本，已於第 14 條明定約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付，基於條例之社區自治精神，有關所詢公寓大廈約定專用部分之地價稅繳交事宜，應依上開規定於規約明訂並踐行條例第 30 條至第 34 條規定程序。

第二章 住戶之權利義務

第 四 條 區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。

專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。

▲ 貴會函詢社區地下停車位管理疑義案

內政部營建署 104.2.11 營署建管字 01040005530 號

一、按「區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。」、「區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。」、「規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。」、「有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約定之。」為公寓大廈管理條例第 4 條、第 5 條、第 3 條第 12 款、第 23 條第 1 項所明文，故公寓大廈專有部分停車空間之管理使用事宜，區分所有權人得在不違反相關法律規定下，對其專有部分自由使用、收益、處分，惟仍不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益行為，本署 93 年 10 月 28 日營署建管字第 0932917542 號函暨 101 年 8 月 28 日營署建管字第 1010054689 號函亦有明釋，請依上開函釋規定辦理；如尚有個案執行疑義，可檢具具體相關資料，向縣市政府洽詢。

第 五 條 區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。

第 六 條 住戶應遵守下列事項：

- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
- 二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
- 五、其他法令或規約規定事項。

前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

住戶違反第一項規定，經協調仍不履行時，住戶、管理負責人或管理委員會得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。

▲ 有關公寓大廈管理條例第 6 條執行疑義

內政部營建署 104.12.22 營署建管字第 01040078436 號

- 一、據「按條例第 6 條第 1 項第 2 款及第 3 款規定，『住戶應遵守下列事項：……二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。』，故條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，其約定專用部分，雖得不受第 7 條各款不得為約定專用部分之限制，然住戶、管理負責人或管理委員會因維護、修繕等，必須進入或使用該住戶之約定專用部分時，該住戶不得拒絕。至旨揭情事涉個案事實認定，請依上開規定，本於權責認定之。」為本署 95 年 10 月 19 日營署建管字第 0950052779 號函所明釋。

- 二、另按「有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）

主管機關處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：……三、區分所有權人或住戶違反第六條規定，主管機關受理住戶、管理負責人或管理委員會之請求，經通知限期改善，屆期不改善者。」、「區分所有權人會議召集人、臨時召集人、起造人、建築業者、區分所有權人、住戶、管理負責人、主任委員或管理委員有第 47 條、第 48 條

或第 49 條各款所定情事之一時，他區分所有權人、利害關係人、管理負責人或管理委員會得列舉事實及提出證據，報直轄市、縣（市）主管機關處理。」為條例第 47 條及第 59 條已有明定，來函所詢事宜，請依個案事實之認定及上述有關規定，本於職權核處。

第七條 公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：

- 一、公寓大廈本身所占之地面。
- 二、連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄。
- 三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。
- 四、約定專用有違法令使用限制之規定者。
- 五、其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。

▲關於台端所詢地下停車空間之各層結構外牆及結構柱約定為約定專用部分，是否違反公寓大廈管理條例第7條規定疑義乙案

內政部營建署 104.2.11 營署建管字第 01040008030 號

- 一、按「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：一、公寓大廈本身所占之地面。二、連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄。三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。四、約定專用有違法令使用限制之規定者。五、其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。」、「公寓大廈之起造人或區分所有權人應依使用執照所記載之用途及下列測繪規定，辦理建物所有權第一次登記：一、獨立建築物所有權之牆壁，以牆之外緣為界。二、建築物共用之牆壁，以牆壁之中心為界。三、附屬建物以其外緣為界辦理登記。四、有隔牆之共用牆壁，依第二款之規定，無隔牆設置者，以使用執照竣工平面圖區分範圍為界，其面積應包括四周牆壁之厚度。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第7條及第56條第3項所明定。查條例第7條係基於實際使用管理之目的，限制應為共用部分而不得為約定專用部分之範圍。故公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造，因使用上具有整體不可分性，而納入上開限制範圍，以利公寓大廈使用管理及維護等事務執行，其意旨與條例第56條第3項所定之建物測繪規定不同，亦與建物登記有異。如有建築物個案之測量登記疑義，請逕向當地之直轄市、縣（市）地政機關或其分設登記機關洽詢。

第 八 條 公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。

公寓大廈有十二歲以下兒童之住戶，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施。防墜設施設置後，設置理由消失且不符前項限制者，區分所有權人應予改善或回復原狀。

住戶違反第一項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依第四十九條第一項規定處理，該住戶並應於一個月內回復原狀。屆期未回復原狀者，得由管理負責人或管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

▲關於貴會所詢公寓大廈管理條例第 8 條及第 16 條執行疑義乙案

內政部營建署 104.1.22 營署建管字第 01030085418 號

- 一、有關公寓大廈外牆屬專有部分或共用部分之認定及外牆面使用之疑義一節，本署 99 年 6 月 14 日營署建管字第 0990036588 號書函（如附件）已有明釋。
- 二、又按「專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。」、「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」為公寓大廈管理條例第 10 條第 1 項、第 2 項所明定，故有關專有部分、約定專用部分、共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護責任及費用負擔，依上開條文規定辦理。
- 三、又「按建築物設置騎樓係供公眾通行之用，建築技術規則建築設計施工編第 57 條第 2 款已有明定，不得裝設任何台階或阻礙物。騎樓地設置鐵捲門阻礙騎樓通暢，妨礙公共交通，除得依『道路交通管理處罰條例』處理外，亦可以依違章建築處理辦法之規定辦理。」為本部 79 年 11 月 20 日台內營字第 870548 號函所明釋。至貴會所陳大樓店面前騎樓堆放電動玩具營業、設柵欄、隔間做營業等事項，涉個案事實之認定，係屬地方主管機關權責，請逕向高雄市政府洽詢。

▲關於公寓大廈外牆設置廣告物事宜一案

內政部營建署 104.8.11 營署建管字第 01040046879 號

- 一、「.....『公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。』、『前項規約草約經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。』公寓大廈管理條例以下簡稱條例.....第 56 條第 1 項及第 2 項分別定有明文，故『規約草約』於起造人申請建造執照時即已向直轄市、縣（市）政府提出，其經承受人簽署同意後，於起造人召開第一次區分所有權人會議訂定規約前，依條例第 56 條第 2 項規定，視為規約，住戶當遵守之。.....」為本署 96 年 2 月 5 日營署建管字第 0960005267 號函（如附件 1）所釋。
- 二、次據本部 96 年 5 月 1 日內授營建管字第 0960802798 號函（如附件 2）所載：「按『公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。』為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 8 條第 1 項所明定，又按『招牌廣告及樹立廣告許可申請書』檢附相關文件包括公寓大廈規約或區分所有權人會議決議之文件（限於管理組織報備有案之公寓大廈設置者），故公寓大廈外牆設置廣告物，申請人除應依『招牌廣告及樹立廣告管理辦法』之規定辦理外，於申請時應檢附該公寓大廈規約或區分所有權人會議決議之文件，主管機關當依申請時檢附之文件據以審查，如該公寓大廈規約或區分所有權人會議決議未向直轄市、縣（市）主管機關完成報備，或已完成報備，但對於廣告物設置無相關規定之限制時，主管機關自得依權責核發該廣告物之設置許可。意即規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，惟於該規約或決議向直轄市、縣（市）主管機關完成報備程序前，其已受理之廣告物設立申請案件，均得不受規約規定或區分所有權人會議決議之限制。」亦有明釋
- 三、有關來函所詢區分所有權人於公寓大廈外牆設置廣告物事宜一案，應依上開函示及有關規定辦理。

▲有關公寓大廈管理委員會依區分所有權人會議決議執行外牆磁磚修補，修補後色差抵觸規約，涉違反公寓大廈管理條例第 8 條規定，及區分所有權人會議決議與規約競合時如何之處疑義 1 案

- 一、按「公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。」「住戶違反第一項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依第四十九條第一項規定處理，該住戶並應於一個月內回復原狀。屆期未回復原狀者，得由管理負責人或管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 8 條第 1 項、第 3 項所明定，有關貴府稱，貴市鳳山區鳳座大樓規約已規定不得任意變更外牆顏色並完成報備在案，故依前開規定如「住戶」違反規定，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依第 49 條第 1 項規定處理，該住戶並應於一個月內回復原狀。屆期未回復原狀者，得由管理負責人或管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。
- 二、按「管理委員會之職務如下：一、區分所有權人會議決議事項之執行。」、「有下列行為之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣一千元以上五千元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：…四、管理負責人、主任委員或管理委員會無正當理由未執行第三十六條第一款、第五款至第十二款所定之職務，顯然影響住戶權益者。」為條例第 36 條第 1 款、第 48 條第 4 款明定，故管理委員會職務，依上開規定為執行區分所有權人會議決議事項；如管理負責人、主任委員或管理委員會無正當理由未執行第 36 條第 1 款規定者，由直轄市、縣(市)主管機關依條例第 48 條第 4 款規定處以罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰。
- 三、有關公寓大廈定有限制之規約並已經直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案，與區分所有權人會議決議不符競合之處理 1 節，按規約係經區分所有權人會議決議之共同遵守事項，如區分所有權人會議之決議事項與規約不符時，應先於區分所有權人會議提案修訂規約，踐行本條例第 30 條至第 34 條規定之程序，始得據以辦理。

▲有關住戶依公寓大廈管理條例第 8 條第 2 項規定設置防墜設施一案

- 一、查 102 年 5 月 8 日總統華總一義字第 10200082711 號令修正公布公寓大廈管理條例第 8 條第 2 項規定略以：「公寓大廈有十二歲以下兒童之住戶，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施。防墜設施設置後，設置理由消失且不符前項限制者，區分所有權人應予改善或回復原狀」，本部前以 102 年 7 月 4 日台內營字第 1020806442 號令訂頒「公寓大廈防墜設施設置原則」（以下簡稱原則），並以同日台內營字第 10208064422 號書函請轉知所屬，合先敘明。
- 二、鑑於幼童墜樓死亡事件頻傳，重申家中有 12 歲兒童之住戶，設置之防墜設施如符合上開規定，管理委員會或區分所有權人會議決議自不能任意加以禁止，請加強相關宣導工作，並轉知所轄公寓大廈管理組織。

▲關於公寓大廈管理條例第 8 條之變更構造或其他類似之行為一案

內政部營建署 104.6.22 營署建管字第 01042910067 號

- 一、「按『公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。』為公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項所明定，故公寓大廈住戶擅自將建築物外牆窗戶形式變更，倘屬公寓大廈周圍上下或外牆面之變更構造、顏色或其他類似之行為，自得依上開規定，以規約規定或區分所有權人會議決議限制之。」為本署 98 年 9 月 10 日營署建管字第 0980059446 號函所明示。
- 二、另按「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第九條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。」、「前項一定規模以下之免辦理變更使用執照相關規定，由直轄市、縣（市）主管建築機關定之。」、「本法第七十三條第二項所定有本法第九條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照之規定如下：三、防火避難設施：（一）直通樓梯、安全梯或特別安全梯之構造、數量、步行距離、總寬度、避難層出入口數量、寬度及高度、避難層以外樓層出入口之寬度、樓梯及平臺淨寬等之變更。（二）走廊構造及寬度之變更。（三）緊急進口構造、排煙設備、緊急照明設備、緊急用昇降機、屋頂避難平臺、防火間隔之變更。」分別為建築法第 73 條第 2

項、第 3 項及建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條第 3 款所明定，來函所詢事宜涉屬個案事實認定，係屬地方主管機關權責，宜請檢具具體文件圖說資料逕向建築物所在地主管建築機關洽詢。

第九條 各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權。但另有約定者從其約定。

住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。

前二項但書所約定事項，不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定。

住戶違反第二項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。

第十條 專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。

共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。

前項共用部分、約定共用部分，若涉及公共環境清潔衛生之維持、公共消防滅火器材之維護、公共通道溝渠及相關設施之修繕，其費用政府得視情況予以補助，補助辦法由直轄市、縣（市）政府定之。

▲ 貴會函詢公寓大廈管理條例疑義案

內政部營建署 104.3.2 營署建管字第 01040007135 號

- 一、有關重新召開會議中，得否以臨時動議提出新議案疑義，本署 96 年 9 月 11 日營署建管字第 0960049231 號函已明釋在案，請依前揭函釋辦理。
- 二、按「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」為公寓大廈管理條例第 10 條第 2 項所明定。故社區停車位費用之收取。規約另有規定者，從其規定，未規定者，須依區分所有權人會議決議辦理。如有爭議，事涉私權，宜請循司法途徑解決。
- 三、有關公寓大廈屋頂太陽能光電發電系統之設置疑義，本署 94 年 7 月 25 日台內營字第 0940084653 號函已明釋在案，請依前揭函釋辦理；如尚有個案執行疑義，可檢具具體相關資料，向縣市政府洽詢。
- 四、有關停車空間使用疑義，本署 93 年 10 月 28 日營署建管字第 0932917542 號函已有明釋，請依上開函釋辦理；如尚有個案執行疑義，可檢具具體相關資料，向縣市政府洽詢。

▲ 關於公寓大廈管理委員會運作事宜一案

內政部營建署 104.6.22 營署建管字第 01040039341 號

- 一、按「專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。共用部分、約定

共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」、「有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約定之。規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：一、約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。二、各區分所有權人對建築物共用部分及其基地之使用收益權及住戶對共用部分使用之特別約定。三、禁止住戶飼養動物之特別約定。四、違反義務之處理方式。五、財務運作之監督規定。六、區分所有權人會議決議有出席及同意之區分所有權人人數及其區分所有權比例之特別約定。七、糾紛之協調程序。」、「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。」、「區分所有權人會議召集人、臨時召集人、起造人、建築業者、區分所有權人、住戶、管理負責人、主任委員或管理委員有第 47 條、第 48 條或第 49 條各款所定情事之一時，他區分所有權人、利害關係人、管理負責人或管理委員會得列舉事實及提出證據，報直轄市、縣(市)主管機關處理。」為公寓大廈管理條例第 10 條第 1 項、第 2 項、第 23 條、第 29 條第 2 項及第 59 條所明定，應依上開規定辦理，如仍有疑義，涉屬個案事實認定，係屬地方主管機關權責，宜請檢具具體文件圖說資料逕向建築物所在地主管建築機關洽詢。

▲台端函詢 5 樓公寓是否為公寓大廈管理條例所規範範疇，及屋頂層因防水層失效漏水之修繕費用分擔疑義 1 案

內政部營建署 104.7.20 營署建管字第 01040046386 號

- 一、按「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。」、「本條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，其區分所有權人應依第二十五條第四項規定，互推一人為召集人，並召開第一次區分所有權人會議，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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 3 條第 1 款、第 55 條第 1 項規定。

故台端函詢之 5 樓公寓如為符合前開第 3 條第 1 款之建築物及其基地，或為 84 年 6 月 28 日條例施行前已取得建造執照，請依上開規定成立管理委員會或推選管理負責人。

- 二、按「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。」及「公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：…二、區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納。四、本基金之孳息。五、其他收入。…公共基金應設專戶儲存，並由管理負責人或管理委員會負責管理。其運用應依區分所有權人會議之決議為之。」、「管理委員會之職務如下：…七、收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用。」、「第三十六條、第三十八條及前條規定，於管理負責人準用之。」為條例第 10 條第 2 項暨第 18 條第 1 項、第 3 項及第 36 條、第 40 條規定，故公寓屋頂因防水層失效漏水之修繕費用分擔 1 節，請依上開規定辦理。

▲台端再函詢關於建築物陽台維修管理責任歸屬疑義乙案

內政部營建署 104.7.30 營署建管字 01040049269 號

- 一、按「專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。」、「專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。」為公寓大廈管理條例第 10 條第 1 項、第 12 條所明定，所詢建築物 7 樓陽台底部維修責任歸屬乙節，如該陽台底部屬專有部分、約定專用部分，則其修繕、管理、維護依規定由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。如屬專有部分之共同樓地板，則上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。

▲關於台端函詢公寓大廈管理事宜一案

內政部營建署 104.6.25 營署建管字第 01042910214 號

- 一、按公寓大廈管理條例第 10 條、第 29 條、第 30 條及第 35 條規定：「專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係

因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」、「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。管理委員、主任委員及管理負責人之任期，依區分所有權人會議或規約之規定，任期一至二年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。前項管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有第二十條第二項所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。公寓大廈之住戶非該專有部分之區分所有權人者，除區分所有權人會議之決議或規約另有規定外，得被選任、推選為管理委員、主任委員或管理負責人。公寓大廈未組成管理委員會且未推選管理負責人時，以第二十五條區分所有權人互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。區分所有權人無法互推召集人或申請指定臨時召集人時，區分所有權人得申請直轄市、縣(市)主管機關指定住戶一人為管理負責人，其任期至成立管理委員會、推選管理負責人或互推召集人為止。」、「區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得以公告為之；公告期間不得少於二日。管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。」、「利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及前條會議紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕。」已有明定，應依上開規定辦理。如仍有疑義，涉個案事實認定，係屬地方主管機關權責，宜請檢具相關資料逕向所在地主管建築機關洽詢。

第 十一 條 共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。

前項費用，由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔。

第十二條 專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。

第十三條 公寓大廈之重建，應經全體區分所有權人及基地所有權人、地上權人或典權人之同意。但有下列情形之一者，不在此限：

- 一、配合都市更新計畫而實施重建者。
- 二、嚴重毀損、傾頹或朽壞，有危害公共安全之虞者。
- 三、因地震、水災、風災、火災或其他重大事變，肇致危害公共安全者。

第十四條 公寓大廈有前條第二款或第三款所定情形之一，經區分所有權人會議依第三十一條規定決議重建時，區分所有權人不同意決議又不出讓區分所有權或同意後不依決議履行其義務者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命區分所有權人出讓其區分所有權及其基地所有權應有部分。

前項之受讓人視為同意重建。

重建之建造執照之申請，其名義以區分所有權人會議之決議為之。

第十五條 住戶應依使用執照所載用途及規約使用專有部分、約定專用部分，不得擅自變更。

住戶違反前項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，報請直轄市、縣(市)主管機關處理，並要求其回復原狀。

第十六條 住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。

住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依規約或區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。

住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全。但法令或規約另有禁止飼養之規定時，從其規定。

住戶違反前四項規定時，管理負責人或管理委員會應予制止或按規約處理，經制止而不遵從者，得報請直轄市、縣(市)主管機關處理。

▲有關公寓大廈1樓出入口之騎樓擺放機車，影響出入通行乙案

內政部營建署 104.2.24 營署建管字第 01040802580 號

一、按「住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。」、「住戶違反前四項規定時，管理負責人或管理委員會應予制止或按規約處理，經制止而不遵從者，得報請直轄市、縣(市)主管機關處理。」為公寓大廈管理條例第16條第2項及第5項所明定，住戶如於上開條例列舉處所之使用行為有妨礙維護建築物公共安全及逃生避難與出入通行目的時，管理負責人或管理委員會應予制止或按規約處理，經制止而不遵從者，得報請直轄市、縣(市)主管機關依同條例第49條第4款規定辦理。故公寓大廈1樓出入口之騎樓，若為出入口通往道路之通道者，依上開規定，不得擺放機車妨礙出入，請轉知所轄公寓大廈管理組織，以加強安全維護。

▲有關公寓大廈管理條例第十六條、第五十八條規定疑義乙案

內政部營建署 104.3.31 營署建管字第 01040018865 號

一、按「『公寓大廈之起造人或建築業者，不得將共用部分，包含法定空地、法定停車空間及法定防空避難設備，讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權。』係指不得將上開項目讓售或設

定專用使用權予未取得專有部分者。」為本部 93 年 9 月 8 日內授營建管字第 0930086315 號函釋在案。

- 二、另按「各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權。但另有約定者從其約定。」、「住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依規約或區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。」、「規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：二、各區分所有權人對建築物共用部分及其基地之使用收益權及住戶對共用部分使用之特別約定。」為公寓大廈管理條例第 9 條第 1 項、第 23 條第 2 項第 2 款所明定，故建築物之共用部分及其基地使用收益之權，依上開條文規定。

第十七條 住戶於公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者，應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。其因此增加其他住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。其投保、補償辦法及保險費率由中央主管機關會同財政部定之。

前項投保公共意外責任保險，經催告於七日內仍未辦理者，管理負責人或管理委員會應代為投保；其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。

第十八條 公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：

- 一、起造人就公寓大廈領得使用執照一年內之管理維護事項，應按工程造價一定比例或金額提列。
- 二、區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納。
- 三、本基金之孳息。
- 四、其他收入。

依前項第一款規定提列之公共基金，起造人於該公寓大廈使用執照申請時，應提出繳交各直轄市、縣(市)主管機關公庫代收之證明；於公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人，並完成依第五十七條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後向直轄市、縣(市)主管機關報備，由公庫代為撥付。同款所稱比例或金額，由中央主管機關定之。

公共基金應設專戶儲存，並由管理負責人或管理委員會負責管理。其運用應依區分所有權人會議之決議為之。

第一項及第二項所規定起造人應提列之公共基金，於本條例公布施行前，起造人已取得建造執照者，不適用之。

▲關於函詢依公寓大廈管理條例第 18 條第 1 款規定，起造人提列公共基金之期限疑義 1 案

內政部營建署 104.7.31 營署建管字第 01040047442 號

- 一、按「公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：一、起造人就公寓大廈領得使用執照一年內之管理維護事項，應按工程造價一定比例或金額提列。…四、其他收入。」「依前項第一款規定提列之公共基金，起造人於該公寓大廈使用執照申請時，應提出繳交各直轄市、縣(市)主管機關公庫代收之證明；於公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人，並完成依第五十七條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後向直轄市、縣(市)主管機關報備，由公庫代為撥付。同款所稱比例或金額，由中央主管機關定之。」「公共基金應設專戶儲存，並由管理負責人或管理委員會負責管理。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 18 條第 1 項第 1 款、第 1 項第 4 款及同條第 2 項、第 3 項明定，故公共基金來源及起造人提列之公共基金金額、期限、撥交、專戶等請依前開規定辦理。
- 二、至貴公司與管理委員會就點交事項及驗收、修繕等，另行協議提撥回饋金當公共基金，而函詢有否提撥期限及帳戶設定規定 1 節，按條例尚

無起造人依第 18 條規定提列公共基金外再提撥回饋金或設定帳戶之相關規定。

▲有關所詢公寓大廈管理條例第 18 條規定及條例對管理委員會之約束力為何疑義乙案

內政部營建署 104.9.17 營署建管字第 01042915261 號

- 一、按「公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：（一）起造人就公寓大廈領得使用執照一年內之管理維護事項，應按工程造價一定比例或金額提列。（二）區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納。（三）本基金之孳息。（四）其他收入。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 18 條所明定，故公共基金來源依前開規定計有 4 類。
- 二、關於區分所有權人或住戶應依規定繳納相關費用，如係屬公共基金，區分所有權人應依區分所有權人會議決議繳納；如係屬共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用，由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。前揭共用部分、約定共用部分之管理、維護之費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。為條例第 10 條第 2 項及前開第 18 條第 1 項第 2 款明定。故管理費或停車場費是否屬公共基金，應依區分所有權人會議決議或規約另有規定者，從其規定。
- 三、按「管理委員會之職務如下：一、區分所有權人會議決議事項之執行。…十、會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。…十三、其他依本條例或規約所定事項。」、「有下列行為之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣一千元以上五千元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：…四、管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由未執行第三十六條第一款、第五款至第十二款所定之職務，顯然影響住戶權益者。」為條例第 36 條第 1 款、第 13 款、第 48 條第 4 款所明定，故所詢條例對管理委員會之約束力為何 1 節，依前開規定辦理。

第十九條 區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

第二十條 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。

.....
▲關於社區管理規約能否限制承租戶擔任管理委員之疑義及委員解任後拒不交出相關印章及文書資料等乙案

內政部營建署 104.1.5 營署建管字第 01030084647 號

- 一、按「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。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 29 條第 2 項定有明文。故社區主委可否依規約規定，以不具擔任財委資格而逕予公告解任一節，係為管理委員解任之規定，應依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。
- 二、按「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。」、「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。.....」為條例第 20 條、第 49 條所明文規定，故管理委員於解職、離職或管理委員會改組時，應將上開條例規定之文件移交，拒不移交者，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。

▲關於公寓大廈公共基金保管運用情形一案

內政部營建署 104.8.3 營署建管字第 01042912360 號

- 一、按「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。」、「利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及前條會議紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕。」、「有下列行為之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣一千元以上五千元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：……三、管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由違反第三十五條規定者。……」、「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。……」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 20 條、第 35 條、第 48 條、第 49 條所明定。

二、另據條例第 59 條規定：「區分所有權人會議召集人、臨時召集人、起造人、建築業者、區分所有權人、住戶、管理負責人、主任委員或管理委員有第四十七條、第四十八條或第四十九條各款所定情事之一時，他區分所有權人、利害關係人、管理負責人或管理委員會得列舉事實及提出證據，報直轄市、縣(市)主管機關處理。」來函所詢事宜涉屬個案事實認定，係屬地方主管機關權責，宜請檢具具體文件資料，逕向建築物所在地主管建築機關辦理。

第二十一條 區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息。

▲關於貴縣公寓大廈住戶函詢大樓電梯管理使用乙案

內政部營建署 104.2.10 營署建管字第 01040008482 號

- 一、按「區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息。」、「住戶有下列情形之一者，由管理負責人或管理委員會促請其改善，於三個月內仍未改善者，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離：一、積欠依本條例規定應分擔之費用，經強制執行後再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 21 條、第 22 條第 1 項第 1 款所明定，故區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用時，應依條例第 21 條及第 22 條規定辦理，不宜以住戶未繳交公共基金或管理費或其他應負擔之費用為由，剝奪其共用部分使用之權，影響其生活利用上不可或缺之權利，為本部 94 年 7 月 28 日內授營建管字第 0940084983 號函所明釋。倘規約或區分所有權人會議決議剝奪區分所有權人或住戶其共用部分使用之權，影響其生活利用上不可或缺之權利時，係屬私權，宜循司法途徑解決。
- 二、至於所述大樓規約如經區分所有權人會議決議，修正規定住戶逾期未繳納管理費或拒繳管理費，得以電梯設置刷卡機並將其鎖卡機制，限制區分所有權人使用電梯之權益，是否涉及觸犯強制罪乙節，涉中華民國刑法之規定，請逕向法務部洽詢。

▲關於函詢住戶未繳管理費，經定相當期間催告仍不給付者之處理方式，應屬未繳納公共基金或積欠應繳納公共基金疑義 1 案

內政部營建署 104.8.12 營署建管字第 01040050937 號

- 一、按「區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息。」為公寓大廈管理條例第 21 條明定，故區分所有權人或住戶應繳納之費用歷經「已逾二期」、「達相當金額」、「定相當期間催告」仍不給付者，管

理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息。

第二十二條 住戶有下列情形之一者，由管理負責人或管理委員會促請其改善，於三個月內仍未改善者，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離：

一、積欠依本條例規定應分擔之費用，經強制執行後再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。

二、違反本條例規定經依第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。

三、其他違反法令或規約情節重大者。

前項之住戶如為區分所有權人時，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院命區分所有權人出讓其區分所有權及其基地所有權應有部分；於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理負責人或管理委員會得聲請法院拍賣之。

前項拍賣所得，除其他法律另有規定外，於積欠本條例應分擔之費用，其受償順序與第一順位抵押權同。

第二十三條 有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約定之。

規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：

- 一、約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。
- 二、各區分所有權人對建築物共用部分及其基地之使用收益權及住戶對共用部分使用之特別約定。
- 三、禁止住戶飼養動物之特別約定。
- 四、違反義務之處理方式。
- 五、財務運作之監督規定。
- 六、區分所有權人會議決議有出席及同意之區分所有權人人數及其區分所有權比例之特別約定。
- 七、糾紛之協調程序。

▲關於台端函詢公寓大廈管理條例疑義乙案

內政部營建署 104.3.13 署建管字第 01040011936 號

- 一、按「管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第 30 條第 2 項所明定，是以，上開條文所稱選任事項僅係通知將舉行管理委員選任。至於管理委員候選資格條件之修訂，非上開條例所稱「管理委員之選任事項」，如於區分所有權人會議以臨時動議提出，尚非條例所不許，惟區分所有權人會議決議之成立，應符合條例第 31 條及第 32 條規定出席、同意之人數與比例。
- 二、又按「規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。」、「規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：四、違反義務之處理方式。」為條例第 3 條第 12 款、第 23 條第 2 項第 4 款所明定，故有關住戶違反義務之處理方式，應依上開條文規定，載明於規約，始有效力。

▲關於台端函詢擬修改規約內容有關召開區分所有權人會議時之受委託數量，及開議決議額數等疑義乙案

內政部營建署 104.8.24 署建管字第 01040054146 號

- 一、按「『區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託

配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席；受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。」為公寓大廈管理條例第 27 條第 3 項所明定，區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席，不得委託其他區分所有權人之承租人代理出席，又依條例之規定，不得將受託之區分所有權人委託書再行委託他人代理出席。另該條文僅限制受託之比例及人數並未限制受託人僅得接受單一區分所有權人之委託。」、「.....故規約之訂定係經區分所有權人會議決議，其修正或變更亦須經區分所有權人會議決議，即區分所有權人會議決議，涉及規約之內容，應於決議後修正規約，避免產生爭議，且條例第 23 條第 2 項規定之事項，須載明於規約，始生效力。」為本署 103 年 11 月 27 日營署建管字第 1030071965 號書函說明一及本部 95 年 4 月 4 日內授營建管字第 0950801808 號函說明二所明釋，請依其辦理。

第二十四條 區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印第三十五條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項。

公寓大廈專有部分之無權占有人，應遵守依本條例規定住戶應盡之義務。

無權占有人違反前項規定，準用第二十一條、第二十二條、第四十七條、第四十九條住戶之規定。

▲關於函詢公寓大廈管理條例第 24 條疑義 1 案

內政部營建署 104.9.8 營署建管字第 01040057761 號

一、按「區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印第三十五條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項。」、「利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及前條會議紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 24 條、第 35 條所明定，如台端有繼受而取得房屋所有權，即成為區分所有權人，得於必要時依條例第 35 條規定請求閱覽或影印文件，及辦理依條例或規約所定之一切權利義務事項。

第三章 管理組織

第二十五條 區分所有權人會議，由全體區分所有權人組成，每年至少應召開定期會議一次。

有下列情形之一者，應召開臨時會議：

一、發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

二、經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

區分所有權人會議除第二十八條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員喪失區分所有權人資格日起，視同解任。無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人；召集人任期依區分所有權人會議或依規約規定，任期一年至二年，連選得連任一次。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，連選得連任一次。

召集人無法依前項規定互推產生時，各區分所有權人得申請直轄市、縣（市）主管機關指定臨時召集人，區分所有權人不申請指定時，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要指定區分所有權人一人為臨時召集人，或依規約輪流擔任，其任期至互推召集人為止。

▲關於公寓大廈管理條例第 25 條第 2 項第 2 款召開臨時會議之規定疑義乙案

內政部營建署 104.1.5 營署建管字第 01030082935 號

- 一、按「有下列情形之一者，應召開臨時會議：二、經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。」、「有下列行為之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：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二十八條所定之召集義務者。」為公寓大廈管理條例第 25 條第 2 項第 2 款、第 47 條第 1 款所明定，又按「區分所有權人所提議案，如係依條例第 25 條第 2 項規定請求召集者，召集人自應召開臨時會議並列入會議議題，召集人違反第 25 條所定之召集義務者，由直轄市、縣(市)主管機關依條例第 47 條規定處罰之。」為本署 99 年 11 月 19 日營署建

管字第 0990077183 號書函業已明釋。故有關本案召開臨時會議之規定一節，依上開條例及函釋辦理。

▲關於公寓大廈區分所有權人依公寓大廈管理條例第 25 條規定，連署請求召開區分所有權人臨時會議疑義乙案

內政部營建署 104.1.8 營署建管字第 01030080406 號

- 一、按「有下列情形之一者，應召開臨時會議：二、經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。」為公寓大廈管理條例第 25 條第 2 項第 2 款所明定，故請求召開臨時會議應由區分所有權人以書面載明召集之目的及理由。

▲關於區分所有權人會議召集人資格是否適法疑義乙案

內政部營建署 104.1.15 營署建管字第 01042900653 號

- 一、按「區分所有權人會議除第二十八條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員喪失區分所有權人資格日起，視同解任。無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人；召集人任期依區分所有權人會議或依規約規定，任期一至二年，連選得連任一次。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，連選得連任一次。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 25 條 3 項所明定，故區分所有權人會議召集人之產生應依前揭條文規定辦理。又區分所有權人會議之召集人應由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為之。無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，始得由區分所有權人互推一人為召集人。倘區分所有權人為法人時，其指派代表人所生之疑義一節，本部 95 年 4 月 13 日台內營字第 0950056147 號函業已明釋。
- 二、又按「本條例第二十五條第三項所定由區分所有權人互推一人為召集人，除規約另有規定者外，應有區分所有權人二人以上書面推選，經公告十日後生效。」為同條例施行細則第 7 條第 1 項所明定，故區分所有權人互推召集人之方式，除規約另有規定者外，應由「區分所有權人」二人（含二人）以上，以「書面」方式推選，經公告十日後生效。又上開所稱「公告」自應包含書面推選內容，並應顯示推選之區

分所有權人。

▲台端函詢公寓大廈管理條例第 25 條執行疑義

內政部營建署 104.2.6 營署建管字第 01040004734 號

一、按「區分所有權人會議，由全體區分所有權人組成，每年至少應召開定期會議一次。有下列情形之一者，應召開臨時會議：一、發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。二、經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明集之目的及理由請求召集者。區分所有權人會議除第二十八條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員喪失區分所有權人資格日起，視同解任。無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人；召集人任期依區分所有權人會議或依規約規定，任期一至二年，連選得連任一次。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，連選得連任一次。召集人無法依前項規定互推產生時，各區分所有權人得申請直轄市、縣(市)主管機關指定臨時召集人，區分所有權人不申請指定時，直轄市、縣(市)主管機關得視實際需要指定區分所有權人一人為臨時召集人，或依規約輪流擔任，其任期至互推召集人為止。」為公寓大廈管理條例第 25 條所明定，爰有關臨時會議之召開事由，依上開條文第 2 項辦理，若符合臨時會議之召開事由之一，其會議召集人應具備之資格，應依上開條文第 3、4 項規定辦理。若有個案執行疑義，請檢具具體事實資料，逕向當地直轄市、縣(市)政府洽詢。

▲台端函詢區分所有權人會議之召集人疑義案

內政部營建署 104.2.24 營署建管字第 01040009429 號

一、按「為加強公寓大廈之管理維護，提昇居住品質，特制定本條例。本條例未規定者，適用其他法令之規定。」、「區分所有權人會議除第 28 條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；…無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人」為公寓大廈管理條例第 1 條第 2 項及第 25 條第 3 項所明定，故區分所有權人會議之召集人資格依上開規定辦理。另本部 89 年 6 月 30 日台八九內營字第 8983866 號函已明釋，無召集權人所為之區分所有權人會議決議當然無效。

▲關於公寓大廈管理委員會主任委員管理委員暨召集人辭職程序疑義一案

內政部營建署 104.8.3 營署建管字第 01040045031 號

- 一、按「……區分所有權人會議除第二十八條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員喪失區分所有權人資格日起，視同解任。無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人；召集人任期依區分所有權人會議或依規約規定，任期一至二年，連選得連任一次。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，連選得連任一次。召集人無法依前項規定互推產生時，各區分所有權人得申請直轄市、縣（市）主管機關指定臨時召集人，區分所有權人不申請指定時，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要指定區分所有權人一人為臨時召集人，或依規約輪流擔任，其任期至互推召集人為止。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 25 條所明定。
- 二、次依條例第 29 條規定：「……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。管理委員、主任委員及管理負責人之任期，依區分所有權人會議或規約之規定，任期一至二年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。……公寓大廈未組成管理委員會且未推選管理負責人時，以第二十五條區分所有權人互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。區分所有權人無法互推召集人或申請指定臨時召集人時，區分所有權人得申請直轄市、縣（市）主管機關指定住戶一人為管理負責人，其任期至成立管理委員會、推選管理負責人或互推召集人為止。」
- 三、有關管理委員選任與召集人推選事宜，請依上開規定辦理，如仍有疑義，涉屬個案事實認定，係屬地方主管機關權責，宜請檢具具體文件圖說資料逕向建築物所在地主管建築機關洽詢。

▲關於公寓大廈區分所有權人會議召集人疑義一案

內政部營建署 104.8.26 營署建管字第 01040056268 號

- 一、按公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 25 條規定：「……區分所有權人會議除第二十八條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員喪失區分所有權人資格日起，視同解任。無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人；召集人任期依區分所有權人會議或依規約規定，任期一至二年，連選得連任一次。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，連選得連任一次。召集人無法依前項規定互推產生時，各區分所有權人得申請直轄市、縣（市）主管機關指定臨時召集人，區分所有權人不申請指定時，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要指定區分所有權人一人為臨時召集人，或依規約輪流擔任，其任期至互推召集人為止。」合先敘明。
- 二、依本條例上開條文規定，管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員如具區分所有權人身分者，均得為召集人；反之，如管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員未具區分所有權人身分者，即不具依本條例規定召開區分所有權人會議資格。查本條例第 25 條第 3 項前段雖未明定具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員是否須經「互推」程序，始得擔任召集人，惟依第 4 項規定「召集人無法依前項規定互推產生時，各區分所有權人得申請直轄市、縣（市）主管機關指定臨時召集人……」規定觀之，即本條例所定召集人均應具區分所有權人資格，進而，於無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，並應由區分所有權人透過互推程序產生之。如公寓大廈區分所有權人會議之召集人未經依第 25 條第 3 項規定互推產生，則非屬本條例所定召集人，自無適用本條例規定召開區分所有權人會議之餘地，其所召開之區分所有權人會議決議，自不生本條例所定效力。本署前述意見，是否妥適，未敢擅專，敬請惠示卓見憑辦。

▲關於貴會函詢指定臨時召集人疑義 1 案

內政部營建署 104.11.10 營署建管字第 01040070983 號

- 一、按「有下列情形之一者，應召開臨時會議：一、發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。二、經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。」、「區分所有權人會議除第二十八條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委

員或管理委員為召集人；管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員喪失區分所有權人資格日起，視同解任。無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人；召集人任期依區分所有權人會議或依規約規定，任期一至二年，連選得連任一次。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，連選得連任一次。」、「召集人無法依前項規定互推產生時，各區分所有權人得申請直轄市、縣(市)主管機關指定臨時召集人，區分所有權人不申請指定時，直轄市、縣(市)主管機關得視實際需要指定區分所有權人一人為臨時召集人，或依規約輪流擔任，其任期至互推召集人為止。」、「有下列行為之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：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二十八條所定之召集義務者。」為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第25條第2項、第3項、第4項及第47條第1項第1款所明定，故如有條例第25條第2項所定情形者，召集人自應依規定召開區分所有權人會議，倘違反上開所定之召集義務者，由直轄市、縣(市)主管機關依條例第47條第1項第1款處罰，先予說明。

二、另按「……該主任委員經區分所有權人依條例第25條第2項第2款規定請求召開區分所有權人會議拒不開會時，除由直轄市、縣(市)主管機關依條例第47條第1款規定處罰外，管理委員會之管理委員如具有區分所有權人身分，自得依上開條例第25條第3項前段規定擔任召集人召開區分所有權人會議。」為本署97年6月26日營署建管字第0970035340號函已有明釋，再予說明。

三、再按「區分所有權人依條例第25條第2項第2款規定請求召開區分所有權人會議時，當依同條例第25條第3項規定，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人召集。無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，始得由區分所有權人互推一人為召集人。……且召集人違反條例第25條所定召集義務時，由直轄市、縣(市)主管機關依條例第47條第1項第1款處罰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰……」為本部97年4月16日內授營建管字第0970063004號函所明釋。至召集人無法依規定互推產生時，各區分所有權人得申請直轄市、縣(市)主管機關指定臨時召

集人，惟指定臨時召集人事宜，屬地方主管機關權責，請逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

▲關於管理委員會主任委員於任期屆滿前依條例第 31 條規定召開第 1 次區權會流會，於屆滿後依條例第 32 條規定所召開第 2 次會議決議之效力疑義 1 案

內政部營建署 104.12.29 營署建管字第 01040074145 號

- 一、按「區分所有權人會議除第二十八條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；……召集人任期依區分所有權人會議或依規約規定，任期一至二年，連選得連任一次。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，連選得連任一次。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 25 條第 3 項所明定，另按「……公寓大廈管理委員會任期屆滿解任後如依規約無法選任管理委員、主任委員，成立管理委員會除儘速依法推選管理負責人外，未推選前，依前開條文規定以條例第 25 條區分所有權人互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人，仍無法互推或指定產生時，區分所有權人得申請直轄市、縣（市）主管機關指定住戶一人為管理負責人……」為本署 96 年 9 月 7 日營署建管字第 0960048340 號函、98 年 10 月 23 日營署建管字第 0980070146 號書函已有明釋，故區分所有權人會議召集人應符合上開規定。
- 二、至來函所詢，倘對規約內容產生執行疑義時，除得再召開全體區分所有權人會議做成決議外，亦得檢具具體資料，逕洽當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

第二十六條 非封閉式之公寓大廈集居社區其地面層為各自獨立之數幢建築物，且區內屬住宅與辦公、商場混合使用，其辦公、商場之出入口各自獨立之公寓大廈，各該幢內之辦公、商場部分，得就該幢或結合他幢內之辦公、商場部分，經其區分所有權人過半數書面同意，及全體區分所有權人會議決議或規約明定下列各款事項後，以該辦公、商場部分召開區分所有權人會議，成立管理委員會，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。

一、共用部分、約定共用部分範圍之劃分。

二、共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護範圍及管理維護費用之分擔方式。

三、公共基金之分配。

四、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑、餘額及第三十六條第八款規定保管文件之移交。

五、全體區分所有權人會議與各該辦公、商場部分之區分所有權人會議之分工事宜。

第二十條、第二十七條、第二十九條至第三十九條、第四十八條、第四十九條第一項第七款及第五十四條規定，於依前項召開或成立之區分所有權人會議、管理委員會及其主任委員、管理委員準用之。

第二十七條 各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。

區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系親屬、其他區分所有權人或承租人代理出席。受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。

▲關於台端所詢公寓大廈管理條例第 27 條及區分所有權人會議程序與決議疑義乙案

內政部營建署 104.1.19 營署建管字第 01030084580 號

- 一、按「區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席；受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 27 條第 3 項所明定，上開條例立法意旨係為保障區分所有權人行使區分所有權人會議表決權之權利，故特別規定區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席，除受託比例及人數，依條例第 27 條第 3 項規定外，其受託人表決權行使之限制，應屬委託人之委託權限，不得以規約或區分所有權人會議決議限制之。又該條文並無「除規約或區分所有權人會議另有規定外」之例外規定，如公寓大廈規約內容與前揭條文規定不符時，自應依條例規定辦理。至條例修正前所訂之規約如有牴觸修正後之條例規定者，應依規定修正規約。
- 二、又按「．．．區分所有權人會議決議同意之計算，均係以『出席人數』作為計算基準，並以簽名簿作為依上開條例第 27 條計算出席人數之依據。至關開會後缺額問題之處置，得參照會議規範第 7 條規定辦理。」為本部 95 年 4 月 4 日內授營建管字第 0950801808 號函所明釋，故所詢區分所有權人會議中途有人離席，其表決如何計算及處置之疑義，依

上開函釋說明辦理。另區分所有權人會議之決議應踐行條例第 30 條至第 32 條及第 34 條規定程序，始有效力。

▲關於社區區分所有權人會議決議及規約適用、公寓大廈管理條例第 27 條等疑義乙案

內政部營建署 104.1.21 營署建管字第 01030082182 號

一、按「各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。」、「區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。」、「同一區分所有權人有數專有部分者，前項區分所有權比例，應予累計。但於計算區分所有權人會議之比例時，應受本條例第二十七條第二項規定之限制。」分別為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 27 條第 1 項及第 2 項、條例施行細則第 2 條第 2 項所明定，若數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使，於計算區分所有權人會議之比例時，如推派之區分所有權人其區分所有權比例及專有部分之個數未超過條例第 27 條第 2 項規定時，應予計算該區分所有權比例及專有部分之個數。惟未被推派行使表決之共有人之一，若另持有其他數個專有部分且合計其區分所有權比例及專有部分個數已超過總合之五分之一時，其超過部分應就其另持有之數個專有部分中扣除不予計算。本署前述意見，是否妥適，未敢擅專，敬請惠示卓見憑辦。

▲貴所函詢公寓大廈管理條例第 27 條疑義案

內政部營建署 104.2.26 營署建管字第 01040006666 號

一、按公寓大廈管理條例第 27 條規定(略以)「各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算…」，故區分所有權人表決權的行使，仍請依上開條文規定辦理。

▲貴所函詢住戶區分所有權信託登記於數受託人，且數受託人行使表決權不一致時，如何適用公寓大廈管理條例第 27 條第 2 項疑義案

內政部營建署 104.2.26 營署建管字第 01042903352 號

一、按「委託人」與「受託人」同時出席區分所有權人會議時，其區分所有權，應於合計後，依公寓大廈管理條例第 27 條第 2 項之規定計算表決權，本部 96 年 6 月 28 日內授營建管字第 0960804210 號函已有明釋，至於依上開規定計算表決權時，對於超過不予計算部分之處理，涉及其信託關係，公寓大廈管理條例並無明文。

▲關於貴府函詢公寓大廈管理條例第 27 條執行疑義一案

內政部營建署 104.5.27 營署建管字第 01040032160 號

一、按「按區分所有權人會議進行表決同意人數及區分所有權比例之計算，係依公寓大廈管理條例第廿九條及其施行細則第三條之規定辦理，至該條例第廿九條第三項所定『第一項任一區分所有權人』，應包括出席者與未出席者及同意者與未同意者，故計算區分所有權比例時，不僅特定區分所有權人（分子數）之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，其超過部分不予計算外，充做合計數之區分所有權人（分母數），如其區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，超過部分均不予計算。」為本部 86 年 4 月 29 日台 86 內營字第 8603147 號函所明示（上開條文已分別修正為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 27 條第 1 項及第 2 項、條例施行細則第 2 條第 2 項），應依上開規定辦理。

▲關於所詢公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 27 條召開區分所有權人會議之出席人數規定、受託人權比及權限範圍疑義 1 案

內政部營建署 104.5.28 營署建管字第 01040033332 號

一、按「區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。」為條例第 27 條第 2 項所明定，台端函稱擁有 4 戶（區分所有權人所有之專有部分之個數），大樓計 16 戶（全部專有部分個數總合）已超過全部專有部分個數總合之五分之一以上，故超過部分不予計算，且應以整數統計。

二、按「條例第 27 條第 3 項立法意旨，係為保障區分所有權人行使區分所有權人會議表決權之權利，故特別規定區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席，且為避免委託之區分所有權集中於特定之受託人，於條文但書中限制其受託之比例及人數。惟該條文並無『除規約或區分所有權人會議另有規定外』之例外規定，故有關區分所有權人委託他人代理出席區分所有權人會議，除受託比例及人數，依上開條文規定外，其受託人表決權行使之限制，應屬委託人之委

託權限，自不得經由規約或區分所有權人會議決議加以限制。」為本部 96 年 4 月 16 日內授營建管字第 0960802487 號函所明釋，檢送前開函釋供參。

▲關於公寓大廈管理條例第 27 條第 2 項執行疑義一案

內政部營建署 104.6.5 營署建管字第 01040030444 號

- 一、「各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。」、「區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。」、「同一區分所有權人有數專有部分者，前項區分所有權比例，應予累計。但於計算區分所有權人會議之比例時，應受本條例第 27 條第 2 項規定之限制。」、「本條例所定區分所有權人之人數，其計算方式如下：
一、區分所有權已登記者，按其登記人數計算。但數人共有一專有部分者，以一人計。」為分別為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 27 條第 1 項及第 2 項、條例施行細則第 2 條第 2 項、第 3 條第 1 款所明定。
- 二、故數人共有一專有部分者，應將該共有之專有部分視為一區分所有權人，如該共有人具有數個共有專有部分之區分所有權合計占全部區分所有權五分之一以上者，或數個共有專有部分合計之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。亦即數人共有數個專有部分者，應先就該數個專有部分之區分所有權及其個數先依條例第 27 條第 2 項進行檢討，並將超過部分不予計算後再依規定續處，故並無涉由任一共有人代表出席之分別。

▲關於台端函詢公寓大廈區分所有權人會議能否持委託書領取選票及被委託人資格可否限制 1 案

內政部營建署 104.8.12 營署建管字第 01040050605 號

- 一、依公寓大廈管理條例第 27 條第 3 項明定，區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席；另按「區分所有權人委託他人代理出席區分所有權人會議，除受託比例及人數，依上開條文規定外，其受託人表決權行使之限制，應屬委託人之委託權限，自不得經由規約或區分所有權人會議決議加以限制。」為本署 98 年 9 月 4 日營署建管字第 0980058662 號函說明三所明釋，如有涉委託書委託事項疑義，請檢具具

體資料圖說，向當地直轄市、縣(市)主管機關洽詢。

▲ 台端函詢公寓大廈管理事宜

內政部營建署 104.10.14 營署建管字第 01040065492 號

一、按「區分所有權人會議，由全體區分所有權人組成，每年至少應召開定期會議一次。有下列情形之一者，應召開臨時會議：一、發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。二、經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。」、「各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席；受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。」為公寓大廈管理條例第 25 條第 1 項、第 27 條定有明文，故符合第 25 條第 1 項規定時，應召開臨時會議，區分所有權人會議人數計算應依第 27 條規定辦理。

▲ 關於函詢公寓大廈區分所有權人會議出席人數計算疑義 1 案

內政部營建署 104.10.27 營署建管字第 01040064553 號

一、按「區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席；受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。」為公寓大廈管理條例第 27 條第 3 項所明定，然會議之定義係指三人以上，循一定之規則，研究事理，達成決議，解決問題，以收群策群力之效者，為會議規範第 1 條所明定。故本案召集區分所有權人會議如僅一人與會自成意見，與會議規範之精神未符。

▲ 有關公寓大廈管理委員會以身分證明文件驗證區分所有權人會議出席者之身分有否違反個人資料保護法 1 案

內政部營建署 104.11.27 營署建管字第 01040072056 號

一、按「各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。.....區分所有權人因故無法出席區分所有權

人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席；受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。」、「區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得以公告為之；公告期間不得少於二日。……」為公寓大廈管理條例第 27 條及第 30 條所明定。

- 二、次依「……個人資料保護法（以下簡稱個資法）規定，公寓大廈管理委員會（以下簡稱管委會）對住戶個人資料之蒐集或處理，如於「住宅行政」（代號 401）特定目的內，並符合法定情形之一（如：法律明文規定、與當事人有契約或類似契約之關係等），得於蒐集之特定目的必要範圍內利用該等個人資料（個資法第 5 條、第 19 條、第 20 條 1 項參照）。（二）管委會如對住戶個人資料為蒐集、處理或利用，自應符合上述規範……」為法務部 104 年 10 月 19 日法律決字第 10400664920 號書函所明示，有關於區分所有權人會議召開時規定以身分證、健保卡、駕照等證明文件驗證出席是否符合條例第 27 條規定，尚非法所不許，惟仍應符合個資法有關規定。
- 三、至公寓大廈管理委員會是否涉有違反個資法規定 1 節，涉屬個案事實認定，係屬貴管權責，卓處逕復陳情人。

▲有關公寓大廈管理條例第 27 條第 2 項執行疑義 1 案

內政部營建署 104.12.9 營署建管字第 01042920205 號

- 一、按「惟未被推派行使表決權之共有人，若另持有其他數個專有部分時，其共有之區分所有權比例及專有部分之個數，與另持有其他數個專有部分之區分所有權比例及專有部分之個數合計超過總合之五分之一者，超過部分應就其另持有之數個專有部分中扣除，不予計算。」為本署 104 年 3 月 23 日營署建管字第 1040017050 號函所明釋，應依上開函釋本於職權檢討個案情形核處。
- 二、至來函所詢公寓大廈區分所有權比例及專有部分個數計算未能依上開函釋檢討核處之理由為何？請予敘明並研提具體意見憑處。

第二十八條 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，起造人應於三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。

前項起造人為數人時，應互推一人為之。出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達第三十一條規定之定額而未能成立管理委員會時，起造人應就同一議案重新召集會議一次。

起造人於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前，為公寓大廈之管理負責人。

第二十九條 公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人。

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。

管理委員、主任委員及管理負責人之任期，依區分所有權人會議或規約之規定，任期一至二年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。

前項管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有第二十條第二項所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。

公寓大廈之住戶非該專有部分之區分所有權人者，除區分所有權人會議之決議或規約另有規定外，得被選任、推選為管理委員、主任委員或管理負責人。

公寓大廈未組成管理委員會且未推選管理負責人時，以第二十五條區分所有權人互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。區分所有權人無法互推召集人或申請指定臨時召集人時，區分所有權人得申請直轄市、縣（市）主管機關指定住戶一人為管理負責人，其任期至成立管理委員會、推選管理負責人或互推召集人為止。

▲關於公寓大廈管理委員會管理委員選任疑義乙案

內政部營建署 104.1.5 營署建管字第 01030082891 號

- 一、按「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。」、「公寓大廈之住戶非該專有部分之區分所有權人者，除區分所有權人會議之決議或規約另有規定外，得被選任、推選為管理委員、主任委員或管理負責人。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 29 條第 2 項及第 5 項所明定，又按「為避免產生特定住戶把持管理委員會之現象，無論住戶為自然人或法人，均應以被選任為一名管理委員為限。」為本署 102 年 2 月 20 日營署建管字第 1020009219 號函所明釋。故管理委員之選任規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。又為避免產

生特定住戶把持管理委員會，無論住戶為自然人或法人，均應以被選任為一名管理委員為限。

▲關於公寓大廈管理委員會委員管理委員選任及代理疑義

內政部營建署 104.1.29 營署建管字第 01040000771 號

- 一、有關區分所有權人倘為法人，無法出席區分所有權人會議時，得否委託其他區分所有權人代理出席一節，本署 103 年 6 月 26 日營署建管字第 1030034877 號書函已有明釋。
- 二、關於區分所有權會議得否限制區分所有權人行使表決權一節，本部 99 年 5 月 31 日營署建管字第 0990034475 號書函業已明釋。
- 三、按「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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 29 條第 2 項所明定，故主任委員、管理委員之選任規定，如規約另有規定者，從其規定。若管理委員選任事項於區分所有權人會議決議，應踐行條例第 30 條至第 32 條及第 34 條規定程序，始有效力。
- 四、又按「區分所有權人會議：指區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議。」、「住戶：指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者。」為條例第 3 條第 7 款、第 8 款已有明定，故取得停車空間建築物所有權者係屬上開條文所稱住戶，另區分所有權人會議指「區分所有權人」為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議。

▲貴會函詢管理委員會任期疑義

內政部營建署 104.2.4 營署建管字第 01040001834 號

- 一、按「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。」為公寓大廈管理條例第 29 條第 2 項所明定，故所詢有關管理委員之選任、解任及事務執行方法，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定；本署 98 年 6 月 5 日營署建管字第 0980035112 號暨本部 90 年 2 月 12 日台九十內營字第 9082444 號函亦明釋在案，故有關公寓大廈管

理委員會之任期，請依前揭條文規定辦理。

▲ 台端函詢公寓大廈管理相關疑義案

內政部營建署 104.2.5 營署建管字第 01040001478 號

一、按「管理委員會之職務如下：一、區分所有權人會議決議事項之執行。二、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。三、公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項。四、住戶共同事務應興革事項之建議。五、住戶違規情事之制止及相關資料之提供。六、住戶違反第六條第一項規定之協調。七、收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用。八、規約、會議紀錄、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、會計憑證、會計帳簿、財務報表、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之保管。九、管理服務人之委任、僱傭及監督。十、會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。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。十二、依規定應由管理委員會申報之公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。十三、其他依本條例或規約所定事項。」、「有下列行為之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣一千元以上五千元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：四、管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由未執行第 36 條第 1 款、第 5 款至第 12 款所定之職務，顯然影響住戶權益者。」為公寓大廈管理條例第 36 條及第 48 條第 4 款所明定，故有關公寓大廈管理委員會之職務疑義乙節，請依上開條文規定辦理。如尚有個案執行之疑義，請檢具具體相關資料，逕向當地直轄市、縣(市)政府洽詢。

二、另按「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。」為公寓大廈管理條例第 29 條第 2 項所明定，故有關來函所詢管理委員會之權限與事務執行方式，請依前揭條文規定辦理。如有爭議，事涉私權，宜請洽詢縣(市)政府公寓大廈爭議事件調處委員會，或循司法途徑解決。

▲ 貴會函詢公寓大廈管理委員資格疑義

內政部營建署 104.2.9 營署建管字第 01040004601 號

一、按「住戶：指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權

者。」、「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。」、「公寓大廈之住戶非該專有部分之區分所有權人者，除區分所有權人會議之決議或規約另有規定外，得被選任、推選為管理委員、主任委員或管理負責人。」為公寓管理條例第 3 條第 1 款第 8 項、第 29 條第 2 款及第 5 款所明定，故所詢有關管理委員之資格及代理疑義，請依上開規定辦理。如有爭議，事涉私權，宜洽詢縣(市)政府公寓大廈爭議事件調處委員會，或逕循司法途徑解決。

▲ 台端函詢管理委員會拒絕閱覽相關疑義案

內政部營建署 104.2.13 營署建管字第 01040002679 號

一、按「管理委員會事務執行方法，依區分所有權人會議之決議，但規約另有規定者，從其規定」、「利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議記錄及前條會議記錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕。」、「管理委員會之職務如下：八、規約、會議紀錄、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、會計憑證、會計帳簿、財務報表、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之保管」、「有下列行為之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣一千元以上五千元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：三、管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由違反第三十五條規定者。」，為公寓大廈管理條例第 29 條第 2 項、第 35 條、第 36 條第 8 款、第 48 條第 3 款定所明訂。故所詢利害關係人於必要時請求閱覽或影印之事務執行方式，依區分所有權人會議之決議，但規約另有規定者，從其規定，若管理委員無正當理由拒絕閱覽或影印，可由直轄市、縣(市)主管機關依情節處罰。如尚有個案執行疑義，請檢具具體相關資料，逕向當地直轄市、縣(市)政府洽詢。

▲ 台端陳情公寓大廈管理委員會成立及報備疑義

內政部營建署 104.2.25 營署建管字第 01040008983 號

一、按「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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第 29 條第 2 項所明定，故管理委員會之成立，規約若有規定，從其規定，未規定者，依區分所有權人會議決議，管理委員會之法律效力，尚不以縣(市)政府同意報備為要件。

- 二、惟公寓大廈管理組織之報備立案，應依「公寓大廈管理組織申請報備處理原則」辦理，案係地方政府權責，有關報備程序疑義，請檢具具體資料，向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

▲台端函詢公寓大廈管理委員之選任及住戶違反義務之處理方式疑義案

內政部營建署 104.2.26 營署建管字第 01042903130 號

- 一、按「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。」為公寓大廈管理條例第 29 條第 2 項所明定，故有關公寓大廈管理委員之選任，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。
- 二、按「有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約定之。規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：四、違反義務之處理方式。」為公寓大廈管理條例第 23 條第 2 項第 4 款所明定，故有關住戶違反義務之罰款，除法令另有規定外，應經區分所有權人會議決議後，以規約定之，否則不生效力。

▲有關主任委員任期是否已超過連任次數疑義乙案

內政部營建署 104.3.11 營署建管字第 01040010181 號

- 一、按「管理委員、主任委員及管理負責人之任期，依區分所有權人會議或規約之規定，任期一至二年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 29 條第 3 項所明定，是以，如原擔任監察委員，因故於同屆任內變更為主任委員，係屬管理委員職務之更動，非本條例所稱連任之情形。

▲關於台端檢舉興中社區管委會違反住戶規約一案

內政部營建署 104.5.19 營署建管字第 01040032420 號

- 一、按「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。」、「區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。前項決議之會議紀錄依第三十四條第一項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。第一項會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。」、「區分所有權人會議應作成會議紀錄，載明開會經過及決議事項，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。前項會議紀錄，應與出席區分所有權人之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。」為公寓大廈管理條例第 29 條第 2 項、第 32 條及第 34 條明文規定。

二、來函所詢事宜有關公寓大廈管理委員之選任事宜，應依貴社區區分所有權人會議之決議或規約內容認定，如貴社區之他區分所有權人有損害區分所有權人權益之行為，建請另循司法途徑處理。

▲有關公寓大廈主任委員選任規定及條例第 35 條閱覽規定等相關疑義乙案

內政部營建署 104.3.23 營署建管字第 01042904729 號

一、按「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。」、「公寓大廈之住戶非該專有部分之區分所有權人者，除區分所有權人會議之決議或規約另有規定外，得被選任、推選為管理委員、主任委員或管理負責人。」為公寓大廈管理條例（以下稱條例）第 29 條第 2 項及第 5 項所明定，故有關主任委員之選任規定，規約有規定者，從其規定，未規定者，依區分所有權人會議決議。

二、另按「利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及前條會議紀錄，管理負責人或管

理委員會不得拒絕。」為條例第 35 條所明定，其立法目的係賦予利害關係人，得請求閱覽或影印規約等相關資料之權利，管理負責人或管理委員會不得拒絕。又管理委員會事務執行方法，依區分所有權人會議之決議，但規約另有規定者，從其規定，為條例第 29 條第 2 項所明定，故於不違反條例第 35 條規定之前提下，針對該閱覽或影印之程序、時間及其相關事務之執行方法，管理委員會得依規約之規定或區分所有權人會議之決議執行。

三、另有關台端所陳社區管理委員會經費收支發生重大弊端一節，如有爭議，係屬私權，宜循司法途徑解決。

▲為貴會管理委員選任計票方式疑義 1 案

內政部營建署 104.6.3 營署建管字第 01040032356 號

一、按「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。」為公寓大廈管理條例第 29 條第 2 項明定，故旨揭計票方式請依上開規定依區分所有權人會議決議。但規約另有規定者，從其規定。

▲關於公寓大廈管理事宜

內政部營建署 104.6.2 營署建管字第 01042908681 號

一、按公寓大廈管理條例第 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。」已有明定，故有關住戶建議事項之處理屬管理事務之執行，依上開規定，規約有規定者從其規定，未規定者，依區分所有權人會議之決議。

▲關於貴府建築管理處函為執行公寓大廈管理條例第 29 條第 3 項社區運作之疑義一案

內政部營建署 104.6.2 營署建管字第 01042908888 號

一、按「管理委員、主任委員及管理負責人之任期，依區分所有權人會議或規約之規定，任期一至二年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）

第 29 條第 3 項所明定。故管理委員、主任委員之任期及連任次數，當依上開條文規定。至於規約內容與條例第 29 條第 3 項規定不符時，自應依條例規定辦理，為本部 95 年 7 月 31 日內授營建管字第 0950123606 號函所明示。至涉個案事實認定，應請本於權責辦理。

▲關於主任委員連任 2 屆卸任後再跨屆選任及委託書表決權限制疑義 1 案

內政部營建署 104.6.25 營署建管字第 01040038864 號

一、按「管理委員、主任委員及管理負責人之任期，依區分所有權人會議或規約之規定，任期一至二年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。」為公寓大廈管理條例第 29 條第 3 項所明定，又按「其立法意旨，係為符合現行公寓大廈管理委員會之狀況，並避免產生特定住戶把持管理委員會之現象，修正擔任主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員者，有連任次數之限制，其餘管理委員無連任次數之限制，意即管理委員依其性質分為有連任次數限制及無連任次數限制二種，故擔任有連任次數限制之管理委員，其連任後仍擔任上開性質之管理委員，無論是否為同一職務，均有前揭條例第 29 條第 3 項連任一次之限制，惟該職務擔任一次或連任一次後，得被選任為上開職務以外之管理委員。」為本部 95 年 4 月 28 日台內營字第 0950802204 號函所明釋，故已連續擔任二屆有連任次數限制之管理委員者，即不得再接再續擔任主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員。至主任委員連任 2 屆卸任後再跨屆選任乙節，該條例尚無條文規定。

二、至規約可否訂定委託書之限制乙節，本署 97 年 1 月 8 日營署建管字第 0960073294 號函說明二已有明釋。

▲關於函詢管理委員會之主任委員無法產生，由副主任委員代理疑義 1 案

內政部營建署 104.7.9 營署建管字第 01040043228 號

一、按「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。」為公寓大廈管理條例第 29 條第 2 項明定，故旨揭代理 1 案依前開規定請依區分所有權人會議決議。但規約另有規定者，從其規定。

▲關於公寓大廈成立管理委員會之疑義一案

內政部營建署 104.8.11 營署建管字第 01040046192 號

- 一、「按同條例第 53 條暨該條例施行細則第 12 條分別規定：『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。』、『本條例第五十三條所定其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區，指下列情形之一：一、依建築法第十一條規定之一宗建築基地。二、依非都市土地使用管制規則及中華民國九十二年三月二十六日修正施行前山坡地開發建築管理辦法申請開發許可範圍內之地區。三、其他經直轄市、縣(市)主管機關認定其共同設施之使用與管理具有整體不可分割之地區。』，故如為上開所定之公寓大廈或共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區，自應依條例相關規定辦理。於管理、維護、修繕費用運用等事宜，如有爭議，宜循司法途徑解決。」為本署 99 年 10 月 25 日營署建管字第 0992920677 號書函所明釋。
- 二、另「按『公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人。』、『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。』為公寓大廈管理條例第 29 條第 1 項及第 2 項所明定，故公寓大廈應依上開條文規定成立管理委員會，應向當地縣市政府報備管理組織。又區分所有權人會議之決議，應踐行條例第 30 條至第 34 條規定程序，始有效力。」為本署 99 年 4 月 29 日營署建管字第 0990026611 號書函所明釋。

▲有關公寓大廈管理組織可否由管理委員會改為管理負責人一案

內政部營建署 104.9.10 營署建管字第 01042914867 號

- 一、按「…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。」為公寓大廈管理條例第 29 條第 2 項所明定，故公寓大廈管理委員會主任委員、管理委員之解任，依規約之規定，規約未規定者，依區分所有權人會議決議辦理。如有爭議，事涉私權，宜循司法途徑解決。

▲關於公寓大廈管理委員會申請變更報備疑義一案

內政部營建署 104.10.28 營署建管字第 01040067571 號

- 一、按「區分所有權人會議除第二十八條規定外，由具區分所有權人身分

之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員喪失區分所有權人資格日起，視同解任。無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人；召集人任期依區分所有權人會議或依規約規定，任期一至二年，連選得連任一次。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，連選得連任一次。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 25 條第 2 項所明定，是管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員如具區分所有權人身分者，均得為召集人；反之，如管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員未具區分所有權人身分者，即不具依本條例規定召開區分所有權人會議資格，合先敘明。

- 二、次據條例第 27 條第 3 項規定：「區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席；受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。」，故區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，依上開條文須由「區分所有權人」本人以「書面」方式委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席，始具效力，如配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席未出具書面委託，自無法納入該會議出席人數之計算。另區分所有權人之配偶，非區分所有權人本人，自不得代替區分所有權人出具書面委託，且其代理出席區分所有權人會議時，仍須出具書面委託，始符合上開條文之規定。
- 三、依條例第 29 條及第 30 條規定：「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。」、「區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得以公告為之；公告期間不得少於二日。管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。」，另就同一議案重新召集區分所有權人會議時，其與第一次會議所須最少間隔時間之疑義一節，本部 96 年 3 月 1 日內授營建管字第 0960801174 號函已有明釋。

▲關於函詢主任委員資格疑義 1 案

內政部營建署 104.12.25 營署建管字第 10401101 號

- 一、按「八、住戶：指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者。」、「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。」、「十二、規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。」、「公寓大廈之住戶非該專有部分之區分所有權人者，除區分所有權人會議之決議或規約另有規定外，得被選任、推選為管理委員、主任委員或管理負責人。」為公寓大廈管理條例第 3 條第 8 款、第 9 款、第 12 款、第 29 條第 5 項定有明文，故住戶非該專有部分之區分所有權人者，除區分所有權人會議之決議或規約另有規定外，得被選任、推選為管理委員、主任委員或管理負責人。
- 二、另規約之訂定及修訂，應經區分所有權人會議決議，又區分所有權人會議之決議，應踐行條例第 30 條至第 32 條及第 34 條規定程序，始有效力。是以全體區分所有權人會議決議或規約內容產生執行疑義時，除得再召開全體區分所有權人會議做成決議外，亦得檢具具體資料，逕洽當地直轄市、縣(市)政府洽詢。

第三十條 區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得以公告為之；公告期間不得少於二日。

管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。

▲ 台端函詢公寓大廈管理疑義案

內政部營建署 104.2.16 營署建管字第 01040002914 號

- 一、按「住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。」、「住戶違反前四項規定時，管理負責人或管理委員會應予制止或按規約處理，經制止而不遵從者，得報請直轄市、縣(市)主管機關處理。」、「有下列行為之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：二、住戶違反第十六條第一項或第四項規定者。」分別為公寓大廈管理條例第 16 條第 1 項及第 5 項、及第 47 條第 1 項第 2 款所明定，故住戶若有排放惡臭物質及其他與此相類之行為，管理負責人或管理委員會應先予制止或按規約處理，經制止而不遵從者，得報請直轄市、縣(市)主管機關處理，如尚有個案執行之疑義，請檢具具體相關資料，逕向當地直轄市、縣(市)政府洽詢。
- 二、按「住戶有下列情形之一者，由管理負責人或管理委員會促請其改善，於三個月內仍未改善者，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離：一、積欠依本條例規定應分擔之費用，經強制執行後再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。二、違反本條例規定經依第四十九條第一項第一款至第四款規定處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。三、其他違反法令或規約情節重大者。」、「前項之住戶如為區分所有權人時，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院命區分所有權人出讓其區分所有權及其基地所有權應有部分；於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理負責人或管理委員會得聲請法院拍賣之。」分別為公寓大廈管理條例第 22 條第 1 項及第 2 項所明定，故住戶須有違反條例第 22 條第 1 項其一事由，管理負責人或管理委員會始得依條例規定，促請其於三個月內改善，若逾期仍未改善，始得依區分所有權人會議決議，訴請法院強制其遷離。

- 三、按「管理委員會會議決議之內容不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議。」為公寓大廈管理條例第 37 條所明定，有關決議內容之違法事項，應視其違反行為所適用之條文處罰，如有違反其他法律，自應依該法律規定，負相關法律責任。
- 四、按「區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得以公告為之；公告期間不得少於二日。管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。」為公寓大廈管理條例為第 30 條所明定，故非上開條例第 30 條第 2 項所稱「管理委員之選任事項」，如以臨時動議提出，尚非條例所不許。
- 五、會議紀錄登載爭議，係屬私權，宜循司法途徑解決，惟若有公寓大廈管理委員會未依職務執行或督導情事，且顯然影響住戶權益者，宜請檢具具體事證，向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

▲有關公寓大廈管理委員會會議、區分所有權人會議得否以網路方式開會與得否於大樓所在地以外地點開會乙案

內政部營建署 104.3.20 營署建管字第 01040016363 號

- 一、按「規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：六、區分所有權人會議決議有出席及同意之區分所有權人人數及其區分所有權比例之特別約定。」為公寓大廈管理條例第 23 條第 2 項第 6 款所明定，且其約定之事項不得逾越法定之權利義務，有關區分所有權人會議之決議程序及相關規定，條例第 30 條至第 34 條業已明定，故區分所有權人會議召集及決議，應依上開規定辦理。至於區分所有權人會議及管理委員會會議之開會地點，條例並無相關規定，惟仍應於適切地點召開。

▲關於公寓大廈區分所有權人會議召集人疑義 1 案

內政部營建署 104.11.4 營署建管字第 01040816514 號

- 一、「按公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 25 條規定：「……區分所有權人會議除第 28 條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人……是管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員如具區分所有權人身分者，均得為召集人……即除條例第 28 條規定外，區分所有權人會議之召集人，均應具區分所有權人資格，如具有區分所有權人身分之管理委員 2 人以上時，除規約另有規定或區分所有權人會議已有決議外，應經管理委員互推產生召集人；……綜上，如公寓大廈區分所有權人會

議之召集人未經依上開規定互推產生，非屬本條例所定之區分所有權人會議召集人，自無適用本條例規定召開區分所有權人會議之餘地，其所召開之區分所有權人會議決議，自不生本條例所定效力。……」為本部 104 年 9 月 1 日內授營建管字第 1040813505 號函所釋，合先敘明。

- 二、據該條例第 3 條第 7 款規定：「區分所有權人會議：指區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議。」故區分所有權人召集全體區分所有權人所舉行之會議，如非屬條例所定之區分所有權人，自無依條例規定參與推選或被推選為區分所有權人會議召集人及區分所有權人會議之適用。
- 三、依會議規範第 4 條規定：「開會額數 各種會議之開會額數，依左列規定：（一）永久性集會，得自定其開會額數。如無規定，以出席人超過應到人數之半數，始得開會。前款應到人數，以全體總數減除因公、因病人數計算之。（二）處理議案之委員會，應有全體委員過半數之出席，始得開會。……」另同規範捌已定有表決之規定，有關區分所有權人會議召集人推選得參照上開規範規定辦理。
- 四、另按該條例第 30 條規定：「區分所有權人會議，應由召集人於開會前 10 日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得以公告為之；公告期間不得少於 2 日。……」已有明定，至如具有區分所有權人身分之管理委員 2 人以上時，除規約另有規定或區分所有權人會議已有決議外，應經管理委員互推產生召集人，其互推程序、方式及結果、公告形式與內容等節，條例尚無明定，宜由各公寓大廈本於社區自治精神於區分所有權人會議決議或規約中明定。

第三十一條 區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之。

▲關於台端所陳區分所有權人會議決議爭議乙案

內政部營建署 104.1.5 營署建管字第 01030084381 號

一、按「區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之。」為公寓大廈管理條例第 31 條所明定，故區分所有權人會議之出席人數，規約有規定者，從其規定。又區分所有權人會議之決議，應踐行條例第 30 條至第 32 條及第 34 條規定程序，始有效力。惟區分所有權人會議之決議或規約之內容，如涉私權爭議，宜循司法途徑解決。

▲有關函詢公寓大廈管理條例之區分所有權人數以建號或門牌號為認定依據疑義乙案

內政部營建署 104.5.8 營署建管字第 01040029260 號

- 一、按「區分所有權人會議除第二十八條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人」為公寓大廈管理條例第 25 條第 3 項所明定，另第 29 條第 2 項「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。」故區分所有權人會議召集人及管理委員之選任，依規約之規定，規約未規定者，依區分所有權人會議之決議。
- 二、至區分所有權人會議是否有出席人數之限制乙節，請依公寓大廈管理條例第 31 條「區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之。」辦理。

▲關於函詢公寓大廈管理條例第 31 條、第 32 條分別規定，區分所有權人會議出席人數及作成決議比例之門檻不同如何適用疑義 1 案

內政部營建署 104.8.28 營署建管字第 01040055601 號

- 一、按「區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 31 條明定，故區分所有權人會議之決議除規約另有規定外，依前開規定辦理。
- 二、至條例第 32 條第 1 項規定，係針對區分所有權人會議依條例第 31 條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，所為之特別規定。但該會議決議需踐行第 32 條第 2 項規定「前項決議之會議紀錄依第三十四條第一項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。」，始為有效力。至條例第 32 條第 1 項規定，係針對區分所有權人會議依條例第 31 條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，所為之特別規定。但該會議決議需踐行第 32 條第 2 項規定「前項決議之會議紀錄依第三十四條第一項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。」，始為有效力。

第三十二條 區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。

前項決議之會議紀錄依第三十四條第一項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。

第一項會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

▲關於台端函詢管理委員選舉方式、任期屆滿延任乙案

內政部營建署 104.8.12 營署建管字第 01040049861 號

一、關於貴大廈已成立管理委員會，因今年召開區分所有權人會議之出席人數不足，致無法做成決議，是否可以不再召開區分所有權人會議，改以住戶大會選舉管理委員 1 節，按「區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之。」、「區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。前項決議之會議紀錄依第三十四條第一項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。第一項會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 31 條、第 32 條明定，故如區分所有權人會議因出席人數不足無法做成決議，可依前開規定就同一議案降低出席人數或比例之門檻，重新召集會議並踐行條例第 30 條至第 32 條及第 34 條規定程序，

始有效力。

二、另管理委員屆滿，是否仍可做成決議及延任 1 節，本署 98 年 10 月 23 日營署建管字第 0980070146 號函已明釋在案，檢送上開函供參。

▲關於公寓大廈區分所有權人會議召集人暨管理委員會會議決議疑義 1 案

內政部營建署 104.9.17 營署建管字第 01040060488 號

- 一、按「區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 32 條第 1 項明定，故貴社區大樓依第 31 條規定辦理 104 年區分所有權人會議，如未獲致決議，得就同一議案依前開規定重新召集會議，惟需踐行條例第 32 條第 2 項、第 3 項至第 34 條之程序，該決議視為成立。
- 二、另「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。」故區分所有權人會議召集人及管理委員之選任，依規約之規定，規約未規定者，依區分所有權人會議之決議。
- 三、至 98 年貴社區規約參考本署規約範本訂定，如因條例或規約範本修正而有所牴觸者，應依規定修訂規約。

▲台端函詢公寓大廈管理條例規定疑義 1 案

內政部營建署 104.11.10 營署建管字第 01040072174 號

- 一、按「區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得以公告為之；公告期間不得少於二日。」、「本條例所定之公告，應於公寓大廈公告欄內為之；未設公告欄者，應於主要出入口明顯處所為之。」分別為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 30 條第 1 項及公寓大廈管理條例施行細則第 13 條所明定，其立法意旨係為確保召集人於召開區分所有權人會議時，應善盡開會通告之義務，故有關區分所有權人會議開會通知，依上開規定辦理。
- 二、另有關區分所有權人會議決議及規約適用、條例第 32 條第 2 項、第 34 條、第 35 條執行疑義，本署 96 年 9 月 5 日營署建管字第 0960048019

號書函、97年1月11日營署建管字第0970001295號書函、97年10月17日營署建管字第0972917834號函、本部93年8月11日台內營字第0930085722號及本署99年5月13日營署建管字第0990030181號書函已有明釋，請依上開函釋辦理。

▲有關函詢修改住戶規約因出席人數不足流會時，法令適用疑義1案

內政部營建署 104.12.28 營署建管字第 01040074121 號

- 一、按「區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之。」、「區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第31條、第32條第1項所明定，另按「是規約既有另外規定，即應依規約辦理。至如區分所有權人會議之決議未達規約所定人數及比例時，除規約另有規定重新開議出席人數外，自得依本條例32條規定之出席人數、比例及程序辦理。」為本部93年12月23日台內營字第0930013062號函所明釋。故住戶規約若既有「部分議案應有區分所有權人二分之一以上出席，其他議題應有區分所有權人三分之一以上出席規定」之規定，當出席人數達三分之一以上未達二分之一以上時，自得依住戶規約規定討論其他議題。

第三十三條 區分所有權人會議之決議，未經依下列各款事項辦理者，不生效力：

- 一、專有部分經依區分所有權人會議約定為約定共用部分者，應經該專有部分區分所有權人同意。
- 二、公寓大廈外牆面、樓頂平臺，設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。
- 三、依第五十六條第一項規定成立之約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者不在此限。

第三十四條 區分所有權人會議應作成會議紀錄，載明開會經過及決議事項，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。

前項會議紀錄，應與出席區分所有權人之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

▲有關公寓大廈區分所有權人會議紀錄送達文件疑義乙案

內政部營建署 104.3.23 營署建管字第 01040012490 號

一、按「區分所有權人會議應作成會議紀錄，載明開會經過及決議事項，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。」為公寓大廈管理條例（以下稱條例）第 34 條第 1 項所明定，又按「區分所有權人會議決議如係依條例第 31 條規定程序成立，其會議紀錄依條例第 34 條第 1 項規定送達各區分所有權人，屬區分所有權人會議附隨之通知義務，非該區分所有權人會議決議成立之構成要件，與該會議決議之效力無涉。惟區分所有權人會議如係依條例第 32 條第 1 項規定就同一議案重新召集會議作成決議時，則須踐行同條文第 2 項規定，將該決議之會議紀錄依條例第 34 條第 1 項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人於七日內以書面表示反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。」為本部 95 年 2 月 14 日內授營建管字第 0950800702 號函（如附件）所明釋，故區分所有權人會議如依條例第 32 條第 1 項規定就同一議案重新召集會議作成決議時，則須踐行同條文第 2 項規定送達之程序，另會議紀錄應載明開會經過及決議事項。至本案送達文件並不完整，致陳情人無法就完整之決議內容表示反對意見一節，請貴府就個案事實認定之。

第三十五條 利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及前條會議紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕。

▲關於連署召集區分所有權人會議之連署書是否為公寓大廈管理條例第 35 條住戶調閱資料中會議紀錄項目之一乙案

內政部營建署 104.1.8 營署建管字第 01030081007 號

一、按「利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及前條會議紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 35 條定有明文，又按「條例第 35 條規定內容以外由管理委員會負責保管之資料，其請求閱覽或影印之相關事宜，得由區分所有權人會議決議或規約規定之。」為本署 96 年 12 月 5 日營署建管字第 0960066744 號函所明釋，故有關條例第 35 條所定文件及規定內容以外由管理委員會負責保管之資料閱覽或影印規定，依上開條例及函釋規定辦理。

二、關於條例第 35 條所定之區分所有權人會議紀錄包含資料一節，本部 96 年 5 月 21 日內授營建管字第 0960080379 號函已有明釋。另調閱資料中是否涉及個人資料保護法，社區管理委員會是否應予提供一節，本部 102 年 5 月 7 日內授營建管字第 1020182411 號函業已明釋。

▲有關公寓大廈管理條例第三十五條所列之其他文件閱覽、影印及管理委員選任事宜乙案

內政部營建署 104.3.16 營署建管字第 01040015888 號

一、按「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。」為公寓大廈管理條例（以下稱條例）第 29 條第 2 項所明定，故有關主任委員、管理委員之選任方式，規約有規定者，從其規定，未規定者，依區分所有權人會議之決議。如有爭議，係屬私權，宜請循司法途徑解決。

▲有關公寓大廈管理委員會如何取得法人資格及辦理法人登記等疑義 1 案

內政部營建署 104.12.16 營署建管字第 01040069221 號

一、按「管理委員會有當事人能力。」為公寓大廈管理條例第 38 條第 1 項所明定，另按「『當事人能力』係指於訴訟法上得成為訴訟主訴主體

而言，查公寓大廈管理條例第 35 條第 1 項（已修正為第 38 條）規定之立法原義，乃基於管理委員會依民事訴訟法第 40 條可以為訴訟之當事人。」為本署 88 年 11 月 24 日 88 營署建字第 36741 號函所明釋，先予說明。

- 二、再按「……非法人團體無獨立之人格，不得以該非法人團體之名義提出告訴。管理委員會性質上屬非法人團體，倘公寓大廈管理委員會具有刑事當事人能力，必須配合建立管理委員會性質上屬法人團體之機制，實需就全國公寓大廈管理組織之實務執行狀況再於予通盤檢討。」為本部 90 年 8 月 17 日台 90 內營字第 9085020 號函

▲關於台端函詢公寓大廈管理疑義乙案

內政部營建署 104.12.17 營署建管字第 01040078477 號

- 一、按「依（公寓大廈管理）條例第 36 條第 8 款規定，規約、會議紀錄、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、會計憑證、會計帳簿、財務報表、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之保管，為管理委員會職務之一，又管理委員會事務執行方法，依區分所有權人會議之決議，但規約另有規定者，從其規定，為條例第 29 條第 2 項所明定，故於不違反條例第 35 條規定之前提下，針對該閱覽或影印之程序、時間及其相關事務之執行方法，管理委員會得依規約之規定或區分所有權人會議之決議執行。」為本部 94 年 9 月 7 日內授營建管字第 0940085732 號函說明三所明釋，本署前以 103 年 3 月 26 日營署建管字第 1032905356 號函（諒達）復台端在案，故區分所有權人如擬閱覽或影印條例第 35 條所定相關資料時之程序、時間及其相關事務之執行方法，管理委員會得依規約之規定或區分所有權人會議之決議執行。如尚有個案執行疑義，請檢具相關資料，逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

▲有關函詢公寓大廈管理條例第 35 條疑義一案

內政部營建署 104.12.22 營署建管字第 01043040552 號

- 一、「按『利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及前條會議紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕。』為公寓大廈管理條例（以下建稱條例）第 35 條所明定，其立法目的係賦予利害關係人，得請求閱覽或影印規約等相關資料之權利，同時賦予管理負責人或管理委員會提供上開資料之義務，故上開條文內之『必要時』，自應由利害關係人自行決定。惟於

不違反前揭條文規定之前提下，針對該閱覽或影印之程序、時間及其相關事務之執行方法，管理委員會得依規約之規定或區分所有權人會議之決議執行，為本部 94 年 9 月 7 日內授營建管字第 0940085732 號函釋在案。如管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由違反條例第 35 條規定者，由直轄市、縣(市)主管機關依條例第 48 條第 3 款規定加以處罰。」為本署 95 年 6 月 22 日營署建管字第 0950031055 號書函所明釋。

- 二、按「區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息。」為公寓大廈管理條例第 21 條所明定，故住戶欠繳管理費應依上開條文規定辦理，至於住戶違反義務之處理方式，依同條例第 23 條第 2 項第 4 款規定非經載明於規約者，不生效力。惟區分所有權人會議決議或規約之內容，如涉私權爭執，宜循司法途徑解決。

第三十六條 管理委員會之職務如下：

- 一、區分所有權人會議決議事項之執行。
- 二、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。
- 三、公寓大廈及其週圍之安全及環境維護事項。
- 四、住戶共同事務應興革事項之建議。
- 五、住戶違規情事之制止及相關資料之提供。
- 六、住戶違反第六條第一項規定之協調。
- 七、收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用。
- 八、規約、會議紀錄、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、會計憑證、會計帳簿、財務報表、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之保管。
- 九、管理服務人之委任、僱傭及監督。
- 十、會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
- 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。
- 十二、依規定應由管理委員會申報之公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。
- 十三、其他依本條例或規約所定事項。

▲有關台端函詢公寓大廈管理維護公司登記證逾期，管理委員會仍由該公司執行管理維護事務，該管理委員會是否違反公寓大廈管理條例規定疑義 1 案

內政部營建署 104.9.8 營署建管字第 01040056643 號

- 一、按「管理委員會之職務如下：…九、管理服務人之委任、僱傭及監督。」、「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。」、「有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣一千元以上五千元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：…四、管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由未執行第三十六條第一款、第五款至第十二款所定之職務，顯然影響住戶權益者。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 36 條第 9 款、第 42 條及第 48 條第 4 款所明定，故管理委員會有未執行第 36 條第 9 款規定之行為，請檢具具體資料向直轄市、縣（市）主管機關依前開規定洽辦。
- 二、另有關提供皇翔公寓大廈管理維護股份有限公司登記證有效期限為 104

年 7 月 19 日，已逾有效期限及事務管理人員、技術服務人員認可證逾期乙節，業另函通知該公司依規定限期改正。

第三十七條 管理委員會會議決議之內容不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議。

第三十八條 管理委員會有當事人能力。

管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

第三十九條 管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務。

第四十條 第三十六條、第三十八條及前條規定，於管理負責人準用之。

第四章 管理服務人

第四十一條 公寓大廈管理維護公司應經中央主管機關許可及辦理公司登記，並向中央主管機關申領登記證後，始得執業。

▲關於勞動部檢送辦理 104 年度物業管理事業機構勞動條件專案檢查執行結果一案

內政部營建署 104.11.4 營署建管字第 01040815775 號

- 一、查現行相關法規尚未有物業管理之定義，且本部亦非屬物業管理事業之主管機關，公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）已訂有第 4 章管理服務人，且本部已依條例第 46 條規定訂有公寓大廈管理服務人管理辦法。依條例第 41 條規定：「公寓大廈管理維護公司應經中央主管機關許可及辦理公司登記，並向中央主管機關申領登記證後，始得執業。」，公寓大廈管理維護公司如有違反條例第 42 條第 43 條規定之情事者，依條例第 50 條及第 51 條規定處罰，本部非屬物業管理事業機構，合先敘明。
- 二、是公寓大廈管理維護公司依條例規定執行公寓大廈管理維護業務，係屬特許，自應依規定辦理。至貴部來函所稱之勞動條件檢查，係涉屬違反勞動基準法規定，於該法已訂有相關罰則，且貴部為勞動基準法之主管機關，如何之處，仍請大卓。

第四十二條 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。

.....
▲關於為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 42 條規定釋疑，避免公寓大廈管理維護公司或公寓大廈管理委員會誤解乙案

內政部營建署 104.6.1 營署建管字第 01040032330 號

- 一、按「公寓大廈管理維護公司，應依下列規定執行業務：一、應依規定類別，聘僱一定人數領有中央主管機關核發認可證之繼續性從業之管理服務人員，並負監督考核之責。二、應指派前款之管理服務人員辦理管理維護事務。」、「公寓大廈管理維護公司，違反第 43 條規定者，中央主管機關應通知限期改正；屆期不改正者，得予停業、廢止其許可或登記證或處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰；其未依規定向中央主管機關申領登記證者，中央主管機關應廢止其許可。」為條例第 43 條、第 51 條第 1 款所明定，故公寓大廈管理維護公司應指派其聘僱領有中央主管機關核發認可證之管理服務人員辦理管理維護事務，違反規定者，依前開第 51 條第 1 款規定辦理。
- 二、有關管理委員會自行聘僱管理員 1 事，本署 103 年 12 月 3 日營署建管字第 1030074619 號函已明釋，所僱傭管理服務人員應領有中央主管機關核發之登記證人員執行管理維護事務。

▲關於公寓大廈管理服務人執行業務之疑義一案

內政部營建署 104.10.3 營署建管字第 01040061110 號

- 一、按「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。」為公寓大廈管理條例第 42 條所明定；次按「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）事務管理服務事項之人員。.....」、「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，且三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。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。.....」公寓大廈管理服務人管理辦法第 2 條及第 3 條定有明文。至於公寓大廈管理服務

人員是否有年齡限制一節，查公寓大廈管理條例及上開辦法並無相關規定限制。

第四十三條 公寓大廈管理維護公司，應依下列規定執行業務：

- 一、應依規定類別，聘僱一定人數領有中央主管機關核發認可證之繼續性從業之管理服務人員，並負監督考核之責。
- 二、應指派前款之管理服務人員辦理管理維護事務。
- 三、應依業務執行規範執行業務。

.....
▲關於貴公司涉及違反公寓大廈管理條例第 43 條規定乙案

內政部營建署 104.1.12 營署建管字第 01040800332 號

- 一、按「管理維護公司應具有下列條件：二、置有事務管理人員四人以上，及技術服務人員四人以上。」、「公寓大廈管理維護公司，應依下列規定執行業務：一、應依規定類別，聘僱一定人數領有中央主管機關核發認可證之繼續性從業之管理服務人員，並負監督考核之責。二、應指派前款之管理服務人員辦理管理維護事務。三、應依業務執行規範執行業務。」、「公寓大廈管理維護公司，違反第四十三條規定者，中央主管機關應通知限期改正；屆期不改正者，得予停業、廢止其許可或登記證或處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰；其未依規定向中央主管機關申領登記證者，中央主管機關應廢止其許可。」分別為公寓大廈管理服務人管理辦法（以下簡稱辦法）第 9 條第 1 項第 2 款、公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 43 條、第 51 條第 1 項所明定，合先敘明。
- 二、卷查貴公司聘僱公寓大廈管理服務人員之認可證逾期已失效力，依條例第 43 條規定，不得受聘僱於公寓大廈管理維護公司辦理管理維護事務，致使貴公司聘僱領有本部核發認可證之繼續性從業之管理服務人員不足，不符辦法第 9 條第 1 項第 2 款規定，業違反條例第 43 條第 1 款規定，爰請依條例第 51 條第 1 項規定，於文到後 1 個月內改正；屆期不改正者，得予停業、廢止其登記證或處新臺幣 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰。
- 三、對本處分如不服應於接到本處分書之次日起 30 日內繕具訴願書送由本部向行政院訴願。

▲關於貴公司涉及違反公寓大廈管理條例第 43 條規定事宜乙案

內政部營建署 104.3.30 營署建管字第 01040016895 號

- 一、按「公寓大廈管理維護公司，應依下列規定執行業務：一、應依規定類別，聘僱一定人數領有中央主管機關核發認可證之繼續性從業之管理服務人員，並負監督考核之責。二、應指派前款之管理服務人員辦

管理維護事務。」、「公寓大廈管理維護公司，違反第四十三條規定者，中央主管機關應通知限期改正；屆期不改正者，得予停業、廢止其許可或登記證或處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰；其未依規定向中央主管機關申領登記證者，中央主管機關應廢止其許可。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 43 條第 1 款、第 2 款及第 51 條第 1 項所明定，合先敘明。

二、請貴公司就是否涉及違反條例第 43 條規定，指派未登記受聘於貴公司且未領有管理服務人員認可證之 000 君至 00 市 0000 社區執行公寓大廈管理維護業務乙節，請於文到 15 日內提出書面陳述，報本署憑辦。

▲關於貴公司涉及違反公寓大廈管理條例第 43 條第 1 款規定 1 案

內政部營建署 104.11.9 營署建管字第 01042918397 號

一、按「公寓大廈管理維護公司，應依下列規定執行業務：一、應依規定類別，聘僱一定人數領有中央主管機關核發認可證之繼續性從業之管理服務人員，並負監督考核之責。…」、「公寓大廈管理維護公司，違反第四十三條規定者，中央主管機關應通知限期改正；屆期不改正者，得予停業、廢止其許可或登記證或處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰；其未依規定向中央主管機關申領登記證者，中央主管機關應廢止其許可。」為公寓大廈管理條例第 43 條第 1 款、第 51 條第 1 項所明定，另按「管理維護公司登記申請書記載事項有變更時，應於一個月內檢附有關證明文件，向中央主管機關申請變更登記，並換領管理維護公司登記證。」、「管理維護公司登記證有效期限為三年，管理維護公司應於期限屆滿前，檢附下列文件向中央主管機關申請換發登記證：一、申請書。二、原登記證正本。

二、事務管理人員與技術服務人員之名冊及資格證明文件。四、公司登記證明文件。五、其他經中央主管機關認為必要文件。」為公寓大廈管理服務人管理辦法第 13 條、第 14 條第 1 項所明定，先予說明。

三、查貴公司已於 104 年 10 月 28 日來文申請辦理換發登記證及變更登記管理服務人員在案，未來仍請貴公司應注意認可證有效期限、換發日期、聘僱一定人數領有中央主管機關核發認可證之繼續性從業之管理服務人員，並負監督考核之責。

▲關於貴公司涉及違反公寓大廈管理條例第 43 條規定事宜乙案

內政部營建署 104.12.04 營署建管字第 01040817884 號

一、查貴公司 104 年 7 月 13 日（104）高管字第 1040713-01 號函所載：「……公司擇優派任林燈峰先生擔任貴社區總幹事一職……」與貴公司 104 年

10月22日來函所稱，曾去函知會人間美村管理委員會內容不符，合先敘明。

- 二、次按「.....依條例第42條規定，公寓大廈管理委員會之委任或僱傭執行管理維護事務時，應領有中央主管機關核發之登記證或認可證，係代替管理委員會或管理負責人從事公寓大廈維護業務之綜理工作，須經主管機關許可後方能從事.....」為本部94年7月13日台內營字第0940084447號函所明釋，不因管理服務人員係臨時性指派而有所分別，本案仍請依本部104年10月13日內授營建管字第10408137681號函確實改正，並於一個月內函報本部，屆期不改正者，得予停業、廢止其登記證或處新臺幣3萬元以上15萬元以下罰鍰。
- 三、對本處分如不服應於接到本處分書之次日起30日內繕具訴願書送由本部向行政院訴願。

第四十四條 受僱於公寓大廈管理維護公司之管理服務人員，應依下列規定執行業務：

- 一、應依核准業務類別、項目執行管理維護事務。
- 二、不得將管理服務人員認可證提供他人使用或使用他人之認可證執業。
- 三、不得同時受聘於二家以上之管理維護公司。
- 四、應參加中央主管機關舉辦委託之相關機構、團體辦理之訓練。

▲關於公寓大廈管理服務人員是否增訂限制曾犯「刑法之妨害性自主罪」者不得擔任一案

內政部營建署 104.12.17 營署建管字第 01042920969 號

- 一、按「有下列情形之一者，不得擔任保全人員。但其情形發生於本法中華民國九十二年一月二十二日修正施行前且已擔任保全人員者，不在此限：……兒童及少年性交易防制條例、人口販運防制法、洗錢防制法之罪，或刑法之妨害性自主罪章、妨害風化罪章、第二百七十一條至第二百七十五條、第二百七十七條第二項及第二百七十八條之罪、妨害自由罪章、竊盜罪章、搶奪強盜及海盜罪章、侵占罪章、詐欺背信及重利罪章、恐嚇及擄人勒贖罪章、贓物罪章之罪，經判決有罪，受刑之宣告。但受緩刑宣告，或其刑經易科罰金、易服社會勞動、易服勞役、受罰金宣告執行完畢，或判決無罪確定者，不在此限。……」為保全業法第 10-1 條所明定。
- 二、有關經臺中市政府都市發展局及臺北市政府上開號函建議，臺中市家庭暴力及性侵害防治中心日前接獲舉報，有性侵害加害人利用在公寓大廈擔任管理人員的機會，於社區中犯下多起性侵害案件。但礙於內政部「公寓大廈管理條例」、「公寓大廈管理服務人管理辦法」並未對公寓大廈管理人資格進行規範，因此無法限制具有性侵害、傷害等前科之人擔任大樓管理人員工作，建請本署將曾犯「刑法之妨害性自主罪」者不得擔任納入修法之參考。
- 三、有關上開 2 市政府所提修正事宜，請於文到三周內惠示卓見，俾供參處。

第四十五條 前條以外之公寓大廈管理服務人員，應依下列規定執行業務：

- 一、應依核准業務類別、項目執行管理維護事務。
- 二、不得將管理服務人員認可證提供他人使用或使用他人之認可證執業。
- 三、應參加中央主管機關舉辦或委託之相關機構、團體辦理之訓練。

.....
▲關於公寓大廈管理服務人員是否增訂限制曾犯「刑法之妨害性自主罪」者不得擔任一案

內政部營建署 104.12.17 營署建管字第 01042920969 號

- 一、按「有下列情形之一者，不得擔任保全人員。但其情形發生於本法中華民國九十二年一月二十二日修正施行前且已擔任保全人員者，不在此限：.....兒童及少年性交易防制條例、人口販運防制法、洗錢防制法之罪，或刑法之妨害性自主罪章、妨害風化罪章、第二百七十一條至第二百七十五條、第二百七十七條第二項及第二百七十八條之罪、妨害自由罪章、竊盜罪章、搶奪強盜及海盜罪章、侵占罪章、詐欺背信及重利罪章、恐嚇及擄人勒贖罪章、贓物罪章之罪，經判決有罪，受刑之宣告。但受緩刑宣告，或其刑經易科罰金、易服社會勞動、易服勞役、受罰金宣告執行完畢，或判決無罪確定者，不在此限。.....」為保全業法第 10-1 條所明定。
- 二、有關經臺中市政府都市發展局及臺北市政府上開號函建議，臺中市家庭暴力及性侵害防治中心日前接獲舉報，有性侵害加害人利用在公寓大廈擔任管理人員的機會，於社區中犯下多起性侵害案件。但礙於內政部「公寓大廈管理條例」、「公寓大廈管理服務人管理辦法」並未對公寓大廈管理人資格進行規範，因此無法限制具有性侵害、傷害等前科之人擔任大樓管理人員工作，建請本署將曾犯「刑法之妨害性自主罪」者不得擔任納入修法之參考。
- 三、有關上開 2 市政府所提修正事宜，請於文到三周內惠示卓見，俾供參處。

第四十六條 第四十一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。

第五章 罰 則

第四十七條 有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：

- 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二十八條所定之召集義務者。
- 二、住戶違反第十六條第一項或第四項規定者。
- 三、區分所有權人或住戶違反第六條規定，主管機關受理住戶、管理負

第四十八條 有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣一千元以上五千元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：

- 一、管理負責人、主任委員或管理委員未善盡督促第十七條所定住戶投保責任保險之義務者。
- 二、管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由未執行第二十二條所定促請改善或訴請法院強制遷離或強制出讓該區分所有權之職務者。
- 三、管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由違反第三十五條規定者。
- 四、管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由未執行第三十六條第一款、第五款至第十二款所定之職務，顯然影響住戶權益者。

▲關於台端函陳管理委員會未依規約執行事務亦未依公寓大廈管理條例規定召開區分所有權人會議等疑義 1 案

內政部營建 104.6.9 營署建管字第 01040034505 號

- 一、按「區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得以公告為之；公告期間不得少於二日。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 30 條明定，故召開區分所有權人會議應依前開規定公告之。
- 二、按「管理委員會之職務如下：一、區分所有權人會議決議事項之執行。…十三、其他依本條例或規約所定事項。」為條例第 36 條第 1、13 款明定，故管理委員會職務為執行區分所有權人會議決議及規約所定事項。
- 三、再按「有下列行為之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣一千元以上五千元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：…四、管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由未執行第三十六條第一款、第五款至第十二款所定之職務，顯然影響住戶權益者。」為條例第 48 條第 4 款明定，故違反前項規定由直轄市、縣(市)主管機關裁處。

▲台端函詢經臨時區分所有權人會議決議事項，管理委員會不執行疑義 1 案

內政部營建 104.6.16 營署建管字第 01040033358 號

- 一、按「管理委員會之職務如下：一、區分所有權人會議決議事項之執行。…九、管理服務人之委任、僱傭及監督。」、「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。」為條例第 36 條第 1 款、第 9 款及第 42 條所明定，故委任或僱傭公寓大廈管理維護公司或管理服務人員依上開規定由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。

二、按「有下列行為之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣一千元以上五千元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：……四、管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由未執行第三十六條第一款、第五款至第十二款所定之職務，顯然影響住戶權益者。」為條例第 48 條第 4 款已有明定，故違反前開規定，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣一千元以上五千元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰。

▲有關台端函詢管理委員會依區分所有權人會議決議事項執行委外事項，但流標未果即逕自決議自僱人員，暨主任委員、財務管理及監察業務管理委員任期及連任次數疑義乙案

內政部營建 104.8.18 營署建管字第 01040051882 號

- 一、按「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。」為公寓大廈管理條例第 42 條所明定，故管理委員會得委任或僱傭領有本部核發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。
- 二、又按「管理委員會之職務如下：一、區分所有權人會議決議事項之執行。」、「有下列行為之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣一千元以上五千元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：四、管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由未執行第三十六條第一款、第五款至第十二款所定之職務，顯然影響住戶權益者。」為條例第 36 條第 1 款、第 48 條第 4 款所明定，故管理委員會主任委員或管理委員如有無正當理由未執行區分所有權人會議決議事項，顯然影響住戶權益者，請檢具具體相關資料，逕洽新北市政府依上開規定辦理。
- 三、關於主任委員、財務管理及監察業務管理委員任期及連任次數 1 節，本部 95 年 4 月 28 日台內營字第 0950802204 號函業有明釋，檢附前開函供參。

第四十九條 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：

- 一、區分所有權人對專有部分之利用違反第五條規定者。
- 二、住戶違反第八條第一項或第九條第二項關於公寓大廈變更使用限制規定，經制止而不遵從者。
- 三、住戶違反第十五條第一項規定擅自變更專有或約定專用之使用者。
- 四、住戶違反第十六條第二項或第三項規定者。
- 五、住戶違反第十七條所定投保責任保險之義務者。
- 六、區分所有權人違反第十八條第一項第二款規定未繳納公共基金者。
- 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。
- 八、起造人或建築業者違反第五十七條或第五十八條規定者。

有供營業使用事實之住戶有前項第三款或第四款行為，因而致人於死者，處一年以上七年以下有期徒刑，得併科新臺幣一百萬元以上五百萬元以下罰金；致重傷者，處六月以上五年以下有期徒刑，得併科新臺幣五十萬元以上二百五十萬元以下罰金。

第五十條 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四十二條規定，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，並處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰；其拒不遵從者，得按次連續處罰。

第五十一條 公寓大廈管理維護公司，違反第四十三條規定者，中央主管機關應通知限期改正；屆期不改正者，得予停業、廢止其許可或登記證或處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰；其未依規定向中央主管機關申領登記證者，中央主管機關應廢止其許可。

受僱於公寓大廈管理維護公司之管理服務人員，違反第四十四條規定者，中央主管機關應通知限期改正；屆期不改正者，得廢止其認可證或停止其執行公寓大廈管理維護業務三個月以上三年以下或處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰。

前項以外之公寓大廈管理服務人員，違反第四十五條規定者，中央主管機關應通知限期改正；屆期不改正者，得廢止其認可證或停止其執行公寓大廈管理維護業務六個月以上三年以下或處新臺幣三千元以上一萬五

千元以下罰鍰。

第五十二條 依本條例所處之罰鍰，經限期繳納，屆期仍不繳納者，依法移送強制執行。

第六章 附 則

第五十三條 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。

▲關於函詢公寓大廈管理條例第 53 條執行事宜一案

內政部營建署 104.7.8 營署建管字第 01040040376 號

- 一、按「……其管理委員會之成員及管理範圍，於開發完全時須涵蓋全部社區，一社區以設置一管理委員會為原則。」為本署 103 年 2 月 24 日營署綜字第 1030007421 號函所明釋。其係考量本部許可開發之非都市土地住宅社區，其開發範圍內多包含閭鄰公園、學校、污水處理場及下水道等公共設施或公用設備，為加強整體社區之管理維護，提昇居住品質，乃參考公寓大廈管理條例中有關公寓大廈管理組織之規定及精神予以訂定，再者，此類社區中多有各式建築型態並存之情形，故上開規定之適用對象並未僅限於公寓大廈，尚得包括透天式住宅等其他建築型式，是本案之透天式住宅雖非屬集合住宅型態，惟依本署首揭函引述上開規定仍應循一社區設置一管理委員會之原則辦理。
- 二、另參照本部 94 年 5 月 12 日內授營建管字第 0940005171 號函所載：「按『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。』為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 53 條所明文規定，又按同條例施行細則第 13 條（94 年 11 月 16 日修正發布後為 12 條）規定：『本條例第 41 條（92 年 12 月 31 日修正公布後為 53 條）所定其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區，指下列情形之一：一、依建築法第十一條規定之一宗建築基地。二、依山坡地開發建築管理辦法申請開發許可範圍內之地區。三、其他經直轄市、縣(市) 主管機關認定其共同設施之使用與管理具有整體不可分割之地區。』，故來函所述，有關以私設通路連接建築線土地權屬各自獨立、多戶合照之透天式型態建築物，可否為公寓大廈乙節，如經貴府認定其共同設施之使用與管理具有整體不可分割之地區，則準用前揭條例之規定。」已有明釋，來函所詢事宜，涉屬個案事實認定，請依有關規定本於職權核處。

▲台端函詢未籌組管委會之大廈公寓大廈管理事宜

內政部營建署 104.10.29 營署建管字第 01042916653 號

- 一、按「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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 53 條定有明文；次按該條例施行細則第 12 條第 3 款規定：「本條例第五十三條所定其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區，指下列情形之一：
一、依建築法第十一條規定之一宗建築基地。……三、其他經直轄市、縣(市)主管機關認定其共同設施之使用與管理具有整體不可分割之地區。」上開條文立法目的係就集居地區之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性者，為利共同事務之推展及自主性管理，準用條例有關管理及組織之規定。故未籌組管委會之大廈，自得依上開規定辦理。
- 二、另有關電梯修繕事宜乙案，本署 101 年 3 月 22 日營署建管字第 1010016014 號函已有明釋，請依上開函釋辦理。

第五十四條 本條例所定應行催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

第五十五條 本條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，其區分所有權人應依第二十五條第四項規定，互推一人為召集人，並召開第一次區分所有權人會議，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。

前項公寓大廈於區分所有權人會議訂定規約前，以第六十條規約範本視為規約。但得不受第七條各款不得為約定專用部分之限制。

對第一項未成立管理組織並報備之公寓大廈，直轄市、縣(市)主管機關得分期、分區、分類（按樓高或使用之不同等分類）擬定計畫，輔導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。

第五十六條 公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。

前項規約草約經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。

公寓大廈之起造人或區分所有權人應依使用執照所記載之用途及下列測繪規定，辦理建物所有權第一次登記：

- 一、獨立建築物所有權之牆壁，以牆之外緣為界。
- 二、建築物共用之牆壁，以牆壁之中心為界。
- 三、附屬建物以其外緣為界辦理登記。
- 四、有隔牆之共用牆壁，依第二款之規定，無隔牆設置者，以使用執照竣工平面圖區分範圍為界，其面積應包括四周牆壁之厚度。

第一項共用部分之圖說，應包括設置管理維護使用空間之詳細位置圖說。

本條例中華民國九十二年十二月九日修正前，領得使用執照之公寓大廈，得設置一定規模、高度之管理維護使用空間，並不計入建築面積及總樓地板面積；其免計入建築面積及總樓地板面積之一定規模、高度之管理維護使用空間及設置條件等事項之辦法，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

▲有關公寓大廈管理條例第 56 條第 5 項規定執行事宜一案

內政部營建署 104.5.29 營署建管字第 01040030806 號

- 一、按「三、專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。」、「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。」、「有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約約定之。規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：一、約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。」、「區分所有權人會議之決議，未經依下列各款事項辦理者，不生效力：一、專有部分經依區分所有權人會議約定為約定共用部分者，應經該專有部分區分所有權人同意。」為公寓大廈管理條例第 3 條第 3 款、第 6 款、第 23 條第 1 款及第 33 條第 1 款所明定，應請依上開規定辦理。

第五十七條 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七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，移交之。

前項公寓大廈之水電、機械及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，並於一個月內，起造人再會同管理委員會或管理負責人辦理移交手續。

▲關於公寓大廈公共基金撥付疑義一案

內政部營建署 104.8.18 營署建管字第 01040053499 號

一、按公寓大廈管理條例第 18 條規定：「依前項第一款規定提列之公共基金，起造人於該公寓大廈使用執照申請時，應提出繳交各直轄市、縣（市）主管機關公庫代收之證明；於公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人，並完成依第 57 條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後向直轄市、縣（市）主管機關報備，由公庫代為撥付。同款所稱比例或金額，由中央主管機關定之。」已有明定。

二、本案前經貴府 104 年 4 月 24 日高市工務建字第 10432995400 號函詢旨揭事宜，並經本署 104 年 5 月 6 日營署建管字第 1040027119 號函請貴府就所詢公寓大廈公共基金撥付事宜詳加說明並檢附具體資料及處理意見在案，惟仍未見復，本案仍請依本署上開號函儘速就所詢公寓大廈公共基金撥付事宜詳加說明並檢附具體資料及處理意見，俾以參處。

▲關於函詢公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人後，共用部分未點交前，得否先向主管機關申請管理組織報備，俟領得報備證明後再依條例第 57 條規定完成點交共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備之程序後，另向主管機關申請報備疑義乙案

內政部營建署 104.9.1 營署建管字第 01040054327 號

一、按「公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人，應向直轄市、縣（市）主管機關報備。」、「依本條例第十八條第二項規定完成本條例第五十七條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後，應向直轄市、縣（市）主管機關報備。」為公寓大廈管理報備事項處理原則第 3 點第 1 款、同點第 3 款所明定，故報備事項已得分別依前開規定檢備文

件申請報備，無先後順序之限制。

第五十八條 公寓大廈起造人或建築業者，非經領得建造執照，不得辦理銷售。

公寓大廈之起造人或建築業者，不得將共用部分，包括法定空地、法定停車空間及法定防空避難設備，讓售於特定人或為區分所有權人以外特定人設定專用使用權或為其他有損害區分所有權人權益之行為。

▲關於公寓大廈停車位使用疑義一案

內政部營建署 104.8.7 營署建管字第 01040046337 號

- 一、「按建築技術規則（以下簡稱本規則）建築設計施工編第 10 章規定設置行動不便者使用之停車空間（101 年 10 月 1 日修正為無障礙停車位），係供行動不便之障礙者、老人、兒童、孕婦及臨時受傷者等人員使用，非僅限於身心障礙者使用，且該停車空間不等同於公共停車場身心障礙者專用停車位須放置專用停車位識別證，始得停放；故依本規則設置之行動不便者停車空間，若非屬公共停車場，尚不須依身心障礙者專用停車位設置管理辦法第 2 條之規定，設置身心障礙者專用停車位。」為本署 101 年 8 月 8 日營署建管字第 1010048318 號書函所釋。
- 二、次據本署 94 年 3 月 4 日營署建管字第 0940010299 號函說明二所載：「按『依公寓大廈管理條例第 45 條第 2 項（即 92 年 12 月 31 日修正條文第 58 條第 2 項）規定，法定停車空間明列為共用部分，至獎勵、增設之停車空間，如非位於法定空地、法定防空避難設備範圍內，得為專有部分；如屬共用部分但無同條例第 7 條規定不得為約定專用部分情形者，得約定專用。』為本署 91 年 5 月 20 日營署建管字第 0912907224 號函所明釋，故來函所述之地下停車位，如係法定停車空間，則依公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 58 條第 2 項規定，為共用部分，且無條例第 7 條不得約定專用部分之情形者，得約定專用為該約定專用部分之範圍及使用主體，依條例第 23 條第 2 項第 1 款規定，非經載明於規約者，不生效力。至於約定專用部分及共用部分之管理、維護，依條例第 10 條第 1 項及第 2 項規定，分別由各該約定專用部分之使用人，及管理負責人或管理委員會為之。」
- 三、有關停車位之使用，應依上開函釋規定辦理。如仍有疑義，涉屬個案事實認定，係屬地方主管機關權責，宜請檢具具體文件圖說資料逕向建築物所在地主管建築機關洽詢。

第五十九條 區分所有權人會議召集人、臨時召集人、起造人、建築業者、區分所有權人、住戶、管理負責人、主任委員或管理委員有第四十七條、第四十八條或第四十九條各款所定情事之一時，他區分所有權人、利害關係人、管理負責人或管理委員會得列舉事實及提出證據，報直轄市、縣（市）主管機關處理。

第五十九條之一 直轄市、縣（市）政府為處理有關公寓大廈爭議事件，得聘請資深之專家、學者及建築師、律師，並指定公寓大廈及建築管理主管人員，組設公寓大廈爭議事件調處委員會。
前項調處委員會之組織，由內政部定之。

第六十條 規約範本，由中央主管機關定之。

第五十六 條規約草約，得依前項規約範本制作。

第六十一條 第六條、第九條、第十五條、第十六條、第二十條、第二十五條、第二十八條、第二十九條及第五十九條所定主管機關應處理事項，得委託或委辦鄉（鎮、市、區）公所辦理。

第六十二條 本條例施行細則，由中央主管機關定之。

第六十三條 本條例自公布日施行。