

內政部營建署

105 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

(105 年 1 月~105 年 12 月)

委託單位：內政部營建署

受託單位：社團法人中華民國物業管理經理人協會

報告日期：民國 105 年 12 月

## 公寓大廈管理條例條文解釋函令彙整說明（105 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三萬多個，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 105 年 11 月 16 日之修正公布，並將修正之條文彙整，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，102 年 5 月 8 日修正第 8、27 條條文，105 年 11 月 16 日修正第 8、18 條條文。

本輯彙編係委託社團法人中華民國物業管理經理人協會編製，其編排方式，係將 105 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 105 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（105 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 | 4  | 18 | 第 45 條   | 0     | 49 |
| 第 2 條  | 1  | 1  | 第 24 條 | 0  | 20 | 第 46 條   | 0     | 49 |
| 第 3 條  | 3  | 1  | 第 25 條 | 4  | 20 | 第 47 條   | 1     | 49 |
| 第 4 條  | 1  | 3  | 第 26 條 | 1  | 23 | 第 48 條   | 1     | 50 |
| 第 5 條  | 0  | 3  | 第 27 條 | 10 | 24 | 第 49 條   | 0     | 50 |
| 第 6 條  | 1  | 3  | 第 28 條 | 1  | 28 | 第 50 條   | 0     | 51 |
| 第 7 條  | 3  | 4  | 第 29 條 | 21 | 29 | 第 51 條   | 0     | 51 |
| 第 8 條  | 2  | 6  | 第 30 條 | 3  | 38 | 第 52 條   | 0     | 51 |
| 第 9 條  | 1  | 7  | 第 31 條 | 2  | 39 | 第 53 條   | 3     | 52 |
| 第 10 條 | 6  | 7  | 第 32 條 | 4  | 40 | 第 54 條   | 0     | 53 |
| 第 11 條 | 1  | 9  | 第 33 條 | 1  | 41 | 第 55 條   | 0     | 53 |
| 第 12 條 | 1  | 10 | 第 34 條 | 2  | 42 | 第 56 條   | 1     | 53 |
| 第 13 條 | 0  | 10 | 第 35 條 | 4  | 43 | 第 57 條   | 1     | 54 |
| 第 14 條 | 0  | 11 | 第 36 條 | 3  | 44 | 第 58 條   | 1     | 55 |
| 第 15 條 | 1  | 11 | 第 37 條 | 2  | 46 | 第 59 條   | 0     | 55 |
| 第 16 條 | 4  | 12 | 第 38 條 | 0  | 47 | 第 59-1 條 | 1     | 56 |
| 第 17 條 | 0  | 15 | 第 39 條 | 0  | 47 | 第 60 條   | 0     | 56 |
| 第 18 條 | 2  | 15 | 第 40 條 | 0  | 47 | 第 61 條   | 0     | 56 |
| 第 19 條 | 0  | 16 | 第 41 條 | 0  | 47 | 第 62 條   | 0     | 56 |
| 第 20 條 | 3  | 16 | 第 42 條 | 0  | 47 | 第 63 條   | 0     | 56 |
| 第 21 條 | 0  | 17 | 第 43 條 | 2  | 47 |          |       |    |
| 第 22 條 | 0  | 18 | 第 44 條 | 0  | 49 |          |       |    |
|        |    |    |        |    |    | 合計       | 103 筆 |    |

---

# 公寓大廈管理條例

中華民國八十四年六月二十八日總統華總(一)義字第 4316 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 8900104430 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 號令修正發布第二十九條條文；增訂  
第五十九條之一條文  
中華民國一百零二年五月八日總統華總一義字第 10200082711 號令修正公布第八、二十七條條文  
中華民國一百零五年十一月十六日總統華總一義字第 10500140111 號令修正公布第八、十八條條文

## 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。

---

### ▲公寓大廈成立管理委員會後向主管機關申請報備之疑義一案

內政部營建署 105.06.07 營署建管字第 01050033562 號

- 一、依公寓大廈管理報備事項處理原則第 3 點規定，屬該點所定報備事項者，應向直轄市、縣(市)主管機關報備。管理組織之報備，直轄市、縣(市)主管機關得委由鄉(鎮、市、區)公所受理，合先敘明。
- 二、次按「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。」為公寓大廈管理條例第 2 條所明定，故貴管理處轄內公寓大廈，其主管機關依上開條文規定為金門縣政府。有關來函所詢貴管理處轄內公寓大廈(社區)成立管理委員會後向主管機關申請報備一節，應請申請人逕依公寓大廈管理條例與有關規定向金門縣政府洽詢辦理。

### 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。
- 

▲關於民眾提請釋疑「該大廈管理委員會於該大廈年度區分所有權人會議前事先召開會議否決住戶提交擬於區分所有權人會議決議之部分案件」是否違法一案

內政部營建署 105.05.30 營署建管字第 01050029651 號

- 一、次依「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。」、「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。」、「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。」分別為條例第 3 條第 7 款、第 9 款、第 23 條第 1 項所明定，是管理委員會係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，而非議決區分所有權人會議討論議題。有關區分所有權人會議提請討論議題決定一節，宜依區分所有權人會議之決議或規約之規定辦理。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。

▲關於貴會函詢貴社區停車格內汽車、機車併停乙案，復請查照。

內政部營建署 105.10.20 營署建管字第 01050060060 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（以下簡稱條例）第 3 條第 12 款所明定，又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，合先敘明。
- 二、另關於公寓大廈停車空間使用管理之疑義乙案，本署 102 年 6 月 4 日營署建管字第 1020033753 號書函（如附件）釋在案。

▲關於函詢公寓大廈區分所有權人會議決議抵觸規約疑義乙案，復請查照。

內政部營建署 105.11.14 營署建管字第 01050070409 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，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。」分別為公寓大廈管理條例第 3 條第 7 款及第 12 款所
-

---

明定，故公寓大廈規約之訂定，依上開規定辦理，倘區分所有權人會議之決議事項與規約不符，應先於區分所有權人會議提案修訂規約，始得據以辦理。如尚有個案執行之疑義，屬地方政府權責，另請檢具具體事實資料逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

## 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。

---

### ▲關於公寓大廈公共基金管理乙案

內政部營建署 105.03.16 營署建管字第 01050012843 號

- 一、另按「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。」為條例第 4 條第 2 項所明定，其立法目的係以維持建築物區分所有權與基地共有權之一體化，以避免法律關係趨於複雜，本部 97 年 4 月 2 日內授營建管字第 0970802522 號函示在案，故有關公寓大廈共用部分，應依上開條文規定辦理。

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。
  - 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。

---

### ▲有關貴會函詢公寓大廈內之非區分所有權建築物（獨棟式、雙拼式、連棟式），其基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造是為公寓大廈共用部分或專有部分疑義乙案

內政部營建署 105.09.23 營署建管字第 01050054948 號

- 一、按「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。……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。……」、「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：……三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。……」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第3條第1款、第3款、第4款及第7條第3款所明定，合先敘明。

- 二、另按「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。」、「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。」為條例第56條第1項、第3項所明定，故有關公寓大廈專有部分、共用部分之認定，依上開條文規定辦理。
- 三、並按「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。」為條例第53條所明定，故如屬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。至涉個案事實認定之疑義，係屬地方主管機關權責，請檢具具體相關資料，逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

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。

▲關於貴所函詢廠辦大廈裝卸位認定疑義乙案

內政部營建署 105.02.25 營署建管字第 01050009304 號

- 一、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。」條例第7條定有明文，如為前開條文各款之一者，即不得約定供特定區分所有權人使用，如非該條文列舉項目，其約定專用部分之範圍及使用主體，尚須依條例第23條第2項第1款規定，非經載明於規約者，不生效力。故依法設置之裝卸位得否為約定專用部分，當就個案事實，依其法令設置之目的及使用方法審認之。如尚有個案執行疑義，係屬地方政府認定權責，請另檢具具體相關資料，逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

---

二、至所詢有關建物所有權保存登記事宜，涉地政業務，請逕向本部地政司洽詢。

▲臺端函詢經推舉完成之區分所有權人會議召集人，於社區公佈公告期間同一被推舉人其推舉人數是否不得逐日累計增加1案，復請查照。

內政部營建署 105.10.05 營署建管字第 01050060290 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；…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。」、「公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人。…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。」、「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。前項被推選人為數人或公告期間另有他人被推選時，以推選之區分所有權人人數較多者任之；人數相同時，以區分所有權比例合計較多者任之。新被推選人與原被推選人不為同一人時，公告日數應自新被推選人被推選之次日起算。…」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 25 條第 3 項、第 29 條第 1 項、第 6 項及公寓大廈管理條例施行細則第 7 條所明定，另公寓大廈規約範本係屬參考性質，合先敘明。
- 二、另如有個案認定疑義，係屬直轄市、縣(市)主管建築機關之權責，請檢具具體資料，逕向地方政府洽詢。

▲有關大樓梯廳是否能為單一區分所有權人專有疑義一案，請查照。

內政部營建署 105.12.06 營署建管字第 01050074891 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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 3 條第 1 款所明定，是屬條例所稱之公寓大廈始有本條例之適用，合先敘明。
- 二、次據「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。」為條例第 7 條所明定。
- 三、如仍有疑義，涉屬個案事實認定，係屬地方主管機關權責，宜請檢具具體詳實資料逕向建築物所在地主管建築機關洽詢。

---

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或六十五歲以上老人之住戶，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。

---

▲有關臺端函為公寓大廈住戶於大樓外牆面設置分離式冷氣機室外主機與管線、鐵架等疑義乙案

內政部營建署 105.07.19 營署建管字第 01050033386 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。」、「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，至住戶於大樓外牆面設置分離式冷氣機室外主機與管線、鐵架是否屬於條例第 8 條第 1 項「其他類似之行為」1 節，如該公寓大廈規約已另有規定或區分所有權人會議已有決議，並經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者得據以認定。

▲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，請轉知所轄公寓大廈管理組織，並加強相關宣導工作，請查照。

內政部營建署 105.11.22 內授營建管字第 01050816394 號

- 一、查 105 年 11 月 16 日總統華總一義字第 10500140111 號令修正公布公寓大廈管理條例第 8 條第 2 項規定：「公寓大廈有十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶，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」，並以同日台內營字第 10208064422



---

號書函請轉知所屬，合先敘明。

- 二、為提升居家安全，重申家中有 12 歲以下兒童或 65 歲以上老人之住戶，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。

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。

---

▲關於臺端函詢社區區分所有權人會議決議依社區管理規約對違規使用停車場之車輛由管理委員會予以鎖車，是否適法疑義乙案

內政部營建署 105.06.03 營署建管字第 01052908796 號

- 一、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。」為公寓大廈管理條例第 9 條所明定，合先敘明。
- 二、至於對於違規者予以鎖車之規定，因其涉及妨害他人行使權利，除非經其同意或有法律授權之明文規定，否則管理委員會不宜逕行為之，以免承擔法律責任，為本署 92 年 3 月 14 日營署建管字第 0922903904 號書函（如附件）所明釋。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。

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。

---

▲關於函詢公寓大廈維護管理責任歸屬之疑義 1 案

---

內政部營建署 105.02.26 營署建管字第 01050010153 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。」、「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。」、「約定共用部分：指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。」、「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。」公寓大廈管理條例第 3 條第 3、4、5、6 款及第 10 條第 1、2 項業有明定，如有個案認定疑義，屬直轄市、縣(市)主管建築機關之權責，請檢具具體資料圖說，逕向當地主管建築機關洽詢。

▲有關函詢空屋認定收費疑義 1 案

內政部營建署 105.01.25 營署建管字第 01040081840 號

一、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。另依「條例之精神著重於『住戶自治』，故前開規定繳納相關費用分擔方式，不宜由公部門介入訂定。」為本署 92 年 3 月 7 日營署建管字第 0922903648 號書函（如附件）所明示，故空屋認定收費疑義，若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。如仍有爭議，建請逕洽當地直轄市、縣(市)政府之公寓大廈爭議事件調處委員會協助調處。

▲關於函詢公寓大廈公共電費分擔及繳納之疑義乙案

內政部營建署 105.03.28 營署建管字第 01052904454 號

一、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。」、「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。」分別為公寓大廈管理條例第 10 條第 2 項及第 23 條第 1 項所明定，故來函所述有關公寓大廈共用部分費用分擔，請依前揭條文規定辦理。另有關電費繳納方式，非屬本署權責，請逕向該管目的事業主管機關洽詢。

▲關於臺端陳為現行公寓大廈管理條例未明文規定管理委員會收取住戶管理費之收費標準疑義乙案

內政部營建署 105.03.01 營署建管字第 01053040022 號

- 
- 一、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。公寓大廈管理條例第 10 條第 2 項及同條例第 18 條第 1 項第 2 款業有明定。又公寓大廈管理條例之精神著重於「住戶自治」，故前開規定繳納相關費用分擔方式，不宜由公部門介入訂定。本署 92 年 3 月 7 日營署建管字第 0922903648 號書函（如附件）已有明釋。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。

▲關於臺端詢及公寓大廈管理費收取金額得否由管理委員會決定之疑義乙案

內政部營建署 105.09.23 營署建管字第 01050055222 號

- 一、有關公寓大廈管理費收取金額得否由管理委員會機動決定乙案，按「……有關收益、公共基金及其他經費之收支保管及運用由管理委員會辦理，至公寓大廈管理費收費標準除區分所有權人會議或規約另有規定外，應由公共基金支付或由區分所有權人按其共有部分之應有部分比例分擔之。」本部 90 年 5 月 2 日台 90 內營字第 9083473 號函（如附件）已有明釋，如有疑義，涉個案事實認定，係屬地方主管機關權責，請檢具具體有關資料，逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

▲有關函詢公寓大廈約定專用之使用及維護疑義 1 案，復請查照。

內政部營建署 105.11.16 營署建管字第 01050068604 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。」為公寓大廈管理條例第 10 條第 1 項所明定，請依前開規定辦理；如尚有個案執行疑義，係屬地方政府權責，請檢具相關資料，逕向當地新北市政府洽詢。

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。

---

▲有關公寓大廈管理條例第 10 條及第 11 條執行事宜一案

- 一、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。」、「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。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 10 條第 2 項及第 11 條分別有明文，故共用部分、約定共用部分

---

之修繕、管理、維護費用分攤方式，得由區分所有權人會議或規約另行規定。惟條例第 11 條第 2 項關於費用支出方式並無「區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」之例外規定，倘共用部分之修繕依區分所有權會議決議認為係屬條例第 11 條之情形，其費用當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，不得另用規約或決議加以更改。

- 二、另參考公寓大廈規約範本第 18 條規定：「二、管理費用途如下：（一）委任或僱傭管理服務人之報酬。（二）共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。（三）有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。（四）管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。（五）稅捐及其他徵收之稅賦。（六）因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。（七）其他基地及共用部分等之經常管理費用。三、公共基金用途如下：（一）每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。（二）因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。（三）共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。（四）供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。」故管理費與公共基金用途不同，其規範亦分列於不同條文，條例第 10 條與第 11 條規定不可混為一談。另若屬區分所有權人會議決議相關問題之爭議，涉及私權，宜循司法途徑解決。

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。

---

▲有關臺端所詢公寓漏水維修責任及費用負擔問題疑義 1 案

內政部營建署 105.03.21 營署建管字第 01052904416 號

- 一、又按「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。」為條例第 12 條所規定，故有關專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線修繕，依上開條文規定。另本署 99 年 4 月 23 日營署建管字第 0990025545 號及 101 年 9 月 13 日營署建管字第 1010059042 號書函(如附件)已有明釋。至涉個案修繕費用之分擔，如有爭議，係屬私權，宜請循司法途徑解決。
- 二、另有「樓地板」損壞是否屬主體結構保固部分，因涉及建築結構之認定，建議臺端檢具具體相關資料及圖說，向直轄市、縣(市)政府或土木工程技師公會、結構工程技師公會、建築師公會、營造業公會等洽詢。

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。

---

▲關於執行公寓大廈管理條例第 15 條所定之程序疑義一案

一、按公寓大廈管理條例第 15 條規定：「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。」，對照條例第 49 條規定：「有下列行為之一者，由直轄市、縣(市)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：……三、住戶違反第 15 條第 1 項規定擅自變更專有或約定專用之使用者。……」合先敘明。

二、依「管理委員會之職務如下：五、住戶違規情事之制止及相關資料之提供。」、「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（以下簡稱條例）第 36 條第 5 款及第 48 條第 4 款所明定；次按「……倘該公寓大廈業已成立管理委員會或推選管理負責人，如住戶涉及違反條例第 16 條第 2 項或第 3 項規定，若未經管理負責人或管理委員會制止之程序而報請地方主管機關處理時，地方主管機關宜函請應先履行制止程序，不得逕行代為制止。」為本部 93 年 4 月 15 日台內營字第 0930005442 號函（如附件 2）已有明釋，故倘管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由未執行條例第 36 條第 5 款所定之職務，顯然影響住戶權益者，由直轄市、縣(市)主管機關依上開規定辦理。

三、另查本署 98 年 10 月 2 日營署建管字第 0980065977 號函（如附件 3）說明三所載：「……惟按『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。」、「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：……三、住戶違反第15條第1項規定擅自變更專有或約定專用之使用者。四、住戶違反第16條第2項或第3項規定者。……。」為條例第15條第1項、第16條第2項、第3項及第49條所明定，故住戶如有違反上開規定之情事，直轄市、縣（市）主管機關自得於查明後為之，並無須經管理負責人或管理委員會制止程序始得處罰之限制。」該函似基於條例第15條第1項、第16條第2項、第3項所定事項皆涉及居住品質與公共安全，爰釋以住戶如有違反第15條第1項、第16條第2項、第3項規定之情事，直轄市、縣（市）主管機關自得於查明後為之，並無須經管理負責人或管理委員會制止程序始得處罰之限制，以避免危及公共安全或影響居住品質。

- 四、條例之立法目的，係透過相關規定發揮「社區自治」精神，以提高公寓大廈住戶之共同利益。就文義而言，住戶如有違反條例第15條第1項、第16條第2項之情事時，經管理負責人或管理委員會制止而不遵從者報請直轄市、縣（市）主管機關處理時，直轄市、縣（市）主管機關方依第49條規定辦理，其立法意旨即為尊重住戶自治精神。是有關公寓大廈未成立管理委員會或推選管理負責人時，如住戶違反條例第15條第1項、第16條第2項規定，住戶得逕依條例第59條申請直轄市、縣（市）主管機關對違法住戶予以處理；倘該公寓大廈業已成立管理委員會或推選管理負責人，如住戶涉及違反條例第15條第1項、第16條第2項規定，若未經管理負責人或管理委員會制止之程序而報請直轄市、縣（市）主管機關處理時，直轄市、縣（市）主管機關仍宜函請管理委員會或管理負責人應先履行制止程序，以符條例「社區自治」精神與所定之程序。
- 五、惟因條例第15條第1項、第16條第2項所涉範疇多屬公共安全與居住品質規定，如皆須先經管理負責人或管理委員會制止而不遵從者報請直轄市、縣（市）主管機關處理時，直轄市、縣（市）主管機關始得依第49條規定辦理，恐有無法立即處理危及公共安全之情形，亦無法達條例之立法目的。
- 六、綜上，為考量公寓大廈「社區自治」之精神，與兼顧公共安全與居住品質，公寓大廈業已成立管理委員會或推選管理負責人，如住戶有違反條例第15條第1項、第16條第2項情事時，若未經管理負責人或管理委員會制止之程序而報請直轄市、縣（市）主管機關處理時，直轄市、縣（市）主管機關仍宜函請管理委員會或管理負責人應先履行制止程序，以符條例「社區自治」精神與所定之程序。惟若涉及公共安全有立即處分之必要或公寓大廈未成立管理委員會或推選管理負責人時，得由直轄市、縣（市）主管機關自得於查明後為之，並無須經管理負責人或管理委員會制止程序始得處罰之限制。本署前述意見，是否妥適，未敢擅專，敬請惠示卓見憑辦。

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。

---

▲有關臺端函為公寓大廈住戶於大樓外牆面設置分離式冷氣機室外主機與管線、鐵架等疑義乙案

內政部營建署 105.07.19 營署建管字第 01050033386 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。」為條例第 16 條第 1 項、第 5 項、第 47 條第 2 款所明定。如涉個案事實認定，請檢具具體資料，逕向當地直轄市、縣(市)政府洽詢。

▲有關公寓大廈所屬地下建物，其使用用途登記為防空避難室者，其使用上何有限制，得否於防空避難室之空間設置停車位使用等疑義 1 案

內政部營建署 105.03.03 營署建管字第 01050006833 號

- 一、按停車場法第 21 條規定：「建築物附建之防空避難設備，其標準符合停車使用者，以兼作停車空間使用為限。」；另建築技術規則建築設計施工編第 142 條規定：「建築物有下列情形之一，經當地主管建築機關審查或勘查屬實者，依下列規定附建建築物防空避難設備：……六、供防空避難設備使用之樓層地板面積達到 200 平方公尺者，以兼作停車空間為限；未達 200 平方公尺者，得兼作他種用途使用，其使用限制由直轄市、縣(市)政府定之。」；又公寓大廈管理條例第 8 條及第 16 條規定：「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 49 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。」及「……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。」，及「防空避難設備管理維護執行要點」就防空避難設備之使用均有明文，檢附相關規定如附件。

- 二、綜上，公寓大廈附建之防空避難設備，其樓層地板面積達到 200 平方公尺者，以兼作停車空間為限，未達 200 平方公尺者，得兼作他種用途使用，其使用限制則由直轄市、縣（市）政府定之。另建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條規定「本法第 73 條第 2 項所定有本法第 9 條建造行為以外主要構造、……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：……八、建築物之……防空避難設備……之變更。」是如涉及建築物防空避難設備之變更者，應依建築法第 73 條第 2 項規定之程序辦理。

▲有關台端函詢社區型大樓鄰居住戶居家髒亂、空氣品質不佳如何處理 1 案

內政部營建署 105.03.03 營署建管字第 01050009760 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。…」、「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：…四、住戶違反第十六條第二項或第三項規定者。…」、「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。」為公寓大廈管理條例第 16 條、第 47 條第 1 項第 2 款、第 49 條第 1 項第 4 款及第 59 條所明定。因本案涉及個案事實認定，建請台端檢具具體相關資料，逕向當地直轄市、縣（市）政府主管建築及環境保護機關洽詢或檢舉。



---

▲關於公寓大廈管理條例第 16 條執行疑義一案

內政部營建署 105.05.16 營署建管字第 01052907566 號

- 一、按「依據本部 93 年 6 月 17 日以台內營字第 0930084423 號函釋及本署 96 年 10 月 30 日營署建管字第 0960056961 號函示，並參照最高行政法院 96 年 10 月 12 日 96 年判字第 1839 號判決，有關公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 16 條第 2 項立法意旨及規範目的，係為維護建築物之公共安全，避免住戶在該條文列舉處所有堆置雜物、設置柵欄、門扇、營業使用、違規設置廣告物、私設路障及停車位侵占巷道等妨礙逃生避難及出入通行之使用行為。故住戶於上開條例第 16 條第 2 項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，以違反條例第 16 條第 2 項規定處理。」前經本部 97 年 6 月 30 日內授營建管字第 0970805010 號函明釋在案（如附件），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；如經區分所有權人會議決議交付信託者，由管理負責人或管理委員會交付信託。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。

---

▲有關公寓大廈管理條例公布後取得建造執照，又於該條例施行細則發布前取得使用執照案件繳納公共基金疑義乙案

內政部營建署 105.04.27 營署建管字第 01050017724 號

- 
- 一、按內政部 88 年 9 月 8 日台內營字第 8874490 號函所釋：「至起造人提列公共基金之比例或金額，本條例施行細則第六條定有明文，惟該施行細則於八十五年十月二日發布，於發布施行前取得使用執照之案件，起造人提列之比例或金額，中央主管機關雖尚未訂定，但起造人並非因此免除支付公共基金之義務，故除起造人與管理委員會或管理負責人或區分所有權人另有協議外，仍依前揭規定提撥公共基金。如有爭議，應屬私權爭執，當事人應民事訴訟途徑為之。」已有明釋，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。

▲關於臺端函詢公寓大廈管理條例第 18 條規定乙案

- 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。」、「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。」為公寓大廈管理條例第 18 條第 1 項、第 3 項所明定，故如您來函所陳係為公寓大廈公共基金，其來源及管理應依前開條文規定辦理。至涉個案執行疑義，請檢具具體相關資料逕向直轄市、縣（市）政府洽詢。

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。

---

▲關於公寓大廈公共基金管理乙案

內政部營建署 105.03.16 營署建管字第 01050012843 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。」、「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。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 20 條及第 49 條第 1 項第 7 款定有明文，如有違反移交義務者，依上開規定辦理。至所述社區公共基金遭侵佔及和解等相關事宜，係屬私權，宜循司法途徑解決。

▲有關臺端函詢公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 20 條疑義乙案

內政部營建署 105.04.12 營署建管字第 01050013386 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。」、「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。」分別為條例第 20 條及第 49 條第 1 項第 7 款所明文規定，管理負責人或管理委員會於解職、離職或管理委員會改組時，應依上開條文規定辦理移交手續，違反者得由直轄市、縣(市)主管機關依同條例第 49 條第 1 項第 7 款規定處罰之。
- 二、按「本條例第二十六條第一項第四款、第三十五條及第三十六條第八款所稱會計憑證，指證明會計事項之原始憑證；會計帳簿，指日記帳及總分類帳；財務報表，指公共基金之現金收支表及管理維護費之現金收支表及財產目錄、費用及應收未收款明細。」為條例施行細則第 10 條所明定，請依上開條文規定辦理。

▲關於貴會函詢有關公寓大廈管理委員會執行職務事宜乙案

內政部營建署 105.04.12 營署建管字第 01050013646 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。」、「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。」、「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第 20 條、第 29 條第 4 項、第 49 條第 1 項第 7 款所明定，故管理委員會主任委員、管理委員如有屆期解任未移交之情事，依上開條文規定辦理。

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。

---

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。

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。

---

#### ▲關於地下室（防空避難室）之使用疑義 1 案

內政部營建署 105.01.18 營署建管字第 01040073625 號

一、按「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。」、「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。」為條例第 55 條第 2 項、第 23 條第 2 項第 1 款所明定，先予說明。

二、另按「……有關於房屋買賣契約內所附分管協議書（或選屋確認協議書）載明法定停車位或特定法定空地範圍或特定屋頂平台範圍供特定區分所有權人使用之事項，涉規約之訂定或變更或約定專用事項者，仍應踐行前開條例第 31 條規定程序。」、「……區分所有權人會議決議違反條例第 23 條第 2 項規定時，自不生效力。」分別為本部 91 年 8 月 22 日台內營字第 0910085843 號函（如附件 1，說明二之施行細則第 2 條第 1 款，已修改為條例第 23 條第 2 項第 1 款）、本署 98 年 6 月 23 日營署建管字第 0980039618 號書函（如附件 2）所明示，故約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用

---

主體非經載明於規約者，不生效力。倘區分所有權人會議決議違反條例第23條第2項規定時，自不生效力。

▲關於公寓大廈管理條例實施之前，全體區分建築物所有權人合意將停車空間由部分該區分所有建築物區分所有權人所共有，是否得無須循公寓大廈管理條例之規定逕依民法分管契約決定登記之疑義乙案

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。」、「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。」、「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：一、約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。」分別為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第3條第3款至第5款、第12款、第23條第2項第1款所明定。故所詢停車空間因合意而為部分區分所有權人所共有之分管契約，如係屬條例定義之約定專用部分，自應載明於規約始為有效，其使用區域劃分或重新劃分亦應依條例相關程序辦理規約之訂定或變更。至涉建物所有權登記事宜，因涉個案事實認定，請檢具具體資料，逕向建築物當地主管地政機關洽詢。

▲關公寓大廈管理條例施行前已登記之法定停車空間，得否未經公寓大廈管理條例之規定逕自變更登記範圍等疑義乙案

內政部營建署 105.08.03 營署建管字第 01050040652 號

一、按「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。」、「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。」分別為公寓大廈管理條例第3條第4款、第12款及第23條第1項所明定。故所詢有關停車空間之管理使用或重新劃分區域，應依上開規定辦理。倘部分區分所有權人之合意與規約規定產生矛盾或爭議時，其效力問題，係屬私權糾紛，宜透過民事訴訟程序解決。

二、至涉建物所有權登記等情事，仍請檢具具體資料，逕向地政機關洽詢。

▲有關公寓大廈管理委員會得否以多數決方式限制約定專用之停車位不得出租予非大廈住戶使用一案，請查照。

內政部營建署 105.10.13 營署建管字第 01050057496 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。」為公寓大廈管理條例第4條第1項所明定，故所述停車位如屬專有部分者，其管理使用依上開條文規定。

二、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。」、「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。」、「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。」為公寓大廈管理條例第3條第7款、第12款、第23條第1項、第2項第1款、第2款及第36條第1款所明定，故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，得以規約約定之，各住戶自當共同遵守。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。

### 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。

▲有關臨時區分所有權人會議召開及召集人產生方式之疑義乙案

內政部營建署 105.03.28 營署建管字第 01050015568 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。」為公寓大廈管理條例第 25 條第 2 項所明定，故有關臨時區分所有權人會議之召開，依上開條文規定辦理。至於區分所有權人會議召集人之疑義，本署已於 94 年 10 月 31 日營署建管字第 0942919275 號書函示在案（如附件）。
- 二、另查民法第 3 條規定：「依法律之規定，有使用文字之必要者，得不由本人自寫，但必須親自簽名。」故有關連署書面是否需區分所有權人親簽，查本條例並無相關規定，當依條例第 1 條第 2 項「本條例未規定者，適用其他法令之規定。」辦理，如對連署書存有效力爭議，事涉私權，宜循司法途徑解決。

▲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 105.04.22 營署建管字第 01052906014 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、次依本部 97 年 9 月 22 日內授營建管字第 0970801674 號函（如附件 2）略以：「惟公寓大廈管理委員會如具有區分所有權人身分之管理委員（包含主任委員）為二人以上者，除規約另有規定或區分所有權人會議已有決議外，自得由具有區分所有權人身分之管理委員互推一人為召集人，倘無法互推產生召集人時，得經由管理委員會推選具有區分所有權人身分之管理委員為之」。
- 三、另據本部 104 年 9 月 1 日內授營建管字第 1040813505 號函（如附件 3）說明三所載：「查條例第 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，惟依同條第 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二人以上時，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；至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，由區分所有權人依條例施行細則第 7 條規定之互推程序產生之。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。」

- 四、按條例第 3 條第 9 款及第 29 條規定：「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。」、「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。」是管理委員會係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，至區分所有權人會議之召開，則應回歸條例第 25 條之規定，似非得明訂於管理委員會職責當中。
- 五、依條例第 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。」是如管理負責人、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，即不具依本條例規定召開區分所有權人會議資格，視同解任其區分所有權人會議召集人之資格，惟仍不影響其主任委員之存續。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；如具有區分所有權人身分之管理委員二人以上時，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；至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，由區分所有權人依條例施行細則第 7 條規定之互推程序產生之。

▲關於公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 31 條及區分所有權人會議召集人之疑義 1 案

內政部營建署 105.03.28 營署建管字第 01050015713 號

- 一、另按「…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。…」為條例第 25 條所明定，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，為本部 104 年 9 月 1 日內授營建管字第 1040813505 號函（如附件）說明二所明釋。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。



▲有關法人擔任區分所有權人會議之召集人疑義一事，復請查照。

內政部營建署 105.10.18 營署建管字第 01050059645 號

- 一、依經濟部 94 年 7 月 26 日經商字第 09400576240 號函示，「按公司為法人一種，並無自然實體，應指派代表人行使權利。」，至有關上開法人指派代表人之相關事宜，請依經濟部 95 年 3 月 27 日經商字第 09500532900 號函檢送該部 79 年 1 月 31 日商 216577 號函略以「...該代表人與法人間，乃該代表人受任為法人處理事務，其性質應為民法上之委任，該代表人向公司辦理相關事宜，應檢具何項文件，係屬公司內部事項，公司法並無明文規定，宜委諸公司自行決定，由法人或代表人出具足資證明其委任之關係文件以憑辦理。」之規定辦理。本部 95 年 4 月 13 日台內營字第 0950056147 號函已有明釋。
- 二、又按「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；...」為公寓大廈管理條例第 25 條第 3 項所明定，故區分所有權人會議召集人之產生，依上開條文規定。有關本案是否合於公寓大廈管理條例第 25 條之規定乙案，涉個案事實之認定，係屬貴管，仍請依權責卓處。

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。

▲有關函詢是否為非封閉式社區之定義及公共基金申請撥付疑義 1 案，復請查照。

內政部營建署 105.10.314 營署建管字第 01050065001 號

- 一、按「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。」為公寓大廈管理條例(以下簡稱本條例)第 26 條第 1 項所明示，有關所詢是否為非封閉式社區之疑義，涉個案事實認定，請檢具具體資料，逕向當地直轄市、縣(市)政府洽詢。
- 二、另依「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。」、「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 18 條第 2 項規定完成本條例第 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，應向直轄市、縣(市)主管機關報備。」為本條例第 18 條第 2 項、公寓大廈管理報備事項處理原則第 3 點第 1 款及同點第 3 款所明定，故有關公寓大廈公共基金之申請撥付，請依上開規定辦理；至有疑義，涉個案事實認定，係屬地方政府權責，請檢具相關資料，逕向當地直轄市、縣(市)政府洽詢。

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。

▲有關貴局函詢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 105.02.01 營署建管字第 01052901800 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，有關公寓大廈區分所有權比例及專有部分個數計算，請依該函釋本於職權檢討個案情形核處。

▲關於函詢數人共有一專有部分，於區分所有權人會議表決權行使及擔任管理委員會職務之疑義乙案

- 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。」、「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27條第1項、第29條第2項及第5項所明定，故數人共有一專有部分，其共有人為區分所有權人，自得依上開規定被選任管理委員，無待他共有人之授權，惟該共有之專有部分於區分所有權人會議表決權，仍應依條例第27條第1項規定推由一人行使。至於如何推由一人行使乙節，本條例未有明文，按條例第1條第2項規定，適用民法等其他相關法令規定辦理。
- 二、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。」為條例第3條第8款所明定，故「承租人」當指經區分所有權人同意，並具有「專有部分之使用者」之條件，始符合上開所稱「住戶」，其定義與條例第27條第3項明定委託人與代理人應要有法律上的身分之關係，方能代理出席區分所有權人會議，以防有心人士傷害住戶權益，減少各種弊端與糾紛。另外，實務運作上區分所有權人會議決議事項，與承租人權益關係密切，且委託承租人代理出席亦最為便利，爰予明列。

▲有關臺端函詢有關公寓大廈管理條例第27條第3項相關疑義乙案

內政部營建署 105.05.04 營署建管字第 01050024507 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，故區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得依前開規定書面委託配偶、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。

▲關於臺端函詢公寓大廈管理條例第27條第2項出席人數表決權超過五分之一者，其超過部分不予計算疑義乙案

內政部營建署 105.05.24 營署建管字第 01050025180 號

- 一、按經濟部前開號函說明二略以：「……公司法第179條之控制公司與從屬公司，係以持有已發行有表決權之股份總數或資本總額超過半數為斷，此與公寓大廈管理條例第27條規定區分所有權人出席會議表決權之計算，係屬二事。」先予敘明。
- 二、另按「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。」為公寓大廈管理條例第 27 條第 1 項、第 2 項所明定，故所詢公寓大廈區分所有權人之一為公司時，其出席區分所有權人會議之表決權行使及限制依上開條文規定辦理。至為規避上開條例之表決權限制，將其中一戶過戶給控制公司或從屬公司疑義，如有爭議，係屬私權，宜循司法途徑解決。

▲關於臺端函詢公寓大廈管理條例第 27 條相關疑義乙案

內政部營建署 105.06.03 營署建管字第 01050027206 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，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，於條文中限制其受託之比例及人數。
- 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。」、「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。」為條例第 29 條第 2 項、第 5 項所明定，故管理委員之選任如規約有規定者，從其規定，規約無規定者，依區分所有權人會議之決議。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。

▲關於臺端函詢貴社區區分所有權人會議開議在即，管理委員之選任事宜疑義乙案

內政部營建署 105.06.16 營署建管字第 01050031301 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 27 條第 3 項所明定，其立法意旨為充分保障住戶安全之權益，提昇與維護居住品質，防止有心人士大量蒐集，並掌握委託書，嚴重擾亂管委會會議或選舉之公平性，導致住戶權益被剝奪。爰此，修正區分所有權人因故無法出席管委會會議或選舉時，並委託他人代理一事。日後委託人與代理人應要有法律上的身分之關係，方能代理出席區分所有權人會議，以防有心人士傷害住戶權益，減少各種弊端與糾紛；且按「……有關區分所有權人會議決議，於條例修正後，其修正前所定之規約引述本條例條文因修正變更條次及內容，應如何適用乙節，按規約內容引用條例修正前之條文，即以當時條文之內容作為規約之內容，該規約約定條文於未經區分所有權人會議決議修正前，仍具一定效力，惟為免規約引用條文

---

與條例現行條文不合致，仍應由區分所有權人探求該規約原約定意旨，如有配合條例現行條文修正規約相關文字之必要，並請儘速依程序修正。」為本部 94 年 6 月 28 日台內營字第 0940084041 號函所明釋，有關區分所有權人會議決議，於條例修正後，其修正前所定之規約引述本條例條文因修正變更條次及內容，應如何適用乙節，請依上開號函釋辦理。

▲有關貴會函詢區分所有權人會議委託他人代理出席疑義乙案，復請查照。

內政部營建署 105.10.14 營署建管字第 01050059210 號

- 一、本署 103 年 5 月 23 日營署建管字第 1030031835 號書函（附件 1）說明二所釋：「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；……』為公寓大廈管理條例……第 27 條第 3 項定有明文，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……」另檢附本部 94 年 6 月 28 日台內營字第 09400847041 號函（附件 2）供參，惟前開 94 年 6 月 28 日號函說明三關於公寓大廈管理條例第 27 條第 3 項規定業已修正為「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；……」併予敘明。

▲有關公寓大廈管理條例第 27 條第 3 項疑義乙案，復請查照。

內政部營建署 105.10.14 營署建管字第 01050060787 號

- 一、依本署 103 年 11 月 27 日營署建管字第 1030071965 號書函（如附件）說明二所釋：「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，故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。」。

▲關於可否拒絕提供委員選舉選票予持有區分所有權人委託書之出席者及納入規約乙案，復請查照。

內政部營建署 105.10.27 營署建管字第 01050064069 號

- 一、號說明二所釋：「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 項定有明文，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。」，至涉個案事實認定之疑義，係屬當地主管機關權責，請檢具具體相關資料，逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

▲關於函詢管理委員選任資格疑義乙案，復請查照。

內政部營建署 105.10.18 營署建管字第 01050064114 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，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。」、「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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 3 條第 7 款、12 款及第 27 條第 1 項所明定，上開條文並無「除規約或區分所有權人會議另有規定外」之例外規定，是不得經由規約或區分所有權人會議決議加以限制，合先敘明。

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。

▲關於公寓大廈管理條例第 28 條事宜一案

內政部營建署 105.07.25 營署建管字第 01052911281 號

- 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。」、「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 28 條及第 47 條第 1 款所明定。來函所詢事宜，涉屬個案事實認定，係屬貴管權責，請依上開規定本於職權逕為核處。

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。

---

▲關於函詢公寓大廈管理條例有關管理費用繳納疑義 1 案

內政部營建署 105.01.14 營署建管字第 01050000846 號

- 一、按「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。…十、會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。」及「…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 36 條及第 29 條第 2 項定有明文，故管委會及主任委員相關權責，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。

▲關於公寓大廈公共基金管理乙案

內政部營建署 105.03.16 營署建管字第 01050012843 號

- 一、「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。」為條例第 29 條第 2 項所明定，故管理委員事務執行方法，依規約或區分所有權會議決議。

▲關於公寓大廈管理委員選任資格疑義乙案，

內政部營建署 105.06.14 營署建管字第 01050033000 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。」、「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。」、「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第 3 條第 8 款、第 9 款、第 29 條第 2 項及第 5 項所明定，故有關管理委員之選任資格，依上開條文規定，得於規約中明定以為遵循。

▲關於臺端函為公寓大廈管理委員之選任資格疑義乙案

內政部營建署 105.07.05 營署建管字第 01050035377 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。」、「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。」、「……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第 3 條第 8 款、第 9 款、第 29 條第 2 項、第 5 項所明定，故所詢如為非區分所有權人之住戶，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。如涉個案執行疑義，請檢具具體資料，逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

▲關於無管理委員會之公寓大廈，由主任委員擅自決定之議案是否有效疑義 1 案

內政部營建署 105.01.12 營署建管字第 01052900417 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。」、「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。」、「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。」、「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3條第7款、第9款、第10款、第12款所明定，先予說明。

- 二、另按「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。」、「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。」為條例第25條第3項、第29條第1項、第2項及第37條所明定，故公寓大廈應依規定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，再予敘明。
- 三、至來函所詢之疑義，倘屬管理委員會事務執行方法，應依條例第29條第2項規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。倘仍有個案執行及認定疑義，請檢具具體相關資料，逕向當地直轄市、縣(市)政府洽詢。

▲關於區分所有權人會議召開、委員選任、任期及召集人資格等疑義1案

內政部營建署 105.01.08 營署建管字第 01040071697 號

- 一、按「三、報備事項：(一)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。(二)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，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議者，應向直轄市、縣(市)主管機關報備。(三)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。(四)本條例第五十三條規定之地區，所為前三款之報備事項，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點所明定，故倘屬上開事項者，應向直轄市、縣(市)主管機關報備。
- 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(以下簡稱條例)第29條第2項所明定，故管理委員之代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。
- 三、次按「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。」為條例第 29 條第 3 項所明定，「……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，……」為本部 95 年 4 月 28 日台內營字第 0950802204 號函及本署 99 年 7 月 16 日營署建管字第 0990046893 號書函（如附件 1）所明示，故主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員任期，應依上開規定辦理。

- 四、再按「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。」為條例第 31 條所明定，故區分所有權人會議之決議應依上開規定辦理。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。
- 五、另有關召集人疑義，本部 104 年 9 月 1 日內授營建管字第 1040813505 號、104 年 11 月 4 日台內營字第 1040816514 號函（如附件 2）已有明釋，請依上開函釋辦理。
- 六、至本案區分所有權人會議之決議是否有效，涉及個案事實認定，係屬地方主管機關權責，請檢具具體相關資料，由高雄市政府就個案事實認定之。

▲關於函詢公寓大廈管理委員會委員人數法定代表性之疑義 1 案

內政部營建署 105.03.11 營署建管字第 01050013689 號

- 一、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。…」公寓大廈管理條例第 29 條第 1、2 項業有明定，如有個案認定疑義，屬直轄市、縣(市)主管建築機關之權責，請檢具具體資料，逕向臺中市政府洽詢

▲有關臺端陳為有關公寓大廈管理委員會主任委員之任期等疑義乙案

內政部營建署 105.05.05 營署建管字第 01050017839 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，主任委員之任期依前開規定辦理；另關於公寓大廈管理委員資格之疑義 1 節，本署 94 年 6 月 13 日營署建管字第 0940030239 號書函（如附件）已有明示。

▲關於臺端函詢公寓大廈管理委員選任資格疑義乙案

內政部營建署 105.05.17 營署建管字第 01050024894 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。」為公寓大廈管理條例第3條第8款、第29條第2項、第5項所明定，是除區分所有權人會議之決議或規約另有規定外，具公務員身分者得被選任為管理委員、主任委員或管理負責人。

▲有關貴會函詢公寓大廈管理條例第29條第3項相關疑義乙案

內政部營建署 105.06.01 營署建管字第 01050027396 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，管理委員之任期依上開規定辦理，又有關管理委員會委員任期之疑義，本部業以95年4月28日台內營字第0950802204號函（如附件）釋在案。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。

▲關於臺端函詢去年度區分所有權人會議決議管理委員票選圈選採限制連記法，雖然會議記錄成案，但有部分委員質疑其有效性，故本年度區分所有權人會議正式重新提案表決，若依規約決議方式通過，可否適用於本年度管理委員之選舉疑義乙案

內政部營建署 105.06.16 營署建管字第 01050031300 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，旨案有關管理委員之選任方式前經貴社區區分所有權人會議決議，倘規約未規定管理委員之選任方式，依該區分所有權人會議之決議辦理，如因規約內容產生執行疑義，除得再召開區分所有權人會議作成決議外，如有爭議，係屬私權，宜循司法途徑解決。

▲關於臺端函詢公寓大廈管理委員連任次數計算相關疑義乙案

內政部營建署 105.06.24 營署建管字第 01050032119 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，管理委員之連任依

前開規定辦理。另關於公寓大廈主任委員、管理委員及管理負責人連任次數計算之疑義乙案，本部 96 年 7 月 9 日內授營建管字第 0960804377 號函釋在案。至涉個案執行疑義，請檢具具體資料，逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

- ▲有關公寓大廈管理組織報備後，重新互推之主任委員或推選管理負責人應否再行辦理報備一案，復請查照。

內政部營建署 105.10.18 營署建管字第 01050061867 號

- 一、按「公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人。……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 20 條第 2 項所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。……公寓大廈未組成管理委員會且未推選管理負責人時，以第 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。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。」為公寓大廈管理條例第 29 條所明定。
- 二、次據公寓大廈管理報備事項處理原則第 3 點第 1 款及第 5 點已分別規定：「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。」、「申請報備第三點第一款事項，應備下列文件：
  - （一）申請報備書及申請報備檢查表，格式如附件一、附件一之一。
  - （二）成立管理委員會或推選管理負責人時之全體區分所有權人名冊，格式如附件二。
  - （三）成立管理委員會或推選管理負責人時之區分所有權人會議會議紀錄及出席人員名冊（簽到簿），格式如附件三、附件三之一；推選管理負責人公告，格式如附件四。
  - （四）公寓大廈或社區之建築物使用執照影本。」，應依上開規定辦理。

- ▲關於函詢管理委員會否決區分所有權會議提案疑義乙案，復請查照。

內政部營建署 105.10.21 營署建管字第 01050062885 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，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。」、「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。」為公寓大廈管理條例第 3 條第 7 款、第 12 款及第 29 條第 2 項所明定。故有關公寓大廈管理委員會是否有權否決住戶欲於區分所有權會議提出之議案，事涉管理委員事務執行方法，當依區分所有權會議決議。但規約另有規定者，

---

從其規定。至規約之規定，如有爭議，係屬私權，宜洽當地直轄市、縣（市）政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

▲關於函詢管理委員選任資格疑義乙案，復請查照。

內政部營建署 105.10.18 營署建管字第 01050064114 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。」為條例第 29 條第 2 項及第 5 項所明定，故有關管理委員之選任資格，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。如有爭議，係屬私權，宜洽當地直轄市、縣（市）政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

▲關於公寓大廈管理委員會選任管理委員事宜一案

內政部營建署 105.09.26 營署建管字第 01050053492 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 3 條第 8 款及第 29 條第 5 項所分別明定，是除區分所有權人會議之決議或規約另有規定外，公寓大廈之住戶非該專有部分之區分所有權人者，得被選任、推選為管理委員、主任委員或管理負責人，合先敘明。
- 二、次依條例第 29 條第 2 項規定：「……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，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。如規約未規定，而係依區分所有權人會議決議辦理主任委員、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，則應踐行條例第 30 條至第 32 條及第 34 條規定之程序。公寓大廈管理委員會選任管理委員爭議，係屬私權，如有爭議，宜循司法途徑解決。

▲有關社區管理委員解任後未再選任，其住戶依公寓大廈管理條例第 35 條申請相關閱覽或影印事宜一案，請查照。

內政部營建署 105.10.11 營署建管字第 01050061272 號

- 一、本署 94 年 11 月 21 日營署建管字第 0940061724 號函說明二所載：「按『公寓大廈未組成管理委員會且未推選管理負責人時，以第 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。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。』公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 29 條第 6 項定有明文，故公寓大廈管理委員會任期屆滿解任後，除儘速依法

成立管理委員會或推選管理負責人外，未成立或推選前，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。」已有明釋

- 二、另依條例第 35 條及第 48 條第 3 款分別規定「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、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 35 條規定者。」，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。

▲有關函詢公寓大廈管理委員之罷免及區分所有權人會議疑義 1 案，復請查照。

內政部營建署 105.11.9 營署建管字第 01050067654 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，宜洽當地直轄市、縣(市)政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。
- 二、另依「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。」分別為公寓大廈管理條例第 30 條第 1 項及第 2 項所明定；又按「揆其條文意旨，係明定區分所有權人會議之通常召集程序及有急迫情事時之特別召集程序。所謂『急迫情事』以未即時處理即會造成損害或有擴大損害之虞者之意為妥，應於召開臨時會議時由召集人自行認定。」為本署 92 年 5 月 7 日營署建管字第 0923040371 號函說明四所明示，故有關區分所有權人會議疑義，應依上開條文規定；另本署訂定之規約範本僅供參考，應以區分所有權人會議訂定之規約為主，特予敘明。

▲有關函詢公寓大廈管理委員選舉疑義 1 案，復請查照。

內政部營建署 105.11.10 營署建管字第 01050069441 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。」、「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。」分別為公寓大廈管理條例第3條第8款、第29條第2項及第5項所明文規定，故有關管理委員選任資格及選票格式如何印製，請依上開規定辦理；倘有選票效力之認定，係屬私權，宜洽當地直轄市、縣（市）政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

▲有關函詢公寓大廈管理委員會運用公款方式疑義1案，復請查照。

內政部營建署 105.12.15 營署建管字第 01050076898 號

- 一、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。」、「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。」、「……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11條第1項及第29條第2項所明定，故有關管理委員會運用公款採購及發包業務等事宜，請依上開規定辦理。如有爭議，係屬私權，宜洽當地直轄市、縣（市）政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

▲有關函詢公寓大廈管理委員選舉疑義1案，復請查照。

內政部營建署 105.12.06 營署建管字第 01050072699 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。」分別為公寓大廈管理條例第29條第2項及第5項所明文規定，故有關管理委員選任資格，請依上開規定辦理；倘有個案之認定，事涉私權，宜洽當地直轄市、縣（市）政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

▲有關函詢公寓大廈管理委員會任期屆滿選任方式疑義1案，復請查照。

內政部營建署 105.12.16 營署建管字第 01050077985 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，故有關管理委員會主任

---

委員、管理委員之選任及解任，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。如有爭議，係屬私權，宜洽當地直轄市、縣（市）政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

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。

---

▲關於貴大廈召開區分所有權人會議程序及選舉公寓大廈管理委員疑義 1 案

內政部營建署 105.01.04 營署建管字第 01040084583 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。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（以下簡稱條例）第 30 條所明定，再按「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。」為本署 99 年 10 月 13 日營署建管字第 0990068496 號函（如附件 1）所明示。
- 二、另按本部 90 年 2 月 12 日台 90 內營字第 9082444 號函（如附件 2），略以：「有關區分所有權人會議決議或規約之規定，應依公寓大廈管理條例規定程序召集或訂定始具法律效力，並不以向縣市政府申請報備為要件，……」，故規約之訂定及修訂，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，得再召開全體區分所有權人會議做成決議，如仍有爭議，建請檢具具體資料，逕洽當地直轄市、縣（市）政府之公寓大廈爭議事件調處委員會協助調處。

▲關於民眾提請釋疑「該大廈管理委員會於該大廈年度區分所有權人會議前事先召開會議否決住戶提交擬於區分所有權人會議議決之部分案件」是否違法一案

內政部營建署 105.05.30 營署建管字第 01050029651 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。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（以下簡稱條例）第 30 條所明定。至於會議提請討論議題列入一節，除依條例第 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外，如屬依同條第 1 項所定每年至少應召開定期會議一次者，查條例並無明文。

▲關於貴會函詢區分所有權人會議相關疑義乙案，復請查照。

內政部營建署 105.11.9 營署建管字第 01050067578 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 條第 1 項所明定，故區分所有權人會議之開會通知，自應依前揭條文規定辦理。惟開會通知方式，條例並無相關規定。

- 二、另所詢公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 32 條第 3 項所稱「第一項會議主席應於會議決議成立後……」之第 1 項會議，當指依同條（條例第 32 條）第 1 項規定召開之區分所有權會議。又區分所有權人會議出席人數不足致宣布流會是否做成會議紀錄，公寓大廈管理條例並無明文，惟按條例第 1 條第 2 項規定：「本條例未規定者，適用其他法令之規定。」，是有關區分所有權人會議出席人數不足時之處理方式，得參考會議規範第 4 條第 2 項規定：「開會時間已至，不足開會額數者，得宣布延長之，延長兩次仍不足額時，主席應宣告延會，或改開談話會。」。

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。

---

▲關於函詢公寓大廈管理條例之區分所有權人會議疑義 1 案

內政部營建署 105.03.23 營署建管字第 01050015270 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 條定有明文，故區分所有權人會議之決議，應依上開條文規定辦理。
- 二、另按「議案經表決通過否決後，如因情勢變遷或有新資料發現而認為原決議案確有重加研討之必要時，得依第七十九條之規定提請『復』議。」為本部民政司公布施行之會議規範第 78 條所明定，並非貴所所述之「附」議，再予敘明。
- 三、另如有個案認定疑義，屬直轄市、縣(市)主管建築機關之權責，請檢具具體資料，逕向地方政府洽詢。

▲關於公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 31 條及區分所有權人會議召集人之疑義 1 案

內政部營建署 105.03.28 營署建管字第 01050015713 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。」、「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 23 條第 2 項第 6 款、第 31 條所明定，故區分所有權人會議之決議，除規約另有規

---

定外，其區分所有權人會議之出席及同意之人數與權比應依上開規定辦理。

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。

---

▲關於台端函詢公寓大廈管理條例第 32 條會議紀錄未送達之效力疑義及決議案是否有效乙案

內政部營建署 105.01.20 營署建管字第 01050002096 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。」、「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第 27 條第 2 項、第 31 條及第 32 條所明定，區分所有權人會議之決議，依上開條文規定。

▲有關函詢區分所有權人會議疑義 1 案，復請查照。

內政部營建署 105.11.10 營署建管字第 01050068603 號

- 一、有關社區規約規定以區分所有權人人數計算，而不計算區分所有權比例之疑義 1 案，本署 95 年 12 月 22 日營署建管字第 0952920104 號函示在案（如附件）；另「……上開條例第 32 條第 2 項條文，係賦予區分所有權人提出
-

---

書面反對意見之權利，尚無規定會議紀錄送達各區分所有權人時，須明確告知『得於7日內以書面表示反對意見』。」本署97年3月19日營署建管字第0970014288號說明二已有明釋，故關於區分所有權人會議依公寓大廈管理條例第32條第1項規定作成決議，其決議之會議紀錄送達是否須載明反對方式，請依上開說明辦理。

- 二、另有關區分所有權人會議決議之效力問題，如有爭議，係屬私權，宜洽當地直轄市、縣（市）政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

▲關於公寓大廈管理事宜一案，請查照。

內政部營建署105.11.16營署建管字第01050069024號

- 一、按「公寓大廈管理條例第32條第1項規定：『區分所有權人會議依第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，召集人得就同一議案重新召集會議；...』，故針對『同一議案』重新召集區分所有權人會議時，始有條例第32條之適用，於重新召集之會議中，自不得以臨時動議提出新議案，亦無法依該條文規定作成決議。」

▲關於貴會函詢區分所有權人會議相關疑義乙案，復請查照。

內政部營建署105.11.9營署建管字第01050067578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條第1項所明定，故區分所有權人會議之開會通知，自應依前揭條文規定辦理。惟開會通知方式，條例並無相關規定。
- 二、另所詢公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第32條第3項所稱「第一項會議主席應於會議決議成立後……」之第1項會議，當指依同條（條例第32條）第1項規定召開之區分所有權人會議。又區分所有權人會議出席人數不足致宣布流會是否做成會議紀錄，公寓大廈管理條例並無明文，惟按條例第1條第2項規定：「本條例未規定者，適用其他法令之規定。」，是有關區分所有權人會議出席人數不足時之處理方式，得參考會議規範第4條第2項規定：「開會時間已至，不足開會額數者，得宣布延長之，延長兩次仍不足額時，主席應宣告延會，或改開談話會。」。

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。

---

▲有關函詢公寓大廈管理條例第 33 條第 2 款相關疑義 1 案，復請查照。

內政部營建署 105.12.16 營署建管字第 01050075544 號

一、「按『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：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。』為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 33 條第 2 款所明文規定，其立法意旨係針對區分所有權人會議決議於公寓大廈外牆面、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，除應符合條例第 31 條及第 32 條有關區分所有權人會議決議成立之條件外，其如議決於屋頂層設置者，並應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，並應經該樓層區分所有權人同意，其決議方生效力。……」本部業以 94 年 7 月 25 日台內營字第 0940084653 號函釋在案；如有爭議，係屬私權，宜恰當地直轄市、縣（市）政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

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。

---

▲有關臨時區分所有權人會議召開及召集人產生方式之疑義乙案

內政部營建署 105.03.28 營署建管字第 01050015568 號

一、另按「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 7 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 號函所明釋，故區分所有權人會議決議是否成立，依上開規定及函釋內容審認之。

---

▲關成立公寓大廈管理組織是否需踐行公寓大廈管理條例第 32 條第 3 項程序一案  
內政部營建署 105.02.25 營署建管字第 01050006859 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。』為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 3 條第 7 款所明文規定，又按『區分所有權人會議決議或規約之規定者，應依公寓大廈管理條例規定程序召集或訂定始具有法律效力，．．．』為本部 86 年 1 月 30 日台（86）內營字第 8672164 號函研商『公寓大廈管理條例執行疑義』第三次會議紀錄案由三結論所明示，故區分所有權人會議決議之成立需踐行條例第 31、32 條規定程序始生效力。即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。」為內政部 95 年 2 月 14 日內授營建管字第 0950800702 號函（如附件）所明釋。有關高雄市苓雅區公所來函所詢事宜，請貴府依個案事實之認定及上述有關規定，本於職權核處。

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。

▲有關臺端陳為有關公寓大廈管理委員會主任委員之任期等疑義乙案

內政部營建署 105.05.05 營署建管字第 01050017839 號

- 一、並按「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。」為條例第 20 條、第 35 條所明定，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且利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印財務報表等相關資料，如涉個案事實認定部分，請檢具具體資料，逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

▲關於臺端陳為公寓大廈管理條例第 35 條相關疑義乙案

內政部營建署 105.05.17 營署建管字第 01050024847 號

- 一、按「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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第3條第10款所明定，故管理負責人係指「未成立管理委員會」，由區分所有權人推選住戶一人或依條例第28條第3項、第29條第6項規定為負責管理公寓大廈事務者，合先敘明。

- 二、「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。」為條例第35條、第48條第3款所明定，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條規定者應依上開規定辦理。

▲有關臺端函為公寓大廈管理條例第35條規定內容以外由管理委員會保管之資料，其請求閱覽或影印之相關事宜乙案

內政部營建署 105.07.04 營署建管字第 01050037966 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（以下簡稱條例）第35條所明定。另按條例第36條第1款、第8款及第13款規定：「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。……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。……十三、其他依本條例或規約所定事項。」，故有關條例第35條規定內容以外由管理委員會保管之資料，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。如尚有個案執行疑義，請檢具具體資料，逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

▲關於臺端函詢公寓大廈管理條例第35條相關疑義乙案

內政部營建署 105.08.03 營署建管字第 01050046849 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。」、「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35條、第48條第3款所明定。另檢附本署94年6月10日營署建管字第0940026962號書函（如附件）供參。如尚有個案執行疑義，請檢具具體資料，逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

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。

▲有關臺端函詢關於區分所有權人會議未做成會議紀錄是否違法及區分所有權人會議決議不要求前屆會議作成紀錄之決議效力疑義乙案

內政部營建署 105.04.01 營署建管字第 01050018130 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。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。」、「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 34 條、第 35 條定有明文，故區分所有權人會議應作成會議紀錄且利害關係人請求閱覽或影印區分所有權人會議紀錄時，管理負責人或管理委員會依上開規定不得拒絕；次按「公寓大廈管理委員會之事務執行方法，依規約之規定或區分所有權人會議之決議。其有違反規約或其他違法之情形，涉及私權爭執時，除得依司法途徑解決外，亦得依個案實際情形遵循上開條例等明文規定以區分所有權人會議決議之方式，要求管理委員會執行該決議事項，管理委員會無正當理由未執行該決議，且顯然影響住戶權益者，得依條例第 59 條規定列舉事實及提出證據，報請直轄市、縣(市)主管機關依條例 48 條第 4 款規定，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。」本署 94 年 7 月 20 日營署建管字第 0940036414 號書函（如附件）已有明釋，故倘管理委員會未依條例第 34 條規定作成會議紀錄，依上開函釋辦理。

▲關於貴會函詢公寓大廈管理條例第 36 條第 9 款適用範圍疑義乙案

內政部營建署 105.06.15 營署建管字第 01050034715 號

- 
- 一、關於公寓大廈管理委員會委任或僱傭管理服務人疑義 1 節，本署 98 年 6 月 10 日營署建管字第 0980036217 號書函（如附件）已有明釋，另按「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，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。」、「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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 3 條第 7 款、第 12 款、第 36 條第 1 款及第 13 款所明定，至區分所有權人會議決議依條例第 30 條至第 32 條及第 34 條規定辦理。如涉個案事實認定，請檢具具體相關資料，逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

▲關於執行公寓大廈管理條例第 15 條所定之程序疑義

內政部營建署 105.09.29 內授營建管字第 01050813157 號

- 一、按「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。」、「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：……三、住戶違反第 15 條第 1 項規定擅自變更專有或約定專用之使用者。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 15 條第 1 項第 49 條第 3 款所明定，是第 49 條第 3 款處罰之要件，係以住戶有違反第 15 條第 1 項規定擅自變更專有或約定專用之使用行為，合先敘明。
- 二、次查條例第 5 條已規定：「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。」且第 15 條第 2 項明定，住戶違反第 15 條第 1 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，係屬管理委員會應依條例第 36 條第 5 款「管理委員會之職務如下：……五、住戶違規情事之制止及相關資料之提供。」規定執行之職務。

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。

---

▲關於公寓大廈管理委員會得否審查區分所有權人會議提案並決定方可提付表決之疑義，及管理委員會是否應利益迴避乙案

內政部營建署 105.06.03 營署建管字第 01052908102 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，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。」、「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。」為公寓大



廈管理條例第 3 條第 7 款、第 12 款及第 29 條第 2 項所明定。又「按公寓大廈管理委員會依條例第 3 條第 9 款規定，係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。管理委員會依條例第 29 條規定成立，其職務內容依條例第 36 條之規定，因此，管理委員會之成立目的、選任方式、及其職務範圍皆有一定之規範，區分所有權人亦得以區分所有權人會議決議之方式，要求管理委員會依該決議來執行。又按條例第 37 條規定，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。」為本部營建署 93 年 4 月 26 日營署建管字第 0932906479 號函所明示，4 故臺端所詢疑義請依上開規定辦理。

二、另本案如仍有個案事實認定疑義，係屬地方主管機關權責，請檢具具體有關資料，逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

▲關於臺端函詢公寓大廈管理委員會會議過程中錄音相關疑義乙案

內政部營建署 105.08.31 營署建管字第 01050046668 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會事務執行方法，規約另有規定者，從其規定，未規定者，依區分所有權人會議之決議。

二、另本署 101 年 3 月 20 日營署建管字第 1012905930 號書函（如附件）說明二所釋：「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。』、『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 36 條第 1 款及第 37 條所明定，故所述得否於管理委員會會議或區分所有權人會議錄音及錄影乙節，依上開條文規定。」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。

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。

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。

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。
- 

▲關於貴公司違反公寓大廈管理條例第 43 條規定乙案

內政部營建署 105.04.01 內授營建管字第 01050804943 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。」、「前項認可證有效期限為五年，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。」、「前二項認可證有效期限為五年，技術服務人員應於期限屆滿前，向中央主管機關申請換發認可證。」、「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。」、「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。」分別為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 43 條第 1 款、第 51 條第 1 項、公寓大廈管理服務人管理辦法（以下簡稱辦法）第 3 條第 3 項、第 4 條第 4 項、第 9 條第 1 項第 2 款所明定，合先敘明。
- 二、查貴公司聘用之公寓大廈管理服務人員張超雄君（認可證號 40GA045706）、柯正榮君（認可證號 40GC016274）領有本部核發之公寓大廈管理服務人員認可證（有效期限分別至 104 年 12 月 6 日、104 年 8 月 21 日），惟均已逾有效期限，業已無效，致貴公司聘用之公寓大廈管理服務人員不足，不符辦法第 9 條第 1 項第 2 款規定，業違反上開條例第 43 條規定，爰依條例第 51 條第 1 項規定，應於文到後一個月內改正，屆期不改正者，得予停業、廢止其登記證或處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。
- 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 1 案

內政部營建署 105.08.16 營署建管字第 01050044006 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。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。」為公寓大廈管理條例第 43 條、第 51 條第 1 項所明定。
  - 二、新北市工務局 105 年 7 月 15 日前開號函檢送會勘紀錄表會勘結果略以：「……二、經查現場總幹事施俞宏先生執行該社區業務……三、王泓歡先生已暫
-

---

停執行業務……」未來仍請貴公司應注意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。

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或委託之相關機構、團體辦理之訓練。

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。

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、管理負責人或管理委員會之請求，經通知限期改善，屆期不改善者。

---

### ▲關於臺端函詢公寓大廈管理條例第 28 條相關疑義乙案

內政部營建署 105.07.01 營署建管字第 01050031578 號

- 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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 28 條所明定，其立法意旨係鑑於召開區分所有權人會議門檻過高，不易成立管理委員會，復為配合修正條文第 28 條第 2 項之精神，即無需先行訂定規約即可成立管理委員會，故刪除第 1 項「訂定規約」之文字，並依修正條文第 30 條一般決議事項之規定，將其人數及比例由三分之二修訂為半數；併檢附本署 99 年 8 月 20 日營署建管字第 0990056609 號書函（如附件）供參。

- 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：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。」為條例第 47 條第 1 款所明定，如起造人違反條例第 28 條所定之召集義務者依前開條例規定辦理。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。

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。

---

▲關於執行公寓大廈管理條例第 15 條所定之程序疑義

內政部營建署 105.09.29 內授營建管字第 01050813157 號

- 一、又條例第 48 條第 4 款亦明定：「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。」如管理負責人或管理委員會無正當理由未執行第 36 條第 5 款之職務，則應依第 48 條第 4 款處罰。

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，處六個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。

▲有關函詢集居地區之管理負責人疑義乙案

內政部營建署 105.04.12 營署建管字第 01050017669 號

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。…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。」、「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。」、「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 28 條、第 29 條第 6 項及第 53 條所明定；次按「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。」為條例施行細則第 12 條所明定。故來函所述，有關透天房屋集合住宅之管理負責人乙節，請依上開條文規定辦理，尚無涉條例第 28 條屬起造人之義務規定。

▲關於公寓大廈管理條例第 53 條準用條例規定疑義乙案

內政部營建署 105.02.05 營署建管字第 01050004834 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。」、「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。」為公寓大廈管理條例第 53 條及同條例施行細則第 12 條所明定，故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，就其共同設施之範圍成立管理組織得準用公寓大廈管理條例之規定。至該社區就該共同設施如何管理及成立管理組織乙節，基於住戶自治，宜由該社區召集會議研處。至於管理、維護、修繕費用運用等事宜，事涉私權，如有爭議，宜循司法途徑解決。

▲有關已報備成立之管理委員會，原部分區分所有權人欲分離另行成立新管理委員會，是否適法一案

內政部營建署 105.03.11 營署建管字第 01050010420 號

- 
- 一、「按多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設備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，公寓大廈管理條例第 41 條（現行公寓大廈管理條例為第 53 條）業有明定，又前揭所稱『共同設施之使用與管理具有不可分性之集居地區』，同條例施行細則第 13 條（現行公寓大廈管理條例施行細則為第 12 條）業有規定，所詢旨揭社區欲脫離原加入之三和新城公寓大廈管理委員會，另行成立管理組織疑義乙節，係涉規約之變更，仍應由原管理組織踐行前開條例第 31 條規定程序後始得為之。」為本署 91 年 3 月 7 日營署建管字第 0910012172 號函（如附件）所明釋，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施行前，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。

▲關於貴所函詢廠辦大廈裝卸位認定疑義乙案

內政部營建署 105.02.25 營署建管字第 01050009304 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。」、「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。」、「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。」、「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或為其他有損害區分所有權人權益之行為。」、「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：……八、起造人或建築業者違反第 57 條或第 58 條規定者。……」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 3 條第 3 款、第 4 款、第 56 條第 1 項、第 58 條第 2 項及第 49 條第 1 項第 8 款所明定，故有關共用部分之認定，依上開條例規定。所詢裝卸位如為共用部分，自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，本部 85 年 7 月 2 日台(85)內營字第 8572920 號函（如附件）已有明釋。
- 二、另按「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、至所詢有關建物所有權保存登記事宜，涉地政業務，請逕向本部地政司洽詢。

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。

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。

▲有關貴所函詢公寓大廈管理條例第 57 條事宜乙案，復請查照。

內政部營建署 105.10.31 營署建管字第 01052916964 號

- 一、按「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。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。」為公寓大廈管理條例第 57 條明定，合先敘明。

- 二、關於建築物竣工圖說、管線圖說之疑義乙案，本署 99 年 4 月 28 日營署建管字第 0992908400 號書函（如附件）釋在案。至涉個案執行疑義，係屬當地主管機關權責，請檢具具體相關資料，逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

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或為其他有損害區分所有權人權益之行為。

---

▲關於函詢法定停車空間疑義乙案，復請查照。

內政部營建署 105.10.26 營署建管字第 01050064598 號

- 一、來函所詢公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 45 條，現行條文業已修正為條例第 58 條，合先敘明。
- 二、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或為其他有損害區分所有權人權益之行為。」、「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：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。」為條例第 58 條第 2 項及第 49 條第 1 項第 8 款所明定，故公寓大廈之起造人或建築業者，不得將法定停車空間讓售或設定專用使用權予未取得專有部分者，合先敘明。
- 三、另按「公寓大廈管理條例第 4 條第 1 項規定：『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。』有關條例施行前法定停車空間如已登記為專有部份，基於法律不溯及既往原則，得依上開條例第 4 條第 1 項規定辦理；…」為本部 96 年 7 月 6 日營署建管字第 0962910797 號函所明釋，併供參考。

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。

---

▲關於貴府函詢貴縣社區管理委員經住戶連署罷免涉公寓大廈管理條例相關規定執行疑義一案，請查照。

內政部營建署 105.09.23 營署建管字第 01050064086 號

- 一、本署為輔導各種型態公寓大廈自治管理運作，依據 100 年 11 月 23 日修正發布的公寓大廈規約範本，於 100 年 12 月 15 日編訂公寓大廈自治管理手冊，針對區分所有權人會議、管理委員會、管理負責人的運作方式加以說明，內容除了包括會議基本概念、規範制定、籌組程序、職務運作等事項外，並舉以實際案例作為使用者參考。上開手冊僅係參考性質，有關公寓大廈管理，仍應依公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）規定辦理，合先敘明。
- 二、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。」、「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 27 條第 1 項、第 2 項及第 29 條 2 項所明定。
- 三、次依條例第 59 條之 1 第 1 項規定：「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。」，有關管理委員解任事宜，為社區自治事項，如有爭執，係屬私權，宜請陳情人洽貴府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。來函所詢事宜，涉屬個案事實認定，係屬貴管權責，請依有關規定，本於職權核處逕復陳情人。

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。

---