

內政部營建署

96 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

(96 年 1 月~96 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 96 年 12 月

公寓大廈管理條例條文解釋函令彙整說明 (96 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 96 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 96 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 (96 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	5	36	第 45 條	0	83
第 2 條	0	1	第 24 條	0	39	第 46 條	0	83
第 3 條	5	2	第 25 條	14	40	第 47 條	2	84
第 4 條	6	5	第 26 條	3	47	第 48 條	0	86
第 5 條	0	9	第 27 條	11	49	第 49 條	0	86
第 6 條	0	9	第 28 條	2	53	第 50 條	1	87
第 7 條	0	9	第 29 條	30	55	第 51 條	0	88
第 8 條	2	10	第 30 條	3	66	第 52 條	0	88
第 9 條	3	12	第 31 條	1	68	第 53 條	3	89
第 10 條	13	14	第 32 條	6	69	第 54 條	0	91
第 11 條	1	20	第 33 條	2	72	第 55 條	1	92
第 12 條	0	21	第 34 條	1	74	第 56 條	7	93
第 13 條	0	21	第 35 條	3	75	第 57 條	4	96
第 14 條	0	21	第 36 條	3	77	第 58 條	2	99
第 15 條	0	21	第 37 條	2	78	第 59 條	1	100
第 16 條	9	22	第 38 條	1	79	第 59-1 條	3	101
第 17 條	4	27	第 39 條	0	80	第 60 條	0	103
第 18 條	4	29	第 40 條	0	80	第 61 條	0	103
第 19 條	0	32	第 41 條	1	81	第 62 條	0	103
第 20 條	1	33	第 42 條	1	82	第 63 條	0	103
第 21 條	2	34	第 43 條	0	83			
第 22 條	1	35	第 44 條	0	83	合計	164 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

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。

▲關於遺贈房屋之移轉，有無公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項之適用乙案。

內政部 96.1.11 內授營建管字第 0960005421 號

- 一、按「公寓大廈」、「區分所有」、「專有部分」、「共用部分」公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第 3 條第 1 款至第 4 款分別定有明文。另本部 92 年 5 月 15 日台內營字第 0920085806 號函，「公寓大廈之定義公寓大廈管理條例第 3 條第 1 款定有明文，依該條款規定，在構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線加以認定，惟其是否為公寓大廈尚需同時具有『得區分為數部分之建築物及其基地』之要件。……

非屬公寓大廈，自無公寓大廈管理條例之適用」，合先敘明。

二、又按條例第 4 條第 2 項規定：「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。」，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，故建築物如屬公寓大廈，其「專有部分」之移轉或設定負擔，自應依上開條文規定辦理。

▲關於函詢無隔牆設置之櫃位，得否以規約規定為專有部分，並以每一櫃位為單位有一表決權之疑義乙案。

內政部營建署 96.5.24 營署建管字第 0960027228 號

按「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。」、「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。」、「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。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 3 條第 2 款、第 3 款、第 27 條第 1 項及第 56 條第 1 項分別定有明文，故公寓大廈之「專有部分」，非以規約規定，係依上開條例第 3 條第 3 款之定義，起造人於申請建造執照時檢附之詳細圖說上標示。至所詢櫃位是否為專有部分之認定，及其於區分所有權人會議表決權行使之疑義乙節，請依前揭條例規定及說明辦理。如尚有個案執行疑義，請檢具具體事實資料，逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

▲關於函詢公寓大廈主任委員補選或代理，其任期是否納入計算之疑義乙案。

內政部營建署 96.8.2 營署建管字第 0962912530 號

一、規約之訂定或修正，須經區分所有權人會議決議，其決議之成立，依條例第 30 條至第 32 條及第 34 條之規定。另「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，並不以向縣市政府申請報備為要件。」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。

二、主任委員、管理委員之選任、解任與代理規定，規約有規定者，從其規定，未規定者，依區分所有權人會議決議。所詢公寓大廈遞補之管理委員任期計算之疑義，本部業以 95 年 3 月 3 日台內營字第 0950800932 號函釋在案，另擔任副主任委員，其代理主任委員時，是否視為連任之主任委員之疑義，本署 96 年 5 月 17 日營署建管字第 0960023835 號函已有

明示。

▲關於建築物主要用途登記為「住宅用」而實際使用狀況為無編號之固定攤位之建築物，是否屬區分所有建物之疑義乙案。

內政部營建署 96.8.14 營署建管字第 0960042124 號

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。」、「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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第 3 條第 1 款、第 2 款所明文規定，故於構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之區分所有建築物及其基地即為公寓大廈，即有本條例之適用，不因其建築物用途之不同而有所區別，為本部 94 年 3 月 3 日台內營字第 0940081915 號函釋在案。

▲關於函詢公寓大廈大廳內設置住戶信箱之管理使用事宜乙案。

內政部營建署 96.11.21 營署建管字第 0960063733 號

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。」、「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（以下簡稱條例）第 3 條第 12 款及第 23 條第 1 項所明定，故有關公寓大廈大廳內設置住戶信箱之管理使用事宜，依上開條文規定辦理。

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。

▲關於函詢不動產移轉涉公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項限制之疑義乙案。

內政部營建署 96.1.3 營署建管字第 0950068459 號條例第 4 條第 2 項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，以避免其法律關係趨於複雜。又按「查本部 85 年 7 月 13 日台內地字第 8506813 號函及 85 年 2 月 5 日台（85）內地字第 8578394 號函業有明定，區分所有建物與其基地所有權同屬一人所有，而所有權人僅以建物基地設定抵押權，並於條例施行後始行拍定者，拍定人持法院核發之建物或基地權利移轉證明書，申辦所有權移轉登記，仍應受公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定之限制。另已登記之區分所有建物與其基地所有權非屬同一人者，不受前揭條項之限制。」為本署 89 年 1 月 10 日 89 營署建字第 42265 號書函示在案。

▲關於遺贈房屋之移轉，有無公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項之適用乙案。

內政部 96.1.11 內授營建管字第 0960005421 號

一、按「公寓大廈」、「區分所有」、「專有部分」、「共用部分」公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第 3 條第 1 款至第 4 款分別定有明文。另本部 92 年 5 月 15 日台內營字第 0920085806 號函，「公寓大廈之定義公寓大廈管理條例第 3 條第 1 款定有明文，依該條款規定，在構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線加以認定，惟其是否為公寓大廈尚需同時具有『得區分為數部分之建築物及其基地』之要件。……非屬公寓大廈，自無公寓大廈管理條例之適用」，合先敘明。

二、又按條例第 4 條第 2 項規定：「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。」，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，故建築物如屬公寓大廈，其「專有部分」之移轉或設定負擔，自應依上開條文規定辦理。

▲關於公寓大廈規約得否限制設立老人養護中心之疑義乙案。

內政部營建署 96.3.19 營署建管字第 0960013284 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。」、「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。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第3條第12款及第4條第1項分別定有明文，另按本部85年5月25日台(85)內營字第8572695號函釋，「規約係指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，其內容不得牴觸都市計畫法及建築法等法令規定，牴觸者無效。」，故依據都市計畫法及建築法等法令規定，該公寓大廈坐落之土地使用分區及建築物之用途，得設立老人養護中心時，自不得以公寓大廈規約另予限制。又按「目前建築法、都市計畫法、公寓大廈管理條例與公寓大廈規約範本等之內容，並無侵犯人民基本權利，或禁止社福、身障、愛滋團體或機構等入駐社區之規定。……對於各公寓大廈或社區訂定之規約，仍不能牴觸憲法、法律之規定，其牴觸者無效。」本部業以95年11月24日內授營建管字第0950807183號函檢送會議紀錄結論在案。

二、另按條例第9條第1項至第3項規定，「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。」，故住戶對於共用部分之使用，依上開條文規定辦理，至於規約訂定之內容，如涉私權爭執，宜循司法途徑解決。

▲關於函詢公寓大廈成立管理委員會及之共用部分移轉疑義乙案。

內政部營建署 96.5.9 營署建管字第 0960023620 號

一、按公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第53條規定：「多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及組織準用本條例之規定。」，上開條文所稱「共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者」，同條例施行細則第12條定有明文。又按本部89年10月23日台89內營字第8910664號函釋：「……同一建築基地範圍內或依山坡地開發建築管理辦法規定，以一開發許可申請案之範圍內，雖領有數張使用執照，其比鄰之公寓大廈，經區分所有權人會議決議合併為一個管理委員會，申請管理組織報備者，非本條例所不許。」，故公寓大廈合併成立管理委員會，依上開條文規定及函釋說明辦理。又有關公寓大廈管理委員會報備之適用範

圍，「公寓大廈管理組織報備處理原則」第 2 點定有明文，涉個案管理委員會成立及報備之疑義，屬地方主管機關權責，請檢具具體資料，逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

- 二、另按條例第 4 條第 2 項之規定，「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。」，故有關共有部分之移轉或設定負擔，依上開條文規定辦理。至關公寓大廈管理費收繳範圍之疑義乙節，本署業以 96 年 4 月 14 日營署建管字第 0960018690 號函復在案。

▲有關獎勵投資興建國宅承購戶擬將其機械式停車未出售移轉疑義函請釋示案。

內政部營建署 96.5.23 營署管字第 0962908445 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。」、「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。」、「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。」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 4 條第 2 項及第 58 條第 2 項所明定，另按本部 85 年 2 月 5 日台（85）內地字第 8578394 號函示，「有關公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定登記機關如何配合執行乙案，請依左列原則為之：
二、區分所有建築物共用部分之應有部分，如移轉或調整於該建物區分所有權人時，不受本條項限制。」，又條例公布施行前取得建照者，嗣後法定停車空間移轉承受人是否受條例限制乙節，本部 87 年 11 月 25 日台（87）內營字第 8773373 號函釋在案，故屬於「共用部分」之法定停車空間，其移轉應依上開條例規定及函示說明辦理。合先敘明。
- 二、另依「獎勵投資興建國民住宅辦法」第 17 條規定：「申貸獎勵投資興建國民住宅貸款者，由直轄市、縣（市）主管機關囑託地政機關，依下列方式於其土地及建築改良物之登記簿加以註記：一、土地部分：土地單獨持有者，於土地登記簿標示部其他登記事項欄內加註國民住宅用地字樣。但土地係共有，加註作業有實際困難者，得免予加註。二、建築改良物部分：於建築改良物登記簿標示部其他登記事項欄內註明國民住宅字樣。前項註記，於清償全部貸款本息後，予以塗銷。」，本案獎勵投資興建國宅承購戶其國宅貸款如未包括該停車位價格，應可同意逕行出

售，否則應請清償該部分貸款本息後，始得同意出售該停車位，至其停車位產權移轉登記部分，應請查明其登記情形後依說明二條文規定及函示說明辦理。

▲關於執行標售市有非公用土地及其地上建物，其法定空地業依法變更爲公共設施用地，其所有權移轉之疑義乙案。

內政部營建署 96.6.6 營署建管字第 0960026013 號

- 一、條例第 4 條第 2 項立法目的係以維持建築物區分所有權與基地所有權之一體化，以避免其法律關係趨於複雜，故基地所有權自應隨同建築物區分所有權而為移轉。
- 二、另按都市計畫法第 23 條第 3 項規定：「細部計畫核定發布實施後，應於一年內豎立都市計畫樁、計算坐標及辦理地籍分割測量，並將道路及其他公共設施用地、土地使用分區之界線測繪於地籍圖上，以供公眾閱覽或申請謄本之用。」，故針對本案原建築物之法定空地，倘業依法變更爲「公共設施用地」，並依上開規定辦理地籍分割，其分割後已非屬建築法第 11 條第 1 項所稱建築基地之一部分，自無須依上開條例第 4 條第 2 項規定隨同建築物區分所有權而為移轉。

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爲。

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爲之。

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爲之，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爲必要之處置。

第 七 條 公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其爲下列各款者，並不得爲約定專用部分：

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。

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爲，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，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。

.....

▲關於區分所有權人於公寓大廈外牆設置廣告物，申請日期在規約報備前，核准日期在規約報備後，其審核期間是否應受其規約限制之疑義乙案。

內政部 96.5.1 內授營建管字第 0960802798 號

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。

▲關於公寓大廈住戶徵得多數所有權人同意，是否即可變更外牆或於屋頂違建之疑義乙案。

內政部營建署 96.7.24 營署建管字第 0960037807 號

按「建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。.....」、「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。」、「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：六、建築物之分戶牆、外牆、開放空間或其他經中央主管建築機關認定項目之變更。」為建築法第 25 條第 1 項、第 73 條第 2 項及建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條第 6 款分別定有明文，其

未經核准擅自建造或變更使用建築物者，分別依建築法第 86 條及第 91 條第 1 項規定處罰。如尚有個案執行疑義，係屬地方政府權責，請檢具具體事實資料，逕向當地直轄市、縣（市）主管機關洽詢。

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。

.....
▲關於函詢公寓大廈管理委員會於緊急昇降機設置刷卡機可否處分之疑義乙案。

內政部營建署 96.2.5 營署建管字第 0960005852 號

按「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。」、「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。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 9 條第 2 項、第 3 項及第 23 條第 2 項第 2 款分別定有明文，故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，如對共用部分使用有特別之約定，非經載明於規約者，不生效力，且不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定。又管理委員會會議決議之內容，依條例第 37 條規定自不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議。

▲關於公寓大廈規約得否限制設立老人養護中心之疑義乙案。

內政部營建署 96.3.19 營署建管字第 0960013284 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。」、「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。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 3 條第 12 款及第 4 條第 1 項分別定有明文，另按本部 85 年 5 月 25 日台(85)內營字第 8572695 號函釋，「規約係指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，其內容不得牴觸都市計畫法及建築法等法令規定，牴觸者無效。」，故依據都市計畫法及建築法等法令規定，該公寓大廈坐落之土地使用分區及建築物之用途，得設立老人

養護中心時，自不得以公寓大廈規約另予限制。又按「目前建築法、都市計畫法、公寓大廈管理條例與公寓大廈規約範本等之內容，並無侵犯人民基本權利，或禁止社福、身障、愛滋團體或機構等入駐社區之規定。……對於各公寓大廈或社區訂定之規約，仍不能牴觸憲法、法律之規定，其抵觸者無效。」本部業以 95 年 11 月 24 日內授營建管字第 0950807183 號函檢送會議紀錄結論在案。

二、另按條例第 9 條第 1 項至第 3 項規定，「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。」，故住戶對於共用部分之使用，依上開條文規定辦理，至於規約訂定之內容，如涉私權爭執，宜循司法途徑解決。

▲關於已核發○○大廈之使用執照，其起、承、監造人未按圖施工致現況樓梯淨高不足及防火門未依規定方向開啓等缺失如何改善乙案。

內政部營建署 96.10.11 營署建管字第 0960053904 號

一、按行政程序法第 3 條第 1 項規定：「行政機關為行政行為時，除法律另有規定外，應依本法規定為之。」，又有關建築執照之無效、撤銷、廢止，或將違法行政處分轉換為原處分具有相同實質及程序要件之其他行政處分，建築法尚無規定，惟於行政程序法第 2 章第 3 節已有明文。本案卷查貴府所述，有關文化大人國大廈樓梯淨高不足及防火門未依規定方向開啓等缺失，係因起、承、監造人未按圖施工所致，又貴府因竣工查驗疏忽未詳予注意，已核發使用執照，上開缺失如何改善，涉建築執照之效力與處分，仍請貴府就個案事實認定，確實查明違規之情事，本於權責依法核處。

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。」、「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。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 3 條第 12 款、第 9 條第 2 項及第 3 項分別定有明文。故有關公寓大廈共用部分之使用，雖得以區分所有權人會議決議或規約定之，惟會議決議或規約規定，仍不得違反建築法令之規定。

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。

▲關於函詢公寓大廈管理費分擔方式、區分所有權人會議未定期召開之處分及區分所有權人之配偶否擔任主任委員之疑義乙案。

內政部營建署 96.3.13 營署建管字第 0962904008 號

- 一、區分所有權人會議召集人違反第 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 條第 1 款規定，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、另按「非區分所有權人之住戶（配偶、父母等），除區分所有權人會議決議或規約另有規定外，自得被選任為管理委員、主任委員或管理負責人。」。
- 三、按條例第 10 條第 2 項規定共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用之負擔，請依前揭條文規定辦理。又條例之精神著重於「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 號書函業已函示在案。

▲關於函詢公寓大廈管理委員會可否逕行修繕外牆，無需經區分所有權人會議決議之疑義乙案。

內政部營建署 96.4.4 營署建管字第 0960016159 號

- 一、「按外牆依建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 22 款規定，係指建築物外圍之牆壁，由其建築物之建築執照標示圖說、使用執照所記載用途及相關測繪規定，認定其屬專有部分或共用部分，並可經由規約約定或區分所有權人會議議決供特定區分所有權人或共同使用。有關公寓大廈之玻璃帷幕外牆，如屬共用部分、約定共用部分者，其修繕、管理、維護，依公寓大廈管理條例第 10 條第 2 項規定，由管理負責人或管理委員

會為之，其費用除區分所有權人會議或規約另有規定外，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。」為本部 91 年 3 月 22 日台內營字第 0910082290 號函所明釋，又公寓大廈外牆磁磚常掉落，如傷及人、車輛，其責任歸屬疑義，本部業以 92 年 12 月 27 日台內營字第 0920003054 號函釋在案，故有關公寓大廈外牆修繕之疑義乙節，請依前揭號函釋說明辦理。如尚有個案執行之疑義，請檢具詳細資料，逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

二、另按「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。」為公寓大廈管理條例第 11 條第 1 項明文規定。又按本署 88 年 5 月 6 日 88 營署建字第 09592 號函釋規定，有關「重大」或「一般」修繕、維護及改良之認定，應依區分所有權人會議為之，如認定產生異議，亦應於區分所有權人會議中議決。故所詢涉及公寓大廈「重大修繕或改良」之認定部分，應依前開條例規定及函釋說明辦理。

▲關於函詢公寓大廈樓地板內熱水管線維修費用分擔之疑義乙案。

內政部營建署 96.4.10 營署建管字第 0960017489 號

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。」、「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。」公寓大廈管理條例第 10 條第 1 項、第 2 項及第 12 條分別定有明文。

▲關於函詢大樓外牆龜裂滲水修繕責任之疑義乙案。

內政部營建署 96.4.12 營署建管字第 0960018148 號

二、「按外牆依建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 22 款規定，係指建築物外圍之牆壁，由其建築物之建築執照標示圖說、使用執照所記載用途及相關測繪規定，認定其屬專有部分或共用部分，並可經由規約約定或區分所有權人會議議決供特定區分所有權人或共同使用。有關公寓大廈之玻璃帷幕外牆，如屬共用部分、約定共用部分者，其修繕、管理、維護，依公寓大廈管理條例第 10 條第 2 項規定，由管理負責人或管理委員會為之，其費用除區分所有權人會議或規約另有規定外，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。」為本部 91 年 3 月 22 日台內營字第 0910082290 號函釋在案，故所詢外牆龜裂滲水修繕責任乙節，請依前揭函釋說明辦理。如尚有個案執行疑義，請檢具詳細資料，逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

▲關於函詢公寓大廈地下防空避難室因不明原因積水，影響公共衛生，是否涉及違反建築法及公寓大廈管理條例之規定乙案。

內政部營建署 96.5.24 營署建管字第 0960026662 號

- 一、按「防空避難設備，應防止滲水、漏水、積水及髒亂。照明、通風設施，保持良好，並應避免潮濕，隨時保持可用狀態。」為防空避難設備管理維護執行要點第 5 條第 4 款所明定，且同要點第 8 條規定，違反本要點有關規定者，依建築法、公寓大廈管理條例及有關法令處理，合先敘明。
- 二、又按「建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。」、「直轄市、縣（市）（局）主管建築機關對於建築物得隨時派員檢查其有關公共安全與公共衛生之構造與設備。」為建築法第 77 條第 1 項及第 2 項所明定，故建築物所有權人、使用人未依第 77 條第 1 項規定「維護」建築物合法使用與其構造及設備安全者，同法第 91 條第 2 款訂有罰則。至本案地下防空避難室因不明原因積水，是否違反上開條文規定，涉事實認定，請就個案事實認定之。

▲關於函詢公寓大廈管理費收繳及區分所有權人會議紀錄送達之疑義乙案。

內政部營建署 96.5.25 營署建管字第 0960027483 號

- 一、有關管理費用之分擔方式，該費用是否含車位清潔費及電梯保養費之疑義，依條例第 10 條規定辦理，其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。至於規約之訂定及修正，依條例第 3 條第 12 款規定，須經區分所有權人會議決議，且區分所有權人會議決議之成立，當符合條例第 31 條及第 32 條之規定。
- 二、另按條例第 34 條第 1 項規定：「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。」，故區分所有權人會議之會議紀錄送達，依上開條文規定辦理。如仍有個案執行疑義，另請檢具具體事實，資料逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

▲關於函詢「○○社區管理委員會」辦理重大工程設施改良之疑義乙案。

內政部營建署 96.6.12 營署建管字第 0960030622 號

- 一、有關「重大」或「一般」修繕、維護及改良之認定，應依區分所有權人會議為之，如認定產生異議，亦應於區分所有權人會議中議決。故有關

公寓大廈「重大修繕或改良」之認定，其相關費用之支付及分擔，應依上開條例規定辦理。

- 二、公寓大廈管理委員會之事務執行方法，依規約規定或區分所有權人會議決議，且依同條例第 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。有違反規約之情形，涉及私權爭執時，除得依司法途徑解決外，亦得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，顯然影響住戶權益者，由直轄市、縣（市）主管機關依條例 48 條第 4 款規定處罰。

▲關於函詢公寓大廈機械停車設備使用及管理維護費用分擔之疑義乙案。

內政部營建署 96.7.9 營署建管字第 0960035968 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。」、「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。」、「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。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 4 條第 1 項、第 5 條、第 15 條第 1 項及第 23 條第 1 項分別定有明文，故公寓大廈機械停車設備之使用，依上開條文規定辦理。惟所述大樓為民國 67 年建造，其法定停車位之機械停車設備使用，涉個案事實認定，如有疑義，請檢具具體資料，逕洽當地直轄市、縣（市）政府辦理。
- 二、另按「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。」為條例第 10 條第 1 項及第 2 項所明定，故公寓大廈修繕、管理、維護費用之分擔乙節，請依上開條文規定辦理。如有費用分擔之爭議，係屬私權，宜循司法途徑解決。

▲關於公寓大廈管理費收取及管理委員會職務執行之疑義乙案。

內政部營建署 96.10.25 營署建管字第 0960057292 號

- 一、共用部分、約定共用部分管理費用之分擔及公共基金之繳納，請依條例

第 10 條及第 18 條規定辦理。

二、又按「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。……各管理委員會須確依條例第 36 條規定之執行職務，且管理委員會會議之決議自不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議。」為本部 94 年 7 月 26 日內授營建管字第 0940084882 號函所明釋。

▲關於函詢公寓大廈管理費收取之疑義乙案。

內政部營建署 96.10.25 營署建管字第 0960058166 號
共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用之分擔，請依條例第 10 條規定辦理。又條例之精神著重於「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。

▲關於公寓大廈管理委員會是否有權決議減收管理費之疑義乙案。

內政部營建署 96.10.25 營署建管字第 0960058245 號
公寓大廈管理委員會執行管理費之收支及運用，依條例第 10 條、第 29 條及第 36 條規定辦理。至於管理委員會會議決議之內容自不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議，為同條例第 37 條所明定。

▲關於函詢公寓大廈陽台及窗型冷氣基座修繕責任之疑義乙案。

內政部營建署 96.10.31 營署建管字第 0960059532 號
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（以下簡稱條例）第 10 條第 1 項及第 2 項所明定，故所詢公寓大廈陽台及窗型冷氣基座修繕責任乙節，請依上開條文規定辦理。如尚有個案事實認定之疑義，請檢具具體資料，逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

▲關於函詢公寓大廈約定專用露臺地板漏水至其直下方之修繕責任及費用分擔之疑義乙案。

內政部營建署 96.11.5 營署建管字第 0960059629 號

按建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 21 款定義，直上方無任何頂遮蓋物之平臺稱為「露臺」。故公寓大廈之露臺如約定專用，該露臺之修繕責任及費用分擔乙節，依條例第 10 條規定辦理。

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。

▲關於函詢公寓大廈管理委員會可否逕行修繕外牆，無需經區分所有權人會議決議之疑義乙案。

內政部營建署 96.4.4 營署建管字第 0960016159 號

- 一、「按外牆依建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 22 款規定，係指建築物外圍之牆壁，由其建築物之建築執照標示圖說、使用執照所記載用途及相關測繪規定，認定其屬專有部分或共用部分，並可經由規約約定或區分所有權人會議議決供特定區分所有權人或共同使用。有關公寓大廈之玻璃帷幕外牆，如屬共用部分、約定共用部分者，其修繕、管理、維護，依公寓大廈管理條例第 10 條第 2 項規定，由管理負責人或管理委員會為之，其費用除區分所有權人會議或規約另有規定外，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。」為本部 91 年 3 月 22 日台內營字第 0910082290 號函所明釋，又公寓大廈外牆磁磚常掉落，如傷及人、車輛，其責任歸屬疑義，本部業以 92 年 12 月 27 日台內營字第 0920003054 號函釋在案，故有關公寓大廈外牆修繕之疑義乙節，請依前揭號函釋說明辦理。如尚有個案執行之疑義，請檢具詳細資料，逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。
- 二、另按「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。」為公寓大廈管理條例第 11 條第 1 項明文規定。又按本署 88 年 5 月 6 日 88 營署建字第 09592 號函釋規定，有關「重大」或「一般」修繕、維護及改良之認定，應依區分所有權人會議為之，如認定產生異議，亦應於區分所有權人會議中議決。故所詢涉及公寓大廈「重大修繕或改良」之認定部分，應依前開條例規定及函釋說明辦理。

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、傾頽或朽壞，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爲。

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，得爲原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。

住戶爲維護、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。

▲關於函詢公寓大廈住戶擅自變更原開門方向影響逃生之疑義乙案。

內政部營建署 96.2.26 營署建管字第 0960009483 號

按建築技術規則建築設計施工編第 76 條第 5 款規定：「防火門應朝避難方向開啟。但供住宅使用及宿舍寢室、旅館客房、醫院病房等連接走廊者，不在此限。」。另按「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。」為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第 16 條第 1 項及第 2 項所明定，故所詢有關公寓大廈住戶住戶擅自變更原開門方向影響逃生乙節，請依前揭條文規定辦理。

▲關於「商場之室內通路」是否為公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項所稱之「共同走廊」乙案。

內政部 96.3.7 內授營建管字第 0960031547 號

按「條例第 16 條第 2 項所稱『共同走廊』，依同條例第 7 條第 2 款規定指連通數個專有部分之走廊，且專有部分依同條例第 3 條第 3 款定義，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。旨揭商場之『室內通路』，若供各專有部分之店舖連通使用，其性質與共同走廊無異，如住戶於該室內通路堆置雜物，顯已違反條例第 16 條第 2 項之規定，……」為本部 95 年 12 月 18 日內授營建管字第 0950807689 號函釋在案，故商場之室內

通路，如係供各專有部分之店舖連通使用，其性質與條例第 16 條第 2 項所稱之共同走廊無異，惟貴處來函所稱之室內通路，如與店舖位於同一專有部分之範圍內，非供各專有部分之連通使用，自不屬條例第 16 條第 2 項所稱之共同走廊。

▲關於函詢公寓大廈樓梯間出入口停放機車之疑義乙案。

內政部營建署 96.4.4 營署建管字第 0960016747 號

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。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 16 條第 2 項及第 5 項定有明文，故有關公寓大廈住戶於樓梯間停放機車妨礙出入之情形，請依前揭條文規定辦理。

▲關於建議於修正公寓大廈管理條例第 16 條第 5 項時，增訂管理負責人或管理委員會執行制止程序之期限及罰則乙案。

內政部營建署 96.4.24 營署建管字第 0960020338 號

一、按「有關公寓大廈未成立管理委員會或推選管理負責人時，如住戶涉及違反條例第 16 條第 2 項或第 3 項規定，依前開號函規定，住戶得逕依本條例第 59 條申請地方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 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 6 月 17 日台內營字第 0930084423 號函所明釋，故公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 16 條執行疑義，依上開函釋說明辦理。另按住戶違規情事之制止及相關資料之提供，為同條例第 36 條第 5 款規定管理委員會職務之一，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）主管機關依條例第 48 條第 4 款規定處罰。故貴府如為遏止該違規情事之發生，並落實管理負責人或管理委員會執行制止之職務，自得依上開條文規定，就個案事實，本於權責辦理。有關貴府建議於條例第 16 條第 5 項，增訂管理負責人或管理委員會執行制止程序之期限及罰則乙節，本署留供修法時參處。

二、另按防火間隔範圍內之使用原則，本部業以 87 年 12 月 4 日台（87）內營字第 8773445 號函釋在案。另按本條例第 16 條第 2 項立法意旨及規範

目的，係為維護公共安全之目的，以違反本條文規定之行為是否影響妨礙逃生避難之原則下，對違規住戶予以處理，本部並以 93 年 4 月 15 日台內營字第 0930005442 號函釋在案。故有關防火間隔得否設置柵欄、門扇乙節，貴府當依上開函釋及建築法令之相關規定，就個案事實，本於權責辦理。

▲關於建築物之防火間隔、防火巷弄停放汽車，是否違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，地方主管機關無從查明該違規人是否係公寓大廈住戶前，是否得逕依條例第 59 條規定對違規人予以處理之疑義乙案。

內政部營建署 96.9.6 營署建管字第 0960047729 號

- 一、按條例第 16 條第 2 項立法意旨及規範目的，係為維護公共安全之目的，以違反本條文規定之行為是否影響妨礙逃生避難之原則下，對違規住戶予以處理，本部業以 93 年 6 月 17 日台內營字第 0930084423 號函釋在案，故住戶於公寓大廈防火間隔、防火巷弄停放汽車，是否違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定乙節，依上開條例規定及函釋說明辦理。
- 二、另按條例第 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。」，又按「有關公寓大廈未成立管理委員會或推選管理負責人時，如住戶涉及違反條例第 16 條第 2 項或第 3 項規定，依前開號函規定，住戶得逕依本條例第 59 條申請地方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 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 號函所明釋，故公寓大廈未成立管理委員會或推選管理負責人時，涉及違反條例第 16 條第 2 項規定之情事，他區分所有權人、利害關係人得逕依本條例第 59 條規定列舉事實及提出證據，報地方主管機關處理。至於違反條例第 16 條第 2 項規定者，依條例第 49 條第 4 款規定處罰時，係以「住戶」為處罰之對象，地方主管機關當於查明後，就個案事實，本於權責辦理。

▲有關陳為大樓室內安全梯 1 樓通往 2 樓樓梯間，遭加裝鐵門之安全問題乙案。

內政部營建署 96.9.10 營署建管字第 0960048307 號

按建築法第 77 條第 1 項規定，建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使

用與其構造及設備安全。違反上開法條規定者，同法第 91 條第 1 項第 2 款規定，處建築物所有權人、使用人新臺幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰...。又公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，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.....。住戶有違反上開規定者，同條例第 49 條第 2 項第 4 款規定，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。

▲關於函詢公寓大廈樓梯間可否放置鞋櫃等雜物之疑義乙案。

內政部營建署 96.10.11 營署建管字第 0960055614 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。」公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第 16 條第 2 項及第 5 項定有明文，又按「住戶不得於防火間隔、防火巷弄、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物，為本條例第 16 條第 2 項所明定，本案於電梯間設置鞋櫃，業已違反不得堆置雜物規定。」為本部 89 年 6 月 7 日台 89 內營字第 8983627 號函所明釋，故有關公寓大廈住戶於樓梯間放置鞋櫃等雜物之處理，請依前揭條文規定及函釋說明辦理。
- 二、另按條例第 23 條第 2 項第 4 款規定：「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。」，故公寓大廈內對於住戶違反義務之處理方式，應載明於規約，始生效力。至於規約內容，如有爭議，係屬私權爭執，宜循司法途徑解決。

▲關於函詢公寓大廈法定空地、防火巷弄等之使用及管理委員會選任方式之疑義乙案。

內政部營建署 96.10.23 營署建管字第 0960056068 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。.....」為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第 16 條第 2 項所明定。

另有關「法定空地」，依條例第 58 條第 2 項規定為「共用部分」。

二、所詢有關管理委員會主任委員、管理委員之選任方式，請依條例第 29 條規定辦理。至於上開條例第 48 條條文係以管理負責人、主任委員或管理委員為處罰對象。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。

▲關於公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定適用處所之疑義乙案。

內政部營建署 96.10.30 營署建管字第 0960056961 號

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。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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 16 條第 2 項所明定，故前揭條文列舉之處所，住戶堆置雜物、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之行為時，始有條例第 16 條規定之適用。

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。

▲關於函詢公寓大廈管理條例第 17 條及第 48 條規定之疑義乙案。

內政部營建署 96.4.20 營署建管字第 0960019629 號

條例第 17 條第 1 項及第 2 項立法意旨，係為確保公共安全，爰明定住戶於公寓大廈內依法經營危險營業或存放危險物品者，應投保公共意外責任保險，住戶未依第 1 項規定投保時，爰明定管理委員會應代為投保，其費用仍由住戶負擔。至於條例第 48 條第 1 款規定處罰之適用，當由直轄市、縣（市）主管機關就個案事實，本於權責辦理。

▲關於住戶違反公寓大廈管理條例第 17 條所定投保責任保險之疑義乙案。

內政部營建署 96.5.3 營署建管字第 0960022955 號書

關於公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 17 條之立法意旨係為確保公共安全，爰明定住戶於公寓大廈內依法經營危險營業或存放危險物品者，應投保公共意外責任保險，住戶未依第 1 項規定投保時，爰明定管理委員會應代為投保，其費用仍由住戶負擔，為本署 96 年 4 月 20 日營署建管字第 0960019629 號函所明示，又條例第 48 條第 1 款之處罰，係針對管理負責人、主任委員或管理委員未善盡督促條例第 17 條所定住戶投保責任保險之義務者，故管理負責人、主任委員或管理委員是否「未善盡督促」，當由直轄市、縣（市）主管機關就個案事實，本於權責辦理。至於住戶違反條例第 17 條所定投保責任保險之義務者，仍由直轄市、縣（市）主管機關依條例第 49 條第 1 項第 5 款處新臺幣 4 萬元以上 20 萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰。

▲關於公寓大廈管理條例第 17 條所稱「管理負責人或管理委員會應代為投保」之疑義乙案。

內政部 96.5.29 內授營建管字第 0960803419 號

關於公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 17 條之立法意旨係為確保公共安全，爰明定住戶於公寓大廈內依法經營危險營業或存放危險物品者，應投保公共意外責任保險，住戶未依第 1 項規定投保時，爰明定管理委員會應代為

投保，其費用仍由住戶負擔，為本署 96 年 4 月 20 日及同年 5 月 3 日營署建管字第 0960019629 號函及 0960022955 號書函示在案。又按條例第 17 條第 2 項規定：「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。」，上開條文所稱「管理負責人或管理委員會應代為投保」，係賦予管理負責人或管理委員會，於住戶未依同條第 1 項規定投保時，有代為投保之責任，其代為投保所支付之保險費、差額補償費及其他費用，當屬該住戶應負擔之費用。又該住戶積欠應負擔之保險費、差額補償費及其他費用，管理負責人或管理委員會得依條例第 21 條規定辦理。

▲關於住戶違反公寓大廈管理條例第 17 條所定投保責任保險之處理事宜乙案。

內政部營建署 96.6.26 營署建管字第 0962910203 號
住戶違反條例第 17 條所定投保責任保險之義務者，管理負責人或管理委員會自得依條例第 59 條規定列舉事實或提出證據，報請直轄市、縣（市）主管機關，依條例第 49 條第 1 項第 5 款處新臺幣 4 萬元以上 20 萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰。

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，應按工程造价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。

▲有關「○○國宅社區」於區分所有權人會議作成決議，由縣政府透過金融機構轉帳將國民住宅管理維護基金直接撥給各區分所有權人乙案。

內政部營建署 96.4.9 營署宅字第 0960016974 號

「本條例中華民國九十四年一月四日修正之條文施行前之國民住宅社區依公寓大廈管理條例成立管理委員會或推選管理負責人及完成報備後，直轄市、縣(市)政府應將既有國民住宅管理維護基金提撥該社區作為公共基金，……」係國民住宅條例第 18 條之 1 所明定，爰此，國民住宅管理維護基金應由貴府提撥給各社區管理委員會或管理負責人作為社區公共基金。貴府不得透過金融機構轉帳將國民住宅管理維護基金直接撥給各區分所有權人。國民住宅管理維護基金提撥社區後，社區之管理維護即應依公寓大廈管理條例相關規定辦理。

▲關於同一建造執照已領有部分使用執照之公寓大廈，其成立管理委員會之疑義。

內政部營建署 96.4.24 營署建管字第 0960020661 號

按同一建造執照分別領有部分使用執照之公寓大廈，欲分別成立管理委員會，及其公共基金如何撥付乙節，本部業以 95 年 11 月 20 日內授營建管字第 0950806986 號函釋在案，故同一建造執照為劃分共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護之範圍及管理維護費用之分擔方式時，應召開「同一宗基

地」之區分所有權人會議，該會議區分所有權人及比例登記是否達半數以上，當以召開同一宗基地之「建築物所有權第一次登記」作為計算基準。故貴府所陳（93）店建字第 297 號建造執照，僅領有部分範圍之部分使用執照，欲分別成立管理委員會，請依上開條例規定及函釋說明，就個案事實，本於權責辦理。

▲關於公寓大廈管理費收取及管理委員會職務執行之疑義乙案。

內政部營建署 96.10.25 營署建管字第 0960057292 號

- 一、共用部分、約定共用部分管理費用之分擔及公共基金之繳納，請依條例第 10 條及第 18 條規定辦理。
- 二、又按「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。……各管理委員會須確依條例第 36 條規定之執行職務，且管理委員會會議之決議自不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議。」為本部 94 年 7 月 26 日內授營建管字第 0940084882 號函所明釋。

▲關於公寓大廈除依法成立管理委員會外，得否另成立公共基金管理委員會並申請報備之疑義乙案。

內政部營建署 96.11.16 營署建管字第 0963041171 號

- 一、公寓大廈管理委員會之成立，依條例第 29 條規定辦理。至於條例並無「基金管理委員會」一詞之規定，有關管理委員會申請報備，仍應符合條例及「公寓大廈管理組織報備處理原則」之相關規定。
- 二、另按「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，……」、「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。」、「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：五、財務運作之監督規定。」、「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。」為同條例第 18 條第 3 項、第 20 條第 1 項及第 2 項、第 23 條第 2 項第 5 款、第 36 條第 7 款及第 10 款所明定，故針對國民住

宅依國民住宅條例第 18 條之 1 規定，將既有國民住宅管理維護基金提撥該社區作為公共基金後，其公共基金之運用事宜，管理委員會當依上開條文規定辦理。

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。

▲關於公寓大廈除依法成立管理委員會外，得否另成立公共基金管理委員會並申請報備之疑義乙案。

內政部營建署 96.11.16 營署建管字第 0963041171 號

- 一、公寓大廈管理委員會之成立，依條例第 29 條規定辦理。至於條例並無「基金管理委員會」一詞之規定，有關管理委員會申請報備，仍應符合條例及「公寓大廈管理組織報備處理原則」之相關規定。
- 二、另按「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，……」、「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。」、「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：五、財務運作之監督規定。」、「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。」為同條例第 18 條第 3 項、第 20 條第 1 項及第 2 項、第 23 條第 2 項第 5 款、第 36 條第 7 款及第 10 款所明定，故針對國民住宅依國民住宅條例第 18 條之 1 規定，將既有國民住宅管理維護基金提撥該社區作為公共基金後，其公共基金之運用事宜，管理委員會當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。

▲關於函詢公寓大廈區分所有權人積欠公共基金，可否依公寓大廈管理條例第 21 條規定處置之疑義乙案。

內政部營建署 96.7.25 營署建管字第 0962911893 號

有關公寓大廈區分所有權人積欠應繳納之公共基金時，自得依條例第 21 條規定辦理。另規約之訂定，依同條例第 3 條第 12 款規定，須經區分所有權人會議決議，其決議之成立，當依條例第 30 條至 32 條及第 34 條之規定。至於來函所述之「管理規章」規定公共基金之繳納，是否符合上開規約訂定之規定，涉個案事實認定，如有疑義，請檢具具體資料，逕向台北市政府洽詢。

▲關於函詢公寓大廈管理費欠繳處理之疑義乙案。

內政部營建署 96.9.11 營署建管字第 0962914716 號

區分所有權人或住戶積欠應繳納之管理費時，管理委員會當依條例第 21 條規定辦理。至於收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用，及其有關文件之保管，為管理委員會職務之一，同條例第 36 條第 7 款及第 8 款定有明文，管理委員會當依上開條文規定辦理。

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。

▲關於公寓大廈管理條例施行細則第 6 條規定之「建築物之評定標準價格」及「當期土地公告現值」應如何取得之疑義乙案。

內政部營建署 96.9.20 營署建管字第 0960051050 號

按「本條例第二十二條第一項第一款所稱區分所有權總價，指管理負責人或管理委員會促請該區分所有權人或住戶改善時，建築物之評定標準價格及當期土地公告現值之和。」為公寓大廈管理條例施行細則第 6 條所明定，上開「建築物之評定標準價格」，係依房屋稅條例第 9 條至第 11 條之規定，由各直轄市、縣（市）（局）選派有關主管人員及建築技術專門人員組織不動產評價委員會，依據法定事項分別評定，並由直轄市、縣（市）政府公告。又「當期土地公告現值」，係依土地稅法第 12 條之規定，指直轄市及縣（市）政府依平均地權條例公告之土地現值。旨揭建築物之標準價格及當期土地公告現值，請依上開條文規定，逕向當地直轄市、縣（市）主管機關洽詢。

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。

▲關於函詢公寓大廈管理委員會於緊急昇降機設置刷卡機可否處分之疑義乙案。

內政部營建署 96.2.5 營署建管字第 0960005852 號

按「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。」、「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。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 9 條第 2 項、第 3 項及第 23 條第 2 項第 2 款分別定有明文，故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，如對共用部分使用有特別之約定，非經載明於規約者，不生效力，且不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定。又管理委員會會議決議之內容，依條例第 37 條規定自不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議。

▲關於函詢公寓大廈機械停車設備使用及管理維護費用分擔之疑義乙案。

內政部營建署 96.7.9 營署建管字第 0960035968 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。」、「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。」、「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。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 4 條第 1 項、第 5 條、第 15 條第 1 項及第 23 條第 1 項分別定有明文，故公寓大廈機械停車設備之使用，依上開條文規定辦理。惟所述大樓為民國 67 年建造，其法定停車位之機械停車設備使用，涉個案事實認定，如有疑義，請檢具具體資料，逕洽當地直轄市、縣（市）政府辦理。

二、另按「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。」為條例第 10 條第 1 項及第 2 項所明定，故公寓大廈修繕、管理、維護費用之分擔乙節，請依上開條文規定辦理。如有費用分擔之爭議，係屬私權，宜循司法途徑解決。

▲關於函詢公寓大廈樓梯間可否放置鞋櫃等雜物之疑義乙案。

內政部營建署 96.10.11 營署建管字第 0960055614 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。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 16 條第 2 項及第 5 項定有明文，又按「住戶不得於防火間隔、防火巷弄、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物，為本條例第 16 條第 2 項所明定，本案於電梯間設置鞋櫃，業已違反不得堆置雜物規定。」為本部 89 年 6 月 7 日台 89 內營字第 8983627 號函所明釋，故有關公寓大廈住戶於樓梯間放置鞋櫃等雜物之處理，請依前揭條文規定及函釋說明辦理。

二、另按條例第 23 條第 2 項第 4 款規定：「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。」，故公寓大廈內對於住戶違反義務之處理方式，應載明於規約，始生效力。至於規約內容，如有爭議，係屬私權爭執，宜循司法途徑解決。

▲關於建造執照涉及公寓大廈約定專用及約定共用部分詳細圖說標示之疑義乙

案。

內政部 96.11.8 內授營建管字第 0960807061 號

- 一、公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 56 條第 1 項所明定，所稱「詳細圖說」及「規約草約」，僅為申請建造執照時，應檢附文件之一，非主管建築機關審查項目。
- 二、另按條例第 23 條第 2 項第 1 款規定：「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。」，且依條例第 56 條第 2 項規定，「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」，故起造人於申請建造執照時，其檢附之詳細圖說，如標示有約定專用部分、約定共用部分時，當於「規約草約」載明，始生效力。惟規約草約之約定內容，如有爭議，係屬私權，宜循司法途徑解決。

▲關於函詢公寓大廈大廳內設置住戶信箱之管理使用事宜乙案。

內政部營建署 96.11.21 營署建管字第 0960063733 號

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。」、「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（以下簡稱條例）第 3 條第 12 款及第 23 條第 1 項所明定，故有關公寓大廈大廳內設置住戶信箱之管理使用事宜，依上開條文規定辦理。

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。

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。

▲關於函詢區分所有權人互推之召集人執行疑義乙案。

內政部營建署 96.1.2 營署建管字第 0952920721 號

按「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（以下簡稱條例）第 3 項後段所明定，又按同條例施行細則第 7 條第 1 項規定：「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。」，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。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。

▲關於國民住宅社區管理委員會轉型成立公寓大廈管理組織，其公共基金設專戶儲存之疑義乙案。

內政部營建署 96.1.16 營署建管字第 0960000723 號

- 一、按「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。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 25 條第 3 項定有明文，又按公寓大廈以公寓大廈管理委員會之名義開設存款帳戶乙節，得依銀行法相關規定辦理定期存款或活期存款，至申請開立支票存款及活期儲蓄存款，則須以主任委員或管理負責人名義申請開戶，其管理組織名稱併列於戶名中，為本部 86 年 7 月 29 日台(86)內營字第 8673339 號函所明釋。至於公共基金可否設置數個專戶儲存，上開條例並無明文限制，涉及運用事宜仍須經區分所有權人會議之決議為之。
- 二、另有關國民住宅管理維護基金提撥金額、方式、移交申請條件及程序等事項之規定，依國民住宅條例第 18 之 1 第 2 項規定，由直轄市及縣（市）政府定之，故貴府如為利國民住宅管理維護基金提撥專戶之管理，針對各國民住宅社區設置公共基金專戶之數目加以限制，貴府自得於「臺北市國民住宅管理維護基金作為社區公共基金提撥辦法」中明定。

▲關於函詢公寓大廈管理條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，其區分所有權人會議召集人產生之疑義乙案。

內政部營建署 96.1.26 營署建管字第 0960004651 號

按「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 25 條第 4 項規定（註：應為第 25 條第 3 項之筆誤），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。」、「本條例第 25 條第 3 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。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 55 條第 1 項及同條例施行細則第 7 條第 1 項分別定有明文，故條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，召開第一次區分所有權人會議時，應依條例第 25 條第 3 項及條例施行細則第 7 條第 1 項規定，由區分所有權人互推一人為召集人，其無法互推產生時，始有條例第 25 條第 4 項之適用。

▲關於國民住宅社區召開區分所有權人會議，其未售空屋表決權行使及請求召集臨時會議之疑義乙案。

內政部營建署 96.2.2 營署建管字第 0960005992 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。」公寓大廈管理條例第 27 條第 1 項及第 2 項定有明文，故國民住宅未售空屋表決權之計算，仍依上開條文規定辦理。

二、另按區分所有權人會議之臨時會議依條例第 25 條第 2 項第 2 款規定請求召開時，當由區分所有權人以書面載明召集之目的及理由，至於書面資料內，區分所有權人是否僅簽名、或僅蓋章、或簽名加蓋章、或簽名蓋手印等方式，條例並無明文，惟該書面資料須能確認是否符合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請求召集之規定。又符合上開規定時，召集人當召開區分所有權人會議之臨時會議，召集人違反召集義務者，直轄市、縣（市）政府自得依條例第 47 條第 1 款規定處罰。另針對貴府所陳本署興建之國民住宅是否同意參與連署請求召集臨時會議乙節，因國民住宅之興建旨在出售予收入較低家庭供其解決居住問題，且基於社區自管自治精神，故本署興建之國民住宅向未參與連署，併予敘明。

▲關於管理委員會於銀行設置之儲存專戶，其印鑑變更申請之疑義乙案。

內政部營建署 96.2.26 營署建管字第 0960008354 號

一、按「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。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 25 條第 3 項定有明文，又按本署 85 年 6 月 13 日 85 營署建字第 58430 號函釋：「公共基金由公寓大廈管理委員會或管理負責人管理時，依財政部金融局 84 年 8 月 2 日台融局(一)字第 84348119 號函釋規定辦理，並註明為○○公寓大廈（社區）公共基金。」。

二、前揭財政部金融局 84 年 8 月 2 日台融局(一)字第 84348119 號函釋(略以)：「……。不具法人資格之公寓大廈管理委員會如持有向主管機關報備之文件，得以該委員會名義開立活期與定期存款帳戶儲存公共基金；惟若欲開立支票存款或儲蓄存款帳戶，則必須以公寓大廈管理委員會之負責人名義申請，但該委員會名稱可併於戶名內。至辦理開戶或印鑑變更所需之文件，請逕洽往來之金融機構。」，故所詢管理委員會於銀行設置儲存專戶，其印鑑變更申請是否須檢附地方主管機關發給之管理組織同意備查證明，上開條例並無明文，依上開函釋說明，請逕向各往來之金融機構洽詢。

▲關於函詢非區分所有權人可否擔任管理委員之疑義乙案。

內政部營建署 96.3.3 營署建管字第 0960010267 號

按「非區分所有權人之住戶（配偶、父母等），除區分所有權人會議之決議或規約另有規定外，自得被選任、推選為管理委員、主任委員或管理負責人。」為本署 94 年 6 月 13 日營署建管字第 0940030239 號書函所明示。至關公寓大廈管理條例第 25 條第 3 項與第 29 條第 5 項，前者係區分所有權人會議召集人之資格，非具區分所有權人身分者不得擔任之；後者係得被選任、推選為管理委員、主任委員或管理負責人之資格，除區分所有權人會議之決議或規約另有規定外，非區分所有權人之住戶亦得擔任之，二者規範之對象不同，並無矛盾之處，本部業以 94 年 9 月 8 日內授營建管字第 0940009377 號函釋在案，併請參考。

▲關於函詢公寓大廈管理費分擔方式、區分所有權人會議未定期召開之處分及區分所有權人之配偶否擔任主任委員之疑義乙案。

內政部營建署 96.3.13 營署建管字第 0962904008 號

- 一、區分所有權人會議召集人違反第 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 條第 1 款規定，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、另按「非區分所有權人之住戶（配偶、父母等），除區分所有權人會議決議或規約另有規定外，自得被選任為管理委員、主任委員或管理負責人。」。
- 三、按條例第 10 條第 2 項規定共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用之負擔，請依前揭條文規定辦理。又條例之精神著重於「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 號書函業已函示在案。

▲關於國民住宅依公寓大廈管理條例成立管理委員會，其管理委員委員資格及區分所有權人會議召集人為何之疑義乙案。

內政部營建署 96.3.21 營署建管字第 0960013501 號

- 一、按國民住宅條例第 18 條之 1 規定：「本條例中華民國 94 年 1 月 4 日修正之條文施行前之國民住宅社區依公寓大廈管理條例成立管理委員會或推選管理負責人及完成報備後，……」，故國民住宅於國民住宅條例修正後，即得依公寓大廈管理條例之規定成立管理委員會或推選管理負責人。
- 二、又按「……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。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 29 條第 2 項及第 5 項分別定有明文，故主任委員、管理委員之選任、委員人數及其資格，如規約或區分所有權人會議決議另有規定，自應依其規定。

三、另按區分所有權人會議召集人，條例第 25 條第 3 項已有明定，且依本部 95 年 8 月 14 日內授營建管字第 0950805154 號函釋：「公寓大廈未推選管理負責人或成立管理委員會前，雖已互推產生召集人，於管理負責人推選或管理委員會成立後，其管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員，如具有區分所有權人身分，自應由其擔任召集人，召開區分所有權人會議。」，故有關本案召集人為何之疑義乙節，請依前揭條文及函釋說明辦理。

▲關於函詢區分所有權人會議就同一議案重新召集會議及召集人如何產生之疑義乙案。

內政部營建署 96.3.27 營署建管字第 0960014920 號

一、區分所有權人會議出席區分所有權人之人數或比例合計未達條例第 31 條定額者，自得依條例第 32 條規定辦理，又其開會通知應踐行條例第 30 條之規定。

二、主任委員如未具有區分所有權人身分，自不得擔任區分所有權人會議召集人，惟其他管理委員如具有區分所有權人身分，自得擔任召集人。倘管理委員亦無人具有區分所有權人身分時，當由區分所有權人互推一人為召集人，至於區分所有權人互推召集人之方式，依同條例施行細則第 7 條規定辦理。

三、又按「無召集人所召集之會議，所為決議當然無效，係自始確定不生效力，無待法院撤銷。最高法院 28 年上字第 1911 號著有判例，可資參照。」

▲關於○○大樓依公寓大廈管理條例第 55 條規定成立管理委員會時，其區分所有權人會議召集人不符資格，並請主管機關註銷報備乙案。

內政部營建署 96.5.16 營署建管字第 0963040702 號

按本條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，召開第一次區分所有權人會議時，應依條例第 25 條第 3 項及條例施行細則第 7 條例 1 項規定，由區分所有權人互推一人為召集人。另按區分所有權人會議之召集人未依前揭條文規定產生，其所為之會議決議，自不生效力，為本部 89 年 6 月 30 日台 89 內營字第 8983866 號函及 93 年 2 月 2 日台內營字第 0930081861 號函釋在案。至關本案區分所有權人會議之召集人是否非由法定程序互推產生，其管理委員會

申請報備得否註銷乙節，涉個案事實認定及報備事宜，屬地方主管機關權責，本署另函請高雄市政府妥處逕復。

▲關於公寓大廈召開區分所有權人會議通知後，該召集人之管理委員身分任期屆滿，其屆滿後所召開會議決議之效力疑義乙案。

內政部營建署 96.8.17 營署建管字第 0960044210 號
按區分所有權人會議之召集人未依條例第 25 條第 3 項及第 29 條第 3 項規定產生，其所為之會議決議，自不生效力，為本部 89 年 6 月 30 日台 89 內營字第 8983866 號函及 93 年 2 月 2 日台內營字第 0930081861 號函釋在案，是本案公寓大廈區分所有權人會議之召集人，其管理委員之任期屆滿後，所召開會議決議之效力，依上開函釋說明辦理。

▲關於公寓大廈區分所有權人會議召開程序、召集人可否以管理委員會名義召集及同一議案重新召集會議時可否進行臨時動議之疑義乙案。

內政部營建署 96.9.11 營署建管字第 0960049231 號
一、召集人之資格，當符合條例第 25 條規定。至於區分所有權人會議之召開，應踐行條例第 30 條之開會通知，其決議之成立，依條例第 31 條及第 32 條之規定。
二、按條例第 32 條第 1 項規定，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。

▲有關「尚未報備成立」之二個以上公寓大廈可否逕予合併成立一個管理委員會之疑義。

內政部 96.10.23 內授營建管字第 0960806537 號
各公寓大廈相互比鄰合併成立一個管理組織時，雖未個別報備成立管理組織，仍須經個別區分所有權人會議，作成決議同意合併後，再召開全體區分所有權人會議，成立一個管理組織。

▲關於公寓大廈區分所有權人會議召集人及管理委員解任、補選之疑義乙案。

內政部營建署 96.10.26 營署建管字第 0960057719 號
一、主任委員或管理委員如具區分所有權人身分，均得為召集人。至於召集人違反條例第 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 條第 1 款規定處罰。另關於未經召集人召集所為之區分所有權人會議之決議，是否為有效之決議乙案，本部 89 年 6 月 30 日臺 89 內營字第 8983866 號函釋在案。
二、另按條例第 29 條第 2 項規定，主任委員、管理委員之選任、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。其主任委員、管理委員改選後是否報備乙節，本署 95 年 9 月 18 日營署建管字第 0952914610 號書函已有明示。

- 三、針對管理委員出缺之候補乙節，公寓大廈規約範本第 5 條第 2 項及第 7 條第 7 款規定：「前項委員名額，合計最多為二十一名，並得置候補委員○○名。……」、「管理委員出缺時，由候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視一任。」，可供公寓大廈訂定規約之參考。又上開規約範本第 5 條第 4 項規定：「主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。」，至於本條例所定之公告，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，為同條例施行細則第 13 條所明定。
- 四、另有關所述公寓大廈某次區分所有權人會議如有無效事由，致其決議無效，惟該次會議決議包括選任下屆管理委員，並歷經數屆管理委員會，惟住戶於數年後提出「確認該次會議無效之訴」，是否准其提出訴訟，查條例並無相關規定。

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。

▲關於函詢公寓大廈地下室商場另行成立管理委員會之執行疑義乙案。

內政部營建署 96.1.29 營署建管字第 0960004075 號

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（以下簡稱條例）第 26 條第 1 項所明定，另按本部 95 年 9 月 28 日內授營建管字第 0950806087 號函釋，「……至於須經『全體』區分所有權人會議決議或規約明定第 26 條第 1 項之各款事項，其立法意旨係考量有關共用部分、約定共用部分之範圍劃分、修繕、管理、維護及其費用之分擔、公共基金分配、保管文件移交與分工事宜，涉及『全體』區分所有權人之權利義務，非僅召開辦公、商場部份之區分所有權人會議即得以決議，故有關條例第 26 條第 1 項之各款事項，仍須經『全體』區分所有權人會議決議或規約規定。」。

▲關於依公寓大廈管理條例第 26 條之管理委員會報備之疑義乙案。

內政部營建署 96.5.14 營署建管字第 0960024456 號

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（以下簡稱條例）第 26 條第 1 項所明定，又按「公寓管理組織申請報備處理原則」第 2 點第 4 款「二、適用範圍：(四)非封閉式公寓大廈集居社區，依公寓大廈管理條例第二十六條第一項規定，就住宅、辦公、商場分別召開區分所有權人會議，成立管理組織者。」，故符合條例第 26 條規定之公寓大廈，於管理組織成立後，自得依上開原則申請報備，與社區之戶數無涉。至於公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人，為條例第 29 條第 1 項所明定。如尚有個案報備之疑義，屬地方主管機關權責，請檢具相關具體資料，逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

▲關於函詢依公寓大廈管理條例第 26 條分別成立管理委員會之疑義乙案。

內政部營建署 96.12.4 營署建管字第 0960066774 號

符合條例第 26 條規定之公寓大廈，除經該幢或結合他幢內之辦公、商場部分之區分所有權人過半數書面同意外，尚須經「全體」區分所有權人會議決議或規約明定第 26 條第 1 項之各款事項後，始得由該辦公、商場部分召開區分所有權人會議，成立管理委員會。

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，得以書面委託他人代理出席。但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。

▲關於公寓大廈區分所有權人委託他人出席區分所有權人會議之疑義乙案。

內政部 96.1.10 內授營建管字第 0960003747 號

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，依條例第 27 條須由「區分所有權人」本人以「書面」方式委託他人代理出席，始具效力，如他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，始符合第 27 條之規定。

▲關於國民住宅社區召開區分所有權人會議，其未售空屋表決權行使及請求召集臨時會議之疑義乙案。

內政部營建署 96.2.2 營署建管字第 0960005992 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。」公寓大廈管理條例第 27 條第 1 項及第 2 項定有明文，故國民住宅未售空屋表決權之計算，仍依上開條文規定辦理。

二、另按區分所有權人會議之臨時會議依條例第 25 條第 2 項第 2 款規定請求召開時，當由區分所有權人以書面載明召集之目的及理由，至於書面資料內，區分所有權人是否僅簽名、或僅蓋章、或簽名加蓋章、或簽名蓋手印等方式，條例並無明文，惟該書面資料須能確認是否符合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請求召集之規定。又符合上開規定時，召集人當召開區分所有權人會議之臨時會議，

召集人違反召集義務者，直轄市、縣（市）政府自得依條例第 47 條第 1 款規定處罰。另針對貴府所陳本署興建之國民住宅是否同意參與連署請求召集臨時會議乙節，因國民住宅之興建旨在出售予收入較低家庭供其解決居住問題，且基於社區自管自治精神，故本署興建之國民住宅向未參與連署，併予敘明。

▲關於函詢公寓大廈管理條例第 27 條第 3 項規定受託人受託之比例及人數之疑義乙案。

內政部營建署 96.2.13 營署建管字第 0960007790 號條例第 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。另由於該條文並無「除規約或區分所有權人會議另有規定外」之例外規定，或授權管理委員會訂定受託比例及人數之規定，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之比例及人數，仍依上開條文規定及說明辦理。

▲關於○○國宅社區召開區分所有權人會議辦理管理委員選任事宜，將於區分所有權人會議提案，限制受託人非區分所有權人之配偶、直系親屬不得行使管理委員選任之表決權疑義乙案。

內政部 96.4.16 內授營建管字第 0960802487 號條例第 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。

▲關於函詢無隔牆設置之櫃位，得否以規約規定為專有部分，並以每一櫃位為單位有一表決權之疑義乙案。

內政部營建署 96.5.24 營署建管字第 0960027228 號按「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。」、「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。」、

「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。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 3 條第 2 款、第 3 款、第 27 條第 1 項及第 56 條第 1 項分別定有明文，故公寓大廈之「專有部分」，非以規約規定，係依上開條例第 3 條第 3 款之定義，起造人於申請建造執照時檢附之詳細圖說上標示。至所詢櫃位是否為專有部分之認定，及其於區分所有權人會議表決權行使之疑義乙節，請依前揭條例規定及說明辦理。如尚有個案執行疑義，請檢具具體事實資料，逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

▲關於函詢受託出席區分所有權人會議，可否再委託給第三人之疑義乙案。

內政部營建署 96.6.5 營署建管字第 0960028359 號
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。故受託人於受託時，其受託之比例及人數即受上開條文規定之限制，倘受託人將超過部份以再委託給第三人之方式，而納入出席及表決權之計算，已違反上開條文限制其受託比例及人數規定之意旨。

▲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之疑義乙案。

內政部營建署 96.6.15 營署建管字第 0960031122 號
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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 27 條第 1 項所明定，故數人共有一專有部分，於區分所有權人會議行使表決權，請依上開條文規定辦理。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。

▲關於公寓大廈區分所有權人將其部分所有權以信託方式登記於受託人，其表決權行使之疑義乙案。

內政部 96.6.28 內授營建管字第 0960804210 號
按「二、……依信託法第 1 條及第 22 條規定，受託人須依信託本旨管理或處分信託財產，並須以善良管理人之注意處理信託事項。三、……信託關係之受託人已登記為所有權人，該受託人於區分所有權人會議中，自應與一般所有權人相同，有其表決權，其表決權行使及計算，依條例第 27 條規定辦理。」為本部 94 年 11 月 10 日台內營字第 0940086979 號函所明釋。故區分所有權人將其部分所有權以信託方式登記於受託人，並具有區分所有權人會議之表決權，惟其表決權之行使，仍受信託本旨之限制，屬於委託人（即原區分所

有權人) 權利行使之延伸，故「委託人」與「受託人」如同時出席區分所有權人會議，其區分所有權，應於合計後，依條例第 27 條第 2 項之規定計算其表決權。

▲關於區分所有權人會議得否限制區分所有權人行使表決權之疑義乙案。

內政部營建署 96.7.3 營署建管字第 0960035047 號

區分所有權人表決權行使，依條例第 27 條規定辦理。又上開條文並無「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，自無涉條例第 23 條第 2 項第 6 款之規定。

▲關於公寓大廈管理委員可否支領開會出席費及區分所有權人委託他人代理出席區分所有權人會議之疑義乙案。

內政部營建署 96.9.4 營署建管字第 0960046955 號

區分所有權人委託他人代理出席區分所有權人會議，請依條例第 21 條規定辦理。按公寓大廈規約範本第 9 條第 8 款規定：「管理委員得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。」，故所詢管理委員可否支領開會出席費乙節，依上開規定，應依區分所有權人會議決議。至於公寓大廈規約範本係供公寓大廈訂定規約時之參考，規約之訂定，依條例第 3 條第 12 規定，仍須經區分所有權人會議決議。

▲有關公寓大廈區分所有權人委託他人出席區分所有權人會議之疑義乙案。

內政部 96.9.19 內授營建管字第 0960805976 號

按「區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但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，又按「上開條文須由『區分所有權人』本人以『書面』方式委託他人代理出席，始具效力，如他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。」為本部 96 年 1 月 10 日內授營建管字第 0960003747 號函所明示。至於上開區分所有權人會議出席委託書，係針對該次會議區分所有權人無法出席時之委託，其內容當敘明該次會議之時間及受託人(代理人)之姓名，另公寓大廈規約範本訂有「會議出席委託書」之格式，可供參考。

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。

.....

▲關於國民住宅社區回歸公寓大廈管理機制過程中，原國宅社區管理組織之主任委員可否擔任區分所有權人會議召集人之疑義乙案。

內政部營建署 96.2.2 營署建管字第 0960005071 號

一、按本署 95 年 6 月 21 日營署建管字第 0950029745 號函釋，公寓大廈管理條例施行後取得建造執照，由政府直接興建之國民住宅，於國民住宅條例修正後，貴府當依上開條例第 28 條第 1 項規定及本署 95 年 1 月 26 日營署管字第 0952901889 號函釋說明擔任召集人，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。至於貴市原國宅社區管理組織之主任委員等可否擔任召集人乙節，因貴市原國宅社區管理組織，係依「國民住宅社區管理維護辦法」第 6 條規定及「台南市國民住宅社區管理維護辦法補充規定」所成立，非屬依公寓大廈管理條例有關規定成立之管理組織，其管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員自無法依公寓大廈管理條例第 25 條第 3 項規定擔任召集人，惟區分所有權人得依同條文後段規定互推一人為召集人，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。

二、另按公寓大廈管理條例第 32 條第 3 項規定：「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。」，上開條文所稱之「送達」，其送達方式，查條例並無相關規定。

▲關於同一建造執照分別領有部分使用執照之公寓大廈，欲分別成立管理委員會之疑義。

內政部營建署 96.3.16 營署建管字第 0960012078 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。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 28 條第 1 項及第 3 項分別定有明文，故公寓大廈建築物所有權登記須達區分所有權人及其比例半數以上時，始由起造人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。至於未成立管理委員會或推選管理負責人前，起造人為公寓大廈之管理負責人，負責公寓大廈管理維護事務。

二、另有關同一建造執照分別領有部分使用執照之公寓大廈，欲分別成立管理委員會，及其公共基金如何撥付乙節，本部業以 95 年 11 月 20 日內授營建管字第 0950806986 號函釋在案。故所陳(93)嘉府城管執字第 00279 號建造執照，僅領有部分範圍之部分使用執照，欲分別成立管理委員會，仍請依上開條例規定及函釋說明辦理。

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。

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。

▲關於函詢公寓大廈住戶非區分所有權人可否擔任主任委員之疑義乙案。

內政部營建署 96.1.9 營署建管字第 0960000420 號

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。」、「主任委員、管理委員之選任、解任、權限及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。」公寓大廈管理條例第 3 條第 9 款及第 29 條第 2 項、第 5 項分別定有明文，故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。

▲關於國民住宅依公寓大廈管理條例成立管理委員會，其管理委員選任時產生選票爭議乙案。

內政部營建署 96.2.7 營署建管字第 0960006699 號

管理委員會主任委員、管理委員之選任，依規約之規定，規約未規定者，依

區分所有權人會議決議。又選任時產生選票爭議，其選票效力之認定，規約如有規定時，依規約之規定，未規定者，依區分所有權人會議決議。至於認定方式是否可適用公職人員選舉罷免法，基於住戶自治，自宜由社區召開區分所有權人會議作成決議或於規約明定。

▲關於電信法第 32 條第 5 項排除公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項規定之執行疑義乙案。

內政部 96.2.26 內授營建管字第 0960029731 號主任委員之權限，依規約之規定，未規定者，依區分所有權人會議之決議。又按「主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員之權限一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行本條例第三十六條規定事項。」公寓大廈規約範本第 9 條第 1 款定有相關條文可供參考。至於本案主任委員未經管理委員會同意遂與電信業者簽約於大樓頂樓架設電信基地臺，是否符合電信法第 32 條第 5 項規定乙節，涉電信法主管機關權責。另有關公寓大廈管理條例第 33 條與電信法第 32 條、第 33 條間之適用疑義，本署業於 95 年 12 月 22 日以營署建管字第 0950066160 號函復在案。

▲關於函詢非區分所有權人可否擔任管理委員之疑義乙案。

內政部營建署 96.3.3 營署建管字第 0960010267 號按「非區分所有權人之住戶（配偶、父母等），除區分所有權人會議之決議或規約另有規定外，自得被選任、推選為管理委員、主任委員或管理負責人。」為本署 94 年 6 月 13 日營署建管字第 0940030239 號書函所明示。至關公寓大廈管理條例第 25 條第 3 項與第 29 條第 5 項，前者係區分所有權人會議召集人之資格，非具區分所有權人身分者不得擔任之；後者係得被選任、推選為管理委員、主任委員或管理負責人之資格，除區分所有權人會議之決議或規約另有規定外，非區分所有權人之住戶亦得擔任之，二者規範之對象不同，並無矛盾之處，本部業以 94 年 9 月 8 日內授營建管字第 0940009377 號函釋在案，併請參考。

▲關於國民住宅轉型之公寓大廈管理委員會，因部分管理委員辭職，其會議如何決議之疑義乙案。

內政部營建署 96.3.9 營署建管字第 0960010784 號按「……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（以下簡稱條例）第 29 條第 2 項所明定，另按公寓大廈規約範本第 6 條第 4 款及第 7 條第 7 款規定：「管理委員會會議應有過半數以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數以

上之決議通過。管理委員因故無法出席管理委員會會議，得以書面委託其他管理委員出席。但以代理一名委員為限，……」、「管理委員出缺時，由候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視一任。」，故管理委員因辭職出缺時，由候補委員依序遞補，或依規約規定或區分所有權人會議決議補選之。又管理委員會會議決議，其出席委員過半數之計算基準，除規約或區分所有權人會議決議另有規定外，當依原規約或區分所有權人會議決議所規定之委員人數，自不得扣除因辭職出缺之委員人數，如因出席人數不足致無法成會，自無法作成決議。至於管理委員會會議決議之效力，及其決議造成損害賠償之責任，涉個案事實認定及私權爭議，宜循司法途徑解決。

▲關於函詢主任委員遭法院假扣押，可否依公寓大廈規約範本第 8 條第 4 款規定予以解任之疑義乙案。

內政部營建署 96.3.20 營署建管字第 0960014032 號

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（以下簡稱條例）第 29 條第 2 項所明定，故主任委員、管理委員之「解任」，當依規約之規定，未規定者，依區分所有權人會議之決議。另按本部 86 年 2 月 26 日台（86）內營字第 8672309 號函，「本部函頒之公寓大廈規約範本，僅具參考性質，有關管理委員會之主任委員、副主任委員及財務委員之身分，除該公寓大廈之規約對於上開人員之身分另有約定者外，本條例及其施行細則中並無其他限制。」，故有關公寓大廈規約範本第 8 條規定，主任委員、副主任委員及財務委員之消極資格，係供各社區訂定規約時之參考，貴社區可否以主任委員遭法院假扣押而予以解任，當依貴社區之規約規定或區分所有權人會議決議。另有關規約之訂定，仍需依條例第 3 條第 12 款規定，經區分所有權人會議決議之，併同敘明。

▲關於國民住宅依公寓大廈管理條例成立管理委員會，其管理委員委員資格及區分所有權人會議召集人為何之疑義乙案。

內政部營建署 96.3.21 營署建管字第 0960013501 號

一、按國民住宅條例第 18 條之 1 規定：「本條例中華民國 94 年 1 月 4 日修正之條文施行前之國民住宅社區依公寓大廈管理條例成立管理委員會或推選管理負責人及完成報備後，……」，故國民住宅於國民住宅條例修正後，即得依公寓大廈管理條例之規定成立管理委員會或推選管理負責人。

二、又按「……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。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 29 條第 2 項及第 5 項分別定有明文，故主任委員、管理委員之選任、委員人數及其資格，如規約或區分所有權人會議決議另有規定，自應依其規定。

三、另按區分所有權人會議召集人，條例第 25 條第 3 項已有明定，且依本部 95 年 8 月 14 日內授營建管字第 0950805154 號函釋：「公寓大廈未推選管理負責人或成立管理委員會前，雖已互推產生召集人，於管理負責人推選或管理委員會成立後，其管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員，如具有區分所有權人身分，自應由其擔任召集人，召開區分所有權人會議。」，故有關本案召集人為何之疑義乙節，請依前揭條文及函釋說明辦理。

▲關於公寓大廈主任委員未經管理委員會同意，即代表管理委員會與業者簽約，是否違反公寓大廈管理條例之疑義乙案。

內政部 96.4.17 內授營建管字第 0960802493 號

主任委員雖對外代表管理委員會，惟涉及主任委員之權限及事務執行方法，當依規約之規定；規約未規定者，依區分所有權人會議決議。至關本案規約如未明定主任委員之權限，其與業者之簽約，自當於區分所有權人會議作成決議後始得為之。惟規約倘未規定，或區分所有權人會議未作成決議前，主任委員即與業者逕行簽約，其契約之效力疑義，係屬私權爭執，自宜循司法途徑解決。

▲有關函詢原連任兩屆之主任委員現擔任副主任委員，其代理主任委員時，是否視為連任之主任委員之疑義乙案。

內政部營建署 96.5.17 營署建管字第 0960023835 號

主任委員、管理委員之代理規定，依規約規定，未規定者，依區分所有權人會議決議，意即有關代理之限制，自得於規約規定或區分所有權人會議決議。如尚有個案執行疑義，請檢具具體相關資料，逕洽當地直轄市、縣（市）政府辦理。

▲關於公寓大廈區分所有權人會議決議解散管理委員之疑義乙案。

內政部營建署 96.6.1 營署建管字第 0960028390 號

一、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，未規定者，依區分所有權人會議決議之決議。

二、公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人，其已報備在案之公寓大廈管理委員會，如管理委員全體解任後，除儘速依法重新選任成立管理委員會或推選管理負責人外，未成立或推選前，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，本署業以 94 年 11 月 21 日營署建管字第 0940061724 號函示在案。

▲關於函詢公寓大廈區分所有權皆屬一人所有，其公共基金如何提撥乙案。

內政部營建署 96.6.5 營署建管字第 0960028879 號

按「單一區分所有權人得推選自己為管理負責人，並完成依條例第 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向直轄市、縣（市）主管機關報備之程序，依條例第 18 條第 2 項規定，由公庫代為撥付公共基金，用以支應使用執照領得後之管理維護事項所需費用。」為本部 94 年 3 月 3 日台內營字第 0940081546 號函所明釋，故旨揭乙案，請依上開函釋說明辦理。至於管理負責人之任期及連任次數，當依公寓大廈管理條例第 29 條第 3 項規定辦理，上開單一區分所有權人推選自己為管理負責人，於任期或連任次數屆滿後，自得依同條例第 3 條第 10 款規定，由區分所有權人推選其他住戶一人為管理負責人。又未推選管理負責人時，依條例第 29 條第 6 項規定，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。

▲關於管理委員會委員任期之修訂可否於區分所有權人會議以臨時動議提出之疑義乙案。

內政部營建署 96.6.12 營署建管字第 0960029575 號

管理委員、主任委員之任期，得依區分所有權人會議或規約之規定，任期一至二年。至於管理委員會委員任期之修訂，非條例第 30 條第 2 項所稱「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。

▲關於公寓大廈召開區分所有權人會議改選主任委員申請變更報備之疑義乙案。

內政部營建署 96.6.12 營署建管字第 0960030051 號

按公寓大廈管理組織申請報備處理原則（以下簡稱原則）第 6 點規定：「管理組織報備後，重新互推之主任委員或推選管理負責人者，應填具申請變更報備書及申請變更報備檢查表，……。申請案件經查文件齊全者，由受理報備機關發給同意報備函；由鄉（鎮、市、區）公所受理報備者，應逐件報請

直轄市、縣（市）政府備查，同時副知該轄警察局（分局）。」，故原管理委員會報備後，因主任委員及部分委員請辭，該管理委員會如能依規定重新互推主任委員時，自得依上開原則規定申請變更報備事宜。至於該條文並無限制部分委員辭職時，其委員人數需補選至規約規定之人數後方可辦理變更報備。

▲關於管理委員會主任委員資格之疑義乙案。

內政部 96.6.13 內授營建管字第 0960088776 號

一、「區分所有權人」為條例第 3 條第 8 款定義「住戶」之一，與其是否遷入戶籍無涉，除區分所有權人會議或規約有規定外，得被選任為主任委員、管理委員。至於起造人得否同時擔任兩個社區管理委員會之主任委員乙節，該起造人如具有該社區住戶之資格，除區分所有權人會議或規約有規定外，得被選任為主任委員。

二、公寓大廈未成立管理委員會時，依上開規定推選或指定一管理負責人後，管理負責人自得依「公寓大廈管理組織申請報備處理原則」第 4 點規定辦理報備事宜。至於區分所有權人會議之開會地點，條例故無相關規定，惟仍應於適切地點召開。

▲關於主任委員、管理委員之選任資格可否於規約規定之疑義乙案。

內政部營建署 96.6.28 營署建管字第 0960033322 號

主任委員、管理委員之選任及資格，依條例第 29 條規定辦理。至於規約之訂定或修正，依條例第 3 條第 12 款規定，須經區分所有權人會議決議，其決議之成立，當依條例第 30 條至第 32 條及第 34 條之規定。

▲關於公寓大廈管理委員會主任委員改選後，原核發「公寓大廈管理組織報備證明」之住址是否併同辦理變更乙案。

內政部營建署 96.7.5 營署建管字第 0960035521 號

按「管理組織報備後，重新互推之主任委員或推選管理負責人者，應填具申請變更報備書及申請變更報備檢查表，格式如附件七、附件七之一、附件七之二（見編號 P70、P71、P72）。申請案件經查文件齊全者，由受理報備機關發給同意報備函；……」公寓大廈管理組織申請報備處理原則（以下簡稱處理原則）第 6 點所明定，故管理組織報備後，重新互推之主任委員應依上開規定申請變更報備，並由受理報備機關發給同意報備函。至於貴府所陳○○社區管理委員會主任委員改選後，原核發公寓大廈管理組織報備證明之住址是否併同辦理變更乙節，涉個案事實認定，請逕依權責辦理。

▲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。

內政部 96.7.9 內授營建管字第 0960804377 號

關於公寓大廈主任委員、管理委員及管理負責人，連選得連任一次之規定，公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）於 92 年 12 月 31 日修正之第 29 條第 3 項條文業已明定。至於上開條文於 95 年 1 月 18 日修正後，其擔任主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員者，仍有連任次數之限制，惟上開職務以外之其餘管理委員於條文修正後，已無連任次數之限制。是條例於 95 年 1 月 18 日修正前，已擔任主任委員、管理委員及管理負責人者，其任期當納入計算，即主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員已連任一次者，除不得接續擔任「有連任次數限制」之管理委員外，得擔任「無連任次數限制」之管理委員。

▲關於公寓大廈住戶非專有部分之區分所有權人被選任為管理委員、主任委員或管理負責人，之後因偶而住或已搬走，是否即喪失住戶身分，其管理委員、主任委員或管理負責人身分是否即解任之疑義乙案。

內政部營建署 96.7.16 營署建管字第 0962911300 號

住戶非專有部分之區分所有權人被選任為管理委員、主任委員或管理負責人，之後因偶而住或已搬走，是否解任，依條例第 29 條第 2 項規定，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。

▲關於函詢公寓大廈主任委員補選或代理，其任期是否納入計算之疑義乙案。

內政部營建署 96.8.2 營署建管字第 0962912530 號

一、規約之訂定或修正，須經區分所有權人會議決議，其決議之成立，依條例第 30 條至第 32 條及第 34 條之規定。另「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，並不以向縣市政府申請報備為要件。」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。

二、主任委員、管理委員之選任、解任與代理規定，規約有規定者，從其規定，未規定者，依區分所有權人會議決議。所詢公寓大廈遞補之管理委員任期計算之疑義，本部業以 95 年 3 月 3 日台內營字第 0950800932 號函釋在案，另擔任副主任委員，其代理主任委員時，是否視為連任之主任委員之疑義，本署 96 年 5 月 17 日營署建管字第 0960023835 號函已有明示。

▲關於公寓大廈管理委員會管理委員解任之消極資格疑義乙案。

內政部營建署 96.8.8 營署建管字第 0960041955 號

一、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

有權人會議之決議。至於公寓大廈規約範本第 8 條規定，主任委員、副主任委員及財務委員之消極資格，係供各公寓大廈訂定規約時之參考，各公寓大廈自得就相關消極資格之條文加以訂定或修正，如社區規約定有管理委員消極資格之相關條文規定時，其管理委員有該條文所列情事之一者，自不得充任之，其已充任者，即當然解任。

二、另上開規約之訂定或修正，依條例第 3 條第 12 款規定，須經區分所有權人會議決議，其決議之成立，當依條例第 30 條至第 32 條及第 34 條之規定辦理，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。

▲關於公寓大廈召開區分所有權人會議通知後，該召集人之管理委員身分任期屆滿，其屆滿後所召開會議決議之效力疑義乙案。

內政部營建署 96.8.17 營署建管字第 0960044210 號

按區分所有權人會議之召集人未依條例第 25 條第 3 項及第 29 條第 3 項規定產生，其所為之會議決議，自不生效力，為本部 89 年 6 月 30 日台 89 內營字第 8983866 號函及 93 年 2 月 2 日台內營字第 0930081861 號函釋在案，是本案公寓大廈區分所有權人會議之召集人，其管理委員之任期屆滿後，所召開會議決議之效力，依上開函釋說明辦理。

▲關於公寓大廈管理委員會主任委員、管理委員任期屆滿解任後，仍執行管理委員會職務卻未善盡公告義務，如何處理之疑義乙案。

內政部營建署 96.9.7 營署建管字第 0960048340 號

一、公寓大廈管理委員會主任委員、管理委員任期屆滿未再選任，即視同解任，自不得行使條例第 36 條所定職務。又按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，本部業於 95 年 9 月 18 日內授營建管字第 0950144584 號函示在案，如原主任委員、管理委員拒絕移交，直轄市、縣（市）政府自得以違反條例第 20 條規定處罰。

二、至於管理委員會主任委員、管理委員任期屆滿解任後，仍執行管理委員會職務卻未善盡公告義務如何處理乙節，貴府建議於公寓大廈管理條例增訂「代表人」之規定，即管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿仍得執行公寓大廈管理維護事務，顯不符合前開條例第 29 條第 4 項任期屆滿未再選任視為解任之規定，旨揭乙案，請貴府仍依上開條例及函示

說明，本於權責辦理。

▲關於函詢公寓大廈規約可否限制主任委員、管理委員選任資格之疑義乙案。

內政部營建署 96.10.15 營署建管字第 0960055742 號

公寓大廈管理委員會之主任委員、管理委員之選任資格，得依規約規定或區分所有權人會議決議。

▲關於國民住宅依公寓大廈管理條例成立管理委員會，其主任委員、管理委員任期之疑義乙案。

內政部營建署 96.10.18 營署建管字第 0960056756 號

一、按 95 年 1 月 26 日修正公布之國民住宅條例第 18 條之 1 規定：「本條例中華民國 94 年 1 月 4 日修正之條文施行前之國民住宅社區依公寓大廈管理條例成立管理委員會或推選管理負責人及完成報備後，直轄市、縣(市)政府應將既有國民住宅管理維護基金提撥該社區作為公共基金，……」，故國民住宅於國民住宅條例修正後，始依公寓大廈管理條例之規定成立管理委員會或推選管理負責人，合先敘明。

二、國民住宅於國民住宅條例修正後，依公寓大廈管理條例規定成立之管理委員會，其主任委員、管理委員之任期及連任次數，當依公寓大廈管理條例第 29 條第 3 項規定辦理。

▲關於函詢公寓大廈法定空地、防火巷弄等之使用及管理委員會選任方式之疑義乙案。

內政部營建署 96.10.23 營署建管字第 0960056068 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。……」為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第 16 條第 2 項所明定。另有關「法定空地」，依條例第 58 條第 2 項規定為「共用部分」。

二、所詢有關管理委員會主任委員、管理委員之選任方式，請依條例第 29 條規定辦理。至於上開條例第 48 條條文係以管理負責人、主任委員或管理委員為處罰對象。如尚有個案執行之疑義，屬地方政府權責，另請檢具體事實資料逕向當地直轄市、縣(市)政府洽詢。

▲關於公寓大廈管理費收取及管理委員會職務執行之疑義乙案。

內政部營建署 96.10.25 營署建管字第 0960057292 號

一、共用部分、約定共用部分管理費用之分擔及公共基金之繳納，請依條例第 10 條及第 18 條規定辦理。

二、又按「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。……各管理委員會須確依條例第 36 條規定之執行職務，且管理委員會會議之決議自不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議。」為本部 94 年 7 月 26 日內授營建管字第 0940084882 號函所明釋。

▲關於公寓大廈管理委員會是否有權決議減收管理費之疑義乙案。

內政部營建署 96.10.25 營署建管字第 0960058245 號
公寓大廈管理委員會執行管理費之收支及運用，依條例第 10 條、第 29 條及第 36 條規定辦理。至於管理委員會會議決議之內容自不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議，為同條例第 37 條所明定。

▲關於公寓大廈區分所有權人會議召集人及管理委員解任、補選之疑義乙案。

內政部營建署 96.10.26 營署建管字第 0960057719 號

一、主任委員或管理委員如具區分所有權人身分，均得為召集人。至於召集人違反條例第 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 條第 1 款規定處罰。另關於未經召集人召集所為之區分所有權人會議之決議，是否為有效之決議乙案，本部 89 年 6 月 30 日臺 89 內營字第 8983866 號函釋在案。

二、另按條例第 29 條第 2 項規定，主任委員、管理委員之選任、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。其主任委員、管理委員改選後是否報備乙節，本署 95 年 9 月 18 日營署建管字第 0952914610 號書函已有明示。

三、針對管理委員出缺之候補乙節，公寓大廈規約範本第 5 條第 2 項及第 7 條第 7 款規定：「前項委員名額，合計最多為二十一名，並得置候補委員○○名。……」、「管理委員出缺時，由候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視一任。」，可供公寓大廈訂定規約之參考。又上開規約範本第 5 條第 4 項規定：「主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。」，至於本條例所定之公告，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，為同條例施行細則第 13 條所明定。

四、另有關所述公寓大廈某次區分所有權人會議如有無效事由，致其決議無效，惟該次會議決議包括選任下屆管理委員，並歷經數屆管理委員會，

惟住戶於數年後提出「確認該次會議無效之訴」，是否准其提出訴訟，查條例並無相關規定。

▲關於公寓大廈除依法成立管理委員會外，得否另成立公共基金管理委員會並申請報備之疑義乙案。

內政部營建署 96.11.16 營署建管字第 0963041171 號

- 一、公寓大廈管理委員會之成立，依條例第 29 條規定辦理。至於條例並無「基金管理委員會」一詞之規定，有關管理委員會申請報備，仍應符合條例及「公寓大廈管理組織報備處理原則」之相關規定。
- 二、另按「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，……」、「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。」、「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：五、財務運作之監督規定。」、「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。」為同條例第 18 條第 3 項、第 20 條第 1 項及第 2 項、第 23 條第 2 項第 5 款、第 36 條第 7 款及第 10 款所明定，故針對國民住宅依國民住宅條例第 18 條之 1 規定，將既有國民住宅管理維護基金提撥該社區作為公共基金後，其公共基金之運用事宜，管理委員會當依上開條文規定辦理。

▲關於公寓大廈委員選任資格、代理及支領費用或報酬之疑義乙案。

內政部營建署 96.11.19 營署建管字第 0960063485 號

主任委員、管理委員之選任、代理及其資格之限制，規約有規定者，依規約規定，未規定者，依區分所有權人會議決議。另按公寓大廈規約範本第 9 條第 8 款規定：「管理委員得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。」，故所詢管理委員支領費用或報酬，應依區分所有權人會議決議。至於公寓大廈規約範本係供公寓大廈訂定規約時之參考，有關規約之訂定，依條例第 3 條第 12 規定，仍須經區分所有權人會議決議。如尚有個案執行疑義，請檢具具體資料，逕向直轄市、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。

▲關於公寓大廈區分所有權人會議開會通知及再議決議之疑義乙案。

內政部營建署 96.1.19 營署建管字第 0960001934 號

一、按「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。……」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 30 條第 1 項所明定，由於該條文並無「除規約另有規定外」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。至於條例修正前所訂之規約如有抵觸修正後條例規定者，應依規定修訂規約。

二、又條例第 32 條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人比例合計未達定額者，所為之特別規定。另按條例第 31 條規定，區分所有權人會議之決議，區分為規約規定及條例規定二種，故未達規約規定之出席人數時，除規約另有規定外，自得依條例第 32 條規定程序辦理。

三、針對該社區於 92 年 11 月 30 日制定之「○○住戶規約」第 7 條第 8 款規定：「區分所有權人會議討論事項，除公寓大廈管理條例第 29 條、第 30 條及 31 條規定外，應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例佔出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。」，應屬條例修正前所定之規約如何適用事宜，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，仍具有一定效力，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，並請儘速依程序辦理。

四、至於條例第 32 條第 2 項規定區分所有權人會議記錄送達方式及其效力之疑義，本署另以 96 年 1 月 10 日營署建管字第 0950068784 號函答覆。

▲關於函詢區分所有權人會議就同一議案重新召集會議及召集人如何產生之疑義乙案。

內政部營建署 96.3.27 營署建管字第 0960014920 號

一、區分所有權人會議出席區分所有權人之人數或比例合計未達條例第 31 條

定額者，自得依條例第 32 條規定辦理，又其開會通知應踐行條例第 30 條之規定。

二、主任委員如未具有區分所有權人身分，自不得擔任區分所有權人會議召集人，惟其他管理委員如具有區分所有權人身分，自得擔任召集人。倘管理委員亦無人具有區分所有權人身分時，當由區分所有權人互推一人為召集人，至於區分所有權人互推召集人之方式，依同條例施行細則第 7 條規定辦理。

三、又按「無召集人所召集之會議，所為決議當然無效，係自始確定不生效力，無待法院撤銷。最高法院 28 年上字第 1911 號著有判例，可資參照。」。

▲關於管理委員會委員任期之修訂可否於區分所有權人會議以臨時動議提出之疑義乙案。

內政部營建署 96.6.12 營署建管字第 0960029575 號

管理委員、主任委員之任期，得依區分所有權人會議或規約之規定，任期一至二年。至於管理委員會委員任期之修訂，非條例第 30 條第 2 項所稱「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。

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。

▲關於函詢區分所有權人會議就同一議案重新召集會議及召集人如何產生之疑義乙案。

內政部營建署 96.3.27 營署建管字第 0960014920 號

- 一、區分所有權人會議出席區分所有權人之人數或比例合計未達條例第 31 條定額者，自得依條例第 32 條規定辦理，又其開會通知應踐行條例第 30 條之規定。
- 二、主任委員如未具有區分所有權人身分，自不得擔任區分所有權人會議召集人，惟其他管理委員如具有區分所有權人身分，自得擔任召集人。倘管理委員亦無人具有區分所有權人身分時，當由區分所有權人互推一人為召集人，至於區分所有權人互推召集人之方式，依同條例施行細則第 7 條規定辦理。
- 三、又按「無召集人所召集之會議，所為決議當然無效，係自始確定不生效力，無待法院撤銷。最高法院 28 年上字第 1911 號著有判例，可資參照。」。

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。

▲關於公寓大廈區分所有權人會議開會通知及再議決議之疑義乙案。

內政部營建署 96.1.19 營署建管字第 0960001934 號

- 一、按「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。……」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 30 條第 1 項所明定，由於該條文並無「除規約另有規定外」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。至於條例修正前所訂之規約如有牴觸修正後條例規定者，應依規定修訂規約。
- 二、又條例第 32 條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人比例合計未達定額者，所為之特別規定。另按條例第 31 條規定，區分所有權人會議之決議，區分為規約規定及條例規定二種，故未達規約規定之出席人數時，除規約另有規定外，自得依條例第 32 條規定程序辦理。
- 三、針對該社區於 92 年 11 月 30 日制定之「○○住戶規約」第 7 條第 8 款規定：「區分所有權人會議討論事項，除公寓大廈管理條例第 29 條、第 30 條及 31 條規定外，應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例佔出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。」，應屬條例修正前所定之規約如何適用事宜，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，並請儘速依程序辦理。

四、至於條例第 32 條第 2 項規定區分所有權人會議記錄送達方式及其效力之疑義，本署另以 96 年 1 月 10 日營署建管字第 0950068784 號函答覆。

▲關於國民住宅社區回歸公寓大廈管理機制過程中，原國宅社區管理組織之主任委員可否擔任區分所有權人會議召集人之疑義乙案。

內政部營建署 96.2.2 營署建管字第 0960005071 號

一、按本署 95 年 6 月 21 日營署建管字第 0950029745 號函釋，公寓大廈管理條例施行後取得建造執照，由政府直接興建之國民住宅，於國民住宅條例修正後，貴府當依上開條例第 28 條第 1 項規定及本署 95 年 1 月 26 日營署管字第 0952901889 號函釋說明擔任召集人，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。至於貴市原國宅社區管理組織之主任委員等可否擔任召集人乙節，因貴市原國宅社區管理組織，係依「國民住宅社區管理維護辦法」第 6 條規定及「台南市國民住宅社區管理維護辦法補充規定」所成立，非屬依公寓大廈管理條例有關規定成立之管理組織，其管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員自無法依公寓大廈管理條例第 25 條第 3 項規定擔任召集人，惟區分所有權人得依同條文後段規定互推一人為召集人，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。

二、另按公寓大廈管理條例第 32 條第 3 項規定：「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。」，上開條文所稱之「送達」，其送達方式，查條例並無相關規定。

▲關於電信法第 32 條第 5 項排除公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項規定之執行疑義乙案。

內政部 96.2.26 內授營建管字第 0960029731 號

主任委員之權限，依規約之規定，未規定者，依區分所有權人會議之決議。又按「主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員之權限一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行本條例第三十六條規定事項。」公寓大廈規約範本第 9 條第 1 款定有相關條文可供參考。至於本案主任委員未經管理委員會同意遂與電信業者簽約於大樓頂樓架設電信基地臺，是否符合電信法第 32 條第 5 項規定乙節，涉電信法主管機關權責。另有關公寓大廈管理條例第 33 條與電信法第 32 條、第 33 條間之適用疑義，本署業於 95 年 12 月 22 日以營署建管字第 0950066160 號函復在案。

▲關於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乙案。

內政部 96.3.1 內授營建管字第 0960801174 號

條例第 32 條第 1 項立法目的係為避免區分所有權人會議第一次會議未獲致決議、出席之人數或比例未達條例第 31 條定額時，由召集人就同一議案重新召集會議，使區分所有權人有再次參與會議之機會，並以降低出席、同意之人數及比例之門檻方式作成決議，俾利管理維護事務之執行，故條例第 32 條所稱就同一議案重新召集會議，自當於第一次會議結束後，始得進行會議召集之程序。即該會議依本部 94 年 5 月 30 日台內營字第 0940005849 號函釋踐行條例第 30 條第 1 項規定開會「通知」或「公告」之程序，應於第一次會議結束後始得進行。是本案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，請依上開條例規定及說明辦理。

▲關於函詢公寓大廈管理條例第 32 條規定是否適用規約訂定及管理委員會成立之疑義乙案。

內政部營建署 96.5.7 營署建管字第 0960023118 號

區分所有權人會議對於訂定規約及成立管理委員會之議案，召開第一次會議未獲致決議時，召集人自得就同一議案重新召集區分所有權人會議，其決議之成立，依條例第 32 條條文規定辦理。

▲關於公寓大廈區分所有權人會議召開程序、召集人可否以管理委員會名義召集及同一議案重新召集會議時可否進行臨時動議之疑義乙案。

內政部營建署 96.9.11 營署建管字第 0960049231 號

一、召集人之資格，當符合條例第 25 條規定。至於區分所有權人會議之召開，應踐行條例第 30 條之開會通知，其決議之成立，依條例第 31 條及第 32 條之規定。

二、按條例第 32 條第 1 項規定，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。

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爲，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。

▲關於公寓大廈管理條例第 33 條第 2 款規定所稱之「樓頂平臺」是否包括屋頂突出物（含水箱）頂版平臺之疑義乙案。

內政部 96.1.8 內授營建管字第 0950203589 號

條例第 33 條第 2 款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爲，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。又上開規定之行爲，如經區分所有權人會議決議，而有影響頂層或該樓層區分所有權人之權益時，則須經頂層或該樓層區分所有權人同意，否則該決議不生效力，本部業以 94 年 7 月 25 日台內營字第 0940084653 號函釋在案。至於上開條例第 33 條第 2 款規定所稱之「樓頂平臺」，是指屋頂構造上方的平臺空間，而樓頂平臺之範圍應依核准圖說所載為準。又屋頂突出物，依建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 10 款規定，指突出於屋面之附屬建築物及雜項工作物，故屋頂突出物係位於屋頂構造上方平臺空間之範圍。

▲關於函詢共用部分範圍及屋突設置基地台是否須頂層區分所有權人同意之疑義乙案。

內政部營建署 96.7.16 營署建管字第 0960037487 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（以下簡稱條例）

第 10 條第 2 項所明定。故共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用之負擔，依前揭條文規定辦理。又上開「共用部分」之定義，依條例第 3 條第 4 款規定，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。另有關專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分，依條例第 56 第 1 項規定，起造人應於申請建造執照時檢附之詳細圖說標示。

二、至於所詢屋頂突出物（含水箱）頂版平台設置基地台之疑義，本部 96 年 1 月 8 日內授營建管字第 0950203589 號函示在案，如尚有個案事實認定之疑義，請檢具具體資料，逕向雲林縣政府洽詢。

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。

▲關於函詢公寓大廈管理費收繳及區分所有權人會議紀錄送達之疑義乙案。

內政部營建署 96.5.25 營署建管字第 0960027483 號

- 一、有關管理費用之分擔方式，該費用是否含車位清潔費及電梯保養費之疑義，依條例第 10 條規定辦理，其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。至於規約之訂定及修正，依條例第 3 條第 12 款規定，須經區分所有權人會議決議，且區分所有權人會議決議之成立，當符合條例第 31 條及第 32 條之規定。
- 二、另按條例第 34 條第 1 項規定：「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。」，故區分所有權人會議之會議紀錄送達，依上開條文規定辦理。如仍有個案執行疑義，另請檢具具體事實，資料逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

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。

▲關於住戶向行政機關申請閱覽或影印公寓大廈管理組織報備相關資料之疑義乙案。

內政部 96.5.9 內授營建管字第 0960072976 號

- 一、條例第 35 條所立法意旨係賦予利害關係人，得向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印規約等相關資料之權利。
- 二、另按「公寓大廈管理組織申請報備處理原則」第 4 點規定，公寓大廈管理委員會主任委員或管理負責人檢齊第 3 點或第 6 點規定應備文件報請直轄市、縣（市）政府備查，直轄市、縣（市）政府得委由鄉（鎮、市、區）公所受理。上開應備文件包括申請報備書及申請報備檢查表、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、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、及公寓大廈或社區區分所有標的基本資料或建築物使用執照影本。又按本部 87 年 3 月 27 日台（87）內營字第 8703522 號函釋，利害關係人於必要時，得請求閱覽規約及區分所有權人會議紀錄，管理委員會不得拒絕，條例第 35 條業有明定，至利害關係人得否受理報備機關申請閱覽，基於為民服務，得同意所請。另有關政府資訊之公開或提供，「行政程序法」第 1 章第 7 節資訊公開及「政府資訊公開辦法」第 3 章申請提供政府資訊定有相關規定。故住戶針對上開管理組織報備之相關資料，向行政機關申請閱覽或影印乙節，請依上開函釋說明及相關法令規定辦理。

▲關於函詢住戶請求閱覽或影印區分所有權人會議紀錄得否包含出席簽名簿及委託書之疑義乙案。

內政部 96.5.21 內授營建管字第 0960080379 號

條例第 35 條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。又按條例第 34 條第 2 項規定，區分所有權人會議記錄，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。故住戶依條例第 35 條規定向管理負責人或管理委員會，請求閱覽或影印區分所有權人會議記錄，當包括上開簽名簿及委託書。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。

▲關於公寓大廈管理條例第 35 條規定之疑義乙案。

內政部營建署 96.12.5 營署建管字第 0960066744 號

條例第 35 條規定之「會計憑證」，依條例施行細則第 10 條規定，指證明會計事項之原始憑證。至於條例第 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。

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。
-

▲關於函詢公寓大廈管理委員會可否與承包商解除契約之疑義乙案。

內政部營建署 96.8.16 營署建管字第 0962913167 號

有關管理委員會委任或僱傭管理服務人，依條例第 36 條規定辦理。至於管理委員會與承包商間契約之解除，係屬私權，如有爭議，宜循司法途徑解決。

▲關於函詢公寓大廈管理費欠繳處理之疑義乙案。

內政部營建署 96.9.11 營署建管字第 0962914716 號

區分所有權人或住戶積欠應繳納之管理費時，管理委員會當依條例第 21 條規定辦理。至於收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用，及其有關文件之保管，為管理委員會職務之一，同條例第 36 條第 7 款及第 8 款定有明文，管理委員會當依上開條文規定辦理。

▲關於公寓大廈管理委員會是否有權決議減收管理費之疑義乙案。

內政部營建署 96.10.25 營署建管字第 0960058245 號

公寓大廈管理委員會執行管理費之收支及運用，依條例第 10 條、第 29 條及第 36 條規定辦理。至於管理委員會會議決議之內容自不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議，為同條例第 37 條所明定。

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。

▲關於函詢「○○社區管理委員會」辦理重大工程設施改良之疑義乙案。

內政部營建署 96.6.12 營署建管字第 0960030622 號

- 一、有關「重大」或「一般」修繕、維護及改良之認定，應依區分所有權人會議為之，如認定產生異議，亦應於區分所有權人會議中議決。故有關公寓大廈「重大修繕或改良」之認定，其相關費用之支付及分擔，應依上開條例規定辦理。
- 二、公寓大廈管理委員會之事務執行方法，依規約規定或區分所有權人會議決議，且依同條例第 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。有違反規約之情形，涉及私權爭執時，除得依司法途徑解決外，亦得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，顯然影響住戶權益者，由直轄市、縣（市）主管機關依條例 48 條第 4 款規定處罰。

▲關於公寓大廈管理委員會是否有權決議減收管理費之疑義乙案。

內政部營建署 96.10.25 營署建管字第 0960058245 號

公寓大廈管理委員會執行管理費之收支及運用，依條例第 10 條、第 29 條及第 36 條規定辦理。至於管理委員會會議決議之內容自不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議，為同條例第 37 條所明定。

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。

▲關於公寓大廈管理委員會得否成立法人之疑義乙案。

內政部 96.11.15 內授營建管字第 0960807326 號

- 一、按公寓大廈管理委員會有當事人能力，條例第 38 條業有明定，至其是否具有法人資格，應視其是否依法辦理登記，惟在實體法律關係上，管理委員會得為契約的主體。
- 二、另按本部 90 年 8 月 17 日台九十內營字第 9085020 號函示：「依據公寓大廈管理條例相關規定成立之公寓大廈管理委員會雖有當事人能力，惟其性質相當於非法人團體」，另依人民團體法第 11 條規定：「人民團體經主管機關核准立案後，得依法向該管地方法院辦理法人登記，並於完成法人登記後三十日內，將登記證書影本送主管機關查備。」，故依據條例成立之管理委員會，除依法取得法人資格外，尚不得視為當然之法人，其性質相當於非法人團體。

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。

▲函詢○○公司營利事業登記證營業項目內有大樓管理顧問業務，是否能從事公寓大廈管理維護業務乙案。

內政部營建署 96.11.9 營署建管字第 0960061142 號

按「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。」分別為公寓大廈管理條例第 41 條、第 42 條、第 50 條所明定，至該公司得否從事公寓大廈管理維護業務，請貴府依上開規定就個案事實認定，本於權責查處。

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。

▲函詢○○公司營利事業登記證營業項目內有大樓管理顧問業務，是否能從事公寓大廈管理維護業務乙案。

內政部營建署 96.11.9 營署建管字第 0960061142 號

按「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。」分別為公寓大廈管理條例第 41 條、第 42 條、第 50 條所明定，至該公司得否從事公寓大廈管理維護業務，請貴府依上開規定就個案事實認定，本於權責查處。

- 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。
- 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。
- 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 有下列行爲之一者，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。

▲關於國民住宅社區召開區分所有權人會議，其未售空屋表決權行使及請求召集臨時會議之疑義乙案。

內政部營建署 96.2.2 營署建管字第 0960005992 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。」公寓大廈管理條例第 27 條第 1 項及第 2 項定有明文，故國民住宅未售空屋表決權之計算，仍依上開條文規定辦理。
- 二、另按區分所有權人會議之臨時會議依條例第 25 條第 2 項第 2 款規定請求召開時，當由區分所有權人以書面載明召集之目的及理由，至於書面資料內，區分所有權人是否僅簽名、或僅蓋章、或簽名加蓋章、或簽名蓋手印等方式，條例並無明文，惟該書面資料須能確認是否符合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請求召集之規定。又符合上開規定時，召集人當召開區分所有權人會議之臨時會議，召集人違反召集義務者，直轄市、縣（市）政府自得依條例第 47 條第 1 款規定處罰。另針對貴府所陳本署興建之國民住宅是否同意參與連署請求召集臨時會議乙節，因國民住宅之興建旨在出售予收入較低家庭供其解決居住問題，且基於社區自管自治精神，故本署興建之國民住宅向未參與連署，併予敘明。

▲關於公寓大廈區分所有權人會議召集人及管理委員解任、補選之疑義乙案。

內政部營建署 96.10.26 營署建管字第 0960057719 號

- 一、主任委員或管理委員如具區分所有權人身分，均得為召集人。至於召集人違反條例第 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 條第 1 款規定處罰。另關於未經召集人召集所為之區分所有權人會議之決議，是否為有效之決議乙案，本部 89 年 6 月 30 日臺 89 內營字第 8983866 號函釋在案。
- 二、另按條例第 29 條第 2 項規定，主任委員、管理委員之選任、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。其主任委員、管理委員改選後是否報備乙節，本署 95 年 9 月 18 日營署建管字第 0952914610 號書函已有明示。
- 三、針對管理委員出缺之候補乙節，公寓大廈規約範本第 5 條第 2 項及第 7 條第 7 款規定：「前項委員名額，合計最多為二十一名，並得置候補委員○○名。……」、「管理委員出缺時，由候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視一任。」，可供公寓大廈訂定規約之參考。又上開規約範本第 5 條第 4 項規定：「主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。」，至於本條例所定之公告，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，為同條例施行細則第 13 條所明定。
- 四、另有關所述公寓大廈某次區分所有權人會議如有無效事由，致其決議無效，惟該次會議決議包括選任下屆管理委員，並歷經數屆管理委員會，惟住戶於數年後提出「確認該次會議無效之訴」，是否准其提出訴訟，查條例並無相關規定。

第四十八條 有下列行爲之一者，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。

第四十九條 有下列行爲之一者，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爲，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。

▲函詢○○公司營利事業登記證營業項目內有大樓管理顧問業務，是否能從事公寓大廈管理維護業務乙案。

內政部營建署 96.11.9 營署建管字第 0960061142 號

按「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。」分別為公寓大廈管理條例第 41 條、第 42 條、第 50 條所明定，至該公司得否從事公寓大廈管理維護業務，請貴府依上開規定就個案事實認定，本於權責查處。

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。

▲關於分期分區開發完工之集合式住宅社區召開臨時區分所有權人會議，其連署請求召集人數認定之疑義乙案。

內政部營建署 96.4.27 營署建管字第 0960021692 號

- 一、依公寓大廈管理組織報備處理原則第 2 點第 1 款及第 2 款規定之適用範圍：「（一）依建築法第十一條規定之一宗基地及其建築物為範圍所成立之公寓大廈管理組織。（二）依非都市土地使用管制規則與山坡地開發建築管理辦法規定申請開發許可建築之基地、建築物及其共同使用及管理之設施為範圍所成立之社區管理組織。」，故公寓大廈召開區分所有權人會議，當依上開適用範圍，為該會議人數及比例之計算基準。
- 二、另按公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 53 條規定：「多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及組織準用本條例之規定。」，上開條文所稱「共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者」，同條例施行細則第 12 條定有明文。又按本部 89 年 10 月 23 日台 89 內營字第 8910664 號函釋：「……同一建築基地範圍內或依山坡地開發建築管理辦法規定，以一開發許可申請案之範圍內，雖領有數張使用執照，其比鄰之公寓大廈，經區分所有權人會議決議合併為一個管理委員會，申請管理組織報備者，非本條例所不許。」，故分期分區開發完工之集合式住宅社區，如係分區分別取得建造執照及使用執照，自得依上開原則第 2 點第 1 款規定之範圍，分別召開區分所有權人會議，並分別成立管理委員會。至於後續興建完成之公寓大廈，如欲與原已成立管理委員會之社區合併成立一個管理委員會，當依上開條例第 53 條規定及函釋說明辦理，並依上開原則第 2 點第 2 款規定之範圍，召開全體區分所有權人會議，成立一個管理委員會。

▲關於函詢公寓大廈成立管理委員會及之共用部分移轉疑義乙案。

內政部營建署 96.5.9 營署建管字第 0960023620 號

- 一、按公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 53 條規定：「多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及組織準用本條例之規定。」，上開條文所稱「共

同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者」，同條例施行細則第 12 條定有明文。又按本部 89 年 10 月 23 日台 89 內營字第 8910664 號函釋：「……同一建築基地範圍內或依山坡地開發建築管理辦法規定，以一開發許可申請案之範圍內，雖領有數張使用執照，其比鄰之公寓大廈，經區分所有權人會議決議合併為一個管理委員會，申請管理組織報備者，非本條例所不許。」，故公寓大廈合併成立管理委員會，依上開條文規定及函釋說明辦理。又有關公寓大廈管理委員會報備之適用範圍，「公寓大廈管理組織報備處理原則」第 2 點定有明文，涉個案管理委員會成立及報備之疑義，屬地方主管機關權責，請檢具具體資料，逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

- 二、另按條例第 4 條第 2 項之規定，「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。」，故有關共有部分之移轉或設定負擔，依上開條文規定辦理。至關公寓大廈管理費收繳範圍之疑義乙節，本署業以 96 年 4 月 14 日營署建管字第 0960018690 號函復在案。

▲關於可否合併成立管理組織並申請報備之疑義乙案。

內政部營建署 96.11.21 營署建管字第 0960064113 號按「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 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 11 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 92 年 3 月 26 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（以下簡稱條例）第 53 條及同條例施行細則第 12 條所明定。

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。

▲關於○○大樓依公寓大廈管理條例第 55 條規定成立管理委員會時，其區分所有權人會議召集人不符資格，並請主管機關註銷報備乙案。

內政部營建署 96.5.16 營署建管字第 0963040702 號

按本條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，召開第一次區分所有權人會議時，應依條例第 25 條第 3 項及條例施行細則第 7 條例 1 項規定，由區分所有權人互推一人為召集人。另按區分所有權人會議之召集人未依前揭條文規定產生，其所為之會議決議，自不生效力，為本部 89 年 6 月 30 日台 89 內營字第 8983866 號函及 93 年 2 月 2 日台內營字第 0930081861 號函釋在案。至關本案區分所有權人會議之召集人是否非由法定程序互推產生，其管理委員會申請報備得否註銷乙節，涉個案事實認定及報備事宜，屬地方主管機關權責，本署另函請高雄市政府妥處逕復。

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。

▲關於公寓大廈管理條例第 56 條第 2 項規定之疑義乙案。

內政部營建署 96.2.5 營署建管字第 0960005267 號

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。」、「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。」、「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 3 條第 10 款、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。如涉個案私權爭議，宜循司法途徑解決。

▲關於○○社區公共設施點交、增設管理室及建物樓層登記等情事。

內政部營建署 96.4.12 營署建管字第 09629060861 號

一、針對本條例修正施行前，領得使用執照之公寓大廈，其設置一定規模、

高度之管理維護使用空間，查臺中市政府訂有「臺中市公寓大廈管理維護使用空間設置辦法」，故所詢貴社區增設管理室乙節，涉個案申請事宜，屬地方主管機關權責，請依上開條例及辦法之規定，檢具相關資料，逕洽台中市政府申請辦理。

二、另所詢社區建物樓層登記之疑義，涉建物登記事宜，本署已另移請本部地政司卓處逕復。至關所陳貴社區公共設施點交事宜，非本署權責，本署已另移請國防部卓處逕復。

▲關於○○新建建物地上 1 層供「健身服務業」、「一般事務所」用途之「門廳」及「室內安全梯」部分，得否依起造人切結登記為共用部分之疑義乙案。

內政部營建署 96.5.17 營署建管字第 0960023687 號

公寓大廈之起造人或區分所有權人依條例第 56 條第 3 項規定，辦理建物所有權第一次登記時，當依起造人於申請建造執照時所附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說辦理，並無得依起造人切結登記之規定。

▲關於函詢無隔牆設置之櫃位，得否以規約規定為專有部分，並以每一櫃位為單位有一表決權之疑義乙案。

內政部營建署 96.5.24 營署建管字第 0960027228 號

按「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。」、「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。」、「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。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 3 條第 2 款、第 3 款、第 27 條第 1 項及第 56 條第 1 項分別定有明文，故公寓大廈之「專有部分」，非以規約規定，係依上開條例第 3 條第 3 款之定義，起造人於申請建造執照時檢附之詳細圖說上標示。至所詢櫃位是否為專有部分之認定，及其於區分所有權人會議表決權行使之疑義乙節，請依前揭條例規定及說明辦理。如尚有個案執行疑義，請檢具具體事實資料，逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

▲關於建築技術規則建築設計施工編第 162 條免計入容積之梯廳、管理委員會使用空間、機電設備空間留設方式疑義乙案。

內政部營建署 96.10.23 營署建管字第 0960056089 號

本部 85 年 9 月 14 日台（85）內營字第 8584874 號函：「本編第一百六十二條所謂『梯廳』，係指各樓層升降機口與樓梯梯級終端相互間或升降機口、

樓梯梯級終端至專有部分或至避難層共同出入口間，供共同使用之等候、通行空間，且任一方向之淨尺寸大於二公尺部分。」又免計容積之機電設備空間及管理委員會使用空間留設方式，本部業以 92 年 7 月 15 日內授營建管字第 0920087944 號函業釋示在案。如尚有疑義，因涉個案事實認定，請檢具具體資料圖說，逕向當地主管建築機關洽詢。

▲關於公寓大廈之「專有部分」，如規約約定為專有部分，且符合公寓大廈管理條例第 3 條第 3 款定義，是否須起造人於申請建造執照時檢附之詳細圖說標示，始能認定為「專有部分」之疑義乙案。

內政部營建署 96.11.1 營署建管字第 0960059322 號

按公寓大廈之「專有部分」，非以規約規定，係依公寓大廈管理條例第 3 條第 3 款之定義，起造人於申請建造執照時檢附之詳細圖說上標示，為本署 96 年 5 月 24 日營署建管字第 0960027228 號書函所明示。另按條例第 56 條第 1 項規定，該圖說共用部分之標示，係依本條例第 7 條及第 58 條規定不得獨立使用之共用部分，由建築師依起造人委託予以繪製標示；該圖說標示之專有部分即為前開共用部分以外之其餘部分，本部 85 年 3 月 11 日台（85）內營字第 8572341 號函釋在案。故有關公寓大廈專有部分之認定，依條例第 56 條第 1 項及上開函釋說明辦理。

▲關於建造執照涉及公寓大廈約定專用及約定共用部分詳細圖說標示之疑義乙案。

內政部 96.11.8 內授營建管字第 0960807061 號

- 一、公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 56 條第 1 項所明定，所稱「詳細圖說」及「規約草約」，僅為申請建造執照時，應檢附文件之一，非主管建築機關審查項目。
- 二、另按條例第 23 條第 2 項第 1 款規定：「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。」，且依條例第 56 條第 2 項規定，「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」，故起造人於申請建造執照時，其檢附之詳細圖說，如標示有約定專用部分、約定共用部分時，當於「規約草約」載明，始生效力。惟規約草約之約定內容，如有爭議，係屬私權，宜循司法途徑解決。

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。

.....

▲關於公寓大廈管理條例第 57 條之執行疑義乙案。

內政部營建署 96.4.20 營署建管字第 0960019885 號

按「2、有關前項中所稱現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，該檢測之責任應係由起造人負責，檢測方式，由起造人及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，.....。4、對於不能通過檢測或及功能有明顯缺陷項目，除雙方達成協議外，如有爭議，得由管理委員會或管理負責人報請政府主管機關處理，經政府主管機關確認係起造人責任，應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。」為本部 93 年 4 月 5 日台內營字第 0930083022 號函檢送會議記錄案由三之決議，故有關公寓大廈管理條例第 57 條規定之執行，請依上開條文及函示說明辦理。至所詢涉個案執行疑義，屬地方主管機關權責，請檢具具體資料，逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

▲關於函詢公寓大廈區分所有權皆屬一人所有，其公共基金如何提撥乙案。

內政部營建署 96.6.5 營署建管字第 0960028879 號

按「單一區分所有權人得推選自己為管理負責人，並完成依條例第 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向直轄市、縣（市）主管機關報備之程序，依條例第 18 條第 2 項規定，由公庫代為撥付公共基金，用以支應使用執照領得後之管理維護事項所需費用。」為本部 94 年 3 月 3 日台內營字第 0940081546 號函所明釋，故旨揭乙案，請依上開函釋說明辦理。至於管理負責人之任期及連任次數，當依公寓大廈管理條例第 29 條第 3 項規定辦理，上開單一區分所有權人推選自己為管理負責人，於任期或連任次數屆滿後，自得依同條例第 3 條第 10 款規定，由區分所有權人推選其他住戶一人為管理負責人。又未推選管理負責人時，依條例第 29 條第 6 項規定，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。

▲關於台北縣政府於全國消費者保護官第 28 次聯繫會報提案建請解釋公寓大廈管理條例第 57 條之執行疑義乙案。

內政部 96.7.3 內授營建管字第 0960104798 號

- 一、有關公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 57 條執行之疑義，本部業於 93 年 3 月 15 日邀集各直轄市、縣（市）政府及相關單位與團體，召開會議研商並獲致決議，依據本部 93 年 4 月 5 日台內營字第 0930083022 號函檢送會議紀錄案由三之決議：「二、有關前項中所稱現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，該檢測之責任應係由起造人負責，檢測方式，由起造人及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，政府主管機關派員會同，僅見證雙方已否移交，起造人應製作移交紀錄一式三份，移交完成後由起造人及管理委員會或管理負責人及政府主管機關各執乙份。四、對於不能通過檢測或及功能有明顯缺陷項目，除雙方達成協議外，如有爭議，得由管理委員會或管理負責人報請政府主管機關處理，經政府主管機關確認係起造人責任，應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。」有案。
- 二、另條例於 95 年 1 月 18 日修正增訂第 59 條之 1 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。故上開不能通過檢測或其功能有明顯缺陷項目，其責任之認定，如有爭議，直轄市、縣（市）政府亦得組設公寓大廈爭議事件調處委員會處理之。

▲關於公寓大廈起造人因故（董事長身故遲未補選、公司解散），無法依公寓大廈管理條例第 57 條規定辦理移交之疑義乙案。

內政部 96.11.12 內授營建管字第 0960807154 號

起造人為公司時，自不得以董事長身故遲未補選為由，而免除條例第 57 條規定移交之責任，該公司仍應指派代表人負責移交事宜。惟公司已完成解散登記時，因負責移交之起造人已不存在，致公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人後，亦無法依條例第 57 條規定與起造人會同完成點交事宜，因其非屬可歸責於公寓大廈管理委員會或管理負責人之事由所致，是公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人後，得依條例第 36 條第 11 款規定自行點收及保管共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備，並向直轄市、縣（市）主

管機關完成報備後，由公庫代為撥付公共基金，同時該管理委員會或管理負責人當依條例第 10 條第 2 項規定，負責共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之修繕、管理、維護事宜。

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爲。

▲關於建築物法定停車空間變更使用，可否免經全體區分所有權人同意乙案。

內政部營建署 96.7.6 營署建管字第 0962910797 號

- 一、按本部 93 年 6 月 14 日台內營字第 0930084538 號函檢送會議結論提案二之決議：「……屬公寓大廈管理條例所稱之公寓大廈，其法定停車空間依法申請變更使用時，除應檢附該停車空間之建築物權利證明文件外，並應依公寓大廈管理條例第 11 條第 1 項規定，經由區分所有權人會議決議同意後，始得依法辦理變更使用。」上開決議係指經區分所有權人會議決議同意，並非全體區分所有權人同意，至其決議之成立，當符合條例第 31 條及第 32 條規定出席、同意之人數及比例。
- 二、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分，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；惟本案法定停車空間，究係為專有部分或共用部分，請貴局查明個案事實，依上開相關說明，本於權責辦理。

▲關於函詢公寓大廈法定空地、防火巷弄等之使用及管理委員會選任方式之疑義乙案。

內政部營建署 96.10.23 營署建管字第 0960056068 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。……」為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第 16 條第 2 項所明定。另有關「法定空地」，依條例第 58 條第 2 項規定為「共用部分」。
- 二、所詢有關管理委員會主任委員、管理委員之選任方式，請依條例第 29 條規定辦理。至於上開條例第 48 條條文係以管理負責人、主任委員或管理委員為處罰對象。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。

▲關於建築物之防火間隔、防火巷弄停放汽車，是否違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定，地方主管機關無從查明該違規人是否係公寓大廈住戶前，是否得逕依條例第 59 條規定對違規人予以處理之疑義乙案。

內政部營建署 96.9.6 營署建管字第 0960047729 號

- 一、按條例第 16 條第 2 項立法意旨及規範目的，係為維護公共安全之目的，以違反本條文規定之行為是否影響妨礙逃生避難之原則下，對違規住戶予以處理，本部業以 93 年 6 月 17 日台內營字第 0930084423 號函釋在案，故住戶於公寓大廈防火間隔、防火巷弄停放汽車，是否違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定乙節，依上開條例規定及函釋說明辦理。
- 二、另按條例第 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。」，又按「有關公寓大廈未成立管理委員會或推選管理負責人時，如住戶涉及違反條例第 16 條第 2 項或第 3 項規定，依前開號函規定，住戶得逕依本條例第 59 條申請地方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 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 號函所明釋，故公寓大廈未成立管理委員會或推選管理負責人時，涉及違反條例第 16 條第 2 項規定之情事，他區分所有權人、利害關係人得逕依本條例第 59 條規定列舉事實及提出證據，報地方主管機關處理。至於違反條例第 16 條第 2 項規定者，依條例第 49 條第 4 款規定處罰時，係以「住戶」為處罰之對象，地方主管機關當於查明後，就個案事實，本於權責辦理。

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。

▲關於公寓大廈爭議事件調處委員會成立情形乙案。

內政部營建署 96.2.27 營署建管字第 0960008989 號

- 一、條例第 59 條之 1 其立法目的係針對私法部分之爭議，提供民眾得循「先行政、後司法」之途徑，以即時有效解決公寓大廈爭議事件，保障公寓大廈住戶之權益，減少住戶間之爭訟，故條例於 95 年 1 月 18 日修正增訂第 59 條之 1 規定後，直轄市、縣（市）政府當依規定成立公寓大廈爭議事件調處委員會，以提供民眾處理有關公寓大廈爭議事件之途徑。
- 二、惟貴府來函表示有關公寓大廈爭議，貴府及貴縣鄉鎮市公所均有提供免費之法律諮詢服務，如需調處亦有鄉鎮市公所調解委員會加以處理，於現行制度下，尚無成立公寓大廈爭議事件調處委員會之需求乙節，查調解委員會係依據「鄉鎮市調解條例」之規定成立，並依該調解條例第 1 條規定辦理民事事件及告訴乃論之刑事事件之調解，而公寓大廈爭議事件調處委員會係依據「公寓大廈管理條例」之規定成立，並聘具有公寓大廈管理維護、營建、社會福利、地政、法律或相關爭議調處等專門學識經驗之資深專家、學者及建築師、律師等，專責處理公寓大廈之爭議事件，較具專業性。且貴縣轄已報備之管理組織至 95 年底已達 4 千多個，為處理可能產生之爭議事件，以及民眾提出調處之申請，仍請貴府本於權責，依上開條例第 59 條之 1 及「直轄市縣（市）公寓大廈爭議事件調處委員會組織準則」之規定，成立貴縣公寓大廈爭議事件調處委員會，並針對相關申請程序及作業規定，事先研擬，以利調處之申請。

▲關於台北縣政府於全國消費者保護官第 28 次聯繫會報提案建請解釋公寓大廈管理條例第 57 條之執行疑義乙案。

內政部 96.7.3 內授營建管字第 0960104798 號

- 一、有關公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 57 條執行之疑義，本部業於 93 年 3 月 15 日邀集各直轄市、縣（市）政府及相關單位與團體，召開會議研商並獲致決議，依據本部 93 年 4 月 5 日台內營字第 0930083022 號函檢送會議紀錄案由三之決議：「二、有關前項中所稱現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，該檢測之責任應係由起造人負責，檢測方式，由起造人及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，

政府主管機關派員會同，僅見證雙方已否移交，起造人應製作移交紀錄一式三份，移交完成後由起造人及管理委員會或管理負責人及政府主管機關各執乙份。四、對於不能通過檢測或及功能有明顯缺陷項目，除雙方達成協議外，如有爭議，得由管理委員會或管理負責人報請政府主管機關處理，經政府主管機關確認係起造人責任，應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。」有案。

二、另條例於 95 年 1 月 18 日修正增訂第 59 條之 1 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。故上開不能通過檢測或其功能有明顯缺陷項目，其責任之認定，如有爭議，直轄市、縣（市）政府亦得組設公寓大廈爭議事件調處委員會處理之。

▲關於公寓大廈爭議事件經調處作成決議後，受調處當事人如不遵守調處決議時，是否有相關處置規定乙案。

內政部營建署 96.8.7 營署建管字第 0962912634 號

條例第 59 條之 1 立法目的係針對私法部分之爭議，提供民眾得循「先行政、後司法」之途徑，以即時有效解決公寓大廈爭議事件，保障公寓大廈住戶之權益，減少住戶間之爭訟。至於公寓大廈爭議事件經調處委員會調處作成決議後，受調處當事人如不遵守調處決議時，宜循司法途徑解決。

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。