

內政部營建署

97 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

(97 年 1 月~97 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 97 年 12 月

公寓大廈管理條例條文解釋函令彙整說明 (97 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 97 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 97 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 (97 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	50	第 45 條	1	107
第 2 條	0	1	第 24 條	0	53	第 46 條	0	107
第 3 條	7	2	第 25 條	12	54	第 47 條	1	108
第 4 條	2	7	第 26 條	1	61	第 48 條	2	109
第 5 條	1	9	第 27 條	12	62	第 49 條	2	111
第 6 條	1	10	第 28 條	3	68	第 50 條	3	113
第 7 條	1	11	第 29 條	28	71	第 51 條	0	115
第 8 條	12	12	第 30 條	6	85	第 52 條	0	115
第 9 條	1	20	第 31 條	0	88	第 53 條	2	116
第 10 條	19	21	第 32 條	9	89	第 54 條	0	117
第 11 條	1	30	第 33 條	2	95	第 55 條	1	118
第 12 條	2	31	第 34 條	2	96	第 56 條	6	119
第 13 條	0	32	第 35 條	4	97	第 57 條	2	124
第 14 條	0	32	第 36 條	2	99	第 58 條	1	126
第 15 條	2	33	第 37 條	0	101	第 59 條	0	128
第 16 條	11	35	第 38 條	0	101	第 59-1 條	0	128
第 17 條	1	40	第 39 條	0	101	第 60 條	1	129
第 18 條	1	41	第 40 條	0	101	第 61 條	0	130
第 19 條	0	42	第 41 條	1	102	第 62 條	0	130
第 20 條	4	43	第 42 條	3	103	第 63 條	0	130
第 21 條	5	46	第 43 條	3	105			
第 22 條	1	49	第 44 條	0	107	合計	186 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。

▲關於函詢公寓大廈管理條例第 32 條規定及規約修正之疑義乙案。

內政部營建署 97.1.2 營署建管字第 0960072738 號

- 一、按公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 32 條規定，係針對區分所有權人會議依條例第 31 條規定，未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達定額者，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 32 條規定程序辦理，為本部 94 年 1 月 24 日內授營建管字第 0940081380 號函所明

釋，所詢有關上開條例的 32 條適用之疑義，依上開函釋說明辦理。

- 二、另按條例第 3 條第 12 款規定：「規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。」，故規約之訂定或修正須經區分所有權人會議決議，至於規約訂定後須隔多久時間後始得修正，條例並無明文。如尚有個案執行之疑義，請檢具具體資料，逕向○○○政府洽詢。

▲關於公寓大廈規約得否限制建造執照核准之建築物高度之疑義乙案。

內政部營建署 97.1.21 營署建管字第 0970003349 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。」、「區分所有權人除法律外有限制外，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，其內容不得抵觸都市計畫法及建築法等法令規定，抵觸者無效。」，故依據建築法等法令規定，申請建造執照時，其核准之建築物高度自不得以公寓大廈規約另予限制。如尚有個案建造執照申請之疑義，請檢具具體資料，逕向○○○政府洽詢。

▲關於函詢公寓大廈住戶與電信業者簽訂契約於社區設置基地台，涉違反規約之執行疑義乙案。

內政部營建署 97.3.14 營署建管字第 0970013002 號

- 一、按「住戶應遵守下列事項：五、其他法令或規約規定事項。」、「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。」公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第 6 條第 1 項第 5 款及第 3 項分別定有明文，又區分所有權人或住戶違反第 6 條規定，直轄市、縣(市)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，由直轄市、縣(市)主管機關依同條例第 47 條規定處罰。
- 二、依條例第 3 條第 12 款規定，「規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。」，且區分所有權人會議決議之成立，當符合條例第 30 條至第 32 條及第 34 條規定之程序。另按本部 86 年 1 月 30 日台(86)內營字第 8672164 號函檢送研商「公寓大廈管理條例執行疑義」第三次會議紀錄案由三結論(略以)：「．．．區分所有權人會議或規約之規定者，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。」。至關所述公寓大廈住戶與電信業者簽訂契約於社區設置基地台，其契約簽訂日在規約報備前，該規約得否限制基地台設置乙節，請依上開條文規定及會議結論說明，就個案事實，本於權責認定之。

▲關於台端函詢公寓大廈管理相關疑義乙案。

內政部營建署 97.4.1 營署建管字第 0970017042 號

- 一、按「．．．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。」為本部 95 年 2 月 14 日內授營建管字第 0950800702 號函釋在案。
- 二、按「有下列情形之一者，應召開臨時會議：一、發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。二、經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。」、「區分所有權人會議，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。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 25 條第 2 項、第 30 條第 1 項及第 2 項分別定有明文，故區分所有權人會議之召開、會議通知及臨時動議之提出，依上開條文規定辦理。另有關公寓大廈「住戶」得否參加區分所有權人會議之疑義，本署 97 年 3 月 5 日營署建管字第 0970011072 號書函已有明示。
- 三、另按條例第 3 條第 12 款規定：「規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。」，故規約之訂定係經區分所有權人會議決議，其修正或變更亦須經區分所有權人會議決議，即區分所有權人會議決議，涉及規約之內容，應於決議後修正規約，避免產生爭議，本部業以 95 年 4 月 4 日內授營建管字第 0950801808 號函釋在案。

▲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 97.4.23 營署建管字第 0972906897 號

- 一、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。
- 二、至關建築物是否為公寓大廈並依公寓大廈管理條例第 18 條規定提列公共基金乙節，按「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。至建築物之登記型態，如為同一建號，屬同一權利主體所有，已非屬區分所有建物，自無共同使用部分者，即無區分數部分之情形，應非屬公寓大廈，自無公寓大廈管理條例之適用。」為本部 92 年 5 月 15 日台內營字第 0920085806 號函釋在案。如尚有個案事實認定及公共基金撥付事宜，請逕向○○○政府（建設處）洽詢。

▲關於公寓大廈區分所有權人及停車位所有權人行使表決權之疑義乙案。

內政部營建署 97.5.19 營署建管字第 0970026933 號

「按公寓大廈管理條例第 3 條第 2 款．．．規定『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』．．．另依第 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。』之意旨，有關第 2 款中所稱『共用部分』，除建築物共用部分以外並包括有其土地持分者，方屬公寓大廈管理條例所稱之區分所有權人，．．．」為本部 91 年 1 月 9 日內授營建管字第 09100811010 號函檢送會議記錄第一案結論。至關具有土地及建物獨立產權之停車位所有權人於區分所有權人會議有無表決權乙節，本署 94 年 8 月 25 日營署建管字第 0940044478 號書函已有明示。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。

▲關於函詢公寓大廈管理條例暨施行細則疑義乙案。

內政部營建署 97.8.25 營署建管字第 0970049597 號

有關僅有土地所有權而無區分所有建築物所有權者是否為區分所有建築物之區分所有權人及管理費之繳納乙節，按「『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。』、『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。』、『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。』、
『各專有部分之區分所有權人有一表決權。』公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 3 條第 2、3、4、7 款及第 27 條第 1 項分別定有明文，故僅有土地所有權而無區分所有建築物所有權者，顯非該區分所有建築物之區分所有權人」、「有關繳納公寓大廈管理費之義務人乙節，案公寓大廈管理費依公寓大廈管理條例第 10 條第 2、3 項規定，由公共基金支付或由區分所有權人按其共有的應有部分比例分擔，……」本署 95 年 6 月 8 日營署建管字第 0952909264 號書函及 90 年 1 月 20 日 89 營署建管字第 73587 號函分別業有明釋。

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。

▲關於未辦保存登記之建物拍賣，而無坐落土地之應有部分，是否有違公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定之疑義乙案。

內政部 97.4.2 內授營建管字第 0970802522 號

- 一、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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 4 條第 2 項定有明文，其立法目的係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。另有關於拍賣公寓大廈建物但無土地持分，有無違反條例第 4 條第 2 項規定之疑義乙節，本部業以 95 年 12 月 18 日台內營字第 0950190822 號函示在案。
- 二、惟查本部 85 年 2 月 5 日台（85）內地字第 8578394 號函釋：「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：一、已登記之區分所有建物與其基地之所有權或地上權之權利人非屬同一人者，不受本條項之限制。．．．」，故「已登記之區分所有建物」且「基地之所有權或地上權之權利人非屬同一人者」，始不受條例第 4 條第 2 項規定之限制。至關本案未辦保存登記之建物拍賣，而無土地之應有部分，應無本部 85 年 2 月 5 日台（85）內地字第 8578394 號函釋之適用，其辦理保存登記時，仍請依條例第 4 條第 2 項規定辦理。

▲關於公寓大廈規約得否禁止住戶增建之疑義乙案。

內政部營建署 97.5.19 營署建管字第 0970026713 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。」、「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，其內容不得抵觸都市計畫法及建築法等法令規定，抵觸者無效。」，故公寓大廈住戶若依建築法之規定申請增建，自不得以公寓大廈

規約予以禁止。另按「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。」為同條例第 6 條第 1 項第 1 款所明定，併予敘明。如尚有個案建造執照之申請、核准及執行疑義，屬地方主管機關權責，請檢具具體資料，逕向○○○政府洽詢。

第五條 區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行爲。

▲關於函詢樓頂平臺設置基地台是否涉及違反公寓大廈管理條例(以下簡稱本條例)第5條疑義乙案。

內政部營建署 97.8.25 營署建管字第 0970049235 號

- 一、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項及第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。
- 二、至於違反條例第5條之認定乙節，按「有關『違反區分所有權人共同利益之行為』之認定標準乙節，自得依前揭條例第3條第7款及第12款之規定，於規約規定或區分所有權人會議決議，惟該行為是否係屬『違反區分所有權人共同利益』，非僅得以規約約定或區分所有權人會議決議為認定標準，且規約內容是否即得限制專有部分所有權之行使，仍應由直轄市、縣(市)政府依其權責視個案情形審酌。」為本部94年6月22日內授營建管字第0940084181號函所明示，故本案是否違反條例第5條，請貴府依上開條例及函釋內容，本於權責認定辦理。

第 六 條 住戶應遵守下列事項：

- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
 - 二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
 - 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
 - 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
 - 五、其他法令或規約規定事項。
- 前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。
- 住戶違反第一項規定，經協調仍不履行時，住戶、管理負責人或管理委員會得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。
-

▲關於函詢公寓大廈住戶與電信業者簽訂契約於社區設置基地台，涉違反規約之執行疑義乙案。

內政部營建署 97.3.14 營署建管字第 0970013002 號

- 一、按「住戶應遵守下列事項：五、其他法令或規約規定事項。」、「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。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 6 條第 1 項第 5 款及第 3 項分別定有明文，又區分所有權人或住戶違反第 6 條規定，直轄市、縣（市）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，由直轄市、縣（市）主管機關依同條例第 47 條規定處罰。
- 二、依條例第 3 條第 12 款規定，「規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。」，且區分所有權人會議決議之成立，當符合條例第 30 條至第 32 條及第 34 條規定之程序。另按本部 86 年 1 月 30 日台（86）內營字第 8672164 號函檢送研商「公寓大廈管理條例執行疑義」第三次會議紀錄案由三結論（略以）：「．．．區分所有權人會議或規約之規定者，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。」。至關所述公寓大廈住戶與電信業者簽訂契約於社區設置基地台，其契約簽訂日在規約報備前，該規約得否限制基地台設置乙節，請依上開條文規定及會議結論說明，就個案事實，本於權責認定之。

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。
-

▲關於函詢作為公共使用之「門廊」，類似門廳、走廊，可否依公寓大廈管理條例第 7 條規定約定為專用疑義乙案。

內政部營建署 97.11.17 營署建管字第 0972920392 號

按公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 56 條第 1 項規定：「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。」；次按「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：……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。……」為條例第 7 條第 2 款所明定，故來函所述共用部分可否約定為專用，請依上開規定辦理。

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。

▲關於建築物外牆變更使用之疑義乙案。

內政部營建署 97.1.23 營署建管字第 0970003429 號

一、按「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第九條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。」、「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。」建築法第 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，其未經核准變更使用擅自使用建築物者，當依建築法第 91 條第 1 項規定處罰。

二、另按「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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 8 條第 1 項及第 2 項所明定。又有關公寓大廈管理條例第 8 條執行疑義，本署 93 年 8 月 27 日營署建管字第 0932913778 號函已有明示。故所述五甲 F 型高層國宅社區其外牆變更使用之疑義乙節，請依上開建築法、條例條文及函示說明，就個案事實查明後，本於權責辦理。

▲關於起造人於申請建造執照時檢附之規約草約，其內容涉及公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項規定之行爲，於承受人簽署同意後，如違反時可否依同條例第 49 條第 1 項第 2 款規定處罰之疑義乙案。

內政部 97.2.4 內授營建管字第 0970800780 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。」、「公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。」、「前項規約草約經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 8 條第 1 項及第 56 條第 1 項、第 2 項分別定有明文，故上開「規約草約」對於條例第 8 條第 1 項所稱公寓大廈周圍上下、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、鐵鋁窗或其他類似行為之限制，起造人於申請建造執照時，如已向直轄市、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。惟住戶違反時，依條例第 8 條規定，該規約草約尚須由管理負責人或管理委員會向直轄市、縣（市）主管機關完成報備，並經其制止而不遵從後，始得以違反條例第 8 條第 1 項規定，由直轄市、縣（市）主管機關依條例第 49 條第 1 項第 2 款規定處罰。
- 二、至於公寓大廈尚未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前，依條例第 28 條第 3 項規定，起造人為公寓大廈之管理負責人，故起造人得依條例第 56 條第 2 項規定，將承受人簽署同意後之規約草約，視為規約，向直轄市、縣（市）主管機關完成報備。

▲關於函詢公寓大廈外牆面管理使用之疑義乙案。

內政部營建署 97.2.22 營署建管字第 0970008838 號

- 一、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。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）

第 56 條第 1 項及第 3 項第 1 款分別定有明文，又「按外牆依建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 19 款（現行第 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。」為本部 91 年 3 月 22 日台內營字第 0910082290 號函所明釋，故公寓大廈共用部分或專有部份之認定，請依前揭條文規定及函釋說明辦理。

- 二、另按條例第 8 條第 1 項規定：「公寓大廈周圍上下、外牆面、．．．，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。」，故公寓大廈外牆面行為之限制，上開條文已有明定。又有關條例第 8 條執行之疑義，本署 93 年 8 月 27 日營署建管字第 0932913778 號函示在案，併請參考。如尚有個案事實認定之疑義，係屬地方政府職權，請檢具具體資料逕向○○○政府洽詢。

▲關於函詢公寓大廈外牆設置鐵窗及樓頂平臺設置基地台、增建遮雨棚等疑義乙案。

內政部營建署 97.3.12 營署建管字第 0970012629 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。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 8 條第 1 項所明定，又按「鐵窗非屬建築法所稱之建築物，應視其設置是否有妨礙公共安全、避難逃生等情事，據以認定准否設置。但規約另有明文限制者從其規定。」為本署 89 年 9 月 8 日 89 營署建管字第 040214 號函所明示。
- 二、按本署 93 年 4 月 5 日營署建管字第 0933040244 號書函示，樓頂平臺除約定專用外，為公寓大廈共用部分，又共用部分之使用，上開條例第 9 條定有明文。又按「本法所稱建築物，為定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物。」、「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。．．．」分別為建築法第 4 條及第 25 條所明文規定，故有關屋頂使用事宜乙節，請依上開條文規定辦理，

如尚有個案執行疑義，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。至關所述基地台設置事宜，涉電信法等相關法令規定，請另向電信主管機關洽詢。

三、另按條例第 20 條 1 項及第 2 項規定：「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。」，故公寓大廈公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用收支、保管及運用情形公告之公告及移交，依上開條文規定辦理。至於所述社區公款遭侵占，係涉私權，如有爭議，宜循司法途徑解決。

▲關於函詢公寓大廈外牆設置鐵窗之疑義乙案。

內政部營建署 97.3.25 營署建管字第 0970015859 號

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。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 8 條第 1 項所明定，又按「鐵窗非屬建築法所稱之建築物，應視其設置是否有妨礙公共安全、避難逃生等情事，據以認定准否設置。但規約另有明文限制者從其規定。」為本署 89 年 9 月 8 日 89 營署建管字第 040214 號函所明示。如尚有個案執行疑義，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。

▲關於貴市○○公寓大廈住戶張貼廣告違反規約限制外牆面內、外設置廣告物，有無公寓大廈管理條例第 8 條規定適用之疑義乙案。

內政部營建署 97.4.16 營署建管字第 0970020093 號

按「公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 8 條第 1 項所明定，又有關公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項規定及執行之疑義，本部 93 年 3 月 18

日台內營字第 0930082552 號函及本署 93 年 8 月 27 日營署建管字第 0932913778 號函示在案，故旨揭疑義乙案，仍請貴府依上開條例規定及函示說明，就個案事實，本於權責辦理。

▲關於貴縣新莊市xx路xx號等建築物外牆設置「鐵鋁窗」影響社區公共安全，涉及公寓大廈管理條例第 8 條規定之疑義乙案。

內政部 97.7.14 內授營建管字第 0970805629 號

- 一、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。」為建築法第 77 條第 1 項所明定，又未依第 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，依同法第 91 條第 1 項第 2 款規定處罰。另按「鐵窗非屬建築法所稱之建築物，應視其是否有妨礙公共安全、避難逃生等情事，據以認定准否設置。但規約另有明文限制者從其規定。」本署 89 年 9 月 8 日 89 營署建管字第 040214 號函業有明示。故建築物外牆設置「鐵鋁窗」，如影響社區公共安全，應就個案事實認定後本於職權辦理。
- 二、另有關公寓大廈管理條例第 8 條執行疑義，依本署 93 年 8 月 27 日營署建管字第 0932913778 號函示：「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，除應依法令規定辦理外，如該公寓大廈之規約或區分所有權人會議決議未依條例第八條第一項規定向直轄市、縣（市）主管機關完成報備；或規約或區分所有權人會議決議，對於該公寓大廈周圍上下、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沒有限制時，自無條例第 49 條第 1 項第 2 款規定之適用。三、有關公寓大廈周圍上下、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，如涉違反建築法、都市計畫法、區域計畫法等其他法律時，直轄市、縣（市）主管機關亦得依其他法律規定予以處分。」，合先敘明。
- 三、又按條例第 23 條第 1 項規定：「有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約定之。」，且依本部 87 年 8 月 10 台（87）內營字第 8772482 號函示：「二、．．．公寓大廈規約，係屬私權契約一種，其內容自不得採較都市計畫法、區域計畫法或建築法令所容許條件更嚴格之標準，但其約定內容所涉私人利益大於公共利益者，基於契約自治原則，尚無不可。三、．．．公寓大廈區分所有權人、管理組織或利害關係人間如因規約決議事項效力有

所爭執，自宜由該主管機關或法院參照前揭說明，本於職權就個案自行審酌之。」，故旨揭社區因發生重大火災，如考量居民生命財產安全，事後於規約內限制外牆面既存鐵鋁窗之設置，依上開函釋，該規約如經區分所有權人會議決議，基於契約自治原則，尚無不可。惟既存鐵鋁窗之設置，查條例第 8 條並無溯及既往之特別規定，自無法依同條例第 49 條第 1 項第 2 款規定處罰，住戶如違反事後訂定規約之限制規定時，其法律效果如何，宜依具體情形由受訴法院或主管之行政機關認定之，本部業以 94 年 3 月 11 日內授營建管字第 0940003648 號函示在案。

▲關於函詢未成立管理組織是否適用公寓大廈管理條例、分間牆變更及鐵窗設置等疑義乙案。

內政部營建署 97.8.27 營署建管字第 0972914642 號

按「承重牆：承受本身重量及本身所受地震、風力外並承載及傳導其他外壓力及載重之牆壁。」為建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 25 款所明定，且有關公寓大廈分間牆得否變更，本署 96 年 3 月 26 日營署建管字第 0960015055 號書函業有明釋。至於公寓大廈得否設置鐵窗乙節，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 49 條第 1 項規定處理，該住戶並應於一個月內回復原狀。屆期未回復原狀者，得由管理負責人或管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。」為條例第 8 條所明定，併請參考。至於個案事實認定，請檢具具體資料，逕向當地主管機關洽詢。

▲關於函詢未成立管理組織是否適用公寓大廈管理條例、分間牆變更及鐵窗設置等疑義乙案。

內政部營建署 97.8.27 營署建管字第 0970050073 號

按「承重牆：承受本身重量及本身所受地震、風力外並承載及傳導其他外壓力及載重之牆壁。」為建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 25 款所明定，且有關公寓大廈分間牆得否變更，本署 96 年 3 月 26 日營署建管字第 0960015055 號書函業有明釋。至於公寓大廈得否設置鐵窗乙節，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 49 條第 1 項規定處理，該住戶並應於一個月內回復原狀。屆期未回復原狀者，得由管理負責人或管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。」為條例第 8 條所明定，併請參考。至於個案事實認定，請檢具具體資料，逕向當地主管機關洽詢。

▲關於函詢公寓大廈管理條例第 8 條規定區分所有權人於外牆設置廣告物疑義乙案。

內政部營建署 97.9.5 營署建管字第 0970052251 號

有關公寓大廈管理委員會決議得否限制建築物外牆設置廣告物乙節，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。」公寓大廈管理條例第 8 條業有明定。至於廣告物申請與規約報備時間及是否須檢具區分所有權人同意文件疑義乙節，檢送本部 96 年 5 月 1 日內授營建管字第 0960802798 號函、94 年 3 月 11 日內授營建管字第 0940003648 號函、93 年 3 月 18 日台內營字第 0930082552 號函及同年 6 月 16 日台內營字第 0930084655 號函併予參考。如有實際執行疑義，案涉個案事實認定，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。

▲關於函陳建議研修公寓大廈管理條例准許大樓架設鐵窗，以利清洗窗戶，維護身體健康乙案。

內政部營建署 97.9.25 營署建管字第 0972916549 號

有關公寓大廈外牆面得否設置鐵鋁窗乙節，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。」公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項業有明定。至於有關管理委員會會議紀錄是有否偽造文書等情事乙節，係屬私權，如有爭議，宜循司法途徑解決。

▲關於函詢尚未成立管理委員會之公寓大廈其外牆之使用收益疑義乙案。

內政部營建署 97.10.27 營署建管字第 0970064310 號

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。」、「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。」、「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。」、「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。……。」、「本條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，其區分所有權人應依第二十五條第四項規定，互推一人為召集人，並召開第一次區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣(市)主管機關報備。」為公寓大廈管理條例第 3 條第 3 款至第 6 款、第 4 條第 1 項、第 9 條第 1 項、第 23 條第 2 項、第 55 條第 1 項所明定，本案請依上開規定辦理。至於條例第 8 條執行疑義乙節，檢送本署 93 年 8 月 27 日營署建管字第 0932913778 號函供參。

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。

▲關於法定機車停車空間得否由區分所有權人會議決定該共用部分之用途疑義乙案。

內政部營建署 97.11.5 營署建管字第 0970066016 號

按「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第九條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。」、「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：……五、停車空間之汽車或機車車位之變更。……」、「……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。……」分別為建築法第 73 條、建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條及公寓大廈管理條例第 9 條、第 15 條所明定，故本案請依上開規定辦理。至於機車停車空間之設置相關規定，涉地方政府權責，請逕洽當地直轄市、縣（市）政府。

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之疑義乙案。

內政部營建署 97.1.9 營署建管字第 0970000478 號

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。又有關公寓大廈管理費之計算方式乙節，依前揭規定，應由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之，其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定，為本署 93 年 4 月 7 日營署建管字第 0932905704 號書函示在案，如仍有爭議，係涉私權，宜循司法途徑解決。

▲關於函詢公寓大廈管理費繳納之疑義乙案。

內政部營建署 97.1.23 營署建管字第 0970003088 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 項所明文規定，故有關公寓大廈管理費用之繳納，請依上開條文規定辦理。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，請參照。如仍有爭議，係涉私權，宜循司法途徑解決。

▲關於函詢公寓大廈管理委員會製作收支明細、執行共用部分修繕及請款方式之疑義乙案。

內政部營建署 97.3.25 營署建管字第 0970015172 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，．．．」、「．．．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。」公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第 20 條第 1 項、第 29 條第 2 項及第 36 條第 7 款、第 10 款分別定有明文，故本案若涉管理委員會事務執行方法，依上開條文規定，規約有規定者，從其規定，未規定者，依區分所有權人會議決議。
- 二、另「按共用部分、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，另按共用部分及其相關施工拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之，公寓大廈管理條例第 10 條第 2 項及第 11 條業已明定，又管理委員會之職務，應執行區分所有權人會議決議事項，公寓大廈管理條例第 34 條第 7 款(修正後第 36 條第 1 款)業有規定，是有關『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。」為本署 88 年 5 月 6 日 88 營署建字第 09592 號函所明示，故有關「重大」或「一般」修繕、維護及改良之認定，依前揭函示說明辦理。

▲關於台端函詢公寓大廈管理相關疑義乙案。

內政部營建署 97.4.15 營署建管字第 0970019208 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 條第 1 項及第 2 項所明定，又有關區分所有權人會議提出臨時動議之疑義，本署 96 年 6 月 12 日營署建管字第 0960029575 號函已有明示。
- 二、另按條例第 10 條第 2 項規定：「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，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。．．．。其費用若區分所

有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」，且有關管理費之用途，「公寓大廈規約範本」第 11 條第 2 款定有相關條文，可供參考。又「按公共基金係指區分所有權人或起造人依公寓大廈管理條例第 18 條規定設置者，至公寓大廈管理費用之收繳及運用，前揭條例第 10 條第 2 項及第 3 項（修正後為第 10 條第 2 項）業有明定，其設置及運用應有區別。」為本部 87 年 4 月 20 日台(87)內營字第 8771690 號函釋在案。至於「一、區分所有權人會議決議事項之執行。」及「十三、其他依本條例或規約所定事項。」，為條例第 36 條第 1 款及第 13 款所定管理委員會職務之一，且同條例第 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。

▲關於公寓大廈區分所有權人請求減收管理費之疑義乙案。

內政部營建署 97.4.30 營署建管字第 0970024018 號

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，故有關公寓大廈管理費用之收繳事宜，依上開條文規定辦理。又管理委員會是否有權決議減收管理費乙節，本署業以 96 年 10 月 25 日營署建管字第 0960058245 號書函示在案，併請參考。

▲關於函詢公寓大廈共用部分於規約訂定收費標準疑義乙案。

內政部營建署 97.7.17 營署建管字第 0970041020 號

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。又有關公寓大廈管理費之計算方式乙節，依前揭規定，應由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定，為本署 93 年 4 月 7 日營署建管字第 0932905704 號書函示在案。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。如尚有個案執行疑義，屬地方主管機關權責，仍請逕向○○○政府洽詢。

▲關於函詢公寓大廈管理費之收取及計算方式疑義乙案。

內政部營建署 97.7.22 營署建管字第 0970041597 號

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。又有關公寓大廈管理費之計算方式乙節，依前揭規定，應由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定，為本署 93 年 4 月 7 日營署建管字第 0932905704 號書函示在案。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。

▲關於函詢公寓大廈管理條例第 10 條共用部分修繕乙案。

內政部營建署 97.9.22 營署建管字第 0970055571 號

有關公寓大廈屋頂漏水修繕維護費用乙節，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。……」公寓大廈管理條例第 10 條業有明定。另關於共有之應有部分比例計算疑義，本署 95 年 10 月 2 日營署建管字第 0950050293 號書函說明在案。本案請依上開條文規定及書函說明辦理。

▲關於函詢公寓式住宅與透天式集合住宅頂樓屋瓦係共用部分或是專有部份暨修繕費用負擔疑義乙案。

內政部營建署 97.10.1 營署建管字第 0970058459 號

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。如有實際執行疑義，案涉個案事實認定，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。

▲關於陳為居住之冠桃園社區電費繳納及公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）相關規定疑義乙案。

內政部營建署 97.10.1 營署建管字第 0972916983 號

有關區分所有權人會議決議之出席、同意人數與比例乙節，按「區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之。」、「區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。前項決議之會議紀錄依第三十四條第一項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。」為條例第 31 條、第 32 條第 1、2 項所明定；另來函所述電梯、走廊「大公」「小公」電費如何繳納，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。」條例第 10 條第 2、3 項業有明定，併予參考。如涉個案執行疑義，係屬地方政府權責，請檢具相關資料，逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

▲關於函詢店舖住戶是否應參加公寓大廈公共用電分攤疑義乙案。

內政部營建署 97.10.16 營署建管字第 0970062547 號

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，本案請依上開條文規定辦理。

▲關於區分所有權人會議管理費用分擔決議有否違反公寓大廈管理條例第 4 條規定暨公共基金運用疑義乙案。

內政部營建署 97.10.17 營署建管字第 0970061613 號

按「三、專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。」、「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。」、「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、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 3 條第 3 款至第 6 款、第 4 條第 1 項、第 10 條及第 18 條第 3 項所明定，本案請依上開規定辦理。另有關區分所有權人會議管理費用分擔決議，如涉個人權益之損害，宜請當事人逕循司法途徑解決。

▲關於陳為公寓大廈管理費之繳納暨表決權計算疑義乙案。

內政部營建署 97.10.17 營署建管字第 0972918025 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。」、「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。」為條例第 10 條第 1、2 項、第 27 條第 1、2 項所明定，併予參考，至於來函所陳有關公寓大廈管理維護事務之建言，納供參考。

▲關於函詢無公有公共設施部分其管理費之收取疑義乙案。

內政部營建署 97.11.5 營署建管字第 0970066779 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第 10 條所明定，故有關專有部分、約定專用部分、共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護及費用負擔方式，請依上開規定辦理。本案如涉及私權爭議，宜循司法途徑解決。

▲關於函詢公寓大廈管理費負擔對象是否包含社區未建築用地之土地疑義乙案。

內政部營建署 97.11.17 營署建管字第 0970068742 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。……」公寓大廈管理條例第 10 條業有明定，故有關公寓大廈修繕、管理、維護費用之負擔方式，請依上開規定辦理。如涉及私權爭議，宜循司法途徑解決。

▲關於函詢公寓大廈住戶繳納管理費疑義乙案。

內政部營建署 97.11.18 營署建管字第 0970069573 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。」「……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。」分別為公寓大廈管理條例第 10 條第 1 項、第 2 項所明定及本部 90 年 5 月 2 日台 90 內營字第 9083473 號函所明釋，本案請依上開規定辦理。

▲台端所詢有關公寓大廈管理費用收取、漏水維護及修繕、申請閱覽規約和其他文件及規約修訂之疑義乙案。

內政部營建署 97.11.18 營署建管字第 0972920288 號

- 一、按有關公寓大廈成立管理委員會，若未向主管機關報備者，其管理委員會是否具有當事人能力，可否依法執行其權利義務乙節，本署 95 年 6 月 15 日營署建管字第 0952909675 號書函說明二已有明示，又有關公寓大廈管理委員會組織尚未完成向縣市政府申請報備手續前，是否可向住戶收取管理費乙案，本部 86 年 1 月 30 日台（86）內營字第 8672164 號函檢送會議紀錄案由三結論已有明釋，故有關公寓大廈管理費用收取之疑義，依上開函釋說明辦理。
- 二、至於利害關係人依條例第 35 條規定，向管理委員會申請閱覽規約及其他文件，如管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由違反本條規定者，由直轄市、縣（市）主管機關依條例第 48 條第 3 款處新台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、另按條例第 3 條第 12 款規定「規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。」，且區分所有權人會議決議應踐行條例第 31 條及第 32 條之程序，故有關規約之修訂，請依上開條文規定辦理。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。

▲關於函詢公寓大廈管理費收取事宜乙案。

內政部營建署 97.11.24 營署建管字第 0970071779 號

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，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 號函業已函示在案，請參照。

▲關於貴府函詢貴縣村里長得否以公務預算於封閉型社區設置公布欄疑義乙案。

內政部營建署 97.12.3 營署建管字第 0972921203 號

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。」、「約定共用部分：指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。」、「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。」公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第 3 條第 4 款、第 6 款及第 10 條第 3 項分別定有明文，且貴府依上開授權定有「桃園縣公寓大廈共用設施維護修繕補助辦法」據以辦理。至於旨揭情事，是否屬上開補助範圍乙節，事涉貴管法令，請本於權責核處。

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製作收支明細、執行共用部分修繕及請款方式之疑義乙案。

內政部營建署 97.3.25 營署建管字第 0970015172 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，……」、「……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。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 20 條第 1 項、第 29 條第 2 項及第 36 條第 7 款、第 10 款分別定有明文，故本案若涉管理委員會事務執行方法，依上開條文規定，規約有規定者，從其規定，未規定者，依區分所有權人會議決議。
- 二、另「按共用部分、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，另按共用部分及其相關施工拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之，公寓大廈管理條例第 10 條第 2 項及第 11 條業已明定，又管理委員會之職務，應執行區分所有權人會議決議事項，公寓大廈管理條例第 34 條第 7 款（修正後第 36 條第 1 款）業有規定，是有關『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。」為本署 88 年 5 月 6 日 88 營署建字第 09592 號函所明示，故有關「重大」或「一般」修繕、維護及改良之認定，依前揭函示說明辦理。

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。

▲關於函詢公寓大廈瓦斯管線修繕責任之疑義乙案。

內政部營建署 97.5.9 營署建管字第 0970025922 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（以下簡稱條例）第 10 條第 1 項、第 2 項及第 12 條分別定有明文。故所述公寓大廈瓦斯管線修繕責任之疑義乙節，請依前揭條例條文規定辦理。如有爭議，係屬私權，宜循司法途徑解決。

▲關於函詢公寓大廈室內樓板（天花板）修繕費用分擔疑義乙案。

內政部營建署 97.8.14 營署建管字第 0970047459 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。」、「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 項及第 12 條分別定有明文，另關於專有樓板之管線故障維修費用之分擔疑義，本署 87 年 2 月 18 日 87 營署建字第 02505 號書函說明在案。本案請依上開條文規定及書函說明辦理。

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。

▲關於台端針對公寓大廈管理條例有關樓頂平臺使用管理之建議乙案。

內政部 97.6.10 內授營建管字第 0970093881 號

- 一、按建築技術規則建築設計施工編第 99 條規定，建築物在五層以上之樓層供建築物使用類組 A-1、B-1 及 B-2 組使用者，應依左列規定設置具有戶外安全梯或特別安全梯通達之「屋頂避難平臺」，合先敘明。
- 二、又按公寓大廈管理條例第 8 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。」所稱「樓頂平臺」是指屋頂構造上方的平臺空間，而樓頂平臺的保管使用範圍應依核准圖說所載為準，為本部營建署 90 年 4 月 17 日 90 營署建管字第 018833 號書函所明示。又屬於「屋頂避難平臺」範圍之樓頂平臺，其約定專用有違法令使用限制之規定，依同條例第 7 條第 4 款規定，自不得為約定專用部分。至於非屬「屋頂避難平臺」範圍之樓頂平臺得約定專用，惟住戶應依使用執照所載用途及規約使用約定專用部分，不得擅自變更，為條例第 15 條第 1 項所明定。住戶違反前項規定，依同條例第 15 條第 2 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。

▲關於法定機車停車空間得否由區分所有權人會議決定該共用部分之用途疑義乙案。

內政部營建署 97.11.5 營署建管字第 0970066016 號

按「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第九條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。」、「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：.....五、停車空間之汽車或機車車位之變更。.....」、「.....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。……」分別為建築法第 73 條、建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條及公寓大廈管理條例第 9 條、第 15 條所明定，故本案請依上開規定辦理。至於機車停車空間之設置相關規定，涉地方政府權責，請逕洽當地直轄市、縣（市）政府。

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。

▲關於公寓大廈管理條例第 16 條第 1 項規定喧囂、振動之噪音管制標準，如何認定乙案。

內政部 97.1.8 內授營建管字第 0970800113 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爲。」、「住戶違反前四項規定時，管理負責人或管理委員會應予制止或按規約處理，經制止而不遵從者，得報請直轄市、縣(市)主管機關處理。」為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第 16 條第 1 項及第 5 項所明定，合先敘明。

二、另依行政院環境保護署 96 年 12 月 31 日環署空字第 0960097205 號函示：

「二、有關住戶發生喧囂之行爲時，若該行爲違反噪音管制法第 6 條規定致妨害他人生活環境安寧，或製造噪音違反同法第 7 條規定，超過工廠(場)、娛樂場所、營業場所、營建工程、擴音設施及其他經公告之場所、工程及設施之噪音管制標準，則應以噪音管制法相關規定處理。

三、另依據噪音管制法第 4 條規定，製造不具持續性或不易量測而足以妨害他人生活安寧之聲音者，由警察機關依有關法令處理之。」，故有關上開條例第 16 條第 1 項所稱喧囂、振動之噪音管制標準，本條例未有明文，按條例第 1 條第 2 項規定，適用噪音管制法等其他相關法令規定辦理，至涉個案認定執行事宜，請貴府本於權責辦理。

▲關於函詢公寓大廈住戶於廁所吸煙經公共管道排放影響他戶之處置乙案。

內政部營建署 97.1.15 營署建管字第 0970001953 號

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。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 16 條第 1 項及第 5 項定有明文，故有關住戶於公寓大廈排放各種污染物、惡臭物質之處理，依上開條文規定辦理。來函所述旨揭情事，涉個案事實認定，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。

▲關於公寓大廈內經營酒店、KTV 發生喧囂及從事生產加工排放污染物、惡臭等行為處理及使用之疑義乙案。

內政部營建署 97.1.30 營署建管字第 0972901844 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。」、「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。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 4 條第 1 項及第 15 條第 1 項分別定有明文，另按建築法第 73 條第 3 項規定：「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。」，故公寓大廈專有部分之使用，依上開條文規定。

二、另按條例第 16 條第 1 項及第 5 項規定：「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。」，故住戶於公寓大廈內經營酒店、KTV 發生喧囂及從事生產加工排放污染物、惡臭等行為處理，依前揭條文規定辦理。如尚有個案執行之疑義，請檢具具體資料，逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

▲關於函詢公寓大廈住戶於廁所吸煙經公共管道排放影響他戶之處置乙案。

內政部營建署 97.2.27 營署建管字第 0972903209 號

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。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 16 條第 1 項及第 5 項定有明文，又按有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間

相互關係，除法令另有規定外，得以規約定之，為同條例第 23 條第 1 項所明定。至關旨揭所述公寓大廈住戶於廁所吸煙經公共管道排放影響他戶之處置，請依上開條文規定辦理。惟涉及個案執行事宜，係屬地方政府權責，如尚有疑義，仍由直轄市、縣（市）主管機關就個案事實情形認定辦理。

▲關於函詢公寓大廈樓梯間放置鞋櫃等雜物及停車空間停放機車、腳踏車等疑義乙案。

內政部營建署 97.4.7 營署建管字第 0970018071 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，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。另有關建築物原核准之停車空間，如停放機車、腳踏車，其管理事宜乙節，本署 93 年 10 月 28 日營署建管字第 0932917542 號函已有明示，併請參考。

▲關於函詢公寓大廈電梯間與樓梯間出入口停放機車之疑義乙案。

內政部營建署 97.7.31 營署建管字第 0970044025 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。」公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項及第 5 項定有明文，故有關公寓大廈住戶於電梯間與樓梯間停放機車妨礙出入之情形，請依前揭條文規定辦理。如涉個案執行疑義，請檢具具體事實資料，逕向當地主管機關洽詢。

▲關於函為六層以上建築物之附建防空避難設備得否供作其他用途使用乙案。

內政部營建署 97.8.8 營署建管字第 0970045468 號

按建築技術規則建築設計施工編第 142 條第 6 款規定，供防空避難設備使用之樓地板面積達到二〇〇平方公尺者，以兼作停車空間為限；未達二〇〇平

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。另住戶不得於防空避難設備處所營業使用，為公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項明定。惟本案所詢是否合於上開規定，因涉個案事實及直轄市、縣（市）政府所訂相關規定，是請檢具具體資料，逕洽當地主管建築機關查詢。

▲關於函詢公寓大廈住戶飼養動物防礙公共衛生及安寧乙案。

內政部營建署 97.9.5 營署建管字第 0970052851 號

按「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。」、「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：三、禁止住戶飼養動物之特別約定。」、「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 16 條第 1 項或第 4 項規定者。」分別為公寓大廈管理條例第 16 條第 4 項、第 5 項、第 23 條第 2 項第 3 款及第 47 條第 2 款所明定，故來函所述，住戶飼養動物防礙公共衛生及安寧乙節，請依前揭條文規定辦理。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。

▲關於函詢公寓大廈住戶飼養動物防礙公共衛生及安寧乙案。

內政部營建署 97.10.6 營署建管字第 0972917471 號

按「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。」、「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：三、禁止住戶飼養動物之特別約定。」、「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 16 條第 1 項或第 4 項規定者。」分別為公寓大廈管理條例第 16 條第 4 項、第 5 項、第 23 條第 2 項第 3 款及第 47 條第 2 款所明定，故來函所述，住戶飼養動物防礙公共衛生及安寧乙節，請依前揭條文規定辦理。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。

▲關於國民住宅社區住戶違規行為之制止可否適用公寓大廈管理條例及法定空地是否有條例第 16 條第 2 項之適用疑義乙案。

內政部營建署 97.10.27 營署建管字第 0970062631 號
有關國民住宅社區之住戶違規行為制止及處分事宜乙節，按「『國民住宅管理維護基金未提撥前，第一項國民住宅社區之管理維護，仍依本條例中華民國九十四年一月四日修正之條文施行前之規定辦理。』係 94 年 1 月 26 日修正公布國民住宅條例第 18 條之 1 第 3 項所明定，應無疑義。另有關住戶違規行為制止及處分事宜，應由直轄市、縣（市）政府依據建築法、消防法、建築物室內裝修管理辦法、公寓大廈管理條例、噪音管制法及廢棄物清理法等相關法令辦理。」本署 94 年 9 月 2 日營署宅字第 0942915264 號函業有明釋，故國民住宅社區住戶違規行為之制止及處分請依上開規定辦理。

▲關於函詢公寓大廈電梯間置放鞋櫃（鞋櫃貼壁而立且位於內凹處），有無影響動線及其判斷標準疑義乙案。

內政部營建署 97.11.28 營署建管字第 0970072112 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，本案於電梯間設置鞋櫃，業已違反「不得堆置雜物規定。」且本部 89 年 6 月 7 日台 89 內營字第 8983627 號函亦有明釋，故有關公寓大廈住戶於電梯間放置鞋櫃之處理，請依前揭條文規定辦理。如尚有個案執行疑義，請逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

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。

▲關於函詢住戶於公寓大廈內經營牛肉麵店應否投保公共意外責任險之疑義乙案。

內政部營建署 97.6.18 營署建管字第 0970033937 號

按「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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 17 條第 1 項所明定，又有關公寓大廈住戶經營小吃且使用瓦斯桶，是否應投保公共安全責任意外保險乙節，本署 90 年 8 月 20 日 90 營署建管字第 048607 號函示在案。至於住戶違反條例第 17 條所定投保責任保險之義務者，由直轄市、縣（市）主管機關依條例第 49 條第 1 項第 5 款規定處罰。另按「公寓大廈公共意外責任保險投保及火災保險費差額補償辦法」第 4 條規定：「依本條例投保之公共意外責任保險，其最低保險金額如下：一、每一個人身體傷亡：新臺幣二百萬元。二、每一事故身體傷亡：新臺幣一千萬元。三、每一事故財產損失：新臺幣二百萬元。四、保險期間總保險金額：新臺幣二千四百萬元。」。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。

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。

▲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 97.4.23 營署建管字第 0972906897 號

- 一、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。
- 二、至關建築物是否為公寓大廈並依公寓大廈管理條例第 18 條規定提列公共基金乙節，按「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。至建築物之登記型態，如為同一建號，屬同一權利主體所有，已非屬區分所有建物，自無共同使用部分者，即無區分數部分之情形，應非屬公寓大廈，自無公寓大廈管理條例之適用。」為本部 92 年 5 月 15 日台內營字第 0920085806 號函釋在案。如尚有個案事實認定及公共基金撥付事宜，請逕向○○○政府（建設處）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。

▲關於函詢公寓大廈外牆設置鐵窗及樓頂平臺設置基地台、增建遮雨棚等疑義乙案。

內政部營建署 97.3.12 營署建管字第 0970012629 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。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 8 條第 1 項所明定，又按「鐵窗非屬建築法所稱之建築物，應視其設置是否有妨礙公共安全、避難逃生等情事，據以認定准否設置。但規約另有明文限制者從其規定。」為本署 89 年 9 月 8 日 89 營署建管字第 040214 號函所明示。
- 二、按本署 93 年 4 月 5 日營署建管字第 0933040244 號書函示，樓頂平臺除約定專用外，為公寓大廈共用部分，又共用部分之使用，上開條例第 9 條定有明文。又按「本法所稱建築物，為定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物。」、「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。．．．」分別為建築法第 4 條及第 25 條所明文規定，故有關屋頂使用事宜乙節，請依上開條文規定辦理，如尚有個案執行疑義，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。至關所述基地台設置事宜，涉電信法等相關法令規定，請另向電信主管機關洽詢。
- 三、另按條例第 20 條 1 項及第 2 項規定：「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。」，故公寓大廈公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用收支、保管及運用情形公告之公告及移交，依上開條文規定辦理。至於所述社區公款遭侵占，係涉私權，如有爭議，宜循司法途徑解決。

▲關於函詢公寓大廈區分所有權人委託投票、管理委員資格、代理、解任移交等疑義乙案。

內政部營建署 97.5.13 營署建管字第 0972908177 號

- 一、按「主任委員、管理委員之選任、解任、．．．與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。」、「公寓大廈之住戶非該專有部分之區分所有權人者，除區分所有權人會議之決議或規約另有規定外，得被選任、推選為管理委員、主任委員或管理負責人。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 29 條第 2 項及第 5 項所明定，故公寓大廈管理委員會之主任委員、管理委員之選任資格及代理規定，依規約規定或區分所有權人會議決議。
- 二、另按條例第 20 條第 1 項、第 2 項及第 54 條分別規定：「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。」、「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。」，故有關管理委員會主任委員、管理委員之解職移交及拒絕移交之催告事宜，請依上開條文規定辦理。
- 三、另按「本條例所稱區分所有權比例，指區分所有權人之專有部分依本條例第五十六條第三項測繪之面積與公寓大廈專有部分全部面積總和之比。建築物已完成登記者，依登記機關之記載為準。同一區分所有權人有數專有部分者，前項區分所有權比例，應予累計。但於計算區分所有權人會議之比例時，應受本條例第二十七條第二項規定之限制。」為同條例施行細則第 2 條所明定。
- 四、至關所述公寓大廈管理委員會委任之管理維護公司，其派駐之管理服務人員如有損害公寓大廈權益，該公司及管理委員會是否負連帶賠償責任乙節，係屬私權，如有爭議，請循司法途徑解決。

▲有關公寓大廈管理條例第 20 條規定應定期公告內容疑義乙案。

內政部營建署 97.10.14 營署建管字第 0970060193 號

「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.....。」、「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。」公寓大廈管理條例第 20 條第 1 項、第 29 條第 2 項及第 36 條第 7 款、第 10 款分別定有明文，故本案所提公共收入如係公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用，應依上開規定辦理。倘涉管理委員會事務執行方法，依上開條文規定，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。如尚有個案執行疑義，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。

▲關於函詢公寓大廈社區財務管理委員請辭卻拒絕辦理移交乙案。

內政部營建署 97.11.11 營署建管字第 0970068596 號

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。.....」分別為公寓大廈管理條例第 20 條、第 49 條所明文規定，本案請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。

▲關於函詢公寓大廈管理維護公司執行公寓大廈管理維護之疑義乙案。

內政部營建署 97.1.8 營署建管字第 0960073557 號

一、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。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 41 條及第 42 條分別定有明文，又按公寓大廈管理服務人管理辦法第 15 條第 1 項及第 2 項規定：「管理維護公司從事下列建築物管理維護業務：一、公寓大廈一般事務管理服務事項。二、建築物及基地之維護及修繕事項。三、建築物附屬設施設備之檢查及修護事項。四、公寓大廈之清潔及環境衛生之維持事項。五、公寓大廈及其週圍環境安全防災管理維護事項。」、「前項管理維護業務，涉及其他行業專業法規規定時，應經公寓大廈管理組織及管理維護公司以契約約定，委託經領有各該目的事業法規許可之業者辦理。」，故有關建築物管理維護事務之執行，依上開條文規定辦理。至於違反上開條例第 42 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）主管機關依同條例第 50 條規定處罰。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）主管機關洽詢。至關所詢涉及保全業法部分，請逕向主管機關警政署洽詢。

二、另按條例第 21 條規定：「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。」，故有關住戶積欠應繳納之管理費用時，由管理負責人或管理委員會依上開條文規定辦理。

▲關於函詢公寓大廈住戶欠繳管理費如何處置之疑義乙案。

內政部營建署 97.2.18 營署建管字第 0970007766 號

按「區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管

理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息。」、「住戶有下列情形之一者，由管理負責人或管理委員會促請其改善，於三個月內仍未改善者，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離：一、積欠依本條例規定應分擔之費用，經強制執行後再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 21 條第 22 條第 1 項第 1 款所明定，故有關公寓大廈住戶欠繳管理費之處置，除依前揭條文規定辦理外，如有爭議，係屬私權，宜循司法途徑解決。

▲關於函詢公寓大廈管理委員會更換大門鑰匙以限制欠繳管理費之住戶進出疑義乙案。

內政部營建署 97.4.18 營署建管字第 0970021458 號

一、按「區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息。」、「住戶有下列情形之一者，由管理負責人或管理委員會促請其改善，於三個月內仍未改善者，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離：一、積欠依本條例規定應分擔之費用，經強制執行後再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 21 條第 22 條第 1 項第 1 款所明定，如區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用時，應依條例第 21 條及第 22 條規定辦理，故不宜以住戶未繳交公共基金或管理費或其他負擔之費用為由，剝奪其共用部分使用之權，影響其生活利用上不可或缺之權利，為本部 94 年 7 月 28 日內授營建管字第 0940084983 號函所明釋。

二、另按建築法第 73 條第 2 項規定：「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。」，且「開放空間」之變更，應申請變更使用執照，為建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條第 6 款所明定。又按違反建築法第 73 條第 2 項規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者，依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定處罰。故所述管理委員會變更開放空間用途之疑義乙節，依上開條文規定辦理，涉個案事宜認定，請檢具具體資料，逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

▲關於函詢公寓大廈規約可否規定欠繳管理費住戶，如訴訟敗訴需償還管理委員會支付律師費用之疑義乙案。

內政部營建署 97.4.23 營署建管字第 0970022199 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。」、「區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息。」、「住戶有下列情形之一者，由管理負責人或管理委員會促請其改善，於三個月內仍未改善者，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離：一、積欠依本條例規定應分擔之費用，經強制執行後再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 3 條第 12 款、第 21 條及第 22 條第 1 項第 1 款分別定有明文，故有關公寓大廈住戶欠繳管理費用之處置，依前揭條例第 21 條及第 22 條規定辦理。至於住戶違反義務之處理方式，非經載明於規約者，不生效力，為同條例 23 條第 2 項第 4 款所明定。另有關公寓大廈管理條例暨相關法令，可至本署網站查詢。

網址 <http://cpabm.cpami.gov.tw/LawListPage.jsp>—公寓大廈法規

▲有關公寓大廈管理費收取及欠繳管理費處置疑義乙案。

內政部營建署 97.12.22 營署建管字第 0970077415 號

有關公寓大廈管理費之收取及計算方式疑義，本署 97 年 7 月 22 日營署建管字第 0970041597 號函示在案。另按「區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息。」為公寓大廈管理條例第 21 條所明定，故住戶欠繳管理費應依上開條文規定辦理，至於住戶違反義務之處理方式，依同條例第 23 條第 2 項第 4 款規定非經載明於規約者，不生效力。惟區分所有權人會議決議或規約之內容，如涉私權爭執，宜循司法途徑解決。

第二十二條 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。

▲關於函詢公寓大廈住戶欠繳管理費如何處置之疑義乙案。

內政部營建署 97.2.18 營署建管字第 0970007766 號

按「區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息。」、「住戶有下列情形之一者，由管理負責人或管理委員會促請其改善，於三個月內仍未改善者，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離：一、積欠依本條例規定應分擔之費用，經強制執行後再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 21 條第 2 條第 1 項第 1 款所明定，故有關公寓大廈住戶欠繳管理費之處置，除依前揭條文規定辦理外，如有爭議，係屬私權，宜循司法途徑解決。

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。

▲關於公寓大廈停車空間等使用之疑義乙案。

內政部營建署 97.2.1 營署建管字第 0973040031 號

- 一、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。」、「前項規約草約經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 56 條第 1 項及第 2 項所明定，故公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之標示，依上開條文規定辦理。惟該約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體，依條例第 23 條第 2 項第 1 款規定，非經載明於規約者，不生效力。
- 二、另按條例第 58 條第 2 項（修法前為第 45 條第 2 項）所稱：「公寓大廈之起造人或建築業者，不得將共用部分，包含法定空地、法定停車空間及法定防空避難設備，讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權」係指不得將上開項目讓售或設定專用使用權予未取得專有部分者。至關法定防空避難設備及法定停車空間之產權登記事宜，仍依本部 80 年 9 月 18 日台（80）內營字第 8071337 號函辦理，為本部 85 年 7 月 2 日台（85）內營字第 8572920 號函釋在案。又關於建築物附設法定防空避難設備及法定停車空間以外之停車空間管理與產權登記，查本部 81 年 9 月 21 日台（81）內營字第 8104762 號函已有明文。
- 三、「依公寓大廈管理條例第 45 條第 2 項（修法後為第 58 條第 2 項）規定，

法定停車空間明列為共用部分。至獎勵、增設之停車空間，如非位於法定空地、法定防空避難設備範圍內，得為專有部分；如屬共用部分但無同條例第七條規定不得為約定專用部分情形者，得約定專用。」為本署91年5月20日營署建管字第0912907224號函所明示。又公寓大廈地下停車位使用之疑義，本署94年4月3日營署建管字第0940010299號書函示在案。

四、另按「外牆依建築技術規則建築設計施工編第1條第19款（修法後為第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。」為本部91年3月22日台內營字第0910082290號函所明釋。至於條例第8條規定及執行之疑義，本部93年3月8日台內營字第0930082552號函及本署93年8月27日營署建管字第0932913778號函示在案。

▲關於公寓大廈管理委員會可否要求管理服務人員對於非住戶進入該大廈時須提供個人身分證件之疑義乙案。

內政部營建署 97.4.18 營署建管字第 0970021110 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。」、「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。」、「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。三、公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項。九、管理服務人之委任、僱傭及監督。十三、其他依本條例或規約所定事項。」、「管理委員會會議決議之內容不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議。」公寓大廈管理條例第3條第9款、第12款、第23條第1項、第36條第1、3、9、13款及第37條分別定有明文，故有關公寓大廈管理委員會可否要求管理服務人員對於非住戶進入該大廈時須提供個人身分證件之疑義乙案，請依前揭條文規定辦理。如涉私權爭執，宜循司法途徑解決。

▲關於公寓大廈「開放空間」設置停車位供出租停車之管理及收費疑義乙案。

內政部 97.6.19 內授營建管字第 0970101212 號

一、按「有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約約定之。」為公寓大廈管理條例（以下）第

23 條所明定，又有關建築物原核准之停車空間，如停放機車、腳踏車，有無涉及未經核准變更使用擅自使用及管理事宜乙節，本署 93 年 10 月 28 日營署建管字第 0932917542 號函已有明示。至於公寓大廈出租停車收費事宜，如有爭議，係屬私權，宜循司法途徑解決或檢具具體資料逕向當地直轄市、縣（市）政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處。

二、另依建築技術規則建築設計施工編第 289 條第 1 項及第 3 項規定：「開放空間除應予綠化及設置遊憩設施外，不得搭蓋棚架、建築物或為其他使用；．．．。」、「第一項開放空間於核發使用執照後，主管建築機關應予登記列管，每年並應作定期或不定期檢查。」，且上開條例第 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、．．．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；．．．」，故公寓大廈「開放空間」之使用，當符合上開條文之規定。

▲貴會所詢有關社區停車場管理乙案。

內政部營建署 97.12.18 營署建管字第 0970075322 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。」、「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。」、「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：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。」分別為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 3 條第 12 款、第 9 條第 1 項、第 23 條第 1 項、第 2 項第 2 款所明定，有關公寓大廈停車空間使用及管理事宜，本署 93 年 10 月 28 日營署建管字第 0932917542 號函示在案，請依上開條文及函示說明辦理，至於對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 號書函所明示。

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。

▲有關公寓大廈具有區分所有權人身分之主任委員、管理委員會遲未召開區分所有權人會議時，可否由區分所有權人互推一人為召集人召開之疑義乙案。

內政部 97.4.16 內授營建管字第 0970063004 號

一、按「區分所有權人會議除第二十八條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員喪失區分所有權人資格日起，視同解任。無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人．．．」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 25 條第 3 項所明定，又按「．．．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皆得為區分所有權人會議之召集人。」為本部 95 年 4 月 24 日內授營建管字第 0950802206 號函所明釋，故區分所有權人依條例第 25 條第 2 項第 2 款規定請求召開區分所有權人會議時，當依同條例第 25 條第 3 項規定，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員

- 為召集人。無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，始得由區分所有權人互推一人為召集人。
- 二、至於上開會議召開之合理期限，在符合條例第 30 條規定下，得於書面請求內載明，避免召集人延宕開會，且召集人違反條例第 25 條所定召集義務時，由直轄市、縣（市）主管機關依條例第 47 條第 1 款規定處罰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰，上開本部 95 年 4 月 24 日內授營建管字第 0950802206 號函說明三已有明釋。

▲有關貴市○○區公所受理同一棟公寓大廈兩組管理委員會申請報備之疑義乙案。

內政部營建署 97.4.17 營署建管字第 0970020348 號

- 一、按公寓大廈管理條例第 25 條第 3 項規定：「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；．．．」，又按「有關區分所有權人自應依前揭條文及同條例施行細則第 7 條（修法前第 8 條）規定，除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外，推舉產生召集人，再由召集人依條例規定，召開區分所有權人會議，始生效力；至區分所有權人會議召集人未依條例第 25 條規定推舉產生而由前屆管理委員會之主任委員擔任者，則不符前揭條文規定。」為本部 93 年 2 月 2 日台內營字第 0930081861 號函明釋。
- 二、另按條例第 32 條第 1 項規定：「區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；．．．」，其就同一議案重新召集會議時，是否有期限之限制，目前法無明文，且未限制須由同一召集人召集，本部 93 年 6 月 10 日台內營字第 0930084190 號函明釋在案。
- 三、旨揭乙案，卷查貴府檢附「○○大樓管理委員會」與「○○名廈社區管理委員會」申請管理組織報備之資料，係爭區分所有權人會議之召集人資格，與同一議案重新召集會議時是否有期限及同一召集人之限制疑義，請依上開條例規定及函釋說明，就個案事實再予查明後，本於職權辦理。

▲關於二個以上公寓大廈管理委員會合併成立一個管理委員會時，其召開全體區分所有權人會議召集人之疑義乙案。

內政部 97.4.18 內授營建管字第 0970803139 號

一、按「有關已報備成立之二個管理委員會，如其為二個比鄰之公寓大廈，經區分所有權人會議決議合併為一個管理委員會，得依公寓大廈管理條例第 25 條至第 37 條（修法後為第 25 條至第 40 條）規定成立合併之管理組織及執行管理維護事務。」為本部 88 年 12 月 7 日台 88 內營字第 8878187 號函所明釋。故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，本部業以 96 年 10 月 23 日內授營建管字第 0960806537 號函釋在案，合先敘明。

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份之管理負責人、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（以下簡稱條例）第 25 條第 3 項所明定，故有關二個以上公寓大廈管理委員會合併成立一個管理委員會時，其召開全體區分所有權人會議召集人，若由每個公寓大廈各推 1 位召集人共同擔任，或共推 1 位召集人擔任，尚非條例所不許，惟該召集人須符合條例第 25 條第 3 項規定，始得召開全體區分所有權人會議。

▲有關貴市○○公寓大廈召開區分所有權人會議，係由具有區分所有權人身份之管理委員會監察委員擔任召集人，是否符合公寓大廈管理條例第 25 條第 3 項規定乙案。

內政部營建署 97.4.30 營署建管字第 0970023553 號

按「區分所有權人會議除第 28 條規定外，由具區分所有權人身份之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人．．．」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 25 條第 3 項所明定，故具區分所有權人身份之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員皆得為區分所有權人會議之召集人，為本部 95 年 4 月 24 日內授營建管字第 0950802206 號函所明釋，故旨揭乙案，請依上開條例規定及函釋說明辦理。

▲關於公寓大廈主任委員、管理委員於任期屆滿後所召開區分所有權人會議決議效力之疑義乙案。

內政部營建署 97.5.15 營署建管字第 0970027213 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；召集人任期依區分所有權人會議或依規約規定，任期一至二年，連選得連任一次。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，連選得連任一次。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 25 條第 3 項後段所明定，故區分所有權人互推產生之召集人，其任期及連任次數，依上開條文規定辦理。如尚有個案執行疑義，請檢具具體資料，逕向○○○政府洽詢。

▲關於公寓大廈就同一議案重新召集區分所有權人會議，其召集人資格之疑義乙案。

內政部營建署 97.6.4 營署建管字第 0970030674 號

一、按「區分所有權人會議除第 28 條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人．．．」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 25 條第 3 項所明定，故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皆得為區分所有權人會議之召集人，為本部 95 年 4 月 24 日內授營建管字第 0950802206 號函所明釋。至於公寓大廈具有區分所有權人身分之主任委員、管理委員遲未召開區分所有權人會議時，可否由區分所有權人互推一人為召集人召開會議之疑義，本部業以 97 年 4 月 16 日內授營建管字第 0970063004 號函示在案。

二、另依公寓大廈管理條例第 32 條第 1 項前段規定，「區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議．．．」其就同一議案重新召集會議時，未限制須由同一召集人召集會議。由於該規定為「得」而非「應」，故召集人可自行決定是否就同一議案重新召集會議，惟若有條例第 25 條第 2 項應召開臨時區分所有權人會議時，召集人自有召集之義務不得拒絕，為本部 93 年 6 月 10 日內營字第 0930084190 號函明釋。至於召集人就同一議案重新召集會議，其出席會議之區分所有權人數及比例之疑義，本部 94 年 1 月 24 日內授營建管字第 0940081380 號函釋在案。如尚有個案執行之疑義，請檢具具體資料，逕向○○○政府洽詢。

▲關於依公寓大廈管理條例第 25 條第 2 項第 2 款規定請求召開區分所有權人會議之區分所有權人，是否應由本人出席該次會議之疑義乙案。

內政部營建署 97.6.6 營署建管字第 0970030379 號

- 一、按「有下列情形之一者，應召開臨時會議：二、經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。」、「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。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 25 條第 2 項第 2 款及第 27 條第 3 項分別定有明文，故區分所有權人依上開條例第 25 條第 2 項第 2 款規定，請求召開區分所有權人會議臨時會議，如因故無法出席區分所有權人會議時，仍得依同條例第 27 條第 3 項規定，以書面委託他人代理出席。
- 二、另按條例第 25 條第 3 項及第 29 條第 2 項分別規定：「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；．．．」、「．．．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、管理委員之代理規定，依規約規定，未規定者，依區分所有權人會議決議。惟依規約規定或區分所有權人會議決議代理主任委員、管理委員者，如未具有區分所有權人身分，仍不得擔任區分所有權人會議召集人，其召集人資格，仍應符合上開條例第 25 條第 3 項規定。

▲關於具區分所有權人身分之管理委員召開區分所有權人會議，其規約得否限制僅於主任委員有權召開之疑義乙案。

內政部營建署 97.6.26 營署建管字第 0970035340 號

按本署 95 年 12 月 4 日營署建管字第 0950061845 號函示：「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皆得為區分所有權人會議之召集人，為本部 95 年 4 月 24 日內授營建管字第 0950802206 號函所明釋。至關社區規約雖已規定區分所有權人會議召集人由具有區分所有權人身分之主任委員擔任，然該主任委員經區分所有權人依條例第 25 條第 2 項第 2 款規定請求召開區分所有權人會議拒不開會時，除由直轄市、縣（市）主管機關依條例第 47 條第 1 款規定處罰外，管理委員會之管理委員如具有區分所有權人身分，自得依上開條例第 25 條第 3 項前段規定擔任召集人召開區分所有權人會議。」，故旨揭乙案，上開函已有明示。

▲關於公寓大廈區分所有權人會議召集人疑義乙案。

內政部營建署 97.8.8 營署建管字第 0972913629 號
有關區分所有權人會議召集人資格、會議程序及決議效力乙節，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；．．．」、「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。」、「召集人之資格，當符合上開條文規定。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。」公寓大廈管理條例第 25 條第 3 項、96 年 10 月 26 日營署建管字第 0960057719 號函及 96 年 9 月 11 日營署建管字第 0960049231 號函業有明定及函示。至於涉事實認定部分，應請本於權責依前開規定據以認定辦理。

▲台端所詢有關公寓大廈區分所有權人互推召集人之程序乙案。

內政部營建署 97.8.18 營署建管字第 0972914149 號
按「區分所有權人會議除第二十八條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員喪失區分所有權人資格日起，視同解任。無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人；召集人任期依區分所有權人會議或依規約規定，任期一至二年，連選得連任一次。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，連選得連任一次。」為公寓大廈管理條例第 25 條第 3 項所明定，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。」，故有關區分所有權人互推召集人之程序，請依上開條文規定辦理。如尚有個案執行疑義，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。

▲關於函詢公寓大廈得否決議每二年召開乙次區分所有權人會議疑義乙案。

內政部營建署 97.11.13 營署建管字第 0970069291 號
按「區分所有權人會議，由全體區分所有權人組成，每年至少應召開定期會議一次。」為公寓大廈管理條例第 25 條第 1 項所明定。故有關區分所有權人會議之召開，自不得違反上開規定。

▲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 97.12.17 營署建管字第 0972922449 號

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 94 年 10 月 31 日營署建管字第 0942919275 號書函示在案。

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。

▲關於函詢住宅與商場混合使用之公寓大廈分別成立管理委員會之疑義乙案。

內政部營建署 97.5.21 營署建管字第 0972908677 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。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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 26 條第 1 項所明定，故住宅與商場混合使用之公寓大廈分別成立管理委員會之疑義，請依上開條文規定辦理。如尚有個案執行之疑義，請檢具具體相關資料，逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

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。

▲關於函詢區分所有權人委託出席限制及管理委員選任資格之疑義乙案。

內政部營建署 97.1.8 營署建管字第 0960073294 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，至於區分所有權比例及人數之計算，依同條例施行細則第 2 條及第 3 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，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，本部業以 96 年 4 月 16 日內授營建管字第 0960802487 號函釋在案。另所詢有關管理委員選任資格之疑義乙節，本署 94 年 6 月 13 日營署建管字第 0940030239 號書函已有明示，併請參考。

▲關於公寓大廈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 97.1.23 營署建管字第 0970003991 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。又按民法總則編第二章人之規定，包括自然人及法人，前開條例第 27 條第 3 項所稱之「他人」，因條文未有例外規定，應包括自然人及法人，為本部 90 年 2 月 8 日台 90 內營字第 9082309 號函所明釋。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會議時之委託，其內容當敘明該次會議之時間及受託人（代理人）之姓名，本部業以 96 年 9 月 19 日內授營建管字第 0960805976 號函釋在案。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 97.2.15 營署建管字第 0970007866 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，又上開條例第 27 條第 3 項所稱「他人」，並未限制其應否為區分所有權人，是受託代理出席者之選定應由當事人依民法合意為之即可，本部 89 年 6 月 3 日台 89 內營字第 8983615 號函釋在案。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「住戶」得否參加區分所有權人會議之疑義乙案。

內政部營建署 97.3.5 營署建管字第 0970011072 號

按「區分所有權人會議：指區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議。」、「住戶：指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者。」、「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、第 8 款及第 27 條第 1 項所明定，故區分所有權人會議係召集全體區分所有權人所舉行之會議，且各專有部分之區分所有權人自依條例第 27 條規定行使表決權。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。

▲關於區分所有會議決議，於公寓大廈管理條例修正後，其修正前所定之規約如何適用，及規約可否限制出席委託書及管理委員連任次數之疑義。

內政部營建署 97.4.15 營署建管字第 0972906339 號

一、有關區分所有權人會議出席委託書得否以規約限制受託人數乙節，按公寓大廈管理條例第 27 條第 3 項條文並無「除規約或區分所有權人會議另有規定外」之例外規定，故有關區分所有權人委託他人代理出席區分所有權人會議，除受託比例及人數，依上開條文規定外，其受託人表決權行使之限制，應屬委託人之委託權限，自不得經由規約或區分所有權人

會議決議加以限制，為本部 96 年 4 月 16 日內授營建管字第 0960802487 號函所明釋。

- 二、按管理委員會主任委員、管理委員之連任次數，公寓大廈管理條例第 29 條第 3 項定有明文，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。至條例修正前所訂之規約如有抵觸修正後之條例規定者，應依規定修訂規約，為本部 95 年 3 月 6 日內授營建管字第 0950801084 號函所明釋。
- 三、另按公寓大廈管理條例第 3 條第 12 款規定：「規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。」，且同條例第 23 條第 2 項定有非經載明於規約者，不生效力之事項。至於規約若授權管理委員會另定共用部分及約定共用部分等使用管理事項之使用規則後，是否尚須依公寓大廈管理條例第 31 條規定通過後始具規約效力，或僅須管理委員會會議通過後即具有規約效力乙案，本部業以 90 年 6 月 18 日台 90 內營字第 9084090 號函釋在案。

▲關於公寓大廈區分所有權人之一為建設公司，其選任管理委員會委員人數之疑義。

內政部營建署 97.4.28 營署建管字第 0972907106 號

- 一、按「．．．主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 29 條第 2 項分別定有明文。另有關區分所有權人為法人時，其出席會議及選任管理委員之疑義乙節，本部業以 94 年 9 月 14 日內授營建管字第 0940085942 號函釋在案。故公寓大廈管理委員會委員之選任及委員人數，依上開條文規定及函釋說明辦理辦理。
- 二、另按條例第 27 條第 1 項及第 2 項規定：「各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。」、「區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。」，故所詢公寓大廈區分所有權人之一為建設公司時，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。如尚有個案執行之疑義，請檢具具體資料，逕向○○○政府洽詢。

▲關於函詢區分所有權人擁有數個專有部分，其出席區分所有權人會議行使表決權之疑義乙案。

內政部營建署 97.5.28 營署建管字第 0970029575 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。」、「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（以下簡稱條例）第 27 條第 1 項及第 2 項定有明文，故區分所有權人擁有數個專有部分，其出席區分所有權人會議行使表決權之計算，依前揭條文規定辦理。如尚有個案執行之疑義，請檢具具體相關資料，逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

▲關於函詢公寓大廈管理委員會修改主任委員選任方式及區分所有權人委託出席會議之疑義乙案。

內政部營建署 97.6.6 營署建管字第 0970031310 號

- 一、按「公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推一人為主任委員，主任委員對外代表管理委員會。主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 29 條第 2 項所明定。另依條例第 3 條第 12 款規定，修改規約應依區分所有權人會議決議為之，管理委員會無權修改規約，為本署 93 年 7 月 2 日營署建管字第 0930040079 號函所明示。故所詢有關管理委員會修改主任委員選任方式之疑義，請依上開條文規定及函示說明辦理。
- 二、另按條例第 27 條第 3 項規定：「區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。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。」。至關受託人受不同意見之區分所有權人委託時，其受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上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，該表決之「超過部分」，當依上開條文規定不予計算。來函所陳如何取捨「超過部分」乙節，涉受託人如何行使委託人之權利問題，係屬私權，如受託人與委託人間因取捨後產生爭議，宜循司法途徑解決，本署業以 95 年 4 月 28 日營署建管字第 0950019818 號函示在案。至於區分所有權人之配偶代理出席區分所有權人會議之疑義，本部 96 年 1 月 10 日內授營建管字第 0960003747 號函已有明示。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。

▲關於函詢公寓大廈管理條例第 27 條第 3 項適用疑義乙案。

內政部營建署 97.7.1 營署建管字第 0970037056 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。」、「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 27 條第 3 項、第 29 條第 2 項分別定有明文，有關規約能否限制受託人表決權行使乙節，本署 96 年 4 月 16 日內授營建管字第 0960802487 號函業已函示在案。至於管理委員選任、解任事宜，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。

▲關於陳為公寓大廈管理費之繳納暨表決權計算疑義乙案。

內政部營建署 97.10.17 營署建管字第 0972918025 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。」、「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。」為條例第 10 條第 1、2 項、第 27 條第 1、2 項所明定，併予參考，至於來函所陳有關公寓大廈管理維護事務之建言，納供參考。

▲關於函詢公寓大廈地下室車道可否登記為專有部分及區分所有權人會議之出席人數與表決權計算乙案。

內政部營建署 97.10.28 營署建管字第 0970064574 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。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。」、「區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之。」為公寓大廈管理條例第 27 條及第 31 條所明定，是關區分所有權人會議之出席人數與表決權計算，請依上開規定辦理。至於買賣及登記相關業務，請逕向地政機關洽詢。

▲關於函詢租屋者未受區分所有權人委託能否參與區分所有權會議疑義乙案。

內政部營建署 97.10.28 營署建管字第 0970064965 號

按「區分所有權人會議：指區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議。」、「住戶：指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者。」、「各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。……。區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。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。」公寓大廈管理條例第 3 條第 7、8 款及第 27 條業有明定，本案請依上開規定辦理。

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 條所稱建築物所有權登記及起造人可否授權召開區分所有權人會議之疑義乙案。

內政部營建署 97.1.9 營署建管字第 0972900235 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。」為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第 28 條第 1 項所明定。又按民法第 758 條規定：「不動產物權，依法律行為而取得設定、喪失、及變更者，非經登記，不生效力。」及本部 86 年 11 月 30 日台(86)內營字第 8672164 號函所明示，有關起造人或建築業者依條例第 28 條規定召集區分所有權人會議，其所稱「建築物所有權登記」，係指建築物所有權第一次登記，為本署 93 年 11 月 2 日營署建管字第 0932917171 號函檢送會議記錄之結論所明示。故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，始得由起造人依上開條例第 28 條第 1 項規定，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。

二、另按本部 94 年 11 月 17 日內授營建管字第 0940087243 號函釋：「起造人於成立管理委員會或推選管理負責人前，為區分所有權人會議之召集人，自有召開區分所有權人會議之義務，……」，故公寓大廈依條例第 28 條第 1 項規定成立管理委員會或推選管理負責人時，當由起造人擔任召集人，召開區分所有權人會議。

▲關於起造人於申請建造執照時檢附之規約草約，其內容涉及公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項規定之行為，於承受人簽署同意後，如違反時可否依同條例第 49 條第 1 項第 2 款規定處罰之疑義乙案。

- 一、按「公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。」、「公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。」、「前項規約草約經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 8 條第 1 項及第 56 條第 1 項、第 2 項分別定有明文，故上開「規約草約」對於條例第 8 條第 1 項所稱公寓大廈周圍上下、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、鐵鋁窗或其他類似行為之限制，起造人於申請建造執照時，如已向直轄市、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。惟住戶違反時，依條例第 8 條規定，該規約草約尚須由管理負責人或管理委員會向直轄市、縣（市）主管機關完成報備，並經其制止而不遵從後，始得以違反條例第 8 條第 1 項規定，由直轄市、縣（市）主管機關依條例第 49 條第 1 項第 2 款規定處罰。
- 二、至於公寓大廈尚未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前，依條例第 28 條第 3 項規定，起造人為公寓大廈之管理負責人，故起造人得依條例第 56 條第 2 項規定，將承受人簽署同意後之規約草約，視為規約，向直轄市、縣（市）主管機關完成報備。

▲有關函詢公寓大廈區分所有權人會議召集人之疑義乙案。

卷查公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 25 條第 3 項及第 29 條第 2 項分別規定：「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份之管理負責人、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；．．．」、「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。」；次查「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。」為本署 96 年 10 月 26 日營署建管字第 0960057719 號函所明示。故區分所有權人會議召集人之產生，依上開規定辦理；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，自得以具有區分所有權人身分之管理委員互推 1 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，產生之召集人並負有第 25 條所定之召集義務。

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。

▲關於公寓大廈管理委員會之委員任期未屆滿全體解職後，重新選任委員任期之疑義乙案。

內政部營建署 97.1.22 營署建管字第 0973040019 號

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，另「關於管理委員會管理委員任期未滿因故全體解職時新選任之委員任期，規約未約定者，應依本條例第 29 條第 3 項（修法前為第 27 條第 3 項）規定，任期一年。」為本部 91 年 9 月 16 日台內營字第 0910086027 號函所明釋。至關○○○君陳為○○管理委員會全體解職後，重新選任委員其任期起算時間之疑義，涉個案事實認定，係屬地方主管機關權責，本署業以 97 年 1 月 7 日營署建管字第 0960071681 號移文單移請○○○政府卓處逕復。

▲關於公寓大廈主任委員因故於任期中停止職務或於任期未屆滿前解任，其連任限制之疑義乙案。

內政部 97.1.23 內授營建管字第 0970800634 號

按「管理委員、主任委員及管理負責人之任期，依區分所有權人會議或規約之規定，任期一至二年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 29 條第 3 項所明定，故主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連任次數之限制，依上開條文規定辦理。至於主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，雖因故於任期中停止職務或於任期未屆滿前詢任，仍視為一任，而有上開連任次數之限制。至關所述貴市○○大廈 C 棟第 9 屆管理委員會主任委員報備之疑義，涉個案事實認定及報備事宜，係屬地方主管機關權責，請依上開條例規定及說明，本於職權辦理。

▲關於國民住宅於國民住宅條例 94 年 1 月 26 日修正前，已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 97.2.12 營署建管字第 0970004598 號

一、「依『國民住宅條例』第 1 條後段所定『本條例未規定者，適用其他有關法律之規定』，基於政府興建之國民住宅亦為住宅建設之一環，有關住戶權利義務關係、區分所有與管理維護產生的爭議之處理，及有關管理組織之規定等，現行國民住宅條例未有明定者，得有『公寓大廈管理條例』之適用。」為本部 85 年 6 月 21 日台（85）內營字第 8572866 號函檢送「國民住宅社區管理維護工作如何適用『公寓大廈管理條例』事宜」會議紀錄之決議，故國民住宅於國民住宅條例 94 年 1 月 26 日修正前，得依公寓大廈管理條例之規定成立管理委員會，其主任委員、管理委員之任期，自依公寓大廈管理條例第 29 條第 3 項之規定辦理。

二、另「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。．．．。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。」為本部 96 年 7 月 9 日內授營建管字第

0960804377 號函所明釋，故主任委員、管理委員連任次數之計算，依上開函釋說明辦理。至關所述翠峰國宅社區管理委員會主任委員任期之疑義，涉個案執行，如尚有疑義，請檢具具體資料，逕向○○○政府洽詢。

▲關於區分所有會議決議，於公寓大廈管理條例修正後，其修正前所定之規約如何適用，及規約可否限制出席委託書及管理委員連任次數之疑義。

內政部營建署 97.4.15 營署建管字第 0972906339 號

- 一、有關區分所有權人會議出席委託書得否以規約限制受託人數乙節，按公寓大廈管理條例第 27 條第 3 項條文並無「除規約或區分所有權人會議另有規定外」之例外規定，故有關區分所有權人委託他人代理出席區分所有權人會議，除受託比例及人數，依上開條文規定外，其受託人表決權行使之限制，應屬委託人之委託權限，自不得經由規約或區分所有權人會議決議加以限制，為本部 96 年 4 月 16 日內授營建管字第 0960802487 號函所明釋。
- 二、按管理委員會主任委員、管理委員之連任次數，公寓大廈管理條例第 29 條第 3 項定有明文，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。至條例修正前所訂之規約如有抵觸修正後之條例規定者，應依規定修訂規約，為本部 95 年 3 月 6 日內授營建管字第 0950801084 號函所明釋。
- 三、另按公寓大廈管理條例第 3 條第 12 款規定：「規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。」，且同條例第 23 條第 2 項定有非經載明於規約者，不生效力之事項。至於規約若授權管理委員會另定共用部分及約定共用部分等使用管理事項之使用規則後，是否尚須依公寓大廈管理條例第 31 條規定通過後始具規約效力，或僅須管理委員會會議通過後即具有規約效力乙案，本部業以 90 年 6 月 18 日台 90 內營字第 9084090 號函釋在案。

▲關於貴縣○○管理委員會申請變更管理委員及規約報備之疑義乙案。

內政部 97.4.17 內授營建管字第 0970062843 號

- 一、按「主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 29 條第 2 項所明定。又按「『公寓大廈管理組織申請報備處理原則』（以下簡稱原則）三、申請應備下列文件之規定，已將原規定應備文件之『規約』刪除，其修正係配合 92 年 12 月 31 日修正之公寓大廈管理條例第 28 條第 1 項之立法意旨，即無需先行訂定規約即可成立管理委員會，並向直

轄市、縣（市）主管機關報備，故有關公寓大廈管理組織申請報備時，『規約』非應備文件為法所明定，．．．」為本署 94 年 2 月 22 日營署建管字第 0940008014 號函所明示。故旨揭富堂科學園區管理委員會申請變更報備，是否需先行訂定規約之疑義乙節，請貴府依上開條例規定及函示說明，就個案事實查明後，本於職權辦理。

二、至關本部 91 年 9 月 16 日台內營字第 0910086027 號函，係針對管理委員會管理委員任期未滿因故全體解職或非全體解職補選委員，其管理員任期疑義乙案，與本案尚屬有間，且該函釋引用之條例施行細則第 2 條第 2 款規定，於 94 年 11 月 16 日台內營字第 0940011177 號令發布修正時，業已刪除。

▲關於公寓大廈區分所有權人之一為建設公司，其選任管理委員會委員人數之疑義。

內政部營建署 97.4.28 營署建管字第 0972907106 號

一、按「．．．主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 29 條第 2 項分別定有明文。另有關區分所有權人為法人時，其出席會議及選任管理委員之疑義乙節，本部業以 94 年 9 月 14 日內授營建管字第 0940085942 號函釋在案。故公寓大廈管理委員會委員之選任及委員人數，依上開條文規定及函釋說明辦理。

二、另按條例第 27 條第 1 項及第 2 項規定：「各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。」、「區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。」，故所詢公寓大廈區分所有權人之一為建設公司時，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。如尚有個案執行之疑義，請檢具具體資料，逕向○○○政府洽詢。

▲關於函詢公寓大廈區分所有權人委託投票、管理委員資格、代理、解任移交等疑義乙案。

內政部營建署 97.5.13 營署建管字第 0972908177 號

一、按「主任委員、管理委員之選任、解任、．．．與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。」、「公寓大廈之住戶非該專有部分之區分所有權人者，除區分所有權人會議之決議或規

約另有規定外，得被選任、推選為管理委員、主任委員或管理負責人。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 29 條第 2 項及第 5 項所明定，故公寓大廈管理委員會之主任委員、管理委員之選任資格及代理規定，依規約規定或區分所有權人會議決議。

二、另按條例第 20 條第 1 項、第 2 項及第 54 條分別規定：「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。」、「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。」，故有關管理委員會主任委員、管理委員之解職移交及拒絕移交之催告事宜，請依上開條文規定辦理。

三、另按「本條例所稱區分所有權比例，指區分所有權人之專有部分依本條例第五十六條第三項測繪之面積與公寓大廈專有部分全部面積總和之比。建築物已完成登記者，依登記機關之記載為準。同一區分所有權人有數專有部分者，前項區分所有權比例，應予累計。但於計算區分所有權人會議之比例時，應受本條例第二十七條第二項規定之限制。」為同條例施行細則第 2 條所明定。

四、至關所述公寓大廈管理委員會委任之管理維護公司，其派駐之管理服務人員如有損害公寓大廈權益，該公司及管理委員會是否負連帶賠償責任乙節，係屬私權，如有爭議，請循司法途徑解決。

▲關於函詢公寓大廈區分所有權人會議決議修訂社區規約限制管理委員連任次數之疑義乙案。

內政部營建署 97.5.15 營署建管字第 0970026486 號

按「管理委員、主任委員及管理負責人之任期，依區分所有權人會議或規約之規定，任期一至二年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 29 條第 3 項所明定，故管理委員、主任委員之任期及連任次數，當依上開條文規定。至於規約內容與條例第 29 條第 3 項規定不符時，自應依條例規定辦理，為本部 95 年 7 月 31 日內授營

建管字第 0950123606 號函所明示。至關主任委員、管理委員及管理負責人連任次數計算之疑義，本部 96 年 7 月 9 日內授營建管字第 0960804377 號函釋在案。

▲關於公寓大廈主任委員、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選連任一次後，可否於隔屆後再選任上開「有連任次數限制」之委員疑義乙案。

內政部營建署 97.5.22 營署建管字第 0970028470 號

按「管理委員、主任委員及管理負責人之任期，依區分所有權人會議或規約之規定，任期一至二年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 29 條第 3 項所明定，故管理委員、主任委員之任期及連任次數，當依上開條文規定。至於主任委員、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選連任一次後，可否於隔屆後再選任上開「有連任次數限制」之委員，上開條例第 29 條第 3 項並無限制規定。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

▲關於公寓大廈管理委員會主任委員職務可否由其配偶代理之疑義乙案。

內政部營建署 97.5.29 營署建管字第 0970029935 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、管理委員之代理規定，依規約規定，未規定者，依區分所有權人會議決議。另有關公寓大廈管理委員因故無法出席管理委員會會議時，可否於規約明定以書面委託其親屬代理乙節，本署 95 年 5 月 22 日營署建管字第 0950025207 號函已有明示，併請參考。

▲關於依公寓大廈管理條例第 25 條第 2 項第 2 款規定請求召開區分所有權人會議之區分所有權人，是否應由本人出席該次會議之疑義乙案。

內政部營建署 97.6.6 營署建管字第 0970030379 號

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

(以下簡稱條例)第 25 條第 2 項第 2 款及第 27 條第 3 項分別定有明文，故區分所有權人依上開條例第 25 條第 2 項第 2 款規定，請求召開區分所有權人會議臨時會議，如因故無法出席區分所有權人會議時，仍得依同條例第 27 條第 3 項規定，以書面委託他人代理出席。

- 二、另按條例第 25 條第 3 項及第 29 條第 2 項分別規定：「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；．．．」、「．．．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、管理委員之代理規定，依規約規定，未規定者，依區分所有權人會議決議。惟依規約規定或區分所有權人會議決議代理主任委員、管理委員者，如未具有區分所有權人身分，仍不得擔任區分所有權人會議召集人，其召集人資格，仍應符合上開條例第 25 條第 3 項規定。

▲關於函詢公寓大廈管理委員會修改主任委員選任方式及區分所有權人委託出席會議之疑義乙案。

內政部營建署 97.6.6 營署建管字第 0970031310 號

- 一、按「公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推一人為主任委員，主任委員對外代表管理委員會。主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。」為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第 29 條第 2 項所明定。另依條例第 3 條第 12 款規定，修改規約應依區分所有權人會議決議為之，管理委員會無權修改規約，為本署 93 年 7 月 2 日營署建管字第 0930040079 號函所明示。故所詢有關管理委員會修改主任委員選任方式之疑義，請依上開條文規定及函示說明辦理。
- 二、另按條例第 27 條第 3 項規定：「區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。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。」。至關受託人受不同意見之區分所有權人委託時，其受託之區分所有權占全部區分所

有權五分之一以上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，該表決之「超過部分」，當依上開條文規定不予計算。來函所陳如何取捨「超過部分」乙節，涉受託人如何行使委託人之權利問題，係屬私權，如受託人與委託人間因取捨後產生爭議，宜循司法途徑解決，本署業以 95 年 4 月 28 日營署建管字第 0950019818 號函示在案。至於區分所有權人之配偶代理出席區分所有權人會議之疑義，本部 96 年 1 月 10 日內授營建管字第 0960003747 號函已有明示。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。

▲關於國民住宅管理相關法規適用及公寓大廈管理委員會解任等疑義乙案。

內政部營建署 97.6.10 營署建管字第 0972909834 號

- 一、為使國民住宅社區之管理維護適用公寓大廈管理條例及相關法令，本署業配合修訂國民住宅條例部分條文，並於 94 年 1 月 26 日總統令修正公佈在案。經查台南縣之國宅社區均已完成管維基金之提撥，按現行國民住宅條例規定，政府已不再負責國宅社區管理維護工作，國民住宅社區應依公寓大廈管理條例成立管理委員會或推選管理負責人，並依據公寓大廈管理條例辦理社區管理維護工作。
- 二、另按「．．．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，依規約之規定，規約未規定者，依區分所有權人會議之決議。至於條例第 7 條第 3 款所稱之「屋頂構造」是指構造體的本身而言，本署 90 年 4 月 17 日 90 營署建管字第 018833 號書函已有明示。如尚有個案執行之疑義，請檢具具體資料，逕向○○○政府洽詢

▲關於函詢公寓大廈管理委員會主任委員任期計算及連任限制疑義乙案。

內政部營建署 97.8.14 營署建管字第 0970047193 號

按「『管理委員、主任委員及管理負責人之任期，依區分所有權人會議或規約之規定，任期一至二年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。』為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 29 條第 3 項所明定，故主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連任次數之限制，依上

開條文規定辦理。至於主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，雖因故於任期中停止職務或於任期未屆滿前解任，仍視為一任，而有上開連任次數之限制。」、「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。至條例修正前所定之規約如有抵觸修正後之條例規定者，應依規定修訂規約。」分別為本部 97 年 1 月 29 日內授營建管字第 0970800634 號函、95 年 3 月 6 日內授營建管字第 0950801084 號函所明釋。本案請依上開條文規定及函釋說明辦理。

▲關於函詢公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 28、29 條疑義乙案。

內政部營建署 97.8.26 營署建管字第 0970049541 號

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。」為條例第 28 條明定第一次區分所有權人會議之召開要件及召集程序。另按「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。」、「公寓大廈管理條例第 25 條第 2 項、及第 29 條第 5 項所明文規定，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。」分別為條例第 3 條 1~4 款所明定及本部 94 年 9 月 8 日內授營建管字第 0940009377 號業有函釋，併請參考。

▲關於函陳建議於本署網站公告公寓大廈管理實務問題等資料及函詢公寓大廈管理條例疑義乙案。

內政部營建署 97.9.5 營署建管字第 0972915326 號

一、有關住戶得否選任管理委員會委員乙節，按「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 29 條第 5 項所明定。另委員選任得否委託他人行使投票，本署 96 年 7 月 5 日營署建管字第 0960035580 號書函業有明釋。

二、按「管理服務人：指由區分所有權人會議決議或管理負責人或管理委員會僱傭或委任而執行建築物管理維護事務之公寓大廈管理服務人員或管理維護公司。」、「公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議，得委任或僱傭領有中央主管機關核發之登記證或認可證之公寓大廈管理維護公司或管理服務人員執行管理維護事務。」為公寓大廈管理條例第 3 條第 11 款及第 42 條所明定，故公寓大廈委任或僱傭管理服務人應依上開條例辦理。至於公寓大廈管理條例函令解釋及問與答彙編業已登載於本署網站 (<http://www.cpami.gov.tw/>) 供民眾查詢，併予說明。

▲關於函詢地下室停車場共有人得否參加管理委員會或區分所有權人會議疑義乙案。

內政部營建署 97.9.23 營署建管字第 0970054677 號

按「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。」、「區分所有權人會議：指區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議。」、「住戶：指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者。」、「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 2、7、8、9 款及第 29 條第 5 項所明定，本案請依上開規定辦理。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。

▲有關函詢公寓大廈管理委員會可否解除監察委員之職務及管理委員代理出席疑義乙案。

內政部營建署 97.10.17 營署建管字第 0970061549 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、管理委員之解任及代理，依規約之規定，規約未規定者，依

區分所有權人會議決議，本案請依上開規定辦理。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。

▲有關函詢公寓大廈管理委員會委員代理出席疑義乙案。

內政部營建署 97.10.27 營署建管字第 0970064382 號

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，故公寓大廈管理委員會主任委員、管理委員之代理規定，依規約之規定，規約未規定者，依區分所有權人會議決議，本案請依上開規定辦理。

▲有關函詢公寓大廈管理委員會得否罷免主任委員疑義乙案。

內政部營建署 97.11.3 營署建管字第 0970066485 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，本案請依上開規定辦理。

▲關於台端函詢區分所有權人會議主席資格及會議效力疑義乙案。

內政部營建署 97.11.4 營署建管字第 0970066621 號

按「……。二、區分所有權人會議之主持人於公寓大廈管理條例係以主席稱之（本條例第三十二條（註：修正條文第三十四條）第一項參照），該主席之資格本條例並無規定，但本條例第一條第二項之規定，『本條例未規定者，適用其他法令之規定』，是有關主持人之產生，應參考會議規範第十五條有關主席之產生規定推選。三、另『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』，公寓大廈管理條例第二十九條第四項（註：修正條文第二十七條第三項）業有明定，所稱『他人』並未限制其應否為區分所有權人，是受託代理出席者之選定應由當事人依民法合意為之即可。四、抄錄會議規範第十五條條文：『主席之產生。會議之主席，除各該會議另有規定外，應由出席人於會議開始時推選，如有必要，並得推選副主席一人或數人。』」本部 89 年 6 月 3 日台八九內營字第 8983615 號函業有明釋，故有關區分所有權人會議主席資格與產生方式請依上開規定辦理。如對區分所有權人會議決議效力有所爭議，自宜循司法途徑解決。

▲關於函為公寓大廈管理委員會主任委員選任，因有部分委員當選資格仍有疑義，而管理委員會逕依規約規定辦理，其當選結果是否有效乙案。

內政部營建署 97.11.4 營署建管字第 0970066653 號

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。……」分別為公寓大廈管理條例第 29 條所明定，故有關主任委員之選任及管理委員之選任資格，請依上開規定辦理。至於涉個案事實認定部分，應請本於權責據以辦理。

▲關於貴府函陳山海觀公寓大廈區分所有權人會議修增訂規定限制管理委員資格疑義乙案。

內政部營建署 97.11.5 營署建管字第 0970065071 號

按條例第 23 條第 1 項及第 29 條第 2 項規定：「有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約定之。」、「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。」，至本案增修規約以公訴罪起訴者，視為當然解任，惟在未增修規約被起訴者，是否適用乙節，基於契約自治原則，宜依該公寓大廈區分所有權人會議訂定之原意為之。

▲關於函陳公寓大廈依規約所定之管理委員選舉辦法，以非召開區分所有權人會議方式選任管理委員，其申請變更報備應檢附文件疑義乙案。

內政部營建署 97.11.19 營署建管字第 0970809351 號

按公寓大廈管理條例第 29 條第 2 項規約：「……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。」；次按公寓大廈管理組織申請報備處理原則第 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，格式如附件七、附件七之一、附件七之二（見編號 P70、P71、P72）。……」，故主任委員之選任及變更報備，應依上開規定辦理。倘管理委員係依規約規定選任，而非以區分所有權人會議方式產生者，其申請變更報備時，原附件七之一檢查表規定之區分所有權人會議紀錄、區分所有權人會議出席名冊，自無須檢附，惟仍應檢附規約規定及管理委員選任之相關文件。

▲關於函詢辦理公寓大廈管理組織申請報備時，管理委員會委員與規約規定人數不同得否受理報備疑義乙案。

內政部營建署 97.11.25 營署建管字第 0970071601 號

按「公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推一人為主任委員，主任委員對外代表管理委員會。主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。……公寓大廈之住戶非該專有部分之區分所有權人者，除區分所有權人會議之決議或規約另有規定外，得被選任、推選為管理委員、主任委員或管理負責人。……」為公寓大廈管理條例第 29 條所明定，故有關管理委員之選任與人數，請依上開規定辦理。至於管理組織報備事宜，案涉個案事實認定，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。

▲有關函詢公寓大廈管理委員會主任委員、副主任委員及財務委員選任資格疑義乙案。

內政部營建署 97.11.25 營署建管字第 0970072048 號

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，故本案請依上開規定辦理。

▲有關公寓大廈管理委員選任資格疑義乙案。

內政部營建署 97.12.22 營署建管字第 0970076469 號

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。至於公寓大廈規約範本係供參考性質，並無強制效力，故有關公寓大廈之規約，仍需依公寓大廈管理條例第 3 條第 12 款規定，經區分所有權人會議決議之。

**▲有關規約可否限制非居住於大廈內之區分所有權人被選任為管理委員之疑義
乙案。**

內政部營建署 97.12.23 營署建管字第 0970077842 號

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，另按「有關非居住於大廈內之區分所有權人者，除區分所有權人會議或規約另有規定外，得被選任為管理委員。」為本部 93 年 10 月 14 日台內營字第 0930086958 號函說明二所釋，故非居住於大廈內之區分所有權人，得否依規約或區分所有權人會議決議限制其被選任為管理委員之疑義，依上開條文規定及函釋說明辦理。

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。

▲關於台端函詢公寓大廈管理相關疑義乙案。

內政部營建署 97.4.15 營署建管字第 0970019208 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 條第 1 項及第 2 項所明定，又有關區分所有權人會議提出臨時動議之疑義，本署 96 年 6 月 12 日營署建管字第 0960029575 號函已有明示。

二、另按條例第 10 條第 2 項規定：「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，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。．．．其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」，且有關管理費之用途，「公寓大廈規約範本」第 11 條第 2 款定有相關條文，可供參考。又「按公共基金係指區分所有權人或起造人依公寓大廈管理條例第 18 條規定設置者，至公寓大廈管理費用之收繳及運用，前揭條例第 10 條第 2 項及第 3 項（修正後為第 10 條第 2 項）業有明定，其設置及運用應有區別。」為本部 87 年 4 月 20 日台(87)內營字第 8771690 號函釋在案。至於「一、區分所有權人會議決議事項之執行。」及「十三、其他依本條例或規約所定事項。」，為條例第 36 條第 1 款及第 13 款所定管理委員會職務之一，且同條例第 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。

▲關於貴縣○○公寓大廈改選管理委員，申請變更報備爭議乙案。

內政部營建署 97.5.7 營署建管字第 0970023624 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條第1項及第2項所明定。又有關公寓大廈召開區分所有權人會議程序，應依前揭規定辦理，否則無效，為本部89年12月22日台內營字第8985417號函所明釋。

二、另按本部94年9月19日台內營字第0940085945號函釋說明二：「...至於本案公寓大廈業經依法選出管理委員組成第11屆管理委員會在案，嗣後因委員辭任，僅餘2位管理委員，致不能成會而無法推選主任委員，除請其儘速依法補選或改選管理委員外，有關公寓大廈管理維護工作，該管理委員仍須依規定執行職務，且管理委員如具區分所有權人身份時，有關區分所有權人會議之召開，依條例第25條第3項規定，亦負有召集人之義務。」，故本案召開之區分所有權人會議，貴府應查明其開會通知究係為補選或改選管理委員，如非管理委員會之重新改選，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視為一任，本部業以95年3月3日台內營字第0950800932號函釋在案。

▲關於函詢公寓大廈於區分所有權人會議臨時動議提案修訂法定出席率疑義乙案。

內政部營建署 97.7.31 營署建管字第 0970043440 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。」、「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第31條及第30條第2項分別定有明文。故區分所有權人會議決議修訂出席人數與其區分所有權比例，非屬條例第30條第2項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，惟前開事項決議之成立，應符合條例第31條及第32條規定出席、同意之人數比例。

二、另按「.....規約之訂定係經區分所有權人會議決議，其修正或變更亦須經區分所有權人會議決議，即區分所有權人會議決議，涉及規約之內容，應於決議後修正規約，避免產生爭議，且條例第23條第2項規定之事項，須載明於規約，始生效力。」本部95年4月4日內授營建管字第0950801808號函業有明定。

▲關於公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第34條第1項規定執行疑義乙案。

內政部營建署 97.10.6 營署建管字第 0972916932 號

一、有關區分所有權人會議未通知各區分所有權人致影響其權利義務之行使，其召開之區分所有權人會議決議是否有效乙節，按「按區分所有權

人會議，應由召集人於開會前 15 日（註：修正條文已改為十日）以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得以公告為之；公告期間不得少於二日。為公寓大廈管理條例第 28 條（註：修正條文第 30 條）所明定，本案有關公寓大廈召開區分所有權人會議程序應依前揭規定辦理，否則無效。」為本署 89 年 12 月 22 日台八九內營字第 8985417 號函所明示。

二、另按「管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。」為條例第 30 條第 2 項所明定，故倘非條例第 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。

▲關於函詢公寓大廈管理委員會委員之選任暨組織成立報備疑義乙案。

內政部營建署 97.10.9 營署建管字第 0970060278 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。』、『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（以下簡稱本條例）第 29 條第 2 項及第 30 條所規定，故管理委員之選任事項，如規約有規定者，從其規定；未定於規約者，依區分所有權人會議之決議。惟若於區分所有權人會議選任管理委員者，依條例第 30 條第 2 項規定，應於開會通知中載明並公告之，且不得以臨時動議提出。」為本部 94 年 8 月 3 日台內營字第 0940084851 號函所明釋。

▲關於函詢公寓大廈管理條例疑義乙案。

內政部營建署 97.11.28 營署建管字第 0970071990 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。至於開會通知載明之內容及會議動議之提出，查該條例並無明文。

二、按同條例第 38 條第 2 項規定：「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。」，上開規定僅明定告知之義務，並無限制其方式。

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。

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。

▲關於函詢公寓大廈管理條例第 32 條規定及規約修正之疑義乙案。

內政部營建署 97.1.2 營署建管字第 0960072738 號

- 一、按公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 32 條規定，係針對區分所有權人會議依條例第 31 條規定，未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達定額者，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 32 條規定程序辦理，為本部 94 年 1 月 24 日內授營建管字第 0940081380 號函所明釋，所詢有關上開條例的 32 條適用之疑義，依上開函釋說明辦理。
- 二、另按條例第 3 條第 12 款規定：「規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。」，故規約之訂定或修正須經區分所有權人會議決議，至於規約訂定後須隔多久時間後始得修正，條例並無明文。如尚有個案執行之疑義，請檢具具體資料，逕向○○○政府洽詢。

▲關於公寓大廈管理條例第 32 條第 2 項規定執行之疑義乙案。

內政部營建署 97.1.11 營署建管字第 0970001295 號

按「區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。」、「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。」、「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。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 32 條第 1 項、第 2 項及第 34 條第 1 項分別定有明文，故區分所有權人會議依條例第 32 條第 1 項作成決議時，其決議之成立，須踐行同條文第 2 項規定之程序。至關區分所有權人針對上開決議如何表示反對意見之疑義，本部業以 95 年 11 月 13 日內授營建管字第 0950806957 號函釋在案。如尚有個案執行之疑義，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各區分所有權人時，是否須明確告知「得於 7 日內以書面表示反對意見」之疑義乙案。

內政部營建署 97.3.19 營署建管字第 0970014288 號

按「區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。」、「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。」、「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。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 32 條第 1 項、第 2 項及第 34 條第 1 項分別定有明文，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」。故區分所有權人會議依條例第 32 條第 1 項作成決議時，其決議之成立，須踐行同條文第 2 項規定之程序，包括會議紀錄之送達及反對意見之統計。

▲關於公寓大廈之區分所有權人僅有三人，其召開區分所有權人會議時，最低出席人數之疑義乙案。

內政部營建署 97.3.20 營署建管字第 0972904594 號

一、按「區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上

之同意行之。」、「區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 31 條及第 32 條第 1 項分別定有明文，合先敘明。

- 二、另有關區分所有權人會議出席單位及人員全部委託一人開會（附委託書），形成僅一人與會自成意見，是否符合條例第 31 條（修法前為第 29 條第 1 項及第 31 條第 1 項）規定乙案，依本部 87 年 8 月 18 日台（87）內營字第 8772571 號函釋：「．．．會議之定義係指三人以上，循一定之規則，研究事理，達成決議，解決問題，以收群策群力之效者，為會議規範第一條所明定。故本案召集區分所有權人會議僅一人與會自成意見，與會議規範之精神未符。」。

▲有關貴市○○區公所受理同一棟公寓大廈兩組管理委員會申請報備之疑義乙案。

內政部營建署 97.4.17 營署建管字第 0970020348 號

- 一、按公寓大廈管理條例第 25 條第 3 項規定：「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；．．．」，又按「有關區分所有權人自應依前揭條文及同條例施行細則第 7 條（修法前第 8 條）規定，除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外，推舉產生召集人，再由召集人依條例規定，召開區分所有權人會議，始生效力；至區分所有權人會議召集人未依條例第 25 條規定推舉產生而由前屆管理委員會之主任委員擔任者，則不符前揭條文規定。」為本部 93 年 2 月 2 日台內營字第 0930081861 號函明釋。
- 二、另按條例第 32 條第 1 項規定：「區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；．．．」，其就同一議案重新召集會議時，是否有期限之限制，目前法無明文，且未限制須由同一召集人召集，本部 93 年 6 月 10 日台內營字第 0930084190 號函明釋在案。

三、旨揭乙案，卷查貴府檢附「○○大樓管理委員會」與「○○名廈社區管理委員會」申請管理組織報備之資料，係爭區分所有權人會議之召集人資格，與同一議案重新召集會議時是否有期限及同一召集人之限制疑義，請依上開條例規定及函釋說明，就個案事實再予查明後，本於職權辦理。

▲關於公寓大廈管理條例第 32 條第 2 項規定執行之疑義乙案。

內政部營建署 97.5.7 營署建管字第 0970025042 號

依公寓大廈管理條例第 32 條第 1 項前段規定，「區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議．．．」其就同一議案重新召集會議時，是否有期限之限制，及重新召集會議仍未達成決議時，可否再依同一議案重新召集會議，目前法無明文，且未限制須由同一召集人召集會議。由於該規定為「得」而非「應」，故召集人可自行決定是否就同一議案重新召集會議，惟若有條例第 25 條第 2 項應召開臨時區分所有權人會議時，召集人自有召集之義務不得拒絕，為本部 93 年 6 月 10 台內營字第 0930084190 號函明釋。如尚有個案執行之疑義，請檢具具體資料，逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

▲關於公寓大廈就同一議案重新召集區分所有權人會議，其召集人資格之疑義乙案。

內政部營建署 97.6.4 營署建管字第 0970030674 號

一、按「區分所有權人會議除第 28 條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人．．．」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 25 條第 3 項所明定，故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皆得為區分所有權人會議之召集人，為本部 95 年 4 月 24 日內授營建管字第 0950802206 號函所明釋。至於公寓大廈具有區分所有權人身分之主任委員、管理委員遲未召開區分所有權人會議時，可否由區分所有權人互推一人為召集人召開會議之疑義，本部業以 97 年 4 月 16 日內授營建管字第 0970063004 號函示在案。

二、另依公寓大廈管理條例第 32 條第 1 項前段規定，「區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議．．．」其就同一議案重新召集會議時，未限制須由同一召集人召集會議。由於該規定為「得」而非「應」，故召集人可自行決定是否就同一議案重新召集會

議，惟若有條例第 25 條第 2 項應召開臨時區分所有權人會議時，召集人自有召集之義務不得拒絕，為本部 93 年 6 月 10 台內營字第 0930084190 號函明釋。至於召集人就同一議案重新召集會議，其出席會議之區分所有權人數及比例之疑義，本部 94 年 1 月 24 日內授營建管字第 0940081380 號函釋在案。如尚有個案執行之疑義，請檢具具體資料，逕向○○○政府洽詢。

▲關於函詢修訂規約得否於同一議案重新召集會議時進行臨時動議疑義乙案。

內政部營建署 97.8.18 營署建管字第 0970048137 號

「『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。』公寓大廈管理條例第 32 條第 1 項及第 2 項分別定有明文，故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，依上開條文規定辦理。』、『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。』分別為本部 96 年 5 月 7 日營署建管字第 0960023118 號書函及 96 年 9 月 11 日營署建管字第 0960049231 號函所明釋。本案請依上開條文規定及函釋說明辦理。

▲關於函詢公寓大廈規約訂定、管理委員會成立及管理委員選任情事是否適用公寓大廈管理條例第 32 條規定疑義乙案。

內政部營建署 97.8.19 營署建管字第 0972914262 號

按「公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推一人為主任委員，主任委員對外代表管理委員會。主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。』、『『區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以

上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。』、『前項決議之會議紀錄依第三十四條第一項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。』公寓大廈管理條例第 32 條第 1 項及第 2 項分別定有明文，故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，依上開條文規定辦理。」分別為條例第 29 條第 2 項所明定及本署 96 年 5 月 7 日營署建管字第 0960023118 號書函所明示，故所詢有關規約訂定、管理委員會成立及管理委員選任情事，請依上開規定辦理。

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施行前已約定專用部分，於條例施行後訂定規約時可否變更之疑義乙案。

內政部營建署 97.5.23 營署建管字第 0970027981 號

- 一、按「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。」、「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。」、「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、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。」、「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 5 款、第 12 款、第 33 條第 3 款及第 56 條第 1 項分別定有明文。至關本案所述公寓大廈管理條例施行前建商與買受人間之契約已約定專用部分，於條例施行後訂定規約時可否變更乙節，涉當事人原買賣契約效力，如有爭議，宜請逕循司法途徑解決。

▲關於函詢公寓大廈管理條例第 33 條第 2 款執行疑義乙案。

內政部營建署 97.7.29 營署建管字第 0972912856 號

有關行動電話電信業者依電信法設置之發射天線是否屬公寓大廈管理條例第 33 條第 2 款所定類似設備之認定乙節，按「本條例第 33 條第 2 款所定無線電臺基地臺等類似強波發射設備，由無線電臺基地台之目的事業主管機關認定之。」為公寓大廈管理條例施行細則第 9 條所明定。至於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，行政院 94 年 7 月 13 日院臺經字第 0940086433 號函業有明釋。

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。

▲關於函詢公寓大廈區分所有權人會議決議之成立與執行決議內容疑義乙案。

內政部營建署 97.8.28 營署建管字第 0970050100 號

一、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，故本案有關區分所有權人會議決議之成立應依上開規定及函釋內容辦理。

二、至於區分所有權人會議決議之內容，如有執行爭議，除得再召開區分所有權人會作成決議外，係屬私權爭執，宜循司法途徑解決。

▲關於公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 30 條、第 32 條、第 34 條規定之「通知」及「送達」執行疑義乙案。

內政部營建署 97.10.17 營署建管字第 0972917834 號

有關未依條例規定程序所召開之區分所有權人會議，其會議所做之決議是否有效乙節，按「區分所有權人會議，應由召集人於開會前 15 日（註：修正條文已改為 10 日）以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得以公告為之；公告期間不得少於 2 日。為公寓大廈管理條例第 28 條（註：修正條文第 30 條）所明定。本案有關公寓大廈召開區分所有權人會議程序，應依前揭規定辦理，否則無效。」、「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，故就同一議案重新召集區分所有權人會議時，仍有上開條文（註：條例第 30 條）之適用」本部 89 年 12 月 22 日台 89 內營字第 8985417 號函及 94 年 5 月 30 日台內營字第 0940005849 號函釋有案；另所述公寓大廈區分所有權人會議紀錄送達方式除依條例第 34 條第 1 項規定，於會後 15 日內送達各區分所有權人並公告之外，其送達方式，查條例並無相關規定。惟會議紀錄未送達之效力，本部 95 年 2 月 14 日內授營建管字第 0950800702 函、本署 96 年 1 月 10 日營署建管字第 0950068784 號函釋有案，併予參考。

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。

▲關於函詢住戶可否請求閱覽或影印管理委員會委任管理維護公司之契約書或發包工程之合約書乙案。

內政部營建署 97.3.3 營署建管字第 0970010861 號

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，本署 96 年 12 月 5 日營署建管字第 0960066744 號函已有明示。如尚有個案執行疑義，請檢具具體資料，逕向○○○政府洽詢。

▲關於公寓大廈區分所有權人之子女，其戶籍未設於該大廈是否為公寓大廈管理條例第 35 條所稱「利害關係人」之疑義乙案。

內政部 97.3.19 內授營建管字第 0970802110 號

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，其立法意旨係明定與規約及區分所有權人會議之會議紀錄等權益關係之第三人得請求閱覽，管理負責人或管理委員會不得拒絕。又按「所謂利害關係人係指有法律上利害關係之人（參閱民事訴訟法第二章第三節訴訟參加及行政程序法第 174 條），條例雖未對利害關係人予以定義，然區分所有權人及住戶均屬之。」為本部 93 年 8 月 11 日台內營字第 0930085722 號函所明釋。另按條例第 3 條第 8 款規定，「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，上開條文

並無規定住戶是否須將戶籍遷入該區分所有權標的中，故有關區分所有權人之子女，其戶籍未設於該大廈是否為公寓大廈管理條例第 35 條所稱「利害關係人」乙節，應視其與條例第 35 條規定之規約等文件是否有法律上之利害關係，就個案事實認定。

▲關於函詢擁有公寓大廈停車位之使用權者（非住戶）是否適用公寓大廈管理條例第 35 條規定所稱之「利害關係人」疑義乙案。

內政部營建署 97.10.17 營署建管字第 0970061721 號

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，其立法意旨係明定與規約及區分所有權人會議之會議紀錄等權益關係之第三人得請求閱覽，管理負責人或管理委員會不得拒絕。另按條例第 3 條第 8 款規定，「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。又按「所謂利害關係人係指有法律上利害關係之人（參閱民事訴訟法第二章第三節訴訟參加及行政程序法第 174 條），條例雖未對利害關係人予以定義，然區分所有權人及住戶均屬之。」為本部 93 年 8 月 11 日台內營字第 0930085722 號函所明釋，故有關擁有地下室停車位之使用權者（非住戶）是否為條例第 35 條所稱「利害關係人」乙節，應視其與條例第 35 條規定之規約等文件是否有法律上之利害關係，就個案事實認定之。

▲關於函詢區分所有權人可否請求閱覽或影印管理委員會組織改選相關資料乙案。

內政部營建署 97.10.20 營署建管字第 0970063392 號

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第 35 條所明定。另按條例第 36 條第 1 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。．．．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負責保管之資料，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，本署 96 年 12 月 5 日營署建管字第 0960066744 號函已有明示。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對不動產仲介業經紀人員收取帶客看屋費用是否違法乙案。

內政部營建署 97.1.14 營署建管字第 0970001652 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。」、「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。．．．」、「有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約定之。」、「管理委員會之職務如下：一、區分所有權人會議決議事項之執行。．．．十三、其他依本條例或規約所定事項。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 3 條第 9 款、第 10 條第 2 項、第 23 條第 1 項及第 36 條分別定有明文，故管理委員會依上開條文規定執行公寓大廈管理維護工作。至於所詢公寓大廈管理委員會對不動產仲介業經紀人員收取帶客看屋費用乙事，係屬私權，如有爭議，宜循司法途徑解決。

▲關於公寓大廈管理委員執行管理維護工作之疑義乙案。

內政部營建署 97.4.1 營署建管字第 0970015922 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。」、「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。」、「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。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第3條第9款、第11款、第29條第2項及第42條分別訂有明文。又按同條例施行細則第11條規定：「本條例第三十六條所定管理委員會之職務，除第七款至第九款、第十一款及第十二款外，經管理委員會決議或管理負責人以書面授權者，得由管理服務人執行之。但區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」。故有關公寓大廈管理委員會執行管理維護工作，或將其委任或僱傭管理服務人執行之疑義乙節，請依上開條文規定辦理。

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

第三十八條 管理委員會有當事人能力。

管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

第三十九條 管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務。

第四十條 第三十六條、第三十八條及前條規定，於管理負責人準用之。

第四章 管理服務人

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

▲關於函詢一家公司可否同時取得保全業執照及公寓大廈管理服務業執照乙案。

內政部營建署 97.11.6 營署建管字第 0970067022 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。」、「管理維護公司從事下列建築物管理維護業務：.....五、公寓大廈及其週圍環境安全防災管理維護事項。前項管理維護業務，涉及其他行業專業法規規定時，應經公寓大廈管理組織及管理維護公司以契約約定，委託經領有各該目的事業法規許可之業者辦理。」為公寓大廈管理條例第 41 條、第 43 條及公寓大廈管理服務人管理辦法第 15 條所明定；次按本署 94 年 11 月 29 日營署建管字第 0940062854 號函釋：「.....故修正後之條例及辦法，對於公寓大廈管理維護公司未定有須專業經營之限制規定，其經營公寓大廈管理維護以外之業務時，當依其他法令之規定辦理。」，併予參考。至於貴院函詢保全業執照乙項，非本署權責，涉及保全業法之規定，請逕向主管機關警政署洽詢。

第四十二條 公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議，得委任或僱傭領有中央主管機關核發之登記證或認可證之公寓大廈管理維護公司或管理服務人員執行管理維護事務。

▲關於函詢可否以「物業管理公司」名義執行公寓大廈管理維護事務之疑義乙案。

內政部營建署 97.1.21 營署建管字第 0970003215 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。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 41 條及第 42 條分別定有明文，又按公寓大廈管理服務人管理辦法第 8 條規定：「公寓大廈管理維護公司（以下簡稱管理維護公司）之公司名稱中應標示公寓大廈管理維護字樣。」，故所詢旨揭公司執行公寓大廈管理維護事務，當依上開條文規定辦理。如違反上開條例第 42 規定，未經領得登記證而營業，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執行公寓大廈管理維護服務業務者，當由直轄市、縣（市）主管機關依同條例第 50 條規定處罰。

▲關於 貴庭囑查「○○○公寓大廈管理維護股份有限公司」可否從事法律諮詢及法院出庭事務乙案。

內政部營建署 97.6.11 營署建管字第 0970032025 號

按「公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議，得委任或僱傭領有中央主管機關核發之登記證或認可證之公寓大廈管理維護公司或管理服務人員執行管理維護事務。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 42 條所明定，又按公寓大廈管理服務人管理辦法（以下簡稱辦法）第 15 條第 1 項及第 2 項規定：「管理維護公司從事下列建築物管理維護業務：一、公寓大廈一般事務管理服務事項。二、建築物及基地之維護及修繕事項。三、建築物附屬設施設備之檢查及修護事項。四、公寓大廈之清潔及環境衛生之維持事項。五、公寓大廈及其週圍環境安全防災管理維護事項。」、「前項管理維護業務，涉及其他行業專業法規規定時，應經公寓大廈管理組織及管理維護公司以契約約定，委託經領有各該目的事業法規許可之業者辦理。」。另按「修正後之條例及辦法，對於公寓大廈管理維護公司未定有須專業經營之限制規定，其經營公寓大廈管理維護以外之業務時，當依其他法令之規定辦理。」為本署 94 年 11 月 29 日營署建管字第 094006854 號函所明示。至關 貴庭囑查「○○○公寓大廈管理維護股份有限公司」係領有本部核發登記證（登

記證書字號：內營管維字第 40G88000xx 號），可執行公寓大廈管理維護，其可否從事法律諮詢及法院出庭事務，如屬上開辦法第 15 條第 1 項規定經營公寓大廈管理維護以外之業務時，當依其他法令之規定辦理。

▲關於函陳建議於本署網站公告公寓大廈管理實務問題等資料及函詢公寓大廈管理條例疑義乙案。

內政部營建署 97.9.5 營署建管字第 0972915326 號

- 一、有關住戶得否選任管理委員會委員乙節，按「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 29 條第 5 項所明定。另委員選任得否委託他人行使投票，本署 96 年 7 月 5 日營署建管字第 0960035580 號書函業有明釋。
- 二、按「管理服務人：指由區分所有權人會議決議或管理負責人或管理委員會僱傭或委任而執行建築物管理維護事務之公寓大廈管理服務人員或管理維護公司。」、「公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議，得委任或僱傭領有中央主管機關核發之登記證或認可證之公寓大廈管理維護公司或管理服務人員執行管理維護事務。」為公寓大廈管理條例第 3 條第 11 款及第 42 條所明定，故公寓大廈委任或僱傭管理服務人應依上開條例辦理。至於公寓大廈管理條例函令解釋及問與答彙編業已登載於本署網站（<http://www.cpami.gov.tw/>）供民眾查詢，併予說明。

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。

▲有關貴公司指派未領有合格證照人員，至○○公寓大廈執行管理維護業務乙案，請於文到 1 個月內改正。

內政部 97.5.12 內授營建管字第 0970074657 號

按公寓大廈管理條例第 43 條第 1 款及第 2 款、第 51 條第 1 款規定「公寓大廈管理維護公司，應依下列規定執行業務：一、應依規定類別，聘僱一定人數領有中央主管機關核發認可證之繼續性從業之管理服務人員，並負監督考核之責。二、應指派前款之管理服務人員辦理管理維護事務。」、「公寓大廈管理維護公司，違反第四十三條規定者，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。」，合先敘明，依上開台北縣政府工務局 97 年 4 月 28 日函表示，貴公司受○○公寓大廈管理委員會委任執行管理維護事務，惟指派之管理服務人員○○○君未領有中央主管機關核發之認可證，已違反上開條例第 43 條第 2 款規定，請確依規定指派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，並依條例第 51 條規定於文到 1 個月內改正，屆期不改正者，將依同條文規定處罰。

▲關於○○公寓大廈管理維護股份有限公司函陳派駐社區管理服務人員任用資格乙案。

內政部營建署 97.7.31 營署建管字第 0970043510 號

有關公寓大廈管理維護公司派駐之人員是否須領有管理服務人員認可證乙節，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。」、「管理維護公司應具有下列條件：一、資本額在新臺幣一千萬元以上。二、置有事務管理人員 4 人以上，及技術服務人員 4 人以上。……」、「……」。至於公寓大廈管理維護公司是否須派駐人員於大樓服務，查條例及辦法尚無相關規定，屬雙方契約約定事宜，惟前揭派駐人員如未領有認可證，即不得從事公寓大廈管理維護事務，非得由雙方以契約約定排除之，本部營建署 94

年 2 月 22 日營署建管字第 0940003945 號書函說明二末段文字併予修正。」為公寓大廈管理條例第 43 條第 1 款、第 2 款、公寓大廈管理服務人管理辦法第 7 條所明定及本部 94 年 7 月 13 日台內營字第 0940084447 號書函業有明示。至於旨揭公寓大廈管理維護公司派駐之人員是否須領有管理服務人員認可證，案涉個案事實認定，應請本於職權依前開規定據以認定查處。

▲關於函詢一家公司可否同時取得保全業執照及公寓大廈管理服務業執照乙案。

內政部營建署 97.11.6 營署建管字第 0970067022 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。」、「管理維護公司從事下列建築物管理維護業務：.....五、公寓大廈及其週圍環境安全防災管理維護事項。前項管理維護業務，涉及其他行業專業法規規定時，應經公寓大廈管理組織及管理維護公司以契約約定，委託經領有各該目的事業法規許可之業者辦理。」為公寓大廈管理條例第 41 條、第 43 條及公寓大廈管理服務人管理辦法第 15 條所明定；次按本署 94 年 11 月 29 日營署建管字第 0940062854 號函釋：「.....故修正後之條例及辦法，對於公寓大廈管理維護公司未定有須專業經營之限制規定，其經營公寓大廈管理維護以外之業務時，當依其他法令之規定辦理。」，併予參考。至於貴院函詢保全業執照乙項，非本署權責，涉及保全業法之規定，請逕向主管機關警政署洽詢。

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。

▲有關公寓大廈具有區分所有權人身分之主任委員、管理委員會遲未召開區分所有權人會議時，可否由區分所有權人互推一人為召集人召開之疑義乙案。

內政部 97.4.16 內授營建管字第 0970063004 號

- 一、按「區分所有權人會議除第二十八條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員喪失區分所有權人資格日起，視同解任。無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人。．．．」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 25 條第 3 項所明定，又按「．．．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皆得為區分所有權人會議之召集人。」為本部 95 年 4 月 24 日內授營建管字第 0950802206 號函所明釋，故區分所有權人依條例第 25 條第 2 項第 2 款規定請求召開區分所有權人會議時，當依同條例第 25 條第 3 項規定，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人。無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，始得由區分所有權人互推一人為召集人。
- 二、至於上開會議召開之合理期限，在符合條例第 30 條規定下，得於書面請求內載明，避免召集人延宕開會，且召集人違反條例第 25 條所定召集義務時，由直轄市、縣（市）主管機關依條例第 47 條第 1 款規定處罰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰，上開本部 95 年 4 月 24 日內授營建管字第 0950802206 號函說明三已有明釋。

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。

.....

▲關於函陳公寓大廈管理委員會未執行住戶違規情事制止疑義乙案。

內政部營建署 97.9.5 營署建管字第 0970051735 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。.....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。」、「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。」、「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。」分別為公寓大廈管理條例第 9 條第 2、4 項、第 15 條、第 36 條第 5 款、第 48 條第 4 款所明定，故管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由未執行上開規定住戶違規情事制止者，應依上開規定辦理。至於涉個案事實認定部分，應請本於權責，依前開規定據以辦理。

▲有關台端陳為○○○社區消防設備不足遭罰，管理委員會未盡管理之責乙案。

內政部 97.10.2 台內營字第 0970157831 號

一、卷查公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 10 條第 2 項、第 36 條、第 48 條分別規定：「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。」、「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。」、「有下列行為之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣一千元以上五千元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：.....四、管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由未執行第三十六條第一款、第五款至第十二款所定之職務，顯然影響住戶權益者。」，合先敘明。

- 二、關於函陳本案消防設備不足及發電機房外移等事項，如係共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良事項，管理委員會不依上述規定辦理，基於條例「社區自治」精神，本案得提經貴社區之區分所有權人會議決議，如經踐行本條例有關區分所有權人會議規定程序後之決議事項，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。

▲關於函詢住戶於公寓大廈內經營牛肉麵店應否投保公共意外責任險之疑義乙案。

內政部營建署 97.6.18 營署建管字第 0970033937 號

按「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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 17 條第 1 項所明定，又有關公寓大廈住戶經營小吃且使用瓦斯桶，是否應投保公共安全責任意外保險乙節，本署 90 年 8 月 20 日 90 營署建管字第 048607 號函示在案。至於住戶違反條例第 17 條所定投保責任保險之義務者，由直轄市、縣（市）主管機關依條例第 49 條第 1 項第 5 款規定處罰。另按「公寓大廈公共意外責任保險投保及火災保險費差額補償辦法」第 4 條規定：「依本條例投保之公共意外責任保險，其最低保險金額如下：一、每一個人身體傷亡：新臺幣二百萬元。二、每一事故身體傷亡：新臺幣一千萬元。三、每一事故財產損失：新臺幣二百萬元。四、保險期間總保險金額：新臺幣二千四百萬元。」。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。

▲關於函詢公寓大廈社區財務管理委員請辭卻拒絕辦理移交乙案。

內政部營建署 97.11.11 營署建管字第 0970068596 號

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。.....」分別為公寓大廈管理條例第 20 條、第 49 條所明文規定，本案請依上開條文規定辦理。

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。

▲關於函詢公寓大廈管理維護公司執行公寓大廈管理維護之疑義乙案。

內政部營建署 97.1.8 營署建管字第 0960073557 號

- 一、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。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 41 條及第 42 條分別定有明文，又按公寓大廈管理服務人管理辦法第 15 條第 1 項及第 2 項規定：「管理維護公司從事下列建築物管理維護業務：一、公寓大廈一般事務管理服務事項。二、建築物及基地之維護及修繕事項。三、建築物附屬設施設備之檢查及修護事項。四、公寓大廈之清潔及環境衛生之維持事項。五、公寓大廈及其週圍環境安全防災管理維護事項。」、「前項管理維護業務，涉及其他行業專業法規規定時，應經公寓大廈管理組織及管理維護公司以契約約定，委託經領有各該目的事業法規許可之業者辦理。」，故有關建築物管理維護事務之執行，依上開條文規定辦理。至於違反上開條例第 42 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）主管機關依同條例第 50 條規定處罰。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）主管機關洽詢。至關所詢涉及保全業法部分，請逕向主管機關警政署洽詢。
- 二、另按條例第 21 條規定：「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。」，故有關住戶積欠應繳納之管理費用時，由管理負責人或管理委員會依上開條文規定辦理。

▲台端所詢有關公寓大廈管理服務人員換證回訓講習事宜乙案。

內政部營建署 9712.1 營署建管字第 0970072924 號

按「公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議，得委任或僱傭領有中央主管機關核發之登記證或認可證之公寓大廈管理維護公司或管理服務人員執行管理維護事務。」、「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 42 條及第 50 條所明定，另按「管理服務人員申請換發認可證，應檢附下列文件：一、申請書。二、原認可證正本。三、最近五年內參加中央主管機關舉辦或委託之相關機構、團體辦理訓練三十小時以上之證明文件。但其認可證有效期限自本辦法中華民國九十四年七月十四日修正生效日起不足三年者，免附。」公寓大廈管理服務人管理辦法第 5 條定有明文，故有關管理服務人員換證回訓講習事宜，仍請依上開條文規定辦理。

▲有關貴府函為○○公寓大廈管理維護股份有限公司聘僱之管理服務人員○○君逾期未辦理換發認可證，至該社區執行管理維護業務乙案。

內政部營建署 97.12.16 營署建管字第 0970074962 號

卷查該人員於 92 年 11 月xx日領有本部核發之公寓大廈管理服務人員認可證，但該認可證（有效期限至 97 年 11 月xx日）已逾有效期限業已無效，按公寓大廈管理條例第 42 條及第 50 條規定「公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議，得委任或僱傭領有中央主管機關核發之登記證或認可證之公寓大廈管理維護公司或管理服務人員執行管理維護事務。」、「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。」，宜請貴府本諸職權依法核處。

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。

▲關於貴府核發 94 府都建使字第 177 號使用執照之成立管理組織報備之疑義乙案。

內政部營建署 97.5.7 營署建管字第 0970023858 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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 53 條所明定，又按同條例施行細則第 12 條第 1 款規定：「本條例第五十三條所定其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區，指下列情形之一：一、依建築法第十一條規定之一宗建築基地。」，故旨揭使用執照係屬一宗建築基地，具有 40 戶之公寓大廈及 26 戶各自獨立使用之建築物，倘合併成立一管理組織時，其管理及組織事宜，請依上開條文規定辦理。

▲關於函詢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 97.7.23 營署建管字第 0970041463 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，指下列情形之一：三、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。」分別為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 53 條及條例施行細則第 12 條第 3 款所明定，其立法目的，係就集居地區之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性者，為利共同事務之推展及自主性管理，準用條例有關管理及組織之規定。至於前開所定之建築物、公寓大廈準用本條例之管理及組織事宜，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。

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。

▲關於公寓大廈管理條例施行前已建築完成之公寓大廈，成立管理委員會之疑義乙案。

內政部營建署 97.1.16 營署建管字第 0970001497 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二十五條第四項規定（註：應為第 25 條第 3 項），互推一人為召集人，並召開第一次區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 55 條第 1 項所明定，又按條例第 30 條第 1 項及第 2 項規定：「區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得以公告為之；公告期間不得少於二日。」、「管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。」，即區分所有權人會議之開會，依上開條文規定，其會議決議之成立，依同條例第 31 條及第 32 條規定。至於公寓大廈管理委員會之成立，其適用之範圍，公寓大廈管理組織申請報備處理原則第 2 點定有明文，故旨揭公寓大廈成立管理委員會之疑義乙節，請依上開條文規定辦理。另貴府得依條例第 55 條第 3 項規定分期、分區、分類（按樓高或使用之不同等分）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，並向主管機關報備。

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

前項規約草約經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。

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

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

第一項共用部分之圖說，應包括設置管理維護使用空間之詳細位置圖說。本條例中華民國九十二年十二月九日修正前，領得使用執照之公寓大廈，得設置一定規模、高度之管理維護使用空間，並不計入建築面積及總樓地板面積；其免計入建築面積及總樓地板面積之一定規模、高度之管理維護使用空間及設置條件等事項之辦法，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

▲關於起造人於申請建造執照時檢附之規約草約，其內容涉及公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項規定之行為，於承受人簽署同意後，如違反時可否依同條例第 49 條第 1 項第 2 款規定處罰之疑義乙案。

內政部 97.2.4 內授營建管字第 0970800780 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。」、「公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。」、「前項規約草約經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 8 條第 1 項及第 56 條第 1 項、第 2 項分別定有明文，故上開「規約草約」對於條例第 8 條第 1 項所稱公寓大廈周圍上下、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、鐵鋁窗或其他類似行為之限制，起造人於申請建造執照時，如已向直轄市、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。惟住戶違反時，依條例第 8 條規定，該規約草約尚須由管理負責人或管理委員會向直轄市、縣（市）主管機關完成報備，並經其制止而不遵從後，始得以違反條例第 8 條第 1 項規定，由直轄市、縣（市）主管機關依條例第 49 條第 1 項第 2 款規定處罰。

- 二、至於公寓大廈尚未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前，依條例第 28 條第 3 項規定，起造人為公寓大廈之管理負責人，故起造人得依條例第 56 條第 2 項規定，將承受人簽署同意後之規約草約，視為規約，向直轄市、縣（市）主管機關完成報備。

▲關於函詢公寓大廈外牆面管理使用之疑義乙案。

內政部營建署 97.2.22 營署建管字第 0970008838 號

- 一、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。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 56 條第 1 項及第 3 項第 1 款分別定有明文，又「按外牆依建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 19 款（現行第 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。」為本部 91 年 3 月 22 日台內營字第 0910082290 號函所明釋，故公寓大廈共用部分或專有部份之認定，請依前揭條文規定及函釋說明辦理。
- 二、另按條例第 8 條第 1 項規定：「公寓大廈周圍上下、外牆面、．．．，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。」，故公寓大廈外牆面行為之限制，上開條文已有明定。又有關條例第 8 條執行之疑義，本署 93 年 8 月 27 日營署建管字第 0932913778 號函示在案，併請參考。如尚有個案事實認定之疑義，係屬地方政府職權，請檢具具體資料逕向○○○政府洽詢。

▲為貴府針對依公寓大廈管理條例規定成立之管理委員會所使用空間訂定「設計規範」乙案。

內政部 97.2.26 台內營字第 0970023587 號

一、按行政程序法所稱行政規則，該法第 159 條定有明文。又行政機關為協助屬官統一解釋法令、認定事實、及行使裁量權，而訂頒之解釋性規定及裁量基準之行政規則，應由其首長簽署，並登載於政府公報發布之，為同法第 160 條所明定。至旨揭設計規範，若屬上開行政規則之性質，宜依上開規定本於權責依法辦理，毋須報部備查。

二、有關旨揭設計規範本部意見如下，請參考：

(一) 旨揭設計規範(一)所擬規定「樓地板面積未達 10 平方公尺者，應設置 10 平方公尺」乙節，似涉人民權利義務，貴府以行政規則訂定，於法制上恐欠妥適。

(二) 按公寓大廈管理條例第 56 條第 5 項規定：「本條例中華民國九十二年十二月九日修正（修正公布日期應為 92 年 12 月 31 日）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。」，又貴府依上開條例規定訂定「臺北市公寓大廈管理維護使用空間設置辦法」，其適用對象依條例第 56 條第 5 項及上開辦法第 2 條規定為 93 年 1 月 1 日以前，領得使用執照之公寓大廈。故旨揭設計規範(二)擬規定，97 年 3 月 31 日前首次掛號申請建造執照者，其未設置或設置不足之公寓大廈管理維護使用空間者，准比照「臺北市公寓大廈管理維護使用空間設置辦法」申請設置乙節，抵觸上開條例第 56 條第 5 項規定適用範圍。

(三) 另查「建築技術規則」建築設計施工編第 162 條第 1 項第 2 款但書規定，機電設備空間、安全梯之梯間、緊急昇降機之機道、特別安全梯與緊急昇降機之排煙室及管理委員會使用空間面積之和，不得超過都市計畫法規或非都市土地使用管制規則規定該基地容積之百分之十五。故旨揭設計規範(三)擬規定，依前條設置者，得免受建築技術規則建築設計施工編第 162 條第 1 項第 2 款但書百分之十五上限之限制乙節，抵觸「建築技術規則」建築設計施工編第 162 條第 1 項第 2 款規定。

▲關於公寓大廈規約及規約草約適用之疑義乙案。

內政部營建署 97.3.12 營署建管字第 0970012342 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。」、「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。另按「『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。」為本署 96 年 2 月 5 日營署建管字第 0960005267 號書函所明示。
- 二、另本部依條例第 60 條訂定之「規約範本」，係供起造人依同條例第 56 條訂定規約草約之參考，至日後區分所有權人自得再依同條例第 30 條至第 32 條及第 34 條規定程序，訂定規約。至關所詢規約或規約草約是否報備之疑義乙節，本部業以 94 年 8 月 15 日內授營建管字第 0940085330 號函及 97 年 2 月 4 日內受營建管字第 0970800780 號函釋在案，併請參考。

▲關於公寓大廈管理條例施行前已約定專用部分，於條例施行後訂定規約時得否變更及其效力疑義乙案。

內政部營建署 97.10.16 營署建管字第 0972918391 號

按「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。」、「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。」、「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：……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。」、「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。」公寓大廈管理條例第 3 條第 5 款、第 12 款、第 33 條、第 56 條第 1 項分別定有明文。至關所述公寓大廈管理條例施行前建商與買受人間之契約已約定專用部分，於條例施行後訂定規約時可否變更乙節，涉當事人原買賣契約效力，如有爭議，宜請逕循司法途徑解決。

▲關於函詢公寓大廈增設停車位出售（租）予大廈區分所有權人以外之特定人疑義乙案。

內政部營建署 97.10.24 營署建管字第 0970064495 號

按「公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 58 條第 2 項規定『法定停車位』為共用部分，不得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。至於『獎勵增設停車位』及『自行增設停車位』，係屬共用部分或專有部分應依條例第 56 條第 1 項及本部 85 年 3 月 11 日台（85）內營字第 8572341 號函示規定於申請建造執照之圖說標示。另依條例第 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。』」為本部 94 年 2 月 23 日台內中地字第 0940724353 函所明示。至於所詢停車位出售（租）乙節，本署 94 年 3 月 4 日營署建管字第 0940010299 號書函已有明示，請依前開函示說明辦理。至於地下室車道之買賣，涉登記相關業務，係屬本部地政司主管業務。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（以下簡稱條例）第 57 條之執行疑義乙案。

內政部營建署 97.4.18 營署建管字第 0970021117 號

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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 57 條第 1 項所明定，故上開條例所稱「公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備」之移交事項，包括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、消防及管線圖說之移交，以及現場針對水電、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之移交。另有關係例第 57 條之執行疑義，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決議已有明釋在案。

▲關於函詢起造人未依公寓大廈管理條例第 57 條規定履行點交義務疑義乙案。

內政部營建署 97.12.1 營署建管字第 0970073651 號

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。」、「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。.....。」分別為條例第 57 條及第 49 條所明定，本案請依上開規定辦理。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。

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。

▲關於公寓大廈停車空間等使用之疑義乙案。

內政部營建署 97.2.1 營署建管字第 0973040031 號

- 一、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。」、「前項規約草約經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 56 條第 1 項及第 2 項所明定，故公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之標示，依上開條文規定辦理。惟該約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體，依條例第 23 條第 2 項第 1 款規定，非經載明於規約者，不生效力。
- 二、另按條例第 58 條第 2 項（修法前為第 45 條第 2 項）所稱：「公寓大廈之起造人或建築業者，不得將共用部分，包含法定空地、法定停車空間及法定防空避難設備，讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權」係指不得將上開項目讓售或設定專用使用權予未取得專有部分者。至關法定防空避難設備及法定停車空間之產權登記事宜，仍依本部 80 年 9 月 18 日台（80）內營字第 8071337 號函辦理，為本部 85 年 7 月 2 日台（85）內營字第 8572920 號函釋在案。又關於建築物附設法定防空避難設備及法定停車空間以外之停車空間管理與產權登記，查本部 81 年 9 月 21 日台（81）內營字第 8104762 號函已有明文。
- 三、「依公寓大廈管理條例第 45 條第 2 項（修法後為第 58 條第 2 項）規定，法定停車空間明列為共用部分。至獎勵、增設之停車空間，如非位於法定空地、法定防空避難設備範圍內，得為專有部分；如屬共用部分但無同條例第七條規定不得為約定專用部分情形者，得約定專用。」為本署 91 年 5 月 20 日營署建管字第 0912907224 號函所明示。又公寓大廈地下停車位使用之疑義，本署 94 年 4 月 3 日營署建管字第 0940010299 號書函示在案。
- 四、另按「外牆依建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 19 款（修法後為第 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。」為本部 91 年 3 月 22 日台內營字第 0910082290 號函所明釋。至於條例第 8 條規定及執行之疑義，本部 93 年 3 月 8 日台內營字第 0930082552 號函及本署 93 年 8 月 27 日營署建管字第 0932913778 號函示在案。

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

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

前項調處委員會之組織，由內政部定之。

第 六十 條 規約範本，由中央主管機關定之。

第五十六條規約草約，得依前項規約範本制作。

▲關於公寓大廈規約及規約草約適用之疑義乙案。

內政部營建署 97.3.12 營署建管字第 0970012342 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。」、「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。另按「『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。」為本署 96 年 2 月 5 日營署建管字第 0960005267 號書函所明示。
- 二、另本部依條例第 60 條訂定之「規約範本」，係供起造人依同條例第 56 條訂定規約草約之參考，至日後區分所有權人自得再依同條例第 30 條至第 32 條及第 34 條規定程序，訂定規約。至關所詢規約或規約草約是否報備之疑義乙節，本部業以 94 年 8 月 15 日內授營建管字第 0940085330 號函及 97 年 2 月 4 日內受營建管字第 0970800780 號函釋在案，併請參考。

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。