

正本

檔 號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

11066

臺北市信義區永吉路168號6樓之2

受文者：臺北市公寓大廈管理維護商
業同業公會

發文日期：中華民國104年11月12日

發文字號：北市都建字第10415394300號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

地址：11008臺北市信義區市府路1號低南
區1樓

承辦人：姚芳怡

電話：1999(外縣市02-27208889)轉8344

傳真：27238933

主旨：函轉內政部營建署，關於公寓大廈區分所有權人會議召集人
疑義函釋乙案，請協助轉知所屬會員，請查照。

說明：

- 一、依據內政部營建署104年11月4日營署建管字第1040816514號
函辦理。
- 二、本案納入本局104年內政部建築管理法規彙編第066號，目錄
第四組編號第014號。

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

副本：

局長 柯洲民

建築管理工程處處長 陳煌城 決行

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：10556臺北市八德路2段342號（營建署）

聯絡人：陳雅芳

聯絡電話：02-87712684

電子郵件：fanny108@cpami.gov.tw

傳真：02-87712709



受文者：臺北市府

發文日期：中華民國104年11月4日
發文字號：台內營字第1040816514號
速別：最速件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：關於公寓大廈區分所有權人會議召集人疑義1案，請查照。

說明：

- 一、復貴局104年10月16日北市都建字第10469526300號函及依據達文西個資暨高科技法律事務所104年10月23日104年度君字第104040003-021號函辦理。
- 二、「按公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第25條規定：「.....區分所有權人會議除第28條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人.....是管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員如具區分所有權人身分者，均得為召集人.....即除條例第28條規定外，區分所有權人會議之召集人，均應具區分所有權人資格，如具有區分所有權人身分之管理委員2人以上時，除規約另有規定或區分所有權人會議已有決議外，應經管理委員互推產生召集人；.....綜上，如公寓大廈區分所有權人會議之召集人未經依上開規定互推



臺北市府 1041104



AAAA10415394300



裝

訂



線

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

三、據條例第3條第7款規定：「區分所有權人會議：指區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議。」故區分所有權人召集全體區分所有權人所舉行之會議，如非屬條例所定之區分所有權人，自無依條例規定參與推選或被推選為區分所有權人會議召集人及區分所有權人會議之適用。

四、依會議規範第4條規定：「開會額數 各種會議之開會額數，依左列規定：（一）永久性集會，得自定其開會額數。如無規定，以出席人超過應到人數之半數，始得開會。前款應到人數，以全體總數減除因公、因病人數計算之。（二）處理議案之委員會，應有全體委員過半數之出席，始得開會。.....」另同規範捌已定有表決之規定，有關區分所有權人會議召集人推選得參照上開規範規定辦理。

五、另按條例第30條規定：「區分所有權人會議，應由召集人於開會前10日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得以公告為之；公告期間不得少於2日。.....」已有明定，至如具有區分所有權人身分之管理委員2人以上時，除規約另有規定或區分所有權人會議已有決議外，應經管理委員互推產生召集人，其互推程序、方式及結果、公告形式與內容等節，條例尚





無明定，宜由各公寓大廈本於社區自治精神於區分所有權人會議決議或規約中明定。

六、至有關台北市東方麒麟大廈社區所召開之區分所有權人會議召集人身分與會議效力一節，涉屬個案事實認定，係屬貴管權責，請依有關規定，本於職權核處逕復陳情人。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：6直轄市、臺灣省14縣（市）政府、福建省連江縣政府、金門縣政府、經濟部水利署臺北水源特定區管理局、經濟部加工出口區管理處、科學工業園區管理局、交通部臺灣區國道高速公路局、墾丁國家公園管理處、玉山國家公園管理處、陽明山國家公園管理處、雪霸國家公園管理處、太魯閣國家公園管理處、金門國家公園管理處、海洋國家公園管理處、台江國家公園管理處、科技部南部科學工業園區管理局、科技部中部科學工業園區管理局、行政院農業委員會屏東農業生物技術園區籌備處、達文西個資暨高科技法律事務所、內政部法規委員會、營建署資訊室（請協助刊登網站）、建築管理組

2015-11-04
09:32:00

裝

訂

線

