

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

受文者：臺北市公寓大廈管理維護商業
同業公會

地址：11008 臺北市信義區市府路1
號

承辦人：陳璿任

電話：02-27208889 轉 2714

電子信箱：bm1898@mail.taipei.gov.
tw

發文日期：中華民國109年7月9日

發文字號：北市都建字第1090128109號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：函轉內政部釋示有關區分所有權人死亡，未辦理繼承時，
於區分所有權人會議及管理委員會議中，應由誰及如何行
使權利事宜1案，請協助轉知所屬會員，請查照。

說明：

- 一、依內政部109年7月1日內授營建管字第1090811143號函辦
理。
- 二、本案納入本局109年內政部建管法令函釋彙編第070號，
目錄第3組編號第1號。

正本：臺北市建築師公會、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會、中華民國全國
建築師公會、臺北市公寓大廈管理維護商業同業公會、中華民國公寓大廈管理服
務職業總工會、台北市公寓大廈管理服務業職業工會、台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、社團法人台灣物業管理產業協會、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 黃景茂

本案依分層負責規定授權業務主管決行

內政部 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號
(營建署)

聯絡人：陳雅芳

聯絡電話：0287712684

電子郵件：fanny108@cpami.gov.tw

傳真：0287712709

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國109年7月1日

發文字號：內授營建管字第1090811143號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明四 (1091139284_1090811143_109D2020329-01.pdf)

主旨：關於貴府函陳所轄西屯區皇城街23號皇城園邸社區住戶函詢區分所有權人死亡，未辦理繼承時，於區分所有權人會議及管理委員會議中，應由誰及如何行使權利1案，復請查照。

說明：

- 一、依據本部營建署案陳貴府109年5月8日府授都住寓字第1090107024號函辦理。
- 二、按「因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權。」
「繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。但權利、義務專屬於被繼承人本身者，不在此限。」為民法第759條及第1148條所分別明定，故繼承人自繼承開始時，即取得房屋之所有權，成為區分所有權人，合先敘明。
- 三、次依「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

臺北市政府 1090701



AAAA1090128109

車空間建築物所有權者。」、「管理委員會：指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。」、「主任委員、管理委員之選任、解任、權限及委員人數召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。」、

「公寓大廈之住戶非該專有部分之區分所有權人者，除區分所有權人會議之決議或規約另有規定外，得被選任、推選為管理委員、主任委員或管理負責人。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第3條第8款、第9款及第29條第2項、第5項分別定有明文，故旨揭所詢管理委員、主任委員或管理負責人資格，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，自得被選任、推選為管理委員、主任委員或管理負責人。

四、次依「.....各公寓大廈自得就相關消極資格之條文加以訂定或修正，如貴社區規約定有管理委員消極資格之相關條文規定時，其管理委員有該條文所列情事之一者，自不得充任之，其已充任者，即當然解任.....另上開規約之訂定或修正，依條例第3條第12款規定，須經區分所有權人會議決議，其決議之成立，當依條例第30條至第32條及第34條之規定辦理，如因規約內容產生執行疑義，除得再召開區分所有權人會議作成決議外，如有爭議，係屬私權，宜循司法途徑解決.....」為本署96年8月8日營署建管字第0960041955號函（如附件）所明示。

五、來函所詢事宜，應依上開規定及函釋辦理。如有爭執，係

屬私權，宜請民眾洽貴府依上開規定組設之公寓大廈爭議
事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

正本：臺中市政府

副本：臺北市政府、新北市政府、桃園市政府、臺南市政府、高雄市政府、臺灣省14縣
(市)政府、本部營建署(資訊室(請協助刊登網站)、建築管理組)(均含附件)



