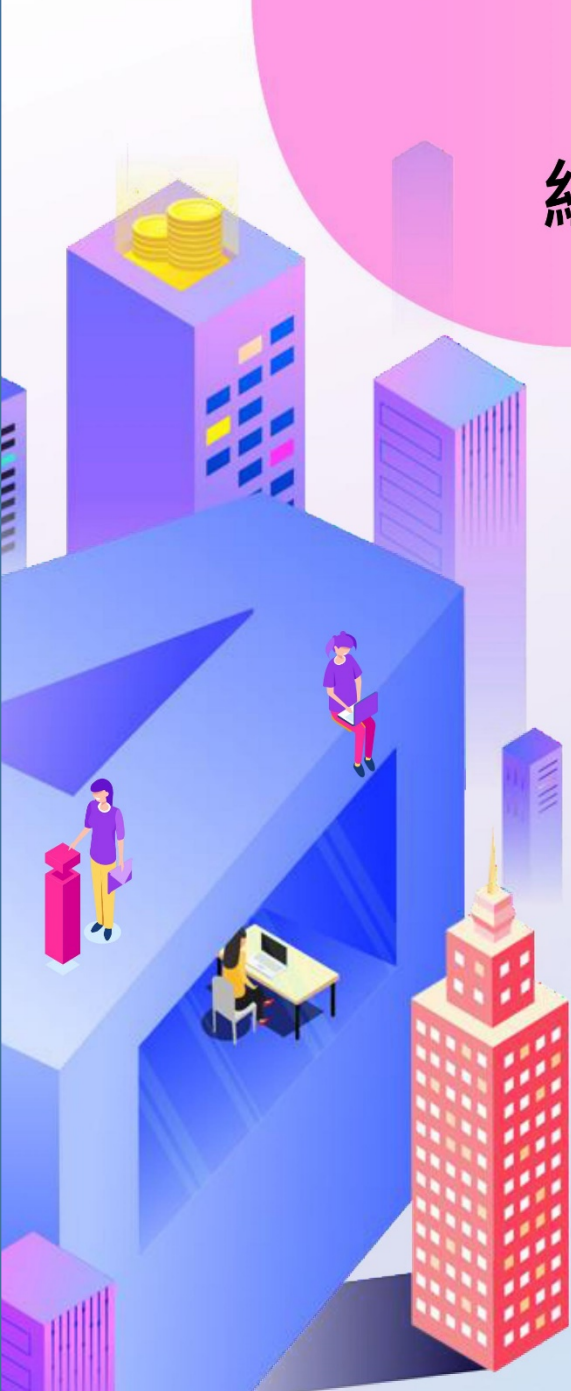


臺北市公寓大廈管理 組織報備申請參考範本



目錄

臺北市公寓大廈管理組織報備申請參考範本	2
第一章 公寓大廈基本資料	5
壹、建築物基本資料	5
貳、區分所有權人與住戶基本資料	8
第二章 區分所有權人會議	9
壹、會議屬性與召開時機	9
貳、召集人資格與推舉	11
參、出席會議資格與所有權計算	13
肆、會議召開程序	16
伍、會議重新招開	17
陸、議案成立之要件	18
柒、會議記錄繕寫與送達公告	22
捌、疫情時期會議之召開	23
第三章 規約	25
壹、規約成立要件	25
貳、規約制定注意事項	27
第四章 管理組織	31
壹、管理組織之類型	31
貳、管理組織之選任與解任	32
參、管理組織任期規定	35
肆、管理組織運作實務	38
第五章 管理報備事項作業規範	51
壹、管理報備作業程序與報表範例	56
貳、管理報備事項與未報備差異性	79
參、管理報備程序與爭議處理	81
第六章 報備組織可申請補助事項	82

大廈管理組織報備申請參考範本

管理組織成立、報備流程與參照之法令規定說明

資料建立

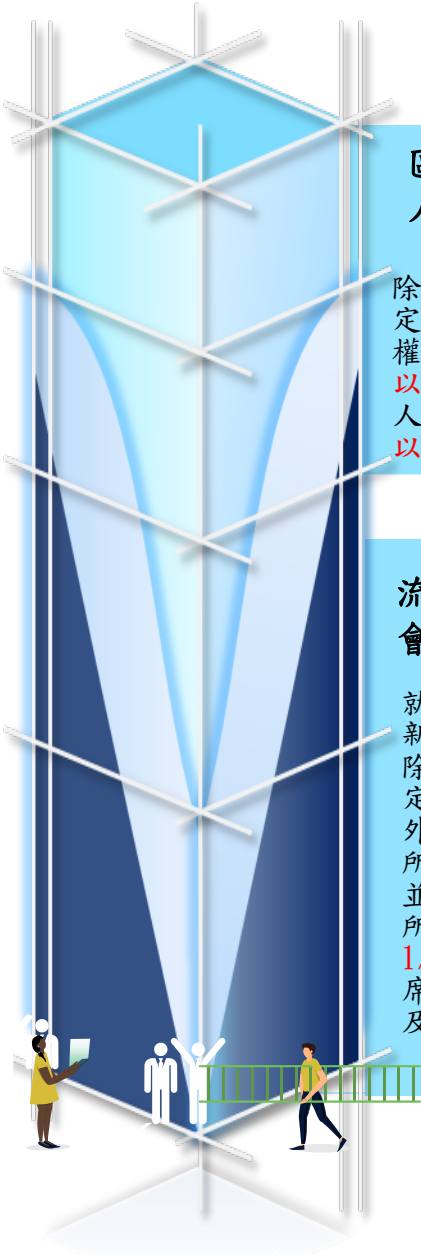
建立建築物與
住戶基本資料

- 一、建築物與基地相關基本資料請依使用執照內容登載並應相符。
- 二、社區平面圖應包含竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說與使用區分標示之詳細圖說。
- 三、參照「公寓大廈管理報備事項處理原則」區分所有權人名冊應登錄資料建置區分所有權人基本資料，住戶資料擇需要蒐整。

推選召集人

法定召集人：
新建建築物
互推召集人：
既有建築物

- 一、載於同一張建築執照(屬同一宗基地)具有2戶以上區分所有建築物，且建築物由專有部分與共用部分構成，並具有建築基地者，即可成立公寓大廈管理組織。
- 二、新建建築物由起造人負責召集[[條例§28 I](#)]。
- 三、既有建築物召集人身分之要求與產生方式[[條例§25 III](#)]。
- 四、區分所有權人互推召集人之規定[[細則§7 I、II](#)]。



區分所有權人會議召開

除規約另有規定外，區分所有權人及比例 **2/3 以上** 出席，出席人數及比例 **3/4 以上** 同意

流會重新召集會議

就同一議案重新召集會議；除規約另有規定出席人數外，需有區分所有權人 3 人並人數與區分所有權比例 **1/5 以上** 出席，出席人數及比例 **過半數**

- 一、召開會議的通知方法[條例§30 I]。
- 二、代理出席會議之限制[條例§27 III]。僅可以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席；每位受託人之受託不得超過全部區分所有權或人數 1/5 以上。
- 三、會議之出席及同意比例[條例§31]。
- 四、會議紀錄作成方式及送達公告[條例§34 I]。

- 一、未獲致決議與出席人數或其區分所有權比例合計未達定額重新開議之出席及同意比例[條例§32 I]。
- 二、重新開議決議成立要件[條例§32 II、III]。
會議紀錄送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於 7 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 1/2 時，該決議視為成立。
- 三、決議成立後會議紀錄作成方式及送達公告[條例§34 I]。

臺北市公寓大廈管理 組織報備申請參考範本

選任或推選 管理組織

選任管理委員會
成立管理委員會
或推選管理
負責人

- 一、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設立管理委員會[[條例§3\(9\)](#)]。
- 二、由區分所有權人推選住戶一人為管理負責人負責管理公寓大廈事務[[條例§3\(10\)](#)]。

組織報備

備齊相關文件
至臺北市政府
報備

請參考《公寓大廈管理報備事項處理原則》辦理，相關文件表格可至臺北市建築管理工程處官方網站下載（<https://dba.gov.taipei/Default.aspx>），並歡迎使用「公寓大廈管理報備系統」（<http://cpabm.cpami.gov.tw/apm/preLoginFormAction.do>）。

臺北市建築管理
工程處官方網站



公寓大廈管理
報備系統



第一章 公寓大廈基本資料

壹、建築物基本資料

一、公寓大廈區分所有標的基本資料表

物件名稱		_____公寓大廈	
建築物	建築構造等	____造、地上____層、地下__層、屋頂突出物__層。 ____層《鋼筋混凝土造》__棟。 總樓地板面積_____平方公尺。 建號：_____	
	專有部分	專有部分共計_____個獨立使用單元。 總樓地板面積_____平方公尺。	
附屬設施		停車場設施、機踏車停放處、垃圾堆積處、外燈設備、植樹等之建物附屬設施。	
基地	土地座落	地段地號：_____等____筆。 門牌地址：_____等____棟。	
	面積	基地面積：_____平方公尺。 建築面積：_____平方公尺。	
	權利關係	標記區____部分為共用部分。 標記區____部分為約定專用部分。 標記區____部分為約定共用部分。	
建築物使用區分	使用執照或建造執照文號		_____
	建築物機能使用區分		一、住宅/辦公商場/商店 二、停車場 三、休閒設施 四、公共設備/設施

臺北市公寓大廈管理 組織報備申請參考範本

注意事項：

一、與基地相關基本資料請依使用執照內容登載並應相符。

二、建築物之使用請依土地使用分區與相關法令規定辦理，切勿以規約或管理辦法予以不當限制。

三、使用執照對於個別建築物特別規定事項建議納入規約，以利後續管理。

臺北市府都市發展局使用執照存根				100 使字第 號			
起造人姓名	 			住址	 		
設計人姓名	 			事務所名稱	 		
監造人姓名	 			事務所名稱	 		
承造人姓名	 			營造廠名稱	 		
建築類別	新建			構造種類	鋼骨造		
使用分區	敦化南北路特定專用區(A區)(原屬第四及第四之一種住宅區)			幢戶數	1 幢 1 棟地上 12 層 地下 3 層,共 12 戶		
建築地點	 			地號	大安區仁愛段四小段 地號等3筆(詳見附表)		
基地面積	騎樓地	132.460 m ²		建築面積	890.280 m ²	法定空地面積	575.940 m ²
	其他	1645.540 m ²					
建築物概要							
建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
地下001層	1314.1	3.750	防空避難室兼停車空間、機房等 19 筆(詳見附表)	總計：12470.450 m ²			
防空避難設備	地上 0.000 m ²						
	地下 1314.100 m ²			簷高	0.000 M		
工程造價	\$202,950,551.00 元			建物高度	49.95 M		
發照日期	100 年 7 月 26 日			竣工日期	100年06月08日		
建造執照字號	 			開工日期	98年03月16日		
備註	停車空間、注意事項詳附表。						
校對	 						
編號	 						
股長	 						

二、 社區平面圖

項次	項目	法令依據	說明	備考
一	竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說	公寓大廈管理條例第36條第8款、第57條	管理委員會成立後與起造人辦理點交時應將左列圖說納入交接並列入交接保管。	法令規定必須保管事項
二	使用區分標示之詳細圖說	公寓大廈管理條例第56條第1項	建議於點交時商請起造人提供於申請建造執照所檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說，以作為爾後如有使用區分疑義參考。	建議事項



區分所有權人與住戶基本資料

一、區分所有權人基本資料

請參照「公寓大廈管理報備事項處理原則」區分所有權人名冊應登錄資料建置區分所有權人基本資料，有關名冊記載注意事項說明請參考第 5 章說明。

二、住戶基本資料

請依執行管理維護與推動社區事務所需，擇必要項目建置住戶基本資料，如建立長者資料以推動老人福利計畫。非必要資料盡量不要蒐集，以減少個人資料保存爭議。

三、公寓大廈管理委員會對住戶個人資料之蒐集或處理，如於「住宅行政」（代號 401）特定目的內，並符合法定情形之一（如：法律明文規定、與當事人有契約或類似契約之關係等），得於蒐集之特定目的必要範圍內利用該等個人資料（個人資料保護法第 5 條、第 19 條、第 20 條 1 項參照）。爰以，管委會如對住戶個人資料為蒐集、處理或利用，自應符合相關規範[[法務部 104 年 10 月 19 日法律決字第 10400664920 號書函釋](#)]。惟對於區分所有權人與住戶資料保管、交接及運用仍應依相關法令規定辦理。

第二章 區分所有權人會議

區分所有權人會議類似社團法人之總會，為意思機關，其決議係屬多數區分所有權人意思表示一致之行為而發生一定私法上之效力，性質上與民法社團總會相同，於民主精神與私法自治基礎下，各區分所有權人既均有參與決議之表決權，以多數決作成之決議自有拘束全體區分所有權人之效力。

壹、會議屬性與召開時機

一、第一次會議

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3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[[條例§28 I](#)]。

二、定期會議

每年至少應召開定期會議1次[[條例§25 I](#)]，探究該條立法意旨，係於每年自1月1日起至12月31日止之期間應至少召開1次區分所有權人會議，惟尚無限定召開之期間及日期，由各公寓大廈基於社區自治自行約定[[內政部109年3月4日內授營建管字第1090803838號函釋](#)]。

三、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[[條例§25 II（1）](#)]。

（二）經區分所有權人1/5以上及其區分所有權比例合計1/5以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者[[條例§25 II（2）](#)]。

四、重新開議

前開各項區分所有權人會議流會或議案未獲致決議時，召集人得就同一

臺北市公寓大廈管理 組織報備申請參考範本

新召集會議[[條例§32 I](#)]。

五、 區分所有權人會議召集人、起造人或臨時召集人違反第 25 條或第 28 條所定之召集義務者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣 3,000 元以上 1 萬 5,000 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[[條例§47（1）](#)]。



貳、 召集人資格與推舉

一、 第 1 次區分所有權人會議由起造人負責召集[條例§28 I]。

二、 既有建築物已成立管理組織者，召集人產生方式如下：

(一) 管理負責人、管理委員會主任委員如具區分所有權人身分則由其擔任召集人。

(二) 管理委員會主任委員如未具區分所有權人身分，則由具區分所有權人身分之管理委員擔任召集人。

(三) 既有建築物無管理組織者，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 2 名以上區分所有權人互推 1 人擔任召集人。互推程序除規約另有規定者外，應有區分所有權人 2 人以上書面推選，經公告 10 日後生效。被推選人為數人或公告期間另有他人被推選時，以推選之區分所有權人人數較多者任之；人數相同時，以區分所有權比例合計較多者任之。新被推選人與原被推選人不為同一人時，公告日數應自新被推選人被推選之次日起算。推選人於推選後喪失區分所有權人資格時，除受讓人另為意思表示者外，其所為之推選行為仍為有效。管理負責人推選準用前開規定辦理。

(四) 既有建築物無法依規定互推產生時，各區分所有權人得申請地方主管機關指定臨時召集人，區分所有權人不申請指定時，地方主管機關得視實際需要指定區分所有權人 1 人為臨時召集人，或依規約輪流擔任。實務上地方主管機關係依使用執照所附門牌編號表為準之區分所有權人名冊排序依序指派輪流擔任。

三、 區分所有權人會議之召集人未依公寓大廈管理條例第 25 條規定推舉產生，其所為之會議決議不生效力，最高法院 28 年上字第 1911 號著有判

臺北市公寓大廈管理 組織報備申請參考範本

參照[內政部 89 年 6 月 30 日台(89)內營字第

。]

項次	會議性 屬	召開時機	召集人 共同資格	召集人	備考
一	第 1 次會議	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 3 個月內[條例§28 I]。	具備區分所有權人身分	起造人，為數人時，應互推一人為之。	
二	定期會議	每年至少應召開 1 次[條例§25 I]。		主任委員 ↓ 管理委員 ↓ 區分所有權人互推 ↓ 主管機關指定	
三	臨時會議	1、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[條例§25 II (1)]。 2、經區分所有權人 1/5 以上及其區分所有權比例合計 1/5 以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者[條例§25 II (2)]。			
四	重新開議	前開各項區分所有權人會議流會或議案未獲致決議時，召集人得就「同一議案」重新召集會議[條例§32 I]。因臨時動議不符同一議案規定，爰重新開議之區分所有權人會議無臨時動議之程序。			

參、出席會議資格與所有權計算

- 一、因區分所有權人會議係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[[條例§3\(7\)](#)]。爰以，出席區分所有權人會議資格應以「區分所有權人」為主體，亦即建物所有權狀與建物登記謄本所載「所有權人」。而區分所有須「區分一建築物而各有其專有部分」，是以，僅有土地所有權而無區分所有建築物所有權者，即非該區分所有建築物之區分所有權人。而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 1 人行使[[條例§27 I](#)]。

台北縣中和地政事務所
建物所有權狀

登記日期：[REDACTED]
發狀日期：[REDACTED]
權狀字號：[REDACTED]

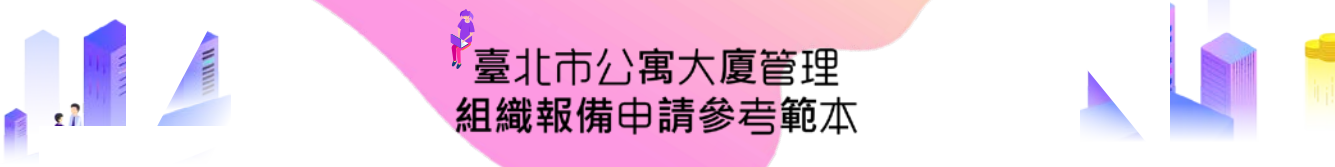
所有權人：[REDACTED]
統一編號：[REDACTED]

建物標示：
坐落：[REDACTED]
建號：[REDACTED]
門牌號：[REDACTED]
建成日期：[REDACTED]
主要用途：[REDACTED]
建物層數：[REDACTED]
樓層：[REDACTED]
面積：[REDACTED]
總面積：[REDACTED]
附屬建物：[REDACTED]
面積：[REDACTED]

權利範圍：全部*****1分之1*****
建物坐落地號：[REDACTED]
共用部分：
權利範圍：****100000分之212*****
權利範圍：****100000分之183*****
合停車位編號499，權利範圍：****100000分之183*****
權狀註記事項：
以上建物所有權業經依法登記完畢，合行發給本權狀以憑執管。

本權狀物權是否變更或設定他項權利應查詢本所登記之權利資料

94070656



臺北市公寓大廈管理 組織報備申請參考範本

有權人如為法人，因其無自然實體，應指派代
該
代表人與法人間，乃該代表人受任為法人處理事務，其性質應為民法上之委任，該代表人向法人辦理相關事宜，應檢具何項文件，係屬法人內部事項，法令並無明文規定，宜委諸法人自行決定，由法人或代表人出具足資證明其委任之關係文件以憑辦理 [內政部 95 年 4 月 13 日台內營字第 0950056147 號函釋]。

- 三、 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 1/5 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 1/5 以上者，其超過部分不予計算[條例§27 II]。

例

公寓大廈全部為 100 戶，
任一區分所有權人超過 20 戶（含）之
專有部分個數不予計算。

- 四、 區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席[條例§27 III]。惟僅得以書面委託其承租人代理出席，不得委託其他區分所有權人之承租人代理出席[內政部 102 年 5 月 27 日臺內營字第 1020805772 號函釋]。
- 五、 受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權 1/5 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 1/5 者，其超過部分不予計算[條例§27 III]。例如：公寓大廈全部為 100 戶，任一區分所有權人受託含本身超過 20 戶（含）以上部分不予計算。

出席會議主體	區分所有權人
數人共有	推由一人行使
法人	指派代表人行使權利
代理出席	書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席
區分所有權之計算方式	各專有部分之區分所有權人有一表決權。區分所有權占全部區分所有權或所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合 1/5 均不予計算。受託人於受託之區分所有權或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數 1/5 者，亦不予計算。

臺北市公寓大廈管理 組織報備申請參考範本

會議召開程序

書面通知

- 召集人於開會前10日以書面通知區分所有權人管理委員選任事項
- 應在開會通知中載明並公告

出席人數

- 區分所有權人出席人數及權數達規約規定數額
- 除規約另有規定外，出席人數及權數均需達總數2/3以上。同意人數及權數均需達出席總數3/4

決議人數

- 區分所有權人決議人數及權數達規約規定數額

主席簽名

- 開會經過及決議事項應作成會議記錄主席簽名

送達並 公告

- 會議紀錄於會議後15日內送達各區權人並公告

保存

- 會議紀錄、簽名簿及委託書應交由管委會保存

伍、會議重新召開

書面通知

- 召集人於開會前10日以書面通知區分所有權人管理委員選任事項應在開會通知中載明並公告

出席人數

- 出席與決議人數及權數達規定數額作成假決議
- 除規約另有規定外，應有區分所有權人3人，並出席人數及權數均需達總數1/5以上。同意人數及權數均需達出席總數1/2

主席簽名

- 開會經過及決議事項應作成會議記錄主席簽名

送達公告

- 會議紀錄於會議後15日內送達各區權人並公告

公告

- 7日內書面反對人數及權數未超過規定即成立
- 送達並公告7日內，各區分所有權人書面反對意見人數及權數均未達總數1/2以上，決議成立

結果送達

- 決議成立後10內以書面送達各區權人並公告

保存

- 會議紀錄、簽名簿及委託書應交由管委會保存

備註：

因本條例第 30 條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，仍有本條例第 30 條之適用[內政部 94 年 5 月 30 日台內營字第 0940005849 號函釋]。

議案成立之要件

- 一、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 $\frac{2}{3}$ 以上及其區分所有權比例合計 $\frac{2}{3}$ 以上出席，以出席人數 $\frac{3}{4}$ 以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權 $\frac{3}{4}$ 以上之同意行之[條例§31]。

例

公寓大廈全部為 100 戶，規約如無規定，需有 67 戶以上且區分所有權比例合計 $\frac{2}{3}$ 以上出席始可開會，議案表決需出席人數 $\frac{3}{4}$ 以上之人數與區分所有權比例同意方可作成決議。

法令對於規約規定出席與同意之區分所有權人與區分所有權比例雖無最低額之限制，惟為符合過半數精神，建議以 $\frac{1}{2}$ 為限，以維護案決議之代表性。

- 二、區分所有權人會議未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達規定定額者，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 3 人並 $\frac{1}{5}$ 以上及其區分所有權比例合計 $\frac{1}{5}$ 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。決議之會議紀錄載明開會經過及決議事項，由主席簽名，於會後 15 日內送達各區分所有權人並公告之。各區分所有權人得於 7 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。會議主席應於會議決議成立後 10 日內以書面送達全體區分所有權人並公告之[條例§32]。

三、因臨時動議不符合「同一議案」精神，爰重新召集之區分所有權人會議無臨時動議。



決議要素

- ☒ 區分所有權人2/3以上
- ☒ 區分所有權比例合計2/3以上出席
- ☒ 以出席人數3/4以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權3/4以上之同意，以1/2為限

AGAIN!

未獲同意

- ☒ 同一議題重新召開
- ☒ 區分所有權人3人並1/5以上及其區分所有權比例合計1/5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
- ☒ 15日內送達各區分所有權人並公告
- ☒ 公告後7日內未收未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數之書面反對意見
- ☒ 會議決議成立後10日內以書面送達全體區分所有權人並公告



臺北市公寓大廈管理 組織報備申請參考範本

分所有權人會議決議事項：

- (一) 規約之訂定與修改[[條例§3 \(12\)](#)]。
- (二) 約定專用或約定共用之事項[[條例§3 \(5、6\)](#)]。
- (三) 變更公寓大廈構造、外觀及設置廣告物等事項[[條例§8 I](#)]。
- (四) 共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良[[條例§11 I](#)]。
- (五) 公寓大廈之重建及重建執造申請之名義[[條例§13](#)]。
- (六) 開放空間及退縮空地供營業使用[[條例§16 \(2\)](#)]。
- (七) 公共基金之繳納及管理、運用[[條例§18](#)]。
- (八) 住戶或區分所有權人之強制遷離或強制遷讓[[條例§22](#)]。
- (九) 非封閉式公寓大廈集居社區多數管理委員會之成立[[條例§26 I](#)]。
- (十) 主任委員、管理委員之選任、解任與其委員人數、任期、召集方式及事務執行方法與代理規定[[條例§29 II](#)]。
- (十一) 禁止非為區分所有權人之住戶被選任為管理委員、主任委員或管理負責人[[條例§29 V](#)]。
- (十二) 其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

五、區分所有權人會議一般決議不生效力事項：

- (一) 管理委員之選任事項，應於區分所有權人會議通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出[[條例§30 II](#)]。
- (二) 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[[條例§13](#)]。
- (三) 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[[條例§33 \(1\)](#)]。
- (四) 公寓大廈外牆面、樓頂平臺，設置廣告物、無線電臺基地臺等類似強

波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見[[條例§33（2）](#)]。

- （五）依第 56 條第 1 項規定成立之約定專用部分（分管契約）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[[條例§33（3）](#)]。

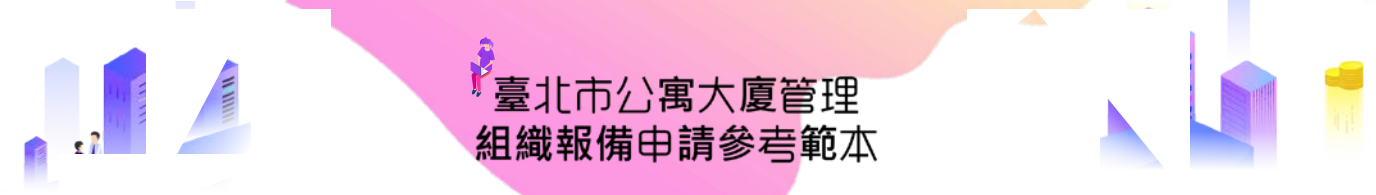


會議記錄繕寫與送達公告

- 一、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 15 日內送達各區分所有權人並公告之。有關會議記錄繕寫請參考第 5 章說明。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[[條例§34](#)]。
- 二、區分所有權人會議決議如係依本條例第 31 條規定程序成立，其會議紀錄依本條例第 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[[內政部 95 年 2 月 14 日內授營建管字第 0950800702 號函釋](#)]。
- 三、會議紀錄送達屬私人間之送達，倘未特別指定地點，應認以區分所有建物地址為送達處所[臺灣高等法院 99 年度上字第 1197 號判例可資參照]。且因不適用《行政程序法》之公務送達方式，本條例亦未加以規範，無論投入信箱、送交住戶簽收或掛號郵寄等可置於各區分所有權人得以支配範圍內之方式，均認已符合本條例第 34 條規定。爰以，建議於規約中明定，以利行政作業遂行與減少爭議。
- 四、公告應於公寓大廈公告欄內為之；未設公告欄者，應於主要出入口明顯處所為之[[細則§13](#)]。

捌、 疫情時期會議之召開

- 一、 防疫時期區分所有權人會議召開規定與因應作為建請參酌內政部 109 年 3 月 4 日內授營建管字第 1090803838 號函釋與相關規定辦理。
- 二、 內政部 109 年 3 月 4 日內授營建管字第 1090803838 號函釋略以：
 - (一)按中央流行疫情指揮中心實施辦法第 3 條規定，疫情監測資訊之研判、防疫應變政策之制訂及其推動係由中央流行疫情指揮中心（指揮中心）主責。有關公寓大廈防疫措施之推動，一切配合指揮中心的專業意見辦理。爰以，防疫指揮中心如宣布相關集會管制規定，請即依該規定辦理。
 - (二)定期會議每年至少應召開定期會議 1 次，探究該條立法意旨，係於每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止之期間應至少召開 1 次區分所有權人會議，無限定召開之期間及日期。爰以，如規約有限定召開期間與日期者，建議酌予作教具彈性修正或刪除，以利發生疫情時，得以於前揭法定應召開定期會議期間調整召開。
 - (三)疫情期間區分所有權人會議召開之形式，仍應踐行公寓大廈管理條例第 25 條（會議之召開及召集人之產生方式）、第 27 條（會議出席人數與表決權計算方式與代理規定）、第 30 條（召開會議之通知方法）、第 31 條（會議決議成立之計算方式）、第 32 條（未獲決議時重新開議之要件）、第 34 條（會議紀錄作成方式及送達公告）等相關規定，始生效力。基於公寓大廈管理自治之精神，且考量後續提供閱覽或影印之需求，如區分所有權人經踐行本條例有關規定，並做成包括會議規範第 11 條第 1 項所列主要項目之會議紀錄，其召開之形式，法尚無限制。



臺北市公寓大廈管理 組織報備申請參考範本

【例第 29 條第 2 項已明定主任委員、管理委員】或

區分所有權人會議決議辦理。如有涉及規約或區分所有權人會議決議修正，仍應經區分所有權人會議獲致決議，始生效力。而同條文第 3 項明定管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任，自任期屆滿日起，視同解任。如公寓大廈因管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿解任，且未召開或延後召開區分所有權人會議，以致無法即時成立管理委員會接續之情形時，可依本條例第 29 條第 6 項規定，以本條例第 25 條區分所有權人互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。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 1 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，其互推程序依本條例施行細則第 7 條規定辦理，以利公寓大廈維護管理工作之執行。

- 三、防疫指揮中心如尚未宣布全面禁止集會，建議可於規定可集會人數範圍內，依相關管制辦法與本條例規定召開區分所有權人會議進行管理委員選任，惟為避免長時間群聚增加感染風險，於開會通知單載明僅進行管理委員選任，議案討論俟疫情緩和後，再行召開臨時區分所有權人會議討論，以完備管理委員選任、交接程序。惟防疫指揮中心如宣布全面禁止集會，則建請依前開以互推或指定之召集人暫時擔任管理負責人方式辦理。

第三章 規約

規約係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[[條例§3（12）](#)]。規約之訂定須經區分所有權人會議決議，其修正或變更亦同[[內政部 95 年 4 月 4 日內授營建管字第 0950801808 號函釋](#)]。是以，規約為區分所有權人團體最高自治規則，區分所有權人會議與管理委員會之決議均不得牴觸規約，全體區分所有權人與住戶均應受其拘束，惟規約僅為社區內部關係之規定，並無拘束第三人之對外效力。

壹、規約成立要件

- 一、公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附規約草約，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[[條例§56 I、II](#)]，規約草約得依規約範本制作[[條例§60 II](#)]。
- 二、規約乃係公寓大廈所有住戶為所居住環境與使用上相互關係，所達成共同利益意思表示，其間各住戶或許會有意見上不一致，惟經溝通協調，終能獲致平行同意，其性質應屬「合同行為」（或共同行為），無須經全體區分所有權人合意始能制定，且基於少數服從多數之民主精神，對於不同意之區分所有權人亦具有拘束效力，另為維法律秩序安定性，後加入住戶（繼受人）自須受規約約束，且其效力及於無權占有人[[條例§24](#)]。
- 三、規約之制定修正，須由區分所有權人所組成之區分所有權人會議決議為之，會議召集程序與決議方法應依本條例規定辦理，且須踐行本條例第 30 條至第 32 條及第 34 條規定程序，始生效力[[內政部 95 年 2 月 14 日內授營建管字第 0950800702 號函釋](#)]，決議後住戶即有遵守之義務，並不以向直轄市、縣（市）主管機關報備為要件[[內政部 86 年 1 月 30 日](#)]



臺北市公寓大廈管理 組織報備申請參考範本

6) 內營字第 8672164 號函釋]。而就制定程序 異
議者，亦應以具有「區分所有權人」資格者為限，且須請求法院撤銷[民
法§56 I、799 之 1 III]，非行政主管機關得以擅自宣告。

貳、 規約制定注意事項

- 一、 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[[條例§23 I](#)]。準此，規約所能規範地點為公寓大廈、基地或附屬設施，所能約束對象為住戶，且不得違反法令規定。
- 二、 規約係屬私權契約之一種，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（按：權利之行使，私人所得利益較大而他人及國家所受之損失極小者，即不構成以損害他人為主要目的時尚無不可）[[內政部 87 年 8 月 10 日台（87）內營字第 8772482 號函釋](#)]。爰以，區分所有權人如依臺北市土地使用分區管制自治條例所定允許經營行業使用，不宜以規約加以限制，否則，除其所欲保護之公共利益，顯然大於個人財產利益，且合於比例原則外，當難認具法律行為之容許性，應屬違反公共秩序而為無效[[臺灣臺北地方法院 107 年重訴字第 827 號著有判例可資參照](#)]。
- 三、 規約範本所提供管理或處理方式之條文選項，僅作為規約訂定、修訂時選用之參考，得依個別需求酌予增加或刪除。並將部分規章內容與規約分離單獨訂定，例如：「○○公寓大廈管理委員會組織章程」、「○○公寓大廈財務管理規定」、「○○公寓大廈停車空間使用管理規定」等，以降低規約之複雜性，且不影響規約之完整性。
- 四、 規約報備：
 - （一）規約之內容如訂定管理組織（管理委員會或管理負責人）之籌組規範事項者，必須將規約列為管理組織申請報備之檢附文件。



臺北市公寓大廈管理 組織報備申請參考範本



1)之內容如訂定公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂及其他外露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規範者，必須向直轄市、縣(市)主管機關完成報備[[條例§8 I](#)]。

- (三) 直轄市、縣(市)主管機關受理公寓大廈管理組織報備之規約，僅作形式之審查，無須對於其實質效力為認定[[內政部 87 年 8 月 10 日台\(87\)內營字第 8772482 號函釋](#)]。

五、 非經載明於規約者不生效力之事項[[條例§23 II](#)]：

- (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。

六、 載明於規約亦不生效力之事項：

- (一) 本條例第 7 條規定共用部分不得約定專用之範圍[[條例§7](#)]。
- (二) 約定事項有違反法令之規定者。

七、 本條例或施行細則已有規定，僅得於規約變更規定之事項：

- (一) 區分所有權人會議之開議及決議額數[[條例§31](#)]。
- (二) 區分所有權人會議重新召集之開議及決議額數[[條例§32 I、II](#)]。

(三) 召集人與管理負責人之互推方式[細則§7]。

八、 本條例或施行細則已有規定，可於規約變更規定之事項：

(一) 變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為[條例§8 I]。

(二) 共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用之分擔標準[條例§10 II]。

(三) 開放空間及退縮空地供營業使用[條例§16 II]。

(四) 住戶飼養動物[條例§16 IV]。

(五) 區分所有權人會議召集人之任期[條例§25 III]。

(六) 管理委員、主任委員及管理負責人之任期[條例§29 III]。

(七) 住戶非該專有部分之區分所有權人之被選舉權[條例§29 V]。

(八) 管理委員會職務委辦之授權[細則§11]。

九、 本條例已有規定，得於規約再為補充規定之事項：

(一) 住戶應遵守之義務[條例§23 I]。

(二) 規約得訂定或授權管理委員會訂定共用部分之管理辦法[條例§10 II]。

(三) 依規約使用專有部分、約定專用部分[條例§15 I]。

(四) 召集人無法依本條例第 25 條第 3 項規定互推產生時，得依規約輪流擔任[條例§25 IV]。

(五) 管理委員會之職務[條例§36 (13)]。

十、 本條例尚無規定，可於規約規定之事項：

(一) 分幢或分區成立管理委員會[條例§26 I]。

(二) 管理委員會之籌組運作規範[條例§29 II]。

十一、 區分所有權人會議決議權限，可於規約規定之事項：

(一) 共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良之標準及授權[條例§

臺北市公寓大廈管理 組織報備申請參考範本

]

(二) 公共基金繳納標準及運用之授權[條例§18 I、III]。

規約重點彙總表

規約位階	一、法律之下：規約不得違反法令規定 二、內規之上：區分所有權人會議與管理委員會決議、管理辦法均不得牴觸規約
規約制定與修正主體	區分所有權人與區分所有權人會議
規約約束標的	公寓大廈、基地或附屬設施
規約約束對象	全體區分所有權人、住戶、繼受人與無權占有人均應受其拘束，無拘束第三人之對外效力
規約成立要件	召集程序與決議方法合於規定之區分所有權人會議決議後住戶即有遵守之義務，並不以報備為要件
規約之異議	就制定程序或其內容得提出異議者，應以具區分所有權人資格者為限，且須請求法院撤銷，非行政主管機關得以擅自宣告

第四章 管理組織

區分所有權人會議為公寓大廈最高決策意思機關，然因區分所有權人會議召開不易，且須有執行機關負責執行其決議與日常管理維護工作，爰本條例規定公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人之管理組織[[條例§29 I](#)]。

壹、 管理組織之類型

一、 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[[條例§3（9）](#)]。

二、 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 1 人或依第 28 條第 3 項、第 29 條第 6 項規定為負責管理公寓大廈事務者[[條例§3（10）](#)]。

管理組織之選任與解任

一、 管理委員會

- (一) 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設立管理委員會[[條例§3\(9\)](#)]。
- (二) 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[[條例§29 II](#)]。建議將管理委員之選任、解任方式詳載於規約，以避免產生爭議。
- (三) 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[[條例§29 V](#)]。亦即除規約規定或區分所有權人會議決議對管理委員、主任委員或管理負責人資格加以限制外，住戶均得被選任或推選之。
- (四) 區分所有權人會議進行管理委員選舉時，選任事項應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出[[條例§30 II](#)]。
- (五) 本條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，其區分所有權人應依第 25 條第 4 項規定，互推 1 人為召集人，並召開第 1 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[[條例§56 I](#)]。
- (六) 管理委員會須依區分所有權人會議決議成立，並不以向直轄市、縣（市）主管機關申請報備為要件[[內政部 86 年 1 月 30 日台 86 內營字第 8672164 號函釋](#)]，且合法成立之管理組織，其地位、能力與職

責亦不受是否報備之影響[臺灣高等法院 92 年度上易字第 910 號著有判例]。

(七) 管理委員會選任事項如區分所有權人會議決議或規約另有規定者，自依其決議或規定辦理，不以必須於「區分所有權人會議」進行選任為必要。惟如於區分所有權人會議進行選任，自有本條例第 31 條與第 32 條規定之適用[內政部 94 年 8 月 31 日台內營字第 0940008892 號函釋]。

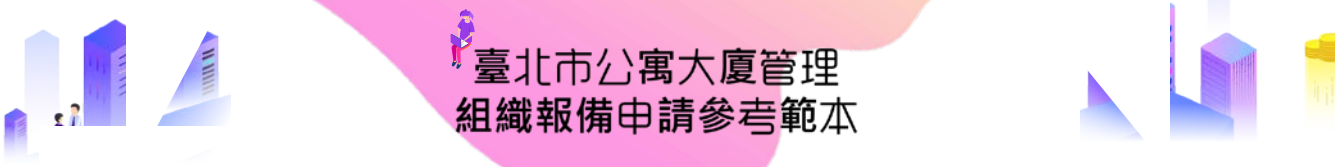
(八) 管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有第 20 條第 2 項所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任[條例§29IV]。

(九) 管理委員係經區分所有權人會議決議選任，自屬全體區分所有權人所委任。主任委員由全體區分所有權人所委任之管理委員互推 1 人產生，且代表社區執行主任委員之職務，對外所生之一切權利義務乃歸於全體區分所有權人，自屬由全體區分所有權人委任。復以，本條例第 29 條第 2 項後段規定，主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。爰以，主任委員、管理委員之解任，應依規約規定或區分所有權人會議決議辦理，如無規定或作成決議授權，管理委員會並無解任或罷免主任委員之權限。

二、 管理負責人：

(一) 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[條例§28III]。起造人不得再授權委託非起造人資格之建設公司或其他人員為管理負責人。

(二) 依本條例規定，得由區分所有權人推選住戶 1 人為管理負責人，負責



臺北市公寓大廈管理 組織報備申請參考範本

公寓大廈事務[[條例§3\(10\)](#)]。管理負責人除
人以上書面推選外，亦得以區分所有權人會議決議方式為選任[[臺灣
高等法院 93 年度上易字第 519 號著有判例](#)]。

- (三) 公寓大廈未組成管理委員會且未推選管理負責人時，以第 25 條區分所有權人互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。區分所有權人無法互推召集人或申請指定臨時召集人時，區分所有權人得申請直轄市、縣（市）主管機關指定住戶 1 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[[條例§29VI](#)]。

三、 防疫時期建議作為

- (一) 如因疫情關係無法於管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿日召開區分所有權人會議完成選任，自其任期屆滿日起，視同解任[[條例§29IV](#)]。即可由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[[條例§29VI](#)]，俟疫情緩和後再行召開區分所有權人會議。
- (二) 公寓大廈如不願依前開方式改推選管理負責人，建議可於規定可集會人數範圍內，依防疫指揮中心相關管制辦法與本條例規定召開區分所有權人會議進行管理委員選任，惟為避免長時間群聚增加感染風險，於開會通知單載明僅進行管理委員選任，議案討論俟疫情緩和後，再行召開臨時區分所有權人會議討論，以完備管理委員選任、交接程序。惟防疫指揮中心如宣布全面禁止集會，則建請依前開以互推或指定之召集人暫時擔任管理負責人方式辦理。

參、管理組織任期規定

一、管理委員會

- (一) 管理委員、主任委員之任期，依區分所有權人會議或規約之規定，任期 1 至 2 年，主任委員、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任 1 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 1 年，主任委員、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任 1 次，其餘管理委員，連選得連任。
- (二) 95 年 1 月 18 日修正公布之公寓大廈管理條例第 29 條第 3 項所明定，其立法意旨，係為符合現行公寓大廈管理委員會之狀況，並避免產生特定住戶把持管理委員會之現象，修正擔任主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員者，有連任次數之限制，其餘管理委員無連任次數之限制，意即管理委員依其性質分為有連任次數限制及無連任次數限制 2 種，故擔任有連任次數限制之管理委員，其連任後仍擔任上開性質之管理委員，無論是否為同一職務，均有本條例第 29 條第 3 項連任 1 次之限制，惟該職務擔任 1 次或連任 1 次後，得被選任為上開職務以外之管理委員[內政部 95 年 4 月 28 日台內營字第 0950802204 號函釋]。

二、管理負責人

- (一) 起造人依本條例第 28 條第 3 項規定擔任管理負責人之任期至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為止[條例§28 III]。
- (二) 依本條例第 29 條第 1 項推選之管理負責人任期，依區分所有權人會議或規約之規定，任期 1 至 2 年，連選得連任 1 次。但區分所有權人



臺北市公寓大廈管理 組織報備申請參考範本



或規約未規定者，任期 1 年，連選得連任 1 次。其任期屆滿前半年由住戶輪流擔任管理負責人亦為法之所許[臺中地方法院 100 年度訴字第 671 號著有判例]。

- (三) 依本條例第 25 條區分所有權人互推之召集人為管理負責人其任期同前開規定。惟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，其任期立管理委員會、推選管理負責人或互推召集人為止[條例§29VI]。

區分	選任與任期 解任依據	選任方式 與擔任資格	解任方式	任期	備考
管理委員會		一、由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員設立管理委員會，復由管理委員互推一人為主任委員。 二、規約或區分所有權人會議決議如未加以限制，住戶均可擔任。		任期1至2年，無規定則為1年，主任委員、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任1次，其餘管理委員，連選得連任。	
管理負責人	規約或區分所有權人會議決議	一、起造人於召開第1次區分所有權人會議前為管理負責人。 二、由區分所有權人推選住戶1人為管理負責人。 三、未組成管理委員會且未推選管理負責人時，互推或指定管理負責人。	規約或區分所有權人會議決議	一、起造人至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為止。 二、任期1至2年，無規定則為1年，連選得連任1次。 三、指定管理負責人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。	

管理組織運作實務

範例背景

臺北市「建管公寓大廈」計有 100 戶，規約規定區分所有權人會議之決議，應有區分所有權人 1/2 以上及其區分所有權比例合計 1/2 以上出席，以出席人數 1/2 以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權 1/2 以上之同意行之。對於召集人任期與重新召集會議之人數與區分所有權比例未另規定。另規約規定由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會，管理委員會組成主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員各 1 名，其他管理委員 5 名，合計 9 名，未分區選舉且對擔任管理委員資格均未加以限制。管理委員會會議應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。主任委員及其他管理委員職務之罷免應 2/3 以上之管理委員書面連署為之；管理委員之罷免應由被選任管理委員之選舉權人 1/2 以上之書面連署為之。



一、管理委員會為召開區分所有權人會議所需，是否得進行區分所有權人基本資料蒐整[法務部 104 年 10 月 19 日法律決字第 10400664920 號書函釋]？

解說：

公寓大廈管理委員會對住戶個人資料之蒐集或處理，如於「住宅行政」（代號 401）特定目的內，並符合法定情形之一（如：法律明文規定、與當事人有契約或類似契約之關係等），得於蒐集之特定目的必要範圍內利用該等個人資料（個人資料保護法第 5 條、第 19 條、第 20 條 1 項參照）。爰以，管理委員會依規定得為召開區分所有權人會議進行區分所有權人相關資料蒐整，惟後續資料保管、交接、運用、處理，自應符合相關規範。

二、區分所有權人如欲要求召開臨時區分所有權人會議之條件為何[條例§25 II（2）]？

解說：

需有區分所有權人 1/5（即 20 戶）以上及其區分所有權比例合計 1/5 以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集。

臺北市公寓大廈管理 組織報備申請參考範本

區分所有權人會議召集人資格與任期規定為何[條例§25
III]？

解說：

區分所有權人會議須由具備區分所有權人身分之主任委員或管理委員負責召集。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 1 人為召集人。

無法互推產生時，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。任期依區分所有權人會議或規約規定 1 至 2 年，連選得連任 1 次。

因該公寓大廈規約未規定，任期為 1 年，連選得連任 1 次。以下圖所示管理委員身分而論，除監察委員外，其餘委員均不具區分所有權人身分，爰須由監察委員負責召集。

管理委員 職務	主任委員	副主任委員	監察事務委員	財務委員
個人相片				
姓名	陳小安	廖家家	勤勉之	房調多
與區分所有 權人之關係	配偶	房客	本人	女兒

四、張先生與太太共同持有房子，渠等可行使表決權數為何[條例§27 I]？

解說：

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 1 人行使，所以張先生與太太應推 1 人行使表決權數。

五、林先生為起造人，於本公寓大廈尚有 25 戶未售出，均為其所有，開會時可代表出席與決議數為何[條例§27 II]？

解說：

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 $\frac{1}{5}$ 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 $\frac{1}{5}$ 以上者，其超過部分不予計算。

林先生雖擁有 25 戶專有部分，惟超過 $\frac{1}{5}$ (100* $\frac{1}{5}$ =20 戶) 部分不予計算，爰其可代表出席與決議數為 20 個專有部分或占全部 $\frac{1}{5}$ 以下之區分所有權。



六、李先生為區分所有權人，因故無法出席區分所有權人會議，而隔壁區分所有權人杜先生亦無法出席會議，要委由其太太出席，請教李先生可否委託杜太太代理出席[內政部 102 年 5 月 27 日臺內營字第 1020805772 號函釋]？

解說：

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席。惟僅得以書面委託其配偶代理出席。爰以，杜先生可以委託杜太太出席，李先生不得委託杜太太出席，須委託其他區分所有權人代理出席。

七、王先生為區分所有權人，本次會議計有 23 戶委託其代理出席，請教王先生可代表出席與決議數為何[條例§27Ⅲ]？

解說：

受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權 $\frac{1}{5}$ 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 $\frac{1}{5}$ 者，其超過部分不予計算。系爭公寓大廈總戶數 100 戶計，超過 $\frac{1}{5}$ 即 20 戶之人數不予計算，王先生雖有 23 戶委託，包含自身計有 24 戶，惟超過 20 戶部分不予計算，其可代表出席與決議數為 20 個專有部分或占全部 $\frac{1}{5}$ 以下之區分所有權。

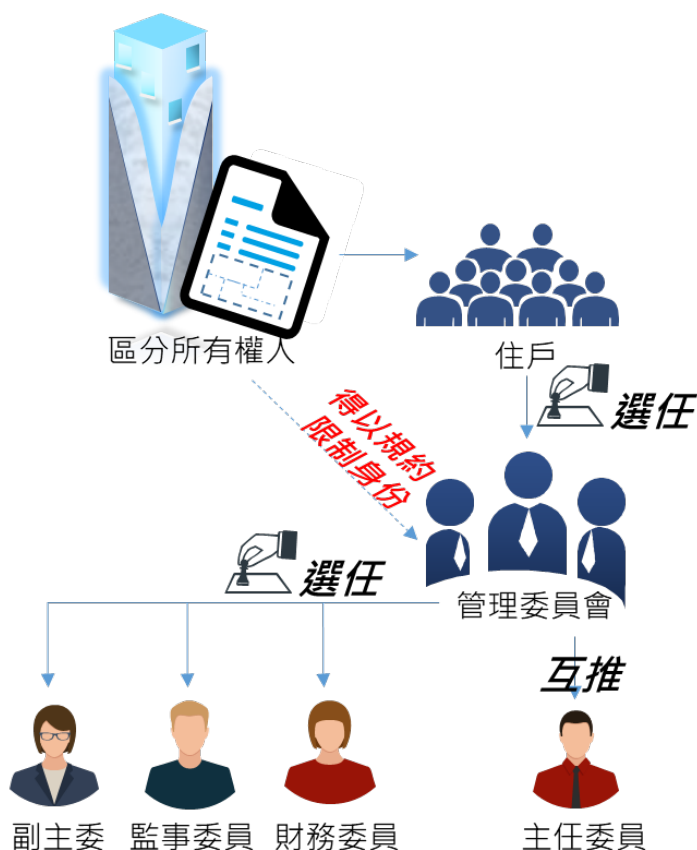
八、王小姐為王先生女兒，與王先生共住，為人熱心樂於服務，她想競選管理委員進而爭取擔任主任委員，其資格是否符合[條例§29V]？

解說：

王小姐應屬經區分所有權人同意而為專有部分之使用者，自為系爭公寓大廈之住戶，而公寓大廈除區分所有權人會議之決議或規約另有規定外，住戶均得被選任、推選為管理委員或主任委員。

因系爭公寓大廈對擔任管理委員資格均未加以限制，王小姐具管理委員或主任

委員選任、推選資格。惟實務上建議於管理委員會進行會務、選務作業時，王先生即可出具聲明該專有部分改由王小姐擔任管理委員候選人，提請區分所有權人會議直接進行選任，其當選自為區分所有權人會議決議，可免除事後委託之困擾，可直接爭取推選為主任委員。有關管理委員選任與互推主任委員建請參考下列圖示。



臺北市公寓大廈管理 組織報備申請參考範本

● 法令是否有規定區分所有權人會議開會通知單應載明事項
[條例§30 II、32 I]？

解說：

管理委員之選任事項，應在區分所有權人會議開會通知單中載明並公告之，不得以臨時動議提出。是以，如果區分所有權人會議將進行管理委員選任，自應於開會通知單中載明並公告。另區分所有權人會議因出席或決議人數不足導致流會或未獲致決議，召集人得就同一議案重新召集會議。

爰以，建議開會通知單宜載明議案名稱，以利如需重新召集會議時，可明確舉證為同一議案重新召集會議，減少爭議產生。

○○社區○○年（第○○屆）區分所有權人會議 開會通知單

（此處輸入受文者郵遞區號）

（此處輸入受文者地址）

受文者：

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：○○字第○○○○○○○○○○號

類別：普通件

密等級解密條件或保密期限：

附件：

開會事由：○○社區○○年（第○○屆）區分所有權人會議

開會時間：○○年○○月○○日（星期○）○時○○分

開會地點：

召集人：○○○

聯絡人及電話：○○○（02）○○○○○○○

出席者：全體計○○戶區分所有權人

列席者：○○公寓大廈管理維護公司

副本：

備註：

一、會議內容：

（一）年度工作報告。

（二）選舉第○○屆管理委員。（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）

（三）討論議案：（載明議案名稱如流會始可明確符合同一議案重新召集要件）

1、

2、

二、會議議程：

項 目	時 間	報 告 人
1- 報到	00:00~00:00	服務中心
2- 主席致詞	00:00~00:00	召集人
3- 工作及財務報告	00:00~00:00	管理委員會
4- 投票選舉第○○屆委員	00:00~00:00	召集人
5- 議案討論	00:00~00:00	召集人
6- 臨時動議	00:00~00:00	召集人
7- 主席結詞	00:00~00:00	召集人
8- 宣布開會結果	00:00~00:00	總幹事或委員
9- 散會	00:00	

三、注意事項：

召集人 ○○○

於開會通知單中，明確載名會議議題，作為舉證同一議案

十、開會當天含委託出席數僅 48 戶出席，是否得以進行會議？後續處理方式為何[條例§31、32]？

解說：

- 一、區分所有權人會議之決議，規約如有規定依規約規定辦理，系爭公寓大廈規約規定區分所有權人會議之決議，應有區分所有權人 $1/2$ 以上及其區分所有權比例合計 $1/2$ 以上出席，以出席人數 $1/2$ 以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權 $1/2$ 以上之同意行之。亦即需有 50 戶以上 ($100 \times 1/2 = 50$) 及其區分所有權比例合計 $1/2$ 以上出席始可召開會議，系爭會議僅 48 戶出席，未達規約規定可進行開會之人數，應屬流會。
- 二、流會後，召集人得依本條例第 32 條第 1 項規定，就同一議案重新召集會議，如原開會通知單載明該次區分所有權人會議計討論 5 個議案，召集人僅得以此 5 個議案之全部或一部分議案重新召集區分所有權人會議，不得新增議案或提臨時動議。
- 三、重新召集之區分所有權人會議應有區分所有權人 3 人並 $1/5$ 以上及其區分所有權比例合計 $1/5$ 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。以系爭公寓大廈而言，僅需含委託代理出席人員計 3 人並 20 戶及其區分所有權比例合計 $1/5$ 以上出席即可進行會議，復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。
- 四、各項區分所有權人會議與重新召集之區分所有權人會議作成決議後，均應依本條例第 34 條第 1 項規定作成會議紀錄，載明開會經過及決議事項，由主席簽名，於會後 15 日內送達各區分所有權人並公告之。
- 五、會議紀錄公告後，7 日內如無超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數以書面表示反對意見，該決議視為成立。

臺北市公寓大廈管理 組織報備申請參考範本

陳先生為現任主任委員，他已擔任 2 任，是否可再擔任主任委員[條例§29 II]？

解說：

一、主任委員與負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任 1 次，其立法意旨，係為避免產生特定住戶把持管理委員會現象，95 年修正管理委員依其性質分為有連任次數限制及無連任次數限制 2 種，擔任有連任次數限制之管理委員，其連任後仍擔任上開性質之管理委員，無論是否為同一職務，均有本條例第 29 條第 3 項連任 1 次之限制，惟該職務擔任 1 次或連任 1 次後，得被選任為上開職務以外之管理委員。因陳先生已擔任 2 屆主任委員，自無法再擔任主任委員與負責財務管理及監察業務有連任次數限制之管理委員，須先擔任其他管理委員 1 任後，始可再擔任上開 3 項有連任次數限制之管理委員。

二、下列圖示為 **錯誤** 管理委員連任方式

年度 \ 職務	主任委員	財務委員	監察委員
第一任			
第二任			
第三任			
第四任			

三、下列圖示為 **正確** 管理委員連任方式

年度 \ 職務	主任委員	財務委員	監察委員
第一任			
第二任			
第三任			
第四任			

十二、管理委員選任、解任與各項事務執行方法為何[條例§29 II]？

解說：

- 一、基於「住戶自治」精神，本條例對於公寓大廈管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法均無明文規定，授權由規約規定或依區分所有權人會議決議辦理。
- 二、依系爭公寓大廈規約規定，由區分所有權人未分區選任住戶 9 名為管理委員組成管理委員會，管理委員會會議應有過半數之委員出席參加，即 5 名以上出席始可召開管理委員會，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。主任委員及其他管理委員職務之罷免應 $\frac{2}{3}$ 以上之管理委員計 6 名 ($9 \times \frac{2}{3} = 6$) 以上管理委員書面連署為之；管理委員之罷免應由被選任管理委員之選舉權人 $\frac{1}{2}$ 以上計 50 位區分所有權人 ($100 \times \frac{1}{2} = 50$) 之書面連署為之。
- 三、管理委員會開會程序與紀錄方式建議如下：

臺北市公寓大廈管理 組織報備申請參考範本

屆 管 理 委 員 會 第 0 次 委

錄

貳、地點：

參、出席人員姓名：

肆、請假（缺席）人員姓名：

伍、列席人員姓名：

陸、主席：主任委員 000

紀錄：000

柒、主席致詞：

捌、報告事項：

一、歷次委員會議決議事項管制辦理情形：

二、總幹事（社區經理）工作報告：

三、財務報告：經出席委員全數同意通過 00 年 0 月份財務報告，報表於逐級簽核後公告。

四、監察報告：本月份委員會執行各項職務尚無違規需提報糾正事項。

玖、提案討論：

一、案一：

說明：

決議：經出席委員全數通過修正內容。

拾壹、臨時動議：

一、案一：

決議：經表決結果，0 票贊成，0 票反對，0 票棄權，本案未通過。

散會：00 時 00 分

尾署

主席：

紀錄：

說明：

一、捌至拾壹為建議之管理委員會會議程序，各公寓大廈得就實際需求酌予增加或刪減。

二、財務報表建議提送管理委員會會議決議通過後，再逐級簽核公告。

三、本公寓大廈因有設置財務委員與監察委員，建議應分別請該委員就財務與監察事項提出報告，以達分工負責與提高管理委員參與度之效。

四、會議議案與臨時動議均應載明決議與表決情形。

十三、管理委員選出後計有 4 名委員管理委員請辭，是否須要重新改選[內政部營建署 96 年 3 月 9 日營署建管字第 0960010784 號函釋]？

解說：

管理委員因辭職出缺時，由候補委員依序遞補，或依規約規定或區分所有權人會議決議補選之。

又管理委員會會議決議，其出席委員過半數之計算基準，除規約或區分所有權人會議決議另有規定外，當依原規約或區分所有權人會議決議所規定之委員人數，自不得扣除因辭職出缺之委員人數，如因出席人數不足致無法成會，自無法作成決議。

系爭公寓大廈規約規定選任管理委員 9 名，無論管理委員請辭人數為何，均需以 9 名過半數委員計 5 名出席參加始可召開管理委員會會議。

基此，如 5 名以上管理委員請辭，顯然無法召開管理委員會會議，即應當進行補選或改選，請辭 4 人雖尚可召開管理委員會會議，然僅 1 名委員無法出席即無法召開，顯易造成管理委員會無法順遂運作，建議應依規約規定或召開臨時區分所有權人會議進行補選或全面重新改選，以避免造成社區事務推動停滯，影響全體住戶權益。

臺北市公寓大廈管理
組織報備申請參考範本



第五章 管理報備事項作業規範

《公寓大廈管理報備事項處理原則》適用範圍與報備事項

區分	典	型	合	併	型	分	割	型
適用範圍	依建築法第11條規定之一宗基地及其建築物為範圍所成立之公寓大廈管理組織。		一、依非都市土地使用管制規則與山坡地開發建築管理辦法規定申請開發許可建築之基地、建築物及其共同使用及管理之設施為範圍所成立之社區管理組織。 二、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地區，就其共同設施之使用與管理所成立之社區管理組織。			一、同一宗基地有數幢各自獨立使用之公寓大廈，符合下列規定並分別成立管理組織者： （一）公共基金分別獨立運用。 （二）明確劃分共用部分管理維護範圍及分擔管理維護費用。 （三）事實經主管機關認定。 二、非封閉式公寓大廈集居社區就其住宅、辦公、商場分別召開區分所有權人會議，成立管理組織者。 三、本條例施行前，同一宗基地部分使用執照間未有共用部分，就該部分使用執照範圍所成立之管理組織。		
報備事項	一、公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人，應向直轄市、縣（市）主管機關報備。 二、公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議者，應向直轄市、縣（市）主管機關報備。 三、依本條例第18條第2項規定完成本條例第57條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後，應向直轄市、縣（市）主管機關報備。 四、本條例第53條規定之地區，所為前開之報備事項，應向直轄市、縣（市）主管機關報備。							

臺北市公寓大廈管理 組織報備申請參考範本

組織報備作業程序如下圖所示

公寓大廈管理組織報備流程



二、 管理報備申請程序：

(一) 申請人應為公寓大廈管理委員會主任委員或管理負責人。

(二) 申請人應依報備事項檢具以下規定文件，向直轄市、縣（市）主管機關報備。

附 件 編 號	1	1-1	2	3	3-1	4		5		6
報備事項 檢附文件	申 請 報 備 書	申 請 報 備 檢 查 表	全 體 區 分 所 有 權 人 名 冊	區 分 所 有 權 人 會 議 紀 錄	區 權 人 會 議 簽 到 簿	推 選 管 理 負 責 人 公 告	使 用 執 照 影 本	共 用 部 分 變 更 或 限 制 規 定	規 約	共 用 設 施 設 備 點 交 表
成立管理委員會 報 備	●	●	●	●	●		●		▲	
推選管理負責人 報 備	●	●	●	●	●	●	●		▲	
第 8 條外牆限制 報 備	●	●		●	●			●	▲	
公共設施點交 報 備	●	●								●

臺北市公寓大廈管理 組織報備申請參考範本

申請人得以線上報備系統辦理申報或檢具申請報備表及應備文件之線上報備系統申報電子檔方式辦理；未能以上開方式申報者，得經受理報備機關同意後，檢具書面應備文件方式，由受理報備機關協助線上申報。

公寓大廈管理報備系統

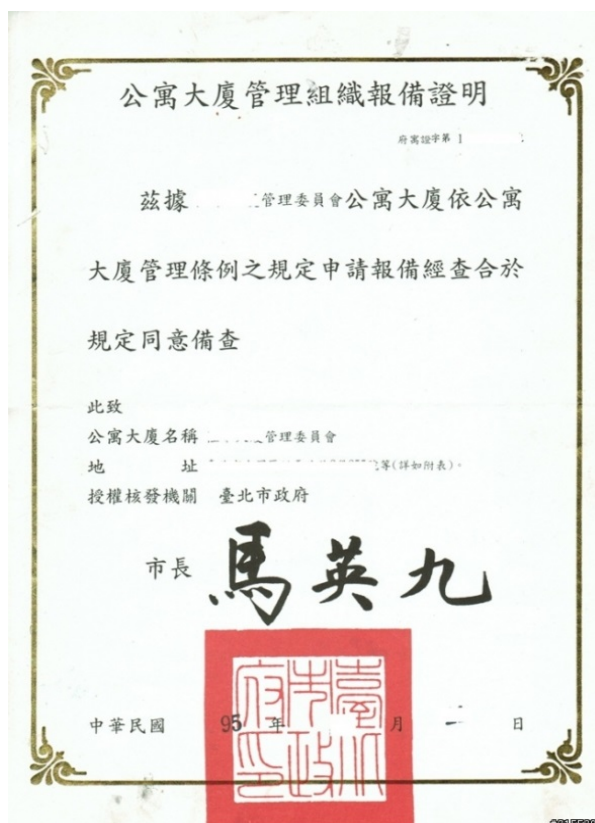
Welcome To The Web

請選擇您要申報的方式：

線上報備	書面報備	電子檔報備
 通作報部 通作報部 ✓ 申請報備書件下載 進入系統 主任委員 代理人	 通作報部 ✓ 申請報備書件下載 ✓ 交付文件	 通作報部 通作報部 ✓ 申請報備書件下載 ✓ 電子檔上傳

三、 管理報備申請程序：

- (一) 申請人應備齊相關文件向受理報備機關報請備查。
- (二) 申請人應備文件不齊全或未符合申請報備檢查表自主檢查重點，受理報備機關應通知申請人於一定期間補正，屆期不補正或未完成補正者，不受理其申請。
- (三) 申請管理組織報備經查文件齊全或線上報備系統申報電子檔登錄完成後，由受理報備機關發給報備證明；管理組織變更報備或其他報備事項，由受理報備機關發給報備函。



臺北市公寓大廈管理 組織報備申請參考範本

管理報備作業程序與報表範例

一、申請報備書（附件1）

附件一：申請報備書

_____公寓大廈（社區）申請報備書

申請日期：_____年_____月_____日
文 號：_____字_____號

報備事項：

一、本公寓大廈（社區）經依規定檢附應備文件，申請下列報備事項。

☐ 管理組織報備事項 (公寓大廈管理條例第二十六條、第二十八條、第五十三條或第五十五條)	☐ 管理委員會 ☐ 管理負責人	☐ 第一次管理組織報備 ☐ 變更主任委員 ☐ 變更管理負責人
☐ 本處理原則第三點第二款報備事項		☐ 本處理原則第三點第二款報備事項第一次報備 ☐ 本處理原則第三點第二款報備事項變更報備
☐ 本處理原則第三點第三款報備事項		

二、本申請案係依本處理原則規定向主管機關申請報備；申請人如有偽造文書、侵害他人權利等情事，由申請人依法負其責任。

三、報備事項如涉及實質效力疑義，應由利害關係人循司法途徑處理。

此 致

_____縣(市)政府

公寓大廈（社區）名稱：_____

本屆主委任期自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日

統一編號：_____

社區或主委電子郵件信箱：_____

申 請 人：_____（簽章）

代 辦 人：_____（簽章）

代辦人：（電話）_____（通訊地址）_____

※批 示	※核 稿	※承辦人	※受理結果
			※發文字號：_____
			※收文字號：_____
			☐ 資料不全予以駁回 ☐ 符合規定予以備查 備查字號：_____

附註：有※記號之各欄位申請人請勿填寫。

填寫規範：

一、公寓大廈（社區）名稱

- （一）應以全名表示。
- （二）應與其他報備文件使用相同名稱。

二、申請日期、文號

依送件日期及建檔文號序填寫。

三、報備事項

- （一）依本次申請報備事項勾選。
- （二）本次申請報備事項如勾選管理組織報備事項者，應就管理委員會或管理負責人擇一勾選，並就第一次管理組織報備、變更主任委員或變更管理負責人擇一勾選。
- （三）本次申請報備事項如勾選本條例第八條報備事項者，應就第八條報備事項第一次報備或第八條報備事項變更報備擇一勾選。
- （四）本條例係指公寓大廈管理條例。

四、受理報備機關

應查明受理報備機關為當地直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市、區）公所，如不清楚時，請洽詢當地直轄市、縣（市）政府。

五、申請人

- （一）應為主任委員或管理負責人。
- （二）申請人應簽名或蓋章。

六、代辦人

- （一）經主任委員或管理負責人委託代為申請之人。
- （二）代辦人應簽名或蓋章。

七、代辦人電話、通訊地址

委託代辦時，代辦人應註明電話、通訊地址，以供查詢。

臺北市公寓大廈管理 組織報備申請參考範本

備檢查表（附件 1-1）

附件一之一：申請報備檢查表

____公寓大廈（社區）申請報備檢查表

一、基本資料：

申請人資料					※檢查欄	
					有	無
公寓大廈（社區）名稱				區分所有權人總數	人	□ □
主任委員或管理負責人				國民身分證統一編號		
住址				簽章		
電話		傳真				
公寓大廈基本資料		檢備文件		自主檢查重點		有 無
區分所有標的基本資料		□建築物使用執照 影本 或 建築物合法證明文件。		□執照文件是否完整並註記「與正本相同」。		□ □
區分所有權人名冊		□區分所有權人名冊（格式如附件二）		□區分所有權人名冊之序號數、區分所有單位數、使用執照記載之戶數是否相同。		□ □

二、本次申請報備事項：

□（一）管理組織報備

報備事項	成立、推選或變更方式	檢備文件	自主檢查重點	※檢查欄	
				有	無
□ 第一次管理委員會報備 □ 管理負責人	□依規約規定選任主任委員及管理委員	□規約選任相關規定 □其他選任之紀錄文件 非於區分所有權人會議選任者	□ 管理委員及主任委員選任方式是否符合規約規定方式。 □ 選任之紀錄文件應清楚顯示選任結果。 □ 主任委員、財務管理、監察業務之委員是否違反連任限制。	□ □	□ □
	□依區分所有權人會議選任主任委員及管理委員	□區分所有權人會議紀錄（格式如附件三）	□ 規約是否未另訂定選任規定。 □ 區分所有權人會議紀錄記載事項是否符合會議程序，並清楚顯示選任結果。 □ 主任委員、財務管理、監察業務之委員是否違反連任限制。 □ 受託出席區分所有權人會議之人員是否為區分所有權人之配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人。 □ 區分所有權人會議紀錄是否包含出席人員名冊（簽到簿）及委託書。	□ □	□ □
	□依區分所有權人會議選任管理委員，依管理委員會會議選任主任委員	□區分所有權人會議紀錄（格式如附件三） □管理委員會會議紀錄	□ 規約是否未另訂定選任規定。 □ 區分所有權人會議紀錄記載事項是否符合會議程序，並清楚顯示選任結果。 □ 管理委員會會議紀錄記載事項是否符合規約規定，並清楚顯示選任結果。 □ 主任委員、財務管理、監察業務之委員是否違反連任限制。	□ □	□ □

			☐ 受託出席區分所有權人會議之人員是否為區分所有權人之配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人。 ☐ 區分所有權人會議紀錄是否包含出席人員名冊（簽到簿）及委託書。		
☐ 第一次管理負責人報備 ☐ 變更管理負責人	☐ 依規約規定推選管理負責人 規約另有規定推選方式者	☐ 規約相關規定 ☐ 其他推選方式紀錄	☐ 管理負責人推選方式是否符合規約規定方式。 ☐ 推選之紀錄文件應清楚顯示選任結果。 ☐ 推選之管理負責人是否未違反連任之限制。	☐ ☐	☐ ☐
	☐ 依本條例施行細則第七條規定推選	☐ 推選公告（格式如附件四） ☐ 其他推選公告（無其他被推選人公告時則免附）	☐ 推選公告日數是否符合本條例施行細則第七條規定。 ☐ 推選過程中如有另外之被推選人公告，應符合本條例施行細則第七條第二項規定。 ☐ 推選之管理負責人是否未違反連任之限制。	☐ ☐	☐ ☐
	☐ 互推召集人或指定臨時召集人	☐ 規約相關規定 ☐ 其他推選方式紀錄 ☐ 推選召集人公告 ☐ 其他推選公告（無其他被推選人公告時則免附） ☐ 指定臨時召集人文件（依互推或指定方式決定檢附文件）	☐ 規約如訂有召集人推選方式，應檢附規約相關規定及其推選方式紀錄，並檢視是否符合規約規定方式。 ☐ 規約未規定召集人推選方式時，應檢附推選召集人公告，並檢視是否符合本條例施行細則第七條規定。 ☐ 如係經主管機關指定臨時召集人者，則應檢附指定臨時召集人文件。	☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐
	☐ 主管機關指定管理負責人	☐ 主管機關指定文件	☐ 如係依本條例第二十九條第六項規定經主管機關指定住戶一人為管理負責人，應檢附主管機關指定文件。	☐	☐

□（二）本處理原則第三點第二款報備事項

報備事項	檢 備 文 件	自主檢查重點	※檢查欄	
			有	無
☐ 本處理原則第三點第二款報備事項第一次報備 ☐ 本處理原則第三點第二款報備事項變更報備	☐ 規約 ☐ 區分所有權人會議紀錄（格式如附件三）	☐ 限制是否未違反相關法令。 ☐ 以規約限制是否與區分所有權人會議紀錄所載相同。 ☐ 區分所有權人會議決議程序是否符合規定。 ☐ 決議事項是否符合條例第 條規定範圍。 ☐ 以規約限制報備有案者，如以區分所有權人會議決議變更限制規定時，應以修正規約為之。 ☐ 受託出席區分所有權人會議之人員是否為區分所有權人之配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人。 ☐ 區分所有權人會議紀錄是否包含出席人員名冊（簽到簿）及委託書。	☐ ☐	☐ ☐

□（三）本處理原則第三點第三款報備事項

報備事項	檢備文件	自主檢查重點	※檢查欄	
			有	無
本處理原則第三點第三款報備事項完成點交紀錄	☐ 公寓大廈共用部分約定共用部分與其附屬設施設備點交表（格式如附件六）	☐ 點交紀錄是否經起造人、管理委員會或管理負責人、主管機關或其委任人簽章。	☐	☐

臺北市公寓大廈管理 組織報備申請參考範本

報備事項係以本條例第三十二條規定重新召集區分所有權人會議所得決議者，除重開議之區分所有權人會議紀錄外，須再檢備下列文件：

重新召集情形	再檢備文件	自主檢查重點	※檢查欄	
			有	無
☐ 區分所有權人會議出席未達本條例第三十一條規定定額之情形	☐ 未達定額之出席人員名冊（簽到簿）（格式如附件三之一）。 ☐ 開會通知或公告。 ☐ 重新召集區分所有權人會議決議成立公告（格式如附件六之一）。 ☐ 重新召集區分所有權人會議決議反對意見統計表（格式如附件六之二）。	☐ 簽到簿出席人員是否未達規定門檻。 ☐ 受託出席區分所有權人會議之人員是否為區分所有權人之配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人。 ☐ 區分所有權人會議紀錄是否包含出席人員名冊（簽到簿）及委託書。	☐	☐
☐ 依本條例第三十一條規定召開之區分所有權人會議，未獲致決議之情形	☐ 未獲致決議之區分所有權人會議紀錄。 ☐ 開會通知或公告。 ☐ 重新召集區分所有權人會議決議成立公告（格式如附件六之一）。 ☐ 重新召集區分所有權人會議決議反對意見統計表（格式如附件六之二）。	☐ 第一次會議紀錄是否未獲決議。 ☐ 出席人員名冊（簽到簿）數額是否與會議紀錄記載相符。 ☐ 送達及公告期程是否符合規定。 ☐ 決議是否成立。 ☐ 受託出席區分所有權人會議之人員是否為區分所有權人之配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人。 ☐ 區分所有權人會議紀錄是否包含出席人員名冊（簽到簿）及委託書。	☐	☐

四、申請報備方式：

報備方式	檢 備 文 件	自主檢查重點	※檢查欄	
			有	無
線上報備	☐ 申請報備書（格式如附件一） ☐ 已完成線上報備系統申報證明	☐ 登錄資料及附檔文件是否齊全。 ☐ 是否上傳，並列印完成線上線上報備系統申報證明。	☐	☐
電子檔報備	☐ 申請報備書（格式如附件一） ☐ 申請報備檢查表（格式如附件一之一） ☐ 線上報備系統申報電子檔	☐ 登錄資料及附檔文件是否齊全。 ☐ 登錄資料及附檔文件是否與檢附文件相同。 ☐ 電子檔是否以線上報備系統匯出。	☐	☐
書面報備	☐ 申請報備書（格式如附件一） ☐ 申請報備檢查表（格式如附件一之一） ☐ 其他應備文件	☐ 本報備方式有無先經受理報備機關同意。 ☐ 相關書件是否齊全。	☐	☐

附註：有※記號之各欄位申請人請勿填寫。

檢查承辦人：_____（簽章）

填寫規範：

一、申請人資料

- (一) 公寓大廈(社區)名稱應以全名表示，並應與其他報備文件使用相同名稱。
- (二) 區分所有權人總數應與區分所有權人名冊之序號數、使用執照記載之戶數相同。
- (三) 依實際填寫，「簽章」欄由主任委員或管理負責人簽名或蓋章。

二、公寓大廈基本資料

- (一) 應檢附基本資料相關文件，已報備在案者，申請變更報備時，依本檢查表，應檢附變更部分之文件，原報備在案已檢附文件未變更部分，毋須重新檢附或上傳。
- (二) 請於檢備文件欄勾選檢附文件，並依自主檢查重點自我確認。

三、本次申報事項

- (一) 依本次申請報備事項，分別就(一)至(三)勾選，並分別就其檢備文件及自主檢查重點檢查。
- (二) 請於檢備文件欄勾選檢附文件，並依自主檢查重點自我確認。

四、本次報備事項係以本條例第三十二條規定重新召集區分所有權人會議所得決議者，除重開議之區分所有權人會議紀錄外，須再檢備文件。

- (一) 報備事項檢備文件包含區分所有權人會議紀錄時，如係依本條例第三十二條就同一議案重新召集區分所有權人會議者，應依重新召集情形不同，檢備其應附之文件。
- (二) 受託出席區分所有權人會議之人員是否為區分所有權人之配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人。

五、報備方式

- (一) 報備方式分為線上報備、電子檔報備、書面報備等三種，分別檢附應附之文件。
- (二) 書面報備須先向受理報備機關詢問是否同意協助線上報備。

六、有※記號之各欄位申請人請勿填寫。

填寫規範：

一、公寓大廈（社區）名稱

- （一）應以全名表示。
- （二）應與其他報備文件使用相同名稱。

二、資料時間

係區分所有權人會議舉行日期。

三、序號

- （一）序號依建築物使用執照或戶政機關所附門牌編號排列。
 - （二）本序號與附件三之一出席人員名冊（簽到簿）之序號排列應相同。
 - （三）序號數原則與使用執照所載之戶數相同。
 - （四）序號數應與其他申請報備文件所載戶數相同。
- （申請書檢查表、區分所有標的基本資料表、會議紀錄）

四、姓名

- （一）指區分所有權登記人之姓名。
- （二）區分所有權為共有者，應將共有人之姓名全部列入。

五、地址門牌

指每一區分所有權由戶政機關編列之門牌地址。

六、區分所有權比例

- （一）區分所有權比例指專有部分面積與專有部分全部面積總和之比。
- （二）區分所有權比例依下列方式表示：

分子／分母：每一專有部分面積／專有部分全部面積總和。

七、備註

記載其他提示或說明事項（約定共用、共有區分所有權代表等）。

八、編頁

依序號排列編頁。

臺北市公寓大廈管理 組織報備申請參考範本

·有權人會議紀錄（附件3）

附件三：區分所有權人會議紀錄

_____公寓大廈（社區）區分所有權人會議紀錄 格式）

一、開會時間： 年 月 日 午 時 分

二、開會地點：

三、召集人：

四、主 席：_____（簽名或蓋章） 紀錄：_____

五、出席人員：

本次出席區分所有權人（含代理出席）計_____人，詳如出席人員名冊（簽到簿）。

依據區分所有權人名冊，應出席區分所有權人數總計_____人，區分所有權總計_____平方公尺 或坪。

☐合於本公寓大廈規約之規定開議額數：_____。

☐已出席區分所有權人數計_____人，占全體區分所有權人數_____%。

☐已出席區分所有權比例計_____/_____, 占全體區分所有權_____%。

☐合於《公寓大廈管理條例》第三十一條之規定開議額數：全體區分所有權人數與區分所有權比例均達三分之二以上出席。

已出席區分所有權人數計_____人，占全體區分所有權人數_____%。

已出席區分所有權比例計_____/_____, 占全體區分所有權_____%。

☐合於《公寓大廈管理條例》第三十二條之重新召集會議規定開議額數：全體區分所有權人數 三人以上 與區分所有權比例均達五分之一以上出席。

已出席區分所有權人數計_____人，占全體區分所有權人數_____%。

已出席區分所有權比例計_____/_____, 占全體區分所有權_____%。

六、列席人員：

七、主席報告：

八、宣讀上次會議紀錄及執行情形：

九、報告事項：

十、討論事項及決議：

第一案

案由

說明

擬辦

決議

☐合於本公寓大廈規約之規定決議額數：_____。

☐合於《公寓大廈管理條例》第三十一條之規定決議額數：出席區分所有權人數與區分所有權比例均達四分之三以上同意行之。

☐合於《公寓大廈管理條例》第三十二條之重新召集會議規定決議額數：出席區分所有權人數與區分所有權比例均達二分之一以上之同意作成決議。

第二案

十一、臨時動議及決議：

第一案

第二案……

十二、管理委員選任事項（規約另有規定選任方式者，依其規定辦理。）

十三、散 會

填寫規範：

一、公寓大廈名稱

（一）應以全名表示。

（二）應與其他報備文件使用相同名稱。

二、開會時間與地點

依實際開會時間、地點填列。

三、召集人應符合資格

僅須標註本次會議之召集人，召集人無須簽名蓋章。

四、主席、紀錄

主席應於會議紀錄上簽名或蓋章；另需標註本次會議之紀錄人員姓名。

五、出席人員

區分所有權人及區分所有權比例之出席數須達法定開會數額，始召開區分所有權人會議。

六、報備事項之相關議案

（一）訂定或修訂規約有關管理組織選任之決議。

（二）選任管理委員之決議。

（三）推選管理委員各項職位或另召開管理委員會之決議。

（四）本條例第 8 條報備事項。

（五）本條例第 18 條報備事項。

※各項議案均需註明區分所有權人及區分所有權比例之同意數已達法定數額。

七、會議紀錄包含文件

（一）會議出席人員名冊（簽到簿）。

（二）出席委託書。

臺北市公寓大廈管理 組織報備申請參考範本

·有權人會議出席人員名冊（簽到簿，附件 3-1

附件三之一：區分所有權人會議出席人員名冊（簽到簿）

_____公寓大廈（社區）區分所有權人會議出席人員名冊（簽到簿）

會議日期： 年 月 日

序號	姓 名	簽 章	是否委託出席	委託關係	區分所有權比例	備註
			☐ 本人 ☐ 委託	☐ 配偶 ☐ 有行為能力之直系血親 ☐ 其他區分所有權人 ☐ 承租人		
			☐ 本人 ☐ 委託	☐ 配偶 ☐ 有行為能力之直系血親 ☐ 其他區分所有權人 ☐ 承租人		
			☐ 本人 ☐ 委託	☐ 配偶 ☐ 有行為能力之直系血親 ☐ 其他區分所有權人 ☐ 承租人		
			☐ 本人 ☐ 委託	☐ 配偶 ☐ 有行為能力之直系血親 ☐ 其他區分所有權人 ☐ 承租人		
			☐ 本人 ☐ 委託	☐ 配偶 ☐ 有行為能力之直系血親 ☐ 其他區分所有權人 ☐ 承租人		
			☐ 本人 ☐ 委託	☐ 配偶 ☐ 有行為能力之直系血親 ☐ 其他區分所有權人 ☐ 承租人		
			☐ 本人 ☐ 委託	☐ 配偶 ☐ 有行為能力之直系血親 ☐ 其他區分所有權人 ☐ 承租人		
			☐ 本人 ☐ 委託	☐ 配偶 ☐ 有行為能力之直系血親 ☐ 其他區分所有權人 ☐ 承租人		
			☐ 本人 ☐ 委託	☐ 配偶 ☐ 有行為能力之直系血親 ☐ 其他區分所有權人 ☐ 承租人		

第 頁，共 頁

填寫規範：

一、公寓大廈名稱

- (一) 應以全名表示。
- (二) 應與其他報備文件使用相同名稱。

二、會議日期

召開會議的日期。

三、序號

- (一) 序號原則依建築物使用執照或戶政機關所附門牌編號排列。
- (二) 會議出席人員名冊與區分所有權人名冊之序號排列相同。
- (三) 序號數原則與使用執照所載之戶數相同。
- (四) 序號數應與其他申請報備文件所載戶數相同。
- (申請報備檢查表、區分所有標的基本資料表、會議紀錄)

四、姓名

- (一) 指區分所有權登記人之姓名。
- (二) 區分所有權為共有者，應將共有人之姓名全部列入。

五、簽章

- (一) 簽章可用簽名或蓋章。
- (二) 區分所有權人本人出席者簽本人名字。
- (三) 持委託書代理區分所有權人出席者簽代理人名字，註記（代），並繳交委託書。

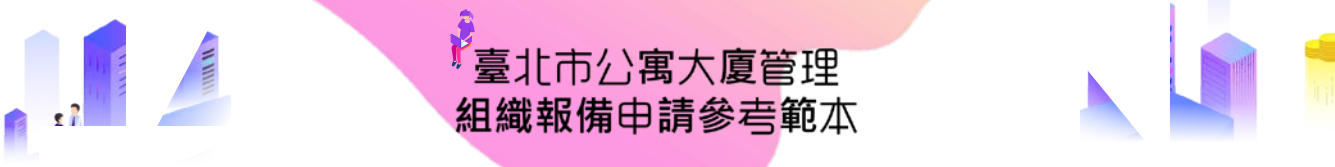
六、是否委託出席

- (一) 本人或委託出席欄勾記，以便審查判別。
- (二) 委託出席者繳交之委託書，以序號相同編號排列彙總，或在委託出席欄載明編定之委託書編號，以便審查。

七、委託關係

「是否委託出席」欄勾選委託時，本欄應就☐配偶☐有行為能力之直系血親☐其他區分所有權人☐承租人（僅限於該專有部分之承租人）擇一勾選。

八、區分所有權比例



臺北市公寓大廈管理 組織報備申請參考範本

所有權比例指專有部分面積與專有部分全部面積之比例。

（一）區分所有權比例依下列方式表示：

分子／分母：每一專有部分面積／專有部分全部面積總和。

九、備註

記載其他提示或說明事項（共有代表、約定共用等），或記載建商銷售時自編之戶號，已被住戶熟記，為使開會報到時方便作業而增列。

十、編頁

依序號排列編頁。

八、大廈名稱

- (一) 應以全名表示。
- (二) 應與其他報備文件使用相同名稱。

二、公告期間

公告的起迄日期，公告期限為 10 天。

三、被推選人姓名、地址

被推選人必需符合本條例第 29 條第 5 項規定。

四、序號

依連署的區分所有權人順序編列。

五、區分有權人姓名、地址、比例

- (一) 指連署推選的區分所有權人姓名、地址，以區分所有權人名冊為準。
- (二) 任一區分所有權以一人計算。
- (三) 區分所有權人比例指連署者的專有部分面積和／專有部分全部面積總和。

六、簽章

由連署推選的區分所有權人簽名或蓋章。

七、合計

- (一) 區分所有權人人數及區分所有權比例的計算。
- (二) 最後被推選人公告 10 天期滿後，以推選的區分所有權人人數多者為當選；區分所有權人人數相同時則以區分所有權比例多者為當選。

八、編頁

依序號排列編頁。

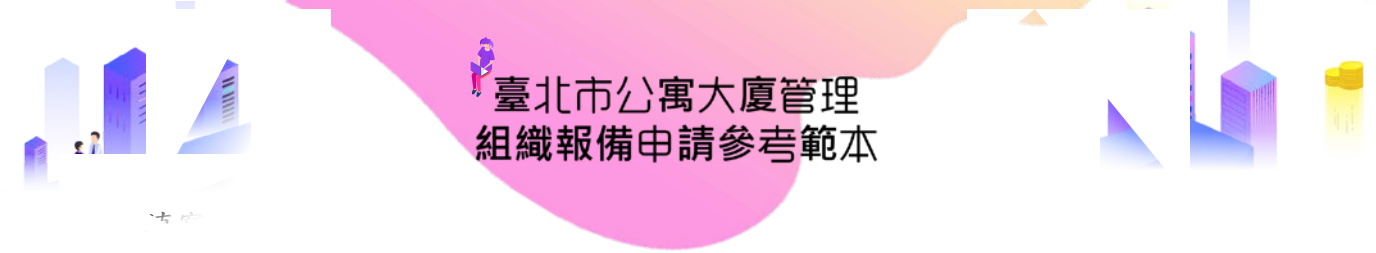
七、 公寓大廈共用部分變更或設置限制規定（附件5）

附件五：公寓大廈共用部分變更或設置限制規定

公寓大廈共用部分變更或設置限制規定

申 請 報 備 人			
公寓大廈名稱		申報日期	
主任委員或管理負責人		簽 章	
變更或設置事項	訂定方式	規定內容	
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	☐ 區分所有權會議決議 ☐ 規約第____條		

註：限制內容應與區分所有權會議決議或規約所載相同。



臺北市公寓大廈管理 組織報備申請參考範本

公寓大廈名稱

(一) 應以全名表示。

(二) 應與其他報備文件使用相同名稱。

二、申報日期

載明申報日期。

三、簽章

主任委員或管理負責人應簽名或蓋章。

四、訂定方式

勾選規定內容係以區分所有權會議決議或以規約方式規定。

五、規定內容

規定內容應與區分所有權會議決議或規約規定所載相同。

八、 公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備點交表（附件6）

附件六：公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備點交表

 公寓大廈（社區）
共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備點交表

公寓大廈名稱		使用執照字號	
公寓大廈地址		建造執照字號	
管理組織	☐ 管理委員會 ☐ 管理負責人		報備證明文號
	代表人姓名	國民身分證統一編號	
	地址	電話	
起造人	起造人名稱	公司統一編號	
	代表人姓名	國民身分證統一編號	
	地址	電話	
主管機關		縣 市 政 府 鄉 鎮、市、區 公所	

建築物點交項目		點交文件	備註
建築物竣工圖說		☐ 有 ☐ 無	
使用執照謄本		☐ 有 ☐ 無	
專有部分、約定專用部分、共用部分、約定共用部分標示圖		☐ 有 ☐ 無	
供公眾使用之獎勵停車及開放空間之標示圖		☐ 有 ☐ 無	
公共區裝修材料防火證明文件		☐ 有 ☐ 無	
設施設備使用維護手冊		☐ 有 ☐ 無	
其他：		☐ 有 ☐ 無	
說明	相關圖說應以主管機關核定為準，並含相關附件 圖說標示應與規約草約或規約記載相同。		

附屬設施設備 點交項目	圖 說	使用維護 手 冊	廠商資料	檢測功能 正 常	備註
消防設備	☐ 有 ☐ 無	☐ 有 ☐ 無	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否	
電氣設備	☐ 有 ☐ 無	☐ 有 ☐ 無	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否	
給排水設備	☐ 有 ☐ 無	☐ 有 ☐ 無	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否	
昇降設備	☐ 有 ☐ 無	☐ 有 ☐ 無	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否	
監控系統	☐ 有 ☐ 無	☐ 有 ☐ 無	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否	
空氣調節設備	☐ 有 ☐ 無	☐ 有 ☐ 無	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否	
機械停車設備	☐ 有 ☐ 無	☐ 有 ☐ 無	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否	
其他	☐ 有 ☐ 無	☐ 有 ☐ 無	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否	
說明	各項文件有無，設備、管線功能是否正常，由管理委員會或管理負責人確認後填寫。 檢測功能方式由管理委員會或管理負責人，與起造人協議為之。 圖說與各目的事業主管機關核准內容相同，如有不符，起造人願負法律責任。 使用維護手冊包含設施設備明細項目表、設備保固（證）書、設備使用維護說明書及其他相關文件。 設施設備若非屬法定點交事項，得以雙方合意為之。 領得使用執照時，昇降設備及機械停車設備須經竣工檢查合格，取得使用許可證，其相關文件亦應點交之。				

第 頁，共 頁

臺北市公寓大廈管理 組織報備申請參考範本

四、大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備點交文書 續頁

雙方同意以上點交已順利完成。 中華民國____年____月____日			※主管機關
起 造 人		管 理 負 責 人 或 管 理 委 員 會	

第 頁，共 頁

填寫規範：

- 一、本表一式三份，起造人、管理委員會及主管機關各執乙份。
- 二、起造人應由代表人或出具委託書由他人代理出席。
- 三、本表係為完成條例第 57 條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備項目，作為向主管機關報備之文件，以利申請撥付公共基金。

九、 重新召集區分所有權人會議決議成立公告（附件 6-1）

附件六之一：重新召集區分所有權人會議決議成立公告

_____公寓大廈（社區）

重新召集區分所有權人會議決議成立公告

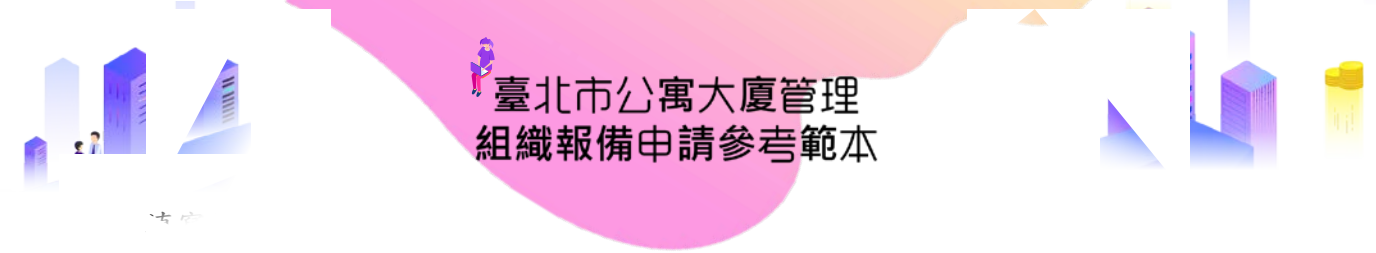
公告日期：____年____月____日

公告文號：_____字_____號

- 一、本公寓大廈（社區）於____年____月____日召集區分所有權人會議因口未達定額或口未獲致決議，復於____年____月____日依公寓大廈管理條例第三十二條第一項之規定，就同一議案重新召集區分所有權人會議，經達法定數額作成決議事項，先予敘明。
- 二、上開會議之會議紀錄，業依同條例第三十四條第一項規定，於會後十五日 ____年____月____日 內送達各區分所有權人並公告之，經逾七日尚無超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數以上，以書面表示反對意見，該次會議之決議視為成立，特此公告。
- 三、本公告之內容如有不實，概由本人依法負責。

_____公寓大廈管理委員會 管理負責人

主任委員 管理負責人 _____（簽章）



臺北市公寓大廈管理 組織報備申請參考範本

公寓大廈名稱

- (一) 應以全名表示。
- (二) 應與其他報備文件使用相同名稱。

二、公告日期、文號

載明公告日期，編列公告文號。

三、內文應載日期

- (一) 勾選 ☐ 未達定額或 ☐ 未獲致決議之情形，並載明該次區分所有權人會議日期。
- (二) 載明重新召集區分所有權人會議日期。
- (三) 載明重新召集區分所有權人會議會議紀錄的送達及公告日期。

四、管理組織及簽章

- (一) 管理組織應以全名表示。
- (二) 主任委員或管理負責人應簽名或蓋章。

十、 重新召集區分所有權人會議決議反對意見統計表（附件 6-2）

附件六之二：重新召集區分所有權人會議決議反對意見統計表

_____公寓大廈（社區）

重新召集區分所有權人會議決議反對意見統計表

本公寓大廈區分所有權人人數計_____人，區分所有權比例計_____；以書面表示反對意見之區分所有權人人數合計_____人，其區分所有權比例合計_____%

☐未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數，決議成立。

☐已超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數，決議不成立。

統計期間：_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日

書面表示反對意見 序號	區分所有權人姓名	區分所有權比例
合計		

第_____頁，共_____頁

附註：

重新召集區分所有權人會議之會議紀錄應於十五天內送達各區分所有權人。

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。

本統計表之內容如有不實，概由本人依法負責。

_____公寓大廈管理委員會 管理負責人

主任委員 管理負責人 _____（簽章）

公寓大廈名稱

- (一) 應以全名表示。
- (二) 應與其他報備文件使用相同名稱。

二、檢討決議是否成立

- (一) 載明公寓大廈區分所有權人人數及區分所有權比例。
- (二) 計算以書面表示反對意見之區分所有權人人數及其區分所有權比例
- (三) 計算以書面表示反對意見額數是否未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數。

三、統計期間

- (一) 統計期間的起訖日期，以會議紀錄送達日起算 7 天。
- (二) 送達以會議紀錄投寄或公告日起算。

四、書面表示反對意見統計表

- (一) 區分有權人以書面表示反對意見，應依序編列，並載明區分所有權人及區分所有權比例。
- (二) 書面表示反對意見書件，應依序列為本表附件備查。

五、編頁

依序號排列編頁。

六、管理組織及簽章

- (一) 管理組織應以全名表示。
- (二) 主任委員或管理負責人應簽名或蓋章。

貳、管理報備事項與未報備差異性

規約、區分所有權人會議決議、管理組織等經依區分所有權人會議決議成立後即生效力，不以向直轄市、縣（市）主管機關申請報備為要件，且合法成立之管理組織，其地位、能力與職責亦不受是否報備之影響。惟管理報備事項報備與否對於公寓大廈經營與管理維護工作推展影響頗巨，茲將其差異性臚列如下：

管 理 報 備 事 項 有 報 備	管 理 報 備 事 項 無 報 備
一、經由報備申請，確認管理組織成立或改選之程序，取得報備證明或報備函後，可昭信住戶，日後如發生糾紛進行訴訟或調解（處）時，不須重新查驗管理組織成立程序是否符合規定，是否具當事人能力。	一、管理組織不向主管機關報備本條例雖無罰則，惟如區分所有權人會議決議申請報備，主任委員或管理負責人無正當理由不執行，顯然影響住戶權益者，處 1,000 元以上 5,000 元以下罰鍰。
二、成立管理組織與會同主管機關與起造人移交各項公共設施設備及相關文件完成點交，並向地方主管機關報備後，公庫始據以撥付公共基金。	二、發生糾紛進行訴訟或調解（處）時，須重新檢視管理組織成立程序合法性，以確認其具當事人能力。
三、依管理組織報備證明可申請稅籍編號，利息所得不再計入主任委員個人所得課稅。且可申請核發金融機構存款利息免稅證明。	三、無法申請公共基金。
四、金融機構須憑報備證明與稅籍編號始可以管理組織名義開立帳戶，改選後依報備函據以申請負責人變更，可減少經費保管弊端。	四、未能申請稅籍編號與金融機構存款利息免稅證明。
五、優良公寓大廈評選與相關經費補助，均規定須報備核准管理組織始可參加或申請。	五、無法以管理組織名義開立帳戶，僅可將所收經費存於個人帳戶，容易產生經費保管弊端。
六、公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，該公寓大	六、無法參加優良公寓大廈評選與部分經費補助。
	七、不能拘束住戶對公寓大廈周圍上下、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。

臺北市公寓大廈管理 組織報備申請參考範本

管 理 報 備 前 事 項 有 報 備	管 理 報 備 備
廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議者，應向地方主管機關報備，未完成報備不生效力。即公權力可為管理組織後盾。 七、92 年 12 月 9 日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。	

參、 管理報備程序與爭議處理

- 一、 公寓大廈依本條例規定程序訂定規約、成立管理委員會或推選管理負責人，即具效力，不以報備為要件。
- 二、 直轄市、縣（市）主管機關受理公寓大廈管理組織申請報備時，有關其區分所有權人之資格，得依其所附區分所有標的基本資料表、建築物使用執照或建築物合法證明文件，全體區分所有權人名冊等資料認定之[內政部 86 年 1 月 30 日台（86）內營字第 8672164 號函釋]。
- 三、 同一管理組織報備案件同時由 2 個以上管理組織申請時，應由各申請人協調由 1 人申請，未能自行協調者，受理報備機關應依公寓大廈爭議事件調處委員會調處、鄉（鎮、市、區）公所調解委員會調解或法院裁判結果受理。
- 四、 管理組織經報備者，公寓大廈爭議事件調處委員會調處、鄉（鎮、市、區）公所調解委員會調解或法院裁判有不同之認定時，原受理報備機關應註銷報備證明，線上報備系統亦應作成註銷標示。

第六章 報備組織可申請補助事項

市政推動須仰賴民間團體組織與市民協助及配合，臺北市政府為提升本市居住品質，建構全民參與之市民社會，各局處均編列補助計畫供民間團體組織與市民申請及舉辦各項評選活動，惟公寓大廈大部分均須由完成報備之管理組織始可提出申請與參加，爰建請各公寓大廈依規定辦理報備事宜，以維護社區權益。茲將與公寓大廈相關之補助及評選計畫列表如下：

局處名稱	計畫名稱	補助、評選說明	備考
環保局	臺北市社區節能改造補助計畫	補助新增建置社區公共區域電號之能源管理系統，以及汰換公共區域空調設備、LED燈具、中央空調系統之冰水主機設備之費用。	可參考「智慧節電網」下載臺北市社區節能改造補助計畫申請文件。
大地工程處	臺北市山坡地水土保持優良社區選拔活動	第1名：2萬元、第2名：1萬5,000元、第3名：1萬元	此為比賽獎金非補助經費
產業發展局 農業發展科	社區園圃推廣補助	依提案計畫審核補助	
產業發展局 農業發展科	公共空間苗木申請	依提出申請內容提供苗木	
客家事務委員會	補助「客家學術、社區營造、政策推廣、音樂及劇本創作等」計畫	補助對象 一、個人：年滿20歲，具行為能力且設籍於臺北市（以下簡稱本市）之市民。 二、團體：於本市立案之法人或非法人團體。 三、本市內公、私立大學碩、博士研究生，得申請學術調查研究補助，不受前項第一款之限制。	可參考109年度補助「客家學術、社區營造、政策推廣、音樂及劇本創作等」計畫

局處名稱	計畫名稱	補助、評選說明	備考
都市更新處 (更新工程科)	109 年度臺北市都市更新整建維護規劃設計及實施經費補助申請暨審查原則	適合高樓層建築物整體修繕、施工費用高者，補助項目為增建電梯、外牆修繕、結構補強，補助金額以總工程經費之 50%為限，且不得超過新臺幣 1,000 萬元。	補助對象為實施者之管理委員會、管理負責人
都市更新處 (更新工程科)	109 年度臺北市協助老舊建築物更新增設電梯補助作業規範	適合 6 樓以下公寓僅增建電梯，補助金額為總工程經費之 50%、220 萬元為限。	補助對象為管理委員會、管理負責人
都市更新處 (更新工程科)	109 年度臺北市協助老舊建築物修繕補助作業規範	適合 6 樓以下公寓外牆拉皮，補助金額為總工程經費之 50%、300 萬元為限；結構補強補助金額為總工程經費之 50%、400 萬元為限。	補助對象為管理委員會、管理負責人
都市更新處 (更新工程科)	109 年度臺北市整建住宅及華江地區重建範圍之住宅辦理公共檢修補助作業規範	補助額度不得超過工程經費 90%。	補助對象為管理委員會、管理負責人
衛生下水道工程處	建築物地下層既有化糞池廢除或改設為污水坑補助	一、廢除建築物既有化糞池者，每套補助新臺幣 5 萬 2,000 元。 二、建築物內既有化糞池改設為污水坑者，按其設置之樓層，補助金額如下： (一) 設置於建築物地下一層者，每套補助 8 萬元。 (二) 設置於建築物地下二層者，每套補助新臺幣 10 萬元。 (三) 設置於建築物地下三層以下樓層者，每套補助新臺幣 12 萬元。	可參考「臺北市政府工務局衛生下水道工程處辦理建築物地下層既有化糞池或既有污水處理設施廢除或改設為污水坑補助要點」

臺北市公寓大廈管理 組織報備申請參考範本

畫 名 稱		補 助 、 評 選 說 明		考
		(四) 建築物外既有化糞池改設為污水坑者，按其設置之高差，補助金額如下： 1、高差 3.6 公尺以下者，每套補助 8 萬元。 2、高差超過 3.6 公尺未達 7.2 公尺者，每套補助 10 萬元。 3、高差 7.2 公尺以上者，每套補助 12 萬元。 前開規定所稱高差，指設置於建築物外之既有化糞池頂部與其直上方地面之垂直距離。		
建築管理工程處	優良公寓大廈評選	一、綜合獎項第 1 名：獎金 5 萬元及獎牌乙面。 二、綜合獎項第 2 名：獎金 3 萬元及獎牌乙面。 三、綜合獎項第 3 名：獎金 2 萬元及獎牌乙面。 四、優等獎及主題特色獎：頒發獎狀乙紙。		依規定成立管理組織，並向臺北市政府報備核准達 3 年以上者。
建築管理工程處	臺北市公寓大廈共用部分維護修繕費用補助要點	每一公寓大廈維護修繕費用，每次最高補助金額為維護修繕費百分之四十九，且不得超過下列額度： (一) 總戶數一百戶以下者，新臺幣十萬元。 (二) 總戶數一百零一戶至二百戶者，新臺幣十五萬元。 (三) 總戶數二百零一戶以上者，新臺幣二十萬元。 1. 依規定補助對象為 92 年以前領得使用執照，且已依公寓大廈管理條例成立管理委員會或推選管理負責人之公寓大廈。 2. 同一公寓大廈每兩年以補助一次為限。		

局處名稱	計畫名稱	補助、評選說明	備考
建築管理工程處	外牆飾面剝落補助	1. 屋齡達十年以上之民間興建建築物。(以使用執照、營造執照發照日期或建物登記謄本為準) 2. 已成立管理委員會者由管委會提出申請。 3. 未完成管理組織報備者，經該棟建築物二分之一以上之所有權人同意，且應檢附同意書、建物權狀影本或建物登記謄本，推派 1 人提出申	1. 以面臨道路或依法留設供公眾通行之無遮簷人行道之外牆飾面剝落者為限。 2. 單一所有權人或已重新申請建造執照者，均不予補助。 3. 經本局依臺北市建築物外牆飾面剝落查處執行計畫強制施作臨時防護措施者不予補助。 4. 施作應以該棟建築物面臨道路的外牆全面檢視，不得為特定或局部之修繕。



臺北市公寓大廈管理組織報備申請參考範本

發行人：劉美秀

出版單位：臺北市建築管理工程處

審稿：楊銑煜

委託編輯：鴻鑫研發顧問聯合企業

執行編輯：陳世鴻

發行日期：中華民國 109 年 12 月