

檔 號：

保存年限：

內政部營建署 函

機關地址：105404臺北市松山區八德路2段342號

聯絡人：鍾松庭

聯絡電話：02-87712685

電子郵件：song@cpami.gov.tw

傳真：02-87712709

103

臺北市大同區長安西路180號8樓

受文者：中華民國公寓大廈管理維護商業同業公會全國聯合會

發文日期：中華民國111年4月27日

發文字號：營署建管字第1111070892號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：惠請貴會轉知有關公寓大廈管理維護公司違反公寓大廈管理條例第43條規定事宜1案，請查照。

說明：

- 一、依據本署111年3月14日營署建管字第1110007936號函續辦。
- 二、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。」、「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。」為公寓大廈管理條例（以下稱條例）第43條第1款、第2款及第51條第1項所明定。故公寓大廈管理維護公司（以下稱管理維護公司）應指派「聘僱於該公司」之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辦理管理維護事務，合先敘明。



- 三、另依公寓大廈管理服務人管理辦法（以下稱管理辦法）第7條：「本條例第四十三條第一款所定繼續性從業管理服務人員，指勞動基準法第九條之不定期契約勞工。」、第9條：「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、置有事務管理人員四人以上，及技術服務人員四人以上。前項第二款技術服務人員不得為同一類技術服務人員。」、第17條：「管理維護公司之事務管理人員或技術服務人員離職或死亡時，管理維護公司應於一個月內報請中央主管機關核定。前項人員因離職或死亡致不足第九條第二款規定人數時，管理維護公司應在一個月內依規定聘用繼任人員。」規定，故管理維護公司所聘僱之管理服務人員，需報中央主管機關核定，辦理登記。如該公司之管理服務人員變更，亦需申請辦理變更管理服務人員登記。
- 四、綜上，管理維護公司指派聘僱於該公司之管理服務人員，辦理管理維護事務者，需為該公司向中央主管機關報請核定之人員，以為適法。亦即管理維護公司指派至公寓大廈社區執行管理維護事務之管理服務人員，需登記於該公司之聘用管理服務人員清冊。
- 五、本部辦理民眾陳情管理維護公司違反條例第43條規定之陳情案，經本署洽詢管理維護公司，多有公司回復以為只需符合管理辦法第9條規定，置有事務管理人員4人及技術服務人員4人即可，尚不知派遣至社區服務之管理服務人員，亦需登記於該公司之聘用管理服務人員清冊。故惠請貴會協助轉知所屬地方公會之會員公司，以避免違反規定。

正本：中華民國公寓大廈管理維護商業同業公會全國聯合會

副本：本署建築管理組

署長 吳欣修