

沈序

民國84年公布施行的「公寓大廈管理條例」共計52條，這是末學智慧在第二屆立法委員任期致力推動立法的成果。當年「公寓大廈管理條例」公布施行後，讓全體住民可以在相互照應，相互尊重的前提下，發揮整合社區住戶意見的功能。因此，咸認是一部極為成功的立法實例。

這本社區大樓管理實用手冊初版在民國87年，並廣為發行，其初衷在於向鄰里鄉親介紹法規、宣導住戶權益保護意識。由末學智慧將法律法規結合個人的立法心得，轉換成為實用、簡明、大樓社區管理全方位的參考書籍，分送各界參酌使用。本書依據實際情況歷經初版、三次改版，108年的新版則為第五次修正改版。

本書初版後，即受到各界喜愛與好評，無論是民眾、社區管委會或者保全業、物業以及政府行政部門，咸以為本書提供法律解說，方便大樓集合住宅內的左鄰右舍、上下鄰戶，或者公寓社區家家戶戶在意見不一致時，隨手即可找到共同遵循的法令參考，止紛息爭。因此，各界索閱本書者甚眾。

法律訂頒後，台中市各地新增重劃區，各地新建房屋創造了許多新的社區。而且為能夠跟上時代腳步，末學智慧遂於第五屆立法委員任期，民國92年時，再次主導推動「公寓大廈管理條例」大幅翻修，將全文擴增至63條，以滿足各界需求。

整體社會發展迅速，外界變化實在太快，法律本應與時俱進，以免出現「不夠用」的窘況。迄民國97年末學智慧離開立法院後，由於乏人關心，以致於本法年久失修，「法律滯後、窒礙難行」之處繁多。10餘年來出現法律與實際脫離，住戶糾紛無法可管、社區秩序不易維護等難題，當然也累積了諸多民怨。

試舉一例說明，新興毒品近年氾濫，警方執法又以查獲「K煙」最多，由於毒煙會隨著大樓管線流竄整棟集合住宅，出現「煙囪效應」，以致無辜的老人、小孩、嬰兒只要待在家裡，就等於吸入「二手毒品」，無一倖免。然而這個「毒害」現象，在警方未持搜索票不能進入、管委會無權干預「私生活」的情況下，對於在大樓社區內的吸毒者，出現了「三不管」的窘況。這些不合理且危害居民的事件，為人父母者，誰人不憂心？末學智慧深深以為，必須立即有法可管，執法者也必須有法可依，因此急需完成立法。

離開立法院11年後，末學智慧復於108年1月27日通過補選，於2月1日就任第九屆立法委員。由於補選任期到109年2月1日，僅只一年而已，末學智慧以「跑馬拉松衝刺」的態度，全面檢視「公寓大廈管理條例」現行條文，一天當三天用，加班趕進度擬具「公寓大廈管理條例部分條文修正草案」。在108年4月29日送交立法院議事處，30日由程序委員會排入議程，於5月3日列入院會報告事項，完成一讀程序。

此次提出之修正條文計22條之多，重點包括：社區安全(第6條7條)、管委會合法使用共有部分(第9條)、管委費負擔及修繕責任(第10、12條)、吸毒住戶強制驅離(第22條)、團體罰(第23條)、委託人數限制(第27條)、會議決議違反法定人數，無效(第31條)、提案權(第32條)、公設點交訴訟請求權基礎及住戶肖像權保護、住戶吸毒舉發義務(第36條)、惡鄰住戶(第38條)、業務登錄(第42條)、業務執行規範(第43條)、回訓研習制度(第44、46條)、爭議調處會效率(第59-1條)、規約草約合理化(第60條)等。

但因立法院運作受制於多數席次的政黨，且立法院即將進行第十屆立法委員換屆改選，前項法律修正案，恐受執政黨牽制而無法在本屆完成三讀。惟有寄希望於未來，再戰第十屆任期推動修法。

本書內容豐富實用，要感謝共同作者柯貴勝老師，柯老師與末學智慧合作二十載，產官學經歷具豐，對於大樓社區領域的各項問題熟稔，在國內幾乎無人能及。

為支持節能減碳護地球做環保，本書紙本印量有限，另以電子檔案公布於「台中市大樓社區協進會」官網，歡迎各界下載參考。並且盼請各方家對本書不吝指正。

末學 沈智慧 敬識 108年6月28日於台中

柯序

本書於民國87年初版，至今有21年之久。其間，為迎合社會生活環境持續發展，公寓大廈管理條例5次之修正，本書也與時俱進發行第五版本。

本書內容以大樓社區主任委員、管理委員會、社區經理、物業公司等人員為對象，著重物業法制管理及社區實務操作，以達成(1)保障區分所有權人、住戶應有權益。(2)促進管理委員會運作正常化。(3)提升物業從業人員專業素質。(4)確保物業保值、增值。(5)塑造優質社區生活環境。

建物區分所有自古有之，現行區分所有一詞源於日本，而日本又繼受於法國、德國。1804年《法國民法典》（拿破崙法典）第664條提出建築物區分所有權條文，具有開創性意義，在民法上突破羅馬法「一物一權」的框架，後經多次修改，於1938年制定《有關區分所有各階層不動產共有之法律》，1965年修改為《住宅分層所有權法》。1951年德國制定《住宅所有權及長期居住權法》，簡稱《住宅所有權法，WEG》，始承認建物區分所有權制度。1962年日本制定《有關建築物區分所有等之法律》，1983年修正為《建築物區分所有權法》。我國民法1929年制定，第799、800條承認建物區分所有權，沿襲大清民律草案及國民律草案之制度。

本書共同作者沈智慧女士，於民國79年擔任立法委員時，即主導參與《公寓大廈管理條例》之立法。84年6月28日公布實施《公寓大廈管理條例》後，有鑑於徒法不足以自行，必須持續往下紮根，深入基層社區，面對庶民住戶，提升大樓社區環境品質，爰於87年發行本書第一版。而今再任職立法委員，持續此一使命感，發行第5版本。本人受沈委員認真精神與務實態度感召，20餘年共同編著本書，樂在其中亦收穫良多。

本人於《公寓大廈管理條例》公布後，陸續參與公私部門相關業務，10幾年來擔任台中市大樓社區協進會執行長一職，持續關注大樓社區、物業管理法律制度。現於逢甲大學土管系講授「物業管理」課程、擔任內政部「公寓大廈管理服務人員證照班」授課講師、曾任臺中市政府公寓大廈爭議事件調處委員會委員及建築法規小組委員會委員多年，跨越了產業實務、管理以及學術相關領域。

本書第5版內容除沿承以往，有最新公寓大廈管理條例相關法令、解釋令及常見問題解說外，也收錄最高法院及高等法院相關判決，並有社區常用管理表單及範例，增加實用性，是大樓社區管委會、社區總幹事、物業經理必備專書。

正值公寓大廈管理條例公布24年之際，本書之發行，俾符合管理委員會及住戶需要，有助於提升大樓社區管理品質。

 108年6月28日 謹識於台中

目錄（簡版）

沈序.....	3
柯序.....	5
一、大樓社區常見問題及解說.....	9
二、社區管理表單及範例.....	36
三、公寓大廈管理條例及子法.....	85
四、台中市公寓大廈管理法令.....	172
五、公寓大廈管理條例解釋令及判決.....	189
六、公共安全管理.....	310
七、消防檢修申報.....	321

一、大樓社區常見問題及解說

1. 公寓大廈「專有部分」範圍如何界定？

答：

- 一、公寓條例第 56 條第 3 項規定，建築物所有權第一次登記測繪規定；(1)獨立建築物所有權之牆壁，以牆之外緣為界，(2)建築物共用之牆壁，以牆壁之中心為界，(3)附屬建物以其外緣為界辦理登記，(4)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。
- 二、因此；專有部分範圍係以外牆之外緣及共同壁之牆心為區界。亦即；建築物專有部分之外牆及外牆面屬專有部分範圍。

【解釋令】

關於建築物外牆之定義及公寓大廈外牆面使用之疑義乙案

內政部營建署 99.06.14 營署建管字第 0990036588 號函

- 一、按「外牆依建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 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，又按「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。」為公寓大廈管理條例第 56 條第 1 項所明定，故有關公寓大廈外牆之定義及其屬專有部分或共用部分之認定，依上開條文規定及函釋說明辦理。
- 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。屆期末回復原狀者，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 條第 1 項、第 2 項所明定，故有關公寓大廈外牆面之使用，如規約有規定或區分所有權人會議已有決議，且向直轄市、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。

【解釋令】

大廈外牆磁磚常掉落，如傷及人、車輛，其責任歸屬疑義

內政部 92.2.27 台內營字第 0920003054 號

按公寓大廈管理條例第十條第一項及第二項規定，「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，……」、「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。……」。另按內政部九十一年三月二十二日台內營字第○九一○○八二二九○號函說明以：「按外牆依建築技術規則建築設計施工編第一條第十九款規定，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。有關公寓大廈之玻璃帷幕外牆，如屬共用部分、約定共用部分者，其修繕、管理、維護，依公寓大廈管理條例第十條第二項規定，由管理負責人或管理委員會為之，其費用除區分所有權人會議或規約另有規定外，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。」。故有關公寓大廈外牆之修繕、管理、維護及其費用之負擔，應依規定辦理。按建築法第七十七條第一項、第二項規定，「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。」、「直轄市、縣（市）（局）主管建築機關對於建築物得隨時派員檢查其有關公共安全與公共衛生之構造與設備。」。本案大廈外牆磁磚剝落如經認屬未維護建築物合法使用與其構造及設備安全所致者，依同法第九十一條第一項規定，處建築物所有權人、使用人新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並限期改善，逾期仍未改善者得連續處罰。

2. 公寓大廈騎樓是屬於專有部分或共用部分？

答：

- 一、有關「騎樓」並未列入條例第7條列舉款項中，故其於建造執照申請時所檢附之詳細圖說，究應標示為「共用部分」或「專有部分」法無限制。
- 二、在不影響公共通行情形下，騎樓除連通室外通路或門廳部分須註明共用部分外，其餘部分得依起造人決定列為「專有部分」。
- 三、「專有部分」之騎樓，得查閱該建物登記謄本來確認。

【解釋令】

關於公寓大廈騎樓為專有部分或共用部分之疑義乙案

內政部營建署 95.9.15 營署建管字第 0950046616 號

- 一、有關「騎樓」並未列入條例第7條列舉款項中，故其於建造執照申請時所檢附之詳細圖說，究應標示為「共用部分」或「專有部分」法無限制，於不影響公共通行之機能下，騎樓於建造執照圖說上區分所有之劃設，除連通室外通路或門廳部分須註明共用部分外，其餘部分得依慣例辦理。
- 二、另「按建築物設置騎樓係供公眾通行之用，建築技術規則設計施工編第57條第2款已有明定，不得裝設任何台階或阻礙物。騎樓地設置鐵捲門阻礙騎樓通暢，妨礙公共交通，除得依『道路交通管理處罰條例』處理外，亦可以依違章建築處理辦法之規定辦理。」。

【解釋令】

公告本市騎樓、緣石人行道得停放機車、自行車之停車處所及停車規定，自 104 年 12 月 1 日起生效

臺中市政府 104.11.30 府授交工字第 10402622901 號

本市騎樓、緣石人行道，除設有禁止（臨時）停車標誌或標線者外，自公告日起得依停車處所及停車規定，停放機車、自行車。

- 一、停車處所：（一）寬度在三公尺以上騎樓。（二）寬度在三公尺以上緣石人行道。
- 二、停車規定：（一）需留設行人、機車或自行車進出之空間。（二）停車方式應垂直於道路方向。（三）無障礙坡道應保留三公尺迴旋進出空間。

3. 大樓公共梯間、走廊能否放置鞋櫃？

答：

大樓公共梯間、走廊之寬度，建築技術規則有文明定，於法定寬度之內，不得放置鞋櫃、腳踏車及其他雜物。

【解釋令】

關於函詢公寓大廈樓梯間可否放置鞋櫃等雜物之疑義乙案

內政部營建署 96.10.11 營署建管字第 0960055614 號

- 一、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，故有關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。
- 二、另按條例第 23 條第 2 項第 4 款規定：「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：四、違反義務之處理方式。」，故公寓大廈內對於住戶違反義務之處理方式，應載明於規約，始生效力。至於規約內容，如有爭議，係屬私權爭執，宜循司法途徑解決。

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0932917542號函已有明示,併請參考。

4. 公寓大廈管理委員會可否於緊急用升降機設置刷卡機或類似管制設備?

答:

- 一、按有關公寓大廈管理委員會可否於緊急用升降機間設置刷卡機或類似管制設備,公寓大廈管理條例並無明文限制。
- 二、惟緊急用升降機如設置刷卡機,將影響緊急救難之時效及增加逃生之阻礙,是為避免影響建築物之救災及逃生功能,緊急用升降機不宜設置刷卡機;其設置仍依建築技術規則建築設計施工編第55條、第106條及第107條規定辦理。

【解釋令】

關於函詢公寓大廈緊急升降機未經全體住戶同意,是否得以設置刷卡機乙案

內政部營建署 94.12.1 營署建管字第 0940062304 號

緊急用升降機自不宜經約定而設置刷卡機,其設置仍依建築技術規則建築設計施工編第55條、第106條及第107條規定辦理。

有關公寓大廈管理委員會於緊急用升降機設置刷卡機或類似管制設備之執行疑義乙案

內政部 94.7.28 內授營建管字第 0940084983 號函

- 一、按有關公寓大廈管理委員會可否於緊急用升降機間設置刷卡機或類似管制設備乙節,公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)並無明文限制,惟依本部88年7月21日台88內營字第8873924號函釋,緊急用升降機如設置刷卡機,將影響緊急救難之時效及增加逃生之阻礙,是為避免影響建築物之救災及逃生功能,緊急用升降機不宜設置刷卡機。至於貴府研議,經區分所有權人會議之決議同意,始得於緊急用升降機設置刷卡機或類似管制設備,該刷卡機或類似管制設備加設與消防設備或設施連動管理裝置,並於災害發生時可進行自動與手動取消管制等措施乙節,因就該連動裝置及取消管制措施是否未影響緊急救難之時效及增加逃生之阻礙,尚不可知,故緊急用升降機似不宜設置刷卡機,其設置仍依建築技術規則建築設計施工編第55條、第106條及第107條等規定辦理。
- 二、另按「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。」為條例第9條1項所明定,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，剝奪其一般升降機或緊急升降機等共用部分使用之權，影響其生活利用上不可或缺之權利。

三、至於管理委員會或管理負責人涉有違反區域計畫法、都市計畫法、或建築法等其他相關法令時，依條例第 1 條第 2 項規定，本條例未規定者，適用其他法令之規定，自應適用該相關法令之規定。

5、公寓大廈之重大修繕或改良應如何決定。

答：

一、公寓大廈之重大修繕或改良，而應踐行本條例第 31 條之區分所有權人會議決議始得為之。

二、共用部分「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。

三、如認定產生異議，亦應於區分所有權人會議中議決。

【解釋令】

關於函詢公寓大廈重大修繕或改良之疑義乙案

內政部營建署 94.4.22 營署建管字第 0940019585 號

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。

6. 公寓大廈結構體內之水管管線因破裂而漏水，由何人支付修繕費用。

答：

一、應先判斷水管管線破裂處究屬專有部分、約定專用部分或共用部分或約定共用部分或共同壁、樓地板，始得決定何人有修繕之義務。

二、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之事由所致者，由該區分所有權人負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。

三、如水管管線破裂處係在共用部分、約定共用部分，且破裂原因不可歸責於區分所有權人時，自屬管理委員會修繕義務，該修理水管之費用應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。

四、如區分所有權人會議或規約就共用部分、約定共用部分之管理、維護費用，另有規定負擔方式時，則依區分所有權人會議或規約之規定辦理，但不得違反公平原則，平等原則。

【解釋令】

關於台端函為公寓大廈專有部分之浴室或屬專用之給水管線修繕費用分擔之疑義乙案

內政部營建署 100 年 4 月 15 日營署建管字第 1000021205 號書函

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。」、「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。」為公寓大廈管理條例第 3 條第 3 款、第 4 款、第 5 款、第 10 條第 1 項、第 12 條所明定，又按「專有部分之『共同壁及樓地板或其內之管線』之修繕，公寓大廈管理條例第十二條業有明定，其修繕費用應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。如修繕部分不屬本條例所稱『共同壁及樓地板或其內之管線』自應依本條例第十條規定由各該專有部分區分所有權人負擔其費用。」為本署 88 年 11 月 2 日 88 營署建字第 34339 號書函說明二所明釋。本案因涉個案事實認定，如有爭議，宜循司法途徑解決。

7. 樓上排水管漏水，樓下的住戶有什麼救濟方式？

答：

公寓大廈管理條例第十二條之規定，「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。」例如，樓上排水管漏水，**若屬於樓板年久龜裂及管線失修以致造成漏水現象，則由樓地板上下方區分所有權人共同平均負擔維修費用。**但若該管線破損現象係因樓上住戶在其住宅內施工不慎所造成者，則維修費用應由樓板上區分所有權人負擔。同時，進行修護作業時，無論費用係雙方負擔或僅有一方負擔，如有必要進入任一方之專有部分或約定專用部分時，該住戶不得拒絕。

【解釋令】

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。

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。

關於函詢公寓大廈樓地板內熱水管線維修費用分擔之疑義乙案

內政部營建署 96.4.10 營署建管字第 0960017489 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。」公寓大廈管理條例第 10 條第 1 項、第 2 項及第 12 條分別定有明文。

本件有關公寓大廈區分所有權人拒絕修繕公寓大廈管理條例第十二條所指之專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，致影響他住戶權益之行為，是否構成違反同條例第五條規定疑義乙案

臺北市政府法規委員會 89.9.8. 簽見

- 一、首揭管理條例第六條係規定公寓大廈住戶、管理負責人或管理委員會於維護、修繕或設置管線時，應遵守之事項及違反時之處置，本案係住戶拒絕履行修繕義務，故似應不違反該條之規定，先予敘明。
- 二、上開條例第五條規定「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為。」該條所稱之『專有部分之利用』係指不變更專有部分物之性質，決定其使用收益方法之行為。修繕行為係防止物之滅失、毀損等目的，維持其現狀之行為，故其屬於保存行為之一種，故本案似亦不適用上開條例第五條之規定。

三、又依同條例第十二條規定「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。」，由該規定之立法精神觀之，可知其費用除但書之情形外，既然是共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人負擔，則表示其有共同修繕之義務，故本案除有上開但書規定之情形外，雙方區分所有權人有共同修繕破裂水管之義務，如一方拒絕協同修繕，則應循司法途徑解決。如貴局認為尚有法規適用疑義，請報請中央主管機關釋示。

8. 一個停車位停放車輛數量有無限制？

答：

每車位可停放汽車之數量，建築法規及公寓大廈管理條例沒有規定。但不得放置車量以外之物品、雜物。

【解釋令】

關於函詢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其管理事宜乙案，復如說明，請查照

內政部營建署 93.10.28. 營署建管字第 0932917542 號函

- 一、按建築法第七十三條第二項及第三項規定「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。前項一定規模以下之免辦理變更使用執照相關規定，由直轄市、縣（市）主管建築機關定之。」次查停車空間之汽車或機車車位之變更，依建築物使用類組及變更使用辦法第八條規定，應申請變更使用執照，至違反上開規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者，應依同法第九十一條第一項規定處理。惟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乙節，涉個案事實及貴府免辦理變更使用執照之規定，請本於職權逕為核處。
- 二、另按「…七、區分所有權人會議：指區分所有權人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。…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。」、「有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住所間相互關係，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。」分別為公寓大廈管理條例第三條第七款及第十二款、第二十三條第一項、第三十六條第一款所明定，是有關公寓大廈停車空間之管理使用事宜，在不違反相關法令規定下，得以規約或區分所有權人會議決議定之，各區分所有權人自當共同遵守，本案請依上開規定檢討辦理。

9. 新區分所有權人需要代替原區分所有權人繳交積欠管理費？

答：

一、如果房屋賣賣合約或房屋拍賣公告中沒有載明「新屋主應替前屋主清償所積欠之管理費之意示表示」，則新區分所有權人沒有替原區分所有權人繳交積欠管理費之義務。

二、關於拍定前之管理費請求繳納，實務上之見解，依拍賣公告之記載不同，可分為下列二種：

(一)拍賣公告中載明：「拍定人應繼受執行債務人所積欠之管理費債務」或其他同義條款，則應由拍定人負擔；強制執行程序之拍賣公告中若載明：「拍定人應繼受執行債務人所積欠之管理費債務」或其他同義條款，則拍定前所積欠之管理費，管委會得依債務承擔之規定向拍定人請求。

(二)拍賣公告中無管理費負擔之記載，則應由原區分所有權人負擔：

繼受人對於原區分所有權人積欠管理費或其他應分擔費用之債務，因屬原區分所有權人與大廈管理委員會間之債權債務關係，後手之區分所有權人除已依民法第 300 條或第 301 條所定訂約承擔債務者外，管理委員會自應循條例所定之各規定加以請求。

三、基於強制執行而取得不動產物權，一經法院發給所有權權利移轉證書，即發生取得不動產物權之效力，成為區分所有權人，即需依規定繳交管理費。

【解釋令】

關於公寓大廈新區分所有權人經法拍取得所有權後，其管理費繳交之疑義乙案

內政部 95.5.18 台內營字第 0950080009 號函

一、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。」、「拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權，債權人承受債務人之不動產者亦同。」民法第 759 條及強制執行法第 98 條第 1 項分別定有明文，且依法務部 95 年 5 月 3 日法律字第 0950016031 號函釋（如附件）：「基於強制執行而取得不動產物權者，一經法院發給所有權權利移轉證書，即發生取得不動產物權之效力（最高法院 56 年台上字第 1898 號判例可資參照）。」，故法拍之公寓大廈，買受人自取得不動產權利移轉證書之日，即取得房屋之所有權，成為區分所有權人。

二、另按公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 10 條第 2 項及第 24 條第 1 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。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。」、「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 35 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。」，至於經法拍取得公寓大廈所有權之新區分所有權人，雖因故無法進住，然因買受人自取得不動產權利移轉證書之日，即取得房屋之所有權，成為區分所有權人，即屬前揭條

例所稱之繼受人，其共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用，及依本條例或規約所定之一切權利義務事項，當依前揭條例條文規定辦理。

10. 問卷可否代替區分所有權人會議決議。

答：

會議之定義：「3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，謂之會議(會議規範第1條)」。區分所有權人會議之決議程序及相關規定，公寓條例第31條及第32條業已明文規定，故以問卷或決選單方式寄發各區分所有權人抉擇並回收之方式，並不符前揭條例規定。

【解釋令】

關於函詢公寓大廈區分所有權人問卷方式可否視為區分所有權人會議決議之疑義乙案

內政部營建署 95.7.11 營署建管字第 0950034868 號

以問卷或決選單方式寄發各區分所有權人抉擇並回收方式代替區分所有權人會議之決議乙節，並不符合條例第30~34條之規定。

11. 非合法召集人所召集區分所有權人會議有無法律效力？

答：

無召集權人所召集之會議，所為決議當然無效，係自始確定不生效力，無待法院撤銷(最高法院28年上字第1911號著有判例)，故區分所有權人會議之召集人未依公寓條例第25條規定產生，其區分所有權人會議之決議，自不生效力。

【解釋令】

有關公寓大廈區分所有權人會議召集人之疑義乙案

內政部營建署 95.12.4 營署建管字第 0950061845 號

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。

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。」為公寓條例第25條第3項後段已有明定。

關於公寓大廈召開區分所有權人會議通知後，該召集人之管理委員身分任期屆滿，其屆滿後所召開會議決議之效力疑義乙案

內政部營建署 96.8.17 營署建管字第 0960044210 號

按區分所有權人會議之召集人未依條例第 25 條第 3 項及第 29 條 3 項規定產生，其所為之會議決議，自不生效力，為本部 89 年 6 月 30 日台 89 內營字第 8983866 號函及 93 年 2 月 2 日台內營字第 0930081861 號函釋在案，是本案公寓大廈區分所有權人會議之召集人，其管理委員之任期屆滿後，所召開會議決議之效力，依上開函釋說明辦理。

12. 區分所有權人會議之主持人應由誰擔任。

答：

區分所有權人會議之主持人於本條例係以主席稱之，該主席之資格，本條例並無規定，有關主持人之產生，可以規約約定、區分所有權人會議之決議，或參考會議規範第 15 條「除各該會議另有規定外，應由出席人於會議開始時推選」規定推選。

【解釋令】

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（102.5.8 修正為：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』，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。

13. 區分所有權人委託他人出席區分所有權人會議時，委託書之身分、授權範圍及其提出期限有無限制。

答：

一、區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，限書面委託配偶、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。

- 二、委託書內容是否應記載授權範圍，參酌民法第 532 條規定，委任人得概括委任或得指定一項或數項事務為特別委任，故委託事項應於委託書應可記載授權範圍。至有關委託書可否事後為之，按委託書係有無受託行使權利之依據及證明，不得於事後補正。

【解釋令】

關於函詢受託出席區分所有權人會議，可否再委託給第三人之疑義乙案

內政部營建署 96.6.5 營署建管字第 0960028359 號

條例第 27 條第 3 項立法意旨，係為保障區分所有權人行使區分所有權人會議表決權之權利，故特別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（102.5.8 修正為：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，且為避免委託之區分所有權集中於特定之受託人，於條文但書中限制其受託之比例及人數。故受託人於受託時，其受託之比例及人數即受上開條文規定之限制，倘受託人將超過部份以再委託給第三人之方式，而納入出席及表決權之計算，已違反上開條文限制其受託比例及人數規定之意旨。

14. 公寓大廈召開區分所有權人會議，其區分所有權人為法人時，出席會議及選任管理委員之疑義？

答：

- 一、是關於公寓大廈區分所有權人為法人時，其選任管理委員，依規約之規定，未規定者依區分所有權人會議之決議，至於管理委員之任期及連任次數自有公寓條例第 29 條第 3 項規定之限制，不因具法人之身分而有所區別。
- 二、按公司為法人一種，並無自然實體，應指派代表人行使權利。故法人應指派代表人出席會議行使其權利，至於代表人人數及職權之行使，公寓條例未有明文，按公寓條例第 1 條第 2 項規定，適用民法及公司法等其他相關法令規定辦理。

【解釋令】

關於公寓大廈召開區分所有權人會議，其區分所有權人為法人時，出席會議及選任管理委員之疑義乙案

內政部 94.9.14 內授營建管字第 0940085942 號函

- 一、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。」「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 27 條第 1 項、第 2 項及第 29 條第

2 項分別定有明文，又按「除區分所有權人會議決議或規約另有規定外，如具有住戶之身分，自得被選任為管理委員，其管理委員之選任，得依前揭條例於規約規定，未規定者依區分所有權人會議之決議為之。」為本部 94 年 6 月 2 日台內營字第 0940083737 號函所明示。是關於公寓大廈區分所有權人為法人時，其選任管理委員乙節，依規約之規定，未規定者依區分所有權人會議之決議，至於管理委員之任期及連任次數自有條例第 29 條第 3 項規定之限制，不因具法人之身分而有所區別。

二、另查本案所稱之法人子綿興業股份有限公司屬於公司，依經濟部 94 年 7 月 26 日經商字第 09400576240 號函示：「按公司為法人一種，並無自然實體，應指派代表人行使權利。」(附件 3)，故法人應指派代表人出席會議行使其權利，至於代表人人數及職權之行使乙節，本條例未有明文，按條例第 1 條第 2 項規定，適用民法及公司法等其他相關法令規定辦理

15. 區分所有權人會議之議案採鼓掌方式通過，所提建議案是否生效？

答：

- 一、公寓條例未規定區分所有權人會議之決議表決方式，惟參照會議規範第 55 條規定，表決方式分為舉手表決（或以機械表決）、起立表決、正反兩方分立表決、唱名表決、投票表決五種，並未包括「鼓掌通過」之方式。
- 二、另會議規範第 60 條第 1 項所稱之「無異議認可」，係指就例行性事件或無爭論問題，得由主席徵詢全體出席人之意見，如無異議，即為認可，如有異議，仍應提付討論及表決；至於同條第 2 項雖規定「第 58 條所定以獲參加表決之多數為可決之議案，得比照前項規定以徵詢無異議方式行之，……」，惟同項但書亦規定主動議（如本案住戶規約之訂定動議）及修正動議仍不得以無異議認可之方式行之。是有關區分所有權人會議針對規約之修訂，仍應有區分所有權人明確意思之表示行為，僅以鼓掌方式通過議案，因無從知悉何人贊同、何人反對之意思，似為不妥。

【解釋令】

有關貴府工務局函詢區分所有權人會議之議案經主席裁示鼓掌通過，所提建議案是否生效乙案

內政部 94.1.14 台內營字第 0930088746 號

公寓大廈管理條例未規定區分所有權人會議之決議表決方式，惟參照會議規範第 55 條規定，表決方式分為舉手表決（或以機械表決）、起立表決、正反兩方分立表決、唱名表決、投票表決五種，並未包括「鼓掌通過」此方式。另會議規範第 60 條第 1 項所稱之無異議認可，係指就例行性事件或無爭論問題（參該項第 1 款至第 4 款規定），得由主席徵詢全體出席人之意見，如無異議，即為認可，如有異議，仍應提付討論及表決；至於同條第 2 項雖規定「第 58 條所定以獲參加表決之多數為可決之議案，得比照前項規定以徵詢無異議方式行之，……」，惟同項但書亦規定主動議（如本案住戶規約之訂定動議）及修正動議仍不得以無異議認可之方式行之。是有關區分所有權人會議

針對規約之修訂，仍應有區分所有權人明確意思之表示行為，僅以鼓掌方式通過議案，因無從知悉何人贊同、何人反對之意思，似為不妥。

16. 經區分所有權人會議決議之規約，自訂決議人數有無限制？

答：

公寓條例第 31 條立法意旨係區分所有權人會議決議除條例規定之決議條件外，基於「社區自治」之精神，得於規約另為不同之規定，透過區分所有權人會議決議，於規約中制定較條例嚴格或寬鬆之決議條件。

【解釋令】

關於函詢公寓大廈管理條例第 31 條區分所有權人會議決議，其規約自訂決議人數之疑義乙案

內政部營建署 95.1.25 營署建管字第 0950002877 號

- 一、公寓大廈管理條例第 31 條，其立法意旨係區分所有權人會議決議除條例規定之決議條件外，基於「社區自治」之精神，得於規約另為不同之規定，該條文尚無最低門檻之限制。況且公寓大廈自得依其需要，透過區分所有權人會議決議，於規約中制定較條例嚴格或寬鬆之決議條件。
- 二、另按條例第 3 條第 12 款規定，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，其內容不得牴觸都市計畫法及建築法令等法令規定，牴觸者無效。

17. 區分所有權人會議得否限制持委託書之住戶行使表決權？

答：公寓條例第 27 條規定區分所有權人表決權之行使。該條例並無「除規約或區分所有權人會議另有規定外」之例外規定，故不得經由規約或區分所有權人會議決議加以限制。

【解釋令】

關於區分所有權人會議得否限制區分所有權人行使表決權之疑義乙案

內政部營建署 96.7.3 營署建管字第 0960035047 號

區分所有權人表決權行使，依條例第 27 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，是不得經由規約或區分所有權人會議決議加以限制，自無涉條例第 23 第 2 項第 6 款之規定。

18. 公寓大廈管理委員會之職權有哪些？

答：

管理委員會或管理負責人之法定職權除依第三十六條明文之職務外，散見在公寓大廈管理條例各條條文如下：

(一)第三十六條所定之職務：

1. 區分所有權人會議決議事項之執行。
2. 共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。
3. 公寓大廈及其週圍之安全及環境維護事項。
4. 住戶共同事務應興革事項之建議。
5. 住戶違規情事之制止及相關資料之提供。
6. 住戶違反第六條第一項規定之協調。
7. 收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用。
8. 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。
9. 管理服務人之委任、僱傭及監督。
10. 會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
11. 共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。
12. 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。
13. 其他依本條例或規約所定事項。

(二)其他公寓條例之規定

1. 第六條所訂住戶應遵守事項，住戶違反後經協調仍不履行時，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。
2. 住戶對於第八條所訂公寓大廈週圍上下、外牆面、樓頂平臺及防空避難設備未依規約或區分所有權人會議決議之限制而有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵窗或其他類似之行為，管理負責人或管理委員會應予制止，並報請各該主管機關處罰。
3. 住戶對於第九條所訂共用部分之使用未依其設置目的及通常使用方法為之，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。
4. 第十條之規定共用部分、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。
5. 第十四條之規定，公寓大廈經區分所有權人會議決議重建時，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。
6. 第十五條之規定，住戶未依使用執照所載用途及規約使用專有部分、約定專用部分，或擅自變更使用，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。
7. 第十六條之規定，住戶任意棄置垃圾、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。或於防火間隔、防火巷弄、樓梯間、

共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、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佔巷道妨礙出入。或飼養動物，妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，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。

8. 第十七條之規定，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，未依中央主管機關所定保險金額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。
9. 第十八條之規定，對於公共基金設專戶儲存，並由管理負責人或管理委員會負責管理。
10. 第二十二條所訂住戶違反義務之情形，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。如住戶為區分所有權人時，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。

19. 管理委員會資訊公開有哪些規定？

答：

- 一、公寓條例第 24 條規定；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。
- 二、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。
- 三、公寓條例第 48 條第 1 項第 3 款規定；主任委員或管理委員無正當理由違反第三十五條規定者，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。

【解釋令】

關於公寓大廈管理委員會得否以管理委員會會議決議限制區分所有權人申請閱覽或影印該社區會計憑證等相關資料乙案

內政部 94.9.7 內授營建管字第 0940085732 號函

- 一、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，其立法目的係賦予利害關係人，得請求閱覽或影印規約等相關資料之權利，自不得以管理委員會會議決議限制其權利。

- 二、惟依條例第 36 條第 8 款規定，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，為管理委員會職務之一，又管理委員會事務執行方法，依區分所有權人會議之決議，但規約另有規定者，從其規定，為條例第 29 條第 2 項所明定，故於不違反條例第 35 條規定之前提下，針對該閱覽或影印之程序、時間及其相關事務之執行方法，管理委員會得依規約之規定或區分所有權人會議之決議執行。

關於公寓大廈管理條例第 35 條規定之內容，是否包含錄音及錄影等資料之疑義乙案

內政部營建署 95.6.1 營署建管字第 0950026405 號

- 一、條例第 34 條對於區分所有權人會議紀錄之規定定有明文，且公寓大廈管理組織報備處理原則第 3 點附件三定有會議記錄之參考格式，故會議之記錄依上開規定辦理，前揭條例條文並未包含錄音及錄影等資料。
- 二、故有關係例第 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。

有關公寓大廈管理條例第 35 條利害關係人於必要時，得請求影印區分所有權人會議紀錄有否與個人資料保護法相牴觸疑義一案

內政部 102.5.7 內授營建管字第 1020182411 號函

- 一、按法務部 102 年 4 月 26 日法律字第 10203503490 號函（如附件 1）說明二略以：
- 「按中央法規標準法第 16 條第 1 項前段規定：『法規對其他法規所規定之同一事項而為特別之規定者，應優先適用之。』次按個人資料保護法（以下簡稱本法）之性質為普通法，其他特別法有關個人資料蒐集或利用之規定，依特別法優於普通法之法理，自應優先適用各該特別規定。惟若無特別規定，則適用本法（個人資料保護法第 2 條修正理由參照）。復按公寓大廈管理條例（下稱本條例）第 35 條規定：
- 『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（按：區分所有權人會議紀錄），管理負責人或管理委員會不得拒絕。』準此，本條例中有關個人資料利用之規定，應優先於本法而適用。本件來函所詢，利害關係人於必要時，請求閱覽或影印區分所有權人會議紀錄（按：依貴部【註：指內政部】96 年 5 月 21 日內授營建管字第 09600800379 號函，區分所有權人會議紀錄包含本條例第 34 條第 2 項規定之簽名簿及代理出席之委託書），管理負責人或管理委員會依本條例第 35 條規定提供閱覽或影印，而涉及對個人資料之利用，自應優先適用該條規定，……」故公寓大廈管理條例第 35 條利害關係人於必要時，得請求影印區分所有權人會議紀錄與個人資料保護法並無牴觸。
- 二、另關區分所有權人會議紀錄蒐集及註記相關個人資料是否均屬必要一節，卷查本部營建署 102 年 4 月 11 日營署建管字第 1022907363 號書函（如附件 2）就公寓大

廈管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議出席簽到名冊應記載事項已有明釋。至關管理負責人或管理委員會提供公寓大廈管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議出席簽到名冊供利害關係人閱覽或影印時，是否有提供該等個人資料供查詢使用之必要，仍應就查詢使用之目的，參照個人資料保護法第 19 條、第 20 條非公務機關對個人資料之蒐集、處理及利用之規定，另須注意該法第 5 條之規定，個人資料之蒐集處理或利用，應尊重當事人之權益，依誠實及信用方法為之，不得逾越特定目的之必要範圍，並應與蒐集之目的具有正當合理之關聯。

20. 非區分所有權人身分之住戶是否可擔任管理委員？

答：

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。」故只要規約或區分所有權人會議決議沒有限制，住戶(承租人)可以選任管理委員。

【解釋令】

有關非居住於大廈內之區分所有權人，可否當選為該公寓大廈管理委員會委員疑義乙案

內政部 93.10.14 台內營字第 0930086958 號函

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。」、「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。」分別為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第三條第八款、第九款、以及第二十九條第二項所明文。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。

有關公寓大廈專有部分之共有人，可否同時被選任為管理委員會之管理委員疑義乙案

內政部 94.6.2 台內營字第 0940083737 號函

一、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。」、「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 3 條第 8 款、第 9 款、及第 29 條第 2 項分別定有明文，有關公寓大廈專有部分共同登記之區分所有權人，可否同時被選任為管理委員乙節，查條例尚無明文限制。惟依上開條文規定意旨，除區分所有權人會議決議或規約另有規定外，如具有住戶之身分，自得被選任為管理委員，其管理委員之選任，得依前揭條例於規約規定，未規定者依區分所有權人會議之決議為之。

- 二、至於區分所有權人召開區分所有權人會議選任管理委員時，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，為條例第27條第1項所明文規定，併予敘明。

21. 規約能否訂定罰則事宜？

答：

- 一、公寓條例第16條第1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。」，同條第5項規定「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，必要時得報請直轄市、縣(市)主管機關處理。」。
- 二、公寓條例第23條規定「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。」其項目包括違反義務之處理方式。
- 三、住戶亂丟垃圾或製造噪音等行為應屬違反公寓條例第16條第1項之規定，管理委員會或管理負責人應予制止，或按規約處理，故規約如有罰款之規定，管理委員會或管理負責人自得依其規定執行，必要時亦得報請主管機關依條例第47條第2款之規定處以新台幣3千元以上1萬5千元以下罰鍰。
- 四、規約得包括「停車場使用管理辦法」，並對於不依規定停車之住戶訂定罰款規定，管理委員會自得依其規定執行。但如有另得逕行予以鎖車之規定，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。

【解釋令】

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…分別定有明文，故有關公寓大廈住戶欠繳管理費用之處置，依前揭條例第二十一條及第二十二條規定辦理。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，為同條例第二十三條第二項第四款所明定。

22. 公寓大廈區分所有權人積欠管理費，管理委員會可否公告將公布姓名？

答：

公寓大廈住戶如有違反義務之處理方式，應載明於規約，始生效力。如涉私權爭執，宜循司法途徑解決。

【解釋令】

有關公寓大廈住戶於安全梯丟垃圾，管理委員會可否公告將公布姓名及罰款乙節

營建署 95.7.5 營署建管字第 0950033009 號

公寓大廈住戶如有違反條例第 16 條第 1 項之行為，管理委員會應予制止或按規約處理，至關住戶違反義務之處理方式，應載明於規約，始生效力。如涉私權爭執，宜循司法途徑解決。

有關公寓大廈管理委員會可否禁止無識別證住戶進入停車場、公告違規住戶姓名及移動違規車輛至特定處所保管擺放一案

營建署 103.1.6 署建管字第 01020088391 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。」、「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。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 3 條第 12 款及第 23 條第 1 項定有明文，來函所詢可否禁止無識別證住戶進入停車場，依上開規定，得以規約定之。
- 二、另按「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：四、違反義務之處理方式。」、「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。」、「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。」為同條例第 23 條第 2 項第 4 款、第 36 條及第 37 條所明定，故有關住戶違反義務之處理方式，如依上開條文規定，載明於規約者，管理委員會即得據以執行，惟各公寓大廈或社區訂定之規約，仍不得抵觸憲法、法律之規定，其抵觸者無效，本部 95 年 11 月 24 日內授營建管字第 0950807183 號函檢送會議紀錄結論已有明釋。

23. 管理委員會管理委員可否委託其他管理委員或住戶代為出席並執行投票。

答：

- 一、公寓條例第 29 條第 2 項規定：公寓大廈成立管理委員會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。
- 二、公寓大廈管理條例並無管理委員會管理委員可否委託其他管理委員代為出席並執行投票之相關規定。得經由規約或區分所有權人會議決議規定之。

24. 住戶得否向受理報備機關申請閱覽管理委員會報備資料。

答：

受理報備機關基於為民服務，得同意利害關係人申請閱覽管理委員會報備資料，得否影印請參酌行政程序法第四十六條第一項及第二項規定意旨辦理，即「當事人或利害關係人得向行政機關申請閱覽、抄寫、複印或攝影有關資料或卷宗。但以主張或維護其法律上利益有必要者為限。」

【解釋令】

關於住戶向行政機關申請閱覽或影印公寓大廈管理組織報備相關資料之疑義乙案。

內政部 96.5.9 內授營建管字第 0960072976 號

- 一、條例第 35 條所立法意旨係賦予利害關係人，得向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印規約等相關資料之權利。
- 二、另按「公寓大廈管理組織申請報備處理原則」第 4 點規定，公寓大廈管理委員會主任委員或管理負責人檢齊第 3 點或第 6 點規定應備文件報請直轄市、縣（市）政府備查，直轄市、縣（市）政府得委由鄉（鎮、市、區）公所受理。上開應備文件包括申請報備書及申請報備檢查表、成立管理委員會或推選管理負責人時之全體區分所有權人名冊、成立管理委員會或推選管理負責人時之區分所有權人會議會議紀錄、及公寓大廈或社區區分所有標的基本資料或建築物使用執照影本。又按本部 87 年 3 月 27 日台（87）內營字第 8703522 號函釋，利害關係人於必要時，得請求閱覽規約及區分所有權人會議紀錄，管理委員會不得拒絕，條例第 35 條業有明定，至利害關係人得否受理報備機關申請閱覽，基於為民服務，得同意所請。另有關政府資訊之公開或提供，「行政程序法」第 1 章第 7 節資訊公開及「政府資訊公開辦法」第 3 章申請提供政府資訊定有相關規定。故住戶針對上開管理組織報備之相關資料，向行政機關申請閱覽或影印乙節，請依上開函釋說明及相關法令規定辦理。

關於公寓大廈管理條例第 35 條規定之內容，是否包含錄音及錄影等資料之疑義乙案

內政部營建署 95.6.1 營署建管字第 0950026405 號

- 一、條例第 34 條對於區分所有權人會議紀錄之規定定有明文，且公寓大廈管理組織報備處理原則第 3 點附件三定有會議記錄之參考格式，故會議之記錄依上開規定辦理，前揭條例條文並未包含錄音及錄影等資料。
- 二、故有關係例第 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。

25. 公寓大廈管理服務人員之適用疑義？

答：

管理服務人員受公寓大廈管理委員會，委任或僱傭而執行建築物管理維護事務時，應領有中央主管機關核發之認可證，惟由區分所有權人或住戶自行管理執行管理維護事務，且非以此為業者，並無不可，不以取得中央主管機關核發之認可證為必要。

【解釋令】

有關公寓大廈管理服務人員執行建築物管理維護事務，除由區分所有權人或住戶自行管理執行管理維護事務，且非以此為業者，無論任何職務應先取得中央主管機關核發認可證始得擔任，請貴公所協助向所轄公寓大廈管理委員會宣傳周知，請查照。

台中市政府都市發展局 106.5.2 中市都住字第 1060064787 號函

一、公寓大廈管理條例相關規定辦理。

二、查目前公寓大廈委任或僱傭管理服務人員執行管理維護事務，包含「公寓大廈管理維護公司派任之管理服務人員」、「自聘管理服務人員」、「區分所有權人或住戶自擔任管理服務人員」等三種於社區執行管理維護事務。無論委任或僱傭物業經理人、社區總幹事、社區經理人、社區主任、社區秘書、社區管理人員、行政主任、行政秘書…等職稱，倘該員於社區執行建築物管理維護事務，皆應先取得中央主管機關核發認可證始得擔任，除非由區分所有權人或住戶自行管理執行管理維護事務且非以此為業者，方不得以取得中央主管機關核發之認可證為必要。

三、略

有關貴公司違反公寓大廈管理條例第 43 條規定 1 案，請查照。

106.02.23. 內授營建管字第 01060012043 號

一、依本部營建署案陳臺中市政府都市發展局 106 年 1 月 18 日中市都住字第 1060005120 號函辦理。

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。三、應依業務執行規範執行業務」、「公寓大廈管理維護公司，違反第 43 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第 43 條、第 51 條第 1 項所明定；另按「管理維護公司登記申請書記載事項有變更時，應於一個月內檢附有關證明文件，向中央主管機關申請變更登記，並換領管理維護公司登記證。」、「管理維護公司登記證有效期限為三年，管理維護公司應於期限屆滿前，檢附下列文件向中央主管機關申請換發登記證：一、申請書。二、原登記證正本。三、事務管理人員與技術服務人員之名冊及資格證明文件。四、公司登記證明文件。五、其他經中央主管機關認為必要文件。」為公寓大廈管理服務人管理辦法第 13 條、第 14 條第 1 項所明定，先予說明。

三、經查貴公司於本部營建署公寓大廈管理維護公司登記聘用之管理服務人員清冊未包括 000 君，故貴公司現指派未登記受聘之 000 君至臺中市西屯區 00 社區執行管理維護業務，業違反上開條例第 43 條規定，爰依條例第 51 條第 1 項規定，應於文到後一個月內改正，屆期不改正者，得予停業、廢止其登記證或處新臺幣三萬元以上十五萬

元以下罰鍰四、對本處分如不服應於接到本處分書之次日起 30 日內繕具訴願書送由本部向行政院訴願。

26. 區分所有權人、住戶嚴重違反規約或應遵守之義務，致無法維護共同關係者，在何種情形得強制其遷離或出讓。

答：

一、公寓條例第 16 條；住戶對於公寓大廈之公共安全、公共安寧及公共衛生有維護之義務，為保障絕大多數住戶之應有權益，對嚴重違反區分所有權人或住戶應遵守義務，致無法維持共同關係者，公寓條例訂有強制遷離及強制出讓其區分所有權之規定。

二、對住戶可採行強制遷離，如住戶又是區分所有權人時則可訴請法院強制出讓區分所有權。

三、公寓條例第 22 條規定之要件有三：

1. 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 1/100 者。
2. 違反本條例規定經依第 49 條第 1 項第 1 款至第 4 款規定處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。
3. 其他違反法令或規約情節重大者。

四、若住戶有發生前述重大違規情事者，其處理程序是由管理委員會視其違反程度及惡劣情形，採行下列二階段之處置：

1. 第一階段為勸解。管理委員會或管理負責人應促請當事人於三個月內改善。
2. 第二階段為強制遷離或強制出讓區分所有權。當事人經勸解無效，得召開區分所有權人會議訴請法院強制其遷離；其為區分所有權人時，訴請法院命該區分所有權人出讓其區分所有權及其基地所有權之應有部分；於判決確定後 3 個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理委員會得聲請法院拍賣。

27. 公寓大廈公設點交注意事項有哪些。

答：

一、公設驗收 vs 管委會點交(行政)

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。(公寓§57 I)

二、公設驗收 vs 物之瑕疵(4 大項)

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。(公寓§57Ⅱ)

三、公設驗收 vs 行政罰

起造人或建築業者違反第五十七條規定者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣4萬元以上20萬元以下罰鍰，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。(公寓§49Ⅰ)

四、見證公設點交申請vs拒絕收文

(一) 公務員執行職務，應力求切實，不得畏難規避，互相推諉，或無故稽延。

(公務員服務法§7)

(二) 文書處理，應隨到隨辦、隨辦隨送，不得積壓。(行政院問書處理手冊§19)

(三) 文書處理，應隨到隨辦、隨辦隨送，不得拖延、積壓、損毀、遺失。(臺中市政府文書處理實施要點§5)

五、交屋 vs. 承認受領之物(私權)

買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物。如發見有應由出賣人負擔擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人。買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，視為承認其所受領之物。不能即知之瑕疵，至日後發見者，應即通知出賣人，怠於為通知者，視為承認其所受領之物。(民§356)

六、交屋 vs 驗收(私權)

賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。(預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項§13、驗收)

七、一年保固 vs. 五年瑕疵擔保請求權

(一)「保固」非法律專有名詞，預售屋買賣契約中，概指出賣人(建商)對於買賣標的物(房屋，含公設)，於特定期間內(結構體 15 年，其餘 1 年)，所負起的品質擔保責任。

(二)「物之瑕疵擔保」；買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第三百五十六條規定為通知後六個月間不行使或自物之交付時起經過五年而消滅。前項關於六個月期間之規定，於出賣人故意不告知瑕疵者，不適用之。(民§365)

【解釋令】

有關起造人與管理委員會或管理負責人已自行完成共用部分等之點交作業，是否仍需踐行公寓大廈管理條例第五十七條規定共用部分點交後向主管機關報備疑義乙案

內政部 93.11.30 台內營字第 0930087852 號函

一、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...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）第五十七條第一項所明定，且條例第四十九條第一項第八款亦設有違反第五十七條者之處罰規定。故起造人與公寓大廈管理委員會或管理負責人辦理點交作業時，應會同政府主管機關辦理，以符合公寓大廈管理條例第五十七條所定之移交程序。二、至來函詢問共用部分未點交前，管理委員會或管理負責人可先向主管機關申請管理組織報備核備後，再進行移交作業，俟完成移交後再向主管機關備案乙節，依條例第十八條第二項規定，「…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，…」故公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人後，向直轄市、縣（市）主管機關報備前，應先依條例第五十七條規定完成點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之程序。

28. 有關公寓大廈主任委員、管理委員連任次數計算有何規定？

答：

公寓條例第 29 條第 3 項規定：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一次。其餘管理委員無連任次數之限制。主任委員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。

【解釋令】

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。

29. 管理委員會能否限制約定專用之停車位不得出租予非大廈住戶使用？

答：

- 一、限制約定專用之停車位不得出租予非大廈住戶使用，非管理委員會法定職務。
- 二、公寓條例第 23 條第 2 項規定：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。非經載明於規約者，不生效力。
- 三、限制約定專用之停車位不得出租予非大廈住戶使用，非經載明於規約者，不生效力。管理委員會無權限制。

【解釋令】

有關公寓大廈管理委員會得否以多數決方式限制約定專用之停車位不得出租予非大廈住戶使用一案。

內政部營建署 105.10.13 營署建管字第 1050057496 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。」為公寓大廈管理條例第 4 條第 1 項所明定，故所述停車位如屬專有部分者，其管理使用依上開條文規定。
- 二、又按「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。」、「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。」、「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。」為公寓大廈管理條例第 3 條第 7 款、第 12 款、第 23 條第 1 項、第 2 項第 1 款、第 2 款及第 36 條第 1 款所明定，故有關公寓大廈停車空間之管理使用事宜，在不違反相關法令規定下，得以規約定之，各住戶自當共同遵守，

30. 購買預售屋簽訂規約草約應注意哪些事項？

答：

內政部訂有「消費者買賣房屋簽署公寓大廈規約草約須知」如下：

內政部 100.8.19 內授營建管字第 1000807096 號函

規約草約是未來區分所有權人及住戶之共同遵守事項，內容所牽涉事務非常繁雜，非一般人所能普遍瞭解，且攸關個人及共用財產權益影響甚大。茲為保障不動產交易安全，確保消費者權益，特編訂本須知，提醒費者於簽署規約草約時應注意下列事項：

一、一般注意事項：

- (一) 消費者簽署之規約草約，應檢視是否與起造人申請建造執照（設計變更）時，檢附之規約草約內容完全相同。
- (二) 消費者對規約草約配合房屋買賣契約書享有一定期間的契約審閱期。
- (三) 消費者應詳實了解規約草約內容後簽署，規約草約經消費者簽署同意後，於區

分所有權人會議訂定規約前，視為規約。

二、共用部分之注意事項：

- (一) 消費者應審視規約草約是否有明列共用設施之設置（如健身房、游泳池、交誼廳等），消費者應拒絕同意任何違章建築及違規使用之約定。
- (二) 消費者必須了解，依法設置之開放空間，並非為公寓大廈之專屬使用空間，未來應開放提供予公眾使用。
- (三) 消費者應審視公共基金、管理費、修繕費用之收繳基準、繳納方式等之相關約定。
- (四) 消費者應審視建築物之共用部分及其基地使用收益分配方式之約定。

三、約定專用部分之注意事項：

- (一) 公寓大廈之起造人於申請建造執照（設計變更）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，消費者應審視其內容是否與銷售廣告、房屋買賣契約書及規約草約所載相同。
- (二) 規約草約應詳細載明約定專用部分之位址及範圍、約定專用之對象及用途，約定專用部分是否有使用償金之約定。
- (三) 約定專用部分應直接載明於規約草約中，不得以間接記載方式為之。

四、管理組織之注意事項：

- (一) 區分所有權人會議開議及決議之額數，依公寓大廈管理條例規定為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。但規約草約如另外定有出席及決議之人數與比例者，應依規約草約之規定，而非以公寓大廈管理條例所定之人數與比例為之。
- (二) 消費者應審視管理委員會之組織方式，管理委員之選任資格及選任辦法，管理委員會之職務內容與權限等約定。

五、管理組織成立前之注意事項：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，依公寓大廈管理條例、規約草約及房屋買賣契約書之約定執行管理維護工作，消費者必須審視該期間之管理費收支歸屬、管理方式、配合事項等相關約定。

六、其他約定之注意事項：

- (一) 是否可以設置廣告物、鐵鋁窗之規定。
- (二) 是否可以飼養寵物之規定。
- (三) 規約草約應明列由起造人依公寓大廈管理條例施行細則提列公共基金之總金額及其計算方式。
- (四) 公寓大廈如有為鼓勵建築物增設營業使用之停車空間，應依停車場法或相關法令規定對外開放供公眾停車使用，且規約草約應附有營業管理規定。

二、社區管理表單及範例

壹、公寓大廈規約相關表單

- 一、規約標的物件登錄表、圖說
- 二、停車空間使用契約書
- 三、區分所有權人會議出席委託書
- 四、管理委員會出席委託書
- 五、區分所有權人資格申報書
- 六、租賃（或使用）契約書及切結書
- 七、保管文件之類別、保存年限
- 八、公寓大廈文件閱覽/影印申請表
- 九、公寓大廈文件閱覽/影印申請准駁通知書
- 十、室內裝修工程具結書

貳、公寓大廈管理組織報備相關表單

- 一、申請報備書
- 二、申請報備檢查表
- 三、區分所有權人名冊
- 四、區分所有權人會議紀錄
- 五、區分所有權人會議出席人員名冊（簽到簿）
- 六、推選管理負責人公告
- 七、共用部分變更或設置限制規定
- 八、共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備點交表
- 九、重新召集區分所有權人會議決議成立公告
- 十、重新召集區分所有權人會議決議反對意見統計表

參、台中市公寓大廈相關表單

- 一、台中市公寓大廈爭議事件調處申請書
- 二、台中市公寓大廈共用部分見證移交表單
- 三、台中市政府都市發展局影印圖說申請書
- 四、台中市政府都市發展局補發使用執照謄本申請書
- 五、台中市公寓大廈共用部分及約定共用部分維護修繕費用補助申請表

肆、相關表單

- 一、推選區分所有權人會議召集人公告
- 二、區分所有權人會議議案表決牌
- 三、管理委員會會議通知單（議程表）
- 四、管理委員會會議記錄
- 五、住戶基本資料表
- 六、社區申購驗收單
- 七、區分所有權人會議提案單
- 八、社區管理工作報告單
- 九、物業管理公司評鑑表

壹、公寓大廈規約相關表單

一、規約標的物件登錄表、圖說

物件名稱		_____公寓大廈	
建物	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。	
使用執照或建造執照文號		_____	

二、停車空間使用契約書

____公寓大廈管理委員會（以下簡稱「甲方」）依區分所有權人會議決議，對區分所有權人____（以下簡稱「乙方」）設定本公寓大廈停車空間之約定專用權，如附圖所示之____部分。使用約定專用部分時，乙方應遵守下列規定事項，如有違反之情況，甲方得終止本契約。

每月月底將次月之約定專用權使用償金____元繳交甲方。

遵守甲方另定之停車空間使用規則。

事先向甲方登記使用該停車空間之車輛所有者、車輛號碼及車種等。

契約有效期限為____年____月，自簽約之日起生效至____年____月____日止。如欲續約，乙方應於到期前三個月內主動與甲方協議更換契約，否則視為自動放棄續約權利。

立契約書人 甲方 ____公寓大廈管理委員會

代表人 主任委員____（簽章）

住址 _____

乙方 _____

國民身分證統一編號____（簽章）

住址 _____

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

三、會議出席委託書

會議出席委託書

致____公寓大廈區分所有權人會議

有關本公寓大廈預定於____年____月____日
時舉行之區分所有權人會議，本人謹委託____先生（女
士）出席區分所有權人會議，並於區分所有權人會議中行
使各項本人應有之權利。

區分所有權標的物標示（門牌地址）

委託人（區分所有權人） 姓名 _____（簽章）

代理人 姓名 _____（簽章）

代理人住址_____

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

四、會議出席委託書

會議出席委託書

致____公寓大廈管理委員會會議

有關本公寓大廈預定於____年____月____日
時舉行之管理委員會會議，本人謹委託____先生（女士）
出席管理委員會會議，並於管理委員會會議中行使各項本
人應有之權利。

區分所有權標的物標示（門牌地址）

委託人（管理委員） 姓名 _____（簽章）

代理人（管理委員） 姓名 _____（簽章）

代理人住址_____

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

五、區分所有權人資格申報書

區分所有權人資格申報書

致____公寓大廈區分所有權人會議

茲申報有關取得及喪失____公寓區分所有權，資料如下：

區分所有權標的物標示（門牌地址）

取得區分所有權者 姓名：_____

喪失區分所有權者 姓名：_____

地址（將遷往地址）

區分所有權變動日期：中華民國____年____月____日

取得人：_____（簽章）

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

六、租賃（或使用）契約書及切結書

租賃契約書

____條 承租人（或使用人）使用標的物件時，應確實遵守
____公寓大廈規約之規定。
承租人（或使用人）違反前項規定時，出租人得終止
本契約。

本人向____（出租人或貸與人）承租（或借用）
公寓大廈____路____巷____號____樓，承諾同意將確實遵
守本公寓大廈規約之規定事項。此 致
____公寓大廈管理委員會

立切結書人 _____（簽章）

國民身分證統一編號 _____

住 址 _____

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

七、保管文件之類別、保存年限

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
01	圖冊類				
	1. 建物竣工圖	申請使用執照核定之圖說	永久	永久保存	【第 36、57 條】
	2. 水電圖說		永久	永久保存	【第 36、57 條】
	3. 消防圖說	申請使用執照核定之圖說	永久	永久保存	【第 36、57 條】
	4. 機械設施圖說	申請使用執照核定之圖說	永久	永久保存	【第 36、57 條】
	5. 管線圖說		永久	永久保存	【第 36、57 條】
	6. 監控系統配置圖說		永久	異動更新	
	7. 專有部分、約定專用部分、共用部分、約定共用部分標示圖	標示應與規約草約或規約載明之區劃相同。	永久	異動更新	【第 36、57 條】
02	名冊類				
	1. 區分所有權人名冊	姓名或名稱、區分所有單位地址、通訊地址、電話、傳真、專有部分面積、區分所有權比例等		異動更新	
	2. 住戶名冊	姓名或名稱、區分所有單位地址、電話、遷入遷出日期等		異動更新	
	3. 車位使用人名冊	姓名、車籍、車位編號、區分所有權單位、地址、電話		異動更新	
	4. 往來廠商名冊	設備保固及維修、金融機構、耗材等廠商		異動更新	
	5. 公務機關名冊	水、電、瓦斯、消防、警政、醫院、郵政、電信、戶政、地政、稅捐、區公所等機關地址、電話、承辦人員		異動更新	
	6. 管理委員會名冊	依規約規定選任完成報備		異動更新	
	7. 管理人員名冊			異動更新	
	8. 保管人員名冊			異動更新	
	9. 證照人員名冊			異動更新	
03	財務類				
	1. 財務報表	公共基金之現金收支表及管理維護費之現金收支表。應定期於每月、每年度、及	10 年	永久保存	【第 35、36 條】

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
		移交時提出。			
	2. 會計帳簿	日記帳及總分類帳等	10 年	銷毀	【第 35、36 條】
	3. 會計憑證	1. 發票、收據等原始憑證。 2. 公共基金與應分攤或其他應負擔費用收繳憑證，如三聯單：通知、收據、存根等。	5 年	銷毀	【第 35、36 條】
	4. 公共基金、管理費欠繳明細表	欠繳公共基金或應分攤或其他應負擔費用情形，含處理程序報告	5 年	屆保存年限後檢討	【第 35 條】
	5. 國稅局稅籍設立申請書		永久	永久保存	
	6. 銀行存摺(帳戶)		永久	永久保存	
04	會議類				
	1. 區分所有權人會議紀錄	含會議通知、出席委託書、簽到冊	永久	永久保存	【第 34、35、36 條】
	2. 管理委員會會議紀錄	含會議通知、出席委託書、簽到冊	永久	永久保存	【第 35、36 條】
05	證照類				
	1. 使用執照謄本		永久	永久保存	【第 36、57 條】
	2. 管理組織報備證書	含第一次報備及變更報備之申請書件彙總	永久	永久保存	
	3. 公共安全檢查申報	含申請書件彙總	永久	永久保存	【第 36 條】
	4. 消防安全設備檢修申報	含申請書件彙總	永久	永久保存	【第 36 條】
	5. 其他證照	如救生員、防火管理人、管理服務人證照等	依規定	銷毀	
06	文書類				
	1. 收文彙總		5 年	銷毀	
	2. 對外發文彙總	包括信件、公文等	5 年	銷毀	
	3. 對內發文彙總	包括簽呈、報告、計畫、公告等	5 年	銷毀	
	4. 檔案文件清冊		永久	永久保存	
	5. 印鑑及有關文件	印鑑(模)列管清冊	永久	永久保存	【第 36 條】

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
07	設備類				
	1. 設備清冊	含設備配置平面圖	永久	異動更新	【第 36 條】
	2. 設備廠商資料表	廠商資料	永久	異動更新	【第 57 條】
	3. 設備保固(證)書		3 年	銷毀	
	4. 設施設備使用維護手冊	設備規格書、說明書或操作手冊	永久	永久保存	【第 57 條】
	5. 設備維修保養合約書		3 年	銷毀	
	6. 設備維修保養記錄		永久	永久保存	
	7. 設備用配件或耗材、庫存記錄		3 年	銷毀	
	8. 設備使用管理辦法		永久	異動更新	
08	財產類				
	1. 財產及物品清冊		永久	異動更新	【第 36 條】
	2. 公共鑰匙清冊	附配置圖	永久	異動更新	
	3. 點收及移交記錄		永久	永久保存	【第 57 條】
09	規約類				
	1. 規約	經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。	永久	永久保存	【第 35、36 條】
	2. 各項管理辦法	經區分所有權人會議決議或授權管理委員會訂定之管理事項。	永久	永久保存	
10	業務類				
	1. 合約書	保全合約、管理合約、第四台合約、租賃合約、採購合約等	3 年	銷毀	
	2. 管理計畫書		3 年	銷毀	
	3. 管理應用表單	人事、行政、業務等	3 年	銷毀	
	4. 文具用品清冊		3 年	銷毀	
	5. 生活用品清冊	熱水瓶、電風扇、飯鍋、電暖爐、手電筒等	3 年	銷毀	
	6. 業務配備清冊	清潔、保全、機電、事務管理等(如工具、設備、業務表冊)	3 年	銷毀	

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
	7. 管理人員勤務工作紀錄	出退勤登記、工作日誌等	1 年	銷毀	
	8. 管制中心、部門主管及幹部 聯絡電話		1 年	異動更新	

八、公寓大廈文件閱覽/影印申請表

○○公寓大廈文件閱覽/影印申請表

申請書編號：_____

姓 名	出生年月日	身分證明文件字號	住(居)所 聯絡電話		
申請人：			地址： 電話：		
代理人：			地址： 電話：		
※法人、團體、事務所或營業所名稱： 地址： (管理人或代表人資料請填於上項申請人欄位)					
申請目的：					
序號	檔案名稱或內容要旨	申請項目		閱覽或影印完成	備註
		閱覽	影印/ 複製	申請人簽章	
1	規約	☐	☐		
2	公共基金餘額	☐	☐		
3	會計憑證	☐	☐		
4	會計帳簿	☐	☐		
5	財務報表	☐	☐		
6	欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形	☐	☐		
7	管理委員會會議紀錄	☐	☐		
8	區分所有權人會議會議紀錄	☐	☐		
9		☐	☐		
10		☐	☐		
此致 ○○○公寓大廈管理委員會 申請人簽章：_____ 申請日期：____年____月____日 ※代理人簽章：_____					
填表須知： (一)申請人之姓名、出生年月日、電話、住(居)所、身分證明文件字號。如係法人或其他設有管理人或代表人之團體，其名稱、事務所或營業所及管理人或代表人之姓名、出生年月日、電話、住(居)所。 (二)有代理人者，其姓名、出生年月日、電話、住(居)所、身分證明文件字號；如係意定代理人，並應提出委任書；如係法定代理人，應敘明其關係。					

九、公寓大廈文件閱覽/影印申請准駁通知書

○○公寓大廈文件閱覽/影印申請准駁通知書

申請人：				申請書編號：			
台端申請本公寓大廈文件閱覽/影印項目，准駁如下							
序號	檔案名稱或內容要旨	申請項目		准駁理由	備註		
		閱覽	影印/複製				
1	規約	☐	☐				
2	公共基金餘額	☐	☐				
3	會計憑證	☐	☐				
4	會計帳簿	☐	☐				
5	財務報表	☐	☐				
6	欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形	☐	☐				
7	管理委員會會議紀錄	☐	☐				
8	區分所有權人會議會議紀錄	☐	☐				
9		☐	☐				
10		☐	☐				
閱覽或影印時間		年 月 日(星期) 時 分					
閱覽或影印地點							
○○○公寓大廈管理委員會							
申請准駁日期： 年 月 日							
閱覽或影印注意事項： (一)申請人閱覽或影印文件，應於管理委員會指定時間、處所為之。 (二)閱覽或影印文件時，應出示身分證明文件及申請准駁通知書。申請人身分證明文件，於確認身分後歸還。 (三)申請人閱覽或影印，應保持文件資料之完整，並不得有下列行為： 1. 添註、塗改、更換、抽取、圈點或污損檔案。 2. 拆散已裝訂完成之檔案。 3. 以其他方法破壞文件或變更文件內容。 (四)申請閱覽或影印之文件涉及個人資料時或資料安全，管理委員會得僅提供對其權利或利益有影響之部分供閱覽或影印，或部分內容得予遮掩處理。 (五)申請人不得將閱覽或影印之文件攜離指定處所。影印作業得由本公寓大廈管理作業單位人員執行。 (六)申請人閱覽或影印完畢及繳費後，應於原申請表簽章以確認完成申請文件之閱覽或影印。 (七)申請人未依前揭規定辦理者，本公寓大廈管理作業單位得拒絕提供文件之閱覽或影印。 (八)依文件之閱覽或影印收費標準，於閱覽或影印完成時收費。							

十、室內裝修工程具結書

室內裝修工程具結書

本人預定於____年____月____日至____年____月____日期間，於本公寓大廈____（門牌地址）進行室內裝修工程，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，除據實填報委任廠商資料外，並恪守下列條款：

設計廠商名稱			
負責人姓名		電話	
聯絡地址			
施工廠商名稱			
負責人姓名			
聯絡地址			

- 一、案址室內裝修施工前，將依法向主管建築機關申請施工許可文件，俟領得許可文件後始進行施工。工程施工期間，並配合建管、消防、環保或勞安等機關之監督及檢查。工程完竣後，將依法申請室內裝修合格證明，並交付管理委員會影本1份。
- 二、本人將自行約束施工廠商，於使用共用部分、約定共用部分時，做好安全防護措施，施工人員並應遵守管理委員會有關物料搬運、廢棄物清理、施工作息等規定。
- 三、室內裝修施工時，如有導致公寓大廈共用部分、約定共用部分或相鄰住戶之環境污損、管線阻塞、滲漏水、設施設備損壞等情事，本人應即時清理或修復，並負擔相對之損害賠償責任。

立具結書人（裝修戶）_____（簽章）

國民身分證統一編號：_____電話：_____

連絡地址：_____

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

貳、公寓大廈管理報備相關表單

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【_____鄉(鎮、市、區)公所】

公寓大廈（社區）名稱：_____

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。

二、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 ☐ 變更主任委員	☐ 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)	☐ 1. 管理委員及主任委員選任方式是否符合規約規定方式。 ☐ 2. 選任之紀錄文件應清楚顯示選任結果。 ☐ 3. 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)	☐ 1. 規約是否未另訂定選任規定。 ☐ 2. 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。 ☐ 3. 主任委員、財務管理、監察業務之委員是否違反連任限制。 ☐ 4. 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。 ☐ 5. 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	☐ 1. 規約是否未另訂定選任規定。 ☐ 2. 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。 ☐ 3. 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。 ☐ 4. 主任委員、財務管理、監察業務之委員是否違反連任限制。	☐	☐

☐ 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	☐ 5. 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。 ☐ 6. 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)	☐ 1. 管理負責人推選方式是否符合規約規定方式。 ☐ 2. 推選之紀錄文件應清楚顯示選任結果。 ☐ 3. 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)	☐ 1. 推選公告日數是否符合本條例施行細則第七條規定。 ☐ 2. 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。 ☐ 3. 推選之管理負責人是否未違反連任之限制。 ☐ 1. 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。 ☐ 2. 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。 ☐ 3. 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)	☐ 1. 限制是否未違反相關法令。 ☐ 2. 以規約限制是否與區分所有權人會議紀錄所載相同。 ☐ 3. 區分所有權人會議決議程序是否符合規定。 ☐ 4. 決議事項是否符合條例第8條規定範圍。 ☐ 5. 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。 ☐ 6. 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。 ☐ 7. 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。	☐	☐

三、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）。	☐ 1. 簽到簿出席人員是否未達規定門檻。 ☐ 2. 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。 ☐ 3. 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）。	☐ 1. 第一次會議紀錄是否未獲決議。 ☐ 2. 出席人員名冊（簽到簿）數額是否與會議紀錄記載相符。 ☐ 3. 送達及公告期程是否符合規定。 ☐ 4. 決議是否成立。 ☐ 5. 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。 ☐ 6. 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	☐ 1. 登錄資料及附檔文件是否齊全。 ☐ 2. 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	☐ 1. 登錄資料及附檔文件是否齊全。 ☐ 2. 登錄資料及附檔文件是否與檢附文件相同。 ☐ 3. 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	☐ 1. 本報備方式有無先經受理報備機關同意。 ☐ 2. 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）

三、區分所有權人名冊

_____公寓大廈（社區）區分所有權人名冊

資料時間： 年 月 日

序號	姓 名	地 址 門 牌	區分所有權比例	備 註

第 頁，共 頁

附註：一、資料時間係區分所有權人會議舉行日期。

二、序號數原則應與使用執照記載之戶數相同。

四、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：

1. 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）。

2. 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)。

3. ☐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_____%。

4. ☐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_____%。

5. ☐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

五、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		

六、推選管理負責人公告

_____公寓大廈（社區）推選管理負責人公告

公告期間：____年____月____日起至____年____月____日

被推選人姓名：_____地址：_____				
序號	區分所有權人 姓名	區分所有權地址	區分所有權比例	簽章
合計				人

第 頁，共 頁

附註：

- 1.被推選人應有區分所有權人二人以上書面推選，經公告十天後生效；公告期間推舉人數不得增加。
- 2.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多者任之；人數相同時，以區分所有權比例合計較多者任之。
- 3.區分所有權人人數以每一區分所有權一人計算。
- 4.新被推選人與原被推選人不同為一人時，公告日數應自新被推選人被推選之次日算。
- 5.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。
- 6.規約另有規定者，應以規約所定推選方式為之。

七、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。

八、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
1.建築物竣工圖說		☐ 有 ☐ 無	
2.使用執照謄本		☐ 有 ☐ 無	
3.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	
4.供公眾使用之獎勵停車及開放空間之標示圖		☐ 有 ☐ 無	
5.公共區裝修材料防火證明文件		☐ 有 ☐ 無	
6.設施設備使用維護手冊		☐ 有 ☐ 無	
7.其他：		☐ 有 ☐ 無	
說明	1.相關圖說應以主管機關核定為準，並含相關附件 2.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
1.消防設備	☐ 有 ☐ 無	☐ 有 ☐ 無	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否	
2.電氣設備	☐ 有 ☐ 無	☐ 有 ☐ 無	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否	
3.給排水設備	☐ 有 ☐ 無	☐ 有 ☐ 無	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否	
4.昇降設備	☐ 有 ☐ 無	☐ 有 ☐ 無	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否	
5.監控系統	☐ 有 ☐ 無	☐ 有 ☐ 無	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否	
6.空氣調節設備	☐ 有 ☐ 無	☐ 有 ☐ 無	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否	
7.機械停車設備	☐ 有 ☐ 無	☐ 有 ☐ 無	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否	
8.其他	☐ 有 ☐ 無	☐ 有 ☐ 無	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否	
說明	1.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。 2.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。 3.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。 4.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。 5.設施設備若非屬法定點交事項，得以雙方合意為之。 6.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。				

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(續頁)

雙方同意以上點交已順利完成。			※主管機關
中華民國____年____月____日			
起 造 人		管理委員 會 或 管理負責人	

第2頁，共2頁

附註：

- 1.本表一式三份，起造人、管理委員會及主管機關各執乙份。
- 2.起造人應由代表人或出具委託書由他人代理出席。
- 3.本表係為完成條例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

_____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□未達定額或□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。

一、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。

二、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）

十、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：

- 1.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。
- 2.各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。
- 3.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）

叁、臺中市公寓大廈相關表單

一、臺中市公寓大廈爭議事件調處申請書

臺中市公寓大廈爭議事件調處申請書

案號：

稱謂	姓名	住所或居所	電話
申請人			
對造人			
關係人			
事由	申請人因與對造人事件申請調處		
公寓大廈 管理組織 資料	公寓大廈名稱： 公寓大廈地址：_____區_____路/街_____號 管理組織： ☐ 管理委員會 ☐ 管理負責人 ☐ 未成立或無 (請勾選)		
事件概要	一、主張法條：依據公寓大廈管理條例第_____條 二、事件說明： 中華民國_____年_____月_____日 申請人： 申請人並同意本局將本申請書及所附資料寄送對造人、調處委員等，以利安排調處。		
注意事項： 一、以上表格請申請人確實填寫。 二、如有需要可請「關係人」(對事件了解或有關之人或管理委員會委員)一同參與調處。 三、申請人、對造人、關係人等如屆期不克參加本市公寓大廈爭議事件調處會議時，得出具委託書委託他人出席。 四、申請調處案件如有下列直轄市縣(市)公寓大廈爭議事件調處委員會組織準則(以下簡稱準則)第八條各款情形之一者，不予調處： (一)非屬公寓大廈管理條例有關之爭議事件者。 (二)調處事件不屬受理機關管轄者。 (三)已訴請法院審理中或經法院和解、調解或判決確定者。 (四)當事人無從通知者。 (五)申請人提出之證明文件有不符或欠缺，於接到補正通知書之日起十五日內未補正或未依補正事項完全補正者。 五、當事人未滿20歲者，需有法定代理人一同申請。 六、以上申請人、對造人、關係人等欄位不敷填寫，可另檢附相同格式清冊。			

此致 臺中市政府都市發展局

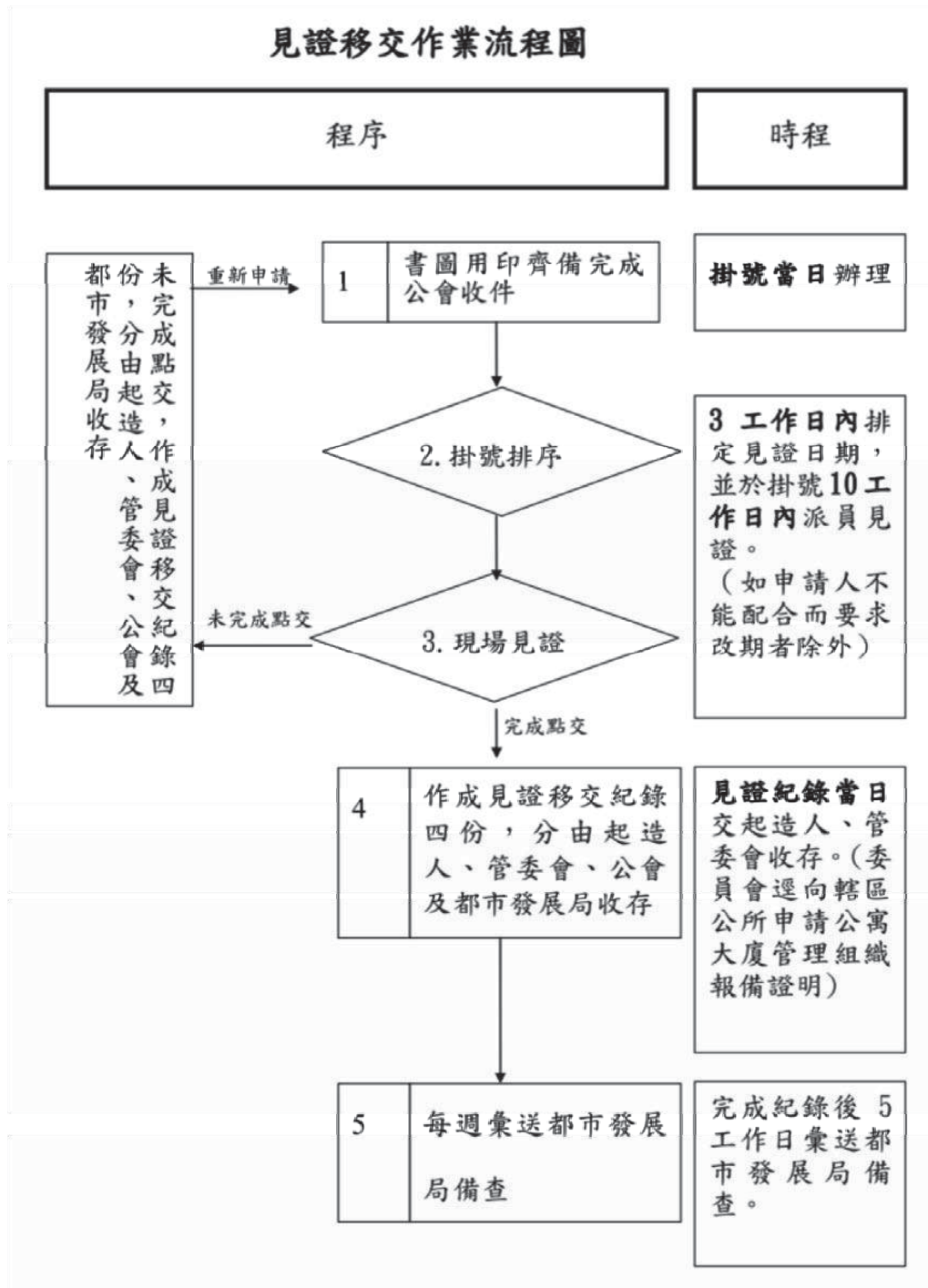
初審意見：☐符合規定，得予以調處 ☐有準則第八條第_____款情形，不予調處 ☐通知補正

初審

複核

代為決行

二、台中市公寓大廈共用部分見證移交表單



臺中市公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備見證移交紀錄

參與人員資料	一、【起造人】 建設股份有限公司 負責人姓名： 電話： 身份證字號(統一編號)： 地址： 【受託人】 姓名： 電話： 身份證字號(統一編號)： 地址：					
	二、【管理委員會(或管理負責人)】 管理委員會 主任委員(或管理負責人)姓名： 身份證字號： 電話： 地址： 【受託人】 姓名： 電話： 身份證字號(統一編號)： 地址： 【其它出席委員】					
見證紀錄	☐ 已完成：請管委會持本紀錄向所在地地區公所辦理組織報備，取得組織報備證明書後，再向本局申請撥付公共基金。 ☐ 未完成：其歸責起造人者，請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。 未完成點交原因說明：					
見證日期：中華民國 年 月 日						
簽章	起造人		管管理委員會人或		主證管點機交關人見員	臺中市政府都市發展局委託臺中市不動產開發商業同業公會
備註	一、依內政部九十三年四月五日台內營字第 0930083022 號函示，公寓大廈管理條例第五十七條所稱現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，該項檢測之責任應係由起造人負責，檢測方式，由起造人及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，政府主管機關派員會同，僅見證雙方已否移交。 二、起造人應製作點交紀錄一式四份，移交完成後由起造人及管理委員會或管理負責人及臺中市政府都市發展局與臺中市不動產開發商業同業公會各執乙份。 三、點交內容如點交表【附表一】。 四、起造人如有數人時應以起造人名冊【附表二】詳列，並應全體出席點交或出具委託書由他人代理。					

【附表一】 公寓大廈共用部分、約定共用部分與附屬設施點交表

建築物概要	公寓大廈名稱				
	建造執照號碼		使用執照號碼		
	地 段 地 號		使 用 分 區		
	基 地 面 積		建 築 面 積		
	總樓地板面積		樓 層 數		
	戶 數	住宅店面 戶 位	電 梯	座	
	停 車 位	平面機械 位 位	機 車 位	位	
※建築物概要由起造人填寫，並依法負其責任，管理委員會或管理負責人確認之。					
相關文件	項 目			圖說(文件)有無	
	1. 建築物竣工圖			☐ 有 ☐ 無	
	2. 專有、約定專有、共用、約定共用部分之配置圖			☐ 有 ☐ 無	
	3. 規約草約			☐ 有 ☐ 無	
	項 目	文件有無	內 容		
	4. 設施設備使用維護手冊	☐ 有 ☐ 無	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		
	5. 使用執照謄本	☐ 有 ☐ 無	由起造人向主管機關申請		
	6. 廠商資料	☐ 有 ☐ 無	含起造人、設計、施工及其他相關廠商資料		
	7. 主要構造位置之工程圖樣及說明書	☐ 有 ☐ 無	具有標示主要構造位置之工程圖樣及說明書		
8. 建築物變更構造所應遵守之法令規定及注意事項	☐ 有 ☐ 無	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			
附屬設施設備圖說	項 目	設備及圖說有無	該設備功能是否正常無誤	承 造 廠 商	
	1. 消防設備圖說	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否：		
	2. 電氣設備圖說	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否：		
	3. 給排水設備圖說	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否：		
	4. 升降設備圖說	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否：		
	5. 監控系統圖說	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否：		
	6. 空氣調節設備圖說	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否：		
	7. 機械停車設備圖說	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否：		
	8. 其它				
※以上各項文件、圖說有無及設備、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。					
※雙方當事人認為點交是否已順利完成： ☐ 是 ☐ 否					
簽章	起造人		管理委員會 或 管理負責人		

※ 註一、本表一式四份，起造人、管理委員會或管理負責人及臺中市政府都市發展局與臺中市不動產開發商業同業公會各執乙份。

※ 註二、起造人如有數人時應以起造人名冊附表詳列，並應全體出席點交或出具委託書由他人代理。

【附表二】

起造人名冊附表

使用執照字號：

序號	戶別	姓名 (或公司行號)	身分證字號 (統一編號)	住址	聯絡電話
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					

※註：本附表如不敷使用，請自行加印。

三、台中市政府都市發展局 影印圖說申請書

第一聯留存		第二聯檔案室存		第三聯申請人存		第一聯留存	
影印圖說申請書 ☐ A0 尺寸圖 ☐ A3 尺寸圖				收件日期： 收件編號：		尚欠缺下列資料，請備妥後方可領件	
一、主旨：為申請 ☐ 閱覽 ☐ 建使字第()號圖說資料，請依「建物登記簿謄本」上(使用執照字號)填入 ☐ 影印 ☐ 府建建字第()號圖說資料，請依「使用執照」上(建造執照字號)填入							
二、申請理由： ☐ 用途變更 ☐ 室內裝修許可 ☐ 商業登記 ☐ 立案 ☐ 增、改、修建 ☐ 大樓管委會報備 ☐ 停車位問題 ☐ ☐ 建物保存登記 ☐ 訴訟糾紛 ☐ 套繪(解除) ☐ 繼承 ☐ 其他							
三、建物門牌		現	有	區	路(街)	段	巷
		整	編	前	區	路(街)	段
							弄
							號
							樓
四、土地座落		重測(分割、重劃)前		段		小段	
		重測(分割、重劃)後		段		小段	
						等地號	
						等地號	
五、申請事項： ☐ 配置圖、位置圖 ☐ 面積計算表 ☐ 平面圖(編號：) (樓層標示：) ☐ 門窗圖 ☐ 立面圖 ☐ 剖面圖 ☐ 消防圖 樓(原臺中市 75 年(含)以前消防圖說，由本局受理申請，原臺中市 其他年度及原臺中縣圖說保存於消防局，請至消防局申辦) ☐ 土地使用權同意書 ☐ 配筋圖 ☐ 結構平面圖 ☐ 結構計算書 圖類： ☐ 竣工 ☐ 新建 ☐ 用途變更後圖面(年 月 日中工建(管)字第 號) 註：若申請商業設立登記用之平面圖，請參照使用執照門牌名冊，並加註門牌「樓層」及「編號」，以利影印作業。							
六、申請份數 份，所需圖說請一次勾選確定。							
七、申請資格及檢附證件(請依申請資格勾選及檢附書件)：							
☐ (一) 建物所有權人：							
☐ 1. 已辦理建物保存登記：(1)建物登記簿謄本 (2)房屋所有權人印章及身分證影本							
☐ 2. 未辦理建物保存登記：(1)房屋所有權人印章及身分證影本 (2)今年房屋稅單影本或稅籍證明 (3)土地登記簿謄本 (茲具結申請建築物，迄今確為切結人所有無訛，倘有不實，願負一切法律責任 任) (簽名或蓋章)							
☐ 3. 興建中建築物：(1)起造人印章及身分證影本 (2)建造執照影本 (3)土地登記簿謄本 (茲具結申請建築物，迄今確 為切結人所有無訛，倘有不實，願負一切法律責任) (簽名或蓋章)							
☐ (二) 土地所有權人：(1)土地登記簿謄本 (2)土地所有權人印章及身分證影本 (3)提供使用執照號碼或建造執照號碼							
☐ (三) 管理委員會：(1)建物登記簿謄本(主委該戶代表) (2)公寓大廈管理組織報備證明、區公所報備書函影本 (已向區公所報備) (3)使用執照影本 (4)管理委員會印章及現任主任委員印章 (5)最新一期會議記錄影本							
☐ (四) 法律上利害關係人：(1)法律上利害關係人印章及身分證影本(2)法院告訴證明文件、調解通知書或其他供佐證文件 (3)補充說明書							
八、切結事項：所檢附之各項證明文件確為真實無誤，如有虛偽，願負一切法律責任，且放棄先訴抗辯權。							
申請人(所有權人)：				身分證字號：			
聯絡電話：				聯絡地址：			
◆委託他人代為申請者請檢附受任人身分證影本及印章							
受任人姓名：				身分證字號：			
聯絡電話：				聯絡地址：			
茲為申請上述圖說，委任表列受任人，以其身分代為申請，受任人如未依規定辦理，致違反相關規定，委任人願承擔一切責任。							
此致 臺中市政府都市發展局(秘書室)							
收件				審核			

注意事項：

- 一、建物登記簿謄本、「土地登記簿謄本」請先至各區地政事務所申請。「建物登記簿謄本」、「土地登記簿謄本」有效期限為 8 個月；若為電子謄本，有效期限為 3 個月。若建物門牌有行政區域調整(門牌整編)，請檢附戶政事務所之「門牌整編證明」或地政事務所未電腦化之「舊式手抄本建物登記簿謄本」，以利查證使用執照號碼。
- 二、「臺中市建築執照存根查詢系統」可查詢執照相關資訊。
(網址：<http://mcgbm.taichung.gov.tw/bupic/preLoginFormAction.do>)
- 三、收件時間：上午 8:30-12:00 下午 1:00-4:30。(工作日不包含週休二日、國定放假日)
- 四、請檢具擬申請樓層之所有權證明文件例如：公共設施建物登記謄本
- 五、檢附文件如為影本部份請加註「影本與正本相符如有不實願負法律責任」。
- 六、領件時，請申請人憑(1)收執聯第二聯(2)所有權人印章(3)受託人印章(4)規費至「檔案室」領件。
- 七、申請人為公司法人者請檢附公司登記或商業登記或其他證明文件。
- 八、影本工本費：(1)圖說：A3→20 元，A0(原尺寸)→50 元(依圖尺寸、張數計算)(2)文件：A4→2 元，A3→3 元(繳款請自備零錢)。
- 九、申請資料如逾 1 個月未領取，請重新申請。

聯絡電話：(04)22289111 分機 65520

經核對身分證無誤
領件日期

四、台中市政府都市發展局 補發使用執照謄本申請書

第一聯室存 第二聯申請人存		第一聯 室存	
補發使用執照謄本申請書		收件日期	尚欠缺下列資料，請備妥後方可領件
		收件編號	
一、主旨：請准予補發()中工建使字第()號使用執照謄本。 請依「建物登記簿謄本」上(使用執照字號)填入			
二、申請用途	☐ 商業登記 ☐ 教育局立案 ☐ 用途變更 ☐ 增建、改建 ☐ 大樓管委會報備 ☐ 停車位問題 ☐ 建物保存登記 ☐ 訴訟糾紛 ☐ 恢復使用 ☐ 套繪(解除) ☐ 繼承 ☐ 其他		
三、建物門牌	現 有	區 路(街) 段 巷 弄 號 樓	
	整 編 前	區 路(街) 段 巷 弄 號 樓	
四、土地座落	重測(分割、重劃)前	段 小段 等地號	
	重測(分割、重劃)後	段 小段 等地號	
五、申請事項：補發使照謄本 乙 份			
六、申請資格及檢附書件(請依申請資格勾選及檢附書件)：			
☐ (一)建物所有權人： ☐ 1. 已辦理建物保存登記(1)建物登記簿謄本 (2)房屋所有權人印章及身分證影本 ☐ 2. 未辦理建物保存登記：(1)房屋所有權人印章及身分證影本 (2)今年房屋稅單影本或稅籍證明 (3)土地登記簿謄本 (茲具結申請建築物，迄今確為切結人所有無訛，倘有不實，願負一切法律責任) (簽名或蓋章) ☐ (二)管理委員會：(1)建物登記簿謄本(主委該戶代表) (2)公寓大廈管理組織報備證明、區公所報備書(已向區公所報備)函影本 (3)管理委員會印章及現任主任委員印章 (4)最新一期會議記錄影本 ☐ (三)法律上利害關係人：(1)法律上利害關係人印章及身分證影本(2)法院告訴證明文件、調解通知書或其他供佐證文件(3)補充說明書			
七、切結事項：所檢附之各項證明文件確為真實無誤，如有虛偽，願負一切法律責任，且放棄先訴抗辯權。			
申請人(所有權人)：		身分證字號：	蓋章
聯絡電話：		通訊地址：	
◆委託他人代為申請者請檢附受任人身分證影本及印章。			
受任人姓名：		身分證字號：	蓋章
聯絡電話：		通訊地址：	
茲為申請上述圖說，委任表列受任人，以其身分代為申請，受任如未依規定辦理，致違反相關規定，委任人願承擔一切責任。			
此致 臺中市政府都市發展局(秘書室)			
收件		審核	

注意事項：

一、建物登記簿謄本、「土地登記簿謄本」請先至各區地政事務所申請。「建物登記簿謄本」、「土地登記簿謄本」有效期限為8個月；若為電子謄本，有效期限為3個月。若建物門牌有行政區域調整(門牌整編)，請檢附戶政事務所之「門牌整編證明」或地政事務所未電腦化之「舊式手抄本建物登記簿謄本」，以利查證使用執照號碼。

二、臺中市建築執照存根查詢系統可查詢執照相關資訊。
(網址: <http://mcgdm.taichung.gov.tw/bupic/preLoginFormAction.do>)

三、收件時間：上午8:30-12:00 下午1:00-4:30。(工作日不包含週休二日、國定放假日)

四、請檢具擬申請樓層之所有權證明文件例如：公共設施建物登記謄本。

五、檢附文件如為影本部份請加註「影本與正本相符如有不實願負法律責任」。

六、領件時，請申請人憑(1)收執聯第二聯(2)所有權人印章(3)受託人印章(4)規費至「檔案室」領件。

七、申請人為公司法人者請檢附公司登記或商業登記或其他證明文件。

八、補發使照謄本每份貳佰元(繳款請自備零錢)

九、申請資料如逾1個月未領取，請重新申請。

聯絡電話：(04)22289111 分機 65520

經核對身分證無誤

領件日期

五、台中市公寓大廈共用部分及約定共用部分維護修繕費用補助申請表

____年臺中市公寓大廈共用部分及約定共用部分維護修繕費用補助申請表							
申請人基本資料	公寓大廈 (社區)	名稱				申請日期	
		總戶數				統一編號	
		地址				使用執照號碼	
		電話		傳真			
		聯絡人			電話		
	主任委員 (管理負責人)	姓名			簽章 	電話	
		身分證統一編號				傳真	
	資料	公寓大廈管理組織核准文號(組織報備證明書)			公寓大廈管委會章 		
		____區公所____年____月____日 字第____號					
	備註	申請案係為提昇公寓大廈居住品質補助用，行政機關僅作書面審查，申請人如涉及偽造文書、侵害他人權利等情事，申請人應繳回本府都市發展局撥付之補助款並負其相關法律責任，並放棄先訴抗辯權。					
申請補助資料文件					檢 查 欄(請自行勾選)		
一、申請項目明細表 二、發票正本(或收據正本) 三、施工照片(施工前及完工照) 四、同意書 五、公寓大廈管理組織報備證明影本 六、區分所有權人會議或管理委員會會議紀錄影本 七、建築物使用執照影本 八、管理委員會金融機構存摺封面影本 九、其他相關證明文件					一、 ☐ 已附 ☐ 未附 二、 ☐ 已附 ☐ 未附 三、 ☐ 已附 ☐ 未附 四、 ☐ 已附 ☐ 未附 五、 ☐ 已附 ☐ 未附 六、 ☐ 已附 ☐ 未附 七、 ☐ 已附 ☐ 未附 八、 ☐ 已附 ☐ 未附 九、 ☐ 已附 ☐ 未附		
申請補助項目				金額(請自行填寫)			
1.公共通道溝渠及相關設施之修繕。				新臺幣_____元			
2.公共消防滅火器材之維護。				新臺幣_____元			
3.公共環境清潔衛生之維持。				新臺幣_____元			
本社區申請金額總計新臺幣：				元 (請社區詳實填寫)			

_____年臺中市公寓大廈共用部分及約定共用部分維護修繕費用補助

※填寫注意事項

1. 請申請人檢齊申請補助資料文件（請依自行檢查表申請補助資料文件一~十之順序裝訂）後向「臺中市政府都市發展局」申請。
2. 申請補助項目如下：（項目範圍詳補助申請表第3頁）
 - (1)公共通道溝渠及相關設施之修繕。
 - (2)公共消防滅火器材之維護。
 - (3)公共環境清潔衛生之維持。
3. 請注意「公寓大廈名稱」、「社區大印」及「存摺戶名」是否一致，倘改選主任委員，請檢附區公所改選報備函及最新存摺戶名影本，並加蓋社區大小印章。
4. 請詳細填寫「補助申請項目明細表」，勿將照片或發票、收據貼於「補助申請項目明細表」上，並請依序彙整後，用釘書針或夾子固定。
5. 成果報告書中所附發票或收據正本，需符合財政部稅務法相關規定，不符合者不得申請。收據(免開統一發票廠商)需有免用統一發票字樣並需核有廠商發票章(印章需有統一編號號碼)；發票若是三聯式發票，第二、三聯正本(扣抵聯、收執聯)都需附於申請資料中。
6. 申請公寓大廈共用部分及約定共用部分維護修繕費用補助之資料文件，審查後整份(正本)留存本局歸檔。(包含發票或收據正本，若社區需留存影本，請先自行影印。)
7. 管理委員會必須填寫統一編號。(若無，請先向國稅局申請。)
8. 若發票或收據無細項時，請檢附施工相關資料，例如：施工項目估價單或明細表…等，以利審查小組審查資料。
9. 申請項目經本局書面審認涉違規者（如違建、違反建築物留設開放空間及增設停車空間規定、未經申請許可擅自變更…等之申請項目），經通知後如申請人無法檢附合法證明文件者，則該項將不予補助。
10. 每一公寓大廈維護修繕費用最高補助金額為維護修繕費 1/2 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。

11. 申請補助項目及範圍如下，補助金額為維護修繕費用「1/2」。

申請項目	範圍
公共通道溝渠及相關設施之修繕	共用走廊及通道之鋪面、牆面（含油漆粉刷）修繕 共用樓梯修繕 共用排水溝修繕 共用地下室修繕 簡易既有共用設施（門窗、安全門、欄杆、護欄、圍牆、路面、人孔蓋、人行磚鋪設、花台、屋頂平台、外牆面、防水閘門等非約定專用部分）之修繕 電梯維修 駁坎損壞修復 行動不便者使用設施、設備 騎樓順平之改善
公共消防滅火器材之維護	滅火設備 警報設備 避難逃生設備
公共環境清潔衛生之維持	公共環境（消毒、滅蚊） 抽水肥作業 共用排水溝疏通 清洗外牆、水塔、蓄水池平台之鋪面修繕

肆、相關表單

一、推選區分所有權人會議召集人公告

00 社區推選召集人公告

(使照號碼：00 中工建使字第 000 號)

公告期間：____年____月____日起至____年____月____日(共 10 日)

被推選人姓名：_____地址：____市____區____路____段____號				
序號	區分所有權人姓名	區分所有權地址	區分所有權比例	簽章
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
合計				人

第 1 頁，共 1 頁

附註：

1. 被推選人應有區分所有權人二人以上書面推選，經公告十天後生效；公告期間推舉人數不得增加。
2. 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多者任之；人數相同時，以區分所有權比例合計較多者任之。
3. 區分所有權人人數以每一區分所有權一人計算。
4. 新被推選人與原被推選人不同為一人時，公告日數應自新被推選人被推選之次日算。
5. 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。
6. 規約另有規定者，應以規約所定推選方式為之。

二、區分所有權人會議議案表決牌

000 社區

00 年度區分所有權人會議

表決牌

議案表決及清點人數 請舉牌

編號：____號，區分所有權比例____%，____M²

三、管理委員會會議通知單(議程表)

00 社區 00 年 00 月管理委員會會議通知單

會議名稱	00 社區 00 年 00 月管理委員會會議		
會議地點		開會時間	年 月 日 時
主 席	主任委員	紀 錄	
職 務	姓 名	職 務	姓 名
主任委員		財務委員	
副主任委員		管理委員	
監察委員		管理委員	
列席			
一、主席報告：			
二、討論事項及決議：			
第一案：…乙案，提起討論。			
決議：			
第二案：…乙案，提起討論。			
決議：			
三、主席結論：			
四、散會			

四、管理委員會會議記錄

00 社區管理委員會會議記錄

會議內容					
會議名稱	00 社區 00 年 00 月管理委員會會議				
會議地點	二樓會議室	會議時間	00 年 00 月 00 日 (日) 10 時 00 分		
主 席	主任委員 000	記 錄		樓管公司	
出席委員	副主任委員：000 監察委員：000 財務委員：000 設備委員：000 安全委員：000 總務委員：000				
列 席					
壹、主席致詞： 貳、工作報告： 一、業務報告 二、財務報告 三、住戶反映事項報告： 參、議題討論： 一、案由：有關社區消防年度安檢申報、電梯維護及社區機電保養合約事宜 提案人：_____委員 說明： 議決：經 00 人同意，決議如下； 伍、臨時動議 陸、自由發言與建議 柒、主席結論暨確認下次會議時間： 年 月 日 時 (週____)					

五、住戶基本資料表

社區住戶資料表

棟〈區〉 號 樓之 年 月 日

住戶姓名		出生年		手機	
遷入日期		坪數		電話	
汽車 車位號		汽車 車牌		機車 車牌	
緊急 聯絡人		電話		刷卡 號碼	
同 住 家 屬	姓 名		出 生 年		手 機
所有權人		手 機		出生年	
聯絡電話		戶籍地址			
備 註				其 它	
1. 社區飼養寵物 ☐ 禁止 ☐ 應經委員會同意 2. 外觀改變 ☐ 禁止 ☐ 應經委員會同意 3. 社區裝設鐵窗 ☐ 禁止 ☐ 應經委員會同意 4. 裝璜 ☐ 應繳交保證金 5. 鞋櫃放置屋外走廊 ☐ 禁止 ☐ 應經委員會同意					

六、社區申購驗收單

社區申購單					
申購項目		申請人		申請日期	
申 購 內 容	主旨： 說明： 附件： ☐ 估價單 ☐ 會簽單 ☐ 會議記錄				
職稱	主任委員	監察委員	出納委員	權責委員	社區經理
簽 章					
社區驗收單					
驗收項目		承辦人		驗收日期	
驗 收 內 容	驗收日期： 年 月 日 驗收金額： 附件： ☐ 保證書 ☐ 收據 ☐ 發票 ☐ 說明書 ☐ 現場相片 列入公共財產清冊： ☐ 是 ☐ 否 編號：_____				
職稱	主任委員	監察委員	財務委員	權責委員	社區經理
簽 章					

七、區分所有權人會議提案單

_____社區_____年度區分所有權人會議提案單

提 案 人		日期	年 月 日
案 由			
說 明			
辦 法			
聯 署 人			
一、請於_____年_____月_____日前將提案單送回管理室，以利彙整。 謝謝合作！ 二、_____年區分所有權人會議將於_____月_____日(星期_____)召開， 時間：_____ 地點：_____			

八、社區管理工作報告單

_____社區_____年____月份社區管理工作報告單

資料時間： 年 月 日～ 月 日

資料權屬：_____社區管理委員會

社區 住屋 概況	總戶數： 戶〈住家： 戶，店舖： 戶，套房： 戶，辦公： 戶〉									
	上月住屋概況			本月遷入		本月遷出		本月住屋現況		
	自住	承租	空屋	自住	承租	自住	承租	自住	承租	空屋
	裝潢戶	共 戶								
管理費 繳費情形	應收金額		本月收繳金額		應收未收金額		本期 繳交率			
	本期應收	前期累計欠繳	本期	前期	本期	前期累計				
	欠繳情形									
	催繳狀況	催告函	存證信函	支付命令	強制執行	法拍屋				
年度計劃	本月執行事項					下月執行事項				
執行情形	決議事項					執行情形				
交辦事項	交辦事項					執行情形				
社區維護	電梯：		機電消防：		漏滲水：		弱電：			
	園藝維護：		垃圾清運：		其他：					
主任委員			權責委員			社區經理				

九、物業管理公司評鑑表

物業管理公司評鑑表

管理公司名稱：_____ 編號：_____ 日期：____年__月__日

評 選 總 分		_____分	管理委員簽字：_____		
衡量 構面	評選 因子	評選因子 說明	注重項目		
			管理公司自評項目	是	否
營運績效 (30分) 評分：_____	財務狀況 (20分)	財務上支持該公司無斷炊之虞，管理維護及品質才得以維繫，如薪資發放正常，發票開立…等。	1. 最近三年依法完納稅費及無退票紀錄。		
			2. 最近三年公司無挪用社區公款。		
			3. 最近三年無積欠員工薪資。		
			4. 投保保全責任險及人員誠實險。		
			5. 服務費全額開立發票。		
			6.		
	品牌形象 (5分)	守法經營與正面形象能促進企業的價值與客戶的口碑。如專業許可、公會成員、公益活動…等。	1. 具公寓大廈管理維護公司登記證、有效期限以及認可證人數均符規定。		
			2. 具備公寓大廈管理維護商業同業公會合格會員。		
			3. 股東另為保全公司董事並加入保全商業同業公會。		
			4. 不允諾違反法規及專業所不能及之服務事項。		
			5. 最近三年未違反公會自律事項。		
			6.		
	品質水準 (5分)	衡量服務水準的延續性與改善性，如有 SOP 標準作業程序、ISO 認證…等。	1. 最近三年輔導社區獲得市政府優良公寓大廈評選得獎。		
			2. 最近三年輔導社區獲得社區總體營造、雇工購料評選。		
			3. 最近三年社區涉及政府爭議調處或調解未超過承攬社區 5%		
			4. 最近三年提前解約社區比例未超過承攬社區 5%。		
			5.		

經營管理 (30 分) 評分：_____	教育訓練 (10%)	業者對員工教育訓練的投資意願與能力。如職前教育訓練、在職教育訓練、法定教育訓練…等時數及金額。	1. 社區主任之管理服務人員認可證符合規定。		
			2. 社區主任每月定期在職訓練。		
			3. 保全員在職訓練時數(4 小時/月)符合規定。		
			建議項目：		
	價格合理 (10 分)	要能反映業者成本，同時須符合客戶的財務收支評估。如總價格組成合理性、符合勞基法…等。	1. 派駐人員依法投保勞保、健保。		
			2. 依法提繳派駐人員勞工退休準備金，且不得於薪資中抵扣。		
			3. 派駐人員報價、薪資符合勞動法令及稅法規定。		
			4. 派駐人員工作時數符合勞動法令規定。		
			5.		
	合約承諾 (5 分)	業者願將其服務承諾明確表示於合約中，如作業標準、適當罰則、合理工作要求…等。	1. 訂定書面合約。		
			2. 將服務承諾載明合約，如：適當罰則。		
			3. 將管理維護公司業務執行規範載明合約。		
			4. 不介入管理委員選任。		
			5. 合約到期、解約時，應將社區文書作業電子檔案，移交管委會。		
			6.		
	作業機制 (5 分)	具有計劃管理、行政與後勤能力，如公司制度、社區經營計劃、員工流動率…等。	1. 社區圖說、文件、財報之建檔。		
			2. 訪客登記及門禁管制、車輛管制之登記管理。		
			3. 文件之保管及閱覽之資訊化管理。		
			4. 工作日誌、社區公告之 App 智慧化管理。		
			5. 包裹掛號信件之 App 智慧化管理。		
			6. 管理費收繳、催收作業之 App 智慧化管理。		
			7.		

執行能力 (40 分) 評分：_____	人員素質 (25 分)	現場人員的資歷與經驗能力應符合案場需求，如管理服務人認可證、教育程度、無前科證明...等。	1. 社區主任、社區秘書、保全員、清潔員穿著制服及配戴服務證		
			2. 社區主任、社區秘書、保全員配備智慧型手機。		
			3. 最近三年員工無挪用社區公款。		
			4. 保全人員無前科紀錄。		
			5.		
	溝通協調 (10 分)	業務執行上有能力與管委會、住戶、協力廠商、政府機關單位配合聯繫	1. 公司督導人員列席管委會。		
			2. 協助社區申請政府補助經費。		
			3. 協助住戶間爭議事項。		
			4.		
	專業技術 (5 分)	具有經驗、知識、技能與人力協助辦理各項管理維護業務暨相關事項。	1. 聘有律師、團體擔任物業專業諮詢顧問。		
			2. 協助管委會改選報備。		
			3. 協助向法院提起支付命令、訴訟。		
			4. 協助向政府申請爭議調處、調解。		
			5.		

三、公寓大廈管理條例及子法

一、公寓大廈管理條例

中華民國 84 年 6 月 28 日總統華總一義字第 4316 號令公布全文 52 條

中華民國 89 年 4 月 26 日總統華總一義字第 8900104430 號令修正第 2 條條文

中華民國 92 年 12 月 31 日總統華總一義字第 09200243911 號令修正

中華民國 95 年 1 月 18 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 條之 1 條文

中華民國 102 年 5 月 8 日總統華總一義字第 10200082711 號令修正公布第 8、27 條條文

中華民國 105 年 11 月 16 日總統華總一義字第 10500140111 號令修正公布第 8、18 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。

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。

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為。

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，必須進入或使用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。

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。

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。

公寓大廈有十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施。防墜設施設置後，設置理由消失且不符前項限制者，區分所有權人應予改善或回復原狀。

住戶違反第一項規定，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。

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。

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。

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。

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。

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、傾頹或朽壞，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。

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為。

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，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。

住戶為維護、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。

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。

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，應按工程造價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；如經區分所有權人會議決議交付信託者，由管理負責人或管理委員會交付信託。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。

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。

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。

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規定處以罰鍰後，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。

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。

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。

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。

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；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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。
- 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。

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。

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。

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、公寓大廈及其周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。

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。

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。

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。

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或委託之相關機構、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。

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。

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，處六個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。

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。

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。

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。

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。

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。

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或為其他有損害區分所有權人權益之行為。

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。

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。

二、公寓大廈管理條例施行細則

內政部 85.10.2 台內營字第 八五八五五四五號令發布

內政部 94.11.16 台內營字第 0940011177 號令修正

第一條 本細則依公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第六十二條規定訂定之。

第二條 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。

第三條 本條例所定區分所有權人之人數，其計算方式如下：

- 一、區分所有權已登記者，按其登記人數計算。但數人共有一專有部分者，以一人計。
- 二、區分所有權未登記者，依本條例第五十六條第一項圖說之標示，每一專有部分以一人計。

第四條 本條例第七條第一款所稱公寓大廈本身所占之地面，指建築物外牆中心線或其代替柱中心線以內之最大水平投影範圍。

第五條 本條例第十八條第一項第一款所定按工程造價一定比例或金額提列公共基金，依下列標準計算之：

- 一、新臺幣一千萬元以下者為千分之二十。
- 二、逾新臺幣一千萬元至新臺幣一億元者，超過新臺幣一千萬元部分為千分之十五。
- 三、逾新臺幣一億元至新臺幣十億元者，超過新臺幣一億元部分為千分之五。
- 四、逾新臺幣十億元者，超過新臺幣十億元部分為千分之三。

前項工程造價，指經直轄市、縣（市）主管建築機關核發建造執照載明之工程造價。

政府興建住宅之公共基金，其他法規有特別規定者，依其規定。

第六條 本條例第二十二條第一項第一款所稱區分所有權總價，指管理負責人或管理委員會促請該區分所有權人或住戶改善時，建築物之評定標準價格及當期土地公告現值之和。

第七條 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。

前項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。

前二項之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。

區分所有權人推選管理負責人時，準用前三項規定。

第八條 本條例第二十六條第一項、第二十八條第一項及第五十五條第一項所定報備之資料如下：

一、成立管理委員會或推選管理負責人時之全體區分所有權人名冊及出席區分所有權人名冊。

二、成立管理委員會或推選管理負責人時之區分所有權人會議會議紀錄或推選書或其他證明文件。

直轄市、縣（市）主管機關受理前項報備資料，應予建檔。

第九條 本條例第三十三條第二款所定無線電臺基地臺等類似強波發射設備，由無線電臺基地臺之目的事業主管機關認定之。

第十條 本條例第二十六條第一項第四款、第三十五條及第三十六條第八款所稱會計憑證，指證明會計事項之原始憑證；會計帳簿，指日記帳及總分類帳；財務報表，指公共基金之現金收支表及管理維護費之現金收支表及財產目錄、費用及應收未收款明細。

第十一條 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。

第十二條 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。

二、依非都市土地使用管制規則及中華民國九十二年三月二十六日修正施行前山坡地開發建築管理辦法申請開發許可範圍內之地區。

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。

第十三條 本條例所定之公告，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。

第十四條 本細則自發布日施行。

三、公寓大廈規約範本

內政部 85.5.27 台內營字第 8572700 號函訂定

內政部 92.11.11 台內營字第 0920090015 號函修正第二條條文

內政部 94.2.23 台內營字第 0940081581 號令修正

內政部 95.3.21 台內營字第 0950800996 號令修正第五條、第七條規定

內政部 100.7.22 台內營字第 1000805799 號令修正

內政部 100.11.23 台內營字第 1000809230 號令修正

內政部 102.6.5 台內營字第 1020805262 號令修正第二十二條之一，自 102.7.1 生效

內政部 103.4.30 台內營字第 1030803180 號令修正第二條條文，自 103.7.1 生效

壹、注意事項

【公寓大廈管理條例】

〔公寓大廈管理條例施行細則〕

一、《公寓大廈管理條例》有關規約之形式

(一)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。【第三條第十二款】

(二)規約草約

1. 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。【第五十六條第一項】

2. 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。【第五十六條第二項】

3. 規約草約，得依規約範本制作。【第六十條第二項】

(三)規約範本

1. 規約範本為參考性質，由中央主管機關定之。【第六十條第一項】

2. 公寓大廈管理條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，於區分所有權人會議訂定規約前，以規約範本視為規約。【第五十五條第二項】

二、規約之報備

(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。

(二)規約之內容如訂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規範者，必須向直轄市、縣(市)主管機關完成報備。【第八條第一項】

三、規約記載之事項

(一)非經載明於規約者不生效力之事項【第二十三條第二項】

1. 約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。
2. 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。
3. 禁止住戶飼養動物之特別約定。
4. 違反義務之處理方式。
5. 財務運作之監督規定。
6. 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。
7. 糾紛之協調程序。

(二)載明於規約亦不生效力之事項【第七條】

1. 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：
 - (1)公寓大廈本身所占之地面。
 - (2)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。
 - (3)公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。
 - (4)約定專用有違法令使用限制之規定者。
 - (5)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。
2. 約定事項有違反法令之規定者。

(三)《公寓大廈管理條例》或《公寓大廈管理條例施行細則》已有規定，僅得於規約變更規定之事項

1. 區分所有權人會議之開議及決議額數

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。【第三十一條】

2. 區分所有權人會議重新召集之開議及決議額數

區分所有權人會議依公寓大廈管理條例第三十一條規定未獲致決議、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。【第三十二條第一項及第二項】

3. 召集人與管理負責人之互推方式

公寓大廈管理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。區分所有權人推選管理負責人時，準用前項規定。〔第七條〕

(四) 《公寓大廈管理條例》或《公寓大廈管理條例施行細則》已有規定，可於規約變更規定之事項

1. 變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為

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。

【第八條第一項】

2. 共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用之分擔標準

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。

【第十條第二項】

3. 開放空間及退縮空地供營業使用

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，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。【第十六條第二項】

4. 住戶飼養動物

住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全。【第十六條第四項】

5. 區分所有權人會議召集人之任期

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。【第二十五條第三項】

6. 管理委員、主任委員及管理負責人之任期

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。【第二十九條第三項】

7. 住戶非該專有部分之區分所有權人之被選舉權

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。【第二十九條第五項】

8. 管理委員會職務委辦之授權

公寓大廈管理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。〔第十一條〕

(五)《公寓大廈管理條例》尚無規定，可於規約規定之事項

1. 分幢或分區成立管理委員會

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公寓大廈管理條例第二十六條第一項各款事項後，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。【第二十六條第一項】

2. 管理委員會之籌組運作規範

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。【第二十九條第二項】

(六)區分所有權人會議決議權限，可於規約規定之事項

1. 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

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。【第十一條第一項】

2. 公共基金繳納標準及運用之授權

區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納之公共基金；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。【第十八條第一項及第三項】

四、規約範本條文參考選項之適用

- (一)規約內容所牽涉事務非常繁雜，且因公寓大廈個案之差異，如建築物型態、用途、規模、設施等差異而常有不同之決策及管理方式；對於公寓大廈之共同事務，規約範本提供管理或處理方式之條文選項，作為規約訂定、修訂時選用之參考。
- (二)規約範本條文中之選項，為列舉參考性質，如無適用之選項時，得依個別需求另行擬訂條文載明於規約中。
- (三)規約範本條文中之選項，如未勾選時，以第1選項準用之。
- (四)經區分所有權人會議決議修訂之規約，應將不適用條文或未勾選之選項刪除。

五、規約範本部分條文另訂管理規章

- (一)規約範本依事務性質分類編章，公寓大廈可因應個案的需要，將部分規章內容與規約分離單獨訂定，以降低規約之複雜性，而不影響規約之完整性。
- (二)第三章有關管理委員會籌組運作之規範，得另行單獨訂定[○○公寓大廈管理委員會組織章程]。
- (三)第四章有關公共基金及管理費之財務管理規範，得另行單獨訂定[○○公寓大廈財務管理規定]。
- (四)有關公寓大廈停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，得另行單獨訂定[○○公寓大廈停車空間使用管理規定]。

貳、本文

本_____公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

第一章 使用區分及管理

第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

☐1. 為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

☐2. 如附件一中所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

一、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：

(一)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。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。

(二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

(三)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，使用者名冊由管理委員會造冊保存。

(四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

☐1. 詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

☐2. 詳如附件一標的物件之圖說。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

☐1. 應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

☐2. 除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

(1) 位於_____之_____（如法定空地、樓頂平臺），為_____（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

(2) 位於_____之_____（如法定空地、樓頂平臺），為_____（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

(3) 位於_____之_____（如法定空地、樓頂平臺），為_____（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

(4) 約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

(一) 停車空間之權利（請就下列四者勾選，可複選，未勾選者視為選擇1. 之情形）

☐1. 為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。

☐2. 無分管契約書為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決議或授權管理委員會，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用，其契約格式如附件二。

☐3. 共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。

☐4. 停車空間之其他權利形式：_____。

(二) 停車空間之使用管理（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1. 之情形）

☐1. 停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，由區分所有權人會議決議訂定。

☐2. 停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。

☐3. 停車空間之其他使用管理方式：_____。

五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

- ☐1. 本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。

外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或浮起（凸起）之情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施（如防護網或警示帶），並通報當地直轄市、縣（市）政府。

- ☐2. 本公寓大廈外牆之使用管理方式：_____。

六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

- ☐1. 不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。
- ☐2. 其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，須符合下列規定後，再依相關法令規定辦理：

理：_____。

七、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施）。防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下之住戶）且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式如下：

- ☐1. 除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。
- ☐2. 應依下列規定辦理：_____。

第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施如下：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐1. 無其他共用設施設置。

☐2. 包括：_____等設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐1. 依建築法相關規定辦理。

☐2. 管理負責人或管理委員會應於__月內予以改善或回復原狀。

三、共用部分及約定共用部分設置或改善行動不便者使用設施者，管理委員會應予為之。其衍生費用之分擔或負擔方式如下：

（一）如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐1. 由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。

☐2. 其他負擔或分擔方式：_____。

（二）如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐1. 由管理費或公共基金支應。

☐2. 其他負擔或分擔方式：_____。

第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

一、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。

二、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。

三、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為。

四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。

五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。

六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐1. 依建築法相關規定辦理。

☐2. 該區分所有權人應於__月內予以改善或回復原狀。

第二章 區分所有權人會議

第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條 區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

1. 定期會議每年召開__次(至少一次)。

2. 有下列情形之一者，應召開臨時會議：

(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。

(2)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。

二、召集人之產生方式

區分所有權人會議之召集人，除公寓大廈管理條例第二十八條規定外，由具區分所有權人資格之管理負責人或管理委員會主任委員擔任；管理負責人或管理委員會主任委員不具區分所有權人資格時，得由具區分所有權人資格之管理委員擔任之。

前項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，召集人無法產生時，以區分所有權人名冊依序輪流擔任。

三、開會通知

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，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。

開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。

四、出席資格

區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。

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。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書，如附件三。

會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用人經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

第七條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐ 1. 會議主席產生之優先順序：

（1）由召集人擔任。

（2）由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

☐ 2. 會議主席產生之其他方式：_____。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

（一）規約之訂定或變更。

（二）公寓大廈之重大修繕或改良。

（三）公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

（四）住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五)約定專用或約定共用事項。

(六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

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。

區分所有權人會議討論事項：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐1. 除第二款第一日至第五日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外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，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行之。

☐2. 除第二款第一日至第五日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之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之。

☐3. 區分所有權人會議開議及決議之其他額數：_____。

第八條 區分所有權人會議之重新召集

區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、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第三款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議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。

前揭決議之會議紀錄應於會後十五日內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。

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。

第九條 議案成立之要件

一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。

二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。

三、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。

四、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。

第十條 會議紀錄

區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，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。

會議紀錄應包括下列內容：

一、開會時間、地點。

二、出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。

三、討論事項之經過概要及決議事項內容。

會議紀錄，應與出席人員(包括區分所有權人及列席人員)之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

第三章 管理委員會

第十一條 管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務；由區分所有權人選任管理委員所設立之組織，係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。

二、管理委員會人數

為處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：

(一)主任委員一名。

(二)副主任委員__名。

(三)財務委員（負責財務業務之委員）__名。

(四)監察委員（負責監察業務之委員）__名。

(五)委員__名。

前項委員名額，合計__名，並得置候補委員____名。委員名額之分配方式：（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐1. 採不分配方式為之。

☐2. 採分層劃分：自第__層至第__層__名；自第__層至第__層__名；自第__層至第__層__名。

☐3. 採分棟劃分：__棟__名；__棟__名；__棟__名。

☐4. 採分區劃分：__區__名；__區__名；__區__名。

☐5. 管理委員名額之其他分配方式：_____。

第十二條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任

一、管理委員選任之資格及其限制

(一)管理委員選任之資格：（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐1. 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權

人身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

- ☐2. 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。
- ☐3. 管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。
- ☐4. 管理委員由住戶任之。
- ☐5. 管理委員選任之其他資格及其限制：_____。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。

1. 曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。
2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
3. 受破產之宣告，尚未復權者。
4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
5. 無行為能力或限制行為能力者。

(五)主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

二、管理委員及職位之選任

(一)管理委員之選任方式：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

- ☐1. (1)委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出
席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。
- (2)委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區
區分所有權人較多者為當選。

☐2. 採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

☐3. 採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

☐4. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

☐5. 管理委員之其他選任方式：_____。

(二)主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

☐1. 由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。

☐2. 由副主任委員遞補。

☐3. 由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由____委員行使主任委員職務。

☐4. 主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：_____
_____。

(三)副主任委員、監察委員及財務委員(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

☐1. 由主任委員於管理委員中選任之。

☐2. 由管理委員互推之。

☐3. 其他之選任方式：_____。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

(四)管理委員出缺時，由候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視一任。

(五)管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

☐1. 於區分所有權人會議中辦理選任。

☐2. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

☐3. 管理委員選任之其他辦理方式：_____。

三、管理委員之任期，（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- ☐1. 自__年__月__日起至__年__月__日止，為期一年。
- ☐2. 自__年__月__日起至__年__月__日止，為期二年。
- ☐3. 自__年__月__日起至__年__月__日止，為期__年__月（至少一年，至多二年）。

四、管理委員之解任、罷免

（一）管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1. 任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。
2. 管理委員喪失住戶資格者。
3. 管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

（二）管理委員之罷免

1. 主任委員及其他管理委員職務之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）

- ☐ (1) 應三分之二以上之管理委員書面連署為之。
- ☐ (2) 管理委員職務之其他罷免方式：_____。

2. 管理委員之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）

- ☐ (1) 應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。
- ☐ (2) 管理委員之其他罷免方式：_____。

第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。

二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。

三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。

四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。

五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。

六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。

七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。

八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。

九、管理委員之報酬（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐1. 為無給職。

☐2. 得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。

☐3. 管理委員其他報酬給付方式：_____。

十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條 管理委員會會議之召開

一、主任委員召開管理委員會會議（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐1. 應每二個月乙次。

☐2. 應每__個月乙次。

二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。

三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。

四、管理委員會會議開議決議之額數（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- ☐1. 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。
- ☐2. 應有____以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員____以上之決議通過。
- ☐3. 討論事項應經全體管理委員____以上之決議通過。
- ☐4. 管理委員會之其他開議決議額數：_____。

管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- ☐1. 其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。
- ☐2. 候補委員出席，但以代理一名委員為限。
- ☐3. 其配偶或直系親屬出席。
- ☐4. _____出席，但以代理一名委員為限。
- ☐5. 管理委員出席會議之其他代理方式：_____。

委託書格式如附件三之一。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

- （一）開會時間、地點。
- （二）出席人員及列席人員名單。
- （三）討論事項之經過概要及決議事項內容。

六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。

第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

- （一）規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管

線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。

(二)管理委員會應製作並保管公共基金餘額、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、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。

(三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

(四)收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

(一)主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。

(二)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、保管及運用情形之定期公告。

(三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

(四)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。

(五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

(六)本公寓大廈公告欄設置於_____。

三、管理委員會之移交責任

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，管理委員會保管之文件及資產等，於管理委員會解職、離職或改組時移交新管理負責人或新管理委員會。

第十六條 管理負責人準用規定之事項

未成立管理委員會或管理委員會任期屆滿解職，未組成繼任之管理委員會期間，由區分所有權人推選住戶一人為管理負責人，未推選管理負責人時，以區分所有權人依法互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。

二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章 財務管理

第十七條 公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金總金額新臺幣_____元整外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

(一)公共基金。

(二)管理費。

二、管理費之收繳

(一)管理費之分擔基準（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐1. 各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

☐2. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。

☐3. 各區分所有權人應按其建物登記總面積（不含停車位面積）計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。

☐4. 管理費之其他分擔方式：_____。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足數第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳基準（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐1. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

☐2. 公共基金之其他收繳方式：_____。

(二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前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（即二個收費期別）或積欠

達新臺幣____萬元以上(含)，經____天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，遲延利息以未繳金額之年息____%計算。

五、共用部分及其基地使用收益，除區分所有權人會議另有決議外，撥入為公共基金保管運用。

六、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。

第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶，公共基金與管理費應分別設專戶保管及運用。

二、管理費用途如下：

- (一)委任或僱傭管理服務人之報酬。
- (二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
- (三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
- (四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
- (五)稅捐及其他徵收之稅賦。
- (六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
- (七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

- (一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。
- (二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
- (三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。
- (四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十九條 重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合：（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- ☐1. 新臺幣十萬元以上。
- ☐2. 逾公共基金之百分之五。

☐3. 逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。

☐4. 其他標準：_____。

第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

共用部分之約定專用者或專有部分之約定共用者，除有下列情形之一者外，應繳交或給付使用償金：

一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。

二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。

三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條 財務運作之監督規定

一、管理委員會之會計年度自__年__月__日起至__年__月__日止。

二、管理委員會製作之公共基金餘額、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、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

☐1. 應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。

☐2. 應經經辦人、____委員、____委員、主任委員審核簽章。

三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

(一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。

(二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

(一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

(二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。

(三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

(四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第二十二條 住戶應遵守之事項

- 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，必須進入或使用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、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。
- 六、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。
- 七、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，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。

八、住戶為維護、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。

九、飼養動物之規定：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

☐1. 住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。

☐2. 住戶不得飼養動物。

☐3. 飼養動物之其他規定：_____。

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。

第二十二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：

（一）固著於建築物構造體之天花板裝修。

（二）內部牆面裝修。

（三）高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

（四）分間牆變更。

二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。

三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

☐1. 於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書（其格式如附件七），並恪守所載規定。

- ☐2. 本公寓大廈室內裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。

第二十三條 投保火災保險之責任

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。住戶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。

住戶未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。

第二十四條 其他事項

- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料，其格式如附件四。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用人亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書，其格式如附件五。
- 五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第二十五條 爭議事件之處理

- 一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向直轄市、縣（市）政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向鄉（鎮、市、區）公所調解委員會申請調解。

二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之_____地方法院為第一審法院。

第二十六條 違反義務之處理

一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：

(一)住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；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；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。

(二)住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

(三)住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，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。

(四)住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣（市）主管機關處理，要求其回復原狀。

(五)住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

二、住戶有下列各目之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，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。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：

(一)積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。

(二)違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例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。

三、前款強制出讓所有權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，管理委員會得聲請法院拍賣之。

第七章 附則

第二十七條 利害關係人請求閱覽或影印

利害關係人得提出書面理由請求閱覽或影印下列文件，管理負責人或管理委員會不得拒絕：

一、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區分所有權人會議紀錄。

二、管理委員會保管之下列文件：_____。

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

☐1. 詳如附件六。

☐2. 授權管理委員會訂定之。

第二十八條 繼受人之責任

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

影印前條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依公寓大廈管理條例或規約所定之一切權利義務事項。

第二十九條 催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

二、應行之送達：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

☐ 1. 以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

☐ 2. 其他送達方式：_____。

第三十條 本規約訂立於民國__年__月__日。

附件一 規約標的物件登錄表、圖說

物件名稱		_____公寓大廈	
建 物	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。	
	使用執照或建造執照文號		_____

附件二 停車空間使用契約書

____公寓大廈管理委員會（以下簡稱「甲方」）依區分所有權人會議決議，對區分所有權人____（以下簡稱「乙方」）設定本公寓大廈停車空間之約定專用權，如附圖所示之____部分。使用約定專用部分時，乙方應遵守下列規定事項，如有違反之情況，甲方得終止本契約。

每月月底將次月之約定專用權使用償金____元繳交甲方。

遵守甲方另定之停車空間使用規則。

事先向甲方登記使用該停車空間之車輛所有者、車輛號碼及車種等。

契約有效期限為____年____月，自簽約之日起生效至____年____月____日止。如欲續約，乙方應於到期前三個月內主動與甲方協議更換契約，否則視為自動放棄續約權利。

立契約書人 甲方 ____公寓大廈管理委員會

代表人 主任委員____（簽章）

住址 _____

乙方 _____

國民身分證統一編號____（簽章）

住址 _____

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件三 會議出席委託書

會議出席委託書

致____公寓大廈區分所有權人會議

有關本公寓大廈預定於____年____月____日
時舉行之區分所有權人會議，本人謹委託____先生（女
士）出席區分所有權人會議，並於區分所有權人會議中行
使各項本人應有之權利。

區分所有權標的物標示（門牌地址）

委託人（區分所有權人） 姓名 _____（簽章）

代理人 姓名 _____（簽章）

代理人住址_____

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件三之一 會議出席委託書

會議出席委託書

致____公寓大廈管理委員會會議

有關本公寓大廈預定於____年____月____日
時舉行之管理委員會會議，本人謹委託____先生（女士）
出席管理委員會會議，並於管理委員會會議中行使各項本
人應有之權利。

區分所有權標的物標示（門牌地址）

委託人（管理委員） 姓名 _____（簽章）

代理人（管理委員） 姓名 _____（簽章）

代理人住址_____

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件四 區分所有權人資格申報書

區分所有權人資格申報書

致____公寓大廈區分所有權人會議

茲申報有關取得及喪失____公寓區分所有權，資料如下：

區分所有權標的物標示（門牌地址）

取得區分所有權者 姓名：_____

喪失區分所有權者 姓名：_____

地址（將遷往地址）

區分所有權變動日期：中華民國____年____月____日

取得人：_____（簽章）

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件五 租賃（或使用）契約書及切結書

租賃契約書

____條 承租人（或使用人）使用標的物件時，應確實遵守
____公寓大廈規約之規定。

承租人（或使用人）違反前項規定時，出租人得終止
本契約。

本人向____（出租人或貸與人）承租（或借用）
公寓大廈____路____巷____號____樓，承諾同意將確實遵
守本公寓大廈規約之規定事項。此 致

____公寓大廈管理委員會

立切結書人 _____（簽章）

國民身分證統一編號 _____

住 址 _____

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件六 公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定

壹、文件之保管

一、目的

為落實本公寓大廈文件之保管，訂定文件保存年限、保管方式及閱覽、影印規定。

二、相關法令及規定

(一)公寓大廈管理條例第三十六條第八款、第五十七條

1. 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。
2. 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。

(二)公寓大廈管理條例施行細則第十條

公寓大廈管理條例第二十六條第一項第四款、第三十五條及第三十六條第八款所稱會計憑證，指證明會計事項之原始憑證；會計帳簿，指日記帳及總分類帳；財務報表，指公共基金之現金收支表及管理維護費之現金收支表及財產目錄、費用及應收未收款明細。

(三)區分所有權人會議決議之規定。

(四)管理委員會依授權決議之規定。

三、文件之保存期限

(一)永久保存

(二)定期保存

定期保存之文件，其保存年限區分為 10 年、5 年、3 年及 1 年。

四、保管文件之類別、保存年限

【公寓大廈管理條例】

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
01	圖冊類				
	1. 建物竣工圖	申請使用執照核定之圖說	永久	永久保存	【第 36、57 條】
	2. 水電圖說		永久	永久保存	【第 36、57 條】
	3. 消防圖說	申請使用執照核定之圖說	永久	永久保存	【第 36、57 條】
	4. 機械設施圖說	申請使用執照核定之圖說	永久	永久保存	【第 36、57 條】
	5. 管線圖說		永久	永久保存	【第 36、57 條】
	6. 監控系統配置圖說		永久	異動更新	
	7. 專有部分、約定專用部分、共用部分、約定共用部分標示圖	標示應與規約草約或規約載明之區劃相同。	永久	異動更新	【第 36、57 條】
02	名冊類				
	1. 區分所有權人名冊	姓名或名稱、區分所有單位地址、通訊地址、電話、傳真、專有部分面積、區分所有權比例等		異動更新	
	2. 住戶名冊	姓名或名稱、區分所有單位地址、電話、遷入遷出日期等		異動更新	
	3. 車位使用人名冊	姓名、車籍、車位編號、區分所有權單位、地址、電話		異動更新	
	4. 往來廠商名冊	設備保固及維修、金融機構、耗材等廠商		異動更新	
	5. 公務機關名冊	水、電、瓦斯、消防、警政、醫院、郵政、電信、戶政、地政、稅捐、區公所等機關地址、電話、承辦人員		異動更新	
	6. 管理委員會名冊	依規約規定選任完成報備		異動更新	
	7. 管理人員名冊			異動更新	
	8. 保管人員名冊			異動更新	
	9. 證照人員名冊			異動更新	
03	財務類				
	1. 財務報表	公共基金之現金收支表及管理維護費之現金收支表。應定期於每月、每年度、及	10 年	永久保存	【第 35、36 條】

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
		移交時提出。			
	2. 會計帳簿	日記帳及總分類帳等	10 年	銷毀	【第 35、36 條】
	3. 會計憑證	1. 發票、收據等原始憑證。 2. 公共基金與應分攤或其他應負擔費用收繳憑證，如三聯單：通知、收據、存根等。	5 年	銷毀	【第 35、36 條】
	4. 公共基金、管理費欠繳明細表	欠繳公共基金或應分攤或其他應負擔費用情形，含處理程序報告	5 年	屆保存年限後檢討	【第 35 條】
	5. 國稅局稅籍設立申請書		永久	永久保存	
	6. 銀行存摺(帳戶)		永久	永久保存	
04	會議類				
	1. 區分所有權人會議紀錄	含會議通知、出席委託書、簽到冊	永久	永久保存	【第 34、35、36 條】
	2. 管理委員會會議紀錄	含會議通知、出席委託書、簽到冊	永久	永久保存	【第 35、36 條】
05	證照類				
	1. 使用執照謄本		永久	永久保存	【第 36、57 條】
	2. 管理組織報備證書	含第一次報備及變更報備之申請書件彙總	永久	永久保存	
	3. 公共安全檢查申報	含申請書件彙總	永久	永久保存	【第 36 條】
	4. 消防安全設備檢修申報	含申請書件彙總	永久	永久保存	【第 36 條】
	5. 其他證照	如救生員、防火管理人、管理服務人證照等	依規定	銷毀	
06	文書類				
	1. 收文彙總		5 年	銷毀	
	2. 對外發文彙總	包括信件、公文等	5 年	銷毀	
	3. 對內發文彙總	包括簽呈、報告、計畫、公告等	5 年	銷毀	
	4. 檔案文件清冊		永久	永久保存	
	5. 印鑑及有關文件	印鑑(模)列管清冊	永久	永久保存	【第 36 條】

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
07	設備類				
	1. 設備清冊	含設備配置平面圖	永久	異動更新	【第 36 條】
	2. 設備廠商資料表	廠商資料	永久	異動更新	【第 57 條】
	3. 設備保固(證)書		3 年	銷毀	
	4. 設施設備使用維護手冊	設備規格書、說明書或操作手冊	永久	永久保存	【第 57 條】
	5. 設備維修保養合約書		3 年	銷毀	
	6. 設備維修保養記錄		永久	永久保存	
	7. 設備用配件或耗材、庫存記錄		3 年	銷毀	
	8. 設備使用管理辦法		永久	異動更新	
08	財產類				
	1. 財產及物品清冊		永久	異動更新	【第 36 條】
	2. 公共鑰匙清冊	附配置圖	永久	異動更新	
	3. 點收及移交記錄		永久	永久保存	【第 57 條】
09	規約類				
	1. 規約	經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。	永久	永久保存	【第 35、36 條】
	2. 各項管理辦法	經區分所有權人會議決議或授權管理委員會訂定之管理事項。	永久	永久保存	
10	業務類				
	1. 合約書	保全合約、管理合約、第四台合約、租賃合約、採購合約等	3 年	銷毀	
	2. 管理計畫書		3 年	銷毀	
	3. 管理應用表單	人事、行政、業務等	3 年	銷毀	
	4. 文具用品清冊		3 年	銷毀	
	5. 生活用品清冊	熱水瓶、電風扇、飯鍋、電暖爐、手電筒等	3 年	銷毀	
	6. 業務配備清冊	清潔、保全、機電、事務管理等(如工具、設備、業務表冊)	3 年	銷毀	

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
	7. 管理人員勤務工作紀錄	出退勤登記、工作日誌等	1 年	銷毀	
	8. 管制中心、部門主管及幹部 聯絡電話		1 年	異動更新	

五、文件之保管方式

- (一) 文件之保管，包括文件檔案之整理、裝訂、分置及存放事項。
- (二) 文件檔案應分類定期裝訂成冊。
- (三) 文件檔案應依檔案之年度或檔號範圍等項目，於檔案櫃、架之適當位置，設置簡明之標示，以利保管與查驗。
- (四) 文件檔案應列清冊，以便檢索查閱，並應指定保管人，保管人異動時列入移交。
- (五) 文件檔案保管之場所應能確保安全，預防因災害(淹水、潮濕、蟲害)或人為因素損毀文件。
- (六) 電子文件應予備份，並定期重製，以防資料遺失。
- (七) 永久保存與定期保存文件檔案得分置存放。
- (八) 閱覽及影印應依規定程序辦理申請及登記，並應由管理人員陪同使用，用畢歸還放回原處。

貳、利害關係人閱覽或影印之請求

一、目的

為提供利害關係人閱覽或影印公寓大廈文件，並兼顧文件保管維護之安全。

二、相關法令及規定

公寓大廈管理條例第三十五條

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區分所有權人會議紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕。

三、名詞定義

- (一) 利害關係人：係指公寓大廈之區分所有權人及住戶，或有法律上利害關係之人。
- (二) 文件：指依相關法令及規定，由管理委員會保管之文字或非文字資料及其附件。
- (三) 影印：指紙本文件之複印、翻拍；電子文件之列印、沖洗、拷貝等作業。

四、公寓大廈文件閱覽或影印之申請

- (一) 利害關係人應檢附下列書表向管理委員會提出申請

1. 公寓大廈文件閱覽/影印申請表(附表一)

2. 區分所有權人或住戶之資格證明，或檢附有法律上利害關係之證明。

(二)管理委員會應於收到申請書一週內准駁通知申請人，同意者並指定時間、處所，整備申請閱覽或影印之文件，提供申請人閱覽或交付影印。公寓大廈文件閱覽/影印申請准駁通知書(附表二)

(三)管理委員會駁回申請人閱覽或影印之請求時，應以書面載明駁回之理由。

五、公寓大廈文件閱覽或影印之注意事項

(一)申請人閱覽或影印文件，應於管理委員會指定時間、處所為之。

(二)閱覽或影印文件時，應出示身分證明文件及申請准駁通知書。申請人身分證明文件，於確認身分後歸還。

(三)申請人閱覽或影印，應保持文件資料之完整，並不得有下列行為：

1. 添註、塗改、更換、抽取、圈點或污損檔案。
2. 拆散已裝訂完成之檔案。
3. 以其他方法破壞文件或變更文件內容。

(四)申請閱覽或影印之文件涉及個人資料時或資料安全，管理委員會得僅提供對其權利或利益有影響之部分供閱覽或影印，或部分內容得予遮掩處理。

(五)申請人不得將閱覽或影印之文件攜離指定處所。影印作業得由本公寓大廈管理作業單位人員執行。

(六)申請人閱覽或影印完畢及繳費後，應於原申請表簽章以確認完成申請文件之閱覽或影印。

(七)申請人未依前揭規定辦理者，本公寓大廈管理作業單位得不予提供文件之閱覽或影印。

六、文件之閱覽或影印收費標準

(一)閱覽者免收費。

(二)影印複製文件，依文件影印複製收費標準表(附表三)收費。

(三)影印複製文件，如另需提供郵寄服務者，其郵遞費以實支數額計算，每次並加收處理費新臺幣五十元。

附表一

○○公寓大廈文件閱覽/影印申請表

申請書編號：_____

姓 名	出生年月日	身分證明文件字號	住(居)所 聯絡電話		
申請人：			地址： 電話：		
代理人：			地址： 電話：		
※法人、團體、事務所或營業所名稱： 地址： (管理人或代表人資料請填於上項申請人欄位)					
申請目的：					
序號	檔案名稱或內容要旨	申請項目		閱覽或影印完成	備註
		閱覽	影印/ 複製	申請人簽章	
1	規約	☐	☐		
2	公共基金餘額	☐	☐		
3	會計憑證	☐	☐		
4	會計帳簿	☐	☐		
5	財務報表	☐	☐		
6	欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形	☐	☐		
7	管理委員會會議紀錄	☐	☐		
8	區分所有權人會議會議紀錄	☐	☐		
9		☐	☐		
10		☐	☐		
此致 ○○○公寓大廈管理委員會 申請人簽章：_____ 申請日期：____年____月____日 ※代理人簽章：_____					
填表須知： (一)申請人之姓名、出生年月日、電話、住(居)所、身分證明文件字號。如係法人或其他設有管理人或代表人之團體，其名稱、事務所或營業所及管理人或代表人之姓名、出生年月日、電話、住(居)所。 (二)有代理人者，其姓名、出生年月日、電話、住(居)所、身分證明文件字號；如係意定代理人，並應提出委任書；如係法定代理人，應敘明其關係。					

附表二

○○公寓大廈文件閱覽/影印申請准駁通知書

申請人：				申請書編號：	
台端申請本公寓大廈文件閱覽/影印項目，准駁如下					
序號	檔案名稱或內容要旨	申請項目		准駁理由	備註
		閱覽	影印/複製		
1	規約	☐	☐		
2	公共基金餘額	☐	☐		
3	會計憑證	☐	☐		
4	會計帳簿	☐	☐		
5	財務報表	☐	☐		
6	欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形	☐	☐		
7	管理委員會會議紀錄	☐	☐		
8	區分所有權人會議會議紀錄	☐	☐		
9		☐	☐		
10		☐	☐		
閱覽或影印時間	年 月 日(星期) 時 分				
閱覽或影印地點					
○○○公寓大廈管理委員會					
申請准駁日期： 年 月 日					
閱覽或影印注意事項： (一)申請人閱覽或影印文件，應於管理委員會指定時間、處所為之。 (二)閱覽或影印文件時，應出示身分證明文件及申請准駁通知書。申請人身分證明文件，於確認身分後歸還。 (三)申請人閱覽或影印，應保持文件資料之完整，並不得有下列行為： 1. 添註、塗改、更換、抽取、圈點或污損檔案。 2. 拆散已裝訂完成之檔案。 3. 以其他方法破壞文件或變更文件內容。 (四)申請閱覽或影印之文件涉及個人資料時或資料安全，管理委員會得僅提供對其權利或利益有影響之部分供閱覽或影印，或部分內容得予遮掩處理。 (五)申請人不得將閱覽或影印之文件攜離指定處所。影印作業得由本公寓大廈管理作業單位人員執行。 (六)申請人閱覽或影印完畢及繳費後，應於原申請表簽章以確認完成申請文件之閱覽或影印。 (七)申請人未依前揭規定辦理者，本公寓大廈管理作業單位得拒絕提供文件之閱覽或影印。 (八)依文件之閱覽或影印收費標準，於閱覽或影印完成時收費。					

附表三

文件影印複製收費標準參考表				
文件外觀型式	複製方式	複製格式	收費標準 (以新臺幣計價)	備 註
紙張	影印機黑白複印	B4(含)尺寸以下	每張二元	紙張複製輸出如為彩色複印，以左列黑白複製收費標準五倍計價。
		A3 尺寸	每張三元	
電子檔案	紙張黑白列印輸出	B4 (含) 尺寸以下	每張二元	1. 電子檔案係指圖像檔及文字影像檔。 2. 紙張列印輸出如為彩色列印，以左列黑白複製收費標準五倍計價；相紙黑白、彩色列印輸出之收費標準相同。
		A3 尺寸	每張三元	
	相紙列印輸出	A4 (含) 尺寸以下	每張三十元	
		B4 (含) 尺寸以上	每張六十元	
	電子郵件傳送	檔案格式由管理單位自行決定	換算成 A4 頁數，每頁二元	3. 電子儲存媒體離線交付費用不含儲存媒體本身之費用。
	電子儲存媒體離線交付			
影音檔案	拷貝	三十分鐘	每檔案一百元	影音檔複製各項計價標準不含光碟本身之費用。
		三十一分鐘至六十分鐘	每檔案一百五十元	
		六十一分鐘至九十分鐘	每檔案二百元	
		九十一分鐘以上	每檔案二百五十元	

本標準參考檔案法第二十一條及規費法第十條規定訂定之。

附件七 室內裝修工程具結書

室內裝修工程具結書

本人預定於____年____月____日至____年____月____日期間，於本公寓大廈_____（門牌地址）進行室內裝修工程，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，除據實填報委任廠商資料外，並恪守下列條款：

設計廠商名稱			
負責人姓名		電話	
聯絡地址			
施工廠商名稱			
負責人姓名			
聯絡地址			

- 一、案址室內裝修施工前，將依法向主管建築機關申請施工許可文件，俟領得許可文件後始進行施工。工程施工期間，並配合建管、消防、環保或勞安等機關之監督及檢查。工程完竣後，將依法申請室內裝修合格證明，並交付管理委員會影本1份。
- 二、本人將自行約束施工廠商，於使用共用部分、約定共用部分時，做好安全防護措施，施工人員並應遵守管理委員會有關物料搬運、廢棄物清理、施工作息等規定。
- 三、室內裝修施工時，如有導致公寓大廈共用部分、約定共用部分或相鄰住戶之環境污損、管線阻塞、滲漏水、設施設備損壞等情事，本人應即時清理或修復，並負擔相對之損害賠償責任。

立具結書人（裝修戶）_____（簽章）

國民身分證統一編號：_____電話：_____

連絡地址：_____

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

四、公寓大廈管理報備事項處理原則

內政部 94.1.11 台內營字第 0940081090 號令修正

內政部 94.10.7 台內營字第 0940085913 號令修正

內政部 104.6.15 台內營字第 1040807592 號令修正發布，修正「公寓大廈管理組織申請報備處理原則」為「公寓大廈管理報備事項處理原則」，並修正全文，自 104.7.1 生效

一、為推動公寓大廈管理申請報備業務，特訂定本處理原則。

二、適用範圍：

- (一) 依建築法第十一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。
- (二) 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。
- (三) 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委員會或選任管理負責人者：
 - 1. 各幢公寓大廈公共基金分別獨立運用。(各自設立專戶及帳冊)
 - 2. 共用部分分別劃分管理維護方式及管理維護費用分擔方式明確。
- (四) 公寓大廈管理條例(以下簡稱本條例)公布施行前，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公寓大廈管理組織。
- (五) 非封閉式公寓大廈集居社區，依本條例第二十六條第一項規定，就住宅、辦公、商場分別召開區分所有權人會議，成立管理組織者。
- (六) 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。

三、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) 依本條例第十八條第二項規定完成本條例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，應向直轄市、縣(市)主管機關報備。
- (四) 本條例第五十三條規定之地區，所為前三款之報備事項，應向直轄市、縣(市)主管機關報備。

四、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) 申請人應檢具第五點、第六點、第七點或第八點規定文件，向直轄市、縣（市）主管機關報備。
- (三) 申請人得以線上報備系統辦理申報或檢具申請報備書、申請報備檢查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。

管理組織之報備，直轄市、縣（市）主管機關得委由鄉（鎮、市、區）公所受理。

五、申請報備第三點第一款事項，應備下列文件：

- (一) 申請報備書及申請報備檢查表，格式如附件一、附件一之一。
- (二) 成立管理委員會或推選管理負責人時之全體區分所有權人名冊，格式如附件二。
- (三) 成立管理委員會或推選管理負責人時之區分所有權人會議會議紀錄及出席人員名冊（簽到簿），格式如附件三、附件三之一；推選管理負責人公告，格式如附件四。
- (四) 公寓大廈或社區之建築物使用執照影本。

六、申請報備第三點第二款事項，應備下列文件：

- (一) 申請報備書及申請報備檢查表，格式如附件一、附件一之一。
- (二) 公寓大廈共用部分變更或設置限制規定，格式如附件五。
- (三) 規約或區分所有權人會議紀錄及出席人員名冊（簽到簿），格式如附件三、附件三之一。

七、申請報備第三點第三款事項，應備下列文件：

- (一) 申請報備書及申請報備檢查表，格式如附件一、附件一之一。
- (二) 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。

八、報備事項係依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，除檢具第五點至第七點規定之文件外，應依出席未達定額或未獲致決議之情形，再檢具其他文件，格式如附件一之一、附件六之一及附件六之二。

九、受理報備程序如下：

- (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) 同一管理組織報備案件同時由二個以上管理組織申請時，應由各申請人協調由一人申請，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。

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。

十、行政配合：

- (一) 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，格式如附件七；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。
- (二) 由鄉（鎮、市、區）公所受理管理組織之報備者，應逐件報請直轄市、縣（市）主管機關備查，同時副知該轄警察局（分局）。
- (三) 由鄉（鎮、市、區）公所受理管理組織之報備者，應將公寓大廈管理組織報備資料建檔，於每年一月十五日及七月十五日以前彙整受理公寓大廈第一次管理組織報備之件數、管理組織名稱及其主任委員或管理負責人資料，報請直轄市、縣（市）主管機關備查。直轄市、縣（市）主管機關應於每年一月三十一日及七月三十一日以前，彙整自行受理報備及委由鄉（鎮、市、區）公所受理第一次管理組織報備之件數、管理組織名稱及其主任委員或管理負責人資料，報請中央主管機關備查，格式如附件七之一。
- (四) 受理報備機關應依中央主管機關建置線上報備系統辦理申報登錄。

十一、報備事項之註銷：

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。

附件一：申請報備書

附件一之一：申請報備檢查表

附件二：區分所有權人名冊

附件三：區分所有權人會議紀錄

附件三之一：區分所有權人會議出席人員名冊（簽到簿）

附件四：推選管理負責人公告

附件五：公寓大廈共用部分變更或設置限制規定

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

附件六之一：重新召集區分所有權人會議決議成立公告

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

附件七：報備證明

附件七之一：第一次管理組織報備案件資料彙整表

五、公寓大廈管理服務人管理辦法

內政部 86.9.3 內營字第 8681588 號令公布

內政部 91.6.24 內營字第 0910084463 號令修正第十條條文

內政部 94.7.12 台內營字第 0940084165 號令修正發布全文二十五條

內政部 98.9.21 台內營字第 0980808856 號令修正第四條、第五條條文

第一條 本辦法依公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第四十六條規定訂定之。

第二條 本條例所定公寓大廈管理服務人員（以下簡稱管理服務人員）之類別如下：

- 一、公寓大廈事務管理人員（以下簡稱事務管理人員）：指領有中央主管機關核發認可證，受僱或受任執行公寓大廈一般事務管理服務事項之人員。
- 二、公寓大廈技術服務人員（以下簡稱技術服務人員）：
 - （一）公寓大廈防火避難設施管理人員（以下簡稱防火避難設施管理人員）：指領有中央主管機關核發認可證，受僱或受任執行公寓大廈防火避難設施管理維護事務之人員。
 - （二）公寓大廈設備安全管理人員（以下簡稱設備安全管理人員）：指領有中央主管機關核發認可證，受僱或受任執行公寓大廈設備安全管理維護事務之人員。

第三條 事務管理人員應具有國民中學或相當於國民中學以上畢業學歷，且三年內未曾因違反本條例規定經中央主管機關廢止其認可證者。

前項人員應先參加由中央主管機關舉辦之事務管理人員講習，並應經測驗合格領得講習結業證書後，檢附申請書及資格證明文件、講習結業證書正本及其影本各乙份，向中央主管機關申請核發認可證後，始得擔任。

前項認可證有效期限為五年，事務管理人員應於期限屆滿前，向中央主管機關申請換發認可證。

第四條 技術服務人員資格如下，且三年內未曾因違反本條例規定經中央主管機關廢止其認可證者：

- 一、防火避難設施管理人員：
 - （一）國民中學或相當於國民中學以上學校畢業，並於畢業後具有相關建築、土木、電機、機械工程經驗；其服務年資，國民中學畢業者為三年以上，高級中學畢業者為一年以上。

(二)高級職業學校以上學校修習建築、土木工程、營建管理、室內設計、電子、電機、資訊、機械、消防、環境工程等相關學科系畢業。

(三)領有建築、土木、升降機裝修、電氣、機械、空調、消防等相關技術人員資格證者。

(四)領有建築物公共安全專業檢查人員講習結業證書者。

二、設備安全管理人員：

(一)國民中學或相當於國民中學以上學校畢業，並於畢業後具有相關電機、機械工程經驗；其服務年資，國民中學畢業者為三年以上，高級中學畢業者為一年以上。

(二)高級職業學校以上學校修習電子、電機、資訊、機械、消防、環境工程等相關學科系畢業。

(三)領有升降機裝修、電氣、機械、空調、消防等相關技術人員資格證者。

(四)領有建築物公共安全專業檢查人員講習結業證書者。

前項第一款第一日至第三目及第二款第一日至第三目人員應先參加由中央主管機關舉辦之技術服務人員講習，並應經測驗合格領得講習結業證書後，檢附申請書、資格證明文件、講習結業證書正本及其影本各乙份，向中央主管機關申請核發認可證後，始得擔任。

第一項第一款第四目及第二款第四目人員應檢附申請書、建築物公共安全專業檢查人員講習結業證書正本及其影本各乙份，向中央主管機關申請核發認可證後，始得擔任。

前二項認可證有效期限為五年，技術服務人員應於期限屆滿前，向中央主管機關申請換發認可證。

第五條 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、團體辦理訓練二十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。

第六條 中央主管機關得委託相關機構、團體辦理管理服務人登記證、認可證之核發、補發、換發及其他相關業務。

第七條 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。

第八條 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。

第九條 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。

第十條 管理維護公司申請中央主管機關許可時，應檢附下列文件：

- 一、申請書。
- 二、資本額證明文件。
- 三、事務管理人員與技術服務人員之名冊及資格證明文件。
- 四、受託管理維護計畫書。
- 五、其他經中央主管機關認為必要文件。

第十一條 管理維護公司於領得許可證件後，應於六個月內辦妥公司登記；如有正當理由者，得申請延期一次。但不得超過三個月。
管理維護公司逾期未辦妥公司登記者，由中央主管機關廢止其許可。

第十二條 管理維護公司於辦理公司登記後六個月內，應檢附下列文件，向中央主管機關申領登記證，始得營業：

- 一、申請書。
- 二、原許可核准函。
- 三、公司登記證明文件。

管理維護公司未依前項規定期限辦妥申領登記證者，中央主管機關應廢止其許可。

管理維護公司於申領公寓大廈管理維護公司登記證時，其原許可申請書記載事項有變更者，應併同辦理變更許可。

管理維護公司遺失登記證時，應申請補發。

第十三條 管理維護公司登記申請書記載事項有變更時，應於一個月內檢附有關證明文件，向中央主管機關申請變更登記，並換領管理維護公司登記證。

第十四條 管理維護公司登記證有效期限為三年，管理維護公司應於期限屆滿前，檢附下列文件向中央主管機關申請換發登記證：

- 一、申請書。
- 二、原登記證正本。
- 三、事務管理人員與技術服務人員之名冊及資格證明文件。
- 四、公司登記證明文件。
- 五、其他經中央主管機關認為必要文件。

管理維護公司其登記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一年者，於重新申請換發登記證時，其應

置之人員得依原登記條件辦理，免受第九條第一項第二款規定之限制。

第十五條 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。

第十六條 管理維護公司業務執行規範如下：

- 一、對於受任執行管理維護業務契約所應提供之管理維護服務，應善盡善良管理人之注意義務。
- 二、受託公共基金及其他費用之收支、保管，不得侵占挪用，亦不得與公司或公司員工之財物款項混用。
- 三、執行業務，應遵守誠實信用之原則，不得有不正當行為或廢弛其業務上應盡之義務。
- 四、對於各項管理維護配合防範注意事項或公寓大廈管理維護之重大缺失，應坦誠告知客戶。
- 五、對於因業務知悉他人之秘密，不得洩露。
- 六、不得要求期約或收受規定外之任何酬金，亦不得以不正當方法招攬業務。
- 七、受任執行管理維護業務，處理相關事務應留下書面紀錄與報告，建議事項應以書面為之。
- 八、對於火災或其他自然或人為災難，應事先規劃消防、安全與緊急應變方案，並確保發生緊急狀況時，能立即反應而採迅速有效的行動。
- 九、管理維護公司不得有下列行為：
 - (一)申請登記不實。
 - (二)無正當理由停止營業六個月以上。
 - (三)停止營業時不將登記證繳存原核發主管機關。

第十七條 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。

第十八條 管理維護公司停業時，應將其登記證送繳中央主管機關存查，於申請復業核准後發還之。

管理維護公司歇業時，應將其登記證送繳中央主管機關並辦理註銷登記；其未送繳者，由中央主管機關逕為廢止。

第十九條 中央主管機關得委託符合下列各款資格、條件之機構、團體辦理管理服務人員訓練：

- 一、非營利性質之法人團體、公立或立案之私立大學校院。
- 二、置有大專以上畢業之專任行政人員一人以上。
- 三、各講習訓練課程能邀集具備下列資格之一之授課講師一人以上：
 - (一)現任或曾任大專講師以上職務。
 - (二)大專以上相關科系畢業，並有五年以上建築管理或公寓大廈管理相關經驗者。

第二十條 管理服務人員訓練課程應包括下列共同科目及專業科目：

一、共同科目：

- (一)公寓大廈管理條例及其施行細則。
- (二)公寓大廈管理服務人管理辦法。
- (三)規約範本。
- (四)建築物管理維護技術及企劃。
- (五)集合住宅住戶使用維護手冊範本。

二、專業科目：

(一)事務管理人員：

1. 公寓大廈管理組織籌組運作及申請報備處理原則。
2. 公寓大廈管理維護爭議事件處理。
3. 公寓大廈公共行政事務管理實務。
4. 公寓大廈財務管理實務。

(二)防火避難設施管理人員：

1. 建築物防火避難設施及消防設備維護。
2. 建築物使用管理相關法令。
3. 建築物公共安全檢查簽證及申報辦法與作業程序。

(三)設備安全管理人員：

1. 建築物設備設置標準及維護。
2. 建築物使用管理相關法令。
3. 建築物公共安全檢查簽證及申報辦法與作業程序。

前項管理服務人員訓練時數不得少於三十小時，且共同科目不得少於十四小時，專業科目不得少於十六小時。

第二十一條 受委託辦理管理服務人員訓練之團體、機構應依委託契約規定辦理講習訓練。

辦理管理服務人員訓練之團體、機構應將講習人員資格證明文件、結業證書清冊、出席紀錄等資料保存建檔，保存期限至少五年。

中央主管機關得隨時派員瞭解或抽查辦理講習訓練之團體、機構，有關講習訓練辦理狀況，該團體、機構應協助並提供相關資料。

第二十二條 事務管理人員或技術服務人員申請核發或換發認可證時，每件應繳納認可費新臺幣五百元及證照費新臺幣五百元；申請補發時，每件應繳納證照費新臺幣五百元。

管理維護公司申請核發或換發登記證時，應繳交登記費新臺幣四千元及證照費新臺幣五百元，申請補發時，應繳交證照費新臺幣五百元；變更登記時，應繳交登記費新臺幣二千元及證照費新臺幣五百元。

第二十三條 直轄市、縣（市）主管機關對於所轄區域內管理維護公司應督導其業務，必要時得隨時抽查並命其提出與業務有關文件及說明。

第二十四條 管理服務人受僱或受任執行管理維護業務之契約範本，由中央主管機關定之。

第二十五條 本辦法自發布日施行。

六、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

內政部 85.11.27 台內營字第 8584997 號令公布、財政部財保字第 850641668 號令公布
內政部 101.2.1 台內營字第 1000810409 號令、行政院金融監督管理委員會金管保理字第
10000192082 號令修正第四條條文

第一條 本辦法依公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第十七條第一項規定訂定之。

第二條 本條例第十七條第一項所稱其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品之範圍如附表。

第三條 公寓大廈內經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品之住戶（以下簡稱經營危險行業住戶）投保之公共意外責任保險，應向經財政部核准或許可設立登記之保險業辦理投保。

第四條 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：新臺幣三百萬元。
- 二、第二條附表之下列場所，每一事故身體傷亡為新臺幣三千萬元，其餘場所為新臺幣一千五百萬元：
 - （一）類序一之電影院。
 - （二）類序二樓地板面積在五百平方公尺以上之場所。
 - （三）類序三之場所。
 - （四）類序四客房數超過一百間之場所。
- 三、每一事故財產損失：新臺幣二百萬元。
- 四、第二條附表之下列場所，保險期間總保險金額為新臺幣六千四百萬元，其餘場所為新臺幣三千四百萬元：
 - （一）類序一之電影院。
 - （二）類序二樓地板面積在五百平方公尺以上之場所。
 - （三）類序三之場所。
 - （四）類序四客房數超過一百間之場所。

第五條 公寓大廈住戶向經營危險行業住戶請求補償火災保險費差額者，應檢附保險契約及保險費收據影本。
經營危險行業住戶應全數補償前項之差額；其超過一戶者，應按各戶所占面積比例分攤火災保險費差額。

第六條 經營危險行業住戶遷離公寓大廈時，其補償義務自遷離之日起隨同消滅；並得向其他住戶請求返還其所補償火災保險費差額之未到期部分。

依前項規定返還補償差額費之住戶，得向其他經營危險行業住戶請求補償。

第七條 本辦法自發布日施行。

七、公寓大廈管理維護公司受任管理維護業務契約範本

中華民國87年6月3日台(87)內營字第8771990號令發布

本約於中華民國____年____月____日經

雙方攜回審閱(契約審閱期至少五日)

受任人簽章：_____

受任人簽章：_____

委任人_____公寓大廈管理委員會(或管理負責人，以下簡稱甲方)

立契約書人

受任人_____公寓大廈管理維護(股)公司(以下簡稱乙方)

茲為公寓大廈管理維護事項，雙方簽訂本管理維護契約(以下簡稱本約)，並

同意遵守下列條款：

第一條 管理維護之標的物

名稱：_____

地址：_____

範圍：_____

(註：指標的物共用及約定共用部分)

第二條 管理維護服務內容

一、乙方同意提供甲方下列服務項目：

- ☐1. 公寓大廈一般事務管理服務事項。(附件一)
- ☐2. 建築物及基地之維護及修繕事項。(附件二)
- ☐3. 建築物附屬設施備之檢查及修護事項。(附件三)
- ☐4. 公寓大廈之清潔及環境衛生之維持事項。(附件四)

☐ 5. 公寓大廈及其週圍環境安全防災管理維護事項。(附件五)

二、前款服務項目之具體內容，詳如附件_____至附件_____（註：視選定項目填列）

第 三 條 管理維護服務之專屬或轉委任

一、前條第一款第一目乙方提供甲方之服務事項，非經甲方事先以面同意，不得轉委任予第三人執行。

二、前條第一款第二目至第五目業務有涉及其他行業專業法規規定時

☐ 甲方同意乙方得分別委任「_____（營造、土木工程業）」、「_____（機電工程業）」、「_____（環境污染防治業、廢棄物清除處理業）」、「_____（保全股份有限公司）」提供服務。

☐ 甲方同意另以契約約定，由乙方委託經領有各該目的事業法規許可之業者辦理。

三、受任第三人之行為，視為乙方自己之行為；乙方對該第三人提供之服務應全權負責。

第 四 條 契約有效期間及續約

一、本約自民國_____年_____月_____日起至民國_____年_____月_____日止，為期一年。

二、本約屆滿前一個月，一方未以書面通知他方不再續約者，視為本約展期一年；嗣後亦同。

第 五 條 服務費用及付款方式

一、甲方每月應給付乙方服務費用新台幣（以下同） 元正，另
加5%營業稅 元正，合計 元正（如行政院變更營
業稅征收率時，營業稅金額與合計金額配合變更。）

二、前項服務費用，甲方應於每月 日前，以下列方式之一，支付予乙
方：

1. 自行匯入乙方指定之金融機構（ 銀行庫郵局，戶名：
帳號： ）。

2. 通知乙方派員收取，並以現金或即期票據支付。

三、本條服務費用，自乙方提供服務滿一年後，遇有物價重大變動、服務
內容變更或人員增減時，得經雙方合意後隨時作適當之調整。

第 六 條 協力義務

一、為利乙方執行業務，甲方應提供下列協力義務：

1. 無償提供適當之辦公場所、休息處所、倉庫、崗亭、服務台、投幣
式電話、桌、椅、燈等便利服務之設備。
2. 無償提供環境維護與設備保養需使用之器具、工具、材物料、零件；
及警備（報）設施、消防設備。
3. 負擔留駐人員之水電費。

二、下列事項由乙方自行負擔：

1. 投幣式電話費及膳食費。
2. 留駐人員之服裝與執行勤務之適當裝備。

第 七 條 乙方之注意義務

一、乙方對於本約所訂應提供之管理維護服務（含治安維護及緊急事故處
理），應善盡善良管理人之注意義務。

二、乙方執行業務時，應遵守誠實信用之原則，不得有不正當行為或廢弛其職務。

三、對於各項管理維護配合防範注意事項，乙方應對甲方盡告知說明之義務。

四、對於應保守秘密事項，盡保密之責，乙方不得對外任意洩露相關訊息。

第 八 條 乙方留駐人員之紀律

一、留駐人員由乙方負責管理運作，並受甲方之監督。

二、留駐人員除應遵守乙方之管理規章及勤務準則外，並應服從甲方之管理規定。

三、留駐人員如有怠忽職守或其他不法之情事，甲方得知乙方按情節輕重予以懲處或調換。

第 九 條 保險事宜

甲方標的物之共用部分、約定共用部分之一切責任及財產保險費用，由甲方負擔。

第 十 條 損害賠償

乙方未能善盡善良管理人注意義務或洩漏應保守之秘密，致甲方權益受侵害或甲方共用部分、約定共用部分內各項設施遭受損害者，乙方應負損害賠償責任。

第 十一 條 免責事由

因下列事由所致之損害，不論其為直接或間接，乙方及第三條所委任之公司均不負賠償之責：

一、天災地變等不可抗力之事由所致之損害。

二、暴動、搶劫、破壞、爆炸、火災等事由所致之損害，但因乙方故意或

過失所者，不在此限。

三、甲方持有之設備或相關設施，因其本身固有瑕疵所致者。

四、另有他項約定者，從其約定。

第 十二 條 契約終止

一、任意終止

1. 甲、乙雙方於本約有效期間內，得於一個月前以書面通知他方後，
提前終止本約。

2. 甲方雙方於不利於他方之時期終止契約者，應負損害賠償責任。但
因非可歸責於該當事人之事由，致不得不終止契約者，不在此限。

二、因可歸責乙方事由之終止契約

1. 乙方違反本約第三條規定，甲方得逕行終止本約。
2. 乙方違反本約第七條、第八條規定，經甲方以書面要求改善，乙方
未能於十五日內改善時，甲方得終止本約。
3. 因可歸責乙方事由終止契約，致甲方有損失者，甲方並得請求賠償。

三、因可歸責甲方事由之終止契約

1. 甲方違反第五條規定，未按時給付服務費用予乙方，經乙方定期催
告(含以電話或函件或派員方式)仍未於十日內繳交者，以違約論。
2. 乙方除得終止本約、停止服務及撤回留駐人員外，並得請求甲方支
付遲延給付之利息。

第 十三 條 訴訟管轄

因本約發生之訴訟，雙方合意以甲方標的物所在之地方法院為第一審
管轄法院。

第 十四 條 未盡事宜之處理

本約如有未盡事宜，依有關法令、習慣及誠信與平等互惠原則公平解決之。

第 十五 條 附件效力及契約分存

一、本約之附件視為本約之一部分，與本約有同等之效力。

二、本約壹式貳份，甲方雙方各執壹份為憑。

立契約書人 甲 方：_____公寓大廈管理委員

主任委員（管理負責人）： 簽章：

地 址：

電 話：

身分證字號：

乙 方：_____公寓大廈管理維護股份有限公司

負 責 人： 簽章：

地 址：

電 話：

統一編號：

中 華 民 國 年 月 日

【附件一】

公寓大廈一般事務管理服務事項

服 務 事 項	工 作 重 點	備 註
公共事務服務	1. 通知事項之公佈 2. 電話接聽 3. 郵件、物品之代收及交付 4. 失物招領 5. 各項定期檢查報告之提出 6. 緊急事件之聯絡及報告 7. 會議召開之準備事項 8. 與政府單位連繫 9. 訪客接待	
公共設施管理	1. 公共設施、設備的使用與保管 2. 安全維護 3. 建物外觀管理 4. 共用部分鑰匙之保管	
檢查修繕監督	1. 建物及各項設備之檢查與修護時之監督 2. 安全梯及避難通路之檢查 3. 各項公共設備維護檢修時會同視察 4. 共用部分實施修繕工程時會同視察 5. 清潔業務之會同視察 6. 收集垃圾時之視察	
人員督導指揮	1. 管理服務中心配置 2. 人員勤務管理	
其他	其他管理委員會委託事項，但費用由管理委員會另行支付	

【附件二】

建築物及基地之維護及修繕事項

服 務 事 項	工 作 內 容	備 註
建築物其外表之龜裂、 鬆脫檢查	1. 基礎結構(地下室、基地) 2. 柱樑構架 3. 樓版 4. 結構牆體(承重牆或剪力牆) 5. 屋頂 6. 整體結構檢查 7. 外牆面材 8. 外牆開口部 9. 室內地板 10. 室內牆面 11. 室內天花 12. 各結構體接合部伸縮縫設置 13. 各結構體之防水	
工程修繕代辦申請或委託	1. 土木工程 2. 機電工程 3. 消防工程 4. 給/排水工程 5. 電訊工程	
室內裝修	1. 空間規畫 2. 室內設計 3. 施工管理 4. 室內修繕工程	

註：1. 涉及建築物之建造、改善事項應依建築法規規定交由依法登記開業之建築師及營造業辦理。

2. 涉及建築物室內裝修事項應依「建築物室內裝修管理辦法」規定辦理。

3. 涉及建築物公共安全檢查申報事項應依「建築物公共安全檢查簽證及申報辦法」規定辦理。

4. 涉及消防設備之管理及安全檢查申報，應依消防法及其施行細則等相關法令規定辦理。

【附件三】

建築物附屬設施設備之檢查及修護事項

服 務 事 項	工 作 重 點	備 註
配電盤、配電箱	配電設備之配線、接地端子、接地電阻、絕緣電阻之清點檢查，負載之控制分析。	
公共照明設備及插座設備	照明燈具及插座之維護修理。	
公共區域開關箱及管線	配線及管路之清點檢查。	
緊急發電機及其附屬設備	潤滑系統、冷卻系統、燃料系統、引擎本體、充電系統及電瓶之檢查保養；電壓、電流、頻率、溫度、轉速、積時等各儀表之觀察記錄；發電機及 ATS 自動切換開關組之運轉檢查。	
避雷設備	外部檢視及構造之清點檢查。	
集中電表	總電表及分戶電表之檢視，總電表度數清點檢查。	
地下受水槽與高架水槽	浮球閥、浮球開關、電子水位控制、電極棒等之機能清點檢查。	
汙水槽、廢水槽	浮球開關液面控制之機能清點檢查。	
揚水泵	水位感知器、聯軸節、軸承、足閥、馬達起動及馬達負載電流之清點檢查。	
汙水泵、廢水泵	泵及馬達運轉情況、軸心、自動交替控制機能之清點檢查。	
公共區域給排水管線	管路清點檢查。	
集中水表	總水表及分戶水表之檢視，總水表度數清點檢查。	
消防安全設備	消防設備之維護管理及檢修申報代辦事項。	
送風機、排風機	送排風機、送風閘門、電磁開關、負載電流、軸承、傳動皮帶、潤滑油狀態之清點檢查。	

註：1. 以上所列係以基本維護保養為限，不含重大維護及工程施工。實施維護保養所需材料及零件，由甲方另行支付成本費。

2. 清點檢查結果，若有施行重大維護必要時，乙方應書面報告甲方。
3. 設備保養業務如編制留駐機電保養人員，其出勤時間另行規定，但緊急停水停電之額外出勤處理不另收費。未編制留駐機電保養人員，其保養業務由乙方派機電巡檢人員執行。如本約中未有其他約定，則乙方之機電巡檢為每月__次，每次以__小時(包括由乙方公司至標的物之來回時間)為限，未完成之巡檢工作延至下次處理，但緊急停水停電，需要乙方派員處理時，不另收費。

【附件四】

公寓大廈之清潔及環境衛生之維持事項

一、經常性作業

服 務 事 項	工 作 重 點	備 註
公共走道	1. 地板之清潔維護 2. 手可觸及牆面之清潔維護 3. 牆面污物之清除	
樓梯	1. 地面之清潔維護 2. 污漬處以拖把拖拭 3. 門及手可觸及牆面污漬之清除 4. 扶手之擦拭 5. 金屬部份擦拭 6. 玻璃門窗擦拭	
大樓外圍、樓頂平台及中庭	1. 隨時巡視垃圾雜物之清除 2. 地面視需要以水清洗 3. 排水溝雜物清除 4. 廣告等張貼物之清除 5. 花台上花木澆灑 6. 花台內落葉之清除	
大樓門廳及服務台	1. 地面之清潔維護 2. 桌面擦拭 3. 玻璃及金屬部分乾拭 4. 壁面	
垃圾集中場所	1. 地面之清潔維護 2. 垃圾之清除	
洗手間	1. 小便斗、馬桶、洗手台之清潔 2. 儀容鏡、隔間、門戶之擦拭 3. 地板之清洗、拖乾、消毒 4. 洗手液、衛生紙之補充	
停車空間	1. 地面之清潔維護，垃圾異物之檢除 2. 垃圾筒及煙灰缸之清理 3. 排水溝之清理	
升降機間及機廂	1. 升降機廂壁面、鏡面及地面清潔維護 2. 金屬部分乾拭	

二、週期性作業

1. 屋頂及突出物視需要清掃。
2. 金屬部份視需要以專用清潔劑擦拭。
3. 電氣室、控制室每月清掃乙次。
4. 冷氣空調通風口視需要擦拭。
5. 大門及照明器具視需要擦拭。
6. 雜草視需要清除。

三、清潔代理服務類(費用另計)

1. 環境清毒及滅鼠每六個月乙次。
2. 水塔清洗每六個月乙次。
3. 外牆清洗每年乙次。
4. 化糞池抽取每年乙次。

註：1. 清潔材料、用品、工具、設備等由甲方提供。

2. 經常作業及週期性作業並不包含超高作業(即逾越維護員舉手可及範圍)。
3. 如需打臘拋光，費用另由甲方支付。
4. 垃圾集中場之垃圾需運至垃圾處理廠者，應委託登記有案之廢棄物清除處理業辦理。

【附件五】

公寓大廈及其週圍環境安全防災管理維護事項

1. 受甲方之要求或指示，管制人員、車輛進出，必要時並予以登記。
2. 防盜、防火、防災之建議，若有意外事故或發現盜賊入侵或暴行發生，即報告警察機關及甲方，並予監視，設法阻止或減輕災害之擴大。
3. 甲方要求或指示執行標的物之防盜、防火、防災等安全措施等其他經共同協議之事項。
4. 甲方要求之各項服務內容，涉及保全業務範圍者，不得抵觸保全業法及其施行細則之規定。
5. 乙方駐衛人員在標的物與執行公務之警察實施聯巡或會哨，甲方不得禁止或限制。
6. 駐衛人員及編組服務時間另行規定。

四、台中市公寓大廈管理法令

一、臺中市公寓大廈成立管理委員會補助辦法

臺中市政府都 101 年 7 月 23 日府授法規字第 1010124720 號

第一條 臺中市政府為鼓勵公寓大廈依公寓大廈管理條例成立管理委員會，以加強公寓大廈之管理維護，特訂定本辦法。

第二條 本辦法之主管機關為臺中市政府都市發展局（以下簡稱都發局）。

第三條 本辦法施行後向臺中市各區公所完成公寓大廈管理委員會報備，且其使用執照申請日期在九十三年一月二日前之公寓大廈，得依本辦法申請成立管理委員會補助。

前項所稱完成報備之公寓大廈管理委員會，不包括公寓大廈管理條例第三條第十款之管理負責人。

第四條 申請公寓大廈成立管理委員會補助應由公寓大廈管理委員會填具申請書，並檢具下列文件向都發局提出：

- 一、區分所有權人會議決議紀錄影本。
- 二、公寓大廈管理組織報備證明影本。
- 三、建築物使用執照影本。
- 四、其他相關證明文件。

第五條 公寓大廈成立管理委員會補助之標準如下：

- 一、總戶數五十戶以下者：新臺幣一萬元。
- 二、總戶數五十一戶至一百戶者：新臺幣二萬元。
- 三、總戶數一百零一戶至一百五十戶者：新臺幣三萬元。
- 四、總戶數一百五十一戶至五百戶者：新臺幣四萬元。
- 五、總戶數五百零一戶至一千戶者：新臺幣五萬元。
- 六、總戶數一千零一戶以上者：新臺幣六萬元。

第六條 公寓大廈成立管理委員會補助之方式、受理申請期間及受補助優先順序由都發局公告之。

第七條 本辦法之補助得由都發局視預算編列情形辦理。

第八條 本辦法自發布日施行。

二、台中市公寓大廈管理維護使用空間設置辦法

臺中市政府 100 年 6 月 15 日府授法規字第 1000110234 號

第一條 本辦法依公寓大廈管理條例第五十六條第五項規定訂定之。

第二條 本辦法之主管機關為臺中市政府都市發展局（以下簡稱都發局）。

第三條 本辦法適用對象為九十三年一月一日以前已領得使用執照，且設有管理委員會或管理負責人之公寓大廈。

依本辦法之規定設置一定規模、高度之管理維護使用空間得免計入建築面積及總樓地板面積。

第四條 本辦法所稱管理維護使用空間如下：

- 一、管理服務人員執勤室及其必要設施。
- 二、管理委員會辦公室。
- 三、社區集會場所、社區門廳或會客室。
- 四、集中垃圾貯存空間。
- 五、車棚。
- 六、涼亭、花棚或其他社區綠美化設施。
- 七、防災中心、屋頂避難天橋或其他消防安全設備空間。
- 八、空調機房、機械室或其他機電設備空間。
- 九、其他經都發局核定之管理維護使用空間。

前項管理維護使用空間應作為公寓大廈之共用部分，並由管理委員會或管理負責人管理，不得作為約定專用部分及違反規約規定之使用。

第五條 前條管理維護使用空間之設置，應符合下列規定：

- 一、設置於原核准公寓大廈建築基地內，且不得占用道路、騎樓地、防火間隔、基地內通路、私設通路或妨礙停車空間、防火避難通道、公共排水及消防安全設備之使用。但符合建築技術規則規定最小基地內通路、私設通路寬度者，不在此限。
- 二、不妨礙公寓大廈整體結構安全，且符合建築技術規則有關防火構造、防火避難及室內裝修之規定。
- 三、前條第一項各管理維護使用空間合計之建築面積，不得超過原核准使用執照基地面積百分之十。
- 四、前條第一項各管理維護使用空間合計之樓地板面積，不得超過原地面層以上總樓地板面積百分之十，且不得超過二百平方公尺。
- 五、位於地面一層者，其樓層高度不得超過四點二公尺，位於其餘各樓層者，

其樓層高度不得超過三點六公尺。

六、位於地面層者，以二層樓為限；位於屋頂層者，以一層為限且其面積不得超過一百平方公尺。

七、設置於原有合法頂蓋物範圍內者，得依其原樓層高度設置，不受前二款高度之限制。

八、涉及都市設計、開放空間審議規定事項者，應經各該審查委員會審議通過。

第六條 管理維護使用空間之設置，應經區分所有權人會議決議，由管理委員會或管理負責人於施工完成後，檢具下列書圖文件向都發局申報：

一、申報書。

二、使用執照影本。

三、區分所有權人會議決議文件。

四、配置圖：載明基地現況、申請位置、騎樓、防火間隔、基地內通路、私設通路、法定空地及開放空間，其比例不得小於六百分之一。

五、平面圖：載明各部分用途及尺寸，其比例不得小於二百分之一。

六、立面圖：各向立面圖應以座向標示之，其比例不得小於二百分之一。

七、材料合格證明文件。

八、建築師出具符合第五條各款規定之證明文件。但涉及結構及設備等專業工程部分，得以建築師委託之相關專業工業技師簽證文件代之。

九、施工完成後之竣工照片。

前項第一款及第八款之書表格式由都發局另定之。

第七條 依本辦法規定設置之管理維護使用空間，不得全部或部分供設置用途以外之使用，並應納入定期公共安全檢查範圍。

第八條 本辦法自發布日

三、臺中市政府處理違反公寓大廈管理條例案件裁處基準

臺中市政府都市發展局 100 年 1 月 26 日府授都建字第 0991003551 號令發布

一、臺中市政府為執行公寓大廈管理條例第四十七條至第五十條規定之裁處，特訂定本基準。

二、公寓大廈管理條例第四十七條至第五十條規定之裁處基準如下表：

裁處對象	違反事實	法 條 依 據	法定罰鍰額度 (新臺幣，單位：元)	裁處基準（新臺幣）		
				第一次	第二次	第三次及以上
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	第四十七條第一款	三千元以上一萬五千元以下罰鍰。	三千元並限期三十日內改善或履行義務，屆期不改善或不履行者，得連續處罰	九千元並限期三十日內改善或履行義務，屆期不改善或不履行者，得連續處罰	一萬元並限期三十日內改善或履行義務，屆期不改善或不履行者，得連續處罰
住戶	1. 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。(第十六條第一項) 2. 飼養動物，妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全；或違反法令、規約禁止飼養之規定。(第十六條第四項)	第四十七條第二款	三千元以上一萬五千元以下罰鍰。	三千元並限期二十日內改善或履行義務，屆期不改善或不履行者，得連續處罰	九千元並限期二十日內改善或履行義務，屆期不改善或不履行者，得連續處罰	一萬元並限期二十日內改善或履行義務，屆期不改善或不履行者，得連續處罰
區分所有權人或住戶	1. 於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，妨害其他住戶之安寧、安全及衛生，經通知限期改善屆期不改善者。(第六條第一項第一款) 2. 拒絕他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，經通知限期	第四十七條第三款	三千元以上一萬五千元以下罰鍰。	三千元並限期二十日內改善或履行義務，屆期不改善或不履行者，得連續處罰	九千元並限期二十日內改善或履行義務，屆期不改善或不履行者，得連續處罰	一萬元並限期二十日內改善或履行義務，屆期不改善或不履行者，得連續處罰

	改善屆期不改善者。(第六條第一項第二款) 3. 拒絕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，經通知限期改善屆期不改善者。(第六條第一項第三款) 4. 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，未經管理負責人或管理委員會之同意為之，經通知限期改善屆期不改善者。(第六條第一項第四款) 5. 違反其他法令或規約規定事項，經通知限期改善屆期不改善者。(第六條第一項第五款)					
管理負責人、主任委員或管理委員	1. 未善盡督促第十七條所定住戶投保責任保險之義務者。 2. 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。 3. 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。	第四十八條第一、二、四款	一千元以上五千元以下罰鍰。	一千元並限期三十日改善或履行義務，屆期不改善或不履行者，得連續處罰。	三千元並限期三十日改善或履行義務，屆期不改善或不履行者，得連續處罰。	五千元並限期三十日改善或履行義務，屆期不改善或不履行者，得連續處罰。
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。	第四十八條第三款	一千元以上五千元以下罰鍰。	一千元並限期三十日改善或履行義務，屆期不改善或不履行者，得連續處罰。	三千元並限期三十日改善或履行義務，屆期不改善或不履行者，得連續處罰。	五千元並限期三十日改善或履行義務，屆期不改善或不履行者，得連續處罰。

區分所有權人	1. 對專有部分之利用違反第五條規定者。 2. 違反第十八條第一項第二款規定未繳納公共基金者。	第四十條第一項第一款、第六款	四萬元以上二十萬元以下罰鍰。	四萬元以上二十萬元以下罰鍰。 並限期改善或履行義務，屆期不改善或履行者，得連續處罰。	十萬元以上二十萬元以下罰鍰。 並限期改善或履行義務，屆期不改善或履行者，得連續處罰。	二萬元以上十萬元以下罰鍰。 並限期改善或履行義務，屆期不改善或履行者，得連續處罰。	二十萬元以上三十萬元以下罰鍰。 並限期改善或履行義務，屆期不改善或履行者，得連續處罰。
住戶	1. 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。 2. 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。 3. 違反第十七條所定投保責任保險之義務者。	第四十條第一項第二、三、五款	四萬元以上二十萬元以下罰鍰。	四萬元以上二十萬元以下罰鍰。 並限期改善或履行義務，屆期不改善或履行者，得連續處罰。	十萬元以上二十萬元以下罰鍰。 並限期改善或履行義務，屆期不改善或履行者，得連續處罰。	二萬元以上十萬元以下罰鍰。 並限期改善或履行義務，屆期不改善或履行者，得連續處罰。	二十萬元以上三十萬元以下罰鍰。 並限期改善或履行義務，屆期不改善或履行者，得連續處罰。
住戶	違反第十六條第二項或第三項規定者。	第四十條第一項第四款	四萬元以上二十萬元以下罰鍰。	四萬元以上二十萬元以下罰鍰。 並限期改善或履行義務，屆期不改善或履行者，得連續處罰。	十萬元以上二十萬元以下罰鍰。 並限期改善或履行義務，屆期不改善或履行者，得連續處罰。	二萬元以上十萬元以下罰鍰。 並限期改善或履行義務，屆期不改善或履行者，得連續處罰。	二十萬元以上三十萬元以下罰鍰。 並限期改善或履行義務，屆期不改善或履行者，得連續處罰。
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。	第四十條第一項第七款	四萬元以上二十萬元以下罰鍰。	四萬元以上二十萬元以下罰鍰。 並限期改善或履行義務，屆期不改善或履行者，得連續處罰。	十萬元以上二十萬元以下罰鍰。 並限期改善或履行義務，屆期不改善或履行者，得連續處罰。	二萬元以上十萬元以下罰鍰。 並限期改善或履行義務，屆期不改善或履行者，得連續處罰。	二十萬元以上三十萬元以下罰鍰。 並限期改善或履行義務，屆期不改善或履行者，得連續處罰。

起造人或建築業者	違反第五十七條或第五十八條規定者。	第四十條第一項八款	四萬元以上二十萬元以下罰鍰。	四萬元以上二十萬元以下罰鍰。	四萬元以上二十萬元以下罰鍰。	四萬元以上二十萬元以下罰鍰。	四萬元以上二十萬元以下罰鍰。	四萬元以上二十萬元以下罰鍰。	四萬元以上二十萬元以下罰鍰。
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	未經領得登記證、認可證或營業執照，而接受公寓大廈管理委員會、管理負責人或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。(第四十二條)	第五十條	勒令其停業或停止執行業務，並處新臺幣二萬元以上十萬元以下罰鍰。	勒令其停業或停止執行業務，並處新臺幣二萬元以上十萬元以下罰鍰。	勒令其停業或停止執行業務，並處新臺幣二萬元以上十萬元以下罰鍰。	勒令其停業或停止執行業務，並處新臺幣二萬元以上十萬元以下罰鍰。	勒令其停業或停止執行業務，並處新臺幣二萬元以上十萬元以下罰鍰。	勒令其停業或停止執行業務，並處新臺幣二萬元以上十萬元以下罰鍰。	勒令其停業或停止執行業務，並處新臺幣二萬元以上十萬元以下罰鍰。

備註：

- 情節重大或特殊案件，經依行政罰法第十八條規定審酌並簽奉本府核定者，得減輕或加重。
- 公寓大廈管理條例第六條、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，本府已委任本市各區公所辦理。區公所於必要時，得邀集相關單位辦理會勘。

四、臺中市公寓大廈共用部分及約定共用部分維護修繕費用補助辦法

臺中市政府 104 年 8 月 28 日府授法規字第 1040194178 號

第一條 本辦法依公寓大廈管理條例第十條第三項規定訂定之。

第二條 本辦法之主管機關為臺中市政府都市發展局（以下簡稱都發局）。

第三條 本辦法所稱共用部分及約定共用部分維護修繕費用（以下簡稱維護修繕費用），指共用部分、約定共用部分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費用。

第四條 本辦法補助對象為領有建築物使用執照滿七年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，並向大廈所在之區公所報備有案之公寓大廈。

第五條 申請維護修繕費用補助應由公寓大廈管理委員會或管理負責人填具申請書，並檢附下列文件向都發局提出：

- 一、公寓大廈管理組織報備證明文件影本。
- 二、區分所有權人會議或管理委員會會議紀錄影本。
- 三、建築物使用執照影本。
- 四、公寓大廈之共用部分、約定共用部分維護修繕成果：施工前照

片、

完工照片及管理委員會或管理負責人支付費用發票或收據之正本。

五、管理委員會或管理負責人金融機構存摺封面（戶名及帳號）影本。

六、其他相關證明文件。

前項申請應於申請補助項目完成後四年內提出。

第六條 每一公寓大廈維護修繕費用最高補助金額為維護修繕費之二分之一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。

同一公寓大廈每四年以補助一次為限。

第七條 都發局為審查維護修繕費用之補助得設審查小組，其設置要點由都發局另定之。

第八條 維護修繕費用補助之方式、受理申請期間及受補助優先順序由都發局

公告之。

第九條 本辦法所需經費由都發局視財源編列預算辦理，無經費時，得不予補助。

第十條 本辦法所需之書表格式，由都發局另定之。

第十一條 本辦法自發布日施行。

五、臺中市政府都市發展局違規廣告物優先查處原則

臺中市政府都市發展局 104 年 6 月 25 日中市都廣字第 1040101219 號

一、臺中市政府都市發展局（以下簡稱都發局）為實施建築管理，以維護公共安全、公共交通、增進市容觀瞻及有效執行違規廣告物之處理，特訂定本原則。

二、下列各款所列之違規廣告物優先依法查處，其餘違規廣告物拍照列管依序查處：

（一）位於下列地區之違規廣告物：

1. 需辦理都市設計審議之地區。
2. 都發局曾辦理街區整頓或統一市招路段，廣告物不符合本市招牌廣告及樹立廣告設置辦法規定者。
3. 配合本府重大政策或排定重要路段、成立專案而訂定查處原則之地區。
4. 其他法令禁止設置廣告物之地區。

（二）達應申請雜項執照規模之招牌廣告或樹立廣告，未經許可擅自設置，或已取得許可證擅自變更廣告規格尺寸。

（三）廣告物有下列危害公共安全顧慮之情事者：

1. 廣告物掉落，包含因災害掉落。
2. 廣告物傾頹朽壞、傾倒或搖晃等，經都發局認定有危害公共安全且有即時處置之必要。
3. 封閉、堵塞或妨害其他依建築技術規則規定設置之開口。
4. 竹架或鋼管鷹架廣告物。
5. 經都發局會同消防局會勘認定有影響消防救災。

（四）廣告物有下列妨害市容景觀或公共交通顧慮者：

1. 已停止使用或廢棄之廣告物，其結構、面板有部分毀損或燈管外露。
2. 使用閃爍式燈光不符合本市招牌廣告及樹立廣告設置辦法規定或經交通局會同都發局會勘認定有妨害交通安全之虞者。
3. 位於車道上方者，突出牆面超出三公尺且設置高度低於四點六公尺。
4. 經都發局會同交通局會勘認定有影響公共交通。

- (五) 違反公寓大廈管理條例第八條第一項規定，經管理負責人或管理委員會報請本局處理。
- (六) 廣告物文字圖案經目的事業主管機關認定有妨礙公共秩序或善良風俗習慣。

六、公告訂定本市既存違章建築之劃分日期為民國 100 年 4 月 20 日

正 本

檔 號：

保存年限：

臺中市政府都市發展局 公告

發文日期：中華民國101年11月30日
發文字號：中市都廣字第10101735031號
附件：



主旨：公告訂定本市既存違章建築之劃分日期為民國100年4月20日
依據：違章建築處理辦法第11條之1規定訂定之。

局長何肇喜

七、臺中市建築基地開放空間管理維護要點

臺中市政府都市發展局 105 年 5 月 23 日府授都管字第 1050109043 號

- 一、臺中市政府為使建築基地之開放空間確實開放提供公眾自由通行或休憩，及增進市民使用權益，特訂定本要點。
- 二、本要點主管機關為臺中市政府都市發展局(以下簡稱都發局)。
- 三、本要點所稱開放空間係指依八十五年六月二十六日未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法及九十二年三月二十日實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法廢止前所納管之開放空間與建築技術規則建築設計施工篇第二百八十三條規定之開放空間定義。
- 四、開放空間興闢完竣，起造人申請使用執照時，應檢送竣工圖說及現況照片以憑勘驗，照片拍攝角度及張數以能表示開放空間全貌為準。
- 五、辦理建造執照時，起造人應檢附開放空間管理維護執行計畫書(以下簡稱執行計畫書)，本要點生效前，已領得建造執照但未領得使用執照者，應於辦理變更建造執照時併同檢附，未變更建造執照者，應併同於申請使用執照時檢附。
- 六、執行計畫書應載明下列事項：
 - (一) 管理人姓名、職業、住址、身分證號碼
 - (二) 開放空間設施及其管理維護事項。
 - (三) 管理維護方式。
 - (四) 其他管理維護執行有關事項。
- 七、開放空間所有權人、使用人、管理委員會或管理負責人等應遵守執行計畫書。
- 八、開放空間屬公寓大廈者，應將執行計畫書列入公寓大廈管理規約草約；非屬公寓大廈建築物及公共開放空間所有權人，如將其房屋出售(典)贈與、繼承而移轉或出租時，應將執行計畫書列入契約。
- 九、起造人於公寓大廈管理委員會正式成立或推選管理負責人後，應將執行計畫書移交公寓大廈管理委員會或管理負責人接管，並列入公共設施移交項目。
- 十、都發局對於已核發使用執照之開放空間，應予列管並不定期實施抽查，視違規情形依相關法令規定辦理，其處理流程如附表。
- 十一、開放空間內於一百零三年十二月二十五日前已存在或既有設施，如符合下

列規定，且不佔用他人或公有或公共產權，並無影響公共安全、公共衛生、公共交通者，都發局得拍照列管，除違章建築管理辦法或其他法令已有規定者依其規定處理外，免依第十點附表規定查處：

(一)沿街步道式開放空間全線留設寬度一點五公尺以上連接供通行使用者。

(二)廣場式開放空間，包括有頂蓋及無頂蓋部分，應至少於每日上午九時至下午七時開放供公眾通行、休憩使用，開放之進出口開口寬度應至少留設二點五公尺以上。

前項已存在之既有設施應由所有權人、使用人、管理委員會或管理負責人舉證。

附表：臺中市建築基地開放空間違規處理流程

	項目	處理流程
1	增設柵欄式圍籬有封閉開放空間致阻礙公眾進出者	固定式屬違章建築部分：由都發局依違章建築處理辦法處理，且不得分期分區緩拆。 固定式非屬違章建築或移動式部分：由都發局通知所有權人、使用人、管理委員會或管理負責人依限恢復原狀，逾期未恢復原狀者，依建築法第七十三條規定辦理。
2	增設喬木灌木樹叢有封閉開放空間致阻礙公眾進出者	由都發局通知所有權人、使用人、管理委員會或管理負責人依限恢復原狀，逾期未恢復原狀者，依建築法第七十三條規定辦理。但依政府機關規定鼓勵綠美化者，不在此限。
3	開放空間告示牌	若有破損、被遮掩或移除者，由都發局通知管理委員會（或管理負責人）依限恢復原狀，屆期未恢復原狀者，依建築法第七十三條規定辦理。
4	違章建築行為	由都發局依違章建築處理辦法處理。
5	保全阻擋行為	警衛或保全人員蓄意攔阻民眾使用開放空間者，由都發局通知管理委員會（或管理負責人）改善。
6	其他有妨害公共安全、公共衛生、公共交通等違規使用行為	上列項目以外之違規使用者，由都發局通知所有權人、使用人、管理委員會或管理負責人依限恢復原狀，逾期未恢復原狀者，依公寓大廈管理條例第四十九條或建築法第七十三條規定處理。

八、有關公寓大廈管理服務人員執行建築物維護管理函

副 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺中市政府都市發展局 函

地址：403臺中市西區民權路99號
承辦人：洪堯銘
電話：(04)22289111*64601
電子信箱：whatwecall@taichung.gov.tw

受文者：本局住宅管理科

發文日期：中華民國106年5月2日

發文字號：中市都住字第1060064787號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關公寓大廈管理服務人員執行建築物管理維護事務，除由區分所有權人或住戶自行管理執行管理維護事務，且非以此為業者，無論任何職稱應先取得中央主管機關核發認可證始得擔任，請貴公所協助向所轄公寓大廈管理委員會宣導周知，請查照。

說明：

- 一、依公寓大廈管理條例相關規定辦理。
- 二、查目前公寓大廈委任或僱傭管理服務人員執行管理維護事務，包含「公寓大廈管理維護公司派任之管理服務人員」、「自聘管理服務人員」及「區分所有權人或住戶擔任管理服務人員」等三種於社區執行管理維護事務。無論委任或僱傭物業經理人、社區總幹事、社區經理人、社區主任、社區秘書、社區管理員、行政主任、行政秘書...等職稱，倘該員於社區執行建築物管理維護事務，皆應先取得中央主管機關核發認可證始得擔任，除非由區分所有權人或住戶自行管理執行管理維護事務且非以此為業者，方不以取得中央主管機關核發之認可證為必要。
- 三、公寓大廈管理條例相關規定臚列如下供參考：
 - (一)第3條第11款：「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。」。
 - (二)第41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。」。

(三)第42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。」。

(四)第43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。…」。

(五)第50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42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4萬元以上20萬元以下罰鍰；其拒不遵從者，得按次連續處罰。」。

9、副本抄送公寓大廈相關公(工)會，請轉知所屬會員於服務之公寓大廈協助宣導。

：臺中市各區公所

：台中市公寓大廈管理服務職業工會、中華民國公寓大廈管理服務職業總工會、台中市公寓大廈管理維護服務商業同業公會、台中市保全商業同業公會、社團法人中華民國專業教育培訓學會、本局住宅管理科

局長 王俊傑

本案依分層負責規定授權主管科長執行

五、公寓大廈管理條例解釋令及判決

公寓大廈管理條例

105 年 11 月 16 日總統華總一義字第 10500140111 號令修

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。

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。

- 一、公寓大廈區分所有權人會議之召集程序或決議方法，有違反法令或章程之情事時，該決議之效力究係當然無效？抑或僅得訴請法院撤銷？
- 二、前開有瑕疵之決議如非當然無效，而僅得訴請法院撤銷，應以何人為撤銷訴訟之被告？

92.11.26 臺灣高等法院暨所屬法院法律座談會民事類提案第 1 號

討論意見：

法律問題（一）部分：

甲說：無效說。

公寓大廈管理條例未規定之事項，適用其他法令之規定，公寓大廈管理條例第一條第二項定有明文，是該條例就區分所有權人會議之召集程序或決議方法，違反法令或章程時之效力既未規定，自應依民法第七十一條之規定，認為無效。（參照臺灣臺中地方法院九十一年度豐小字第四八一號判決。）

乙說：得撤銷說。

- （一）公寓大廈管理條例就區分所有權人會議之召集程序或決議方法，有違反法令或章程之決議效力為何？固未規定，惟參諸召集公寓大廈區分所有權人會議之人，多非法律專家，對召集程序或決議方法是否合於法令或章程，未必熟悉，如認召集程序或決議方法一有違反法令或章程之情事，即概認為無效，徒增糾紛，對於公寓大廈之區分所有權人未必有利，當非立法本意，此應屬法律漏洞，須類推適用其他規定填補之。
- （二）民法第五十六條第一項規定：「總會之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，社員得於決議後三個月內請求法院撤銷其決議，但出席社員，對於召集程序或決議方法，未當場表示異議者不在此限」，此賦予當場表示異議之社員向法院提起撤銷訴訟之訴權，已充分平衡決議之安定性與社員異議之權利，而觀諸區分所有權人會議之性質與民法社團均屬人的結合，有其相似性，在民主精神與法人自治之基礎下，自應類推適用民法前開關於社團總會決議之規定，僅得由未喪失異議權之區分所有權人於決議後三個月內訴請法院撤銷。（學者溫豐文著論區分所有權人會議，法令月刊第四十六卷第十一期，第十一頁贊同此說。）

法律問題（二）部分：

甲說：應以區分所有權人會議為被告。

公寓大廈管理條例第三十五條第一項雖規定，管理委員會有當事人能力，但應僅限於依公寓大廈管理條例第三十四條所授予管理委員會之職務權限

者，亦即就公寓大廈之管理事項，管理委員會始有當事人能力，撤銷訴訟並非上開條例所授予之權限，亦即非大廈之管理事項，管理委員會應無此權限，而無當事人能力，自亦非適格之當事人。而民法第五十六條第一項前段係規定：「總會之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，社員得於決議後三個月內請求法院撤銷其決議」，此形成之訴之正當當事人，應以社員為原告，而以社團為被告，是區分所有權人會議決議之撤銷訴訟，應以區分所有權人會議為被告。

乙說：應以全體區分所有權人為被告。

管理委員會固非適格之當事人，惟區分所有權人會議乃臨時性機關並無獨立法人格，亦未設有代表人或管理人，並非民事訴訟法第四十條第三項之非法人團體，應無當事人能力，自僅得以全體區分所有權人為被告，始為適法。

丙說：應以管理委員會為被告：

- (一) 區分所有權人會議乃臨時性機關並無獨立法人格，亦未設有代表人或管理人，並非民事訴訟法第四十條第三項之非法人團體，應無當事人能力；又倘須以全體區分所有權人為被告，因公寓大廈之區分所有權人動輒數十人，甚或數百人，此於審判實務將生重大困擾，亦無實益。（臺灣臺中地方法院九十年中簡字第二二五一號判決，認為以管理委員會為被告，係當事人不適格）
- (二) 就特定訴訟得以自己名義為原告或被告之資格，因而得受本案判決者，謂之當事人適格，或稱為正當當事人；雖非法律關係之主體，如就該為訴訟標的之法律關係有管理權、處分權者，依通說，其當事人即為適格，故當事人適格不應堅持機械性觀點，而應求諸於解決紛爭之實效。依公寓大廈管理條例第三十四條第一項第七款之規定，區分所有權人會議決議事項之執行既屬管理委員會之權限，在會議決議是否有瑕疵發生爭執時，以管理委員會作為撤銷訴訟之被告，應未逾越其權限範圍，並可簡化訴訟流程，合乎訴訟經濟原則。

初步研討結果：

- (一) 擬採乙說。
- (二) 擬採丙說。

審查意見：

- (一) 第一、二號提案合併討論。
- (二) 問題（一）部分採得撤銷說：理由詳第二號提案乙說理由。
問題（二）部分採丙說。

研討結果：

- (一) 第一、二號提案合併討論。
- (二) 問題（一）部分，經付表決結果：實到五十九人，

採甲說五票，

採乙說四十九票。

問題（二）部分，照審查意見通過。

法律問題：公寓大廈管理委員會A向積欠管理費之區分所有權人B訴請給付管理費，B抗辯區分所有權人會議雖決議通過住戶規約約定收取管理費標準，惟該區分所有權人會議之出席數不足公寓大廈管理條例第三十一條所規定之「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」，所為決議無效。其抗辯有無理由？

92.11.26 臺灣高等法院暨所屬法院 92 年法律座談會民事類提案第 2 號

討論意見：

甲說：區分所有權人會議決議關於規約之訂定事項，既有法定之高額出席數、表決數，無非尋求區分所有權人之絕大多數同意，以維繫全體住戶之共同利益，並達決議之有效執行，故未符法定出席數之會議，依法不得作成決議，倘違法而為決議，依民法第七十一條之意旨，認屬當然無效（台灣高等法院八十九年度上字第九五一號判決意旨參照）。況該條例第三十一條規定應經特別決議者尚包括公寓大廈之重大修繕或改良、公寓大廈有第十三條第二款或第三款情形之一須重建、住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓等事由，凡此均與全體住戶有重大利害關係，如採乙說，將使該條例鉅細靡遺定有出席數及表決數之法條成為具文。況我國民情喜在各處置產，區分所有權人未實際居住區分所有建物乃屬常情，故難期待區分所有權人得在三個月內之除斥期間獲知違法決議，即時請求撤銷，如採乙說，將使管理委員會流於少數人所把持操縱，有悖於公寓大廈管理條例加強公寓大廈之管理維護之意旨。故本件B之抗辯為有理由。

乙說：公寓大廈之區分所有權人會議，主要係為區分所有建物內各區分所有權人之利害關係事項所召開，其決議之性質係多數區分所有權人平行意思表示趨於一致之行為而發生一定私法上之效力，與民法總則篇社團法人為規範社員相互權利義務關係而召開之總會決議相當。公寓大廈管理條例就違反該條例第三十一條規定之法律效果既未加以規定，徵諸同條例第一條第二項「本條例未規定者，適用其他法令之規定」之意旨，自得類推適用民法第五十六條關於社團總會之召集程序或決議方法違反法令或章程時，社員得於決議後三個月內請求法院撤銷其決議之規定，本件B之抗辯事由雖屬實在，惟該制定收取管理費之規約決議在未經撤銷前，仍屬有效（台灣高等法院九十年上字第七七八號判決意旨參照）。是B之抗辯為無理由。

初步研討結果：採甲說。

審查意見：

(一) 第一、二號提案合併討論。

(二) 採乙說。

研討結果：照審查意見通過。

關於 00 縣政府函為公寓大廈管理委員會改選管理委員時，採用舉手方式進行表決，是否合法乙案

86.3.12 台內營字第 8602019 號

按管理委員會之組織及選任應於規約中定之，另本公寓大廈管理條例未規定者，適用其他法令之規定，公寓大廈管理條例第二十七條及第一條第二項業有明定（附件）。是本案所提選任管理委員之表決方式，前揭條例並無限制規定，其選任方式應依規約，規約未規定時，得參照會議規範規定辦理。

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。

1. 區分所有權人：公寓大廈（區分所有建築物）的所有權人，其建築物所有權包括專有部分與共用部分，並共有其基地的權利。

2. 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。

(1)區分所有權人

- 是當然的住戶

(2)「經區分所有權人同意而為專有部分之使用者」的住戶，須符合下列三個要件

- 1.區分所有權人同意者（如同住、租賃、借用）
- 2.專有部分
- 3.使用者
- 若上述有任一要件不符時，則喪失住戶之資格

(3)取得停車空間建築物所有權者

- 僅有車位所有權，不具區分所有權人資格者。

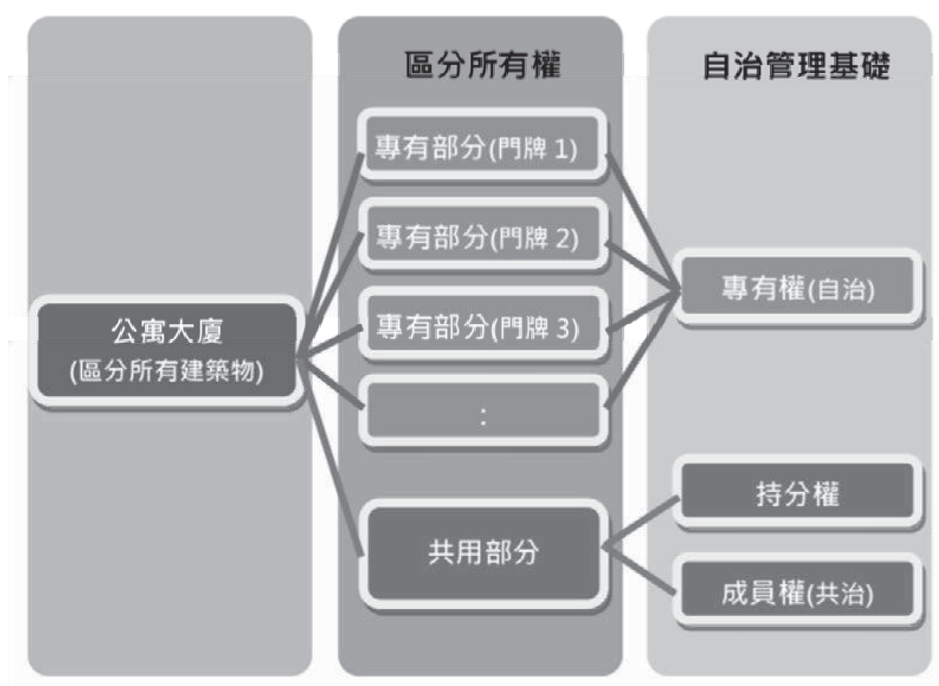
3. 無權占有者：區分所有權人不同意，卻為專有部分的使用者。只有住戶的義務，但沒有住戶的權利【第 24 條】。如房屋遭法拍而屋主拒不遷離，或租約到期卻不願搬離者。

關於公寓大廈內設立之公司行號負責人或員工是否為「住戶」之疑義乙案

內政部 95.1.24 內授營建管字第 0950800434 號函

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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 3 條第 8 款所明文規定，故來函所述設立於公寓大廈內之公司行號，係向區分所有權人承租使用該專有部分，該公司行號之負責人或員工，應屬經區分所有權人同意而為專有部分之使用者，應為住戶，其住戶之權利義務當依本條例相關規定辦理。

第二章 住戶之權利義務



資料來源：營建署

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。

區分所有建物與基地所有權或地上權之權利人為同一人者，其建物或基地所有權、地上權移轉時應受上開條例（公寓大廈管理條例第四條）禁止規定之限制

89.3.24 台上字第 697 號最高法院民事裁判

按區分所有建物之專有部分不得與其所屬建築物共同使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，公寓大廈管理條例第四條第二項定有明文。故如已登記之區分所有建物與基地所有權或地上權之權利人為同一人者，其建物或基地所有權、地上權移轉時應受上開條例禁止規定之限制。

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之應有部分分離而為移轉

89.2.23 台上字第 666 號最高法院民事裁判

共有人因共有物分割之方法不能協議決定，而提起請求分割共有物之訴，法院固得依民法第八百二十四條第二項規定，以原物分配於各共有人，或變賣共有物，以價金分配於各共有人。惟共有人請求分割之共有物，倘係公寓大廈之專有部分，而無法以原物分配於各共有人，須採變賣共有物以價金分配於各共有人之方法分割，因依公寓大廈管理條例第四條第二項規定，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之應有部分分離而為移轉，共有人自應請求就該專有部分與其所屬建築物共之一請求分割。

關於公寓大廈管理條例施行前之建築物停車空間已依當時法令辦理產權登記並領有所有權狀，得否適用該條例第四條之規定案

內政部 87.12.16 台內營字第 8773498 號函

按專有部分指公寓大廈之全部或一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者；共同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。為公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第三條第三款、第四款所明文。另本條例第四十五條（修正後第五十八條）第二項將法定空地、法定停車空間及法定防空避難設備列舉包含為共同部分。惟本條例並未對該三項列舉事項包含為共用部分之規定訂定過渡條款，是本條例施行前停車空間依當時法令辦理產權登記並領有所有權狀，且經認定具有使用上之獨立性，自得依第三條第三款定義視為專有部分。經認定為專有部分之停車空間，不受第四十五條（修正後第五十八條）例示為共用部分範圍之限制，其利用應依第五條規定辦理，應無繳交租金及臨時清潔費之義務。

關於公寓大廈約定專用部分經區分所有權人會議決議同意變更用途，在不牴觸都市計畫法及建築法等法令規定時，是否准予變更使用執照用途乙案

內政部 85.8.7 台內營字第 8504689 號函

按公寓大廈約定專用部分，係指公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，其如經區分所有權人會議決議且不抵觸都市計畫法、區域計畫法及建築法等法令規定時，前揭條例尚無不得依法申請變更使用之規定。至其申請變更使用時，應依照建築法有關規定辦理。

關於公寓大廈專有部分之使用疑義乙案

內政部 85.5.25 台內營字第 8572695 號函

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。又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，公寓大廈管理條例第四條第一項及第十五條第一項業有明定，公寓大廈專有部分之使用自應依照前揭規定辦理。另依前開條例第三條第十二款規定，規約係指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，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。

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為。

公告本市騎樓、緣石人行道得停放機車、自行車之停車處所及停車規定，自 104 年 12 月 1 日起生效

臺中市政府 104.11.30 府授交工字第 10402622901 號

本市騎樓、緣石人行道，除設有禁止（臨時）停車標誌或標線者外，自公告日起得依停車處所及停車規定，停放機車、自行車。

一、停車處所：

- （一）寬度在三公尺以上騎樓。
- （二）寬度在三公尺以上緣石人行道。

二、停車規定：

- （一）需留設行人、機車或自行車進出之空間。
- （二）停車方式應垂直於道路方向。
- （三）無障礙坡道應保留三公尺迴旋進出空間。

日租型套房之認定

交通部 99 年 12 月 29 日交路字第 0990012444 號

發展觀光條例第二條第八款及旅館業管理規則第二條規定：「旅館業指觀光旅館業以外，對旅客提供住宿、休息及其他經中央主管機關核定相關業務之營利

事業。」除合法經營之觀光旅館業及民宿以外，其以不動產租賃方式經營，提供旅遊、商務、出差等不特定人有日或週之住宿或休息事實而收取費用營業者，核屬旅館業務之營業行為，應依法取得旅館業登記證，始得經營。

關於公寓大廈騎樓為專有部分或共用部分之疑義乙案

內政部營建署 95.9.15 營署建管字第 0950046616 號

- 一、有關「騎樓」並未列入條例第 7 條列舉款項中，故其於建造執照申請時所檢附之詳細圖說，究應標示為「共用部分」或「專有部分」法無限制，於不影響公共通行之機能下，騎樓於建造執照圖說上區分所有之劃設，除連通市外通路或門廳部分須註明共用部分外，其餘部分得依慣例辦理。
- 二、另「按建築物設置騎樓係供公眾通行之用，建築技術規則設計施工編第 57 條第 2 款已有明定，不得裝設任何台階或阻礙物。騎樓地設置鐵捲門阻礙騎樓通暢，妨礙公共交通，除得依『道路交通管理處罰條例』處理外，亦可以依違章建築處理辦法之規定辦理。」。

有關公寓大廈管理條例第 5 條所稱「違反區分所有權人共同利益之行為」之認定標準是否應依區分所有權人會議決議之執行疑義乙案

內政部 94.6.22 內授營建管字第 0940084181 號函

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，於規約規定或依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」，非僅得以規約約定及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。

擅自設置夾層，不能謂無妨害建築物之正常使用

90.11.9 判字第 2084 號最高法院裁判

公寓大廈之住戶即區分所有權人利用其專有部分，不得有妨害建築物之正常使用之行為，為首開法條所規定。所謂妨害建築物之正常使用係指未依建築物建造設計之原意及一般社會經驗之使用方式而為使用而言。本件系爭公寓大廈原告區分所有權中專有部分室內於原建造設計時並無夾層之設置，原告應依無夾層之原有設計空間為「正常使用」，始符合該房屋建造設計之原意及一般社會經驗之使用方式。乃原告竟擅自設置夾層，其所為之利用，即不能謂無妨害建築物之正常使用。被告本主管機關之職責，對原告科處罰鍰四萬元，揆諸首開說明，並無違誤。至於原告主張各節，經查公寓大廈管理條例第五條立法意旨，乃在於保障公寓大廈之正常使用，與建築法規對於違建方面之規範係保護

建物正常建造，並不相同。原告在其公寓大廈室內設置夾層，在建築法規方面之處理，並不排除公寓大廈管理條例對於違法使用之處罰，二者不可混而為一。

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，必須進入或使用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。

有關公寓大廈管理條例第六條第一項第四款疑義乙案

內政部營建署 93.5.19 台內營字第 093008396 號

- 一、按「建築物室內裝修應遵守左列規定：一、供公眾使用建築物之室內裝修應申請審查許可，非供公眾使用建築物，經內政部認定有必要時，亦同。但中央主管機關得授權建築師公會或其他相關專業技術團體審查。」、「供公眾使用建築物或經內政部認定之非供公眾使用建築物之室內裝修，建築物起造人、所有權人或使用人應向直轄市、縣（市）主管建築機關審查機構申請審核圖說，審查合格並領得直轄市、縣（市）主管建築機關發給之許可文件後，始得施工。」分為建築法第七十七條之二第一項第一款、建築物室內裝修管理辦法第十九條第一項所明定。又依訂定「供公眾使用建築物之範圍」第二點規定，「六樓以上之集合住宅（公寓）」係屬實施都市計畫地區供公眾使用建築物範圍列舉事項。其申請室內裝修審核時，應檢附相關圖說文件，前開管理辦法第二十條亦有明定。經查前開規定，尚無住戶向直轄市、縣（市）主管機關申請該專有部分建築物室內裝修應先經管理委員會同意之規定。

二、為使住戶對專有部分、約定專用部分之維護、修繕或設置管線，仍必須使用共同部分，故九十二年十二月三十一日修正公布後公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）於第六條第一項增訂第四款規定，明定住戶於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，可能使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之，與向直轄市、縣（市）主管機關申請建築物室內裝修許可，係屬二事。另依本條例第二十三條規定，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，有關公寓大廈室內裝修之管理自得於規約訂定。

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。

屋頂平台為大樓建築之一部分，為建築物之存在及安全所必要而成為大樓之構成部分，並非獨立之物，自非屬於從物

93.3.2.5 台上字第 576 號最高法院民事裁判

非主物之成分，常助主物之效用，而同屬於一人者，為從物。民法第六十八條定有明文。從物既非主物之成分，自為獨立之物。故主物與從物乃獨立二物的相對關係。查系爭屋頂平台為大樓建築之一部分，為建築物之存在及安全所必要而成為大樓之構成部分，並非獨立之物，自非屬於從物。上訴人以該屋頂平台為從物，被上訴人對從物部分所為解除契約之效力不及於主物之辯解，自有誤會。

有關函為敷設於建築物之電氣、煤氣、給水、排水等設備，住戶擅自變更上開管線，適用「公寓大廈管理條例」規定疑義乙案

內政部 92.1.7 台內營字第 0910085686 號函

按建築法第十條規定，本法所稱建築物設備為敷設於建築物之電氣、煤氣、給水、排水、空氣調節、昇降、消防、防空避難及污物處理等設備。復按公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第七條規定，「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。」。本案函詢敷設於建築物之電器、煤氣、給水、排水等管線設備，係為供所有住戶共同使用，雖有部分管線設備位於專有部分，惟區分所有權人室內裝修時，於其專有部分內變更修改上開管線乙節，依前開規定，敷設於建築物屬共用部分之電氣、煤氣、給水、排水等，係屬有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分之建築物設備，雖有部分管線設備位於專有部分，依前揭條例第七條第五款規定不得為約定專用部分。另按本條例第九條第二項、第三項規定，住戶對於共用部分之使用除另有約定者從其約定外，應依其設置目的及通常使用方法為之。但所約定事項，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。依本條例第三十九條第一項第二款規定，如住戶違反第九條第二項關於公寓大廈變更使用之限制，經制止而無效者，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。

公寓大廈頂樓住戶，未經其他他戶同意，擅自在頂樓平台加蓋違建房屋使用，但留有供其他住戶進出頂樓平台之通道及空間，可否構成竊佔罪？

85.2.13 法務部(85)法檢（二）字第 0376 號

討論意見：

甲說：頂樓住戶在頂樓平台加蓋違建房屋，須有完全排他性之犯行，如：於其他住戶通往頂樓平台之樓梯間，加裝鐵門、鐵鎖排除他人進出，始足以成立竊佔罪。本題因尚留有供其他住戶進出頂樓平台之通道及空間，並無上述完全排他性之犯行，應不構成竊佔罪。

乙說：頂樓住戶未經其他住戶同意，擅自在頂樓平台加蓋違建房屋，足見其未依法令及依善良之維護管理使用，自有竊佔意圖及犯行，應成立竊佔罪。

審查意見：採乙說。

研討結果：採乙說。

法務部檢察司研究意見：同意座談會研討結果，採乙說。

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。

公寓大廈有十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施。防墜設施設置後，設置理由消失且不符前項限制者，區分所有權人應予改善或回復原狀。

住戶違反第一項規定，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。

關於建築物外牆之定義及公寓大廈外牆面使用之疑義乙案

內政部營建署 99.06.14 營署建管字第 0990036588 號函

- 一、按「外牆依建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 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，又按「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。」為公寓大廈管理條例第 56 條第 1 項所明定，故有關公寓大廈外牆之定義及其屬專有部分或共用部分之認定，依上開條文規定及函釋說明辦理。
- 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。」為條例第 8 條第 1 項、第 2 項所明定，故有關公寓大廈外牆面之使用，如規約有規定或區分所有權人會議已有決議，且向直轄市、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。

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 號函

- 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設置廣告物之疑義乙案

內政部營建署 94.3.21 營署建管字第 0940011638 號

按外牆係指建築物外圍之牆壁，為建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 22 款所明定，又查同編第 57 條第 1 款有關騎樓寬度之計量規定，係自道路境界線至建築物地面層外牆面。本案所述之騎樓內側牆面，若為上開計量騎樓寬度之建築物地面層外牆面者，即屬前開所稱之外牆。

有關函詢公寓大廈管理條例第八條第一項疑義乙案

內政部 93.3.18 台內營字第 0930082552 號函

按公寓大廈管理條例第八條第一項規定，「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」外，自無需經區分所有權人會議之同意。

有關集合住宅住戶擅自將客廳與陽台間之 RC 牆拆除，並於陽台裝設窗戶，是否有公寓大廈管理條例第八條所規定變更公寓大廈外牆面之情事宜疑義再請釋示乙案

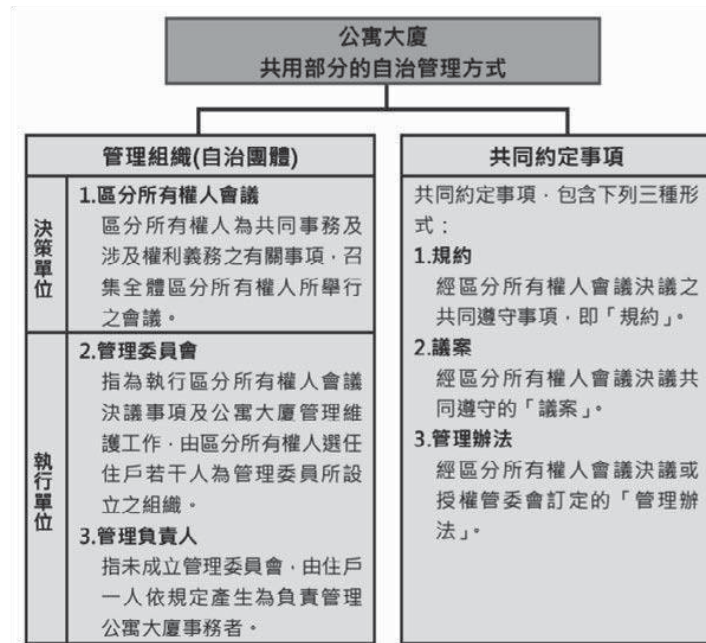
內政部營建署 90.11.6 營署建管字第 929159 號函
有關函為集合住宅住戶擅自將客廳與陽台間之 RC 牆拆除，並於陽台裝設窗戶，是否有公寓大廈管理條例第八條所規定變更公寓大廈外牆面之情事宜疑義乙節，前經本部九十年九月二十七日台九十內營字第九〇八五五六七號函復貴府在案（諒達），有關為針對二樓以上住戶擅自將客廳與陽台間之 RC 牆拆除，並於陽台裝設窗戶，是否有公寓大廈管理條例第八條所規定變更公寓大廈外牆面之情事，本部前開函文說明二：「…另按公寓大廈一樓外牆鐵捲門內側，加設玻璃門窗，如該門窗係位於專有部分範圍內，且未有妨害或變更或破壞主要構造，應非屬前開條例第八條規定之變更外牆面行為，…」，是否比照適用前開爭議範圍，再請釋示乙節，經查本部九十年十月二日台九十內營字第九〇一〇〇八七號函（如附件）說明二以：「有關本部八十四年七日台（八四）內營字第八四〇三六六〇號函釋部分：本部前揭函…，前述適用範圍自亦包括公寓大廈建築物；惟按『公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及防空避難室，非依法令規定並經區分所有權人會議之決議，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物或其他類似之行為』、『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』分別為公寓大廈管理條例第八條、第十五條之規定，是如非屬公寓大廈之建築物自不適用，如屬公寓大廈則其改變外牆構造、顏色等之行為，應依法令規定並經區分所有權人會議之決議，…」。是本案因屬事實認定，請依上開函釋查明，妥為處理。

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。



資料來源：營建署

關於大型重型機車得否進入建築物附設停車空間停放疑義乙案

內政部營建署函 99.12.15 營署建管字第 0992923686 號函

關於建築物原核准之停車空間，如停放機車等，其管理事宜，本署業以 93 年 10 月 28 日營署建管字第 0932917542 號函（附件一）示在案。至於現行建築技術規則對於大型重型機車並無相關規範。又按交通部 97 年 2 月 5 日交路字第 0970001214 號函（附件二）說明二略以：「（一）『汽缸總排氣量 250CC 以上、未滿 550CC 之大型重型機車』於路外停車場停車，仍應停放於機車停車位。（二）『汽缸總排氣量 550CC 以上之大型重型機車』於路外停車場停車，得停放於小型車停車位；…」，故汽缸總排氣量 550CC 以上之大型重型機車得單獨停放於建築物附設停車空間之汽車停車位，惟公寓大廈停車空間之管理使用事宜，倘規約或區分所有權人會議之決議另有規定者，從其規定。

汽車停車位停放機車乙案

97.2.15 臺中高等行政法院 96 年度簡字第 00401 號判決（節錄）

一、緣原告係○○縣○○市○○街○○○巷○○號大○椰城公寓大廈（以下簡稱大○大廈）之住戶，因原告於該大廈地下二樓編號 07 號停車位停放機車，經參加人通知原告改善無效後，參加人乃函請被告依規定處理。案經被告以 95 年 7 月 31 日府工使字第 0950207742 號函通知原告於文到後立即改善遵守，否則將依公寓大廈管理條例第 49 條規定及違反住戶規約第 2 條第 6 項規定處予罰鍰。嗣因原告並未如期改善，參加人再以 96 年 2 月

16 日大○椰城 96 年函字第 001 號函請被告依規定處理。被告乃依據公寓大廈管理條例第 49 條規定，以 96 年 2 月 16 日府工使字第 0960046128 號函檢送同文號裁處書處原告新臺幣（下同）4 萬元罰鍰。原告不服，向內政部提起訴願，遭決定駁回，遂提起本件行政訴訟。

- 二、內政部營建署 93 年 10 月 28 日營署建管字第 0932917542 號函示略以：「…有關公寓大廈停車空間之管理使用事宜，在不違反相關法令規定下，得以規約或區分所有權人會議決議定之，各區分所有權人自當共同遵守，…。」又查 00 社區規約第 2 條規定：「…四、停車空間應依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書使用其約定專用部分。…。六、共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放，其相關管理規範依區分所有權人會議為之。供作汽車停放之汽車停車位，不得放置機車或汽機車戶互為交互使用停放，必須為使用目的專位專用，如有違反規定授權管理委員會將違規之車輛拍照存證累計 3 次後函送相關單位處理。…」。
- 三、被告及內政部指稱原告違反公寓大廈管理條例之規定：「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。」但依據台中縣工務局使用執照，地下室為防空避難室及停車空間，並沒有所謂記載機車不准停放停車格裡，而且根據公寓大廈管理條例第 33 條第 3 款及第 56 條，說明地下室停車位為約定專用部分，於建設公司售予該停車位車主自行使用，承受人簽署同意書後，在區分所有權人訂定規約之前，視為規約，而區分所有權人任何決議都須經使用該區分所有權人同意或違反公共利益經法院判決確立，否則無效。
- 四、系爭停車位既係原告向建商買受之停車位，即屬原告之專有部分，原告就其買受之停車位停放機車，並非存放其他物品，亦未占用公共設施部分，即未違反停車空間與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書使用其約定專用部分。參閱 00 管理委員會不得訂定規約限制所有權人對專有部分之正常使用。從而，00 管理委員會訂定之社區規約第 2 條第 6 款規定：「共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放，其相關管理規範依區分所有權人會議為之。供作汽車停放之汽車停車位，不得放置機車或汽機車戶互為交互使用停放，必須為使用目的專位專用，如有違反規定授權管理委員會將違規之車輛拍照存證累計 3 次後函送相關單位處理，…。」於法不合，被告依據上開規約，認原告違反公寓大廈管理條例之規定，據以處分原告罰鍰 4 萬元，尚有未合，訴願決定予以維持亦有未洽，原告訴請撤銷，為有理由，應予准許，爰將訴願決定及原處分均撤銷。

關於公寓大廈規約得否限制設立老人養護中心之疑義乙案

內政部營建署 96.3.19 營署建管字第 0960013284 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。」、「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。」，故依據都市計畫法及建築法等法令規定，該公寓大廈坐落之土地使用分區及建築物之用途，得設立老人養護中心時，自不得以公寓大廈規約另予限制。又按「目前建築法、都市計畫法、公寓大廈管理條例與公寓大廈規約範本等之內容，並無侵犯人民基本權利，或禁止社福、身障、愛滋團體或機構等入駐社區之規定。……對於各公寓大廈或社區訂定之規約，仍不能抵觸憲法、法律之規定，其抵觸者無效。」本部業以 95 年 11 月 24 日內授營建管字第 0950807183 號函檢送會議紀錄結論在案。
- 二、另按條例第 9 條第 1 項至第 3 項規定，「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。」，故住戶對於共用部分之使用，依上開條文規定辦理，至於規約訂定之內容，如涉私權爭執，宜循司法途徑解決。

有關違反公寓大廈管理條例第 9 條第 2 項規定處罰對象之疑義乙案

內政部 95.2.14 內授營建管字第 0950800699 號

- 一、違反條例第 9 條第 2 項規定，其處罰之對象，當以違反該規定住戶之行為人為限。
- 二、對於買賣取得不動產之區分所有權人，如對其建築物原已違反條例第 9 條第 2 項規定之行為，既非行為人，除不應將其列為條例第 49 條規定課處罰鍰之對象外，得依同條規定令其負「限期改善」之義務。

關於公寓大廈區分所有權人會議決議之規約，其決議事項較都市計畫法、建築法等法令所容許條件，採更嚴格標準者，是否「抵觸」無效乙案

內政部 87.8.10 台(87)內營字第 8772482 號

- 一、依公寓大廈管理條例第二十三條及第二十四條規定，公寓大廈全體區分所有權人基於公寓大廈區分所有權人間共同利益固得透過區分所有權人會議決

議之規約訂定方式，訂定有關公寓大廈專有部分之使用或處分（參照最高法院三十年上字第一二一號判例意旨）。惟查「權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。」民法第一百四十八條第一項定有明文；復查都市計畫地區或區域計畫地區內各使用分區之劃定及使用管制，係為考量該地區人民之公共利益所為之規劃（都市計畫法第三條、第三十二條、區域計畫法第三條及第十五條規定意旨），對各該土地所有權人而言，其依都市計畫法、區域計畫法及建築法等相關規定之容許條件下建築使用土地及建築改良物，固為法律賦予之權利，就考量該地區人民之公共利益而言，亦係以公法對於該土地所有權人所予以之限制。復查「權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的。」為最高法院七十一年臺上字第七三七號判例意旨所揭示：是以，公寓大廈規約，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。

- 二、惟查地方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；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，自宜由各該主管機關或法院參照前揭說明，本於職權就具體個案自行審酌之。

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。

關於公寓大廈內單一建號且屬單一專有部分內之中間樓層樓地板構造是否屬共用部分不得約定專用之範圍一案

內政部 104.5.19 台內營字第 1040808216 號函

按查公寓大廈管理條例已於第 3 條第 3 款、第 4 款及第 5 款明定專有部分、共用部分及約定專用部分之定義，且依第 10 條規定：「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。……」惟部分共用部分如經約定供特定區分所有權人使用，恐涉及公寓大廈之公共安全與公共交通，爰於條例第 7 條明定：「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。」樓地板之構造屬不得為約定專用部分，且其屬建築法第 8 條所稱建築物之主要構造，應無是否位於專有部分而有所區別。故本案公寓大廈內單一建號且屬單一專有部分內之中間樓層樓地板構造，應屬第 7 條第 3 款規定適用範圍。至其修繕、管理、維護或拆除、重大修繕、改良等，則需踐行條例第 10 條及第 11 條之規定。

為公寓大廈建築物於共用走道分戶牆增加開口之變更使用法令疑義乙案

內政部營建署 98.12.14 營署建管字第 0982924563 號函

按建築法第 73 條第 2 項及第 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。前項一定規模以下之免辦理變更使用執照相關規定，由直轄市、縣（市）主管建築機關定之。」；次按「…建築物之分戶牆…或其他經中央主管建築機關認定項目之變更」建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條第 6 款業有明文。是建築物之使用類組變更，要非符合直轄市、縣（市）主管建築機關所訂一定規模以下免辦理變更使用執照相關規定，應依上開建築法規定申請變更使用執照。至於建築物申辦變更使用執照，檢附之建築物權利證明文件，本部 92 年 5 月 30 日台內營字第 0920086991 號函（註）檢送會議紀錄之結論業有明釋）。

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。

關於函詢公寓大廈約定專用露臺地板漏水至其直下方之修繕責任及費用分擔之疑義乙案

內政部營建署 96.11.5 營署建管字第 0960059629 號

按建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 21 款定義，直上方無任何頂遮蓋物之平臺稱為「露臺」。故公寓大廈之露臺如約定專用，該露臺之修繕責任及費用分擔乙節，依條例第 10 條規定辦理。

關於函詢公寓大廈機械停車設備使用及管理維護費用分擔之疑義乙案

內政部營建署 96.7.9 營署建管字第 0960035968 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。」、「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為。」、「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。」、「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。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 4 條第 1 項、第 5 條、第 15 條第 1 項及第 23 條第 1 項分別定有明文，故公寓大廈機械停車設備之使用，依上開條文規定辦理。惟所述大樓為民國 67 年建造，其法定停車位之機械停車設備使用，涉個案事實認定，如有疑義，請檢具具體資料，逕洽當地直轄市、縣（市）政府辦理。
- 二、另按「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。」為條例第 10 條第 1 項及第 2 項所明定，故公寓大廈修繕、管理、維護費用之分擔乙節，請依上開條文規定辦理。如有費用分擔之爭議，係屬私權，宜循司法途徑解決。

關於函詢大樓外牆龜裂滲水修繕責任之疑義乙案

內政部營建署 96.4.12 營署建管字第 0960018148 號

「按外牆依建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 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。有關公寓大廈之玻璃帷幕外牆，如屬共用部分、約定共用部分者，其修繕、管理、維護，依公寓大廈管理條例第 10 條第 2 項規定，由管理負責人或管理委員會為之，其費用除區分所有權人會議或規約另有規定外，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。」為本部 91 年 3 月 22 日台內營字第 0910082290 號函釋在案，故所詢外牆龜裂滲水修繕責任乙節，請依前揭函釋說明辦理。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。

大廈外牆磁磚常掉落，如傷及人、車輛，其責任歸屬疑義

內政部 92.2.27 台內營字第 0920003054 號

按公寓大廈管理條例第十條第一項及第二項規定，「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，……」、「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。……」。另按內政部九十一年三月二十二日台內營字第○九一○○八二二九○號函說明以：「按外牆依建築技術規則建築設計施工編第一條第十九款規定，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。有關公寓大廈之玻璃帷幕外牆，如屬共用部分、約定共用部分者，其修繕、管理、維護，依公寓大廈管理條例第十條第二項規定，由管理負責人或管理委員會為之，其費用除區分所有權人會議或規約另有規定外，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。」。故有關公寓大廈外牆之修繕、管理、維護及其費用之負擔，應依規定辦理。按建築法第七十七條第一項、第二項規定，「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。」、「直轄市、縣（市）（局）主管建築機關對於建築物得隨時派員檢查其有關公共安全與公共衛生之構造與設備。」。本案大廈外牆磁磚剝落如經認屬未維護建築物合法使用與其構造及設

備安全所致者，依同法第九十一條第一項規定，處建築物所有權人、使用人新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並限期改善，逾期仍未改善者得連續處罰。

為公寓大廈之玻璃帷幕外牆修繕、維護費用疑義乙案

內政部 91.3.22 台內營字第 0910082290 號函

按外牆依建築技術規則建築設計施工編第一條第十九款規定，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。有關公寓大廈之玻璃帷幕外牆，如屬共用部分、約定共用部分者，其修繕、管理、維護，依公寓大廈管理條例第十條第二項規定，由管理負責人或管理委員會為之，其費用除區分所有權人會議或規約另有規定外，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。

有關函詢公寓大廈管理費收取金額得由管理委員會機動決定疑義乙案

內政部 90.5.2 台內營字第 9083473 號函

關於公寓大廈管理費之有關規定，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。」「前項共用部分、約定共用部分之管理、維護費用，區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」及「本條例所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中不生效力，…四、共用部分、約定共用部分管理、維護費用之特別約定。」公寓大廈管理條例第十條第二項、第三項及同條例施行細則第二條第四款業分有明定，如未繳納前揭規定之費用，應依第二十一條規定辦理，另有關管理委員會職務之規定，按「管理委員會之職務如下：一、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。二、住戶違反第六條第一項規定之協調。三、住戶共同事務應興革事項之建議。四、住戶違規情事之制止及相關資料之提供。五、公寓大廈及其週圍之安全及環境維護事項。六、收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用。七、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、其他規約所定事項。」亦為同條例第三十四條所明定，本案有關收益、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之應有部分比例分擔之。

關於樓頂平台因年久失修漏水，其修繕方式及費用分擔疑義乙案

內政部 87.2.23 台內營字第 8771315 號函

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，公寓大廈管理條例第七條本文已為敘明；公寓大廈屋頂之構造係前揭條文第三款列示項目之一，屬共用部分。本案所指屋頂平台漏水整修等情形，如係屬屋頂構造之修繕事項，自應適用前揭條例第十條第二項規定辦理。

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可否逕行修繕外牆，無需經區分所有權人會議決議之疑義乙案

內政部營建署 96.4.4 營署建管字第 0960016159 號

一、「按外牆依建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 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。有關公寓大廈之玻璃帷幕外牆，如屬共用部分、約定共用部分者，其修繕、管理、維護，依公寓大廈管理條例第 10 條第 2 項規定，由管理負責人或管理委員會為之，其費用除區分所有權人會議或規約另有規定外，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。」為本部 91 年 3 月 22 日台內營字第 0910082290 號函所明釋，又公寓大廈外牆磁磚常掉落，如傷及人、車輛，其責任歸屬疑義，本部業以 92 年 12 月 27 日台內營字第 0920003054 號函釋在案，故有關公寓大廈外牆修繕之疑義乙節，請依前揭號函釋說明辦理。如尚有個案執行之疑義，請檢具詳細資料，逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

二、另按「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。」為公寓大廈管理條例第 11 條第 1 項明文規定。又按本署 88 年 5 月 6 日 88 營署建字第 09592 號函釋規定，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。故所詢涉及公寓大廈「重大修繕或改良」之認定部分，應依前開條例規定及函釋說明辦理。

關於函詢公寓大廈重大修繕或改良之疑義乙案

內政部營建署 94.4.22 營署建管字第 0940019585 號

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。

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。

關於台端函為公寓大廈專有部分之浴室或屬專用之給水管線修繕費用分擔之疑義乙案

內政部營建署 100 年 4 月 15 日營署建管字第 1000021205 號書函按「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。」、「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。」為公寓大廈管理條例第 3 條第 3 款、第 4 款、第 5 款、第 10 條第 1 項、第 12 條所明定，又按「專有部分之『共同壁及樓地板或其內之管線』之修繕，公寓大廈管理條例第十二條業有明定，其修繕費用應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。如修繕部分不屬本條例所稱『共同壁及樓地板或其內之管線』自應依本條例第十條規定由各該專有部分區分所有權人負擔其費用。」為本署 88 年 11 月 2 日 88 營署建字第 34339 號書函說明二所明釋。本案因涉個案事實認定，如有爭議，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。

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。

關於函詢公寓大廈樓地板內熱水管線維修費用分擔之疑義乙案

內政部營建署 96.4.10 營署建管字第 0960017489 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。」公寓大廈管理條例第 10 條第 1 項、第 2 項及第 12 條分別定有明文。

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、傾頹或朽壞，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。

強制出讓之受讓人資格及出讓價格應如何規範

內政部營建署 89.1.14 營署建字第 44158 號
關於函詢寓大廈管理條例第十四條所定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基地所有權應有部分，強制出讓之受讓人資格及出讓價格應如何規範，查該條例並無明文，惟該條例未規定者，適用其他法律之規定，為該條例第一條第二項所明定，仍請依照前揭規定辦理。

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。

關於函詢公寓大廈於地下室汽車停車位以外空間增劃機車停車位之疑義乙案

內政部營建署 95.6.15 營署建管字第 0950029803 號
公寓大廈雖經區分所有權人會議決議於地下室汽車停車位以外空間增劃機車停車位，仍須依建築法第 73 條等相關規定辦理。

關於函詢公寓大廈緊急升降機未經全體住戶同意，是否得以設置刷卡機乙案

內政部營建署 94.12.1 營署建管字第 0940062304 號
緊急用升降機自不宜經約定而設置刷卡機，其設置仍依建築技術規則建築設計施工編第 55 條、第 106 條及第 107 條規定辦理。

關於一個停車位停放車輛數量疑義乙案

內政部營建署 94.1.3 營署建管字第 0930074768 號

每車位可停放汽車之數量，查中央建築法規及公寓大廈管理條例尚無規定。

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為。

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，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。

住戶為維護、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。

建築技術規則建築設計施工編第 110 條及公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項適用 疑義

內政部營建署 100.10.24 營署建管字第 100291435 號函

- 一、依據本部 93 年 6 月 17 日以台內營字第 0930084423 號函釋及本署 96 年 10 月 30 日營署建管字第 0960056961 號函示，並參照最高行政法院 96 年 10 月 12 日 96 年判字第 1839 號判決，有關公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 16 條第 2 項立法意旨及規範目的，係為維護建築物之公共安全，避免住戶在該條文列舉處所有堆置雜物、設置柵欄、門扇、營業使用、違規設置廣告物、私設路障及停車位侵占巷道等妨礙逃生避難及出入通行之使用行為。故住戶於上開條例第 16 條第 2 項列舉處所之使用行為有妨礙「維護建築物公共安全及逃生避難與出入通行」目的時，以違反條例第 16 條第 2 項規定處理，前經本部 97 年 6 月 30 日內授營建管字第 0970805010 號函（如附件）檢送會議紀錄決議 1 所明示。
- 二、另關建築物防火間隔之留設，建築技術規則第 110 條及第 110 條之 1 定有明文，故如係依上開規定留設之防火間隔，其使用行為倘有妨礙「維護建築物公共安全及逃生避難與出入通行」之目的時，自應依本條例第 49 條

規定辦理。至於上開條文修正前，公寓大廈防火間隔以外之空地，如屬本條例所稱退縮空地，其使用行為亦不得違反同條例第 16 條第 2 項之規定。

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 0932917542 號函已有明示，併請參考。

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。」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為時，若該行為違反噪音管制法第 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。

關於函詢公寓大廈樓梯間可否放置鞋櫃等雜物之疑義乙案

內政部營建署 96.10.11 營署建管字第 0960055614 號

- 一、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，故有關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。
- 二、另按條例第 23 條第 2 項第 4 款規定：「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：四、違反義務之處理方式。」，故公寓大廈內對於住戶違反義務之處理方式，應載明於規約，始生效力。至於規約內容，如有爭議，係屬私權爭執，宜循司法途徑解決。

關於函詢公寓大廈樓梯間出入口停放機車之疑義乙案

內政部營建署 96.4.4 營署建管字第 0960016747 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，故有關公寓大廈住戶於樓梯間停放機車妨礙出入之情形，請依前揭條文規定辦理。

有關公寓大廈住戶於安全梯丟垃圾，管理委員會可否公告將公布姓名及罰款乙節。

內政部營建署 95.7.5 營署建管字第 0950033009 號
公寓大廈住戶如有違反條例第 16 條第 1 項之行為，管理委員會應予制止或按規約處理，至關住戶違反義務之處理方式，應載明於規約，始生效力。如涉私權爭執，宜循司法途徑解決。

關於動物製造噪音妨害安寧案件究應如何處罰疑義乙案

法務部 90.5.28 法律字第 017022 號
按單一行為違反數個行政法上義務規定，除應處罰鍰外，如另有沒入或其他種類行政罰之處罰時，因處罰之種類不同，得併採用不同之處罰方法，以達行政目的（司法院大法官議決釋字第五〇三號解釋參照）。次按動物保護法第七條規定：「飼主應防止其所飼養動物無故侵害他人之生命、身體、自由、財產或安寧。」違反上開規定者，依同法第三十二條第二款規定，得由主管機關逕行沒入飼主之動物。又按公寓大廈管理條例第十六條第三項前段規定：「住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全。」違反上開規定者，依同條例第三十八條第二款規定，由主管機關處新台幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰。上開二法條規定，處罰種類相異，立法目的容有不同。準此，本件因飼養犬隻或其他動物製造噪音，有妨害安寧之情形，依首揭說明，應得分別依上開法條規定予以處罰。

有關公寓大廈管理條例第十六條第一款喧囂、振動之噪音干擾，應如何認定乙案

內政部 90.4.17 台內營字第 9005479 號函
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。…住戶違反前三項規定時，管理負責人或管理委員會應予制止，或按規約處理；必要時得報請地方主管機關處理」為公寓大廈管理條例第十六條第一項及第四項之規定，案經行政院環境保護署九十年三月二十六日（九十）環署空字第〇〇一六九〇六號函（如附件影本）表示意見以，並未

管制住宅內因生活起居習慣不同所致之不具持續性、不易量測之噪音，是該項喧囂、振動及相類之行為，應由地方主管機關就個案事實情形認定裁量。

附件：

主旨：有關公寓大廈管理條例第十六條第一款喧囂、振動之噪音干擾如何認定乙案，詳如說明，請查照。

行政院環境保護署 90.3.26（九十）環署空字第 0016906 號函

說明：

一、復貴部九十年三月十九日台九十內營字第九〇八二八八三號函。

二、本署為維護國民健康及環境安寧，提高國民生活品質，特訂定噪音管制法。

故噪音管制法所訂之管制對象為工廠（場）、娛樂場所、營建工程、擴音設施及其他經主管機關公告之場所、工程及設施。上述場所、工程周界內整體音量應符合噪音管制法及相關管制標準之規定，其未管制住宅內因生活起居習慣不同所致之不具持續性、不易量測之噪音。三、本署所制定之「振動管制法草案」於八十六年由行政院函請立法院撤回該草案。刻正重新檢討「振動管制法」草案中。該修正草案原規範環境振動量，係環境中非住宅內生活起居習慣所致之樓板振動。四、檢附噪音管制法乙本，僅供卓參。

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。

關於公寓大廈管理條例第 17 條所稱「管理負責人或管理委員會應代為投保」之疑義乙案

內政部 96.5.29 內授營建管字第 0960803419 號函

關於公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 17 條之立法意旨係為確保公共安全，爰明定住戶於公寓大廈內依法經營危險營業或存放危險物品者，應投保公共意外責任保險，住戶未依第 1 項規定投保時，爰明定管理委員會應代為投保，其費用仍由住戶負擔，為本署 96 年 4 月 20 日及同年 5 月 3 日營署建管字第 0960019629 號函及 0960022955 號書函示在案（如附件）。又按條例第 17 條第 2 項規定：「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。」，上開條文所稱「管理負責人或管理委員會應代為投保」，係賦予管理負責人或管理委員會，於住戶未依同條第 1 項規定投保時，有代為投保之責任，其代為投保所支付之保險費、差額補償費及其他費用，當屬該住戶應負擔之費用。又該住戶積欠應負擔之保險費、差額補償費及其他費用，管理負責人或管理委員會得依條例第 21 條規定辦理。

關於函詢公寓大廈管理條例第 17 條及第 48 條規定之疑義乙案

內政部營建署 96.4.20 營署建管字第 0960019629 號函

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。……」、「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。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 17 條第 1 項及第 2 項定有明文，其立法意旨係為確保公共安全，爰明定住戶於公寓大廈內依法經營危險營業或存放危險物品者，應投保公共意外責任保險，住戶未依第 1 項規定投保時，爰明定管理委員會應代為投保，其費用仍由住戶負擔。至於條例第 48 條第 1 款規定處罰之適用，當由直轄市、縣（市）主管機關就個案事實，本於權責辦理。

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，應按工程造價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；如經區分所有權人會議決議交付信託者，由管理負責人或管理委員會交付信託。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。

關於管理委員會於銀行設置之儲存專戶，其印鑑變更申請之疑義乙案

內政部營建署 96.2.26 營署建管字第 0960008354 號

- 一、按「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。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 25 條第 3 項定有明文，又按本署 85 年 6 月 13 日 85 營署建字第 58430 號函釋：「公共基金由公寓大廈管理委員會或管理負責人管理時，依財政部金融局 84 年 8 月 2 日台融局（一）字第 84348119 號函釋規定辦理，並註明為——公寓大廈（社區）公共基金。」。
- 二、前揭財政部金融局 84 年 8 月 2 日台融局（一）字第 84348119 號函釋（略以）：「……。不具法人資格之公寓大廈管理委員會如持有向主管機關報備之文件，得以該委員會名義開立活期與定期存款帳戶儲存公共基金；惟若欲開立支票存款或儲蓄存款帳戶，則必須以公寓大廈管理委員會之負責人名義申請，但該委員會名稱可併於戶名內。至辦理開戶或印鑑變更所需之文件，請逕洽往來之金融機構。」，故所詢管理委員會於銀行設置儲存專戶，其印鑑變更申請是否須檢附地方主管機關發給之管理組織同意備查證明，上開條例並無明文，依上開函釋說明，請逕向各往來之金融機構洽詢。

有關「公寓大廈管理委員會」開立存款帳戶釋疑

財政部金融局 88.08.27 台融局(一)字第 88743470 號函

- 一、有鑑於公寓大廈管理條例第三十五條(修正後 38 條)規定委員會僅具當事人能力並不具法人人格，本無權利能力及行為能力，其主任委員以公寓大廈管理委員會名義所為之一切法律行為之效果，仍應歸屬其個人。爰公寓大廈管理委員會以主任委員名義開立之支票存款戶，其退票紀錄與主任委員個人之支票存款戶退票紀錄合併計算，有其必要。
- 二、公寓大廈管理委員會開立支票存款或儲蓄存款帳戶，必須以公寓大廈管理委員會之負責人名義申請，但該委員會名稱可併列於戶名內。有關其開戶往來印鑑及簽章方式，係屬開戶人與銀行間約定事項，惟為使上該帳戶與主任委員個人帳戶明確區分，如同時留存管理委員會印鑑及主任委員私章，較不致產生糾紛；如遇主任委員改選、變更時，因其戶名已不同，考量其票據信用紀錄之區分，建議參照台北市銀行公會民國七十年六月九日會業字第〇六一〇號函釋，其支票存款帳戶宜請照結清手續辦理。另以公寓大廈管理委員會名義所開立之活期或定期存款帳戶，如遇主任委員改選、變更時，是否比照公司負責人變更處理方式辦理乙節，建議參酌開戶時雙方之約定或該帳戶實質法律關係之歸屬處理。
- 三、對於未能取得主管機關核准立案之管理委員會，參據公寓大廈管理條例第三十五條，不具當事人能力，在私權爭執之處理上，更形困難，尚不宜適用本部歷來對公寓大廈管理委員會辦理開戶之相關規定及函釋，其如擬開設存款帳戶，宜請以私人名義辦理。

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。

為公寓大廈管理條例第 20 條有關「管理委員請辭卻拒絕辦理印鑑移交新管理委員會」執行疑義乙案

內政部 98.10.15 內授營建管字第 0980810308 號函

「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。」、「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。」分別為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 20 條、第 29 條第 2 項所明定，故管理負責人解職、離職或管理委員會改組時，如有違反移交義務者，依條例第 49 條規定辦理。倘管理委員會之主任委員或部分管理委員解任，惟未有管理委員會改組之情事，其交接事務執行方式，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辦理，無涉條例第 20 條移交規定之適用。

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。

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。

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。

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 970075322 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 0922903904 號書函所明示。

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。

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。

有關公寓大廈管理委員會於緊急用升降機設置刷卡機或類似管制設備之執行疑義乙案

內政部 94.7.28 內授營建管字第 0940084983 號函

- 一、按有關公寓大廈管理委員會可否於緊急用升降機間設置刷卡機或類似管制設備乙節，公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）並無明文限制，惟依本部 88 年 7 月 21 日台 88 內營字第 8873924 號函釋，緊急用升降機如設置刷卡機，將影響緊急救難之時效及增加逃生之阻礙，是為避免影響建築物之救災及逃生功能，緊急用升降機不宜設置刷卡機。至於貴府研議，經區分所有權人會議之決議同意，始得於緊急用升降機設置刷卡機或類似管制設備，該刷卡機或類似管制設備加設與消防設備或設施連動管理裝置，並於災害發生時可進行自動與手動取消管制等措施乙節，因就該連動裝置及取消管制措施是否未影響緊急救難之時效及增加逃生之阻礙，尚不可知，故緊急用升降機似不宜設置刷卡機，其設置仍依建築技術規則建築設計施工編第 55 條、第 106 條及第 107 條等規定辦理。
- 二、另按「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。」為條例第 9 條 1 項所規定，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，剝奪其一般升降機或緊急升降機等共用部分使用之權，影響其生活利用上不可或缺之權利。三、至於管理委員會或管理負責人涉有違反區域計畫法、都市計畫法、或建築法等其他相關法令時，依條例第 1 條第 2 項規定，本條例未規定者，適用其他法令之規定，自應適用該相關法令之規定。

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規定處以罰鍰後，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。

關於函詢公寓大廈區分所有權人積欠管理費，管理委員會聲請法院拍賣其區分所有權，其拍賣所得有無優先受償權之疑義乙案

內政部營建署 95.10.27 營署建管字第 0950054689 號

本案若依條例第 22 條第 1、2、3 項規定拍賣，其積欠本條例應分擔費用之受償順序，即與第一順位抵押權同。

有關公寓大廈管理條例第二十二條規定之疑義乙案

內政部 93.10.14 內授營建管字第 0930087002 號函

按「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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第二十二條第二項、第三項所訂明文。有關區分所有權人違反條例第二十二條第一項規定，管理委員會未訴請法院命其出讓所有權應有部分，而由第一順位抵押權人申請拍賣時，管理委員會申請參與分配其受償順序是否與第一順位抵押權同之疑義乙案，依前揭條例規定，管理委員會於踐行條例第二十二條第二項規定之程序時，對於其拍賣所得始有同條文第三項「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。」規定之適用，故管理委員會未訴請法院命違反條例第二十二條第一項之區分所有權人出讓其所有權應有部分時，其與條例第二十二條第二項規定不符，自無同條文第三項規定之適用。

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。

區分所有建築物之共有部分停車空間以多數決之共有物分管契約辦理共有物使用管理之註記登記乙節

內政部 99 年 8 月 18 日內授中辦地字第 0990725118 號

按部分區分所有權人得否申請依民法第八百二十六條之一規定，將區分所有建築物之共有部分停車空間以多數決之共有物分管契約辦理共有物使用管理之註記登記乙節，經函准法務部九十九年七月二十九日法律字第○九九九○二七九四六號函略以：「民法第七百九十九條之一第四項規範主體為區分所有人，規範客體則為區分所有建築物之分管契約，並不需要經過登記，利害關係人於必要時得依公寓大廈管理條例第三十五條規定請求閱覽，即可對該第三人產生效力；民法第八百二十六條之一第一項規範主體則為共有人，規範客體為一般不動產共有物之分管契約，需經登記後始對其他取得物權之人產生效力，二者制度迥然不同（本部「民法物權編研究修正專案小組」第六十四次及第六十五次會議紀錄參照）。」準此，區分所有建築物之區分所有權人欲就共有部分訂立分管契約約定專用使用權，應循依公寓大廈管理條例規定，經由區分所有權人會議決議訂定之團體規章為之，尚不得援引民法第八百二十六條之一第一項規定及土地登記規則第一百五十五條之一規定，申辦共有物使用管理之註記登記。

倘共有人已按分管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束

98.4.9 最高法院 98 年台上字第 633 號裁判要旨

所謂默示之意思表示，除依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純之沉默，依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，可認為有一定之意思表示者，亦非不得謂為默示之意思表示（參照本院二十一年上字第一五九八號及二十九年上字第七六二號判例意旨）。又公寓大廈等集合住宅之買賣，建商與各承購戶約定，公寓大廈之共用部分或其基地之空地由特定共有人使用者，除別有規定外，應認共有人間已合意成立分管契約。倘共有人已按分管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束。共有物分管契約係共有人就共有物管理方法所成立之協議，契約如成立於民法第 820 條第 1 項修正施行前者，依 98 年 1 月

23 日修正前之規定，應由共有人全體共同協議訂定之。其未定有分管期限者，因終止分管契約係關於共有物管理方法之變更，自須經共有人全體同意，始得為之。臺灣高等法院 98 年度上字第 369 號民事判決依 98 年 1 月 23 日總統華總一義字第 09800018501 號令修正公布民法第 820 條第 1 項規定：「共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。」；按民法物權編修正條文及本施行法修正條文，自公布後六個月施行，民法物權編施行法第 24 條第 2 項亦有明文規定，故上開新修正之民法第 820 條第 1 項規定係於 98 年 7 月 23 日施行。惟按物權在民法物權編施行前發生者，除本施行法有特別規定外，不適用民法物權編之規定；其在修正施行前發生者，除本施行法有特別規定外，亦不適用修正施行後之規定，民法物權編施行法第 1 條有明文規定。是共有物分管契約係共有人就共有物管理方法所成立之協議，契約如成立於民法第 820 條第 1 項修正施行前者，依 98 年 1 月 23 日修正前之規定，應由共有人全體共同協議訂定之。其未定有分管期限者，因終止分管契約係關於共有物管理方法之變更，自須經共有人全體同意，始得為之，尚難認各共有人得隨時終止分管契約。系爭大廈雖於 98 年 4 月 11 日召開第 8 屆區分所有權人臨時會議，決議「2 樓、3 樓、4 樓、5 樓、6 樓區分所有權人一致通過因買受時不知有上開規約約定，應不受該規約約束，就該法定機車位利用應返還全體共有人」，有○○○大廈管委會公告、報到單、會議記錄等影本附卷可稽（見本院卷第 24 至 28 頁），惟系爭分管契約並未訂有分管期限，亦無法定或約定終止事由存在，亦乏保留終止權之約定，必經全體共有人之合意始得終止，尚不得逕由共有人單方意思表示而終止，且被上訴人辯稱伊雖於上開會議曾簽到，惟未參加討論，亦未參與決議，故未同意停止專用系爭空地等語，自無不經被上訴人之同意而得以更改分管契約之內容可言。上訴人主張基於共有物之有效利用，得由系爭大廈之區分所有權人會議依修正前公寓大廈管理條例第 31 條第 1 項第 1 款、修正後第 33 條第 3 款之規定決議予以變更系爭分管契約云云，殊難採取。是上開 98 年 4 月 11 日終止系爭分管契約之決議，不生效力，系爭分管契約仍屬有效存在。

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。

倘共有人已按分管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束

97.5.1 最高法院 97 年台上字第 909 號 裁判要旨
所謂默示之意思表示，除依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純之沉默，依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，可認為有一定之意思表示者，亦非不得謂為默示之意思表示（參看本院二十一年上字第一五九八號及二十九年上字第七六二號判例意旨）。又公寓大廈等集合住宅之買賣，建商與各承購戶約定，公寓大廈之共用部分或其基地之空地由特定共有人使用者，除別有規定外，應認共有人間已合意成立分管契約。倘共有人已按分管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束。

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 2 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。

關於建造執照涉及公寓大廈約定專用及約定共用部分詳細圖說標示之疑義乙案

內政部 96.11.8 內授營建管字第 0960807061 號

- 一、公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 56 條第 1 項所明定，所稱「詳細圖說」及「規約草約」，僅為申請建造執照時，應檢附文件之一，非主管建築機關審查項目。
- 二、另按條例第 23 條第 2 項第 1 款規定：「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。」，且依條例第 56 條第 2 項規定，「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」，故起造人於申請建造執照時，其檢附之詳細圖說，如標示有約定專用部分、約定共用部分時，當於「規約草約」載明，始生效力。惟規約草約之約定內容，如有爭議，係屬私權，宜循司法途徑解決。

關於函詢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其管理事宜乙案，復如說明，請查照

內政部營建署 93.10.28. 營署建管字第 0932917542 號函

- 一、按建築法第七十三條第二項及第三項規定「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。前項一定規模以下之免辦理變更使用執照相關規定，由直轄市、縣（市）主管建築機關定之。」次查停車空間之汽車或機車車位之變更，依建築物使用類組及變更使用辦法第八條規定，應申請變更使用執照，至違反上開規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者，應依同法第九十一條第一項規定處理。惟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乙節，涉個案事實及貴府免辦理變更使用執照之規定，請本於職權逕為核處。
- 二、另按「…七、區分所有權人會議：指區分所有權人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。…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。」、「有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住所間相互關係，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。」分別為公寓大廈

管理條例第三條第七款及第十二款、第二十三條第一項、第三十六條第一款所明定，是有關公寓大廈停車空間之管理使用事宜，在不違反相關法令規定下，得以規約或區分所有權人會議決議定之，各區分所有權人自當共同遵守，本案請依上開規定檢討辦理。

關於公寓大廈區分所有權人會議決議之規約，其決議事項較都市計畫法、建築法等法令所容許條件，採更嚴格標準者，是否「抵觸」無效乙案

內政部 87.8.10 台營署建字第 8772482 號書函

一、復貴局 87.3.16 北市工建字第八七三〇五五四八〇〇號。

二、依公寓大廈管理條例第二十三條及第二十四條規定，公寓大廈全體區分所有權人基於公寓大廈區分所有權人間共同利益固得透過區分所有權人會議決議之規約訂定方式，訂有關公寓大廈專有部分之使用或處分（參照最高法院三十年上字第一二一號判例意旨）。惟查「權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。」民法第一百四十八條第一項定有明文；復查都市計畫地區或內各使用分區之劃定及使用管制，係為考量該地區人民之公共利益所為之規劃（都市計畫法第三條、第三十二條、區域計畫法第三條及第十五條規定意旨），對各該土地所有權人而言，其依都市計畫法、區域計畫法及建築法等相關規定之容許條件下建築使用土地及建築改良物，因為法律賦予之權利，就考量該地區人民之公共利益而言，亦係以公法對於該土地所有權人所予以之限制。復查「權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的。」為最高法院七十一年臺上字第七三七號判例意旨所揭示；是以，公寓大廈規約，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。

三、惟查地方主管機關受理公寓大廈管理條例組織報備之規約，僅作形式之審查，無須對於其實質效力為認定；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，自宜由各該主管機關或法院參照前揭說明，本於職權就其體個案自行審酌之。

第二十四條 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。

關於公寓大廈新區分所有權人經法拍取得所有權後，其管理費繳交之疑義乙案

內政部 95.5.18 台內營字第 0950080009 號函

- 一、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。」、「拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權，債權人承受債務人之不動產者亦同。」民法第 759 條及強制執行法第 98 條第 1 項分別定有明文，且依法務部 95 年 5 月 3 日法律字第 0950016031 號函釋（如附件）：「基於強制執行而取得不動產物權者，一經法院發給所有權權利移轉證書，即發生取得不動產物權之效力（最高法院 56 年台上字第 1898 號判例可資參照）。」，故法拍之公寓大廈，買受人自取得不動產權利移轉證書之日，即取得房屋之所有權，成為區分所有權人。
- 二、另按公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 10 條第 2 項及第 24 條第 1 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。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。」、「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 35 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。」，至於經法拍取得公寓大廈所有權之新區分所有權人，雖因故無法進住，然因買受人自取得不動產權利移轉證書之日，即取得房屋之所有權，成為區分所有權人，即屬前揭條例所稱之繼受人，其共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用，及依本條例或規約所定之一切權利義務事項，當依前揭條例條文規定辦理。

有關公寓大廈新區分所有權人經法拍取得所有權後，其管理費繳交之疑義乙案

法務部 95.5.3 法律字第 0950016031 號

- 一、按民法第 759 條規定：「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。」基於強制執行而取得不動產物權者，一經法院發給所有權權利移轉證書，即發生取得不動產物權之效力（最高法院 56 年台上字第 1898 號判例可資參照）。本件陳情人自取得不動產權利移轉證書之日，即取得系爭房屋之所有權，成為區分所有權人。

二、次按公寓大廈管理條例第 24 條規定：「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 35 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。」區分所有權人積欠管理費或其他應分擔費用之債務，屬區分所有權人與大廈管理委員會間之債權債務關係，宜依規約或透過協調方式解決紛爭，如仍有爭議，宜循民事爭訟途徑解決。

有關公寓大廈區分所有權人之繼受人，應否繳納原區分所有權人積欠之管理、修繕、維護費用乙案

內政部 95.2.16 內授營建管字第 0950800653 號函

一、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。…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，依前揭條文規定辦理。

二、另按本部 93 年 7 月 12 日內授營建管字第 0930008338 號函說明二（附件）：「…公寓大廈管理條例第 24 條第 1 項規定，『區分所有權之繼受人，…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。』。有關欠繳公共基金之原區分所有權人，如已將其專有部分之區分所有權過戶他人，除過戶後之新區分所有權人已參照民法第 300 條或第 301 條規定，訂定債物承擔契約，願為原區分所有權人代為清償所欠之公共基金外，應依公寓大廈管理條例第 21 條規定辦理，不得逕向新區分所有權人請求繳納之。為本部 86 年 2 月 26 日台（86）內營字第 8672309 號函所明釋。故公寓大廈區分所有權人之繼受人，應否繼受並繳交原區分所有權人積欠管理費乙節，應依前開規定辦理。」，故公寓大廈區分所有權人之繼受人，應否繳納原區分所有權人積欠之修繕、維護費用乙節，仍應依上開函示規定辦理。

有關法院拍賣之拍定人應否代為繳納原區分所有權人所積欠之管理費疑義乙案

內政部 93.10.12 營署建管字第 0932916431 號

按「有關公寓大廈區分所有權人之繼受人應否繼受並繳交原區分所有權人積欠管理費疑義乙節，按公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第二十四條第一項規定，『區分所有權之繼受人…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。』有關欠繳公共基金之原區分所有權人，如已將其專有部分之區分所有權過戶他人，除過戶後之新區分所有權人代為清償所欠之公共基金外，應依公寓大廈管理條例第二十一條規定辦理，不得逕向新區分所有權人請求

繳納之。」為本部八十六年二月二十六日台（八十六）內營字第八六七二三〇九號函所明釋。故來函所述，有關法院拍賣之拍定人應否代為繳納原區分所有權人所積欠之管理費疑義乙節，應依前揭函釋意旨辦理。

有關欠繳公共基金之原區分所有權人，如已將其專有部分之區分所有權過戶他人，原欠繳公共基金得否向過戶後新區分所有權人執行追繳案

內政部 86.2.26 台內營字第 8672309 號函

- 一、按本條例第三十九條第一項第六款係屬直轄市、縣（市）主管機關對於欠繳公共基金之區分所有權人或住戶行使罰鍰之行政處分規定，而非管理委員會執行追繳公共基金之依據，合先敘明。
- 二、本案除過戶後之新區分所有權人已參照民法第三百條或第三百零一條規定，訂定債務承擔契約，願為原區分所有權人代為清償所欠之公共基金外，應依本條例第二十一條規定辦理，不得逕向新區分所有權人請求繳納之。
- 三、主管機關應輔導住戶將公寓大廈管理條例第二十四條之規定，納入公寓大廈規約訂定之。
- 四、建請地政機關審酌於相關租售契約中，訂定出讓人告知管理費用債務情事之義務。

第三章 管理組織

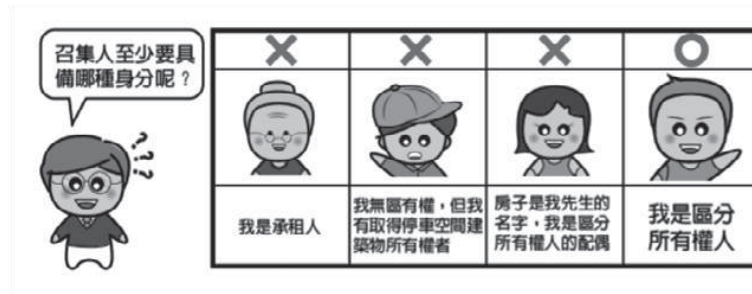
第二十五條 分所有權人會議，由全體區分所有權人組成，每年至少應召開定期會議一次。

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。



資料來源：新北市政府

關於公寓大廈區分所有權人會議召集人疑義一案

內政部 105.6.29 台內營字第 1050808559 號函

- 一、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。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。」合先敘明。
- 二、次依本部 97 年 9 月 22 日內授營建管字第 0970807674 號函略以：「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一人為召集人，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」。
- 三、另據本部 104 年 9 月 1 日內授營建管字第 1040813505 號函說明三所載：「查條例第 25 條第 3 項前段雖未明定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是否須經『互推』程序，始得擔任召集人，惟依同條第 4 項規定『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……』規定觀之，

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二人以上時，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；至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，由區分所有權人依條例施行細則第 7 條規定之互推程序產生之。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。」

四、按條例第 3 條第 9 款及第 29 條規定：「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。……」是管理委員會係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，至區分所有權人會議之召開，則應回歸條例第 25 條之規定。

五、依條例第 25 條規定：「……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。」是如管理負責人、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，即不具依本條例規定召開區分所有權人會議資格，視同解任其區分所有權人會議召集人之資格。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；如具有區分所有權人身分之管理委員二人以上時，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；至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，由區分所有權人依條例施行細則第 7 條規定之互推程序產生之。

六、綜上，依條例之定義，區分所有權人會議與管理委員會二者有別，區分所有權人會議召集人之產生，非屬管理委員會權限。如具有區分所有權人身分之管理委員二人以上時，除規約另有區分所有權人會議召集人產生規定或區分所有權人會議已有決議外，應經具有區分所有權人身分之管理委員互推產生召集人。

關於公寓大廈管理委員會任期屆滿解任及管理委員會選任疑義乙案

內政部營建署 98.10.23 營署建管字第 0980070146 號

按「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 20 條第 2 項所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。」為公寓大廈管理條例第 29 條第 4 項所明定，故公寓大廈管理委員會主任委員、管理委員任期屆滿未再選任，即視同解任，自不得行使條例第 36 條所定職務。又按公寓大廈管理委員會任期屆滿解任後，如依規約無法選任管理委員、主任委員，成立管理委員會，除儘速依法推選管理負責人外，未推選前，依前開條文規定以條例第 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，仍無法互推或指定產生時，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，本署 96 年 9 月 7 日營署建管字第 0960048340 號函示在案，如原主任委員、管理委員拒絕移交，自得以直轄市、縣（市）政府以違反條例第 20 條規定處罰。

關於函詢有關公寓大廈管理條例第二十五條規定區分所有權人互推召集人執行疑義乙案

內政部營建署 98.1.6 營署建管字第 0970081606 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……」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第二十五條第三項後段所明定；次按同條例施行細則第七條第一項及第二項規定：「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。」、「前項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。」；又按本署九十七年十二月二十五日營署建管字第○九七○○八○三六六號書函：「……區分所有權人互推召集人，於推選公告十日期間另有他人被推選，且推選之區分所有權人人數較原被推選人之區分所有權人人數為多者，由新被推選人取得擔任召集人之資格，其公告日數應自新被推選人被推選之次日起算，經公告十日後發生效力。」，故有關推選公告日數之計算方式及推選召集人執行程序，除規約另有規定者外，應依上開規定辦理。

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。

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（102.5.8 修正為：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。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（102.5.8 修正為：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。

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。

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。

關於公寓大廈區分所有權人會議召開程序、召集人可否以管理委員會名義召集及同一議案重新召集會議時可否進行臨時動議之疑義乙案

內政部營建署 96.9.11 營署建管字第 0960049231 號

- 一、召集人之資格，當符合條例第 25 條規定。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。
- 二、按條例第 32 條第 1 項規定，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。

關於公寓大廈召開區分所有權人會議通知後，該召集人之管理委員身分任期屆滿，其屆滿後所召開會議決議之效力疑義乙案

內政部營建署 96.8.17 營署建管字第 0960044210 號

按區分所有權人會議之召集人未依條例第 25 條第 3 項及第 29 條 3 項 規定產生，其所為之會議決議，自不生效力，為本部 89 年 6 月 30 日台 89 內營字第 8983866 號函及 93 年 2 月 2 日台內營字第 0930081861 號函釋在案，是本案公寓大廈區分所有權人會議之召集人，其管理委員之任期屆滿後，所召開會議決議之效力，依上開函釋說明辦理。

關於函詢非區分所有權人可否擔任管理委員之疑義乙案

內政部營建署 96.3.3 營署建管字第 0960010267 號

按「非區分所有權人之住戶（配偶、父母等），除區分所有權人會議之決議或規約另有規定外，自得被選任、推選為管理委員、主任委員或管理負責人。」為本署 94 年 6 月 13 日營署建管字第 0940030239 號書函所明示。至關公寓大廈管理條例第 25 條第 3 項與第 29 條第 5 項，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，本部業以 94 年 9 月 8 日內授營建管字第 0940009377 號函釋在案，併請參考

有關公寓大廈區分所有權人會議召集人之疑義乙案

內政部營建署 95.12.4 營署建管字第 0950061845 號

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。

關於公寓大廈區分所有權人會議原召集人任期屆滿，新召集人重新推選之時間疑義乙案

內政部 95.11.1 內授營建管字第 0950806682 號函

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。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 25 條第 3 項定有明文，故區分所有權人會議召集人之任期，依上開條文規定辦理，其任期屆滿未再選任時，自當解任。至於互推之召集人依條例第 29 條第 6 項規定為管理負責人，其於任期屆滿前，如公寓大廈仍未成立管理委員會或推選管理負責人，該召集人於任期屆滿後，方符合條例第 25 條第 3 項所稱無管理負責人或管理委員會之規定，始得由區分所有權人依條例施行細則第 7 條規定重新互推一人為召集人。

關於公寓大廈區分所有權人死亡，因故尚未由繼承人辦理登記。其區分所有權人會議由其承租人代理出席會議是否合於規定乙案

88.10.13 台內營字第 8874933 號

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（102.5.8 修正為：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，公寓大廈管理條例第二十九條第四項定有明文，本案公寓大廈區分所有權人死亡，因故尚未由繼承人辦理登記，應請該承租人持有法定繼承人之委託書代理出席區分所有權人會議。

第二十六條 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。

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 號函

- 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（附件 2），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。

關於函詢依公寓大廈管理條例第 26 條分別成立管理委員會之疑義乙案

內政部營建署 96.12.4 營署建管字第 0960066774 號

符合條例第 26 條規定之公寓大廈，除經該幢或結合他幢內之辦公、商場部分之區分所有權人過半數書面同意外，尚須經「全體」區分所有權人會議決議或規約明定第 26 條第 1 項之各款事項後，始得由該辦公、商場部分召開區分所有權人會議，成立管理委員會。

有關「尚未報備成立」之二個以上公寓大廈可否逕予合併成立一個管理委員會之疑義

內政部 96.10.23 內授營建管字第 0960806537 號函

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（如附件）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。

關於同一建造執照已領有部分使用執照之公寓大廈，其成立管理委員會之疑義

內政部營建署 96.4.24 營署建管字第 0960020661 號

按同一建造執照分別領有部分使用執照之公寓大廈，欲分別成立管理委員會，及其公共基金如何撥付乙節，本部業以 95 年 11 月 20 日內授營建管字第 0950806986 號函釋在案，故同一建造執照為劃分共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護之範圍及管理維護費用之分擔方式時，應召開「同一宗基地」之區分所有權人會議，該會議區分所有權人及比例登記是否達半數以上，當以召開同一宗基地之「建築物所有權第一次登記」作為計算基準。故貴府所陳（93）店建字第 297 號建造執照，僅領有部分範圍之部分使用執照，欲分別成立管理委員會，請依上開條例規定及函釋說明，就個案事實，本於權責辦理。

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；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。



範例說明！

社區總計 100 戶 (假設：每一戶的區分所有權都一樣，且一戶為一個區分所有權人所有)，其中建商有 30 戶，其他不同之區分所有權人計有 70 戶，建商出席會議，幾戶是有效出席人數與表決權呢？

有效出席人數與表決權應為：社區全部 100 戶 $\times 1/5 = 20$ 戶

所以建商出席會議時，僅有 20 戶為有效出席人數與表決權，超過部分不予計算喔！

超過部分為：30 戶 (建商全部戶數) - 20 戶 (有效出席人數與表決權數) = 10 戶

超過部分不予計算：係指計算區分所有權人出席人數與表決權之比例時，應同時扣除超過部分 (即分子數與分母數均扣除)。

例如：該社區其他不同之區分所有權人與建商全部都出席，則出席人數之比例為：

$$\frac{70 + (30 - 10) = 90}{100 - 10 = 90} \times 100\%$$

← 分母也須扣除超過不予計算的 10 戶

資料來源：新北市政府

有關公寓大廈區分所有權人比例及專有部分個數計算執行疑義乙案

內政部營建署 104.3.23 營署建管字第 1040017050 號函

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。」、「同一區分所有權人有數專有部分者，前項區分所有權人比例，應予累計。但於計算區分所有權人比例時，應受本條例第二十七條第二項規定之限制。」分別為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 27 條第 1 項及第 2 項、條例施行細則第 2 條第 2 項所明訂，若數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使，於計算區分所有權人會議之比例時，如被推派之區分所有權人其區分所有權比例及專有部分之個數未超過條例第 27 條第 2 項規定時，應予計算該被推派人區分所有權比例及專有部分之個數。惟未被推派行使表決權之共有人，若另持有其他數個專有部分時，其共有之區分所有權比例及專有部分之個數，與另持有其他數個專有部分之區分所有權人比例及專有部分之個數合計超過總合之五分之一者，超過部分應就其另持有之個數專有部分中扣除，不予計算。

有關公寓大廈管理條例第 27 條代理出席區分所有權人會議疑義乙案

內政部營建署 103.2.10 營署建管字第 1032902138 號函

- 一、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；……」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 27 條第 3 項定有明文。
- 二、另按「另依經濟部 94 年 7 月 26 日經商字第 09400576240 號函示，『按公司為法人一種，並無自然實體，應指派代表人行使權利。』，至有關上開法人指派代表人之相關事宜，請依經濟部 95 年 3 月 27 日經商字第 09500532900 號函檢送該部 79 年 1 月 31 日商 216577 號函略以『…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，該代表人向公司辦理相關事宜，應檢具何項文件，係屬公司內部事項，公司法並無明文規定，宜委諸公司自行決定，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。』之規定辦理。」本部 95 年 4 月 13 日台內營字第 0950056147 號函（如附件）已有明釋，故區分所有權人如為法人，其指派代表人行使權利時，該代表人係受任為法人處理事務，非屬條例第 27 條所稱「因故無法出席區分所有權人會議」之情形。

關於信託關係之受託人已登記為所有權人，該受託人行使區分所有權人會議表決權之疑義乙案

內政部 102.7.15 內授營建管字第 1020807662 號函

- 一、按「稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。」、「受託

- 人應依信託本旨，以善良管理人之注意，處理信託事務。」分別為信託法第 1 條、第 22 條所明定，信託係以當事人間之信託關係為基礎，受託人既係基於信賴關係管理他人之財產，自須依信託行為所定意旨，積極實現信託之目的（信託法第 22 條立法理由一參照）。是以，依信託法第 1 條及第 22 條規定，受託人須依信託本旨管理或處分信託財產，並須以善良管理人之注意處理信託事項。
- 二、又按「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。」、「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。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 2 款、第 3 款、第 7 款、第 27 條第 1 項所明定，是信託關係之受託人已登記為所有權人，該受託人於區分所有權人會議表決權之行使及計算，依條例第 27 條規定辦理，本部 94 年 11 月 10 日台內營字第 0940086979 號函已有明釋。
- 三、另按「『按公司為法人一種，並無自然實體，應指派代表人行使權利。』，故法人應指派代表人出席會議行使其權利。」為本部 94 年 9 月 14 日內授營建管字第 0940085942 號函所明釋，是信託關係之受託人倘為法人者，應指派代表人出席區分所有權人會議行使其權利，至於該法人得否指派其信託關係之委託人出席會議及其職權之行使，本條例未有明文，按條例第 1 條第 2 項規定，適用民法或公司法等其他相關法令規定辦理。

關於公寓大廈管理條例第 27 條第 3 項之疑義乙案

內政部 102.5.27 台內營字第 1020805772 號函

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。」、「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；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第 3 條第 8 款、第 27 條第 3 項所明定，故區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得依上開條文規定，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，該委託書內容應敘明該次會議之時間、委託人與受託人之姓名，並明確表達委託關係，至於該承租人是否應檢附相關文件證明身分乙節，條例並無明文，惟當具有專有部分之使用事實。

有關公寓大廈區分所有權人會議之疑義乙案

內政部營建署 98.11.17 營署建管字第 0980074084 號

依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 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，又依條例第 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(102.5.8 修正為：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，故召集人無法出席區分所有權人會議時，其代理出席依上開條文規定。

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(102.5.8 修正為：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。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。

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(102.5.8 修正為：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。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(102.5.8 修正為：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。

有關公寓大廈區分所有權人委託他人出席區分所有權人會議之疑義乙案

內政部 96.9.19 內授營建管字第 0960805976 號函

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（102.5.8 修正為：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。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「上開條文須由『區分所有權人』本人以『書面』方式委託他人（102.5.8 修正為：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，始具效力，如他人（102.5.8 修正為：配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人）代理出席未出具書面委託，自無法納入該會議出席人數之計算。」為本部 96 年 1 月 10 日內授營建管字第 0960003747 號函（附件 2）所明示。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，另公寓大廈規約範本訂有「會議出席委託書」之格式，可供參考。

關於公寓大廈管理委員可否支領開會出席費及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 96.9.4 營署建管字第 0960046955 號

區分所有權人委託他人代理出席區分所有權人會議，請依條例 21 條規定辦理。按公寓大廈規約範本第 9 條第 8 款規定：「管理委員得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。」，故所詢管理委員可否支領開會出席費乙節，依上開規定，應依區分所有權人會議決議。至於公寓大廈規約範本係供公寓大廈訂定規約時之參考，規約之訂定，依條例第 3 條第 12 規定，仍須經區分所有權人會議決議。

關於區分所有權人會議得否限制區分所有權人行使表決權之疑義乙案

內政部營建署 96.7.3 營署建管字第 0960035047 號

區分所有權人表決權行使，依條例第 27 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，是不得經由規約或區分所有權人會議決議加以限制，自無涉條例第 23 條第 2 項第 6 款之規定。

關於公寓大廈區分所有權人將其部分所有權以信託方式登記於受託人，其表決權行使之疑義乙案

內政部 96.6.28 內授營建管字第 0960804210 號函

按「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(102.5.8 修正為：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。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 2 項及第 3 項所明定。另按「二、…依信託法第 1 條及第 22 條規定，受託人須依信託本旨管理或處分信託財產，並須以善良管理人之注意處理信託事項。三、…信託關係之受託人已登記為所有權人，該受託人於區分所有權人會議中，自應與一般所有權人相同，有其表決權，其表決權行使及計算，依條例第 27 條規定辦理。」為本部 94 年 11 月 10 日台內營字第 0940086979 號函所明釋。故區分所有權人將其部分所有權以信託方式登記於受託人，並具有區分所有權人會議之表決權，惟其表決權之行使，仍受信託本旨之限制，屬於委託人（即原區分所有權人）權利行使之延伸，故「委託人」與「受託人」如同時出席區分所有權人會議，其區分所有權，應於合計後，依條例第 27 條第 2 項之規定計算其表決權。

關於函詢數人共有一專有部分，於區分所有權人會議表決權行使之疑義乙案

內政部營建署 96.6.15 營署建管字第 0960031122 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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 27 條第 1 項所明定，故數人共有一專有部分，於區分所有權人會議行使表決權，請依上開條文規定辦理。至於如何推由一人行使乙節，本條例未有明文，按條例第 1 條第 2 項規定，適用民法等其他相關法令規定辦理。

關於函詢受託出席區分所有權人會議，可否再委託給第三人之疑義乙案

內政部營建署 96.6.5 營署建管字第 0960028359 號

條例第 27 條第 3 項立法意旨，係為保障區分所有權人行使區分所有權人會議表決權之權利，故特別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（102.5.8 修正為：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，且為避免委託之區分所有權集中於特定之受

託人，於條文但書中限制其受託之比例及人數。故受託人於受託時，其受託之比例及人數即受上開條文規定之限制，倘受託人將超過部份以再委託給第三人之方式，而納入出席及表決權之計算，已違反上開條文限制其受託比例及人數規定之意旨。

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。



3-1 會議召集人的產生

第一次召開區分所有權人會議之召集人如何產生呢？

召集人是區分所有權人會議開始之召開者，其身分有另外的規定喔。

當社區的召集人資格不符時，所召開會議之決議，自不生效力喔。



【社區未成立管理委員會之召集人的產生】

1 您的社區是新建完成，如何成立管理委員會？

起造人在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，應於3個月內召集召開區分所有權人會議，成立管理委員會（管理負責人），並向所屬轄管區公所報備。

2 您是舊社區要成立管理委員會之召集人如何產生？

1. 由社區具有區分所有權人身分者互推1人為召集人。
2. 應有區分所有權人2人以上書面推選，經公告10日後生效。

資料來源：新北市政府

 **範例說明！**

以一次會說明，如社區規約未規定出席及決議人數和區分所有權數，為何下列會議決議的議案事項不能成立呢？
社區有 100 戶（假設：社區每一戶的區分所有權都一樣，且一戶為一個區分所有權人所有），出席戶數為 80 戶，同意議案事項的戶數為 55 戶。

依規定最少出席及決議數：
依規定最少出席戶數為 67 戶。
全部 100 戶 $\times 2/3$ 至少應出席的規定比例 = 67 戶（至少應出席數）
依規定最少同意議案事項戶數為 51 戶。
最少出席戶數 67 戶 $\times 3/4$ 至少應同意比例 = 51 戶（至少應同意議案事項戶數）

出席數：
全部 100 戶 $\times 2/3$ 至少應出席的規定比例 = 67 戶（至少應出席數）
本次出席有 80 戶 > 67 戶（規定的最少戶數）—— 

決議數：
以實際出席的數 80 戶 $\times 3/4$ 至少應同意比例 = 60 戶（至少應同意議案事項戶數）
本次同意議案事項決議有 55 戶 < 60 戶—— 

結論：
會議未達成決議！（因決議數 55 戶 < 60 戶）。

注意事項：
同意議案事項之決議人數並非以 67 戶 $\times 3/4 = 51$ 戶，而應以實際出席人數 80 戶計算，所以 80 戶 $\times 3/4 = 60$ 戶，須 60 戶以上同意議案事項，該決議才成立囉！

資料來源：新北市政府

關於公寓大廈召開區分所有權人會議時，「出席人員名冊」內受託人未簽到，該委託人部分之區分所有權人數及區分所有權比例是否列計疑義乙案，復請查照

內政部營建署 100.7.22 營署建管字第 1002912504 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。」公寓大廈管理條例第 31 條、第 32 條第 1 項定有明文，上開條文所稱出席人數及比例，以該次區分所有權人會議簽名簿為計算依據，計算時應包括出席人員符合第 27 條規定之代理部分。至於本案區分所有權人會議出席人數之認定，事涉私權，如有爭議，宜循司法途徑解決。
- 二、「按『一、為推動公寓大廈管理組織申請報備業務，特訂定本處理原則。』、『四、申請程序：公寓大廈管理委員會主任委員或管理負責人檢齊第三點或第六點規定應備文件報請直轄市、縣（市）政府備查。……』為公寓大廈管

理組織申請報備處理原則第 1 點及第 4 點所明定，是以報備證明僅係行作業文件，申請報備文件如有不實之情事，主管機關自得視實際情形通知其所有人，作成註銷該證明文件之標示。」本署 98 年 12 月 4 日營署建管字第 0980080035 號函（如附件）已有明文。本案是否註銷管理組織同意報備乙節，涉個案事實認定，請本於權責卓處。

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。

關於公寓大廈於管理負責人推選或管理委員會成立後，其區分所有權人會議召集人由原互推之召集人或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擔任之疑義乙案

內政部 95.8.14 內授營建管字第 0950805154 號函

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（以下簡稱條例）第 25 條第 3 項所明定，故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，始由區分所有權人互推一人為召集人。因此，公寓大廈未推選管理負責人或成立管理委員會前，雖已互推產生召集人，於管理負責人推選或管理委員會成立後，其管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員，如具有區分所有權人身分，自應由其擔任召集人，召開區分所有權人會議。

關於業經報備在案之公寓大廈管理委員會，嗣後委員改選或規約修正申請變更報備，原檢附文件未變更部分可否免附乙案

內政部 95.3.24 內授營建管字第 0950801474 號函

按「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）。申請案件經查文件齊全者，由受理報備機關發給同意報備函…」為公寓大廈管理組織申請報備處理原則第 6 點所明文規定，故已報備在案之公寓大廈管理委員會或管理負責人申請變更報備時，依上開附件七之一檢查表，當檢附變更部分之文件，原報備在案已檢附文件未變更部分，自無須檢附。

關於公寓大廈成立管理組織後，因規約訂定或修改是否須辦理申請報備手續乙案。

內政部 94.8.15 內授營建管字第 0940085330 號

- 一、有關規約訂定或修改是否須辦理申請報備手續乙節，本條例及報備處理原則並無明文，惟規約如係依條例第 8 條所為之限制規定時，則須向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者始得適用，其修改時亦同。
- 二、同時考量各直轄市、縣（市）政府執行違反條例第 8 條、第 9 條、第 15 條、第 16 條等規定之處置時，亦有涉及規約之規定，為確實建立公寓大廈管理組織申請報備相關資料，俾利日後公寓大廈之管理及相關問題之處理，管理委員會或管理負責人依程序完成規約訂定或修改後，如依前揭條文及函釋辦理報備申請，直轄市、縣（市）主管機關自當受理。

公寓大廈管理條例第二十八條規定疑義乙案

內政部 93.6.2 台內營字第 0930083978 號函

按公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第二十八條第一項、第二項規定，「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。」依前開規定起造人有義務再召集，係指區分所有權人會議因出席未達規定定額時應就同一議案重新召集而言，又按本條例第三十一條、第三十二條第一項規定，「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；…」是起造人依前開規定召集區分所有權人召開區分所有權人會議，如區分所有權人之人數或其區分所有權比例未達第三十一條規定之定額而未能成立管理委員會，起造人應就同一議案重新召集會議一次，並得依本條例第三十二條之規定作成決議，成立管理委員會，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。

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。

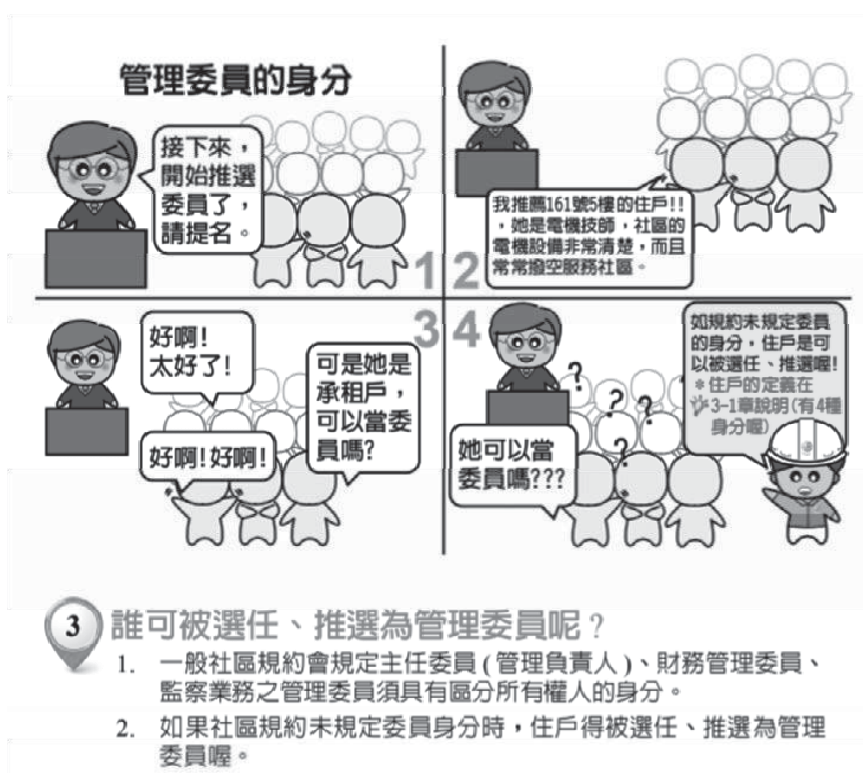
公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推一人為主任委員，主任委員對外代表管理委員會。主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。

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。

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。



資料來源：新北市政府

有關公寓大廈管理委員會僅有 2 位委員之執行事務疑義一案

內政部 103.4.11 內授營建管字第 1030803711 號卷查本部 94 年 9 月 19 日台內營字第 0940085945 號函略以：「按『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。』為公寓大廈管理條例第 29 條第 1 項及第 2 項分別定有明文規定。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。」故僅餘 2 位管理委員時，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；另外，本部營建署 102 年 4 月 29 日營署建管字第 1020024402 號函所釋示，係指管理委員執行職務時如涉及須以召開管理委員會作成決議，因管理委員僅餘 2 位，無法召開會議，故無從執行管理委員該職務。

關於公寓大廈管理委員會主任委員任期是否以管理組織報備後開始計算及其行為是否有效疑義乙案

內政部營建署 98.6.5 營署建管字第 0980035112 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。」為條例第二十九條第二項所明定，又按「至有關區分所有權人會議決議或規約之規定，應依公寓大廈管理條例規定程序召集或訂定始具法律效力，並不以向縣市政府申請報備為要件。」為本部九十年二月十二日台九〇內營字第九〇八二四四四號函示在案，故主任委員、管理委員或管理負責人、選任、解任，應依規約之規定或區分所有權人會議之決議，並不以向直轄市、縣（市）政府申請報備為要件。至於所詢管理委員會行為是否有效疑義乙節，涉個案執行疑義，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。

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、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（102.5.8 修正為：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』，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。



資料來源：新北市政府

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二十九條第二項所明定，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。

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二十九條第二項所明定，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。如有爭議，係屬私權，宜循司法途徑解決。

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。另有關於公寓大廈管理委員會因故無法出席管理委員會時，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。

關於公寓大廈住戶非專有部分之區分所有權人被選任為管理委員、主任委員或管理負責人，之後因偶而住或已搬走，是否即喪失住戶身分，其管理委員、主任委員或管理負責人身分是否即解任之疑義乙案

內政部營建署 96.7.16 營署建管字第 0962911300 號
住戶非專有部分之區分所有權人被選任為管理委員、主任委員或管理負責人，之後因偶而住或已搬走，是否解任，依條例第 29 條第 2 項規定，規約有規定者，從其規定，未規定者，依區分所有權人會議之決議。

關於公寓大廈主任委員、管理委員及管理負責人連任次數計算之疑義乙案

內政部 96.7.9 內授營建管字第 0960804377 號函
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。至於上開條文於 95 年 1 月 18 日修正後，其擔任主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員者，仍有連任次數之限制，惟上開職務以外之其餘管理委員於條文修正後，已無連任次數之限制。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。

關於公寓大廈區分所有權人會議決議解散管理委員之疑義乙案

- 內政部營建署 96.6.1 營署建管字第 0960028390 號
- 一、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，未規定者，依區分所有權人會議決之決議。
 - 二、公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人，其已報備在案之公寓大廈管理委員會，如管理委員全體解任後，除儘速依法重新選任成立管理委員會或推選管理負責人外，未成立或推選前，以條例第 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，仍無法互推或指定產生時，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，本署業以 94 年 11 月 21 日營署建管字第 0940061724 號函示在案。

有關函詢原連任兩屆之主任委員現擔任副主任委員，其代理主任委員時，是否視為連任之主任委員之疑義乙案

內政部營建署 96.5.17 營署建管字第 0960023835 號

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，意即有關代理之限制，自得於規約規定或區分所有權人會議決議。如尚有個案執行疑義，請檢具具體相關資料，逕洽當地直轄市、縣（市）政府辦理。

關於公寓大廈主任委員未經管理委員會同意，即代表管理委員會與業者簽約，是否違反公寓大廈管理條例之疑義乙案

內政部 96.4.17 內授營建管字第 0960802493 號函

按「……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……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，故主任委員雖對外代表管理委員會，惟涉及主任委員之權限及事務執行方法，當依規約之規定；規約未規定者，依區分所有權人會議決議。至關本案規約如未明定主任委員之權限，其與業者之簽約，自當於區分所有權人會議作成決議後始得為之。惟規約尚未規定，或區分所有權人會議未作成決議前，主任委員即與業者逕行簽約，其契約之效力疑義，係屬私權爭執，自宜循司法途徑解決。

關於公寓大廈管理委員因故無法出席管理委員會時，可否於規約明定以書面委託其親屬代理乙案

內政部營建署 95.5.22 營署建管字第 0950025207 號

管理委員因故無法出席管理委員會時，其代理規定當依區分所有權人會議決議或規約規定。至於可否於規約明定以書面委託其親屬代理乙節，如規約係符合條例規定程序所訂定，尚非條例所不許。

關於公寓大廈管理條例第 29 條第 3 項規定管理委員會委員任期之疑義乙案

內政部 95.4.28 台內營字第 0950802204 號函

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 95 年 1 月 18 日修正公布之公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）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二種，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，均有前揭條例第 29 條第 3 項連任一次之限制，惟該職務擔任一次或連任一次後，得被選任為上開職務以外之管理委員。

關於公司法人擔任公寓大廈管理委員會主任委員時，其指派代表人所生之疑義乙案。

內政部 95.4.13 台內營字第 0950056147 號函

- 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、管理委員之選任及事務執行方法，依規約規定或區分所有權人會議之決議。
- 二、另依經濟部 94 年 7 月 26 日經商字第 09400576240 號函示，「按公司為法人一種，並無自然實體，應指派代表人行使權利。」，至有關上開法人指派代表人之相關事宜，請依經濟部 95 年 3 月 27 日經商字第 09500532900 號函檢送該部 79 年 1 月 31 日商 216577 號函（如附件）略以「…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，該代表人向公司辦理相關事宜，應檢具何項文件，係屬公司內部事項，公司法並無明文規定，宜委諸公司自行決定，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。」之規定辦理。

關於函詢公寓大廈遞補之管理委員任期計算之疑義乙案

內政部 95.3.3 台內營字第 0950800932 號函

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 95 年 1 月 18 日修正公布之公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 29 條第 3 項所明定，關於社區部分管理委員因故於任期屆滿前解任，遞補之管理委員，其任期之計算，在不違反上開條例第 29 條第 3 項規定下，該遞補之管理委員如係為補足該屆管理委員會人數之不足，並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。

關於公寓大廈管理委員選任後，因管理委員辭職，致主任委員無法產生及辦理移交，其公寓大廈管理維護執行權責之疑義乙案

內政部 94.9.19 台內營字第 0940085945 號函

- 一、按「公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人。」、「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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 29 條第 1 項及第 2 項分別定有明文規定。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。
- 二、另按「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。」為條例第 29 條第 4 項所明文規定，故本案前（第 10）屆之管理委員會於任期屆滿未再選任時，自當依規定解任。

關於公寓大廈成立管理組織後，因規約訂定或修改是否須辦理申請報備手續乙案

內政部 94.8.15 內授營建管字第 0940085330 號函

- 一、按「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，…」為公寓大廈管理組織申請報備處理原則第 6 點所明文規定，又按「有關公寓大廈管理組織申請報備時，『規約』非屬應備文件。至於該原則附件一之一申請報備檢查表內（二）檢附文件，將『最新規約內容』列入，係考量管理委員會或管理負責人於申請報備時，如將已完成訂定之規約併案檢附，直轄市、縣（市）主管機關自當受理，俾利日後公寓大廈之管理及相關問題之處理。」為本部營建署 94 年 2 月 22 日營署建管字第 0940008014 號函釋規定，合先敘明。（附件）
- 二、又按「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 項所明文規定，有關規約訂定或修改是否須辦理申請報備手續乙

節，本條例及報備處理原則並無明文，惟規約如係依上開條文所為之限制規定時，則須向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者始得適用，其修改時亦同。三、同時考量各直轄市、縣（市）政府執行違反條例第 8 條、第 9 條、第 15 條、第 16 條等規定之處置時，亦有涉及規約之規定，為確實建立公寓大廈管理組織申請報備相關資料，俾利日後公寓大廈之管理及相關問題之處理，管理委員會或管理負責人依程序完成規約訂定或修改後，如依前揭條文及函釋辦理報備申請，直轄市、縣（市）主管機關自當受理。

附件：

關於辦理公寓大廈管理組織申請報備時，「規約」是否為必須檢附文件乙案

內政部營建署 94.2.22 營署建管字第 0940008014 號函

按 94 年 1 月 11 日台內營字第 0940081090 號令修正之「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」非屬應備文件。至於該原則附件一之一申請報備檢查表內（二）檢附文件，將「最新規約內容」列入，係考量管理委員會或管理負責人於申請報備時，如將已完成訂定之規約併案檢附，直轄市、縣（市）主管機關自當受理，俾利日後公寓大廈之管理及相關問題之處理。

有關公寓大廈專有部分之共有人，可否同時被選任為管理委員會之管理委員疑義 乙案

內政部 94.6.2 台內營字第 0940083737 號函

一、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。」、「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 3 條第 8 款、第 9 款、及第 29 條第 2 項分別定有明文，有關公寓大廈專有部分共同登記之區分所有權人，可否同時被選任為管理委員乙節，查條例尚無明文限制。惟依上開條文規定意旨，除區分所有權人會議決議或規約另有規定外，如具有住戶之身分，自得被選任為管理委員，其管理委員之選任，得依前揭條例於規約規定，未規定者依區分所有權人會議之決議為之。

- 二、至於區分所有權人召開區分所有權人會議選任管理委員時，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，為條例第 27 條第 1 項所明文規定，併予敘明。

**有關非居住於大廈內之區分所有權人，可否當選為該公寓大廈管理委員會委員
疑義乙案**

內政部 93.10.14 台內營字第 0930086958 號函

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。」、「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。」分別為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第三條第八款、第九款、以及第二十九條第二項所明文。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。

有關函詢公寓大廈管理委員會任期到期未改選、管理負責人疑義等節乙案

內政部 91.7.8 台內營字第 0910084814 號函

- 一、按管理委員會之組織及選任應於規約中定之，另設有管理委員會者，其主任委員、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，非經載明於規約者，不生效力，為公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第二十七條第二項及其施行細則第二條第二款所明定。有關公寓大廈管理委員會改選，仍請就規約之約定內容認定之或循修訂規約方式為之（本部八十九年六月七日台八九內營字第八九八三六三二號函釋有案、如附件一），合先陳明。
- 二、另按區分所有權人會議召集人無法依本條例第二十五條規定互推產生時，區分所有權人得申請地方主管機關指定臨時召集人，或依規約輪流擔任，其任期至新召集人選出為止，本條例第二十五條第四項業有明文。本案有關如經地方主管機關指定臨時召集人依第二十九條召開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第二十九條定額者，自得依第三十條規定重新召集會議辦理。
- 三、管理委員會任期屆滿未改選，應依本條例規定選任管理負責人（本部營建署八十八年二月十一日八十八營署建字第五七六〇九號函釋有案、如附件二），如未選任管理負責人時，則應以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。具管理負責人資格者，原管理委員會自應依本條例第二十條規定將公共基金收支情形及餘額移交新管理負責人。

所詢區分所有權人會議之主持人資格乙案

內政部 89.6.3 台營署建字第 8983615 號

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。

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。

關於函詢公寓大廈管理條例第 30 條規定開會通知內容疑義乙案

內政部營建署 98.6.10 營署建管字第 0980036612 號

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。

關於就同一議案重新召集區分所有權人會議時，其與第一次會議所須最少間隔時間之疑義乙案

內政部 96.3.1 內授營建管字第 0960801174 號函

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。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 32 條第 1 項所明定，其立法目的係為避免區分所有權人會議第一次會議未獲致決議、出席之人數或比例未達條例第 31 條定額時，由召集人就同一議案重新召集會議，使區分所有權人有再次參與會議之機會，並以降低出席、同意

之人數及比例之門檻方式作成決議，俾利管理維護事務之執行，故條例第 32 條所稱就同一議案重新召集會議，自當於第一次會議結束後，始得進行會議召集之程序。即該會議依本部 94 年 5 月 30 日台內營字第 0940005849 號函釋踐行條例第 30 條第 1 項規定開會「通知」或「公告」之程序，應於第一次會議結束後始得進行。是本案就同一議案重新召集區分所有權人會議時，其與第一次會議所須最少間隔時間之疑義，請依上開條例規定及說明辦理。

關於函詢公寓大廈區分所有權人問卷方式可否視為區分所有權人會議決議之疑義乙案

內政部營建署 95.7.11 營署建管字第 0950034868 號

以問卷或決選單方式寄發各區分所有權人抉擇並回收方式代替區分所有權人會議之決議乙節，並不符合條例第 30~34 條之規定

有關公寓大廈管理委員之選舉是否僅得於區分所有權人會議中舉行乙案

內政部 94.8.3 台內營字第 0940084851 號函

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。

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。

	開議	決議
區分所有權人數	2/3以上	3/4以上
區分所有權比例	2/3以上	3/4以上

☞ 區分所有權人會議的開議及決議額數得於規約中修訂。

資料來源：營建署

有關召開區分所有權人會議進行議案表決時之表決人數疑義一案

內政部 103.3.28 內授營建管字第 1030125015 號

按「有關區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，條例第 27 條定有明文，又按條例第 31 條及第 32 條第 2 項條文所稱『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』及『以出席人數過半數及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』之規定，其區分所有權人會議決議同意之計算，均係以『出席人數』作為計算基準，並以簽名簿作為依上開條例第 27 條計算出席人數之依據。至關開會後缺額問題之處置，得參照會議規範第 7 條規定辦理。」本部 95 年 4 月 4 日內授營建管字第 0950801808 號函已有明釋。至於區分所有權人會議開會後如有部分區分所有權人離席或不在場等情形，經清點在場人數後，在場人數如仍符合條例第 31 條出席人數之規定時，其作成決議之分母數以清點後在場人數計算之。

關於公寓大廈區分所有權人會議決議人數及比例計算疑義乙案

內政部營建署 98.8.3 營署建管字第 0980050559 號

按「區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分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」公寓大廈管理條例第 31 條已有明定。至於規約之訂定或修正，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。

關於公寓大廈區分所有權人會議出席人數計算及其決議與規約牴觸之疑義乙案

內政部 95.4.4 內授營建管字第 0950801808 號函

- 一、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。」、「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。」、「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。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 3 條第 7 款、第 12 款及第 23 條第 2 項分別定有明文，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，且涉條例第 23 條第 2 項規定之事項，須載明於規約，始生效力。
- 二、有關區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，條例第 27 條定有明文，又按條例第 31 條及第 32 條第 2 項條文所稱「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」及「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。」之規定，其區分所有權人會議決議同意之計算，均係以「出席人數」作為計算基準，並以簽名簿作為依上開條例第 27 條計算出席人數之依據。至關開會後缺額問題之處置，得參照會議規範第 7 條規定辦理。

關於函詢公寓大廈管理條例第 31 條區分所有權人會議決議，其規約自訂決議人數之疑義乙案

內政部營建署 95.1.25 營署建管字第 0950002877 號

- 一、公寓大廈管理條例第 31 條，其立法意旨係區分所有權人會議決議除條例規定之決議條件外，基於「社區自治」之精神，得於規約另為不同之規定，該條文尚無最低門檻之限制。況且公寓大廈自得依其需要，透過區分所有權人會議決議，於規約中制定較條例嚴格或寬鬆之決議條件。
- 二、另按條例第 3 條第 12 款規定，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，其內容不得牴觸都市計畫法及建築法令等法令規定，牴觸者無效。

有關貴府工務局函詢區分所有權人會議之議案經主席裁示鼓掌通過，所提建議案是否生效乙案

內政部 94.1.14 台內營字第 0930088746 號

未規定區分所有權人會議之決議表決方式，惟參照會議規範第 55 條規定，表決方式分為舉手表決（或以機械表決）、起立表決、正反兩方分立表決、唱名表決、投票表決五種，並未包括「鼓掌通過」此方式。另會議規範第 60 條第 1 項所稱之無異議認可，係指就例行性事件或無爭論問題（參該項第 1 款至第 4 款規定），得由主席徵詢全體出席人之意見，如無異議，即為認可，如有異議，仍應提付討論及表決；至於同條第 2 項雖規定「第 58 條所定以獲參加表決之多數為可決之議案，得比照前項規定以徵詢無異議方式行之，……」，惟同項但書亦規定主動議（如本案住戶規約之訂定動議）及修正動議仍不得以無異議認可之方式行之。是有關區分所有權人會議針對規約之修訂，仍應有區分所有權人明確意思之表示行為，僅以鼓掌方式通過議案，因無從知悉何人贊同、何人反對之意思，似為不妥。

公寓大廈區分所有權人會議，未達區分所有權人法定人數之出席時，行政機關得否據以作成該次會議「自屬無效」之處分疑義乙案

內政部營建署 92.3.13 營署建管字第 0920010484 號

如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議，應屬私權爭執，宜由當事人另循民事訴訟途徑為之。」…。所詢公寓大廈區分所有權人會議之開議，未達區分所有權人法定人數之出席時，行政機關得否據以作成該次會議「自屬無效」之處分疑義乙節，查公寓大廈管理條例暨施行細則尚無相關規定。

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。



資料來源：營建署

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 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。

關於公寓大廈區分所有權人會議紀錄未送達之效力疑義乙案

內政部 95.2.14 內授營建管字第 0950800702 號函

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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 3 條第 7 款所明文規定，又按「區分所有權人會議決議或規約之規定者，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，…」為本部 86 年 1 月 30 日台（86）內營字第 8672164 號函研商「公寓大廈管理條例執行疑義」

第三次會議紀錄案由三結論所明示，故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。另有關於會議紀錄中記載與社區事務無關之個人資料，該個人如何維護其權益乙節，如涉及個人權益之損害，請依民法有關損害賠償之規定，循司法途徑解決。

有關召開區分所有權人會議，因出席人數不足而流會，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比例疑義乙案

內政部 94.1.24 內授營建管字第 0940081380 號函

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…」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第三十二條第一項前段所明文規定，本條文係針對區分所有權人會議依條例第三十一條規定，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。另按條例第三十一條規定，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，自得依條例三十二條規定程序辦理。

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。
- 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第 33 條第 2 款規定屋頂設置基地台應經頂層區分所有權人同意，其同意權涵蓋範圍之疑義乙案

內政部 95.12.22 內授營建管字第 0950197181 號

貴府卷陳新莊市 00 街 00 號屋頂設置基地台乙案，如經區分所有權人會議決議同意設置，仍須經「頂層」區分所有權人同意，其決議始生效力，至於頂層同意權涵蓋範圍，應究其設置行為對於頂層區分所有權人權益之影響範圍而定，即是否僅須 83、85 號頂層區分所有權人同意，或同時須同幢 00 號頂層區分所有權人同意，請貴府就個案事實認定之。

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。

有關台端詢問公寓大廈管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議出席簽到名冊應記載事項為何一案

內政部營建署 102.4.11 營署建管字第 1022907363 號函

- 一、有關公寓大廈管理委員會會議紀錄一節，按本署 99 年 5 月 13 日營署建管字第 0990030181 號書函（如附件 1）釋略以：「『議事紀錄：開會應備置議事紀錄，其主要項目如左：（一）會議名稱及會次。（二）會議時間。（三）會議地點。（四）出席人姓名及人數。（五）列席人姓名。（六）請假人姓名。（七）主席姓名。（八）記錄姓名。（九）報告事項。（十）選舉事項，選舉方法，票數及結果。（無此項目者，從略。）（十一）討論事項，表決方法及結果。（十二）其他重要事項。』為會議規範第 11 條第 1 項所明定，故管理委員會會議紀錄當包括出席委員姓名及人數等資料。」
- 二、另關區分所有權人會議紀錄應載明事項一節，本署 95 年 10 月 5 日營署建管字第 0950051252 號書函（如附件 2）已有明釋。
- 三、另公寓大廈個人資料之蒐集、處理及利用一節，請參照個人資料保護法第 19 條、第 20 條非公務機關對個人資料之蒐集、處理及利用之規定，另須注意該法第 5 條之規定，個人資料之蒐集處理或利用，應尊重當事人之權益，依誠實及信用方法為之，不得逾越特定目的之必要範圍，並應與蒐集之目的具有正當合理之關聯。

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。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。

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。

關於公寓大廈區分所有權人會議紀錄未送達之效力疑義乙案

內政部 95.2.14 內授營建管字第 0950800702 號函

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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 3 條第 7 款所明文規定，又按「區分所有權人會議決議或規約之規定者，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，…」為本部 86 年 1 月 30 日台（86）內營字第 8672164 號函研商「公寓大廈管理條例執行疑義」第三次會議紀錄案由三結論所明示，故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。另有關於會議紀錄中記載與社區事務無關之個人資料，該個人如何維護其權益乙節，如涉及個人權益之損害，請依民法有關損害賠償之規定，循司法途徑解決。

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。

有關公寓大廈管理條例第 35 條利害關係人於必要時，得請求影印區分所有權人會議紀錄有否與個人資料保護法相牴觸疑義一案

內政部 102.5.7 內授營建管字第 1020182411 號函

- 一、按法務部 102 年 4 月 26 日法律字第 10203503490 號函（如附件 1）說明二略以：「按中央法規標準法第 16 條第 1 項前段規定：『法規對其他法規所規定之同一事項而為特別之規定者，應優先適用之。』次按個人資料保護法（以下簡稱本法）之性質為普通法，其他特別法有關個人資料蒐集或利用之規定，依特別法優於普通法之法理，自應優先適用各該特別規定。惟若無特別規定，則適用本法（個人資料保護法第 2 條修正理由參照）。復按公寓大廈管理條例（下稱本條例）第 35 條規定：『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（按：區分所有權人會議紀錄），管理負責人或管理委員會不得拒絕。』準此，本條例中有關個人資料利用之規定，應優先於本法而適用。本件來函所詢，利害關係人於必要時，請求閱覽或影印區分所有權人會議紀錄（按：依貴部【註：指內政部】96 年 5 月 21 日內授營建管字第 09600800379 號函，區分所有權人會議紀錄包含本條例第 34 條第 2 項規定之簽名簿及代理出席之委託書），管理負責人或管理委員會依本條例第 35 條規定提供閱覽或影印，而涉及對個人資料之利用，自應優先適用該條規定，……」故公寓大廈管理條例第 35 條利害關係人於必要時，得請求影印區分所有權人會議紀錄與個人資料保護法並無牴觸。
- 二、另關區分所有權人會議紀錄蒐集及註記相關個人資料是否均屬必要一節，卷查本部營建署 102 年 4 月 11 日營署建管字第 1022907363 號書函（如附件 2）就公寓大廈管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議出席簽到名冊應記載事項已有明釋。至關管理負責人或管理委員會提供公寓大廈管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議出席簽到名冊供利害關係人閱覽或影印時，是否有提供該等個人資料供查詢使用之必要，仍應就查詢使用之目的，參照個人資料保護法第 19 條、第 20 條非公務機關對個人資料之蒐集、處理及利用之規定，另須注意該法第 5 條之規定，個人資料之蒐集處理或利用，應尊重當事人之權益，依誠實及信用方法為之，不得逾越特定目的之必要範圍，並應與蒐集之目的具有正當合理之關聯。

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。

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。

關於公寓大廈管理條例第 35 條規定之疑義乙案

內政部營建署 96.12.5 營署建管字第 0960066744 號

條例第 35 條規定之「會計憑證」，依條例施行細則第 10 條規定，指證明會計事項之原始憑證。至於條例第 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。

關於住戶向行政機關申請閱覽或影印公寓大廈管理組織報備相關資料之疑義乙案。

內政部 96.5.9 內授營建管字第 0960072976 號

一、條例第 35 條所立法意旨係賦予利害關係人，得向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印規約等相關資料之權利。

二、另按「公寓大廈管理組織申請報備處理原則」第 4 點規定，公寓大廈管理委員會主任委員或管理負責人檢齊第 3 點或第 6 點規定應備文件報請直轄市、縣（市）政府備查，直轄市、縣（市）政府得委由鄉（鎮、市、區）公所受理。上開應備文件包括申請報備書及申請報備檢查表、成立管理委員會或推選管理負責人時之全體區分所有權人名冊、成立管理委員會或推選管理負責人時之區分所有權人會議會議紀錄、及公寓大廈或社區區分所有標的基本資料或建築物使用執照影本。又按本部 87 年 3 月 27 日台（87）內營字第 8703522 號函釋，利害關係人於必要時，得請求閱覽規約及區分所有權人會議紀錄，管理委員會不得拒絕，條例第 35 條業有明定，至利害關係人得否受理報備機關申請閱覽，基於為民服務，得同意所請。另有關政府資訊之公開或提供，「行政程序法」第 1 章第 7 節資訊公開及「政府資訊公開辦法」第 3 章申請提供政府資訊定有相關規定。故住戶針對上開管理組織報備之相關資料，向行政機關申請閱覽或影印乙節，請依上開函釋說明及相關法令規定辦理。

關於公寓大廈管理條例第 35 條規定之內容，是否包含錄音及錄影等資料之疑義 乙案

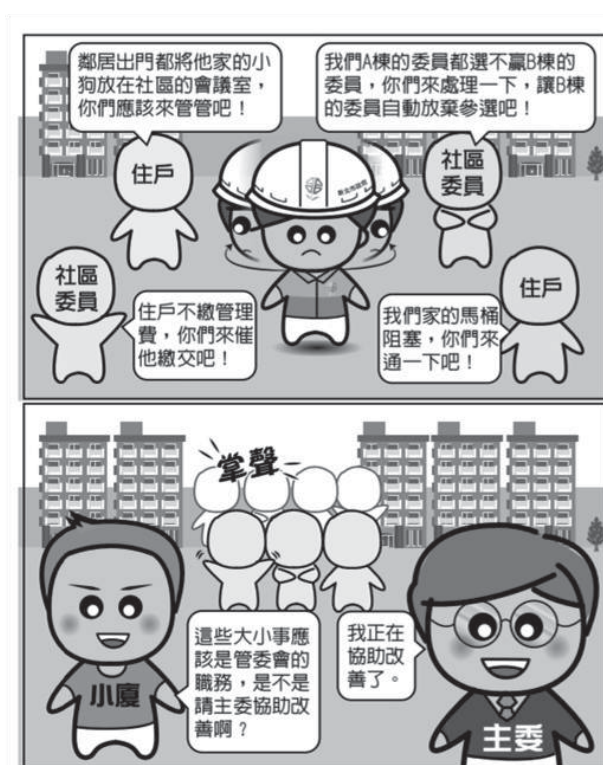
內政部營建署 95.6.1 營署建管字第 0950026405 號

- 一、條例第 34 條對於區分所有權人會議紀錄之規定定有明文，且公寓大廈管理組織報備處理原則第 3 點附件三定有會議記錄之參考格式，故會議之記錄依上開規定辦理，前揭條例條文並未包含錄音及錄影等資料。
- 二、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。

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、公寓大廈及其周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。



資料來源：新北市政府

有關依公寓大廈管理條例成立之公寓大廈管理委員會得為水土保持法第 4 條所稱「經營人」，而負擔水土保持處理與維護之義務

水土保持局 103.10.22 農授水保字第 1030236374 號

- 一、依據本會 103 年 9 月 19 日召開 103 年度「研商水土保持管理相關議題」第 4 次會議決議（本會 103 年 9 月 24 日農授水保字第 1031862374 號函送會議紀錄諒達）及內政部營建署 103 年 10 月 16 日營署建管字第 1032918575 號函辦理。
- 二、依前揭會議討論事項第 4 案決議略以：「公寓大廈管理委員會屬非法人之團體設有代表人或管理人，依行政程序法第 21 條規定，有行政程序之當事

人能力。」；另依內政部營建署前揭函說明公寓大廈管理委員會應依公寓大廈管理條例第 3 條第 9 款、第 10 條第 2 項、第 36 條第 3 款及第 53 條規定，針對公寓大廈及其周圍有安全及環境維護責任，爰本會認定公寓大廈管理委員會得為水土保持法第 4 條所稱之「經營人」，而負擔水土保持處理與維護之義務。

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。

關於函詢公寓大廈管理服務人員之適用疑義乙案

內政部 94.6.21 台內營字第 0940084016 號函

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。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 3 條第 11 款及第 42 條定有明文，故管理服務人員受公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議，委任或僱傭而執行建築物管理維護事務時，應領有中央主管機關核發之認可證，惟由區分所有權人或住戶自行管理執行管理維護事務，且非以此為業者，並無不可，不以取得中央主管機關核發之認可證為必要。至於依區分所有權人會議決議，委任或僱傭人員，負責對於公寓大廈管理維護公司或管理服務人員進行督導，如非執行建築物管理維護事務，自無前揭條例之適用。



資料來源：新北市政府

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。

有關為管理委員會依公寓大廈管理條例第三十四條第一項第九款規定暨該社區規約規定辦理管理維護公司之任用聘僱，區分所有權人可否依同條例第二十五條第二項第二款規定召開臨時會議決議推翻上開管理維護公司之任用聘僱事項乙案

內政部 91.7.31 台內營字第 0910085313 號函

按公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第三條第十一款規定，管理服務人係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者。又按第三十四條第七款及第九款規定，管理委員會之職務如下：…七、區分所有權人會議決議事項之執行。…九、管理服務人之委任、僱傭及監督。有關所詢管理委員會依據本條例第三十四條第一項第九款規定暨該社區規約規定辦理管理維護公司之任用聘僱，區分所有權人可否依同條例第二十五條第二項第二款規定召開臨時會議決議推翻上開管理維護公司之任用聘僱事項乙節，依前揭條例第三十四條第九款規定，管理服務人之委任或僱傭雖屬管理委員會之職務，然依條例第三條第十一款規定，亦得由區所有權人會議決議委任或僱

傭之，且區分所有權人會議決議事項之執行亦為管理委員會之職務。故管理委員會依據本條例第三十四條第一項第九款規定暨該社區規約規定辦理管理維護公司之任用聘僱，區分所有權人仍得依同條例第二十五條第二項第二款規定召開臨時會議決議推翻上開管理維護公司之任用聘僱事項。惟如管理委員會已與管理服務人簽訂契約，嗣後經區分所有權人會議決議更換管理服務人而另行簽訂契約者，應審視前開契約是否因提前終止而有賠償之規定。

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。

關於管理委員會是否得依法具有法人資格又得否為不動產登記之權利主體乙案

內政部 85.4.17 台內營字第 8502532 號函

按法人係指自然人以外，由法律創設之團體。公寓大廈管理委員會雖依法有當事人能力，惟除另依法取得法人資格者外，尚不得當然視為法人。如其具有法人資格並依法登記者，自得為不動產登記之權利主體。

公寓大廈管理委員會雖依法有當事人能力，惟除另依法取得法人資格外，在實體法上並無權利能力，似不得登記為社區公共設施之所有人

法務部 84.11.21 法律決字第 27175 號

按法人係指自然人以外，由法律所創設，得為權利及義務主體之團體（民法第二十五條、第二十六條、第三十條參照），而當事人能力為訴訟法上之概念，係指於民事訴訟程序得以自己名義，為確定私權之請求或為其相對人之資格而言，並非實體法上之事項（楊建華著民事訴訟法要論第五十二頁、陳計男著民事訴訟法論第八十四頁參照）。故在訴訟法上有當事人能力，並非當然屬實體法上權利義務主體，如非法人團體設有代表人或管理人者，雖有當事人能力，但在實體法上並無權利能力（民事訴訟法第四十條第三項、最高法院六十七年臺上字第八六五號及六十八年台抗字第八二號判例參照）。本件公寓大廈管理委員會雖依法有當事人能力，惟參酌上揭意旨，除另依法取得法人資格外，在實體上並無權利能力，似不得登記為社區公共設施之所有人。

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。

關於管理服務人受任數個管理委員會執行管理維護事務乙案

內政部營建署 95.12.5 營署建管字第 0950062261 號規定並無限制管理服務人員不得同時受數個管理委員會委任或僱傭執行管理維護事務，故管理服務人員如同時受任數個管理委員會，尚無違反條例之規定。

有關公寓大廈管理維護公司可否承攬保全業務再行轉委任予合法之保全業者疑義乙案

內政部營建署 93.7.2 營署建管字第 0930039760 號按公寓大廈管理條例第四十二條規定，「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。」。又按公寓大廈管理服務人辦法第十五條第一項、第二項規定，「公寓大廈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公寓大廈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。」。另公寓大廈管理維護公司受任管理維護契約範本第三條第二項規定，管理維護服務內容業務有涉及其他行業專業法規規定時，「甲方同意乙方得分別委任「○○○（營造、土木工程業）」、「○○○（機電工程業）」、「○○○（環境污染防治業、廢棄物清除處理業）」、「○○○（保全股份有限公司）」提供服務。」及「甲方同意另以契約約定，由乙方委託經領有各該目的事業法規許可之業者辦理。」。是公寓大廈管理維護公司從事建築物管理維護業務，若涉及其他行業專業法規規定時，應經公寓大廈管理組織之同意，另行以契約委託經領有各該目的事業法規許可之業者辦理。故有關公寓大廈管理維護公司可否承攬保全業務再行轉委任予合法之保全業者疑義乙節，依前揭說明，管理維護公司自得將承攬之建築物管理維護業務涉及保全行業專業法規規定部分，經管理組織之同意，轉委任予合法之保全業者辦理。

郵政機關之郵差送達文書於住、居所、事務所或營業所，不獲會晤應受送達人，而將文書付與公寓大廈管理員者，為合法送達

88.8.6 台上字第 1752 號最高法院民事裁判
受公寓大廈管理委員會僱用之管理員，其所服勞務包括為公寓大廈住戶接收郵件者，性質上應屬全體住戶之受僱人，即與同法第一百三十七條第一項規定之受僱人相當。郵政機關之郵差送達文書於住、居所、事務所或營業所，不獲會晤應受送達人，而將文書付與公寓大廈管理員者，為合法送達，該管理員何時將文書轉交應受送達人，已生之送達效力不受影響。

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。

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。

公寓大廈管理委員會受託代理區分所有權人保管鑰匙帶人看屋等行為應屬仲介業務

內政部 92.8.18 內授中辦地字第 0920012166 號

一、按不動產經紀業管理條例第四條第五款所稱仲介業務，係指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。又稱居間者，依民法第五百六十五條規定，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；而有關居間人報酬之請求，依民法第五百六十八條第一項規定，係以契約因其報告或媒介而成立者為限。至於民法所稱委任者，依同法第五百二十八條規定，係指當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約；如以授予代理權方式為之者，依同法第一百零三條規定，代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力。另本部九十年八月三十一日台（九十）內中地字第 9083624 號函釋略以：未具不動產經紀人資格者從事不動產仲介買賣行為，固未向買賣雙方收取服務報酬，惟上開條例所稱「仲介業務」尚非以收取服務報酬為其必要條件，倘該仲介行為屬其特定業務項目，則可謂為「經營仲介業務者」而應受上開條例之規範；至「經營業務」觀念乃於社會生活上為同性質事務繼續反覆實施之行為。合先敘明。

二、本案公寓大廈管理委員會為服務區分所有權人，代為保管鑰匙帶人看屋，並酌收保管費用等行為，固未有如仲介經紀業般積極斡旋於交易當事人間之媒介行為，惟揆諸該管理委員會帶人看屋等服務之性質，顯屬依民法第一百零三條、第五百二十八條規定，受託代理區分所有權人（屋主）提供消費者決定承買或承租與否之房屋現況相關重要交易資訊，從而應屬前開條例所稱之仲介業務，並應受該條例之規範。至於該管理委員會僅提供公布欄供區分所有權人張貼房屋買賣或租賃之資訊而酌收費用，並無帶人看屋或為區分所有權人處理房屋買賣或租賃之部分事務，倘若未有民法上開規定之情事者，同意貴府所擬意見，尚未違反不動產經紀業管理條例之規範。

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或委託之相關機構、團體辦理之訓練。

有關大樓管理顧問公司向大樓住戶或管理委員會收取費用，支付與大樓管理人員之薪資，是否屬代收代付性質乙案，應就大樓管理顧問公司與大樓住戶或管

理委員會間之權利義務關係及大樓管理顧問公司與管理人員間有無僱傭關係，依個案事實予以查明認定

財政部 86.10.23 台財稅第 861922103 號函

大樓管理顧問公司與管理人員間有無僱傭關係，可就大樓管理顧問公司與管理委員會或住戶所簽合約內容之權利義務關係及大樓管理人員參加勞工保險或全民健康保險之投保單位，以及帳簿等相關資料予以查明核實認定。如大樓管理顧問公司與管理人員間有僱傭關係，則其向大樓住戶或管理委員會收取之費用，非屬代收代付性質，係屬大樓管理顧問公司收入之一部分，應依法課徵營業稅。

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。

有關函詢公寓大廈自聘管理員可否請管理維護公司委託管理及代行招募疑義乙案。

內政部營建署 98.1.14 營署建管字第 0980001320 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，」「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。」、「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或委託之相關機構、團體辦理之訓練。」、「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。」為公寓大廈管理條例第 42 條、第 43 條、第 44 條及第 45 條所明定，故關於直接受僱於公寓大廈執行管理維護事務或公寓大廈管理維護公司指派辦理管理維護事務之人員應依上開規定辦理。

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。

關於台端陳為參加公寓大廈管理服務人員講習涉及學歷認定疑義 1 案

內政部 105.2.18 台內營字第 1050801567 號

- 一、按「事務管理人員應具有國民中學或相當於國民中學以上畢業學歷，……」、「前項人員應先參加由中央主管機關舉辦之事務管理人員講習，並應經測驗合格領得講習結業證書後，檢附申請書及資格證明文件、講習結業證書正本及其影本各乙份，向中央主管機關申請核發認可證後，始得擔任。」、「技術服務人員資格如下，……一、防火避難設施管理人員：（一）國民中學或相當於國民中學以上學校畢業，……二、設備安全管理人員：（一）國民中學或相當於國民中學以上學校畢業，……」為公寓大廈管理服務人管理辦法（以下簡稱本辦法）第 3 條第 1 項、第 2 項、第 4 條第 1 項第 1 款第 1 目及第 2 款第 1 目所明定，先予說明。
- 二、依教育部國民及學前教育署上開函說明五表示：「……所詢之學歷依上開規定，應符合達入學高級中等學校同等學力認定標準。」，如符合達入學高級中等學校同等學力認定標準者，應可符合本辦法上開規定「相當於國民中學以上畢業學歷」之認定。

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。

有關台端○○○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、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。

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 3 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。

有關公寓大廈管理委員會之職務疑義乙案

內政部營建署 91.7.4 營署建管字第 0910039963 號

按公寓大廈管理委員會之職務，公寓大廈管理條例第三十四條業有明定。有關所詢為本條例第十條第二項「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。」，本條例第三十四條管理委員會之職務其第一款為「共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。」，若管理委員會不依上述規定，經查公寓大廈管理條例暨施行細則尚無相關罰則規定。惟如涉共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，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，如管理負責人、主任委員或管理委員會無正當理由未執行第三十四條第七款之職務顯然影響住戶者，由直轄市、縣（市）主管機關處新台幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰。

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，處六個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。

為住戶違反公寓大廈管理條例第 15 條、第 16 條之執行疑義乙案

內政部營建署 98.10.2 營署建管字第 0980065977 號

- 一、按「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。」為公寓大廈管理條例第 36 條第 5 款及第 48 條第 4 款所明定；次按「……倘該公寓大廈業已成立管理委員會或推選管理負責人，如住戶涉及違反條例第 16 條第 2 項或第 3 項規定，若未經管理負責人或管理委員會制止之程序而報請地方主管機關處理時，地方主管機關宜函請應先履行制止程序，不得逕行代為制止。」本部 93 年 4 月 15 日台內營字第 0930005442 號函已有明釋，故倘管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由未執行條例第 36 條第 5 款所定之職務，顯然影響住戶權益者，由直轄市、縣（市）主管機關依上開規定辦理。
- 二、惟按「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；防空避難謎瀟，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。住戶為維護、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。」、「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：三、住戶違反第 15 條第 1 項規定擅自變更專有或約定專用之使用者。四、住戶違反第 16 條第 2 項或第 3 項規定者。…」為條例第 15 條第 1 項、第 16 條第 2 項、第 3 項及第 49 條所明定，故住戶如有違反上開規定之情事，直轄市、縣（市）主管機關自得於查明後為之，並無須經管理負責人或管理委員會制止程序始得處罰之限制。

有關公寓大廈住戶經催討後仍拒絕繳納管理費時，可否依公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 49 條報請地方政府主管機關處罰疑義乙案

內政部營建署 98.2.4 營署建管字第 0980005584 號函

- 一、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。」為條例第 10 條第 2 項所明定，上開條文所稱公共基金係依同條例第 18 條第 1 項規定「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，應按工程造價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。」設置，合先敘明。
- 二、另按「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（修正後條文第 10 條第 2 項）業有明定，其設置及運用應有區別。…如係屬前揭條例第 10 條第 2 項規定之費用，應依第 21 條規定辦理，如係屬區分所有權人會議決議繳納之公共基金，則依前揭條例第 39 條第 6 款（修正後條文第 49 條第 6 款）處理」為本部 87 年 4 月 20 日台（87）內營字第 8771690 號函（附件）所明釋，故關於條例第 10 條所指區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之費用倘經區分所有權人會議決議繳納是否為公共基金乙節，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。至於未依規定繳納公共基金與管理費之處理，仍依上開函釋內容辦理。倘涉個案事實認定，請貴府本於權責核處。

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。

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日領有本核發之公寓大廈理服務人員認可證，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 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。

關於未經許可非法承攬保全業務，保全業法及商業登記法均有相關處罰規定，有無「一事不二罰」原則適用疑義

法務部 88.8.13 法律字第○二八七四九號

按保全業法第十九條規定：「未經許可或已經撤銷許可而仍經營保全業務者，應勒令歇業，並得處新台幣三萬元以上三十萬元以下罰鍰。」觀其意旨，似在處罰未經許可而經營保全業務之業者，處罰對象可能包括自然人、事業體，且該事業體並不以商業登記為限；至於商業登記法第三十三條規定，係對於商業負責人違反同法第八條第三項規定，即經營其登記範圍以外之業務，所為之處罰，且以自然人為限。準此，除兩法之主管機關不同，其立法意旨、規範內容、處罰之性質與對象，似皆有不同。是以如違法經營保全業務者，似應依保全業法及商業登記法之處罰規定，分別處罰，而無「一事不二罰」之問題。

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。

關於分期分區開發完工之集合式住宅社區召開臨時區分所有權人會議，其連署請求召集人數認定之疑義乙案

內政部營建署 96.4.27 營署建管字第 0960021692 號一、依公寓大廈管理組織報備處理原則第 2 點第 1 款及第 2 款規定之適用範圍：「（一）依建築法第十一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。（二）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。」，故公寓大廈召開區分所有權人會議，當依上開適用範圍，為該會議人數及比例之計算基準。

二、另按公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 53 條規定：「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。」，上開條文所稱「共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者」，同條例施行細則第 12 條定有明文。又按本部 89 年 10 月 23 日台 89 內營字第 8910664 號函釋：「……同一建築基地範圍內或依山坡地開發建築管理辦法規定，以一開發許可申請案之範圍內，雖領有數張使用執照，其比鄰之公寓大廈，經區分所有權人會議決議合併為一個管理委員會，申請管理組織報備者，非本條例所不許。」，故分期分區開發完工之集合式住宅社區，如係分區分別取得建造執照及使用執照，自得依上開原則第 2 點第 1 款規定之範圍，分別召開區分

所有權人會議，並分別成立管理委員會。至於後續興建完成之公寓大廈，如欲與原已成立管理委員會之社區合併成立一個管理委員會，當依上開條例第 53 條規定及函釋說明辦理，並依上開原則第 2 點第 2 款規定之範圍，召開全體區分所有權人會議，成立一個管理委員會。

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。

既有舊公寓大廈未報備過欲成立管理委員會，申請同一公寓大廈所有權人之建物登記謄本作業方式乙案

台中市政府都市發展局 104 年 8 月 24 日中市都住字第 1040138516 號函

一、復貴局 104 年 8 月 17 日府授地籍二字第 1040182115 號函。

二、按「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。」、「管理委員會有當事人能力。」、「第三十六條、第三十八條及前條規定，於管理負責人準用之。」、「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。」、「本條例所定之公告，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。」為公寓大廈管理條例第 29 條、30 條、38 條、40 條及公寓大廈管理條例施行細則第 7 條及第 13 條所明定，合先敘明。

- 三、故公寓大廈未組成管理委員會且未推選管理負責人時，可以第二十五條區分所有權人互推之召集人為管理負責人，且有當事人能力。且召集人負有於區分所有權人會議開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人之義務、職務。
- 四、至於申請人究應檢附何種文件佐證其資格？依上開規定「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。」，故是類申請案件，建議應請申請人檢具符合上開規定之相關資料（如推選書、張貼公告之照片、推選結果說明書）。

關於公寓大廈區分所有權人會議決議成立（或改選）管理組織後，其向主管機關申請報備有無期限之規定乙案

內政部營建署 94.11.16 營署建管字第 0940060502 號

公寓大廈管理條例及處理原則並無報備期限之規定。

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。

關於建造執照涉及公寓大廈約定專用及約定共用部分詳細圖說標示之疑義乙案

內政部 96.11.8 內授營建管字第 0960807061 號函

- 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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 56 條第 1 項所明定，至上開條文所稱「詳細圖說」及「規約草約」，僅為申請建造執照時，應檢附文件之一，非主管建築機關審查項目。
- 二、另按條例第 23 條第 2 項第 1 款規定：「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。」，且依條例第 56 條第 2 項規定，「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」，故起造人於申請建造執照時，其檢附之詳細圖說，如標示有約定專用部分、約定共用部分時，當於「規約草約」載明，始生效力。惟規約草約之約定內容，如有爭議，係屬私權，宜循司法途徑解決。

第五十七條 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。

公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人後，共用部分未點交前，得否先向主管機關申請管理組織報備，俟領得報備證明後再依條例第 57 條規定完成點交共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備之程序後，另向主管機關申請報備疑義 乙案

內政部營建署 104.9.3 營署建管字第 1040054327 號

- 一、復貴會（台中市物業管理學會）104 年 8 月 7 日（104）公寓字第 034 號函。

- 二、按「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。」、「依本條例第十八條第二項規定完成本條例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，應向直轄市、縣（市）主管機關報備。」為公寓大廈管理報備事項處理原則第 3 點第 1 款、同點第 3 款所明定，故報備事項已得分別依前開規定檢備文件申請報備，無先後順序之限制。

有關公寓大廈管理條例第 57 條「設施設備使用維護手冊」移交注意事項

內政部 102.9.16 內授營建管字第 1020809857 號函

- 一、依據本部 102 年 8 月 7 日內授營建管字第 1020808405 號函檢送「監察院函，有關 921 地震造成慘重傷亡之集合住宅建築，內政部營建署未檢討落實耐震設計規範；且 15 層以下大樓之結構設計，仍交由建築師與技師負責，涉未確實把關等情，案經該院調查竣事，檢附調查意見，請督促所屬確實檢討改善見復乙案」本部會商有關機關改善情形表調查意見八辦理。
- 二、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。」公寓大廈管理條例第 57 條第 1 項定有明文，上開條文所稱「設施設備使用維護手冊」，其內容應包括下列事項，以強化該手冊之功能性：（一）具有標示主要構造位置之工程圖樣及說明書。（二）載明建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全，以及變更構造所應遵守之法令規定及注意事項。
- 三、另外，起造人與管理委員會或管理負責人會同各直轄市、縣（市）政府移交時，請各直轄市、縣（市）政府檢視其設施設備使用維護手冊內容是否依上開規定辦理。
- 四、前揭事項之辦理情形，本部將納入例行督導考核重點。

關於永豐商業銀行信託部函詢「公寓大廈管理條例」第 57 條規定就起造人檢測移交責任疑義乙案

內政部 101.2.15 台內營字第 1010800952 號函

- 一、按法務部上開書函釋略以：「按信託法（下稱本法）第 1 條規定：『稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。』又『信託關係消滅時，信託財產之歸屬，除信託行為另有訂定外，依左列順序定之：一、享

有全部信託利益之受益人。二、委託人或其繼承人。』、『信託關係消滅時，於受託人移轉信託財產於前條歸屬權利人前，信託關係視為存續，以歸屬權利人視為受益人。』為同法第 65 條及第 66 條所明定。是以，信託必有財產權之移轉於受託人，使受託人以財產權利人之名義管理信託財產，並於信託關係存續中，就該信託財產對外為唯一有權管理及處分權人。又信託關係消滅後，受託人有義務將信託財產移轉於信託財產的歸屬權利人，惟因信託財產的移轉手續未必於短期內所能完成，為保障信託財產歸屬權利人之權益，受託人移轉信託財產於本法第 65 條歸屬權利人前，信託關係視為存續，以歸屬權利人視為受益人。」。

二、另按建築法第 12 條規定：「本法所稱建築物之起造人，為建造該建築物之申請人……」；又按「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。」、「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。」為公寓大廈管理條例第 28 條第 1 項及第 57 條所明定，故公寓大廈依上開規定召開區分所有權人會議或辦理移交手續時，起造人如係信託之受託人且仍為信託存續期間，當由受託人為之。惟倘信託關係消滅，上開規定之召集義務及移交責任，則由原委託人為之。至於當事人間信託關係是否消滅，仍請依信託法相關規定辦理。

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或為其他有損害區分所有權人權益之行為。

核釋有關陽臺設置於地面層之相關規定，自即日起生效

內政部 100.8.24 台內營字第 1000806661 號令

- 一、按建築技術規則建築設計施工編第一條第二十款已定義「直上方有遮蓋物者稱為陽臺」，陽臺設置於地面層時，自建築物地面層外牆中心線或區劃中心線以外挑出直上方有遮蓋物之平臺，該平臺具樓地板構造連接室內樓地板，並依建築技術規則建築設計施工編第三十八條規定設置欄桿扶手，且平臺版上緣距直下方地面（含人工地盤）達一點二公尺以上者，得標示為「陽臺」；如平臺版上緣距直下方地面（含人工地盤）未達一點二公尺且未計入建築面積者，為設置於法定空地之陽臺，得標示為「陽臺（法定空地）」。
- 二、前揭「陽臺（法定空地）」，如屬公寓大廈，依公寓大廈管理條例第五十八條規定應為共用部分，並得載明於公寓大廈規約予以約定專用。

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。

關於建築物申領使用執照後，擅自增加劃設停車空間位數，如涉及違反建築技術規則建築設計施工編第六十條及第六十一條規定，應如何處理乙案

內政部 88.10.18 台內營字第 8809121 號

- 一、復貴局八十八年九月八日八八高市工務建字第二二七八三號函。二、按建築物依法附設之停車空間，在原核准之停車空間範圍內，劃設增加之停車位數，如不涉及其他使用空間之變更，應無須辦理變更使用。又增加之停車位如係作為法定停車空間、獎勵增設停車空間、自行增設停車空間，尺寸大小應合於停車空間相關法令規定，且該等停車空間數總計因而達五十輛者，另應適用建築設計施工編第六十條第三款後段規定，車道及汽車進出口至道路間之通路寬度，應為雙車道寬度，為本部八十六年七月三十一日台(八六)內營字第八六七三三五六號函所明釋。另建築技術規則建築設計施工編第六十條所定有關停車尺寸，係計算建築物附設停車空間數量標準，為本部八十七年十月二十三日台(八七)內營字第八七〇八七一號函所明釋。準此，本部同意貴局所擬意見，建築物於申領使用執照後，僅於原核准之停車空間範圍內，重新劃線增加停車位數，在不涉及其他使用空間之變更，亦無違反上開條文第三款應設置雙車道之規定者，尚無違反建築法第七十三條規定，其出售之停車位尺寸，如有違反停車空間之相關規定，視為私權行為，循司法途徑解決，尚無本部八十二年元月十八日台(八二)內營字第八一〇六三一三號函釋之適用。註，參照土地登記規則第七十二條規定辦理。區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間，其移轉承受人應為該區分所有建築物之區分所有權人。」
- 二、基於法律不溯既往原則，並避免購屋糾紛影響人民權益，對新申請建造執照之案件，應依前開結論辦理。(按：原土地登記規則第七十二條修正後為第八十一條)

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。

關於公寓大廈爭議事件經調處作成決議後，受調處當事人如不遵守調處決議時，是否有相關處置規定乙案

內政部營建署 96.8.7 營署建管字第 0962912634 號
條例第 59 條之 1 立法目的係針對私法分之爭議，提供民眾得循「先行政、後司法」之途徑，以即時有效解決公寓大廈爭議事件，保障公寓大廈住戶之權益，減少住戶間之爭訟。至於公寓大廈爭議事件經調處委員會調處作成決議後，受調處當事人如不遵守調處決議時，宜循司法途徑解決。

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。

關於行政院治安會報部分與會單位建議，為增進住戶間和睦相處並杜絕訟爭，宜明定公寓大廈管理委員會具調解爭議之職權，因現行法令中尚無規定，是否得以行政命令明定之疑義乙案

法務部 86.2.21 法律決字第 01771 號
按關於人民之權利，義務事項，應以法律定之，中央法規標準法第五條第二款規定甚明。貴部來函所詢得否以行政命令，訂定公寓大廈管理委員會具調解爭議之職權乙節，因涉及調解成立之效力問題，仍以法律規範為宜。

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。

關於函詢公寓大廈規約範本第 3 條第 11 款之適用範圍乙案

內政部營建署 94.9.30 營署建管字第 0940051662 號

按區分所有權人會議決議之成立，公寓大廈管理條例第 31 條、第 32 條定有明文。又按「區分所有權人會議依第 10 款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達第 10 款定額者…」為公寓大廈規約範本（以下簡稱規約範本）第 3 條第 11 款所明定，故區分所有權人會議依規約範本第 3 條第 10 款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達規約範本第 3 條第 10 款定額者，皆有前揭條文之適用，並非僅限於規約範本第 3 條第 3 款第 1 目至第 5 目決議事項以外之其餘決議項。惟該規約範本僅供參考性質，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 9 款規定，經區分所有權人會議決議之，併同敘明。

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。

公告本市公寓大廈業務授權委任各區區公所之辦理事項，詳如公告事項

臺中市政府 100.1.14 府授都住字第 1000002401 號

- 一、本市公寓大廈業務，依前揭規定，事涉公寓大廈管理條例第六條、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等規定事項，委任本市各區區公所辦理（生效日期：溯及 99 年 12 月 25 日）。
- 二、公寓大廈管理組織申請報備及變更報備業務，授權委任本市各區區公所辦理（生效日期：溯及 99 年 12 月 25 日）

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。

六、公共安全管理

一、防火避難設施及設備安全標準檢查申報期間及施行日期

附表一、建築物防火避難設施及設備安全標準檢查申報期間及施行日期

類別	組別	規模		檢查及申報期間		施行日期
		樓層、建築物高度	樓地板面積	頻率	期間	
A 類	公共集會類	A-1		每一年一次	一月一日至三月三十一日止 (第一季)	八十六年十一月一日起
		A-2	一千平方公尺以上	每一年一次	一月一日至三月三十一日止 (第一季)	八十六年十一月一日起
			未達一千平方公尺	每二年一次	一月一日至三月三十一日止 (第一季)	八十六年十一月一日起
B 類	商業類	B-1		每一年一次	四月一日至六月三十日止 (第二季)	八十六年一月一日起
		B-2	五百平方公尺以上	每一年一次	四月一日至六月三十日止 (第二季)	八十六年一月一日起
		B-3	三百平方公尺以上	每一年一次	四月一日至六月三十日止 (第二季)	八十六年一月一日起
		B-4		每一年一次	四月一日至六月三十日止 (第二季)	八十六年一月一日起
C 類	工業、倉儲類	C-1	一千平方公尺以上	每一年一次	七月一日至九月三十日止 (第三季)	八十八年七月一日起
			未達一千平方公尺	每二年一次	七月一日至九月三十日止 (第三季)	八十八年七月一日起
		C-2	一千平方公尺以上	每二年一次	七月一日至九月三十日止 (第三季)	八十八年七月一日起
			二百平方公尺以上未達一千平方公尺	每四年一次	七月一日至九月三十日止 (第三季)	八十八年七月一日起
D 類	休閒、文教類	D-1	三百平方公尺以上	每一年一次	七月一日至九月三十日止 (第三季)	八十六年七月一日起
			未達三百平方公尺	每二年一次	七月一日至九月三十日止 (第三季)	八十八年七月一日起
		D-2	五百平方公尺以上	每二年一次	七月一日至十二月三十一日止 (第三季、第四季)	八十八年七月一日起
			未達五百平方公尺	每四年一次	七月一日至十二月三十一日止 (第三季、第四季)	八十八年七月一日起
		D-3	三層以上	每二年一次	七月一日至十二月三十一日止 (第三季、第四季)	八十八年七月一日起
			未達三層	每四年一次	七月一日至十二月三十一日止 (第三季、第四季)	八十八年七月一日起

						第四季)	
		D-4	五層以上		每二年一次	七月一日至十二月三十一日止(第三季、第四季)	八十八年七月一日起
			未達五層		每四年一次	七月一日至十二月三十一日止(第三季、第四季)	八十八年七月一日起
		D-5			每一年一次	七月一日至十二月三十一日止(第三季、第四季)	八十八年七月一日起
E 類	宗教、殯葬類	E			每二年一次	七月一日至九月三十日止(第三季)	八十六年七月一日起
F 類	衛生、福利、更生類	F-1		一千五百平方公尺以上	每一年一次	十月一日至十二月三十一日止(第四季)	八十八年十一月一日起
				未達一千五百平方公尺	每二年一次	十月一日至十二月三十一日止(第四季)	八十八年十一月一日起
		F-2		五百平方公尺以上	每一年一次	十月一日至十二月三十一日止(第四季)	八十六年七月一日起
				未達五百平方公尺	每二年一次	十月一日至十二月三十一日止(第四季)	八十六年十一月一日起
		F-3		五百平方公尺以上	每一年一次	十月一日至十二月三十一日止(第四季)	八十六年七月一日起
				未達五百平方公尺	每二年一次	十月一日至十二月三十一日止(第四季)	八十六年七月一日起
		F-4		五百平方公尺以上	每二年一次	十月一日至十二月三十一日止(第四季)	八十八年十一月一日起
				未達五百平方公尺	每四年一次	十月一日至十二月三十一日止(第四季)	八十八年十一月一日起
G 類	辦公、服務類	G-1		五百平方公尺以上	每二年一次	十月一日至十二月三十一日止(第四季)	八十八年七月一日起
				未達五百平方公尺	每四年一次	十月一日至十二月三十一日止(第四季)	八十八年七月一日起
		G-2		二千平方公尺以上	每二年一次	十月一日至十二月三十一日止(第四季)	八十八年七月一日起
				五百平方公尺以上未達二千平方公尺	每四年一次	十月一日至十二月三十一日止(第四季)	八十八年七月一日起
		G-3		二千平方公尺以上	每二年一次	十月一日至十二月三十一日止(第四季)	八十八年七月一日起
				五百平方公尺以上未達二千平方公尺	每四年一次	十月一日至十二月三十一日止(第四季)	八十八年七月一日起

				尺			
		H-1	三百平方公尺以上	每二年一次	一月一日至三月三十一日止（第一季）	八十八年七月一日起	
			未達三百平方公尺	每四年一次	一月一日至三月三十一日止（第一季）	八十八年七月一日起	
			十六層以上或建築物高度在五十公尺以上	每二年一次	一月一日至三月三十一日止（第一季）	八十八年七月一日起	
H類	住宿類	H-2	八層以上未達十六層且建築物高度未達五十公尺	每三年一次	一月一日至三月三十一日止（第一季）	依本附表備註三規定辦理	
			六層以上未達八層	每四年一次	一月一日至三月三十一日止（第一季）	依本附表備註三規定辦理	

備註：

一、本表所列應辦理檢查申報之建築物類組及規模，含括供公眾使用及內政部認有必要之非供公眾使用建築物。

二、本表各類組之檢查申報期間，係依據其使用強度、危險指標及規模大小，分別規定每一年、二年、三年或四年申報一次。

三、六層以上未達八層，及八層以上未達十六層且建築物高度未達五十公尺之H-2組別建築物，其施行日期由當地主管建築機關依實際需求公告之。

四、本表所列E類別應辦理檢查申報之建築物，以供公眾使用建築物為限。

五、本表所列應辦理檢查申報之建築物，其防火避難設施類及設備安全類之檢查項目領有依據內政部建築研究所授權核發之防火標章證明文件，並併同申報書及標準檢查報告書向當地主管建築機關完成申報手續者，下次檢查申報之頻率得折減一半辦理。

六、本表各類組之施行日期，係依據行政院八十二年五月三十一日行政院臺八十二內字第一七二二九號函訂定「維護公共安全方案－營建管理部分」之省市執行公共安全檢查優先順序並依實際需求，分別規定於八十六年、八十八年起施行。

七、建築物防火避難設施及設備安全標準檢查申報客體、申報主體及申報規模依下列規定為之：

（一）整幢建築物同屬一所有權人，供二種類組以上使用者，其申報客體以整幢為之；申報規模應以該幢各類組樓地板面積分別合計之，其中有二種類組以上達應申報規模時，應以達申報規模之類組中之最高申報頻率為之。至於申報主體，該幢建築物應由建築物所有權人申報，或由使用人共同或個別就其應申報範圍完成檢查後合併申報。

（二）整幢建築物為同一使用類組，有分屬不同所有權人者，其申報客體以整幢為之；申報規模以整幢建築物之總樓地板面積計之，若達申報規模，應依其中申報頻率辦理申報。至於申報主體，該幢建築物各所有權人或使用人得就其應

申報範圍採共同或個別方式完成檢查後合併申報。

(三) 整幢建築物有供二種類組以上之用途使用且各類組分屬不同所有權者，以各類組為申報客體；其申報規模應以該幢各類組樓地板面積分別合計之，若有類組達應申報規模者，同類組之所有權人或使用人應依該類組之申報頻率辦理申報；同年度應申報之類組，其所有權人或使用人得就申報範圍，共同以最高申報規模類組之申報期間完成檢查後申報。

八、整幢建築物申報者，以其主用途之檢查申報期間及施行日期為之；建築物主用途由當地主管建築機關認定之。

二、標準檢查專業機構或專業人員應依防火避難設施及設備安全標準檢查簽證項目表（如下表）辦理檢查，並將標準檢查簽證結果製成標準檢查報告書。

標準檢查簽證結果為提具改善計畫書者，應檢附改善計畫書。

附表二、建築物防火避難設施及設備安全標準檢查簽證項目表

項次	檢查項目	備註
(一) 防火避難設施類	1.防火區劃	一、辦理建築物防火避難設施及設備安全標準檢查之各檢查項目，應按實際現況用途檢查簽證及申報。 二、供 H-2 組別集合住宅使用之建築物，依本表規定之檢查項目為直通樓梯、安全梯、避難層出入口、昇降設備、避雷設備及緊急供電系統。
	2.非防火區劃分間牆	
	3.內部裝修材料	
	4.避難層出入口	
	5.避難層以外樓層出入口	
	6.走廊（室內通路）	
	7.直通樓梯	
	8.安全梯	
	9.屋頂避難平臺	
	10.緊急進口	
(二) 設備安全類	1.昇降設備	
	2.避雷設備	
	3.緊急供電系統	
	4.特殊供電	
	5.空調風管	
	6.燃氣設備	

三、下列建築物應辦理耐震能力評估檢查：

- (一) 中華民國八十八年十二月三十一日以前領得建造執照，供建築物使用類組 A-1、A-2、B-2、B-4、D-1、D-3、D-4、F-1、F-2、F-3、F-4、H-1 組使用之樓地板面積累計達一千平方公尺以上之建築物，且該建築物同屬一所有權人或使用人。
- (二) 經當地主管建築機關依法認定耐震能力具潛在危險疑慮之建築物。

(三)第二款應辦理耐震能力評估檢查之建築物，得由當地主管建築機關依轄區實際需求訂定分類、分期、分區執行計畫及期限，並公告之。

四、依前條規定應辦理耐震能力評估檢查之建築物，申報人應依建築物耐震能力評估檢查申報期間及施行日期（如下表），每二年辦理一次耐震能力評估檢查申報。

附表三、建築物耐震能力評估檢查申報期間及施行日期

類別		組別	樓地板面積	檢查及申報期間	施行日期
A 類	公共 集會 類	A-1	三千平方公尺以上	一月一日至三月三十一日 止（第一季）	一百零八年七月 一日起
			一千平方公尺以上未 達三千平方公尺	一月一日至三月三十一日 止（第一季）	一百零八年七月 一日起
		A-2	三千平方公尺以上	一月一日至三月三十一日 止（第一季）	一百零八年七月 一日起
			一千平方公尺以上未 達三千平方公尺	一月一日至三月三十一日 止（第一季）	一百零八年七月 一日起
B 類	商業 類	B-2	三千平方公尺以上	四月一日至六月三十日止 （第二季）	一百零八年七月 一日起
			一千平方公尺以上未 達三千平方公尺	四月一日至六月三十日止 （第二季）	一百零八年七月 一日起
		B-4	三千平方公尺以上	四月一日至六月三十日止 （第二季）	一百零八年七月 一日起
			一千平方公尺以上未 達三千平方公尺	四月一日至六月三十日止 （第二季）	一百零八年七月 一日起
D 類	休閒 文教 類	D-1	三千平方公尺以上	七月一日至九月三十日止 （第三季）	一百零八年七月 一日起
			一千平方公尺以上未 達三千平方公尺	七月一日至九月三十日止 （第三季）	一百零八年七月 一日起
		D-3	三千平方公尺以上	七月一日至十二月三十一 日止（第三季、第四季）	一百零八年七月 一日起
			一千平方公尺以上未 達三千平方公尺	七月一日至十二月三十一 日止（第三季、第四季）	一百零八年七月 一日起
		D-4	三千平方公尺以上	七月一日至十二月三十一 日止（第三季、第四季）	一百零八年七月 一日起
			一千平方公尺以上未 達三千平方公尺	七月一日至十二月三十一 日止（第三季、第四季）	一百零八年七月 一日起
F 類	衛生、福 利、更 生類	F-1	三千平方公尺以上	十月一日至十二月三十一 日止（第四季）	一百零八年七月 一日起
			一千平方公尺以上未 達三千平方公尺	十月一日至十二月三十一 日止（第四季）	一百零八年七月 一日起
		F-2	三千平方公尺以上	十月一日至十二月三十一 日止（第四季）	一百零八年七月 一日起
			一千平方公尺以上未	十月一日至十二月三十一	一百零八年七月

			達三千平方公尺	日止（第四季）	一日起
		F-3	三千平方公尺以上	十月一日至十二月三十一日止（第四季）	一百零八年七月一日起
			一千平方公尺以上未達三千平方公尺	十月一日至十二月三十一日止（第四季）	一百零八年七月一日起
		F-4	三千平方公尺以上	十月一日至十二月三十一日止（第四季）	一百零八年七月一日起
			一千平方公尺以上未達三千平方公尺	十月一日至十二月三十一日止（第四季）	一百零八年七月一日起
H 類	住宿類	H-1	三千平方公尺以上	一月一日至三月三十一日止（第一季）	一百零八年七月一日起
			一千平方公尺以上未達三千平方公尺	一月一日至三月三十一日止（第一季）	一百零八年七月一日起
經當地主管建築機關依法認定耐震能力具潛在危險疑慮之建築物				依本附表備註規定辦理	依本附表備註規定辦理
備註：申報期間及施行日期，由當地主管建築機關依實際需求公告之。					

五、建築物使用類組

(一)建築物之使用類別、組別及其定義

類別		類別定義	組別	組別定義
A 類	公共集會類	供集會、觀賞、社交、等候運輸工具，且無法防火區劃之場所。	A-1	供集會、表演、社交，且具觀眾席之場所。
			A-2	供旅客等候運輸工具之場所。
B 類	商業類	供商業交易、陳列展售、娛樂、餐飲、消費之場所。	B-1	供娛樂消費，且處封閉或半封閉之場所。
			B-2	供商品批發、展售或商業交易，且使用人替換頻率高之場所。
			B-3	供不特定人餐飲，且直接使用燃具之場所。
			B-4	供不特定人士休息住宿之場所。
C 類	工業、倉儲類	供儲存、包裝、製造、檢驗、研發、組裝及修理物品之場所。	C-1	供儲存、包裝、製造、檢驗、研發、組裝及修理工業物品，且具公害之場所。
			C-2	供儲存、包裝、製造、檢驗、研發、組裝及修理一般物品之場所。
D 類	休閒、文教類	供運動、休閒、參觀、閱覽、教學之場所。	D-1	供低密度使用人口運動休閒之場所。
			D-2	供參觀、閱覽、會議之場所。
			D-3	供國小學童教學使用之相關場所。(宿舍除外)
			D-4	供國中以上各級學校教學使用之相關場所。(宿舍除外)
			D-5	供短期職業訓練、各類補習教育及課後輔導之場所。
E 類	宗教、殯葬類	供宗教信徒聚會、殯葬之場所。	E	供宗教信徒聚會、殯葬之場所。
F 類	衛生、福利、更生類	供身體行動能力受到健康、年紀或其他因素影響，需特別照顧之使用場所。	F-1	供醫療照護之場所。
			F-2	供身心障礙者教養、醫療、復健、重健、訓練、輔導、服務之場所。
			F-3	供兒童及少年照護之場所。
			F-4	供限制個人活動之戒護場所。
G 類	辦公、服務類	供商談、接洽、處理一般事務或一般門診、零售、日常服務之場所。	G-1	供商談、接洽、處理一般事務，且使用人替換頻率高之場所。
			G-2	供商談、接洽、處理一般事務之場所。
			G-3	供一般門診、零售、日常服務之場所。
H 類	住宿類	供特定人住宿之場所。	H-1	供特定人短期住宿之場所。
			H-2	供特定人長期住宿之場所。
I 類	危險物品類	供製造、分裝、販賣、儲存公共危險物品及可燃性高壓氣體之場所。	I	供製造、分裝、販賣、儲存公共危險物品及可燃性高壓氣體之場所。

(二)建築物使用類組使用項目舉例

類 組	使 用 項 目 舉 例
A-1	1. 戲（劇）院、電影院、演藝場、歌廳、觀覽場等類似場所。 2. 觀眾席面積在二百平方公尺以上之下列場所：體育館（場）及設施、音樂廳、文康中心、社教館、集會堂（場）、社區（村里）活動中心等類似場所。
A-2	1. 車站（公路、鐵路、大眾捷運）。 2. 候船室、水運客站。 3. 航空站、飛機場大廈。
B-1	1. 視聽歌唱場所（提供伴唱視聽設備，供人唱歌場所）、理髮（理容）場所（將場所加以區隔或包廂式為人理髮理容之場所）、按摩場所（將場所加以區隔或包廂式為人按摩之場所）、三溫暖場所（提供冷、熱水池、蒸烤設備，供人沐浴之場所）、舞廳（備有舞伴，供不特定人跳舞之場所）、舞場（不備舞伴，供不特定人跳舞之場所）、酒家（備有陪侍，供應酒、菜或其他飲食物之場所）、酒吧（備有陪侍，供應酒類或其他飲料之場所）、特種咖啡茶室（備有陪侍，供應飲料之場所）、夜總會、遊藝場、俱樂部等類似場所。 2. 電子遊戲場（依電子遊戲場業管理條例定義）。 3. 錄影帶（節目帶）播映場所。 4. B-3使用組別之場所，有提供表演節目等娛樂服務者。
B-2	1. 百貨公司（百貨商場）商場、市場（超級市場、零售市場、攤販集中場）、展覽場（館）、量販店、批發場所（倉儲批發、一般批發、農產品批發）等類似場所。 2. 樓地板面積在五百平方公尺以上之下列場所：店舖、當舖、一般零售場所、日常用品零售場所等類似場所。
B-3	1. 飲酒店（無陪侍，供應酒精飲料之餐飲服務場所，包括啤酒屋）、小吃街等類似場所。 2. 樓地板面積在三百平方公尺以上之下列場所：餐廳、飲食店、飲料店（無陪侍提供非酒精飲料服務之場所，包括茶藝館、咖啡店、冰果店及冷飲店等）等類似場所。
B-4	1. 觀光旅館（飯店）、國際觀光旅館（飯店）等之客房部。 2. 旅社、旅館、賓館等類似場所。 3. 樓地板面積在五百平方公尺以上之下列場所：招待所、供香客住宿等類似場所。
C-1	1. 變電所、飛機庫、汽車修理場（車輛修理場所、修車廠、修理場、車輛修配保管場、汽車站房）等類似場所。

	2. 特殊工作場、工場、工廠（具公害）、自來水廠、屠（電）宰場、發電場、施工機料及廢料堆置或處理場、廢棄物處理場、污水（水肥）處理貯存場等類似場所。
C-2	1. 倉庫（倉儲場）、洗車場、汽車商場（出租汽車、計程車營業站）、書庫、貨物輸配所、電信機器室（電信機房）、電視（電影、廣播電台）之攝影場（攝影棚、播送室）、實驗室等類似場所。 2. 一般工場、工作場、工廠等類似場所。
D-1	1. 保齡球館、室內溜冰場、室內游泳池、室內球類運動場、室內機械遊樂場、室內兒童樂園、保健館、健身房、健身服務場所（三溫暖除外）、公共浴室（包括溫泉泡湯池）、室內操練場、撞球場、室內體育場所、少年服務機構（供休閒、育樂之服務設施）、室內高爾夫球練習場、室內釣蝦（魚）場、健身休閒中心、美容瘦身中心等類似場所。 2. 資訊休閒服務場所（提供場所及電腦設備，供人透過電腦連線擷取網路上資源或利用電腦功能以磁碟、光碟供人使用之場所）。
D-2	1. 會議廳、展示廳、博物館、美術館、圖書館、水族館、科學館、陳列館、資料館、歷史文物館、天文臺、藝術館等類似場所。 2. 觀眾席面積未達二百平方公尺之下列場所：體育館（場）及設施、音樂廳、文康中心、社教館、集會堂（場）、社區（村里）活動中心等類似場所。
D-3	小學教室、教學大樓等相關教學場所。
D-4	國中、高中、專科學校、學院、大學等之教室、教學大樓等相關教學場所。
D-5	1. 補習（訓練）班、文康機構等類似場所。 2. 兒童課後照顧服務中心等類似場所。
E	1. 寺（寺院）、廟（廟宇）、教堂（教會）、宗祠（家廟）、宗教設施、樓地板面積未達五百平方公尺供香客住宿等類似場所。 2. 殯儀館、禮廳、靈堂、供存放骨灰（骸）之納骨堂（塔）、火化場等類似場所。
F-1	1. 設有十床病床以上之下列場所：醫院、療養院等類似場所。 2. 樓地板面積在一千平方公尺以上之診所。 3. 樓地板面積在五百平方公尺以上之下列場所：護理之家機構（一般護理之家、精神護理之家）、產後護理機構、屬於老人福利機構之長期照顧機構（長期照護型）、長期照顧機構（失智照顧型）等類似場所。
F-2	1. 身心障礙福利機構（全日型住宿機構、日間服務機構、樓地板面積在五百平方公尺以上之福利中心）、身心障礙者職業訓練機構等類似場所。 2. 啟智（聰、明）學校、盲啞學校、益智學校。 3. 日間型精神復健機構。

F-3	兒童及少年安置教養機構、幼兒園、幼兒園兼辦國民小學兒童課後照顧服務、托嬰中心、早期療育機構等類似場所。
F-4	精神病院、傳染病院、勒戒所、監獄、看守所、感化院、觀護所、收容中心等類似場所。
G-1	含營業廳之下列場所：金融機構、證券交易場所、金融保險機構、合作社、銀行、證券公司（證券經紀業、期貨經紀業）、票券金融機構、電信局（公司）郵局、自來水及電力公司之營業場所。
G-2	1. 不含營業廳之下列場所：金融機構、證券交易場所、金融保險機構、合作社、銀行、證券公司（證券經紀業、期貨經紀業）、票券金融機構、電信局（公司）郵局、自來水及電力公司。 2. 政府機關（公務機關）、一般事務所、自由職業事務所、辦公室（廳）、員工文康室、旅遊及運輸業之辦公室、投資顧問業辦公室、未兼營提供電影攝影場（攝影棚）之動畫影片製作場所、有線電視及廣播電台除攝影棚外之其他用途場所、少年服務機構綜合之服務場所等類似場所。 3. 提供場地供人閱讀之下列場所：K 書中心、小說漫畫出租中心。 4. 身心障礙者就業服務機構。
G-3	1. 衛生所（健康服務中心）、健康中心、捐血中心、醫事技術機構、牙體技術所、理髮場所（未將場所加以區隔且非包廂式為人理髮之場所）、按摩場所（未將場所加以區隔且非包廂式為人按摩之場所）、美容院、洗衣店、公共廁所、動物收容、寵物繁殖或買賣場所等類似場所。 2. 設置病床未達十床之下列場所：醫院、療養院等類似場所。 3. 樓地板面積未達一千平方公尺之診所。 4. 樓地板面積未達五百平方公尺之下列場所：店鋪、當舖、一般零售場所、日常用品零售場所、便利商店等類似場所。 5. 樓地板面積未達三百平方公尺之下列場所：餐廳、飲食店、飲料店（無陪侍提供非酒精飲料服務之場所，包括茶藝館、咖啡店、冰果店及冷飲店等）等類似場所。
H-1	1. 民宿（客房數六間以上）、宿舍、樓地板面積未達五百平方公尺之招待所。 2. 樓地板面積未達五百平方公尺之下列場所：護理之家機構（一般護理之家、精神護理之家）、產後護理機構、屬於老人福利機構之長期照顧機構（長期照護型）、長期照顧機構（失智照顧型）、身心障礙福利服務中心等類似場所。 3. 老人福利機構之場所：長期照顧機構（養護型）、安養機構、其他老人福利機構。 4. 身心障礙福利機構（夜間型住宿機構）、居家護理機構。 5. 住宿型精神復健機構、社區式日間照顧及重建服務、社區式身心障礙者日間服務等類似場所。

H-2	1. 集合住宅、住宅、民宿（客房數五間以下）。 2. 設於地面一層面積在五百平方公尺以下或設於二層至五層之任一層面積在三百平方公尺以下且樓梯寬度一點二公尺以上、分間牆及室內裝修材料符合建築技術規則現行規定之下列場所：小型安養機構、小型身心障礙者職業訓練機構、小型日間型精神復健機構、小型住宿型精神復健機構、小型社區式日間照顧及重建服務、小型社區式身心障礙者日間服務等類似場所。 3. 農舍。 4. 社區式家庭托顧服務、身心障礙者社區居住服務場所。
I	1. 化工原料行、礦油行、瓦斯行、石油煉製廠、爆竹煙火製造儲存販賣場所、液化石油氣分裝場、液化石油氣容器儲存室、液化石油氣鋼瓶檢驗機構（場）等類似場所。 2. 加油（氣）站、儲存石油廠庫、天然氣加壓站、天然氣製造場等類似場所。

七、消防檢修申報

一、檢修申報管理權人之認定：

- (一) 公寓大廈管理條例第十條第一項規定：「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。」，據此集合住宅專有部分、約定專用部分消防安全設備檢修申報之管理權人，係屬區分所有權人或約定專用部分之使用人。
- (二) 公寓大廈管理條例第十條第二項前段規定：「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。」，據此集合住宅共用部分、約定共用部分消防安全設備檢修申報之管理權人，係屬管理負責人或管理委員會。

二、檢修申報作業方式：

集合住宅之消防安全設備檢修，其系統性設備之設置含括專有部分、約定專用部分、共用部分、約定共用部分，其檢修申報方式以輔導其透過區分所有權人會議決議，採以整棟共同申報為原則，如採個別申報方式者，建築物共用部分應一併申報。

(一) 整棟建築物共同申報

- 1. 申報人（管理權人）：管理委員會或管理負責人。
- 2. 申報檢附資料：內政部消防署九十二年五月十六日消防預字第 09205001881 號函頒「消防安全設備檢修申報書製作暨消防安全設備檢查表填寫說明及範例」檢附相關書表，惟其檢修結果報告書應包含整棟大樓共有、共用部分及區分所有部分之檢修結果。

(二) 區分所有權人個別申報

- 1. 申報人（管理權人）：區分所有權人（各住戶）。
- 2. 申報檢附資料：參考前揭填寫說明及範例，檢附專有部分及約定專用部分內之消防安全設備檢查表、防護該專有部分及約定專用部分範圍之共用消防安全設備檢查表相關書表。惟區分所有權人之一已就大樓共有及共用部分完成消防安全設備檢修申報者，該共用消防安全設備檢查表內已檢修部分，得免檢修，判定欄以「／」註記，並於備註欄說明。

三、對集合住宅辦理檢修申報之主動協助作為：

(一) 已成立管理委員會之集合住宅

- 1. 主動與管理委員會保持連繫，並加強宣導執行檢修申報制度相關規定作法，同時予以必要之協助，以使管理委員會能依規定主動辦理整棟建築物之消防安全設備檢修申報。

2. 對於集合住宅部分區分所有權人（住戶）未配合大樓實施檢修申報，並經管理委員會與其協調仍不履行時，除得依公寓大廈管理條例第六條第三項規定報請主管機關或訴請法院，藉由公權力介入，施予必要之處置外，如有違反檢修申報規定，亦得依消防法第三十八條規定予以處罰，或依行政執行法強制執行之。

（二）未成立管理委員會之集合住宅

1. 對於未依「公寓大廈管理條例」成立管理委員會之集合住宅，協調促請地方建築主管機關對未成立管理委員會之集合住宅訂定分期、分區、分類計畫，並輔導其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，以利推動檢修申報制度。
2. 轄區分隊對各住戶加強宣導檢修申報制度，必要時得利用轄內有線電視節目播送系統、村（里）民大會等相關途徑宣導，指導協助其得共同委託消防設備師（士）或檢修專業機構辦理檢修，並向消防機關辦理申報。
3. 未成立管理委員會之集合住宅，共有及共用部分如未依規定辦理檢修申報時，須針對該部分之各區分所有權人一併依法裁處；專有部分及約定專用部分則須針對該部分之區分所有權人分別依法裁處，並提報縣、市政府公共安全會報（治安會報）。

四、檢修申報複查作業規定：

- （一）直轄市、縣（市）消防機關對應辦理檢修申報之集合住宅應建立列管資料清冊，並應併其他列管場所訂定年度複查計畫，每年排定預定執行複查場所家數及地點，每月依預定時程表複查，對於未依規定辦理檢修、申報及申報消防安全設備不符合規定場所應優先排定複查。
- （二）複查時如發現管理權人未依規定辦理檢修或申報者，應依消防法第三十八條第二項規定開具限期改善通知單，並予追蹤管制。
- （三）複查結果如發現消防安全設備有不合規定之情事者，應依消防法第三十七條第一項規定開具限期改善通知單，並予追蹤管制。
- （四）複查結果如發現消防設備師（士）有不實檢修之情事者，應依消防法第三十八條第三項規定逕行舉發；另發現未由具消防設備師（士）資格人員執行消防安全設備檢修情事者，應依消防法第三十八條第一項規定逕行舉發。

五、各類場所消防安全設備之檢修項目如下：

- （一）滅火器。
- （二）室內消防栓設備。
- （三）室外消防栓設備。

- (四) 自動撒水設備。
- (五) 水霧滅火設備。
- (六) 泡沫滅火設備。
- (七) 二氧化碳滅火設備。
- (八) 乾粉滅火設備。
- (九) 海龍滅火設備。
- (十) 火警自動警報設備。
- (十一) 瓦斯漏氣火警自動警報設備。
- (十二) 緊急廣播設備。
- (十三) 標示設備。
- (十四) 避難器具。
- (十五) 緊急照明設備。
- (十六) 連結送水管。
- (十七) 消防專用蓄水池。
- (十八) 排煙設備(緊急升降機間、特別安全梯間排煙設備、室內排煙設備)。
- (十九) 無線電通信輔助設備。
- (二十) 緊急電源插座。
- (二十一) 鹵化煙滅火設備
- (二十二) 惰性氣體滅火設備
- (二十三) 冷卻撒水設備
- (二十四) 射水設備
- (二十五) 簡易自動滅火設備
- (二十六) 其他經中央主管機關認定之消防安全設備。

六、各類場所消防安全設備之檢查方式如下：

- (一) 外觀檢查。
- (二) 性能檢查。
- (三) 綜合檢查。

七、辦理消防安全設備檢修工作之消防設備師(士)或檢修專業機構，應製作消防安全設備檢修報告書交付管理權人。檢查結果發現有缺失時，應立即通知管理權人改善。

八、管理權人申報其檢修結果之期限：

- (1) 甲類場所者，每半年一次，即每年六月三十日及十二月三十一日前申報；甲類以外場所，每年一次，即每年十二月三十一日前申報。至檢修之期限仍依消防法施行細則第六條第二項規定，甲類場所，每半年一次。
- (2) 甲類以外場所，每年一次。每次檢修時間之間隔，甲類場所不得少於五個

月，甲類以外之場所不得少於十一個月。

【解釋令】供集合住宅使用之建築物內另一場所檢修消防安全設備時，得採用共同申報或個別申報等方式，至於另一場所之區分所有權人是否有分擔專用部分或共用部分之消防安全設備維護義務，應回歸公寓大廈管理條例相關規定或其內部之約定辦理

函詢建築物內另一場所共同檢修申報及管理權人認定疑義 1 案，復如說明，請 查照

內政部消防署 103.9.25 消署預字第 1031113757 號

- 一、按消防法第 10 條第 1 項：「供公眾使用建築物之消防安全設備圖說，應由直轄市、縣（市）消防機關於主管建築機關許可開工前，審查完成。」建築法第 72 條略以：「供公眾使用之建築物，……，直轄市、縣（市）（局）主管建築機關應會同消防主管機關檢查其消防設備，合格後方得發給使用執照。」是另一場所應依各類場所消防安全設備設置標準第 5 條或建築技術規則建築設計施工編第 89 條規定設置，並檢討相關消防安全設備，經上開規定程序取得使用執照，先予敘明。
- 二、所提地上 7 層地下 1 層建築物，供集合住宅使用，其建築物內另一場所檢修消防安全設備是否共同申報 1 節，查各類場所消防安全設備檢修及申報作業基準第 8 點與第 9 點及消防機關受理集合住宅消防安全設備檢修申報作業處理原則第 4 點，分別訂有整棟（共同）、個別申報方式之處理原則，符合上開說明之另一場所，擇個別申報尚無不可。至該另一場所之區分所有權人，是否有分擔約定專用部分、共用部分、約定共用部分等消防安全設備維護義務 1 節，仍應回歸公寓大廈管理條例相關規定或其內部之約定辦理為宜。

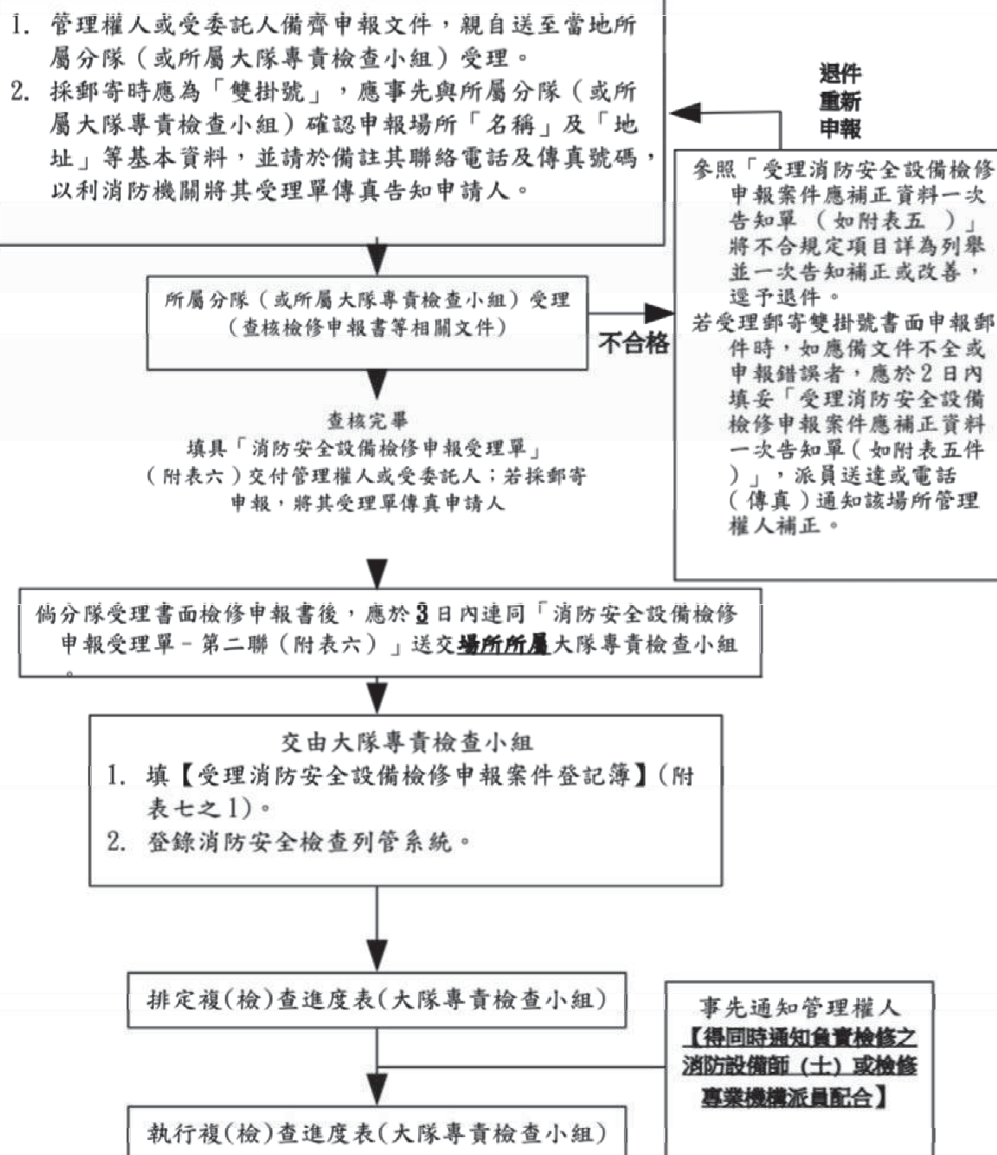
各類場所消防安全設備檢修期限及申報備查期限表		
各類場所用途分類		申報期限及次數
甲類 (1~3目)	電影片映演場所(戲院、電影院)、歌廳、舞廳、夜總會、俱樂部、理容院(觀光理髮、視廳理容等)、指壓按摩場所、錄影節目帶播映場所(MTV等)、視聽歌唱場所(KTV等)、酒家、酒吧、酒店(廊)。	每年3月及9月底前,1年申報2次。
	保齡球館、撞球場、集會堂、健身休閒中心(含提供指壓、三溫暖等設施之美容瘦身場所)、室內螢幕式高爾夫練習場、遊藝場所、電子遊戲場、資訊休閒場所。	
	觀光旅館、飯店、旅館、招待所(限有寢室客房者)。	
甲類 (4~7目)	商場、市場、百貨商場、超級市場、零售市場、展覽場。	每年5月及11月底前,1年申報2次。
	餐廳、飲食店、咖啡廳、茶藝館。	
	醫院、療養院、榮譽國民之家、長期照顧服務機構(限機構住宿式、社區式之建築物使用類組非屬H-2之日間照顧、團體家屋及小規模多機能)、老人福利機構(限長期照護型、養護型、失智照顧型之長期照顧機構、安養機構)、兒童及少年福利機構(限托嬰中心、早期療育機構、有收容未滿二歲兒童之安置及教養機構)、護理機構(限一般護理之家、精神護理之家、產後護理機構)、身心障礙福利機構(限供住宿養護、日間服務、臨時及短期照顧者)、身心障礙者職業訓練機構(限提供住宿或使用特殊機具者)、啟明、啟智、啟聰等特殊學校。	
	三溫暖、公共浴室。	
乙類 (1~3目)	車站、飛機場大廈、候船室。	108年歲至6月底前。
	期貨經紀業、證券交易所、金融機構。	
	學校教室、兒童課後照顧服務中心、補習班、訓練班、K書中心、前款第六目以外之兒童及少年福利機構(限安置及教養機構)及身心障礙者職業訓練機構。	
乙類 (4~6目)	圖書館、博物館、美術館、陳列館、史蹟資料館、紀念館及其他類似場所。	108年歲至8月底前。
	寺廟(含寺廟之香客大樓)、宗祠、教堂、供存放骨灰(骸)之納骨堂(塔)及其他類似場所。	
	辦公室、靶場、診所(限總樓地板面積1000平方公尺以上)、長期照顧服務機構(限社區式之建築物使用類組屬H-2之日間照顧、團體家屋及小規模多機能)、日間型精神復健機構、兒童及少年心理輔導或家庭諮詢機構、身心障礙者就業服務機構、老人文康機構、前款第六目以外之老人福利機構及身心障礙福利機構。	
乙類 (7~9目)	集合住宅、寄宿舍(限總樓地板面積500平方公尺以上)、住宿型精神復健機構。	每年9月底前,1年申報1次。
	出租套房者,住宅單位任一個樓層6個以上使用單位(不含客、餐廳)或10個以上床位。	
	體育館、活動中心。	
乙類 (10~12目)	室內溜冰場、室內游泳池。	每年11月底前,1年申報1次。
	電影攝影場、電視播送場。	
	倉庫、傢俱展示販售場。	
丙類	電信機器室。	108年歲至8月底前。
	汽車修護廠、飛機修理廠、飛機庫。	
	室內停車場、建築物依法附設之室內停車空間。	
丁類	高度、中度、低度危險工作(含傳統市場)場所。	每年11月底前,1年申報1次。
戊類	複合用途建築物中,有供甲類用途者。(註:108年上半年度歲至6月底前)。	採整棟申報者,每年5月及11月底前,1年申報2次。
	前目以外供第乙、丙、丁類用途之複合用途建築物。	
	地下建築物。	
己類	林場、大眾運輸工具	每年11月前
庚類	其他經中央主管機關核定之場所	每年5月底前,1年申報1次。

配合「消防安全設備檢修及申報辦法」,自108年下半年度起推動分流申報,請以上場所務必依照申報期限完成申報,以免受罰。

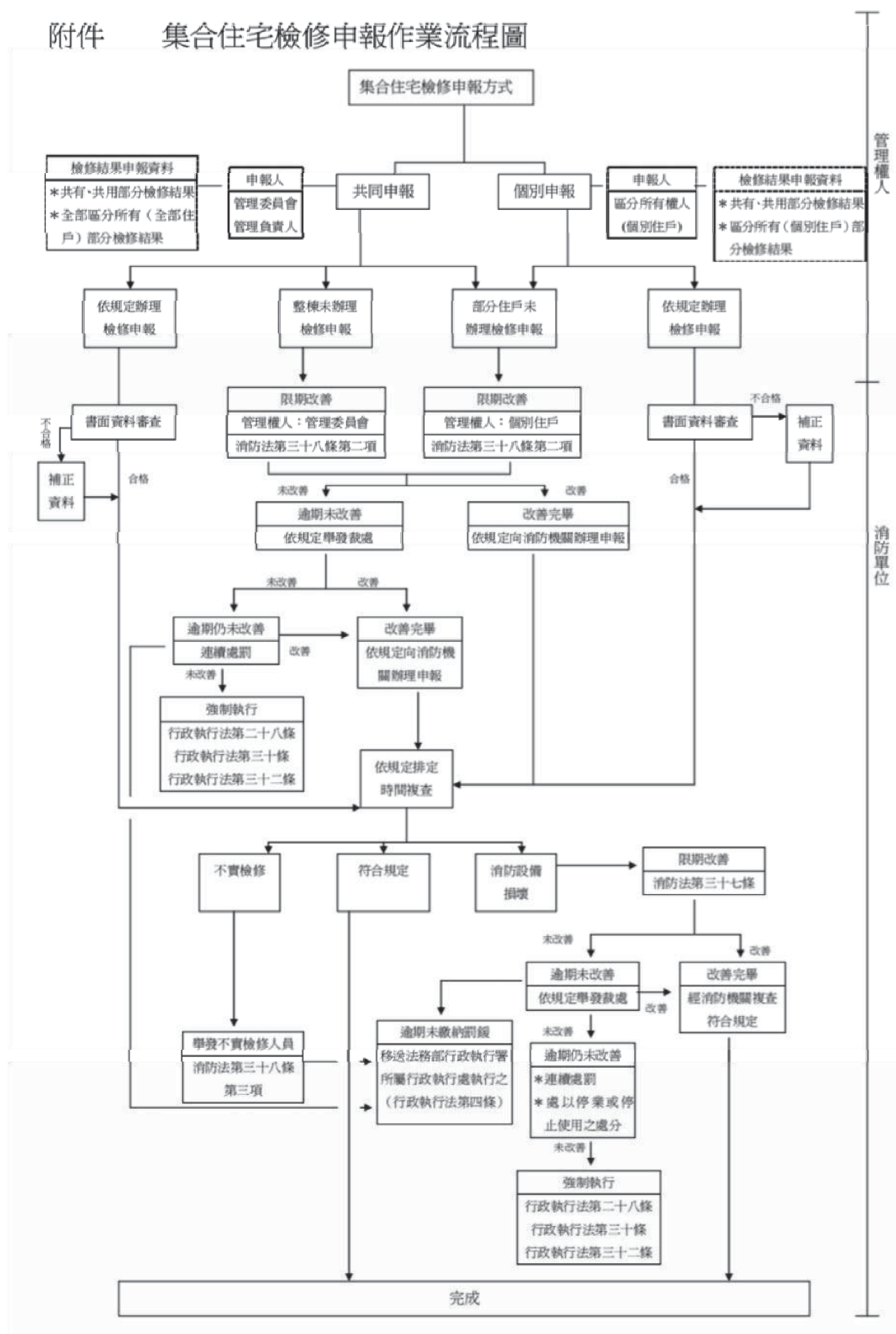
各類場所消防安全設備檢修期限及申報備查期限表

用途分類	109 年後申報期限	108 年度申報期限
甲類場所一～三目	每年 3 月底及 9 月底前	上半年度維持 6 月底， 下半年度 9 月底前
甲類場所四～七目	每年 5 月底及 11 月底前	上半年度維持 6 月底， 下半年度 11 月底前
乙類場所一～三目	每年 3 月底前	108 年度暫緩維持 6 月底，爾 後每年 3 月底前
乙類場所四～六目	每年 5 月底前	108 年度暫緩維持 8 月底，爾 後每年 5 月底前
乙類場所七～九目	每年 9 月底前	照左欄
乙類場所十～十二目	每年 11 月底前	照左欄
丙類場所	每年 5 月底前	108 年度暫緩維持 8 月底，爾 後每年 5 月底前
丁類場所	每年 11 月底前	照左欄
戊類場所所有供甲類 用途者 (採整棟申報)	每年 5 月底及 11 月底前	照左欄
戊類場所未供甲類 用途者 (採整棟申報)	每年 11 月底前	照左欄
其他場所或經中央主管機 關公告之場所	每年 5 月底前	照左欄
備註： 一、消防主管機關因天災等不可抗力、消防設備師或消防設備士數量等因素，得另定檢修期限(頻率)或申報備查期限並報中央主管機關核定後，不受本表之限制。 二、本表所列甲類、乙類、丙類、丁類、戊類等場所用途分類，係指各類場所消防安全設備設置標準第十二條所定之各類場所用途分類。 三、未申領使用執照或未依使用執照用途之違規使用場所，管理權人應以其實際用途，辦理檢修申報。 四、每次檢修時間及其申報日期應於同年度辦理，除依本辦法規定首次辦理檢修申報者外，甲類場所檢修時間距本表前次申報期限不得少於三個月，甲類以外之場所檢修時間距本表前次申報期限不得少於六個月。如係管理權人未依限辦理檢修申報，經主管機關限期改善後辦理完畢者，仍應依本表規定之期限辦理檢修申報，不受檢修時間及其申報日期應於同年度辦理與檢修時間間隔之限制。 五、申報方式得依下列方式擇一： (一) 個別申報：建築物內單一場所或二個以上場所聯合辦理申報，其申報書除該場所內之消防安全設備檢查表外，並應檢附防護該場所範圍內之共用消防安全設備檢查表。 (二) 建築物整棟申報。 六、檢修頻率：申報範圍內有供甲類用途使用者，全部以甲類場所檢修頻率辦理；未供甲類用途使用者，則以乙類、丙類、丁類等場所辦理。 七、申報期限：以申報範圍內之甲類、乙類、丙類、丁類用途前後順序且目次最小者作為判斷基準。		

臺中市政府消防局 受理(書面)消防安全設備檢修申報及複(檢)查流程圖



附件 集合住宅檢修申報作業流程圖



社區服務與大樓管理手冊（V）

編 者 / 沈智慧、柯貴勝

責任編輯 / 杜國維

圖文排版 / 詹羽彤

封面設計 / 楊廣榕

發行人 / 宋政坤

法律顧問 / 毛國樑 律師

出版發行 / 秀威資訊科技股份有限公司

114台北市內湖區瑞光路76巷65號1樓

電話：+886-2-2796-3638 傳真：+886-2-2796-1377

<http://www.showwe.com.tw>

劃撥帳號 / 19563868 戶名：秀威資訊科技股份有限公司

讀者服務信箱：service@showwe.com.tw

展售門市 / 國家書店（松江門市）

104台北市中山區松江路209號1樓

電話：+886-2-2518-0207 傳真：+886-2-2518-0778

網路訂購 / 秀威網路書店：<https://store.showwe.tw>

國家網路書店：<https://www.govbooks.com.tw>

2019年7月 BOD五版

贈品不得轉售

版權所有 翻印必究

本書如有缺頁、破損或裝訂錯誤，請寄回更換

Copyright©2019 by Showwe Information Co., Ltd.

Printed in Taiwan

All Rights Reserved

