

內政部營建署

106 年度「協助整理公寓大廈管理維護公司認可業務
及提供公寓大廈管理法律處理意見書」案

公寓大廈管理條例條文解釋函令

彙 編

(106 年 1 月~106 年 12 月)

委託單位：內政部營建署

受託單位：社團法人中華民國物業管理經理人協會

報告日期：民國 106 年 12 月

公寓大廈管理條例條文解釋函令彙整說明（106 年度）

公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例），自民國 84 年 6 月 28 日公布以來，經中央及地方主管機關多年宣導及持續努力下，目前向直轄市、縣(市)政府報備有案之公寓大廈管理組織已達四萬多個，由於各社區或民眾對於本條例及相關函釋之需求日益殷切，爰配合本條例民國 92 年 12 月 31 日及民國 105 年 11 月 16 日之修正公布，並將修正之條文彙整，於 94 年 6 月完成「公寓大廈管理條例條文暨解釋函令彙編」之初版。後本條例於 95 年 1 月 18 日修正第 29 條條文；增訂第 59 條之 1 條文，96 年 3 月修訂再版除配合本條例修正，102 年 5 月 8 日修正第 8、27 條條文，105 年 11 月 16 日修正第 8、18 條條文。

本輯彙編係委託社團法人中華民國物業管理經理人協會編製，其編排方式，係將 106 年度之解釋函令，擇其內容重要者，依本條例條文之次序，依序編輯，俾提供方便查閱。

本彙編收錄 106 年度之解釋函令，內容如有疑義，以原函(令)內容為準。

公寓大廈管理條例解釋函令依條文別檢索（106 年度）

條例	筆數	頁碼	條例	筆數	頁碼	條例	筆數	頁碼
第 1 條	3	2	第 23 條	8	54	第 45 條	0	173
第 2 條	0	6	第 24 條	1	63	第 46 條	1	173
第 3 條	5	6	第 25 條	6	65	第 47 條	1	175
第 4 條	0	13	第 26 條	2	71	第 48 條	3	177
第 5 條	1	13	第 27 條	12	73	第 49 條	1	181
第 6 條	1	14	第 28 條	0	87	第 50 條	3	183
第 7 條	3	16	第 29 條	35	87	第 51 條	5	186
第 8 條	3	19	第 30 條	1	118	第 52 條	0	193
第 9 條	1	21	第 31 條	8	119	第 53 條	1	193
第 10 條	9	22	第 32 條	5	126	第 54 條	0	193
第 11 條	0	33	第 33 條	0	132	第 55 條	0	193
第 12 條	4	33	第 34 條	2	132	第 56 條	3	194
第 13 條	1	37	第 35 條	6	135	第 57 條	1	197
第 14 條	1	39	第 36 條	8	143	第 58 條	1	198
第 15 條	0	41	第 37 條	4	151	第 59 條	1	199
第 16 條	5	41	第 38 條	0	155	第 59-1 條	0	200
第 17 條	0	45	第 39 條	0	155	第 60 條	0	200
第 18 條	2	45	第 40 條	0	155	第 61 條	0	201
第 19 條	0	49	第 41 條	1	156	第 62 條	0	201
第 20 條	3	49	第 42 條	4	157	第 63 條	0	201
第 21 條	0	54	第 43 條	10	160			
第 22 條	0	54	第 44 條	0	173			
						合計	176 筆	

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。

內政部營建署函

106.01.26.營署建管字第01063040008號

主旨：關於貴國會辦公室詢為近鄰噪音管理納入公寓大廈規約
範本事宜一案，請查照。

說明：

- 一、 復貴國會辦公室 106 年 1 月 13 日 106 年俚國字第 10600003 號函。
- 二、 行政院環境保護署前於 100 年 10 月 4 日環署空字第 1000086065 號函為協助社區管理委員會訂定規約並落實處理近鄰噪音問題，該就一般住家經常產生之近鄰噪音行為樣態進行蒐集分析，並進一步將所研析之行為樣態草擬納入旨揭規約範本中。
- 三、 本案前經本署 100 年 10 月 17 日營署建管字第 1000063246 號函（如附件）復略以：「二、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，得以規約定之。』公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 23 條第 1 項定有明文，故公寓大廈公共安寧之管理，各公寓大廈自得視其社區性質與需求，召開區分所有權人會議訂定規約管理之。三、卷查公寓大廈規約範本第 26 條（100 年 7 月 22 日修正發布前為第 19 條）規定略以：『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：……（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。……』，住戶如有破壞公共安寧行為時，依上開內容管理委員會應予制止，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依條例第47條規定處罰，故現行範本規範條文之管理範圍已涵蓋大署所列舉之行為。四、另查我國各公寓大廈之型態、區位、需求等性質不同，其所能容受之行為亦有差別，基於條例社區自治之精神，宜由各公寓大廈衡酌其破壞公共安寧之行為。至關大署建議修正內容納入規約範本，不但難以合乎需求，反而易誤導僅限於所列之行為，以列舉方式有疏漏，且易另起爭端。倘若大署認為列舉之行為有以法令管制必要，建議應提昇至噪音防制相關法令規定之。」已明示在案。

- 四、又據條例第1條第2項規定：「本條例未規定者，適用其他法令之規定。」有關近鄰噪音等相關行為如有以法令管制必要，建議應提昇至噪音防制相關法令規定之，較為妥適。

內政部營建署函

106.11.10.營署建管字第1060106475號

主旨：關於公寓大廈管理委員會可否決議拒收法院掛號信件問題1案，請查照。

說明：

- 一、依奉交下法務部106年10月27日法律決字第10600661340號移文單辦理。
- 二、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。」、「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。」、「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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第3條第7款

、第9款、第12款所明定。

- 三、 有關所詢公寓大廈管理委員會決議拒收法院掛號信件一節，涉及共同事務及權利義務之有關事項，請依上開條文規定辦理。

內政部營建署函

106.11.13.營署建管字第1060102998號

主旨：關於公寓大廈管理維護公司執行業務相關事宜一案，請查照。

說明：

- 一、 復貴署106年10月13日竹檢貴智106偵7930字第031803號函。
- 二、 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。」、「第41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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第41條、第46條所明定，內政部已依上開規定訂有公寓大廈管理服務人管理辦法（以下簡稱管理辦法）。
- 三、 依「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。」、「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。」、「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

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。」、「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。」為管理辦法第9條、第10條、第12條、第17條所明定。是中央主管機關於受理公寓大廈管理維護公司申領登記證時，現行係就管理維護公司提供之事務管理人員或技術服務人員勞工保險被保險人投保資料表等相關應備文件，並依上開規定進行書面形式審查。合先敘明。

- 四、 據「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。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。」為公寓大廈管理條例第43條、第51條所明定。

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。

內政部營建署函

106.10.12.營署建管字第01060064391號

主旨：有關管理委員會依據公寓大廈管理條例及規約實務管理疑義1案，請查照。

說明：

-
- 一、 復貴府106年9月29日府商使字第1060190809號函。
 - 二、 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。」、「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。」、「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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第3條第9款、第29條第1項、第2項、第5項所明定，應依上開規定辦理，合先敘明。
 - 三、 次依「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。』為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第30條第1項所明定，故區分所有權人會議之開會通知，自應依前揭條文規定辦理。惟開會通知方式，條例並無相關規定。」為本署96年6月25日營署建管字第0960032796號書函（如附件1）所明示。
 - 四、 據「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」、「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。」、「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。」為條例第3條第12款、第11條第1項及第23條第1項所分別明定。
 - 五、 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」為條例第35條所明定，又條例施行細則第10條規定：「本條例第26條第1項第4款、第35條及第36條第8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。」，已有明定，且依「.....又按『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。』為本部94年9月7日內授營建管字第0940085732號函（如附件）所明釋。故條例第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。」為本署96年12月5日營署建管字第0960066744號函（如附件2）所明釋。

六、 又「另依內政部 89 年 5 月 29 日台 89 內營字第 8983520 號函說明三所釋：『.....如因規約決議事項效力有所爭執時，自宜由當事人循召開區分所有權人會議依規約變更（修訂）規約方式或循司法程序解決之。』，故所詢有關規約內容之爭議，請依上開函釋辦理。」為本署 103年1月23日營署建管字第 1030001802號函（如附件3）所明示。

七、 依條例第59條之1第1項規定：「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。」來函所詢事宜，如有爭執，係屬私權，宜請陳情人洽貴府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。來函所詢事宜，涉屬個案事實認定，係屬貴管權責，

請依有關規定，本於職權核處逕復陳情人。

內政部營建署函

106.03.09.營署建管字第01060012246號

主旨：有關函詢公寓大廈管理事務疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、 復臺端106年2月24日函。
- 二、 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，並參酌本署98年12月3日營署建管字第0980081665號書函說明二（如附件），故有關管理委員選任及辭職方式，請依上開規定辦理。
- 三、 另按「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。」、「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。」為條例第3條第7款、第12款及第36條第1款所明定，故有關如何發放區分所有權人會議之出席費，當依區分所有權人會議決議。但規約另有規定者，從其規定。如有爭議，係屬私權，宜洽當地直轄市、縣（市）政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

內政部營建署函

106.01.13.營署建管字第01050081056號

主旨：有關函詢公寓大廈管理條例獎勵停車位相關疑義1案，復請查照。

說明：

-
- 一、 復臺端（本署收文日105年12月21日）申請書。
 - 二、 「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。」、「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。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。……。」及「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3條第3款、第4款、第5款、第15條第1項、第23條第2項第1款及第56條第1項所明定，故有關專有、共有及約定專用使用疑義請依上開規定辦理。
 - 三、 另按「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。」為公寓大廈管理條例第58條第2項所明定，有關停車位使用之疑義，本署94年11月9日營署建管字第0940058138號函說明二（詳如附件）業已明示，請依前開函示說明辦理；如尚有個案疑義，請檢具具體資料，逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

內政部營建署函

106.03.28.營署建管字第01060016860號

主旨：有關函詢公寓大廈管理事務疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、 復臺端106年3月20日陳情書。

-
- 二、 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。」、「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3條第3款、第4款、第5款、第6款、第56條第1項所明定，故有關公寓大廈專有部分或共用部分之認定，依上開條文規定辦理，合先敘明。
- 三、 另按「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。」、「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。」、「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。」、「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第3條第9款、第12款、第9條第2項、第3項、第23條第1項及第2項所明定，故有關機房等共用部分之使用疑義，請依上開規定辦理。如尚有個案執行疑義，請檢具相關具體資料，逕向當地直轄市、縣(市)政府洽詢。

主旨：有關臺端函詢公寓大廈共用部分之疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復臺端106年11月6日函(本署收件日期106年11月7日)。
- 二、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。」、「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(以下稱條例)第3條第3款、第4款及第56條第1項所明文，有關專用部分、共用部分之認定請依上開條文辦理。
- 三、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。」、「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。」為條例第10條第1項、第2項及第12條所明定，故所詢部分之修繕請依前揭條例辦理。
- 四、又按「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。」為條例第20條所明文，故有關管理委員會之公告或移交依上開條文辦理。

五、再按「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。」為條例第35條所明示，故利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印。

六、再按「.....條例之精神著重於『住戶自治』，故前開規定繳納相關費用分擔方式，不宜由公部門介入訂定。...」為本署92年3月7日營署建管字第0922903648號書函業已函示在案。如有個案費用分擔方式之爭議，係屬私權，自宜洽當地直轄市、縣(市)政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

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。

內政部營建署函

106.08.01.營署建管字第01060047332號

主旨：關於貴府函詢貴轄員林國宅公寓大廈地下二層丙區設置鐵鋁框架是否違反公寓大廈管理條例一案，請查照。

說明：

- 一、復貴府106年7月19日府建使字第1060210686號函。
- 二、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。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。」
為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第4條、第5條所
明定，合先敘明。

- 三、至條例第16條執行疑義一節，查本署98年7月21日營署
建管字第0980046326號函(如附件)已有明示，故住戶
於上開條例第16條第2項列舉處所之使用行為要屬有妨
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。來函所詢旨揭
事宜，涉屬個案事實認定，請依上開規定本於職權逕為
核處。

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。

內政部營建署函

106.05.10.營署建管字第01061006869號

主旨：關於臺端電話洽詢建築物室內裝修、公寓大廈管理疑義
乙案，復請查照。

說明：

- 一、復臺端106年4月26日電話陳情事項(106年4月26日內政

部營建署民眾陳情案件辦理表)。

- 二、 有關建築物室內裝修之定義、應遵守之規定及罰則，建築法第77條之2、第95條之1及建築物室內裝修管理辦法定有明文，未經登記許可之室內裝修從業者違反有關規定執行室內裝修業務等情形，得依上開有關法令予以規範，本署前以104年11月19日營署密建管字第1042918997號書函復臺端，並副知臺北市政府都市發展局就轄區內個案事實查明逕復在案。經查該局業於104年12月22日北市都授建字第10440557500號函復臺端。
- 三、 臺端於105年1月5日函詢麗水街陳情案涉及由非實際施工之室內裝修專業技術人員申請室內裝修許可，疑涉有違反法令規定等情，因涉個案事實認定係屬地方政府權責，業另以本署105年1月15日營署密建管字第1050000671號移文單移請臺北市政府都市發展局逕復並副知臺端在案。
- 四、 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。」分別為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第10條第1項、第2項及第12條所明定，故有關公寓大廈漏水修繕責任歸屬及其費用負擔，如屬專有部分、約定專用部分者，請依上開條文第10條第1項規定；如為共用部分、約定共用部分者，請依上開條文第10條第2項規定；若為專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線者，請依上開條文第12條規定。
- 五、 另按「住戶應遵守下列事項：……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。……」、「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：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。」為條例第6條第1項、第2項、第3項及第47條第3款所明定，故有關因維護、修繕或設置管線，必須進入或使用他住戶專有部分或約定專用部分時，請依上開條文規定辦理。

六、另經電洽臺北市政府建築管理工程處業務承辦人員，該處於106年3月24日至大安區錦安里麗水街21巷6號1樓、2樓辦理現場會勘，惟所陳地址2樓住戶未應門未能進入，故另於106年4月28日重新辦理會勘，同日2樓住戶業已同意進入其專有部分進行會勘。

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。

主旨：有關函詢公寓大廈管理條例第7條第3款相關疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、 復臺端（本署收文日105年12月19日）函。
- 二、 「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。」、「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：三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。」、「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。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。……。」為公寓大廈管理條例第3條第5款、第7條第3款、第15條第1項及第23條所明定，故有關約定專用使用疑義請依上開規定辦理。
- 三、 另「...按公寓大廈管理條例第7條第3款所稱的『屋頂構造』是指構造物的本身而言...，」本署業以90年4月17日90營署建管字第018833號函釋（如附件）在案；如有個案疑義，請檢具具體資料，逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

內政部營建署函

106.08.14.營署建管字第01061013450號

主旨：有關臺端函詢公寓大廈管理條例第7條第3款，有關共用部分「屋頂結構」認定之疑義1案，請查照。

說明：

- 一、 依據奉交下臺端106年8月1日函辦理。
- 二、 有關共用部分之認定，本署103年10月31日營署建管字第1030069487號函(如附件)業已明示。另按「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：三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。」為公寓大廈管理條例第7條第3款(以下簡稱條例)所明定，故所詢共用部分之認定依上揭函釋及條文辦理。倘尚涉爭議，係屬私權，宜洽當地直轄市、縣(市)政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

內政部營建署函

106.01.18.營署建管字第01050083024號

主旨：關於公寓大廈管理條例第56條執行疑義一案，請查照。

說明：

- 一、復貴局105年12月27日高市工務建字第10540270200號函。
- 二、有關專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之定義，查公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第3條第3款至第6款已有明定。另依條例第7條及第56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。」、「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。……」。有關本案所詢之公寓大廈其走廊僅通往該戶之專有部分，無通往其他戶之專有部分，惟該走廊設有升降機並通往各樓層，該走廊於起造人申請建造執照時是否得標示為專有部分一節，請就貴府以往實務執行經驗提供具體意見，俾供參處。

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。

內政部營建署函

106.04.10.內授營建管字第01060805317號

主旨：有關公寓大廈管理條例第8條規定「防墜設施」之設置原則一案，請查照。

說明：

- 一、 依據本部營建署案陳貴府都市發展局106年3月14日北市都授建字第10636248300號函辦理。
- 二、 按「公寓大廈有12歲以下兒童或65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。」為公寓大廈管理條例第8條第2項規定，合先敘明。
- 三、 次依立法院內政委員會102年4月2日台立內字第1014000301號函附審查報告七、所載：「有鑑於市面上『兒童防墜設施』種類繁多，惟未必所有防墜設施均不

妨礙逃生安全，或不突出於外牆面，為使民眾安裝兒童防墜設施時有所依循，並落實新修正『公寓大廈管理條例』第8條第2項修法意旨，內政部應於一個月內公告『不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施』之認定標準，並應廣為周知。」。本部爰依上開附帶決議於102年7月4日台內營字第1020806442號令訂頒「公寓大廈防墜設施設置原則」。家中有12歲以下兒童或65歲以上老人之住戶，設置之防墜設施如符合上開規定，管理委員會或區分所有權人會議決議自不能任意加以禁止。

- 四、按上開設置原則係屬條例第8條第2項「不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施」之認定標準。貴府都市發展局來函所詢案件之設置方式是否有違條例第8條第2項「不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施」，涉屬個案事實認定，係屬貴管權責，請依有關規定，本於職權核處逕復陳情人。

內政部營建署函

106.04.24.營署建管字第01060023106號

主旨：有關函詢公寓大廈防墜設施設置疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、復臺端106年4月12日106年度管字第106041201號函。
- 二、按「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。」為公寓大廈管理條例第8條第2項所明定，故有關大樓設置防墜設施事宜，應依上開條文及本部102年7月4日台內營字第1020806442號令訂定發布之「公寓大廈防墜設施設置原則」（如附件）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，故不得以規約或區分所有權人會議決議加以限制。至有關設置型式及位置等，涉個案執行疑義，宜檢具具體相關資料，逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

主旨：有關公寓大廈露臺之外牆面搭建雨遮是否適用公寓大廈管理條例第8條第1項規定一案，請查照。

說明：

- 一、復貴府106年6月15日府授都建字第1063740330號函。
- 二、依「按公寓大廈管理條例第8條第1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。」故公寓大廈周圍上下、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，本應依相關法令規定辦理，除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，應受該規約約定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。」為本部93年3月18日台內營字第0930082552號函所明釋。
- 三、次據「有關公寓大廈周圍上下、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，如涉及違反建築法、都市計畫法、區域計畫法等其他法律時，直轄市、縣（市）主管機關亦得依其他法律規定予以處分。」亦為本部營建署93年8月27日營署建管字第0932913778號函（如附件）所明釋。來函所詢事宜，涉屬個案事實認定，係屬貴管權責，請依有關規定，本於職權核處逕復陳情人。

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。

內政部營建署函

106.04.06.營署建管字第01061005293號

主旨：關於臺端電話洽詢公寓大廈管理疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復臺端106年3月24日電話陳情事項(106年3月24日內政部營建署民眾陳情案件辦理表)。
- 二、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：四、違反義務之處理方式。」為公寓大廈管理條例第3條第7款、第12款、第23條第2項第4款所明定，故有關住戶違反義務之處理方式，應依上開條文規定載明於規約，始有效力。至規約之制定如有爭議，係屬私權，宜洽當地直轄市、縣(市)政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。倘尚有個案事實認定疑義，請檢具具體相關資料，逕向當地轄市、逕向當地直轄市、縣(市)政府洽詢。

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。

內政部營建署函

106.05.10.營署建管字第01061006869號

主旨：關於臺端電話洽詢建築物室內裝修、公寓大廈管理疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復臺端106年4月26日電話陳情事項(106年4月26日內政部營建署民眾陳情案件辦理表)。
- 二、有關建築物室內裝修之定義、應遵守之規定及罰則，建築法第77條之2、第95條之1及建築物室內裝修管理辦法定有明文，未經登記許可之室內裝修從業者違反有關規定執行室內裝修業務等情形，得依上開有關法令予以規範，本署前以104年11月19日營署密建管字第1042918997號書函復臺端，並副知臺北市政府都市發展局就轄區內個案事實查明逕復在案。經查該局業於104年12月22日北市都授建字第10440557500號函復臺端。
- 三、臺端於105年1月5日函詢麗水街陳情案涉及由非實際施工之室內裝修專業技術人員申請室內裝修許可，疑涉有違反法令規定等情，因涉個案事實認定係屬地方政府權責，業另以本署105年1月15日營署密建管字第1050000671號移文單移請臺北市政府都市發展局逕復並副知臺端在案。
- 四、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。」分別為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第10條第1項、第2項及第12條所明定，故有關公寓大廈漏水修繕責任歸屬及其費用負擔，如屬專有部分、約定專用部分者，請依上開條文第10條第1項規定；如為共用部分、約定共用部分者，請依上開條文第10條第2項規定；若為專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線者，請依上開條文第12條規定。

五、 另按「住戶應遵守下列事項：……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。……」、「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：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。」為條例第6條第1項、第2項、第3項及第47條第3款所明定，故有關因維護、修繕或設置管線，必須進入或使用他住戶專有部分或約定專用部分時，請依上開條文規定辦理。

六、 另經電洽臺北市政府建築管理工程處業務承辦人員，該處於106年3月24日至大安區錦安里麗水街21巷6號1樓、2樓辦理現場會勘，惟所陳地址2樓住戶未應門未能進入，故另於106年4月28日重新辦理會勘，同日2樓住戶業已同意進入其專有部分進行會勘。

主旨：有關函詢公寓大廈管理條例之疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、 復臺端105年12月27日函。
- 二、 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。」、「公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：二、區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納。」及「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。」為公寓大廈管理條例第10條第2項、第18條第1項第2款及第20條第1項所明文規定，故所詢有關公共基金之疑義，請依上開規定辦理；如有爭議，係屬私權，宜洽當地直轄市、縣（市）政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。
- 三、 另按「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條及第51條第1項所明定，請臺端檢具具體事證資料後再報本署憑辦。

內政部營建署函

106.03.28. 內授營建管字第01060015553號

主旨：關於貴院詢為公寓大廈管理費收取金額得否由管理委員會機動決定一案，請查照。

說明：

- 一、復貴院106年2月18日中院麟民乙105小上75字第1060019376號函。
- 二、按「有關公寓大廈管理費收取金額得否由管理委員會機動決定乙節，按『……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部分之應有部分比例分擔之。』本部90年5月2日台90內營字第9083473號函（如附件）已有明釋……」為本部營建署97年7月10日營署建管字第0973040310號函所明示。
- 三、本案貴院所詢事宜涉及個案事實認定，宜由建築物所在地之直轄市、縣（市）政府說明為妥。

內政部營建署函

106.01.11.營署建管字第01050081762號

主旨：有關函詢公寓大廈管理條例機械停車位修繕相關疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴會105年12月22日六福管字第105003號函。
- 二、「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。

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。」、「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。……。」及「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3條第3款、第4款、第5款、第10條第1項及第2項、第23條第2項第1款及第56條第1項所明定，故有關專有、共有及約定專用修繕之疑義請依上開規定辦理；如有個案執行疑義，請檢具具體資料，逕向當地直轄市、縣(市)政府洽詢。

內政部營建署函

106.05.16.營署建管字第01060028881號

主旨：關於函詢公寓大廈管理條例第10條規定之疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴所106年5月5日(106)仲律字第1060501號函。
- 二、有關公寓大廈共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用之負擔，公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第10條第2項定有明文，其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。未規定者，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。又條例之精神著重於「住戶自治」，故前開規定繳納相關費用分擔方式，不宜由公部門介入訂定，本

署92年3月7日營署建管字第0922903648號書函（如附件）業已函示在案。如有個案費用分擔方式之爭議，係屬私權，宜洽當地直轄市、縣（市）政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

內政部營建署函

106.11.15.營署建管字第1060108341號

主旨：關於臺端陳述公寓大廈之區分所有權人會議之出席人數、屋頂修繕費用之分擔等疑義1案，請查照

說明：

- 一、 依據法務部106年11月03日法律決字第10600184200號移文單辦理。
- 二、 按「查『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。』、『共用部份、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』為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第10條第1項、第2項所明定。按樓頂平台除約定專用者，其修繕、管理、維護費用，依條例第10條第1項規定辦理外，為公寓大廈共用部分，其修繕、管理、維護費用，應依條例第10條第2項規定辦理」。為本署93年5月18日營建管字第0930031236號函（如附件1）所明釋。
- 三、 次據「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。』為公寓大廈管理條例第31條所明定，上開條文所稱出席人數，應以該次區分所有權人會議簽名簿之人數為依據。」為本署100年10月17日營署建管字第1000064825號書函（如附件2）所明釋。

-
- 四、 來函所詢事宜請依上開規定辦理，如仍有疑義，涉屬個案事實認定，係屬地方主管機關權責，宜請檢具具體詳實資料逕向建築物所在地主管機關洽詢。

內政部營建署函

106.11.07.營署建管字第1060102925號

主旨：有關臺端函詢公寓大廈共用部分之疑義乙案，復請查照。

說明：

說明：

- 一、 復奉交下臺端106年10月12日函(本署收件日期106年10月17日)。
- 二、 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。」為公寓大廈管理條例(以下稱條例)第23條第1項、第2項第1款所明文，至涉不動產產權移轉及契約簽定1節，宜檢具詳細資料逕向當地主管地政機關洽詢。
- 三、 另按「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。」、「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。」、「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。」為條例第3條第3款、第4款、第5款、第6款、第7條及第56條第1項所明文，有關專用部分、共用部分、約定專用部分及約定共用部分之認定請依上開條文辦理。

- 四、 又按「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。」、「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。」為條例第10條第2項及第12條所明定，倘所詢部分屬共用部分之修繕請依前揭條例辦理。倘涉爭議，係屬私權，自宜洽當地直轄市、縣(市)政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

內政部營建署函

106.10.20.營署建管字第1060102058號

主旨：有關貴會函詢社區管理委員當選人無意候選時候選資格之疑義一案，復請查照。

說明：

- 一、 復貴會106年10月12日106森字第106101201號函。
- 二、 按「本條例未規定者，適用其他法令之規定。」、「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（以下稱條例）第1條第2項及第29條第2項所明文，故有關管理委員之選任、解任依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。

- 三、 又有關公寓大廈共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用之負擔，條例第10條第2項定有明文，其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。未規定者，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。再按「……條例之精神著重於『住戶自治』，故前開規定繳納相關費用分擔方式，不宜由公部門介入訂定。……」為本署92年3月7日營署建管字第0922903648號書函業已函示在案。致涉相關費用是否有稅費繳納之疑義，宜檢具詳細資料逕向財政部各區國稅局洽詢。如有個案費用分擔方式之爭議，係屬私權，自宜洽當地直轄市、縣(市)政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

內政部營建署函

106.11.15.營署建管字第1060108950號

主旨：有關臺端函詢公寓大廈共用部分之疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、 復臺端106年11月6日函(本署收件日期106年11月7日)。
- 二、 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。」、「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（以下稱條例）第3條第3款、第4款及第56條第1項所明文，有關專用部分、共用部分之認定請依上開條文辦理。
- 三、 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。」、「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。」為條例第10條第1項、第2項及第12條所明定，故所詢部分之修繕請依前揭條例辦理。

四、 又按「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。」為條例第20條所明文，故有關管理委員會之公告或移交依上開條文辦理。

五、 再按「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。」為條例第35條所明示，故利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印。

六、 再按「……條例之精神著重於『住戶自治』，故前開規定繳納相關費用分擔方式，不宜由公部門介入訂定。……」為本署92年3月7日營署建管字第0922903648號書函業已函示在案。如有個案費用分擔方式之爭議，係屬私權，自宜洽當地直轄市、縣(市)政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

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。

內政部營建署函

106.05.11.營署建管字第01060027024號

主旨：有關貴會詢問公寓大廈公共基金及管理費使用疑義乙案，請查照。

說明：

- 一、 復貴會106年4月25日博愛管寓字第1060425001號函（送達本署日期106年5月2日）。
- 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。……」、「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。」、「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(以下稱條例)第10條、第11條、第12條所明文規定，故有關專有部分及共用部分之共同壁及樓地板或其內之管線修繕費用負擔之疑義乙節，請依前揭條文規定辦理。
- 三、 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。」、「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。」為條例第18條第3項及第3條第7款所明定，故有關管理費、公共基金之管理及運用，請依前揭條文規定辦理。如有爭議，係屬私權，宜洽當地直轄市、縣(市)政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

內政部營建署函

106.11.02.營署建管字第1060104778號

主旨：有關臺端函詢公寓大廈管理條例第12條其內之管線之疑義一案，復請查照。

說明：

- 一、復臺端未署明日期函(本署收件日期106年10月25日)。
- 二、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12條業有明定，其修繕費用應由該共同壁雙方或樓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由所致者，由該區分所有權人負擔。……」為本署88年11月2日88營署建字第34339號說明二所明示。倘涉爭議，係屬私權，自宜洽當地直轄市、縣(市)政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

內政部營建署函

106.11.07.營署建管字第1060102925號

主旨：有關臺端函詢公寓大廈共用部分之疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復奉交下臺端106年10月12日函(本署收件日期106年10月17日)。

-
- 二、 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。」為公寓大廈管理條例（以下稱條例）第23條第1項、第2項第1款所明文，至涉不動產產權移轉及契約簽定1節，宜檢具詳細資料逕向當地主管地政機關洽詢。
- 三、 另按「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。」、「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。」、「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。」為條例第3條第3款、第4款、第5款、第6款、第7條及第56條第1項所明文，有關專用部分、共用部分、約定專用部分及約定共用部分之認定請依上開條文辦理。
- 四、 又按「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。」、「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。」為條例第10條第2項及第12條所明定，倘所詢部分屬共用部分之修繕請依前揭條例辦理。倘涉爭議，係屬私權，自宜洽當地直轄市、縣(市)政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

內政部營建署函

106.11.15.營署建管字第1060108950號

主旨：有關臺端函詢公寓大廈共用部分之疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復臺端106年11月6日函(本署收件日期106年11月7日)。
- 二、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。」、「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(以下稱條例)第3條第3款、第4款及第56條第1項所明文，有關專用部分、共用部分之認定請依上開條文辦理。
- 三、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。」、「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。」為條例第10條第1項、第2項及第12條所明定，故所詢部分之修繕請依前揭條例辦理。

四、 又按「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。」為條例第20條所明文，故有關管理委員會之公告或移交依上開條文辦理。

五、 再按「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。」為條例第35條所明示，故利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印。

六、 再按「……條例之精神著重於『住戶自治』，故前開規定繳納相關費用分擔方式，不宜由公部門介入訂定。……」為本署92年3月7日營署建管字第0922903648號書函業已函示在案。如有個案費用分擔方式之爭議，係屬私權，自宜洽當地直轄市、縣(市)政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

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。

主旨：有關函請大部釋示建築法第30條及公寓大廈管理條例第14條法令執行疑義一案，請查照。

說明：

- 一、復貴府都市發展局106年7月4日北市都建字第10637525800號函及106年7月28日北市都建字第10636237600號函。
- 二、按「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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第13條所明定，有關危害公共安全情勢一節，自屬主管機關依權責認定之範疇，毋庸為一制性之剛性規定。
- 三、次依「公寓大廈有前條第2款或第3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。」為條例第14條第1項所明定。又區分所有權人會議之決議，應踐行條例第30條至第34條規定程序，始有效力。如公寓大廈依條例第13條第1款之「配合都市更新計畫而實施重建者」，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。至公寓大廈屬第13條第2款第3款之「嚴重毀損、傾頹或朽壞，有危害公共安全之虞者」、「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」，其區分所有權人會議決議應依條例第30條至第34條規定辦理。
- 四、查本部87年1月7日台（87）內營字第8609515號函已明釋：「……查該條例對其出讓對象，並無限制之明文……」，又「前項之受讓人視為同意重建。」、「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

。」為條例第14條第2項及第24條第1項所分別明定，其受讓人視為同意重建，且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。

五、 據條例第14條第3項及建築法第30條分別規定：「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。」、「起造人申請建造執照或雜項執照時，應備具申請書、土地權利證明文件、工程圖樣及說明書。」，另「按建築法第30條所稱：『土地權利證明文件』，係指起造人取得土地提供建築使用之一切權利文件。如建築使用自有土地之所有權狀，使用他人土地建築之同意書、契約書均屬之。此項土地權利證明文件是否合法有效，應就其內容認定之。」本部65年8月31日台內營字第696214號函已有明示。故公寓大廈如經法院判決確定出讓區分所有權及其基地所有權應有部分者，自得以該法院判決書作為申請建造執照之土地權利證明文件。

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。

內政部營建署函

106.08.22.營署建管字第01060812076號

主旨：有關函請大部釋示建築法第30條及公寓大廈管理條例第14條法令執行疑義一案，請查照。

說明：

- 一、 復貴府都市發展局106年7月4日北市都建字第10637525800號函及106年7月28日北市都建字第10636237600號函。
- 二、 按「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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第13條所明定，有關危害公共安全情勢一節，自屬主管機關依權責認定之範疇，毋庸為一制性之剛性規定。

三、次依「公寓大廈有前條第2款或第3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。」為條例第14條第1項所明定。又區分所有權人會議之決議，應踐行條例第30條至第34條規定程序，始有效力。如公寓大廈依條例第13條第1款之「配合都市更新計畫而實施重建者」，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。至公寓大廈屬第13條第2款第3款之「嚴重毀損、傾頹或朽壞，有危害公共安全之虞者」、「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」，其區分所有權人會議決議應依條例第30條至第34條規定辦理。

四、查本部87年1月7日台（87）內營字第8609515號函已明釋：「……查該條例對其出讓對象，並無限制之明文……」，又「前項之受讓人視為同意重建。」、「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。」為條例第14條第2項及第24條第1項所分別明定，其受讓人視為同意重建，且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。

五、據條例第14條第3項及建築法第30條分別規定：「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。」、「起造人申請建造執照或雜項執照時，應備具申請書、土地權利證明文件、工程圖樣及說明書。」，另「按建築法第30條所稱：『土地權利證明文件』，係指起造人取得土地提供建築使用之一切權利文件。如

建築使用自有土地之所有權狀，使用他人土地建築之同意書、契約書均屬之。此項土地權利證明文件是否合法有效，應就其內容認定之。」本部65年8月31日台內營字第696214號函已有明示。故公寓大廈如經法院判決確定出讓區分所有權及其基地所有權應有部分者，自得以該法院判決書作為申請建造執照之土地權利證明文件。

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。

內政部營建署函

106.08.01.營署建管字第01060047332號

主旨：關於貴府函詢貴轄員林國宅公寓大廈地下二層丙區設置鐵鋁框架是否違反公寓大廈管理條例一案，請查照。

說明：

- 一、復貴府106年7月19日府建使字第1060210686號函。
- 二、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。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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第4條、第5條所明定，合先敘明。

- 三、 至條例第16條執行疑義一節，查本署98年7月21日營署建管字第0980046326號函（如附件）已有明示，故住戶於上開條例第16條第2項列舉處所之使用行為要屬有妨礙「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。來函所詢旨揭事宜，涉屬個案事實認定，請依上開規定本於職權逕為核處。

內政部營建署函

106.01.18.營署建管字第01050083458號

主旨：有關函詢公寓大廈管理條例之疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、 復臺端105年12月29日申請函。
- 二、 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。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。」及「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。」分別為公寓大廈管理條例第16條第2項及第5項所明文規定。
- 三、 另按「...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，...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。...」為本署98年7月21日營署建管字第0980046326號函所明示，至於本案是否適用條例上開規定，涉個案事實認定，係屬地方政府權責，請檢具具體相關資料，逕向當地直轄市、縣(市)主管機關洽詢。

內政部營建署函

106.01.23.營署建管字第01061001059號

主旨：有關函詢公寓大廈管理條例之疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、 依奉交下貴會未具日期申請函辦理(106年1月4日收文)。
- 二、 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。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。」及「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。」分別為公寓大廈管理條例第16條第2項及第5項所明文規定。
- 三、 另按「...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，...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。...」為本署98年7月21日營署建管字第0980046326號函所明示，至於本案是否適用條例上開規定，涉個案事實認定，係屬地方政府權責，請檢具具體相關資料，逕向當地直轄市、縣(市)主管機關洽詢。

主旨：有關貴會函詢公寓大廈住戶於樓地板開孔做室內梯，及區分所有權人會議或規約可否限制住戶不得開設餐廳事宜疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴會106年5月18日鴻運函字第1060518-2號函。
- 二、關於公寓大廈內單一建號且屬單一專有部分之中間層樓地板構造，其修繕、管理、維護或拆除、重大修繕、改良等規定，本部104年5月19日台內營字第1040808216號函業已明示(如附件1)，合先敘明。
- 三、按「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。」、「……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。」、「……建築物之主要構造，為基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。」、「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。」為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第16條第3項、第59條及建築法第8條、第73條第2項及第3項分別定有明文，故有關於住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作，應依上揭條文辦理。如尚有個案執行之爭議，係屬私權，宜洽當地直轄市、縣(市)政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。
- 四、另貴會函詢關於公寓大廈得否以規約限制經營行業乙

案，檢送本署96年3月19日營署建管字第0960013284號書函（如附件2）供參，復請查照。

內政部營建署函

106.07.26.營署建管字第01060042896號

主旨：關於貴市公寓大廈社區管理委員會函詢住戶一車位停二部車超出而使用共同部分，是否適用公寓大廈管理條例第16條第2項規定處理疑義一案，請查照。

說明：

- 一、復貴府106年7月5日桃建寓字第1060039489號函。
- 二、有關美一停車位可否同時停放2輛車子一節，查本署99年1月6日營署建管字第0980083884號函（如附件1）及101年3月12日營署建管字第1010013782號書函（如附件2）已有明釋。
- 三、至公寓大廈管理條例第16條執行疑義一節，查本署98年7月21日營署建管字第0980046326號函（如附件3）已有明示，故住戶於上開條例第16條第2項列舉處所之使用行為要屬有妨礙「維護建築物公共安全及逃生避難與出入通行」目的時，才以違反條例第16條第2項規定處理。來函所詢事宜，涉屬個案事實認定，請依上開規定本於職權逕為核處。

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。

內政部營建署函

106.05.10.營署建管字第01061006869號

主旨：關於臺端電話洽詢建築物室內裝修、公寓大廈管理疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復臺端106年4月26日電話陳情事項(106年4月26日內政部營建署民眾陳情案件辦理表)。
- 二、有關建築物室內裝修之定義、應遵守之規定及罰則，建築法第77條之2、第95條之1及建築物室內裝修管理辦法定有明文，未經登記許可之室內裝修從業者違反有關規定執行室內裝修業務等情形，得依上開有關法令予以規範，本署前以104年11月19日營署密建管字第1042918997號書函復臺端，並副知臺北市政府都市發展局就轄區內個案事實查明逕復在案。經查該局業於104年12月22日北市都授建字第10440557500號函復臺端。
- 三、臺端於105年1月5日函詢麗水街陳情案涉及由非實際施工之室內裝修專業技術人員申請室內裝修許可，疑涉有違反法令規定等情，因涉個案事實認定係屬地方政府權責，業另以本署105年1月15日營署密建管字第1050000671號移文單移請臺北市政府都市發展局逕復

並副知臺端在案。

- 四、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。」分別為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第10條第1項、第2項及第12條所明定，故有關公寓大廈漏水修繕責任歸屬及其費用負擔，如屬專有部分、約定專用部分者，請依上開條文第10條第1項規定；如為共用部分、約定共用部分者，請依上開條文第10條第2項規定；若為專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線者，請依上開條文第12條規定。
- 五、另按「住戶應遵守下列事項：……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。……」、「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：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。」為條例第6條第1項、第2項、第3項及第47條第3款所明定，故有關因維護、修繕或設置

管線，必須進入或使用他住戶專有部分或約定專用部分時，請依上開條文規定辦理。

- 六、 另經電洽臺北市政府建築管理工程處業務承辦人員，該處於106年3月24日至大安區錦安里麗水街21巷6號1樓、2樓辦理現場會勘，惟所陳地址2樓住戶未應門未能進入，故另於106年4月28日重新辦理會勘，同日2樓住戶業已同意進入其專有部分進行會勘。

內政部營建署函

106.05.11.營署建管字第01060027024號

主旨：有關貴會詢問公寓大廈公共基金及管理費使用疑義乙案，請查照。

說明：

- 一、 復貴會106年4月25日博愛管寓字第1060425001號函（送達本署日期106年5月2日）。
- 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。……」、「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。」、「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(以下稱條例)第10條、第11條、第12條所明文規定，故有關專有部分及共用部分之共同壁及樓地板或其內之管線修繕費用負擔之疑義乙節，請依前揭條文規定辦理。

-
- 三、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。」、「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。」為條例第18條第3項及第3條第7款所明定，故有關管理費、公共基金之管理及運用，請依前揭條文規定辦理。如有爭議，係屬私權，宜洽當地直轄市、縣（市）政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

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。

內政部營建署函

106.05.10.營署建管字第01061006869號

主旨：關於臺端電話洽詢建築物室內裝修、公寓大廈管理疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復臺端106年4月26日電話陳情事項(106年4月26日內政部營建署民眾陳情案件辦理表)。
- 二、有關建築物室內裝修之定義、應遵守之規定及罰則，建築法第77條之2、第95條之1及建築物室內裝修管理辦法定有明文，未經登記許可之室內裝修從業者違反有關規定執行室內裝修業務等情形，得依上開有關法令予以規範，本署前以104年11月19日營署密建管字第1042918997號書函復臺端，並副知臺北市政府都市發展局就轄區內個案事實查明逕復在案。經查該局業於104年12月22日北市都授建字第10440557500號函復臺端。

-
- 三、 臺端於105年1月5日函詢麗水街陳情案涉及由非實際施工之室內裝修專業技術人員申請室內裝修許可，疑涉有違反法令規定等情，因涉個案事實認定係屬地方政府權責，業另以本署105年1月15日營署密建管字第1050000671號移文單移請臺北市政府都市發展局逕復並副知臺端在案。
- 四、 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。」分別為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第10條第1項、第2項及第12條所明定，故有關公寓大廈漏水修繕責任歸屬及其費用負擔，如屬專有部分、約定專用部分者，請依上開條文第10條第1項規定；如為共用部分、約定共用部分者，請依上開條文第10條第2項規定；若為專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線者，請依上開條文第12條規定。
- 五、 另按「住戶應遵守下列事項：……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。……」、「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：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。」為條例第6條第1項、第2項、第3項及第47條第3款所明定，故有關因維護、修繕或設置管線，必須進入或使用他住戶專有部分或約定專用部分時，請依上開條文規定辦理。

- 六、 另經電洽臺北市政府建築管理工程處業務承辦人員，該處於106年3月24日至大安區錦安里麗水街21巷6號1樓、2樓辦理現場會勘，惟所陳地址2樓住戶未應門未能進入，故另於106年4月28日重新辦理會勘，同日2樓住戶業已同意進入其專有部分進行會勘。

內政部營建署函

106.11.22.營署建管字第1060111222號

主旨：有關貴會函詢貴社區第1屆委員會自89年3月成立至106年10月止未曾改選，該期間自詡主任委員業已喪失區分所有權人資格，該屆委員任職時時效是否違反相關條例，其資格是否合法有效或另有規定之疑義一案，復請查照。

說明：

- 一、 復貴會106年11月15日
- 二、 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。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。」

為公寓大廈管理條例(以下稱條例)第29 條第3 項、第4 項及第5 項所明文，故有關管理委員之任期，依上開條文辦理。

- 三、 另按「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。」為條例第20 條及第49 條第1 項第7 款所明示，故有關公共基金移交依上開條文辦理。倘涉爭議，係屬私權，自宜洽當地直轄市、縣(市)政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

內政部營建署函

106.11.15.營署建管字第1060108950號

主旨：有關臺端函詢公寓大廈共用部分之疑義乙案，復請查照。

。

說明：

- 一、 復臺端106年11月6日函(本署收件日期106年11月7日)。
- 二、 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。」、「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(以下稱條例)

第3條第3款、第4款及第56條第1項所明文，有關專用部分、共用部分之認定請依上開條文辦理。

三、 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。」、「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。」為條例第10條第1項、第2項及第12條所明定，故所詢部分之修繕請依前揭條例辦理。

四、 又按「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。」為條例第20條所明文，故有關管理委員會之公告或移交依上開條文辦理。

五、 再按「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。」為條例第35條所明示，故利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印。

六、 再按「……條例之精神著重於『住戶自治』，故前開規定繳納相關費用分擔方式，不宜由公部門介入訂定。……」為本署92年3月7日營署建管字第0922903648號書函業已函示在案。如有個案費用分擔方式之爭議，係屬

私權，自宜洽當地直轄市、縣(市)政府組設之公寓大廈
爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

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。

內政部營建署函

106.02.13.營署建管字第01060003547號

主旨：有關汽車運輸業租借或使用停車位，針對檢附「地主同意書」相關疑義一案，請查照。

說明：

- 一、復貴所106年1月16日北監運字第1060008803號函。
- 二、查公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第3條第3款、第4款、第5款、第6款已分別就專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分等明定定義。
- 三、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。
- 四、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。
- 五、至來函所詢「汽車運輸業申請租借經地方主管機關核准同意並領有停車場登記證之停車場部分停車位，因該等

領有登記證之停車場座落於公寓大廈地下室，土地所有權人含括所有住戶，取得全部地主同意書實有其難度……」一節，係涉交通部汽車運輸業審核細則第4條第1項第4款第2目之汽車運輸業停車場設置規定，本署無意見。

內政部營建署函

106.04.06.營署建管字第01060017322號

主旨：關於貴署詢為區分所有權人會議決議通過，禁止住戶在社區內道路停車，違者將車子上鎖，是否符合公寓大廈管理條例規定一案，請查照。

說明：

- 一、復貴署106年3月20日基檢宏孝106偵續19字第1069906278號函。
- 二、「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。」為本署97年12月18日營署建管字第0970075322號書函（如附件）所明示。

-
- 三、 本案貴署所詢事宜涉及個案事實認定，宜由建築物所在地之直轄市、縣（市）政府說明為妥。

內政部營建署函

106.06.07.營署建管字第01060033400號

主旨：有關臺端函詢貴大樓規約第二十二條與第二十六條選任的規約與本署所訂立的公寓大廈管理條例有所不同，並有矛盾之處疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、 復臺端106年5月26日函。
- 二、 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，得以規約約定之。」為公寓大廈管理條例(以下稱條例)第3條12款、第23條第1項所明定，故社區住戶之相互關係得以規約約定之，另本署發布之規約範本係供各公寓大廈訂定規約時之參考，各公寓大廈自得依區分所有權人會議之決議，訂定該公寓大廈規約之內容。
- 三、 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。」、「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。」為條例第3條第7款、第27條第2項、第31條所明定，故有關區分所有權人會議之決議，請依上揭條文辦理。另有關函詢區分所有權會議決議之疑義，檢送本署95年12月22日營署建管字第0952920104號函（如附件）供參。

-
- 四、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。」、「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。」為條例第3條第8款、第29條第2項、第5項所明定，故有關社區管理委員選任事宜，請依上揭條文辦理。倘涉及個案執行疑義，請檢具具體資料，逕向當地直轄市、縣(市)政府洽詢。

內政部營建署函

106.09.14.營署建管字第01060058832號

主旨：關於臺端函詢公寓大廈管理委員選任及停車位之使用管理之疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復臺端106年9月5日函(本署收件日期106年9月7日)。
- 二、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(以下稱條例)第29條第2項及第5項所明定，故有關主任委員、管理委員之選任、解任、權限規定，請依上開條文規定辦理。另有關數人共有一專有部分，其共有人登記為區分所有權人，得否被選為管理委員疑義，本署98年2月24日營署建管字第0980009790號書函已有

明示（如附件）。

- 三、 另按「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。」、「……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。」、「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。」為條例第3條第7款及第12款、第16條第2項、第23條第1項所明定。故有關公寓大廈停車位之使用管理自得依區分所有權人會議決議或於規約訂定。倘尚涉爭議，係屬私權，宜洽當地直轄市、縣（市）政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

內政部營建署函

106.01.11.營署建管字第01050081762號

主旨：有關函詢公寓大廈管理條例機械停車位修繕相關疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、 復貴會105年12月22日六福管字第105003號函。
- 二、 「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。

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。」、「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。……。」及「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3條第3款、第4款、第5款、第10條第1項及第2項、第23條第2項第1款及第56條第1項所明定，故有關專有、共有及約定專用修繕之疑義請依上開規定辦理；如有個案執行疑義，請檢具具體資料，逕向當地直轄市、縣(市)政府洽詢。

內政部營建署函

106.05.25.營署建管字第01061008506號

主旨：關於函詢公寓大廈管理委員會押收訪客證件疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、依奉交下貴所106年5月17日銓盛字第106051701號函辦理。
- 二、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，得以規約定之。」、「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：一、區分所有權人會議決議事項之執行。」、「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23條第1項、第29條第2項、第36條第1款及第48條第4款所明定，故有關公寓大廈管理委員之事務執行方法疑義，規約另有規定者，從其規定，未規定者，依區分所有權人會議之決議辦理。

- 三、 另有關非公務機關對個人資料之蒐集、處理及利用之規定事宜，涉及個人資料保護法規定，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。如尚有個案執行之疑義，屬地方政府權責，另請檢具具體事實資料逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

內政部營建署函

106.11.07.營署建管字第1060102925號

主旨：有關臺端函詢公寓大廈共用部分之疑義乙案，復請查照。

說明：

說明：

- 一、 復奉交下臺端106年10月12日函(本署收件日期106年10月17日)。
- 二、 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。」為公寓大廈管理條例（以下稱條例）第23條第1項、第2項第1款所明文，至涉不動產產權移轉及契約簽定1節，宜檢具詳細資料逕向當地主管地政機關洽詢。

-
- 三、 另按「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。」、「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。」、「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。」為條例第3條第3款、第4款、第5款、第6款、第7條及第56條第1項所明文，有關專用部分、共用部分、約定專用部分及約定共用部分之認定請依上開條文辦理。
- 四、 又按「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。」、「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。」為條例第10條第2項及第12條所明定，倘所詢部分屬共用部分之修繕請依前揭條例辦理。倘涉爭議，係屬私權，自宜洽當地直轄市、縣(市)政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

主旨：有關臺端函詢 管委會及區分所有權人會議相關決議是否合法之疑義乙案，復請查照。

說明：

說明：

- 一、 復臺端106年10月23日函。
- 二、 有關函詢公寓大廈管理條例第8條執行之疑義乙案，檢附本部98年12月7營署建管字第0980081970號函(附件1)供參。
- 三、 另按「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。」為公寓大廈管理條例(以下稱條例)第31條所明文，又區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應踐行條例第30條至第32條及第34條規定程序，始有效力。四、又按「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。」為條例第23條第2項第4款所明文。另本部94年7月28日內授營建管字第0940084983號函(如附件2)說明三：「.....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，剝奪其一般昇降機或緊急昇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。」故區分所有權人或住戶違反義務之處理方式依上開條文及函釋辦理。倘涉爭議，係屬私權，自宜洽當地直轄市、縣(市)政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

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。

內政部營建署函

106.08.22.營署建管字第01060812076號

主旨：有關函請大部釋示建築法第30條及公寓大廈管理條例第14條法令執行疑義一案，請查照。

說明：

- 一、復貴府都市發展局106年7月4日北市都建字第10637525800號函及106年7月28日北市都建字第10636237600號函。
- 二、按「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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第13條所明定，有關危害公共安全情勢一節，自屬主管機關依權責認定之範疇，毋庸為一制性之剛性規定。
- 三、次依「公寓大廈有前條第2款或第3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。」為條例第14條第1項所明定。又區分所有權人會議之決議，應踐行條例第30條至第34條規定程序，始有效力。如公寓大廈依條例第13條第1款之「配合都市更新計畫而實施重建者」，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。至公寓大廈屬第13條第2款第3款之「嚴重毀損、傾頹或朽壞，有危害公共安全之虞者」、「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」，其區分所有權人會議決議應

依條例第30條至第34條規定辦理。

- 四、查本部87年1月7日台(87)內營字第8609515號函已明釋：「.....查該條例對其出讓對象，並無限制之明文.....」，又「前項之受讓人視為同意重建。」、「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。」為條例第14條第2項及第24條第1項所分別明定，其受讓人視為同意重建，且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。
- 五、據條例第14條第3項及建築法第30條分別規定：「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。」、「起造人申請建造執照或雜項執照時，應備具申請書、土地權利證明文件、工程圖樣及說明書。」，另「按建築法第30條所稱：『土地權利證明文件』，係指起造人取得土地提供建築使用之一切權利文件。如建築使用自有土地之所有權狀，使用他人土地建築之同意書、契約書均屬之。此項土地權利證明文件是否合法有效，應就其內容認定之。」本部65年8月31日台內營字第696214號函已有明示。故公寓大廈如經法院判決確定出讓區分所有權及其基地所有權應有部分者，自得以該法院判決書作為申請建造執照之土地權利證明文件。

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。

內政部營建署函

106.05.25.內授營建管字第01060807855號

主旨：有關推選召集人之公告內容將區分所有權人姓名、住址及簽名塗掉是否有效一案，請查照。

說明：

- 一、 依據臺北市政府都市發展局106年5月3日北市都授建字第10632608800號函（如附件1）辦理。
- 二、 按本部營建署96年1月2日營署建管字第0952920721號書函（如附件2）略以：「『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第25條（以下簡稱條例）第3項後段所明定，又按同條例施行細則第7條第1項規定：『本條例第25條第3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。』，故區分所有權人互推召集人之方式，除規約另有規定者外，應由『區分所有權人』二人（含二人）以上，以『書面』方式推選，經公告十日後生效。」故上開所稱「公告」自應包含書面推選內容，並應顯示推選之所有區分所有權人，合先敘明。
- 三、 本案係該局函詢，依條例施行細則第7條規定規定：「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……」，於上開

公告期間將公告內容推選之區分所有權人之姓名、住址及簽名塗掉(如附件影本)該公告是否有效力乙節，因涉個人資料保護法與民法等有關規定，請貴部惠示卓見，俾供憑處。

內政部營建署函

106.06.07.營署建管字第01060034034號

主旨：貴會詢為關於區分所有權人召集人及區分所有權人會議之主席資格疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴會106年5月31日四季(106)管字第1060531002號函。
- 二、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第25條第3項所明定，故已成立管理委員會之社區召開區分所有權人會議時，應由具區分所有權人身分之主任委員或管理委員為召集人；若無區分所有權人擔任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。
- 三、另關區分所有權人會議主席之資格，條例並無規定，得參考會議規範第15條有關主席之產生規定推選，「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。」為本部89年6月3日台89內營字第8983615號函(如附件)所明釋。故會議主席資格及產生之疑義乙節，請依前揭條文規定及說明辦理。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。

主旨：有關推選召集人之公告內容將區分所有權人姓名、住址及簽名塗掉是否有效一案，請查照。

說明：

- 一、 依據法務部106年06月19日法律字第10603508500號函（如附件1）辦理，並復貴府都市發展局106年5月3日北市都授建字第10632608800號函。
- 二、 「按個人資料保護法（以下簡稱個資法）所稱個人資料，須屬得以直接或間接方式識別該特定個人之資料，始為個資法所保護之客體，而有個資法之適用，個資法第2條第1款及其施行細則第3條定有明文。關於公寓大廈區分所有權人會議召集人之書面推選文件，倘將其中推選人之個人資料，運用各種技術予以去識別化（例如遮蔽推選人之姓名、住址及簽名等所有個人資料），而依其呈現方式已無從直接或間接識別該特定個人者，該去識別化之部分即非屬個人資料，自非個資法之適用範圍（法務部103年11月17日法律字第10303513040號函參照）。」為法務部106年06月19日法律字第1060350850號函所示。
- 三、 次據本部營建署96年1月2日營署建管字第0952920721號書函（如附件2）略以：「『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第25條（以下簡稱條例）第3項後段所明定，又按同條例施行細則第7條第1項規定：『本條例第25條第3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。』，故區分所有權人互推召集人之方式，除規約另有規定者外，應由『區分所有權人』二人（含二人）以上，以『書面』方式推選，經公告十日後生效。」故上開所稱「公告」自應包含書面推選內容，並應顯示推選之所有區分所有權人。
- 四、 又查本部104年7月15日內授營建管字第1040811235號

函說明二所載略以：「按公寓大廈管理報備事項處理原則第9點規定略以：『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。……』其目的係因受理公寓大廈管理報備事項，受理報備機關僅作形式檢查而非實質審查故申請人應備文件如齊全者受理報備機關自應予以備查。……」已有明釋。

五、至貴府都市發展局來函所詢事宜，請依個案事實之認定及上述有關規定，本於職權核處。

內政部營建署函

106.10.11.營署建管字第01060063886號

主旨：有關臺端函詢公寓大廈有關區分所有權人會議召集人暨管理委員任期屆滿未再選任，如何推選區分所有權人會議召集人之疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復臺端106年9月28日函。
- 二、有關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任期屆滿，其屆滿後所召開會議決議之效力，本署96年8月17日營署建管字第0960044210號函（附件）業有明釋。
- 三、另按「……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。」、「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。」為公寓大廈管理條例第25條第3項及同法施行細則第7條第1項所明文，故無管理負責人或管理委員會之召集人產生依上開條文辦理，倘涉爭議，係屬私權，

自宜洽當地直轄市、縣(市)政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決

內政部營建署函

106.11.02.營署建管字第1060104798號

主旨：有關臺端函詢公寓大廈管理條例第25條相關之疑義一案，復請查照。

說明：

- 一、復臺端106年10月19日函(本署收件日期106年10月25日)。
- 二、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。」、「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第25條第1項及第3項所明文，另有關於未具區分所有權人身分者，依規約規定代理主任委員，可否擔任區分所有權人會議召集人，檢附本署96年8月29日營署建管字第0962914091號函(如附件)供參。如尚有個案事實認定之疑義，請檢具具體資料，逕洽當地直轄市、縣(市)政府洽詢。

內政部營建署函

106.11.30.營署建管字第1060113246號

主旨：有關臺端函詢依照公寓大廈管理相關法規規定，若公寓大廈管理委員會之主任委員未具區分所有權人身分，是

否不符擔任主任委員資格及所召開區分所有權人會議是否無效之疑義一案，復請查照。

說明：

- 一、 復臺端106年11月17日陳情釋示書。
- 二、 按「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。」、「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。…」為公寓大廈管理條例第29條第5項及第25條第3項所明定，故有關主任委員之選任及區分所有權人會議之召集人，依上開條文辦理，倘涉爭議，係屬私權，自宜洽當地直轄市、縣(市)政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

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。

內政部營建署函

106.04.18.內授營建管字第01060026643號

主旨：關於公寓大廈管理委員會事宜一案，請查照。

說明：

- 一、復貴院 106 年 3 月 29 日南院崑民論 106 簡上 7 字第 1060015834 號函。
- 二、按「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。」、「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。」分別為公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第 3 條第 1 款、第 9 款及第 29 條第 1 項所明定，是如屬條例規定所訂之公寓大廈者，應依上開規定應成立管理委員會或推選管理負責人，以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，與依零售市場管理條例規定成立之管理委員會有別。
- 三、次依本條例第 1 條第 2 項及第 26 條分別規定：「本條例未規定者，適用其他法令之規定。」、「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。」，有關分別成立管理委員會一節，應依上開規定辦理。所詢事宜涉及個案事實認定，宜由建築物所在地之直轄市、縣(市)政府說明為妥。

主旨：關於貴院函詢公寓大廈區分所有權人會議決議無效疑義一案，請查照。

說明：

- 一、復貴院106年6月28日北院隆民賢105年度訴5030字第1060012092號函。
- 二、按「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。」、「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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第3條第1款、第9款、第29條第1項所明定。故如屬本條例所稱之公寓大廈，自應成立管理委員會或推選管理負責人，合先敘明。
- 三、次據「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。……」為條例第26條所明定。
- 四、來函所詢有關新北市新店區美河市社區全體區分所有權人會議決議僅就C棟部分成立管理委員會是否符合條例第26條規定之要件一節涉及個案事實認定，宜由新北市政府說明為妥。

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。

內政部營建署函

106.05.17.營署建管字第01060027572號

主旨：關於區分所有權人會議於召開相關選務工作與管理委員改選相關疑義一案，請查照。

說明：

- 一、 依據立法委員施義芳國會辦公室106年5月4日義立字第106037號函辦理兼復貴管理委員會106年5月2日（106）水蓮管字第1060502001號函。
- 二、 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29條所明定，合先敘明。
- 三、 查「.....個人資料保護法（以下簡稱個資法）規定，公寓大廈管理委員會（以下簡稱管委會）對住戶個人資料之蒐集或處理，如於「住宅行政」（代號401）特定目的內，並符合法定情形之一（如：法律明文規定、與當事人有契約或類似契約之關係等），得於蒐集之特定目的必要範圍內利用該等個人資料（個資法第5條、第19條、第20條1項參照）。（二）管委會如對住戶個人資料為蒐集、處理或利用，自應符合上述規範.....」為法務部104年10月19日法律決字第10400664920號書函（如附件1）所明示。
- 四、 依「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。』為條例第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，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，至於該委託書是否應敘明受託人身分乙節，條例並無明文，惟管理委員會不得以委託書未符格式或未加蓋管理委員會章，據以否定其委託效力。」為本署102年6月5日內授營建管字第1020034488號書函（如附件2）所明釋。

五、 另查內政部96年9月19日內授營建管字第0960805976號函（如附件3）已明示：「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。」

六、 又「『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做成決議。」分別為本署96年5月7日營署建管

字第0960023118號書函（如附件4）及96年9月11日營署建管字第0960049231號函（如附件5）所明釋。

- 七、來函所詢事宜，請依上開條文規定及函釋說明辦理。如尚有個案執行之疑義，請檢具具體資料逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

內政部營建署函

106.06.07.營署建管字第01060033400號

主旨：有關臺端函詢貴大樓規約第二十二條與第二十六條選任的規約與本署所訂立的公寓大廈管理條例有所不同，並有矛盾之處疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復臺端106年5月26日函。
- 二、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，得以規約約定之。」為公寓大廈管理條例(以下稱條例)第3條12款、第23條第1項所明定，故社區住戶之相互關係得以規約約定之，另本署發布之規約範本係供各公寓大廈訂定規約時之參考，各公寓大廈自得依區分所有權人會議之決議，訂定該公寓大廈規約之內容。
- 三、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。」、「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。」為條例

第3條第7款、第27條第2項、第31條所明定，故有關區分所有權人會議之決議，請依上揭條文辦理。另有函詢區分所有權會議決議之疑義，檢送本署95年12月22日營署建管字第0952920104號函（如附件）供參。

- 四、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。」、「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。」為條例第3條第8款、第29條第2項、第5項所明定，故有關社區管理委員選任事宜，請依上揭條文辦理。倘涉及個案執行疑義，請檢具具體資料，逕向當地直轄市、縣(市)政府洽詢。

內政部營建署函

106.01.13.營署建管字第01050081574號

主旨：有關函詢公寓大廈管理條例相關疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、復臺端105年12月20日105邦字第887號函。
- 二、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；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。」、「...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27條第3項及第29條第2項所明文規定，且本署105年9月6日營署

建管字第1050051594號書函業已函復臺端在案（諒達），故所詢有關代理出席及管理委員任期之疑義，請依上開規定辦理。

- 三、 另有關消防罰款問題，非本署職掌業務，請另洽消防主管機關詢問；如有爭議，係屬私權，宜洽當地直轄市、縣（市）政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

內政部營建署函

106.01.23.營署建管字第01061000704號

主旨：有關函詢區分所有權人會議代理資格疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、 復臺端106年1月6日106年凱字第106010601號函。
- 二、 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。』、『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7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，僅得依上開條例第27條第3項規定，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。…」為本署102年10月29日營署建管字第1022922177號函已明示在案，請依上開規定辦理；如尚有個案疑義，請檢具具體資料，逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

內政部營建署函

106.01.26.營署建管字第01061001338號

主旨：有關函詢區分所有權人會議代理資格及出席之疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、 復臺端106年1月4日申請函。
- 二、 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。』、『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7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，僅得依上開條例第27條第3項規定，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。…」為本署102年10月29日營署建管字第1022922177號函已明示在案。
- 三、 另有關區分所有權人為法人時，其出席會議及選任管理委員之疑義1節，內政部業以94年9月14日內授營建管字第0940085942號函釋在案(如附件)，請依上開規定辦理；如尚有個案疑義，請檢具具體資料，逕向當地直轄市、縣(市)政府洽詢。

內政部營建署函

106.02.22.營署建管字第01060008749號

主旨：有關函詢公寓大廈管理條例之疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、 復臺端106年2月11日2份陳訴書。
- 二、 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；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27條第3項、第29條第2項所明文規定，故所詢涉事務執行方法1節，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；如有爭議，係屬私權，宜洽當地直轄市、縣（市）政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

內政部營建署函

106.05.12.內授營更字第01060806767號

主旨：關於台端陳訴公寓大廈管理大會或成立都市更新會等執行疑義，復如說明，請查照。

說明：

- 一、 依據行政院106年4月26日院臺建移字第1060087852號移文單轉台端106年4月21日申請書辦理。
- 二、 查「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。」為公寓大廈管理條例第27條所明定，其立法意旨，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，得以書面委託他人代理出席，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。惟該條文並無「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。如尚有個案執行疑義，請檢具具體事實資料，逕向所在地直轄市、縣（市）政府洽詢。

- 三、按都市更新條例（以下稱本條例）第22條第1項規定略以，實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，應取得一定比例之所有權人數及所有權之同意。至於土地或合法建築物所有權人自由處分其所有物，並非本條例禁止事項。另都市更新團體設立管理及解散辦法第9條明定：「會員不能親自出席會員大會時，得以書面委託他人代理；……」，基於民法上契約自由原則，會員自得授予受託人處理一定事務之權限，並按上開規定就委任契約以書面為之，並無受託人代理會員人數之限制規定。
- 四、至於涉及被編為防空避難室之房屋如何變更地目，以及把部分房屋、土地合法贈與多數他人持有，參與土地重劃有無違法之處等情，另交由本部地政司研復。

內政部營建署函

106.05.22.營署建管字第01060030643號

主旨：貴會詢為關於公寓大廈管理條例第27條第3項之疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴會106年5月12日(106)公寓字第032號函。
- 二、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。」、「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7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，僅得依上開條例第27條第3項規定，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。如有效力爭議，係屬私權，宜洽當地直轄市、縣（市）政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

內政部營建署函

106.06.15.營署建管字第01060036506號

主旨：臺端詢為公寓大廈管理條例第27條之相關疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、 復臺端106年6月8日函。
- 二、 「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」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第27條第3項所明定，其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，惟該條文並未限制受託人僅得接受單一區分所有權人之委託。故區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶出席，如該配偶另符合前項規定為其他區分所有權人或其他區分所有權人之「有行為能力之直系血親或承租人」者，可再

受託代理出席，否則即非法所允許。

- 三、 另按「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。」、「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。」為條例第27條第1項及第29條第2項所明定，故選任主任委員或管理委員，如係以區分所有權人會議決議選任者，因該條文並無「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，與第27條第3項但書限制其受託之比例及人數或會議規範無涉。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。

內政部營建署函

106.09.08.營署建管字第01060056907號

主旨：關於臺端函詢公寓大廈申請組織報備、書面委託及管理委員會職務之疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、 復臺端未署明日期函(本署收件日期106年8月31日)。
- 二、 按「……主任委員、管理委員若依規約規定選任；或規約未規定，依區分所有權人會議決議選任，且區分所有權人會議依條例規定程序召集者，即具法律效力，尚無涉是否經直轄市、(縣)市政府報備。」、「……是以報備證明僅係行政作業文件，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。……」為本部營建署98年12月4日營署建管字第0980080035號函(如附件一)說明二及三所明示，故有關行政機關受理組織報備之效力及應行之

作為，依上揭函釋辦理。

- 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（以下簡稱條例）第27條第3項所明定，又按「……依上開條文須由『區分所有權人』本人以『書面』方式委託他人代理出席，始具效力，如他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。另區分所有權人之配偶，非區分所有權人本人，自不得代替區分所有權人出具書面委託，且其代理出席區分所有權人會議時，須出具書面委託，始符合上開條文規定。」為本部96年1月10日內授營建管字第0960003747號函所明示，故公寓大廈區分所有權人委託他人出席區分所有權人會議，依上開函釋辦理。
- 四、 又有關民眾依「政府資訊公開法」向政府機關申請公寓大廈管理組織報備資料時，公寓大廈管理委員會可否代表拒絕提供資料予申請人閱覽複製，本部97年3月10日內授營建管字第0970801762號函(如附件二)已有明示，依上開函釋辦理。
- 五、 另所詢管理委員會做成違反規約規定之決議乙案，按「……依同條例第37條規定，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。有違反規約之情形，涉及私權爭執時，除得依司法途徑解決外，亦得以區分所有權人會議決議之方式，要求管理委員會執行該決議事項，管理委員會無正當理由未執行該決議，顯然影響住戶權益者，由直轄市、縣（市）主管機關依條例第48條第4款規定處罰。……」為本署96年6月12日營署建管字第0960030622號函(如附件三)函釋在案，請依前揭函釋辦理。倘尚涉爭議，係屬私權，宜洽當地直轄市、縣（市）政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

主旨：關於公寓大廈管理委員選任事宜一案，請查照。

說明：

- 一、 依據法務部106年7月18日法律字第10603509850號函（如附件1）及本部營建署案陳貴公司106年3月27日世字第10603273401號函辦理。
- 二、 按公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第27條第1項及第2項規定：「各專有部分之區分所有權人有1表決權。數人共有1專有部分者，該表決權應推由1人行使（第1項）。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（第2項）。」已明定區分所有權人會議之出席人數及表決權之計算方式，及同一人為數個區分所有權登記者，其區分所有權人會議出席人數及表決權之計算之限制，其中並未限制區分所有權人得指派代表人員之人數。是以，行政機關為公寓大廈數個專有部分之區分所有權人時，其無論指派1名或數名員工代表出席區分所有權人會議，均無不可，惟仍應依本條例第27條第1項及第2項規定計算區分所有權人會議之出席人數及表決權。
- 三、 次依本條例第29條規定：「公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人（第1項）。公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推1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（第2項）。……」該條對於自然人或法人為數個區分所有權登記者，並未明文限制其僅得被選任為1席管理委員。且據「除區分所有權人會議決議或規約另有規定外，如具有住戶之身份，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(如附件2)所明示，應依上開規定辦理。

- 四、綜上，本條例第29條已明定主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，係依區分所有權人會議之決議，但規約另有規定者，從其規定。如區分所有權人會議之決議或規約另有規定需為專有部分之區分所有權人，始得被選任、推選為管理委員、主任委員或管理負責人時，為避免產生特定區分所有權人把持管理委員會之現象，無論區分所有權人為自然人或法人，均應以被選認為一名管理委員為限；反之，除區分所有權人會議決議或規約另有規定外，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，皆得被選任為管理委員。
- 五、來函所詢事宜涉屬私權爭執，請逕洽所在地直轄市、縣(市)政府依本條例第59條之1第1項規定組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

內政部營建署函

106.11.02.營署建管字第1060104639號

主旨：有關臺端函詢公寓大廈管理條例27條第3款委任及有關法人委託規定之疑義一案，復請查照。

說明：

- 一、復臺端106年10月23日函。
- 二、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號函已有明釋；次按『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。』為同條例第29條第5項所明定，故管理委員或主任委員之選任資格，自應依區分所有權人會議之決議或規約規定為之。惟倘公司法人依上開規定符合選任資格者，且經選任為管理委員或主任委員時，自宜委諸公司法人自行決定其代表人。」為本署99年11月18日營署建管字第0990076996號函(如附件)說明二所明示，故所詢法人擔任管理委員或主任委員，依上開函釋辦理。倘涉爭議，係屬私權，自宜洽當地直轄市、縣(市)政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

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。

內政部營建署函

106.10.12.營署建管字第01060064391號

主旨：有關管理委員會依據公寓大廈管理條例及規約實務管理疑義1案，請查照。

說明：

- 一、 復貴府106年9月29日府商使字第1060190809號函。
- 二、 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。」、「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。」、「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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第3條第9款、第29條第1項、第2項、第5項所明定，應依上開規定辦理，合先敘明。

-
- 三、 次依「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。』為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第30條第1項所明定，故區分所有權人會議之開會通知，自應依前揭條文規定辦理。惟開會通知方式，條例並無相關規定。」為本署96年6月25日營署建管字第0960032796號書函（如附件1）所明示。
- 四、 據「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」、「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。」、「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。」為條例第3條第12款、第11條第1項及第23條第1項所分別明定。
- 五、 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」為條例第35條所明定，又條例施行細則第10條規定：「本條例第26條第1項第4款、第35條及第36條第8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。」，已有明定，且依「……又按『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。』為本部94年9月7日內授營建管字第0940085732號函（如附件）所明釋。故條例第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。」為本署96年12月5日營署建管字第0960066744號函（如附件2）所明釋。

- 六、 又「另依內政部 89 年 5 月 29 日台 89 內營字第 8983520 號函說明三所釋：『……如因規約決議事項效力有所爭執時，自宜由當事人循召開區分所有權人會議依規約變更（修訂）規約方式或循司法程序解決之。』，故所詢有關規約內容之爭議，請依上開函釋辦理。」為本署 103年1月23日營署建管字第 1030001802號函（如附件3）所明示。
- 七、 依條例第59條之1第1項規定：「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。」來函所詢事宜，如有爭執，係屬私權，宜請陳情人洽貴府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。來函所詢事宜，涉屬個案事實認定，係屬貴管權責，請依有關規定，本於職權核處逕復陳情人。

內政部營建署函

106.08.09.營署建管字第01060049406號

主旨：臺端詢為公寓大廈管理負責人之推選相關疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、 復臺端106年7月31日聲請函釋書。
- 二、 按「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。」、「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。」、「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。」、「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。」為公寓大廈管理條例第3條第10款、第29條第1項、第2項、第5項及公寓大廈管理條例施行細則第7條所明定，故有關公寓大廈管理負責人之推選，請依前揭條文規定辦理。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。

內政部營建署函

106.06.07.營署建管字第01060033400號

主旨：有關臺端函詢貴大樓規約第二十二條與第二十六條選任的規約與本署所訂立的公寓大廈管理條例有所不同，並有矛盾之處疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復臺端106年5月26日函。
- 二、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，得以規約約定之。」為公寓大廈管理條例(以下稱條例)第3條12款、第23條第1項所明定，故社區住戶之相互關係得以規約約定之，另本署發布之規約範本係供各公寓大廈訂定規約時之參考，各公寓大廈自得依區分所有權人會議

之決議，訂定該公寓大廈規約之內容。

- 三、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。」、「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。」為條例第3條第7款、第27條第2項、第31條所明定，故有關區分所有權人會議之決議，請依上揭條文辦理。另有關函詢區分所有權會議決議之疑義，檢送本署95年12月22日營署建管字第0952920104號函（如附件）供參。
- 四、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。」、「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。」為條例第3條第8款、第29條第2項、第5項所明定，故有關社區管理委員選任事宜，請依上揭條文辦理。倘涉及個案執行疑義，請檢具具體資料，逕向當地直轄市、縣(市)政府洽詢。

內政部營建署函

106.04.18.內授營建管字第01060026643號

主旨：關於公寓大廈管理委員會事宜一案，請查照。

說明：

- 一、 復貴院 106 年 3 月 29 日南院崑民論 106 簡上 7 字第 1060015834 號函。
- 二、 按「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。」、「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。」分別為公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第 3 條第 1 款、第 9 款及第 29 條第 1 項所明定，是如屬條例規定所訂之公寓大廈者，應依上開規定應成立管理委員會或推選管理負責人，以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，與依零售市場管理條例規定成立之管理委員會有別。
- 三、 次依本條例第 1 條第 2 項及第 26 條分別規定：「本條例未規定者，適用其他法令之規定。」、「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。」，有關分別成立管理委員會一節，應依上開規定辦理。所詢事宜涉及個案事實認定，宜由建築物所在地之直轄市、縣(市)政府說明為妥。

內政部營建署函

106.03.09.營署建管字第 01060012246 號

主旨：有關函詢公寓大廈管理事務疑義 1 案，復請查照。

說明：

- 一、 復臺端 106 年 2 月 24 日函。

-
- 二、 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，並參酌本署98年12月3日營署建管字第0980081665號書函說明二（如附件），故有關管理委員選任及辭職方式，請依上開規定辦理。
- 三、 另按「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。」、「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。」為條例第3條第7款、第12款及第36條第1款所明定，故有關如何發放區分所有權人會議之出席費，當依區分所有權人會議決議。但規約另有規定者，從其規定。如有爭議，係屬私權，宜洽當地直轄市、縣（市）政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

內政部營建署函

106.02.22.營署建管字第01060008749號

主旨：有關函詢公寓大廈管理條例之疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、 復臺端106年2月11日2份陳訴書。
- 二、 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；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27條第3項、第29條第2項所明文規定，故所詢涉事務執行方法1節，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；如有爭議，係屬私權，宜洽當地直轄市、縣（市）政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

內政部營建署函

106.02.02.營署建管字第01060004368號

主旨：有關函詢公寓大廈管理委員會代理方式與停車位疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、復臺端106年1月16日106真函字第002號函。
- 二、關於法定、增設、獎勵停車位之定義，本署92年10月31日營署建管字第0922917511號書函說明二已有明示(如附件)。倘有個案認定疑義，請檢具相關具體資料，逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。
- 三、另按「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，故有關管理委員之代理，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。如有爭議，係屬私權，宜洽當地直轄市、縣（市）政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

內政部營建署函

106.02.02.營署建管字第01061001405號

主旨：有關函詢住戶是否列席旁聽管理委員會議之疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、 復臺端106年1月4日函。
- 二、 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。」為公寓大廈條例第29條第2項所明文規定，故所詢管理委員會會議，住戶是否列席乙節，依上開規定，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；如有爭議，係屬私權，宜洽當地直轄市、縣（市）政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

內政部營建署函

106.02.03.營署建管字第01060005319號

主旨：關於公寓大廈管理委員代理規定之疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、 復臺端106年1月20日函。
- 二、 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（以下簡稱條例）第29條第2項所明定，故有關公寓大廈管理委員之代理，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。如有爭議，係屬私權，宜洽當地直轄市、縣（市）政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。
- 三、 另有關桃園市政府如何監督稽核與是否得依條例規定處罰等事宜，涉個案執行疑義，請檢具相關具體資料，逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

主旨：有關函詢公寓大廈管理委員選任之疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、 復臺端106年1月10日申請書。
- 二、 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，故有關管理委員選任之疑義，涉事務執行方法，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；如有爭議，係屬私權，宜洽當地直轄市、縣（市）政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。
- 三、 另關公寓大廈管理委員會委員補選1節，按公寓大廈規約範本第12條第2項第4款、第14條第4項規定：「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。」、「管理委員會會議開議決議之額數：1.應有過半數以上委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數以上之決議通過。...
...管理委員因故無法出席管理委員會會議，得以書面委託。1.其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。...
...」，故管理委員因辭職出缺時，請依上開規定辦理；另本署訂定之規約範本僅供參考運用，應以區分所有權人會議訂定之規約為依據，特予敘明。

主旨：有關函詢公寓大廈管理條例之疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、 復貴會106年2月14日雲（管）字第1060201號函。

-
- 二、 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。」、「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。」為公寓大廈管理條例第3條第7款、第12款、第29條第2項及第3項所明文規定，故所詢監察委員職務之內容，涉管理委員之權限，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；如有爭議，係屬私權，宜洽當地直轄市、縣（市）政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

內政部營建署函

106.02.20.營署建管字第01060008431號

主旨：有關函詢公寓大廈管理條例之疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、 復貴會106年2月8日風尚（函）字第1060208號函。
- 二、 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。」、「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。」為公寓大廈管理條例第3條第8款、第12款、第29條第2項及第3項所明文規定，故所詢管理委員代理之疑義，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；另所詢違反規約1節，公寓大廈區分所有權人、管理組織或利害關係人間因規約決議事項效力如有爭議，係屬私權，宜洽當地直轄市、縣（市）政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

內政部營建署函

106.03.14.營署建管字第01060013616號

主旨：有關函詢公寓大廈管理事務疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、 復臺端106年2月24日函。
- 二、 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。」、「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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第29條第2項及第4項所明定，故有關管理委員會之任期當可藉由規約或區分所有權人會議定之，任期一旦屆滿視同解任，條例第29條第4項並無『除規約或區分所有權人會議另有規定外』之例外規定。

-
- 三、按本署98年7月3日營署建管字第0980041456號函說明三略以：「...符合上開規定之召集人，自得依條例第30條至第34條規定召開臨時區分所有權人會議，並無須以條例第25條第2項所定情形，為召集人召開臨時區分所有權人會議之要件。」故有關召集人推選產生後之開會疑義，請依上開釋示辦理。

內政部營建署函

106.03.15.營署建管字第01060014735號

主旨：關於公寓大廈管理委員遞補之疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復臺端106年3月8日陳情書(本署106年3月10日收件)。
- 二、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29條第2項所明定，所述管理委員遞補疑義，涉主任委員、管理委員之選任，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。如有爭議，係屬私權，宜洽當地直轄市、縣(市)政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

內政部營建署函

106.04.12.營署建管字第01060020442號

主旨：有關函詢公寓大廈管理事務疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、復臺端106年3月30日函。
- 二、有關受託人受託之比例及人數之疑義乙案，本署96年2月13日營署建管字第0960007790號函業已明示(如附件)，如有個案執行疑義，請檢具相關具體資料，逕向當地直轄市、縣市政府洽詢。

-
- 三、 另按「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，故有關管理委員之選任資格及解任方式，規約有約定者，從其規定，未規定者依區分所有權人會議決議。至所述管理委員之選任，如有爭議，係屬私權，宜請洽當地直轄市、縣(市)政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會或循司法途徑解決。

內政部營建署函

106.04.18.營署建管字第01061005950號

主旨：關於臺端詢為公寓大廈管理疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、 復臺端106年4月7日電話陳情事項(本署民眾陳情案件辦理表)。
- 二、 按本署98年12月4日營署建管字第0980080035號函說明二：「……主任委員、管理委員會若依規約規定選任；或規約未規定，依區分所有權人會議決議選任，且區分所有權人會議依條例規定程序召集者，即具法律效力，尚無涉是否經直轄市、(縣)市政府報備。」，是以，倘主任委員、管理委員會之選任依規約規定，或規約未規定者依區分所有權人會議決議選任始具效力，不以向縣市政府申請報備為要件，且應依公寓大廈管理條例之規定執行管理委員之職務。至於未依前述規定程序選任之主任委員、管理委員會，所生之執行爭議，係屬私權，自宜循司法途徑解決。
- 三、 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。」為公大廈管理條例(以下稱條例)第29條第3項所明定，故有關管理委員會主任委員之任期及其連任次數，當依上開條文規定辦理。

- 四、 另按「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。」、「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。……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。十三、其他依本條例或規約所定事項。」、「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。」為條例第3條第9款、第36條及第48條第4款所明定，故管理委員會應依上開條文規定，執行公寓大廈管理維護工作。倘尚有個案事實認定疑義，請檢具具體相關資料，逕向當地轄市、縣(市)政府洽詢。

內政部營建署函

106.05.17.內授營建管字第01060805979號

主旨：關於公寓大廈選任、推選管理委員、主任委員或管理負責人時，其區分所有權人為行政機關時，選任管理委員之疑義一案，請查照。

說明：

- 一、 依據本部營建署案陳香港商世界健身事業有限公司台灣分公司106年3月27日世字第10603273401號函(如附件)辦理。
- 二、 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。...
...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，合先敘明。

- 三、次據行政程序法第2條第2項規定：「本法所稱行政機關，係指代表國家、地方自治團體或其他行政主體表示意思，從事公共事務，具有單獨法定地位之組織。」，似指行政機關本身不具有權利能力，而其所為行為實際上係代表行政主體而為，最終之權利義務關係均係歸於行政主體所承擔，且無自然實體，應指派代表人行使權利。
- 四、本案系爭有關公寓大廈選任、推選管理委員、主任委員或管理負責人時，其區分所有權人為行政機關且持有一個以上之區分所有權，參與選任之代表方式，涉及行政程序法或民法有關行政機關如何代表出席會議行使選任權利一節，請惠示卓見，俾供憑處。

內政部營建署函

106.05.17.營署建管字第01060027572號

主旨：關於區分所有權人會議於召開相關選務工作與管理委員改選相關疑義一案，請查照。

說明：

- 一、依據立法委員施義芳國會辦公室106年5月4日義立字第106037號函辦理兼復貴管理委員會106年5月2日（106）水蓮管字第1060502001號函。
- 二、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29條所明定，合先敘明。
- 三、查「.....個人資料保護法（以下簡稱個資法）規定，公寓大廈管理委員會（以下簡稱管委會）對住戶個人資料

之蒐集或處理，如於「住宅行政」（代號401）特定目的內，並符合法定情形之一（如：法律明文規定、與當事人有契約或類似契約之關係等），得於蒐集之特定目的必要範圍內利用該等個人資料（個資法第5條、第19條、第20條1項參照）。（二）管委會如對住戶個人資料為蒐集、處理或利用，自應符合上述規範……」為法務部104年10月19日法律決字第10400664920號書函（如附件1）所明示。

四、 依「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。』為條例第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，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，至於該委託書是否應敘明受託人身分乙節，條例並無明文，惟管理委員會不得以委託書未符格式或未加蓋管理委員會章，據以否定其委託效力。」為本署102年6月5日內授營建管字第1020034488號書函（如附件2）所明釋。

五、 另查內政部96年9月19日內授營建管字第0960805976號函（如附件3）已明示：「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。」

六、 又「『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做成決議。」分別為本署96年5月7日營署建管字第0960023118號書函（如附件4）及96年9月11日營署建管字第0960049231號函（如附件5）所明釋。

- 七、來函所詢事宜，請依上開條文規定及函釋說明辦理。如尚有個案執行之疑義，請檢具具體資料逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

內政部營建署函

106.05.22.營署建管字第01060030640號

主旨：貴會詢為關於管理委員會選任及區分所有權人會議計算之疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴會106年5月8日(106)公寓字第028號函。
- 二、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。」、「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。」為公寓大廈管理條例第29條第2項及第31條所明定，故

有關管理委員之選任及區分所有權人會議計算規定，請依上開規定辦理。

內政部營建署函

106.06.07.營署建管字第01060034088號

主旨：有關臺端函詢貴社區能否於區分所有權人會議，修改住戶規約，規定主任委員之選任與解任之疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復臺端106年5月31日函。
- 二、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。」、「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。」為公寓大廈管理條例第29條第2項及第31條所明定，故有關管理委員之選任及規約修改之規定，請依上開規定辦理。如尚有個案執行之爭議，係屬私權，宜洽當地直轄市、縣（市）政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

內政部營建署函

106.06.28.營署建管字第01060039250號

主旨：關於公寓大廈管理委員代理規定之疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復106年6月20日(106)許律字第062001號函。

-
- 二、 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，故有關公寓大廈管理委員代理規定，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。如有爭議，係屬私權，宜洽當地直轄市、縣（市）政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

內政部營建署函

106.06.28.營署建管字第01060039032號

主旨：關於臺端函詢公寓大廈管理疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、 復臺端106年6月22日函。
- 二、 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。」公寓大廈管理條例(以下稱條例)第29條第1項及第2項定有明文，另管理委員會之職務，同條例第36條亦有規定。所詢有關主任委員權限及事務執行方法乙節，請依上開規定辦理。如有爭議，係屬私權，宜洽當地直轄市、縣(市)政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。
- 三、 復按「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。」、「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。」為條例第42條、第50條所明定。故執行管理維護事務應依上揭條文辦理。

- 四、 又按「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。」為本署88年5月6日88營署建字第09592號函所明示(如附件一)。故有關重大或一般修繕、維護及改良之認定，應依上開函釋辦理。
- 五、 關於函詢利害關係人疑義乙案，本部營建署93年8月11日台內營字第0930085722號函(如附件二)已有明釋，請依上開函釋辦理。另按「.....公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第35條之規定，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。.....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。」為本部94年9月7日內授營建管字第0940085732號函說明二、說明三(如附件三)所明示，故其相關事務執行方法，依前揭函釋辦理。倘涉爭議，係屬私權，宜洽當地直轄市、縣(市)政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

內政部營建署函

106.08.04.營署建管字第01060048681號

主旨：有關臺端函詢公寓大廈管理委員會委員選任及連任限制之疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、 復臺端106年7月28日函(本署收件日期106年7月31日)。

-
- 二、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，故管理委員會管理委員之選任、解任，依區分所有權人會議之決議，但規約另有規定者，從其規定。
- 三、另函詢有關於主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員於任期中停止職務或於任期未屆滿前解任，其連任限制之疑義，本部97年1月29日內授營建管字第0970800634號函(如附件)業以明示，請依上揭函釋辦理。倘尚涉爭議，係屬私權，宜洽當地直轄市、縣(市)政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

內政部營建署函

106.06.27.營署建管字第01060037663號

主旨：關於臺端函詢公寓大廈管理疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復臺端106年6月14日函。
- 二、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」、「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(以下簡稱條例)第3條第9款、第29條第2項、第5項所明定，故主任委員、管理委員之選任方法，依上揭條文辦理。如尚有個案執行之爭議，係屬私權，宜洽當地直轄市、縣(市)政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或

循司法途徑解決。

- 三、 另經查都市更新條例並無限制市場用地申辦都市更新，惟申請基地仍應符合地方主管機關所定更新單元劃定基準及都市計畫相關法規之規定，考量業涉都市更新實務執行事項，建請逕洽當地直轄市、縣(市)目的事業主管機關單位瞭解續處。

內政部營建署函

106.09.14.營署建管字第01060058832號

主旨：關於臺端函詢公寓大廈管理委員選任及停車位之使用管理之疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、 復臺端106年9月5日函(本署收件日期106年9月7日)。
- 二、 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(以下稱條例)第29條第2項及第5項所明定，故有關主任委員、管理委員之選任、解任、權限規定，請依上開條文規定辦理。另有關數人共有一專有部分，其共有人登記為區分所有權人，得否被選為管理委員疑義，本署98年2月24日營署建管字第0980009790號書函已有明示(如附件)。
- 三、 另按「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。」、「……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。」、「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。」為條例第3條第7款及第12款、第16條第2項、第23條第1項所明定。故有關公寓大廈停車位之使用管理自得依區分所有權人會議決議或於規約訂定。倘尚涉爭議，係屬私權，宜洽當地直轄市、縣（市）政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

內政部營建署函

106.07.19.營署建管字第01060049734號

主旨：關於貴院函詢公寓大廈區分所有權人會議決議無效疑義一案，請查照。

說明：

- 一、復貴院106年6月28日北院隆民賢105年度訴5030字第1060012092號函。
- 二、按「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。」、「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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第3條第1款、第9款、第29條第1項所明定。故如屬本條例所稱之公寓大廈，自應成立管理委員會或推選管理負責人，合先敘明。
- 三、次據「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。……」為條例第26條所明定。

-
- 四、 來函所詢有關新北市新店區美河市社區全體區分所有權人會議決議僅就C棟部分成立管理委員會是否符合條例第26條規定之要件一節涉及個案事實認定，宜由新北市政府說明為妥。

內政部營建署函

106.01.13.營署建管字第01050081574號

主旨：有關函詢公寓大廈管理條例相關疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、 復臺端105年12月20日105邦字第887號函。
- 二、 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；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。」、「...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27條第3項及第29條第2項所明文規定，且本署105年9月6日營署建管字第1050051594號書函業已函復臺端在案（諒達），故所詢有關代理出席及管理委員任期之疑義，請依上開規定辦理。
- 三、 另有關消防罰款問題，非本署職掌業務，請另洽消防主管機關詢問；如有爭議，係屬私權，宜洽當地直轄市、縣（市）政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

內政部營建署函

106.11.02.營署建管字第1060104639號

主旨：有關臺端函詢公寓大廈管理條例27條第3款委任及有關法人委託規定之疑義一案，復請查照。

說明：

-
- 一、 復臺端106年10月23日函。
 - 二、 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號函已有明釋；次按『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。』為同條例第29條第5項所明定，故管理委員或主任委員之選任資格，自應依區分所有權人會議之決議或規約規定為之。惟倘公司法人依上開規定符合選任資格者，且經選任為管理委員或主任委員時，自宜委諸公司法人自行決定其代表人。」為本署99年11月18日營署建管字第0990076996號函(如附件)說明二所明示，故所詢法人擔任管理委員或主任委員，依上開函釋辦理。倘涉爭議，係屬私權，自宜洽當地直轄市、縣(市)政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

內政部營建署函

106.10.20.營署建管字第1060102058號

主旨：有關貴會函詢社區管理委員當選人無意候選時候選資格之疑義一案，復請查照。

說明：

- 一、 復貴會106年10月12日106森字第106101201號函。
- 二、 按「本條例未規定者，適用其他法令之規定。」、「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（以下稱條例）第1條第2項及第29條第2項所明文，故有關管理委員之選任、解任依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。

- 三、 又有關公寓大廈共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用之負擔，條例第10條第2項定有明文，其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。未規定者，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。再按「……條例之精神著重於『住戶自治』，故前開規定繳納相關費用分擔方式，不宜由公部門介入訂定。……」為本署92年3月7日營署建管字第0922903648號書函業已函示在案。致涉相關費用是否有稅費繳納之疑義，宜檢具詳細資料逕向財政部各區國稅局洽詢。如有個案費用分擔方式之爭議，係屬私權，自宜洽當地直轄市、縣(市)政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

內政部營建署函

106.11.02.營署建管字第1060104200號

主旨：有關貴所函詢於公寓大廈管委會會議時，區分所有權人或住戶請求列席旁聽或發言管委會得否拒絕之疑義一案，復請查照。

說明：

- 一、 復貴所106年10月19日
- 二、 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項所明文，故有關公寓大廈管理委員會事務執行方法（含列席旁聽規定），依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。倘涉爭

議，係屬私權，自宜洽當地直轄市、縣(市)政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

內政部營建署函

106.11.16.營署建管字第1060109934號

主旨：有關臺端函詢選舉投票方式爭議相關事宜之疑義一案，復請查照。

說明：

- 一、復奉交下臺端106年11月8日函(本署收件日期106年11月10日)。
- 二、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項所明文，故有關公寓大廈管理委員之選任，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。倘涉爭議，係屬私權，自宜洽當地直轄市、縣(市)政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

內政部營建署函

106.11.22.營署建管字第1060111222號

主旨：有關貴會函詢貴社區第1屆委員會自89年3月成立至106年10月止未曾改選，該期間自詡主任委員業已喪失區分所有權人資格，該屆委員任職時時效是否違反相關條例，其資格是否合法有效或另有規定之疑義一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴會106年11月15日
- 二、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。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。」為公寓大廈管理條例(以下稱條例)第29條第3項、第4項及第5項所明文，故有關管理委員之任期，依上開條文辦理。

- 三、 另按「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。」為條例第20條及第49條第1項第7款所明示，故有關公共基金移交依上開條文辦理。倘涉爭議，係屬私權，自宜洽當地直轄市、縣(市)政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

內政部營建署函

106.11.22.營署建管字第1060111377號

主旨：有關臺端函詢公寓大廈管理委員選任事宜之疑義，復請查照。

說明：

- 一、 復臺端106年11月15日陳請書。
- 二、 按「另按『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29條第2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90年2月12日台90內營字第9082444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。……」為本署95年9月18日營署建管字第0952914610號書函說明
- 三、 所明示，倘涉爭議，係屬私權，自宜洽當地直轄市、縣(市)政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

內政部營建署函

106.11.30.營署建管字第1060112730號

主旨：有關臺端函詢公寓大廈管理條例之疑義一案，復請查照。

說明：

- 一、 復臺端106年11月20日函。
- 二、 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項所明文，故管理委員會會議召集方式及事務執行方法，請依上開條例辦理。來函所詢管理委員會會議紀錄之內容如有爭議，係屬私權，宜洽當地直轄市、縣(市)政府組設之公寓大廈爭議事件調

處委員會處理或循司法途徑解決。

內政部營建署函

106.11.30.營署建管字第1060113246號

主旨：有關臺端函詢依照公寓大廈管理相關法規規定，若公寓大廈管理委員會之主任委員未具區分所有權人身分，是否不符擔任主任委員資格及所召開區分所有權人會議是否無效之疑義一案，復請查照。

說明：

- 一、復臺端106年11月17日陳情釋示書。
- 二、按「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。」、「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。…」為公寓大廈管理條例第29條第5項及第25條第3項所明定，故有關主任委員之選任及區分所有權人會議之召集人，依上開條文辦理，倘涉爭議，係屬私權，自宜洽當地直轄市、縣(市)政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

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。

內政部營建署函

106.08.24.營署建管字第01060054416號

主旨：關於貴會函詢公寓大廈管理條例第30條之疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、 復貴會106年8月18日鄉字第106103函。
- 二、 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。」分為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第30條第1項及第2項所明定，故區分所有權人會議，除管理委員之選任事項，不得以臨時動議提出外，其他事項（如規約修改等）是否不得以臨時動議提出，條例並無明文。至於區分所有權人會議決議之成立，當依條例第31條及第32條之規定。倘尚涉爭議，係屬私權，宜洽當地直轄市、縣（市）政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

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。

內政部營建署函

106.06.07.營署建管字第01060034088號

主旨：有關臺端函詢貴社區能否於區分所有權人會議，修改住戶規約，規定主任委員之選任與解任之疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、 復臺端106年5月31日函。
- 二、 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。」、「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。」為公寓大廈管理條例第29條第2項及第31條所明定，故有關管理委員之選任及規約修改之規定，請依上開規定辦理。如尚有個案執行之爭議，係屬私權，宜洽當地直轄市、縣（市）政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

內政部營建署函

106.06.07.營署建管字第01060033400號

主旨：有關臺端函詢貴大樓規約第二十二條與第二十六條選任的規約與本署所訂立的公寓大廈管理條例有所不同，並有矛盾之處疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、 復臺端106年5月26日函。
- 二、 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，得以規約約定之。」為公寓大廈管理條例(以下稱條例)第3條12款、第23條第1項所明定，故社區住戶之相互關係得以規約約定之，另本署發布之規約範本係供各公寓大廈訂定規約時之參考，各公寓大廈自得依區分所有權人會議之決議，訂定該公寓大廈規約之內容。
- 三、 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。」、「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。」為條例第3條第7款、第27條第2項、第31條所明定，故有關區分所有權人會議之決議，請依上揭條文辦理。另有關函詢區分所有權會議決議之疑義，檢送本署95年12月22日營署建管字第0952920104號函（如附件）供參。

- 四、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。」、「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。」為條例第3條第8款、第29條第2項、第5項所明定，故有關社區管理委員選任事宜，請依上揭條文辦理。倘涉及個案執行疑義，請檢具具體資料，逕向當地直轄市、縣(市)政府洽詢。

內政部營建署函

106.02.16.營署建管字第01060006915號

主旨：有關函詢公寓大廈管理條例之疑義1案，復請查照。

說明：一、復貴事務所106年2月1日會建師字第201700201001號函。

- 二、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。」為公寓大廈管理條例第31條及第32條第1項所明定，故所詢之疑義，請依上開規定辦理；如有爭議，係屬私權，宜洽當地直轄市、縣（市）政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

- 三、 另「……，故針對『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。」為本署96年9月11日營署建管字第0960049231號函已有明示，特予敘明。

內政部營建署函

106.07.04.營署建管字第01060040895號

主旨：關於臺端函詢召開公寓大廈區分所有權人會議之疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、 復臺端106年6月24日函。
- 二、 按「……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……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條規出席人數之規定時，其作成決議之分母數以清點後在場人數計算之。」為本部103年3月28日內授營建管字第1030125015號函所明示(如附件)，故有關召開區分所有權人會議進行議案表決時之表決人數，依上揭函釋辦理。如有爭議，係屬私權，宜洽當地直轄市、縣（市）政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

內政部營建署函

106.11.15.營署建管字第1060108341號

主旨：關於臺端陳述公寓大廈之區分所有權人會議之出席人數、屋頂修繕費用之分擔等疑義1案，請查照

說明：

- 一、 依據法務部106年11月03日法律決字第10600184200號移文單辦理。
- 二、 按「查『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。』、『共用部份、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』為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第10條第1項、第2項所明定。按樓頂平台除約定專用者，其修繕、管理、維護費用，依條例第10條第1項規定辦理外，為公寓大廈共用部分，其修繕、管理、維護費用，應依條例第10條第2項規定辦理」。為本署93年5月18日營建管字第0930031236號函（如附件1）所明釋。
- 三、 次據「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。』為公寓大廈管理條例第31條所明定，上開條文所稱出席人數，應以該次區分所有權人會議簽名簿之人數為依據。」為本署100年10月17日營署建管字第1000064825號書函（如附件2）所明釋。
- 四、 來函所詢事宜請依上開規定辦理，如仍有疑義，涉屬個案事實認定，係屬地方主管機關權責，宜請檢具具體詳實資料逕向建築物所在地主管機關洽詢。

內政部營建署函

106.11.06.營署建管字第1060104658號

主旨：有關臺端函詢 管委會及區分所有權人會議相關決議是否合法之疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、 復臺端106年10月23日函。
- 二、 有關函詢公寓大廈管理條例第8條執行之疑義乙案，檢附本部98年12月7營署建管字第0980081970號函(附件1)供參。
- 三、 另按「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。」為公寓大廈管理條例(以下稱條例)第31條所明文，又區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應踐行條例第30條至第32條及第34條規定程序，始有效力。四、又按「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。」為條例第23條第2項第4款所明文。另本部94年7月28日內授營建管字第0940084983號函(如附件2)說明三：「.....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，剝奪其一般昇降機或緊急昇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。」故區分所有權人或住戶違反義務之處理方式依上開條文及函釋辦理。倘涉爭議，係屬私權，自宜洽當地直轄市、縣(市)政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

內政部營建署函

106.11.15.營署建管字第1060108341號

主旨：關於臺端陳述公寓大廈之區分所有權人會議之出席人數、屋頂修繕費用之分擔等疑義1案，請查照

說明：

- 一、 依據法務部106年11月03日法律決字第10600184200號

移文單辦理。

- 二、 按「查『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。』、『共用部份、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』為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第10條第1項、第2項所明定。按樓頂平台除約定專用者，其修繕、管理、維護費用，依條例第10條第1項規定辦理外，為公寓大廈共用部分，其修繕、管理、維護費用，應依條例第10條第2項規定辦理」。為本署93年5月18日營建管字第0930031236號函（如附件1）所明釋。
- 三、 次據「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。』為公寓大廈管理條例第31條所明定，上開條文所稱出席人數，應以該次區分所有權人會議簽名簿之人數為依據。」為本署100年10月17日營署建管字第1000064825號書函（如附件2）所明釋。
- 四、 來函所詢事宜請依上開規定辦理，如仍有疑義，涉屬個案事實認定，係屬地方主管機關權責，宜請檢具具體詳實資料逕向建築物所在地主管機關洽詢。

內政部營建署函

106.11.30.營署建管字第1060112887號

主旨：有關臺端函詢貴社區106年決議通過64部電梯更新案，諸多違反違反社區規約不符法制等之疑義一案，復請查照。

說明：

-
- 一、 復臺端106年11月20日陳情函。
 - 二、 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。」為公寓大廈管理條例第31條所明文，故有關區分所有權人會議之決議依上開條文辦理，又區分所有權人會議之決議，應踐行條例第30條至第32條及第34條規定程序，始有效力。另按「另按本署88年5月6日營署建管字第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，故有關公寓大廈『重大修繕或改良』之認定，其相關費用支付及分擔，應依上開條例規定及函釋說明辦理」為本署96年6月12日營署建管字第0960030622號函（如附件）說明二所明釋，故有關公寓大廈「重大修繕或改良」之認定依上開函釋辦理。倘涉爭議，係屬私權，自宜洽當地直轄市、縣(市)政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

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。

內政部營建署函

106.02.16.營署建管字第01060006915號

主旨：有關函詢公寓大廈管理條例之疑義1案，復請查照。

說明：一、復貴事務所 106 年 2 月 1 日曾建師字第 201700201001 號函。

二、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。」為公寓大廈管理條例第 31 條及第 32 條第 1 項所明定，故所詢之疑義，請依上開規定辦理；如有爭議，係屬私權，宜洽當地直轄市、縣（市）政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

三、另「……，故針對『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。」為本署 96 年 9 月 11 日營署建管字第 0960049231 號函已有明示，特予敘明。

內政部營建署函

106.05.17.營署建管字第 01060024568 號

主旨：有關公寓大廈管理報備事項處理原則第 8 點執行疑義一案，請查照。

說明：

- 一、復貴局 106 年 4 月 20 日新北工寓字第 1060701777 號函。
- 二、公寓大廈管理報備事項處理原則第 4 點及第 8 點已分別明定，公寓大廈管理申請報備之申請人應為公寓大廈管理委員會主任委員或管理負責人。報備事項係依本條例第 32 條規定重新召集區分所有權人會議所得決議者，除檢

具第5點至第7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，合先敘明。

- 三、次據「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34條第1項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於7日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。」、「第1項會議主席應於會議決議成立後10日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。」、「區分所有權人會議應作成會議紀錄，載明開會經過及決議事項，由主席簽名，於會後15日內送達各區分所有權人並公告之。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第32條第1項、第2項、第3項及第34條第1項分別定有明文，故區分所有權人會議依條例第32條第1項作成決議時，其決議之成立，須踐行同條文第2項規定之程序，並依同條文第3項規定，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。
- 四、貴局來函所詢事宜，涉屬個案事實認定，係屬貴管權責，請依有關規定，本於職權核處。

內政部營建署函

106.05.17.營署建管字第01060027572號

主旨：關於區分所有權人會議於召開相關選務工作與管理委員改選相關疑義一案，請查照。

說明：

- 一、依據立法委員施義芳國會辦公室106年5月4日義立字第106037號函辦理兼復貴管理委員會106年5月2日（106

) 水蓮管字第1060502001號函。

- 二、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29條所明定，合先敘明。
- 三、查「.....個人資料保護法(以下簡稱個資法)規定，公寓大廈管理委員會(以下簡稱管委會)對住戶個人資料之蒐集或處理，如於「住宅行政」(代號401)特定目的內，並符合法定情形之一(如：法律明文規定、與當事人有契約或類似契約之關係等)，得於蒐集之特定目的必要範圍內利用該等個人資料(個資法第5條、第19條、第20條1項參照)。(二)管委會如對住戶個人資料為蒐集、處理或利用，自應符合上述規範.....」為法務部104年10月19日法律決字第10400664920號書函(如附件1)所明示。
- 四、依「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。』為條例第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，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，至於該委託書是否應敘明受託人身分乙節，條例並無明文，惟管理委員會不得以委託書未符格式或未加蓋管理委員會章，據以否定其委託效力。」為本署102年6月5日內授營建管字第1020034488號書函(如附件2)所明釋。
- 五、另查內政部96年9月19日內授營建管字第0960805976號函(如附件3)已明示：「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。」

- 六、 又「『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做成決議。」分別為本署96年5月7日營署建管字第0960023118號書函（如附件4）及96年9月11日營署建管字第0960049231號函（如附件5）所明釋。
- 七、 來函所詢事宜，請依上開條文規定及函釋說明辦理。如尚有個案執行之疑義，請檢具具體資料逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

內政部營建署函

106.10.20.營署建管字第1060102105號

主旨：有關臺端函詢區分所有權人會議依公寓大廈管理條例第32條規定召開第二次會議決議之疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、 復臺端106年10月12日函（本署收件日期106年10月16日）。

二、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。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。」為公寓大廈管理條例（以下稱條例）第32條所明示，故區分所有權人表示反對意見依上開條文辦理。又區分所有權人會議之決議，應踐行條例第30條至第32條及第34條規定程序，始有效力。另按「……如因區分所有權人會議決議產生執行疑義，除得再召開區分所有權人會作成決議外，如有爭議，係屬私權，宜循司法途徑解決。」為本署96年9月5日營署建管字第0960048019號書函所明文，倘涉爭議，係屬私權，自宜洽當地直轄市、縣(市)政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

內政部營建署函

106.11.06.營署建管字第1060104658號

主旨：有關臺端函詢 管委會及區分所有權人會議相關決議是否合法之疑義乙案，復請查照。

說明：

說明：

- 一、復臺端106年10月23日函。
- 二、有關函詢公寓大廈管理條例第8條執行之疑義乙案，檢附本部98年12月7日營署建管字第0980081970號函(附件1)供參。

三、 另按「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。」為公寓大廈管理條例（以下稱條例）第31條所明文，又區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應踐行條例第30條至第32條及第34條規定程序，始有效力。四、又按「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。」為條例第23條第2項第4款所明文。另本部94年7月28日內授營建管字第0940084983號函（如附件2）說明三：「……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，剝奪其一般昇降機或緊急昇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。」故區分所有權人或住戶違反義務之處理方式依上開條文及函釋辦理。倘涉爭議，係屬私權，自宜洽當地直轄市、縣(市)政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

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。

內政部營建署函

106.05.17.營署建管字第01060024568號

主旨：有關公寓大廈管理報備事項處理原則第8點執行疑義一案，請查照。

說明：

- 一、 復貴局106年4月20日新北工寓字第1060701777號函。
- 二、 公寓大廈管理報備事項處理原則第4點及第8點已分別明定，公寓大廈管理申請報備之申請人應為公寓大廈管理委員會主任委員或管理負責人。報備事項係依本條例第32條規定重新召集區分所有權人會議所得決議者，除檢具第5點至第7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，合先敘明。
- 三、 次據「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34條第1項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於7日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。」、「第1項會議主席應於會議決議成立後10日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。」、「區分所有權人會議應作成會議紀錄，載明開會經過及決議事項，由主席簽名，於會後15日內送達各區分所有權人並公告之。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第32條第1項、第2項、第3項及第34條第1項分別定有明文，故區分所有權人會議依條例第32條第1項作成決議時，其決議之成立，須踐行同條文第2項規定之程序，並依同條文第3項規定，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。

- 四、 貴局來函所詢事宜，涉屬個案事實認定，係屬貴管權責，請依有關規定，本於職權核處。

內政部營建署函

106.11.08.營署建管字第1060106936號

主旨：有關臺端陳情「社區管委會違反公寓大廈管理條例」等情一案，請查照。

說明：

- 一、 依奉交下法務部106年10月31日部人權字第10600181310號號書函辦理。
- 二、 按「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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第34條所明定，有關公寓大廈區分所有權人會議紀錄未送達之效力疑義一節，內政部95年2月14日內授營建管字第0950800702號函已有明釋。
- 三、 次依「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。」、「管理委員會之職務如下：……」、「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：……三、管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由違反第35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36條第1款、第5款至第12款所定之職務，顯然影響住戶權

益者。」、「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47條、第48條或第49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。」為本條例第35條、第36條、第37條、第48條、第59條所明定，臺端所詢事宜，涉屬個案事實認定，係屬地方主管機關權責，宜請檢具具體詳實資料逕向建築物所在地主管機關洽詢。

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。

內政部營建署函

106.08.04.營署建管字第01060048438號

主旨：有關臺端函詢公寓大廈管理條例第35條規定之疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復臺端106年7月25日函(本署收件日期106年7月28日)。
- 二、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。」、「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。」分別為公寓大廈管理條例第35條、第36條第1款、第13款、第37條所明定，另按「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。」為本署96年12月5日營署建管字第0960066744號函說明三所明示(如附件)。故所述有關區分所有權人申請閱覽、複製事宜，依上開條文規定及函示說明辦理。

內政部營建署函

106.09.04.營署建管字第01060055208號

主旨：有關貴事務所來函詢問公寓大廈住戶調閱區分所有權人會議代理出席委託書之相關疑義乙案，請查照。

說明：

- 一、依奉交下法務部106年08月23日法律決字第10600625740號書函副本及法律決字第10600625741號移文單辦理。
- 二、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，管理負責人或管理委員會不得拒絕。」，已有明定。
- 三、次據「『……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。三、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。」為內政部102年5月7日內授營建管字第1020182411號函（如附件）所明釋。如仍有疑義，涉屬個案事實認定，係屬地方主管機關權責，宜請檢具具體詳實資料逕向建築物所在地主管建築機關洽詢。

內政部營建署函

106.06.28.營署建管字第01060039032號

主旨：關於臺端函詢公寓大廈管理疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、 復臺端106年6月22日函。
- 二、 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。」公寓大廈管理條例(以下稱條例)第29條第1項及第2項定有明文，另管理委員會之職務，同條例第36條亦有規定。所詢有關主任委員權限及事務執行方法乙節，請依上開規定辦理。如有爭議，係屬私權，宜洽當地直轄市、縣(市)政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。
- 三、 復按「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。」、「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。」為條例第42條、第50條所明定。故執行管理維護事務應依上揭條文辦理。

四、 又按「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。」為本署88年5月6日88營署建字第09592號函所明示(如附件一)。故有關重大或一般修繕、維護及改良之認定，應依上開函釋辦理。

五、 關於函詢利害關係人疑義乙案，本部營建署93年8月11日台內營字第0930085722號函(如附件二)已有明釋，請依上開函釋辦理。另按「……公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第35條之規定，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。……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。」為本部94年9月7日內授營建管字第0940085732號函說明二、說明三(如附件三)所明示，故其相關事務執行方法，依前揭函釋辦理。倘涉爭議，係屬私權，宜洽當地直轄市、縣(市)政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

內政部營建署函

106.10.12.營署建管字第01060064391號

主旨：有關管理委員會依據公寓大廈管理條例及規約實務管理疑義1案，請查照。

說明：

一、 復貴府106年9月29日府商使字第1060190809號函。

-
- 二、 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。」、「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。」、「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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第3條第9款、第29條第1項、第2項、第5項所明定，應依上開規定辦理，合先敘明。
- 三、 次依「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。』為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第30條第1項所明定，故區分所有權人會議之開會通知，自應依前揭條文規定辦理。惟開會通知方式，條例並無相關規定。」為本署96年6月25日營署建管字第0960032796號書函（如附件1）所明示。
- 四、 據「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」、「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。」、「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。」為條例第3條第12款、第11條第1項及第23條第1項所分別明定。
- 五、 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」為條例第35條所明定，又條例施行細則第10條規定：「本條例第26條第1項第4款、第35條及第36條第8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。」，已有明定，且依「.....又按『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。』為本部94年9月7日內授營建管字第0940085732號函（如附件）所明釋。故條例第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。」為本署96年12月5日營署建管字第0960066744號函（如附件2）所明釋。

六、 又「另依內政部 89 年 5 月 29 日台 89 內營字第 8983520 號函說明三所釋：『.....如因規約決議事項效力有所爭執時，自宜由當事人循召開區分所有權人會議依規約變更（修訂）規約方式或循司法程序解決之。』，故所詢有關規約內容之爭議，請依上開函釋辦理。」為本署 103年1月23日營署建管字第 1030001802號函（如附件3）所明示。

七、 依條例第59條之1第1項規定：「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。」來函所詢事宜，如有爭執，係屬私權，宜請陳情人洽貴府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。來函所詢事宜，涉屬個案事實認定，係屬貴管權責，請依有關規定，本於職權核處逕復陳情人。

主旨：有關臺端陳情「社區管委會違反公寓大廈管理條例」等情一案，請查照。

說明：

- 一、 依奉交下法務部106年10月31日部人權字第10600181310號號書函辦理。
- 二、 按「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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第34條所明定，有關公寓大廈區分所有權人會議紀錄未送達之效力疑義一節，內政部95年2月14日內授營建管字第0950800702號函已有明釋。
- 三、 次依「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。」、「管理委員會之職務如下：……」、「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：……三、管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由違反第35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36條第1款、第5款至第12款所定之職務，顯然影響住戶權益者。」、「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47條、第48條或第49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。」為本條例第35條、第36條、第37條、第48條、第59條所明定，臺端所詢事宜，涉屬

個案事實認定，係屬地方主管機關權責，宜請檢具具體詳實資料逕向建築物所在地主管機關洽詢。

內政部營建署函

106.11.15.營署建管字第1060108950號

主旨：有關臺端函詢公寓大廈共用部分之疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復臺端106年11月6日函(本署收件日期106年11月7日)。
- 二、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。」、「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(以下稱條例)第3條第3款、第4款及第56條第1項所明文，有關專用部分、共用部分之認定請依上開條文辦理。
- 三、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。」、「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。」為條例第10條第1項、第2項及第12條所明定，故所詢部分之修繕請依前揭條例辦理。

-
- 四、 又按「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。」為條例第20條所明文，故有關管理委員會之公告或移交依上開條文辦理。
- 五、 再按「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。」為條例第35條所明示，故利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印。
- 六、 再按「……條例之精神著重於『住戶自治』，故前開規定繳納相關費用分擔方式，不宜由公部門介入訂定。……」為本署92年3月7日營署建管字第0922903648號書函業已函示在案。如有個案費用分擔方式之爭議，係屬私權，自宜洽當地直轄市、縣(市)政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

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。

內政部營建署函

106.08.04.營署建管字第01060048438號

主旨：有關臺端函詢公寓大廈管理條例第35條規定之疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復臺端106年7月25日函(本署收件日期106年7月28日)。
- 二、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。」、「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。」分別為公寓大廈管理條例第35條、第36條第1款、第13款、第37條所明定，另按「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。」為本署96年12月5日營署建管字第0960066744號函說明三所明示(如附件)。故所述有關區分所有權人申請閱覽、複製事宜，依上開條文規定及函示說明辦理。

主旨：關於臺端函詢公寓大廈管理疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、 復臺端106年6月22日函。
- 二、 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。」公寓大廈管理條例(以下稱條例)第29條第1項及第2項定有明文，另管理委員會之職務，同條例第36條亦有規定。所詢有關主任委員權限及事務執行方法乙節，請依上開規定辦理。如有爭議，係屬私權，宜洽當地直轄市、縣(市)政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。
- 三、 復按「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。」、「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。」為條例第42條、第50條所明定。故執行管理維護事務應依上揭條文辦理。
- 四、 又按「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。」為本署88年5月6日88營署建字第09592號函所明示(如附件一)。故有關重大或

一般修繕、維護及改良之認定，應依上開函釋辦理。

- 五、關於函詢利害關係人疑義乙案，本部營建署93年8月11日台內營字第0930085722號函(如附件二)已有明釋，請依上開函釋辦理。另按「……公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第35條之規定，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。……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。」為本部94年9月7日內授營建管字第0940085732號函說明二、說明三(如附件三)所明示，故其相關事務執行方法，依前揭函釋辦理。倘涉爭議，係屬私權，宜洽當地直轄市、縣(市)政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

內政部營建署函

106.02.09.營署建管字第01060002976號

主旨：有關函詢公寓大廈管理委員會職責之疑義1案，復請查照。

。

說明：

- 一、復臺端106年1月11日申請函。
- 二、按「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。……五、住戶違規情事之制止及相關資料之提供。……十三、其他依本條例或規約所定事項。」為公寓大廈管理條例第36條第1款、第2款、第5款及第13款所明文規定，故所詢有關管理委員會職責之疑義，請依上開規定辦理；如有爭議，係屬私權，宜洽當地直轄市、縣(市)政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。
- 三、另有竊盜疑義問題，非本署職掌業務，請另向當地警政主管機關洽詢。

內政部營建署函

106.02.09.營署建管字第01060003280號

主旨：有關函詢公寓大廈管理條例相關疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴會106年1月11日元智管委字第106001011002號函。
- 二、按「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。……五、住戶違規情事之制止及相關資料之提供。……十三、其他依本條例或規約所定事項。」為公寓大廈管理條例第36條第1款、第5款及第13款所明文規定，故所詢之疑義，請依上開規定辦理；如有爭議，係屬私權，宜洽當地直轄市、縣（市）政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。
- 三、另有關不動產交易之疑義，非本署職掌業務，請另洽桃園市政府詢問。

內政部營建署函

106.08.14.營署建管字第01060051551號

主旨：有關臺端函詢公寓大廈管理條例第36條第1款規定之疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復臺端106年8月7日函(本署收件日期106年8月9日)。
- 二、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。」為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第3條第7款及第12款所明定，故規約之訂定或修訂，應依上開條文規定，經區分所有權人會議決議，又區分所有權人會議之決議，應踐行條例第30條至第34條規

定程序，合先述明。另按「……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。」、「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。……九、管理服務人之委任、僱傭及監督。……十三、其他依本條例或規約所定事項。」、「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36條第1款、第5款至第12款所定之職務，顯然影響住戶權益者。」分別為條例第29條第2項、第36條第1款、第9款、第13款及第48條第4款所明定，故所詢疑義，請依上開規定辦理。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。

內政部營建署函

106.04.18.營署建管字第01061005950號

主旨：關於臺端詢為公寓大廈管理疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復臺端106年4月7日電話陳情事項(本署民眾陳情案件辦理表)。
- 二、按本署98年12月4日營署建管字第0980080035號函說明二：「……主任委員、管理委員會若依規約規定選任；或規約未規定，依區分所有權人會議決議選任，且區分所有權人會議依條例規定程序召集者，即具法律效力，尚無涉是否經直轄市、(縣)市政府報備。」，是以，倘主任委員、管理委員會之選任依規約規定，或規約未規定者依區分所有權人會議決議選任始具效力，不以向縣市政府申請報備為要件，且應依公寓大廈管理條例之規定執行管理委員之職務。至於未依前述規定程序選任之主任委員、管理委員會，所生之執行爭議，係屬私權，自宜循司法途徑解決。

三、 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。」為公大廈管理條例(以下稱條例)第29條第3項所明定，故有關管理委員會主任委員之任期及其連任次數，當依上開條文規定辦理。

四、 另按「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。」、「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。……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。十三、其他依本條例或規約所定事項。」、「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。」為條例第3條第9款、第36條及第48條第4款所明定，故管理委員會應依上開條文規定，執行公寓大廈管理維護工作。倘尚有個案事實認定疑義，請檢具具體相關資料，逕向當地轄市、縣(市)政府洽詢。

內政部營建署函

106.11.08.營署建管字第1060106936號

主旨：有關臺端陳情「社區管委會違反公寓大廈管理條例」等情一案，請查照。

說明：

-
- 一、 依奉交下法務部106年10月31日部人權字第10600181310號號書函辦理。
 - 二、 按「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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第34條所明定，有關公寓大廈區分所有權人會議紀錄未送達之效力疑義一節，內政部95年2月14日內授營建管字第0950800702號函已有明釋。
 - 三、 次依「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。」、「管理委員會之職務如下：……」、「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：……三、管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由違反第35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36條第1款、第5款至第12款所定之職務，顯然影響住戶權益者。」、「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47條、第48條或第49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。」為本條例第35條、第36條、第37條、第48條、第59條所明定，臺端所詢事宜，涉屬個案事實認定，係屬地方主管機關權責，宜請檢具具體詳實資料逕向建築物所在地主管機關洽詢。

主旨：有關臺端函詢貴大樓管委會對消防改善一再延誤遭罰款之費用支付之疑義一案，復請查照。

說明：

- 一、復臺端106年11月6日函（本署收件日期106年11月6日）。
- 二、按「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。…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。」、「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。…七、收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用。…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。」、「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3條第7款、第12款、第36條第1款、第7款、第12款及第48條第4款所明文規定，倘涉爭議，係屬私權，自宜洽當地直轄市、縣(市)政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

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。

內政部營建署函

106.08.04.營署建管字第01060048438號

主旨：有關臺端函詢公寓大廈管理條例第35條規定之疑義乙案，復請查照。

說明：

-
- 一、 復臺端106年7月25日函(本署收件日期106年7月28日)。
 - 二、 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。」、「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。」分別為公寓大廈管理條例第35條、第36條第1款、第13款、第37條所明定，另按「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。」為本署96年12月5日營署建管字第0960066744號函說明三所明示(如附件)。故所述有關區分所有權人申請閱覽、複製事宜，依上開條文規定及函示說明辦理。

內政部營建署函

106.09.08.營署建管字第01060056907號

主旨：關於臺端函詢公寓大廈申請組織報備、書面委託及管理委員會職務之疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、 復臺端未署明日期函(本署收件日期106年8月31日)。
- 二、 按「……主任委員、管理委員若依規約規定選任；或規約未規定，依區分所有權人會議決議選任，且區分所有權人會議依條例規定程序召集者，即具法律效力，尚無涉是否經直轄市、(縣)市政府報備。」、「……是以報備證明僅係行政作業文件，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。……」為本部營建署98年12月4日

營署建管字第0980080035號函(如附件一)說明二及三所明示，故有關行政機關受理組織報備之效力及應行之作為，依上揭函釋辦理。

- 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（以下簡稱條例）第27條第3項所明定，又按「……依上開條文須由『區分所有權人』本人以『書面』方式委託他人代理出席，始具效力，如他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。另區分所有權人之配偶，非區分所有權人本人，自不得代替區分所有權人出具書面委託，且其代理出席區分所有權人會議時，須出具書面委託，始符合上開條文規定。」為本部96年1月10日內授營建管字第0960003747號函所明示，故公寓大廈區分所有權人委託他人出席區分所有權人會議，依上開函釋辦理。
- 四、 又有關民眾依「政府資訊公開法」向政府機關申請公寓大廈管理組織報備資料時，公寓大廈管理委員會可否代表拒絕提供資料予申請人閱覽複製，本部97年3月10日內授營建管字第0970801762號函(如附件二)已有明示，依上開函釋辦理。
- 五、 另所詢管理委員會做成違反規約規定之決議乙案，按「……依同條例第37條規定，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。有違反規約之情形，涉及私權爭執時，除得依司法途徑解決外，亦得以區分所有權人會議決議之方式，要求管理委員會執行該決議事項，管理委員會無正當理由未執行該決議，顯然影響住戶權益者，由直轄市、縣（市）主管機關依條例第48條第4款規定處罰。……」為本署96年6月12日營署建管字第0960030622號函(如附件三)函釋在案，請依前揭函釋辦理。倘尚涉爭議，係屬私權，宜洽當地直轄市、縣（市）政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

主旨：有關臺端陳情「社區管委會違反公寓大廈管理條例」等情一案，請查照。

說明：

- 一、依奉交下法務部106年10月31日部人權字第10600181310號號書函辦理。
- 二、按「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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第34條所明定，有關公寓大廈區分所有權人會議紀錄未送達之效力疑義一節，內政部95年2月14日內授營建管字第0950800702號函已有明釋。
- 三、次依「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。」、「管理委員會之職務如下：……」、「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：……三、管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由違反第35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36條第1款、第5款至第12款所定之職務，顯然影響住戶權益者。」、「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47條、第48條或第49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。」為本條例第35條、第36條、第37條、第48條、第59條所明定，臺端所詢事宜，涉屬個案事實認定，係屬地方主管機關權責，宜請檢具具體詳實資料逕向建築物所在地主管機關洽詢。

內政部營建署函

106.11.30.營署建管字第1060112507號

主旨：有關臺端函詢公寓大廈管理委員會不作為時住戶如何保障自己權益之疑義一案，復請查照。

說明：

- 一、 復臺端106年11月18日函。
- 二、 按「……且依同條例第37條規定，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。有違反規約之情形，涉及私權爭執時，除得依司法途徑解決外，亦得以區分所有權人會議決議之方式，要求管理委員會執行該決議事項，管理委員會無正當理由未執行該決議，顯然影響住戶權益者，由直轄市、縣(市)主管機關依條例48條第4款規定處罰。……」為本署96年6月12日營署建管字第0960030622號函說明三所明文，故有關管理委員會無正當理由未執行決議，依上開條文辦理。倘涉爭議，係屬私權，自宜洽當地直轄市、縣(市)政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

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。

內政部營建署函

106.11.13.營署建管字第1060102998號

主旨：關於公寓大廈管理維護公司執行業務相關事宜一案，請查照。

說明：

- 一、復貴署106年10月13日竹檢貴智106偵7930字第031803號函。
- 二、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。」、「第41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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第41條、第46條所明定，內政部已依上開規定訂有公寓大廈管理服務人管理辦法（以下簡稱管理辦法）。
- 三、依「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。」、「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。」、「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。」、「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。」為管理辦法第9條、第10條、第12條、第17條所明定。是中央主管機關於受理公寓大廈管理維護公司申領登記證時，現行係就管理維護公司提供之事務管理人員或技術服務人員勞工保險被保險人投保資料表等相關應備文件，並依上開規定進行書面形式審查。合先敘明。

- 四、 據「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。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。」為公寓大廈管理條例第43條、第51條所明定。

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。

內政部營建署函

106.03.31.營署建管字第01060016197號

主旨：有關家和保全公司涉違反公寓大廈管理條例第42條及第43條規定，未取得登記證及指派未登記受聘之人員至貴轄板橋區00花園C區社區1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴局106年3月16日新北工寓字第1060482197號函。
- 二、案經檢視貴府本次所附資料，並無敘明許君受聘僱於保全公司或公寓大廈管理維護公司及該社區委任契約情形等資料，仍請依公寓大廈管理服務人管理辦法第23條規定，至旨揭社區協助實地查證，並檢具具體事實資料及現地查核紀錄報本署憑辦。

內政部營建署函

106.04.27.營署建管字第01060020872號

主旨：有關臺端陳為00公寓大廈管理維護股份有限公司申請登記證資料之疑義1案，請查照。

- 說明：
- 一、復臺端106年4月4日來函並依00公寓大廈管理維護股份有限公司106年4月5日函及106年4月12日函辦理。
 - 二、案經檢視騰峰公寓大廈管理維護股份有限公司106年4月12日回覆函說明，有關新增及解聘事務管理人員1節，本署已另案辦理；至所陳涉偽造文書之疑義，係屬私權，宜循司法途徑解決。

內政部營建署函

106.07.17.營署建管字第01060044188號

主旨：有關公寓大廈事務管理服務人員逾期未換證涉違反公寓大廈管理條例第42條規定1案，復請查照辦理。

說明：

-
- 一、 復貴府106年7月10日府建使字第1060217644號函。
 - 二、 按「管理委員會之職務如下：九、管理服務人之委任、僱傭及監督。」、「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。」、「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。」、「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。」為公寓大廈管理條例第36條第9款、第42條、第48條第4款及第50條所明文規定；另按「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。」為公寓大廈管理服務人管理辦法第3條第3項所明定，合先敘明。
 - 三、 案經檢視貴府本次所附資料係屬公寓大廈管理委員會聘任事務管理服務人員涉逾期未換證等情，違反公寓大廈管理條例第42條規定，係屬貴管，請貴府依權責卓處。

內政部營建署函

106.02.23.營署建管字第01060009502號

主旨：有關人民陳情公寓大廈管理維護股份有限公司之疑義1案，復請查照。

說明：

-
- 一、 復貴處106年2月15日北市都建寓字第10632515500號函。
。
 - 二、 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。」、「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。」為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第42條、第43條及第50條所明定。
 - 三、 案經查本署全國建築管理資訊系統000國際物業有限公司未取得公寓大廈管理維護公司認可證且經濟部商業司該公司營業資料中並無公寓大廈管理維護業項目在案，爰此00國際物業有限公司是否執行公寓大廈管理維護事務工作1節，請貴處依條例第50條及公寓大廈管理服務人管理辦法第23條規定，就前揭事宜實地查證，並於文到後1個月內檢具具體事實資料，送本署憑辦。

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。

主旨：有關人民陳情公寓大廈管理維護股份有限公司之疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴處106年2月15日北市都建寓字第10632515500號函。
- 二、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。」、「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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第42條、第43條及第50條所明定。
- 三、案經查本署全國建築管理資訊系統000國際物業有限公司未取得公寓大廈管理維護公司認可證且經濟部商業司該公司營業資料中並無公寓大廈管理維護業項目在案，爰此00國際物業有限公司是否執行公寓大廈管理維護事務工作1節，請貴處依條例第50條及公寓大廈管理服務人管理辦法第23條規定，就前揭事宜實地查證，並於文到後1個月內檢具具體事實資料，送本署憑辦。

主旨：關於臺端電話洽詢建築物室內裝修、公寓大廈管理疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復臺端106年4月26日電話陳情事項(106年4月26日內政部營建署民眾陳情案件辦理表)。
- 二、有關建築物室內裝修之定義、應遵守之規定及罰則，建築法第77條之2、第95條之1及建築物室內裝修管理辦法定有明文，未經登記許可之室內裝修從業者違反有關規定執行室內裝修業務等情形，得依上開有關法令予以規範，本署前以104年11月19日營署密建管字第1042918997號書函復臺端，並副知臺北市政府都市發展局就轄區內個案事實查明逕復在案。經查該局業於104年12月22日北市都授建字第10440557500號函復臺端。
- 三、臺端於105年1月5日函詢麗水街陳情案涉及由非實際施工之室內裝修專業技術人員申請室內裝修許可，疑涉有違反法令規定等情，因涉個案事實認定係屬地方政府權責，業另以本署105年1月15日營署密建管字第1050000671號移文單移請臺北市政府都市發展局逕復並副知臺端在案。
- 四、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。」分別為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第10條第1項、第2項及第12條所明定，故有關公寓大廈漏水修繕責任歸屬及其費用負擔，如屬專有部分、約定專用部分者，請依上開條文第10條第1項規定；如為共用部分、約定共用部分者，請

依上開條文第10條第2項規定；若為專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線者，請依上開條文第12條規定。

- 五、 另按「住戶應遵守下列事項：……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。……」、「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：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。」為條例第6條第1項、第2項、第3項及第47條第3款所明定，故有關因維護、修繕或設置管線，必須進入或使用他住戶專有部分或約定專用部分時，請依上開條文規定辦理。
- 六、 另經電洽臺北市政府建築管理工程處業務承辦人員，該處於106年3月24日至大安區錦安里麗水街21巷6號1樓、2樓辦理現場會勘，惟所陳地址2樓住戶未應門未能進入，故另於106年4月28日重新辦理會勘，同日2樓住戶業已同意進入其專有部分進行會勘。

內政部營建署函

106.02.03.內授營建管字第01060801269號

主旨：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。

說明：

- 一、 依本部營建署案陳高雄市政府工務局106年1月11日高市工務建字第10600007800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高東駿君，故貴公司現指派未登記受聘之高東駿君至高雄市鳳山區國富F型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。

內政部營建署函

106.02.13.營署建管字第01060004196號

主旨：有關民眾陳為貴公司執行公寓大廈管理維護業務，違反公寓大廈管理條例第43條第3款規定疑義1案，請查照見復。

說明：

- 一、 依民眾105年12月27日及106年1月17日等陳情函辦理。
- 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。……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。……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。」為公寓大廈管理服務人管理辦法第16條第1款、第4款及第7款所明定，合先敘明。
- 三、 另依民眾陳情函略以：「有關000社區管理委員會執行違反區分所有權人決議超收機車管理費1節，貴公司涉違反公寓大廈管理條例第43條第3款及公寓大廈管理服務人管理辦法第16條第1款、第4款、第7款規定…」，爰此請貴公司依上開民眾所陳事宜，請於文到後1個月內提出書面陳述，並報本署憑辦。

內政部營建署函

106.02.14.內授營建管字第01060801915號

主旨：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。

說明：

- 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君至臺中市西屯區市政101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。

內政部營建署函

106.02.17.內授營建管字第01060802106號

主旨：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。

說明：

- 一、 依本部營建署案陳臺中市政府都市發展局106年1月26日中市都住字第1050224230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至臺中市南區領袖勳章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。

主旨：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。

說明：

- 一、依本部營建署案陳新北市政府工務局106年2月8日新北工寓字第1060202378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至新北市三峽區悅灣悠悅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。
- 五、 副本抄送新北市政府工務局，至關雄衛公寓大廈管理維護有限公司是否依條例第43條規定指派何君至旨揭社區執行管理維護事務工作1節，請新北市政府工務局依公寓大廈管理服務人管理辦法第23條規定，就前揭事宜至旨揭社區協助實地查證，並於文到後1個月內檢具具體事實資料，送本部憑辦。

內政部營建署函

106.03.20.營署建管字第01060015004號號

主旨：有關貴公司涉及違反公寓大廈管理條例第43條規定1案，請查照。

說明：

- 一、 依臺中市政府都市發展局106年3月9日中市都建字第1060035839號函辦理，兼復貴公司106年1月25日怡公字第1060125號函。
- 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，先予敘明。

三、 案經查貴公司本次雖已補正登錄有效事務管理服務人員，未來仍請貴公司應注意認可證有效期限、換發日期、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，惟貴公司暫派施呈勳君實屬缺失在案，爾後請確實依前揭規定辦理，特予敘明。

內政部函

106.01.05.內授營建管字第01060800075號

主旨：有關貴公司違反公寓大廈管理條例第43條規定1案，請儘速依說明辦理，請查照。

說明：

一、 依本部營建署案陳臺中市政府105年12月15日府授都住字第1050274604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，違反第四十三條規定者，中央主管機關應通知限期改正；屆期不改正者，得予停業、廢止其許可或登記證或處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰；其未依規定向中央主管機關申領登記證者，中央主管機關應廢止其許可。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）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。」為公寓大廈管理服務人管理辦法第13條所明定，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（認可證字號：40GA005416），故貴公司現指派未登記受聘之施君至明日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。

內政部營建署函

106.11.13.營署建管字第1060102998號

主旨：關於公寓大廈管理維護公司執行業務相關事宜一案，請查照。

說明：

- 一、復貴署106年10月13日竹檢貴智106偵7930字第031803號函。
- 二、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。」、「第41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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第41條、第46條所明定，內政部已依上開規定訂有公寓大廈管理服務人管理辦法（以下簡稱管理辦法）。
- 三、依「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。」、「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。」、「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。」、「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。」為管理辦法第9條、第10條、第12條、第17條所明定。是中央主管機關於受理公寓大廈管理維護公司申領登記證時，現行係就管理維護公司提供之事務管理人員或技術服務人員勞工保險被保險人投保資料表等相關應備文件，並依上開規定進行書面形式審查。合先敘明。

- 四、 據「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。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。」為公寓大廈管理條例第43條、第51條所明定。

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。

內政部營建署函

106.11.13.營署建管字第1060102998號

主旨：關於公寓大廈管理維護公司執行業務相關事宜一案，請查照。

說明：

- 一、復貴署106年10月13日竹檢貴智106偵7930字第031803號函。

二、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。」、「第41條至前條公寓大廈管理維護公司及管理服务人員之資格、條件、管理維護公司聘僱管理服务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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第41條、第46條所明定，內政部已依上開規定訂有公寓大廈管理服务人管理辦法（以下簡稱管理辦法）。

三、依「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。」、「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。」、「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。」、「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。」為管理辦法第9條、第10條、第12條、第17條所明定。是中央主管機關於受理公寓大廈管理維護公司申領登記證時，現行係就管理維護公司提供之事務管理人員或技術服務人員勞工保險被保險人投保資料表等相關應備文件，並依上開規定進行書面形式審

查。合先敘明。

- 四、 據「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。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。」為公寓大廈管理條例第43條、第51條所明定。

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。

內政部營建署函

106.05.10.營署建管字第01061006869號

主旨：關於臺端電話洽詢建築物室內裝修、公寓大廈管理疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、 復臺端106年4月26日電話陳情事項(106年4月26日內政部營建署民眾陳情案件辦理表)。
- 二、 有關建築物室內裝修之定義、應遵守之規定及罰則，建築法第77條之2、第95條之1及建築物室內裝修管理辦法定有明文，未經登記許可之室內裝修從業者違反有關規定執行室內裝修業務等情形，得依上開有關法令予以規範，本署前以104年11月19日營署密建管字第1042918997號書函復臺端，並副知臺北市政府都市發展局就轄區內個案事實查明逕復在案。經查該局業於104年12月22日北市都授建字第10440557500號函復臺端。
- 三、 臺端於105年1月5日函詢麗水街陳情案涉及由非實際施工之室內裝修專業技術人員申請室內裝修許可，疑涉有違反法令規定等情，因涉個案事實認定係屬地方政府權責，業另以本署105年1月15日營署密建管字第1050000671號移文單移請臺北市政府都市發展局逕復並副知臺端在案。
- 四、 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。」分別為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第10條第1項、第2項及第12條所明定，故有關公寓大廈漏水修繕責任歸屬及其費用負擔，如屬專有部分、約定專用部分者，請依上開條文第10條第1項規定；如為共用部分、約定共用部分者，請依上開條文第10條第2項規定；若為專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線者，請依上開條文第12條規定。

-
- 五、 另按「住戶應遵守下列事項：……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。……」、「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：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。」為條例第6條第1項、第2項、第3項及第47條第3款所明定，故有關因維護、修繕或設置管線，必須進入或使用他住戶專有部分或約定專用部分時，請依上開條文規定辦理。
- 六、 另經電洽臺北市政府建築管理工程處業務承辦人員，該處於106年3月24日至大安區錦安里麗水街21巷6號1樓、2樓辦理現場會勘，惟所陳地址2樓住戶未應門未能進入，故另於106年4月28日重新辦理會勘，同日2樓住戶業已同意進入其專有部分進行會勘。

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。

內政部營建署函

106.08.14.營署建管字第01060051551號

主旨：有關臺端函詢公寓大廈管理條例第36條第1款規定之疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復臺端106年8月7日函(本署收件日期106年8月9日)。
- 二、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。」為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第3條第7款及第12款所明定，故規約之訂定或修訂，應依上開條文規定，經區分所有權人會議決議，又區分所有權人會議之決議，應踐行條例第30條至第34條規定程序，合先述明。另按「……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。」、「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。……九、管理服務人之委任、僱傭及監督。……十三、其他依本條例或規約所定事項。」、「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36條第1款、第5款至第12款所定之職務，顯然影響住戶權益者。」分別為條例第29條第2項、第36條第1款、第9款、第13款及第48條第4款所明定，故所詢疑義，請依上開規定辦理。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。

主旨：關於臺端詢為公寓大廈管理疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復臺端106年4月7日電話陳情事項(本署民眾陳情案件辦理表)。
- 二、按本署98年12月4日營署建管字第0980080035號函說明二：「……主任委員、管理委員會若依規約規定選任；或規約未規定，依區分所有權人會議決議選任，且區分所有權人會議依條例規定程序召集者，即具法律效力，尚無涉是否經直轄市、(縣)市政府報備。」，是以，倘主任委員、管理委員會之選任依規約規定，或規約未規定者依區分所有權人會議決議選任始具效力，不以向縣市政府申請報備為要件，且應依公寓大廈管理條例之規定執行管理委員之職務。至於未依前述規定程序選任之主任委員、管理委員會，所生之執行爭議，係屬私權，自宜循司法途徑解決。
- 三、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。」為公大廈管理條例(以下稱條例)第29條第3項所明定，故有關管理委員會主任委員之任期及其連任次數，當依上開條文規定辦理。
- 四、另按「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。」、「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。……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。十三、其他依本條例或規約所定事項。」、「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。」為條例第3條第9款、第36條及第48條第4款所明定，故管理委員會應依上開條文規定，執行公寓大廈管理維護工作。倘尚有個案事實認定疑義，請檢具具體相關資料，逕向當地轄市、縣(市)政府洽詢。

內政部營建署函

106.07.17.營署建管字第01060044188號

主旨：有關公寓大廈事務管理服務人員逾期未換證涉違反公寓大廈管理條例第42條規定1案，復請查照辦理。

說明：

- 一、復貴府106年7月10日府建使字第1060217644號函。
- 二、按「管理委員會之職務如下：九、管理服務人之委任、僱傭及監督。」、「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。」、「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。」、「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。」為公寓大廈管理條例第36條第9款、第42條、第48條第4款及第50條所明文規定；另按「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。」為公寓大廈管理服務人管理辦法第3條第3項所明定，合先敘明。

- 三、案經檢視貴府本次所附資料係屬公寓大廈管理委員會聘任事務管理服務人員涉逾期未換證等情，違反公寓大廈管理條例第42條規定，係屬貴管，請貴府依權責卓處。

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。

主旨：有關貴會函詢貴社區第1屆委員會自89年3月成立至106年10月止未曾改選，該期間自詡主任委員業已喪失區分所有權人資格，該屆委員任職時時效是否違反相關條例，其資格是否合法有效或另有規定之疑義一案，復請查照。

說明：

- 一、 復貴會106年11月15日
- 二、 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。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。」為公寓大廈管理條例(以下稱條例)第29條第3項、第4項及第5項所明文，故有關管理委員之任期，依上開條文辦理。
- 三、 另按「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。」為條例第20條及第49條第1項第7款所明示，故有關公

共基金移交依上開條文辦理。倘涉爭議，係屬私權，自宜洽當地直轄市、縣(市)政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

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。

內政部營建署函

106.07.17.營署建管字第01060044188號

主旨：有關公寓大廈事務管理服務人員逾期未換證涉違反公寓大廈管理條例第42條規定1案，復請查照辦理。

說明：

- 一、 復貴府106年7月10日府建使字第1060217644號函。
- 二、 按「管理委員會之職務如下：九、管理服務人之委任、僱傭及監督。」、「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。」、「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。」、「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。」為公寓大廈管理條例第

36條第9款、第42條、第48條第4款及第50條所明文規定；另按「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。」為公寓大廈管理服務人管理辦法第3條第3項所明定，合先敘明。

- 三、案經檢視貴府本次所附資料係屬公寓大廈管理委員會聘任事務管理服務人員涉逾期未換證等情，違反公寓大廈管理條例第42條規定，係屬貴管，請貴府依權責卓處。

內政部營建署函

106.02.23.營署建管字第01060009502號

主旨：有關人民陳情公寓大廈管理維護股份有限公司之疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴處106年2月15日北市都建寓字第10632515500號函。
- 二、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。」、「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。」為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第42條、第43條及第50條所明定。

-
- 三、 案經查本署全國建築管理資訊系統000國際物業有限公司未取得公寓大廈管理維護公司認可證且經濟部商業司該公司營業資料中並無公寓大廈管理維護業項目在案，爰此00國際物業有限公司是否執行公寓大廈管理維護事務工作1節，請貴處依條例第50條及公寓大廈管理服務人管理辦法第23條規定，就前揭事宜實地查證，並於文到後1個月內檢具具體事實資料，送本署憑辦。

內政部營建署函

106.04.26.營署建管字第01060022888號

主旨：關於大部召開「保全業之保全人員工作時間審核參考指引」研商會議紀錄一案，請查照。

說明：

- 一、 依據內政部警政署106年4月14日警署刑偵字第1060079946號函轉大部106年4月11日勞動條2字第1060130747號函辦理。
- 二、 按「本條例未規定者，適用其他法令之規定。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第1條第2項所明定，且已訂有第4章管理服務人專章，本部已依條例第46條規定訂有公寓大廈管理服務人管理辦法。依條例第41條規定：「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如有違反條例第42條、第43條規定之情事者，依條例第50條及第51條規定處罰，是公寓大廈管理維護公司依條例規定執行公寓大廈管理維護業務，係屬特許行業，自應依規定辦理。
- 三、 次據「為規定勞動條件最低標準，保障勞工權益，加強勞雇關係，促進社會與經濟發展，特制定本法；本法未規定者，適用其他法律之規定。雇主與勞工所訂勞動條件，不得低於本法所定之最低標準。」、「本法所稱主管機關：在中央為勞動部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。」、「經中央主管機關核定公告之下列工作者，得由勞雇雙方另行約定，工作時間、例假、休假、女性夜間工作，並報請當地主管機關核

備，不受第三十條、第三十二條、第三十六條、第三十七條、第四十九條規定之限制。一、監督、管理人員或責任制專業人員。二、監視性或間歇性之工作。三、其他性質特殊之工作。前項約定應以書面為之，並應參考本法所定之基準且不得損及勞工之健康及福祉。」為勞動基準法第1條、第4條、第84條之1所明定，有關旨揭會議台北市保全業職業工會所提「……且管委會雖納入勞基法適用，但並無罰則，亦無監督機構，可能反而讓勞工無法受到保障……」一節，涉關勞動條件事宜，仍請依上開規定由大部卓處。

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。

內政部營建署函

106.02.17.內授營建管字第01060802106號

主旨：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。

說明：

- 一、依本部營建署案陳臺中市政府都市發展局106年1月26日中市都住字第1050224230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至臺中市南區領袖勳章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。

內政部營建署函

106.02.14.內授營建管字第01060801915號

主旨：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。

說明：

- 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君至臺中市西屯區市政101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。

內政部營建署函

106.02.03.內授營建管字第01060801269號

主旨：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。

說明：

- 一、 依本部營建署案陳高雄市政府工務局106年1月11日高市工務建字第10600007800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君至高雄市鳳山區國富F型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。

主旨：關於臺端電話洽詢建築物室內裝修、公寓大廈管理疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復臺端106年4月26日電話陳情事項(106年4月26日內政部營建署民眾陳情案件辦理表)。
- 二、有關建築物室內裝修之定義、應遵守之規定及罰則，建築法第77條之2、第95條之1及建築物室內裝修管理辦法定有明文，未經登記許可之室內裝修從業者違反有關規定執行室內裝修業務等情形，得依上開有關法令予以規範，本署前以104年11月19日營署密建管字第1042918997號書函復臺端，並副知臺北市政府都市發展局就轄區內個案事實查明逕復在案。經查該局業於104年12月22日北市都授建字第10440557500號函復臺端。
- 三、臺端於105年1月5日函詢麗水街陳情案涉及由非實際施工之室內裝修專業技術人員申請室內裝修許可，疑涉有違反法令規定等情，因涉個案事實認定係屬地方政府權責，業另以本署105年1月15日營署密建管字第1050000671號移文單移請臺北市政府都市發展局逕復並副知臺端在案。
- 四、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。」分別為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第10條第1項、第2項及第12條

所明定，故有關公寓大廈漏水修繕責任歸屬及其費用負擔，如屬專有部分、約定專用部分者，請依上開條文第10條第1項規定；如為共用部分、約定共用部分者，請依上開條文第10條第2項規定；若為專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線者，請依上開條文第12條規定。

五、 另按「住戶應遵守下列事項：……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。……」、「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：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。」為條例第6條第1項、第2項、第3項及第47條第3款所明定，故有關因維護、修繕或設置管線，必須進入或使用他住戶專有部分或約定專用部分時，請依上開條文規定辦理。

六、 另經電洽臺北市政府建築管理工程處業務承辦人員，該處於106年3月24日至大安區錦安里麗水街21巷6號1樓、2樓辦理現場會勘，惟所陳地址2樓住戶未應門未能進入，故另於106年4月28日重新辦理會勘，同日2樓住戶業已同意進入其專有部分進行會勘。

內政部營建署函

106.02.23.內授營建管字第01060012043號

主旨：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。

說明：

- 一、 依本部營建署案陳新北市政府工務局106年2月8日新北工寓字第1060202378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至新北市三峽區悅灣悠悅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。
- 五、 副本抄送新北市政府工務局，至關雄衛公寓大廈管理維護有限公司是否依條例第43條規定指派何君至旨揭社區執行管理維護事務工作1節，請新北市政府工務局依

公寓大廈管理服務人管理辦法第23條規定，就前揭事宜至旨揭社區協助實地查證，並於文到後1個月內檢具具體事實資料，送本部憑辦。

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。

內政部營建署函

106.07.26.營署建管字第01060811032號

主旨：關於貴鄉鄉民代表會有關公寓大廈管理條例相關提案一案，請查照。

說明：

- 一、 復貴公所106年6月16日吉鄉建字第1060012684號函。
- 二、 按「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。」、「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第3條第1款及第53條所分別明定，是如非屬上開規定者，自無本條例之適用，合先敘明。
- 三、 至有關貴公司來函所述：「...轄內陳姓住戶多年來以丟冥紙及乾電池等方式向左右鄰居汙染居住環境、街道及破壞門窗，如此惡鄰雖按相關法令執行確無法有效約束該住戶脫序行為，並已嚴重影響住戶居住品質與安寧...」一節，仍請依有關法令規定辦理。

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。

內政部營建署函

106.01.18.營署建管字第01050083024號

主旨：關於公寓大廈管理條例第56條執行疑義一案，請查照。

說明：

- 一、復貴局105年12月27日高市工務建字第10540270200號函。

二、 有關專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之定義，查公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第3條第3款至第6款已有明定。另依條例第7條及第56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。」、「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。……」。有關本案所詢之公寓大廈其走廊僅通往該戶之專有部分，無通往其他戶之專有部分，惟該走廊設有升降機並通往各樓層，該走廊於起造人申請建造執照時是否得標示為專有部分一節，請就貴府以往實務執行經驗提供具體意見，俾供參處。

內政部營建署函

106.11.07.營署建管字第1060102925號

主旨：有關臺端函詢公寓大廈共用部分之疑義乙案，復請查照。

說明：

說明：

- 一、 復奉交下臺端106年10月12日函(本署收件日期106年10月17日)。
- 二、 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。」為公寓大廈管理

條例（以下稱條例）第23條第1項、第2項第1款所明文，至涉不動產產權移轉及契約簽定1節，宜檢具詳細資料逕向當地主管地政機關洽詢。

三、 另按「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。」、「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。」、「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。」為條例第3條第3款、第4款、第5款、第6款、第7條及第56條第1項所明文，有關專用部分、共用部分、約定專用部分及約定共用部分之認定請依上開條文辦理。

四、 又按「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。」、「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。」為條例第10條第2項及第12條所明定，倘所詢部分屬共用部分之修繕請依前揭條例辦理。倘涉爭議，係屬私權，自宜洽當地直轄市、縣(市)政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循

司法途徑解決。

內政部營建署函

106.11.22.營署建管字第1060111686號

主旨：有關貴會函詢公寓大廈專有部分的範圍之疑義一案，復請查照。

說明：

- 一、 復貴會106年11月14日
- 二、 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。」、「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。」、「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。」為公寓大廈管理條例(以下稱條例)第3條第3款、第56條第1項及第3項所明文，故有關專有部分，依上開條文辦理。如尚有個案事實認定之疑義，請檢具具體資料，逕洽當地直轄市、縣(市)政府洽詢。

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。

內政部營建署函

106.09.08.營署建管字第01060057679號

主旨：有關貴會函詢公寓大廈管理條例第57條規定之疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴會106年3月24日天母之御堂字第10600005號函(本署收件日期106年9月4日)。
- 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。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57條所明定。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)政府洽詢或尋求當地消保官協助維護自身消費權益。如尚有個案執行之爭議，係屬私權，宜洽當地直轄市、縣(市)政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

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。

內政部營建署函

106.02.22.營署建管字第01060009842號

主旨：有關函詢公寓大廈法定停車位之疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、復臺端106年2月14日106真函字第004號函。
- 二、按「公寓大廈之起造人或建築業者，不得將共用部分，包括法定空地、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。」為公寓大廈管理條例第58條第2項（原公寓大廈管理條例第45條第2項，即92年12月31日修正為第58條第2項規定）所明文規定，故所詢之疑義，請依上開規定辦理；倘有個案認定疑義，請檢具相關具體資料，逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

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。

內政部營建署函

106.06.01.營署建管字第01060031795號

主旨：有關貴會函詢公寓大廈住戶於樓地板開孔做室內梯，及區分所有權人會議或規約可否限制住戶不得開設餐廳事宜疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴會106年5月18日鴻運函字第1060518-2號函。
- 二、關於公寓大廈內單一建號且屬單一專有部分之中間層

樓地板構造，其修繕、管理、維護或拆除、重大修繕、改良等規定，本部104年5月19日台內營字第1040808216號函業已明示(如附件1)，合先敘明。

- 三、按「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。」、「……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。」、「……建築物之主要構造，為基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。」、「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。」為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第16條第3項、第59條及建築法第8條、第73條第2項及第3項分別定有明文，故有關於住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作，應依上揭條文辦理。如尚有個案執行之爭議，係屬私權，宜洽當地直轄市、縣(市)政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

- 四、另貴會函詢關於公寓大廈得否以規約限制經營行業乙案，檢送本署96年3月19日營署建管字第0960013284號書函(如附件2)供參，復請查照。

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。