

內政部營建署

103 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

(103 年 1 月~103 年 12 月)

委託單位：內政部營建署

受託單位：中華民國物業管理經理人協會

報告日期：民國 103 年 12 月

## 公寓大廈管理條例條文解釋函令彙整說明（103 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二萬多個，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 102 年 5 月 8 日之修正公布，將修正之條文及歷年之解釋函令彙整，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外，並增列收錄 93 年 8 月 30 日至 95 年 12 月 31 日之函令解釋。

本輯彙編係委託中華民國物業管理經理人協會編製，其編排方式，係將 103 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 103 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（103 年度）

條例	筆數	頁碼	條例	筆數	頁碼	條例	筆數	頁碼
第 1 條	0	0	第 23 條	1	38	第 45 條	0	91
第 2 條	0	0	第 24 條	0	39	第 46 條	0	91
第 3 條	4	2	第 25 條	2	40	第 47 條	1	92
第 4 條	2	5	第 26 條	2	42	第 48 條	2	93
第 5 條	0	6	第 27 條	8	40	第 49 條	1	95
第 6 條	3	7	第 28 條	1	49	第 50 條	0	97
第 7 條	1	9	第 29 條	31	50	第 51 條	1	98
第 8 條	11	10	第 30 條	2	63	第 52 條	0	99
第 9 條	0	15	第 31 條	4	64	第 53 條	2	100
第 10 條	10	16	第 32 條	1	67	第 54 條	0	102
第 11 條	1	22	第 33 條	2	68	第 55 條	0	102
第 12 條	2	23	第 34 條	0	70	第 56 條	3	103
第 13 條	1	24	第 35 條	6	71	第 57 條	2	105
第 14 條	0	25	第 36 條	6	74	第 58 條	2	107
第 15 條	0	25	第 37 條	2	78	第 59 條	0	108
第 16 條	5	26	第 38 條	0	80	第 59-1 條	0	108
第 17 條	1	29	第 39 條	0	80	第 60 條	0	108
第 18 條	4	30	第 40 條	0	80	第 61 條	0	108
第 19 條	0	33	第 41 條	0	81	第 62 條	0	108
第 20 條	1	34	第 42 條	4	82	第 63 條	0	108
第 21 條	1	35	第 43 條	7	85			
第 22 條	2	36	第 44 條	1	90	合計	143 筆	

# 公寓大廈管理條例條文暨解釋函令彙編

中華民國八十四年六月二十八日總統華總(一)義字第四三一六號令公布全文五十二條  
中華民國八十九年四月二十六日總統華總(一)義字第八九〇〇一〇四四三〇號令修正第二條條文  
中華民國九十二年十二月三十一日總統華總(一)義字第 09200243911 號令修正  
中華民國九十五年一月十八日總統華總一義字第 09500005871 號令修正發布第 29 條條文；增訂第 59-1 條條文  
中華民國一〇二年五月八日總統華總一義字第 10200082711 號令修正發布第 8 條及第 27 條條文

## 第一章 總 則

第 一 條 為加強公寓大廈之管理維護，提昇居住品質，特制定本條例。

本條例未規定者，適用其他法令之規定。

第 二 條 本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣(市)為縣(市)政府。

第 三 條 本條例用辭定義如下：

- 一、公寓大廈：指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。
- 二、區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。
- 三、專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。
- 四、共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。
- 五、約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。
- 六、約定共用部分：指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。
- 七、區分所有權人會議：指區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議。
- 八、住戶：指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者。
- 九、管理委員會：指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。
- 十、管理負責人：指未成立管理委員會，由區分所有權人推選住戶一人或依第二十八條第三項、第二十九條第六項規定為負責管理公寓大廈事務者。
- 十一、管理服務人：指由區分所有權人會議決議或管理負責人或管理委員會僱傭或委任而執行建築物管理維護事務之公寓大廈管理服務人員或管理維護公司。
- 十二、規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。

.....  
▲ 台端函詢關於公寓大廈規約範本疑義乙案

內政部營建署 103.3.7 營署建管字第 01030013204 號

- 一、按「規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。」為公寓大廈管理條例第 3 條第 12 款所明定；次按公寓大廈規約範本（以下簡稱範本）第 27 條略以：「利害關係人得提出書面理由請求閱覽或影印下列文件，管理負責

人或管理委員會不得拒絕：一、規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。二、管理委員會保管之下列文件。本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）1. 詳如附件六。2. 授權管理委員會訂定之。」同時該範本附件六定有公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定，惟該範本係供參考性質，規約之訂定仍須經區分所有權人會議決議，又區分所有權人會議決議之成立，須踐行條例第 30 條至第 32 條及第 34 條規定程序。至於規約規定內容如有爭議，係屬私權，宜循司法途徑解決。

### ▲有關公寓大廈管理費用支應疑義乙案

內政部營建署 103.6.26 營署建管字第 01030037010 號

一、按「區分所有權人會議：指區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議。」、「規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。」為公寓大廈管理條例第 3 條第 7 款及第 12 款所明定，再按「應經區分所有權人會議決議事項：(六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。」、「管理費用途如下：因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。」為公寓大廈規約範本第 7 條第 2 款第 6 目及第 18 條第 2 款第 6 目規定（該規約範本係供公寓大廈訂定規約之參考）。故委請律師之出庭費可否由管理費用支付，應依規約規定或區分所有權人會議決議。

### ▲關於台端函詢公寓大廈管理條例釋疑乙案

內政部營建署 103.10.23 營署建管字第 01030063814 號

一、按「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。」、「本條例第 53 條所定其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區，指下列情形之一：三、其他經直轄市、縣（市）主管機關認定其共同設施之使用與管理具有整體不可分割之地區。」分別為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 3 條第 4 款及條例施行細則第 12 條第 3 款所明定。至有關條例施行細則第 12 條第 3 款，係明定直轄市、縣（市）主管機關得對共同設施之使用與管理是否為具有整體不可分性之集居地區者，加以認定。故共用部分及共同設施之區別，依上開規定辦理。

### ▲關於公寓大廈規約效力問題疑義 1 案

- 一、按「規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。」為公寓大廈管理條例第 3 條第 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，依踐行條例第 30 條至第 32 條及第 34 條規定程序，始有效力。至於規約之訂定及修訂是否應向當地直轄市、縣（市）主管機關報備乙節，本部 86 年 1 月 30 日台（86）內營字第 8672164 號函，案由三略以：「區分所有權人會議決議或規約之規定者，應依公寓大廈管理條例規定程序召集或訂定始具有法律效力，並不以向縣市政府申請報備為要件。」，故規約依條例規定程序訂定者，住戶自有遵守之義務，並不以向縣市政府申請報備為要件。至所述貴社區規約之效力，如有爭議，係屬私權，宜請循司法途徑解決。

## 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。

---

### ▲有關公寓大廈規約規定內容疑義一案

內政部營建署 103.2.19 營署建管字 01030007631 號

一、按「規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。」、「區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。」公寓大廈管理條例（簡稱本條例）第 4 條第 1 項定有明文。故專有部分之使用、收益、處分，除法律另有限制外，屬該專有部分區分所有權人之權利，排除他人干涉。另有關台端所陳鑽石大樓之管理事宜，如有爭議，仍請洽臺北市政府協助。

### ▲關於建築物法定空地移轉時得否排除公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定疑義乙案

內政部營建署 103.2.20 營署建管字第 01032902621 號

一、按「應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用；其分割要件及申請核發程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。」為建築法第 11 條第 4 項所明定，故有關法定空地之分割，依上開法律授權定有建築基地法定空地分割辦法據以辦理。至於法定空地之移轉，建築法未規定者，依其他法令規定。

二、另按「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。」公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項定有明文，其立法目的係維持建築物區分所有權與基地共有權之一體化，以避免法律關係趨於複雜；次按本部 85 年 2 月 5 日台（85）內地字第 8578394 號函：「有關『公寓大廈管理條例』第 4 條第 2 項規定登記機關如何配合執行乙案，請依左列原則為之：一、已登記之區分所有建物與其基地之所有權或地上權之權利人非屬同一人者，不受本條項之限制。二、區分所有建物共用部分之應有部分如移轉或調整於該建物之區分所有權人時，不受本條項之限制。……」故公寓大廈建築基地所有權得否移轉乙節，應依上開規定辦理。

第 五 條 區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。



第 六 條 住戶應遵守下列事項：

- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
- 二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
- 五、其他法令或規約規定事項。

前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

住戶違反第一項規定，經協調仍不履行時，住戶、管理負責人或管理委員會得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。

---

▲ 有關台端函詢消防撒水管修繕歸責及費用負擔疑義乙案

內政部營建署 103.8.6 營署建管字第 01030049072 號

- 一、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份或約定專用部分時，不得拒絕。」、「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 6 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。」為公寓大廈管理條例第 6 條第 2 款、第 47 條第 3 款所明定，故他住戶因修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部份或約定專用部分時，不得拒絕。倘有關閉該樓層公共逆上閥開關之情事，得報請當地直轄市、縣（市）主管機關依法查處。

▲ 有關貴府函詢公寓大廈建築物樓地板變更未經區分所有權人會議決議通過，業已取得變更使用執照並敲除該專有部分之局部樓地板構造，是否有罰則之適用 1 案

內政部營建署 103.10.28 營署建管字第 01030063272 號

- 一、按「住戶應遵守下列事項：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。」、「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。」、「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。」及「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：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。」為公寓大廈管理條例第6條第4項、第9條第2項~第4項、第47條第3款及第49條第2款定有明文，故區分所有權人於維護、修繕專有部分必須使用共用部分時，當依上開規定辦理。至於本案涉及個案認定，應由貴局就個案事實本於權責核處。

▲有關函詢公共管線設置於專有部份外牆是否無需經該區分所有權人同意疑義1案

內政部營建署 103.12.3 營署建管字第 01030072871 號

一、按「住戶應遵守下列事項：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。」、「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6條第1項第3款、第2項及第53條定有明文，故集合透天住宅設置公共管線，應依上開規定辦理。

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。

---

▲關於公寓大廈地下室車道等空間得否為約定專用疑義乙案

內政部營建署 103.5.13 營署建管字第 01030026755 號

一、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：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。」、「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。」、「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 7 條、第 9 條第 2 項、第 23 條第 1 項及第 56 條第 1 項所明定，故有關車道、排煙室……等空間可否約定專用，請依前揭條文規定辦理。如涉個案認定及執行疑義，宜檢具具體相關資料，逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

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。

---

▲ 貴會詢為關於公寓大廈管理條例第 8 條及外牆維護修繕權責之疑義乙案

內政部營建署 103.1.9 營署建管字第 01020087734 號

一、另按「公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣(市)主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。」、「住戶違反前項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依第四十九條第一項規定處理，該住戶並應於一個月內回復原狀。屆期未回復原狀者，得由管理負責人或管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。」為條例第 8 條第 1 項、第 2 項所明定，故有關公寓大廈外牆屬專有部份或共用部分，其外牆面使用，如規約有規定或區分所有權人會議已有決議，且向直轄市、縣(市)主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。

二、至關於公寓大廈外牆屬專有部分或共用部分之認定及修繕費用負擔之疑義乙案，檢送本署 100 年 5 月 18 日營署建管字第 1000029113 號書函供參。

▲ 關於函為公寓大廈管理條例第 8 條規定「周圍上下」應如何定義其範圍疑義乙案

內政部營建署 103.1.29 營署建管字第 01030001396 號

一、按本署 102 年 10 月 23 日營署建管字第 1022921006 號函說明二略以：

「... 公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 8 條第 1 項定有明文，其目的係為維護公寓大廈外部整理觀瞻。另按上開函釋說明三略以：「次查建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 19 款規定「外牆係指建築物外圍之牆壁」，惟上開條文所稱「周圍上下」並無相關定義。...」，故有關公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 8 條所稱之「周圍上下」並無相關定義，惟是否違反條例第 8 條第 1 項規定，仍應就個案規約規定或區分所有權人會議決議審議認之。

#### ▲有關公寓大廈結構樑柱外露，設置防墜設施涉及公寓大廈管理條例第 8 條第 2 項之執行疑義一案

內政部營建署 103.2.5 營署建管字第 01030080721 號

一、按「公寓大廈有十二歲以下兒童之住戶，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。」公寓大廈管理條例第 8 條第 2 項定有明文，其目的係為保障兒童生命安全，減少兒童墜樓事件發生。公寓大廈樑柱如外露於外牆面，樑與柱外露深度相同時，得於外露樑柱之外緣範圍內，設置不妨礙逃生之防墜設施；惟樑與柱外露深度不同時，以外露深度較淺之樑或柱外緣為界。

#### ▲有關公寓大廈外牆設置廣告物疑義乙案

內政部營建署 103.2.6 營署建管字第 01032901966 號

一、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。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 7 條第 3 款定有明文，先予敘明。

二、次按同條例第 8 條第 1 項及第 33 條第 2 款規定：「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。」、「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：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。.....」故公寓大廈外牆面設置廣告物，自不得違反上開規定。

三、另按「一定規模以下之招牌廣告及樹立廣告，得免申請雜項執照。其管

理並得簡化，不適用本法全部或一部之規定。招牌廣告及樹立廣告之設置，應向直轄市、縣(市)主管建築機關申請審查許可，……」、「本法修正施行後，違反第 97-3 條第 2 項規定，未申請審查許可，擅自設置招牌廣告或樹立廣告者，處建築物所有權人、土地所有權人或使用人新臺幣 4 萬元以上 20 萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續者，得連續處罰。必要時，得命其限期自行拆除其招牌廣告或樹立廣告。」建築法第 97-3 條及第 95-3 條分別定有明文，故設置招牌廣告及樹立廣告，當符合上開規定。至於本案有無違反上開規定，涉個案事實認定，請檢具個案具體資料，逕向當地直轄市、縣(市)政府洽詢。

### ▲有關公寓大廈設置防墜設施一案

內政部營建署 103.3.19 營署建管字第 01030802522 號

- 一、按公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 8 條第 2 項規定略以：「公寓大廈有十二歲以下兒童之住戶，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」；另外，本部前以 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」（以下簡稱原則），惟鑑於近日幼童墜樓死亡事件仍頻，依據上開會議紀錄決議，本部再次重申家中有 12 歲兒童之住戶，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不能任意加以禁止。
- 二、請轉知所轄公寓大廈管理委員會於公告欄或主要出入口明顯處所公告上開法令規定，以利住戶周知；同時亦請加強相關宣導工作，並將防墜設施納入優良公寓大廈評選之評分項目，本部將會納入今（102）年度公寓大廈管理組織報備及相關業務考核計畫。
- 三、至於所轄公寓大廈住戶或管理委員會如對於本條例或本設置原則發生認定爭議時，請本於權責，就個案事實加以協助處理，俾利設置之防墜設施符合法令規定。

### ▲關於公寓大廈防墜設施施作疑義乙案

內政部營建署 103.3.26 營署建管字第 01030017879 號

- 一、按「公寓大廈有十二歲以下兒童之住戶，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，故公寓大廈防墜設施施作疑義，

應依上開條例及本部 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」規定辦理。

#### ▲關於公寓大廈防墜設施疑義乙案

內政部營建署 103.5.12 營署建管字第 01030025524 號

一、按「公寓大廈有十二歲以下兒童之住戶，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，本部並於 102 年 7 月 4 日台內營字第 1020806442 號令訂定發布「公寓大廈防墜設施設置原則」及相關圖例以供參考，故公寓大廈防墜設施設置應依上開規定辦理。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。

#### ▲關於貴會函詢住戶未經其他住戶同意及未向管理委員會報備，任意變更外牆乙案

內政部營建署 103.8.26 營署建管字第 01030053830 號

一、按「公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣(市)主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 8 條第 1 項所明定，故公寓大廈之規約或區分所有權人會議之決議，倘就周圍上下、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訂有限制規定，且向直轄市、縣(市)主管機關完成報備有案者，除應符合法令規定外，亦應依該規約或區分所有權人會議之決議辦理。

#### ▲有關貴所函詢公寓大廈外牆面變更之疑義乙案

內政部營建署 103.11.28 營署建管字第 01030074128 號

一、按「公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣(市)主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。」為公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項所明定。故有關所述外牆面窗戶僅形式變更，是否應受區分所有權人會議決議一節，涉報備規約之內容及個案事實認定，請檢具具體資料，請

逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

#### ▲關於住戶窗外加裝熱水器影響景觀乙案

內政部營建署 103.12.19 營署建管字第 01030080825 號

- 一、按「『公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣(市)主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。』為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 8 條第 1 項所明定，故規約或區分所有權人會議規定或決議內容涉及上開行為限制時，自應明示限制之內容與範圍，俾利日後直轄市、縣(市)主管機關據以認定辦理。」為本署 100 年 5 月 30 日營署建管字第 1000031724 號函（如附件）所明釋，故有關住戶窗外加裝熱水器影響景觀乙案，依上開規定辦理。

#### ▲關於貴會函詢大廈樓頂設冷氣室機及晒衣繩架乙案

內政部營建署 103.12.29 營署建管字第 01032923997 號

- 一、按「公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣(市)主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。」、「住戶違反第 1 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 49 條第 1 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 1 項及第 3 項所明定。至本案是否有違反上開條例之規定一節，涉個案事實之認定，請檢具具體相關資料，逕向桃園市政府洽詢。



第九條 各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權。但另有約定者從其約定。

住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。

前二項但書所約定事項，不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定。

住戶違反第二項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。

第十條 專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。

共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。

前項共用部分、約定共用部分，若涉及公共環境清潔衛生之維持、公共消防滅火器材之維護、公共通道溝渠及相關設施之修繕，其費用政府得視情況予以補助，補助辦法由直轄市、縣（市）政府定之。

---

#### ▲關於公寓大廈共用部分約定專用之執行等疑義乙案

內政部營建署 103.1.8 營署建管字第 01020086537 號

一、另按「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。…其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」公寓大廈管理條例第 10 條第 2 項定有明文，故有關共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用之負擔，請依上開條文規定辦理。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 94 年 11 月 30 日營署建管字第 0942921583 號書函示在案已有明示。

二、又建築技術規則建築設計施工編第 76 條第 3 款、第 4 款、第 5 款規定「三、常時關閉式之防火門應依左列規定：（一）免用鑰匙即可開啟，並應裝設經開啟後可自行關閉之裝置。…」、「四、常時開放式之防火門應依左列規定：（一）可隨時關閉，並應裝設利用煙感應器連動或其他方法控制之自動關閉裝置，使能於火災發生時自動關閉。（二）關閉後免用鑰匙即可開啟，並應裝設經開啟後可自行關閉之裝置。…」、「五、防火門應朝避難方向開啟。但供住宅使用及宿舍寢室、旅館客房、醫院病房等連接走廊者，不在此限。」，至於所詢安全門得否上鎖乙節，涉個案事實認定，請檢具具體相關資料，逕洽當地直轄市、縣（市）政府。

#### ▲關於函詢公寓大廈管理方面問題一案

內政部營建署 103.1.29 營署建管字第 01030006698 號

一、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。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 3 條第 3 款及第 4 款定有明文，所詢共用部分之認定，依上開條文規定。

二、次按同條例第 10 條第 2 項規定：「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」故所陳水塔及防熱處理如屬共用部分之修繕、管理、維護，其費用依上開規定辦理。

#### ▲有關公寓大廈管理委員會主任委員或管理負責人得否視同建築物昇降設備及機械停車設備管理人疑義乙案

內政部營建署 103.4.18 營署建管字第 01030803959 號

一、按「管理人：指建築物之所有權人或使用人或經授權管理之人。」為建築物昇降設備設置及檢查管理辦法、建築物機械停車設備設置及檢查管理辦法第 2 條第 2 款所明定，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。」、「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」為公寓大廈管理條例第 3 條第 9 款、第 10 款及第 10 條第 2 項所明定，故有關公寓大廈之昇降設備及機械停車設備如屬共用部分、約定共用部分者，依上開規定其修繕、管理、維護由管理負責人或管理委員會為之，故管理負責人或管理委員會為經公寓大廈管理條例授權管理該設備之管理人。

#### ▲關於公寓大廈區分所有權人會議決議停車位管理事宜乙案

內政部營建署 103.5.14 營署建管字 01030024485 號

一、有關建築物附設停車空間管理疑義，本部 80 年 9 月 18 日台（80）內營字第 8071337 號函已有明釋，另有關分管協議效力是否屬於公寓大廈

管理條例（以下簡稱條例）所稱約定專用乙節，卷查本部 91 年 8 月 22 日台內營字第 0910085843 號函，略以：「……有關於房屋買賣契約內所附分管協議書（或選屋確認協議書）載明法定停車位……供特定區分所有權人使用之事項，涉規約之訂定或變更或約定專用事項者，仍應踐行前開條例第 31 條規定程序。又規約係為增進共同利益，確保良好生活環境，訂定共同遵守事項。至其分管協議效力與規約之約定或區分所有權人會議之決議產生爭議時，乃法律行為強制或禁止規定，發生無效等節，係屬私權糾紛，宜透過民事訴訟程序解決。」

- 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。……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 項定有明文，故停車空間相關費用收取，應依上開規定辦理。
- 三、另按「各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權。但另有約定者從其約定。」、「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。」為條例第 9 條第 1 項、第 23 條第 1 項及第 2 項定有明文，故有關共用部分之使用管理，應依上開規定辦理。

#### ▲關於公寓大廈漏水修繕責任歸屬乙案

內政部營建署 103.6.12 營署建管字第 01030030913 號

- 一、按「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」、「住戶應遵守下列事項：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。」為公寓大廈管理條例第 10 條第 2 項、第 6

條第 3 款及第 4 款所明定，故共用管線漏水為共用部分修繕、管理、維護，應依上開條文規定辦理。如涉個案私權爭議，宜循司法途徑解決。

#### ▲關於公寓大廈管理費收繳之疑義乙案

內政部營建署 103.7.29 營署建管字第 01030047244 號

- 一、按「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」為公寓大廈管理條例（以下稱條例）第 10 條第 2 項所明定，又區分所有權人會議決議，應踐行條例第 30 條至第 32 條及第 34 條規定程序條例，始具有法律效力。故管理費收取方式一節，如規約有規定者，從其規定，未規定者，依區分所有權人會議之決議。
- 二、另按「區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息。」為條例第 21 條所明定，故有關住戶積欠管理費之處理方式一節，依上開條文規定辦理。

#### ▲有關貴會函詢大廈露臺下方住戶天花板滲漏水修繕歸屬乙案

內政部營建署 103.8.14 營署建管字第 01030051772 號

- 一、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。」為公寓大廈管理條例第 10 條第 1 項、第 2 項及第 12 條所明定，故住戶天花板漏水修繕歸屬一節，請依上開規定辦理。如尚有個案執行疑義，請檢具具體相關資料，逕向高雄市政府洽詢。

#### ▲關於公寓大廈管理費收繳之疑義及大公小公相關疑義乙案

內政部營建署 103.8.18 營署建管字 01030053208 號

- 一、按「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」為公寓大廈管理條例（以下稱條例）第 10 條第 2 項所明定，又區分所有權人會議決議，應踐行條例第 30 條至第 32 條及第 34 條規定程序條例，始具有法律效力。故管理費收取方式一節，如規約有規定者，從其規定，未規定者，依區分所有權人會議之決議。惟區分所有權人會議之決議或規約之內容，如有爭議，係屬私權，宜循司法途徑解決。
- 二、另有關貴會函詢大公及小公相關疑義，係屬本部地政司權責，宜請逕向本部地政司洽詢。

**▲關於台端針對公寓大廈管理條例第 10 條第 2 項「共用部分」之「管理、維護」範疇；及對「建築物所有權」之維護，是否屬全體區分所有權人「共同事務」疑義 1 案**

內政部營建署 103.12.2 營署建管字 01032921857 號

- 一、按「本條例用辭定義如下：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。」、「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 3 條第 4 款、第 10 條第 2 項定有明文，故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，皆屬共用部分，其修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。
- 二、另按「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。」、「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。」為條例第 5 條、第 36 條第 1 款至第 4 款所明定，故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；共有及共用部分之清潔、維護、修繕則屬管理委員會之職務。

## ▲有關公寓大廈管理條例第 12 條之疑義乙案

內政部營建署 103.12.10 營署建管字 01030077223 號

- 一、按「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（以下簡稱條例）第 12 條所明定，故專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用之負擔，依上開條例規定。又維修費用負擔方式，如有爭議，係屬私權，宜循司法途徑解決。

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。

.....  
▲有關貴所函詢公寓大廈取得使用執照後，是否可不經區分所有權人會議同意，逕行向當地縣市政府申辦使用執照變更乙案

內政部營建署 103.7.16 營署建管字 01030043124 號

- 一、按「共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。」、「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 31 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。」為公寓大廈管理條例（以下稱條例）第 11 條、第 28 條第 1 項及第 2 項所明定。故在未成立管理委員會或推選管理負責人前，如有涉條例第 11 條規定之情事，仍應依上開條例之規定，依區分所有權人會議決議為之。
- 二、另按「建築物申請變更使用執照，除應符合前揭建築法規外，並應依地方政府訂定之建築管理自治條例有關規定辦理，…是有關建築物申請變更使用執照，依地方建築管理自治條例規定應檢附之權利證明文件，如有疑義，宜由地方主管機關依其建築管理自治條例規定補充解釋，並據以執行，以符法制。」為本部 92 年 5 月 30 日台內營字第 0920086991 號函所明釋。至有關建築物申請變更使用執照所應檢附之相關文件，應依地方建築管理自治條例之規定，如有個案執行之疑義，逕向臺北市政府洽詢。



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。

---

▲有關公寓大廈管理條例第 12 條之疑義乙案

內政部營建署 103.12.10 營署建管字 01030077223 號

一、按「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（以下簡稱條例）第 12 條所明定，故專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用之負擔，依上開條例規定。又維修費用負擔方式，如有爭議，係屬私權，宜循司法途徑解決。

▲有關集合住宅露台及陽台水泥剝落及鋼筋裸露修繕責任疑義乙

內政部營建署 103.12.15 營署建管字 01030321442 號

一、按公寓大廈之專有部分、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，公寓大廈管理條例第 10 條第 1 項訂有規定；又同條例第 12 條規定，專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。另建築法第 77 條第 1 項規定，建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。如有未依上開法條維護建築物合法使用與其構造及設備安全者，建築法第 91 條第 1 項規定，處建築物所有權人、使用人新臺幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，…，本案涉及個案事實認定，請檢具具體事實資料向當地主管機關洽詢。

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。

---

▲有關貴部 000 年 0 月 00 日召開研商 00000 大樓拆除重建會議，涉及公寓大廈管理條例辦理疑義

內政部營建署 103.8.8 營署建管字第 01030224134 號

- 一、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。」、「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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 13 條及第 14 條所明定，故倘有條例第 13 條第 2 款或第 3 款所定情形之一者，經區分所有權人會議決議重建時，區分所有權人自應受決議拘束有重建之法定義務，不因所有權人之身分為國家或私人而有所區別，且依上開規定經區分所有權人會議決議重建時，應優先依本條例之規定辦理。惟區分所有權人會議決議紀錄，其用途及性質與建築法第 30 條所定之土地權利證明文件不同，應不得相互取代，為本部 90 年 4 月 19 日台（90）內營字第 9005440 號及 99 年 2 月 5 日內授營建管字第 0990014744 號函已有明釋。

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依第三十一條規定決議重建時，區分所有權人不同意決議又不出讓區分所有權或同意後不依決議履行其義務者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命區分所有權人出讓其區分所有權及其基地所有權應有部分。前項之受讓人視為同意重建。重建之建造執照之申請，其名義以區分所有權人會議之決議為之。

第十五條 住戶應依使用執照所載用途及規約使用專有部分、約定專用部分，不得擅自變更。住戶違反前項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，報請直轄市、縣(市)主管機關處理，並要求其回復原狀。

第十六條 住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。

住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依規約或區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。

住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。

住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全。但法令或規約另有禁止飼養之規定時，從其規定。

住戶違反前四項規定時，管理負責人或管理委員會應予制止或按規約處理，經制止而不遵從者，得報請直轄市、縣(市)主管機關處理。

---

#### ▲關於函詢公寓大廈管理事宜一案

內政部營建署 103.2.24 營署建管字第 01030009989 號

- 一、按「住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。」、「住戶違反前四項規定時，管理負責人或管理委員會應予制止或按規約處理，經制止而不遵從者，得報請直轄市、縣(市)主管機關處理。」「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：二、住戶違反第十六條第一項或第四項規定者。」公寓大廈管理條例第 16 條第 1 項、第 5 項及第 47 條第 2 款定有明文。至於本案有無違反上開規定，涉個案事實認定，請檢具相關具體事實資料，逕向當地直轄市、縣(市)政府洽詢。

#### ▲為公寓大廈管理條例第 16 條執行疑義一案

內政部營建署 103.3.20 營署建管字第 01030015336 號

- 一、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。」、「區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。」、「專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。」、「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。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 3 條第 1 款至第 4 款定有明文；次按「多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及組織準用本條例之規定。」同條例第 53 條定有明文。

二、另按同條例第 16 條第 2 項規定略以：「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。」。至於本案是否適用條例上開規定，涉個案事實認定，應請本於權責卓處。

#### ▲有關公寓大廈管理條例第 16 條執行一案

內政部營建署 103.5.23 營署建管字第 01030030994 號

一、有關建築技術規則建築設計施工編第 110 條及公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項之適用疑義一節，本署前以 100 年 10 月 24 日營署建管字第 1002919435 號函明釋在案，故如係依建築技術規則建築設計施工編第 110 條所留設之防火間隔，其使用當依上開函釋。至於來函所詢防火間隔設置 1 公尺半以下之不鏽鋼鏤空式圍牆，有無妨礙「維護建築物公共安全及逃生避難與出入通行」之目的，涉個案事實認定，請本於權責卓處。

#### ▲有關台端函詢公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 16 條疑義乙案

內政部營建署 103.12.3 營署建管字第 01030075348 號

一、按「住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。」、「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…」、「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。」、「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；四、住戶違反第十六條第二項或第三項規定者。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 16 條第 2 項、第 5 項、第 49 條第 1 項第 4 款所明定，故有關公寓大廈共用部分及開放空間之管理使用，應依上開條文規定。如尚有個案執行疑義，請檢具具體相關資料，逕洽新北市政府。

二、又按「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。」為條例第 31 條所明定，故區分所有權人會議之出席人數及其區分所有權比例，規約有規定者，從其規定。其區分所有權人會議決議之成立，應踐行條例第 30 條至第 32 條及第 34 條規定程序。

三、另公寓大廈管理委員會之成立，依條例第 29 條規定辦理。至於條例並無「專案小組」或「顧問團」一詞之規定。

#### ▲有關台端函詢公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 16 條疑義乙案

內政部營建署 103.12.18 營署建管字第 01030079027 號

一、按「條例第 16 條第 2 項立法意旨及規範目的，係為維護公共安全之目的，明定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，以免妨礙逃生避難。」為本署 101 年 11 月 19 日營署建管字第 1012926654 號函所明釋，故有關台端所陳住戶於住家門口地面擺放踏腳墊，是否違反條例第 16 條第 2 項規定，應視其放置位置是否為條例第 16 條第 2 項所定之樓梯間、共同走廊且其行為是否影響妨礙逃生避難之原則下，由當地直轄市、縣（市）政府就個案事實認定之。

第十七條 住戶於公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者，應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。其因此增加其他住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。其投保、補償辦法及保險費率由中央主管機關會同財政部定之。

前項投保公共意外責任保險，經催告於七日內仍未辦理者，管理負責人或管理委員會應代為投保；其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。

---

▲關於公寓大廈住戶經營行業涉及公寓大廈管理條例第 17 條之相關規定疑義  
乙案

內政部營建署 103.1.8 營署建管字第 01020086941 號

一、按「住戶於公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者，應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。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。」為公寓大廈管理條例第 17 條第 1 項所明定，另本部依上開條例規定訂定之公寓大廈公共意外責任保險投保及火災保險費差額補償辦法，檢送上開辦法供參。

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，應按工程造价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。其運用應依區分所有權人會議之決議為之。

第一項及第二項所規定起造人應提列之公共基金，於本條例公布施行前，起造人已取得建造執照者，不適用之。

---

▲關於貴市 00000 管理委員會公共基金之收繳與支用方法是否符合規定一案

內政部營建署 103.4.8 營署建管字第 01030020223 號

- 一、按「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，應按工程造价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。」、「公共基金應設專戶儲存，並由管理負責人或管理委員會負責管理。其運用應依區分所有權人會議之決議為之。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 18 條第 1 項及第 3 項定有明文；另按同條例第 49 條規定略以：「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：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。」故公共基金之來源、運用及未繳納之處罰，依上開規定辦理。至於本案公寓大廈規約規定是否符合上開條例規定，以及得否依前揭規定處罰，涉個案事實認定，應請本於權責卓處。

▲關於貴會函詢繳交公共基金是否違反公寓大廈管理條例或其他相關法令之規定疑義乙案



內政部營建署 103.7.1 營署建管字第 01030039870 號

一、按「區分所有權人會議：指區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議。」、「規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。」、「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。」為公寓大廈管理條例第 3 條第 7 款、第 12 款、第 18 條第 1 項第 2 款所明定，故有關公共基金之繳納，倘區分所有權人會議決議或規約有規定者，從其規定。至於規約之規定，如有爭議，事涉私權，宜循司法途徑解決。

#### ▲有關貴院函詢公寓大廈公共基金繳納疑義乙案

內政部營建署 103.7.22 營署建管字第 01030046965 號

一、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。」、「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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 3 條第 1 款、第 18 條第 1 項、第 2 項所明定，另按「……建築物之登記型態，如為同一建號，屬同一權利主體所有，已非屬區分所有建物，自無共同使用部分者，即無區分數部分之情形，應非屬公寓大廈，自無公寓大廈管理條例之適用。」為本部 92 年 5 月 15 日台內營字第 0920085806 號函已有明釋。

二、至貴院來函所詢之職務宿舍新建建築物是否依條例第 18 條提列公共基金，應由當地直轄市、縣(市)政府就個案事實認定之。

#### ▲有關貴院函詢公寓大廈公共基金繳納疑義乙案

內政部營建署 103.12.16 營署建管字第 01032922690 號

一、按「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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 18 條所明定，又公寓大廈管理條例施行細則第 5 條第 1 項業已明定按工程造價一定比例或

金額提列公共基金之計算標準。另工程造價計算標準係由各直轄市、縣（市）政府訂定，以作為建築執照規費及罰鍰之核算依據。

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。

.....  
▲關於社區擬召開臨時區分所有權人會議執行疑義乙案

內政部營建署 103.11.24 營署建管字第 01030069455 號

一、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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 20 條所明定，故管理委員會移交事宜應依上開規定辦理。

二、另「有下列情形之一者，應召開臨時會議：一、發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。二、經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。」、「區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得以公告為之；公告期間不得少於二日。」為條例第 25 條第 2 項及第 30 條第 1 項所明定，另同一議案重新召集區分所有權人會議疑義，本部 94 年 5 月 30 日台內營字第 0940005849 號函已有明釋，請依上開條文及函釋規定辦理。

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。

---

▲關於貴會函詢住戶拒繳應分攤之費用乙案

內政部營建署 103.7.28 營署建管字第 01030047988 號

- 一、按「區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息。」為公寓大廈管理條例第 21 條所明定。故區分所有權人或住戶如有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者，依上開條例規定辦理。

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處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。

三、其他違反法令或規約情節重大者。

前項之住戶如為區分所有權人時，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院命區分所有權人出讓其區分所有權及其基地所有權應有部分；於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理負責人或管理委員會得聲請法院拍賣之。

前項拍賣所得，除其他法律另有規定外，於積欠本條例應分擔之費用，其受償順序與第一順位抵押權同。

---

#### ▲關於台端針對公寓大廈管理條例第 22 條第 1 項第 3 款修法之建議 1 案

內政部營建署 103.8.21 營署建管字第 01030051594 號

一、按「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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 22 條第 1 項定有明文，其條例之精神著重於「社區自治」，且區分所有權人會議之決議或規約之內容，如涉私權爭議，宜循司法途徑解決。

#### ▲關於公寓大廈管理條例第 22 條執行疑義乙案

內政部營建署 103.10.9 營署建管字第 01030061340 號

一、按「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 49 條第 1 項第 1 款至第 4 款規定處以罰鍰後，仍不改

善或續犯者。三、其他違反法令或規約情節重大者。」分別為公寓大廈管理條例（以下稱條例）第 22 條第 1 項所明定，故住戶如有條例第 22 條第 1 項之情事，經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。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。惟區分所有權人會議之決議或規約之內容，如有爭議，係屬私權，宜循司法途徑解決。

二、另有關區分所有權人會議之會議表決方式一節，檢送本部 94 年 1 月 14 日台內營字第 0930088746 號函供參。

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。

---

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

內政部營建署 103.1.6 署建管字第 01020088391 號

一、按「規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。」、「有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約定之。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 3 條第 12 款及第 23 條第 1 項定有明文，來函所詢可否禁止無識別證住戶進入停車場，依上開規定，得以規約定之。

二、另按「規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：四、違反義務之處理方式。」、「管理委員會之職務如下：一、區分所有權人會議決議事項之執行。…十三、其他依本條例或規約所定事項。」、「管理委員會會議決議之內容不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議。」為同條例第 23 條第 2 項第 4 款、第 36 條及第 37 條所明定，故有關住戶違反義務之處理方式，如依上開條文規定，載明於規約者，管理委員會即得據以執行，惟各公寓大廈或社區訂定之規約，仍不得牴觸憲法、法律之規定，其牴觸者無效，本部 95 年 11 月 24 日內授營建管字第 0950807183 號函檢送會議紀錄結論已有明釋。



第二十四條 區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印第三十五條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項。

公寓大廈專有部分之無權占有人，應遵守依本條例規定住戶應盡之義務。

無權占有人違反前項規定，準用第二十一條、第二十二條、第四十七條、第四十九條住戶之規定。

### 第三章 管理組織

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

有下列情形之一者，應召開臨時會議：

一、發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

二、經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

區分所有權人會議除第二十八條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員喪失區分所有權人資格日起，視同解任。無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人；召集人任期依區分所有權人會議或依規約規定，任期一年至二年，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。

---

#### ▲關於函詢公寓大廈管理條例相關函釋疑義一案

內政部營建署 103.2.21 營署建管字第 01030010266 號

一、有關公寓大廈區分所有權人會議決議，以及未經召集人召集所為之區分所有權人會議之決議是否為有效之決議等事宜，本署 95 年 5 月 5 日營署建管字第 0952907482 號函及本部 89 年 6 月 30 日台八九內營字第 8983866 號函已有明釋，其係就區分所有權人會議之召集人未依公寓大廈管理條例第 25 條規定推舉產生，其所為之會議決議既經台灣板橋地方法院板橋簡易庭八十八年度板簡字第一八六三號函宣示判決筆錄所示：「……無召集權人所召集之會議，所為決議當然無效，係自始確定不生效力，無待法院撤銷。最高法院二十八年上字第一九一一號函著有判例，可資參照。」，準此，其區分所有權人會議之決議，自不生效力，殆無疑義。

二、另外，公寓大廈管理委員會如具有區分所有權人身分之管理委員（包含主任委員）為二人以上者，除規約另有規定或區分所有權人會議已有決議外，自得以具有區分所有權人身分之管理委員互推 1 人為召集人，倘無法互推產生召集人時，得經由管理委員會推選具有區分所有權人身分之管理委員為之，產生之召集人並負有第 25 條所定之召集義務，本部 97 年 9 月 22 日內授營建管字第 0970807674 號函已有明釋，故公寓大廈管理委員會如具有區分所有權人身分之管理委員為二人以上者，其區分所有權人會議召集，依上開規定。至於如非依上開規定產生之召集人所召集之區分所有權人會議，如有爭議，宜循司法途徑解決。

#### ▲有關公寓大廈管理委員會僅有 2 位委員之執行事務疑義一案

內政部營建署 103.4.11 營署建管字第 01030803711 號

一、卷查本部 94 年 9 月 19 日台內營字第 0940085945 號函釋略以：「按『公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人。』、『公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推一人為主任委員，主任委員對外代表管理委員會。主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。』為公寓大廈管理條例第 29 條第 1 項及第 2 項分別定有明文規定。至於本案公寓大廈業經依法選出管理委員組成第 11 屆管理委員會在案，嗣後因委員辭任，僅餘 2 位管理委員，致不能成會而無法推選主任委員，除請其儘速依法補選或改選管理委員外，有關公寓大廈管理維護工作，該管理委員仍須依規定執行職務，且管理委員如具區分所有權人身分時，有關區分所有權人會議之召開，依條例第 25 條第 3 項規定，亦負有召集人之義務。」故僅餘 2 位管理委員時，有關公寓大廈管理維護工作，該管理委員仍須依規定執行職務；另外，本部營建署 102 年 4 月 29 日營署建管字第 1020024402 號函所釋示，係指管理委員執行職務時如涉及須以召開管理委員會作成決議，因管理委員僅餘 2 人，無法召開會議，故無從執行管理委員會該職務。

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。

---

▲關於貴會函詢公寓大廈管理條例第 26 條及分別成立管委會之疑義乙案

內政部營建署 103.12.22 營署建管字第 01030078410 號

- 一、按「符合上開規定之公寓大廈，除經該幢或結合他幢內之辦公、商場部份之區分所有權人過半數書面同意外，尚須經『全體』區分所有權人會議決議或規約明定第 26 條第 1 項之各款事項後，始得由該辦公、商場部分召開區分所有權人會議，成立管理委員會。至於須經『全體』區分所有權人會議決議或規約明定第 26 條第 1 項之各款事項，其立法意旨係考量有關共用部分、約定共用部分之範圍劃分、修繕、管理、維護及其費用之分擔、公共基金分配、保管文件移交與分工事宜，涉及『全體』區分所有權人之權利義務，非僅召開辦公、商場部分之區分所有權人會議即得以決議。」為本部 95 年 9 月 28 日內授營建管字第 0950806087 號函所明釋，故有關公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 26 條第 1 項之各款事項，仍須經「全體」區分所有權人會議決議或規約規定。
- 二、又按「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。」為條例第 31 條所明定，故區分所有權人會議之出席人數及比例，規約有規定者，從其規定。

三、另有關貴社區是否能分隔成兩個管委會註冊登記，並分開管理一節，涉個案事實之認定，請檢具具體相關資料，逕向新北市政府洽詢。

#### ▲關於公寓大廈管理條例第 26 條疑義乙案

內政部營建署 103.12.26 營署建管字第 01030077964 號

一、按「非封閉式之公寓大廈集居社區其地面層為各自獨立之數幢建築物，且區內屬住宅與辦公、商場混合使用，其辦公、商場之出入口各自獨立之公寓大廈，各該幢內之辦公、商場部分，得就該幢或結合他幢內之辦公、商場部分，經其區分所有權人過半數書面同意，及全體區分所有權人會議決議或規約明定下列各款事項後，以該辦公、商場部分召開區分所有權人會議，成立管理委員會，並向直轄市、縣(市)主管機關報備。

一、共用部分、約定共用部分範圍之劃分。二、共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護範圍及管理維護費用之分擔方式。三、公共基金之分配。四、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑、餘額及第三十六條第八款規定保管文件之移交。五、全體區分所有權人會議與各該辦公、商場部分之區分所有權人會議之分工事宜。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 26 條第 1 項所明定。故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條例第 26 條第 1 項之各款事項後，始得由該辦公、商場部分召開區分所有權人會議，成立管理委員會。至管理委員會於分別成立時，其住宅與辦公、商場部分，各別規約之訂定，自得由其成立範圍之區分所有權人召開會議作成決議後定之。

第二十七條 各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。

區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系親屬、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。

---

▲關於社區區分所有權人會議決議及規約適用、公寓大廈管理條例第 27 條等疑義乙案

內政部營建署 103.1.9 營署建管字第 01020089025 號

- 一、關於區分所有權人會議決議及規約適用之疑義，本署 96 年 9 月 5 日營署建管字第 0960048019 號書函已有明示，請依上開函釋辦理。
- 二、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，得依上開條文規定委託代理出席。至於委託書及區分所有權人會議決議之效力，如有爭議，係屬私權，宜請循司法途徑解決。

▲有關公寓大廈管理條例第 27 條代理出席區分所有權人會議疑義乙案

內政部營建署 103.2.10 營署建管字第 01032902138 號

- 一、按「區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席；.....」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 27 條第 3 項定有明文。
- 二、另按「另依經濟部 94 年 7 月 26 日經商字第 09400576240 號函示，『按公司為法人一種，並無自然實體，應指派代表人行使權利。』，至有關上開法人指派代表人之相關事宜，請依經濟部 95 年 3 月 27 日經商

字第 09500532900 號函檢送該部 79 年 1 月 31 日商 216577 號函略以『．．．該代表人與法人間，乃該代表人受任為法人處理事務，其性質應為民法上之委任，該代表人向公司辦理相關事宜，應檢具何項文件，係屬公司內部事項，公司法並無明文規定，宜委諸公司自行決定，由法人或代表人出具足資證明其委任之關係文件以憑辦理。』之規定辦理。」本部 95 年 4 月 13 日台內營字第 0950056147 號函已有明釋，故區分所有權人如為法人，其指派代表人行使權利時，該代表人係受任為法人處理事務，非屬條例第 27 條所稱「因故無法出席區分所有權人會議」之情形。

#### ▲關於公寓大廈區分所有權人會議委託書疑義乙案

內政部營建署 103.3.24 營署建管字第 01030015902 號

一、按「區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席；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。是以，區分所有權人會議委託出席如以書面為之，且委託書內容清楚敘明該次會議及委託人與受託人姓名，並明確表達委託關係者，管理委員會自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。

#### ▲有關區分所有權人會議委託出席之出席人數計算疑義一案

內政部營建署 103.4.23 營署建管字第 01030022443 號

一、按「各專有部分之區分所有權人有一表決權。……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。」公寓大廈管理條例第 27 條定有明文，

故區分所有權人受託出席區分所有權人會議時，如其所有之專有部分個數、受託之區分所有權人數，未有上開規定超過五分之一情形者，其出席人數計算當為該區分所有權人所有專有部分加上受託專有部分個數。

- 二、另按本部 87 年 8 月 18 日台 (87) 內營字第 8772571 號函釋略以：  
「.....會議之定義係指三人以上，循一定之規則，研究事理，達成決議，解決問題，以收群策群力之效者，為會議規範第一條所明定。」  
故區分所有權人會議如僅有二人出席，雖受若干區分所有權人委託出席，惟與條例第 32 條及會議規範之精神未符。

#### ▲關於台端陳為公寓大廈管理委員會曲解法規事宜乙案

內政部營建署 103.5.23 營署建管字第 01030031835 號

- 一、按「區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席；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 項定有明文，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配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席區分所有權人會議，除受託比例及人數，依上開條文規定外，其受託人表決權行使之限制，應屬委託人之委託權限，自不得經由規約或區分所有權人會議決議加以限制。
- 二、有關管理委員會未將區分所有權人提案納入區分所有權人會議議題疑義，本署 99 年 12 月 2 日營署建管字第 09900786232 號函已有明釋，請依上開函釋辦理。
- 三、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。」為條例第 29 條第 2 項及第 5 項定有明文，故管理委員之選任如規約有規定者，從其規定，規約無規定者，依區分所有權人會議之決議。至於規約內容或區分所有權人會議決議，如有爭議，事涉私權，宜請循司法途徑解決。

#### ▲關於公寓大廈管理條例第 27 條執行疑義乙案

內政部營建署 103.6.26 營署建管字第 01030034877 號

- 一、按「……『按公司為法人一種，並無自然實體，應指派代表人行使權利。』……故法人應指派代表人出席會議行使其權利，至於代表人人數及職權之行使乙節，本條例未有明文，按條例第 1 條第 2 項規定，適用民法及公司法等其他相關法令規定辦理」為本部 94 年 9 月 14 日內授營建管字第 0940085942 號函說明三已有明釋，故法人應指派代表人出席區分所有權人會議，惟所指派之代表人本條例未有明文，適用民法及公司法等其他相關法令規定辦理。
- 二、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第 27 條第 3 項所明定，故有關所詢公寓大廈之區分所有權人倘為法人，無法出席區分所有權人會議，倘以「委託」方式委託代理出席區分所有權人會議，得以書面「委託」其他區分所有權人或承租人代理出席，委託之其他區分所有權人或承租人得為法人或自然人。

#### ▲關於貴會函詢區分所有權人為法人時，其受託人之資格疑義乙案

內政部營建署 103.9.30 營署建管字第 01030061152 號

- 一、按「法人應指派代表人出席會議行使其權利，至於代表人人數及職權之行使乙節，本條例未有明文，按條例第 1 條第 2 項規定，適用民法及公司法等其他相關法令規定辦理。」為內政部 94 年 9 月 14 日內授營建管字第 0940085942 號函說明三所明釋，故有關法人以「指派」方式指派代表出席區分所有權人會議，則請依上開函釋辦理。
- 二、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，故有關區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，其委託代理出席規定，請依上開條文規定辦理。故有關所詢公寓大廈之專有部分倘為法人，無法出席區分所有權人會議，倘以「委託」方式委託代理出席區分所有權人會議，得以書面「委託」其他區分所有權人或承租人代理出席。

#### ▲台端函詢關於公寓大廈管理條例第 27 條第 3 項釋疑乙案

內政部營建署 103.11.27 營署建管字第 01030071965 號

- 一、按「區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席；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，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、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，不得委託其他區分所有權人之承租人代理出席，又依條例之規定，不得將受託之區分所有權人委託書再行委託他人代理出席。另該條文僅限制受託之比例及人數並未限制受託人僅得接受單一區分所有權人之委託。
- 二、又按「『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。」為本部 95 年 4 月 13 日台內營字第 0950056147 號函已有明釋。

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。

### ▲有關貴局詢及預售屋建商收取社區管理基金及預收管理費適法疑義 1 案

內政部營建署 103.11.19 營署建管字第 01030074335 號

- 一、按「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。」、「管理委員會之職務如下：七、收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用。八、規約、會議紀錄、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、會計憑證、會計帳簿、財務報表、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之保管。……十、會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。……十三、其他依本條例或規約所定事項。」、「第三十六條、第三十八條及前條規定，於管理負責人準用之。」、「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（以下簡稱條例）第 28 條第 3 項、第 36 條第 7 款、第 8 款、第 10 款、第 13 款、第 40 條及第 48 條第 4 款定有明文，故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，對於收益、經費之收支、保管及運用等，當應依上開規定辦理。

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。

---

▲關於公寓大廈管理委員會事務執行方法疑義乙案

內政部營建署 103.1.9 營署建管字第 01030000207 號

- 一、按「有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約定之。」、「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。」為公寓大廈管理條例第 23 條第 1 項、第 29 條第 2 項所明定，故有關管理委員之事務執行方法，規約有規定者，從其規定，或依區分所有權人會議之決議。惟有關非公務機關對個人資料之蒐集、處理及利用之規定一節，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。

#### ▲關於公寓大廈管理委員會委員管理委員選任及代理疑義

內政部營建署 103.1.15 營署建管字第 01030000126 號

一、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、委員人數、召集方式及事務執行方式，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，管理委員會管理委員選任及代理疑義，規約另有規定者，從其規定，未規定者，依區分所有權人會議決議。又依內政部 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。」，故有關規約內容之爭議，請依上開函釋辦理。

#### ▲關於公寓大廈管理委員會管理委員選任、解任及規約內容疑義乙案

內政部營建署 103.1.23 營署建管字第 01030001802 號

一、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、罷免，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，管理委員會管理委員選任及解任，規約另有規定者，從其規定，未規定者，依區分所有權人會議決議。

二、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。

#### ▲關於貴市博愛社區大樓管理委員會主任委員疑義一案

內政部營建署 103.1.27 營署建管字第 01030005553 號

一、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。」、「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。」公寓大廈管理條例第 29 條第 2 項及第 37 條定有明文，故主任委員選任及事務執行方法，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。至於公寓大廈管理組織變更報備一節，涉個案事實認定，係屬貴管，應請本於權責辦理。

#### ▲關於台端函為公寓大廈管理條例疑義乙案

內政部營建署 103.2.5 營署建管字 01030006697 號

- 一、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。」、「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。」、「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。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 20 條第 1 項、第 30 條第 1 項及第 35 條分別定有明文。
- 二、次按「……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，故所詢開會如何通知外地區分所有權人、閱覽或影印係向管理室或管理委員會申請，以及收支明細表是否寄給外縣市住戶等情，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。

#### ▲關於公寓大廈管理委員會主任委員等推選方式之疑義乙案

內政部營建署 103.2.12 營署建管字第 01030004586 號

- 一、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，故有關公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推一人為主任委員，至有關推選及公告方式，前揭條例並無限制規定，倘區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。

#### ▲關於公寓大廈管理委員會之印章使用與保管等疑義乙案

內政部營建署 103.2.19 營署建管字第 01030009651 號

一、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會之印章使用與保管乙節，涉管理委員事務執行方法，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。

#### ▲為公寓大廈管理委員會委任公寓大廈管理維護公司執行管理維護事務一案

內政部營建署 103.3.3 營署建管字第 01030012369 號

一、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。」「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。」「公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議，得委任或僱傭領有中央主管機關核發之登記證或認可證之公寓大廈管理維護公司或管理服務人員執行管理維護事務。」公寓大廈管理條例第 29 條第 2 項、第 36 條、第 37 條及第 42 條分別定有明文，故管理委員會委任公寓大廈管理維護公司執行事務，依上開規定。至於管理委員會決議效力，係屬私權，如有爭議，宜循司法途徑解決。

#### ▲有關管理委員會與公寓大廈管理維護公司換約是否應重新招標疑義一案

內政部營建署 103.3.4 營署建管字第 01030012364 號

一、按「…主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。」為公寓大廈管理條例第 29 條第 2 項所明定，故管理委員會與公寓大廈管理維護公司換約是否應重新招標一

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。

#### ▲關於公寓大廈管理組織解散及事務運作疑義一案

內政部營建署 103.3.5 營署建管字第 01032903789 號

- 一、有關公寓大廈區分所有權人會議決議解散管理委員一節，本署 96 年 6 月 1 日營署建管字第 0960028390 號函已有明釋，故旨揭情事請依上開函釋辦理。
- 二、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。」公寓大廈管理條例第 29 條第 2 項定有明文，故公寓大廈事務執行方法，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。

#### ▲關於函陳區分所有權人會議出席人數及管理委員選任資格不符一案

內政部營建署 103.3.5 營署建管字第 01030012831 號

- 一、按「區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之。」、「區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。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。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 31 條及第 32 條定有明文。
- 二、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。」、「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。」同條例第 29 條第 2 項及第 5 項定有明文，故主任委員、管理委員之選任資格，依



上開規定。至於來信所陳貴社區管理組織報備事宜，請檢具具體資料，逕向屏東縣政府洽詢。

#### ▲關於公寓大廈管理委員選舉疑義乙案

內政部營建署 103.4.17 營署建管字第 01030024126 號

一、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。」為公寓大廈管理條例第 29 條第 5 項所明定，故委員選任應依上開規定辦理。

#### ▲關於「公寓大廈成立管理委員會後，任期末滿即經區權會重新選任新的管理委員會主委及委員會成員，向公所申請核發組織報備證明」疑義一案

內政部營建署 103.5.2 營署建管字第 01030027560 號

一、按「公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，起造人應於三個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣(市)主管機關報備。」、「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。」、「公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。前項規約草約經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。……」公寓大廈管理條例第 28 條第 1 項、第 29 條第 2 項及第 56 條定有明文，故管理委員會主任委員、管理委員之選任，依上開規定辦理。至於本案管理委員會報備等事宜，係屬貴管權責，請本於職權辦理。

#### ▲關於公寓大廈管理負責人之年齡限制一案

內政部營建署 103.5.2 營署建管字第 01030026624 號

一、有關公寓大廈管理委員、主任委員選任資格乙節，本署 98 年 7 月 1 日營署建管字第 0980038427 號書函已有明示。另按「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。」公寓大廈管理條例第 29 條第 1 項及第 5 項定有明文，故管理負責人之推選資格，依上開規定。至於貴府所提公寓大廈管理組織報備事宜 1 節，涉個案事

實認定，應請本於權責卓處。

#### ▲關於貴會陳為公寓大廈管理委員選舉疑義事宜乙案

內政部營建署 103.5.22 營署建管字第 01030027595 號

一、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。」為條例第 29 條第 2 項及第 5 項定有明文，故管理委員之選任如規約有規定者，從其規定，規約無規定者，依區分所有權人會議之決議。至於規約內容或區分所有權人會議決議，如有爭議，事涉私權，宜請循司法途徑解決。

#### ▲關於貴市 00000 管理委員會因主任委員辭職故於管理委員會例會中改選主任委員，是否符合公寓大廈管理條例疑義一案

內政部營建署 103.6.16 營署建管字第 01030037809 號

一、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。」公寓大廈管理條例第 29 條第 2 項定有明文，故管理委員會主任委員之選任、解任，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。

#### ▲有關公寓大廈管理委員選任違反社區規約規定疑義一案

內政部營建署 103.6.16 營署建管字第 01032910330 號

一、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。」公寓大廈管理條例第 29 條第 2 項及第 5 項定有明文，故主任委員、管理委員之選任，依上開規定；另外，公寓大廈管理組織報備之案件，所附文件不符規約或法令及偽造等情事，申請組織報備證明文件一節，本署 98 年 12 月 4 日營署建管字第 0980080035 號函已有明

釋。至於本案是否作成註銷報備證明文件之標示，係屬貴管，請本於權責卓處。

#### ▲有關貴會函詢公寓大廈管理委員會管理委員解任事宜乙案

內政部營建署 103.7.3 營署建管字第 01030040923 號

一、按「…主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。」為公寓大廈管理條例第 29 條第 2 項所明定，故公寓大廈管理委員會主任委員、管理委員之解任，依規約之規定，規約未規定者，依區分所有權人會議決議辦理。如有爭議，事涉私權，宜循司法途徑解決。

#### ▲關於公寓大廈召開區分所有權人臨時會議及修正規約與修訂管理委員選舉疑義乙案

內政部營建署 103.7.4 營署建管字第 01030035499 號

一、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。」、「有下列情形之一者，應召開臨時會議：一、發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。二、經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。」、「區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得以公告為之；公告期間不得少於二日。管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 25 條第 1 項、第 2 項及第 30 條所明定，故倘符合上開規定即可召開臨時會議，惟委員之選任事項，不得以臨時動議提出。

二、再按「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。」為條例第 29 條第 2 項所明定，故有關管理委員會監察委員之產生方式，應依區分所有權人會議決議或規約規定辦理。

#### ▲關於貴會函詢公寓大廈管理委員選任資格疑義乙案

內政部營建署 103.7.28 營署建管字第 01030048760 號

一、按「住戶：指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權

者。」、「公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推一人為主任委員，主任委員對外代表管理委員會。主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。」、「公寓大廈之住戶非該專有部分之區分所有權人者，除區分所有權人會議之決議或規約另有規定外，得被選任、推選為管理委員、主任委員或管理負責人。」為公寓大廈管理條例第3條第8款、第29條第2項及第5項定有明文，故管理委員之選任如規約有規定者，從其規定，規約無規定者，依區分所有權人會議之決議。至於規約內容或區分所有權人會議決議，如有爭議，事涉私權，宜請循司法途徑解決。

#### ▲有關貴會函詢公寓大廈管理委員會罷免委員事宜乙案

內政部營建署 103.7.29 營署建管字第 01030047461 號

一、按「…主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。」為公寓大廈管理條例第29條第2項所明定，故公寓大廈管理委員會主任委員、管理委員之解任，依規約之規定，規約未規定者，依區分所有權人會議決議辦理。如有爭議，事涉私權，宜循司法途徑解決。

#### ▲關於公寓大廈管理委員代理規定之疑義乙案

內政部營建署 103.8.4 營署建管字第 01030048763 號

一、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，宜循司法途徑解決。

#### ▲有關貴會函詢公寓大廈管理委員會主任委員委託代理執行相關會務事宜乙案

內政部營建署 103.8.14 營署建管字第 01030052160 號

一、按「…主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。」為公寓大廈管理條例第29條第2項所明定，故公寓大廈管理委員會主任委員、管理委員之事務執行方法與代

理規定，依規約之規定，規約未規定者，依區分所有權人會議決議辦理。如有爭議，事涉私權，宜循司法途徑解決。

#### ▲關於公寓大廈新選任之管理委員不願上任接職疑義乙案

內政部營建署 103.9.11 營署建管字第 01033040392 號

一、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（以下稱條例）第 29 條第 2 項所明定，故管理委員之選任及解任方式，如規約有規定者，從其規定，未規定者，依區分所有權人會議決議。故依區分所有權人會議決議或規約規定當選之主任委員、管理委員，如已表示婉拒出任（辭職），自得解除其職務，但區分所有權人會議決議或規約另有解任之規定者，從其規定。

#### ▲關於貴會函詢區分所有會議決議委員會職責乙案

103.9.26 營署建管字第 01030058452 號

一、按「主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，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。」為公寓大廈管理條例（以下稱條例）第 29 條第 2 項及第 36 條第 1 款所明定。故有關區分所有權人會議決議事項之執行為管委會職務，至主任委員、管理委員事務執行之方法，依區分所有權人會議決議，但規約另有規定者，從其規定。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。惟區分所有權人會議之決議或規約之內容，如有爭議，係屬私權，宜循司法途徑解決。

#### ▲關於公寓大廈管理條例中監察委員職責疑義乙案

內政部營建署 103.10.2 營署建管字第 01030063504 號

一、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，故主任委員、管理委員之權限及事務執行方法，應依區分所有權人會議決議或規約規定辦理，又管理委員會之職務，條例第 36 條定有明文。至於來函所詢，有

關由區分所有人大會選出之監察委員是否具管委會管理委員資格、監察委員是否可以擔任臨時管委會會議召集人及是否可被推選為主席乙節，係屬管理委員會之事務執行方法，依區分所有權人會議之決議，但規約另有規定者，從其規定。

#### ▲關於公寓大廈管理條例第 29 條第 4 項及第 20 條執行疑義 1 案

內政部營建署 103.10.9 營署建管字第 01030060437 號

一、關於貴轄 00 大廈管理委員會任期計算疑義，本署業以 103 年 9 月 9 日營署建管字第 1030056070 號函回復在案。再次說明如下：（一）有關管理委員會任期認定，涉主任委員、管理委員之選任規定，依公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 29 條第 2 項規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。另本案倘無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，應由區分所有權人互推一人為召集人，再依法定程序召開區分所有權人會議選任管理組織成員。（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。」為條例第 29 條第 3 項、第 4 項所明定，故管理委員會改組後，自應依條例第 20 條規定移交予新管理委員會。（三）至本案管理委員會改組及移交義務認定，涉及個案認定，應由 貴局就個案事實認定之。

#### ▲關於台端函詢社區管理委員公佈住戶個人資料，有無違反個人資料保護法乙案

內政部營建署 103.10.16 營署建管字第 01030063964 號

一、按「…主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。」為公寓大廈管理條例第 29 條第 2 項所明定，故有關主任委員、管理委員之事務執行方法，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。

二、另社區管理委員可否公告住戶個人資料一節，管理委員會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、處理或利用之規定，另須注意該法第 5 條之規定，個人資料之蒐集處理或利用，應尊重當事人之權益，依誠實及信用方法為之，不得逾越特定目的之必要範圍，並應與蒐集之目的具有正當合理之關聯。

**▲關於貴會函詢社區管委會會議決議已互推召集人，而其他管理委員未依管委會會議決議自稱召集人，連署召開區分所有權人會議是否有效及地下室加裝強波器之相關疑義乙案**

內政部營建署 103.10.24 營署建管字第 01030064630 號

- 一、按「為公寓大廈管理委員會如具有區分所有權人身分之管理委員（包含主任委員）為二人以上者，除規約另有規定或區分所有權人會議已有決議外，自得以具有區分所有權人身分之管理委員互推 1 人為召集人，倘無法互推產生召集人時，得經由管理委員會推選具有區分所有權人身分之管理委員為之，產生之召集人並負有第 25 條所定之召集義務。」為本部 97 年 9 月 22 日內授營建管字第 0970807674 號函所明示，故召集人之推選方式，除規約另有規定或區分所有權人會議已有決議外，自得以具有區分所有權人身分之管理委員互推 1 人為召集人，倘無法互推產生召集人時，得經由管理委員會推選具有區分所有權人身分之管理委員為之。
- 二、有關未經召集人召集所為之區分所有權人會議之決議一節，本部 93 年 2 月 2 日台內營字第 0930081861 號函已有明示。
- 三、又按「…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 項所規定，故公寓大廈管理委員會主任委員、管理委員之解任，依規約之規定，規約未規定者，依區分所有權人會議決議辦理。

**▲關於貴會所詢管理委員當選案之效力疑義乙案**

內政部營建署 103.12.2 營署建管字第 01030076284 號

- 一、按「區分所有權人會議：指區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議。」、「規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。」、「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 3 條第 7 款、第 12 款、第 29 條第 2 項所明定，故有關主任委員、管理委員之選任規定，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。又規約之訂定及修訂，應依上開條文規定，經區分所有權人會議決議。另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。

**▲關於貴會函詢住戶欲於區分所有權人會議時提案限制「管理委員會委員之選舉資格」之疑義**

內政部營建署 103.12.3 營署建管字第 01030075349 號

- 一、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，故主任委員、管理委員之選任資格，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。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。



第三十條 區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得以公告為之；公告期間不得少於二日。

管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。

#### ▲關於公寓大廈管理條例第 30 條執行疑義一案

內政部營建署 103.1.6 營署建管字第 01020086788 號

一、按「區分所有權人會議，應由召集人於開會前 10 日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得以公告為之；公告期間不得少於 2 日。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 30 條第 1 項定有明文，其立法意旨係為確保召集人於召開區分所有權人會議時，應善盡開會通告之義務，故召開區分所有權人會議，應於開會前 10 日通知各區分所有權人。至於本案開會通知是否符合上開規定期日及決議效力，如有爭議，宜循司法途徑解決。

二、另按同條例第 18 條第 2 項規定：「……於公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人，並完成依第 57 條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後向直轄市、縣(市)主管機關報備，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。」故成立管理委員會，並完成第 57 條規定點交，向直轄市、縣(市)主管機關報備後，自依上開規定撥付公共基金。至於本案是否符合上開撥付公共基金之規定，涉個案事實認定，應請本於權責卓處。

#### ▲關於公寓大廈管理條例第 30 條規定疑義乙案

內政部營建署 103.6.23 營署建管字第 01030037857 號

一、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。」公寓大廈管理條例第 30 條定有明文；另關上開條文所稱「急迫情事」之認定疑義，本署 99 年 3 月 25 日營署建管字第 0990018505 號書函已有明釋。至於區分所有權人會議之決議，如有爭議，事涉私權，宜循司法途徑解決。

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。

#### ▲關於公寓大廈管理條例相關規定疑義一案

內政部營建署 103.2.21 營署建管字第 01030009192 號

一、按「區分所有權人會議：指區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議。」、「規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。」分別為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 3 條第 7 款、第 12 款所明定，故公寓大廈規約之訂定與修正，應經區分所有權人會議決議；次按同條例第 31 條及第 30 條第 2 項規定：「區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之。」、「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。」故規約之訂定與修正，如於區分所有權人會議以臨時動議提出，尚非條例所不許，惟前開事項決議之成立，應符合條例第 31 條及第 32 條規定出席、同意之人數比例。

二、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。」為同條例第 29 條第 2 項所明定，故公寓大廈事務執行方法，依規約之規定，規約未規定者，依區分所有權人會議決議。

#### ▲有關函詢公寓大廈管理條例之區分所有權人數以建號或門牌號為認定依據疑義乙案

內政部營建署 103.7.30 營署建管字第 01032913335 號

一、按「區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。」、「專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。」、「本條例所稱區分所有權比例，指區分所有權人之專有部分依本條例第五十六條第三項測繪之面積與公寓大廈專有部分全部面積總和之比。建築物已完成登記者，依登記機關之記載為準。」、「同一區分所有權人有數專有

部分者，前項區分所有權比例，應予累計。但於計算區分所有權人會議之比例時，應受本條例第二十七條第二項規定之限制。」、「本條例所定區分所有權人之人數，其計算方式如下：一、區分所有權已登記者，按其登記人數計算。但數人共有一專有部分者，以一人計。二、區分所有權未登記者，依本條例第五十六條第一項圖說之標示，每一專有部分以一人計。」分別為公寓大廈管理條例第3條第2款、第3款及公寓大廈管理條例施行細則第2條及第3條所明定，故區分所有權比例及人數計算應依上開規定辦理。

二、另按「……門牌之編訂，旨在明瞭人民住址，便利公私行為之行使。其門牌之編訂應以實際情形為依據，與房屋、土地等產權無關。」為本部66年4月19日台內營字第725720號函已有明釋，故區分所有權人會議人數計算仍應視區分所有權已登記或未登記之實際情形而定。

#### ▲關於台端所詢修改區分所有權人會議出席人數之疑義乙案

內政部營建署 103.10.31 營署建管字第 01030069042 號

一、按「區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之。」為公寓大廈管理條例（以下稱條例）第31條所明定，故區分所有權人會議之出席人數，規約有規定者，從其規定。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：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。」為條例第23條第2項第6款所明定，故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者，應載明於規約。

#### ▲關於台端函詢公寓大廈管理條例之疑義乙案

內政部營建署 103.12.4 營署建管字第 01032922028 號

一、按「區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之。」、「區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人

數區分所有權合計過半數之同意作成決議。」、「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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 31 條、第 32 條第 1 項及第 2 項所明定，故區分所有權人會議之出席人數及其區分所有權比例，規約有規定者，從其規定。又召開第一次會議出席區分所有權人之人數或其權比未達定額者，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，應踐行條例第 30 條至第 32 條及第 34 條規定程序。另本部訂定之規約範本僅供參考性質，故公寓大廈之規約訂定與修訂，自得依區分所有權人會議決議為之。

- 二、有關管理委員會管理委員任期之疑義一節，本部 95 年 4 月 28 日台內營字第 0950802204 號函（如附件）已有明釋。
- 三、關於公寓大廈管理委員之選舉是否僅得於區分所有權人會議中舉行乙案，本部 94 年 8 月 3 日台內營字第 0940084851 號函（如附件）已有明釋。
- 四、又按「管理委員會之職務如下：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。」為條例第 36 條第 2 款及第 3 款所明定，故上開條例所訂事項為管理委員會之職務。另查本條例並無明訂里長須列席區分所有權人會議及委員會議。
- 五、另關公寓大廈管理條例施行細則條文，業登載於本署網站（<http://www.cpami.gov.tw>-首頁-法規查詢-法規檢索-公寓大廈管理條例施行細則），請逕自上網查詢。

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。

---

#### ▲關於台端函詢公寓大廈管理條例第 32 條疑義乙案

內政部營建署 103.11.24 營署建管字第 01030075818 號

一、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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 32 條第 1 項所明定，故召開第一次會議出席區分所有權人之人數或其權比未達定額者，召集人自得就同一議案重新召集區分所有權人會議，其出席人數及區分所有權比例，如規約有規定者，從其規定，未規定者，依上開條例之規定。

第三十三條 區分所有權人會議之決議，未經依下列各款事項辦理者，不生效力：

- 一、專有部分經依區分所有權人會議約定為約定共用部分者，應經該專有部分區分所有權人同意。
- 二、公寓大廈外牆面、樓頂平臺，設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。
- 三、依第五十六條第一項規定成立之約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者不在此限。

---

▲關於公寓大廈管理條例第 33 條執行之疑義 1 案

內政部營建署 103.10.24 營署建管字第 01030063382 號

- 一、按「……其立法意旨係針對區分所有權人會議決議於公寓大廈外牆面、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，除應符合條例第 31 條及第 32 條有關區分所有權人會議決議成立之條件外，其如議決於屋頂層設置者，並應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，並應經該樓層區分所有權人同意，其決議方生效力。又上開規定之行為，如經區分所有權人會議決議，而有影響頂層或該樓層區分所有權人之權益時，則須經頂層或該樓層區分所有權人同意，否則該決議不生效力，……」為本部 95 年 12 月 22 日內授營建管字第 0950197181 號函所明釋，故無線電台基地台設置應依上開函釋辦理。

▲關於基地台設置於頂樓其住戶之行使同意權疑義乙案

內政部營建署 103.12.29 營署建管字第 01030080876 號

- 一、按「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：二、公寓大廈外牆面、樓頂平臺，設置廣告物，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，應經頂層區分所有權人同意。」為公寓大廈管理條例第 33 條第 2 款所明定，其立法意旨係針對區分所有權人會議決議於公寓大廈外牆面、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，除應符合條例第 31 條及第 32 條有關區分所有權人會議決議成立之條件外，其如議決於屋頂設置者，並應經頂層區分所有權人同意；設置於其他

樓層者，並應經該樓層區分所有權人同意，其決議方生效力。又上開規定之行為，如經區分所有權人會議決議，而有影響頂層或該樓層區分所有權人之權益時，則須經頂層或該樓層之區分所有權人同意，否則該決議不生效力，本部業以 94 年 7 月 25 日台內營字第 0940084653 號函釋在案。如經區分所有權人會議決議同意於屋頂設置基地台，仍須經頂層區分所有權人同意，其決議始生效力，至於頂層同意權涵蓋範圍，應就其設置行為對於頂層區分所有權人權益之影響範圍而定。

第三十四條 區分所有權人會議應作成會議紀錄，載明開會經過及決議事項，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。  
前項會議紀錄，應與出席區分所有權人之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。



第三十五條 利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及前條會議紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕。

▲關於公寓大廈管理條例第 35 條執行疑義乙案

內政部營建署 103.5.6 營署建管字第 01030024501 號

一、按「…住戶依條例第 35 條規定向管理負責人或管理委員會，請求閱覽或影印區分所有權人會議紀錄，當包括上開簽名簿及委託書。…」為本部 96 年 5 月 21 日內授營署建管字第 0960080379 號函所明釋，惟會議紀錄應記載事項及有關個人資料蒐集、處理利用等疑義，本署 102 年 4 月 11 日營署建管字第 1022907363 號函已有明釋。另按「…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 號函所明釋，請依上開函釋辦理。

▲關於公寓大廈管理條例第 35 條執行疑義乙案

內政部營建署 103.7.17 營署建管字第 01030045868 號

一、按「利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及前條會議紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕。」為公寓大廈管理條例第 35 條所明定，其立法目的係賦予利害關係人，得請求閱覽或影印規約等相關資料之權利，自不得以區分所有權人會議決議限制其權利，如有爭議，事涉私權，宜請循司法途徑解決。

▲有關貴公司函詢管理委員會之主任委員得否拒絕區分所有權人請求閱覽、影印大樓事務管理之相關簿冊乙案

內政部營建署 103.8.14 營署建管字第 01030053229 號

一、按「利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及前條會議紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕。」、「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三十五條規定者。」為公寓大廈管理條例第 35 條、第 48 條第 3 款所明定，故利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印上開條列所定相關資料，管理負責人或管理委員會不得拒絕。

#### ▲為請釋示有關大樓住戶管理委員會事務相關疑義乙案

內政部營建署 103.10.8 營署建管字第 01032918036 號

- 一、按「……主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。」、「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。」、「管理委員會之職務如下：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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 29 條第 2 項、第 35 條及第 36 條第 8 款定有明文，故管理委員會保管之文件內容以上開規定為限，台端擬向管委會索取住戶基本資料部分，非條例規定之範疇，且於不違反條例第 35 條規定之前提下，影印資料是否自行付費屬管理委員會事務執行方法，應依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。
- 二、至召開住戶大會擬請機關派員參加部分，請逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

#### ▲關於貴會函詢公寓大廈管理條例第 35 條規定之相關疑義乙案

內政部營建署 103.10.24 營署建管字第 01030064153 號

- 一、有關公寓大廈管理條例第 35 條規定之疑義一節，本署 96 年 12 月 5 日營署建管字第 0960066744 號函已有明示。
- 二、關於公寓大廈管理委員會對於文件保管期限之疑義一節，本署 96 年 10 月 4 日營署建管字第 0960052994 號書函已有明示。
- 三、至有關公寓大廈管理條例第 35 條影印資料之規定，是否可不受個資法之約束一節，管理委員會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、處理或利用之規定，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。

▲有關台端函詢依公寓大廈管理條例規定向管委會提出閱覽影印疑義乙案

內政部營建署 103.10.31 營署建管字第 01030068754 號

- 一、按「利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及前條會議紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕。」、「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三十五條規定者。」為公寓大廈管理條例（以下稱條例）第 35 條、第 48 條第 3 款所明定，故利害關係人可依條例第 35 條規定請求閱覽或影印上開資料，管理負責人或管理委員會不得拒絕。倘管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由違反第 35 條者，則依條例第 48 條規定辦理。

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、公寓大廈及其週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。

---

▲關於公寓大廈管理服務人員委任、僱傭及監督乙案

內政部營建署 103.1.20 營署建管字第 01030000123 號

- 一、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。」、「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。」、「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。」為公寓大廈管理條例第 36 條第 9 款、第 37 條、第 42 條分別定有明文，故有關管理維護公司或管理服務人員之委任、僱傭及監督為管理委員會職務之一，惟管理委員會之決議，自不得違反規約或區分所有權人會議之決議。

▲有關公寓大廈管理服務人將個人資料擅自提供予其他住戶一案

內政部營建署 103.5.13 營署建管字第 01032908574 號

- 一、按「有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約定之。」、「……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。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 23 條第 1 項、第 29 條第 2 項、第 37 條定有明文。

- 二、另同條例第 36 條第 9 款規定，管理服務人之委任、僱傭及監督，係管理委員會之職務，管理委員會主任委員或管理委員無正當理由未執行條例第 36 條第 9 款所定之職務，顯然影響住戶權益者，由直轄市、縣(市)主管機關依條例第 48 條第 4 款規定，處新臺幣 1 千元以上 5 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、至於來函所陳公寓大廈管理服務人將個人資料擅自提供予其他住戶一節，請參照個人資料保護法第 19 條、第 20 條非公務機關對個人資料之蒐集、處理及利用之規定，另須注意該法第 5 條之規定。

#### ▲關於社區規約執行疑義乙案

內政部營建署 103.5.20 營署建管字第 01030028089 號

- 一、按「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」、「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。」、「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。」、「管理委員會之職務如下：七、收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用。」、「管理委員會會議決議之內容不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議。」為公寓大廈管理條例第 10 條第 2 項、第 11 條、第 18 條第 3 項、第 36 條第 7 款及第 37 條所明定，故有關公共基金及管理費之收支、保管及運用，若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。

#### ▲關於社區內設置 KTV 及電影視聽設備對住戶之噪音干擾事宜乙案

內政部營建署 103.7.4 營署建管字第 01030035358 號

- 一、按「住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。」、「住戶違反前四項規定時，管理負

責人或管理委員會應予制止或按規約處理，經制止而不遵從者，得報請直轄市、縣(市)主管機關處理。」、「管理委員會之職務如下：五、住戶違規情事之制止及相關資料之提供。」、「有下列行為之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣一千元以上五千元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：四、管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由未執行第三十六條第一款、第五款至第十二款所定之職務，顯然影響住戶權益者。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 16 條第 1 項、第 5 項、第 36 條第 5 款、第 48 條第 4 款所明定，故倘住戶違反條例第 16 條第 1 項規定，經管理負責人或管理委員會制止而不從者，得報請直轄市、縣(市)主管機關處理；倘住戶違規情事管理委員會未依 36 條第 5 款規定制止，依條例第 48 條第 4 款條文規定，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。

二、另按「……有關上開條例第 16 條第 1 項所稱喧囂、振動之噪音管制標準，本條例未有明文，按條例第 1 條第 2 項規定，適用噪音管制法等其他相關法令規定辦理，……」為本部 97 年 1 月 8 日內授營建管字第 0970800113 號函

已有明釋，如有個案執行之疑義，請檢具具體相關資料，逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

#### ▲關台端函詢公寓大廈管理委員會公告之會議紀錄揭示個人資料，是否適用個人資料保護法乙案

內政部營建署 103.9.17 營署建管字第 01030056096 號

- 一、按「管理委員會之職務如下：八、規約、會議紀錄、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、會計憑證、會計帳簿、財務報表、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之保管。十、會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告」為公寓大廈管理條例第 36 條第 8 款、第 10 款所明定，故管理委員會應依上開條文規定執行職務。又有關主任委員、管理委員之事務執行方法，依條例第 29 條第 2 項規定，規約有規定者，從其規定，未規定者，依區分所有權人會議決議。
- 二、另管理委員會執行職務，涉有個人資料者，其蒐集、處理及利用應參照個人資料保護法第 19 條、第 20 條之規定，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。

▲為建議公寓大廈社區游泳池應規定須有救生員乙案

內政部營建署 103.10.6 營署建管字第 01032918059 號

一、按「……主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。」、「管理委員會之職務如下：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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 29 條第 2 項、第 36 條第 2 款、第 3 款定有明文，故公寓大廈及其周圍之安全及環境維護為管理委員會職務，至於安全及環境維護方式屬管理委員會事務執行方法，應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。

▲關於台端所陳管理委員會於未經區分所有權人會議決議，訂定限制住戶最長施工期限、施工期間繳交水電清潔費問題及可否未經授權訂定罰則乙案

內政部營建署 103.3.6 營署建管字第 01032904104 號

一、按「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 10 條第 2 項所明定，故來信所稱「水電清潔費」如係共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用，其分擔或負擔，依上開規定。

二、另外，所陳管理委員會未經區分所有權人會議決議，訂定限制住戶最長施工期限一節，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。」、「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。」、「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。…三、公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項。…十三、其他依本條例或規約所定事項。」、「管理委員會會議決議之內容不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議。」為條例第 3 條第 9 款、第 12 款、第 23 條第 1 項、第 36 條及第 37 條定有明文。至於規約內容或區分所有權人會議決議如有爭議，係屬私權，宜請循司法途徑解決。

三、另關社區公共區域腳踏車雜物處理是否合法一節，本署前以 103 年 2 月 25 日營署建管字第 1032903234 號書函（諒達）復在案。

▲有關公寓大廈管理條例中規定有關主任委員對公共區域的社區外牆管理權限疑義 1 案

內政部營建署 103.8.21 營署建管字第 01033040365 號

一、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。……十三、其他依本條例或規約所定事項。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第3條第9款、第36條第1款及第13款分別定有明文，故管理委員會應依區分所有權人會議決議及規約規定，執行公寓大廈管理維護工作，且管理委員會會議決議之內容不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議，為同條例第37條所明定。

二、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，故主任委員與管理委員之權限及事務執行方法，應依前揭條文規定辦理。另對於主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員之權限，「公寓大廈規約範本」第13條定有條文可供參考。

- 第三十八條 管理委員會有當事人能力。  
管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- 第三十九條 管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務。
- 第四十條 第三十六條、第三十八條及前條規定，於管理負責人準用之。

## 第四章 管理服務人

第四十一條 公寓大廈管理維護公司應經中央主管機關許可及辦理公司登記，並向中央主管機關申領登記證後，始得執業。

第四十二條 公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議，得委任或僱傭領有中央主管機關核發之登記證或認可證之公寓大廈管理維護公司或管理服務人員執行管理維護事務。

#### ▲關於物業管理公司得否承攬社區行政管理事宜疑義

內政部營建署 103.4.25 營署建管字第 01030020516 號

一、按「公寓大廈管理維護公司應經中央主管機關許可及辦理公司登記，並向中央主管機關申領登記證後，始得執業。」、「公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議，得委任或僱傭領有中央主管機關核發之登記證或認可證之公寓大廈管理維護公司或管理服務人員執行管理維護事務。」、「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。」、「公寓大廈管理維護公司(以下簡稱管理維護公司)之公司名稱中應標示公寓大廈管理維護字樣。」為公寓大廈管理條例第 41 條、第 42 條、第 50 條及公寓大廈管理服務人管理辦法第 8 條所明定，故有關公寓大廈管理維護公司之委任，應依上開條文規定辦理，物業管理公司非為上開規定所稱之公寓大廈管理維護公司。

#### ▲有關公寓大廈管理服務人員之資格條件疑義一案

內政部營建署 103.6.13 營署建管字第 01032910521 號

一、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。」為公寓大廈管理條例第 42 條所明定；次按「本條例所定公寓大廈管理服務人員(以下簡稱管理服務人員)之類別如下：一、公寓大廈事務管理人員(以下簡稱事務管理人員)事務管理服務事項之人員。.....」、「事務管理人員應具有國民中學或相當於國民中學以上畢業學歷，且三年內未曾因違反本條例規定經中央主管機關廢止其認可證者。前項人員應先參加由中央主管機關舉辦之事務管理人員講習，並應經測驗合格領得講習結業證書後，檢附申請書及資格證明文件、講習結業證書正本及其影本各乙份，向中央主管機關申請核發認可證後，始得擔任。.....」公寓大廈管

理服務人管理辦法第 2 條及第 3 條定有明文。至於公寓大廈管理服務人員是否有年齡限制一節，查公寓大廈管理條例及上開辦法並無相關規定限制。

#### ▲關於貴轄內 00 國宅住戶函詢社區管理維護公司是否符合公寓大廈管理條例相關規定乙案

內政部營建署 103.7.10 營署建管字第 01030039864 號

- 一、按「公寓大廈管理維護公司應經中央主管機關許可及辦理公司登記，並向中央主管機關申領登記證後，始得執業。」、「公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議，得委任或僱傭領有中央主管機關核發之登記證或認可證之公寓大廈管理維護公司或管理服務人員執行管理維護事務。」、「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。」、「公寓大廈管理維護公司（以下簡稱管理維護公司）之公司名稱中應標示公寓大廈管理維護字樣。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 41 條、第 42 條、第 50 條及公寓大廈管理服務人管理辦法第 8 條所明定，故有關公寓大廈管理維護公司或管理服務人員之委任或僱傭，應依上開條文規定辦理。
- 二、查「00 物管企業社」非條例規定之公寓大廈管理維護公司，且查 000 君、00 君及 000 君等 3 人亦未領有管理服務人員認可證，依上開條例第 42 條規定不得執行公寓大廈管理維護業務，違者由直轄市、縣(市)主管機關依條例第 50 條規定勒令其停業或停止執行業務，並處新臺幣 4 萬元以上 20 萬元以下罰鍰。

#### ▲有關貴會函詢自聘員工是否需要服務管理人證照乙案

內政部營建署 103.12.3 營署建管字第 01030074619 號

- 一、按「管理服務人：指由區分所有權人會議決議或管理負責人或管理委員會僱傭或委任而執行建築物管理維護事務之公寓大廈管理服務人員或管理維護公司。」、「公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議，得委任或僱傭領有中央主管機關核發之登記證或認可證之公寓大廈管理維護公司或管理服務人員執行管理維護事務。」、「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3條第11款、第42條及第50條所明定，故管理委員會得依上開條文規定，僱傭領有公寓大廈管理服務人員認可證之管理服務人員執行管理維護事務。

第四十三條 公寓大廈管理維護公司，應依下列規定執行業務：

- 一、應依規定類別，聘僱一定人數領有中央主管機關核發認可證之繼續性從業之管理服務人員，並負監督考核之責。
- 二、應指派前款之管理服務人員辦理管理維護事務。
- 三、應依業務執行規範執行業務。

.....  
**▲關於貴公司違反公寓大廈管理條例第 43 條規定乙案**

內政部營建署 103.1.27 營署建管字第 01030075172 號

- 一、按「公寓大廈管理維護公司，應依下列規定執行業務：一、應依規定類別，聘僱一定人數領有中央主管機關核發認可證之繼續性從業之管理服務人員，並負監督考核之責。二、應指派前款之管理服務人員辦理管理維護事務。」、「公寓大廈管理維護公司，違反第四十三條規定者，中央主管機關應通知限期改正；屆期不改正者，得予停業、廢止其許可或登記證或處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰；其未依規定向中央主管機關申領登記證者，中央主管機關應廢止其許可。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 43 條第 1 款及第 2 款、第 51 條第 1 項所明定。
- 二、經查貴公司指派未登記受聘於貴公司之 000 君（該君事務管理服務人員認可證資料已逾期）至 00 市 00 區 00 路 000 號（00 大廈）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 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰。

**▲關於貴公司違反公寓大廈管理條例第 43 條規定乙案**

內政部營建署 103.2.6 營署建管字第 01030801126 號

- 一、按「公寓大廈管理維護公司，應依下列規定執行業務：一、應依規定類別，聘僱一定人數領有中央主管機關核發認可證之繼續性從業之管理服務人員，並負監督考核之責。二、應指派前款之管理服務人員辦理管理維護事務。」、「公寓大廈管理維護公司，違反第四十三條規定者，中央主管機關應通知限期改正；屆期不改正者，得予停業、廢止其許可或登記證或處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰；其未依規定向中央主管機關申領登記證者，中央主管機關應廢止其許可。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 43 條第 1 款及第 2 款、第 51 條第 1 項所明定。
- 二、貴公司指派未登記受聘於貴公司之 000 君（該君設備安全管理人員認可證資料已逾期）及 000 君（該君未領有管理服務人員認可證）至 00 市

00 區 00000 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 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰。

#### ▲關於貴公司涉及違反公寓大廈管理條例第 43 條規定乙案

內政部營建署 103.2.10 營署建管字第 01030801133 號

- 一、按「管理維護公司應具有下列條件：二、置有事務管理人員四人以上，及技術服務人員四人以上。」、「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。」、「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。」分別為公寓大廈管理服務人管理辦法（以下簡稱辦法）第 9 條第 1 項第 2 款、公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 43 條第 1 款、第 51 條第 1 項所明定，合先敘明。
- 二、查貴公司聘僱公寓大廈管理服務人員之認可證逾期已失效力，依條例第 43 條規定，不得受聘僱於公寓大廈管理維護公司辦理管理維護事務，致使貴公司聘僱領有本部核發認可證之繼續性從業之管理服務人員不足，不符辦法第 9 條第 1 項第 2 款規定，業違反條例第 43 條第 1 款規定，爰依條例第 51 條第 1 項規定，應於文到後 1 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 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰。
- 三、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。
- 四、另請貴公司就是否涉及違反條例第 43 條規定，指派未領有管理服務人員認可證 000 君至 00 市 00 區 000 街 00 號 00000 社區執行公寓大廈管理維護業務乙節，請於文到 15 日內提出書面陳述，報本部憑辦。

#### ▲關於貴公司違反公寓大廈管理條例第 43 條規定乙案

內政部營建署 103.6.13 營署建管字第 01030806515 號

- 一、按「管理維護公司應具有下列條件：二、置有事務管理人員四人以上，及技術服務人員四人以上。」、「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。」、



「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。」分別為公寓大廈管理服務人管理辦法（以下簡稱辦法）第 9 條第 1 項第 2 款、公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 43 條第 1 款、第 51 條第 1 項所明定，合先敘明。

- 二、查貴公司聘僱公寓大廈管理服務人員之認可證逾期已失效力，依條例第 43 條規定，不得受聘僱於公寓大廈管理維護公司辦理管理維護事務，致使貴公司聘僱領有本部核發認可證之繼續性從業之管理服務人員不足，不符辦法第 9 條第 1 項第 2 款規定，業違反條例第 43 條第 1 款規定，爰依條例第 51 條第 1 項規定，應於文到後 1 個月內改正，屆期不改正者，得予停業、廢止其登記證或處新台幣 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰。
- 三、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。

**▲關於台端檢舉公寓大廈管理維護有限公司未依規定幫所有人員加勞健保及員工離職未報請主管機關核定事宜乙案**

內政部營建署 103.6.16 營署建管字第 01030029630 號

- 一、按「公寓大廈管理維護公司，應依下列規定執行業務：一、應依規定類別，聘僱一定人數領有中央主管機關核發認可證之繼續性從業之管理服務人員，並負監督考核之責。二、應指派前款之管理服務人員辦理管理維護事務。」、「公寓大廈管理維護公司，違反第四十三條規定者，中央主管機關應通知限期改正；屆期不改正者，得予停業、廢止其許可或登記證或處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰；其未依規定向中央主管機關申領登記證者，中央主管機關應廢止其許可。」為公寓大廈管理條例第 43 條第 1 款及第 2 款、第 51 條第 1 項所明定，有關 00 公寓大廈管理維護有限公司涉及人員認可證資料逾期部分，本部業以內授營建管字第 1030806303 號函請該公司 1 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 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰。
- 二、另有關於該公司未依規定幫所有人員加勞健保事宜，本部業以 1030806303 號函請該公司提出書面陳述，至台端所陳有部份人員離職許久，該公司未依規定聘任繼任人員事宜，因台端並未清楚說明，建請檢具具體

相關資料，報本署憑辦。

#### ▲關關台端所詢管理委員之代理及聘用公寓大廈管理維護公司疑義乙案

內政部營建署 103.7.13 營署建管字第 01030043794 號

- 一、按「主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。」為公寓大廈管理條例（以下稱條例）第 29 條第 2 項所明定，故有關管理委員之代理規定，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。
- 二、另有關公寓大廈管理維護公司是否有違反條例第 43 條及第 51 條之規定一節，宜請台端檢具具體相關資料送至本署，由當地直轄市、縣（市）政府協助查察後，再送本署憑辦。

#### ▲關於公寓大廈管理條例第 43 條執行疑義 1 案

內政部營建署 103.11.10 營署建管字第 01030069322 號

- 一、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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 42 條及第 43 條定有明文，故倘管理委員會委任公寓大廈管理維護公司協助執行公寓大廈管理維護事務者，應依條例第 43 條規定指派領有中央主管機關核發認可證之繼續性從業之管理服務人員辦理管理維護事務，且該管理服務人員之認可證應在有效期限內並為該管理維護公司依法聘僱，倘違反條例第 43 條規定，則依條例第 51 條規定辦理，先予說明。
- 二、另按「管理維護公司從事下列建築物管理維護業務：一、公寓大廈一般事務管理服務事項。二、建築物及基地之維護及修繕事項。三、建築物附屬設施設備之檢查及修護事項。四、公寓公廈之清潔及環境衛生之維持事項。五、公寓大廈及其週圍環境安全防災管理維護事項。前項管理維護業務，涉及其他行業專業法規規定時，應經公寓大廈管理組織及管理維護公司以契約約定，委託經領有各該目的事業法規許可之業者辦理。」、「管理維護公司業務執行規範如下：
- 三、受託公共基金及其他費用之收支、保管，不得侵占挪用，亦不得與公

司或公司員工之財物款項混用。」為公寓大廈管理服務人管理辦法第15條及第16條第2款所明定，再按本部94年7月13日台內營字第0940084447號書函說明二：「……受公寓大廈管理委員會之委任或僱傭執行管理維護事務時，應領有中央主管機關核發之登記證或認可證，係代替管理委員會或管理負責人從事公寓大廈管理維護業務之綜理工作，須經主管機關許可後方能從事，……」，故公寓大廈管理維護公司受託執行管理維護事務應依上開條文及函釋規定辦理。

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委託之相關機構、團體辦理之訓練。

---

▲有關民眾反映台端將管理服務人員認可證提供他人使用乙案

內政部營建署 103.10.28 營署建管字第 01030812396 號

- 一、按「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：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。」為公寓大廈管理條例第 44 條所明定，先予敘明。是以，有關台端是否涉及將管理服務人員認可證提供他人使用之情事一節，請於文到三日內檢具台端至 00 縣 00 市 00 路 0 號（0000 社區）執行管理維護業務之具體相關資料及說明執行管理維護業務之期間，送本部憑辦。

第四十五條 前條以外之公寓大廈管理服務人員，應依下列規定執行業務：

- 一、應依核准業務類別、項目執行管理維護事務。
- 二、不得將管理服務人員認可證提供他人使用或使用他人之認可證執業。
- 三、應參加中央主管機關舉辦或委託之相關機構、團體辦理之訓練。

第四十六條 第四十一條至前條公寓大廈管理維護公司及管理服務人員之資格、條件、管理維護公司聘僱管理服務人員之類別與一定人數、登記證與認可證之申請與核發、業務範圍、業務執行規範、責任、輔導、獎勵、參加訓練之方式、內容與時數、受委託辦理訓練之機構、團體之資格、條件與責任及登記費之收費基準等事項之管理辦法，由中央主管機關定之。

## 第五章 罰 則

第四十七條 有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：

- 一、區分所有權人會議召集人、起造人或臨時召集人違反第二十五條或第二十八條所定之召集義務者。
- 二、住戶違反第十六條第一項或第四項規定者。
- 三、區分所有權人或住戶違反第六條規定，主管機關受理住戶、管理負

---

### ▲有關台端函詢如何召開區分所有權人會議乙案

內政部營建 103.9.17 營署建管字第 01030056899 號

- 一、按「有下列情形之一者，應召開臨時會議：一、發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。二、經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。」、「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 25 條或第 28 條所定之召集義務者。」為公寓大廈管理條例（以下稱條例）第 25 條第 2 項及第 47 條第 1 款定有明文。如有條例第 25 條所定之情形者，區分所有權人會議召集人、起造人或臨時召集人應召開臨時會議，倘不履行其義務、職務，則依條例第 47 條規定辦理。
- 二、另檢送本部 94 年 9 月 7 日內授營建管字第 0940085732 號函影本乙份請查照。

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。

---

▲關於台端函陳00市0000大廈住戶盜用管理委員會印章及霸掌大廈公共基金乙案

內政部營建 103.9.24 營署建管字第 01032917321 號

- 一、按「管理委員會之職務如下：七、收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用。」、「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。」為公寓大廈管理條例（以下稱條例）第 36 條第 7 項、第 48 條第 4 款所明定，故有關公共基金之保管及運用，為管理委員會之職務，倘主任委員或管理委員無正當理由未執行上開條例所定之職務，顯然影響住戶權益者，則依條例第 48 條第 4 款規定辦理。

▲關於公寓大廈管理委員會對於文件保管期限之疑義及其相關罰則乙案

內政部營建 103.11.12 營署建管字第 01030071553 號

- 一、關於公寓大廈管理委員會對於文件保管期限之疑義乙案，本署 96 年 10 月 4 日營署建管字第 0960052994 號書函已有明釋。
- 二、又按「管理委員會之職務如下：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。」、「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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 36 條第 8 款、第 48 條第 4 款所明定。故有關上開條例所定相關文件之保管為管理委員會職務之一，倘主任委員或管理委員無正當理由未執行條例所定之職務，顯然影響住戶權益者，則依條例第 48 條第 4 款規定辦理。



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。

---

#### ▲關於公寓大廈管理條例第 49 條執行疑義一案

內政部營建 103.5.8 營署建管字第 01030025057 號

- 一、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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 20 條所明定；次按同條例第 3 條第 9 款及第 29 條第 2 項規定略以：「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。」故本案原成立之國民住宅管理委員會如符合公

寓大廈管理條例有關成立規定時，其主任委員或管理委員違反上開所定移交義務者，自得依同條例第 49 條規定辦理，合先敘明。

- 二、另按「國民住宅社區管理維護辦法」第 6 條規定：「直轄市及縣（市）國民住宅主管機關應輔導國民住宅社區住戶成立社區管理組織，並得委託其辦理國民住宅社區維護工作。」原則上，原成立之國民住宅管理委員會多非依據公寓大廈管理條例成立。
- 三、又按「國民住宅社區管理維護辦法」第 5 條規定：「直轄市、縣（市）國民住宅主管機關權責如下：一、本條例第十九條至第二十三條規定之執行。二、國民住宅社區管理及維護業務之規劃、組訓、執行。三、國民住宅社區管理組織之輔導及管理。四、出租國民住宅社區管理及維護與其收費基準之訂定、收取、保管及運用。五、國民住宅建築物及住戶資料之建立。六、國民住宅住戶進住輔導說明及住戶手冊之印發。七、其他有關國民住宅管理及維護執行事項。」綜上，原成立之國民住宅管理委員會既係受直轄市、縣（市）國民住宅主管機關委託辦理社區管理維護事宜，如該管理委員會拒絕交付相關資料，似得由直轄市、縣（市）國民住宅主管機關要求其提供之。

第五十條 從事公寓大廈管理維護業務之管理維護公司或管理服務人員違反第四十二條規定，未經領得登記證、認可證或經廢止登記證、認可證而營業，或接受公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議決議之委任或僱傭執行公寓大廈管理維護服務業務者，由直轄市、縣（市）主管機關勒令其停業或停止執行業務，並處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰；其拒不遵從者，得按次連續處罰。

第五十一條 公寓大廈管理維護公司，違反第四十三條規定者，中央主管機關應通知限期改正；屆期不改正者，得予停業、廢止其許可或登記證或處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰；其未依規定向中央主管機關申領登記證者，中央主管機關應廢止其許可。

受僱於公寓大廈管理維護公司之管理服務人員，違反第四十四條規定者，中央主管機關應通知限期改正；屆期不改正者，得廢止其認可證或停止其執行公寓大廈管理維護業務三個月以上三年以下或處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰。

前項以外之公寓大廈管理服務人員，違反第四十五條規定者，中央主管機關應通知限期改正；屆期不改正者，得廢止其認可證或停止其執行公寓大廈管理維護業務六個月以上三年以下或處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰。

---

#### ▲關於公寓大廈管理條例第 51 條執行疑義乙案

內政部營建 103.4.8 營署建管字第 01030016906 號

- 一、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第 43 條、第 51 條定有明文，故 00 公寓大廈管理維護有限公司指派未登記受聘於該公司之 000 君至 00 市 00 區 00 街 00 號（0000 社區）執行管理維護業務，業違反上開條例第 43 條規定，本部已另函請該公司限期改正。
- 二、另有關保全公司執行公寓大廈管理維護之疑義，本署 96 年 12 月 4 日營署建管字第 0960066558 號函已有明釋，請依上開函釋辦理。

第五十二條 依本條例所處之罰鍰，經限期繳納，屆期仍不繳納者，依法移送強制執行。

## 第六章 附 則

第五十三條 多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及組織準用本條例之規定。

### ▲關於台端函詢社區共同設施疑義乙案

內政部營建署 103.9.17 營署建管字第 01030056736 號

一、按「『多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及組織準用本條例之規定。』、『本條例第 53 條所定其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區，指下列情形之一：三、其他經直轄市、縣（市）主管機關認定其共同設施之使用與管理具有整體不可分割之地區。』分別為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 53 條及條例施行細則第 12 條第 3 款所明定，其立法目的，係就集居地區之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性者，為利共同事務之推展及自主性管理，準用條例有關管理及組織之規定。至於條例施行細則第 12 條第 3 款，係明定直轄市、縣（市）主管機關得對共同設施之使用與管理是否為具有整體不可分性之集居地區者，加以認定。」為本署 95 年 8 月 9 日營署建管字第 0950039750 號書函所明示，故台端所詢之社區是否為上開規定所指「共同設施之使用與管理具有整體不可分性」，涉個案事實認定，請檢具具體資料向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

### ▲關於台端函詢公寓大廈管理條例相關疑義乙案

內政部營建署 103.12.24 營署建管字第 01030078910 號

一、按「……各公寓大廈相互比鄰合併成立一個管理組織時，雖未個別報備成立管理組織，仍須經個別區分所有權人會議，作成決議同意合併後，再召開全體區分所有權人會議，成立一個管理組織。」為本部 96 年 10 月 23 日內授營建管字第 0960806537 號函所明釋，故二個以上之公寓大廈合併成立一個管理委員會時，應依上開規定辦理。

二、又按「區分所有權人會議：指區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議。」、「規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 3 條第 7 款、第 12 款所明定，另按本部 95 年 11 月 24 日

- 內授營建管字第 0950807183 號函檢送會議紀錄結論：「…各公寓大廈或社區訂定之規約，仍不能牴觸憲法、法律之規定，其牴觸者無效。」。
- 三、有關依公寓大廈管理條例規定成立之管理委員會如何註銷一節，係屬直轄市、縣（市）主管機關權責，宜請逕洽當地直轄市、縣（市）政府。
- 四、有關公寓大廈管理委員會報備之申請報備應備之文件，公寓大廈管理組織申請報備處理原則第 3 點：「（一）申請報備書及申請報備檢查表。（二）成立管理委員會或推選管理負責人時之全體區分所有權人名冊。（三）成立管理委員會或推選管理負責人時之區分所有權人會議會議紀錄。（四）公寓大廈或社區區分所有標的基本資料或建築物使用執照影本。」定有明文。
- 五、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。」為條例第 57 條所明定。至台端所陳移交事項，涉個案事實之認定，請檢具具體相關資料，逕向臺中市政府洽詢。

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。

---

#### ▲ 有關公寓大廈管理條例第 56 條第 1 項配合建物登記需求之相關注意事項

內政部營建署 103.3.12 營署建管字第 01030801699 號

- 一、按「公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 56 條第 1 項定有明文；次按土地登記規則第 81 條規定：「區分所有建物所屬共有部分，除法規另有規定外，依區分所有權人按其設置目的及使用性質之約定情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。區分所有建物共有部分之登記僅建立標示部及加附區分所有建物共有部分附表，其建號、總面積及權利範圍，應於各專有部分之建物所有權狀中記明之，不另發給所有權狀。」上開條例規定起造人於申請建造執照時，應檢附標示有專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之詳細圖說，為考量地政機關對於區分所有建物所屬共有部分之現行登記方式與實務需求，公寓大廈起造人於申請建造執照

時，依條例第 56 條第 1 項規定標示為共用部分及約定專用部分，應再區分出全部區分所有權人共有及一部分區分所有權人共有之範圍，俾利地政機關實務登記參考。

#### ▲關於貴所函詢共用部分認定疑義乙案

內政部營建署 103.10.31 營署建管字第 01030069487 號

一、按「公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。」、「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第 56 條第 1 項、第 3 項、第 4 項所明定，故有關共用部分之認定，依上開條例之規定。

#### ▲有關函詢公寓大廈規約報備疑義 1 案

內政部營建署 103.12.2 營署建管字第 01030070288 號

一、按「公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。」、「公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 8 條第 1 項及第 56 條第 1 項所明定，故條例第 56 條第 1 項所稱之規約草約係屬申請建造執照應檢附之文件，與第 8 條第 1 項所稱之報備無涉，先予說明。

二、另按「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。」為條例第 61 條所明定。惟上開得委託或委辦鄉（鎮、市、區）公所辦理之事項，並不包含條例第 8 條所定之事項。

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、機械及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、機械及消防設施及各類管線不能通過檢測，或其功能有明顯缺陷者，管理委員會或管理負責人得報請主管機關處理，其歸責起造人者，主管機關命起造人負責修復改善，並於一個月內，起造人再會同管理委員會或管理負責人辦理移交手續。

---

### ▲有關公寓大廈管理條例相關規定疑義一案

內政部營建署 103.2.26 營署建管字第 01030011302 號

一、有關公寓大廈主任委員連任次數疑義一節，本署 102 年 10 月 16 日營署建管字第 1020067806 號書函已有明釋，合先敘明。

二、另按「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。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 57 條定有明文，故起造人自應於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內，依上開規定移交之。至於來函所詢本案移交等事宜，涉個案事實認定，請檢具具體資料，逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

### ▲有關貴會函詢公寓大廈管理條例第 57 條規定移交之圖說有無包括已完工之水土保持計畫書、圖乙案

內政部營建署 103.8.4 營署建管字第 01030048349 號

一、按「起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 57 條所明定。為明確規範坐落於山坡地之公寓大廈，其起造人應交付水土保持相關資料之義務，本署業已提出上開條例之修正草案，明定公寓大廈坐落於山坡地者，起造人應依前項規定將地質調查資料、水土保持計畫核定本及其竣工圖說、基地構造與水土保持設施安全管理維護手冊交付管理委員會或管理負責人保管，並經行政院送請立法院審議中。

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。

#### ▲有關公寓大廈管理條例第 58 條第 1 項涉及建築業者之定義疑義一案

內政部營建署 103.3.10 營署建管字第 01030801964 號

一、按「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。公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第 58 條第 1 項定有明文，其立法目的係規定公寓大廈非經領得建造執照，不得辦理銷售，以維護消費者權益，故公寓大廈銷售行為之相關建築從業者，如有違反上開規定時，自得依同條例第 49 條第 1 項第 8 款規定處罰之；惟按行政罰法第 7 條第 1 項規定：「違反行政法上義務之行為非出於故意或過失者，不予處罰。」故違反本條例第 58 條規定之行為人認定，仍應就個案事實查明之。

#### ▲關於公寓大廈管理條例第 58 條疑義乙案

內政部營建署 103.4.25 營署建管字第 01030025871 號

一、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』係指不得將上開項目讓售或設定專用使用權予未取得專有部分者。」為本部 93 年 9 月 8 日內授營建管字第 0930086315 號函釋在案。

二、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：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。」為條例第 7 條定有明文，再按本署 85 年 3 月 12 日營署建管字第 03278 號函所釋，為法定空地非條例第 7 條所列不得列為約定專用部分，故得為約定專用。故有關法定空地及法定停車位買賣事宜，請依上開函釋辦理。

第五十九條 區分所有權人會議召集人、臨時召集人、起造人、建築業者、區分所有權人、住戶、管理負責人、主任委員或管理委員有第四十七條、第四十八條或第四十九條各款所定情事之一時，他區分所有權人、利害關係人、管理負責人或管理委員會得列舉事實及提出證據，報直轄市、縣（市）主管機關處理。

第五十九條之一 直轄市、縣（市）政府為處理有關公寓大廈爭議事件，得聘請資深之專家、學者及建築師、律師，並指定公寓大廈及建築管理主管人員，組設公寓大廈爭議事件調處委員會。  
前項調處委員會之組織，由內政部定之。

第六十條 規約範本，由中央主管機關定之。

第五十六 條規約草約，得依前項規約範本制作。

第六十一條 第六條、第九條、第十五條、第十六條、第二十條、第二十五條、第二十八條、第二十九條及第五十九條所定主管機關應處理事項，得委託或委辦鄉（鎮、市、區）公所辦理。

第六十二條 本條例施行細則，由中央主管機關定之。

第六十三條 本條例自公布日施行。