中華民國 112 年 12 月版

公寓大廈管理條例
解釋函令彙編

內政部國土管理署
財團法人台灣建築中心

公寓大廈管理條例解釋函令彙編

目錄

第一章 總則

第 1 條 …… 15
第 2 條 …… 21
第 3 條 …… 21

第二章 住戶之權利義務

第 4 條 …… 47
第 5 條 …… 50
第 6 條 …… 51
第 7 條 …… 54
第 8 條 …… 60
第 9 條 …… 75
第 10 條 …… 80
第 11 條 …… 89
第 12 條 …… 91
第 13 條 …… 93
第 14 條 …… 93
第 15 條 …… 95
第 16 條 …… 96
第 17 條 …… 108
第 18 條 …… 110
第 19 條 …… 123
第 20 條 …… 125
第 21 條 …… 128
第 22 條 …… 132
第 23 條 …… 134
第 24 條 …… 139

第三章 管理組織

第 25 條 …… 145
第 26 條 …… 164
第 27 條 …… 165
第 28 條 …… 188
第 29 條 …… 193
第 29 條之 1 …… 222
第 30 條 …… 223
第 31 條 …… 232
第 32 條 …… 245

第 33 條 …… 251
第 34 條 …… 255
第 35 條 …… 258
第 36 條 …… 268
第 37 條 …… 272
第 38 條 …… 273
第 39 條 …… 274
第 40 條 …… 274
第四章 管理服務人
第 41 條 …… 275
第 42 條 …… 275
第 43 條 …… 277
第 44 條 …… 278
第 45 條 …… 279
第 46 條 …… 280
第五章 罰則
第 47 條 …… 281
第 48 條 …… 282
第 49 條 …… 282
第 49 條之 1 …… 287
第 50 條 …… 287
第 51 條 …… 288
第 52 條 …… 288
第六章 附則
第 53 條 …… 289
第 54 條 …… 292
第 55 條 …… 292
第 56 條 …… 294
第 57 條 …… 297
第 58 條 …… 301
第 59 條 …… 303
第 59 條之一 …… 303
第 60 條 …… 303
第 61 條 …… 303
第 62 條 …… 304
第 63 條 …… 304
【附錄】
公寓大廈管理條例解釋函令索引表……附錄一

公寓大廈管理條例

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

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

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

中華民國 95 年 1 月 18 日總統華總一義字第 09500005871 號令修正發布第 29 條條文；增訂第 59 條之 1 條文

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

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

中華民國 111 年 5 月 11 日總統華總一義字第 11100039261 號令增訂公布第 29 條之 1、及第 49 條之 1 條文

第一章 總 則	
第一條	為加強公寓大廈之管理維護，提昇居住品質，特制定本條例。 本條例未規定者，適用其他法令之規定。
第二條	本條例所稱主管機關：在中央為內政部，在直轄市為直轄市政府；在縣(市)為縣(市)政府。
第三條	本條例用辭定義如下： 一、公寓大廈：指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。 二、區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。 三、專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。 四、共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。 五、約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。 六、約定共用部分：指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。 七、區分所有權人會議：指區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議。 八、住戶：指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者。 九、管理委員會：指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。

	十、管理負責人：指未成立管理委員會，由區分所有權人推選住戶一人或依第二十八條第三項、第二十九條第六項規定為負責管理公寓大廈事務者。 十一、管理服務人：指由區分所有權人會議決議或管理負責人或管理委員會僱傭或委任而執行建築物管理維護事務之公寓大廈管理服務人員或管理維護公司。 十二、規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。
第二章 住戶之權利義務	
第四條	區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。 專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。
第五條	區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。
第六條	住戶應遵守下列事項： 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。 二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。 五、其他法令或規約規定事項。 前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。 住戶違反第一項規定，經協調仍不履行時，住戶、管理負責人或管理委員會得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。
第七條	公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分： 一、公寓大廈本身所占之地面。 二、連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄。 三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。 四、約定專用有違法令使用限制之規定者。

	五、其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。
第八條	公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。 公寓大廈有十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施。防墜設施設置後，設置理由消失且不符前項限制者，區分所有權人應予改善或回復原狀。 住戶違反第一項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依第四十九條第一項規定處理，該住戶並應於一個月內回復原狀。屆期未回復原狀者，得由管理負責人或管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。
第九條	各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權。但另有約定者從其約定。 住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。 前二項但書所約定事項，不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定。 住戶違反第二項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。
第十條	專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。 共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。 前項共用部分、約定共用部分，若涉及公共環境清潔衛生之維持、公共消防滅火器材之維護、公共通道溝渠及相關設施之修繕，其費用政府得視情況予以補助，補助辦法由直轄市、縣(市)政府定之。
第十一條	共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。 前項費用，由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔。
第十二條	專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。

第十三條	公寓大廈之重建，應經全體區分所有權人及基地所有權人、地上權人或典權人之同意。但有下列情形之一者，不在此限： 一、配合都市更新計畫而實施重建者。 二、嚴重毀損、傾頹或朽壞，有危害公共安全之虞者。 三、因地震、水災、風災、火災或其他重大事變，肇致危害公共安全者。
第十四條	公寓大廈有前條第二款或第三款所定情形之一，經區分所有權人會議決議重建時，區分所有權人不同意決議又不出讓區分所有權或同意後不依決議履行其義務者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命區分所有權人出讓其區分所有權及其基地所有權應有部分。 前項之受讓人視為同意重建。 重建之建造執照之申請，其名義以區分所有權人會議之決議為之。
第十五條	住戶應依使用執照所載用途及規約使用專有部分、約定專用部分，不得擅自變更。 住戶違反前項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，報請直轄市、縣(市)主管機關處理，並要求其回復原狀。
第十六條	住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。 住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依規約或區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。 住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。 住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全。但法令或規約另有禁止飼養之規定時，從其規定。 住戶違反前四項規定時，管理負責人或管理委員會應予制止或按規約處理，經制止而不遵從者，得報請直轄市、縣(市)主管機關處理。
第十七條	住戶於公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者，應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。其因此增加其他住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。其投保、補償辦法及保險費率由中央主管機關會同財政部定之。 前項投保公共意外責任保險，經催告於七日內仍未辦理者，管理負責人或管理委員會應代為投保；其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。

第十八條	公寓大廈應設置公共基金，其來源如下： 一、起造人就公寓大廈領得使用執照一年內之管理維護事項，應按工程造價一定比例或金額提列。 二、區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納。 三、本基金之孳息。 四、其他收入。 依前項第一款規定提列之公共基金，起造人於該公寓大廈使用執照申請時，應提出繳交各直轄市、縣（市）主管機關公庫代收之證明；於公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人，並完成依第五十七條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後向直轄市、縣（市）主管機關報備，由公庫代為撥付。同款所稱比例或金額，由中央主管機關定之。 公共基金應設專戶儲存，並由管理負責人或管理委員會負責管理；如經區分所有權人會議決議交付信託者，由管理負責人或管理委員會交付信託。其運用應依區分所有權人會議之決議為之。 第一項及第二項所規定起造人應提列之公共基金，於本條例公布施行前，起造人已取得建造執照者，不適用之。
第十九條	區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。
第二十條	管理負責人或管理委員會應定期將公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形公告，並於解職、離職或管理委員會改組時，將公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額移交新管理負責人或新管理委員會。 管理負責人或管理委員會拒絕前項公告或移交，經催告於七日內仍不公告或移交時，得報請主管機關或訴請法院命其公告或移交。
第二十一條	區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息。
第二十二條	住戶有下列情形之一者，由管理負責人或管理委員會促請其改善，於三個月內仍未改善者，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離： 一、積欠依本條例規定應分擔之費用，經強制執行後再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。 二、違反本條例規定經依第四十九條第一項第一款至第四款規定處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。

	三、其他違反法令或規約情節重大者。 前項之住戶如為區分所有權人時，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院命區分所有權人出讓其區分所有權及其基地所有權應有部分；於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理負責人或管理委員會得聲請法院拍賣之。 前項拍賣所得，除其他法律另有規定外，於積欠本條例應分擔之費用，其受償順序與第一順位抵押權同。
第二十三條	有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約定之。 規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力： 一、約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。 二、各區分所有權人對建築物共用部分及其基地之使用收益權及住戶對共用部分使用之特別約定。 三、禁止住戶飼養動物之特別約定。 四、違反義務之處理方式。 五、財務運作之監督規定。 六、區分所有權人會議決議有出席及同意之區分所有權人人數及其區分所有權比例之特別約定。 七、糾紛之協調程序。
第二十四條	區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印第三十五條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項。 公寓大廈專有部分之無權占有人，應遵守依本條例規定住戶應盡之義務。 無權占有人違反前項規定，準用第二十一條、第二十二條、第四十七條、第四十九條住戶之規定。
第三章 管理組織	
第二十五條	區分所有權人會議，由全體區分所有權人組成，每年至少應召開定期會議一次。 有下列情形之一者，應召開臨時會議： 一、發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。 二、經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。 區分所有權人會議除第二十八條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；管理負責人、管理委員會主任委員或管理

	委員喪失區分所有權人資格日起，視同解任。無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人；召集人任期依區分所有權人會議或依規約規定，任期一至二年，連選得連任一次。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，連選得連任一次。 召集人無法依前項規定互推產生時，各區分所有權人得申請直轄市、縣(市)主管機關指定臨時召集人，區分所有權人不申請指定時，直轄市、縣(市)主管機關得視實際需要指定區分所有權人一人為臨時召集人，或依規約輪流擔任，其任期至互推召集人為止。
第二十六條	非封閉式之公寓大廈集居社區其地面層為各自獨立之數幢建築物，且區內屬住宅與辦公、商場混合使用，其辦公、商場之出入口各自獨立之公寓大廈，各該幢內之辦公、商場部分，得就該幢或結合他幢內之辦公、商場部分，經其區分所有權人過半數書面同意，及全體區分所有權人會議決議或規約明定下列各款事項後，以該辦公、商場部分召開區分所有權人會議，成立管理委員會，並向直轄市、縣(市)主管機關報備。 一、共用部分、約定共用部分範圍之劃分。 二、共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護範圍及管理維護費用之分擔方式。 三、公共基金之分配。 四、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑、餘額及第三十六條第八款規定保管文件之移交。 五、全體區分所有權人會議與各該辦公、商場部分之區分所有權人會議之分工事宜。 第二十條、第二十七條、第二十九條至第三十九條、第四十八條、第四十九條第一項第七款及第五十四條規定，於依前項召開或成立之區分所有權人會議、管理委員會及其主任委員、管理委員準用之。
第二十七條	各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。 區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。 區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席；受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。
第二十八條	公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，起造人應於三個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立

	管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣(市)主管機關報備。 前項起造人為數人時，應互推一人為之。出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達第三十一條規定之定額而未能成立管理委員會時，起造人應就同一議案重新召集會議一次。 起造人於召集區分所有權人召開區分所有權人會議成立管理委員會或推選管理負責人前，為公寓大廈之管理負責人。
第二十九條	公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人。 公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推一人為主任委員，主任委員對外代表管理委員會。主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。 管理委員、主任委員及管理負責人之任期，依區分所有權人會議或規約之規定，任期一至二年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。 前項管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有第二十條第二項所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。 公寓大廈之住戶非該專有部分之區分所有權人者，除區分所有權人會議之決議或規約另有規定外，得被選任、推選為管理委員、主任委員或管理負責人。 公寓大廈未組成管理委員會且未推選管理負責人時，以第二十五條區分所有權人互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。區分所有權人無法互推召集人或申請指定臨時召集人時，區分所有權人得申請直轄市、縣（市）主管機關指定住戶一人為管理負責人，其任期至成立管理委員會、推選管理負責人或互推召集人為止。
第二十九條之一	本條例施行前或施行後已取得建造執照之未成立管理委員會或推選管理負責人之公寓大廈，經直轄市、縣（市）主管機關認定有危險之虞者，其區分所有權人應於直轄市、縣（市）主管機關通知後一定期限內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。因故未能於一定期限內成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備者，直轄市、縣（市）主管機關得視實際情況展延一次，並不得超過一年。 前項公寓大廈有危險之虞之認定要件及成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備之期限，由中央主管機關公告；直轄市、縣（市）主管機關認有必要時，得公

	告擴大認定要件並另定其成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備之期限。 直轄市、縣（市）主管機關應輔導或委託專業機構輔導第一項之公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備。 公寓大廈區分所有權人經依第四十九條之一處罰後，仍未依規定成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備者，必要時，由直轄市、縣（市）主管機關指定住戶一人為管理負責人，其任期至成立管理委員會、推選管理負責人或互推召集人為止。
第三十條	區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得以公告為之；公告期間不得少於二日。 管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
第三十一條	區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之。
第三十二條	區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、出席區分所有權人之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。
第三十三條	區分所有權人會議之決議，未經依下列各款事項辦理者，不生效力： 一、專有部分經依區分所有權人會議約定為約定共用部分者，應經該專有部分區分所有權人同意。 二、公寓大廈外牆面、樓頂平臺，設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。 三、依第五十六條第一項規定成立之約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。
第三十四條	區分所有權人會議應作成會議紀錄，載明開會經過及決議事項，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。

	前項會議紀錄，應與出席區分所有權人之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。
第三十五條	利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及前條會議紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕。
第三十六條	管理委員會之職務如下： 一、區分所有權人會議決議事項之執行。 二、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。 三、公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項。 四、住戶共同事務應興革事項之建議。 五、住戶違規情事之制止及相關資料之提供。 六、住戶違反第六條第一項規定之協調。 七、收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用。 八、規約、會議紀錄、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、會計憑證、會計帳簿、財務報表、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之保管。 九、管理服務人之委任、僱傭及監督。 十、會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。 十一、共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。 十二、依規定應由管理委員會申報之公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。 十三、其他依本條例或規約所定事項。
第三十七條	管理委員會會議決議之內容不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議。
第三十八條	管理委員會有當事人能力。 管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
第三十九條	管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務。
第四十條	第三十六條、第三十八條及前條規定，於管理負責人準用之。
第四章 管理服務人	
第四十一條	公寓大廈管理維護公司應經中央主管機關許可及辦理公司登記，並向中央主管機關申領登記證後，始得執業。
第四十二條	公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議，得委任或僱傭領有中央主管機關核發之登記證或認可證之公寓大廈管理維護公司或管理服務人員執行管理維護事務。
第四十三條	公寓大廈管理維護公司，應依下列規定執行業務：

	一、應依規定類別，聘僱一定人數領有中央主管機關核發認可證之繼續性從業之管理服務人員，並負監督考核之責。 二、應指派前款之管理服務人員辦理管理維護事務。 三、應依業務執行規範執行業務。
第四十四條	受僱於公寓大廈管理維護公司之管理服務人員，應依下列規定執行業務： 一、應依核准業務類別、項目執行管理維護事務。 二、不得將管理服務人員認可證提供他人使用或使用他人之認可證執業。 三、不得同時受聘於二家以上之管理維護公司。 四、應參加中央主管機關舉辦或委託之相關機構、團體辦理之訓練。
第四十五條	前條以外之公寓大廈管理服務人員，應依下列規定執行業務： 一、應依核准業務類別、項目執行管理維護事務。 二、不得將管理服務人員認可證提供他人使用或使用他人之認可證執業。 三、應參加中央主管機關舉辦或委託之相關機構、團體辦理之訓練。
第四十六條	第四十一條至前條公寓大廈管理維護公司及管理服務人員之資格、條件、管理維護公司聘僱管理服務人員之類別與一定人數、登記證與認可證之申請與核發、業務範圍、業務執行規範、責任、輔導、獎勵、參加訓練之方式、內容與時數、受委託辦理訓練之機構、團體之資格、條件與責任及登記費之收費基準等事項之管理辦法，由中央主管機關定之。
第五章 罰則	
第四十七條	有下列行為之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰： 一、區分所有權人會議召集人、起造人或臨時召集人違反第二十五條或第二十八條所定之召集義務者。 二、住戶違反第十六條第一項或第四項規定者。 三、區分所有權人或住戶違反第六條規定，主管機關受理住戶、管理負責人或管理委員會之請求，經通知限期改善，屆期不改善者。
第四十八條	有下列行為之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣一千元以上五千元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰： 一、管理負責人、主任委員或管理委員未善盡督促第十七條所定住戶投保責任保險之義務者。 二、管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由未執行第二十二條所定促請改善或訴請法院強制遷離或強制出讓該區分所有權之職務者。 三、管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由違反第三十五條規定者。

	四、管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由未執行第三十六條第一款、第五款至第十二款所定之職務，顯然影響住戶權益者。
第四十九條	有下列行為之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰： 一、區分所有權人對專有部分之利用違反第五條規定者。 二、住戶違反第八條第一項或第九條第二項關於公寓大廈變更使用限制規定，經制止而不遵從者。 三、住戶違反第十五條第一項規定擅自變更專有或約定專用之使用者。 四、住戶違反第十六條第二項或第三項規定者。 五、住戶違反第十七條所定投保責任保險之義務者。 六、區分所有權人違反第十八條第一項第二款規定未繳納公共基金者。 七、管理負責人、主任委員或管理委員違反第二十條所定之公告或移交義務者。 八、起造人或建築業者違反第五十七條或第五十八條規定者。 有供營業使用事實之住戶有前項第三款或第四款行為，因而致人於死者，處一年以上七年以下有期徒刑，得併科新臺幣一百萬元以上五百萬元以下罰金；致重傷者，處六個月以上五年以下有期徒刑，得併科新臺幣五十萬元以上二百五十萬元以下罰金。
第四十九條之一	公寓大廈未依第二十九條之一第一項規定於期限內成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備者，由直轄市、縣（市）主管機關按每一專有部分處區分所有權人新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並令其限期辦理；屆期仍未辦理者，得按次處罰。
第五十條	從事公寓大廈管理維護業務之管理維護公司或管理服務人員違反第四十二條規定，未經領得登記證、認可證或經廢止登記證、認可證而營業，或接受公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議決議之委任或僱傭執行公寓大廈管理維護服務業務者，由直轄市、縣(市)主管機關勒令其停業或停止執行業務，並處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰；其拒不遵從者，得按次連續處罰。
第五十一條	公寓大廈管理維護公司，違反第四十三條規定者，中央主管機關應通知限期改正；屆期不改正者，得予停業、廢止其許可或登記證或處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰；其未依規定向中央主管機關申領登記證者，中央主管機關應廢止其許可。 受僱於公寓大廈管理維護公司之管理服務人員，違反第四十四條規定者，中央主管機關應通知限期改正；屆期不改正者，得廢止其認可證或停止其執行公寓大廈管理維護業務三個月以上三年以下或處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰。 前項以外之公寓大廈管理服務人員，違反第四十五條規定者，中央主管機關應通知限期改正；屆期不改正者，得廢止其認可證或停止其執行公寓大廈管理維護業務六

	個月以上三年以下或處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰。
第五十二條	依本條例所處之罰鍰，經限期繳納，屆期仍不繳納者，依法移送強制執行。
第六章 附則	
第五十三條	多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及組織準用本條例之規定。
第五十四條	本條例所定應行催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。
第五十五條	本條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，其區分所有權人應依第二十五條第四項規定，互推一人為召集人，並召開第一次區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣(市)主管機關報備。 前項公寓大廈於區分所有權人會議訂定規約前，以第六十條規約範本視為規約。但得不受第七條各款不得為約定專用部分之限制。 對第一項未成立管理組織並報備之公寓大廈，直轄市、縣(市)主管機關得分期、分區、分類(按樓高或使用之不同等分類)擬定計畫，輔導召開區分所有權人會議成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣(市)主管機關報備。
第五十六條	公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。 前項規約草約經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。 公寓大廈之起造人或區分所有權人應依使用執照所記載之用途及下列測繪規定，辦理建物所有權第一次登記： 一、獨立建築物所有權之牆壁，以牆之外緣為界。 二、建築物共用之牆壁，以牆壁之中心為界。 三、附屬建物以其外緣為界辦理登記。 四、有隔牆之共用牆壁，依第二款之規定，無隔牆設置者，以使用執照竣工平面圖區分範圍為界，其面積應包括四周牆壁之厚度。 第一項共用部分之圖說，應包括設置管理維護使用空間之詳細位置圖說。 本條例中華民國九十二年十二月九日修正施行前，領得使用執照之公寓大廈，得設置一定規模、高度之管理維護使用空間，並不計入建築面積及總樓地板面積；其免計入建築面積及總樓地板面積之一定規模、高度之管理維護使用空間及設置條件等事項之辦法，由直轄市、縣(市)主管機關定之。
第五十七條	起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之。

	前項公寓大廈之水電、機械設施、消防設施及各類管線不能通過檢測，或其功能有明顯缺陷者，管理委員會或管理負責人得報請主管機關處理，其歸責起造人者，主管機關命起造人負責修復改善，並於一個月內，起造人再會同管理委員會或管理負責人辦理移交手續。
第五十八條	公寓大廈起造人或建築業者，非經領得建造執照，不得辦理銷售。 公寓大廈之起造人或建築業者，不得將共用部分，包含法定空地、法定停車空間及法定防空避難設備，讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權或為其他有損害區分所有權人權益之行為。
第五十九條	區分所有權人會議召集人、臨時召集人、起造人、建築業者、區分所有權人、住戶、管理負責人、主任委員或管理委員有第四十七條、第四十八條或第四十九條各款所定情事之一時，他區分所有權人、利害關係人、管理負責人或管理委員會得列舉事實及提出證據，報直轄市、縣(市)主管機關處理。
第五十九條之一	直轄市、縣（市）政府為處理有關公寓大廈爭議事件，得聘請資深之專家、學者及建築師、律師，並指定公寓大廈及建築管理主管人員，組設公寓大廈爭議事件調處委員會。 前項調處委員會之組織，由內政部定之。
第六十條	規約範本，由中央主管機關定之。 第五十六條規約草約，得依前項規約範本制作。
第六十一條	第六條、第九條、第十五條、第十六條、第二十條、第二十五條、第二十八條、第二十九條及第五十九條所定主管機關應處理事項，得委託或委辦鄉（鎮、市、區）公所辦理。
第六十二條	本條例施行細則，由中央主管機關定之。
第六十三條	本條例自公布日施行。

第一章　總則

第　1　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。

內政部函　94.04.25.內授營建管字第0940083085號

主旨：關於公寓大廈管理條例公布施行前已領得使用執照之公寓大廈，惟未成立管理委員會，其住戶在公寓大廈之行為，是否有公寓大廈管理條例適用之執行疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴府94年3月24日府建使字第0940054545號函辦理。

二、按「有關沒有成立管理組織是否適用公寓大廈管理條例乙節，按公寓大廈管理條例規定，如果未成立管理委員會或選定管理負責人時，除不能適用管理組織相關辦法外，其住戶在公寓大廈之行為，仍適用公寓大廈管理條例，如依本條例第5條、第15條、第16條等，對共用部分、專有部分之使用還是有公寓大廈管理條例之適用，故該公寓大廈如無管理組織之設立及規約之訂定，住戶得逕依本條例第46條(修正條文第59條)申請地方主管機關對違法住戶予以處理。」為本部90年3月30日台90內營字第9083071號函(附件一)檢送公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)執行疑義會議紀錄第3案結論1所明釋，該函釋除適用條例公布施行前已領得建造執照之公寓大廈，關於條例公布施行前已領得使用執照之公寓大廈，其建造執照自屬條例公布施行前所領有，自得適用前揭函示之規定。另依本署93年7月19日營署建管字第0932911167號函釋(附件二)及最高行政法院92年度判字第1322號之判決要旨，「住戶之違反行為及管理委員會或主管機關之制止行為，均需對公寓大廈管理條例施行後之行為人為限。至公寓大廈管理條例施行前，如有違反規定變更使用者，因屬既存之違建，僅能適用行為時之建築或其相關法規處理，方符合法規不溯及既往之原則。」，故住戶於條例施行前之行為，請依上開函示及判決要旨辦理。

<<附件一>>

內政部函　90.03.30台90內營字第9083071號

主旨：檢送本部營建署案陳召開研商行政院消費者保護委員會函為修正本部地政司所擬「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項(草案)」中，涉及公寓大廈管理條例部分業務暨公寓大廈管理條例執行疑義會議紀錄乙份，請查照。

第一案

案由1-1：有關行政院消費者保護委員會89年12月2日台89消保法字第01343號函檢送該會「討論中華民國建築投資商業同業公會全國聯合會就預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項建議修正案以及審議不動產買賣契約書範本草案第4次會議」會議記錄結論三附帶決議-(一)，有關中華民國建築投資商業同業公會全國聯合會提出公寓大廈管理條例第48條以及其所製作之「約定專用之規約」之適用疑義案。

結論：

一、按公寓大度之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分標示之詳細圖說及住戶規約草約，公寓大廈管理條例第44條業有明定，除公寓大廈管理條例第7條所列舉不得為約定專用部分外，建築師得依起造人意思，標示約定專有部分之詳細圖說部分，亦非法所不許;茲鑒於規約範本僅具參考性質，起造人擬具規約草約可因其建築設計與管理維護原則之不同而有所不同，請各直轄市、縣(市)政府建築主管機關於受理建築許可申請時，不宜硬性規定規約草約內容不得修改前揭規約範本之文字內容。

二、有關財團法人中華民國消費者文教基金會就「規約範本」所提建議意見，納供爾後修法之參考。

案由1-2：有關中華民國建築投資商業同業公會全國聯合會建議參考公寓大廈管理條例第27條規定，修正本部地政司所擬前開案由1-1之定型化契約(草案)中，涉及「管理委員會」之部分文字及請本部在未解決上開管理條例第48條等規定之前，不宜公告前開記載事項一案。

結論：本案涉及「管理委員會」之部分文字，宜修正為「管理負責人或管理委員會」較妥，本案建議修正條文對照表如附表，請本部地政司納參，作業單位將不另行函。

第二案

案由：有關電信法第32條第2項與公寓大廈管理條例第8條第1項規定適用疑義乙素。

結論：有關「電信法」第33條第2項與「公寓大廈管理條例」第8條第1項之規定，並無特別普通及優越關係，「電信法」第33條第2項並無排除「公寓大廈管理條例」第8條第1項之適用，是如第一類電信事業或公設專用電信設置機關依上開電信法第33條第2項規定以有償使用公寓大廈建築物屋頂，設置無線電基地臺時，仍應依公寓大廈管理條例第8條第1項之規定，經區分所有權人會議之決議辦理，倘未依前開規定辦理，地方主管公寓大廈機關得依同條例第8條第2項執行恢復原狀。至於電信事業單位另依「電信法」第33條第2項規定主張其權利其窒礙難行之處，建議交通部循修法程序釐清。

第三案

案由：有關公寓大廈管理條例公布施行前領得建造執照之建築物未成立管理組織、成立管理組織未完成報備或公布施行後未成立管理組織之公寓大廈屋頂申請架設廣告物、廣播天線及行動電話基地台應檢附文件為何?及違反規定經住戶檢舉時可否依本條例第39條第1項第2款處以罰緩及處分對象(業主、住戶或管理委員主任委員或負責人)為何乙案。

結論：

一、有關沒有成立管理組織是否適用公寓大廈管理條例乙節，按公寓大廈管理條例規定，如未成立管理委員會或選定管理負責人時，除不能適用管理組織相關辦法外，其住戶在公寓大廈之行為，仍適用公寓大廈管理條例，如依本條例第5條、第15、第16條等，對共用部分、專有部分之使用還是有公寓大廈管理條例之適用，故該公寓大廈如無管理組織之設立及規約之訂定，住戶得逕依本條例第46條申請地方主管機關對違法住戶予以

處理。

二、有關建築物屋頂層設置招牌廣告或樹立廣告，應申請雜項執照者，如設置處所所屬公寓大廈管理條例公布施行前領得建造執照且管理組織尚未報備者，應檢具設置處所現有管理組織同意之決議或所有權人依土地法第34條之1同意使用證明文件始得受理申請，業經本部89年11月21日台89內營字第8985003號函示有案。至無須申請雜項執照者，為便於認定廣告物設置之申請案件，受理申請時標準之認定，依本部86年7月9日台(86)內營字第8673209號函辦理。

三、有關公寓大廈屋頂申請架設廣播天線及行動電話基地台部分，併同第二案結論辦理;至有關行動電話基地台應檢附文件乙節，係屬交通部之業務權責。

第四案

案由：為地下室違章建築(增設機械停車)涉及違反建築法第25條第1項規定疑義乙案。

結論：

一、依違章建築處理辦法第五條規定，認定尚未構成拆除要件者，通知違建人於收到通知後三十日內，依建築法第30條之規定補行申請執照違建人之申請執照不合規定或逾期未補辦申請執照手續者，直轄市、縣（市）主管建築機關應拆除之，本案有關地下室違章建築(增設機械停車)涉及違反建築法第25條第1項規定乙節，應依前開規定辦理，至補辦手續罰款對象，係以其行為人，違建人為對象。

二、另有關公寓大廈社區內公用部分之管理員室、開放空間之圍牆倘為建商所承造，其所有權亦已移移轉，涉及違反公寓大廈管理條例第38條與第39條之規定時，其處分對象應為何?又倘為管理委員會擅自決議或經區分所有權會議決議所建之，其處分對象及方式為何?乙節，應依本條例第38條與第39條之規定辦理，其處分對象為住戶或區分所有權人。

第五案

案由：有關大樓住戶規約規定「主任委員一名，由住宅區委員互選之」，排除某區之管理委員不得出任主任委員，是否有違反公寓大廈管理條例第27條第2項前段「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」乙案。

結論：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」及「本條例所訂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，不生致力...二、設有管理委員會者，其主任委員、管理委員之選任、解任、權限及其委員人數、召集方式及事務執行方式」，公寓大廈管理條例第27條第2項及同條例施行細則第2條已有明定，是基於公寓大廈管理組織係自治組織，有關管理委員、主任委員之選任，依同條例第31條規定，以規約約定者，自有約束效力，另查地方主管機關受理公寓大廈管理組織報備之規約，僅作形式之審查，無須對於其實質效力認定，本部八87年8月10日台87內營字第8772482號函已有明釋;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，至規約是否達到上開目的，違反規定產生爭議時，乃法律行為

強制或禁止規定，發生無效等節，係屬涉民法第71條規定，屬私權爭執問題，宜透過民事訴訟程序解決。

<<附件二>>

內政部營建署函 93.07.19.營署建管字第0932911167號

主旨：有關公寓大廈管理條例施行前之違章建築是否適用92年12月31日總統令修正公布之公寓大廈管理條例第8條第49條第一項規定處理乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復奉交下貴府93年615日北府工使字第0930412429號函。

二、關於舊有公寓大廈之管理組織未成立前既已存在之事實涉公寓大廈管理條例第8條(以下簡稱條例)執行議議乙節，查本部87年8月10日以台(87)內營字第8772483號函檢送錢開條例執行疑義第8次會議紀錄案由一結論(二)、「復查本條例無朔及既往之特別規定，舊有公寓大廈之管理組織未成立前既已存在之事實，如有違反成立後之規約者，其法律效果如何，宜依具體情形由受訴法院或主管之行政機關認定之。」另參照最高行政法院92年度判字第1322號判決之半決議旨略以：「住戶之違反行為及管理委員會或主管機關之制止行為，均須對於公寓大廈管理條例施行後之行為人為限。至公寓大廈管理條例施行前，如有違反規定變更使用者，因屬既存之違建，僅能適用行為時之建築法或其相關法規處理，方符法規不碩及既往之原則。」

三、有關公寓大廈管理條例施行前之違章建築、都市計畫法、區域計畫法等其他法律時，直轄市、縣(市)主管機關自亦得依其他法律規定予以處分。

內政部營建署函 104.07.17.營署建管字第1040045556號

主旨：有關公寓大廈區分所有權人會議召集人疑義一案，請查照。

說明：

一、復貴府都市發展局104年7月3日北市都建字第10462216700號函。

二、依本部94年8月31日台內營字第0940008892號函(附件一)所載，「按中華民國92年12月31日華總(一)義字第09200243911號總統令修正公布之公寓大廈管理條例第25條第3項規定『區分所有權人會議除第28條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人;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;...」，有關區分所有權人自應依前揭條文及同條例施行細則第8條規定，除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外，推舉產生召集人，再由召集人:依條例規定，召開區分所有權人會議，始生效力;...」為本部93年6月10日台內營字第0930084190號及93年2月2日台內營字第0930081861號(註)函示在案，有關公寓大廈區分所有權人會議召集人之資格疑義乙節，請依上開函示說明辦理。至於公寓大廈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，依公寓大廈

管理條例(以下簡稱條例)第25條第3項規定由區分所有權人互推一人為召集人，即需完成公寓大廈管理條例施行細則第8條(94年11月16日修正為第7條)除規約另有規定者外，應有區分所有權人二人以上之書面推選，經公告10日後生效…等，規定互推之程序，故上開規定並無競合之處。又區分所有權人會議之召集人未依前揭條文規定產生，其所為之會議決議，自不生效力。

三、「按公寓大廈管理條例第3條第2款…規定「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。」…另依第4條第2項規定,『專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應、有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。』之意量，有關第2款中所稱「共用部分』除建築物共用部分以外並包括有其土地持分，方屬公寓大廈管理條例所稱之區分所有權人，…」為本部91年1月9日內授營建管字第09100811010號函(附件二)檢送會議記錄第一案結論。另據條例第3條第8款規定:「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。」已有明定，有關領有所有權狀之停車位而無土地持分者是否為區分所有權人一節，仍請依上開函釋及有關規定辦理。

※註：93.06.10.台內營字第0930084190號及93.02.02.台內營字第0930081861號函詳本條例第31條。

<<附件一>>

內政部函 94.08.31台內營字第0940008892號

主旨：有關公寓大廈改選管理委員會，申請變更報備疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴府94年8月11日北府工使字第0940533390號函。

二、「按中華民國92年12月31日華總(一)義字第09200243911號總統令修正公布之公寓大廈管理條例第25條第3項規定『區分所有權人會議除第28條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人;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；…』有關區分所有權人自應依前揭條文及同條例施行細則第8條規定，除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外，推舉產生召集人，再由召集人依條例規定，召開區分所有權人會議，始生效力；…」為本部93年6月10日台內營字第0930084190號及93年2月2日台內營字第0930081861號函示在案，有關公寓大廈區分所有權人會議召集人之資格疑義乙節，請依上開函示說明辦理。至於公寓大廈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，依公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第25條第3項規定由區分所有權人互推一人為召集人，即需完成公寓大廈管理條例施行細則第8條除規約另有規定者外，應有區分所有權人二人以上之書面推選，經公

告10日後生效...等，規定互推之程序，故上開規定並無競合之處。又區分所有權人會議之召集人未依前揭條文規定產生，其所為之會議決議，自不生效力。

三、另依條例第29條第2項規定，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。故規約另有約定者，自依規約約定辦理，不以依區分所有權人會議之決議選任為必要，如依區分所有權人會議之決議選任管理委員者，自有條例第31條及第32條規定之適用，至於因該會議決議之效力發生爭議時，係屬私權爭執，宜循司法途徑解決。

<<附件二>>

內政部函 91.01.09 內授營建管字第 09100811010 號

主旨：檢送召開研商「公寓大廈管理條例執行疑義案」會議記錄乙份，請查照。

說明：有關第一案「公寓大廈獎勵停車位之取得人得否為公寓大廈管理條例所稱之區分所有權人疑義」之結論「...倘由當事人合意，數人區分一建築物而各有其專有部分，僅建築物共用部分按其應有部分有所有權，而無土地持分者，係指『其他經區分所有權人同意，而為專有部分之使用者。』之住戶而言」部分，按公寓大廈管理條例第3條第2款及第3款分別對「區分所有」及「專有部分」定有明文定義，依該條款規定，專有部分除具有使用上之獨立性外，尚需同時具備「為區分所有之標的」之要件，而「區分所有」依規定係「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。」故無土地持分者，既不合公寓大廈管理條例第3條第2款「區分所有」及第3款「專有部分」之定義，其似亦不該當公寓大廈管理條例第3條第10款之規定等，本部另再開會研商。

<<會議記錄>>

第一案：有關公寓大廈獎勵停車位之取得人得否為公寓大廈管理條例所稱之區分所有權人疑義乙案。

結論：按公寓大廈管理條例第3條第2款、第10款規定「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。」、「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」，另依第4條第2項規定，「專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔」之意旨，有關第2款中所稱「共用部分」，除建築物共用部分以外並包括有其土地持分者，方屬公寓大廈管理條例所稱之區分所有權人；倘由當事人合意，數人區分一建築物而各有其專有部分，僅建築物共用部分按其應有部分有所有權，而無土地持分者，係指『其他經區分所有權人同意，而為專有部分之使用者。』之住戶而言。（有關公寓大廈獎勵停車位之取得人，僅建築物共用部分按其應有部分有所有權，而無土地持分者，係指「住戶」部分仍有疑義，本案本部另再開會研商）

第二案：有關建商如持有獨立產權之法定停車位而欲出租營業是否須經管理委員會同意疑義乙案。

結論：本條例施行前法定停車空間依當時法令辦理產權登記並領有所有權狀（具有該停車位建號及土地持分），經認定具有使用上之獨立性，自得依第3條第3款定義是為專有部分，不受第45條規定為共用部分範圍之限制，其欲出租營業是否須經管理委員會同意乙節，應依本條例第4條規定辦理。

第　2　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　3　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。

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。

內政部函 80.09.18.台(80)內營字第8071337號

主旨：關於建築物附設停車空間管理與產權登記疑義乙案，依說明辦理，請查照。

說明：

一、本案前經本部於80年8月22日邀集法務部、經建會、省、市政府之地政、建管等相關單位共同研商，獲致結論如次：「依建築法第102條之1規定，建築物依規定應建防空避難設備或停車空間，按其性質應依土地登記規則第72條規定辦理所有權登記，但為考量社會實際發展需要，依左列規定辦理：

（一）區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間均不得與主建築物分離，應為該區分所有建築物全體所有權人所共有或合意由部分該區分所有建築物區分所有權人所共有。

（二）前項區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間所有權登記，參照土地登記規則第72條規定辦理。

（三）區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間，其移轉承受人應為該區分所有建築物之區分所有權人。」

二、基於法律不溯既往原則，並避免購屋糾紛影響人民權益，對新申請建造執照之案件，應依前開結論辦理。

內政部函 85.04.07.台(85)內營字第8502532號

主旨：關於管理委員會是否得依法具有法人資格又得否為動產登記之權利主體乙案，復請查照。

說明：

一、復○○○管理委員會84.10.27(84)楓字第060號函及○○○先生85.3.16申請書。

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

內政部營建署函 88.11.19.88營署建字第36055號

主旨：有關「騎樓」在公寓大廈管理條例頒佈後，在建造執照，申請圖上其歸屬註明「共用部分」或「專有部分」疑義乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴會88年10月25日建師全聯(88)字第687號函。

二、按公寓大廈管理條例第7條明定，公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分，其為下列各款者，不得為約定專用部分。「騎

樓」並未列入前開列舉款項中，故其於建造執照申請圖上歸屬「共用部分」或「專有部分」法無限制，於不影響公共通行之機能下，騎樓於建造執造圖說上區分所劃分，除連通室外之通路或門廳部分須註明共用部分外，其餘部分得依慣例辦理。

內政部函 90.08.07.台(90)內營字第9011137號

主旨：關於建築物因震災全倒並經拆除滅失，其原有管理組織疑義乙案。

說明：關於建築物因震災全倒並經拆除滅失，其區分所有權已不復存在，其管理組織自亦不存在，業經本部90年2月27日台(90)內營字第9082663號函(附件)示在案，有關原公寓大廈管理委員會改選乙節，依前揭函示，公寓大廈既經拆除滅失，區分所有權已不復存在，故無公寓大廈管理條例之適用；又有關原公寓大廈公共基金之處分及運用乙節，按「專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分極其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。」為公寓大廈管理條例第4條第2項所明定，本案依前開條文意旨，其公共基金不宜由該社區成立之都市更新會、社區重建推動委員會運用，應由土地持分所有權人或地上權人所共有，至如何運用，應依民法合意為之。

<<附件>>

內政部函 90.02.27.台90內營字第9082663號

主旨：關於建築物因震災全倒並經拆除滅失，其管理委員會是否仍具法人地位及各級政府補助或捐助需設置金融單位帳戶時，該如何處置及代表人名義為何者乙案，復請查照。

說明：

一、依據本部營建署案陳行政院921震災災後重建推動委員會89年9月11日(89)重建住字第3960號暨本部89年11月20日台(89)內中社字第8985356號函辦理，並復貴府89年9月18日89府工發字第128562號及89年8月25日89府工發字第108376號函。

二、本案分復如次：

（一）關於建築物因震災全倒並經拆除滅失者，其管理委員會是否仍具法人地位乙節，按管理委員會乃指住戶為執行區分所有權人會議決議事項暨公寓大廈管理維護工作，互選管理委員若干人設立之組織，為公寓大廈管理條例第3條第8款所明定，公寓大廈因震災全倒並經拆除滅失，其區分所有權已不復存在，其管理組織自亦不存在，有關公寓大廈因震災毀損而辦理原地重建或修繕補強乙節，應依921震災重建暫行條例第17條之1規定辦理。

（二）關於各級政府補助或捐助需設置金融單位帳戶時，該如何處置及代表人名義為何者乙節，查災區社區重建推動委員會，如係依921震災重建暫行條例第5條及部頒直轄市縣(市)鄉(鎮市)村里及社區重建推動委員會設置要點規定設立者，自可於金融機構設立帳戶，接受各級政府補。

內政部函 91.7.31.台內營字第0910085313號

主旨：有關為管理委員會依公寓大廈管理條例第34條第1項第9款規定暨該社區規約規定辦理管理維護公司之任用聘僱，區分所有權人可否依同條例第25條第2項第2款規定召開臨時會議決議推翻上開管理維護公司之任用聘僱事項乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復本部營建署按陳貴府91年5月31日府工管字第0910078509號函。

二、按公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第3條第11款規定，管理服務人係指由區分所有權人會議決議或管理負責人或管理委員會僱傭或委任而執行建築物管理維護事務者。又按第34條第7款及第9款規定，管理委員會之職務如下：…七、區分所有權人會議決議事項之執行。…九、管理服務人之委任、僱傭及監督。有關所詢管理委員會依據本條例第34條第1項第9款(註)規定暨該社區規約規定辦理管理維護公司之任用聘僱，區分所有權人可否依同條例第25條第2項第2款規定召開臨時會議決議推翻上開管理維護公司之任用聘僱事項乙節，依前揭條例第34條第9款規定，管理服務人之委任或僱傭雖屬管理委員會之職務，然依條例第3條第11款規定，亦得由區分所有權人會議決議委任或僱傭之，且區分所有權人會議決議事項之執行亦為管理委員會之職務。故管理委員會依據本條例第34條第1項第9款規定暨該社區規約規定辦理管理維護公司之任用聘僱，區分所有權人仍得依同條例第25條第2項第2款規定召開臨時會議推翻上開管理維護公司之任用聘僱事項。惟如管理委員會已與管理服務人簽訂契約，嗣後經區分所有權人會議決議更換管理服務人而另行簽訂契約者，應審視前開契約是否因提前終止而有賠償之規定。

※註：第34條第1項第9款已修正為第36條第9款。

內政部函 92.11.17.台內營字第0920089857號

主旨：關於依山坡地住宅社區開發計畫之地區按分期分區計畫分期核發執照，其成立管理組織疑義乙案，附如說明，請查照。

說明：

一、復貴府92年5月5日府工使字第0920079801號函。

二、查貴府前函詢為貴縣○○○特區社區欲脫離原加入之三和新城公寓大廈管理委員會，另行成立管理組織疑義乙節，業經本部營建署91年3月7日營署建管字第0910012172號函釋(附件)說明：所詢前揭社區欲脫離原加入之三和新城公寓大廈管理委員會，另行成立管理組織乙節，係涉規約之變更，仍應由原管理組織踐行前開條例第31條規定程序後始得為之。合先敘明。

三、按公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第3條第1款、第44條第1項(註一)規定「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。」、「公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分標示之詳細圖說及住戶規約草約。於設計變更時亦同。

」，另依本條例第18條規定，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公共基金，起造人於該公寓大廈使用執照申請時，應提出已於金融業者設立專戶儲存之證明。依上開條文意旨，起造人於申請建造執照時，應提出已於金融業者設立專戶儲存之證明，依本條例第44條規定，檢附專有部分、共用部分標示之詳細圖說及住戶規約草約；起造人於該公寓大廈使用執照申請時，應依本條例施行細則第6條(註二)規定之標準計算提列公共基金，經主管機關認定，符合本條例第3條第1款公寓大廈之定義者，應依本條例第3章之規定，成立管理組織。卷查來函說明二「本縣龍潭鄉『三和新城』住宅社區開發計畫案，業經內政部區域計畫委員會審查決議同意，由本府依開發計畫審查許可及按分期分區計畫分期核發執照」，函詢「三和新城」住宅社區開發計畫，是否需共組管理組織並整體報備乙節，如經貴府分區分別核發建造執照及使用執照，本條例尚無強制需共組管理組織並整體報備之規定。

四、但查非都市土地請開發住宅社區應送區域計畫機管審議同意（許可）之案件，應依非都市土地開發審議作業規範規定擬具開發計畫送審，開發計畫中應包含住宅社區管理計畫，其中有關社區管理委員會輔導成立計畫部分並規定：「…其管理委員會之成員及管理範圍，於開發完成時需涵蓋全部社區，一社區以設置一管理委員會為原則，…」；另該規範中並明定可支用公共基金之基本性公共設施或必要性服務設施，其範圍如下：1.汙水處理設施及汙水、雨水下水道。2.道路。3.公共停車場、路邊停車。4.閭鄰公園、兒童遊戲場、非營利之公共集會、運動及遊憩場所。5.指標、街俱、公共景觀及植栽。6.路燈。7.公共水塔、水池及輸水管線。8.一般廢棄物清除、處理之運輸、貯存之工具及設施。9.其他維生必要之公用水電、電信設備。10.其他依公寓大廈管理條例第10條及第11條規定事項。

五、若各分區係同山坡地住宅社區開發計畫之地區，考量依非都市土地開發審議作業規範規定應成立之社區管理委員會及其應維護之公共設施或必要性服務性設施，如閭鄰公園、汙水處理設施等，有其應以申請範圍統一管理及應整體使用之不可分割性，其與公寓大廈可分區獨立使用之性質似有不同。綜上，此類似案件仍以核准之申請開發範圍共組一管理組織為宜。

※註一：條例第44條已修正為第56條。

※註二：施行細則第6條已修正為第5條。

<<附件>>

內政部營建署函 91.03.07.營署建管字第0910012172號

主旨：有關函為貴線○○特區社區欲脫離原加入之○○公寓大廈管理委員會，另行成立管理組織疑義乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴府91年2月25日府工使字第0910031920號函。

二、按多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設備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，公寓大廈管理條例第41條業有明定，又前揭所稱

「共同設施之使用與管理具有不可分性之集居地區」，同條例施行細則第13條業有規定，所詢旨揭社區欲脫離原加入○○公寓大廈管理委員會，另行成立管理組織疑義乙節，係涉規約之變更，仍應由原管理組織踐行前開條例第31條規定程序後始得為之。

內政部營建署函 93.06.03.營署建管字第0930031581號

主旨：有關函詢公寓大廈管理條例第3條第8款住戶定義之「業經取得停車空間建築物所有權者」疑義乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、依據本部地政司93年4月30日地政司(七)發字第0930001275號函辦理暨復貴局93年4月14日北市工建字第09331045200號函。

二、案「住戶：指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者。」為公寓大廈管理條例第3條第8款所明文規定，又「構造及使用上不具獨立之建物，或未能增編門牌者，不得以區分所有建物辦理登記」、「依法自行增設或獎勵增設供公眾使用之停車空間，由當事人合意，倘非屬共同使用部分，並編列有門牌、領有戶政機關核發之地下室證明書、或領有地下室所在地址證明書，得依土地登記規則第82條(修正後)規定申辦建物所有權第一次登記…」前經本部76年8月7日台(76)內地字第524371號函及83年5月13日台(83)內地字第8375317號函釋在案。故有關依法自行增設或獎勵增設供公眾使用之停車空間，依地政相關法令規定已取得建物所有權登記者，自屬本條例第3條第8款中所稱「業經取得停車空間建築物所有權者」。

內政部營建署函 94.02.18.營署建管字第0940002152號

主旨：關於台灣高等法院93年度重上字第271號○○興業有限公司與○○建設股份有限公司間給付買賣價金事件乙案，請查照。

說明：

一、復貴司94年1月6日台地創(8)字第0940027105號書函及94年1月11日地司(8)發字第0940417710號書函。

二、按公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第3條第2款區分所有之定義：指數人區分依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。至其共用部分之應有部分是否由區分所有權人按其專有部分之面積比例分擔，條例並無規定，應由地政機關依地政登記相關規定辦理。

三、按條例第58條第2項規定「法定停車位」為共用部分，不得讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權或為其他有損害區分所有權人權益之行為。至於「獎勵增設停車位」及「自行增設停車位」，係屬共用部分或專有部分應依條例第56條第1項及本部85年3月11日台(85)內營字第8572341號函(附件)示規定於申請建造執照之圖說標示。另依條例第4條第2項規定「專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及

其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。」併請參考。

<<附件>>

內政部函 85.03.11.台(85)內營字第8572341號

主旨：關於公寓大廈管理條例第44條所稱「起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分標示之詳細圖說」執行疑義，復如說明，請查照。

說明：

一、復台北市工務局84年12月28日(84)北市工建字第180799號及台灣省政府建設廳轉台北縣政府84年12月29日84北府工建字第471392號函。

二、案經本部於85年2月29日邀集中華民國建築師公會全聯會、土地登記代理人公會全聯會、建築投資商業同業公會全聯會、台灣省政府建設廳、台北市政府工務局、高雄市政府工務局、法務部、本部法規會、地政司等召會研商，獲致結論如下：按公寓大廈管理條例第44條所稱「起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分標示之詳細圖說」，該圖說共用部分之標示，係依本條例第7條及第45條規定不得獨立使用之共用部分，由建築師依起造人委託予以繪製標示；該圖說標示之專有部分即為前開共用部分以外之其於部分。

內政部函 94.05.12.內授營建管字第0940083300號

主旨：關於起造人得否擔任主任委員及公共基金運用等疑義乙案，請查照。

說明：

一、復本部營建署案陳貴府94年4月1日府建使字第0940066832號函。

二、按「住戶：只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份之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者。」、「管理委員會：指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。」、「主任委員、管理委員之選任、解任、權限及委員人數...，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。」分別為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第3條第8款、第9款、以及第29條第2項、第5項所明文規定，故起造人得否擔任主任委員乙節，除區分所有權人會議決議或規約另有規定外，如具有住戶之身分，自得被選任為管理委員、主任委員，不因其同時具備起造人身分而有所區別。至於區分所有權人可否同時擔任數公寓大廈之主任委員乙節，依條例第29條第2項規定，應依其區分所有權人會議決議或規約規定辦理。

三、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.....又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決議為之，其費用由公共基金支付.....，公寓大廈管

理條例第10條第2項及第11條第2項業有明定。公寓大廈公共基金之用途及運用方式應以前揭規定為原則，…」為本署88年5月6日88營署建字第57862號函(註)所明釋，故起造人提列之公共基金，區分所有權人會議決議全數移交起造人作為社區一年之維修費用，且屆時一年期滿此費用不多退少補，該決議與公共基金之用途及運用方式不符，有違前開條例規定之意旨，其區分所有權人會議之決議自不得違反條例之規定。

※註：88.05.06營署建字第57862號函詳見本條例第18條解釋函。

內政部函 94.05.12.內授營建管字第0940005171號

主旨：有關以私設通路臨接建築線，土地權屬各自獨立、多戶合照之透天式型態建築物，無建築物共用部分，但有防火間隔、供共同使用之私設通路或基地內通路時，是否屬公寓大廈認定疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴府94年4月18日府建使字第0940069484號函。

二、按「多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及組織準用本條例之規定。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第53條所明文規定，又按同條例施行細則第13規定:「本條例第41條（92年12月31日修正公布後為第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，指下列情形之一：一、依建築法第11條規定之一宗建築基地。二、依山坡地開發建築管理辦法申請開發許可範圍內之地區。三、其他經直轄市、縣（市）主管機關認定其共同設施之使用與管理具有整體不可分割之地區。」，故來函所述，有關以私設通路臨接建築線，土地權屬各自獨立、多戶合照之透天式型態建築物，是否為公寓大廈乙節，如經貴府認定其共同設施之使用與管理具有整體不可分割之地區，則準用前揭條例之規定。

內政部函 94.06.21.台內營字第0940084016號

主旨：關於函詢公寓大廈管理服務人員之適用疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復本部營建署案陳貴府94年5月18日北市工建字第09452454200號函。

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

公司或管理服務人員進行督導，如非執行建築物管理維護事務，自無前揭條例之適用。

內政部函 95.01.24.內授營建管字第0950800434號

主旨：關於公寓大廈內設立之公司行號負責人或員工是否為「住戶」之疑義乙案，請查照。

說明：

一、復本部營建署案○○公寓大廈管理維護股份有限公司95年1月5日豪管字第950001號函辦理。

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份之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第3條第8款所明文規定，故來函所述設立該專有部分，該公司行號之負責人或員工，應屬經區分所有權人同意而為專有部份之使用者，應為住戶，其住戶之權利義務當依本條例相關規定辦理。

內政部營建署函 95.07.05.營署建管字第0950032975號

主旨：關於公寓大廈管理委員會可否要求住戶提供個人或家人之相關資料乙案，復請查照。

說明：

一、復貴府95年6月23日輔工建字第0950082960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。」、「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：四、違反義務之處理方式。」、「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3條第9款、第12款、第23條第1項、第2項第4款及第37條分別定有明文，故有關旨揭乙案，請依前揭條文規定辦理。如涉私權爭執，宜循司法途徑解決。

內政部營建署函 95.11.24.營署建管字第0950060171號

主旨：關於貴部題庫大樓是否依公寓大廈管理條例第18條規定提列公共基金疑義乙案，復請查照

說明：

一、復貴部95年11月17日選總字第0951701570號函。

二、按「公寓大廈之定義公寓大廈管理條第3條第1款定有明文，依該條款規定，在構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線加以認定，圍棋是否為公寓大廈尚須同時具有『得區分為數部分之建築物及其基地』之要件。至建築物之登記型態，如為同一建號，屬同一權利主體所有，已非屬區分所有建物，自無共同使用部分者，即無區分數部分之情形，應非屬公寓大

廈，自無公寓大廈管理條例之適用。」為本部92年5月15日台內營字第0920085806號函(註)所明釋，故旨揭題庫大樓是否為公寓大廈並提列公共基金乙節，請依上開函釋說明辦理。至於公寓大廈管理條例第18條第1項第1款規定，係針對屬於公寓大廈之建築物，賦予起造人應按工程造價一定比例或金額提列公共基金之義務，與公有建築物每年度是否依法編列相關養護費用無涉。

※註：92.05.15.台內營字第0920085806號函詳本條例第18條解釋函。

內政部函 96.05.01.內授營建管字第0960802798號

主旨：關於區分所有權人於公寓大廈外牆設置廣告物，申請日期在規約報備前，核准日期在規約報備後，其審核期間是否應受其規約限制之疑義乙案，請查照。

說明：

一、復本部營建署案陳貴府96年4月3日府授都建字第09662135900號函。

二、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訂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，又按「招牌廣告及樹立廣告許可申請書」檢附相關文件包括公寓大廈規約或區分所有權人會議決議之文件（限於）管理組織報備有案之公寓大廈設置者），故公寓大廈外牆設置廣告物，申請人除應依「招牌廣告及樹立廣告管理辦法」之規定辦理外，於申請時應檢附該公寓大廈規約或區分所有權人會議決議之文件，主管機關當依申請時檢附之文件據以審查，如該公寓大廈規約或區分所有權人會議決議未向直轄市、縣（市）主管機關完成報備，或已完成報備，但對於廣告物設置無相關規定之限制時，主管機關自得依權責核發該廣告物之設置許可。意即規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，惟於該規約或決議向直轄市、縣（市）主管機關完成報備程序前，其已受理之廣告物設立申請案件，均得不受規約規定或區分所有權人會議決議之限制。

內政部營建署函 100.9.19.營署建管字第1002916708號

主旨：有關公寓大廈管理條例頒布後之建築物，經取得上下樓層區分所有權人同意，其專有部分樓地板、樑之拆除變更應否經區分所有權人會議同意乙案，復請查照。

說明：

一、復奉交下貴局100年9月5日北市都授建字第10035955700號函。

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。」、「約定專有部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有

權人使用者。」公寓下管理條例（以下簡稱條例）第3條第3款至第5款定有明文；次按「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。」為同條例第7條第3款所明定，故來函所提公寓大廈上下二個專有部分所夾樓地板之構造當為共用部分，且不得為約定專用部分。

內政部營建署函 101.12.11.營署建管字第1010080376號

主旨：關於公寓大廈規約效力之疑義乙案，請查照。

說明：

一、復台端101年12月5日區分所有權人原字第1011205號申訴函。

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。」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，檢送本署99年10月11日營署建管字第0990066820號函（附件一）供參。

三、另按「管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。」為條例第30條第2項所明定，至於規約之訂定或修訂，非上開條文所稱「管理委員之選任事項」，如於區分所有權人會議以臨時動議提出，尚非條例所不許。

<<附件一>>

內政部營建署函 99.10.11.營署建管字第0990066820號

主旨：有關公寓大廈樓頂平臺再生能源發電設施，該區分所有權人會議已有決議，惟未經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，該決議是否仍具效力乙案，復請查照。

說明：

一、復貴局99年9月29日能技字第09904048300號函。

二、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86年1月30日台86內營字第8672164號函(附件二)檢送研商公寓大廈管理條例執行疑義第三次會議紀錄案由三結論明釋在案。

三、另按本部93年3月18日台內營字第0930082552號函釋(註)以：「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。」，故區分所有權人會議決議之效力，雖不以向縣市政府申請報備為要件，惟該決議倘涉上開限制規定時，自應向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案，始有條例第8條之適用。

※註：93.03.18.台內營字第0930082552號函釋詳本條例第08條解釋函。

<<附件二>>

內政部函 86.01.30 台86內管字第8672164號

主旨：研商「公寓大廈管理條例執行疑義」第三次會議紀錄。

<<會議記錄>>

案由一：有關依「公寓大廈管理條例」規定召開之區分所有權人會議得否由區分所有權人以外之第三人（管理顧問公司人員）擔任主席乙職疑義案。

結論：本案除規約另有規定外，應參照會議規範第十五條之規定，應由出席之區分所有權人互推一人擔任主席。

案由二：有關公寓大廈管理條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，未依本條例成立管理組織或未向主管機關報備等事項如何處理疑義案。

結論：公寓大廈管理條例施行前已取得建造執照之公寓大廈組成管理委員會，仍應依公寓大廈管理條例有關區分所有權人會議及管理組織之規定辦理，為公寓大廈管理條例施行細則第十四條明文。公寓大廈管理組織如有尚未向主管機關報備者，應由地方主管機關依公寓大廈管理組織申請報備處理原則，推動輔導該管理組織完成報備程序。

案由三：有關公寓大廈管理委員會組織尚未完成向縣市政府申請報備手續前，是否可向住戶收取管理費，以維繫大樓正常運作乙案。

結論：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之事由所致者，由該區分所有權人負擔。另共用部分、約定共用部分之管理、維護費用，區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。為公寓大廈管理條例。

內政部函 102.11.12 內授營建管字第1020344195

主旨：有關地上權建築物所有權人是否為「公寓大廈管理書條例」說明:所定義並規範之區分所有權人;得否依上開條例第28條第1項規定召開區分所有權入會議，並應適用成立管理委員會之規定疑義一案，復請查照。

說明：

一、復貴府102年11月4日府授都建字第10262417300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，符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;次按同條例第4條第2項規定:「專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。」其立法目的係以維持建築物區分所有權與基地共有權之一體化，以避免其法律關係趨於複雜，故條例所稱區分所有權人，依上開條文規定。

三、另按同條例第53條規定:「多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及組織準用本條例之規定。」故設定地上權之建築物，雖無建築基地持分之所有權，惟若符合條例第53條所規定，屬共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及組織則準用本條例之規定。

內政部營建署函 103.12.02.營署建管字第1032921857號

主旨：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，復請查照。

說明：

一、依據行政院103年10月23日院台建移字第1030062727號移文單轉台端103年10月21日陳情書辦理。

二、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項訂有明文，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。

三、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。

內政部營建署函 104.02.10.營署建管字第1040002275號

主旨：有關貴會函詢公寓大廈管理服務人員聘用疑義，復請查照。

說明：

一、復貴會104年1月104御（釋疑）字第01104號函辦理。

二、按「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。」、「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人員執行管理維護事務。」「從事公寓大廈管理維護事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，故接受管理委員會僱傭執行公寓大廈管理維護事務之人員，當領有中央主管機關核發之認可證，未經領得認可證而執行該業務者，由直轄市、縣（市）主管機關依條例規定處罰。

三、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10條第2項、第29條第2項所明定，故僱傭執行公寓大廈管理維護事務人員所需費用，因涉及管理委員會事務執行方式，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。

四、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。」「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第36條第9款及第49條第4款所明定，故管理委員會對管理服務人之委任、僱傭及監督未盡職責者，由直轄市、縣（市）主管機關依條例規定處罰。

內政部函　104.05.09.台內營字第1040808216號

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

說明：

一、依據本部營建署案陳法規委員會104年4月7日內法會字第

1042151025號書函辦理，並復貴府都市發展局104年1月15日中市都住字第1040004238號函。

二、按查公寓大廈管理條例已於第3條第3款、第4款及第5款明定專有部分、共用部分及約定專用部分之定義，且依第10條規定：「專有部分、約定專有部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有人或約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。…」惟部分共用部分如經約定供特定區分所有權人使用，恐涉及公寓大廈之公共安全與公共交通，爰於條例第7條明定：「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：一、公寓大廈本身所占之地面。二、連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳;社區內各巷道、防火巷弄。三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。四、約定專用有違法令使用限制之規定者。五、其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。」樓地板之構造屬不得為約定專用部分，且其屬建築法第8條所稱建築物之主要構造，應無是否位於專有部分而有所區別。故本案公寓大廈內單一建號且屬單一專有部分內之中間樓層樓地板構造，應屬第7條第3款規定適用範圍。至其修繕、管理、維護或拆除、重大修繕、改良等，則需踐行條例第10條及第11條之規定。

內政部函 104.11.04.台內營字第1040816514號

主旨：關於公寓大廈區分所有權人會議召集人疑義1案，請查照。

說明：

一、復貴局104年10月16日北市都建字第10469526300號函及依據○○○法律事務所104年10月23日104年度君字第104040003-021號函辦理。

二、「按公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第25條規定：「…區分所有權人會議除第28條規定外，由具區分所有權人身份之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人…是管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員如具區分所有權人身分者，均得為召集人…即除條例第28條規定外，區分所有權人會議之召集人，均應具區分所有權人資格，如具有區分所有權人之管理委員2人以上時，除規約另有規定或區分所有權人會議已有決議外，應經管理委員互推產生召集人；…綜上，如公寓大廈區分所有權人會議之召集人未經依上開規定互推產生，非屬本條例所定之區分所有權人會議召集人，自無適用本條例規定召開區分所有權人會議之餘地，其所召開之區分所有權人會議決議，自不生本條例所定效力。…」為本部104年9月1日內授營建管字第1040813505號函(附件)所釋，合先敘明。

三、據條例第3條第7款規定：「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。」故區分所有權人召集全體區分所有權人所舉行之會議，如非屬條例所定之區分所有權人，自無一條例規定參與推選或被推選為區分所有權人會議召集人及區分所有權人會議之適用。

四、依會議規範第4條規定：「開會額數：各種會議之開會額數，以左列規定：(一)永久性集會，得自定其開會額數。如無規定，以出席人超過應到人數之半數，始得開會。前款應到人數，以全體總數減除因公、因病人數計算之。(二)處理議案之委員會，應有全體委員過半數之出席，始得開會。…」另同規範捌已定有表決之規定，有關區分所有權人會議召集人推選得參照上開規範規定辦理。

五、另按條例第30條規定：「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，得已公告為之；公告期間不得少於2日。…」已有明定，至如具有區分所有權人身分之管理委員2人以上時，除規約另有規定或區分所有權人會議已有決議外，應經管理委員互推產生召集人，其互推程序、方式及結果、公告形式與內容等節，條例尚無明定，宜由各公寓大廈本於社區自治精神於區分所有權人會議決議或規約中明定。

六、至有關台北市○○大廈社區所召開之區分所有權人會議召集人身分與會議效力一節，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。

<<附件>>

內政部函 104.09.01 內授營建管字第1040813505號

主旨：關於公寓大廈區分所有權人會議召集人疑義一案，請查照。

說明：

一、依據本部營建署案陳○○法律事務所105年2月22日104年度君字第104040003-22號函、立法委員○○研究室105年3月10日箋、貴府都市發展局105年3月15日北市都授建字第10562516400號函、105年4月1日北市都授建字第10511028800號函、105年4月8日北市都授建字第10566911000號函辦理。

二、按公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第25條規定：「…區分所有權人會議除第28條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員喪失區分所有權人資格日起，視同解任。無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人；召集人任期依區分所有權人會議或依規約規定，任期一至二年，連選得連任一次。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，連選得連任一次。召集人無法依前項規定互推產生時，各區分所有權人得申請直轄市、縣（市）主管機關指定臨時召集人，區分所有權人不申請指定時，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要指定區分所有權人一人為臨時召集人，或依規約輪流擔任，其任期至互推召集人為止。」合先敘明。

三、查條例第25條第3項前段雖未明定其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走否須經「互推」程序，始得擔任召集人，惟依同條第4項規定「召集人無法依前項規定互推產生時，各區分所有權人得申請直轄市、縣、(市)主管機關指定臨時召集人…」規定觀之，即除條例第28條規定外，區分所有權人會議之召集人，均應具區分所有權人資格，如

具有區分所有權人身分之管理委員二人以上時，除規約另有規定或區分所有權人會議已有決議外，應經管理委員互推產生召集人;至無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人依條例施行細則第7條規定之互推程序產生之。綜上，如公寓大廈區分所有權人會議之召集人未經依上開規定互推產生，非屬本條例所定之區分所有權人會議召集人，自無適用本條例規定召開區分所有權人會議之餘地，其所召開之區分所有權人會議決議，自不生本條例所走效力。

四、至有關台北市○○○○大廈社區所召開之區分所有權人會議召集人身分與會議效力一節，涉屬個案事實認定，係、屬責管權貴，請依有關規定，本於職權核處逕復陳情人。

內政部函 106.08.22內授營建管字第1060812612號函

主旨：有關規約是否得限制獎勵停車位之區分所有權人禁止使用電梯一案。

說明：

一、復貴府106年8月4日府授都建字第10632772900號函。

二、有關建築物設置昇降機一節，建築技術規則建築設計施工編（以下簡稱本編）第55條第1項第1款、第167條、第167條之1及建築物無障礙設施設計規範第2章無障礙通路202通則202.1組成等已有明定，應依上開規定辦理。

三、次查本部88年7月21日台88內營字第8873924號函(附件一)、94年7月28日內授營建管字第0940084983號(註)已分就昇降機設置刷卡機管制門禁一節明釋在案，合先敘明。又就專有部分、共用部分之定義，按公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第3條第3款、第4款分別規定:「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。」亦有明定。

四、依「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：…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。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3條第8款、第12款、第7條、第9條、第23條所明定。

五、故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，雖得以規約定之，惟規約內容仍不得違反條例規定。昇降機係通達各樓層且有固定使用方法，並屬住戶生活利用上不可或缺之共用部分，自不待言。不宜以獎勵停車位之區分所有權人為由，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。

※註：94.07.28.內授營建管字第0940084983號函詳本條例第09條解釋函。

<<附件一>>

內政部函 88.07.21.台88內營字第8873924號

主旨：貴府函詢昇降機設置刷卡機管制門禁乙案，復請查照。

說明：

一、復貴府88年6月23日88府工建字第86873號函。

二、查建築物為建築物之主要設備，建築技術規則設計施工編第55條規定：「六層以上之建築物至少應設置一座以上之昇降機(電梯)通達避難層，建築物高度超過十層樓依本編第106條規定，設置可供緊急用之昇降機」。另同編第107條第1款第(一)目規定之緊急用昇降機之機問：「除避難層外應能連通每一樓層之任何部份。」及第4款：「應有能使於各層及機廂之昇降控制裝置暫時停止作用，並將機廂呼返避難層或其直上層、下層之特別呼返裝置，並設置於避難層或其直上層或直下層等川堂內，或該大樓之集中管理室內」。一般昇降機得否設置刷卡機管制門禁，現行法令並無明文限制。

三、另據本部消防署87年7月28日87消署預字第87E1339號函表示，查緊急用昇降機設置於超過十層樓之建築物，建築技術規則建築設計施工編第106條訂有明文，此類建築物一旦發生火災，須賴緊急用昇降機載運消防人員及裝備，始能快速進行搶救，又緊急用昇降機尚可作為受困人員及避難弱者(行動不便者)之逃生途徑，如設置刷卡機，將影響緊急救難之時效及增加逃生之阻礙。是為避免影響建築物之救災及逃生功能，緊急用昇降機不宜設置刷卡機。

內政部營建署函 108.07.25.營署建管字第1081133360號

主旨：有關無辦理產權登記之建築物設施申請變更使用執照疑義1案，復如說明，請查照。

說明：

一、復責局108年5月20日中市都管字第1080083487號函。

二、按建築法第4條、第8條、第9條、第25條、第28條、第30條、第73條、第74條及建築物使用類組及變更使用辦法第8條規定(如附件1)，業針對涉及建造行為應申請建築執線照，或涉建築法第73條第2項所定有本法第9條建造行為以外主要構造及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照，已明定相關規定。

三、查本署95年3月20日營署建管字第0952904607號函釋(如附件2)，亦針對申請變更使用執照所應檢附之建築物權利證明文件認

定事宜，釋示在案。

四、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。」為公寓大廈管理條例(如附件3，以下簡稱條例)第3條第7款所明定，區分所有權人會議決議成立應踐行條例第30條至第32條及第34條規定程序，始有效力，又該會議決議所得文件為會議紀錄，其用途及性質與上開95年3月20日函釋所示之建築物權利證明文件不同，應不得相互取代，併予敘明。

五、來函所詢疑義事項涉及個案事實認定，為當地直轄市、縣、(市)政府權責，請依建築法、責府建築管理自治條例(規則)等相關法令及上開函釋規定意旨，就個案事實本於職權核處。

內政部函 110.21.15 內授營建管字第 1100818675 號

主旨：關於公寓大廈住戶函請註銷管理組織報備證明1案，請查照。

說明：

一、依據本部營建署案陳高雄市政府工務局110年10月28日高市工務建字第11040004900號函辦理及併復該函，及依據立法委員趙天麟國會辦公室110年12月14日傳真辦理。

二、有關報備事項辦理註銷1節，按「報備事項之註銷：管理組織經報備者，公寓大廈爭議事件調處委員會調處、鄉（鎮、市、區）公所調解委員會調解或法院裁判有不同之認定時，原受理報備機關應註銷報備證明，線上報備系統亦應作成註銷標示。」為公寓大廈管理報備事項處理原則（以下簡稱本處理原則）第11點所明定。又參照最高行政法院 103年9月份第1次庭長法官聯席會議決議：「.....申請報備（報請備查），係為使主管機關知悉，俾便於必要時得採行其他監督方法之行政管理措施，核與管理委員會是否合法成立無涉。故申請案件文件齊全者，由受理報備機關發給同意報備證明，僅係對管理委員會檢送之成立資料作形式審查後，所為知悉區分所有權人會議決議事項之觀念通知，對該管理委員會之成立，未賦予任何法律效果，並非行政處分.....」已有明示，如報備事項業經公寓大廈爭議事件調處委員會調處、鄉（鎮、市、區）公所調解委員會調解或法院裁判有不同之認定時，該報備證明已失其附麗，原受理報備機關應註銷報備證明，線上報備系統亦應作成註銷標示。

三、有關主張報備事項註銷之申請人資格1節，查公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第3條第9款及第10款已分別就管理委員會或管理負責人明定其定義，屬區分所有權人者始得選任或推選成立管理組織。本條例第29條第5項雖已明定：「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。」惟住戶僅得被選任，尚不具有選任或推選之權力。基於管理委員會或管理負責人係由區分所有權人選任產生，故有關管理組織報備事項註銷之申請人應為區分所有權人，以與條例賦予之權力相當，亦無限定僅得由法院裁判之原告或被告提出申請。

四、有關報備事項註銷事項1節，按「申請管理組織報備經查文件齊

全或線上報備系統申報電子檔登錄完成後，由受理報備機關發給報備證明，格式如附件七 ；管理組織變更報備或其他報備事項，由受理報備機關發給報備函。」為本處理原則第10點行政配合第1款所明定，如管理組織經報備者，公寓大廈爭議事件調處委員會調處、鄉（鎮、市、區）公所調解委員會調解或法院裁判有不同之認定時，應依本報備處理原則第11點規定辦理。

內政部函 111.02.22.台內營字第1110803161號

主旨：有關建築物共有及共用部分違反建築法第77條第1項及消防法第6條第1項、第11條第1項、第13條之處罰對象、送達作業及強行進入1案，請查照。

說明：

一、依據「老舊危險複合用途建築物清查盤點作業」專案辦理。

二、按建築法第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，違反者應依同法第91條規定辦理；按管理委員會係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、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良，為公寓大廈管理條例第3條第9款、第36條第2款所明定，另按同條例第40條規定，第36條、第38條及第39條於管理負責人準用之，先予敘明。

三、又按107年6月12日高雄高等行政法院 106 年度訴字第 325 號判決之事實及理由、貳、實體方面：五、本院的判斷：「(三)……2、……公寓大廈管理委員會自屬建築法第77條第1項所定負有維護建築物構造與設備安全之行政法上義務者，其責任內容為以物為中心之『狀態責任』……」是有關建築物共有及共用部分倘有違反上開規定者，如屬已成立公寓大廈管理組織者，除區分所有權人會議另有決議或約定外，該公寓大廈管理委員會或管理負責人為該違反狀態之處分相對人，其記載方式為：000管理委員會，主任委員：000或管理負責人：000；倘尚未成立管理組織者，建築物共有及共用部分違反上開規定，處分書相對人為全體區分所有權人，採全體區分所有權人併同開立一張處分書，列明全體區分所有權人，且皆應送達至各區分所有權人。

四、至建築物違反消防法第6條第1項、第11條第1項、第13條之處分書相對人1節，按消防法第37條第1項、第40條以管理權人為處分相對人，同法第2條規定：「本法所稱管理權人係指依法令或契約對各該場所有實際支配管理權者；其屬法人者，為其負責人。」及本部消防署96年7月16日消署預字第0960500439號函(如附件)規定，業明文建築物共用部分、約定共用部分之管理權人為管理委員會或管理負責人，如無管理委員會或管理負責人，則為各區分所有權人，爰公寓大廈違反消防法第6條第1項、第11條第1項、第13條之處分書相對人依上開規定及函釋辦理。

五、又行政機關為阻止危害之發生或避免急迫危險，有即時處置進入住宅、建築物或其他處所之必要或公共安全上有危害情形，非使用處置土地、住宅、建築物、物品，不能達防護目的時，

得按行政執行法第36條第1項、第2項第3款及39條規定辦理。

內政部函 111.03.01.內授營建管字第1110801750號

主旨：關於貴府函詢有關未領有總幹事證照之住戶，依本部94年6月21日台內營字第0940084016號函釋，是否仍適合擔任社區大廈總幹事1案，復請查照。

說明：

一、復貴府111年1月13日府授都建字第1116102706號函。

二、查公寓大廈管理條例並無「總幹事」1詞及相關規定，如貴府所指係為管理服務人執行業務事宜，本部104年11月18日內授營建管字第1040817184號函（如附件）已有明示。如貴府認有仍有研修本條例之需要，請提供修正理由及修正文字之建議，俾供本部研修本條例時之參考。

※註：94.06.21台內營字第0940084016號函詳本條例第42條解釋函。

<<附件一>>

內政部函 104.11.18.內授營建管字第1040817184號

主旨：關於公寓大廈管理服務人執行業務之疑義一案，請查照。

說明：

一、依據本部營建署案陳貴府工務局104年9月10日新北工寓字第1041731436號函辦理。

二、按本部94年6月21日台內營字第0940084016號函所載：「按『管理服務人：指由區分所有權人會議決議或管理負責人或管理委員會僱傭或委任而執行建築物管理維護事務之公寓大廈管理服務人員或管理維護公司。』、『公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議，得委任或僱傭領有中央主管機關核發之登記證或認可證之公寓大廈管理維護公司或管理服務人員執行管理維護事務。』公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第3條第11款及第42條定有明文，故管理服務人員受公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議，委任或僱傭而執行建築物管理維護事務時，應領有中央主管機關核發之認可證，惟由區分所有權人或住戶自行管理執行管理維護事務，且非以此為業者，並無不可，不以取得中央主管機關核發之認可議為必要。至於依區分所有權人會議決議，委任或僱傭人員，負責對於公寓大廈管理維護公司或管理服務人員進行督導，，如非執行建築物管理維護事務，自無前揭條例之適用。」上開所稱「為業」者，指執行建築物管理維護事務之行為為目的，獲取報酬並藉以維生之義，尚難僅以領取薪資為認定標準，故有關是否以執行建築物管理維護事務為業，應以事實認定為準。來函所詢事宜，涉屬個案事實認定，係屬貴管權責，請依上開規定本於職權逕為核處。

內政部函 112.02.02.內授營建管字第1120801171號

主旨：有關貴府函詢建築物共有及共用部分違反建築法第77條第1項規定，其裁處對象疑義1案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴府111年8月12日新北府訴行字第1111532580號函。

二、按本部111年2月22日台內營字第1110803161號函（諒達）：「……按107年6月12日高雄高等行政法院106年度訴字第325號判決之事實及理由、貳、實體方面：五、本院的判斷：『（三）……2、……公寓大廈管理委員會自屬建築法第77條第1項所定負有維護建築物構造與設備安全之行政法上義務者，其責任內容為以物為中心之『狀態責任』……』是有關建築物共有及共用部分倘有違反上開規定者，如屬已成立公寓大廈管理組織者，除區分所有權人會議另有決議或約定外，該公寓大廈管理委員會或管理負責人為該違反狀態之處分相對人……」，合先敘明。

三、依上開107年6月12日高雄高等行政法院106年度訴字第325號判決所示，依公寓大廈管理條例及建築法相關規定，公寓大廈管理委員會或管理負責人對於建築物共有及共用部分負有管理維護之狀態責任，當為旨揭事項處分對象；其不履行或改善公寓大廈管理條例第36條第2款共有及共用部分職務事項（清潔、維護、修繕及一般改良），致違反建築法第77條第1項規定者，自應依同法第91條裁處。

四、上開本部111年2月22日函示雖緣自「老舊危險複合用途建築物清查盤點作業」專案，為利行政機關阻卻建築物危害或避免急迫危險之發生，維護建築物使用安全所釋；該函釋尚無侷限僅適用於老舊危險複合用途建築物違反建築法之類型。

※註：111.02.22台內營字第1110803161號函詳本條例解釋函。

內政部函 112.07.14.內授營建管字第1120809456號

主旨：有關同一使用執照連棟建築物已完成地籍分割，依公寓大廈管理條例成立管理組織之適用疑義1案，請查照。

說明：

一、依據臺北市政府都市發展局112年6月17日北市都授建字第1126131745號函辦理。

二、按公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第3條第1款及第53條規定：「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。」次按「.....『增建：於原建築物增加其面積或高度者。但以過廊與原建築物連接者，應視為新建。』、『改建：將建築物之一部分拆除，於原建築基地範圍內改造，而不增高或擴大面積者。』為建築法第9條第1款至第3款所明文規定，又按本部85年12月5日台（85）內營字第8582176號函之公寓大廈管理條例執行疑義會議第一案決議內容：『同幢建物如各棟土地已辦理分割，且各自獨立互不影響，相關法規（如防空避難設備、停車空間、構造安全等）檢討均符規定，得依條例第3條第1款精神，認定各棟建物分別為獨立之公寓大廈，其立面變更或拆除改建等，免經他棟所有權人同意。』，前開會議第一案決議，固僅揭示建築物立面變更或拆除改建之情形，惟其決議意旨係考量同幢建築物如各棟土地已辦理分割，且各自獨立互不影響，經相關法規（如防空避難設備、停車空間、構造安全等）檢

討均符規定，即建築基地（含法定空地）併同建築物（含地下室）已依法辦理分割，認定各棟建築物為分別獨立之公寓大廈，則有關各該建築物相關之建築行為，包括立面變更、拆除改建或全部拆除而重行建築之『新建』.....等，尚無須經他棟所有權人同意。」為本部94年9月29日台內營字第0940086027號函釋。

三、綜上，同一使用執照連棟建築物已完成地籍分割，且各自獨立互不影響，經貴府審認符合上開函示「相關法規（如防空避難設備、停車空間、構造安全等）檢討均符規定，即建築基地（含法定空地）併同建築物（含地下室）已依法辦理分割」，且無本條例第53條所稱「共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區」者，各棟建築物已為分別獨立之公寓大廈，得分別召開區分所有權人會議，成立管理組織。

<<附件>>

內政部函 85.12.05(85)內營字第8582176號

主旨：檢送研商「公寓大廈管理條例執行疑義」會議紀錄乙份，請查照。

說明：

一、依據台北市政府工務局85.08.08（85）北市工建字第107438號、台灣省政府建設廳85.09.11八五建四字第638938號及85.09.13八五建四字第639903號函辦理。

<<會議紀錄>>

會議事由：續商公寓大廈管理條例執行疑義案。

案由一：共同領有使用執照之連棟式建築物，拆除部分建物重新申請建造，是否涉及條例第八條外牆面變更應經區分所有權人會議之決議？又如地下室未辦產權登記，擬拆除部分地下室（屬法定防空避難室等用途）是否又涉條例第11條所稱「共用部分之拆除」？

決議：

一、同幢建物如各棟土地已辦理分割，且各自獨立互不影響，相關法規（如防空避難設備、停車空間、構造安全等）檢討均符規定，得依條例第三條第一款精神，認定各棟建物分別為獨立之「公寓大廈」，其立面變更或拆除改建等，免經他棟所有權人同意。

二、舊有建築物已辦理分割之各棟地下室，如有隔牆分割並符合建築基地法定空地分割辦法第三條之一之規定，且分屬各棟使用者，如經相關建築法規檢討均符規定（如防空避難設備、停車空間、構造安全等），其使用範圍之拆除自無須經他棟區分所有權人之同意。

案由二：本條例頒布前已領得建造之建築物，其上下樓層均為專有，中間所夾樓板是否可視為專用依法申請變更構造（如拆除樓板加設室內梯），可否免依區分所有權人會議之決議為之？

決議：專有部分之樓地板為其上下方之區分所有權人所共用，本案樓地板上下方之區分所有權人為同一人，其變更如符合結構安全及室內裝修之相關規定，自免經他區分所有權人之同意，得逕依法申請變更。

案由三：建築基地之法定空地是否可設置圍牆供部分住戶專用？

決議：依建築法第11條之規定，法定空地非屬公寓大廈管理條例第七條第一款所訂「公寓大廈本身所占地面」，於不違反同條強制不得約定專用之規定 時，得依建築法規定辦理。

案由四：法定空地之採光井內，設一戶外樓梯，通達地下之專有部分，該戶外樓梯無頂蓋，故未辦妥產權登記，然依事實認定應為該地下室之專用樓梯（但無契約定其為專有），蓋地下室專有部分之所有權人是否可單獨申請變更戶外樓梯之構造？

決議：本案戶外樓梯座落於法定空地，非屬公寓大廈管理條例第7條第2款之不得約定專用部分，故應先透過約定專用程序，始得由同條例第10條第1項所定之人辦理變更，如有特殊情形，應由地方主管機關個案認定之。

案由五：建物設置法定騎樓，則該第一層之正面外牆面是指騎樓之正立面而已，或包含騎樓內側住戶之外牆面？

決議：建築技術規則建築設計施工編第1條第19款明定，外牆係指建築物外圍之牆壁，檔案申請變更之外牆面，與依法設置之騎樓相連結，應仍受公寓大廈管理條例第八條規定限制。但建築物1樓如為商業使用，其第一層之騎樓內側住戶之外牆不在此限。

案由六：建物申辦變更使用執照，主管建築機關應否審查其住戶規約？

決議：

一、公寓大廈管理條例公布施行前，領得建造執照之建築，其變更使用仍應依都市計畫及建築法令辦理，申請時尚無須檢附該公寓大廈規約內容之規定，至住戶或區分所有權人如違反公寓大廈管理條例第15條之規定，應依前揭條例第39條辦理。

二、公寓大廈管理條例公布施行後，領得建造執照之建築物變更使用時，應檢附專有部分、共用部分標示之詳細圖說及公寓大廈規約內容。

案由七：本條例施行前領得建照，申辦變更設計時，應否檢具住戶規約章約及專有，共用部分標示詳細圖說？

決議：

一、公寓大廈管理條例公布施行前領得建造執照之建築物，其變更設計仍應依都市計畫及建築法令辦理，申請時尚無須檢附該公寓大廈規約內容之規定，至住戶或區分所有權人如違反公寓大廈管理條例第15條之規定，應依前揭條例第39條辦理。

二、公寓大廈管理條例公布施行後，領得建造執照之建築物變更設計時，應檢附專有部分、共用部分標示之詳細圖說及公寓大廈規約內容。

<<附件>>

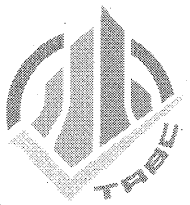
內政部函 94.09.29.台內營字第0940086027號

主旨：關於本部85年12月5日台(85)內營字第8582176號函之公寓大廈管理條例執行疑義會議第一案決議內容，其適用範圍是否僅限於建築法第9條之「改建」乙案，請查照。

說明：

一、依本部營建署案陳李○○君94年6月9日申請書及94年9月2日補充申請理由書辦理。

二、按「新建：為新建造之建築物或將原建築物全部拆除而重行建築者。」、「增建：於原建築物增加其面積或高度者。但以過廊與原建築物連接者，應視為新建。」、「改建：將建築物之一部分拆除，於原建築基地範圍內改造，而不增高或擴大面積者。」為建築法第9條第1款至第3款所明文規定，又按本部85年12月5日台(85)內營字第8582176號函之公寓大廈管理條例執行疑義會議第一案決議內容：「同幢建物如各棟土地已辦理分割，且各自獨立互不彰礙，相關法規（如防空避難設備、停車空間構造安全等）檢討均符規定，得依條例第3條第1款精神，認定各棟建物分別為獨立之『公寓大廈』，其立面變更或拆除改建等，免經他棟所有權人同意。」、前開會議第一案決議，固僅揭示建築物立面變更或拆除改建之情形，惟其決議意旨係考量同幢建築物如各棟土地已辦理分割，且各自獨立互不影響，經相關法規（如防空避難設備、停車空間、構造安全等）檢討均符規定，即建築基地（含法定空地）併同建築物（含地下室）已依法辦理分割，認定各棟建築物為分別獨立之公寓大廈，則有關各該建築物相關之建築行為，包括立面變更、拆除改建或全部拆除而重行建築之「新建」…等，尚無須經他棟所有權人同意。



第二章　住戶之權利義務

第　4　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。

內政部函　85.05.25.台(85)內營字第8572695號

主旨：關於公寓大廈專有部分之使用疑義乙案，復請查照。

說明：

一、依據本部營建署案陳台灣省建築師公會84年4月25日台建師法字第1254號函辦理。

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。又住戶應依使用執照所載用途及規約使用專有部分，不得擅自變更，公寓大廈管理條例第4條第1項及第15條第1項業有明定，公寓大廈專有部分之使用自應依照前揭規定辦理。另依前開條例第3條第12款規定，規約係指公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項，其內容不得牴觸都市計畫法及建築法等法令規定，牴觸者無效。

三、至於「公寓大廈規約範本」，本部刻正研擬中。

內政部函　90.08.07.台(90)內營字第9011137號

主旨：關於建築物因震災全倒並經拆除滅失，其原有管理組織疑義乙案。

※註：詳本條例第03條解釋函。

內政部函　95.05.03.內授營建管字第0950069304號

主旨：關於函詢公寓大廈區分所有權人會議決議可否限制專有部分之營業時間乙案，復請查照。

說明：

一、復責辦公室95年4月6日碧立院字第0950000014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。」公寓大廈管理條例(簡稱本條例)第4條第1項定有明文。故專有部分之營業時間，依上開規定，除法律另有限制外，得自由使用，並排除他人干涉。

內政部營建署函　96.03.19.營署建管字第0960013284號

主旨：關於公寓大廈規約得否限制設立老人養護中心之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復台端96年3月6日函(本署收文日期96年3月13日)。

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。」、「區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。」公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第3條第12款及第4條第1項分別定有明文，另按本部85年5月25日台(85)內營字第8572695號函釋(註)，「規約條指區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項，其內容不得井底觸都市計畫法及建築法等法令規定，牴觸者無效。」，故依據都市計畫法及建築法等法令規定，該公寓大廈坐落之土地使用分區及建築物之用途，得設立老人養護中心時，自不得以公寓大廈規約另予限制。又按「目前建築法、都市計畫法、公寓大廈管理條例與公寓大廈規約範本等之內容，並無侵犯人民基本權利，或禁止社福、身障、愛滋團體或機構等入駐非社區之規定。…對於各公寓大廈或社區訂定之規約，仍不能低觸憲法、法律之規定，其牴觸者無效。」本部業以(附件95.11.24.內授營建管字第0950807183號函)檢送會議紀錄結論在案。

三、另按條例第9條第1項至第3項規定，「各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權。但另有約定者從其約定。」、「住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。」、「前二項但書所約定事項，不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定。」，故住戶對於共用部分之使用，依上開條文規定辦理，至於規約訂定之內容，如涉私權爭執。

※註:85.05.25台(85)內營字第8572695號函詳本條例第04條解釋函。

內政部函 95.11.24.內授營建管字第0950807183號

主旨：檢送本部95年11月16日召開研商「公寓大廈管理條例」及「公寓大廈規約範本」之內容及效力，有無侵犯人民基本權利或影響社福、身障機構入駐社區問題乙案會議紀錄乙份，請查照。

結論：本案經各單位討論檢視後，對於目前建築法、都市計畫法、公寓大廈管理條例與公寓大廈規約範本等之內容，並無侵犯人民基本權利，或禁止非社福、身障、愛滋團體或機構等入駐社區之規定。至於台北地方法院判決台灣關愛之家協會須遷出再興社區乙案，僅停、法院對於社區規約限制之個案判決結果。對於各公寓大廈或社區訂定之規約，仍不能低觸憲法、法律之規定，其牴觸者無效。

內政部營建署函 97.05.19.營署建管字第0970026713號

主旨：關於公寓大廈規約得否禁止住戶增建之疑義乙棠，復請查照。

說明：

一、復責中心97年5月8日青二字第97050801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。」、「區分

所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。」公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第3條第12款及第4條第1項分別定有明文，另按本部85年5月25日台(85)內營字第8572695號函釋，「規約係指區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項，其內容不得牴觸都市計畫法及建築法等法令規定，牴觸者無效。」故公寓大廈住戶若依建築法之規定申請增建，自不得以公寓大廈規約予以禁止。另按「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。」為同條例第6條第1項第1款所明定，併予敘明。如尚有個案建造執照之申請、核准及執行疑義，屬地方主管機關權責，請檢具具體資料，逕向台北縣政府洽詢。

內政部營建署函 108.07.24營署建管字第1081146290號

主旨：有關貴府函詢公寓大廈管理條例第4條第1項、第5條、第6條第1項及第16條第1項之執行疑義1 案，復請查照。

說明：

一、復貴府108年6月28日基府都宅貳字第1080049818號函。

二、政府相當重視住宅區菸害問題，依本條例第16條第1項、第5項、第47條業已明定:「住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。」、「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3000元以上15000元以下罰緩，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16條第1 項或第4項規定者」。故有關公寓大廈住戶抽菸影響他戶之處置，得依上開條文規定辦理。

三、次查菸害防制法第17條第1 項已明定:「第15條第1項及前條第1項以外之場所，經所有人、負責人或管理人指定禁止吸菸之場所，禁止吸菸。」依公寓大廈管理條例(以下簡稱本條例)第3條第12款、第7條及第23條分別規定:「規約:公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。」、「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:.....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」、「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餘，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。...四、違反義務之處理方式。...」如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禁止於共用部分吸菸，得依上開規定於規約中載明，以要求住戶共同遵守。

四、又據民法第765條及本條例第4條第1項分別規定:「所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉。」、「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。」且本條例之立法目的你為加強公寓大廈之管理維護，提昇居住品質，透過相關規定發揮「社區自治」精神，以提高公寓大廈住戶之共同利益，非為針對專有部分使用之限制規定。

五、來函所詢事宜，應依上開規定及函釋辦理。如有爭執，你屬私權，宜請民眾洽貴府是且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 5 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 97.08.25.營署建管字第0970049235號

主旨：關於函詢樓頂平臺設置基地台是否涉及違反公寓大廈管理條例(以下簡稱本條例)第5條疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴府97年8月25日府工使字第0970049235號函。

二、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。於設計變史時亦同。」、「公寓大廈之起造人或區分所有權人庭、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，其面積庭、包括四周牆壁之厚度。」為條例第56條第1項及第3項所明定，故有關公寓大廈專有部分、共用部分之認定，依上開條文規定辦理。

三、至於違反條例第5條之認定乙節，按「有關『違反區分所有權人共同利益之行為』之認定標準乙節，自得依前揭條例第3條第7款及第12款之規定，於規約規定或區分所有權人會議決議，惟該行為是否條屬『違反區分所有權人共同利益』，非僅得以規約約定或區分所有權人會議決議為認定標準'且規約內容是否即得限制專有部分所有權之行使，仍應由直轄市、縣、(市)政府依其權責視個案情形容的。」為本部94年6月22日內授營建管字第0940084181號函(附件)所明示，故本案是否違反條例第5條，請貴府依土問條例及函釋內容，本於權貴認定辦理。

<<附件>>

內政部函 94.06.22內授營建管字第0940084181號

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

說明：

一、復貴府94年5月20日北府工使字第0940390325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。」、「區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。」公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第3條第7款、第12款及第5條分別定有明文，其中條例第5條之立法意旨，係針對條例第4條第1項規定區分所有權人對其專有部分之使用所為之特別規定，以避免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，來函所述，有關「違反區分所有權人共同利益之行為」之認定標準乙節，自得依前揭條例第3條第7款及第12款之規定，於規約規定或依區分所有權人會議決議，惟該行為是否係屬「違反區分所有權人共同利益」，非僅得以規約約定及區分所有權人會議決議為認定標準，且規約內容是否即得限制專有部分所有權之行使，仍應由直轄市、縣(市)政府依其權責視個案情形審酌。

第　6　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。

內政部函　93.05.19.台內營字第0930083962號

主旨：有關公寓大廈管理條例第6條第1項第4款規定疑義乙案，請查照。

說明：

一、復本部營建署案陳貴會93年4月13日建學字第93004號函。

二、按「建築物室內裝修應遵守左列規定：一、供公眾使用建築物之室內裝修應申請審查許可，非供公眾使用建築物，經內政部

認有必要時，亦同。但中央主管機關得授權建築師公會或其他相關專業技術團體審查。」、「供公眾使用建築物或經內政部認定之非供公眾使用建築物之室內裝修，建築物起造人、所有權人或使用人應向直轄市、縣（市）主管建築機關或審查機構申請審核圖說，審核合格並領得直轄市、縣（市）主管建築機關發給之許可文件後，始得施工。」分別為建築法第77條之2第1項第1款、建築物室內裝修管理辦法第19條第1項所明定。又依本部訂定「供公眾使用建築物之範圍」第2點規定，「6樓以上之集合住宅(公寓)」係屬實施都市計畫地區供公眾使用建築物範圍列舉事項。其中申請室內裝修審核時，應檢附相關圖說文件，前開管理辦法第20條亦有明定。經查前開規定，尚無住戶向直轄市、縣（市）主管機關申請該專有部分建築物室內裝修許可應先經管理委員會同意之規定。

三、為使住戶對專有部分、約定專用部分之維護、修繕或設置管線，仍必須使用共用部分，故92年12月31日修正公布後公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）於第6條第1項增訂第四款規定，明定住戶於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，可能使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之，與向直轄市、縣（市）主管機關申請建築物室內裝修許可，係屬二事。另依本條例第23條規定，有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約定之，有關公寓大廈室內裝修之管理自得於規約訂定。

內政部營建署函 98.09.25.營署建管字第0980061073號

主旨：關於公寓大廈管理條例施行前已領得使用執照之公寓大廈設置違章建築及條例第6條規定內容疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復台端98年9月4日陳情書。

二、有關公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)公布施行前已領得使用執照之公寓大廈，住戶之違反行為倘於條例施行前，是否有條例適用之疑義，本部94年4月25日內授營建管字第0940083085號函(註)已有明釋;至於條例施行後之違反行為，若違法狀態之行為人非住戶者，其相關處理事宜，本署98年1月7日營署建管字第0970081773號函(附件一)有明釋。

三、按「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。…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。」為條例第6條所明定，上開所稱「其他法令」係指涉及公寓大廈維護

、修繕行為時住戶應遵守之其他規定。至涉個案事實認定部分，請檢具具體資料，逕向當地主管機關洽詢。

※註：94.04.25.內授營建管字第0940083085號函詳本條例第08條解釋函。

<<附件一>>

內政部營建署函 98.01.07.營署建管字第0970081773號

主旨：關於公寓大廈起造人於領得使用執照後，未經核准擅自於開放空間設置門扇，得否依違反公寓大廈條管理條例第16條第2項規定裁處之適法性疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴府97年11月28日府都管字第0970284023號函。

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、防火避難設備等處所推置雜物、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防礙出入。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。」、「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16條或第2項或第3項規定者。」分別為公寓大廈管理條例第16條第2項、第49條第1項第4款所明定，合先敘明。

三、查行政罰法第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。」次據法務部94年8月31日法律字第0940031492號函說明二，「…法院拍賣取得不動產之拍定人，如對土地上原已違反區域計畫法之行為，既非行為人，亦不具故意或過失之主觀要件，似不應將其列為區域計畫法第21條規定課處罰鍰之對象，至於依該條規定命『恢復原狀』並非行政罰，不以具有故意或過失為必要（法務部93年5月25日法律字第0930019829號函參照）。…此一恢復原狀之義務及同條第2項所定經命其限期拆除地上物恢復原狀而不遵從者，得採取其他恢復原狀之措施並收取費用之義務，似均隨同該不動產之移轉由拍定人繼受。」本案違反公寓大廈管理條例第16條第2項規定，依同條例第49條第1項第4款規定處罰時，依法務部前揭函釋，應先查明該違法狀態之行為人，如行為人係住戶，及針對該住戶依同條例第49條第1項第4款規定處理；至違法狀態之行為人倘非住戶，得就具有該建築物實質管領力者，依同條例第49條第1項第4款規定課予「限期改善」之義務，至該建築物實質管領力者，以有權改善者為限；如屆期仍未改善者，得採取其他改善之措施並收取費用之義務。

四、另按貴府函為該開放空間違建業依違章建築處理辦法查報通知管理委員會拆除在案，依行政罰法第24條第2項規定：「前項違反行政法上義務行為，除應處罰鍰外，另有沒入或其他種類行政罰之處罰者，得依該規定併為裁處。但其處罰種類相同，如從一重處罰已足已達成行政目的者，不得重複裁處。」，本案仍應依上開條文規定辦理。

第　7　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。

內政部函　92.01.07.台內營字第0910085686號

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

說明：

一、依本部營建署素陳貴局91年10月4日北市工建字第091543046000號函辦理。

二、按建築法第十條規定，本法所稱建築物設備為敷設於建築物之電氣、煤氣、給水、排水、空氣調節、回升降、消防、防空避難及污物處理等設備。復按公寓大廈管理條例(以下簡稱本條例)第7條規定，「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：一、公寓大廈本身所占之地面。二、連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門，廳；社區內各巷道、防火巷弄。三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。四、約定專用有違法令使用限制之規定者。五、其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。」。本案函詢敷設於建築物之電器、煤氣、給水、排水等管線設備，條為供所有住戶共同使用，雖有部分管線設備位於專有部分，惟區分所有權人室內裝修時，於其專有部分內變更修改上開管線乙節，依前開規定，敷設於建築物屬共用部分之電氣、煤氣、給水、排水等，係屬有固定使用法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分之建築物設備，雖有部分管線設備位於專有部分，依前揭條例第7條第5款規定不得為約定專用部分。另按本條例第9條第2項、第3項規定，住戶對於共同部分指使用除另有約定者從其約定外，應依其設置目的即通常使用方法為之。但所約定事項，不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定。依本條例第39條第1項第2款規定，如住戶違反第9條第2項關於公寓大廈變更使用之限制，經制止而無效者，由直轄市、縣（市）主管機關處新台幣4萬元以上20萬元以下罰鍰。

內政部函 92.07.15.內授營建管字第0920087944號

主旨：關於免計容積之機電設備空間及管理委員會使用空間留設方式執行疑義，請依說明二會商結論辦理。請查照。

說明：

一、復台中縣政府92年4月7日府工建字第0920088913號函及雲林縣政府92年6月16日92府工建字第9214500356號函。

二、本部92年5月20日修正之建築技術規則建築設計施工編第162條第1項第2款（註）規定「…機電設備及依公寓大廈管理條例規定成立之管理委員會所使用空間，得不計入總樓地板面積。但機電設備空間及管理委員會使用空間面積之和，不得超過都市計畫法規或非都市土地使用管制規則規定該基地容積之百分之十」，有關上開規定之機電設備空間及管理委員會使用空間留設方式，經本部營建署召會研商，獲致結論如次：

（一）建築技術規則建築設計施工編第162條第1項第2款規定得不計入總樓地板面積之「管理委員會使用空間」，應位於公寓大廈共用部分且不得約定專用。

（二）同款規定得不計入總樓地板面積之「機電設備空間」層時，應符合下列規定：

1. 各層「機電設備空間」面積之和應小於當層居室樓地板面積之十分之一；除淨寬度在一一公尺以下者外，應位於公寓大廈共用部分且不得約定專用。但建築物有設置「機電設備空間」之特殊需求，於建築圖說明確標示設備項目及位置，由相關專業工業技師簽證，經直轄市、縣(市)政府主管建築機關審查核定者，不在此限。

2. 「機電設備空間」應以其一小時以上防火時效之分間牆、防火門(窗)等防火設備及當層樓地板區劃分隔。

三、檢附會議紀錄乙份。

※註：建築技術規則建築設計施工編第162條已有修正。

內政部營建署函 95.09.15.營署建管字第0950046616號

主旨：關於公寓大廈騎樓為專有部分或共用部分之疑義，復請查照。

說明：

一、復台端95年9月4日函。

二、按「公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。」為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第56條第1項所明定。另 有關「騎樓」並未列入前開條例第7條列舉款項中，故其於建造執照申請酬檢附之詳細圖說，究應標示為「共用部分」或「專有部分」法無限制，於不影響公共通行之機能下，騎樓於建造執照圖說上區分所有之劃設，除速通市外通路或門廳部分須註明共用部分外，其餘部分得依慣例辦理，為本署88年11月19日88營署建字第36055號函所明釋(註)。

三、另「按建築物設置騎樓條、供公眾通行之用，建築技術規則設計施工編第57條第2款已有明定，不得裝設任何台階或阻礙物。騎樓地設置鐵捲門阻礙騎樓通暢，妨礙公共交通，除得依『道路交通管理處罰條例』處理外，亦可以依違章建築處理辦法之規定辦理。」為本部業以79年11月20台內營字第870548號函釋(附件)在案，故騎樓之使用，請依上開函釋說明辦理。

四、至關條例施行細則第2條所稱「區分所有權人比例」指區分所有權人之專有部分依本條例第56條第3項測繪之面積與公寓大廈專有部分全部面積總和之比，與條例第9條及第10條稱「共有之應有部分比例」二者之定義不同，併同說明。

※註：88.11.19.88營署建字第36055號函詳本條例第03條解釋函。

<<附件>>

內政部函 79.11.20 台 79 內營字第 870548 號

主旨：關於騎樓設置鐵捲門阻擋通行如何處理乙案，復請查照。

說明：

一、依據交通部79.10.22交路(79)字第033771號函辦理並附貴署79.10.17.79警交字第53514號函。

二、按建築物設置騎樓係供公眾通行之用，建築技術規則建築設計施工編第57條第2款已明定不得裝置任何台階或阻礙物。騎樓地設置鐵捲門阻礙騎樓暢通，妨礙公共交通，除得依「道路交通管理處罰條例」處理外，亦可依違章建築處理辦法之規定辦理。

內政部函 97.06.10.內授營建管字第 0970093881 號

主旨：關於台端針對公寓大廈管理條例有關樓頂平臺使用管理之建議乙案，復請查照。

說明：

一、復行政院秘書處97年6月3日院臺建字第0970022018號書函轉台端97年5月17日致總統函。

二、按建築技術規則建築設計施工編第99條規定，建築物在五層以上之樓層供建築物使用類組A-1、B-1及B-2組使用者，應依左列規定設置具有戶外安全梯或特別安全梯通達之「屋頂避難平臺」合先敘明。

三、又按公寓大廈管理條例第8條規定:「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、鐵銘窗或其他類似之行為，除應依法合規定辦理外，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。」所稱「樓頂平臺」是指屋頂構造上方的平臺空間，而樓頂平台的保管使用範圍庭、依核准圖說所載為準，為本部學建署90年4月17日90營署建管字第018833號書函(附件一)所明示。又屬於「屋頂避難平臺」範圍之樓頂平臺，其約定專用有違法令使用限制之規定，依同條例第7條第4款規定，自不得為約定專用部分。至於非屬「屋頂避難平臺」範圍之樓頂平臺得約定專用，惟住戶應依使用執照所載用途及規約使用約定專用部分，不得擅自變更，為條

例第15條第1項所明定。住戶違反前項規定，依同條例第15條第2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。

四、另有關公寓大廈樓頂平臺之修繕、管理、維護之疑義乙節，本部營建署93年5月18日營署建管字第0930031236號書函示在案(附件二)，併請參考。至關台端針對公寓大廈管程管理條例有關樓頂平臺使用管理之建議，納供參考。

<<附件一>>

內政部營建署函 90.04.17 90 營署建管字第 018833 號

附件：

一、貴委員會90年3月20日洪管函字第900320號函悉。

二、有關詢問公寓大廈屋頂平台專用使用乙節，按公寓大廈管理條例第7條第3款所稱的「屋頂構造」是指構造物體的本身而言，第8條規定：「公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平台及防空避難室，非依法令規定並經區分所有權人會議之決議，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物或其他類似之行為。」所稱「樓頂平台」是指屋頂構造上方的平台空間，而樓頂平台的保管使用範圍應依核准圖所載為準。惟案涉事實認定，如有疑義，請檢具具體有關資料，逕向台中市政府工務局洽詢。

三、復請查照。

<<附件二>>

內政部營建署書函 93.05.18.營署建管字第 0930031236 號

主旨：有關函詢公寓大廈樓頂平台之修繕、管理、維護費用乙案，復請查照。

說明：

一、復貴委員會93年4月30日陳情函。

二、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，應依條例第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。

內政部營建署函 98.08.20.營署建管字第 0980053947 號

主旨：關於公寓大廈管理條例第7條第3款不得約定為專有部分與同條例第56條第3項建物測繪之相關規定疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴司98年8月11日內地司字第0980150948號書函。

二、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、公寓大廈本身所名之地面

。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、獨立建築物所有可權之牆壁，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、包括四周牆壁之厚度。」為公寓大廈管理條例第7條第3項及第56條所明定。查條例第7條條基於實際使用管理之目的，限制應為共用部分而不得為約定專用部分之範圍。故公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造，因使用上具有整體不可分性，而納入上開限制範圍，以利公寓大廈使用管理及維護等事務執行，其意旨與條例第56條第3項所定之建物測繪規定不同，亦與建物登記有異，兩者並無競合之處。至於貴司所提地籍測量實施規則修正草案第273條第2款之修正條文，建請刪除「…依公寓大廈管理條例第7條之規定，」等文字，以避免條例第7條共用部分與建物測繪或登記規定混淆。

內政部營建署函 101.09.13.營署建管字第1010059042號

主旨：關於公寓大廈修繕、管理、維護費用分擔之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復台端101年9月5日函。

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。」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款所明定，故有關公寓大廈專有部分、共用部分等之認定，依上開條文規定。

三、又按「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條所明定，惟按條例第55條第2項規定，本條例施行前已取得建造執照之公寓大廈得不受第7條各款不得為約定專用部分之限制。至涉個案之認定，如有爭議，係屬私權，移請循司法途徑解決。

四、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、約定共用部份之修繕、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分擔，其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」為條例第10條第1項、第2項所明定，故有關公寓大廈修繕、管理、維護事宜，如屬專有部分、約定專用部分者，請依上開條文第10條第1項規定辦理；若為共用部分、約定共用部分者，請依同條文第2項規定辦理。

內政部營建署函 104.02.11.營署建管字第1040008030號

主旨：關於台端所詢地下停車空間之各層結構外牆及結構柱約定為約定專用部分，是否違反公寓大廈管理條例第7條規定疑義乙案，復請查照。

說明：

一、依據本部104年2月4日內授中辦地字第1041301343號函辦理。

二、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、聯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，其面積包括四周牆壁之厚度。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第7條及第56條第3項所明定。查條例第7條係基於實際使用管理之目的，限制應為共用部分而不得為約定專用部分之範圍。故公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造，因使用上具有整體不可分性，而納入上開限制範圍，以利公寓大廈使用管理及維護等事務執行，其意指與條例第56條第3項所定之建物測繪規定不同，亦與建物登記有異。如有建築物個案之測量登記疑義，請逕向當地之直轄市、縣（市）地政機關或其分設登記機關洽詢。

內政部函 105.11.24.內授營建管字第1050816480號函

主旨：有關住戶將建物管道間以磁磚等物堵塞造成廢氣無法排放是否有公寓大廈管理條例第9條第2項之適用疑義一案。

說明：

一、依據本部營建署案陳貴府105年11月8日府授都建字第10562862900號函辦理。

二、按「居室應設置能與戶外空氣直接流通之窗戶或開口，或有效之自然通風設備或機械通風設備，並應依左列規定：…」、「自

然通風設備之構造應依左列規定：一、應具有防雨、防蟲作用之進風口，排風口及排風管道。二、排風管道應以不燃材料建造，管道應儘可能豎立並直通戶外。…」、「廁所應設有開向戶外可直接通風之窗戶，但沖洗式廁所，如依本章第八節規定設有適當之通風設備者不在此限。」為建築技術規則建築設計施工編第43條、第44條、第48條所分別明定，合先敘明。

三、依公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第7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：…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同部分。」，是敷設於建築物屬共同部份之自然通風設備之構造，係屬有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共同部分之建築物設備，雖位於專有部分，依前揭條例第7條第5款規定不得為約定專用部分。

四、另按同條例第9條第2項、第3項規定：「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。」。且本條例第49條第1項第2款已明定：「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9條第2項關於公寓大廈變更使用限制規定，經制止而不遵從者。」，如住戶違反第9條第2項關於公寓大廈變更使用之限制，經制止而無效者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣4萬元以上20萬元以下罰緩。

第　8　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　88.09.13.88 營署建字第 27490 號

主旨：有關公寓大廈之一層住戶於靠中庭屋後設置窗型冷氣機，是否構成「公寓大廈管理條例」第8條外牆變更構造、使用目的或其他類似之行為案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴局88年8月18日88高市工務建字第20806號函。

二、按公寓大廈管理條例第8條第1項明文公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及防空避難室，非依法令規定並經區分所有權人會議之決議，不得變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物或其他類似之行為，其內容並無窗型冷氣機該項，但公寓大廈管理條例施行細則第二條又明文，本條例所定規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項非經載明於規約中不生效力，其第10款為其他不牴觸法令之特別約定。是該大樓規約中若有明文限制，則應依該規約辦理。

內政部函 91.05.09.台內營字第0910083319號

主旨：檢送召開有關各領有使用執照之相鄰建築物，申請將地下室部分外牆敲除連通，涉「公寓大廈管理條例」適用疑義案會議紀錄乙份，請查照。

結論：按建築技術規則建築設計施工編第1條第19款之規定，「外牆係指建築物外圍之牆壁」，是基地地面以下之地下室其周圍無外觀之牆壁，應不屬於公寓大廈管理條例第8條第1項所稱外牆面。領有使用執照之兩棟公寓大廈建築物，其位於地面以下非屬防空避難室之專有部分，該外部相鄰牆壁，其打通或拆卸，得不適用該條項「非依法令規定並經區分所有權人會議之決議，不得有變更構造、...或其他類似之行為」之規定。但應檢討建築技術規則所涉建築物防火避難設施及消防設備等均符規定，在各該區劃範圍內，取得專有部分之區分所有權人之同意。且辦理變更使用執照時，得以分案申請，同時辦理之方式為之。

內政部函 92.02.24.營署建管字第0922902662號

主旨：有關鈞部訴願委員會91年12月31日貴部第972次會議，關於○○因違反公寓大廈管理條例訴願案之會議紀錄及訴願決定附帶決議研議乙案，復如說明，請鑒核。

說明：

一、復鈞部91年12月31日台內訴字第0910062417號。

二、有關旨揭會議，關於○○因違反公寓大廈管理條例訴願案之會議紀錄及訴願決定附帶決議：「請營建署就本部89年6月22日台八九內營字第8983792號函(附件)示之適法性及妥適性予以研酌。」乙節，經於91年1月23日邀集專家、學者、中華民國消費者文教基金會中華民國建築師公會全國聯合會、中華民國建築物管理維護經理人協會、中華民國建築投資商業同業公會全國聯合會、法務部、地方政府及本部法規會等單位研商「為公寓大廈管理條例執行疑義會議」之討論第一案（以下簡稱本案），獲致決議一、二如次：(一)公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第8條第2項規定：「住戶違反前項規定，管理負責人或管理委員會應予以制止，並報請主管機關依第39條第1項第2款處

以罰緩，該住戶應於一個月內回復原狀，未回復原狀者，由主管機關回復原狀，其費用由該住戶負擔。」，第9條第4項規定：「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。」，對照本條例第39條第1項規定：「如有下列行為之一者，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緩…二、住戶違反第8條第1項或第9條第2項關於公寓大廈變更使用之限制，經制止而無效者。」，就文義而言，本條例第39條第1項第2款所稱「制止」應與本條例第8條第2項及第9條第4項規定所稱「制止」相同。（二）公寓大廈未成立管理委員會或選定管理負責人，而有本條例第38條或第39條各款規定情形時，本條例第46條業已規定有報請主管機關處理之規定，可供適用；至於無管理委員會或管理負責人，或管理委員會或管理負責人未予制止者，揆其條文意旨，就有關制止程序規定之立法原意，係為減少訟爭所明定之程序，為避免程序規定影響實質審理之進行，是主管機關得依本條例第39條第1項第2款通知「制止」，為行政處分時，應有「經制止而無效」之事實，始得為之。附帶決議：有關本部89年6月22日台89內營字第8983792號函釋(附件)，尚屬適當，仍宜繼續適用。

三、檢陳「91年1月23日召開研商為公寓大廈管理條例執行疑義會議乙案」會議記錄乙份。

<<附件>>

內政部函 89.06.22.台89內營字第8983792號

主旨：有關社區管理委員會未制止委員建造違章建築其是否適用公寓大廈管理條例第8條規定執行乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴府89年5月30日89北府工使字第191088號函。

二、按區分所有權人會議召集人、臨時召集人、起造人、建築業者、住戶、管理負責人或管理委員會有第38或第39條各款情事之一時，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，報請直轄市、縣（市）主管機關處理，公寓大廈管理條例第46條定有明文。故有關違反同條例第8條之規定，經住戶報請處理時，主管機關得依同法第39條規定辦理。

內政部函 93.03.18.台內營字第0930082552號

主旨：有關函詢公寓大廈管理條例第8條第1項疑義乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復本部營建署案陳貴會93年2月16日九三建學字第93003號函。

二、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份之防空避難設備，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。

內政部營建署函 93.07.19.營署建管字第0932911167號

主旨：有關公寓大廈管理條例施行前之違章建築是否適用92年12月31日總統令修正公布之公寓大廈管理條例第8條第49條第1項規定處理乙案，復如說明，請查照。

※註：詳本條例第01條解釋函。

內政部營建署函 93.08.27.營署建管字第0932913778號

主旨：有關公寓大廈管理條例第8條執行疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復奉交下貴府93年7月26日北府工使字第093030459426號函。

二、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會議決議之限制。」、「有下列行為之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣4萬元以上20萬元以下罰，鐘，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8條第1項或第9條第2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(以下簡稱條例)第8條第1項、及第49條第1項第2款所明文。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，除應依法令規定辦理外，如該公寓大廈之規約或區分所有權人會議決議未依條例第8條第1項規定向直轄市、縣(市)主管機關完成報備;或規約或區分所有權人會議決議，對於該公寓大廈周圍上下、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沒有限制時，自無條例第49條第1項第2款規定之通用。

三、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。

內政部營建署函 93.10.13.營署建管字第0930059645號

主旨：有關公寓大廈管理條例第8條修正前後適用之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴府93年9月9日高市府工建字第0930047085號函。

二、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。」、「住戶違反前項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並報請各該主管機關依第39條第1項第2款處以罰鍰後，該住戶應於一個月內回復原狀。未回復原狀者，由主管機關回復原狀，其費用由該住戶負擔。」分別為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）修正前第8條第1項、第2項所明文，來函所述，有關住戶於一樓處變更建築物外牆，究應適用本條例修正前，抑或修正後第8條之規定乙節，除法律另有規定外，依法律不溯及既往原則，應適用住戶違規行為時之規定。

內政部函 96.05.01.內授營建管字第0960802798號

主旨：關於區分所有權人於公寓大廈外牆設置廣告物，申請日期在規約報備前，核准日期在規約報備後，其審核期間是否應受其規約限制之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復本部營建署案陳貴府96年4月3日府授都建字第09662135900號函。

二、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，又按「招牌廣告及樹立廣告許可申請書」檢附相關文件包括公寓大廈規約或區分所有權人會議決議之文件（限於管理組織報備有案之公寓大廈設置者），故公寓大廈外牆設置廣告物，申請人除應依「招牌廣告及樹立廣告管理辦法」之規定辦理外，於申請時應檢附該公寓大廈規約或區分所有權人會議決議之文件，主管機關當依申請時檢附之文件據以審查，如該公寓大廈規約或區分所有權人會議決議未向直轄市、縣（市）主管機關完成報備，或已完成報備，但對於廣告物設置無相關規定之限制時，主管機關自得依權責核發該廣告物之設置許可。意即規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，惟於該規約或決議向直轄市、縣（市）主管機關完成報備程序前，其已受理之廣告物設立申請案件，均得不受規約規定或區分所有權人會議決議之限制。

內政部函 97.02.04.內授營建管字第0970800780號

主旨：關於起造人於申請建造執照時檢附之規約草約，其內容涉及公寓大廈管理條例第8條第1項規定之行為，於承受人簽署同意後，如違反時可否依同條例第49條第1項第2款規定處罰之疑義乙案，請查照。

說明：

一、依據○○君97年1月17日函(如附件)辦理。

二、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入會議決議之限制。」、「公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。」、「前項規約草約經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。」公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第8條第1項及第56條第1項、第2項分別定有明文，故上開「規約草約」對於條例第8條第1項所稱公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為之限制，起造人於申請建造執照時，如已向直轄市、縣、(市)政府提出，其經承受人簽署同意後，於起造人召開第一次區分所有權人會議訂定規約前，依條例第56條第2項規定，視為規約，住戶當遵守之。惟住戶違反時，依條例第8條規定，該規約草約尚須由管理負責人或管理委員會向直轄市、縣(市)主管機關完成報備，並經其制止而不遵從後，始得以違反條例第8條第1 項規定，由直轄市、縣、(市)主管機關依條例第49條第1項第2款規定處罰。

三、至於公寓大廈尚未召開第一次區分所有權人會議成立管理委員會或推選管理負責人前，依條例第28條第3項規定，起造人為公寓大度之管理負責人，故起造人得依條例第56條第2項規定，將承受人簽署同意後之規約草約，視為規約，向直轄市、縣、(市)主管機關完成報備。

內政部營建署函 98.08.17.營署建管字第0982915916號

主旨：有關住戶於「建築物牆面(透明惟幕牆)」之內側張貼廣告，是否涉及公寓大廈管理條例第8條規定疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復奉交下貴局98年8月5日北工使字第0980638438號函。

二、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，該公寓大度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；頁所明定，故公寓大廈住戶於「建築物牆面(透明惟幕牆)」之內側張貼廣告，倘屬公寓大廈周圍上下或外牆面之變吏構造、顏色或其他類似之行為，自得依上開規定，以規約規定或區分所有權人會議決議限制之。

內政部營建署函 101.09.13.營署建管字第1010059042號

主旨：有關經主管機關報備有案之公寓大廈社區範圍內住戶申請增改建執照，涉及公寓大廈管理條例第8條規定執行疑義乙案，

復請查照。

說明：

一、依據貴府工務局101年2月29日北工建字第1011265178號函辦理。

二、按「公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平台及不屬專有部份之防空避難設備，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份之防空避難設備，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。住戶違反條例第8條第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。

三、又按「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條所訂其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區，指下列情形之一：一、依建築法第11條規定之一宗建築基地。二、依非都市土地使用管制規則及中華民國92年3月26日修正施行前山坡地開發建築管理辦法申請開發許可範圍內之地區。三、其他經直轄市、縣（市）主管機關認定共同設施之使用與管理具有整體不可分割之地區。」分別為條例第53條及同條例施行細則第12條所明定，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。

四、另按「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。」為建築法第30條所明定，是建築主管機關受理建造執照或雜項執照之申請，係依據上開條文規定文件，並依建築法第34條就規定項目審查，合格者即發給執照。

內政部營建署函 102.06.05.營署建管字第1020034488號

主旨：貴會函詢關於公寓大廈管理條例第8條及第27條之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復奉交下貴會102年5月29日皇家字第1020120073號函。

二、按「公寓大廈有12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，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。另依上開條文規定設置防墜設施後，設置理由消失且不符條例第8條第1項限制者，區分所有權人應予改善或回復原狀，區分所有權人如有違反改善或回復原狀義務者，請依規約規定辦理或循司法途徑解決。

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合格式或未加蓋管理委員會章，據以否定其委託效力。

內政部函 103.02.05.內授營建管字第1030080721號

主旨：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，復請查照。

說明：

一、復貴府103年1月21日府都建字第10271307000號函。

二、按「公寓大廈有12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項訂有明文，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。

內政部營建署函 103.08.26.營署建管字第1030053830號

主旨：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，復請查照。

說明：

一、復貴會103年8月7日函。

二、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、樓頂平臺急部署專有部份之防空避難設備

，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。

內政部營建署函 103.12.02.營署建管字第1030070288號

主旨：有關函詢公寓大廈規約報備疑義1案，復請查照。

說明：

一、復貴局103年10月21日高市工務建字第10337673900號函。

二、按「公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部份之防空避難設備，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。

三、另按「第6條、第9條、第15條、第16條、第20條、第25條、第28條、第29條、第59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。

內政部營建署函 104.08.11營署建管字第1040046879號

主旨：關於公寓大廈外牆設置廣告物事宜一案

說明：

一、「…『公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。』、『前項規約草約經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。』公寓大廈管理條例以下簡稱條例…第56條第1項及第2項分別定有明文，故『規約草約』於起造人申請建造執照時即已向直轄市、縣（市）政府提出，其經承受人簽署同意後，於起造人人召開第一次區分所有權會議訂定規約前，依條例第56條第2項規定，視為規約，住戶當遵守之。…」為本署96年2月5日營署建管字第0960005267號函（附件）所釋。

二、次據本部96年5月1日內授營建管字第0960802798號函（註）所載：「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，又按『招牌廣告及樹立廣告許可申請書』檢附相關文件包括公寓大廈規約或區分所有權人會議決議之文件（限於管理組織報備有案之公寓大廈設置者），故公寓大廈外牆設置廣告物，申請人除應依『招牌廣告及樹立廣告管理辦法』之規定辦理外，於申請時應檢附該公寓大廈規約或區分所有權人會議決議之文件，主管機關當依申請時檢附之文件據以審查，如該公寓大廈規約或區分所有權人會議決議未向直轄市、縣（市）主管機關完成報備，或已完成報備，但對於廣告物設置無相關規定之限制時，主管機關自得依權責核發該廣告物之設置許可。意即規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，惟於該規約或決議向直轄市、縣（市）主管機關完成報備程序前，其已受理之廣告物設立申請案件，均得不受規約規定或區分所有權人會議決議之限制。」亦有明釋。

三、有關來函所詢區分所有權人於公寓大廈外牆設置廣告物事宜一案，應依上開函示及有關規定辦理。

※註：96.05.01內授營建管字第0960802798號函詳本條例第09條解釋函。

<<附件>>

內政部營建署函 96.02.05.營署建管字第0960005267號

主旨：關於公寓大廈管理條例第56條第2項規定之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴公司96年1月23日多城字第007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。」、「公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。」、「規約草約經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。」公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第3條第10款、第56條第1項及第2項分別定有明文，故「規約草約」於起造人申請建造執照時即已向直轄市、縣、(市)政府提出，其經承受人簽署同意後，於起造人召開第一次區分所有權人會議訂定規約前，依條例第56條第2項規定，視為規約，住戶當遵守之。如涉個案私權爭議，宜循司法途徑解決。

內政部函 104.11.02.內授營建管字第1040062335號

主旨：關於本部102年7月4日台內營字第102080644號令訂定發布之「公寓大廈防墜設施設置原則」圖例疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴所104年9月16日律字第1040916002號函。

二、按「公寓大度有十二歲以下兒童之住戶，外牆閉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，設置理由法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(以下簡稱條例)第8條第2項所明定，先予說明。

三、為利公寓大廈住戶設置符合上開規定之防墜設施，本部於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」(以下簡稱原則)，故如依原則圖例設置者，自符合條例上開規定之防墜設施。惟倘未依原則之圖例設置者，是否符合條例第8條第2項規定之防墜設施，應視「有無妨礙逃生避難，能否保障兒童生命安全，減少兒童墜樓意外發生，是否突出外牆面之情形」就個案事實認定之。

內政部函 106.12.26.內授營建管字第1060820239號

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11月13日府授都建字第10632864100號函。

二、據「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。至涉規約限制內容與範圍之認定，涉個案事實認定，應請本於權責辦理。」為本部營建署100年5月30日營署建管字第1000031724號函（附件一）所明釋。

三、次依「有關函詢公寓大廈管理條例第8條第1項疑義乙案，經查本部93年3月18日台內營字0930082552號函釋(註)有案，(諒達)…所詢外牆附掛排油煙管是否列入前開條文規定中『其他類似之行為』乙節，應依公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向各直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者為其認定依據。本案請本於權責依法核處。」為本部營建署93年5月5日營署建管字第0930027160號函（附件二）所明釋，併予敘明。

四、綜上，有關條例第8條第1項之其他類似行為，如經各公寓大廈依社區自治之精神，於公寓大廈規約規定或經區分所有權人會議決議明示限制之內容與範圍，並應踐行條例第8條規定程序，自應據以認定並受其拘束。如有修正，仍應依上開程序辦理。致來函所詢事宜，請依個案事實之認定及上述有關規定，本於職權核處。

※註：93.03.18.台內營字第0930082552號函詳同條文解釋函。

<<附件一>>

內政部函 100.05.30.營署建管字第1000031724號

主旨：有關函詢公寓大廈管理條例第8條第1項之執行疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴局100年5月24日高市工務建字第1000032098號函。

二、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。至涉規約限制內容與範圍之認定，涉個案事實認定，應請本於權責辦理。

<<附件二>>

內政部營建署函 93.05.05.營署建管字第930027160號

主旨：有關貴轄○○大廈管理委員會函詢外牆附掛排油煙管，是否違反公寓大廈管理條例第8條第1項規定乙案，請查照。

說明：

一、依據貴府工務局建築管理處93.04.14北市工建寓字第09362509000號函辦理。

二、有關公寓大廈管理條例第8條第1項疑義乙案，經查本部93年3月18日台內營字第0930082552號函（註）示有案（諒達）。本案貴轄○○大廈管理委員會所詢外牆掛附排油煙管，是否列入前開條文規定中「其他類似之行為」乙節，應依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為其認定依據。本案請本於權責依法核處。

※註：93.03.18台內營字第0930082552號函詳同條文解釋函。

內政部營建署函 107.04.24.營署建管字第1070026693號

主旨：有關臺端函為請求有關「公寓大廈管理條例」之相關法令解釋之疑義一案，復請查照。

說明：

一、復臺端107年4月11日函（本署收件日期107年4月12日）。

二、按「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。」為建築法第73條第2項、第3項所明文，又違反第73條第2項規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者，應依第91條第1項第1款規定裁罰。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。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。」為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第9條所明文，惟有關所陳事項，涉個案事實認定，請檢具具體資料，逕洽當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

三、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，至涉區分所有權人會議之爭議，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。又所詢有關公寓大廈管理委員之訴訟費用可否由管理費或公共基金支付疑義乙案，本署101年4月20日營署建管字第1010023711號書函(附件1)函釋在案，請依上開函釋辦理。

四、又有關於公寓大廈管理委員可否支領開會出席費及區分所有權人委託他人代理出席區分所有權人會議，檢送本署96年9月4日營署建管字第0960046955號書函(如附件2)供參。

五、至涉欲追究已卸任主任委員之相關背信失職責任，係屬私權爭議，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。

<<附件一>>

內政部營建署書函 101.04.20 營署建管字第 1010023711 號

主旨：關於公寓大廈管理委員之訴訟費用可否由管理費或公共基金支付疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復台端101年4月17日陳情書。

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工頁，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。」為公寓大廈管理條例第3條第7款、第12款及第18條第3項所明定，故公寓大廈管理委員之訴訟費用可否由管理費或公共基金支付，應依規約規定或區分所有權人會議之決議。

三、又按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:「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:(六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。」該規約範本條供公寓大廈訂定規約之參考。

<<附件二>>

內政部營建署書函 96.09.04 營署建管字第 0960046955 號

主旨：關於公寓大廈管理委員可否文領開會出席費及區分所有權人委託他人代理出席區分所有權人會議之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復台端96年8月22日陳情字第09608024號及96年8月21日陳情字第09608022號陳情書。

二、按「區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超

過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。」為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第27條第3項所明文規定，故區分所有權人委託他人代理出席區分所有權人會議，請依上開條文規定辦理。

三、另按公寓大廈規約範本第9條第8款規定:「管理委員得為工作之需要文領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。」故所詢管理委員可否文領開會出席費乙節，依上開規定，應依區分所有權人會議決議。至於公寓大廈規約範本條供公寓大廈訂定規約時之參考，規約之訂定，依條例第3條第12規定，仍須經區分所有權人會議決議。如尚有個案執行疑義，請檢具具體資料，逕向直轄市、縣、(市)政府洽詢。

內政部函 108.07.09.內授營建管字第1080811968號函

主旨：關於公寓大廈管理委員之訴訟費用可否由管理費或公共基金支付疑義乙案，復請查照。

說明：

一、依據立法院王委員育敏108年7月1日召開「近十年居家墜樓34死！請營建署正視兒童墜樓問題！」記者會訴求辦理。

二、查公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第8條第2項業於102年5月8日總統公布施行，修正為:「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。」後於105年11月16日總統華總一義字第10500140111號令修正公布公寓大廈管理條例第8條第2項規定:「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。」，合先敘明。

三、為使民眾安裝兒童防墜設施時有所依循，並落實公寓大廈管理條例第8條第2項修法意旨，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」，並以同日台內營字第10208064422號書函請轉知所屬，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、本部已於100年11月23日修正發布公寓大廈規約範本，引導公寓大廈召開區分所有權人會議修正規約，增訂公寓大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽台得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施，減少兒童墜樓意外。為減少各公寓大廈設置防墜設施之爭議與強化防墜設施對於居家環境安全之重要性，請轉知所轄公寓大廈管理組織及會員，應以兒童安全為首要考量，全面檢視各社區之規約，將設置防墜設施之規定納入規約，勿讓兒童墜樓事故再次發生。

五、又本部營建署於103年6月13日函頒修正「直轄市、縣（市）公寓大廈管理組織報備及相關業務考核作業評分標準」時已納入兒童防墜議題之宣導工作項目，請直轄市、縣（市）政府各加強相關宣導工作。

內政部營建署函 112.09.18.營署建管字第1120066816號

主旨：有關公寓大廈管理條例第8條第1項適用疑義1案，復請查照。

說明：

一、復臺端112年9月4日請示函。

二、為避免裝設及修繕冷氣造成的墜落傷亡，本署已於112年8月14台內營字第1120809976號函檢送「空調家電安裝與維修空間規劃設計指導原則」供直轄市、縣(市)政府及各界參考。

三、按公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第8條第1項：「公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。」外牆面（非開窗、開口處）安裝分離式冷氣機室外機所需之護欄，非屬上開所稱鐵鋁窗。

四、另所詢本條例第8條第1項所稱之類似行為1節，按本部106年12月26日內授營建管字第1060820239號函示：「有關條例第8條第1項之其他類似行為，如經各公寓大廈依社區自治之精神，於公寓大廈規約規定或經區分所有權人會議決議明示限制之內容與範圍，並應踐行條例第8條規定程序，自應據以認定並受其拘束。」又按管理委員會之職務，本條例第36條規定：「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。」已有明文。故外牆面（非開窗、開口處）安裝分離式冷氣機室外機所需之護欄，倘公寓大廈規約尚無規定或經區分所有權人會議尚無決議明示限制之內容與範圍者，管理委員會尚不得以本條例第8條繩之。

<<附件>>

內政部函 112.08.14台內營字第1120809976號

主旨：檢送「空調家電安裝與維修空間規劃設計指導原則」及附錄如附件，請加強宣導並納入相關從業人員教育訓練，請查照。

說明：

一、依本部營建署112年4月28日召開「空調家電安裝與維修空間規劃設計指導原則草案研商會議」結論續辦。

二、旨揭指導原則屬於行政程序法第6章所規定之行政指導，各地方政府可參考指導原則並考量當地景觀及環境需求，自行訂定因地制宜的相關規定。

三、為避免裝設及修繕冷氣造成的墜落傷亡，旨揭指導原則請勞動部職業安全衛生署、各機關及公會納入從業人員職安教育訓練內容，另請各室內裝修及公寓大廈管理服務人員培回訓機構納入培（回）訓課程內容。隨文併附勞動部職業安全衛生署112年6月26日勞職安2字第1121400238號函檢送「從事冷氣安裝作業發生墜落致死職業災害案例」1份，請一併納入教育訓練內容。

<<附件>>

內政部函 106.12.26.內授營建管字第1060820239號

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11月13日府授都建字第10632864100號函。

二、據「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。至涉規約限制內容與範圍之認定，涉個案事實認定，應請本於權責辦理。」為本部營建署100年5月30日營署建管字第1000031724號函(如附件1)所明釋。

三、次依「有關函詢公寓大廈管理條例第8條第1項疑義乙案，經查本部93年3月18日台內營字0930082552號函釋有案，(諒達).....所詢外牆附掛排油煙管是否列入前開條文規定中『其他類似之行為』乙節，應依公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向各直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者為其認定依據。本案請本於權責依法核處。」為本部營建署93年5月5日營署建管字第0930027160號函所明釋(如附件2)，併予敘明。

四、綜上，有關條例第8條第1項之其他類似行為，如經各公寓大廈依社區自治之精神，於公寓大廈規約規定或經區分所有權人會議決議明示限制之內容與範圍，並應踐行條例第8條規定程序，自應據以認定並受其拘束。如有修正，仍應依上開程序辦理。致來函所詢事宜，請依個案事實之認定及上述有關規定，本於職權核處。

第　9　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　92.03.18.營署建管字第0920011445號

主旨：有關函為汽車停放於公寓大廈停車場出入口(屬私有土地範

圍）明顯妨礙停車場車輛通行，現行建管法規有否予以規範乙案，復請查照。

說明：

一、復貴署92年2月24日警署交字第0920028789號函。

二、查建築物新建、改建、變更用途或增建部分，依都市計畫法令之規定，設置停車空間，都市計畫法令未規定者，依建築技術規則建築設計施工編第59條規定辦理，為建築技術規則建築設計施工編第59條所明定，置有關停車空間之規定，建築技術規則悉明定於建築技術規則建築設計施工編第59條至第62條。函詢汽車停放於公寓大廈停車場出入口（屬私有土地範圍），倘其依建築執照標示之詳細圖說係屬停車空間之使用，如有明顯妨礙停車場車輛通行，按公寓大廈管理條例第9條第2項、第3項規定，住戶對共用部分之始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。其約定事項，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。如住戶違反同法條第2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。依同條例第39條第1項第2款規定，住戶違反第9條第2巷關於公寓大廈變更使用之限制，經制止而無效者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰。

內政部函 94.07.28.內授營建管字第0940084983號

主旨：有關公寓大廈管理委員會於緊急用昇降機設置刷卡機或類似管制設備之執行疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復本部營建署案陳貴府94年3月8日府都管字第0940037825號函。

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

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其基地有使用收益之權。但另有約定者從其約定。」為條例第9條1項所明定，如區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用時，應依條例第21條及第22條規定辦理，故不宜以住戶未繳交公共基金或管理費或其他負擔之費用為由，剝奪其一般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。

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

※註：88.07.21.台88內營字第8873924號函釋詳本條例第03條解釋函。

內政部營建署函 94.12.01.營署建管字第0940062304號

主旨：關於函詢公寓大廈緊急昇降機未經全體住戶同意，是否得以設置刷卡機乙案，復請查照。

說明：

一、復貴府94年11月14日基府都使貳字第0940126320號函。

二、「按有關公寓大廈管理委員會可否於緊急昇降機間設置刷卡機或類似管制設備乙節，公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）並無明文限制，惟依本部88年7月21日台88內營字第8873924號函（註一）釋，緊急用昇降機如設置刷卡機，將影響緊急救難之時效及增加逃生之阻礙，是為避免影響建築物之救災及逃生功能，緊急用昇降機不宜設置刷卡機。」為本部94年7月28日內授營建管字第0940084983號函（註二）明示在案，又按條例第9條第3項規定：「…所約定事項，不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定。」，故緊急用昇降機自不宜經約定而設置刷卡機，其設置仍依建築技術規則建築設計施工編第55條、第106條及第107條規定辦理。至於旨揭乙案可否依違反條例第9條第2項規定，予以處分乙節，係屬個案事實認定，請貴府逕依職權辦理。

※註一：88.07.21.台88內營字第8873924號函詳本條例第03條解釋函。

※註二：94.07.28.內授營建管字第0940084983號函詳同條文解釋函。

內政部營建署函 98.12.29.營署建管字第0980088975號

主旨：關於貴市○○公寓大廈管理委員會函陳該公寓大廈內住戶於公共梯間設置監視錄影設備涉及違反公寓大廈管理條例相關規定疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴府98年12月22日府工使字第0980141780號函。

二、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。…」公寓大廈管理條例第9條第2項至第4項、第23條第1項及第2項分別定有明文，故來函所述之樓梯間如

係共用部分，其管理使用依上開條文規定辦理。

內政部營建署書函 101.03.12.營署建管字第1010013782號

主旨：關於公寓大廈管理條例第9條執行疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復台端101年3月6日申請書。

二、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。」、「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8條第1項或第9條第2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（以下簡稱條例）第9條第2項及第49條第1項第2款所明定，故本案所陳一停車位停放2輛汽車，超出停車位而使用共用部分是否有違設置目的及通常使用方法一節，應就其是否有無妨礙出入口、車道或其他車位使用之情形，由該管主管機關本於權責個案事實認定之。

內政部營建署函 101.11.15營署建管字第1010073048號函

主旨：台端函詢關於公寓大廈陽臺設置防墜設施之疑義乙案。

說明：

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，故有關公寓大廈周圍上下、外牆面等設置防墜設施，除應依法令規定辦理外，如規約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。又防墜設施如係設置於室內、非位於公寓大廈外牆面者，則無上開條例第8條規定之適用。

二、本部基於提升兒童居家安全，並兼顧區分所有權人權益，爰於公寓大廈規約範本增訂第2條第7款規定，引導公寓大廈區分所有權人會議參考修訂規約，讓有12歲以下兒童之住戶，得依規約規定於外牆開口部或陽臺設置如防護網、隱形鐵窗等不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施，以減少兒童墜樓意外。惟該規約範本第2條第7款規定之意旨，並非為公寓大廈規約得據以約定於陽臺設置鋁門窗，住戶對陽臺之使用，仍應依建築法令之規定。如尚有個案執行疑義，請檢具具體相關資料，逕洽當地直轄市、縣（市）政府。

內政部營建署函 105.10.17.營署建管字第1052914728號

主旨：有關位於公寓大廈內之機械停車位停放機車是否違反相關規定乙案，請查照。

說明：

一、復臺北市政府都市發展局105年8月15日北市都授建字第10562681800號函及高雄市政府工務局105年8月23日高市工務建字第1053663530號函。

二、按「停車空間及其應留設供汽車進出用之車道，規定如下：…前項機械停車設備之規範，由內政部另定之。」為建築技術規則建築設計施工編（以下簡稱本規則）第60條所明定，內政部爰依上開規定訂定建築物附設停車空間機械停車設備規範（以下簡稱本規範）。依規範第1章總則1.2適用範圍規定：「依據本編之規定設置之停車空間，以機械設備充作車道或停車位者，應符合本規範之規定，本規範未規定者適用中華民國國家標準及其他有關法令之規定。」，合先敘明。

三、查本規則僅規範汽車停車空間，又本規範第1章總則1.3用語定義（2）機械停車裝置、（3）置車板、（5）機械停車空間、（6）搭停車架、（8）機廂皆係明定供汽車搬運至停車位置或供停放汽車使用，是本規範僅適用停放汽車，如非屬汽車自非屬本規範適用之範疇，是基於公共安全之考量，在未另有相關規範之前，機械停車位不得停放機車、重型機車。綜上，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。

內政部函 105.11.24.內授營建管字第1050816480號函

主旨：有關住戶將建物管道間以磁磚等物堵塞造成廢氣無法排放是否有公寓大廈管理條例第9條第2項之適用疑義一案

※註：詳本條例第07條解釋函。

內政部函 106.8.14.附件1060811302號函

主旨：有關貴府觀光傳播局106年6月12日召開「研商服務式公寓、月租、旅館與日租之相關法規會議」建議將「增列凡非所有權人入住均應提供相關證明文件之規約條文」納入公寓大廈規約範本一案。

說明：

一、依據本部營建署案陳貴府都市發展局106年7月3日北市都授建字第10649052401號函辦理。

二、依公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第9條、第23條及第36條第5款、第48條第4款分別明定：「各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權。但另有約定者從其約定。住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。前二項但書所約定事項，不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定。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。…四、違反義務之處理方式。…」、「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。」，旨揭事宜涉屬各公寓大廈規約內容係屬私權，仍應由各公寓大廈依其情形予以考量。

三、查本部依本條例第60條第1項訂定之公寓大廈規約範本，係為參考性質。旨揭事宜既涉屬私權，貴府觀光傳播局來函建議事項尚不宜納入公寓大廈規約範本。服務式公寓、月租、旅館與日租，涉及旅宿型態之管理，旅宿業主管機關得於其主管法規視其旅宿型態納管。

第　10　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。

內政部函　87.02.23台（87）內營字第8771315號

主旨：關於樓頂平台因年久失修漏水，其修繕方式及費用分擔疑義乙案，復請查照。

說明：

一、依本部營建署案陳貴局87年1月23日北市工建字第8730301100號函辦理。

二、按公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分，公寓大廈管理條例第7條本文已為敘明；公寓大廈屋頂之構造係前揭條文第3款列示項目之一，屬共用部分。本案所指屋頂平台漏水整修等情形，如係屬屋頂構造之修繕事項，自應適用前揭條例第10條第2項規定辦理。

內政部函　89.06.16台89內營字第8983693號

主旨：有關本部71年5月28日台內營字第84397號函有關建築物公共

設施定義（項目）之規定乙案，停止適用，請查照。

說明：

一、依本部營建署案陳貴局91年10月4日北市工建字第09154304600號函辦理。

二、本部主旨所揭上開號函示有關建築物公共設施定義（項目）之規定，鑒於公寓大廈管理條例業於84年6月28日公布施行，有關區分所有建築物之專有部分、共用部分、約定專用部分及約定共用部分，該條例第3條、第7條、第44條及「建築物所有權第一次登記法令補充規定」第11點至第11點之4已定有明文。另本部85年3月11日台內營字第8572341號函(註)規定，對專有、共用部分之認定，由建築師依起造人委託予以繪製標示；是旨揭部函，准本部地政司89年5月5日89地司（七）發字第8901054號書函復意見，停止適用。

註：85.03.11.台內營字第8572341號函詳本條例第03條解釋函。

內政部函 89.07.28.台89內營字第8908885號

主旨：有關公寓大廈管理條例第10條第3項執行疑義乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴院89年7月17日中院洋中簡水89中小669字第58541號函。

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之事由所致者，由該區分所有權人負擔。共用部分、約定共用部分之管理、維護費用，區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。公寓大廈理條例第10條第2項、第3項已有明定。另同條例施行細則第2條明定..「本條例所定規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項非經載明於規約者，不生效力」。其第2款為..「設有管理委員會者，其主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法」。是有關管理委員會之權限非經載明於規約者，不生致力。本案如公寓大廈依本條例第31條規定召開區分所有權人會議，獲致特別多數決議，於規約中明定管理費用之收費標準授權由管理委員會訂定，非本條例所不許。

內政部函 92.01.07台內營字第0910085686號

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

說明：

一、依本部營建署案陳貴局91年10月4日北市工建字第09154304600號函辦理。

二、按建築法第10條規定，本法所稱建築物設備為敷設於建築物之電氣、煤氣、給水、排水、空氣調節、昇降、消防、防空避難及污物處理等設備。復按公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第7條規定，「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分

。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：一、公寓大廈本身所占之地面。二、連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄。三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。四、約定專用有違法令使用限制之規定者。五、其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。」。本案函詢敷設於建築物之電器、煤氣、給水、排水等管線設備，係為供所有住戶共用使用，雖有部分管線設備位於專有部分，惟區分所有權人室內裝修時，於其專有部分內變更修改上開管線乙節，依前開規定，敷設於建築物屬共用部分之電氣、煤氣、給水、排水等，係屬有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分之建築物設備，雖有部分管線設備位於專有部分，依前揭條例第7條第5款規定不得為約定專用部分。另按本條例第9條第2項、第3項規定，住戶對於共用部分之使用除另有約定者從其約定外，應依其設置目的及通常使用方法為之。但所約定事項，不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定。依本條例第39條第1項第2款規定，如住戶違反第9條第2項關於公寓大廈變更使用之限制，經制止而無效者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰。

內政部函 92.02.27.台內營字第0920003054號

主旨：有關貴市○○大廈外牆磁磚常掉落，如傷及人、車輛，其責任歸屬疑義乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴府92年1月28日府工宅字第09200013796號函。

二、接公寓大廈管理條例第10條第1項及第2項規定，「專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，…」、「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。…」。另按本部91年3月22日台內營字第0910082290號函(附件)說明以「按外牆依建築技術規則建築設計施工編第1條第19款規定，係指建築物外圍之牆壁，由其建築物之建築執照標示圖說、使用執照所記載用途及相關測繪規定，認定其屬專有部分或共用部分，並可經由規約約定或區分所有權人會議議決供特定區分所有權人或共同使用。有關公寓大廈之玻璃帷幕外牆，如屬共用部分、約定共用部分者，其修繕、管理、維護，依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，由管理負責人或管理委員會為之，其費用除區分所有權人會議或規約另有規定外，由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。」故有關公寓大廈外牆之修繕、管理、維護及其費用之負擔，應依規定辦理。

三、按建築法第77條第1項、第2項規定，「建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。「直轄市、縣(市)(局)主管建築機關對於建築物得隨時派員檢查其有關公共安全與公共衛生之構造與設備。」本案大廈外牆磁磚剝落如經認屬未維護建築物合法使用與其構造及設備安全所致者，依同法

第91條第1項規定，處建築物所有權人、使用人新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並限期改善，逾期仍未改善者得連續處罰。

<<附件>>

內政部函 91.03.22台內營字第0910082290號

主旨：有關函為公寓大廈之玻璃帷幕外牆修繕、維護費用疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復本部營建署案陳貴局91年2月21日中工管字第0910002628號函辦理。

二、按外牆依建築技術規則建築設計施工編第1條第19款規定，係指建築物外圍之牆壁，由其建築物之建築執照標示圖說、使用執照所記載用途及相關測繪規定，認定其屬專有部分或共用部分，並可經由規約約定由區分所有權人會議決議供特定區分所有權人或共同使用。有關公寓大廈之玻璃帷幕外牆，如屬共用部分、約定共用部分者，其修繕、管理、維護，依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，由管理負責人或管理委員會為之，其費用除區分所有權人會議或規約另有規定外，由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。

內政部函 92.03.04台內營字第0920084982號

主旨：有關函轉財政部台灣省中區國稅局92年1月7日區國稅二字第0910081546號函詢公寓大廈管理條例第10條第1項規定之「約定專用部分之使用人」，是否係指該條例第3條第5款所規定範圍，或尚包括依租賃契約之承租人疑義乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復本部營建署案陳貴府92年01月16日府工宅字第0920005638號函。

二、按民法第429條第1項規定，租賃物之修繕，除契約另有規定或另有習慣外，由出租人負擔。上開關於出租人修繕義務之規定，其適用次序以當事人之特約為先，無特約時依習慣，無習慣時則由出租人負擔。另按公寓大廈管理條例第3條第5款及第31條第1項第5款分別對「約定專用部分」及「約定專用事項」定有明文，依該條款規定，公寓大廈共用部分約定專用除應健行公寓大廈管理條例第31條規定之約定程序外，尚需同時具備「供特定區分所有權人使用」之要件。本案旨揭函詢公寓大廈管理條例第10條第1項規定之「約定專用部分之使用人」，是否係指該條例第3條第5款所規定之範圍，或尚包括依租賃契約之承租人乙節，如已依本條例第31條規定由區分所有權人會議決議約定專用事項，且該約定未予禁止，並合於民法規定之當事人間特約由承租人負擔修繕義務者，其包括租賃契約之承租人，尚非法所不許。

內政部營建署函 92.03.07.營署建管字第0922903648號

主旨：有關函詢社區管理疑義乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復奉交下92年2月13日函。

二、關於區分所有權人或住戶應依規定繳納相關費用，如係屬公共基金，區分所有權人應依區分所有權人會議決議繳納;如係屬共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護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。前揭共用部分、約定共用部分之管理、維護之費用，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、第3項及同條例第18條第1項第2款業有明定。又公寓大廈管理條例之精神著重於「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。至何謂「開放空間」乙節，依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」第四條之規定，本辦法所稱之開放空間，係指建築基地內依規定留設達一定規模且連通道路供通行或休憩之沿街步道式、廣場式開放空間而言。如有實際執行疑義，案涉個案事實認定，係屬地方政府權責，請檢具相關資料，逕向當地直轄市、縣(市)政府洽詢。

內政部營建署書函 93.04.07.營署建管字第0932905704號

主旨：關於函詢公寓大廈管理費疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復台端93年3月7日請示書。

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」。公寓大廈管理條例第10條第2項業有明定。因此，有關公寓大廈管理費之計算方式乙節，依前揭規定，應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。管理費的繳納是區分所有權人的義務，至承租人與區分所有權人間之清償關係，係屬私權。有關公寓大廈管理，個案執行事項，涉事實認定，係屬地方主管機關職權，請逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

內政部營建署函 94.04.14.營署建管字第0960018690號

主旨：關於函詢公寓大廈管理費收繳範圍之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復台端未署明日期函(本署收文日期96年4月11日)。

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。」為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第10條第2項所明定

，至於公寓大廈管理委員會之成立，其適用之範圍，公寓大廈管理組織申請報備處理原則第2 點定有明文，故上開公寓大廈共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護之分擔，當依上開條文規定辦理，並就其管理委員會成立之範圍內收繳之。

三、另按司法院大法官釋字第216號解釋：「法官依據法律獨立審判，憲法第80條載有明文。各機關依其執掌就有關法規為釋示之行政命令，法官於審判案件時，固可予以引用，但仍得依據法律，表示適當之不同見解，並不受其拘束…」，故所詢法院判決可否類推適用民法第56條之疑義乙節，實屬個案法院判決認事用法，如因不服判決，自宜再循司法途經解決。另所述台灣法律網轉載本署公寓大廈Q&A之Q12本署前已刪除在案，相關最新之資訊，請至本署網站查詢或下載（網址http://www.cpami.gov.tw-管建業務-建築管理組）。

內政部營建署函 95.06.07.營署建管字0950027867號

主旨：關於貴會函詢公寓大廈共用部分管理維護費用之特別約定，是否須於規約載明始生效力乙案，復請查照。

說明：

一、復貴會95年5月27日(95)平字第0038號函。

二、按「區分所有權人會議：指區分所有權人共同事務及涉及權利義務之關事項，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。」、「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(以下簡稱條例)第3條第7款、第12款及第10條第2項分別定有明文，故共用部分管理維護費用之特別定，得依區分所有權人會議決議或規約規定辦理，又該特別約定非條例第23條第2項所稱「非經載明於規約者，不生效力」之內容。

三、至有關公寓大廈管理條例施行細則業於94年11月16日台內營字第0940011177號令發布修正，原細則第2條第4款之條文，因上開條例第10條第2項已有明定，爰以刪除。

內政部營建署函 97.01.04.營署建管字第0962922141號

主旨：關於公寓大廈「露台」及「緩降機」修繕、管理、維護費用負擔之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復奉交下貴院96年12月17日中院彥民實96小上111字第147502號函。

二、按「約定共用部分：指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。」、「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題。」、「公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定

共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。」「前項規約草約經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。」公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第3條第6款、第23條第2項第1款、第56條第1項及第2項分別定有明文，故公寓大廈約定共用部分之範圍及使用主體，依上開條文規定辦理。

三、又按「專有部分、約定專用部分」與「共用部分、約定共用部分」之修繕、管理、維護費用負擔，當分別依條例第10條第1項及第2項規定辦理。至於所述已登記為專有之「露臺」，除另約定共用外，其修繕、管理、維護費用負擔，依條例第10條第1項規定辦理。另所述「緩降機」之管理維護事宜，涉消防法令有關消防安全設備之相關規定，屬消防主管機關權責，請另向本部消防署洽詢。

內政部營建署書函 97.10.16.營署建管字第0970062547號

主旨：關於函詢店鋪住戶是否應參加公寓大廈公共用電分攤疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴會97年10月11日○○（97）請示書。

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。」為公寓大廈管理條例第10條第2項所明定，本案請依上開條文規定辦理。

內政部營建署書函 98.02.04.營署建管字第0980005584號

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

說明：

一、復貴府97年11月26日府工使字第0970324560號函。

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。」為條例第10條第2項所明定，上開條文所稱公共基金係依同條例第18條第1項規定「公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：一、起造人就公寓大廈領得使用執照一年內之管理維護事項，應按工程造價一定比例或金額提列。二、區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納。三、本基金之孳息。四、其他收入。」設置，合先敘明。

三、另按「公共基金係指區分所有權人或起造人依公寓大廈管理條例第18條規定設置者，至公寓大廈管理費用之收繳及運用，前

揭條例第10條第2項及第3項（修正後條文第10條第2項）業有明定，其設置及運用應有區別。……如係屬前揭條例第10條第2項規定之費用，應依第21條規定辦理，如係屬區分所有權人會議決議繳納之公共基金，則依前揭條例第39條第6款（修正後條文第49條第6款）處理」為本部87年4月20日台（87）內營字第8771690號函（註）所明釋，故關於條例第10條所指區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之費用倘經區分所有權人會議決議繳納是否為公共基金乙節，基於契約自治原則，宜依該公寓大廈區分所有權人會議訂定之原意為之。至於未依規定繳納公共基金與管理費之處理，仍依上開函釋內容辦理。倘涉個案事實認定，請貴府本於權責核處。

※註：87.04.20.台（87）內營字第8771690號函詳本條例第18條解釋函。

內政部營建署書函 98.09.18.營署建管字第0980062193號

主旨：關於函詢公寓大廈汙水處理設施之管理、維護、修繕費用如何負擔疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴會98年9月8日（98）春秋管字039號函。

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。」、「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。…」公寓大廈管理條例第3條第3款、第4款、第10條及第23條已有明定，本案請依上開規定辦理。

內政部營建署書函 98.10.01.營署建管字第0980064710號

主旨：關於函詢空調設備修繕責任疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴事務所98年9月21日98台法第100921號函。

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。」為公寓大廈管理條例第10條第1項、第2項所明定，故所述空調設備修繕責任之疑義乙節，請依上開條文規定辦理。如有爭議，事涉私權，宜請循司法途徑解決。

內政部營建署書函 98.12.29.營署建管字第0980088991號

主旨：關於公寓大廈主要梁柱之修繕責任疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴會98年12月23日北市新隆字第1700號函。

二、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。」、「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7條第3款、第10條第2項所明定，本案如涉公寓大廈主要梁柱構造之修繕，依上開條文規定，由管理委員會為之。

內政部營建署書函 100.05.18.營署建管字第1000029113號

主旨：台端函詢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，復請查照。

說明：

一、復台端100年5月10日函。

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，故有關公寓大廈外牆係屬專有部分或共用部分等之認定，依上開條文規定辦理。

三、又按「專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。」、「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」為條例第10條第1項、第2項所明定，故有關公寓大廈外牆修繕費用負擔，如屬專有部分、約定專用部分者，請依上開條文第10條第1項規定辦理；若為共用部分、約定共用部分者，

請依同條文第2項規定辦理。

內政部營建署函 103.12.02.營署建管字第1032921857號

主旨：關於臺關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，復請查照。

※註：詳本條例第03條解釋函。

內政部營建署函 104.07.30.營署建管字第1040049269號

主旨：台端再函詢關於建築物陽台維修管理責任歸屬疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復台端104年7月22日函。

二、旨揭1案本署104年7月16日以營署建管字第1040045108號函(附件)已明釋在案，先予敘明。

三、按「專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。」、「專有部分之共同壁及樓地按「專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。」、「專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。」為公寓大廈管理條例第10條第1項、第12條所明定，所詢建築物7樓陽台底部維修責任歸屬乙節，如該陽台底部屬專有部分、約定專用部分，則其修繕、管理、維護依規定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。如屬專有部分之共同樓地板，則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。

<<附件>>

內政部營建署函 104.07.16營署建管字第1040045108號

主旨：台端函詢關於建築物陽台維修管理責任歸屬疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復台端104年7月6日函。

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。」、「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。」、「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。」、「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。」、為公寓大廈管理，條例第3條第3 款、第5款、第5條、第10條第1項所明定，故公寓大廈專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護請依前開規定辦理。

第 11 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。

內政部函 88.03.12台（88）內營字第8803621號

主旨：關於公寓大廈停車空間增設停車位，應檢附何種文件疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴廳88年3月2日建四字第605907號函。

二、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，公寓大廈管理條例第11條第1項業有明定。本案停車空間如係屬單獨所有權，除依建築法相關規定辦理變更外，自無需經區分所有權人會議之決議，如該停車空間係屬共用部分，其變更除應依建築法相關規定辦理外，自有前揭規定之適用。

內政部營建署函 93.06.03.營署建管字第0930031581號

主旨：關於公寓大廈停車空間增設停車位，應檢附何種文件疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴廳88年3月2日建4字第605907號函。

二、按共同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，公寓大廈管理條例第11條第1項業有明定。本案停車空間如係屬單獨所有權，除依建築法相關規定辦理變更外，自無需經區分所有權人會議之決議，如該停車空間係屬共用部分，其變更除應建築法相關規定辦理外，自有前揭規定之適用。

內政部函 100.03.21.台營署建管字第1000019565號

主旨：關於公共使用樓電梯梯廳之變更是否需經區分所有權人會議決議同意方能變更疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴局100年3月31日北市都授建字第10063579900號函。

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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第3條第3款、第4款所明定；次按同條例第9條第2項、第3項及第11條第1項規定：「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。」、「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。」，故樓梯或電梯之產權如登記為專有，惟卻係供住戶共同使用，屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分，其辦理變更使用時，除應檢附建築權利證明文件

外，並應依條例第11條第1項規定，經由區分所有權人會議決議同意後，始得依法辦理變更使用。至於來函所指「樓電梯梯廳」如係設置於安全梯之樓梯間範圍內，自屬安全梯之一部分，其變更使用亦應依前開規定辦理。

內政部營建署函 112.03.06.營署建管字第1121046809號

主旨：有關大樓地下室停車空間電動車充電樁設立之相關法規事宜1案，復請查照。

說明：

一、復貴公司112年1月14日人文字第112002014-1號函(本署收文日期112年2月16日)。

二、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。.....」、「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。」為公寓大廈管理條例第11條、第23條第1項所明文，故公寓大廈地下室停車空間增設電動車充電樁，如涉共用部分及其相關設施之重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之，如有個案認定疑義，請檢附具體書圖文件，逕向公寓大廈所在地主管機關洽詢。

三、另按建築技術規則建築設備編第1條規定，有關建築物之電氣設備，係依經濟部訂頒之「用戶用電設備裝置規則」辦理，對於充電系統部分，該規則第6章第5節電動車輛充電系統章節已規範電動車配線標準、供電設備位置、高度等事項，如有適用疑義，請逕向該部洽詢。

第 12 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。

內政部函 87.04.01.87營署建字第05057號

主旨：關於市民○○○君所詢住戶馬桶介於其直下層天花板內之排管，係屬專有部分或共用部分案，復請查照。

說明：

一、復貴局本87年2月21日北市工建字第8730440300號函。

二、關於專有部分或共用部分之定義，查「公寓大廈管理條例」第3條第3款、第4款業有明文；至「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。」，為公寓大廈管理條例第12條之規定；本案所詢住戶馬桶之排管介於其直上下層天花板內，應得視為前開條文所稱「其內」之管線，如有條文後段「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。」該可歸責之認定，應請貴局本於職權，逕為核處。

內政部營建署函 94.10.18.營署建管字第0940054232號

主旨：關於民眾依「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之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復營建署案陳貴局97年2月1日高市工務建字第0970002330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。」、「管理委員會有當事人能力。」公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第3條第9款及第38條第1項分別定有明文，又按本部90年8月17日台90內營字第9085020號函釋(略以：「依據公寓大廈管理條例相關規定成立之公寓大廈管理委員會雖有當事人能力，惟其性質相當於非法人團體，…」故依據上開條例成立之管理委員會，具有當事人能力，其性質相當於非法人簡體，合先敘明。

三、另「按政府資訊公開法第12條第2項規定:『前項政府資訊涉及特定個人、法人或團體之權益者，應先以書面通知該特定個人、法人或團體於十日內表示意見。但該特定個人、法人或團體已表示同意公開或提供者，不在此限。』係認人民雖有知的權利，於具備一定要件時，得向政府機關申請提供政府資訊。惟該資訊之內容可能涉及特定個人、法人或團體之權益，如隱私或營業秘密、職業秘密等，基於利益衡量原則，應給予該利害關係人表示意見之機會，爰明定書面通知之義務(政府資訊公開法第12條立法理由參照、)。又上開規定將「個人、法人或國體』並列，其所謂『團體』應指非法人團體而言。」法務部97年3月4日法律字第0970007161號函(附件)所明示。故依據公寓大廈管理條例相關規定成立之公寓大廈管理委員會為非法人團體，應屬政府資訊公開法第12條第2項規定所稱之「團體」，得就政府機關受理民眾申請政府資訊涉及該團體權益時表示意見。另該「個人、法人或團體」雖表示拒絕提供閱覽複製，惟政府機關並不受該意思表示之拘束，仍應審酌的是否具有該法第18條規定應限制或不予提供之情形而定。

<<附件>>

法務部函 97.03.04.法律字第0970007161號

主旨：關於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疑義乙案，本部意見如說明二。請查照參考。

說明：

一、復貴署97年2月21日營署建管字第0970007739號函。

二、按政府資訊公開法第12條第2項規定:「前項政府資訊涉及特定個人、法人或團體之權益者，應先以書面通知該特定個人、法人或團體於十日內表示意見。但該特定個人、法人或團體已表示同意公開或提供者，不在此限。」係認人民雖有知的權利，於具備一定要件時，得向政府機關申請提供政府資訊。惟該資訊之內容可能涉及特定個人、法人或團體之權益，如隱私或營業秘密、職業秘密等，基於利益衡量原則，應給予該利害關係人表示意見之機會，爰明定書面通知之義務(政府資訊公開法

第12條立法理由參照)。又上開規定將「個人、法人或團體」並列，其所謂「團體」，應指非法人團體而言。準此，貴署來函所述公寓大廈管理委員會為非法人團體，應屬政府資訊公開法第12條第2項規定所稱之「團體」，得就政府機關受理民眾申請政府資訊涉及該團體權益時表示意見乙節，本部敬表同意。另該「個人、法人或團體」雖表示拒絕提供閱覽複製，惟政府機關並不受該意思表示之拘束，仍應審酌是否具有該法第18條規定應限制或不予提供之情形而定，併予敘明。

第　13　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。

內政部函　90.04.19.台90內營字第9005440號

主旨：有關貴府為辦理○○○○○○○海砂屋重建申請，其建照申請程序可否援引公寓大廈管理條例第13條法令適用疑義乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴府工務局90年3月20日北市工建字第9042634000號函辦理。

二、有關公寓大廈重建之規定，按「公寓大廈之重建，應經全體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：…二、嚴重毀損、傾頹或朽壞，有危害公共安全之虞者。」、「公寓大廈有前條第2款或第3款情形之一，經區分所有權人會議依第31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，管理負責人或管理發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第13條、第14條業有明定，另按前開條例第31條之規定，係指對區分所有權人會議之進行程序及表決權之計算與建築法第三條規定無涉，案經本部86年5月20日台(86)內營字第867283號函示，所得文件為會議紀錄，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，應不得相互取代在案。本案函詢「逕依前開條例第13條及第31條之規定由區分所有權人會議決議申請並據以核發重建之建照執照」乙節，自應依上開法條規定，先經區分所有權人會議之決議，再依建築法相關規定申請建築執照。

第　14　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。

內政部函 89.01.14.89 營署建字第 44158 號

附件：

一、台端88年12月24日道字第162號悉。

二、關於函詢公寓大廈管理條例第14條所定區分所有權人不同意決議又不出讓區分所有權或同意後不依決議履行其義務者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命區分所有權人出讓其區分所有權及其基地所有權應有部分，強制出讓之受讓人資格及出讓價格應如何規範，查該條列並無明文，惟該條例未規定者，適用其他法令之規定，為該條例第1條第2項所明定，仍請依照前揭規定辦理。

內政部函 106.08.22.台內營字第1060812076號

主旨：有關建築法第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日北市都授建字第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(以下簡稱本條例)第13條所明定，有關危害公共安全情事一節，自屬主管機關依權責認定之範疇，毋庸為一致性之剛性規定。

三、次依本條例第14條第1項規定「公寓大度有前條第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。」又公寓大度有第13條第2 款、第3 款所定「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」之情形，其區分所有權人會議決議庭、依本條例第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，並庭、

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。」為本條例第14條第2項及第24條第1項所分別明定，去本條例第14條第1項之受讓人視為同意重建，且應於繼受後遵守房、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、據本條例第14條第3項反建築法第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號函已有明釋。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，自得以該法院確定判決、區分所有權及其基地所有權應有部分移轉登記證明文件作為申請建造執照之土地權利證明文件。

第 15 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。

內政部函　90.07.02.台90內營字第9008354號.

主旨：有關行動電信業者於建築物專有部分設置基地臺，涉及申請用途、雜項執照與公寓大廈管理條例適用競合疑義乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴局90年5月16日北市工建字第9043103400號函。

二、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」、「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。」為公寓大廈管理條例第5條、第15條分別明定，所詢基地臺如設置於室內有無違反前開條文之限制規範乙節，業經本部營建署89年11月21日89營署建管字第46940號檢送「研商供住宅使用建築物市內設置行動電話台設備得否辦理變更使用執照會議」會議記錄結論決議(一):「行動電話基地臺設備係屬通訊設備，其主管機關為交通部，因其非屬建築物設備，亦非屬建築法第73條執行要點所稱之使用用於，是其設置於建築物室內者，自毋庸辦理變更使用。」在案(諒達);至對於電磁波有無影響人體健康安全乙節，係屬交通部業務權責。另按第一類電信事業或公設專用電信設置機關因無線電通信工程之需要，使用建築物屋頂設置無線電接收天線架及相關附屬之建築管理，本部86年9月15日台內營字第8606581號函已有明釋。依上

開規定，無線電接收天線架及相關附屬設置於建築物屋頂上，應視為屋頂突出物，若其高度超過9公尺或面積超過建築面積8分之1者，亦視為雜項工作物，依法請領雜項執照，應無疑義。

內政部函 105.9.29.內授營建管字第1050813157號函

主旨：關於執行公寓大廈管理條例第15條所定之程序疑義一案。

說明：

一、依據本部營建署案陳貴府105年4月7日府都建寓字第1050081356號函辦理。

二、按「住戶應依使用執照所載用途及規約使用專有部分、約定專用部分，不得擅自變更。」、「有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：…三、住戶違反第15條第1項規定擅自變更專有或約定專用之使用者。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第15條第1項及第49條第1項第3款所明定。是前開第49條第1項第3款處罰之要件，係以住戶有違反第15條第1項規定擅自變更專有或約定專用之使用行為，合先敘明。

三、次查本條例第5條已規定：「區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。」且第15條第2項明定，住戶違反第15條第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，報請直轄市、縣（市）主管機關處理，並要求其回復原狀。爰住戶違反本條例第15條第1項規定，係屬管理委員會應依本條例第36條第5款「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。」規定執行之職務。

四、又本條例第48條第4款亦明定：「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。」如管理負責人或管理委員會無正當理由未執行第36條第5款之職務，則應依第48條第4款處罰。

第　16　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。

內政部函 90.06.06.90 營署建管字第 033980 號

附件：

一、台端90年5月陳情函悉。

二、按「住戶不得於防火間隔、防火巷弄、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、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。」為公寓大廈管理條例第16條第2項規定。至住戶違反前揭規定時，依同條第4項規定：「管理負責人或管理委員會應予制止，或按規約處理；必要時得報請地方主管機關處理。」所詢住戶於公共梯間放置鞋類、雨具及私人物品疑義乙節，應依前揭規定辦理，惟案涉事實認定，如有疑義，請檢具具體有關資料，逕向台中市政府洽詢。

內政部營建署函 90.08.20.90 營署建管字第 048607 號

主旨：有關函為○○○○管委會函陳該公寓大廈住戶於騎樓經營小吃，且使用瓦斯桶，是否應投保公共安全責任意外險乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴府90.08.01.90府工管字第101724號函。

二、按「住戶不得於防火間隔、防火巷弄、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵佔巷道妨礙出入。」為公寓大廈管理條例(以下簡稱本條例)第16條第2項所明定，合先敘明。

三、另按本條例第17條規定「住戶於公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者，應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。」，又「公寓大廈內經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品之住戶(以下簡稱經營危險行業住戶)投保之公共意外責任保險，應向經財政部核准或許可設立登記之保險業辦理投保。」亦為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第3條所明示，函詢餐飲業係指使用建築物樓地板面積達300平方公尺以上之餐廳，抑或泛指一般有使用瓦斯桶之飲食店乙節，應依本條例第17條「依法經營餐飲」

規定辦理。

內政部函 90.09.28.台90內營字第9085587號

主旨：有關函為○○○○住戶公寓大廈管理委員會陳情○○先生等12人於社區內防火問隔處、1點2米私設通道處設置柵欄或冂型桿，依公寓大廈管理條例相關規定執行疑義乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復本部營建署案陳貴府90.08.30.90北府工使字第321313號函。

二、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。」為公寓大廈管理條例第九條第二項所明定，另按為維護公共安全之目的，明定住戶不得於防火間隔、防火巷弄、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵佔巷道妨礙出入，以免妨礙逃生避難，亦為同條例第16條所明定，自應依前開各條文之立法意旨及規範目的辦理。本案倘經貴局認定係於防火間隔、防火巷弄等處設置柵欄或冂型桿，業已違反前開第16條不得設置柵欄規定。

內政部函 93.06.17.台內營字第0930084423號

主旨：有關函詢公寓大廈管理條例第16條第2項執行疑義乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復本部營建署案陳貴府92年11月18日府工宅字第0920183324號函暨93年4月7日府工管字第0930054239號函。

二、查臺北高等行政法院89年度判字第280號及最高行政法院92年度判字837號判決係針對公寓大廈管理條例修正前第8條第2項規定所為之判決，乃就個案事實所為認定，合先敘明。

三、按公寓大廈管理條例第16條(以下簡稱本條文)第2項規定，住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。住戶違反前開規定時，依同條第5項規定，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。查前條項之規定，雖以違反特定作為義務之行為為規範對象，然本項規定之違法行為態樣與第8條之規定不盡相同。

四、又按本條文第2項立法意旨及規範目的，係為維護公安全之目的，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佔巷道妨礙出入，以免妨礙逃生避難。查條例尚無「興建人且興建中」之有關規定。是所詢本條文第2項有無須適用前述判決所揭示「興建人且在興建中並經管理委員會制止無效」之判斷標準乙節，則係以違反本條文第2項規定之行為是否影響妨礙逃生避難之原則下，對違法住戶予以處理。

五、有關本條文第2項或第3項制止之程序，經查本部93年4月15日台內營字第0930005442號函(附件)示有案，併於陳明。

<<附件>>

內政部營建署函 93.01.15.台內營字第0930005442號

主旨：有關公寓大廈管理條例第16條執行疑義乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴府93年3月23日北府工使字第0930157324號函。

二、按公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第16條第2項、第3項規定，「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。…」、「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。」住戶違反前揭規定時，依同條文第五項規定，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。又「有關沒有成立管理組織是否適用公寓大廈管理條例乙節，按公寓大廈管理條例規定，如果未成立管理委員會或選定管理負責人時，除不能適用管理組織相關辦法外，其住戶在公寓大廈之行為，仍適用公寓大廈管理條例，如依本條例第5條、第15、第16條等，對共用部分、專有部分之使用還是有公寓大廈管理條例之適用，故該公寓大廈如無管理組織之設立及規約之訂定，住戶得逕依本條例第46條(經查中華民國92年12月31日華總一義字第09200243911號總統令修正公布之公寓大廈管理條例第59條，修正前為第46條)申請地方主管機關對違法住戶予以處理。」為本部90年3月30日台90內營字第908307號函示有案。

三、故有關公寓大廈未成立管理委員會或推選管理負責人時，如住戶涉及違反條例第16條第2項或第3項規定，依前開號函規定，住戶得逕依本條例第59條申請地方主管機關對違法住戶予以處理；倘該公寓大廈業已成立管理委員會或推選管理負責人，如住戶涉及違反條例第16條第2項或第3項規定，若未經管理負責人或管理委員會制止之程序而報請地方主管機關處理時，地方主管機關宜函請應先履行制止程序，不得逕行代為制止。

內政部營建署函 94.06.01.營署建管字第0942909108號

主旨：關於建築物違規使用之行為，若同時違反建築法及公寓大廈管理條例，是否應優先適用建築法處罰乙案，本署研處意見如說明，請查照。

說明：

一、依據本部94年4月12日台內訴字第0940064798號函附本部訴願審

二、案經本署函請本部法規委員會表示意見，據該會94年5月2日內法會字第0940000374號函復，「按建築法與公寓大廈管理條例就建築或使用管理事項，各有其立法規範目的;復依大法官會議釋字第503號解釋意旨，一行為同時符合二法律處罰要件時，除處罰性質與種類不同，必須採用不同處罰方法或手段，以達

行政目的所必要者外，不得重複處罰，如處罰種類相同者，從一重罰即足達成行政目的時，不得再予處罰。據此，旨揭案陳違規使用情形如屬上開一行為同時符合二法律處罰要件者，得由主管機關參酌上開解釋意旨及行政罰法第24條立法精神適用相關規定予以處罰。」另按「…集合住宅於直通樓梯間內設置鐵門，已違反公寓大廈管理條例第16條第2項住戶不得於樓梯間設置柵欄之規定，如經貴府查明尚有違反建築法第77條第1項規定時，其違規行為即同時違反上開公寓大廈管理條例及建築法之規定，惟就該直通樓梯間內設置鐵門而言，上開公寓大廈管理條例係為建築法第77條第1項之特別規定，是應優先適用公寓大廈管理條例予以處理。」本部92年11月10日台內營字第0920012452號函示在案，合先敘明。

三、本案建築物違規使用之行為，若同時違反建築法及公寓大廈管理條例，應否優先適用建築法予以處罰，因該二法律就建築或使用管理事項，各有其立法規範目的與處罰要件，且違規行為之性質、種類與態樣殊異，實務上難以作一致性之規範，仍宜由地方主管機關參酌司法院大法官會議釋字第503號解釋意旨及行政罰法第24條規定，依據個案違規情形，審酌從一重罰能否達成行政區的，並在不違反「一事不兩罰」之原則下，自行決定擇一處罰或併同處罰。

四、另有關建築物同一違規事實行為，違反數個行政法之義務規定而應處罰鍰者，應避免「一事二罰」，業經本部94年4月20日台內營字第0940082754號函請各地方主管建築機關查照辦理在案。

內政部函 96.03.07 內授營建管字第0960031547號

主旨：關於「商場之室內通路」是否為公寓大廈管理條例第16條第2項所稱之「共同走廊」乙案，復請查照。

說明：

一、復貴處96年2月7日北市都建寓字第09536482100號函。

二、按「條例第16條第2項所稱『共同走廊』，依同條例第7條第2款規定指連通數個專有部分之走廊，且專有部分依同條例第3條第3款定義，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。旨揭商場之『室內通路』，若供各專有部分之店鋪連通使用，其性質與共同走廊無異，如住戶於該室內通路堆置雜物，顯已違反條例第16條第2項之規定，…」為本部95年12月18日內授營建管字第0950807689號函釋在案，故商場之室內通路，如係供各專有部分之店鋪連通使用，其性質與條例第16條第2項所稱之共同走廊無異，惟貴處來函所稱之室內通路，如與店鋪位於同一專有部分之範圍內，非供各專有部分之連通使用，自不屬條例第16條第2項所稱之共同走廊。

內政部營建署函 96.09.06 營署建管字第0960047729號

主旨：關於建築物之防火間隔、防火巷弄停放汽車，是否違反公寓大廈管理條例第16條第2項規定，地方主管機關無從查明該違規人是否係公寓大廈住戶前，是否得逕依條例第59條規定對

違規人予以處理之疑義乙案。

說明：

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，以違反本條文規定之行為是否影響妨礙逃生避難之原則下，對違規住戶予以處理，本部業以93年6月17日台內營字第0930084423號函釋在案，故住戶於公寓大廈防火間隔、防火巷弄停放汽車，是否違反公寓大廈管理條例第16條第2項規定乙節，依上開條例規定及函釋說明辦理。

二、另按條例第59條規定：「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。」，又按「有關公寓大廈未成立管理委員會或推選管理負責人時，如住戶涉及違反條例第16條第2項或第3項規定，依前開號函規定，住戶得逕依本條例第59條申請地方主管機關對違法住戶予以處理；倘該公寓大廈業已成立管理委員會或推選管理負責人，如住戶涉及違反條例第16條第2項或第3項規定，若未經管理負責人或管理委員會制止之程序而報請地方主管機關處理時，地方主管機關宜函請應先履行制止程序，不得逕行代為制止。」為本部93年4月15日台內營字第0930005442號函(註)所明釋，故公寓大廈未成立管理委員會或推選管理負責人時，涉及違反條例第16條第2項規定之情事，他區分所有權人、利害關係人得逕依本條例第59條規定列舉事實及提出證據，報地方主管機關處理。至於違反條例第16條第2項規定者，依條例第49條第4款規定處罰時，係以「住戶」為處罰之對象，地方主管機關當於查明後，就個案事實，本於權責辦理。

※註：93年4月15日台內營字第0930005442號函詳同條文解釋函。

內政部函 97.01.08.內授營建管字第0970800113號

主旨：關於公寓大廈管理條例第16條第1項規定須喧囂、震動之噪音管制標準，如何認定乙案，復請查照。

說明：

一、復貴府96年12月6日府都管字第0960279915號函。

二、按「住戶不得任意棄置垃圾、排放各種汙染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。」、「住戶違反前四項規定時，管理負責人或管理委員會應予制止或按規約處理，經制止而不遵從者，得報請直轄市、縣(市)主管機關處理。」為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第16條第1項及第5項所明定，合先敘明。

三、另依行政院環境保護署96年12月31日環署空字第0960097205號函示：「二、有關住戶發生喧囂之行為時，若該行為違反噪音管制法第6條規定致妨害他人生活環境安寧，或製造噪音違反同法第7條規定，超過工廠(場)、娛樂場所、營業場所、營建工程、擴音設施及其他經公告之場所、工程及設施之噪音管制標準，則應以噪音管制法相關規定處理。三、另依據噪音管制法第4條規定，製造不具持續性或不易量測而足以妨害他人生活安

寧之聲音者，由警察機關依有關法令處理之。」，故有關上開條例第16條第1項所稱喧囂、振動之噪音管制標準，本條例未有明文，按條例第1條第2項規定，適用噪音管制法等其他相關法令規定辦理，至涉個案認定執行事宜，請貴府本於權責辦理。

內政部函 97.06.30 內授營建管字第0970805010號

主旨：檢送本部97年6月19日召開公寓大廈管理條例第16條第2項所稱「退縮空地」認定範圍之疑義乙案會議紀錄乙份，請查照。

案由：關於公寓大廈管理條例第16條第2項所稱「退縮空地」認定範圍之疑義，提請討論ㄖ。

決議：

一、依據本部93年6月17日以台內營字第0930084423號函釋及本署96年10月30日營署建管字第0960056961號函示(附件)，並參照最高行政法院96年10月12日96年判字第1839號判決，有關公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第16條第2項立法意旨及規範目的，係為維護建築物之公共安全，避免住戶在該條文列舉處所有堆置雜物、設置柵欄、門扇、營業使用、違規設置廣告物、私設路障及停車位侵占巷道等妨礙逃生避難及出入通行之使用行為。故住戶於上開條例第16條第2項列舉處所之使用行為有妨礙「維護建築物公共安全及逃生避難與出入通行」目的時，以違反條例第16條第2項規定處理。

二、至關上開條例第16條第2項所稱「退縮空地」，查「建築技術規則建築設計施工編」有因臨接道路寬度不足而退縮者、自建築線或基地內通路邊退縮設置人行道者、因臨接道路邊緣帶而退縮者、指定牆面線而退縮者，或「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」有因考量新舊市區不同性質因地制宜發展需要退縮者，或「實施都市計畫以外地區建築物管理辦法」與「實施區域計畫地區建築管理辦法」有因臨接公路、道路退縮者，或其他法令有類似退縮規定者。然依上開函釋及判決意旨，條例第16條第2項之適用，非僅限於上開規定退縮之處所，該住戶使用行為如有妨礙「維護建築物公共安全及逃生避難與出入通行」目的時，即受本條文規定之限制。

三、另住戶於「共用部分」之使用行為，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，為條例第9條第2項所明定。倘住戶之使用行為違反條例第9條第2項規定時，得依同條文第4項規定辦理。至於一行為若違反數個行政法上義務規定者，請依行政罰法第24條規定核處。

附帶決議:目前本署刻正委託辦理「公寓大廈管理條例暨相關子法研修」事宜，為結合地方實務執行，以落實公寓大廈管理，各直轄市、縣(市)政府如有具體修法意見，請於文到一個月內提送本署彙整。

<<附件>>

內政部營建署函 96.10.30.營署建管字第0960056961號

主旨：關於公寓大廈管理條例第16條第2項規定適用處所之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴府96年10月12日府授都建字第09662401800號函。

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、樓梯悶、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。」為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第16條第2項所明定，故前揭條文列舉之處所，住戶堆置雜物、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之行為時，始有條例第16條規定之適用。

內政部函 97.11.28 營署建管字第0970072112號

主旨：關於函詢公寓大廈電梯間置放鞋櫃(鞋櫃貼壁而立且位於內凹處)，有無影響動線及其判斷標準疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復本部消防署97年11月18日消署預字第0970061001號函轉台端97年11月15日致該署署長電子郵件。

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。...、「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，經制止而不道從者，得報請直轄市、縣(市)主管機關處理。」公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第16條第2項及第5項定有明文，本案於電梯間設置鞋櫃，業已違反「不得堆置雜物規定。」且本部89年6月7日台89內營字第8983627號函(附件)亦有明釋，故有關公寓大廈住戶於電梯間放置鞋櫃之處理，請依前揭條文規定辦理。如尚有個案執行疑義，請逕向當地直轄市、縣(市)政府洽詢。

<<附件>>

內政部函 89.06.07 台89內營字第8983627號

主旨：關於在陽台裝設鐵窗並於電梯間裝設鞋櫃，是否違反公寓大廈管理條例第8條及第16條第2項規定乙案，復請查照。

說明：

一、依據本部營建署案陳貴府89年5月20日89府工建字第38648號函辦理。

二、按公寓大廈一樓外牆鐵捲門內側，加裝玻璃門窗，如該門窗係位於專有部分範圍內，且未有妨害或變更或破壞主要構造，應非屬公寓大廈管理條例第8條規定之變更外牆面行為，無須經由區分所有權人會議之決議，前經本部86年6月27日台(86)內營字第8605098號函(註)示有案。本案於陽台裝設鐵窗，有無違反本條例第8條規定，請比照本部上開號函規定，逕為認定核處。另住戶不得於防火間隔、防火巷弄、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物，為本條例第16條第2項所明定，本

案於電梯間設置鞋櫃，業已違反不得堆置雜物規定。

※註：86.06.27.台(86)內營字第8605098號函詳本條例第08條解釋函。

內政部函 98.10.14.營署建管字第0980066917號

主旨：關於台端所詢得否於公寓大廈共同走廊放置鞋子之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復台端98年9月28日函。

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佔巷道妨礙出入。」、「住戶違反前4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。」公寓廈管理條例第16條第2項、第5項及第23條第1項分別定有明文，故有關公寓大廈住戶於共同走廊放置鞋子乙節，請依上開條文規定辦理。如尚有個案執行疑義，請檢具具體資料，逕向當地直轄市、縣(市)政府洽詢。

內政部營建署函 100.07.08.營署建管字第1000040996號

主旨：關於「『公寓大廈管理條例』第16條第1項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。」當住戶產生「振動」行為時，應如何認定已達第47條之裁罰標準疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴府100年7月1日府建使字第10001339850號函。

二、按「住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為」、「住戶違反前四項規定時，管理負責人或管理委員會應予制止或按規約處理，經制止而不遵從者，得報請直轄市、縣(市)主管機關處理。」公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第16條第1項及第5項定有明文;次按同條例第23條第1項規定:「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。」故住戶違反第16條第1項規定而有振動之行為時，管理負責人或管理委員會應予制止或按規約處理，經制止不遵從，報請直轄市、縣(市)主管機關處理者，直轄市、縣(市)主管機關自應依同條例第47條規定辦理。

內政部營建署函 101.08.09.營署建管字第1012918606號

主旨：有關公寓大廈管理條例第16條疑義一案，復請查照。

說明：

一、復奉交下貴局101年7月27日北市都授建字第10167514000號函。

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。…」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第16條第2項定有明文，故公寓大廈住戶如於樓梯間設置柵欄、門扇，直轄市、縣（市）政府當依同條第49條第1項第4款規定辦理，上開規定與本署98月21日營署建管字第0980046326號函所釋立法旨與規範目的內容並無競合。

內政部營建署函 102.09.23.營署建管字第1020306502號

主旨：有關公寓大廈管理條例第16條第4項執行疑義一案

說明：

一、按「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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第16條第4項及第5項所明定，該條文係規定住戶如有飼養動物時，不得有妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全之情形；另外，公寓大廈亦得以規約禁止住戶飼養動物。

二、次按同條例第3條第12款及第23條第2項規定略以：「規約：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：…三、禁止住戶飼養動物之特別約定。四、違反義務之處理方式。…」；又按同條例第47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。」故條例第47條第2款所定住戶違反第16條第4項之情形，係指住戶飼養動物時，有妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全。至於住戶如係違反規約之禁止飼養規定，管理負責人或管理委員會應循規約所定違反義務之處理方式辦理，主管機關非得以條例第47條規定處罰。

內政部營建署函 107.09.07.營署建管字第1071275181號

主旨：關於貴府函詢所轄「○○○」住戶於共用梯廳牆面釘設平面廣告招牌涉及公寓大廈條例處理之適用條例疑義一案，請查照。

說明：

一、復貴處107年7月18日桃建寓字第1070049295號函。

二、有關公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第16條規定適用處所1節，本署96年10月30日營署建管字第0960056961號函(如附件1）說明二已明釋：「.....故前揭條文列舉之處所，住戶堆置雜物、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之行為時，始有條例第16條規定之適用。」，合先敘明。

三、次據條例第16條第2項立法意旨及規範目的，為達維護公共安全之目的，爰明定防火間隔、防火巷弄、樓梯間、共同走廊、防

空避難設備等處所不得擅自堆置雜物或設置柵欄、門扇等，以免妨礙逃生避難。該項規定關於「住戶不得於私設通路.....等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用」係以「或」與「違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入」部分分別規定，故二者應屬不同之行為態樣與違規要件。而「妨礙出入」係屬違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道之要件，若為「堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用」則並無此要件。

四、又依「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。.....四、違反義務之處理方式。」為條例第23條第1項、第2項第1款、第2款、第4款所明定，故有關公寓大廈共用部分使用之特別約定事宜，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、綜上，有關貴處來函所詢公寓大廈住戶於該戶出入大門外共用梯廳牆面釘設平面廣告招牌，是否違反條例第16條第2項規定1節，應由貴府依其「設置位置是否為第16條規定適用處所」、「是否涉有堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用」或「妨礙出入」等情，就依上開函釋及有關規定就個案事實本於職權核處逕復陳情人。

內政部函 112.03.13.內授營建管字第1120801836號

主旨：有關建築技術規則建築設計施工編第142條第6款，供防空避難設備使用之樓層地板面積未達200平方公尺得否兼作他種用途使用疑義，請查照。

說明：

一、復貴府112年1月17日高市府工建字第11230675800號函。

二、按84年6月28日公布制定之公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第16條第2項規定：「住戶不得於防火間隔、防火巷弄、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵佔巷道妨礙出入。」次依本部91年3月13日台內營字第0910004132號函（如附件）所載：「……公寓大廈管理條例公布施行前，領有使用執照之防空避難設備，得否申請作為臨時使用、營業使用乙節，應依本條例第16條第2項，不得供營業使用規定辦理；至其公寓大廈防空避難設備於本條例公布施行前，業經核准臨時使用、營業使用有案，申請變更使用者，除依本部86年4月17日台內營字第8672620號函釋規定，按建築法第73條執行要點（註：已修正為建築物使用類組及變更使用辦法）之規定，其營業項目在同一類組範圍內變更或做較輕度營業使用，得免辦理變更並免經區分所有權人會議同意外，並依照有關規定辦理。」又本條例第16條第2項已於92年12月31日修正。故公寓大廈防空避難設備如非屬於本條例公布施行前，業經核准臨時使用、營

業使用有案，不得供營業使用。

<<附件>>

內政部函 91.03.13.台內營字第0910004132號

主旨：有關領有使用執照屬於公寓大廈之既有建築物之防空避難室，擬用途變更為防空避難室兼臨時營業性使用疑義乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴局91年2月21日北市工建字第09152373100號函。

二、按「本條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，應依本條例規定成立管理組織」為公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第43條第1項所明定，如該公寓大廈依本條例規定已有管理組織設立及規約之訂定，自有本條例之適用，否則，除不能適用管理組織相關辦法外，其住戶在公寓大廈之行為，仍適用本條例。有關本條例第5條、第15條、第16條等，對共用部分、專有部分之使用本部90年3月30日台90內營字第9083071號函檢送公寓大廈管理條例執行疑義會議紀錄函釋有案（如附件一）。是公寓大廈管理條例公布施行前，領有使用執照之防空避難設備，得否申請作為臨時使用、營業使用乙節，應依本條例第16條第2項，不得供營業使用規定辦理；至其公寓大廈防空避難設備於本條例公布施行前，業經核准臨時使用、營業使用有案，申請變更使用者，除依本部86年4月17日台內營字第8672620號函釋規定（如附件二），按建築法第73條執行要點之規定，其營業項目在同一類組範圍內變更或作較輕度營業使用，得免辦理變更並免經區分所有權人會議決議之同意外，並依照有關規定辦理。

內政部函 112.03.04.內授營建管字第1120803426號

主旨：有關住宅法第54條無障礙修繕與公寓大廈管理條例之適用1案，請查照。

說明：

一、依據衛生福利部111年11月28日衛授家字第1110761458號函送會議紀錄肆、討論事項第五案決議一辦理。

二、查住宅法於100年12月13日制定時，立法說明即已明定住宅使用人有因其需要或合法使用住宅空間之權利，任何人（如住戶、鄰人等）不得拒絕或妨礙住宅使用人之情事。依住宅法第54條規定：「任何人不得拒絕或妨礙住宅使用人為下列之行為：一、從事必要之居住或公共空間無障礙修繕。二、因協助身心障礙者之需要飼養導盲犬、導聾犬及肢體輔助犬。……。」第55條規定：「有前條規定之情事，住宅使用人得於事件發生之日起一年內，向住宅所在地之直轄市、縣（市）主管機關提出申訴。……」第56條規定：「違反第五十四條規定經依第五十五條規定處理，並經直轄市、縣（市）主管機關令行為人限期改善，屆期未改善者，按次處新臺幣十萬元以上五十萬元以下罰鍰。」如有遭其他住戶或鄰人拒絕或妨礙住宅使用人為合法使用之情事，可由住宅使用人檢具具體事實洽住宅所在地直轄市、縣（市）政府協助。

三、有關住宅法第54條與公寓大廈管理條例適用部分，本部107年12

月4日台內營字第1070817470號函業已說明，公寓大廈管理條例之區分所有權人會議之決議及規約，應符合住宅法相關條文規範。本部108年7月26日內授營建管字第1080813170號函亦說明，規約之訂定自不得排除法令（如住宅法）明定之權利義務，其牴觸者無效。請貴府及各公寓大廈管理公(協)會轉知轄內公寓大廈管理組織、所屬會員及參與培（回）訓講習之學員加強宣導，以鼓勵民眾敞開胸懷接納身心障礙者，增進其自立生活及社會參與能力的機會。

<<附件>>

內政部函 108.07.26.內授營建管字第1080813170號

主旨：公寓大廈規約得否限制社會福利、身心障礙機構入駐社區事宜1案，請查照。

說明：

一、按「國家對於身心障礙者之保險與就醫、無障礙環境之建構、教育訓練與就業輔導及生活維護與救助，應予保障，並扶助其自立與發展。」為憲法增修條文第10條所明定，為保障身心障礙者合法之權益。次依身心障礙者權益保障法第16條已明定，身心障礙者之人格及合法權益，應受尊重及保障，對其接受教育、應考、進用、就業、居住、遷徙、醫療等權益，不得有歧視之對待，合先敘明。

二、查住宅法於100年12月13日制定時，立法說明即已明定住宅使用人有因其需要或合法使用住宅空間之權利，任何人（如住戶、鄰人等）不得拒絕或妨礙住宅使用人之情事。又據「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項業有明定，係區分所有權人法定權利，規約之訂定自不得排除法令明定之權利義務。另本部95年11月24日內授營建管字第0950807183號函(諒達)所附會議紀錄八、結論已明示:「.....目前建築法、都市計畫法、公寓大廈管理條例與公寓大廈規約範本等之內容，並無侵犯人民基本權利，或禁止社福、身障、愛滋團體或機構等入駐社區之規定。.....於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。」在案。請貴府（會）請轉知轄內公寓大廈管理組織及會員加強宣導，以鼓勵民眾敞開胸懷接納身心障礙者，增進其自立生活及社會參與能力的機會。

三、另住宅法第55條及第56條已分別明定:「有前條規定之情事，住宅使用人得於事件發生之日起一年內，向住宅所在地之直轄市、縣（市）主管機關提出申訴。直轄市、縣（市）主管機關處理前項之申訴，應邀集比率不得少於三分之一之社會或經濟弱勢代表、社會福利學者等參與。」、「違反第54條規定經依第55條規定處理，並經直轄市、縣（市）主管機關令行為人限期改善，屆期未改善者，按次處新臺幣10萬元以上50萬元以下罰鍰。」如有遭其他住戶或鄰人拒絕或妨礙住宅使用人為合法使用之情事，可由住宅使用人檢具具體事實洽住宅所在地直轄市、縣（市）政府協助。

第 17 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。

內政部函 95.08.10.內授營建管字第0950128120號

主旨：關於函詢住戶於公寓大廈內依法經營「餐飲」投保公共意外責任險之認定疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴府95年8月1日北府工使字第0950555560號函辦理。

二、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。」為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第17條第1項前段所明定，係針對公寓大廈之住戶，有依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品之行為者，賦予投保公共意外責任保險之義務，上開條文並未訂有多少樓地板面積以下得免辦理投保之規定，故有關住戶於公寓大廈內依法經營「餐飲」者，當依條例第17條規定投保公共意外責任保險，其最低保險金額，並應符合「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」第4條之有關規定。

內政部函 96.05.29.內授營建管字第0960803419號

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

說明：

一、依據○○○君96年5月7日陳情函辦理。

二、關於公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第17條之立法意旨係為確保公共安全，爰明定住戶於公寓大廈內依法經營危險營業或存放危險物品者，應投保公共意外責任保險，住戶未依第1項規定投保時，爰明定管理委員會應代為投保，其費用仍由住戶負擔，為本署96年4月20日及同年5月3日營署建管字第0960019629號函(附件)及0960022955號書函示在案。又按條例第17條第2項規定:「前項投保公共意外責任保險，經催告於七日內仍未辦理者，管理負責人或管理委員會應代為投保;其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。」，上開條文所稱「管理負責人或管理委員會應代為投保」，係賦予管理負責人或管理委員會，於住戶未依同條第1項規定投保時，有代為投保之責任，其代為投保所支付之保險費、差額補償費及其他費用，當屬該住戶應負擔之費用。又該住戶積欠應負擔之保險費、

差額補償費及其他費用，管理負責人或管理委員會得依條例第21條規定辦理。

<<附件>>

內政部營建署函 96.04.20.內授營建管字第0960019629號

主旨：關於函詢公寓大廈管理條例第17條及第48條規定之疑義乙案，復提請查照。

說明：

一、復貴府96年4月12日基府都使貳字第0960027603號函。

二、按「住戶於公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊成其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者，應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。…」、「前項投保公共意外責任係險，經催告於七日內仍未辦理者，管理負責人或管理委員會應代為投保;其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。」公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第17條第1項及第2項定有明文，其立法意旨係為確保公共安全，爰明定住戶於公寓大廈內依法經營危險營業或存放危險物品者，應投係公共意外責任保險，住戶未依第1項規定投保時，爰明定管組委員會應代為投保，其費用仍由住戶負擔。至於條例第48條第1款規定處罰之適用，當由直轄市、縣(市)主管機關就個案事實，本於權責辦理。

第 18 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。

內政部函 86.01.15.台(86)內營字第861879100號

主旨：函復公寓大廈或社區管理委員會所收取之管理費用，或依公寓大廈管理條例第18條第1項第3款規定所設置之公共基金，共孳息應否扣繳所得稅案，請查照。

說明：

一、復貴部85.03.08日台（85）內營字第8572329號函。

二、公寓大廈管理委員會或社區管理委員會如僅對住戶收取公共基金及相關管理費用，並無任何營利收入，其以管理委員會名義設立專戶儲存公共基金或管理費用之孳息，准予免納所得稅併核發免扣繳證明。

三、至於公寓大廈以起造人或管理負責人名義設立專戶衍生之存款利息，其已扣繳之利息所得稅款，於成立前開管理委員會後，得專案向管轄稽徵機關申請經查明後予以退還。

內政部函 87.04.20.台(87)內營字第8771690號

主旨：關於公寓大廈公共基金及管理費用之區別疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴府87年03月30日87府工建字第58743號函。

二、按公共基金係指區分所有權人或起造人依公寓大廈管理條例第18條規定設置者，至公寓大廈管理費用之收繳及運用，前揭條例第10條第2項及第3項業有明定，其設置及運用應有區別。

三、本案關於未依規約繳納相關費用乙節，宜請先查明本案欠繳之費用為何？如係屬前揭條例第10條第2項及第3項規定之費用，應依第21條規定辦理，如係屬區分所有權人會議決議繳納之公共基金，則依前揭條例第39條第6款處理。

內政部營建署函 88.05.06. 88營署建字第57862號

主旨：關於貴府查詢公寓大廈區分所有權人會議決議將公共基金全數分配全體區分所有權人是否可行疑義乙案，本署復如說明二，請查照。

說明：

一、依據貴府88年4月8日府工建字第8800056600號函辦理。

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…，又按共用部分其相關設施之拆除，重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之，其費用由公共基金支付…，公寓大廈管理條例第10條第2項及第11條第2項業有明定。公寓大廈公共基金之用途及運用方式應以前揭規定之原則，本案區分所有權人會議決議將公共基金全數分配全體區分所有權人，實屬不宜，恐有將妨礙公寓大廈正常修繕、管理、維護之執行，影響住戶權益之虞。

內政部函 90.01.04.台90內營字第8913030號

主旨：有關函為貴局88建字第036號建造工程，為請領使用執照提列公寓大廈公共基金疑義乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴局89年11月13日北市工建字第8932950300號函。

二、查本部86年12月9日台(86)內營字第8689215號函釋(附件)略以..「捷運聯合開發大樓依公寓大廈管理條例第3條第1項之規定，係屬公寓大廈，故仍應有前揭條例之適用。」在案(詳如附件)，旨揭建造工程，即上開函示捷運聯合開發大樓。另為請領使用執照提列公寓大廈公共基金乙節，按公寓大廈應設置公共基金，起造人就公寓大廈領得使用執照1年內之管理維護事項，應按工程造價一定比例或金額提列，起造人於該公寓大廈使用執照申請時，應提出已於金融業者設立專戶儲存之證明，為公寓大廈管理條例第18條已有明定，該條所稱比例或金額並應依同條例施行細則第6條標準計算提列。

三、本案依建造執照工程造價內含捷運車站，其申請圖已分別標示計算捷運設施與聯合開發之工程造價，因捷運設施工程係屬公共建設之一種，是本案請領使用執照提列公寓大廈公共基金，應按該聯合開發工程造價提列，捷運設施工程造價部分免予提列。

<<附件>>

內政部函 86.12.09 台(86)內營字第 8689215 號函

主旨：研商關於捷運聯合開發大樓是否可排除公寓大廈管理條例之適用廣義乙案。

說明：

一、捷運聯合開發大樓依公寓大廈條例第3條第1項之規定，係屬公寓大廈，故仍應有前揭條例之適用。

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，公寓大廈管理條例第23條業有明定，有關捷運聯合開發大樓所訂定之營建契約書及營運管理章程涉關前揭規定之法定權利義務者，自不得以規約排除之。。

三、捷運聯合開發大樓依大眾捷運系統土地聯合開發辦法第27條所訂定之營運管理章程及營運契約書，係依公法定之特別約定，其公寓大廈規約之約定不得逾越營運契約書及營運管理章程所訂定法定之權利義務。

四、關於大眾捷運系統土地聯合開發辦法修正草案，本部建議如后：

（一）關建築物之共用部分部分管理維護之約定，區分所有權人不得以區分所有權人會議排除前揭辦法所訂定之營運契約及約定之規定，以明權益。

（二）增列公寓大廈專有部分有讓售等處分行為時，應於契約中明定，區分所有權人之繼受人應繼受原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務，俾杜爭議。

內政部函 92.12.23.營署建管字第 0920079064 號

主旨：有關臨街透天式型態建築物，並無建築物共用部分，亦無成立管理委員會必要之建築，建請免設置公寓大廈公共基金乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴會92年12月4日92台省建開商字第096號函。

二、依建築技術規則建築設計施工編第1條第18款規定，集合住宅，係具有共同基地及共同空間或設備，並有三個住宅單位以上之建築物。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。」、「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。」分別為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第3條第1款、第2款及第18條第1項第1款所明文。又按本部92年5月15日台內營字第0920085806號函(註)示說明「公寓大廈之定義公寓大廈管理條例第3條第1款定有明文，依該條款規定，在構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線加以認定，惟其是否為公寓大廈尚需同時具有『得區分為數部分之建築物及其基地』之要件。至建築物之登記型態，如為同一建號，屬同一權利主體所有，已非屬區分所有建物，自無共同使用部分者，即無區分數部分之情形，應非屬公寓大廈，自無公寓大廈管理條例之適用。」

三、來函所稱臨街透天式型態建築物，並無建築物共用部分，亦無成立管理委員會必要之建築，建請免設置公寓大廈公共基金乙節，倘集合住宅如經地方主管建築機關依上揭規定認定係屬公寓大廈者，起造人應依條例第18條第2項規定，於該公寓大廈使用執照申請時，提出已於金融業者設立專戶儲存之證明。反之，倘旨揭所列示臨街透天式型態建築物如經地方主管建築機關依上揭規定認定，應非屬公寓大廈者，即無條例第18條第1項第1款、第2項規定之適用。

※註：92.05.15.台內營字第0920085806號函詳本條例第18條解釋函。

內政部函 98.12.03 營署建管字第0980081586號

主旨：關於公寓大廈推選管理負責人並依公寓大廈管理條例第57條規定完成點交及報備後，申請公庫代為撥付公共基金之管理組織帳戶得否免以管理負責人名義開立專戶儲存疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴府98年11月26日府都建字第0980310527號函。

二、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。」為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第18條第3項所明定；次按「…單一區分所有權人得推選自己為管理負責人，並完成依條例第57條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後向直轄市、縣(市)主管機關報備之程序，依條例第18條第2項規定，由公庫代為撥付公共基金，用以支應使用執照領得後之管理維護事項所需費用。」為本部94年3月3日台內營字第0940081546號函(註)所明釋。是以公寓大廈公共基金自應以專戶儲存，不得撥付與其他帳戶使用。至於專戶名稱，查該條例並無明文。

※註：94.03.03.台內營字第0940081546號函詳同條文解釋函。

內政部函 87.04.21.台(87)內地字第8777211號

主旨：關於整棟建物皆為同一權利主體所有者，於申辦建物所有權第一次登記時，其實務作業執行事宜，請依說明二辦理。

說明：

一、本部86年版地政法令彙編(續編)漏列本部85年4月10日台85內地字第8574361號函，因該函意旨仍有適用之必要，爰就主旨所揭事宜重新釋示如說明二。

二、關於整棟建物皆為同一權利主體所有者，於申辦建物所有權第一次登記時，登記機關應依下列原則為之：(一)申請建物所有權第一次登記，申請人申請以一般建物(非區分所有建物)之型態登記者，既屬編為同一建號，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，故該建物之法定停車空間及防空避難室，得以主建物登記，而依一般建物測量及登記之相關規定辦理。嗣後如申請改變為二個建號以上之區分所有建物型態，應依區分所有建物辦理測量及登記之相關規定辦理標示變更登記。(二)建物所有權第一次登記，申請人為同一權利主體，如申請以區分所有建物型態登記者，應依區分所有建物辦理測量及登記之相關規定辦理。

內政部營建署函 88.01.22. 88營署建字第34479號

主旨：關於整棟建物皆為同一權利主體所有者，於申辦建物所有權第一次登記時，其實務作業執行事宜，請依說明二辦理。

說明：

一、復貴局87.12.17北市工建字第873584400號函。

二、按公寓大廈管理組織申請報備處理原則第二條第二項第二款規定「同一宗基地有數幢各自獨立使用之公寓大廈，符合(1)各幢公寓大廈公共基金分別獨立運用(各自設立專戶及帳冊)(2)共用部分分別劃分管理維護範圍及管理維護費用分擔方式明確者，得分別成立管理委員會或選任管理負責人，並向當地主管機關申請報備。惟上開規定所述分別成立或選任之管理委員會或管理負責人，應共同檢附前開原則第三點申請應備文件向地方政府機關申請備查。另管理委員會之組成及區分所有權人會議召開相關事項，公寓大廈管理條例第三章業已明文，應請依前開規定辦理。本件○○大廈申請報備管理組織及各別成立管理委員會乙案，涉關事實認定，應請本於職權依前開規定據以認定受理」。

內政部函 92.05.15.台內營字第0920085806號

主旨：有關本部營建署87年1月13日(87)營署建字第32964號函釋公寓大廈管理條例第18條第1項第1款、第2項提供公共基金，其「如確無區分為數部分之情形」應如何認定乙案，請依說明二辦理。

說明：

一、依據臺中市政府工務局92年3月21日電傳92年3月13日中工管字

第0920003716號函辦理。

二、旨揭函釋說明：「按公寓大廈係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，為公寓大廈管理條例第3條第1款所明定。本案貴院內湖簡易辦公室暨職務宿舍據來函所稱，其所有權屬國家所有，如確無區分為數部分之情形，則非屬公寓大廈，即無前揭條例第18條第1項第1款、第2款規定之適用。」有關「如確無區分為數部分之情形」，應如何認定乙節，依本部87年4月21日台(87)內地字第877211號函說明，「關於整棟建物皆為同一權利主體所有者，於申辦建物所有權第一次登記時，登記機關應依左列原則為之：(一)申請建物所有權第一次登記，申請人申請以一般建物(非區分所有建物)之型態登記者，既屬編為同一建號，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，故該建物之法令停車空間及防空避難室，得以主建物登記，而依一般建物測量及登記之相關規定辦理。…(二)建物所有權第一次登記，申請人為同一權利主體，如申請以區分所有建築物型態登記者，應依區分所有建物辦理測量及登記之相關規定辦理。」。據此，公寓大廈之定義公寓大廈管理條例第三條第一款定有明文，依該條款規定，在構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線加以認定，惟其是否為公寓大廈尚需同時具有「得區分為數部分之建築物及其基地」之要件。至建築物之登記型態，如為同一建號，屬同一權利主體所有，已非屬區分所有建物，自無共同使用部分者，即無區分數部分之情形，應非屬公寓大廈，自無公寓大廈管理條例之適用。

內政部函 93.04.05.台內營字第0930083022號

主旨：檢送93.03.15日「研商有關公寓大廈管理條例執行疑義」會議記錄乙份，請查照。

<<會議紀錄>>

案由一：有關公寓大廈集合住宅戶數變更申請案，提請討論。

決議：對區分所有權人專有部分戶數之變更，除應依建築法第73條規定，申請變更使用執照，倘該公寓大廈規約另有規定，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，並應依該規約辦理。

案由二：公寓大廈管理條例修正後，該條例第18條之執行疑義部分。提請討論。

決議：按公寓大廈管理條例18條第2項規定，起造人於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57條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備，向直轄市、縣（市）市主管機關完成報備後，由管理委員會或管理負責人申請公庫撥付。有關公庫代收該公共基金之孳息部分，於撥付管理委員會或管理負責人時，其所產生之利息併同撥付。

案由三：公寓大廈管理條例修正後，該條例第57條之執行疑義部分，提請討論。

決議：

一、有關公寓大廈管理條例第57條第1項中所指政府主關機關，依本條例第2條所規定，在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。

二：有關前條項中所稱現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，該項檢測之責任應係由起造人負責，檢測方式，由起造人及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，政府主管機關派員會同，僅見證雙方已否移交，起造人應製作移交紀錄一式三份，移交完成後由起造人及管理委員會或管理負責人及政府主關機關各執乙份。

三：管理委員會或管理負責人檢附上開移交紀錄併同規定文件向直轄市、縣（市）主管機關申請公寓大廈管理組織報備，於報備完成後，由管理委員會或管理負責人依第18條第2項規定，直轄市縣（市）主管機關公庫申請撥付公基金。

四：對於不能通過檢測或其功能有明顯缺陷之項目，除雙方達成協議外，如有爭議，得由管理委員會或管理負責人報請政府主管機關處理，經政府主管機關確認係起造人之責任時，應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。

五：查「法規明定公布日或發布日施行者，字公布或發布之日起算至第三日起發生效力。」為中央發規標準法第十三條所明定。按中華民國92.12.31華總一義字第0920024911號總統令修正公布之公寓大廈管理條例第63條「本條例自公布日施行。」故有關條例第57條規定，自93.01.02生效。

六：公寓大廈管理條例修正公布生效日起，申請使用執照之公寓大廈建築物，始有該條例57條規定適用之。

內政部函 93.08.31.台內營字第0930086107號

主旨：有關公寓大廈區分所有權人未達3人，其公共基金移交及公共設施點交之執行疑義乙案，請查照。

說明：

一、依據新竹市政府93.07.20府工使字第0930079164號函暨彰化縣政府93.08.03府建使字第0930140750B號函辦理。

二、按「建築物如經貴局(府)認定，符合本條例第3條第一款公寓大廈之定義者，起造人自應依本條例第18條第1項第1款規定，提列公共基金，至其區分所有權人未達三人，無本條例規定召開區分所有權人會議之適用者，其公共基金之移交，應依民法合意為之。」為本部90.10.03台90內營字第9085654號函(附件)所明釋，惟公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)於92.12.31總統華總(一)義字第09200243911號令修正公布，條例第18條第2項規定，「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57條規定點交共用部分、約定公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。」其修正意旨，係將公共基金原修正前規定繳交於金融業者設立專戶修正為繳交地方主管機關公庫代收，俟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，由公

庫代為撥付，杜絕起造人不移交或動用公共基金此類似情事發生。來函所述，有關公寓大廈區分所有權人未達3人，其公共基金移交之執行疑義乙節，應依前揭條例規定，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，前揭本部90年函釋自即日起停止適用。

三、另按「如符合本條例第3條第1款公寓大廈之定義，單一區分所有權人得推選自己為管理負責人，依本條例第18條規定，由起造人移交公共基金。」為本部91年07月11日台內營字第0910084928號(註一)函明釋，條例第57條第1款規定，「起造人應將公寓大廈共用部分，約定共用部分與其附屬設施設備…於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內會同政府主關機關、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。」來函所述，有關區分所有權人未達三人，且其推選之管理負責人與起造人為同一人時，應否辦理點交乙節，由於條例第57條第1項之立法目的，係賦予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移交於管理委員會或管理負責人之義務，且該條文並無例外之規定，自不因管理負責人與起造人為同一人，而排除該條文之適用。至於有關共用部分，約定共用部分及其附屬設施設備如何辦理點交乙節，請依本部93年4月5日台內營字第0930083022號函釋(註二)規定辦理。

※註一：91.07.11.台內營字第0910084928號函詳本條例第28條解釋函。

※註二：93.04.05.台內營字第0930083022號函詳本條例第18條解釋函。

<<附件>>

內政部函 90.10.03.台90內營字第9085654號

主旨：有關函詢區分所有權人未達3人，是以起造人是否仍須依公寓大廈管理條例設置公共基金，又該基金應以何方式移交予區分所有權人疑義乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、依據本部營建署案陳貴局90年8月8日北市工建字第9043881500號及貴府90年9月12日基府工建字第069229號函辦理。

二、按3人以上，循一定之規則，研究事理，達成共識，解決問題，以收群策群力之效者，謂之會議，為會議規範第1條所明定。申請以區分所有權物型態登記者，其區分所有權人既未達3人，自無公寓大廈管理條例(以下簡稱本條例)規定召開區分所有權人會議之適用，為本部營建署87年2月12日營署建字第01803號函示在案。另按「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。...依前項第1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，應提出已於金融業者設立專戶儲存之證明;並於成立管理委員會或選任管

理負責人後移交之。」亦為本條例第18條第1項第1款及第二項之規定，本案○○○○○○○○大樓建築物如經貴局（府）認定，符合本條例第3條第1款公寓大廈之定義者，起造人自應依本條例第18條第1項第1款規定，提列公共基金，至其區分所有權人未達3人，無本條例規定召開區分所有權人會議之適用者，其公共基金之移交，應依民法合意為之。

內政部函 93.12.10.內授營建管字第0930088153號

主旨：有關公寓大廈公共基金，得否以管理委員「私人」名義(三人聯名)存放乙案，請查照。

說明：

一、依據法務部93年11月16日法律決字第0930345964號函轉于暐君93年11月4日書函辦理。

二、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。」為公寓大廈管理條例第18條第3項所明文規定，故公共基金應設立專戶儲存，然該專戶究應以管理委員會為戶名，或以管理委員個人、抑或數人聯名為戶名，法雖無明文，惟基於管理上之公信力及單純性，應以儲存於以管理委員會為戶名之帳戶為宜。

內政部函 94.03.03.台內營字第0940081546號

主旨：有關公寓大廈區分所有權皆屬一人所有，無法成立管理組織，其依法繳交公共基金如何提撥乙案，復請查照。

說明：

一、依據高雄市政府工務局93年12月8日高市府工建字第0930032896號函、雲林縣政府93年12月6日府工建字第0930120411號函、新竹市政府93年12月28日府工使字第0930164291號函及花蓮縣政府94年1月19日府城建字第09400027150號函辦理。

二、按公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第18條第1項第1款規定及本部93年8月31日台內營字第0930086107號函釋(註)，單一區分所有權人得推選自己為管理負責人，並完成依條例第57條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後向直轄市、縣(市)主管機關報備之程序，依條例第18條第2項規定，由公庫代為撥付公共基金，用以支應使用執照領得後之管理維護事項所需費用。

註：93.08.31.台內營字第0930086107號函詳同條文解釋函。

內政部函 94.05.26.台內營字第0940083595號

主旨：有關依「都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法」申請臨時建築，是否應依公寓大廈管理條例規定提列公共基金疑義乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴府94年5月9日府都建字第0940079899號函（○○有限公司94年4月19日（94）深民字第0419號函）。

二、按「公共設施保留地在未取得前，得申請為臨時建築使用。前

項臨時建築之權利人，經地方政府通知開闢公共設施並限期拆除回復原狀時，應自行無條件拆除；其不自行拆除者，予以強制拆除。都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法，由內政部定之。」、「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。…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；…。」分別為都市計畫法第50條及公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第18條第1項、第2項所定明文。另查本部營建署94年4月22日營署建管字第0940019855號函示(附件)，公共設施保留地臨時建築並無涉及使用執照之核發。是依上開都市計畫法規定精神及條例明文，公共設施保留地臨時建築應無需依條例第18條規定提列公共基金。惟有關前開臨時建築之公共安全等管理事項仍請貴府依權責加強輔導辦理。

<<附件>>

內政部營建署函 94.04.22 營署建管字第 0940019855 號

主旨：貴府函為都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法通用疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴府94年4月11日府都建字第0940061175號函。

二、按公共設施保留地臨時建築工程完竣後，應由起造人會同承造人申請臨時建築物使用許可證，並得憑以申請接水接電，為都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法第10條所明定。依上開規定，公共設施保留地臨時建築並無涉及使用執照之核發，是無建築物部分使用執照核發辦法之適用。至於臨時性建築物之許可程序、施工及使用等事項之管理，貴府得依建築法第99條第2 項之規定，於臺中市建築管理自治條例中定之。

三、另關所稱公共設施保留地臨時建築是否適用公寓大廈管理條例乙節，請檢具具體事實資料或圖說，並研提具體意見，俾供參處。

內政部函 95.11.20.內授營建管字第 0950806986 號

主旨：關於同一建造執照分別領有部分使用執照之公寓大廈，如欲分別成立管理委員會，其公共基金如何撥付之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴府工務局95年10月27日高市工務建字第0950032149號函。

二、按「同一宗基地有數幢各自獨立使用之公寓大廈，符合下列規定並分別成立管理委員會或選任管理負責人者：1.各幢公寓大廈公共基金分別獨立運用。(各自設立專戶及帳冊)2.共用部分分別劃分管理維護方式及管理維護費用分擔方式明確。」為公寓大廈管理組織申請報備處理原則(以下簡稱原則)第2點第3款所明定，又「除各幢公寓大廈公共基金應分別獨立運用(各自設立專戶及帳冊)外，尚應檢附經該同一宗基地區分所有權人會議決議以規約明定劃分共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護之範圍及管理維護費用之分擔方式文件…」為本部

91年6月10日台內營字第0910084160號函（註）釋在案，故同一建造執照分別領有部分使用執照之公寓大廈，如欲分別成立管理委員會或推選管理負責人，應召開同一宗基地之區分所有權人會議決議，以劃分共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護之範圍及管理維護費用之分擔方式，其申請報備依上開條文規定及函釋說明辦理。

三、另公寓大廈管理委員會或管理負責人申請公庫撥付由起造人按工程造價一定比例或金額提列之公共基金，公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第18條第1項第1款、第2項及同條例施行細則第5條分別定有明文。至於同一建造執照分別領有部分使用執照之公寓大廈，如分別成立管理委員會或推選管理負責人，該公共基金之分配，依上開函文意旨，仍應由其召開同一宗基地之區分所有權人會議決議之，以符合公共基金應分別獨立運用之規定，非由直轄市、縣（市）政府直接按各領有部分使用執照建築物之工程造價佔總建築物工程造價金額之比例，分配並撥付該公共基金。

※註：91.06.10.台內營字第0910084160號函詳本條例第25條解釋函。

內政部營建署書函 98.11.20.營署建管字第0980077495號

主旨：有關公寓大廈管理費用得否按公共設施 未完工比例減少分擔乙案，請查照。

說明：

一、依據行政院消費者保護委員會98年11月10日消保法字第09800102161號函及其附件辦理。

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。」、「公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、公用部分、約定專用部分、約定公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屬同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第3條第10款、第56條第1項及第2項分別訂有明文，故「規約草約」於起造人申請建造執照時即已向直轄市、縣（市）政府提出，其經承受人簽署同意後，於起造人召開第一次區分所有權人會議訂定規約前，依條例第56條第2項規定，視為規約，住戶當遵守之。惟規約草約之約定內容，如有爭議，係屬私權，宜循司法途徑解決。

內政部營建署函 104.07.31.營署建管字第1040047442號

主旨：關於函詢依公寓大廈管理條例第18條第1款規定，起造人提列公共基金之期限疑義1案，復請查照。

說明：

一、復貴公司104年7月15日（104）中建業字第0017號函。

二、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。…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。」「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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第18條第1項第1款、第1項第4款及同條第2項、第3項明定，故公共基金來源及起造人提列之公共基金金額、期限、撥交、專戶等請依前開規定辦理。

三、至貴公司與管理委員會就點交事項及驗收、修繕等，另行協議提撥回饋金當公共基金，而函詢有否提撥期限及帳戶設定規定1節，按條例尚無起造人依第18條規定提列公共基金外再提撥回饋金或設定帳戶之相關規定。

內政部營建署書函 107.04.26.營署建管字第1070005100號

主旨：有關臺端陳為○○○社區公寓大廈管理事宜之疑義一案，請查照。

說明：

一、依據107年4月18日本署國會交辦單及107年4月18日立法委員○○○高雄辦公室服務案件登錄處理表函臺端未署明日期陳情書函辦理。

二、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（以下稱條例）第36條第8款及第48條第4款所明文，故有關管理委員會保管相關文件之職務，依上開條文辦理。

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。」為條例第29條第2款所明定，公寓大廈主任委員之選任資格，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。又按「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。」為條例第29條第3款所明文，有關主任委員之任期，依上開條文辦理。

四、再按公寓大廈規約範本第18條第2款第6目：「管理費、公共基金

之管理及運用二、管理費用途如下:(六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。」,公寓大廈管理委員會之訴訟費用可否由管理費或公共基金支付,可參考上開條文辦理。再按公寓大廈規約範本第13條第9款:「管理委員之報酬(請就下列三者勾選其一,未勾選者視為選擇1.之情形)□1.為無給職。□2.得為工作之需要支領費用或接受報酬,其給付方法,應依區分所有權人會議之決議為之。□3.管理委員其他報酬給付方式:_____。」故有關管理委員之報酬,亦可參酌前揭條文辦理。至於公寓大廈規約範本係供公寓大廈訂定規約時之參考,規約之訂定依條例第3條第12款規定,仍須經區分所有權人會議決議。倘涉相關爭議,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 107.08.23.營署綜字第1071255984號

主旨:有關非都市土地開發審議作業規範附件3公共基金支用及來源涉及公寓大廈管理條例適用疑義1案,復請查照。

說明:

一、復貴府107年6月25日府商產字第1070121428號函。

二、非都市土地開發審議作業規範(以下簡稱審議作業規範)專編第一編住宅社區第21點規定「開發之財務計畫及公共設施或必要性服務設施營運管理計畫,應依公共設施或必線要性服務設施營運管理計畫(格式如附件三)辦理。」按附件三有關上開營運管理計畫所涉「公共基金」之規定,包括「公共設施或必要性服務設施範囝」、「公共基金的來源」、「基金之文用範囝」及「基金提撥前公共設施之管理維護」等事項,先予建表明。

三、貴府來函說明三所指二種公共基金計算方式:天經查:分別為86年7月8日及90年6月日修正發布之審議作業規範附件三「基金提撥標準」及「公共基金的來源」惟自90年6月6日修正迄今,已刪除「基金提撥標準」並明定「公共基金的來源」應依公寓大廈管理條例第18條規定辦理,併予敘明。

四、依公寓大廈管理條例第18條第1項規定「公寓大廈應設置公共基金,其來源如下:一、起造人就公寓大廈領得使用執照一年內之管理維護事項,應按工程造價一定比例或金額提列。二、區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納。三、本基金之孳息。四、其他收入。」走關於審議作業規範規定之公共基金來源、(或責府所稱計算方式),即按上開條例第1項各款規定辦理,非僅限同項第1款之情形,且該基金條文用於審議規範規定之公共設施或必要性服務設施(其範圍審議作業規範已有明定)及所需人事費4用為限,其使用方式以原設施之更替、管理、維修為原則。換言之,上開條例第18條屬審議作業規範有關住宅社區公共基金來源之規定,涉及該基金支用與公共設施或必要性服務設施之管理維護,則應回歸審議作業規範規定辦理。

五、另上開條例第18條所稱工程造價,依同條例施行細則第5條第2項規定「前項工程造價,指經直轄市、縣、(市)主管建築機關核發建造執照載明之工程造價。」工程造價是否包含公共設施或必要性服務設施之造價,應按開發素之建造執照所載內容辦

理。

內政部函 109.04.09.內授營建管字第1090804853號

主旨：有關貴府函詢，民間單位興建建築物提撥一定比例樓地板面積予貴府作為社會住宅之案件依公寓大廈管理條例第18條規定撥付公共基金支程序1案，復請查照。

說明：

一、依據本部營建署案陳貴府109年2月21日府授都住寓字第1090038628號函辦理。

二、有關公共基金設置、成立管理委員會或推選管理負責人與共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備移交事宜，公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第18條、第29條第1項及第57條第1項已有明定，故公寓大廈於成立管理委員會或推選管理負責人，並完成依本條例第57條規定移交共用部分、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，始由該直轄市、縣（市）主管機關將代收之公共基金由公庫全數撥付，並無部分撥付之情事，仍請依上開規定辦理。

三、另有關數幢各自獨立使用之公寓大廈分別成立管理委員會有關分別成立或選任管理負責人1節，依「同一宗基地有數幢各自獨立使用之公寓大廈，符合下列規定並分別成立管理委員會或選任管理負責人者：1.各幢公寓大廈公共基金分別獨立運用。(各自設立專戶及帳冊)2.共用部分分別劃分管理維護方式及管理維護費用分擔方式明確。」為公寓大廈管理報備事項處理原則二、適用範圍（三）所明定，如依本條例第31條、第32條規定召開區分所有權人會議，決議分別成立管理組織，且各幢公寓大廈公共基金分別獨立運用；共用部分分別劃分管理維護範圍及管理維護費用分擔方式明確，符合公寓大廈管理報備處理原則第2點(三)之規定，自得分別成立管理組織。

第 19 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。

內政部營建署書函 89.10.13 89營署建管字第40274號

一、貴會89年9月26日89綠字第0926號函悉。

二、按有關欠繳公共基金之原區分所有權人，如已將其專有部分之區分所有權人過戶他人，除過戶後之新區分所有權人已參照民法第300條或第301條規定，訂定債務承擔契約，願為原區分所有權人代為清償所欠之公共基金外，應依公寓大廈管理條例第21條規定辦理，不得逕向新區分所有權人請求繳納之。為本部86年2月26日台(86)內營字第8672309號函(附件)案由二所明釋，又區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權人之移轉而移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。公寓大廈管理條例第19條亦有明定。本案公寓大廈之承受人是否要繼受前手積欠之管理費用乙案，請依前揭號函及法條規定辦理。

三、復請查照。

<<附件>>

內政部函 86.02.26.台86內營字第8672309號

主旨：檢送研商公寓大廈管理條例執行疑義案會議記錄乙份，請查照。

<<會議記錄>>

案由一：有關公寓大廈管理組織申請報備，其主任委員、副主任委員、財務委員任用資格執行疑義案。

結論：按管理委員會係指住戶為執行區分所有權人會議決議事項暨公寓大廈管理維護工作，互選管理委員若干人設立之組織，公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第3條第8款業有明定，又本部函頒之公寓大廈規約範本，僅具參考性質，有關管理委員會之主任委員、副主任委員及財務委員之身分，除該公寓大廈之規約對上開人員之身分另有約定者外，本條例及其施行細則中並無其他限制。本條例及其施行係中並無其他限制。故本案區分所有權人之監護人如為住戶之一，且不違反其他規約者，非法所不許。

案由二：有關欠繳公共基金之原區分所有權人，如已將其專有部分之區分所有權過戶他人，原欠公共基金得否像過戶後新區分所有權人執行追繳案。

結論：(1)案本條例第39條第1項第6款係屬直轄市、縣(市)、主管機關對於欠繳公共基金之區分所有權人或住戶行使罰鍰之行政處分規定，而非管理委員會執行腳公共基金之一具，合先敘明。(2)本案除過戶後之新區分所有權人以參照民法第300或301條規定，訂定債務承擔契約，願為原區分所有權人為清償所欠之公共基金外，應依本條例第21條規定辦理，不得逕向新區分所有權人請求繳納之。(3)主管機關應輔導住戶將公寓大廈管理條例第24條之規定。納入公寓大廈規約訂定之。(4)建請地政機關審酌於相關租售契約中，訂定出讓人告知管理費用債務情事之義務。

案由三：關於區分所有權人委託他人出席區分所有權人會議時，委託書之授權範圍及其提出期限疑義乙案。

結論：(1)查本條例及其施行細則中對於受託人，除規約另有約定外，尚無接受委託人數之限制。又委託書內容是否應記載授權範圍乙節，參酌民法第531條規定，委任人得概括委任獲得指定一項或數項事務為特別委任，故委託事項應於委託書應可記載授權範圍。至有關委託書可否事後乙節，按委託書係有無受託行使權利之依據及證明，似不得於事後補正。(2)本案請各主管機關研提具意見後，另擇期研商。

案由四：研商「公寓大廈未訂定規約時管理負責人申請發給備查函作業須知草案」。

結論：本案請各主管機關研提具體意見後，另擇期研商。

案由五：地方主管機關辦理公寓大廈管理維護糾紛陳情案件時，應循何種程序辦理。

結論：本案請各主管機關參考高雄市政府所提「公寓大廈管理維護糾紛陳情案件執行程序」研提具體意見後，另擇期研商。

案由六：桃園縣政府函為住宅得否經營美容院及仲介公司，惟該社

區大廈管理委員會規約約定不得經營前述行業疑義乙案。

結論：(1)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，公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第4條第1巷業有明定，係區分所有權人法定權利，規約之訂定自不得排除法律明定之權利義務。(2)另有關公寓大廈、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，本條例第23條已有明定，換言之，建築物之共用部分、約定專用部分及約定共用部分使用管理約定事項，其約定不得逾越法定之權利義務。

案由七：住戶有違反公寓大廈管理條例第15條第1項及第16條第1項至第3項之情事時，利害關係人得否進依本條例第46條規定，報請地方主管機關查處疑義案。

結論：按「區分所有權人會議召集人、臨時召集人、起造人、建築業者、住戶、管理負責人或管理委員會有第38條或第39條各款情事之一時，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，報請直轄市、縣（市）主管機關處理。」為公寓大廈管理條例第46條所明定。另探究同條例第15條第2項、第16條第4項有關制止程序規定之立法原意，係為減少訟爭所明定之程序，實非必要程序。為避免程序規定影響實質審理之進行，該公寓大廈如無管理組織之設立及規約之訂定，住戶得逕依本條例第46條申請第芬主管機關對違法住戶予以處理；倘該公寓大廈業依本條例成立管理組織，為落實公寓大廈住戶自治之精神，仍宜依第15條第3項或第16條第4項規定辦理。

內政部營建署函 102.06.13.營署建管字第1020036976號

主旨：有關公寓大廈管理條例第20條規定訴請法院執行疑義一案，復請查照。

說明：

一、復貴府102年6月6日府商使字第1020113043號函。

二、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。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第20條第1項及第2項分別定有明文，故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，除得報請主管機關依條例第49條規定辦理外，新管理負責人或新管理委員會亦得訴請法院命其公告或移交。

第 20 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。

內政部函 94.08.15內授營建管字第0940008415號

主旨：關於函詢公寓大廈管理條例第20條第1項規定應定期公告之內容疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴府94年8月1日北府工使字第0940554900號函。

二、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…」為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第20條第1項前段所明文規定，其立法目的係賦予管理負責人或管理委員會應將公共基金或管理費之收支、保管及運用情形定期公告之義務，使住戶能得知該公寓大廈目前之財務狀況。管理負責人、主任委員或管理委員違反該規定時，依條例第20條第2項規定，經催告於7日內仍不公告時，得報請直轄市、縣(市)主管機關或訴請法院命其公告。故條例第20條第1項之規定為強制性規定，不因規約有無規定而有所區別。至於其公告內容則以公共基金或管理費之收支、保管及運用情形，為法所明定，如住戶仍有疑義時，自得依條例第35條規定，請求閱覽或影印相關資料。

內政部營建署書函 97.11.11.營署建管字第0970068596號

主旨：關於函詢公寓大廈社區財務管理委員請辭卻拒絕辦理移交乙案，復請查照。

說明：

一、復貴會97年11月4日北玫管函字第0130971104號函。

二、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峙，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緩，並得令其限期改善或履行義務;屆期不改善或不履行者，得連續處罰：…七、管理負責人、主任委員或管理委員違反第二十條所定之公告或移交義務者。…」分別為公寓大廈管理條例第20條、第49條所明文規定，本案請依上開條文規定辦理。

內政部營建署書函 98.06.05.營署建管字第0980034014號

主旨：有關函詢公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第20條、第36條

、第48條、第49條執行疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復台端98年5月22日(98)訴字第052201號函。

二、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緩，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。」條例第20條、第49條第項第7款分別定有明文，是以有關管理委員會公告或移交，請依上開規定辦理。

三、另按條例第36條規定:「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。…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。」,故有關條例第20條規定內容以外由管理委員會負責保管之資料，其移交或公告相關事宜，得由區分所有權人會議決議或規約規定之。至涉個案處罰認定等情事，屬地方主管機關權責，請檢具具體資料，逕向當地直轄市、縣(市)主管機關洽詢。

內政部函 98.10.15 內授營建管字第0980810308號

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

說明：

一、依據本部營建署案陳貴局98年9月4日高市工務建字第0980032704號函辦理。

二、「管理負責人或管理委員會應定期將公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形公告，並於解職、離職或管理委員會改組時，將公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額移交新管理負責人或新管理委員會。管理負責人或管理委員會拒絕前項公告或移交，經催告於七日內仍不公告或移交時，得報請主管機關或訴請法院命其公告或移交。」、「公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推一人為主任委員，主任委員對外代表管理委員會。主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。」分別為公寓大廈管

理條例(以下簡稱條例)第20條、第29條第2項所明定，故管理負責人解職、離職或管理委員會改組時，如有違反移交義務者，依條例第49條規定辦理。倘管理委員會之主任委員或部分管理委員解任，惟未有管理委員會改組之情事，其交接事務執行方式，規約有規定者，從其規定，未規定著，依區分所有權人會議決議辦理，無涉條例第20條移交規定之適用。

內政部營建署書函 99.07.22 營署建管字第 0990047998 號

主旨：關於公寓大廈財務報表公告及管理委員代理之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復台端99年7月13日99中山名門字第99007013號函。

二、關於區分所有權人會議決議應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，非經載於規約，不生效力，為公寓大廈管理條例第23條第2項第6款所明定，且其約定之事項不得逾越法定之權利義務，有關區分所有權人會議之決議程序及相關規定，公寓大廈管理條例第30條至第34條業已明定，函詢以問卷或決選單方式寄發各區分所有權人抉擇並回收方式代替區分所有權人會議之決議乙節，並不符合前揭條例之規定，為本部91年7月15日內授營建管字第0910085167號函釋在案。如尚有個案執行疑義，請檢具具體事實資料，逕向台中市政府洽詢。

第 21 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。

內政部函 86.11.28.台（86）內營字第 8608643 號

主旨：關於台中市政府函詢公寓大廈管理條例第21條執行疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴廳86.10.30 86建四字第647698號函。

二、查公寓大廈管理條例第21條之規定，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。惟該申訴案件法院是否受理或舉證事實法院是否採認，行政機關無從置喙。有關前揭條文所稱「已逾二期」、「達相當金額」及「相當期間催告」等事項，應屬事實舉證，如有爭議，宜請當事人逕巡司法途徑為之。

內政部營建署書函 97.04.18.營署建管字第 0970021458 號

主旨：關於函詢公寓大廈管理委員會更換大門鑰匙以限制欠繳管理

費之住戶進出疑義乙案，復請 查照。

說明：

一、復台端97年4月14日申請書。

二、按「區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息。」、「住戶有下列情形之一者，由管理負責人或管理委員會促請其改善，於三個月內仍未改善者，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離：一、積欠依本條例規定應分擔之費用，經強制執行後再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。」為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第21條第22條第1項第1款所明定，如區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用時，應依條例第21條及第22條規定辦理，故不宜以住戶未繳交公共基金或管理費或其他負擔之費用為由，剝奪其共用部分使用之權，影響其生活利用上不可或缺之權利，為本部94年7月28日內授營建管字第0940084983號函(註)所明釋。

三、另按建築法第73條第2項規定：「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第九條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變史使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。」且「開放空間」之變更，應申請變更使用執照，為建築物使用類組及變更使用辦法第8條第6款所明定。又按違反建築法第73條第2項規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者，依同法第91條第1項第1款規定處罰。故所述管理委員會變更開放空間用途之疑義乙節，依上開條文規定辦理，涉個案事宜認定，請檢具具體資料，逕向當地直轄市、縣(市)政府洽詢。

※註：94.07.28.內授營建管字第0940084983號函詳本條例第9條解釋函。

內政部營建署函 98.09.03.營署建管字第0980058182號

主旨：關於苗果大廈管理委員會檢附未繳納管理費存證信函，向貴府舉報請依違反公寓大廈管理條例第49條第1項第6款規定未繳納公共基金處以罰緩乙案，復請查照。

說明：

一、復貴府98年7月28日府商使字第0980114633號函。

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：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。」公寓大廈管理條例第10條第2項及第18條第1 項已有明定。

三、另按「『公共基金係指區分所有權人或起造人依公寓大度管理條例第18條規定設置者，至公寓大廈管理費用之收繳及運用，前揭條例第10條第2項及第3項(修正後條文第10條第2項)業有明定，其設置及運用應有區別。…如係屬前揭條例第10條第2項規定之費用，應依第21條規定辦理，如係屬區分所有權人會議決議繳納之公共基金，則依前揭條例第39條第6款(修正後條文第49條第6款)處理』為本部87年4月20日台(87)內營字第8771690號函所明釋(註一)，故關於條例第10條所指區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之費用倘經區分所有權人會議決議繳納是否為公共基金乙節，基於契約自治原則，宜依該公寓大廈區分所有權人會議訂定之原意為之。至於未依規定繳納公共基金與管理費之處理，仍依上開函釋內容辦理。」為本署98年2月4日營署建管字第0980005584號函(註二)所明釋，是以區分所有權人會議決議繳納之費用如為公共基金，自得依條例第49條第6款規定辦理，如為管理費則應依條例第21條規定處理。倘區分所有權人會議決議或規約規定管理費提撥一部或全部為公共基金，而區分所有權人未依上開規定繳納管理費時，其未繳納之費用與條例第18條第1項第2款規定不同，管理委員會或管理負責人自仍應依條例第21條規定辦理。

※註一：87.04.20.台(87)內營字第8771690號函詳本條例第18條解釋函。

※註二：98.02.04.營署建管字第0980005584號函詳本條例第10條解釋函。

內政部營建署函 104.02.10.營署建管字第1040008482號

主旨：關於貴縣公寓大廈住戶函詢大樓電梯管理使用乙案，復請查照。

說明：

一、復貴府104年2月5日府建管字第1040015875B號函。

二、按「區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息。」、「住戶有下列情形之一者，由管理負責人或管理委員會促請其改善，於三個月內仍未改善者，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離：一、積欠依本條例規定應分擔之費用，經強制執行後再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第21條、第22條第1項第1款所明定，故區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用時，應依條例第21條及第22條規定辦理，不宜以住戶未繳交公共基金或管理費或其他應負擔之費用為由，剝奪其共用部分使用之權，影響其生活利用上不可或缺之權利，為本部94年7月28日內授營建管字第0940084983號函(註)所明釋。倘規約或區分所有權人會議決議剝奪區分所有權人或住



戶其共用部分使用之權，影響其生活利用上不可或缺之權利時，係屬私權，宜循司法途徑解決。

三、至於所述大樓規約如經區分所有權人會議決議，修正規定住戶逾期未繳納管理費或拒繳管理費，得以電梯設置刷卡機並將其鎖卡機制，限制區分所有權人使用電梯之權益，是否涉及觸犯強制罪乙節，涉中華民國刑法之規定，請逕向法務部洽詢。

※註：94.07.28.內授營建管字第0940084983號函詳本條例第09條解釋函。

內政部營建署函 104.08.12.營署建管字第1040050937號

主旨：關於函詢住戶未繳管理費，經定相當期間催告仍不給付者之處理方式，應屬未繳納公共基金或積欠應繳納公共基金疑義1案，復請查照。

說明：

一、復貴會104年7月28日(104)管字第004號函。

二、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條明定，故區分所有權人或住戶應繳納之費用歷經「已逾二期」、「達相當金額」、「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。

內政部營建署函 104.12.12.營署建管字第1043040552號

主旨：有關函詢公寓大廈管理條例第35條疑義一案，請查照。

說明：

一、依奉交下貴服務處104年11月18日○○字第104111801號函辦理。

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。』為公寓大廈管理條例（以下建稱條例）第35條所明定，其立法目的係賦予利害關係人，得請求閱覽或影印規約等相關資料之權利，同時賦予管理負責人或管理委員會提供上開資料之義務，故上開條文內之『必要時』，自應由利害關係人自行決定。惟於不違反前揭條文規定之前提下，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號函釋(附件)在案。如管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由違反條例第35條規定者，由直轄市、縣(市)主管機關依條例第48條第3款規定加以處罰。」為本署95年6月22日營署建管字第0950031055號書函所明釋。

三、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，故住戶欠繳管理費應依上開條文規定辦理，至於住戶違反義務之處理方式，依同條例第23條第2項第4款規定非經載明於規約者，不生效力。惟區分所有權人會議決議或規約之內容，如涉私權爭執，宜循司法途徑解決。

<<附件>>

內政部函 94.09.07 內授營建管字第 0940085732 號

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

說明：

一、復本部營建署案陳貴府94年8月16日基府都使貳字第0940091726號函。

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前條會議紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕。」為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第35條所明定， 其立法目的係賦予利害關係人，得請求閱覽或影印規約等相關資料之權利，自不得以管理委員會會議決議限制其權利。

三、惟依條例第36條第8款規定，規約、會議紀錄、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、會計憑證、會計帳簿、財務報表、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之保管，為管理委員會職務之一，又管理委員會事務執行方法，依區分所有權人會議之決議，但規約另有規定者，從其規定，為條例第29條第2項所明定，故於不違反條例第35條規定之前提下，針對該閱覽或影印之程序、時間及其相關事務之執行方法，管理委員會得依規約之規定或區分所有權人會議之決議執行。

第 22 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。

內政部函 93.10.14.內授營建管字第0930087002號

主旨：有關公寓大廈管理條例第22條規定之疑義乙案，請查照。

說明：

一、依據立法委員○○國會辦公室93年8月20日錢林台立公字第093092號函轉○○○○公寓大廈管理委員會93年7月7日台管委行字第9310號函辦理。

二、按「前項之住戶如為區分所有權人時，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院命區分所有權人出讓其區分所有權及其基地所有權應有部分；於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理負責人或管理委員會得聲請法院拍賣之。」、「前項拍賣所得，除其他法律另有規定外，於積欠本條例應分擔之費用，其受償順序與第一順位抵押權同。」為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第22條第2項、第3項所明文。有關區分所有權人違反條例第22條第1項規定，管理委員會未訴請法院命其出讓所有權應有部分，而由第一順位抵押權人申請拍賣時，管理委員會申請參與分配其受償順序是否與第一順位抵押權同之疑義乙案，依前揭條例規定，管理委員會於踐行條例第22條第2項規定之程序時，對於其拍賣所得始有同條文第3項「於積欠本條例應分擔之費用，其受償順序與第一順位抵押權同。」規定之適用，故管理委員會未訴請法院命違反條例第22條第1項之區分所有權人出讓其所有權應有部分時，其與條例第22條第2項規定不符，自無同條文第3項規定之適用。

內政部營建署書函 96.09.20營署建管字第0960051050號

主旨：關於公寓大廈管理條例施行細則第6條規定之「建築物之評定標準價格」及「當期土地公告現值」應如何取得之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復台端96年9月7日陳情書。

二、按「本條例第22條第1項第1款所稱區分所有權總價，指管理負責人或管理委員會促請該區分所有權人或住戶改善時，建築物之評定標準價格及當期土地公告現值之和。」為公寓大廈管理條例施行細則第6條所明定，上開「建築物之評定標準價格」，係依房屋稅條例第9條至第11條之規定，由各直轄市、縣(市)(局)選派有關主管人員及建築技術專門人員組織不動產評價委員會，依據法定事項分別評定，並由直轄市、縣(市)政府公告。又「當期土地公告現值」，係依土地稅法第12條之規定，指直轄市及縣(市)政府依平均地權條例公告之土地現值。旨揭建築物之標準價格及當期土地公告現值，請依上開條文規定，逕向當地直轄市、縣(市)主管機關洽詢。

內政部營建署函 103.10.09.營署建管字第1030061340號

主旨：關於公寓大廈管理條例第22條執行疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴會103年9月9日（103）綠管字第152014090920號函。

二、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。

三、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（註）供參。

※註：94.01.14.台內營字第0930088746號函詳本條例第31條解釋函。

第 23 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 90.06.18.營署建管字第9048090號

主旨：有關規約若有授權管理委員會另訂共用部分及約定共用部分等使用管理事項之規則管理委員會另定其使用規則後，是否尚須依公寓大廈管理條例第31條規定通過後始具有規約效例，或僅須管理委員會會議通過後即具有規約效例乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、依據本部營建署按陳貴局90年5月7日、28日北市工建字第

9043009100、9043208500號函辦理。

二、按各區分所有權人按其共有之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。另按各區分所有權人對建築物共同部分及其基地之使用收益及住戶對共用部分之特別約定，非經載明於規約者，部生效力，分別為公寓大廈管理條例第9條第1項及其施行細則第2條第3款所明定。換言之，有關各區分所有權人對於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，應載明於規約中，不宜授權由管理委員會另定其使用規則，本案應請依前揭規定辦理。

內政部營建署書函 92.03.14 營署建管字第 0922903904 號

主旨：有關函詢區分所有權人會議決議通過，禁止住戶在社區內道路停車，違者處以罰款及車子上鎖之規定，其適法性疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復法務部92年3月3日法律決字第0920008440號函轉台端92年2月20日函。

二、按社區內所屬之公共道路，若係屬該區分所有建物之基地範圍，依公寓大廈管理條例第9條第1項規定，各區分所有權人按其共有之應有比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權。從其約定。故各區分所有權人對於該社區道路使用之權利。至住戶對共用部分之使用，按同法條第2項、第3項之規定，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。其約定事項，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。住戶違反同法條第2項規定時，管理負責人或管理委員會依同法條第4項規定，應予制止，並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。函詢禁止住戶在社區內道路停車，違者處以罰款乙節，按如對該公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係有特別約定時，依同條例施行細則第2條之規定，應經載明於規約之中，否則不生效力。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。如有疑義，涉及個案事實認定，係屬地方主管機關權責，請檢具具體有關資料，逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

內政部營建署函 95.09.18. 營署建管字第 0950047484 號

主旨：關於函詢公寓大廈規約可否訂定罰款規定之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴會95年9月2日(95)觀音山管字第0902號函。

二、按「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。」、「規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規的者，不生致力:三、禁止住戶飼養動物之特別約定。四、違反義務之處理方式。」公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第16條第4項、第5項、第23條第2項第3款及第4款分別定有明文，故公寓大廈內禁止住戶飼養動物之特別約定及違反義務之處理方式，應載明於規約，始生效力，住戶如有違反條例第16條第4項規定時，管理委員會自得依條例第16條第5項規定處理。至於規約內容，如有爭議，係屬私權爭執，宜循司法途徑解決。

內政部營建署函 101.12.14.營署建管字第1012928670號

主旨：關於公寓大廈管理條例第22條執行疑義乙案，復請查照。

說明：

一、有關台端詢問公寓大廈管理委員會可否公布欠繳管理費之住戶姓名一案，詳如說明，請查照。

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。」、「區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息。」、「住戶有下列情形之一者，由管理負責人或管理委員會促請其改善，於三個月內仍未改善者，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離：一、積欠依本條例規定應分擔之費用，經強制執行後再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第3條第12款、第21條及第22條第1項第1款分別定有明文，故公寓大廈住戶欠繳管理費用之處置，依前揭條例第21條及第22條規定辦理。住戶違反義務之處理方式，非經載明於規約者不生效力，為同條例第23條第2項第4款所明定。

三、另關公寓大廈管理委員會可否公布欠繳管理費之住戶姓名一節，請參照個人資料保護法第19條、第20條非公務機關對個人資料之蒐集、處理及利用之規定，另須注意該法第5條之規定，個人資料之蒐集處理或利用，應尊重當事人之權益，依誠實及信用方法為之，不得逾越特定目的之必要範圍，並應與蒐集之目的具有正當合理之關聯。

內政部營建署函 104.02.26.營署建管字第1042903130號

主旨：台端函詢公寓大廈管理委員之選任及住戶違反義務之處理方式疑義案，復請查照。

說明：

一、復台端104年2月2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項所明定，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。

三、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：四、違反義務之處理方式。」為公寓大廈管理條例第23條第2項第4款所明定，故有關住戶違反義務之罰款，除法令另有規定外，應經區分所有權人會議決議後，以規約定之，否則不生效力。

內政部函 106.06.21.內授營建管字第1060809377號函

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

說明：

一、依據法務部106年6月19日法律字第10603508500號函辦理，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（附件一）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（附件二）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。

<<附件一>>

內政部營建署書函 96.01.02.營署建管字第0952920721號

主旨：關於函詢區分所有權人互推之召集人執行疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復台端95年12月22日函。

二、按「無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人…」為公寓大廈管理條例第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。如尚有個案執行疑義，請檢具具體資料，逕向當地直轄市、縣、(市)政府洽詢。

<<附件二>>

內政部函 104.07.15.內授營建管字第1040811235號

主旨：有關公寓大廈管理報備事項處理原則第9點所稱「未符合申請報備檢查表自主檢查重點」，補充說明如下，請查照。

說明：

一、依據本部104年6月15日台內營字第1040807592號令修正發布規定辦理。

二、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)申請人庭、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。基此，前揭規定所稱「未符合申請報備檢查表自主檢查重點」係、指受理報備機關於形式檢查時，須檢視申請人是否已依附件一之一「自主檢查重點」欄進行自主檢查並勾選，如有未勾選之情形者，受理報備機關應、依本原則上開規定通知申請人補正。

內政部營建署 函 105.10.13.營署建管字第1050057496號

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

說明：

一、復貴府105年9月9日北市都授建字第10562761500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。」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。

三、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。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 112.03.06.營署建管字第1121046809號

主旨：有關大樓地下室停車空間電動車充電樁設立之相關法規事宜1案，復請查照。

※註：詳本條例第11條解釋函。

第 24 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 93.09.21.營署建管字第0930058254號

主旨：有關公寓大廈經法院拍賣取得所有權之區分所有權人，應否繳清前手屋主所欠繳管理費乙案，復請查照。

說明：

一、復台端93年9月3日函。

二、有關公寓大廈區分所有權人之繼受人應否繼受並繳交原區分所有權人積欠管理費疑義乙節，按公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第24條第1項規定，「區分所有權之繼受人…應於繼受後遵守原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項。」。有關欠繳公共基金之原區分所有權人，如已將其專有部

分之區分所有權過戶他人，除過戶後之新區分所有權人已參照民法第300條或第301條所定，訂定債務承擔契約，願為原區分所有權人代為清償所欠之公共基金外，應依公寓大廈管理條例第21條規定辦理，不得逕向新區分所有權人請求繳納之。為本部86年2月26日台（86）內營字第8672309號函（註）所明釋。故公寓大廈區分所有權人之繼受人，應否繼受並繳交原區分所有權人積欠管理費乙節，應依前開規定辦理。

※註：86.02.26.台（86）內營字第8672309號函詳本條例第19條解釋函。

內政部營建署函 94.10.31 營署建管字第 0942919275 號

主旨：關於函詢區分所有權人會議召集人之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復奉交下台端94年10月19日函。

二、按「區分所有權人會議除第二28條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；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；…」、「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。」分別為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第25條第3項及第28條第1項規定，係賦予起造人召開第一次區分所有權人會議之義務，與其是否為區分所有權人無涉，另依條例第25條第3項規定，除條例第28條規定外，無管理負責人或管理委員時，始由區分所有權人互推一人為召集人，來函所詢有關區分所有權人亦召集人之疑義，請依上開條件規定辦理。

內政部函 95.05.18.台內營字第 0950080009 號

主旨：關於公寓大廈新區分所有權人經法拍取得所有權後，其管理費繳交之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復本部中部辦公室95年4月3日台內中營字第0953502017號函轉貴府95年3月28日屏府建管字第0950059053號函。

二、按「因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權。」、「拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權，債權人承受債務人之不動產者亦同。」民法第759條及強制執行法第98條第1項分別定有明文，且依法務部95年5月3日法律字第0950016031號函釋(附件)：「基於強制執行而取得不動產物權者，一經法院發給所有權權利移轉證書，即發生取得不動產物權之效力(最高法院56年台上字第1898號判例可資參照)。」故法拍之公寓大廈，買受人自取得不

動產權利移轉證書之日，即取得房屋之所有權，成為區分所有權人。

三、另按公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第10條第2項及第24條第1項規定：「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」、「區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印第35條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項。」至於經法拍取得公寓大廈所有權之新區分所有權人，雖因故無法進住，然因買受人自取得不動產權利移轉證書之日，即取得房屋之所有權，成為區分所有權人，即屬前揭條例所稱之繼受人，其共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用，及依本條例或規約所定之一切權利義務事項，當依前揭條例條文規定辦理。

<<附件>>

法務部函 95.05.03 法律字第 0950016031 號

主旨：有關公寓大廈新區分所有權人經法拍取得所有權後，其管理費繳交之疑義乙案，本部意見如說明二、三。請查照參考。

說明：

一、復貴會95年4月19日內授營建管字第0950802006號函。

二、按民法第759條規定因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權。」基於強制執行而取得不動產物權者，一經法院發給所有權權利移轉證書，即發生取得不動產物權之效力(最高法院56年台上字第1898號判例可資參照)。本件陳情人自取得不動產權利移轉證書之日，即取得系爭房屋之所有權，成為區分所有權人。

三、次按公寓大廈管理條例第24條規定：「區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印第35條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項。」區分所有權人積欠管理費或其他應分擔費用之債務，屬區分所有權人與大廈管理委員會間之債權債務關係，宜依規約或透過協調方式解決紛爭，如仍有爭議，宜循民事爭訟途徑解決。

內政部營建署書函 102.05.27.營署建管字第 1020032393 號

主旨：貴會函為關於公寓大廈修繕、管理、維護費用分擔事宜乙案，復請查照。

說明：

一、復貴會102年5月17日○○管委會1020517號函。

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。…其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」、「區分所有權之繼受

人，…應於繼受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。」為公寓大廈管理條例第10條第2項、第24條第1項所明定，故買受人取得房屋所有權，成為區分所有權人，即屬上開條文所稱之繼受人，應依上開條文規定分擔繼受後發生之共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用。

三、另有關本部95年2月16日內授營建管字第0950800653號(附件一)函係釋示公寓大廈區分所有權人之繼受人，應否繳納其繼受前，原區分所有權人積欠之修繕、管理、維護費用。至所述貴社區修繕、管理、維護費用之分擔，如有爭議，係屬私權，宜請循司法途徑解決。

<<附件一>>

內政部函 95.02.16 內授營建管字第 0950800653 號

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

說明：

一、依據本部營建署案陳胡美雲君95年1月27日函辦理。

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。...其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第10條第2項所明定。故共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用之負擔，依前揭條文規定辦理。

三、另按本部93年7月12日內授營建管字第0930008338號函說明二(附件二)：「…公寓大廈管理條例第24條第1項規定，『區分所有權之繼受人，…應於繼受後遵守原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項。』。有關欠繳公共基金之原區分所有權人，如已將其專有部分之區分所有權過戶他人，除過戶後之新區分所有權人已參照民法第300條或第301條規定，訂定債物承擔契約，願為原區分所有權人代為清償所欠之公共基金外，應依公寓大廈管理條例第21條規定辦理，不得逕向新區分所有權人請求繳納之。為本部86年2月26日台(86)內營字第8672309號函所明釋。故公寓大廈區分所有權人之繼受人，應否繼受並繳交原區分所有權人積欠管理費乙節，應依前開規定辦理。」，故公寓大廈區分所有權人之繼受人，應否繳納原區分所有權人積欠之修繕、維護費用乙節，仍應依上開函示規定辦理。

<<附件二>>

內政部函 93.07.12 內授營建管字第 0930008338 號

主旨：有關公寓大廈區分所有權人之繼受人應否繼受並繳交原區分所有權人積欠管理費疑義乙案，復如說明，請查照。

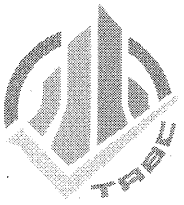
說明：

一、復貴聯合服務處93年6月8日93慧中字第0208號書函。

二、有關公寓大廈區分所有權人之繼受人應否繼受並繳交原區分所有權人積欠管理費疑義乙節，按公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第24條第1項規定，「區分所有權之繼受人...應於繼受後遵守原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項。」。有關欠繳公共基金之原區分所有權人，如已將其專有部

分之區分所有權過戶他人，除過戶後之新區分所有權人已參照民法第300條或第301條規定，訂定債務承擔契約，願為原區分所有權人代為清償所欠之公共基金外，應依公寓大廈管理條例第21條規定辦理，不得逕向新區分所有權人請求繳納之。為本部86年2月26日台(86)內營字第8672309號函所明釋。故公寓大廈區分所有權人之繼受人，應否繼受並繳交原區分所有權人積欠管理費乙節，應依前開規定辦理。

三、按條例修正條文於92年12月31日由總統公布施行。原條例52條條文中修正31條、增訂一專章及12條條文、刪除現行一條，共修增訂44條，修正後計6章63條，變動條文高達8成以上，其變動幅度頗大。有關條例修正後相關子法及其配套措施之增修訂，目前本部營建署業已委託民間專業機構積極研訂中（包括公寓大廈管理條例施行細則、公寓大廈管理服務人管理辦法、公寓大廈管理組織申請報備處理原則、公寓大廈規約範本及公寓大廈管理維護公司業務執行規範、公寓大廈公共基金提存公庫處理原則、公寓大廈管理服務人員專業訓練管理要點、公寓大廈管理服務人員換證作業須知等），俟依約完成訂定各相關條文草案並經本部完成法定程序後，即可頒布實施。



第三章　管理組織

第　25　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。

內政部函　88.12.07.台88內營字第8878187號

主旨：有關已報備成立之二個管理委員會可否准予合併為一個管理委員會疑義乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、依本部營建署案陳貴府工務局88年9月20日北市工建字第8832651100號函辦理。

二、有關已報備成立之二個管理委員會，如其為二個比鄰之公寓大廈，經區分所有權人會議決議合併為一個管理委員會，得依公寓大廈管理條例第25條至第37條(註)規定成立合併之管理組織及執行管理維護事務，至區分所有權比例如何計算乙節，仍應依本條例施行細則第三條規定辦理。

※註：修法後為第25條至第40條。

內政部函 89.06.30.台89內營字第8983866號

主旨：關於未經召集人召集所為之區分所有權人會議之決議，是否為有效之決議乙案，復請查照。

說明：

一、依據本部營建署按陳貴府89年6月5日89北府工使字第205927號函辦理。

二、本案區分所有權人會議之召集人未依公寓大廈管理條例第二十五條規定推舉產生，其所為之會議決議既經台灣板橋地方法院板橋簡易庭88年度板簡字第1863號宣示判決筆錄所示：「…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28年上字第1911號著有判例，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。

內政部函 91.06.10.台內營字第0910084160號

主旨：貴局函為公寓大廈管理組織申請報備處理原則疑義乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、依本部營建署案陳貴局91年4月19日北市工建字第09151627500號函暨同年5月23日北市工建字第09152912000號函辦理。

二、按有關社區欲脫離原加入之公寓大廈管理委員會，另行成立管理組織疑義乙節，係涉規約之變更，仍應由原管理組織踐行公寓大廈管理條例第31條規定程序後始得為之本部營建署91年3月7日營署建管字第0910012172號函(註一)釋有案。合先陳明。

三、另按公寓大廈管理組織申請報備處理原則第2條第2項第2款規定，同一宗基地有數幢各自獨立使用之公寓大廈，符合(1)各幢公寓大廈公共基金分別獨立運用(各自設立專戶及帳冊)(2)共用部分分別劃分管理維護範圍及管理維護費用分擔方式明確者，得分別成立管理委員會或選任管理負責人，並向當地主管機關申請報備。惟上開規定所述分別成立或選任之管理委員會或管理負責人，應共同檢附前開原則第三點申請應備文件向地方政府機關申請備查(本部營建署88年1月22日88營署建字第34479號函釋(註二)有案)。有關前開之「應共同檢附前開原則第三點申請應備文件」乙節，如符合各幢公寓大廈公共基金分別獨立運用(各自設立專戶及帳)外，尚應檢附經該同一宗基地區分所有權人會議決議以規約明定其劃分共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護之範圍及管理維護費用之分擔方式文件，公寓大廈管理委員會主任委員或管理負責人檢齊前開規定應備文件，得共同申請或依其個別申請報請直轄市、縣(市)政府備查。本件基河一期國宅麥帥花園新城申請各別成立管理委員會乙案，案涉事實認定，應請本於職權依前開規定據以認定受理。

※註一：91.03.07.營署建管字第0910012172號函詳本條例第03條解釋函。

※註二：88.01.22.88營署建字第34479號函釋詳本條例第18條解釋函。

內政部函 92.05.07.營署建管字第0923040371號

主旨：有關貴縣社區住戶對公寓大廈管理條例執行疑義乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴府92年3月21日府工使字第09200508291號函。

二、按公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第25條第1項規定，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，又按同條文第2項規定，「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區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集目的及理由請求召集者。」另依內政部92年4月4日台內營字第0920085552號函釋(附件)所述：「…臨時會議之招開，其發起係由管理負責人或管理委員會請求者，依前條項第一款之規定地區具備『發生重大事故』且有『及時處理之必要』為要件；至於由區分所有權人請求時，則區具備第二款所定『區分所有權人五分之一以上』，及『以書面載明召集目的及理由』為要件。卷查來函說明所述之內容，『…已符合超過五分之一以上聯署之規定』乙節，倘符合公寓大廈管理條例第25條第2項第2款規定者，亦應依規定召開臨時會議，無涉旨揭函詢緊急事件認定問題」。

<<附件>>

內政部函 92.04.04台內營字第0920085552號

主旨：有關貴服務處轉○○管理委員會函詢公寓大廈管理條例第25條第2項規定，緊急事件認定標準乙案，復請說明，請查照。

說明：

一、依據本部營建署案陳貴服務處92年3月17日電傳優HOUSE管理委員會92年3月17日優管字第0920303號函辦理。

二、按公寓大廈管理條例第25條第1項規定，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。又按同條文第2項規定，「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。」據此，臨時會議之召開，其發起係由管理負責人或管理委員會請求者，依前條項第1款之規定必須具備「發生重大事故」且有「及時處理之必要」為要件；至於由區分所有權人請求時，則須具備第2款所定「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」，及「以書面載明召集之目的及理由」為要件。卷查來函說明所述之內容，「…已符合超過五分之一以上聯署之規定」乙節，倘符合公寓大廈管理條例第25條第2項第2款規定者，自應依規定召開臨時會議，無涉旨揭函詢緊急事件認定問題。

內政部函 93.02.02.台內營字第0930081861號

主旨：有關函為區分所有權人會議召集人未經召集人召集所為之區分所有權人會議之決議乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴府92年10月30日府工使字第0920100907號函。

二、關於未經召集人召集所為之區分所有權人會議之決議，是否為有效之決議乙節，按本部89年6月30日台89內營字第8983866號函說明：「本案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88年度板檢字第1863號宣示判決筆錄所示：『…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28年上字第1911號著有判例，可參照。』準此，其區分所有權人會議之決議，字不生效力，殆無疑義」。

三、卷查來函所附○○大廈公共規約第二條：區分所有權會議：區分所有權會議由本大廈全體區分所有權人組成，由召集人（由前屆管理委員會之主任委員擔任）…乙節，按中華民國92年12月31日華總一義字第09200243911號總統令修正公布之公寓大廈管理條例第25條第3項規定「區分所有權人會議除第28條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會或管理委員會召集人；管理負責人、管理委員會主任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未規定者，任期一年，連選得連任一次。」有關區分所有權人自應依前揭條文及同條例施行細則第八條規定，除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外，推舉產生召集人，再由召集人依條例規定，召開區分所有權人會議，始生效力；至區分所有權人會議召集人未依第25條規定推舉產生而由前屆管理委員會之主任委員擔任者，則不符前揭條例規定。

內政部函 94.03.17.內授營建管字第0940082202號

主旨：關於本部94年1月24日內授營建管字第0940081380號函釋是否適用區分所有權人會議臨時會議乙案，請查照。

說明：

一、依據楊惠萍君94年2月6日致本部營建署署長信箱第154392號信件辦理。

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。」、「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。」為公寓大廈管理條例第25條第1項及第2項所明定，故區分所有權人會議召開，分定期會議及臨時會議。關於本部94年1月24日內授營建管字第0940081380號函(註)示，係針對區分所有權人會議，因出席人數不足而流會，召集人就同一議案重新召開會議，其出席會議之區分所有權人人數及比例，除規約另有規定外，自得依條例第32條規定程序辦理。該函釋並未排除區分所權人會議臨時會議之情形，故區分所有權人

會議無論定期會議或臨時會議，當有上開函釋之適用。

※註：94.01.24.內授營建管字第0940081380號函詳本條例第32條解釋函。

內政部營建署函 94.10.31.營署建管字第0942919275號

主旨：關於函詢區分所有權人會議召集人之疑義乙案，復請查照。

※註：詳本條例第29條解釋函。

內政部函 95.08.14.內授營建管字第0950805154號

主旨：關於公寓大廈於管理負責人推選或管理委員會成立後，其區分所有權人會議召集人由原互推之召集人或具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員擔任之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復本部營建署案陳貴府95年7月31日北府工使字第0950556710號函。

二、按「區分所有權人會議除第28條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員喪失區分所有權人資格日起，視同解任。無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人；召集人任期依區分所有權人會議或依規約規定，任期一至二年，連選得連任一次。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，連選得連任一次。…」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第25條第3項所明定，故無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，始由區分所有權人互推一人為召集人。因此，公寓大廈未推選管理負責人或成立管理委員會前，雖已互推產生召集人，於管理負責人推選或管理委員會成立後，其管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員，如具有區分所有權人身分，自應由其擔任召集人，召開區分所有權人會議。

內政部函 95.09.18.內授營建管字第0950144584號

主旨：關於公寓大廈管理委員會任期屆滿解任後，至依法成立管理委員會或推選管理負責人前之管理維護責任及召集人與管理負責人權責之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴府95年8月28日府工使字第0950188351號函。

二、按「管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有第20條第2項所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。」、「公寓大廈未組成管理委員會且未推選管理負責人時，以第25條區分所有權人互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。區分所有權人得申請直轄市、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」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第29條第4項及第6項定有明文，故公寓大廈管理委員會任期屆滿解任後，除儘速依法成立管理委員會或推選管理負責人外，未成立或推選前，依前開條文規定以條例第25條區分所有權人互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人，仍無法互推或指定產生時，區分所有權人得申請直轄市、縣（市）主管機關指定住戶一人為管理負責人，本部營建署業以94年11月21日營署建管字第0940061724號函(附件)示在案。

三、另管理負責人依條例第3條第10款定義，指未成立管理委員會，由區分所有權人推選住戶一人或依條例第28條第3項、第29條第6巷規定為負責管理公寓大廈事務者，其職權依條例第40條規定準用條例第36條、第38條及第39條規定，又管理負責人如具有區分所有權人身分，自得依條例第25條第3項規定擔任區分所有權會議召集人。至於區分所有權人申請直轄市、縣（市）主管機關指定住戶一人為管理負責人之程序為何，屬直轄市、縣（市）主管機關權責，請貴府逕依職權辦理。

<<附件>>

內政部營建署函 94.11.21 營署建管字第 0940061724 號

主旨：關於公寓大廈管理委員會任期屆滿解任後，至依法成立管理委員會或推選管理負責人前之管理維護責任乙案，復請查照。

說明：

一、復貴府94年11月4日府都管字第09402074652號函。

二、按「公寓大廈未組成管理委員會且未推選管理負責人時，以第25條區分所有權人互推之召集人或申請指定之臨時召集為管理負責人。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。」公寓大廈理條例(以下簡稱條例)第29條第6項定有明文，故公寓大廈管理委員會任期屆滿解任後，除儘速依法成立管理委員會或推選管理負責人外，未成立或推選前，依前開條文規定以條例第25條區分所有權人互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人，仍無法互推或指定產生時，區分所有權人得申請直轄市、縣(市)主管機關指定住戶一人為管理負責人。

三、另按「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。」為條例第25條第4項所明定，該條文係針對區分所有權人會議之召集人無法依同條文第3項規定互推產生時，賦予直轄市、縣(市)主管機關指定臨時召集人之權。至於來函所述，本於住戶自治，行政機關不宜介入管理委員之改選，建請修改條例乙節，本署將於日後修法時納供參考。

內政部函 95.11.01.內授營建管字第 0950806682 號

主旨：關於公寓大廈區分所有權人會議原召集人任期屆滿，新召集

人重新推選之時間疑義乙案，復請查照。

說明：

一、依據本部營建署案陳○○社區召集人○○君95年9月27日、10月7日（95）淡憲字第950927、951007號函辦理。

二、按「區分所有權人會議除第二28條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員喪失區分所有權人資格日起，視同解任。無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人；召集人任期依區分所有權人會議或依規約規定，任期一至二年，連選得連任一次。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，連選得連任一次。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第25條第3項定有明文，故區分所有權人會議召集人之任期，依上開條文規定辦理，其任期屆滿未再選任時，自當解任。至於互推之召集人依條例第29條第6項規定為管理負責人，其於任期屆滿前，如公寓大廈仍未成立管理委員會或推選管理負責人，該召集人於任期屆滿後，方符合條例第25條第3項所稱無管理負責人或管理委員會之規定，始得由區分所有權人依條例施行細則第7條規定重新互推一人為召集人。

內政部營建署函 97.06.26 營署建管字第 0970035340 號

主旨：關於具區分所有權人身分之管理委員召開區分所有權人會議，其規約得否限制僅於主任委員有權召開之疑義乙案。

說明：

一、按本署95年12月4日營署建管字第0950061845號函(註)示：「具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員皆得為區分所有權人會議之召集人，為本部95年4月24日內授營建管字第0950802206號函(附件一)所明釋。至關社區規約雖已規定區分所有權人會議召集人由具有區分所有權人身分之主任委員擔任，然該主任委員經區分所有權人依條例第25條第2項第2款規定請求召開區分所有權人會議拒不開會時，除由直轄市、縣（市）主管機關依條例第47條第1款規定處罰外，管理委員會之管理委員如具有區分所有權人身分，自得依上開條例第25條第3項前段規定擔任召集人召開區分所有權人會議。」，故旨揭乙案，上開函已有明示。

※註：95.12.04.營署建管字第0950061845號函詳本條例第29條解釋函。

<<附件一>>

內政部函 95.04.24 內授營建管字第 0950802206 號

主旨：關於公寓大廈區分所有權人會議召開之疑義及未經核准變更使用擅自使用之處分乙案，復請查照。

說明：

一、復本部營建署案陳貴府95年3月28日府建使字第0950038331號函。

二、按「區分所有權人會議除第28條規定外，由具區分所有權人身

分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人...」為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例) 第25條第3項所明定，故具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員皆得為區分所有權人會議之召集人。

三、又按同條例第25條第2項第2款規定:「有下列情形之一者，應召開臨時會議:二、經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上， 以書面載明召集之目的及理由請求召集者。」至區分所有權人依上開規定，請求召開區分所有權人會議時，召集人應於多久期限內召開會議乙節，基於該會議召開既經一定比例之區分所有權人請求，且須以書面載明召集之目的及理由，故該會議召開之合理期限，在符合條例第30條規定下，得於書面請求內載明，避免召集人延宕開會。又召集人違反條例第25條所定召集義務時，由直轄市、縣(市)主管機關依條例第47條第1款規定處罰，並得令其限期改善或履行義務、職務;屆期不改善或不履行者，得連續處罰。

四、另按「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。」為建築法第73條第2項所明文規定，又建築物應申請變更使用執照之範圍，建築物使用類組及變更使用辦法業已明定，其未經核准變更使用擅自使用建築物者，依建築法第91條第1 項規定處罰，是本案擅自變更地下室發電機設備位置之行為，是否違反上開條文規定乙節，仍請貴府就個案事實，依上開條文規定，本於職權辦理。又有關違反建築法第73條第2項規定，依同法第91條第1項規定之處理方式，本部95年3月10日台內營字第0950800998號函示在案(附件二)，併請參考。

<<附件二>>

內政部函 95.03.10.台內營字第0950800998號

主旨：關於違反建築法第73條第2項規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者，依同法第91條第1項規定之處理方式乙案，如說明，請查照。

說明：

一、依據臺北縣政府95年1月16日北府工使字第0950003662號函及本部94年12月29日台內地字第0940007149號訴願決定書辦理。

二、有關違反建築法第73條第2項規定者，按向法第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30萬元以下罰錢，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，並限期停止其使用。必要時，並停止供水供電、封閉或命其於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除」，案據前揭訴願決定書理由二所載略以，「訴願人承租峙，象爭建築物實已未經申請變史使用執照，違規設置成游泳池，訴願人承租共建造完成之游泳池對外營業，亦僅能就該建築物之現狀負維持及管理義務，並無積極變更該建築物構造及設備、或變史建無物使用用途之實質管領力。原處分機關未查明該建築物之實際管領權人，即…處罰訴願人，揆諸首揭法條規定…應予撤銷。」合先敘明。

三、查行政罰法第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。」次據法務部94年8月31日法律字第0940031492號函說明二，「…送透過法院拍賣取得不動產之拍定人，如對土地上原已違反區域計畫法之行為，既非行為人，亦不具故意或過失之主觀要件，似不應將其列為區域計畫法第21條規定課處罰線之對象，至於依該條規定命『恢復原狀』並非行政罰，不以具有故意或過失為必要(法務部93年5月25日法律字第0930019829號函參照)。…此一恢刷復原狀之義務同條第2項所定經命其限期拆除地上物論恢復原狀而不遵從者，得採取其他恢復原狀之措施並收取費用之義務，似均隨同該不動產之移轉由拍定人繼受。」本案違反建築法第73條第2項規定，依同法第91條第1項規定處罰時，應先查明該違法狀態之行為人，如行為人係建築物之使用人，按本部88年7月16日台的內營字第8873869號函(如附件3)附會議結論(一)決議1所釋：「第一次違規處罰對象為其使用人並副知所有權人，其後經勒令停止使用不停止使用之連續處罰，符認定所有權人為共犯，併罰之。」惟建築物之使用人非行為人峙，依法務部前揭函釋，自不得將其列為課處罰敏等行政罰之對象，應就其個案事實依下列方式檢討處理：

（一）違反建築法第73條第2項規定之行為人餘建築物所有權人，即針對該所有權人依向法第91條第1項其規定處理。

（二）至建築物所有權人及使用人倘均非違法狀態之行為人，得就具有該建築物實質管領力者，依為無法第91條第1項規定課予「限期改善或補辦手續」之義務，至該建築物之實質管領力者，以有權改善或有權依法得補辦手續者為限；如屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得採取其他改善或恢復原狀之措施並收取費用之義務。

內政部函 96.10.23.內授營建管字第0960806537號

主旨：有關「尚未報備成立」之二個以上公寓大廈可否逕予合併成立一個管理委員會之疑義，復請查照。

說明：

一、復貴府96年9月19日府建使字第0960183078號函。

二、按「有關已報備成立之二個管理委員會，如其為二個比鄰之公寓大廈，經區分所有權人會議決議合併為一個管理委員會，得依公寓大廈管理條例第25條至第37條(修法後為第25條至第40條)規定成立合併之管理組織及執行管理維護事務。」為本部88年12月7日台88內營字第8878187號函(註)所明釋。故各公寓大廈相互比鄰合併成立一個管理組織時，雖未個別報備成立管理組織，仍須經個別區分所有權人會議，作成決議同意合併後，再召開全體區分所有權人會議，成立一個管理組織。

※註：88.12.07.台88內營字第8878187號函詳同條文解釋函。

內政部營建署函 97.01.18.營署建管字第0972901392號

主旨：關於函詢中崙第3標國宅社區依據公寓大廈管理條例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、復貴府97年1月14日府工宅字第0960278601號函。

二、有關國民住宅社區回歸公寓大廈管理機制過程中，其區分所有權人會議召集人之推選，應由區分所有權人依公寓大廈管理條例第25條第3項及同條例施行細則第7條第1項及第2項規定辦理，本署業以95年7月17日營署建管字第0950034894號函（附件）示在案，所述中崙第3標國宅社區推選召集人之疑義，請貴府依上開規定，就個案事實查明後逕依權責辦理。至於貴府如為區分所有權人之一，自得依上開規定被推選為區分所有權人會議召集人。

<<附件>>

內政部營建署函 97.07.17 營署建管字第 0950034894 號

主旨：關於國民住宅社區回歸公寓大廈管理機制過程中，其區分所有權人會議召集人推選之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴府95年7月5日府工宅字第0950159701號函。

二、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…」、「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遲，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。」公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第25條第3項及同條例施行細則第7條第1項及第2項分別定有明文，故區分所有權人會議召集人之推選，應由區分所有權人依前揭條文規定辦理。

內政部函 97.04.16.內授營建管字第 0970063004 號

主旨：關於公寓大廈具有區分所有權人身分之主任委員、管理委員會遲未召開區分所有權人會議時，可否由區分所有權人互推一人為召集人召開之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴府97年4月7日府都建字第09766876000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（以下簡稱條例）第25條第3項所明定，又按「…具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員皆得為區分所有權人會議之召集人。」為本部95年4月24日內授營建管字第0950802206號函（註）說明二所明釋，故區分所有權人依條例

第25條第2項第2款規定請求召開區分所有權人會議，當依同條例第25條第3項，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人。無管理負責人或管理委員會、或無區分所有權人擔任管理負責人或管理委員時，始得由區分所有權人互推一人為召集人。

三、至於上開會議召開之合理期限，在符合條例第30條規定下，得於書面請求內載明，避免召集人延宕開會，且召集人違反條例第25條所定召集義務時，由直轄市、縣（市）主管機關依條例第47條第1款規定處罰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰，上開本部95年4月24日內授營建管字第0950802206號函（註）說明三已有明釋。

※註：95.04.24.內授營建管字第0950802206號函詳同條文解釋函。

內政部函 97.04.18.內授營建管字第0970803139號

主旨：關於二個以上公寓大廈管理委員會合併成立一個管理委員會時，其召開全體區分所有權人會議召集人之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴局97年3月28日北工使字第0970184601號函。

二、按「有關已報備成立之二個管理委員會，如其為二個比鄰之公寓大廈，經區分所有權人會議決議合併為一個管理委員會，得依公寓大廈管理條例第25條至第37條（修法後為第25條至第40條）規定成立合併之管理組織及執行管理維護事務。」為本部88年12月7日台88內營字第8878187號函所明釋。故各公寓大廈相互比鄰合併成立一個管理組織時，雖未個別報備成立管理組織，仍須經個別區分所有權人會議，作成決議同意合併後，再召開全體區分所有權人會議，成立一個管理組織，本部業以96年10月23日內授營建管字第0960806537號函（註）釋在案，合先敘明。

三、另按「區分所有權人會議除第28條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員喪失區分所有權人資格日起，視同解任。無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人；…」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第25條第3項所明定，故有關二個以上公寓大廈管理委員會合併成立一個管理委員會時，其召開全體區分所有權人會議召集人，若由每個公寓大廈各推1位召集人共同擔任，或共推1位召集人擔任，尚非條例所不許，惟該召集人須符合條例第25條第3項規定，始得召開全體區分所有權人會議。

※註：96.10.23.內授營建管字第0960806537號函詳同條文解釋函。

內政部函 97.12.25.營署建管字第0970080366號

主旨：有關公寓大廈管理條例施行細則第7條第2項執行疑義乙案，復請查照。

說明：

一、按「區分所有權人會議除第28條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；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，或無區分所有權人互推一人為召集人…」為公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第25條第3項前段所明定，又按同條例施行細則第7條第1項及第2項規定：「本條例第25條第3項所定由區分所有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之次日起算，」故區分所有權人互推召集人，於推選公告10日期間另有他人被推選，且推選之區分所有權人人數較原被推選人之區分所有權人人物為多者，由新被推選人取得擔任召集人之資格，其公告日數應字新被推選之次日起算，經公告10日後發生效力。

內政部營建署函 98.06.22營署建管字第0980039120號

主旨：關於「尚未報備成立」之二個以上公寓大廈成立一個管理委員會其執行疑義乙案。

說明：有關「尚未報備成立」之二個以上公寓大廈可否成立一個管理委員會乙節，本部96年10月23日內授營建管字第0960806537號函（註）已有明釋。至於得否於同一日召開個別區分所有權人會議及全體區分所有權人會議乙節，公寓大廈管理條例雖無相關規定，惟區分所有權人會議之召開仍應依條例第25條至第34條規定辦理。

※註：96.10.23.內授營建管字第0960806537號函詳同條文解釋函。

內政部營建署函 102.01.14營署建管字第1020001233號

主旨：有關貴市○○管理委員會擬分別成立東側及西側兩管理委員會疑義一案，復請查照。

說明：

一、復貴署102年1月4日府授都建字第10261950100號函。

二、按「同一宗基地有數幢各自獨立使用之公寓大廈，符合下列規定並分別成立管理委員會或選任管理負責人者：1.各幢公寓大廈公共基金分別獨立運用。(各自設立專戶及帳冊)2.共用部分分別劃分管理維護方式及管理維護費用分擔方式明確。」為公寓大廈管理組織申請報備處理原則(以下簡稱原則)第2點第3款所明定；又「除各幢公寓大廈公共基金應分別獨立運用(各自設立專戶及帳冊)外，尚應檢附經該同一宗基地區分所有權人會議決議以規約明定劃分共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護之範圍及管理維護費用之分擔方式文件」本部91年6月10日台內營字第0910084160號函釋在案(註)。

三、次按「幢：建築物地面層以上結構獨立不與其他建築物相連，地面層以上其使用機能可獨立分開者。」、「棟：以具有單獨或

共同之出入口並以無開口之防火牆急防火樓板區劃分開者。」建築技術規則建築設計師工編第1條第42款及第43款分有明文，故一幢兩棟之建築物，各棟如為各自獨立使用，即使用機能可獨立分開者，自得依前揭規定分別成立管理委員會，惟本案是否符合上開規定條件與程序，涉個案事實認定，應請本於權責認定之。

※註：91.06.10.台內營字第0910084160號函釋詳同條文解釋函。

內政部函 102.04.02.內授營建管字第1020141021號

主旨：有關函詢本部96年10月23日內授營建管字第0960806537號函(註)執行疑義一案，復請查照。

說明：

一、復貴局102年3月20日北市都授建字第10171409200號函。

二、本部旨揭號函係就公寓大廈為相互比鄰之二個以上公寓大廈，欲合併成立一個管理組織為之函釋，本案領有使用執照二宗基地，各基地間為計劃道路所分隔，非屬上述所稱比鄰情形。惟該二宗基地如欲合併成立一個管理組織，當須經個別區分所有權會議，做成決議同意合併後，再召開全體區分所有權人會議，成立一個管理委員會。

※註：96.10.23.內授營建管字第0960806537號函詳本條例第25條解釋函。

內政部函 103.07.04.內授營建管字第1030035499號

主旨：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，復請查照。

說明：

一、復台端103年5月29日檢舉書。

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。」、「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。

三、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。

內政部函 104.01.08.營署建管字第1030080406號

主旨：關於公寓大廈區分所有權人依公寓大廈管理條例第25條規定，連署請求召開區分所有權人臨時會議疑義乙案，復請 查照。

說明：

一、復貴府103年12月4日府建管字第1030220030號函。

二、按「有下列情形之一者，應召開臨時會議：二、經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。」為公寓大廈管理條例第25條第2項第2款所明定，故請求召開臨時會議應由區分所有權人以書面載明召集之目的及理由。

內政部營建署函 104.01.15.營署建管字第1042900653號

主旨：關於區分所有權人會議召集人資格是否適法疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復奉交下貴府103年12月11日府授都建字第10370736500號函及府授都建字第10362477600號函。

二、按「區分所有權人會議除第28條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員喪失區分所有權人資格日起，視同解任。無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人；召集人任期依區分所有權人會議或依規約規定，任期一至二年，連選得連任一次。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，連選得連任一次。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第25條3項所明定，故區分所有權人會議召集人之產生應依前揭條文規定辦理。又區分所有權人會議之召集人應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之。無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，始得由區分所有權人互推一人為召集人。倘區分所有權人為法人時，其指派代表人所生之疑義一節，本部95年4月13日台內營字第0950056147號函（附件）業已明釋。

三、又按「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。」為同條例施行細則第7條第1項所明定，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。又上開所稱「公告」自應包含書面推選內容，並應顯示推選之區分所有權人。

<<附件>>

內政部函 95.04.13台內營字第0950056147號

主旨：關於公司法人擔任公寓大廈管理委員會主任委員時，其指派代表人所生之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴府95年3月1日府工使字第0950092040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(以下簡稱條例)第29條第2項所明定，故主任委員、管理委員之選任及事務執行方法，依規約規定或區分所有權人會議之決議。

三、另依經濟部94年7月26日經商字第09400576240號函示，「按公司為法人一種，並無自然實體，應指派代表人行使權利。」至有關上開法人指派代表人之相關事宜，請依經濟部95年3月27日經商字第09500532900號函檢送該部79年1月31日商216577號函(如附件)略以「...該代表人與法人間，乃該代表人受任為法人處理事務，其性質應為民法上之委任，該代表人向公司辦理相關事宜，應檢具何項文件，係屬公司內部事項，公司法並無明文規定，宜委諸公司自行決定，由法人或代表人出具足資證明其委任之關係文件以憑辦理。」之規定辦理。

內政部營建署函 104.10.28.營署建管字第1040067571號

主旨：關於公寓大廈管理委員會申請變更報備疑義一案，請查照。

說明：

一、復貴局104年10月7日高市工務建字第10437888100號函。

二、按「區分所有權人會議除第28條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員喪失區分所有權人資格日起，視同解任。無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人；召集人任期依區分所有權人會議或依規約規定，任期一至二年，連選得連任一次。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，連選得連任一次。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第25條第2項所明定，是管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員如具區分所有權人身分者，均得為召集人；反之，如管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員未具區分所有權人身分者，即不具依本條例規定召開區分所有權人會議資格，合先敘明。

三、次據條例第27條第3項規定：「區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、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。」，故區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，依上開條文須由「區分所有權人」本人以「書面」方式委託配偶、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，始具效力，如配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席未出具書面委託，自無法納入該會議出席人數之計算。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，仍須出具書面委託，始符合上開條文之規定。

四、依條例第29條及第30條規定：「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。」、「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。」，另就同一議案重新召集區分所有權人會議時，其與第一次會議所須最少間隔時間之疑義一節，本部96年3月1日內授營建管字第0960801174號函已有明釋。

五、有關貴局來函所詢公寓大廈管理委員會申請變更報備疑義一節，涉屬個案事實認定，係屬貴管權責，請依上開規定本於職權逕為核處。

內政部營建署函 96.08.17.營署建管字第0960044210號函

主旨：關於公寓大廈召開區分所有權人會議通知後，該召集人之管理委員任期屆滿，期屆滿後所召開會議之決議之效力疑義乙案，復請查照。

※註：詳同條文解釋函。

內政部函 106.09.04.內授營管字第1060813455號函

主旨：有關公寓大廈管理條例第25條第2項第2款召開臨時會議之區分所有權人計算疑義1案。

說明：

一、復貴府106年8月23日府商使字第1060163528號函。

二、依「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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第25條第2項所明定，且「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56條第1項圖說之標示，每一專有部分以一人計。」為本條例施行細則第3條所明定，上開條文並未明文限制同一人為數個區分所有權登記者，限制召開區分所有權人會議臨時會議之請求權。

三、按條例第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）。」有關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，應依上開規定辦理。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。

內政部函 105.06.29.台內營管字第1050808559號函

主旨：關於公寓大廈區分所有權人會議召集人疑義一案，請查照。

說明：

一、依據本部營建署案○○法律事務所105年2月22日104年度君字第104040003-22號函、立法委員○○研究室105年3月10日箋、貴府都市發展局105年3月15日北市都授建字第10562516400號函、105年4月1日北市都授建字第10511028800號函、105年4月8日北市都授建字第10566911000號函辦理。

二、按公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第25條規定：「…區分所有權人會議除第28條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員喪失區分所有權人資格日起，視同解任。無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人；召集人任期依區分所有權人會議或依規約規定，任期一至二年，連選得連任一次。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，連選得連任一次。召集人無法依前項規定互推產生時，各區分所有權人得申請直轄市、縣（市）主管機關指定臨時召集人，區分所有權人不申請指定時，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要指定區分所有權人一人為臨時召集人，或依規約輪流擔任，其任期至互推召集人為止。」合先敘明。

三、次依本部97年9月22日內授營建管字第0970807674號函略以：「惟公寓大廈管理委員會如具有區分所有權人身分之管理委員（包含主任委員）為二人以上者，除規約另有規定或區分所有權人會議已有決議外，自得由具有區分所有權人身分之管理委員互推一人為召集人，倘無法互推產生召集人時，得經由管理委員會推選具有區分所有權人身分之管理委員為之」。

四、另據本部104年9月1日內授營建管字第1040813505號函說明三所載：「查條例第25條第3項前段雖未明定具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員是否須經『互推』程序，始得擔任召集人，惟依同條第4項規定『召集人無法依前項規定互推產生時，各區分所有權人得申請直轄市、縣（市）主管機關指定臨時召集人…』規定觀之，即除條例第28條規定外，區分所有權人會議之召集人，均應具區分所有權人資格，如具有區分所有權人身分之管理委員二人以上時，除規約另有規定或區分所有權人會議已有決議外，應經管理委員互推產生召集人；至無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人依條例施行細則第7條規定之互推程序產生之。綜上，如公寓大廈區分所有權人會議之召集人未經依上開規定互推產生，非屬

本條例所定之區分所有權人會議召集人，自無適用本條例規定召開區分所有權人會議之餘地，其所召開之區分所有權人會議決議，自不生本條例所定效力。」

五、按條例第3條第9款及第29條規定：「管理委員會：指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。」、「公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人。公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推一人為主任委員，主任委員對外代表管理委員會。主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。…」是管理委員會係為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，至區分所有權人會議之召開，則應回歸條例第25條之規定。

六、依條例第25條規定：「…區分所有權人會議除第28條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員喪失區分所有權人資格日起，視同解任。」是如管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員喪失區分所有權人資格日起，即不具依本條例規定召開區分所有權人會議資格，視同解任其區分所有權人會議召集人之資格。管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員如具區分所有權人身分者，均得為召集人；如具有區分所有權人身分之管理委員二人以上時，除規約另有規定或區分所有權人會議已有決議外，應經管理委員互推產生召集人；至無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人依條例施行細則第7條規定之互推程序產生之。

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

※註：104.09.01.內授營建管字第1040813505號函詳本條例第03條解釋函。

內政部函 108.03.29.營署建管字第1080020085號函

主旨：有關臺端函詢貴社區管理委員會所有委員經法院判決委員選舉無效而全數委員皆喪失委員資格，社區要如何召集住戶召開區分所有權人會議之疑義1 案，復請查照。

說明：

一、復臺端108年3月19日函(本署收件日期108年3月20日)。

二、有關公寓大廈管理委員會所有委員經法院判決委員選舉無效而全數委員皆喪失委員資格，社區要如何召集住戶召開區分所有權人會議，按「區分所有權人會議除第二十八條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理

委員為召集人;管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員喪失區分所有權人資格日起，視同解任。無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人;召集人任期依區分所有權人會議或依規約規定，任期一至二年，連選得連任一次。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，連選得連任一次。」為公寓大廈管理條例第25條第3項所明定，另按「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。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。」為公寓大廈管理條例施行細則第7條定有明文，故全數委員皆喪失委員資格，即為前述條文中所述之「無管理委員會」情形，社區要如何召集住戶召開區分所有權人會議之疑義1 節，請依上開條文規定辦理。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。

內政部函 110.08.31. 內授營建管字第1100813674號

主旨：有關新北市政府工務局函為民眾陳情合宜住宅社區依公寓大廈管理條例施行細則第7條推舉召集人，該被推舉人是否可重覆被推選疑義1案，請查照。

說明：

一、依據本部營建署案陳新北市政府工務局110年8月5日新北工寓字第1101458252號函辦理。

二、按「.....無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人.....」為公寓大廈管理條例(以下簡稱本條例)第25條所明定，又本條例施行細則第7條已明定本條例第25條第3項由區分所有權人互推1人為召集人方式之規定，合先敘明。

三、公寓大廈之區分所有權人如僅有一人被推選，且公告期間無其他區分所有權人被推選，於公告10日期滿後，該被推選人即為召集人，可召集區分所有權人會議或依本條例第29條第6項規定擔任管理負責人。

四、另如區分所有權人互推召集人，於推選公告10日期間另有他人被推選，且推選之區分所有權人人數較原被推選人之區分所有權人人數為多者，由新被推選人取得公告之資格，其公告日數應自新被推選人被推選之次日起算，經公告10日後發生效力，其公告後推舉人數自不得增加。

五、惟若前已被推選人於新被推選人公告期間，又經區分所有權人重新推選為召集人，尚非法所不許，其應依本條例施行細則第7條第2項規定，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。

六、至於區分所有權人僅可書面推舉1名或可同時推舉數名「被推選召集人」，查本條例並無明文。至於新北市政府工務局來函所詢事宜，涉屬個案事實認定，係屬地方主管機關權責，請新北市政府工務局依上開有關規定，本於職權核處逕復陳情人。

第　26　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　98.7.16 營署建管字第 0980046035 號

主旨：關於函詢住宅與商場混合使用之公寓大廈分別成立管理委員會之疑義乙案，復請查照。

說明：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36條第8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。是以上開條文所稱「經其區分所有權人過半數書面同意」係指該幢或結合他幢內之辦公、商場部分區分所有權人過半數書面同意。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 112.09.19.營署建管字第1120066408號

主旨：有關同一使用執照多幢(棟)建築物已分別完成地籍及建築物分割時，是否得依公寓大廈管理條例規定分別成立管理組織報備1案，復請查照。

說明：

一、復奉交下貴局112年8月28日北市都授建字第1126152096號函。

二、有關同一使用執照連棟建築物已完成地籍分割，成立管理組織1節，本部前於112年7月14日內授營建管字第1120809456號函釋（諒達），各自獨立互不影響，經貴府審認符合上開函示「相關法規（如防空避難設備、停車空間、構造安全等）檢討均符規定，即建築基地（含法定空地）併同建築物（含地下室）已依法辦理分割」，且無本條例第53條所稱「共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區」者，各棟建築物已為分別獨立之公寓大廈，得分別召開區分所有權人會議，成立管理組織，合先敘明。

三、按公寓大廈管理條例第26條第1項規定：「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。」本案有關同一使照之各棟建築物，因防空避難之留設依建造當時法規集中附建於同使照部分範圍之地下層，如有成立管理組織，應循上開規定辦理。

※註：112.07.14.內授營建管字第1120809456號函詳本條例第03條解釋函。

第 27 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。

內政部函 86.04.29.台(86)內營字第8603147號

主旨：關於台中市函為公寓大廈管理條例第29條第3項規定，同條第1項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，其超過部分不予計算，於執行上發生疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴廳86年3月25日 86建4字第613335號函。

二、按區分所有權人會議進行表決同意人數及區分所有權比例之計算，係依公寓大廈管理條例第29條及其施行細則第3條之規定辦理，至該條例第29條第3項所定「第一項任一區分所有權人」，應包括出席者與未出席者及同意者與未同意者，故計算區分所有權比例時，不僅特定區分所有權人（分子數）之區分所有權占全部區分所有權人五分之一以上者，其超過部分不予計算外，充作合計數之區分所有權人（分母數），如其區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，超過部分均不予計算。

內政部函 87.08.18.台(87)內營字第8772571號

主旨：有關公寓大廈管理組織申請報備時，其區分所有權人會議出列席單位及人員全部委託一人開會（附委託書），形成僅一人與會自成意見，是否符合公寓大廈管理條例第29條第1項（註一），第3條第1項規定案，復請查照。

說明：

一、復本部營建署案陳貴局建管處87年7月18日北市工建寓字第8760290800號函。

二、按「公寓大廈管理條例」第29條第4項（註一）、區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席，惟並無限制委代理之人數。同條例施行細則第2條第8款（註二）明定，區分所有權人會議決議應出有出席及同意之區分所有權人人數及其區分所有權人比例之特別約定，非載明於規約者，不生效力。本案請貴局查明事實後依法核處。然會議之定義係指三人以上，循一定規則，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。故本案召集區分所有權人會議一人與會自成意見，與會議規範之精神未符。

※註一：已修正為第27條第3項

※註二：已修正為公寓大廈管理條例第23條第2項第6款

內政部函 89.05.19.台89內營字第8983425號

主旨：關於公寓大廈區分所有權人同時具自然人暨公司行號之法定

負責人身份，其所佔區分所有權比例之計算疑義乙案，復請查照。

說明：

一、依據本部營建署案陳貴局89年3月28日北市工建字第8930776700號函辦理。

二、按公寓大廈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，其超過部分不予計算，公寓大廈管理條例第29條第3項業有明定，法人與自然人係屬不同人格，本案自然人雖具同為該公寓大廈區分所有權人之之公司行號之法定負責人身分，計算所占區分所有權比例時，應無須合併計算。

內政部函 90.01.04.台90內營字第9082020號

主旨：有關貴府為中和市○○○○管理委員會89年11月3日89明陽字第013號函請本部釋示該社區「管理委員會」、「基金管理委員會」間權責之合法性，再次函轉該申請書請釋示乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴府89年12月2日89北府工使字第438206號函。

二、有關中和市○○○○管理委員會89年11月3日89明陽字第013號函請本部釋示該社區「管理委員會」、「基金管理委員會」間權責疑義乙節，業經本部營建署89年11月20日以89營署建字第74531號書函復該會在案，本案如經依公寓大廈管理條例第27條規定成立之管理組織，自有同條例所稱管理委員會之適用，但條例並無「基金管理委員會」一詞之規定，如為執行財務相關業務，依同條例施行細則第2條（註）規定，其組設「基金管理委員會」，雖非法所不許，惟基金之運用仍不得違反上開條例及規約之規定。

※註：已修正為公寓大廈管理條例第36條

內政部函 94.11.10台內營字第0940086979號

主旨：關於信託關係之受託人已登記為所有權人，該受託人於區分所有權人會議有無表決權之疑義乙案，請查照。

說明：

一、依據行政院金融監督管理委員會銀行局94年10月26日銀局(四)字第0940811366號書函(附件一)，本部地政司94年9月27日地司(7)發字第0940020291號書函(附件三)及○○管理股份有限公司94年8月31日仲誠字第940065號函(附件四)辦理。

二、按「稱信託者，謂委託人將財產權轉移或為其他處分，使受託人依信託財產之關係。」、「受託人應依信託本旨，以良善管理人之注意，處理信託事務。」分別為信託法第1條、第22條所明定，信託係以當事人間之信託關係為基礎，受託人既係基於信賴關係管理他人之財產，自須依信託行為所訂意旨，積極實現信託之目的(信託法第22條立法理由一參照)。是以，一信託法第1條即第22條規定，受託人須依信託本旨管理或處分信託財產，並須以善良管理人之注意處理信託事項。

三、另按「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所有權。」、「專有部分：指公寓大廈一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。」、「區分所有權人會議：指區分所有權人為共同事務及設籍權利義務之有關事項，召集全體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。」公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第3條第2款、第3款、第7款、及第27條第1項分別定有明文，是信託關係之受託人已登記為所有權人，該受託人於區分所有權人會議中，自應與一般所有權人相同，有其表決權。至其表決權行使及計算，一條例第27條規定辦理。

<<附件一>>

行政院金融監督管理委員會銀行局書函 94.10.26.銀局(四)字第0948011366號

主旨：承詢○○股份有限公司函詢信託關係之受託人已登記為所有權人，該受託人於區分所有權人會議有無表決權之疑義一案，復如說明，請 卓參。

說明：

一、復貴署94年9月16日營署建管字第0940047496號函(附件二)。

二、本案信託關係之受託人已登記為所有權人，該受託人於區分所有權人會議中，自應與一般所有權人相同，有其表決權。另查信託法相關規定，對於受託人上開權利之行使，尚無特殊規定。

<<附件二>>

內政部營建署書函 94.09.16.營署建管字第0940047496號

主旨：關於仲誠資產管理股份有限公司函詢信託關係之受託人已登記為所有權人，該受託人於區分所有權人會議有無表決權之疑義一案，涉及貴管法令，敬請惠示卓見憑處。

說明：

一、依據○○限公司94年8月31日○○字第940065號函辦理。

二、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所有權。」、「專有部分：指公寓大廈一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。」、「區分所有權人會議：指區分所有權人為共同事務及設籍權利義務之有關事項，召集全體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。」公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第3條第2款、第3款、第7款、及第27條第1項分別定有明文，針對本案信託關係之受託人已登記為所有權人後，其出席區分所有權人會議之表決權行使乙節，這及信託及登記事宜，敬請惠示卓見，俾憑辦理。

<<附件三>>

內政部地政司函 94.09.27.地司(7)發字第0940020291號

主旨：關於○○公司函詢信託關係之受託人已登記為所有權人，該受託人於地區分所有權人會議有無表決權疑義乙案，復請卓參。

說明：

一、復貴署94年9月16日營署建管字第0940047496號函。

二、查「稱信託者，謂委託人將財產權轉移或為其他處分，使受託人依信託財產之關係。」、「受託人應依信託本旨，以良善管理人之注意，處理信託事務。」分為信託法第1條、第22條所明定，信託係以當事人間之信託關係為基礎，受託人既係基於信賴關係管理他人之財產，自須依信託行為所訂意旨，積極實現信託之目的(信託法第22條立法理由一參照)。是以，依信託法第1條即第22條規定，受託人須依信託本旨管理或處分信託財產，並須以善良管理人之注意處理信託事項，故消極信託並非我國信託法所認定之信託，前經法務部88年6月17日法88綠字第021755號函釋在案，本案請參依上開法務部函釋意旨辦理，倘尚有疑義，因事涉信託法之執行事宜建請逕向該部洽詢，以資明確。

<<附件四>>

○○公司函 94.08.31.仲誠字第940065號

主旨：受託人之投票權是否有效。

說明：

一、將大樓之一部分信託給第三人並完成信託登記，該第三人登記為所有權人後，第三人是否符合公寓大廈管理條例第27條所規定取得表決權之資格?若取得表決權資格，對區分所有權會議之決議事項是否具投票權。

二、敬請 查照賜覆。

內政部函 96.01.10.內授營建管字第0960003747號

主旨：關於公寓大廈區分所有權人委託他人出席區分所有權人會議之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴院95年12月27日雄院隆民義95訴4080字第64731號函。

二、按「區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。」為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第27條第3項所明定，故區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，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，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，仍須出具書面委託，始符合上開條文之規定。

內政部函 96.04.16.內授營建管字第0960802487號

主旨：關於員林國宅社區召開區分所有權人會議辦理管理委員選任事宜，將於區分所有權人會議提案，限制受託人非區分所有權人之配偶、直系親屬不得行使管理委員選任之表決權疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴府94年4月3日府工建字第0960064347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，得以書面委託他人代理出席。但受託人於手托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五分之一者，其超過部分不予計算。」公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第27條第3項訂有明文，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之權利，故特別規定區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時得以書面委託他人代理出席，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，故有關區分所有權人委託他人代理出席區分所有權會議，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。

內政部函 96.06.28.內授營建管字第0960804210號

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

說明：

一、依據本部民政司96年6月7日內民司字第0960090252號書函轉廣和國際法律專利商標事務所96年6月5日96廣民字第06001號函(附件)辦理。

二、按「區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權伍分之一以上者，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舞分之一以上者，其超過部分部予計算。」、「區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權伍分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。」為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第27條第2項及第3項所明定。另按「二、…依信託法第1條及第22條規定，受託人須依信託本旨管理或處分新託財產，並須以善良管理人之注意處理信託事項。三、…信託關係之受託人以登記為所有權人，該受託人於區分所有權人會議中，字應與一般所有權人相同，有其表決權，其表決權行使及計算，依條例第27條規定辦理。」為本部94年11月10日台內營字第0940086979號函所明釋。故區分所有權人將其部分所有權以信託方式登記於受託人，並具有區分所有權人會議之表決權，惟其表決權之行使，仍受信託本旨之限制，屬於委託人(即原區分所有權人)權利行使之延伸，故「委託人」與「受託人」如同時出席區分所有權人會議，其區分所有權，應於合計後，依條例第27條第2項之規定計算其表決權。

<<附件>>

○○事務所 96.06.05.96廣民字第06001號

主旨：有關公寓大廈管理條例第29條第3項適用之疑義，請釋示。

說明：

一、某區分所有權人於同一公寓大廈有數區所有權，表決數占全體

區分所有權五分之一以上，依公寓大廈管理條例第二十九條第三項規定，超過五分之一部分不予計算。今該區分所有權人將其中部分區分所有權信託登記予受託人。信託人與受託人名下之區分所有權表決數即均少於全體區分所有權五分之一。

二、於此情形，於該公寓大廈召開區分所有權人會議時，計算公寓大廈管理條例第29條第3項之「超過五分之一」，應由信託人與受託人各自依照登記名義所持有之表決權計算?或是合併計算?尚有不明，懇請釋示。

內政部函 96.09.19.內授營建管字第0960805976號

主旨：有關公寓大廈區分所有權人委託他人出席區分所有權人會議之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴府96年8月28日府工使字第096187590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，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。」為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第27條第3項所明定，又按「上開條文須由『區分所有權人』本人以『書面』方式委託他人代理出席，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。」為本部96年1月10日內授營建管字第0960003747號函（註）所明示。至於上開區分所有權人會議出席委託書，係針對該次會議區分所有權人無法出席時之委託，其內容當敘明該次會議之時間及受託人（代理人）之姓名，另公寓大廈規約範本訂有「會議出席委託書」之格式，可供參考。

※註：96.01.10.內授營建管字第0960003747號函詳同條文解釋函。

內政部營建署函 98.09.03.營署建管字第0980057338號

主旨：為大坪林聯合開發大樓管理委員會函詢公寓大廈管理條例之區分所有權人資格及權比計算與表決權疑義乙案，復請查照。

說明：

一、依據財政部國有財產局98年8月24日台財產局接字第0983000899號函辦理，並復貴府工務局98年8月18日北工使字第0980638362號致本部函。

二、按「公用財產以各直接使用機關為管理機關，直接管理之。」、「公用財產應依預定計畫及規定用途或事業目的使用；其事業用財產，仍適用營業預算程序。天然資源之開發、利用及管理，除法律另有規定外，應由管理機關善為規劃，有效運用。」為國有財產法第11條、第32條所明定；次按「各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過

全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人（註）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。

三、又按「國有公用財產，除其他法律另有規定外，依國有財產法第11條、第32條規定，應由各管理機關依預定計畫及規定用途或事業目的直接管理使用。...有關表決權行使應由各管理機關為之。至共同管理，需推派代表行使表決權者，應由各該管理機關協商處理。」為財政部國有財產局法98年8月24日台財產局接字第0983000899號函所明文，是故公寓大廈之專有部分倘為國有公用財產，其區分所有權人表決權由各管理機關行使，各管理機關並受上開表決權計算及委託規定之限制。

內政部營建署函 99.10.19.營署建管字第0990069000號

主旨：關於公寓大廈管理條例第58條及第27條疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴府99年10月7日府商使字第0990186631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。」、「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（以下簡稱條例）第3條第8款及第58條第2項所明定，上開所稱「其他有損害區分所有權人權益之行為」係指涉及起造人或建築業者設定共用部分之專用使用權之行為，不得損害其他「區分所有權人」權益，故上開規定之損及對象僅限於區分所有權人。

三、來函所提區分所有權人會議委託出席之總人數或總比例有無限制乙節，按「區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。」為同條例第27條第3項所明文規定，查條例僅對受託人受託之比例及人數設有限制，對於委託人之總人數或總比例並無限制。

內政部營建署函 100.07.22.營署建管字第1002912504號

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

說明：

一、按「區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分

所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之。」、「區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。」公寓大廈管理條例第31條、第32條第1項定有明文，上開條文所稱出席人數及比例，以該次區分所有權人會議簽名簿為計算依據，計算時應包括出席人員符合第27條規定之代理部分。至於本案區分所有權人會議出席人數之認定，事涉私權，如有爭議，宜循司法途徑解決。

二、「按『一、為推動公寓大廈管理組織申請報備業務，特訂定本處理原則。』、『四、申請程序：公寓大廈管理委員會主任委員或管理負責人檢齊第三點或第六點規定應備文件報請直轄市、縣（市）政府備查。…』為公寓大廈管理組織申請報備處理原則第1點及第4點所明定，是以報備證明僅係行政作業文件，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。」本署98年12月4日營署建管字第0980080035號函（附件一）已有明文。本案是否註銷管理組織同意報備乙節，涉個案事實認定，請本於權責卓處。

<<附件一>>

內政部營建署函 98.12.04 營署建管字第 0980080035 號

主旨：關於貴府函詢公寓大度成立管理委員會並檢送書面資料報備，惟報備資料涉及偽造文書，行政機關受理管理組織報備之效力與應行之作為，以及後續歷次變史報備效力疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴府98年11月19日府建用字第0980304175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(附件二)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。」本署95年9月18日營署建管字第0952914610號書函(附件三)已有明釋。是主任委員、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還任，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。

二、另按「一、為推動公寓大廈管理組織申請報備業務，特訂定本處理原則。」、「四、申請程序：公寓大廈管理委員會主任委員

或管理負責人檢齊第三點六點規定應備文件報請直轄市、縣(市)政府備查。…」為公寓大廈管理組織申請報備處理原則第1點第4點所明定，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，作成註銷證明文件之標示。至於公寓大廈區分所有權人、係屬私權，自宜循司法途徑解決。

<<附件二>>

內政部函 90.02.12.台90內營字第9082444號

主旨：有關公寓大廈得否不經區分所有權人會議，而僅經管理委員會內部委員之決議，即讓原主任委員連任並延長規約應訂之任期?對此程序通過之決議案，即使有違相關規定，主管機關是否仍接受其組織報備?等案，復如說明，請查照。

說明：

一、復本部營建署案陳貴庭90年未署日期高貴民學90雄小111字號函。

二、按設有管理委員會者，其主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法應於規約中明定，非經載明於規約者，不生效力，公寓大廈管理條例施行細則第2條第2款已有明文規定。又按區分所有權人會議之決議，關於規約之訂定或變更，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，同條例第31條第1項第2款亦有明定。本案有關公寓大廈管理委員會主任委員之選任，應依前揭規定辦理，否則無效。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，前經本部86年1月30日台(86)內營字第8672164號函(註)示有案。

※註：86.01.30.台(86)內營字第8672164號函詳本條例第03條解釋函。

<<附件三>>

內政部函 95.09.18.營署建管字第0952914610號

主旨：關於函詢公寓大廈管理委員會主任委員改選後是否報備之疑義乙棠，復請查照。

說明：

一、復奉交下貴行95年9月8日合金權字第0950006404號函。

二、按公寓大廈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，及其申請報備應備之文件，公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第28條第1項、第55條第1項，及公寓大廈管理組織申請報備處理原則(以下簡稱原則)第3點分別定有明文，又按「管理組織報備後，重新互推之主任委員或推選管理負責人者，應、填具申請變更報備書及申請變更報備檢查表，格式如附件七、附件七之一、附件七之二(見編號P70、P71、P72)。申請案件經查文件齊全者，由受理報備機關發給同意報備函;由鄉(鎮、市、區)公所受理報備者，應逐件報請直轄市、縣、(市)政府備查，同時副知該轄警察局(分局)為。」原則第6點所明定，故主任委員改選後，依上開原則第6點規定，檢具相關資料報請當地主管機關備查。

三、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(註)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。如尚有個案執行疑義，請檢具具體資料，逕向台中市政府洽詢。

※註：90.02.12.台90內營字第9082444號函詳本條例第27條解釋函。

內政部營建署書函 101.01.02營署建管字第1000081975號

主旨：關於公寓大廈區分所有權人之認定及其表決權行使之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴會100年12月22日僑福管字第100-1202號函。

二、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。」、「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。」、「專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第3條第2款、第3款、第4款、第4條第2項所明定，故公寓大廈之區分所有權人，依上開條文規定認定之。又按條例第3條第8款規定，住戶係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。

三、又按「各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。」、「區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。」為條例第27條第1項及第2項所明定，至於數人共有一專有部分，其表決權如何推由一人行使，查條例並無明文，惟按條例第1條第2項規定，適用其他相關法令規定辦理。

四、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，故有關管理委員之選任，規約有規定者，從其規定，未規定者，依區分所有權人會議之決議。又管理委員之選任，如係召開區分所有權人會議選任者，區分所有權人表決權之行使，依上開條例第27條第1項及第2項規定辦理。

五、又按「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。」為條例第29條第5項所明定，故有關管理委員之選任資格，依上開條文規定。

內政部營建署書函 101.08.03.營署建管字第1010048790號

主旨：關於公寓大廈區分所有權人委託他人出席區分所有權人會議之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴會101年7月25日興隆（蓮）字第1010725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，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。」為公寓大廈管理條例第27條第3項所明定，其立法目的係在保障區分所有權人出席區分所有權人會議之權利，又按民法總則編第二章人之規定，包括自然人及法人，前開條例第27條第3項所稱之「他人」，因條例未有例外規定，應包括自然人及法人，本署95年11月23日營署建管字第0950059781號函已有明釋。

三、另按「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。」、「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。」分別為本部96年1月10日內授營建管字第0960003747號及96年9月19日內授營建管字第0960805976號函(註)所明釋。又條例第27條第3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，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，依該條文規定外，其受託人表決權之行使，自不得經由規約或區分所有權人會議決議加以限制。

※註：96.01.10.內授營建管字第0960003747號函及96.09.19.內授營建管字第0960805976號函詳同條文解釋函。

內政部營建署書函 102.01.08營署建管字第1022900254號

主旨：關於公寓大廈管理委員選任之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復奉交下台端未署明日期陳情書。

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，故有關選任管理委員選舉權之行使，依上開條文規定，規約有規定者，從其規定，未規定者，依區分所有權人會議之決議。

三、惟按本部96年4月16日內授營建管字第0960801487號函所釋，條例第27條第3項立法意旨，係為保障區分所有權人行使區分所有權人會議表決權之權利，故特別規定區分所有權人因故無法

出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席，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，依條例第27條三項規定外，其受託人表決權行使之限制，應屬委託人之委託權限。是管理委員會管理委員之選舉，如係召開區分所有權人會議為之，自不得經由規約或區分所有權人會議決議限制受託人不得行使其受託之權利。

內政部營建署書函 102.03.29 營署建管字第 1020018568 號

主旨：台端函詢關於公寓大廈管理條例第27條第3項規定受託人受託人數之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復台端102年3月26日聲請書。

二、按「各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。」、「區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託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。」、「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27條第1項、第3項及同條例施行細則第3條所明定，又上開條例第27條第3項立法意旨，係為保障區分所有權人行使區分所有權人會議表決權之權利，故特別規定區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席，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。

內政部函 102.05.27. 台內營字第 1020805772 號

主旨：關於公寓大廈管理條例第27條第3項之疑義乙案，請查照。

說明：

一、依據本部營建署102年5月6日營署建管字第1020026782號書函及本部營建署案陳，○○先生102年4月29日馬字第1020429號函辦理。

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。」、「區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席；受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。」為公寓大廈管理條例第3條第8款、第27條第3項所明定，故區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得依上開條文

規定，以書面委託其承租人代理出席，不得委託其他區分所有權人之承租人代理出席，該委託書內容應敘明該次會議之時間、委託人與受託人之姓名，並明確表達委託關係，至於該承租人是否應檢附相關文件證明身分乙節，條例並無明文，惟當具有專有部分之使用事實。

內政部營建署函 103.02.10.營署建管字第1032902138號

主旨：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，復如說明，請查照。

說明：

一、依據奉交下貴會103年1月27日(103)年度大禮原石管委第00002號函辦理。

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；…」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第27條第3項定有明文。

三、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（註）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。

※註：95.04.13.台內營字第0950056147號函詳本條例第25條解釋函。

內政部營建署函 103.03.24.營署建管字第1030015902號

主旨：關於公寓大廈區分所有權人會議委託書疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴府103年3月12日府工使字第1030076873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。」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。

內政部營建署函 103.04.28營署建管字第1030125015號

主旨：有關召開區分所有權人會議進行議案表決時之表決人數疑義一案，復請查照。

說明：

一、復貴府103年3月21日府授都建字第10362109500號函。

二、內政部營建署103年3月28日內授管建管字第1030125015號函按「有關區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，條例第27條定有明文，又按條例第31條及第32條第2項條文所稱『以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之』及『以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議』之規定，其區分所有權人會議決議同意之計算，均係以『出席人數』作為計算基準，並以簽名簿作為依上開條例第27條計算出席人數之依據。至關開會後缺額問題之處置，得參照會議規範第7條規定辦理。」本部95年4月4日內授營建管字第0950801808號函(附件)已有明釋。至於區分所有權人會議開會後如有部分區分所有權人離席或不在場等情形，經清點在場人數後，在場人數如能符合條例第31條出席人數之規定時，其作成決議之分母數以清點後在場人數計算之。

<<附件>>

內政部函 95.04.04內授營建管字第0950801808號

主旨：關於公寓大廈區分所有權人會議出席人數計算及其決議與規約牴觸之疑義乙案，請查照。

說明：

一、依據陳尾吉君95年3月14日申請書(如附件)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。」、「規約:公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。」、「規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力:一、約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。二、各區分所有權人對建築物共用部分及其基地之使用收益權及住戶對共用部分使用之特別約定。三、禁止住戶飼養動物之特別約定。四、違反義務之處理方式。五、財務運作之監督規定。六、區分所有權人會議決議有出席及同意之區分所有權人人數及其區分所有權比例之特別約定。七、糾紛之協調程序。」公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第3條第7款、第12款及第23條第2項分別定有明文，故規約之訂定係經區分所有權人會議決議，其修正或變更亦須經區分所有權人會議決議，即區分所有權人會議決議，涉及規約之內容，應於決議後修正規約，避免產生爭議，且涉條例第23條第2項規定之事項，須載明於規約，始生效力。

三、有關區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，條例第27

條定有明文，又按條例第31條及第32條第2項條文所稱「以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之」及「以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。」之規定，其區分所有權人會議決議同意之計算，均係以「出席人數」作為計算基準，並以簽名簿作為依上開條例第27條計算出席人數之依據。至關開會後缺額問題之處置，得參照會議規範第7條規定辦理。

內政部營建署函 103.04.23.營署建管字第1030022443號

主旨：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，復 請查照。

說明：

一、復貴府103年4月9日基府都宅貳字第1030213396號函。

二、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。

三、另按本部87年8月18日台（87）內營字第8772571號函(註)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。

※註：97.08.180台（87）內營字第8772571號函詳同條文解釋函。

內政部營建署書函 103.05.23.營署建管字第1030031835號

主旨：關於台端陳為公寓大廈管理委員會曲解法規事宜乙案，復請查照。

說明：

一、復台端103年5月14日政字第103001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。」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。

三、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（附件）已有明釋，請依上開函釋辦理。

四、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。

<<附件>>

內政部營建署函 99.12.02.營署建管字第09900786232號

主旨：關於台端函為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乙案，復請查照。

說明：

一、復台端99年11月15日陳訴書。

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。」、「管理委員會職務如下：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29條第2項、第36條第1款所明定，所述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之決議。又管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由未執行區分所有權人會議決議事項，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款規定處新台幣1千元以上5千元以下罰緩，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。

內政部營建署函 103.06.26.營署建管字第1030034877號

主旨：關於公寓大廈管理條例第27條執行疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴會103年5月26日管十六字第103023號函。

二、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(註)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。

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。

※註：94.09.14.內授營建管字第0940085942號函詳本條例第29條解釋函。

內政部營建署函 103.07.30.營署建管字第1032913335號

主旨：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，復請查照。

說明：

一、復奉交下貴府103年7月1日府都建字10367717800號函。

二、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56條第3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27條第2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56條第1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。

三、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。

內政部營建署書函 103.09.30.營署建管字第1030061152號

主旨：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，復請查照。

說明：

一、復貴會103年9月7日中港管字第103090007號函。

二、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(註)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。

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。

※註：94.09.14.內授營建管字第0940085942號函詳本條例第29條解釋函。

內政部營建署函 103.11.27.營署建管字第1030071965號

主旨：台端函詢關於公寓大廈管理條例第27條第3項釋疑乙案，復請查照。

說明：

一、復貴會103年10月27日桃寓管商安揚第103102701號函。

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。

三、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(註)已有明釋。

※註：95.04.13.台內營字第0950056147號函詳本條例第25條解釋函。

內政部營建署函 104.05.08.營署建管字第1040029260號

主旨：關於公寓大廈區分所有權人會議委託書疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴府103年3月12日府工使字第1030076873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。」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。

內政部營建署函 104.06.05.營署建管字第1040030444號

主旨：關於公寓大廈管理條例第27條第2項執行疑義一案，請查照。

說明：

一、依據貴府都市發展局104年5月7日中市都住字第1040067407號函辦理。

二、「各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。」、「區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。」、「同一區分所有權人有數專有部分者，前項區分所有權比例，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27條第2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。」為分別為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第27條第1項及第2項、條例施行細則第2條第2項、第3條第1款所明定。

三、故數人共有一專有部分者，應將該共有之專有部分視為一區分所有權人，如該共有人具有數個共有專有部分之區分所有權合計占全部區分所有權五分之一以上者，或數個共有專有部分合計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。亦即數人共有數個專有部分者，應先就該數個專有部分之區分所有權及其個數先依條例第27條第2項進行檢討，並將超過部分不予計算後再依規定續處，故並無涉由任一共有人代表出席之分別。

內政部營建署函 104.10.28.營署建管字第1040067571號

主旨：關於公寓大廈管理委員會申請變更報備疑義一案，請查照。

※註：詳本條例第25條解釋函

內政部營建署函 104.11.27.營署建管字第1040072056號

主旨：有關公寓大廈管理委員會以身分證明文件驗證區分所有權人會議出席者之身分有否違反個人資料保護法1案，請查照。

說明：

一、復貴局104年11月3日新北工寓字第1042070709號函。

二、按「各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。…區分所有權人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。」、「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第27條及第30條所明定。

三、次依「…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號書函所明示，有關於區分所有權人會議召開時規定以身分證、健保卡、駕照等證明文件驗證出席是否符合條例第27條規定，尚非法所不許，惟仍應符合個資法有關規定。

四、至公寓大廈管理委員會是否涉有違反個資法規定1節，涉屬個案事實認定，係屬貴管權責，卓處逕復陳情人。

內政部函 106.09.13.台內營字第1060812360號

主旨：關於公寓大廈管理委員選任事宜一案。

說明：

一、依據法務部106年7月18日法律字第10603509850號函及本部營

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（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，其無論指派一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，如具有住戶之身分，自得被選任為管理委員，其管理委員之選任，得依前揭條例於規約規定，未規定者依區分所有權人會議之決議為之。」為本部94年6月2日台內營字第0940083737號函（註）所明釋，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。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。又據「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。」為本條例第59條之1第1項所明定。來函所詢事宜涉屬私權爭執，如仍有爭議，請逕洽所在地直轄市、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。

※註：詳本條例第29條解釋函。

內政部營建署書函 107.04.10.營署建管字第1070023437號

主旨：有關貴會函詢區分所有權人會議委託出席之疑義一案，復請查照。

說明：

一、復貴會107年3月26日（107）都管字第107032601號函（本署收件日期107年3月30日）。

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。」為條例第27條第3項所明定。另有關區分所有權人為法人者，指派內部職員出席區分所有權人會議行使權利，是否視為區分所有權人本人出席之疑義，檢送本署103年8月25日營署建管字第1030052445號函（如附件）供參。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。

內政部營建署書函 107.05.04.營署建管字第1070030149號

主旨：有關臺端函詢公寓大廈管理條例第27條第3項規定之疑義一案，復請查照。

說明：

一、復臺端107年4月25日函。

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。」為公寓大廈管理條例第27條第3項所明定，前揭條文並無「除規約另有規定外」之例外規定，如公寓大廈規約內容與前揭條文規定不符時，自應依條例規定辦理。至條例修正前所訂之規約如有牴觸修正後之條例規定者，應依規定修正規約。如尚有個案執行之疑義，係屬地方政府權責，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 107.11.19.營署建管字第1070080564號

主旨：有關貴局執行公寓大廈管理條例施行細則第7條成立管理負責人之書面推選人數認定疑義1案，請查照。

說明：

一、復貴局107年10月19日高市工務建字第10738748700號函。

二、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。

三、次據「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56條第3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27條第2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。」分別為公寓大廈管理條例施行細則（以下簡稱本施行細則）第2條及第3條所明文規定，有關區分所有權比例及區分所有權人人數計算等節，應依上開規定辦理。

四、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1人或依第28條第3項、第29條第6項規定為負責管理公寓大廈事務者。」、「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。公寓大廈未組成管理委員會且未推選管理負責人時，以第25條區分所有權人互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。.....」為公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第3條第10款、第29條所分別明定，又「區分所有權人推選管理負責人時，準用前3項規定。」為本施行細則第7條第4項所明定，並未限定不得推選自己。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　28　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。

內政部函　91.07.11 台內營字第 0910084928 號

主旨：有關函詢一宗基地申請新建建照工程，所有權人均為同一人所有，應如何成立管理委員會或可免成立乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復本部營建署案陳貴府91年3月1日(91)基府工管字第014290號函暨同年6月24日(91)基府工管字第039751號函。

二、有關區分所有權人未達三人，起造人是否須依公寓大廈管理條例設置公共基金，又該基金應以何方式移交於區分所有權人疑

義乙節，按起造人依公寓大廈管理條例(以下簡稱本條例)第18條第1項第1款規定，提列公共基金，至其區分所有權人未達三人，無本條例規定召開區分所有權人會議之適用者，其公共基金之移交，應依民法合意為之，前經本部90年10月3日台90台營字第9085654號函(註)示有案。本案一宗基地申請新建建造工程，所有權人均為同一人所有，卷查來函說明係為按層二戶之建物，於申請建造時，設計圖樣即有標示專有及共有範圍，其建築層棟戶數為乙棟二層二戶，依第一層及第二層皆有其獨立出入口，亦編訂有二個門牌地址，屋頂共有，經貴府認定，如符合本條例第3條第1款公寓大廈之定義，單一區分所有權人得推選自己為管理人負責任，依本條例第18條規定，由起造人移交公共基金。

※註：90.10.03.台90台營字第9085654號函詳本條例第18條解釋函。

內政部營建署函 93.09.30.營署建管字第0932915626號

主旨：有關公寓大廈管理條例第28條執行疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復奉交下貴府90年9月1日府都管字第0930132409號函。

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28條第3項、第29條第6項規定為負責管理公寓大廈事務者。」、「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。」分別為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第3條第20款、及第28條第1項所訂明文。另依本署87年2月12日87營署建字第01803號書函，「區分所有權人計未達三人，自無公寓大廈管理條例前開規定召開區分所有權人會議之適用。」；本部91年7月11日台內營字第0910084928函，「如符合本條例第3第1公寓大廈之定義，單一區分所有權人得推選自己為管理負責人。」來函所述，有關大廈「建築執照戶數僅為二戶區分所有權人為二人」或「建築執照戶數為三戶以上但區分所有權人僅為二人」或「建築執照戶數為二戶以上但區分所有權人僅為一人」，可否依條例28條第1項規定，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣(市)主管機關報備乙節，依前揭條例及函釋規定，得由區分所有權人推選自己或住戶一人為管理負責人。

內政部營建署函 99.11.16.營署建管字第0940060502號

主旨：有關公寓大廈區分所有權人會議決議成立(或改選)管理組織後，其向主管機關申請報備有無期限之規定，復請查照。

說明：

一、復貴府94年11月1日府工建字第0940143435號函。

二、按公寓大廈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，及其申請報備應備之文件，公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第28條第1項、第55條第1項，及公寓大廈管理組織申請報備處理原則(以下簡

稱處理原則)第3點分別定有明文，又按「管理組織報備後，重新互推之主任委員或推選管理負責人者，應填具申請變更報備書及申請變更報備檢查表，…」為處理原則第6點所明定，前揭條例及處理原則並無報備期限之規定。

內政部函 103.04.18.營署建管字第1030803959號

主旨：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，詳如說明，請查照。

說明：

一、依據本部營建署案陳貴局103年3月21日北市都授建字第10364016800號函辦理。

二、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28條第3項、第29條第6項規定為負責管理公寓大廈事務者。」、「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。

內政部營建署函 103.11.19.營署建管字第1030074335號

主旨：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，復請 查照。

說明：

一、復貴局103年11月7日中市法消字第1030021683號函。

二、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36條、第38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。

內政部函 105.10.21 內授營建管字第1050814709號函

主旨：有關區分所有權人○○等3人陳情撤銷○○商業大樓（原名：○○○商業大樓）管理負責人灌頂資產管理公司（法定負責人○○）申請報備乙案。

說明：

一、依據本部營建署案陳貴縣屏東市公所105年9月22日屏市建字第10533896200號函辦理。

二、按本部營建署98年12月4日營署建管字第0980080035號函（註）所載，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(註)示在案，…是主任委員、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。如有爭執，係屬私權，自宜循司法途徑解決。

三、次據「報備事項：（一）公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人，應向直轄市、縣（市）主管機關報備。」、「申請程序：（一）申請人應為公寓大廈管理委員會主任委員或管理負責人。（二）申請人應檢具第五點、第六點、第七點或第八點規定文件，向直轄市、縣（市）主管機關報備。（三）申請人得以線上報備系統辦理申報或檢具申請報備書、申請報備檢查表及應備文件之線上報備系統申報電子檔方式辦理；未能以上開方式申報者，得經受理報備機關同意後，檢具書面應備文件方式，由受理報備機關協助線上申報。管理組織之報備，直轄市、縣（市）主管機關得委由鄉（鎮、市、區）公所受理。」、「申請報備第三點第一款事項，應備下列文件：（一）申請報備書及申請報備檢查表，格式如附件一、附件一之一。（二）成立管理委員會或推選管理負責人時之全體區分所有權人名冊，格式如附件二。（三）成立管理委員會或推選管理負責人時之區分所有權人會議會議紀錄及出席人員名冊（簽到簿），格式如附件三、附件三之一；推選管理負責人公告，格式如附件四。（四）公寓大廈或社區之建築物使用執照影本。」為公寓大廈管理報備事項處理原則（以下簡稱本原則）第3點第1款、第4點及第5點所明定

，應依上開規定辦理。故成立管理委員會或推選管理負責人之選任及報備，應依上開規定辦理。倘管理委員或管理負責人係依規約規定選任，而非以區分所有權人會議方式產生者，其申請變更報備時，附件三、附件三之一檢查表規定之之區分所有權人會議會議紀錄及出席人員名冊（簽到簿），自無須檢附，惟仍應檢附規約規定及管理委員選任之相關文件。

四、次據本原則第9點第1款、第2款及第11點規定：「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。」、「報備事項之註銷：管理組織經報備者，公寓大廈爭議事件調處委員會調處、鄉（鎮、市、區）公所調解委員會調解或法院裁判有不同之認定時，原受理報備機關應註銷報備證明，線上報備系統亦應作成註銷標示。」已有明定，申請人屆期不補正或未完成補正者，不受理其申請，本原則並無撤銷之規定。

五、該公所來函所詢事宜，請依個案事實之認定及上述有關規定，本於職權核處。

※註：98.12.04.營署建管字第0980080035號函及90.02.12.台90內營字第9082444號函詳本條例第27條解釋函。

內政部函 108.03.29.營署建管字第1080020085號函

主旨：有關臺端函詢貴社區管理委員會所有委員經法院判決委員選舉無效而全數委員皆喪失委員資格，社區要如何召集住戶召開區分所有權人會議之疑義1 案，復請查照。

※註：詳本條例第25條解釋函。

內政部營建署函 111.05.24. 營署建管字第1110037856號

主旨：關於貴府函為，貴縣南投市公所函詢非屬集合住宅住戶申請辦理管理委員會，是否需依公寓大廈管理條例第28條向主管機關報備1案，復請查照。

說明：

一、復貴府111年5月12日府建使字第1110113906號函。

二、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。」、「本條例第五十三條所定其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區，指下列情形之一：.....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，當非僅限於條例第三章之管理組織規定。

三、為規範共同設施管理、維護相關事務，以維繫共同生活品質，該共同設施之使用與管理集居地區之成員，自應依條例有關管

理及組織之規定辦理。至於共同設施之使用與管理具有整體不可分割地區之認定，及本案否為施行細則第12條所稱之情形，涉及個案事實認定，請依個案事實之認定及上述有關規定，本於職權核處。

第　29　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。

內政部函　88.10.04.台88內營字第8874820號

主旨：關於公寓大廈管理委員為法人時應以何人為法定代理人，是否得以委託方式委由公司員工代為行使職權乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴府工務局87年7月29日88高市工務建字第18987號函。

二、關於公寓大廈管理委員為法人，是否得以委託方式委由公司員工代為行使職權乙節，公寓大廈管理條例施行細則第2條明文，

本條例所定規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項非經載明於規約者，不生效力。該條第2款為設有管理委員會者，其主任委員、管理委員之選任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法，故在規約中對於法人之管理委員事務執行方法另有規定者，自應從其規定。無規定者，由公司員工代為行使職權係公司業務內部行為關係，其代理行為非法所不許。

內政部函 93.10.14.台內營字第0930086958號

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

說明：

一、依據○○○先生93月10月1日致本部電子信箱辦理。

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。」、「管理委員會：指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。」、「主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。」分別為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第3條第8款、第9款、以及第29條第2項所明文。有關非居住於大廈內之區分所有權人者，除區分所有權人會議或規約另有規定外，得被選任為管理委員。

內政部函 94.05.09.內授營建管字第0940083298號

主旨：關於公寓大廈管理委員會信函收受之疑義乙案，請查照。

說明：

一、依據○○○君94年4月18日函辦理。

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項所明文規定，故主任委員對外代表管理委員會，另有關管理委員會信函之收受，及其可否指定送達代收人乙節，涉事務執行方法請依前揭條例規定辦理，如涉民法及其他法令有關送達之規定時，應適用其他法令之規定。

內政部函 94.06.02.台內營字第0940083737號

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

說明：

一、復貴府94年4月25日北府工使字第0940313468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。」、「管理委員會：指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。」、「主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第3條第8款、第9款、及第29條第2項分別定有明文，有關公寓大廈專有部分共同登記之區分所有權人，可否同時被選任為管理委員乙節，查條例尚無明文限制。惟依上開條文規定意旨，除區分所有權人會議決議或規約另有規定外，如具有住戶之身分，自得被選任為管理委員，其管理委員之選任，擬請其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。

三、至於區分所有權人召開區分所有權人會議選任管理委員時，各專有部分之區分所有權人有一表決權，數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使，為條例第27條第1項所明文規定，併予敘明。

內政部函 94.08.03.台內營字第0940084851號

主旨：有關公寓大廈管理委員之選舉是否僅得於區分所有權人會議中舉行乙案，請查照。

說明：

一、依本部營建署案陳民眾94年5月19日致本部營建署署長信箱（154934號）電子郵件辦理。

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。」、「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。但有急迫情事需召開臨時會者，得以公告為之；公告期間不得少於二日。管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。」分別為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第29條第2項及第30條所規定，故管理委員之選任事項，如規約有規定者，從其規定；未定於規約者，依區分所有權人會議之決議。惟若於區分所有權人會議選任管理委員者，依條例第30條第2項規定，應於開會通知中載明並公告之，且不得以臨時動議提出。

內政部函 94.09.14.內授營建管字第0940085942號

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

說明：

一、依據台北縣政府94年5年13日北府工使字第0940359081號函及○○○君致本署署長信箱電子郵件（編號：154814、154828）辦理。

二、按「各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。」、「區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權

占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。」、「主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第27條第1項、第2項及第29條第2項分別定有明文，又按「除區分所有權人會議決議或規約另有規定外，如具有住戶之身分，自得被選任為管理委員，其管理委員之選任，得依前揭條例於規約規定，未規定者依區分所有權人會議之決議為之。」為本部94年6月2日台內營字第0940083737號函(註)所明示。是關於公寓大廈區分所有權人為法人時，其選任管理委員乙節，依規約之規定，未規定者依區分所有權人會議之決議，至於管理委員之任期及連任次數自有條例第29條第3項規定之限制，不因具法人之身分而有所區別。

三、另查本案所稱之○○有限公司屬於公司，依經濟部94年7月4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。」，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。

※註：94.06.02.台內營字第0940083737號函詳同條文解釋函。

內政部函 94.09.19.台內營字第0940085345號

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

說明：

一、復本部營建署案陳貴府94年8月16日府建使字第09401609370號函。

二、按「公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人。」、「主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第29條第1項及第2項分別定有明文規定。至於本案公寓大廈業經依法選出管理委員組成第11屆管理委員會在案，嗣後因委員辭任，僅餘2位管理委員，致不能成會而無法推選主任委員，除請其儘速依法補選或改選管理委員外，有關公寓大廈管理維護工作，該管理委員仍需依規定執行職務，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。

三、另按「管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有第20條第2項所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。」為條例第29條第4項所明文規定，故本案前（第10）屆之管理委員會於任期屆滿未再選任時，自當依規定解任。

內政部函 95.03.03.台內營字第0950800932號

主旨：關於函詢公寓大廈遞補之管理委員任期計算之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴府95年1月25日北府工使字第0950000925號函。

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。」為95年1月18日修正公布之公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第29條第3項所明定，關於社區部分管理委員因故於任期屆滿前解任，遞補之管理委員，其任期之計算，在不違反上開條例第29條第3項規定下，該遞補之管理委員如係為補足該屆管理委員會人數之不足，並非管理委員會之重新改選，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視為一任。

內政部函 95.04.28.台內營字第0950802204號

主旨：關於公寓大廈管理條例第29條第3項規定管理委員會委員任期之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、依本部營建署案陳貴府95年3月28日北府工使字第0950175251號函辦理。

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。」為95年1月18日修正公布之公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第29條第3項所明定，其立法意旨，係為符合現行公寓大廈管理委員會之狀況，並避免產生特定住戶把持管理委員會之現象，修正擔任主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員者，有連任次數之限制，其餘管理委員無連任次數之限制，意即管理委員依其性質分為有連任次數限制及無連任次數限制二種，故擔任有連任次數限制之管理委員，其連任後仍擔任上開性質之管理委員，無論是否為同一職務，均有前揭條例第29條第3項連任一次之限制，惟該職務擔任一次或連任一次後，得被選任為上開職務以外之管理委員。

內政部營建署書函 95.07.07.營署建管字第0950032986號

主旨：關於函詢公寓大廈管理負責人執行職務之疑義乙案。

說明：

一、管理負責人應執行條例第36條規定之職務，並得為訴訟之原告或被告。

二、又按規約範本第九條第八款規定:「管理委員得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。」，故所詢主任委員、管理委員會或管理負責人可否支領報酬乙節，依上開條文規定，應依規約規定或區分所有權人會議決議。

三、有關區分所有權人會議記錄，除依條例第34條第1項規定，於會後15日內送達各區分所有權人並公告之外，其送達方式，查條例並無相關規定。

內政部營建署函 95.10.17.營署建管字第0952916168號

主旨：關於函詢公寓大廈管理服務人員是否有年齡限制及管理委員選任資格限制之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復奉交下台端95年10月11日函。

二、旨揭所詢公寓大廈管理服務人員是否有年齡限制乙節，查公寓大廈管理條例及公寓大廈管理服務人管理辦法並無相關規定限制，至於公寓大廈管理維護公司聘僱人員是否限制年齡，係屬私權。另保全公司之管理，非本署權責，如有疑義，請逕向本部警政署洽詢。

三、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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第29條第2項及第5項所明定，故有關管理委員選任資格之疑義乙節，請依前揭條文規定辦理。如尚有個案執行疑義，請檢具具體資料，逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

內政部函 95.11.17.台內營字第0950806835號

主旨：關於公寓大廈管理委員罷免得否於區分所有權人會議以臨時動議提出之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴府95年10月13日北府工使字第0950711100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（以下簡稱條例）第29條第2項所明定，依上開條文規定，「選任」及「解任」係屬二事，其「選任」為管理委員身分之取得，而「解任」為管理委員身分之喪失，故「罷免」之性質係屬「解任」。又規約內之「解任」規定，如對於主任委員、管理委員之「罷免」方式已有明定，依規約之規定，未規定者，依區分所有權人會議之決議。

三、另按條例30條第2項規定，管理委員之「選任」事項，應在區分所有權人會議開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出，依其文義並未包含「解任」，因「罷免」之性質係屬「解任」

，故條例第30條第2項規定之範疇，自不包含管理委員之罷免，其管理委員之罷免，若規約未規定不得以臨時動議於區分所有權人會議提出，該罷免於區分所有權人會議以臨時動議提出時，尚非條例所不許，惟其決議之成立，應踐行條例第30條至第34條規定之程序。

內政部營建署函 96.06.12.營署建管字第0960030051號

主旨：關於公寓大廈管理召開區分所有權人會議改選主任委員申請變更報備之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴府96年5月31日北府工使字第0960341415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。又按公寓大廈管理組織申請報備處理原則（註）（以下簡稱原則）第6點規定：「管理組織報備後，重新互推之主任委員或推選管理負責人者，應填具申請變更報備書及申請變更報備檢查表，...。申請案件經查文件齊全者，由受理報備機關發給同意報備函；由鄉（鎮、市、區）公所受理報備者，應逐件報請直轄市、縣（市）政府備查，同時副知該轄警察局（分局）。」，雇員管理委員會報備後，因主任委員及部分委員請辭，該管理委員會如能依規定重新互推主任委員時，自得依上開原則規定申請變更報備事宜。至於該條文並無限制部分委員請辭時，其委員人數須補選至規約規定之人數後方可辦理變更報備。

內政部函 96.06.13.台內管字第0960088776號

主旨：關於管理委員會主任委員資格之疑義乙案。

說明：

一、按「有關非居住於大廈內之區分所有權者，除區分所有權人會議或規約定有規定外，得被選任為管理委員。」為本部93年10月14日台內營字第0930086958號函(註)所明釋，故「區分所有權人」為上開條例第3條第8款定義「住戶」之一，與其是否遷入戶籍無涉，除區分所有權人會議或規約定有規定外，得被選任為主任委員、管理委員。至於起造人得否同時擔任兩個社區管理委員會之主任委員乙節，該起造人如具有該社區住戶之資格，除區分所有權人會議或規約定有規定外，得被選任為主任委員。

二、另按條例第3條第10款之定義，「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28條第3項、第29條第6項規定為負責管理公寓大廈事務者。」，故公寓大廈未成立管理委員會時，依上開規定推選或指定一管理負責人後，管理負責人自得依「公寓大廈管理組織申請報備處理原則」第四點規定辦理報備事宜。至於區分所有權人會議之開會地點，條例固無相關規定，惟仍應於適切地點召開。

※註：93.10.14.台內營字第0930086958號函詳同條文解釋函。

內政部函 96.07.09.內授營建管字第0960804377號

主旨：關於公寓大廈主任委員、管理委員及管理負責人連任次數計算之疑義乙案，請查照。

說明：

一、依據本部營建署案陳○○○○公寓大廈管理委員會96年6月15日阿曼（函）字第960615001號函及96年7月2日阿曼（函）字第960702001號函辦理。

二、關於公寓大廈主任委員、管理委員及管理負責人，連選得連任一次之規定，公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）於92年12月31日修正之第29條第3項條文業已明定。至於上開條文於95年1月18日修正後，其擔任主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員者，仍有連任次數之限制，惟上開職務以外之其餘管理委員於條文修正後，已無連任次數之限制。是條例於95年1月18日修正前，已擔任主任委員、管理委員及管理負責人者，其任期當納入計算，即主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員已連任一次者，除不得接續擔任「有連任次數限制」之管理委員外，得擔任「無連任次數限制」之管理委員。

內政部營建署函 96.08.08.營署建管字第0960041955號

主旨：關於公寓大廈管理委員會管理委員解任之消極資格乙案，復請查照。

說明：

一、復貴會96年8月8日員宅大廈字第096049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（以下簡稱條例）第29條第2項所明定，故主任委員、管理委員之解任，依規約之規定，規約未規定者，依區分所有權人會議之決議。至於公寓大廈規約範本第8條規定，主任委員、副主任委員及財務委員之消極資格，係就各公寓大廈訂定規約時之參考，各公寓大廈自得就相關消極資格之條文加以訂定或修正，如貴社區規約定有管理委員消極資格之相關條文規定時，其管理委員有該條文所列情事之一者，自不得充任之，其已充任者，即當然解任。

三、另上開規約之訂定或修正，依條例第3條第12款規定，須經區分所有權人會議決議，其決議之成立，當依條例第30條至第32條及第34條之規定辦理，如因規約內容產生執行疑義，除得再召開區分所有權人會議作成決議外，如有爭議，係屬私權，宜循司法途徑解決。如尚有個案執行之疑義，請檢具具體資料，逕向彰化縣政府洽詢。

內政部營建署函 96.08.17.營署建管字第0960044210號函

主旨：關於公寓大廈召開區分所有權人會議通知後，該召集人之管

理委員任期屆滿，期屆滿後所召開會議之決議之效力疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴府96年8月9日府工使字第096013378號函。

二、按「區分所有權人會議除第28條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；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；…」、「前項管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有第20條第2項所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第25條第3項及第29條第3項所明定。另按區分所有權人會議之召集之未依前揭條文規定產生，其所為之會議決議，自不生效力，為本部89年6月30日台89內營字第893866號函及93年2月2日台內營字第0930081861號函（註）釋在案，是本公寓大廈區分所有權人會議之召集人，其管理委員之任期屆滿後，所召開會議決議之效力，依上開函釋說明辦理。

※註：89.06.30.台89內營字第893866號函及93.02.02.台內營字第0930081861號函詳同條文解釋函。

內政部營建署書函 97.01.29 營署建管字第 0970800634 號

主旨：關於公寓大廈主任委員因故於任期中停止職務或於任期未屆滿前解任，其連任限制之疑義乙案。

說明：按「管理委員、主任委員及管理負責人之任期，依區分所有權人會議或規約之規定，任期一至二年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第29條第3項所明定，故主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連任次數之限制，依上開條文規定辦理。至於主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，雖因故於任期中停止職務或於任期未屆滿前解任，仍視為一任，而有上開連任次數之限制。至關所述貴市○○大廈C棟第九屆管理委員會主任委員報備之疑義，涉個案事實認定及報備事宜，係屬地方主管機關權責，請依上開條例規定及說明，本於職權辦理。

內政部營建署函 97.11.05.營署建管字第 0970065071 號

主旨：關於貴府函陳○○公寓大廈區分所有權人會議修增訂規定限制管理委員資格疑義乙案，復請查照。

說明：

一、關於貴府函陳○○公寓大廈區分所有權人會議修增訂規定限制管理委員資格疑義乙案，復請查照。

二、按條例第23條第1項及第29條第2項規定:「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。」，至本案增修規約以公訴罪起訴者，視為當然解任，惟在未增修規約被起訴者，是否適用乙節，基於契約自治原則，宜依該公寓大廈區分所有權人會議訂定之原意為之。

內政部營建署書函 99.01.11.營署建管字第0990000136號

主旨：關於公寓大廈管理委員會主任委員選任及解任疑義乙案

說明：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，故有關主任委員之選任及解任，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。至於主任委員口頭辭職意思表示有無效力，應依民法第一編總則第4章第3節意思表示相關規定，如有糾紛，宜循司法途徑解決。

內政部營建署書函 99.07.26.營署建管字第0990049866號

主旨：關於貴公司函詢公寓大廈規約訂定罰則執行疑義乙案。

說明：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。」、「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12款、第23條第2項第4款所明定，故住戶違反義務之處理方式，依上開條文規定辦理。惟區分所有權人會議決議或規約之內容，如涉私權爭執，宜循司法途徑解決。

內政部營建署書函 99.12.17.營署建管字第0993040705號

主旨：關於貴會函詢適用公寓大廈管理條例之社區，主任委員如有不適任事由，社區管理委員會委員得否自行召開臨時會辦理解任，並選任新主任委員，報奉主管機關備查，續以推動社區事務疑義一案，請查照。

說明：

一、依據立法委員林郁方國會辦公室99年12月9日方A字第099120902號函轉貴會99年11月29日(99)空三管字第09901060號函辦理。

二、卷查本部95年11月17日台內營字第0950806835號函（註）釋以：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，依上開條文規定，「選任」、「解任」係屬二事，其「選任」為管理委員身分之取得，而「解任」為管理委員會身分之喪失，故「罷免」之性質係屬「解任」。又規約內之「解任」規定，如對於主任委員、管理委員之「罷免」方式已有明定，依規約之規定，未規定者，依區分所有權人會議之決議。故來函所陳公寓大廈管理委員會得否罷免主任委員乙節，依上開規定辦理。

三、另關公寓大廈主任委員之解任得否爰引「國民住宅社區管理維護辦法臺北市補充規定」乙節，按「為使國民住宅社區之管理維護適用公寓大廈管理條例及相關法令，本署業配合修訂國民住宅條例部分條文，並於94年1月26日總統令修正公布在案。…，按現行國民住宅條例規定，政府已不再負責國宅社區管理維護工作，國民住宅社區應依公寓大廈管理條例成立管理委員會或推選管理負責人，並依據公寓大廈管理條例辦理社區管理維護工作。」，為本署97年6月10日營署建管字第0972909834號書函（附件一）所明釋。

四、來函所詢公寓大廈區分所有權人會議召集人之疑義乙節，本署95年12月4日營署建管字第0950061845號函（附件二）另有明釋。至於公寓大廈管理組織變更報備事宜，係屬地方政府權責，請逕向臺北市政府洽詢。

※註：95.11.17.台內營字第0950806835號詳同條文解釋函。

<<附件一>>

內政部營建署函 97.06.10.營署建管字第0972909834號

主旨：關於國民住宅管理相關法規適用及公寓大廈管理委員會解任等疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復奉交下台端97年5月29日函。

二、為使國民住宅社區之管理維護適用公寓大廈管理條例及相關法令，本署業配合修訂國民住宅條例部分條文，並於94年1月26日總統令修正公佈在案。經查台南縣之國宅社區均已完成管維基金之提撥，按現行國民住宅條例規定，政府已不再負責國宅社區管理維護工作，國民住宅社區應依公寓大廈管理條例成立管理委員會或推選管理負責人，並依據公寓大廈管理條例辦理社區管理維護工作。

三、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、管理委員之解任，依規約之規定，規約未規定者，依區分所有權人會議之決議。至於條例第7條第3款所稱之「屋頂構造」是指構造體的本身而言，本署90年4月17日90營署建管字第018833號書函(註)已有明示。如尚有個案執行之疑義，請檢具具體資料，逕向臺南縣政府洽詢。

※註：90.04.17.90營署建管字第018833號書函詳本條例第06條解釋函。

<<附件二>>

內政部營建署函 95.12.04.營署建管字第0950061845號

主旨：有關公寓大廈區分所有權人會議召集人之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴府95年11月23日北府工使字第0950824823號函。

二、按「區分所有權人會議除第28條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人…」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第25條第3項所明定，故具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員皆得為區分所有權人會議之召集人，為本部95年4月24日內授營建管字第0950802206號函(註)所明釋。至關社區規約雖已規定區分所有權人會議召集人遊具有區分所有權人身分之主任委員擔任，然該主任委員經區分所有權人依條例第25條第2項第2款規定請求召開區分所有權人會議拒不開會時，除由直轄市、縣（市）主管機關依條例第47條第1款規定處罰外，管理委員會之管理委員如具有區分所有權人身分，自得依上開條例第25條第3項前段規定擔任召集人召開區分所有權人會議。

※註：95.04.24.內授營建管字第0950802206號函詳本條例第25條解釋函。

內政部營建署書函 101.08.09.營署建管字第1010050882號

主旨：貴會函詢關於公寓大廈管理委員任期之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴會101年8月6日台管字第101080601號函。

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。」為公寓大廈管理條例第29條第3項所明定，故管理委員依其性質分為有連任次數限制及無連任次數限制二種，又上開條文並無「除規約另有規定外」之例外規定，是不得以區分所有權人會議之決議或規約，另為連任次數之規定。

內政部營建署書函 101.12.11.營署建管字第1012928312號

主旨：關於公寓大廈管理委員選任、解任之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復奉交下貴會101年11月29日（101）莒管字第026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條第2項所明定，故有關主任委員、管理委員之選任、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之決議。

三、至於本部訂頒之公寓大廈規約範本第12條第1款第4目：「有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾2年者，不得充任主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，其已充任者，即當然解任」之消極資格規定，係考量擔任公寓大廈管理委員會重要職務之管理委員，如有上開情事，恐因個人之財務狀況不良，影響公寓大廈財務運作及管理維護工作之執行，故公寓大廈得視需要參考訂定於規約，以作為管理委員自行檢視或他住戶評估是否適任之依據，至於管理委員是否應主動提出相關文件且其債務種類、性質及金額不得超過多少，宜由公寓大廈基於社區自治原則，於區分所有權人會議決議之。

內政部營建署書函 102.02.20.營署建管字第1020009219號

主旨：關於公寓大廈管理委員會管理委員選任等疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復台端102年2月5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。」、「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9款、第29條第5項所明定，又為避免產生特定住戶把持管理委員會之現象，無論住戶為自然人或法人，均應以被選任為一名管理委員為限。

三、另有關起造人擔任管理委員者，於社區公共設施移交時，是否應利益迴避乙節，涉主任委員、管理委員之事務執行方法，按公寓大廈管理條例第29條第2項規定，規約有規定者，從其規定，未規定者，依區分所有權人會議之決議。

內政部營建署函 102.02.06.營署建管字第1020007528號

主旨：有關貴署函請提供公寓大廈管理委會管理委員因無法出席管理委員會會議時，其委託代理人出席之相關規定資料乙案，復請查照。

說明：

一、復貴署102年1月24日新北檢玉雨101偵22457字第306204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(以下簡稱條例)第29條第2項所明定，故管理委員因故無法出席管理委員會會議時，其代理規定當依區分所有權人會議決議或規約規定。倘區分所有權人會議決議或規約未有代理規定者，即不得由他人代理出席管理委員會會議。又受委託代理出席管理委員會會議者，未在簽到單簽名，可否計入出席及表決之人數乙節，涉主任委員、管理委員之召集方式及事務執行方

法，依上開條文規定，規約有規定者，從其規定，未規定者，依區分所有權人會議之決議。至有關管理委員會會議決議之效力，係屬私權。

三、另按「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。…十三、其他依本條例或規約所定事項。」、「管理委員會決議內容不得違反本條例、規約或區分所有權會議決議。」、「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：一、管理負責人、主任委員或管理委員未善盡督促第17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22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。」為條例第36條、第37條、第42條第4項所明定，故主任委員、管理委員執行職務，應依上開條文規定。

內政部營建署書函 102.09.03.營署建管字第1020057497號

主旨：關於公寓大廈管理委員會部分委員辭職，其會議如何決議疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復台端102年8月27日信函。

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。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第29條第2項定有明文。

三、另按公寓大廈規約範本第14條第4款：「管理委員會會議開議決議之額數管理委員會會議開議決議之額數（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）1.應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。2.應有 以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員 以上之決議通過。3.討論事項應經全體管理委員 以上之決議通過。4.管理委員會之其他開議決議額數。」故管理委員因辭職出缺時，由候補委員依序遞補，或依規約規定或區分所有權人會議決議補選之。又管理委員會會議決議，其出席委員過半數之計算基準，除規約或區分所有權人會議決議另有規定外，當依原規約或區分所權人會議決議所規定之委員人數，自不得扣除因辭職出缺之委員人數，如因出席人數不足致無法成會，自無法作成決議。至於規約之執行如有爭議，涉個案事實認定及私權爭議，宜循司法途徑解決。

內政部函 103.04.11.內授營建管字第1030803711號

主旨：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，詳如說明，請查照。

說明：

一、依據本部營建署案陳貴府103年4月3日府授都建字第10362111200號函辦理。

二、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(附件)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。

<<附件>>

內政部營建署函 102.04.29 營署建管字第 1020024402 號

主旨：有關公寓大廈規約規定及管理委員會委員人數疑義一案，復請查照。

說明：

一、復貴府102年4月19日府授都建字第10262123300號函。

二、公寓大廈管理委員會運作之組成人數一節，本部99年3月31日營署建管字第0990018694號函釋在案，故管理委員會僅有2人，因無法召開會議，自無從執行管理委員會職務及互推主任委員。至於來函所陳應否辦理新舊任管理委員會之移交，涉個案事實認定，應請本於權責卓處。

內政部營建署函 103.09.11. 營署建管字第 1033040392 號

主旨：關於公寓大廈新選任之管理委員不願上任接職疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴委員國會辦公室103年9月3日(103)立敏智字第1030002418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（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。

內政部營建署書函 103.10.16.營署建管字第1030063964號

主旨：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

說明：

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。

內政部營建署書函 103.10.24.營署建管字第1030064630號

主旨：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，復請查照。

說明：

一、復貴會103年9月18日V1函字第1030918001號函及103年9月21日V1函字第1030921001號函。

二、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，自得由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，自得由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。

三、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（附件一）已有明示。

四、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。

五、關於同一議案重新召集會議時可否進行臨時動議一節，本署96年9月11日營署建管字第0960049231號函（附件二）已有明示。

六、至有關公寓大廈地下室加裝強波器是否適用條例第33條第2款規定疑義一節，本署102年1月16日營署建管字第1022901326號函（附件三）已有明示。

<<附件一>>

內政部函 93.02.02.台內營字第0930081861號

主旨：關於國民住宅管理相關法規適用及公寓大廈管理委員會解任等疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴府92年10月30日府工使字第0920100907號函。

二、關於未經召集人召集所為之區分所有權人會議之決議，是否為有效之決議乙節，按本部89年6月30日台八九內營字第8983866號函說明：「本案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88年度板簡字第1863號宣示判決筆錄所示：『…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28年上字第1911號著有判例，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。」。

三、卷查來函所附○○大廈公共規約第2條：區分所有權人會議：區分所有權會議由本大廈全體區分所有權人組成，由召集人（由前屆管理委員會之主任委員擔任）…乙節，按中華民國92年12月31日華總一義字第09200243911號總統令修正公布之公寓大廈管理條例第25條第3項規定「區分所有權人會議除第28條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；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。」，有關區分所有權人自應依前揭條文及同條例施行細則第8條規定，除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外，推舉產生召集人，再由召集人依條例規定，召開區分所有權人會議，始生效力。至區分所有權人會議召集人未依第25條規定推舉產生而由前屆管理委員會之主任委員擔任者，則不符前揭條例規定。

<<附件二>>

內政部營建署函 96.09.11.營署建管字第0960049231號

主旨：關於公寓大廈區分所有權人會議召開程序、召集人可否以管

理委員會名義召集及同一議案重新召集會議時可否進行臨時動議之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴府96年9月4日府工使字第0960239316號函。

二、按「區分所有權人會議除第28條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員喪失區分所有權人資格日起，視同解任。無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人；…」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第25條第3項所明定，故召集人之資格，當符合上開條文規定。至於區分所有權人會議之召開，應踐行條例第30條之開會通知，其決議之成立，依條例第31條及第32條之規定。

三、另按條例第32條第1項規定：「區分所有權人會議依第31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；…」，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。

<<附件三>>

內政部營建署函 102.01.16.營署建管字第1022901326號

主旨：有關公寓大廈地下室安裝手機電磁強波器是否適用公寓大廈管理條例第33條第2款規定疑義一案，復請查照。

說明：

一、復奉交下貴局102年1月10日高市工務建字第10230222101號函。

二、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、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。」、「本條例第33條第2款所定無線電臺基地臺等類似強波發射設備，由無線電臺基地臺之目的事業主管機關認定之。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第33條第2款及其施行細則第9條定有明文，故來函所述手機電磁強波器是否屬無線電臺基地臺等類似強波發射設備之認定，依上開規定辦理。至於上開條文所稱「其他類似之行為」，本部94年7月25日台內營字第0940084653號函(附件四)已有明釋。

<<附件四>>

內政部函 94.07.25台內營字第0940084653號

主旨：關於公寓大廈外牆面設置空調冷氣設備得否視為公寓大廈管理條例第33條第2款所稱之「其他類似行為」乙案，復請查照。

說明：

一、復本部營建署案陳貴局94年5月31日北市工建字第09452599700號函。

二、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、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。」為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第33條第2款所明文規定，其立法意旨當你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。至於條文之「其他類似之行為」，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。來函所述，有關公寓大廈外牆面設置空調冷氣設備得否視為公寓大廈管理條例第33條第2款所規範之「其他類似之行為」乙節，請依前揭條文說明，就其設置行為是否有影響頂層或該樓層區分所有權人之權益，本於職權認定之。

三、另按本部90年11月1日台90內營字第9014155號函釋:「有關本部89年6月30日台89內營字第8983865號函(附件五)所稱:公寓大廈外牆面懸掛大型空調設備之物體，業已違反上開規定乙節，係指該大型空調設備物體之懸掛業已改變外牆面而言。」併請卓參。

<<附件五>>

內政部函 89.06.30 台 89 內營字第 8983865 號

主旨：關於公寓大廈管理條例第8條執行疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴府89年6月7日89北府工使字第206900號函。

二、按公寓大廈周圍上下、外牆面、頂樓平台及防空避難室，非依法令規定並經區分所有權人會議之決議，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物或其他類似之行為，為公寓大廈管理條例第8條第一項所明定。準此，本案於公寓大廈外牆面懸掛大型空調設備之物體，業已違反上開規定。另住戶變更外牆結構再成立管理組織，是否適用上開規定乙節，應視其變更外牆結構行為時間是否於本條例公布施行後，據以准否適用之。

內政部營建署書函 102.06.07 營署建管字第 1022911960 號

主旨：有關公寓大廈管理委員會得否罷免主任委員疑義一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依據奉交下貴局102年6月3日北市都授建字第10262178900號函辦理。

二、按本部97年11月19日內授營建管字第0970809351號函(如附件)釋略以:「…按公寓大廈管理組織申請報備處理原則第6點規定;『管理組織報備後，重新互推之主任委員或推選管理負責人者，應填具申請變更報備書及申請變更報備檢查表，格式如附件七、附件七之一、附件七之二(見編號P70、P71、P72)。…』，故主任委員之選任及變更報備，應依上開規定辦理。倘管理委員係依規約規定選任，而非以區分所有權人會議方式產生，

其申請變更報備時，原附件七之一檢查表規定之區分所有權人會議記錄、區分所有權人會議出席名冊，自無須檢附，惟仍應檢附規約規定及管理委員選任之相關文件。」

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項有明文，故公寓大廈委員之選任、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；如對規約規定有爭議時，係屬私權，宜循司法途徑解決。至於重新互推之主任委員其檢附之文件使否齊全一節，涉個案事實認定，應依上開規定本於權責卓處。

內政部營建署書函 104.01.05.營署建管字第1030084647號

主旨：關於社區管理規約能否限制承租戶擔任管理委員之疑義及委員解任後拒不交出相關印章及文書資料等乙案，復請查照。

說明：

一、復貴會103年12月23日南字第103122303號函。

二、有關公寓大廈管理委員資格之疑義乙案，本署94年6月13日營署建管字第0940030239號書函（附件）已有明釋。

三、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。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第29條第2項定有明文。故社區主委可否依規約規定，以不具擔任財委資格而逕予公告解任一節，係為管理委員解任之規定，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。

四、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20條所定之公告或移交義務者。…」為條例第20條、第49條所明文規定，故管理委員於解職、離職或管理委員會改組時，應將上開條例規定之文件移交，拒不移交者，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。

<<附件>>

內政部營建署 函 94.06.13.營署建管字第0940030239號

主旨：關於函詢公寓大廈管理委員資格之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴公司94年6月6日（94）協政字第2110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。」、「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、權限及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（以下簡稱條例）第3條第8款、第9款及第29條第3項、第5項分別定有明文，又本部89年5月4日台89內營字第8983232號函釋，「區分所有權人之配偶係經區分所有權人同意，而為專有部分使用者，應為住戶，怠無疑義。另住戶如設籍於同戶居住，得視為經區分所有權人同意。」，故所詢管理委員資格疑義乙節，非區分所有權人之住戶（配偶、父母等），除區分所有權人會議之決議或規約另有規定外，自得被選任、推選為管理委員、主任委員或管理負責人。

內政部營建署書函 104.01.29.營署建管字第1040000771號

主旨：關於貴會所詢公寓大廈管理條例委託出席、表決權與選舉權等疑義乙案，復請 查照。

說明：

一、復貴會103年12月27日管十四字第0002號函。

二、有關區分所有權人倘為法人，無法出席區分所有權人會議時，得否委託其他區分所有權人代理出席一節，本署103年6月26日營署建管字第1030034877號書函（如附件）已有明釋。

三、關於區分所有權會議得否限制區分所有權人行使表決權一節，本部99年5月31日營署建管字第0990034475號書函（附件）業已明釋。

四、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、管理委員之選任規定，如規約另有規定者，從其規定。若管理委員選任事項於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，始有效力。

五、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。」、「住戶：指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者。」為條例第3條第7款、第8款已有明定，故取得停車空間建築物所有權者係屬上開條文所稱住戶，另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。

<<附件>>

內政部營建署書函 99.05.31.營署建管字第0990034475號

主旨：關於區分所有權人會議得否限制區分所有權人行使選任管理委員之表決權疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復台端99年5月20日99申字第001號函。

二、按「各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。」、「區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。」為公寓大廈管理條例第27條第1項、第2項所明定，故區分所有權人表決權之行使，依上開條文規定辦理。又上開條文並無「除規約或區分所有權人會議另有規定外」之例外規定，是不得經由規約或區分所有權人會議決議加以限制。

內政部營建署書函 104.02.13.營署建管字第1040002679號

主旨：台端函詢管理委員會拒絕閱覽相關疑義案，復請查照。

說明：

一、依據台端104年1月14日函辦理。

二、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」、「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、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議記錄及前條會議記錄，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」、「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。」，為公寓大廈管理條例第29條第2項、第35條、第36條第8款、第48條第3款定所明訂。故所詢利害關係人於必要時請求閱覽或影印之事務執行方式，依區分所有權人會議之決議，但規約另有規定者，從其規定，若管理委員無正當理由拒絕閱覽或影印，可由直轄市、縣(市)主管機關依情節處罰。如尚有個案執行疑義，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 104.03.11.營署建管字第1040010181號

主旨：有關主任委員任期是否已超過連任次數疑義乙案，復請 查照。

說明：

一、復貴局104年2月11日新北工寓字第1040264670號函。

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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第29條第3項所明定，是以，如原擔任監察委員，因故於同屆任內變更為主任委員，係屬管理委員職務之更動，非本條例所稱連任之情形。

內政部營建署書函 104.06.25.營署建管字第1040038864號

主旨：關於主任委員連任2屆卸任後再跨屆選任及委託書表決權限制疑義1案，復請查照。

說明：

一、復台端104年6月8日函。

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。」為公寓大廈管理條例第29條第3項所明定，又按「其立法意旨，係為符合現行公寓大廈管理委員會之狀況，並避免產生特定住戶把持管理委員會之現象，修正擔任主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員者，有連任次數之限制，其餘管理委員無連任次數之限制，意即管理委員依其性質分為有連任次數限制及無連任次數限制二種，故擔任有連任次數限制之管理委員，其連任後仍擔任上開性質之管理委員，無論是否為同一職務，均有前揭條例第29條第3項連任一次之限制，惟該職務擔任一次或連任一次後，得被選任為上開職務以外之管理委員。」為本部95年4月28日台內營字第0950802204號函（註）所明釋，故已連續擔任二屆有連任次數限制之管理委員者，即不得再接續擔任主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員。至主任委員連任2屆卸任後再跨屆選任乙節，該條例尚無條文規定。

三、至規約可否訂定委託書之限制乙節，本署97年1月8日營署建管字第0960073294號函（附件）說明二已有明釋。

※註：95.04.28.台內營字第0950802204號函詳同條文解釋函。

<<附件>>

內政部營建署 函 97.01.08.營署建管字第0960073294號

主旨：關於函詢區分所有權人委託出席限制及管理委員選任資格之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴會96年12月24日維（字）96122401及96122402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，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託之區分所有權占全部區

分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第27條第3項所明定，至於區分所有權比例及人數之計算，依同條例施行細則第2條及第3條規定辦理。又上開條文並無「除規約或區分所有權人會議另有規定外」之例外規定，故有關區分所有權人委託他人代理出席區分所有權人會議，除受託比例及人數，依上開條文規定外，其受託人表決權行使之限制，應屬委託人之委託權限，自不得經由規約或區分所有權人會議決議加以限制，本部業以96年4月16日內授營建管字第0960802487號函釋(註)在案。另所詢有關管理委員選任資格之疑義乙節，本署94年6月13日營署建管字第0940030239號書函（註）已有明示，併請參考。

※註：96.04.16.內授營建管字第0960802487號函及94.06.13.營署建管字第0940030239號函詳同條文解釋函。

內政部營建署函 105.09.26.營署建管字第1052915022號

主旨：有關管理委員會被法院撤銷判決區分所有權人會議之決議相關情事疑義一案，請查照。

說明：

一、依據立委○○辦公室105年9月20日傳真及立委○○辦公室105年9月21日傳真辦理兼復貴局105年8月24日北市建都字第10562790100號函。

二、按本署98年12月4日營署建管字第0980080035號函(註)所載，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日台內營字第9082444號函(註)示在案，…是主任委員、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。

三、依貴局來函所載：「…臺灣臺北地方法院於104年6月9日判決民國103年5月3日召開之○○○○社區區分所有權人會議之決議應予撤銷…經查因本案被撤銷之103年區分所有權人會議涉有該社區第七屆管理委員會之選任…」該次區分所有權人會議所為決議既經該院撤銷，自屬無效。至其後之主任委員、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，即具法律效益。至於公寓大廈區分所有權人、管理組織或利害關係人間如因後續決議效力有所爭執，係屬私權，自宜循司法途徑解決。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。

※註：98.12.04.營署建管字第0980080035號函及90.02.12.台90內營字第9082444號函詳本條例第27條解釋函。

內政部函 106.09.13.台內營字第1060812360號

主旨：關於公寓大廈管理委員選任事宜一案。

※註：詳本條例第27條解釋函

內政部營建署書函 107.04.26.營署建管字第1070005100號

主旨：有關臺端陳為○○○社區公寓大廈管理事宜之疑義一案，請查照。

※註：詳本條例第18條解釋函

內政部函 107.05.07.內授營建管字第1070808092號

主旨：有關貴局函詢管理委員任期屆滿仍要求核發管理組織報備同意函疑義1案，請查照。

說明：

一、復貴局107年3月29日北市都授建字第10747228500號函。

二、參照最高行政法院 103年9月份第1次庭長法官聯席會議決議：「.....申請報備（報請備查），係為使主管機關知悉，俾便於必要時得採行其他監督方法之行政管理措施，核與管理委員會是否合法成立無涉。故申請案件文件齊全者，由受理報備機關發給同意報備證明，僅係對管理委員會檢送之成立資料作形式審查後，所為知悉區分所有權人會議決議事項之觀念通知，對該管理委員會之成立，未賦予任何法律效果，並非行政處分.....」，已有明示。

三、依「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20條第2項所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第29條第2項、第3項及第4項所明定，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辦理，並不以向直轄市、縣（市）政府申請報備為要件，合先敘明。

四、按「公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人，應向直轄市、縣（市）主管機關報備。」、「申請人應為公寓大廈管理委員會主任委員或管理負責人。」為公寓大廈管理報備事項處理原則（以下簡稱本處理原則）第3點第1款及第4點第1款所明定。主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有第20條第2項所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任，已無「使主管機關知悉，俾便於必要時得採行其他監督方法之行政管理措施」之必要情事，自無須向直轄市、縣（市）主管機關報備，亦無需發給報備證明。

五、至貴局來函所詢事宜，請依個案事實之認定及上述有關規定，

本於職權核處。

內政部營建署書函 107.07.09.營署建管字第1070049665號

主旨：有關臺端函詢公寓大廈管理事宜之疑義一案，復請查照。

說明：

一、復臺端未署明日期函（本署收件日期107年7月4日函）。

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。」為公寓大廈管理條例（以下稱條例）第29條第3項所明定，故上開條文係規定管理委員、主任委員及管理負責人之「任期」一至二年，得依區分所有權人會議或規約之規定，但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，另上開條文對於管理委員連任並無『除規約另有規定外』之例外規定，故有關管理委員之連任疑義，請依上開條文規定，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。又按本部95年3月6日內授營建管字第0950801084號函說明二所釋：「……由於該條文並無『除規約另有規定外』之例外規定，如公寓大廈規約內容與前揭條文規定不符時，自應依條例規定辦理。至條例修正前所訂之規約如有抵觸修正後之條例規定者，應依規定修訂規約。」

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。」為條例第27條第3項所明定，前揭條文亦無「除規約另有規定外」之例外規定，故自應依條例規定辦理。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。

<<附件>>

內政部函 95.03.06.內授營建管字第0950801084號

主旨：關於公寓大廈管理條例第29條第3項規定修正後，其修正前所定之規約如何適用疑義乙案，請查照。

說明：

一、依據本部營建署案陳○○○○公寓大廈管理委員會95年2月6日(95)水蓮管服字第004號函(如附件)辦理。

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。」為95年1月18日修正公布之公寓大廈管理條例(以下簡稱



條例)第29條第3項所明定， 由於該條文並無「除規約另有規定外」之例外規定，如公寓大廈規約內容與前揭條文規定不符時，自應依條例規定辦理。至條例修正前所訂之規約如有低觸修正後之條例規定者，應依規定修訂規約。

內政部函 108.12.25 內授營建管字第1080823489號

主旨：關於社區管理委員會可否利用電話line開會相關問題1案

說明：

一、依據法務部108年10月25日法律決字第10800186380號移文單辦理。

二、有關管理委員會召集方式及事務執行方式，按公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）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。管理委員會召集方式及事務執行方式如未經區分所有權人會議之決議或納於規約者，不生效力。

三、次查，本條例第35條已明定，利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印管理委員會會議紀錄，管理委員會不得拒絕。又管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由違反條例第35條規定者，由直轄市、縣(市)主管機關依條例第48條第3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。

四、參照會議規範第11條第1項規定：「議事紀錄：開會應備置議事紀錄，其主要項目如左.....」。綜上，基於公寓大廈管理自治之精神，管理委員會召集方式及事務執行方式依區分所有權人會議之決議或依規約規定方式辦理，本條例尚無限制，惟仍應做成會議紀錄，並包括會議規範第11條第1項所列主要項目，以便於後續提供閱覽或影印之需求。

內政部函 109.04.09.內授營建管字第1090804853號

主旨：有關貴府函詢，民間單位興建建築物提撥一定比例樓地板面積予貴府作為社會住宅之案件依公寓大廈管理條例第18條規定撥付公共基金支程序1案，復請查照。

※註：詳本條例第18條解釋函

內政部函 110.04.01. 內授營建管字第1100804886號

主旨：有關公寓大廈管理條例第29條第3項連選連任疑義1案，請查照。

說明：

一、依據本部營建署案陳臺中市政府都市發展局110年2月8日局授都住寓字第1100025889號函辦理。

二、有關公寓大廈管理條例第29條第3項規定管理委員會委員任期，本部95年4月28日台內營字第0950802204號函已明示：「.....立法意旨，係為符合現行公寓大廈管理委員會之狀況，並避免產生特定住戶把持管理委員會之現象，修正擔任主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員者，有連任次數之限制，其餘管理委員無連任次數之限制，意即管理委員依

其性質分為有連任次數限制及無連任次數限制二種，故擔任有連任次數限制之管理委員，其連任後仍擔任上開性質之管理委員，無論是否為同一職務，均有前揭條例第29條第3項連任一次之限制，惟該職務擔任一次或連任一次後，得被選任為上開職務以外之管理委員。」已有明示。

三、次依「.....關於公寓大廈區分所有權人為法人時，其選任管理委員乙節，依規約之規定，未規定者依區分所有權人會議之決議，至於管理委員之任期及連任次數自有條例第29條第3項規定之限制，不因具法人之身分而有所區別.....」為本部94年9月14日內授營建管字第0940085942號函所明示。

四、另據「.....依經濟部94年7月26日經商字第09400576240號函示，『按公司為法人一種，並無自然實體，應指派代表人行使權利。』至有關上開法人指派代表人之相關事宜，請依經濟部95年3月27日經商字第09500532900號函檢送該部79年1月31日商216577號函(如附件)略以『.....該代表人與法人間，乃該代表人受任為法人處理事務，其性質應為民法上之委任.....』之規定辦理。」為本部95年4月13日台內營字第0950056147號函所示。

五、綜上，有關已受法人指派擔任公寓大廈管理負責人或管理委員會主任委員、負責財務管理及監察業務之管理委員之代表人，如另外依其公寓大廈規約或區分所有權人會議決議，具有得被選任、推選為管理委員、主任委員或管理負責人之資格時，為避免產生特定住戶把持管理委員會之現象，同一自然人擔任管理委員、主任委員或管理負責人之任期與連任次數，應合併計算，並應受條例第29條第3項規定之限制。

內政部函 110.12.15 內授營建管字第 1100819124 號

主旨：檢送本部110年12月6日召開研商「未達16層且高度未達50公尺之H-2(住宿類)組別建築物」建築物防火避難設施及設備安全標準檢查申報施行期程及共用部分之安全梯(含防火門)、管道間垂直防火區劃等之公共安全檢查及管理會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本部110年11月30日內授營建管字第1100817360號開會通知單續辦。

伍、結論

一、「未達16 層且高度未達50 公尺之H-2(住宿類)組別建築物」建築物防火避難設施及設備安全標準檢查申報施行期程。

決議：

(一)

層以上未達十六層且建築物高度未達五十公尺之H-2(住宿類)組別建築物之建築物防火避難設施及設備安全檢查申報施行日期，請各地方政府於112年1月1日前完成公告並實施。

(二)

層以上未達八層之H-2(住宿類)組別建築物之建築物防火避難設施及設備安全檢查申報施行日期，請各地方政府於114年1月1日前完成公告並實施。

二、針對「建築物共用部分之安全梯(含防火門)、昇降機間區劃、

垂直貫穿樓地板之管道間及其他類似部分區劃等之公共安全檢查及管理」。

決議：

(一)

有管理組織之公寓大廈：

1. 除申報當樓層外，專業機構或專業人員應就該棟共用部分之整座安全梯(含防火門)、昇降機間區劃、垂直貫穿樓地板之管道間及其他類似部分區劃予以檢查，倘有發現缺失，其後續修繕維護工作，實際執行面恐非局部樓層之建築物所有權人、使用人得以處理，依公寓大廈管理條例第36 條:「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.....」規定，當責請該公寓大廈管理委員會或管理負責人儘速改善，並由專業機構或專業人員出具「共用部分」不合格項目說明書，會同管理委員會或管理負責人簽章後，併同申報書向當地主管建築機關申請備查，免提列改善計畫。

2. 倘有管理委員會或管理負責人不願簽認，申報人得會同專業機構或專業人員，書面敘明理由並指明應修繕事項，促請管理委員會或管理負責人儘速履行職務、義務；另為確認上開「書面」之寄發及送達情形，應採郵寄存證信函方式為之，並副知主管建築機關，由主管建築機關另案通知管理委員會或管理負責人限期履行職務、義務。申報人得檢具存證信函或其送達證明文件影本，併申報書向當地主管建築機關申請備查，免提列改善計畫。

(二)

成立管理組織之公寓大廈：

1. 倘該棟共用部分之整座安全梯(含防火門)、昇降機間區劃、垂直貫穿樓地板之管道間及其他類似部分區劃，經公共安全檢查發現有損壞者，損換部分為該申報樓層者，申報場所仍應提列改善計畫限期改善。至關共有物年久失修，共有人中之一人，得依民法第822條第2項：「共有人中之一人，就共有物之負擔為支付，而逾其所應分擔之部分者，對於其他共有人得按其各應分擔之部分，請求償還。」之規定辦理，請求共有人共同負擔修繕費用；損壞部分非申報樓層者， 由專業機構或專業人員出具「共用部分」不合格項目說明書，併同申報書向當地主管建築機關申請備查，免提列改善計畫。

2. 主管建築機關於接獲專業機構或專業人員出具「共用部分」不合格項目說明書後，應依建築法第77條之規定函請該「共用部分」之全體區分所有權人限期改正，屆期未改正者依建築法第91條裁處。

3. 未成立管理組織之公寓大廈，區分所有權人得依公寓大廈管理條例29條第6項規定:「公寓大廈未組成管理委員會且未推選管理負責人時，以第25條區分所有權人互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。區分所有權人無法互推召集人或申請指定臨時召集人時，區分所有權人得申請直轄市、縣(市)主管機關指定住戶1人為管理負責人，其任期至成立管理委員會、推選管理負責人或互推召集人為止。」向各地方主管建

築機關申請指定管理負責人；專業機構或專業人員出具之說明書得由該主管機關指定之管理負責人簽認後，併同申報書申請備查，免提列改善計畫。

（三）

確保逃生避難動線通暢，專業機構或專業人員受託辦理建築物公共安全檢查簽證及申報時，應檢查並確認申報範圍可順暢通達避難層，不得堆置雜物、設置障礙，造成避難阻礙；另於申報時將申報範圍通往避難層每一檢查點照片，併申報時上傳。

三、供H-2組別集合住宅使用之建築物，除依現行規定之檢查項目為直通樓梯、安全梯、避難層出入口、昇降設備、避雷設備及緊急供電系統外，新增檢查項目：共用部分之整座昇降機間區劃、垂直貫穿樓地板之管道間及其他類似部分區劃。

決議：

H-2組別集合住宅使用之建築物，除依現行規定之檢查項目直通樓梯、安全梯、避難層出入口、昇降設備、避雷設備及緊急供電系統外，新增檢查項目：共用部分之整座昇降機間區劃、垂直貫穿樓地板之管道間及其他類似部分區劃，預定114年起施行。

四、停（歇）業場所仍應依建築法第77 條持續辦理公共安全檢查申報，並依該場所最後一次申報類組認定之；倘該場所從未有公安申報紀錄，其申報類組依最近一次變更使用執照或原使用執照之登載用途認定之。

伍、散會

第 29 條 之 1　　本條例施行前或施行後已取得建造執照之未成立管理委員會或推選管理負責人之公寓大廈，經直轄市、縣（市）主管機關認定有危險之虞者，其區分所有權人應於直轄市、縣（市）主管機關通知後一定期限內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。因故未能於一定期限內成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備者，直轄市、縣（市）主管機關得視實際情況展延一次，並不得超過一年。

前項公寓大廈有危險之虞之認定要件及成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備之期限，由中央主管機關公告；直轄市、縣（市）主管機關認有必要時，得公告擴大認定要件並另定其成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備之期限。

直轄市、縣（市）主管機關應輔導或委託專業機構輔導第一項之公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備。

公寓大廈區分所有權人經依第四十九條之一處罰後，仍未依規定成立管理委員會或推選管理負責人並辦理

報備者，必要時，由直轄市、縣（市）主管機關指定住戶一人為管理負責人，其任期至成立管理委員會、推選管理負責人或互推召集人為止。

第　30　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　92.03.13.營署建管字第0920010484號

主旨：有關○○公寓大廈區分所有權人會議之開議，未達區分所有權人法定人數之出席時，行政機關得否據以作成該次會議「自屬無效」之處分疑義乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復奉交下貴府92年2月18日府工宅字第0920022272號函。

二、關於公寓大廈管理委員會改選乙節，前經內政部89年6月7日台89內營字第893632號函說明：「…。本案有關公寓大廈管理委員會改選，仍請就規約之約定內容認定之或循修訂規約方式為之。」其新管理委員會之改組，仍請就規約之約定內容認定。如期改組係依規約約定改組者，自應依規定移交新管理委員會；如非屬依規約約定改組者，則宜依規定選任管理負責人或指定管理負責人後，依規定辦理移交，以利公寓大廈管理維護事務之推動。(前經本署92年2月17日以營建署建管字第0920006479號函引復貴府在案)。另內政部90年1月10日台90內營字第9082097號函(附件一)說明：「按地方主管機關受理公寓大廈管理組織報備之規約，僅作形式之審查，無須對於其實質效力為認定，業經本部87年8月10日台(87)內營字第8772482號函釋(附件二)有案。本案請依前開規定辦理，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有所爭議，應屬私權爭執，宜由當事人另循民數訴訟途徑為之。」(如附件)。所詢公寓大廈區分所有權人會議之開議，未達區分所有權人法定人數之出席時，行政機關得否據以作成該次會議「自屬無效」之處分疑義乙節，查公寓大廈管理條例暨施行細則尚無相關規定。

<<附件一>>

內政部函　90.01.10.台90營內字第9082097號

主旨：有關○○○函陳基隆市「○○○○公寓大廈」成立管理委員會，就89年10月1日區分所有權人會議通過規約草案第19條疑義乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復本部營建署案陳貴府89年12月15日(89)基府管字第106509號函辦理。

二、按地方主管機關授理公寓大廈管理組織報備之規約，僅作形式之審查，無須對於其實質效力為認定，業經本部87年8月10日台(87)內營字第8772482號函在案，本案請依前開規定辦理，如公寓大廈區分所有權人、管理組織或利害關係人間如因規約決議事項效力有所爭議，應屬私權爭執，宜由當事人另循民事訴訟途徑為之。

<<附件二>>

內政部函 87.08.10.台(87)內營字第8772482號

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

說明：

一、復貴局87.03.16北市工建字第8730554800號函。

二、依公寓大廈管理條例23條及第24條規定，公寓大廈全體區分所有權人基於公寓大廈區分所有權人間共同利益固得透過區分所有權人會議決議之約定方式，訂定有關公寓大廈專有部分之使用或處分(參照最高法院30年上字第121號判例意旨)。惟查「權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。」民法第148條第1項有明文；復查都市計畫地區或區域計畫地區內各使用區分之劃定及使用管制，係為考量該地區人民之公共利益所為之規劃(都市計畫法第3條、第32條區域計畫法第3條及第15條規定意旨)，對各該土地所有權人而言，其依都市計畫法、區域計畫法及建築法等相關規定之容許條件下建築使用土地及建築改良物，固為法律賦予之權利，就考量該地區人民之公共利益而言，亦係以公決對於該土地所有權人所予以之限制。復查「權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定。倘其權利之行使，自己所得利益及少而他人及國家所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的。」為最高法院71年臺上字第737號判例意旨所揭示；是以，公寓大廈規約，係屬私權契約一種，其內容自不得採較都市計畫法、區域計畫法或建築法令所容許條件更嚴格之標準，但其約定內容所涉私人利益大於公共利益者，基於契約自治原則，尚無不可。

三、惟查地方主管機關受理公寓大廈管理組織報備之規約，僅作形式之審查，無須對於其實質效力為認定；公寓大廈區分所有權人、管理組織或利害關係人間如因規約決議事項效力有所爭執，自宜由該主管機關或法院參照前揭說明，本於職權就個案自行審酌之。

內政部營建署函 92.05.07營署建管字第0923040371號

主旨：有關為貴縣社區住戶對公寓大廈管理條例執行疑義乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴府92年3月21日府工使字第09200508291號函。

二、按公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第25條第1項規定，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。又按同條文第2項規定，「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。」。另依內政部92年4月4日台內營字第0920085552號函釋（註）所述：「...，臨時會議之召開，其發起係由管理負責人或管理委員會請求者，依前條項第1款之規定必須具備『發生重大變故』且有『及時處理之必要』為要件；至於由區分所有權人請求時，則須具備第2款所定『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』，及『以書面載明召集目的及理由』為要件。卷查來函說明所述之內容，『...，已符合超過五分之以上聯署之規定』乙節，倘符合公寓大廈管理條例第25條第2項第2款規定者，自應依規定召開臨時會議，無涉旨揭函詢緊急事件認定問題。」

三、按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簡易庭88年度板簡字第1863號宣示判決筆錄所示：「...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28年上字第1911號著有判例，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。業經本部89年6月30日台89內營字第8983866號函(註)示在案。

四、按本條例第28條規定，「區分所有權人會議，應由召集人於開會前十五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。」揆其條文意旨，係明定區分所有權人會議之通常召集程序即有急迫情事時之特別召集程序。所謂「急迫情事」以未即時處理即會造成損害或有擴大損害之虞者之意為妥，應於召開臨時會議時由召集人自行認定。

※註：92.04.04.台內營字第0920085552號函釋及89.06.30.台89內營字第8983866號函詳本條例第25條解釋函。

內政部營建署書函 95.07.11.營署建管字第0950034868號

主旨：關於函詢公寓大廈區分所有權人問卷方式可否視為區分所有權人會議決議之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴會95年7月3日(95)福恩字第010函。

二、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。」、「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。」、「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緩，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20條所定之公告或移交義務者。」為公寓大廈管理條例第20條第1項、第2項、第29條第2項、第49條第1項第7款所明定，故有關公寓大廈財務報表公告事宜，請依上開條文規定辦理，又財務報表公告時間涉主任委員、管理委員之事務執行方法，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。

三、又有關主任委員、管理委員之代理規定，上開條例第29條第2項定有明文，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。

內政部函 95.11.17.台內營字第0950806835號

主旨：關於公寓大廈管理委員罷免得否於區分所有權人會議以臨時動議提出之疑義乙案，復請查照。

※註：詳本條例第29條解釋函。

內政部函 100.12.23.台內營字第1000811327號

主旨：關於函詢○○公司（起造人）於○○社區第五期全部售罄未具區分所有權人身分，是否仍為管理負責人及第一次區分所有權人會議之召集人乙案，復請查照。

說明：

一、復本部營建署案陳貴府100年12月8日府商使字第1000249736號函。

二、有關起造人依公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第28條規定為區分所有權人會議召集人及管理負責人乙節，本部95年9月28日內授營建管字第0950806087號函(附件一)及95年11月1日內授營建管字第0950164789號函已有明示，故本案起造人如未依本條例第28條第2項規定就同一議案重新召集會議時，貴府自應依第47條規定處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰，並令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行義務、職務者，當連續處罰起造人。倘起造人已就同一議案重新召集會議1次後，仍未能成立管理委員會，起造人於成立管理委員會或推選管理負責人前，依條例第28條第3項規定為公寓大廈之管理負責人，如起造人具有區分所有權人身分，依條例第25條第3項前段規定，當為區分所有權人會議之召集人，且起造人違反第25條所定之召集義務時，由直轄市、縣（市）主管機關依條例第47條第1款規定處分。反之，如起造人未具有區分所有權人身分，該區分所有權人會議之召集人，由區分所有權人互推一人為召集人，召開區分所有權人會議。

<<附件一>>

內政部函 95.09.28.營署建管字第0950806087號

主旨：關於函詢公寓大廈管理條例第26條規定及區分所有權人會議

召集人之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴府95年8月28日府授都建字第09566618500號函。

二、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。」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、商場部分之區分所有權人過半數書面同意外，尚須經「全體」區分所有權人會議決議或規約明定第26條第1項之各款事項後，始得由該辦公、商場部分召開區分所有權人會議，成立管理委員會。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，其立法意旨像考量有關共用部分、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，故有關條例第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。

三、另按「區分所有權人會議除第28條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人;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」、「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。」為條例第25條第3項、第28條第1項及第2項分別定有明文，故起造人於成立管理委員會或推選管理負責人前，為區分所有權人會議之召集人，自有召開第一次區分所有權人會議之義務，且該次會議未能成立管理委員會或推選管理負責人時，起造人應就同一議案重新召集會議一次，本部業以94年11月17日內授營建管字第0940087243號函(附件二)釋在案。又起造人於成立管理委員會或推選管理負責人前，依條例第29條第3項規定為公寓大廈之管理負責人，如起造人具有區分所有權人身分，依條例第25條第3項前段規定，當為區分所有權人會議之召集人，且起造人違反第25條或第28條所定之召集義務時，由直轄市、縣、(市)主管機關依條例第47條第1款規定處分。反之，如起造人未其有區分所有權人身分，該區分所有權人會議之召集人，當依條例第25條第3項後段規定，由區

分所有權人互推一人為召集人，召開區分所有權人會議。

<<附件二>>

內政部函 94.11.17內受營建管字第0940087243號

主旨：關於區分所有權人可否依公寓大廈管理條例第25條第2項第2款規定請求起造人召開臨時會議乙案，復請查照。

說明：

一、復責局94年10月24日北市工建字第09454580800號函。

二、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峙，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。」公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第28條第1項及第2項分別定有明文，又按「起造人依前開規定召集區分所有權人召開區分所有權人會議，如出席區分所有權人之人數或其區分所有權人比例未達第31條規定之定額而未能成立管理委員會時，起造人庭、就同一議案重新召集會議一次，並得依本條例第32條之規定作成決議，成立管理委員會，並向直轄市、縣、(市)主管機關報備。」為本部93年6月2日台內營字第0930083978號函(附件三)所明示，故起造人於成立管是委員會或推選管理負責人前，為區分所有權人會議之召集人，自有召開區分所有權人會議之義務，至其區分所有權人會議之召開及其決議，當依條例第30條至第34條規定辦理。

三、另按條例第25條第2項第2款規定:「有下列情形之一者，應召開臨時會議:二、經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。」條針對區分所有權人臨時會議召集事由之規定，符合第25條第2項規定之情形，其召集人為起造人時，自當依規定召開區分所有權人臨時會議，其決議仍需踐行條例第31條及第32條規定之程序，且起造人違反第25條或第28條所定之召集義務時，直轄市、縣、(市)政府自得依條例第47條第1款規定處分。

<<附件三>>

內政部營函 93.06.02.台內營字第0930083978號

主旨：有關公寓大廈管理條例第28條規定疑義乙案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依據本部營建署案陳臺中市建築管理學會93年4月15日93建學字第93008號函桃園縣政府93年4月30日府工使字第0930091369號函辦理。

二、按公寓大廈管理條例(以下簡稱本條例)第28條第1項、第2項規定，「公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，起造人應於三個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣(市)主管機關報備。」、「前項起造人為數人時，應互推一人為之。出席區分所有權人之人數

或其區分所有權比例合計未達第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。」依前開規定起造人有義務再次召集而言。又按本條例第31條、第32條第1項規定，「區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之」、「區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議，…」是起造人依前開推定召集區分所有權人召開區分所有權人會議，如出席區分所有權人之人數或其區分所有權人比例合計未達第31條規定之定額而未能成立管理委員會，起造人應就同依議案重新召集會議一次，並得依本條例第32條之規定作成決議，成立管理委員會，並向直轄市、縣(市)主關機關報備。

內政部營建署 書函 99.03.19.營署建管字第0992905451號

主旨：關於公寓大廈召開區分所有權人會議程序之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、依據奉交下行政院秘書處99年3月15日院臺建字第0990094376號函辦理。

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。」為公寓大廈管理條例第30條第1項、第2項所明定，故有關公寓大廈召開區分所有權人會議程序，應依上開條文規定辦理，否則無效。又條例第30條並無「除規約另有規定外」之例外規定，如公寓大廈規約內容與上開條文規定不符時，自應依條例規定辦理。至條例修正前所定之規約如有牴觸修正後之條例規定者，應依規定修訂規約。

內政部營建署函 102.01.18營署建管字第1020003987號

主旨：關於公寓大廈管理條例之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復台端102年1月14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第29條第2項所明定，故有關管理委員會管理委員之選任方式，依上開條文規定，規約有規定者，從其規定，未規定者，依區分所有權人會議決議。

三、又按「管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。」為條例第30條第2項所明定，上開條文規定意旨，係指管理委員會管理委員之選舉，如係召開區

分所有權人會議為之者，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出，非限制管理委員選任方式之訂定及修訂，不得以臨時動議提出。

四、另按「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，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，由直轄市、縣(市)主管機關依條例第48條第3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。

五、又按「管理委員會之職務如下：九、管理服務人之委任、僱傭及監督。」為條例第36條第9款所明定，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。

六、另關公寓大廈管理條例第29條第3項規定管理委員會委員任期及規約之訂定或修訂是否須報備之疑義，本部95年4月28日台內營字第0950802204號(附件一)及94年8月15日內授營建管字第0940085330號函(附件二)分別已有明釋。

<<附件一>>

內政部函 95.04.28.台內營字第0950802204號

主旨：關於公寓大廈管理條例第29條第3項規定管理委員會委員任期之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、依本部營建署案陳貴府95年3月28日北府工使字第0950175251號函（如附件）辦理。

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。」為95年1月18日修正公布之公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第29條第3項所明定，其立法意旨，係為符合現行公寓大廈管理委員會之狀況，並避免產生特定住戶把持管理委員會之現象，修正擔任主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員者，有連任次數之限制，其餘管理委員無連任次數之限制，意即管理委員依其性質分為有連任次數限制及無連任次數限制二種，故擔任有連任次數限制之管理委員，其連任後仍擔任上開性質之管理委員，無論是否為同一職務，均有前揭條例第29條第3項連任一次之限制，惟該職務擔任一次或連任一次後，得被選任為上開職務以外之管理委員。

<<附件二>>

內政部函 94.08.15內授營建管字第0940085330號函

主旨：關於公寓大廈成立管理組織後，因規約訂定或修改是否須辦理申請報備手續乙案，請查照。

說明：

一、依據○○社區管理委員會94年4月1日94○○字第040101號申請函辦理。

二、按「管理組織報備後，重新互推之主任委員或推選管理負責人者，應填具申請變更報備書及申請變更報備檢查表，…」為公寓大廈管理組織申請報備處理原則第6點所明文規定，又按「有關公寓大廈管理組織申請報備時，『規約』非屬應備文件。至於該原則附件一之一申請報備檢查表內（二）檢附文件，將『最新規約內容』列入，係考量管理委員會或管理負責人於申請報備時，如將已完成訂定之規約併案檢附，直轄市、縣（市）主管機關自當受理，俾利日後公寓大廈之管理及相關問題之處理。」為本部營建署94年2月22日營署建管字第0940008014號函釋規定，合先敘明。（附件2）

三、又按「公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣(市)主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第8條第1項所明文規定，有關規約訂定或修改是否須辦理申請報備手續乙節，本條例及報備處理原則並無明文，惟規約如係依上開條文所為之限制規定時，則須向直轄市、縣(市)主管機關完成報備有案者始得適用，其修改時亦同。

四、同時考量各直轄市、縣（市）政府執行違反條例第8條、第9條、第15條、第16條等規定之處置時，亦有涉及規約之規定，為確實建立公寓大廈管理組織申請報備相關資料，俾利日後公寓大廈之管理及相關問題之處理，管理委員會或管理負責人依程序完成規約訂定或修改後，如依前揭條文及函釋辦理報備申請，直轄市、縣（市）主管機關自當受理。

內政部營建署函 101.08.09.營署建管字第1010050882號

主旨：貴會函詢關於公寓大廈管理委員任期之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴會101年8月6日台管字第101080601號函。

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。」為公寓大廈管理條例第29條第3項所明定，故管理委員依其性質分為有連任次數限制及無連任次數限制二種，又上開條文並無「除規約另有規定外」之例外規定，是不得以區分所有權人會議之決議或規約，另為連任次數之規定。

內政部營建署函 104.08.11營署建管字第1040049809號

主旨：有關公寓大廈管理委員會依區分所有權人會議決議執行外牆磁磚修補，修補後色差牴觸規約，涉違反公寓大廈管理條例第8條規定，及區分所有權人會議決議與規約競合時如何之處疑義1案，復請查照。

說明：

一、復貴局104年7月23日高市工務建字第10403089600號函。

二、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（以下簡稱條例）第8條第1項、第3項所明定，有關貴府稱，貴市鳳山區○○大樓規約已規定不得任意變更外牆顏色並完成報備在案，故依前開規定如「住戶」違反規定，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。

三、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。」、「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36條第1款、第48條第4款明定，故管理委員會職務，依上開規定為執行區分所有權人會議決議事項；如管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由未執行第36條第1款規定者，由直轄市、縣(市)主管機關依條例第48條第4款規定處以罰緩，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、有關公寓大廈定有限制之規約並已經直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案，與區分所有權人會議決議不符競合之處理1節，按規約係經區分所有權人會議決議之共同遵守事項，如區分所有權人會議之決議事項與規約不符時，應先於區分所有權人會議提案修訂規約，踐行本條例第30條至第34條規定之程序，始得據以辦理。

第 31 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。

內政部函 86.05.20.台(86)內營字第8672833號

主旨：關於建築法第30條規定申請雜項執照應備之土地權利證明文件，得否由申請人檢具合於公寓大廈管理條例第29條之證明文件取代疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復本部營建署案陳貴局86年4月29日北市工建字第8630418000號函。

二、查公寓大廈管理條例第29條之規定，係指區分所有權人會議之進行程序及表決權之計算，所得文件為會議紀錄，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。

內政部函 88.03.24台(86)內營字第8803533號

主旨：關於公寓大廈區分所有權人會議之效力疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴院88年2月25日宜院耀民丁88簡上7字第07210號函。

二、按區所有權人會議係指區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區所有權人所舉行之會議，公寓大廈管理條例第3條第7款業有明定，其權利義務範圍與股東會有異，是本案除該公寓大廈規約明定，區分所有權人會議決議之撤銷準用公司法第189條之規定，似不宜有類推適用之情形，以免違反住戶自治之立法精神。

三、社區區分所有權人總數動輒數百人，區分所有權人會議召開不易，會議之召開及決議已符合上開條例第29條至第31條規定者，為免程序規定影響實體關係，似不宜撤銷會議決議，以利業務之推動。

內政部函 88.07.09. 88營署建字第18877號

主旨：所詢有關公寓大廈部分住戶被法院查封，區分所有權人會議法定人數及比例如何計算乙案，復請查照。

說明：

一、依據貴府88年6月8日府建管字第93756號函辦理。

二、據查復本按部分住戶因債務行為執行假扣押未克出席區分所有權人會議乙節。按區分所有權人會議之出席人數、同意人數及區分所有權比例之計算，公寓大廈管理條例第29條至第31條及施行細則第3、4條業有明定，本案所稱住戶如確屬前揭條例所指區分所有權人，有關區分所有權會議法定人數及比例之計算，自應依上開規定辦理，不疑因金錢債務行為令為扣除計算之。

內政部函 90.04.19.台90內營字第09005440號

主旨：有關貴府為辦理○○海砂屋重建申請，其建照申請程序可否援引公寓大廈管理條例第13條法令適用疑義乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、依據貴府工務局90年3月20日北市工建字第9042634000號函辦理。

二、有關公寓大廈重建之規定，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…二、嚴重毀損、傾頹或朽壞，有危害公共安全之處者。」、「公寓大廈有前條第2款或第3款情形之一，經區分所有權人會議依第31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。受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第13條、第14條業有明定，另按前開條例第31條之規定，係指對區分所有權人會議之進行程序及表決權之計算與建築法第30條規定無涉，案經本部86年5月20日台（86）內營字第867283號函(註)示，所得文件為會議紀錄，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，應不得相互取代在案。本案函詢「逕依前開條例第13條及第31條之規定由區分所有權人會議決議申請並據以核發重建之建照執照」乙節，自應依上開法條規定，先經區分所有權人會議之決議，再依建築法相關規定申請建築執照。

※註：86.05.20.台（86）內營字第867283號函詳同條文解釋函。

內政部函 91.07.01台內營字第0910008455號

主旨：有關○○先生陳為大門變更位置是否需依公寓大廈管條例相關規定辦理疑義乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴府91年6月12日北府工使字第091028206號函。

二、按建築法第77條規定，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。卷查來函說明二略以：在徵詢同樓層其他住戶同意且在不影響避難逃生通道及消防安全設備性能下將大門變更位置，卻因而使用部分之公用區域乙節，自應檢討建築技術規則所涉建築物防火避難設施及消防設備等均符建築法令有關規定辦理。

三、按公寓大廈管理條例第31條規定，區分所有權人會議之決議，關於下列各款事項，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同意行之…二、公寓大廈之重大修繕或改良。…五、約定專用或約定共用事項。有關旨揭大門變更位置是否需依公寓大廈管理條例相關規定辦理乙節，如其將大門變更位置，卻因而使用部

分之公用區域乙節，係涉約定專用事項或如其依建築執照標示之詳細圖說屬公用部分，大門變更位置，涉公寓大廈之重大修繕或改良者，皆應踐行第31條規定程序後始得為之。請依照辦理。

內政部函 92.08.21 台內營字第 0920088491 號

主旨：有關國軍改建後之空屋所有權歸屬問題乙案，復請查照。

說明：

一、復本部營建署案陳貴合作社92年7月1日信義字第0401號函。

二、依公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第26條第1項規定，「公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上時，起造人應於六個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議訂定規約，並向地方主管機關報備。」該立法意旨，係於公寓大廈建築物完成所有權登記之區分所有權人達三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上，達到條例第31條第1項第1款訂定規約之標準時，賦予起造人應於六個月內召集區分所有權人召開第一次區分所有權人會議之義務，於會議中制定規約，並向地方主管機關報備。起造人違反該召集義務時，依條例第38條第1款規定，由直轄市、縣（市）主管機關處新台幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰。至於來函所述，尚未配售之建築物（空屋），其所有權之歸屬，已辦理產權登記者，自以該登記名義人為建築物所有權人；若尚未辦理產權登記，且有紛爭時，宜由法院就個案事實加以認定。

內政部函 93.06.10 台內營字第 0930084190 號

主旨：有關○○先生函詢公寓大廈管理條例疑義乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴府93年3月8日北府工使字第0930096079號函（副本）暨93年4月23日北府工使字第0930173275號函。

二、按公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）修正條文雖已於92年12月9日，經立法院三讀通過，並於同年12月31日由總統公布施行，惟基於法律不溯及既往之原則，對於公布施行前已發生之法律行為，自應適用修法前之條文，故於條例修正前已被推選為召集人，不因修法而失其效力。

三、「按中華民國92年12月21日華總一義字第09200243911號總統令修正公布之公寓大廈管理條例第25條第3項規定『區分所有權人會議除第28條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；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…』，有關區分所有權人自應依前揭條文及同條例施行細則第八條規定，除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外，推舉產生召集

人，再由召集人依條例規定，召開區分所有權人會議，始生效力。」為本部93年2月2日台內營字第0930081861號函所明示（附件）。故有關召集人之資格認定乙節，依前揭函釋辦理。

四、本條例第31條、第32條第1項條文內容皆有「除規約另有規定外」之規定，故規約未規定時，依本條例第31條、第32條第1項規定辦理，若規約有另為規定時，自應優先適用該規定，方為適法。依本條例第32條第1項前段規定，「區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議…」其就同一議案重新召集會議時，是否有期限之限制，及重新召集會議仍未達成決議時，可否再依同一議案重新召集會議，目前法無明文，且未限制須由同一召集人召集會議。由於該規定為「得」而非「應」，故召集人可自行決定是否就同一議案重新召集會議，惟若有條例第25條第2項應召開臨時區分所有權人會議時，召集人自有召集之義務不得拒絕。有關區分所有權人會議其區分所有權人比例及區分所有權人數之計算，依本條例施行細則第3條、第4條規定辦理。

五、有關貴府93年3月8日北府工使字第0930096079號函說明二：「…，若其區分所有權占全部區分所有權五分之一以上時，不論其有無出席會議，其在計算全體總數時即應將超過五分之一部份予以扣除。」乙節，按本條例第二十七條第二項規定，「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。」係指召開區分所有權人會議時，其區分所有權人總數之計算，應將區分所有權或專有部分之個數超過全部區分所有權或專有部分個數五分之一以上之部分扣除，與區分所有權人出席會議與否無涉。

<<附件>>

內政部函 93.02.02.台內營字第0930081861號

主旨：有關函為區分所有權人會議召集人及未經召集人召集所為之區分所有權人會議之決議乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴府92年10月30日府工使字第0920100907號函。

二、關於未經召集人召集所為之區分所有權人會議之決議，是否為有效之決議乙節，按本部89年6月30日台89內營字第8983866號函說明：「本案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88年度板簡字第1863號宣示判決筆錄所示：『…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28年上字第1911號著有判例，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。」（如附件）

三、卷查來函所附雅典大廈公共規約第二條：區分所有權人會議：區分所有權會議由本大廈全體區分所有權人組成，由召集人（由前屆管理委員會之主任委員擔任）…乙節，按中華民國92年12月31日華總一義字第09200243911總統令修正公布之公寓大

廈管理條例第25條第3項規定「區分所有權人會議除第28條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；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。」，有關區分所有權人自應依前揭條文及同條例施行細則第八條規定，除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外，推舉產生召集人，再由召集人依條例規定，召開區分所有權人會議，始生效力；至區分所有權人會議召集人未依第25條規定推舉產生而由前屆管理委員會之主任委員擔任者，則不符前揭條例規定。

內政部函 94.01.14.台內營字第0930088746號

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

說明：

一、復貴府工務局93年10月19日北市工建字第19354091400號函。

二、按公寓大廈管理條例第31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。」雖未規定區分所有權人會議之決議表決方式，惟參照會議規範第55條規定，表決方式分為舉手表決（或以機械表決）、起立表決、正反兩方分立表決、唱名表決、投票表決五種，並未包括「鼓掌通過」此方式。另會議規範第60條第1項所稱之無異議認可，係指就例行性事件或無爭論問題（參該項第1款至第4款規定），得由主席徵詢全體出席人之意見，如無異議，即為認可，如有異議，仍應提付討論及表決；至於同條第2項雖規定「第58條所定以獲參加表決之多數為可決之議案，得比照前項規定以徵詢無異議方式行之，…」，惟同項但書亦規定主動議（如本案住戶規約之訂定動議）及修正動議仍不得以無異議認可之方式行之。是有關區分所有權人會議針對規約之修訂，仍應有區分所有權人明確意思之表示行為，僅以鼓掌方式通過議案，因無從知悉何人贊同、何人反對之意思，似為不妥。

內政部營建署函 95.01.25 營署建管字第0950002877號

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

說明：

一、復貴府95年1月10日府工使字第0950091092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。」為公寓大廈管理條例(下簡稱條例)第31條所明定，其立法意旨，係區分所有權人會議決議除條例規定之決議外，基於「社區自治」之精神，得於規約另為不同之規定，該條文上無最低門檻之限制。況且公寓大廈字得依其需要，透過區分所有權人會議決議，於規約中制定較條例嚴格或寬鬆之決議條件，為本署94年9月6日營署建管字第0940046341號函(附件)所明示。

三、另按條例3條第12款規定，公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區所有權人會議決議之共同遵守事項，其內容不得牴觸都市計畫法及建築法令等法令規定，牴觸者無效，本部85年5月25日台(85)內營字第8572695號函(註)已有明示在案。至於對於區恩所有權人會議決議內容有所爭議時，如係屬私權爭執者，宜詢司法途徑解決。

四、為始公寓大廈爭議事件即時獲得有效解決，保障公寓大廈住戶之權益，提供民眾的循「先行政、後司法」之途徑，減少戊戶間之爭訟，立法院業於日前三讀通過公寓大廈管理條例增訂第59條之1規定，授權直轄市、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，並指定公寓大下及建築管理主管人員，組設公寓大廈爭議事件調處委員會。俟本條文依法制程序公布後，將可有效解決公寓大廈有關之爭議，併請參考。

※註：85.05.25.台(85)內營字第8572695號函詳本條例第04條解釋函。

<<附件>>

內政部營建署函 94.09.06 營署建管字第 0940046341 號

主旨：關於函詢公寓大廈管理條例第31條「除規約另有規定外」之規定，應較該條文規定更為嚴格或無限制乙案，復請查照。

說明：

一、復貴府94年8月25日府工使字第0940079953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。」為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第31條所明文規定，故公寓大廈自得依其需要，透過區分所有權人會議決議，於規約中制定較條例嚴格或寬鬆之決議條件，旨揭乙案，請依上開條文規定辦理。

內政部營建署函 95.12.22 營署建管字第 0952920104 號

主旨：關於函詢區分所有權人會議之決議，其社區規約規定以區分所有權人人數計算，而不計算區分所有權比例之疑義乙案，請查照。

說明：

一、依據奉交下貴府95年12月13日北府工使字第091028206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。」為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第31 條所明定，其立法旨意，係區分所有權人會議決議除條例規定之決議條件外，基於「社區自治」之精神，得於規約另為不同之規定，又按「規約既有另外規定，即應依規約辦理。」為本部93年12月23日台內營字第0930013062號函所明示(附件)，故所詢區分所權人會議之決議，其社區規約規定以區分所有權人人數計算，而不計算區分所有權比例，尚非條例所不許。

<<附件>>

內政部函 93.12.23 台內營字第 0930013062 號

主旨：有關公寓大廈管理條例第31、32條之執行疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴府93年11月15日高市府工建字第號0930058388號函。

二、按公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第31條規定：「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。」是規約既有另外規定，即應依規約辦理。至如區分所有權人會議之決議未達規約所定人數及比例時，除規約另有規定重新開議出席人數外，自得依本條例第32條規定之出席人數、比例及程序辦理。

內政部營建署函 98.08.11. 營署建管字第 0982915133 號

主旨：關於函詢本部86年5月20日台內營字第8672833號函釋有關公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第29條應不得與建築法第30條相互取代，是否不含括同條例第31條乙案，復請查照。

說明：

一、復奉交下貴局98年7月24日北市都建字第09869447900號函。

二、按「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。」為建築法第30條所明定；次按「公寓大廈管理條例第29條（註：修正條文第31條）之規定，係指區分所有權人會議之進行程序及表決權之計算，所得文件為會議紀錄，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86年5月20日台(86)內營字第8672833號(註一)所明釋。來函所提條例第29條、第31條一般決議及特別決議之規定業於92年12月31日修正為條例第31條規定：「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。」，是以區分所有權人會議決議所得文件為會議紀錄，自不得與建築法第30條所定之土地權利證明相互取代。

三、另關申請雜項執照之土地權利證明文件得否依土地法第34條之1規定辦理及變更使用執照檢附之建築物權利證明文件認定事宜，本部64年12月30日台內營字第662895號函及本部92年5月

30日台內營字第0920086991號函（註二）分別已有明釋。

※註一：86.05.20.台(86)內營字第8672833號函詳本條第31條解釋函。

※註二：92.05.30.台內營字第0920086991號函詳本條例第07條解釋函。

內政部營建署函 100.06.29.營署建管字第1000038315號

主旨：貴會函詢關於區分所有權人會議決議事宜乙案，復請查照。

說明：

一、復貴會100年6月20日登管（九）函字第2011004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。」為現行公寓大廈管理條例第31條所明定，故有關區分所有權人會議之出席及決議人數與權比，依上開條文規定。又有關區分所有權人會議決議，於條例修正後，其修正前所定之規約引述本條例條文因修正變更條次及內容，應如何適用乙節，按規約內容引用條例修正前之條文，即以當時條文之內容作為規約之內容，該規約約定條文於未經區分所有權人會議決議修正前，仍具一定效力，惟為免規約引用條文與條例現行條文不合致，仍應由區分所有權人探求該規約原約定意旨，如有配合條例現行條文修正規約相關文字之必要，並請儘速依程序修正，本部94年6月28日台內營字第0940084041號函(註)已有明釋。至於區分所有權人會議決議之效力，如有爭議，事涉私權，宜請循司法途徑解決。

三、又按「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。」、「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。」為條例第3條第4款、第5款、第9條第2項、第3項、第4項、第23條第1項、第2項第1款所明定，故有關共用部分之管理使用，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，逕洽臺北市政府主管建築機關。

※註：94.06.28.台內營字第0940084041號函詳本條例第32條解釋函。

內政部營建署書函 101.07.27.營署建管字第01010047800號

主旨：關於公寓大廈管理條例之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復台端101年7月23日天管輝字101072301號申請函。

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。」為公寓大廈管理條例第30條第1項所明定，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。至於區分所有權人會議決議之成立，應依同條例第31條及第32條之規定，與召集人是否出席無涉。

三、另關公寓大廈依法成立管理委員會或推選管理負責人前之管理維護責任及召集人與管理負責人權責疑義、區分所有權人委託出席限制之疑義乙案，本部95年9月18日內授營建管字第0950144584號函（註一）及本署97年1月8日營署建管字第0960073294號書函（註二）分別已有明釋。

※註一：95.09.18.內授營建管字第0950144584號函詳本條例第25條解釋函。

※註二：97.01.08.營署建管字第0960073294號書函詳本條例第29條解釋函。

內政部營建署函 103.04.28.營署建管字第1030125015號

主旨：有關召開區分所有權人會議進行議案表決時之表決人數疑義一案，復請查照。

※註：詳本條例第27條解釋函。

內政部營建署函 103.12.29.營署建管字第1030080876號

主旨：關於基地台設置於頂樓其住戶之行使同意權疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復台端未載明日期之書函。

二、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31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（註）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。

※註：94.07.25.台內營字第0940084653號函詳本條例第29條解釋函。

內政部營建署函 104.01.05.營署建管字第1030084381號

主旨：關於台端所陳區分所有權人會議決議爭議乙案，復請查照。

說明：

一、復台端103年12月22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，如涉私權爭議，宜循司法途徑解決。

內政部營建署函 104.03.13.營署建管字第1040011936號

主旨：關於台端函詢公寓大廈管理條例疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復台端104年2月24日函。

二、按「管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第30條第2項所明定，是以，上開條文所稱選任事項僅係通知將舉行管理委員選任。至於管理委員候選資格條件之修訂，非上開條例所稱「管理委員之選任事項」，如於區分所有權人會議以臨時動議提出，尚非條例所不許，惟區分所有權人會議決議之成立，應符合條例第31條及第32條規定出席、同意之人數與比例。

三、又按「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。」、「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3條第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。

內政部營建署函 104.08.12.營署建管字第1040049861號

主旨：關於台端函詢管理委員選舉方式、任期屆滿延任乙案，復請查照。

說明：

一、復台端104年7月26日函。

二、關於貴大廈已成立管理委員會，因今年召開區分所有權人會議之出席人數不足，致無法做成決議，是否可以不再召開區分所有權人會議，改以住戶大會選舉管理委員1節，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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第31條、第32條明定，故如區分所有權人會議因出席人數不足無法做成決議，可依前開規定就同一議案降低出席人數或比例之門檻，重新召集會議並踐行條例第30條至第32條及第34條規定程序，始有效力。

三、另管理委員屆滿，是否仍可做成決議及延任1節，本署98年10月23日營署建管字第0980070146號函已明釋（附件一）在案，檢送上開函供參。

<<附件一>>

內政部營建署函 98.10.23.營署建管字第0980070146號

主旨：關於公寓大廈管理委員會任期屆滿解任及管理委員選任疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復台端98年10月12日函。

二、按「前項管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有第20條第2項所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。」為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第29條第4項所明定，故公寓大廈管理委員會主任委員、管理委員任期屆滿未再選任，即視同解任，自不得行使條例第36條所定職務。又按公寓大廈管理委員會任期屆滿解任後，如依規約無法選任管理委員、主任委員，成立管理委員會，除儘速依法推選管理負責人外，未推選前，依前開條文規定以條例第25條區分所有權人互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人，仍無法互推或指定產生時，區分所有權人得申請直轄市、縣(市)主管機關指定住戶一人為管理負責人，本署96年9月7日營署建管字第0960048340號函(附件二)示在案，如原主任委員、管理委員拒絕移交，自得由直轄市、縣(市)政府以違反條例第20條規定處罰。

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。」為條例第29條第2項所明定，故管理委員之選任事項，如規約有規定者，從其規定。又按公寓大廈管理組織申請報備處理原則第4 點規定:「申請程序:公寓大廈管理委員

會主任委員或管理負責人檢齊第三點或第六點規定應備文件報請直轄市、縣、(市)政府備查。直轄市、縣(市)政府得委由鄉(鎮、市、區)公所受理。」。

<<附件二>>

內政部營建署函 96.09.07.營署建管字第0960048340號

主旨：關於公寓大廈管理委員會主任委員、管理委員任期屆滿解任後，仍執行管理委員會職務卻未善盡公告義務，如何處理之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴府96年8月29日府建使字第0960186624號函。

二、按「管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有第20條第2項所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。」為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第29條第4項所明定，故公寓大廈管理委員會主任委員、管理委員任期屆滿未再選任，即視同解任，自不得行使條例第36條所定職務。又按公寓大廈管理委員會任期屆滿解任後，除儘速依法成立管理委員會或推選管理負責人外，未成立或推選前，依前開條文規定以條例第25條區分所有權人互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人，仍無法互推或指定產生時，處分所有權人得申請直轄市、縣、(市)主管機關指定住戶一人為管理負責人，本部業於95年9月18日內授營建管字第0950144584號函(註)示在案，如原主任委員、管理委員拒絕移交，直轄市、縣(市)政府自得以違反條例第20條規定處罰。

三、至於管理委員會主任委員、管理委員任期屆滿解任後，仍執行管理委員會職務卻未善盡公告義務如何處理乙節，貴府建議於公寓大廈管理條例增訂「代表人」之規定，即管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿仍得執行公寓大廈管理維護事務，顯不符合前開條例第29條第4項任期屆滿未再選任視為解任之規定，當揭乙案，請貴府仍依上開條例及函示說明，本於權責辦理。

※註：95.09.18.內授營建管字第0950144584號函詳本條例第25條解釋函。

內政部營建署書函 104.12.28.營署建管字第1040074121號

主旨：有關函詢修改住戶規約因出席人數不足流會時，法令適用疑義1案，復請查照。

說明：

一、復貴公司104年11月10日天總管字第104-038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（以下簡稱條例）第31條、第32條第1項所明定，另按「是規約既有另外規定，即應依規約辦理。至如區分所有權人會議之決議未達規約所定人數及比例時，除規約另有規定重新開議出席人數外，自得依本條例32條規定之出席人數、比例及程序辦理。」為本部93年12月23日台內營字第0930013062號函(註)所明釋。故住戶規約若既有「部分議案應有區分所有權人二分之一以上出席，其他議題應有區分所有權人三分之一以上出席規定」之規定，當出席人數達三分之一以上未達二分之一以上時，自得依住戶規約規定討論其他議題。

※註：93.12.23.台內營字第0930013062號函詳同條文解釋函。

第　3　2　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。

內政部函　93.06.10.台內營字第0930084190號

主旨：關○○先生函詢公寓大廈管理條例疑義乙案，復如說明，請查照。

註：詳本條例第31條解釋函。

內政部函　93.09.21.台內營字第0930055645號

主旨：有關公寓大廈管理條例第32條規定疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴府93年8月20日府工建字第0930107938號函。

二、按「…召集人得就同一議案重新召集會議;其間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項所明文，故規約另有規定，應依規約規規定辦理。來函所述，有

關第二次召開區分所有權會議出席人數仍未達規約規定，於第三次召開區分所有權人會議可否依條例第32條第1項規定辦理之疑義乙案，應依前揭條例規定辦理。

內政部函 94.01.06.內授營建管字第09430078368號

主旨：有關公寓大廈管理條例第32條第1項及第36條第9款規定疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴公司93年12月10日(93)嘉字第1102號函。

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。」、「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…」、「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。」為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第30條第1項、第32條第1項前段、及第34條第1項所明文規定，召集人依條例第32條第1項規定，就同一議案重新召集會議時，自有條例第30條、第34條規定之適用，至於二次會議之間最長可間隔多久，法無明文。

三、另「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，由區分所有權人還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。…九、管理服務人之委任、僱傭及監督。」為條例第3條第9款、及第36條第1款、第9款所明文規定，故管理服務人之委任因為管理委員會之職務之一，惟區分所有權人會議另有不同決議時，管理委員會自應執行該決議內容。

內政部函 94.01.24.內授營建管字第0940081380號

主旨：有關召開區分所有權人會議，因出席人數不足而流會，召集人就同一議案重新召集會議，其出席會議之區分所有權人比例疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復本部營建署案陳貴府93年12月22日府工使字第0930249384號函辦理。

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…」為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第32條第1項前段所明文規定，本條文係針對區分所有權人會議依條例第31條規定，未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達定額者，所為之特別規定。另按條例第31條規定，區分所有權人會議之決議，區分為規約規定、及條例規定二種，故未達規約規定之出席人數時，除規約另有規定外，自得依條例32條規定程序辦理。

內政部函 94.06.28.台內營字第0940084041號

主旨：關於區分所有權人會議之決議，於公寓大廈管理條例修正後，其修正前所定之規約如何適用疑義乙案，請查照。

說明：

一、依○○別墅社區公寓大廈管理委員會94年4月19日函（如附件）辦理。

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…』為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第32條第1項前段所明文規定，本條文係針對區分所有權人會議依條例第31條規定，未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達定額者，所為之特別規定。另按條例第31條規定，區分所有權人會議之決議，區分為規約規定、及條例規定二種，故未達規約規定之出席人數時，除規約另有規定外，自得依條例第32條規定程序辦理。」為本部94年1月24日內授營建管字第0940081380號函釋(註)，故有關區分所有權人會議決議，於條例修正後，其修正前所定之規約引述本條例條文因修正變更條次及內容，應如何適用乙節，按規約內容引用條例修正前之條文，即以當時條文之內容作為規約之內容，該規約約定條文於未經區分所有權人會議決議修正前，仍具一定效力，惟為免規約引用條文與條例現行條文不合致，仍應由區分所有權人探求該規約原約定意旨，如有配合條例現行條文修正規約相關文字之必要，並請儘速依程序修正。

三、另區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，依條例第27條第3項規定，得以書面委託他人代理出席，此「書面委託」為一要式法律行為，不具備該要件時，即不生法律行為之效力，且其委託不因受託人為其配偶，而有所區別，與民法第1003條第1項規定無涉。

※註：94.01.24.內授營建管字第0940081380號函詳本條例第32條解釋函。

內政部函 95.11.13.內授營建管字第0950806957號

主旨：關於公寓大廈管理條例第32條第2項規定之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復本部營建署案陳貴府95年10月19日北府工使字第0950736592號函。

二、按「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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第32條第2項所明定，故區分所有權人對於區分所有權人會議以條例第32條第1項規定作成決議表示反對意見時，該區分所有權人當提出書面反對意見之「正本」，惟所提書面反對意見

為「影本」時，如能由作成該文書之區分所有權人證明該影本係「與正本相符」，亦非法所不許。又區分所有權人若以委託他人方式表示反對意見者，應併同提出該區分所有權人出具之委託書，如對於書面反對意見之效力有所爭議，自宜循司法途徑解決。至於書面反對意見之「區分所有權人」及其「區分所有權比例」，二者皆須超過全體之半數，始符合上開條文之規定。

內政部函 96.03.01.營署建管字第0960801174號

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

說明：

一、復本部營建署案陳貴府96年1月24日府工使字第0960024125號函。

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;其間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也出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。」公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第32條第1項所明定，其立法目的條為避免區分所有權人會議第一次會議未獲致決議、出席之人數或比例未達條例第31條定額時，由召集人就同一議案重新召集會議，使區分所有權人有再次參與會議之機會，並以降低出席、同意之人數及比例之門檻方式作成決議，俾利管理維護事務之執行，故條例第32條所稱就同一議業重新召集會議，自當於第一次會議結束後，始得進行會議召集之程序。即該會議依本部94年5月30日台內營字第0940005849號函(附件)釋踐行條例第30條第1項規定開會「通知」或「公告」之程序，應於第一次會議結束後始得進行。是本案就同一議案重新召集區分所有權人會議時，其與第一次會議所須最少問隔時間之疑義，請依上開條例規定及說明辦理。

<<附件>>

內政部函 94.05.30台內營字第0940005849號

主旨：有關就同一議案重新召集區分所有權人會議時，應否踐行公寓大廈管理條例第30條第1項之規定，復如說明，請 查照。

說明：

一、復 貴府94年5月4日府建使字第0940077700B號函。

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。」為公寓大廈管理條例第30條第1項所定明文。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，故就同一議案重新召集區分所有權人會議時，仍有上開條文之適用。

內政部營建署函 96.09.11.營署建管字第0960049231號

主旨：關於公寓大廈區分戶成有權人會議召開程序、召集人可否以

管理委員會名義召集及同一議案重新召集會議時可否進行臨時動議之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴府96年9月4日府工使字第0960239316號函。

二、按「區分所有權人會議除第28條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員喪失區分所有權人資格日起，視同解任。無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人；…」為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第25 條第3 項所明定，故召集人之資格，當符合上開條文規定。至於區分所有權人會議之召開，應踐行條例第30條之間會通知，其決議之成立，依條例第31條及第32條之規定。

三、另按條例第32條第1項規定:「區分所有權人會議依第31條規定未獲致決議、出席區分所有權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；…」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。

內政部營建署函 98.09.03.營署建管字第0980057338號

主旨：為○○聯合開發大樓管理委員會函詢公寓大廈管理條例之區分所有權人資格及權比計算與表決權疑義乙案，復請查照。

說明：

一、依據財政部國有財產局98年8月24日台財產局接字第0983000899號函辦理，並復貴府工務局98年8月18日北工使字第0980638362號致本部函。

二、按「公用財產以各直接使用機關為管理機關，直接管理之。」、「公用財產應依預定計畫及規定用途或事業目的使用；其事業用財產，仍適用營業預算程序。天然資源之開發、利用及管理，除法律另有規定外，應由管理機關善為規劃，有效運用。」為國有財產法第11條、第32條所明定；次按「各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席；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。

三、又按「國有公用財產，除其他法律另有規定外，依國有財產法第11條、第32條規定，應由各管理機關依預定計畫及規定用途或事業目的直接管理使用。...有關表決權行使應由各管理機關為之。至共同管理，需推派代表行使表決權者，應由各該管理機關協商處理。」為財政部國有財產局法98年8月24日台財產局

接字第0983000899號函所明文，是故公寓大廈之專有部分倘為國有公用財產，其區分所有權人表決權由各管理機關行使，各管理機關並受上開表決權計算及委託規定之限制。

內政部營建署函 99.11.19.營署建管字第0990077393號

主旨：關於管理委員之選任得否適用，依公寓大廈管理條例第32條第1項規定召開之同次會議中，所修訂之管理委員選任規定疑義乙案，復請查照。關於公寓大廈管理條例之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復台端99年11月8日管理服務字第20101102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條第2項所明定，又按「區分所有權人會議如係依條例第32條第1項規定就同一議案重新召集會議作成決議時，則須踐行同條文第2項規定，將該決議之會議紀錄依條例第34條第1項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人於七日內以書面表示反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。…」為本部95年2月14日內授營建管字第0950800702號函(註)所明釋，故修訂規約或區分所有權人會議決議有關管理委員還任規定，如係、依條例第32條第1項規定做成決議者，仍須踐行同條文第2項規定，該決議始為成立。是管理委員之選任如欲適用該新修訂之選任規定，即不得於依條例第32條第1項規定召開之該次會議中同時辦理。

※註：95.02.14.內授營建管字第0950800702號函詳本條文第34條解釋函。

內政部營建署函 101.07.27.營署建管字第01010047800號

主旨：關於公寓大廈管理條例之疑義乙案，復請查照。

※註：詳本條例第30條解釋函。

內政部營建署函 104.12.28.營署建管字第1040074121號

主旨：有關函詢修改住戶規約因出席人數不足流會時，法令適用疑義1案，復請查照。

※註：詳本條例第31條解釋函

內政部營建署函 105.11.09.營署建管字第1050067578號

主旨：關於貴會函群區分所有權人會議相關疑義乙案，赴請查照。

說明：

一、復貴會105年10月25日○○總字第1051025001號函。

二、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；公告期間不得少於二日。」為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第30條第一項明定，故區分所有權人之

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。至關於公寓大廈區分所有權人會議紀錄「送達」執行疑義乙案，檢送本署97年10月17日營署建管字第0972917834號(註)、96年1月10日營署建管字第0952268784號函供參。

三、另所詢公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第32條第3項所稱「第一項會議主席應於會議決議成立後…」之第1項會議，當指一同條(條例第32條)第1項規定召開之區分所有權會議。又區分所有權人會議出席人數不足致宣布流會是否做成會議記錄，公寓大廈管理條例並無明文，惟按條例第1條第2項規定:「本條例未規定者，適用其他法令之規定。」，是有關區分所有權人會議出席人數不足時間之處理方式，得參考會議規範第4條第2項規定:「開會時間已至，不足開會額數者，得宣佈延長之，延長兩次仍不足額時，主席應宣告延會，或改開談話會。」

四、另如有個案認定疑義，係屬直轄市、縣(市)主管建築機關之權責，請檢具具體資料，逕向地方政府洽詢。

※註：97.10.17.營署建管字第0972917834號函詳本條例第34條解釋函。

第 33 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。

內政部函　93.06.16.台內營字第0930084655號

主旨：檢送93年5月26日「研商有關公寓大廈管理條例第33條執行疑義」會議紀錄乙份，請查照。

<<會議紀錄>>

案由一：住戶於公寓大廈申請設置廣告物，如該公寓大廈之規約或區分所有權人會議決議未依公寓大廈管理條例第八條規定向直轄市、縣(市)主管機關完成報備或已報備之規約或區分所有權人會議決議，對於廣告物之設置沒有限制，是否仍應取得該設置樓層區分所有權人同意。(本案案由原為「有關公寓大廈無管理委員會或管理委員會未完成報備者，於公寓大廈

外牆面、樓頂平臺，設置廣告物，是否不受公寓大廈管理條例第33條規定限制。」）

決議：按公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）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，經向直轄布、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。另依本條例第33條第1項第2款規定，「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。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。」前者是對該公寓大廈周圍上下、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限制規定或區分所有權人會議已有限制之決議，經向直轄市縣市主管機關完成報備有案者，住戶應受該規約或區分所有權人會議決議之限制而言；而後者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時，除應符合本條例第31條及第32條有關區分所有權人會議決議成立之要件外，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。二者規範之目的與對象並不相同。住戶於公寓大廈申請設置廣告物，應依本條例第8條規定辦理，如該公寓大廈之規約或區分所有權人會議決議未向直轄市、縣（市）主管機關報備或已報備之規約或區分所有權人會議決議，對於廣告物之設置沒有限制時，除應依廣告物管理辦法規定檢附設置處所之所有權或使用權證明文件外，無需該設置樓層區分所有權人之同意。

案由二：有關公寓大廈管理條例第33條執行疑義。

決議：有關區分所有權人會議決議於屋頂或其他棲層設置廣告物或無線電基地台時，應取得頂層或該樓層區分所有權人同意之範圍為何乙節，因涉及設置項目與規模之不同，而有不同之影響，宜俟各地方主管機關有具體個案實際執行情況報部彙整後，再另案研商。

內政部函　93.12.07 台內營字第0930013184號

主旨：有關貴部更正本（93）年11月15日會商解決「電信法第32、33條與公寓大廈管理條例第33條相互衝突，使行動電話基地台架設發生困難乙案」會議紀錄乙案，本部意見請查照。

說明：

一、復貴部93年11月19日交郵字第0930012033號函。

二、查行政院秘書長93年11月6日院臺祕字第0930091023號函為本（93）年11月2日立法院第五屆第六期第八次會議施政報告質詢

行政院長答詢承諾事項一覽表中，有關電信法第32條與公寓大廈管理條例第33條發生衝突，使基地台架設發生困難，影響行動台灣計畫之推動乙案，貴部本於（93）11月15日邀集相關單位、團體及本部召開會議討論，並於93年11月17日交郵字第0930011943號函檢送會議紀錄，本部原無意建。

三、貴部93年11月19日交郵字第0930012033號函更正之會議紀錄，本部意見如下：按電信法第32條第5項及第33條第3項規定，第一類電信事業或公設專用電信設置機關設置管線基礎設施、終端設備或無線電臺之需要，使用私有公寓大廈時，應取得公寓大廈管理委員會之同意，無管理委員會者，應經區分所有權人會議之同意，不適用公寓大廈管理條例第8條第1項之規定乙節，查公寓大廈管理委員會依公寓大廈管理條例第3條第9款規定，係為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，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，且同條例第36條規定，管理委員會應依區分所有權人會議決議事項執行管理職務，是管理委員會就有關公寓大廈之權利義務事項尚無意思決定能力，其執行管理職務時仍應符合公寓大廈管理條例第36條等相關規定。

內政部函 94.11.28.內授營建管字第0940087503號

主旨：關於公寓大廈頂層或其他樓層其中一戶因法拍無人居住致未簽署同意書，其區分所有權人會議決議於頂層或該樓層設置無線電台基地台之效力乙案，復請查照。

說明：

一、復本部營建署案陳貴府94年10月31日府建使字第09402140850號函。

二、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、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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第33條第2款所明定，該條文依其規定意旨，係對區分所有權人會議決議之限制，以保障頂層或其他樓層區分所有權人之權益，且該條文並無因法拍而排除適用之規定，故旨揭區分所有權人會議決議於頂層或其他樓層設置無線電台基地台，未取得頂層或該樓層區分所有權人同意時，不生效力。

內政部函 96.01.08.內授營建管字第0950203589號

主旨：關於公寓大廈管理條例第33條第2款規定所稱之「樓頂平臺」是否包括屋頂突出物(合水箱)頂版平臺之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴府95年12月22日府建使字第0950156616號函。

二、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、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。」為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第33條第2款所明文規定，其立法意當係、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條有關區分所有權水會議決議成立條件外，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，本部業以94年7月25日台內營字第0940084653號函(註)釋在案。至於土問條例第33條第2款規定所稱之「樓頂平臺」是指屋頂構造上方的平臺空間，而樓頂平臺之範圍應依核准圖說所載為準。又屋頂突出物，依建築技術規則建築設計施工編第1條第10款規定，指突出於屋面之附屬建築物及雜項工作物，故屋頂突出物靜、位於屋頂構造上方平臺空間之範圍。有關貴府卷陳宜蘭市〇〇〇〇公寓大廈屋頂突出物水箱平臺架設電台天線設備乙案，其設置位置如為核准圖說內樓頂平臺之範圍，並經區分所有權人會議決議同意設置時，則須經頂層區分所有權人同意，其決議始生效力，至於本案樓頂平臺之範圍，請貴府就個案事實認定之。

※註:94.07.25.台內營字第0940084653號函詳本條例第29條解釋函。

內政部營建署函 97.10.16.內授營建管字第0972918391號

主旨：關於公寓大廈管理條例施行前已約定專用部分，於條例施行後訂定規約時得否變更及其效力疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復奉交下貴所97年10月2日(97)年度龍氏字第100201號函。

二、按「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。」、「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。」、「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：…三、依第五十六條第一項規定成立之約定專用部分變史時，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。」、「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。於設計變史時亦因同」公寓大廈管理條例第3條第5款、第12款、第33條、第56條第1項分別定有明文。至關所述公寓大廈管理條例施行前建商與買受人間之契約已約定專用部分，於條例施行後訂定規約時可否變更乙節，涉當事人原買賣契約效力，如有爭議，宜請逕循司法途徑解決。

內政部營建署函 111.07.05. 營署建管字第1110049596號

主旨：有關公寓大廈設置屋頂型太陽光電發電設備是否適用公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第33條第2款規定1案，復請查照。

說明：

一、復貴府111年6月21日府經發字第1110147703號函。

二、「...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、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。』為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第33條第2款所明文規定，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。至於條文之『其他類似之行為』，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94年7月25日台內營字第0940084653號函(如附件)所示，有關來函所述，有關公寓大廈設置屋頂型太陽光電發電設備是否視為公寓大廈管理條例第33條第2款所規範之「其他類似之行為」1節，請貴府依前揭條文說明，就其設置行為是否有影響頂層或該樓層區分所有權人之權益，本於職權認定之。

※註:94.07.25.台內營字第0940084653號函詳本條例第29條解釋函。

第 34 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。

內政部函 95.02.14.營署建管字第0950800702號

主旨：關於公寓大廈區分所有權人會議紀錄未送達之效力疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復本部營建署案陳貴府95年1月11日府建使字第09500129830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。」為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第3條第7 款所明文規定，又按「區分所有權人會議決議或規約之規定者，應依公寓大廈管理條例規定程序召集或訂定始具有法律效力，…」為本部86

年1月30日台(86)內營字第8672164號函(註)研商「公寓大廈管理條例執行疑義」第三次會議紀錄案由三結論所明示，故區分所有權人會議決議之成立需踐行條例第31、32條規程序始生效力。即區分所有權人會議決議如你依條例第31條規定程序成立，其會議紀錄依條例第34條第1項規定送達各區分所有權人，屬區分所有權人會議附隨之通知義務，非該區分所有權人會議決議成立之構成要件，與該會議決議之效力無涉。惟區分所有權人會議如擬依條例第32條第1項規定就同一議案重新召集會議作成決議時，則須踐行同條文第2項規定，將該決議之會議紀錄依條例第34條第1項規定送達各區分所有人後，各區分所有權人於七日內以書面表示反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。另有關於會議紀錄中記載與社區事務無關之個人資料，該個人如何維護其權益乙節，如涉及個人權益之損害，請依民法有關損害賠償之規定，循司法途徑解決。

※註：86.01.30.台(86)內營字第8672164號函詳本條例第03條解釋函。

內政部營建署函 97.10.17.營署建管字第0972917834號

主旨：關於公寓大廈管理條例(以下簡稱條例第30條、第32條、第34條規定之「通知」及「送達」執行疑義乙案，復請查賜。

說明：

一、依據奉交下貴府97年10月3日府授都建字第09762539400號函辦理。

二、有關未依條例規定程序召開之區分所有權人會議，其會議所做之決議是否有效乙節，按「區分所有權人會議，應由召集人於開會前15日(註一)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議者，得以公告為之;公告期間不得少於2日。為公寓大廈管理條例第28條(註:修正條文第30條)所明定。本案有關公寓大廈召開區分所有權人會議程序，應依前揭規定辦理，否則無效。」、「其立法意旨係為確保召集人於召開區分所有權人會議時，應善盡開會通告之義務，故就同一議案重新召集區分所有權人會議時，仍有上開條文(註二)之適用」本部89年12月22日台內營字第8985417號函(附件)及94年5月30日台內營字第0940005849號函釋(註三)有案;另所述公寓大廈區分所有權人會議紀錄送達方式除依條例第34條第1項規定，於會後15日內送達各區分所有權人並公告之外，其送達方式，查條例並無相關規定。惟會議紀錄未送達之效力，本部95年2月14日內授營建管字第0950800702函、本署96年1月10日營署建管字第0950068784號函釋有案，併予參考。

※註一：條文修正請參照現行條文。

※註二：條例第30條。

※註三：94.05.30.台內營字第0940005849號函詳本條例第32條解釋函。

<<附件>>

內政部函 89.12.22 台89內營字第8985417號

主旨：有關未依公寓大廈管理條例第28條規定程序所召開之區分所有權人會議，其會議所做之決議是否有效乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、依據本部營建署案陳責局89年11月1日北市工建字第8932842800號函辦理。

二、按區分所有權人會議，應由召集人於開會前15日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得以公告為之；公告期間不得少於2日。為公寓大廈管理條例第28條所明定。本案有關公寓大廈召開區分所有權人會議程序，應依前揭規定辦理，否則無效。

內政部營建署函 102.04.22.營署建管字第1020022586號

主旨：有關公寓大廈管理條例第34條第1項規定疑義一案，復請查照。

說明：

一、復貴府102年4月12日府授都建字第10262074700號函。

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15日內送達各區分所有權人並公告之。」公寓大廈管理條例第34條第1項已有明定；另關區分所有權人會議決議如係依條例第31條規定程序成立，其會議紀錄依條例第34條第1項規定送達各區分所有權人，屬區分所有權人會議附隨之通知義務，非該區分所有權人會議決議成立之構成要件，與該會議決議之效力無涉，為本部95年2月14日內授營建管字第0950800702號函釋在案(註)，合先敘明。

三、另查民法第3條規定：「依法律之規定，有使用文字之必要者，得不由本人自寫，但必須親自簽名。如有用印章代簽名者，其蓋章與簽名生同等之效力。如以指印、十字或其他符號代簽名者，在文件上，經二人簽名證明，亦與簽名生同等之效力。」故公寓大廈區分所有權人會議紀錄如用印章代簽名者，其蓋章與簽名生同等之效力。

※註：95.02.14.內授營建管字第0950800702號函詳本條例第34條解釋函。

內政部營建署函 104.03.23.營署建管字第1040012490號

主旨：有關公寓大廈區分所有權人會議紀錄送達文件疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴局104年2月26日新北工寓字第1040334261號函。

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。」為公寓大廈管理條例（以下稱條例）第34條第1項所明定，又按「區分所有權人會議決議如係依條例第31條規定程序成立，其會議紀錄依條例第34條第1項規定送達各區分所有權人，屬區分所有權人會議附隨之通知義務，非該區分所有權人會議決議成立之構成要件，與該會議決議之效力無涉。惟區分

所有權人會議如係依條例第32條第1項規定就同一議案重新召集會議作成決議時，則須踐行同條文第2項規定，將該決議之會議紀錄依條例第34條第1項規定送達各區分所有人權後，各區分所有權人於七日內以書面表示反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。」為本部95年2月14日內授營建管字第0950800702號函(註)所明釋，故區分所有權人會議如依條例第32條第1項規定就同一議案重新召集會議作成決議時，則須踐行同條文第2項規定送達之程序，另會議紀錄應載明開會經過及決議事項。至本案送達文件並不完整，致陳情人無法就完整之決議內容表示反對意見一節，請貴府就個案事實認定之。

※註：95.02.14.內授營建管字第0950800702號函詳本條例第34條解釋函。

第 35 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。

內政部函　86.07.29.台內營字第8673339號

主旨：檢送研商「公寓大廈度管理委員會開設存款帳戶儲存公共基金、管理費用等相關疑義乙案」會議紀錄乙份，請查照。

<<會議記錄>>

依據：中華民國銀行商業同業公會全國聯合會86年5月30日全一字0891號函。

案由：關於公寓大廈得否以公寓大廈管理委員會之名義，開設存款帳戶儲存公共基金、管理費用等疑義案。

決議：

一、按公寓大廈管理委員會有當事人能力，公寓大廈管理條例第35條業有明定，至其是否具有法人資格，應視其是否依法辦理登記，惟在實體法律關係上，管理委員會得為契約的主體。

二、另關公寓大廈以公寓大廈管理委員會之名義開設存款帳戶乙節，得依銀行法相關規定辦理定期存款及活期存款。至申請開立支票存款及活期儲蓄存款，則須以主任委員或管理負責人名義申請開戶，其管理組織名稱併列於戶名中。

內政部函　87.03.27.台內授字營第8703522號

主旨：關於公寓大廈及社區區分所有權人申請閱覽室規約及區所有權人會議知會議紀錄執行疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴廳87.03.07 87建寺字第606915號函。

二、按利害關係人於必要時，得請求閱覽規約及區所有權人會議記錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕，公寓大廈管理條例第

33條業有明定。至利害關係人得否向受理報備機關申請閱覽，基於為民服務，得同意其申請。

內政部函 95.06.01.營署建管字第0950026405號

主旨：關於公寓大廈管理條例第35條規定之內容，是否包含錄音及錄影等資料疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴府95年5月18日北府使字第0950391898號函。

二、按「利害關餘人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計恣證、會計帳簿、財務報表、久繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及前條會議紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕。」為公寓大廈管理條例(以下建稱條例)第35條所明定，又條例第34條對於區分所有權人會議紀錄之規定有明文，且公寓大廈管理組織報備處理原則第3點附件三定有會議記錄之參考格式，故會議之紀錄依上開規定辦理。另前揭條例條文並未包括錄音及錄影等資料。

三、另按條例第36條第1款及第13款規定：「管理委員會之職務如下：一、區分所有權人會議決議事項之執行。…十三、其他依本條例或規約所定事項。」，故有關條例第35條規定內容以外由管理委員會保管之資料，請求閱覽或影印之相關事宜，得由區分所有權人會議決議或規約定之。

內政部函 96.05.21.內授營建管字第0960080379號

主旨：關於函詢住戶請求閱覽或影印區分所有權人會議紀錄得否包合出席簽名簿及委託書之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴府96年5月14日府都管字第0960104979號函

二、按「利害關餘人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計恣證、會計帳簿、財務報表、久繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及前條會議紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕。」為公寓大廈管理條例(以下建稱條例)第35條所明定，其立法目的條賦予利害關條人，得請求閱覽或影印規約等相關資料之權利，同時賦予管理負責人或管理委員會提供上開資料之義務。又按條例第34條第2項規定，區分所有權人會議紀錄，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。故住戶依條例第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。如管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由違反條例第35條規定者，由直轄市、縣、(市)主管機關依條例第48條第3款規定加以處罰。

內政部函 97.03.03.內授營建管字第0970010861號

主旨：關於函詢住戶可否請求閱覽或影印管理委員會委任管理維護公司之契約書或發包工程之合約書乙案，復請查照。

說明：

一、復台端97年2月22日陳情書。

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。」為公寓大廈管理條例第35條所明定。另按條例第36條第1款、第8款及第13款規定:「管理委員會之職務如下:一、區分所有權人會議決議事項之執行。八、規約、會議紀錄、使用執照謄本、竣工圖說、水電、清防、機械設施、管線圖說、會計憑證、會計帳簿、財務報表、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之保管。…十三、其他依本條例或規約所定事項。」故有關條例第35條規定內容以外由管理委員會負責保管之資料，其請求閱覽或影印之相關事宜，得由區分所有權人會議決議或規約規定之，本署96年12月5日營署建管字第0960066744號函(附件)已有明示。如尚有個案執行疑義，請檢具具體資料，逕向屏東縣政府洽詢。

<<附件>>

內政部營建署函 96.12.05.營署建管字第0960066744號

主旨：關於公寓大廈管理條例第35條規定之疑義乙案，請查照。

說明：

一、依責局96年11月26日北工使字第0960671555號函辦理兼復台端96年12月2日崁頂96字第096012012號函。

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。」為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第35條所明定，又同條例施行細則第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…」合先敘明。

三、另按條例第36條第1款、第8款及第13款規定:「管理委員會之職務規下:一、區分所有權人會議決議事項之執行。八、規約、會議紀錄、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、會計憑證、會計帳簿、財務報表、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之保管。…十三、其他依本條例或規約所定事項。」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(註)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。

※註：94.09.07.內授營建管字第0940085732號函詳本條例第21條解釋函。

內政部函 97.03.19.內授營建管字第0970802110號

主旨：關於公寓大廈區分所有權人之子女，其戶籍未設於該大廈是否為公寓大廈管理條例第35條所稱「利害關係人」之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴局97年2月21日高市工務建字第0970003677號函。

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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第35條所明定，其立法意旨係明定與規約及區分所有權人會議之會議紀錄等權益關係之第三人得請求閱覽，管理負責人或管理委員會不得拒絕。又按「所謂利害關係人係指有法律上利害關係之人（參閱民事訴訟法第二章第三節訴訟參加及行政程序法第174條），條例雖未對利害關係人予以定義，然區分所有權人及住戶均屬之。」為本部93年8月11日台內營字第0930085722號函(附件)所明釋。另按條例第3條第8款規定，「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，上開條文並無規定住戶是否須將戶籍遷入該區分所有權標的中，故有關區分所有權人之子女，其戶籍未設於該大廈是否為公寓大廈管理條例第35條所稱「利害關係人」乙節，應視其與條例第35條規定之規約等文件是否有法律上之利害關係，就個案事實認定。

<<附件>>

內政部函 93.08.11.內授營建管字第0930085722號

主旨：有關公寓大廈管理條例第35條執行疑義乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴府93年7月8日府工管字第0930099893號函。

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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第35條所明文。所謂利害關係人係指有法律上利害關係之人（參閱民事訴訟法第1編第2章第2節訴訟參加及行政程序法第174條），條例雖未對利害關係人予以定義，然區分所有權人及住戶均應屬之。故有關原區分所有權人之區分所有權已遭法院拍賣移轉後，可否依條例第35條規定，請求調閱或影印該條所定文件時，涉有無利害關係，須視具體個案而定。

內政部函 97.10.17.內授營建管字第0970061721號

主旨：關於函詢擁有公寓大廈停車位之使用權者(非住戶)是否適用公寓大廈管理條例第35條規定所稱之「利害關係人」疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴府97年10月8日府工使字第0970101913號函。

二、按「利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘類、會計憑證、會計帳簿、財務報表、久繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及前條會議紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕。」為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第35條所明定，其立法意旨係明定與規約及區分所有權人會議之會議紀錄等權益關條之第三人得請求閱覽，管理負責人或管理委員會不得拒絕。另按條例第3條第8款規定，「住戶」指公寓大度之區分所有權人、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。又按「所謂利害關係人係指有法律上利害關係之人(參閱民事訴訟法第二章第三節訴訟參加及行政程序法第174條)，條例雖未對利害關條人予以定義，然區分所有權人及住戶均屬之。」為本部93年8月11日台內營字第0930085722號函(註)所明釋，故有關擁有地下室停車位之使用權者(非住戶)是否為條例第35條所稱「利害關係人」乙節，應視其與條例第35條規定之規約等文件是否有法律上之利害關餘，就個案事實認定之。

※註：93.08.11.台內營字第0930085722號函詳本條例第34條解釋函。

內政部函 99.05.07.內授營建管字第0992908895號

主旨：關於公寓大廈區分所有權人向管理委員會申請閱覽影印竣工圖說、管線圖說之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復奉交下台端99年4月29日函。

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。…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第35條、第36 條第1款及第8款所明定，又條例第35條規定內容以外由管理委員會負責保管之資料，其請求閱覽或影印之相關事宜，得由區分所有權人會議決議或規約規定之，本署96年12月5日營署建管字第0960066744號函(註)已有明釋。至於管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由未執行條例第36條第1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5千元以下罰緩，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、另關台端前於99年4月20日、22日函詢有關公寓大廈管理條例及建築物竣工圖說、管線圖說之疑義乙節，本署業分別以99年4月28日營署建管字第0992908400號及99年5月4日營署建管字第0992908709號書函答覆台端在案。

※註：96.12.05.營署建管字第0960066744號函詳本條例32條解釋函。

內政部函 102.05.07.內授營建管字第1020182411號

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

說明：

一、依據法務部102年4月26日法律字第10203503490號函及本部營建署案陳貴府（桃園縣政府）101年10月31日府工使字第1010276581號函、貴局（臺中市政府都市發展局）102年4月26日中市都住字第1020058316號函辦理。

二、按法務部102年4月26日法律字第10203503490號函說明二略以：「按中央法規標準法第16條第1項前段規定：『法規對其他法規所規定之同一事項而為特別之規定者，應優先適用之。』次按個人資料保護法（以下簡稱本法）之性質為普通法，其他特別法有關個人資料蒐集或利用之規定，依特別法優於普通法之法理，自應優先適用各該特別規定。惟若無特別規定，則適用本法（個人資料保護法第2條修正理由參照）。復按公寓大廈管理條例（下稱本條例）第35條規定：『利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及前條會議紀錄（按：區分所有權人會議紀錄），管理負責人或管理委員會不得拒絕。』準此，本條例中有關個人資料利用之規定，應優先於本法而適用。本件來函所詢，利害關係人於必要時，請求閱覽或影印區分所有權人會議紀錄（按：依貴部【註：指內政部】96年5月21日內授營建管字第09600800379號函，區分所有權人會議紀錄包含本條例第34條第2項規定之簽名簿及代理出席之委託書），管理負責人或管理委員會依本條例第35條規定提供閱覽或影印，而涉及對個人資料之利用，自應優先適用該條規定，…」故公寓大廈管理條例第35條利害關係人於必要時，得請求影印區分所有權人會議紀錄與個人資料保護法並無牴觸。

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（附件）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。

<<附件>>

內政部函 102.04.11.營署建管字第1022907363號

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

說明：

一、依據奉交下法務部102年04月03日法律決字第10100255520號書函及所附台端101年12月8日致該部首長信箱之電子郵件辦理。

二、有關公寓大廈管理委員會會議紀錄一節，按本署99年5月13日營署建管字第0990030181號書函（如附件1）釋略以：「『議事紀錄：開會應備置議事紀錄，其主要項目如左：（一）會議名稱及會次。（二）會議時間。（三）會議地點。（四）出席人姓名及人數。（五）列席人姓名。（六）請假人姓名。（七）主席姓名。（八）記錄姓名。（九）報告事項。（十）選舉事項，選舉方法，票數及結果。（無此項目者，從略。）（十一）討論事項，表決方法及結果。（十二）其他重要事項。』為會議規範第11條第1項所明定，故管理委員會會議紀錄當包括出席委員姓名及人數等資料。」

三、另關區分所有權人會議紀錄應載明事項一節，本署95年10月5日營署建管字第0950051252號書函已有明釋。四、另公寓大廈個人資料之蒐集、處理及利用一節，請參照個人資料保護法第19條、第20條非公務機關對個人資料之蒐集、處理及利用之規定，另須注意該法第5條之規定，個人資料之蒐集處理或利用，應尊重當事人之權益，依誠實及信用方法為之，不得逾越特定目的之必要範圍，並應與蒐集之目的具有正當合理之關聯。

內政部營建署函 103.07.17.營署建管字第1030045868號

主旨：關於公寓大廈管理條例第35條執行疑義乙案，本部94年9月7日內授營署建管字第0940085732號函(註)已有明釋，復請查照。

說明：

一、復貴會103年7月8日（103）澤管字第10307080001號函。

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。」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。

※註：94.09.07.內授營建管字第0940085732號函詳本條例第21條解釋函。

內政部營建署書函 104.02.13.營署建管字第1040002679號

主旨：台端函詢管理委員會拒絕閱覽相關疑義案，復請查照。

※註：詳本條例第29條解釋函。

內政部營建署函 104.03.23營署建管字第1042904729號

主旨：有關公寓大廈主任委員選任規定及條例第35條閱覽規定等相

關疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復奉交下台端104年3月8日書函。

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。」、「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。

三、另按「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，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，管理負責人或管理委員會不得拒絕。又管理委員會事務執行方法，依區分所有權人會議之決議，但規約另有規定者，從其規定，為條例第29條第2項所明定，故於不違反條例第35條規定之前提下，針對該閱覽或影印之程序、時間及其相關事務之執行方法，管理委員會得依規約之規定或區分所有權人會議之決議執行。

四、另有關台端所陳社區管理委員會經費收支發生重大弊端一節，如有爭議，係屬私權，宜循司法途徑解決。

內政部函 106.08.22.內授營建管字第1060813001號

主旨：關於公寓大廈社區內未繳交公共基金（管理費）住戶欲調閱社區資料及再調閱居住前之社區資料，是否均適用公寓大廈管理條例第35條規定處理疑義一案。

說明：

一、復貴府建築管理處106年8月11日桃建寓字第1060049659號函。

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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第35條所明定，又「所謂利害關係人係指有法律上利害關係之人（參閱民事訴訟法第二章第三節訴訟參加及行政程序法第174條），條例雖未對利害關係人予以定義，然區分所有權人及住戶均屬之。」為內政部93年8月11日台內營字第0930085722號函(註)所釋，合先敘明。

三、次依「區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息。」、「住戶有下列情形之一者，由管理負責人或管理委員會促請其改善，於三個月內仍未改善者，管理

負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離：一、積欠依本條例規定應分擔之費用，經強制執行後再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第21條、第22條第1項第1款所明定，如區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用時，應依條例第21條及第22條規定辦理，故不宜以住戶未繳交公共基金或管理費或其他負擔之費用為由，剝奪其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之權。

四、另有關區分所有權人是否得依條例第35條規定向管理委員會申請其未成為區分所有權人時之相關資料一節，本部營建署96年3月26日營署建管字第0960014495號函(附件)已有明釋。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。

※註：93.08.11.台內營字第0930085722號函詳本條例第35條解釋函。

<<附件>>

內政部營建署函 96.03.26.營署建管字第0960014495號

主旨：關於區分所有權人是否得依公寓大廈管理條例第35條規定向管理委員會申請其未成為區分所有權人時之相關資料之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴府96年3月19日府工使字第0960071578 號函。

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、財務報表、欠繳公共基金與庭、分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議記錄及前條會議記錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕。」為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第35條所明定，又按「條例第35條規定，其立法意冒偽賦予利害關係人，得請求閱覽或影印規約等相關資料之權利，該條文對於管理負責人或管理委員會提供之資料並無日期上之限制，…」為本部94年11月2日台內營字第0940010838號函所明釋，故區分所有權人依條例第35條規定申請閱覽或影印相關資料，該資料當無日期上之限制，旨揭疑義乙案，請依上開條例規定及函釋說明辦理。

內政部國土管理署函 112.10.25.國署建管字第1120505644號

主旨：有關公寓大廈管理條例第35條規定利害關係人申請閱覽或影印社區資料涉及個人資料保護法適用疑義1案，復請查照。

說明：

一、復奉交下貴局112年5月16日北市都授建字第11230195901號函。

二、按公寓大廈管理條例第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。」揆其立法意旨，管理委員會係依利害關係人提出之請求內容，有提供閱覽或影印之義務，尚不得擇一辦理。

三、有關公寓大廈管理條例第35條利害關係人於必要時，得請求影印區分所有權人會議紀錄有否與個人資料保護法相牴觸疑義1節，依本部102年5月7日內授營建管字第1020182411號函示略以：「二、.....次按個人資料保護法（以下簡稱本法）之性質為普通法，其他特別法有關個人資料蒐集或利用之規定，依特別法優於普通法之法理，自應優先適用各該特別規定。.....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、.....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。」。

四、本案公寓大廈管理條例第35條規定利害關係人申請閱覽或影印社區資料，基於特別法優於普通法，與個人資料保護法並無牴觸。惟其利害關係人對於會議紀錄內個人資料之蒐集、處理及利用者，仍應符合個人資料保護法第5條、第19條及第20條之規定。涉個案事實認定，請貴局審酌個案情形本權責卓處。

<<附件>>

內政部函 112.05.07.內授營建管字第1020182411號

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

說明：

一、依據法務部102年4月26日法律字第10203503490號函及本部營建署案陳貴府（桃園縣政府）101年10月31日府工使字第1010276581號函、貴局（臺中市政府都市發展局）102年4月26日中市都住字第1020058316號函辦理。

二、按法務部102年4月26日法律字第10203503490號函（如附件1）說明二略以：「按中央法規標準法第16條第1項前段規定：『法規對其他法規所規定之同一事項而為特別之規定者，應優先適用之。』次按個人資料保 護法（以下簡稱本法）之性質為普通法，其他特別法有關個人資料蒐集或利用之規定，依特別法優於普通法之法理，自應優先適用各該特別規定。惟若無特別規定，則適用本法（個人資料保護法第2條修正理由參照）。復按公寓大廈管理條例（下稱本條例）第35條規定：『利害關係人於必要時，得請求 覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及前條會議紀錄（按：區分所有權人會議紀錄），管理負責人或管理委員會不得拒絕。』準此，本條例中有關個人資料利用之規定，應優先於本法而適用。本件來函所詢，利害關係人於必要時，請求閱覽或影印區分所有權人會議紀錄（按：依貴部【註：指內政部】96年5月21日內授營建管字第09600800379號函，區分所有權人會議紀錄包含本條例

第34條第2項規定之簽名簿及代理出席之委託書)，管理負責人或管理委員會依本條例第35條規定提供　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(如附件2)就公寓大廈管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議出席簽到名冊應記載事項已有明釋。至關管理負責人或管理委員會提供公寓大廈管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議出席簽到名冊供利害關係人　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。

第　3　6　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。

內政部函　112.02.02.內授營建管字第1120801171號

主旨：有關貴府函詢建築物共有及共用部分違反建築法第77條第1項規定，其裁處對象疑義1案，復如說明，請查照。

※註：詳本條例第03條解釋函。

內政部函 110.12.15內授營建管字第1100819124號

主旨：檢送本部110年12月6日召開研商「未達16層且高度未達50公尺之H-2（住宿類）組別建築物」建築物防火避難設施及設備安全標準檢查申報施行期程及共用部分之安全梯（含防火門）、管道間垂直防火區劃等之公共安全檢查及管理會議紀錄1份，請查照。

※註：詳本條例第29條解釋函。

內政部函 93.12.07.台內營字第0930013184號

主旨：有關貴部更正本（93）年11月15日會商解決：「電信法第32、33條與公寓大廈管理條例第32條相互衝突，使行動電話基地台架設發生困難，乙案」會議紀錄乙案，本部意見請查照。

※註：詳本條例第33條解釋函。

內政部函 94.03.24.內授營建管字第0940082419號

主旨：有關公寓大廈管理條例第36條第1項第10款執行疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復本部營建署案陳貴府94年2月23日府都管字第0940030774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。」公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第29條第2款定有明文，又按「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。」、「會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。」為同條例第36條第8款及第10款所明定之管理委員會職務。關於公寓大廈之會計報告是否包含管理委員會所保管之會計憑證、會計帳簿、財務報表，及會計報告多久公告一次、每次公告時間等事宜，查該條例尚無明文，惟上述事宜當屬管理委員會事務執行方法之範疇，自得依前揭條例於規約定之，未規定者依區分所有權人會議之決議為之。

內政部營建署函 94.06.29.營署建管字第0942910255號

主旨：關於函詢管理委員因執行職務，而遭致訴訟所生之訴訟費用，可否由公共基金支付乙案，復請查照。

說明：

一、復奉交下責事務所94年6月3日桃祖律字第94053005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。」、「公共基金應設專戶儲存，…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3條第7款、第借款、及第18條第3項分別定有明文，又按公寓大廈規約範本第3條第3款第6目及第11條第2款第6目分別規定:「管理委員執行費用之支付項目及支付辦法，應經區分所有權人會議決議。」、「因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用，係屬管理費用途之一。」所詢有關管理委員因執行職務，而遭致訴訟所生之訴訟費用如何支付乙節，經查條例並無相關規定，惟公共基金及管理費之運用，依前揭條文規定，應依其區分所有權人會議決議或規約規定辦理。至於區分所有權人會議決議效力之爭議，係屬私權爭執，宜循司法途徑解決。

內政部營建署函 94.07.26.內授營建管字第0940084882號

主旨：有關公寓大廈管理委員會執行職務之範圍，請轉知所轄各管理委員會確依公寓大廈管理條例第36條規定辦理。請查照。

說明：

一、依據本部營建署近日受理民眾陳情意見，重申公寓大廈管理條例有關管理委員會之職務範圍。

二、按「主任委員、管理委員之選任、解任、權限…事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。」公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第29條第2項定有明文，又「按公寓大廈管理委員會依條例第3條第9款規定，係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。管理委員會依條例第29條規定成立，其職務範圍內容依條例第36條之規定，因此管理委員會之成立目的、選任方式、及其職務範圍皆有一定之規範，區分所有權人亦得以區分所有權人會議決議之方式，要求管理委員會依該決議來執行。又按條例第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決議。」為本部營建署93年4月26日營署建管字第0932906479號函(附件)所明示，故管理委員會之職務範圍，請轉知所轄各管理委員會確依條例第36條規定之職務執行，且管理委員會會議之決議自不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議。

<<附件>>

內政部營建署函 93.04.26.營署建管字第0932906479號

主旨：有關函詢公寓大廈內建築物地點合乎都市計畫法及建築法相關規定之變更用途使用，是否需經管理委員會之同意乙案，復請查照。

說明：

一、復貴局92年12月31日建使字第0925414961號函。

二、按公寓大廈管理委員會依公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第3條第9款規定，係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。管理委員會依條例第29條規定成立，其職務內容依條例第36條之規定，因此，管理委員會之成立目的、

選任方式、及其職務範圍揭有一定之規範，區分所有權人亦得以區分所有權人會議決議之方式，要求管理委員會依該決議來執行。又按條例第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。有關公寓大廈內建築物地點合乎都市計畫法及建築法相關規定之變更用途使用，經查公寓大廈管理條例尚無需經管理委員會同意之規定。如貴局認為執行上有疑義，請研提具體處理意見及法規依據，送署憑辦。

內政部營建署函 96.10.04.營署建管字第0960052994號

主旨：關於函詢公寓大廈管理委員會對於文件保管期限之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復台端96年9月19日請釋函。

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。」、「管理委員會之職務如下:八、規約、會議紀錄、使用執照跨本、竣工圖說、水電、清防、機械設施、管線圖說、會計憑證、會計帳簿、財務報表、公共安全檢查及清防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之保管。」公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第29條第2項及第36條第8款分別定有明文，故公寓大廈規約、會議紀錄等有關文件之保管，為管理委員會職務之一，其文件保管之期限，涉管理委員會事務執行方法，依上開條例第29條條文，規約有規定，從其規定，未規定者，依區分所有人會議決議。

內政部營建署函 103.07.04.營署建管字第1030035358號

主旨：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，復請查照。

說明：

一、復貴所103年5月29日103德律字第053號函。

二、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。

三、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(註)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。

※註：97.01.08.內授營建管字第0970800113號函詳第16條解釋函。

內政部營建署函 103.09.24.營署建管字第1032917321號

主旨：關於台端函陳新北市○○大廈住戶盜用管理委員會印章及○○大廈公共基金乙案，復請查照。

說明：

一、復台端103年8月22日函。

二、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，顯然影響住戶權益職者。」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，顯然影響住戶權益職者，則依條例第48條第4款規定辦理。

內政部函 106.08.02台內營字第1060810969號函

主旨：有關公寓大廈管理委員會向執行仲介業務之經紀人員收取帶看費用一案

說明：

一、依據本部營建署案陳貴府工務局106年6月13日新北工寓字第1061087171號函辦理。

二、有關公寓大廈管理委員會對不動產仲介業經紀人員收取帶客看屋費用是否違法一節，核屬各公寓大廈規約內容或區分所有權人會議決議事項，涉屬私權，仍應由各公寓大廈依其情形予以考量，不宜由本部訂定收費標準。

內政部函 111.02.22台內營字第1110803161號

主旨：有關建築物共有及共用部分違反建築法第77條第1項及消防法第6條第1項、第11條第1項、第13條之處罰對象、送達作業及強行進入1案，請查照。

※註：詳本條例第03條解釋函。

第 37 條　管理委員會會議決議之內容不得違反本條例、規約

或區分所有權人會議決議。

第　3　8　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。

內政部營建署函　88.11.24. 88營署建字第36741號

主旨：臺端88年10月5日函悉。

說明：

一、臺端88年10月5日函悉。

二、關於公寓大廈管理條例第35條第1項規定「管理委員會有當事人能力」，是否僅侷限於可以為民事訴訟之當事人，而不能為刑事訴訟之當事人疑義乙案，按「當事人能力」係指於訴訟法上得成為訴訟主訴主體而言，查公寓大廈管理條例第35條(註1)第1項規定之立法原意，乃基於管理委員會依民事訴訟法第40條可以為訴訟之當事人。故管理委員會得為民事訴訟之當事人，殆無疑義。合先敘明。

三、另刑事訴訟之當事人能力，應就被告與自訴人而言。有關法人或非法人團體是否具有刑事訴訟之當事人能力，實務通說法人得為自訴人，但除有處罰之特別明文外，原則上不得為被告；而非法人團體不得為自訴人，但除有特別規定外，原則上亦不得為刑事被告，故因公寓大廈管理委員會不具法人資格不得就公寓大廈被侵佔、毀損等事項提出自訴。

內政部營建署函　96.11.15.營署建管字第0960807326號

主旨：關於公寓大廈管理委員會得否成立法人之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、、復責辦公室96年11月6日函。(96)北德字第0961106001號

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，由區分所有權人還任住戶若干人為管理委員所設立之組織。」、「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。…」、「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。…」、「管理委員會有當事人能力。」公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第3條第9款、第10條第2項、第29條第1項及第38條第1項分別定有明文。又按公寓大廈管理委員會有當事人能力，上開條例第38條業有明定，至其是否具有法人資格，應視其是否依法辦理登記，惟在實體法律關係上，管理委員會得為契約的主權，為本部86年7月29日台(86)內營字第8673339號函(註)檢送會議紀錄結論一所明示在案。

三、另按本部90年8月17日台九十內營字第9085020號函示:「依據公寓大廈管理條例相關規定成立之公寓大廈管理委員會雖有當事人能力，惟其性質相當於非法人團體」另依人民團體法第11條規定:「人民團體經主管機關核准立案後，得依法向該管地方法院辦理法人登記，並於完成法人登記後30日內，將登記證書

影本送主管機關查備。」故依據條例成立之管理委員會，除依法取得法人資格外，尚不得視為當然之法人，其性質相當於非法人團體。

※註：86.07.29.台(86)內營字第8673339號函詳本條例第35條解釋函。

內政部函 112.02.02.內授營建管字第1120801171號

主旨：有關貴府函詢建築物共有及共用部分違反建築法第77條第1項規定，其裁處對象疑義1案，復如說明，請查照。

※註：詳本條例第03條解釋函。

內政部營建署函 102.08.13.營署建管字第1020052271號

主旨：台端函詢關於公寓大廈管理條例第38條疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復台端102年8月5日陳請書。

二、按「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。」為公寓大廈管理條例第38條所明定，上開條文所規定之對象係指「管理委員會」為原告或被告之主體，而非指主任委員或管理委員為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

第 39 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。

內政部函 112.02.02.內授營建管字第1120801171號

主旨：有關貴府函詢建築物共有及共用部分違反建築法第77條第1項規定，其裁處對象疑義1案，復如說明，請查照。

※註：詳本條例第03條解釋函。

第 40 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。

內政部函 111.02.22台內營字第1110803161號

主旨：有關建築物共有及共用部分違反建築法第77條第1項及消防法第6條第1項、第11條第1項、第13條之處罰對象、送達作業及強行進入1案，請查照。

※註：詳本條例第03條解釋函。

內政部函 112.02.02.內授營建管字第1120801171號

主旨：有關貴府函詢建築物共有及共用部分違反建築法第77條第1項規定，其裁處對象疑義1案，復如說明，請查照。

※註：詳本條例第03條解釋函。

第四章　管理服務人

第　4　1　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。

內政部函　94.11.17.內授營建管字第0940087245號

主旨：有關公寓大廈管理維護公司成立分公司應否申請許可疑義，請查照。

說明：

一、依據本部營建署案陳理和公寓大廈管理維護股份有限公司94年10月13日94管(1)函字第1002號函辦理。

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…，由中央主管機關定之。」分別為公寓大廈管理條例第41條及第46條所規定。另「管理維護公司應具有下列條件：一、資本額在新臺幣一千萬元以上。二、置有事務管理人員4人以上，及技術服務人員4人以上。前項第2款技術服務人員不得為同一類技術服務人員。」及「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。」分別為公寓大廈管理服務人管理辦法第9條及第10條所規定。

三、經查上開相關規定，尚無公寓大廈管理維護公司成立分公司應申請許可之規定。惟公寓大廈管理條例及公寓大廈管理服務人管理辦法未規定者，適用其他法令如公司法等。

第　4　2　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　93.07.02.營署建管字第0930039760號

主旨：有關公寓大廈管理維護公司否承攬保全業務再行轉委任合法之保全業者疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復本部警政署93年6月8日警署刑偵字第0930088555號函轉貴會93年4月30日(93)寓管商仁字第0069號函暨貴會93年6月9日

(93)寓管商仁字第0088號致本署函。

二、按公寓大廈管理條例第42條規定,「公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議,得委任或僱傭領有中央主管機關核發之登記證或認可證之公寓大廈管理維護公司或管理服務人員執行管理維護事務。」。又按公寓大廈管理服務人管理辦法第13條第1項、第2項規定,「公寓大廈管理維護公司從事下列建築物管理維護業務:一、公寓大廈一般事務管理服務事項。二、建築物及基地之維護及修繕事項。三、建築物附屬設施設備之檢查及修護事項。四、公寓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公寓大廈管理維護公司以契約約定,委託經領有各該目的事業法規許可之業者辦理。」另公寓大廈管理維護公司受委任管理維護契約範本第3條第2項規定,管理維護服務內容業務有涉及其他行業專業法規時,「甲方同意乙方得分別委任『○○○(營造、土木工程業)』、『○○○(機電工程業)』、『○○○(環境污染防治業、廢棄物清除處業)』、『○○○(保全服份有限公司)』提供服務」及「甲方同意另以契約約定,由乙方委託經領有各該目的事業法規許可之業者辦理。」。是公寓大廈管理維護公司從事建築物管理維護業務,若涉及其他行業專業法規規定時,應經公寓大廈管理組織之同意,另行以契約委託經領有各該目的事業法規許可之業者辦理。故有關公寓大廈管理維護公司可否承攬保全業務再行轉委任予合法之保全業者疑義乙節,依前揭說明,管理維護公司自得將承攬之建築物管理維護業務涉及保全行業專業法規規定部分,經管理組織之同意,轉委任予合法之保全業者辦理。

內政部函 94.06.21.台內營字建管字第0940084016號

主旨:關於函詢公寓大廈管理服務人員之適用疑義乙案,復請查照。

說明:

一、復本部營建著案陳貴府工務局94年5月18日北市工建字第09452454200號函。

二、按「管理服務人:指由區分所有權人會議決議或管理負責人或管理委員會僱傭或委任而執行建築物管理維護事務之公寓大廈管理服務人員或管理維護公司。」、「公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議,得委任或僱傭領有中央主管機關核發之登記證或認可證之公寓大廈管理維護公司或管理服務人員執行管理維護事務。」公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第3條第11款及第42條定有明文,故管理服務人員受公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議,委任或僱傭而執行建築物管理維護事務時,應領有中央主管機關核發之認可證,惟由區分所有權人或住戶自行管理執行管理維護事務,且非以此為業者,並無不可,不以取得中央主管機關核發之認可證為必要。至於依區分所有權人會議決議,委任或僱傭人員,負責對於公寓大廈管理維護公司或管理服務人員進行督導,如

非執行建築物管理維護事務，自無前揭條例之適用。

內政部營建署函 103.06.13.營署建管字第1032910521號

主旨：有關公寓大廈管理服務人員之資格條件疑義一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依據奉交下勞動部103年6月9日勞動條1字第10300148351號函轉貴會103年5月28日中安字1030528號函辦理。

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。」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）：指領有中央主管機關核發認可證，受僱或受任執行公寓大廈一般事務管理服務事項之人員。…」、「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。

內政部營建署函 104.02.10.營署建管字第1040002275號

主旨：有關貴會函詢公寓大廈管理服務人員聘用疑義，復請查照。

※註：詳本條例第03條解釋函。

第 43 條　公寓大廈管理維護公司，應依下列規定執行業務：

一、應依規定類別，聘僱一定人數領有中央主管機關核發認可證之繼續性從業之管理服務人員，並負監督考核之責。

二、應指派前款之管理服務人員辦理管理維護事務。

三、應依業務執行規範執行業務。

內政部營建署函 94.11.29.營署建管字第0940062854號

主旨：:關於公寓大廈管理維護公司是否須專業經營之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴司94年11月17日經商6字第09402426000號函。

二、按公寓大廈管理服務人管理辦法(以下簡稱辦法)業於94年7月12日以台內學字第0940084165號令修正公布，其辦法修正前第2條第1項第3款規定:「公寓大廈管理維護公司:餘指置有公寓

大廈事務管理及技術服務人員，經營公寓大廈管理維護專業事務之公司。」惟因有關公寓大廈管理維護公司之規定，於92年12月31日修正之公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第41條及第43條業定有明文，即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，同時依條例第43條規定執行業務，去於修正上開辦法時將該第2條第1項第3款之規定刪除。故修正後之條例及辦法，對於公寓大廈管理維護公司未定有須專業經營之限制規定，其經營公寓大廈管理維護以外之業務時，當依其他法令之規定辦理。

內政部函 104.01.12.內授營建管字第1040800332號

主旨：關於貴公司涉及違反公寓大廈管理條例第43條規定乙案，請查照。

說明：

一、依據臺中市政府104年1月6日府授都住字第1030272127號函辦理。

二、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。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。」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51條第1項所明定，合先敘明。

四、卷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，爰請依條例第51條第1項規定，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。

五、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。

第 44 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　45　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。

內政部函　92.

主旨：關於函為相鄰基地同時申請建築，其停車空間及防空避難設備集中留設，且僅設置一處車道出入口，是否牴觸公寓大廈管理條例乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴府92年4月1日高市工務建字第0920008303號函。

二、按「停車空間應設置在同一基地內。但二宗以上在同一街廓或相鄰街廓之基地同時請領建照者，得經起造人之同意，將停車空間集中留設。」「同時申請建照之建築物，其應附建之防空避難設備得集中附建。」分別為建築技術規則建築設計施工編第59條之1第1款及第142條第4款所明文。停車空間或防空避難設備依上開規定得整體規劃集中留設，仍各有其應設之法定停車空間數量或防空避難設備面積。另依本部85年5月29日台(85)內營字第00084號函釋內所述台北縣建築物說明二：「有關區分所有建築物依建築技術規則建築設計施工編第59條之1但書規定，將本棟建物依法應留設而作為其區分所有權人共同使用部分之法定停車空間集中設置於同一街廓或相鄰街廓之他棟不同建築執照之建築物基地內者，以該法定停車空間之設置，既因建物之興建依法所必須附設，其設置又以供該建物使用為目的，其產權自以登記為該建物區分所有權人所共有為宜。是以本案5樓建築物供作共同使用用途之法定停車空間，既依前揭建築技術規則規定，而附設於鄰街之10樓建物基地內，自應登記為該5樓建築物區分所有權人所共有。」

三、卷查來函所附案例(A照及B照)略以：「地面以上為分別申請建造執照相鄰之二宗基地，地面以下為共同使用部分(包括法定停車空間及法定防空避難設備)，且集中設置一處汽車出入口，其法定停車空間係整體規劃，並未依數量比例分別設置於自有基地範圍內」，函詢是否牴觸公寓大廈管理條例乙節，依上述規定意旨，法定停車空間及防空避難設備之設置，暨因建物之興建依法所必須附設，其設置又以供該建築物使用為目的，其產權自以登記為該建物區分所有權人所共有為宜。據此，本案倘地面以上分別申請建造執照之相鄰之二宗基地，地面以下為共同使用部分(包括法定停車空間及法定防空避難設備)且集中設置一處汽車出入口，依各自有其應設之法定停車空間數量或防

空避難設備面積，其產權自以登記為各該建物(該照)區分所有權人所共有者，尚不發生牴觸公寓大廈管理條例第45條第2項規定問題。另該二公寓大廈可分別召開區分所有權人會議，制定規約，成立管理委員會或推選管理負責人，亦可經由全體區分所有權人會議決議合併為一個管理組織。

第　4　6　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。

內政部函　111.03.01 內授營建管字第 1110801750 號

主旨：關於貴府函詢有關未領有總幹事證照之住戶，依本部94年6月21日台內營字第0940084016號函釋，是否仍適合擔任社區大廈總幹事1案，復請查照。

※註：詳本條例第03條解釋函。

第五章　罰則

第　47　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　91.07.04.內授營建管字第0910039963號

主旨：有關公寓大廈管理委員會之職務疑義乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復本部警政署91年6月21日警署保字第0910113045號函轉貴府91年6月20日高市府宅管字第0910028597號函。

二、按公寓大廈管理委員會之職務，公寓大廈管理條例(以下簡稱本條例)第34條業有明定。有關所詢本條例第10條第2項「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。」，本條例第34條管理委員會之職務其第1款為「共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。」，若管理委員會不依上述規定，經查公寓大管理條例暨施行細則上無相關罰則規定。惟如涉共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，經踐行本條例有關區分所有權人會議規定程序後之決議事項，如管理負責人、主任委員會管理委員無正當理由未執行第34條字7款之職務顯然影響住戶權益者，由直轄市、縣(市)主管機關處新台幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰。

內政部函　110.03.26.　內授營建管字第1100804374號

主旨：有關公寓大廈因應疫情未於109年度召開區分所有權人會議，是否應依公寓大廈管理條例第47條規定處罰疑義事宜1案，請查照。

說明：

一、依據本部營建署案陳新北市政府工務局110年1月27日新北工寓字第1100126067號函辦理。

二、本部109年3月4日內授營建管字第1090803838號函已明示，公寓大廈管理條例(以下簡稱本條例)第25條第1項明定區分所有權人區分所有權人會議，由全體區分所有權人組成，每年至少應召開定期會議1次，如規約已另有約定或區分所有權人會議已決議每年定期召開之時間，因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情而延期辦理時，得暫不依本條例第47條規定處罰。惟俟疫情趨緩後

，仍應依條例規定於本年12月31日前至少召開區分所有權人會議1次，以符本條例規定。又本部109年4月30日內授營建管字第1090807636號函已就公寓大廈使用視訊方式辦理區分所有權人會議明示在案，合先敘明。

三、有關109年疫情趨緩時間點1節，依據中央流行疫情指揮中心（以下簡稱指揮中心）109年6月10日新聞稿所載：「.....國內6月7日後已擴大鬆綁生活防疫規範.....隨著國內疫情趨緩，目前雖已放寬社區防疫措施，但提醒民眾平時仍應落實勤洗手、呼吸道衛生與咳嗽禮節等良好個人衛生習慣；外出活動時，維持室內1.5公尺、室外1公尺以上的社交距離.....」已有明示。

四、綜上，因應疫情趨緩，指揮中心已於109年6月7日起推動落實防疫新生活，各公寓大廈仍應於109年12月31日前至少召開區分所有權人會議1次，以符本條例規定。如未依本條例第25條第1項規定辦理者，依本條例第47條規定處罰。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。

第　48　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　103.09.24.營署建管字第1032917321號

主旨：關於台端函陳新北市○○大廈住戶盜用管理委員會印章及霸掌大廈公共基金乙案，復請查照。

※註：詳本條例第36條解釋函

第　49　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。

內政部函 90.11.29.台90內營字第9067440號

主旨：有關函為依「公寓大廈管理條例」成立公寓大廈管理委員會之大廈，是否可適用公寓大廈管理條例第17條規定乙案，涉關法律適用疑義，復如說明，請查照。

說明：

一、依據本部營建署按陳貴府工務局90年10月4日90基府工管字第088075號函辦理。

二、按公寓大廈管理條例17條規定「住戶於公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者，應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。」，又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第3條明示：「公寓大廈內經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品之住戶（以下簡稱經營危險行業住戶）投保之公共意外責任保險，應向經財政部核准或許可設立登記之保險業辦理投保。」倘該公寓大廈無管理組織之設立及規約之訂定，住戶違反前開條例第17條投保責任保險之義務者，則依同條例第39條第1項第5款規定辦理；倘該公寓大廈業依本條例成立管理組織，為落實住戶自治精神，則依前開條例17條第2項第38條、第39條規定辦理。

內政部營建署函 102.05.31.營署建管字第1020033190號

主旨：為函詢公寓大廈管理條例管理委員會執行制止程序疑義一案

，復請 查照。

說明：

一、復貴局102年5月23日中市都住字第1020072768號函。

二、按「參照最高行政法院92年度判字第1322號之判決要旨略以：『住戶之違反行為及管理委員會或主管機關之制止行為，均須對於公寓大廈管理條例施行後之行為人為限。…』。」為本署93年7月19日營署建管字第0932911167號函（註）所明示，合先敘明。

三、另關違法狀態之行為人倘非住戶，得就具有該建築物實質管領力者，依同條例第49條第1項第4款規定課予「限期改善」之義務，以及屆期仍未改善者，採取其他改善之措施並收取費用之執行一節，本署102年2月21日營署建管字第1020009639號函（附件一）釋說明三已有明示，故來函所陳本案住戶如非行為人，而課予建築物實質管領力者「限期改善」之義務時，當無涉本條例所定管理委員會之制止行為。

※註：93.07.19.營署建管字第0932911167號函詳本條例第01條解釋函。

<<附件一>>

內政部營建署函 102.02.21 營署建管字第 1020009639 號

主旨：有關函詢本部93年4月15日台內營字第0930005442號函(註一)及本署98年1月7日營署建管字第0970081773號函所示「採取其他改善措施並收取費用之義務」之執行事項一案，復請查照。

說明：

一、復貴局102年2月6日中市都住字第1020007090號函。

二、關於住戶違反公寓大廈管理條例第15條、第16條之執行疑義一節，本署98年10月2日營署建管字第0980065977號函已有明釋，合先敘明。

三、按「...違反公寓大廈管理條例第16條第2項規定，依同條例第49條第1項第4款規定處罰時，依法務部前揭函釋，應先查明該違法狀態之行為人，如行為人係住戶，即針對該住戶依同條例第49條第1項第4款規定處理;至違法狀態之行為人倘非住戶，得就具有該建築物實質管領力者，依同條例第49條第1項第4款規定課予『限期改善』之義務，至該建築物實質管領力者，以有權改善者為限;如屆期仍未改善者，得採取其他改善之措施並收取費用之義務。」為本署98年1月7日營署建管字第0970081773號(註二)函所明釋;次按本部99年3月4日台內營字第0990801544號函說明二(附件二)略以：「…至於依法令或本於法令之行政處分，負有行為或不行為義務，經於處分書或另以書面限定相當期間履行，逾期仍不履行者，當依行政執行法第3章『行為或不行為義務之執行』相關規定辦理。」來函所述條例第49條執行等疑義，上開二號函已有明釋。至於本案實質管領力者之認定，係屬責管，應請依上開函示本於權責認定辦理。

※註一：98.01.07.營署建管字第0970081773號函詳本條例第06條解釋函。

※註一：93.04.15.台內營字第0930005442號函詳本條例第16條解釋函。

<<附件二>>

內政部函 99.03.04台內營字第0990801544號

主旨：關於貴市○○○○住戶非行為人，惟該建物涉違反公寓大廈管理條例第9條規定處理方式乙案，復請查照。

說明：

一、依據本部營建署案陳貴府99年2月6日府都往字第0990035167號函辦理。

二、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4萬元以上20萬元以下罰緩，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8條第1項或第9條第2項關於公寓大廈變更使用限制規定，經制止而不遵從者。』分別為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第9條第2項、第3項、第4項及第49條第1項第2款所明文規定。…故對於買賣取得不動產之區分所有權人，如對其建築物原已違1反條例第9條第2項規定之行為，既非行為人，除不應將其列為條例第49條規定課處罰緩之對象外，得依同條規定令其負『限期改善」之義務。」前經本部95年2月14日內授營建管字第0950800699(附件三)號函釋在案，故經拍賣取得不動產之區分所有權人，如非違法狀態之行為人時，主管機關得就具有實質管領力者，依公寓大廈管理條例第49條規定課予「限期改善」之義務。至於依法令或本於法令之行政處分，負有行為或不行為義務，經於處分書或另以書面限定相當期間履行，逾期仍不履行者，當依行政執行法第三章「行為或不行為義務之執行」相關規定辦理。

<<附件三>>

內政部函 95.02.14營署建管字第0950800699號

主旨：有關違反公寓大廈管理條例第9條第2項規定處罰對象之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復本部營建署案陳貴府95年1月12日府建使字第0950003416號函。

二、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)主管機關處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰緩，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度變更使用限制規定，經制止而不遵從者。」分別為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第9條第2項、第3項、第4項及第49條第1項第2款所明文規定，又按本署93年7月19日營署建管字第0932911167號函示(註):「參照最高行政法院92年度判字第1322號之判決要當略以:『住戶之違反行為及管理委員會或主管機關之制止行為，均須對於公寓大廈管理條例施行後之行為人為限』。」故違反條例第9條第2項規定，其處罰之對象?當以違反該規定住戶之行為人為限。

三、另參照法務部94年8月31日法律字第0940031492號函說明二，「…透過法院拍賣取得不動產之拍定人，如對土地上原已違反區域計畫法之行為，既非行為人，亦不具故意或過失之主觀要件，似不應將其列為區域計畫法第21條規定課處罰緩之對象，至於依該條規定命『恢復原狀』並非行政罰，不以具有故意或過失為必要(法務部93年5月25日法律字第0930019829號函參照)。…此一恢復原狀之義務及同條第2項所定經命其限期拆除地上物恢復原狀而不遵從者，得採取其他恢復原狀之措施並收取費用之義務，似均隨同該不動產之移轉由拍定人繼受。」故對於買賣取得不動產之區分所有權人，如對其建築物原已違反條例第9條第2項規定之行為，既非行為人，除不應將其列為條例第49條規定課處罰緩之對象外得依同條規定令其負「限期改善」之義務。

※註：93.07.19.營署建管字第0932911167號函詳本條例第01條解釋函。

內政部函 103.05.08.營署建管字第1030025057號

主旨：關於公寓大廈管理條例第49條執行疑義一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依據貴府都市發展局103年4月17日中市都住字第1030061455號函辦理。

二、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。

三、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。

四、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49條之1　公寓大廈未依第二十九條之一第一項規定於期限內成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備者，由直轄市、縣（市）主管機關按每一專有部分處區分所有權人新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並令其限期辦理；屆期仍未辦理者，得按次處罰。

第50條　從事公寓大廈管理維護業務之管理維護公司或管理服務人員違反第四十二條規定，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　104.03.11.營署建管字第1042904037號

主旨：有關貴轄○○社區擬於各管委會上成立社區管理委員會統籌社區事宜乙案，復請查照。

說明：

一、復貴府104年2月16日字府授都建字第10410606900號函。

二、本案前經本署104年2月5日營署建管字第1042902052號函(附件)答復在案。至本案社區已各別成立11個管委會擬於各管委會上成立社區管理委員會統籌社區事宜一節，倘其共同設施之使用與管理具有整體不可分性者，得就其共同設施之範圍成立管理組織。惟於各管委會上再成立管理組織時，其共同設施之管

理不得與各別成立之管委會管理範圍重疊。

<<附件>>

內政部營建署函 104.02.05 營署建管字第1042902052號

主旨：關於民眾陳情貴市○○社區，擬申請成立公寓大廈管理組織為統籌社區事宜乙案，復請查照。

說明：

一、復奉交下貴府104年1月15日府都建字第10465113100 號函。

二、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，指下列情形之一:一、依建築法第11條規定之一宗建築基地。二、依非都市土地使用管制規則及中華民國92年3月26日修正施行前山坡地開發建築管理辦法申請開發許可範圍內之地區。三、其他經直轄市、縣、(市)主管機關認定其共同設施之使用與管理具有整體不可分割之地區。」為公寓大廈管理條例第53條及同條例施行細則第12條所明定，故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，就其共同設施之範圍成立管理組織得準用公寓大廈管理條例之規定。至本案是否應依公寓大廈管理條例予以備查，涉個案事實認定，請本於權責認定之。

第 51 條 **公寓大廈管理維護公司，違反第四十三條規定者，中央主管機關應通知限期改正；屆期不改正者，得予停業、廢止其許可或登記證或處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰；其未依規定向中央主管機關申領登記證者，中央主管機關應廢止其許可。**

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

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

第 52 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　5　3　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　100.02.17.營署建管字第1002902615號

主旨：台端所詢關於公寓大廈管理條例第53條準用條例規定疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復奉交下台端100年2月8日函。

二、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者，指下列情形之一：一、依建築法第11條規定之一宗建築基地。二、依非都市土地使用管制規則及中華民國92年3月26日修正施行前山坡地開發建築管理辦法申請開發許可範圍內之地區。三、其他經直轄市、縣（市）主管機關認定其共同設施之使用與管理具有整體不可分割之地區。」分別為公寓大廈管理條例第53條及同條例施行細則第12條所明定，又其立法目的，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。至於台端如尚有個案事實認定之疑義，得檢具具體相關資料，逕洽當地直轄市、縣（市）政府。

內政部營建署函　101.09.27.營署建管字第1012922182號

主旨：有關○○○社區成立管理委員會是否得在比例符合情況下直接召開全體區分所有權人會議一案，復請　查照。

說明：

一、復奉交下貴府101年9月18日府授都建字第10162391100號函。

二、按公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第53條規定：「多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及組織準用本條例之規定。」，上開條文所稱「共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者」，同條例施行細則第12條定有明文，立法目的係就集居地區之建築物、公寓大廈，其有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。故如經認定屬上開條例之集居地區，該集居地區範圍內，當依上開規定，成立一管理委員會，並無須個別建築物、公寓大廈決議後，始得合併成立一管理委員會。

三、另關本部96年10年23日內授營建管字第0960806537號函(註)，係就二個以上公寓大廈，未有共同設施使用與管理具有整體不可分性，但因相互比鄰，而欲合併成立一個管理委員會所為之

函釋，其與條例第53條所稱共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區無涉。

※註：96.10.23.內授營建管字第0960806537號函詳本條例第25條解釋函。

內政部營建署函 102.03.08.營署建管字第1020801953號

主旨：關於以集村方式興建農舍的社區是否適用公寓大廈管理條例及其設置的公共設施得否約定專用之疑義乙案，請查照。

說明：

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。」、「本條例第五十三條所定其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區，指下列情形之一：一、依建築法第11條規定之一宗建築基地。...」、「以集村方式興建農舍，應一次集中申請，並符合下列規定：...四、...其範圍內之土地為全部農舍之建築基地...八、集村興建農舍應整體規劃，於法定空地設置公共設施...」分別為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第53條、同條例施行細則第12條第1款及農業用地興建農舍辦法第8條第1項所明定，故集村興建農舍係上開條例第53條所稱其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區，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。

二、又按「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。」、「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：…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3條第4款、第5款及第7條所明定。

三、另查農業用地興建農舍辦法第8條第8款：「集村興建農舍應整體規劃，於法定空地設置公共設施；其應設置之公共設施如附表。」其附表之設施項目明訂：一、每戶至少一個停車位。二、社區停車場。三、廣場。四、兒童遊憩場。五、鄰鄰公園。依上開規定之立法意旨除「每戶至少一個停車位」得由特定住戶專用外，其餘設施均應以能提供集村住戶或訪客所共同使用為原則。

內政部營建署函 102.03.29.營署建管字第1022906471號

主旨：關於函詢公寓大廈管理條例第53條相關適用疑義一案，復請查照。

說明：

一、依據奉交下法務部102年3月20日法律決字第10200540400號移文單轉貴所102年3月15日律字第1020315001號函影本辦理。

二、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，當非僅限於條例第三章之管理組織規定。

三、為規範共同設施管理、維護相關事務，以維繫共同生活品質，該共同設施之使用與管理集居地區之成員，自應依本條例有關管理及組織之規定辦理。至於共同設施之使用與管理具有整體不可分割地區之認定，涉個案認定，另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 112.02.15.營署建管字第1120006982號

主旨：有關「建築物於共有土地增設昇降機應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定」及「建築技術規則建築設計施工編第55條第2項」涉及昇降機疑義1案，復請查照。

說明：

一、復奉交下貴院112年1月30日112中分慧民草決111上447字第1129000531號函。

二、查本部於110年4月28日台內營字第1100805873號令修正「五層以下公寓大廈於共有土地增設昇降設備應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定」，名稱並修正為「建築物於共有土地增設昇降機應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定」（以下簡稱作業規定），先予敘明。

三、函詢事項（一）（三），前開作業規定所原稱「公寓大廈」，查公寓大廈管理條例第53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，其增設電梯自有上開規定之適用，另110年修正時為使條文規定更加明確，爰將「公寓大廈」修正為「建築物」，非僅限於公寓大廈。另該規則第55條規定之「五層以下建築物」亦非僅指一宗建築基地僅有1棟5層以下建築物之情形。

四、函詢事項（二）按建築法第11條：「本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地.....」所稱建築物本身所占地面之建築面積，建築技術規則建築設計施工編第1條第3款已有明文，故依據建築技術規則建築設計施工編第55條，增設之昇降機如符合該規則相關法令之檢討，自非法所不許。

<<附件>>

內政部令 110.04.28. 台內營字第1100805873號

修正「五層以下公寓大廈於共有土地增設昇降設備應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定」，名稱並修正為「建築物於共有土地增設昇降機應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定」，自即日生效。附修正「建築物於共有土地增設昇降機應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定」

內政部函 90.08.07.台(90)內營字第9011137號

主旨：有關同一使用執照連棟建築物已完成地籍分割，依公寓大廈管理條例成立管理組織之適用疑義1案，請查照。

※註：詳本條例第03條解釋函。

第　54　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　55　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。

內政部函 89.07.28.台89內營字第8984177號

主旨：關於公寓大廈管理條例未公布實施前興建完成之大樓，其依未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法設計之空地，是否得為約定專用部分乙案，復請查照。

說明：

一、依據本部營建署案陳貴府89年6月16日89屏建管字第1606號函辦理。

二、按公寓大廈管理條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，得不受第7條各款不得為約定專用部分之限制，為本條例第43條第2項所明定。又未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法第3條規定：「本辦法所稱之開放空間，係指建築基地內連通道路，時常開放供公眾通行或休憩之下列空間…。」。惟上開辦法業於85年6月26日廢止，另訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法(註1)」，其中第4條規定：「本辦法所稱之開放空間，係指建築基地內依規定留設達一定規模且連通道路供通行或休憩之下列空間…。」。準此，本案旨揭空地，其使用行為方式，在不違反上開辦法第4條規定，得為約定專用部分。

內政部函 94.07.28.內授營建管字第0940084987號

主旨：關於多張獨立使用執照之公寓大廈已合併申請成立管理組織並完成報備後，可否再分別成立管理委員會乙案，復請查照。

說明：

一、復本部營建署案陳貴府94年6月21日府都管字第0940109020號函。

二、「按公寓大廈管理條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，應依公寓大廈管理組織申請報備處理原則之規定成立管理組織。本案同一宗基地有數幢各自獨立使用之公寓大廈，其中一幢如能符合前揭處理原則第2點適用範圍第2項第2款(94年1月11日修正後第2點(三))之規定者，自得成立管理委員會或選任管理負責人，並向當地主管機關申請報備，案屬事實認定，應請貴局本於職權逕為核處。」、「如依本條例第31條（92年12月31日修正條文第31條、第32條）規定召開區分所有權人會議，決議分別成立管理組織，且各幢公寓大廈公共基金分別獨立運用；共用部分分別劃分管理維護範圍及管理維護費用分擔方式明確，符合公寓大廈管理組織申請報備處理原則第2點(二)2.(94年1月11日修正後第2點(三))之規定，自得分別成立管理組織。」分別為本部營建署86年12月2日86營署建字第29220號函(附件一)、及本部89年8月4日台89內營字第8908661號書函(附件二)所明示、故來函所述，旨開公寓大廈可否分別成立管理委員會乙節，請貴府依前揭函示說明本於職責辦理，且針對本案係屬條例施行前取得建造之公寓大廈，直轄市、縣（市）政府得依條例第55條第3項規定，輔導未成立管理組織並報備之公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人，至於條例第26條其立法意旨，係針對非封閉式之公寓大廈集居社區內屬住宅與辦公、商場混合使用時，該辦公、商場部分分別成立管理委員會之情形，與本案數宗基地之公寓大廈分別成立管理委員會之情形尚屬有間。

<<附件一>>

內政部營建署函 86.12.02.86營署建字第29220號

主旨：關於同一建築基地數棟建築物分別申請公寓大廈管理組織報備疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴局86.11.14北市工建字第8636085200號函。

二、按公寓大廈管理條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，應依公寓大廈管理組織申請報備處理原則之規定成立管理組織。本案同一宗基地有數幢各自獨立使用之公寓大廈，其中一幢如能符合前揭處理原則第2點適用範圍第2項第2款之規定者，自得成立管理委員會或選任管理負責人，並向當地主管機關申請報備，案屬事實認定，應請貴局本於職權逕為核處。

<<附件二>>

內政部函 89.08.04 台89內營字第8908661號

附件：

一、貴會89年7月11日聲請書悉。

二、有關公寓大廈管理組織之成立及規約訂定程序，公寓大廈管理

條例第25條、第26條及第31條定有明文。本案如依本條例第31條規定召開區分所有權人會議，決議分別成立管理組織，且各幢公寓大廈公共基金分別獨立運用;共用部分分別劃分管理維護範圍及管理維護費用分擔方式明確，符合公寓大廈管理組織申請報備處理原則第2點(二)2.之規定，自得分別成立管理組織。如有實際執行疑義，另請檢具具體事實資料逕向臺北縣政府洽詢。

三、復請查照。

第　5　6　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。

內政部函　93.03.24.內授營建管字第0930082892號

主旨：請貴府儘速依公寓大廈管理條例第56條第5項規定，訂定公寓大廈管理維護使用空間相關設置辦法，請查照。

說明：

一、依據本部部長與台北縣建築關業者新春座談會議題因應對策案由二辦理。

二、按中華民國92年12月31日華總一義字第09200243911號總統令修正公布之公寓大廈管理條例第56條第5項規定，「本條例中華民國92年12月9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。」。復按該條例第63條規定該條例自公布日施行。請貴府儘速依前開規定訂定相關設置辦法，以嘉惠貴轄公寓大廈住戶。

三、有關前條文中所稱「本條例中華民國92年12月9日修正施行前」之時間認定乙節，請參酌法務部89年4月18日法89律字第011874號函(附件)辦理。

<<附件>>

法務部函 89.04.18.法89律字第011874號

主旨：關於貴會函詢「農業發展條例」部分條文中提及「本條例修正施行前」與「本條例中華民國89年1月4日修正施行」前或後之時間認定問題 疑義乙案，本部意見如說明二、請 查照參考。

說明：

一、復貴會89年3月29日(89)農企字第890010096號函。

二、按中央法規標準法第十三條規定:「法規明定自公布或發布日施行者，自公布之日起算至第3日起發生效力。」本件農業發展條例於89年1月26日總統明令修正公布，該條例第77條第1項復規定該條例自公布日施行，故其生效日為89年1月28日。而該條例第12條、第16條、第18條、第20條至第22條中所稱之「本條例中華民國89年1月4日修正施行」者，乃指立法院於89年1月4日完成修正該條例第三讀會之程序而言，自與該條例之修正公布及生效日期有別，此係立法實務作業上因完成三讀日期與總統公布日期不同所致，徵諸民法親屬編施行法第6條之一及土地稅法第39條之2亦有類似立法例，適用上均以法規公布之日起算至第3日起發生效力。至該條例第17條所稱之「本條例修正施行前」，依首開說明，其生效日為89年1月28日，更屬無疑。

內政部函 93.04.05.台內營字第0930083022號

主旨：檢送93年3月15日「研商有關公寓大廈管理條例執行疑義」會議紀錄乙份，請查照。

※註：詳本條例第18條解釋函。

內政部營建署函 97.10.16.內授營建管字第0972918391號

主旨：關於公寓大廈管理條例施行前已約定專用部分，於條例施行後訂定規約時得否變更及其效力疑義乙案，復請查照。

※註：詳本條例第33條解釋函。

內政部函 106.05.05.台內營字第1060806460號函

主旨：關於公寓大廈通往各樓層之昇降機出入口空間如僅通往單一住宅單位，供使用者進出及等待搭乘昇降機等之空間於申請建造執照時標示得否為專有部分一案。

說明：

一、依據本部營建署案陳新北市政府工務局106年1月25日新北工寓

字第1060131888號函、桃園市政府106年2月3日府都建寓字第1060015974號函、臺南市政府106年2月2日府工管一字第1060148042號函、臺北市政府106年2月15日府授都建字第10632506600號函、臺中市政府都市發展局106年2月17日中市都建字第1060025057號函、106年1月24日中市都建字第1060014864號函辦理，兼復貴府工務局106年2月20日高市工務建字第10631122100號函。

二、有關建築物設置昇降機一節，建築技術規則建築設計施工編（以下簡稱本編）第55條第1項第1款、第167條、第167條之1及建築物無障礙設施設計規範第2章無障礙通路202通則202.1組成等已有明定，應依上開規定辦理。

三、次就專有部分、共用部分之定義，按公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第3條第3款、第4款分別規定：「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。」亦有明定。

四、昇降機廂運行之垂直空間係通達各樓層且有固定使用方法，並屬住戶生活利用上不可或缺之共用部分，自不待言。至昇降機廂駐停於建築物各樓層時，供使用者進出及等待搭乘等之空間係昇降機運行使用所必需之空間，應為一體且不得分離。又據本編第242條規定：「高層建築物昇降機道併同昇降機間應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該處防火構造之樓地板自成一個獨立之防火區劃。.....」且供共同使用，是供昇降機廂運行之垂直空間與其於各樓層供使用者進出及等待搭乘等之空間，已未具有使用上之獨立性，與條例第3條第3款專有部分之定義未合，非屬條例規定之專有部分。

五、又本部96年11月8日內授營建管字第0960807061號函（附件）說明二所載：「按『公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。』為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第56條第1項所明定，至上開條文所稱『詳細圖說』及『規約草約』，僅為申請建造執照時，應檢附文件之一，非主管建築機關審查項目。」已有明釋。

六、至貴府工務局來函所詢事宜，涉屬個案事實認定，仍請由貴府依上開規定本於職權核處。

<<附件>>

內政部函 96.11.08.內授營建管字第0960807061號

主旨：關於建造執照涉及公寓大廈約定專用及約定共用部分詳細圖說標示之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復本部營建署案陳貴府96年10月17日北府工建字第0960670736號函。

二、按「公寓大度之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。」為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第56條第1項所明定，至上開條文所稱「詳細圖說」及「規約草約」僅為申請建造執照時，應檢附文件之一，非主管建

築機關審查項目。

三、另按條例第23條第2項第1款規定:「規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：一、約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。」且依條例第56 條第2項規定，「規約草約」經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為「規約」，故起造人於申請建造執照時，其檢附之詳細圖說，如標示有約定專用部分、約定共用部分時，當於「規約草約」載明，始生效力。惟規約草約之約定內容，如有爭議，係屬私權，宜循司法途徑解決。

第 57 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。

內政部函　93.06.08.內授營建管字第0930084609號

主旨：檢送93年6月2日召開研商公寓大廈管理條例第18條管理委員會點交前發現法定空地(共用部分)被起造人搭建違章建築等違反建築有關規定情節，管理委員會得否同意驗收會議紀錄乙份，請查照。

<<會議紀錄>>

案由：有關公寓大廈管理條例第18條管理委員會點交前發現法定空地(共用部分)被起造人搭建違章建築等違反建築有關規定情節，管理委員會得否同意驗收乙案。

決議：按「有關前條項（條例第57條第1項）中所稱現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，該項檢測之責任應係由起造人負責，檢測方式，由起造人及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，政府主管機關派員會同，僅見證雙方已否移交，起造人應製作移交紀錄一式三份移交完成後由起造人及管理委員會負責人及政府主管機關各執乙份。」為本部93年4月5日台內營字第0930083022號函(註)示規定。因此，有關管理委員會或管理負責人依第57條規定與起造人完成共用部、約定共用部分及其附屬設設備之點交，係雙方協議為之。其點交內容經雙方同意後即可點交。倘點交時，管理委員會發現法定

空地已有違章建築時，得報請主管建築機關依違章建築有關法令處理。

※註：93.04.05.台內營字第0930083022號函詳本條例第18條解釋函。

內政部函 96.07.03.內授營建管字第0960104798號

主旨：關於台北縣、政府於全國消費者保護官第28次聯繫會報提案建請解釋公寓大廈管理條例第57條之執行疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴會96年6月27日消保法字第0960005817號函。

二、有關公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第57條執行之疑義，本部業於93年3月15日邀集各直轄市、縣、(市)政府及相關單位與團體，召開會議研商並獲致決議，依據本部93年4月5日台內營字第0930083022號函(註)檢送會議紀錄案由三之決議(如附件)：「二、有關前項中所稱現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，該檢測之責任應靜、由起造人負責，檢測方式，由起造人及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，政府主管機關派員會同，僅見證雙方已否移交，起造人應製作移交紀錄一式三份，移交完成後由起造人及管理委員會或管理負責人及政府主管機關各執乙份。四、對於不能通過檢測或及功能有明顯缺陷項目，除雙方達成協議外，如有爭議，得由管理委員會或管理負責人報請政府主管機關處理，經政府主管機關確認你起造人責任，應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。」有案。

三、另條例於95年1月18日修正增訂第59條之1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。故上開不能通過檢測或其功能有明顯缺陷項目，其責任之認定，如有爭議，直轄市、縣(市)政府亦得組設公寓大廈爭議事件調處委員會處理之。

※註：93.04.05.台內營字第0930083022號函詳本條例第18條解釋函。

內政部函 96.11.12.內授營建管字第0960807154號

主旨：關於公寓大廈起造人因故(董事長身故遲未補選、公司解散)，無法依公寓大廈管理條例第57條規定辦理移交之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴府96年10月12日府都管字第0960229421號函。

二、按公共基金之撥付依公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第18條第2項規定辦理，又條例第57條之立法目的條明定起造人移交共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備等之義務及移交期限，起造人違反條例第57條之規定者，同條例第49條第8款訂有罰則。至關起造人無法連絡或未配合辦理點交，除依條例第49條第8款規定處罰外，涉個案通知及執行事宜，係屬直轄市、縣、(市)政府權責，為本部95年10月5日內授營建管字第

0950158191號函(附件)所明示。至於起造人為公司時，自不得以董事長身故遲未補選為由，而免除條例第57條規定移交之責任，該公司仍應指派代表人負責移交事宜。惟公司已完成解散登記峙，因負責移交之起造人已不存在，致公寓大度成立管理委員會或推選管理負責人後，亦無法依條例第57條規定與起造人會同完成點交事宜，因其非屬可歸責於公寓大廈管理委員會或管理負責人之事由所致，是公寓大度成立管理委員會或推選管理負責人後，得依條例第36條第11款規定自行點收及保管共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備，並向直轄市、縣、(市)主管機關完成報備後，由公庫代為撥付公共基金，同時該管理委員會或管理負責人當依條例第10條第2項規定，負責共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之修繕、管理、維護事宜。

<<附件>>

內政部函 95.10.05.內授營建管字第0950158191號函

主旨：關於公寓大廈起造人無法連絡，致無法依公寓大廈管理條例第57條規定辦理點交，其公共基金如何撥付乙案，復請查照。

說明：

一、復貴府95年9月28日府工使字第0950209067號函。

二、按「…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。…」、「起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備;設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之。」公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第18條第2項及第57條第1項分別定有明文，故公共基金之撥付依條例第18條第2項規定辦理，又條例第57條之立法目的係明定起造人移交共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備等之義務及移交期限，起造人違反第57條之規定者，同條例第49條第8款定有罰則。至關起造人無法連絡或未配合辦理點交，除依條例第49條第8款規定處罰外，涉個案通知及執行事宜，係屬貴管，請本於權責辦理。

內政部營建署函 98.09.23.營署建管字第0980063366號

主旨：關於公寓大廈管理條例第57條規定中，起造人應將該公寓大廈竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料移交社區管理委員會，其相關圖說是否應具備該項設備之事業主管機關竣工審核戳章疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復貴府98年9月2日府都住字第0980227513號函。

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、使用執照膳本、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、清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條第1項所明定，其規定之相關圖說是否應具備該項設備之事業主管機關竣工審核戳章，查該條例並無明文；惟起造人移交之上開圖說，除應符合個目的事業主管機關核准之內容，並宜載明本圖說與各目的事業主管機關核准內容相同，如有不符，起造人願負法律責任。至於如何舉證該圖說之真實性，係屬起造人之責任。

內政部函 101.02.15.台內營字第1010800952號

主旨：關於永豐商業銀行信託部函詢「公寓大廈管理條例」第57條規定就起造人檢測移交責任疑義乙案，復請查照。

說明：

一、依據本部營建署案陳法務部100年12月29日法律字第1000028290 號書函及101年2月2日法律決字第10100012310號書函辦理，並復永豐商業銀行信託部100年10月3日永豐銀信託部(100)字第00385號函。

二、按法務部上開書函釋略以:「按信託法(下稱本法)第1條規定:『稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。』又『信託關係消滅時，信託財產之歸屬，除信託行為令有訂定外，依左列順序定之:一、享有全部信託利益之受益人。二、委託人，或其繼承人。』、『信託關係消滅時於受託人移轉信託財產於前條歸屬權利人前，信託關係是為續存，以歸屬權例人視為受益人。』為同法第65條及第66條所明定。是以，信託必有財產權之移轉於受託人，使受託人以財產權利人之名義管理信託財產，並於信託關係存續中，就該信託財產對外為唯一有權管理及處分權人。又信託關係消滅後，受託人有義務將信託財產移轉於信託財產的歸屬權利人，惟因信託財產的移轉手續未必於短期內所能完成，為保障信託財產歸屬權利人之權益，受託人移轉信託財產於本法第65條歸屬權利人前，信託關係視為續存，以歸屬權利人視為受益人。」

三、另按建築法第12條規定:「本法所稱建築物之起造人，為建造該建築物之申請人，…」;又按「公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，起造人應於三個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣、(市)主管機關報備。」、「起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備;設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、機械設施、清防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之。前項公寓大廈之水電、機械設施、消防設施及各類、管線不能通過檢測，或其功能有明顯缺陷者，管理委員會或管理負責人得報請主管機關處理，其歸責起造人者，主

管機關命起造人負責修復改善，並於一個月內，起造人再會同管理委員會或管理負責人辦理移交手續。」為公寓大廈管理條例第28條第1項及第57條所明定，故公寓大廈依上開規定召開區分所有權人會議或辦理移交手續時，起造人如信託之受託人且仍為信託存續期問，當由受託人為之。惟倘信託關係:海滅，上開規定之召集義務及移交責任，則由原委託人為之。至於當事人問信託關係是否消滅，仍請依信託法相關規定辦理。

內政部函 109.04.09.內授營建管字第1090804853號

主旨：有關貴府函詢，民間單位興建建築物提撥一定比例樓地板面積予貴府作為社會住宅之案件依公寓大廈管理條例第18條規定撥付公共基金支程序1案，復請查照。

※註：詳本條例第18條解釋函

第 58 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 91.05.20.營署建管字第0912907224號

主旨：關於本署前函復獎勵停車空間疑義乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復監察院91年05月01日(91)院台業貳字第0910162600號函轉貴委員會91年04月22日親社管字第15號函。

二、有關建築技術規則設計施工編第59條之二規定增設之停車空間，其意旨係為增加停車位之供給，協助解決停車問題，有別於依同編第59條設置之法定停車空間，本部84年10月03日台內營字第8480450號函檢送之會議紀錄結論業有明示。

三、又依公寓大廈管理條例第45條第2項（註）規定，法定停車空間明列為共用部份。至獎勵增設之停車空間，如非位於法定空地、法定防空避難設備範圍內，得為專有部分；如屬共用部分但無同條例第7條規定不得為約定專用部分情形者，得約定專用。

※註：第45條第2項已修改為第58條第2項，請參閱現行法規

內政部營建署函 93.07.19.營署建管字第0932911167號

主旨：有關陳為公寓大廈管理條列施行前之違章建築是否適用92年12月31日總統令修正公布之公寓大廈管理條例第8條及第49條第1項規定處理乙案，復如說明，請查照。

※註：詳本條例第01條解釋函

內政部函 97.01.04.內授營建管字第0960808461號

主旨：檢送本部96年12月21日召開研商「公寓大廈管理條例第58條

第2項規定相關事宜」乙案會議紀錄乙份，請查照。

<<會議記錄>>

依據：行政院消費者保護委員會96年11月6日消保法字第0960010167號函檢送96年10月30日研討「預售屋買賣定型化契約中有關房屋產權登記面積資訊透明化」會議紀錄之議題三會議結論辦理。

案由：公寓大廈管理條例第58條第2項規定及本部85年8月2日(85)台內營字第8572920號函釋內容，對於起造人或建築業者將共用部分，包括法定空地、法定停車空間及法定防空避難設備，讓售或說定專用使用權予取得專有部分者，是否合理，提請討論。

專家學者及各單位意見：略

結論：

一、本案處理原則應考量公平、符合實務、減少糾紛等三方面，就公寓大廈管理條例與民法適用同時，如產生競合，條例為特別法，自優先民法之適用。

二、有關公寓大廈管理條例第58條第2項規定，其特定人與區分所有權人以外特定人之文字產生適用疑義乙節，日後可配合民法物權編修正後，再予全面修正。對於目前條例第58條第2項規定疑義，本部85年8月2日台(85)內營字第8572920號函釋，仍維持適用。

三、另針對起造人及建築業者於公寓大廈讓售時，其法定空地、法定停車空間及法定防空避難設備等，是否約定專用使用或需由全體共有，應依條例第56條規定於詳細圖說及規約草約確實規劃清楚，俾利相關資訊更加透明，以減少消費爭議。

內政部營建署函 99.10.19.營署建管字第0990069000號

主旨：關於公寓大廈管理條例第58條及第27條疑義乙案，復請查照。

※註：詳本條例第27條解釋函

內政部函 110.07.14. 內授營建管字第1100811552號

主旨：關於臺北市政府函詢無障礙停車位得否選配銷售疑義1案，請查照。

說明：

一、依據臺北市政府110年5月26日府授都新字第1106010944號函辦理。

二、按公寓大廈管理條例第58條第2項規定，「法定停車空間」為共用部分，不得讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權或為其他有損害區分所有權人權益之行為。且法定停車空間非本條例第7條各款所列不得約定專用部分，故得依本條例第2條第5款規定約定專用，合先敘明。

三、為推動建築物無障礙環境，本部已於建築技術規則建築設計施工編第167條之6明定無障礙停車位檢討規定，屬適用範圍者應依規定設置，該無障礙停車位係通用概念，可讓身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，非僅限於身心障礙者專用，其管理模式與需持用身心障礙者專用停車位識別證明始得停放之身心障礙者專用停車位有別。

四、故無障礙停車位如屬依法設置之法定停車位者，依本條例規定為共用部分並得約定專用，與一般法定停車位無異，並未限制選配銷售之對象。另有關以共同使用部分登記之停車空間其產權登記方式，本部85年9月7日台內地字第8580947號函已有明示。

五、至建築物之停車空間如為獎勵、增設之停車空間且非位於法定空地、法定防空避難室範圍內，得為專有部分，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。

六、來函所詢事宜，涉屬個案事實認定，請依上開規定及函釋本於職權卓處。

第　59　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59條之1　**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　60　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　61　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。**

內政部函　93.12.09.台內營字第0930088151號

主旨：有關公寓大廈管理條例於92年12月31日修正公布後，直轄市、縣（市）政府原授權鄉（鎮、市、區）公所辦理之業務，應否依條例第61條規定重新委辦或委任乙案，請查照。

說明：

一、依據法務部93年10月28日法律決字第0932002311號移文單轉○○君93年10月20日致該部「部長電子信箱」電子郵件辦理。

二、按92年12月31日修正公布後之公寓大廈管理條例第61條規定：「第6條、第9條、第15條、第16條、第20條、第25條、第28條、第29條及第59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。」「經查上開條文僅為條次之變更，故公寓大廈管理條例於92年12月31日修正公布後，直轄市

、縣(市)政府原授權鄉(鎮、市、區)公所辦理之業務，如其委託或委辦之內容並無變動，應無須再次辦理委任之程序。

內政部函 106.06.16 內授營建管字第1060808607號函

主旨：有關鄉（鎮、市、區）公所受理公寓大廈管理組織報備是否逕予表示備查疑義1案。

說明：

一、依據本部營建署案陳貴府106年5月10日府商使字第1060085417號函（如附件）辦理。

二、按「第6條、第9條、第15條、第16條、第20條、第25條、第28條、第29條及第59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。」為公寓大廈管理條例第61條所明定，合先敘明。

三、次查公寓大廈管理報備事項處理原則（以下簡稱處理原則）第5點第1款、第9點第1款及第10點已分別明定公寓大廈管理報備事項應備文件、受理報備程序、行政配合等規定，應由受理報備機關於申請報備書之受理結果欄填寫受理結果並依上開處理原則規定辦理，完備相關程序，尚無疑義。

四、又參照最高行政法院 103年9月份第1次庭長法官聯席會議決議：「按所謂行政處分，依行政程序法第 92 條第 1 項規定，係指行政機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為而言。又於人民向行政機關陳報之事項，如僅供行政機關事後監督之用，不以之為該事項之效力要件者，為『備查』，並未對受監督事項之效力產生影響，其性質應非行政處分。.....申請報備（報請備查），係為使主管機關知悉，俾便於必要時得採行其他監督方法之行政管理措施，核與管理委員會是否合法成立無涉。故申請案件文件齊全者，由受理報備機關發給同意報備證明，僅係對管理委員會檢送之成立資料作形式審查後，所為知悉區分所有權人會議決議事項之觀念通知，對該管理委員會之成立，未賦予任何法律效果，並非行政處分；同理，主管機關所為不予報備之通知，對於該管理委員會是否合法成立，亦不生任何影響，仍非行政處分。」，已有明示。

五、故申請管理組織報備經查文件齊全或線上報備系統申報電子檔登錄完成後，自應由受理報備機關發給報備證明，格式如附件七；管理組織變更報備或其他報備事項，由受理報備機關發給報備函。

六、為利直轄市、縣（市）主管機關事後監督，鄉（鎮、市、區）公所如受直轄市、縣（市）政府委辦受理管理組織之報備者，除依處理原則第10點第1款辦理外，應逐件報請直轄市、縣（市）主管機關備查，同時副知該轄警察局（分局）。來函所詢事宜，仍請依上開規定辦理。

第 62 條　本條例施行細則，由中央主管機關定之。

第 63 條　本條例自公布日施行。

附錄一：公寓大廈管理條例解釋函令索引表

（依解釋函發文日期排序）

函令別	文號	頁數
內政部函	79.11.20 台 79 內營字第 870548 號	56
內政部函	80.09.18.台(80)內營字第 8071337 號	22
內政部函	85.03.11.台(85)內營字第 8572341 號	27
內政部函	85.04.07.台(85)內營字第 8502532 號	22
內政部函	85.05.25.台(85)內營字第 8572695 號	47
內政部函	85.12.05(85)內營字第 8582176 號	43
內政部函	86.01.15.台(86)內營字第 861879100 號	111
內政部函	86.01.30 台 86 內管字第 8672164 號	32
內政部函	86.02.26.台 86 內營字第 8672309 號	124
內政部函	86.04.29.台(86)內營字第 8603147 號	166
內政部函	86.05.20.台(86)內營字第 8672833 號	233
內政部函	86.07.29.台內營字第 8673339 號	258
內政部函	86.11.28.台（86）內營字第 8608643 號	128
內政部營建署函	86.12.02.86 營署建字第 29220 號	293
內政部函	86.12.09 台(86)內營字第 8689215 號函	112
內政部函	87.02.23 台（87）內營字第 8771315 號	80
內政部函	87.03.27.台內授字營第 8703522 號	258
內政部函	87.04.01.87 營署建字第 05057 號	91
內政部函	87.04.20.台(87)內營字第 8771690 號	111
內政部函	87.04.21.台(87)內地字第 8777211 號	114
內政部函	87.08.10.台(87)內營字第 8772482 號	224
內政部函	87.08.18.台(87)內營字第 8772571 號	166
內政部營建署函	88.01.22. 88 營署建字第 34479 號	114
內政部函	88.03.12 台（88）內營字第 8803621 號	90
內政部函	88.03.24 台(86)內營字第 8803533 號	233
內政部營建署函	88.05.06. 88 營署建字第 57862 號	111
內政部函	88.07.09. 88 營署建字第 18877 號	233
內政部函	88.07.21.台 88 內營字第 8873924 號	38
內政部營建署函	88.09.13.88 營署建字第 27490 號	60
內政部函	88.10.04.台 88 內營字第 8874820 號	193
內政部營建署函	88.11.19.88 營署建字第 36055 號	22
內政部營建署函	88.11.24. 88 營署建字第 36741 號	273
內政部函	88.12.07.台 88 內營字第 8878187 號	145
內政部函	89.01.14.89 營署建字第 44158 號	94
法務部函	89.04.18.法 89 律字第 011874 號	295

函令別	文號	頁數
內政部函	89.05.19.台 89 內營字第 8983425 號	166
內政部函	89.06.07 台 89 內營字第 8983627 號	103
內政部函	89.06.16 台 89 內營字第 8983693 號	80
內政部函	89.06.22.台 89 內營字第 8983792 號	62
內政部函	89.06.30.台 89 內營字第 8983866 號	146
內政部函	89.06.30 台 89 內營字第 8983865 號	211
內政部函	89.07.28.台 89 內營字第 8908885 號	81
內政部函	89.07.28.台 89 內營字第 8984177 號	292
內政部函	89.08.04 台 89 內營字第 8908661 號	293
內政部營建署書函	89.10.13 89 營署建管字第 40274 號	123
內政部函	89.12.22 台 89 內營字第 8985417 號	256
內政部函	90.01.04.台 90 內營字第 8913030 號	111
內政部函	90.01.04.台 90 內營字第 9082020 號	167
內政部函	90.01.10.台 90 營內字第 9082097 號	223
內政部函	90.02.12.台 90 內營字第 9082444 號	174
內政部函	90.02.27.台 90 內營字第 9082663 號	23
內政部函	90.03.30 台 90 內營字第 9083071 號	15
內政部營建署函	90.04.17 90 營署建管字第 018833 號	57
內政部函	90.04.19.台 90 內營字第 09005440 號	234
內政部函	90.04.19.台 90 內營字第 9005440 號	93
內政部函	90.06.06.90 營署建管字第 033980 號	97
內政部營建署函	90.06.18.營署建管字第 9048090 號	134
內政部函	90.07.02.台 90 內營字第 9008354 號	95
內政部函	90.08.07.台(90)內營字第 9011137 號	23
內政部函	90.08.07.台(90)內營字第 9011137 號	47
內政部函	90.08.07.台(90)內營字第 9011137 號	292
內政部營建署函	90.08.20.90 營署建管字第 048607 號	97
內政部函	90.09.28.台 90 內營字第 9085587 號	98
內政部函	90.10.03.台 90 內營字第 9085654 號	117
內政部函	90.11.29.台 90 內營字第 9067440 號	283
內政部函	91.01.09 內授營建管字第 09100811010 號	20
內政部營建署函	91.03.07.營署建管字第 0910012172 號	25
內政部函	91.03.13.台內營字第 0910004132 號	107
內政部函	91.03.22 台內營字第 0910082290 號	83
內政部函	91.05.09.台內營字第 0910083319 號	61
內政部營建署函	91.05.20.營署建管字第 0912907224 號	301
內政部函	91.06.10.台內營字第 0910084160 號	146
內政部函	91.07.01 台內營字第 0910008455 號	234

函令別	文號	頁數
內政部營建署函	91.07.04.內授營建管字第 0910039963 號	281
內政部函	91.07.11 台內營字第 0910084928 號	188
內政部函	91.7.31.台內營字第 0910085313 號	24
內政部函	92.01.07.台內營字第 0910085686 號	54
內政部函	92.01.07 台內營字第 0910085686 號	81
內政部函	92.02.24.營署建管字第 0922902662 號	61
內政部函	92.02.27.台內營字第 0920003054 號	82
內政部函	92.03.04 台內營字第 0920084982 號	83
內政部營建署函	92.03.07.營署建管字第 0922903648 號	83
內政部營建署函	92.03.13.營署建管字第 0920010484 號	223
內政部營建署書函	92.03.14 營署建管字第 0922903904 號	135
內政部營建署函	92.03.18.營署建管字第 0920011445 號	75
內政部函	92.04.04 台內營字第 0920085552 號	147
內政部函	92.05.07.營署建管字第 0923040371 號	147
內政部營建署函	92.05.07 營署建管字第 0923040371 號	224
內政部函	92.05.15.台內營字第 0920085806 號	114
內政部函	92.05.16.台內營字第 0920086416 號	279
內政部函	92.07.15.內授營建管字第 0920087944 號	55
內政部函	92.08.21 台內營字第 0920088491 號	235
內政部函	92.11.17.台內營字第 0920089857 號	24
內政部函	92.12.23.營署建管字第 0920079064 號	112
內政部營建署函	93.01.15.台內營字第 0930005442 號	99
內政部函	93.02.02.台內營字第 0930081861 號	147
內政部函	93.02.02.台內營字第 0930081861 號	209
內政部函	93.02.02.台內營字第 0930081861 號	236
內政部函	93.03.18.台內營字第 0930082552 號	62
內政部函	93.03.24.內授營建管字第 0930082892 號	294
內政部函	93.04.05.台內營字第 0930083022 號	115
內政部函	93.04.05.台內營字第 0930083022 號	295
內政部營建署書函	93.04.07.營署建管字第 0932905704 號	84
內政部營建署函	93.04.26.營署建管字第 0932906479 號	270
內政部營建署函	93.05.05.營署建管字第 930027160 號	71
內政部營建署書函	93.05.18.營署建管字第 0930031236 號	57
內政部函	93.05.19.台內營字第 0930083962 號	51
內政部營函	93.06.02.台內營字第 0930083978 號	228
內政部營建署函	93.06.03.營署建管字第 0930031581 號	26
內政部營建署函	93.06.03.營署建管字第 0930031581 號	90
內政部函	93.06.08.內授營建管字第 0930084609 號	297

函令別	文號	頁數
內政部函	93.06.10.台內營字第 0930084190 號	245
內政部函	93.06.10 台內營字第 0930084190 號	235
內政部函	93.06.16.台內營字第 0930084655 號	251
內政部函	93.06.17.台內營字第 0930084423 號	98
內政部營建署函	93.07.02.營署建管字第 0930039760 號	275
內政部函	93.07.12 內授營建管字第 0930008338 號	142
內政部營建署函	93.07.19.營署建管字第 0932911167 號	18
內政部營建署函	93.07.19.營署建管字第 0932911167 號	63
內政部營建署函	93.07.19.營署建管字第 0932911167 號	301
內政部函	93.08.11.內授營建管字第 0930085722 號	261
內政部營建署函	93.08.27.營署建管字第 0932913778 號	63
內政部函	93.08.31.台內營字第 0930086107 號	116
內政部函	93.09.21.台內營字第 0930055645 號	245
內政部營建署函	93.09.21.營署建管字第 0930058254 號	139
內政部營建署函	93.09.30.營署建管字第 0932915626 號	189
內政部營建署函	93.10.13.營署建管字第 0930059645 號	63
內政部函	93.10.14.內授營建管字第 0930087002 號	133
內政部函	93.10.14.台內營字第 0930086958 號	194
內政部函	93.12.07.台內營字第 0930013184 號	269
內政部函	93.12.07 台內營字第 0930013184 號	252
內政部函	93.12.09.台內營字第 0930088151 號	303
內政部函	93.12.10.內授營建管字第 0930088153 號	118
內政部函	93.12.23 台內營字第 0930013062 號	239
內政部函	94.01.06.內授營建管字第 09430078368 號	246
內政部函	94.01.14.台內營字第 0930088746 號	237
內政部函	94.01.24.內授營建管字第 0940081380 號	246
內政部營建署函	94.02.18.營署建管字第 0940002152 號	26
內政部函	94.03.03.台內營字第 0940081546 號	118
內政部函	94.03.17.內授營建管字第 0940082202 號	148
內政部函	94.03.24.內授營建管字第 0940082419 號	269
內政部營建署函	94.04.14.營署建管字第 0960018690 號	84
內政部營建署函	94.04.22 營署建管字第 0940019855 號	119
內政部函	94.04.25.內授營建管字第 0940083085 號	15
內政部函	94.05.09.內授營建管字第 0940083298 號	194
內政部函	94.05.12.內授營建管字第 0940005171 號	28
內政部函	94.05.12.內授營建管字第 0940083300 號	27
內政部函	94.05.26.台內營字第 0940083595 號	118
內政部函	94.05.30 台內營字第 0940005849 號	248

函令別	文號	頁數
內政部營建署函	94.06.01.營署建管字第 0942909108 號	99
內政部函	94.06.02.台內營字第 0940083737 號	194
內政部營建署 函	94.06.13.營署建管字第 0940030239 號	212
內政部函	94.06.21.台內營字建管字第 0940084016 號	276
內政部函	94.06.21.台內營字第 0940084016 號	28
內政部函	94.06.22 內授營建管字第 0940084181 號	50
內政部函	94.06.28.台內營字第 0940084041 號	247
內政部營建署函	94.06.29.營署建管字第 0942910255 號	269
內政部函	94.07.25 台內營字第 0940084653 號	210
內政部營建署函	94.07.26.內授營建管字第 0940084882 號	270
內政部函	94.07.28.內授營建管字第 0940084983 號	76
內政部函	94.07.28.內授營建管字第 0940084987 號	293
內政部函	94.08.03.台內營字第 0940084851 號	195
內政部函	94.08.15 內授營建管字第 0940008415 號	126
內政部函	94.08.15 內授營建管字第 0940085330 號函	230
○○公司函	94.08.31.仲誠字第 940065 號	169
內政部函	94.08.31 台內營字第 0940008892 號	19
內政部營建署函	94.09.06 營署建管字第 0940046341 號	238
內政部函	94.09.07 內授營建管字第 0940085732 號	132
內政部函	94.09.14.內授營建管字第 0940085942 號	195
內政部營建署書函	94.09.16.營署建管字第 0940047496 號	168
內政部函	94.09.19.台內營字第 0940085345 號	196
內政部地政司函	94.09.27.地司(7)發字第 0940020291 號	168
內政部函	94.09.29.台內營字第 0940086027 號	44
內政部營建署函	94.10.18.營署建管字第 0940054232 號	92
行政院金融監督管理委員會銀行局書函	94.10.26.銀局(四)字第 0948011366 號	168
內政部營建署函	94.10.31.營署建管字第 0942919275 號	149
內政部營建署函	94.10.31 營署建管字第 0942919275 號	140
內政部函	94.11.10 台內營字第 0940086979 號	167
內政部函	94.11.17.內授營建管字第 0940087245 號	275
內政部函	94.11.17 內受營建管字第 0940087243 號	228
內政部營建署函	94.11.21 營署建管字第 0940061724 號	150
內政部函	94.11.28.內授營建管字第 0940087503 號	253
內政部營建署函	94.11.29.營署建管字第 0940062854 號	277
內政部營建署函	94.12.01.營署建管字第 0940062304 號	77
內政部函	95.01.24.內授營建管字第 0950800434 號	29
內政部營建署函	95.01.25 營署建管字第 0950002877 號	237

函令別	文號	頁數
內政部函	95.02.14.營署建管字第 0950800702 號	255
內政部函	95.02.14 營署建管字第 0950800699 號	285
內政部函	95.02.16 內授營建管字第 0950800653 號	142
內政部函	95.03.03.台內營字第 0950800932 號	197
內政部函	95.03.06.內授營建管字第 0950801084 號	218
內政部函	95.03.10.台內營字第 0950800998 號	152
內政部函	95.04.04 內授營建管字第 0950801808 號	179
內政部函	95.04.13 台內營字第 0950056147 號	158
內政部函	95.04.24 內授營建管字第 0950802206 號	151
內政部函	95.04.28.台內營字第 0950802204 號	197
內政部函	95.04.28.台內營字第 0950802204 號	230
內政部函	95.05.03.內授營建管字第 0950069304 號	47
法務部函	95.05.03 法律字第 0950016031 號	141
內政部函	95.05.18.台內營字第 0950080009 號	140
內政部函	95.06.01.營署建管字第 0950026405 號	259
內政部營建署函	95.06.07.營署建管字 0950027867 號	85
內政部營建署函	95.07.05.營署建管字第 0950032975 號	29
內政部營建署書函	95.07.07.營署建管字第 0950032986 號	197
內政部營建署書函	95.07.11.營署建管字第 0950034868 號	225
內政部函	95.08.10.內授營建管字第 0950128120 號	109
內政部函	95.08.14.內授營建管字第 0950805154 號	149
內政部營建署函	95.09.15.營署建管字第 0950046616 號	55
內政部函	95.09.18.內授營建管字第 0950144584 號	149
內政部營建署函	95.09.18.營署建管字第 0950047484 號	135
內政部函	95.09.18.營署建管字第 0952914610 號	174
內政部函	95.09.28.營署建管字第 0950806087 號	226
內政部函	95.10.05.內授營建管字第 0950158191 號函	299
內政部營建署函	95.10.17.營署建管字第 0952916168 號	198
內政部函	95.11.01.內授營建管字第 0950806682 號	150
內政部函	95.11.13.內授營建管字第 0950806957 號	247
內政部函	95.11.17.台內營字第 0950806835 號	198
內政部函	95.11.17.台內營字第 0950806835 號	226
內政部函	95.11.20.內授營建管字第 0950806986 號	119
內政部函	95.11.24.內授營建管字第 0950807183 號	48
內政部營建署函	95.11.24.營署建管字第 0950060171 號	29
內政部營建署函	95.12.04.營署建管字第 0950061845 號	204
內政部營建署函	95.12.22 營署建管字第 0952920104 號	238
內政部營建署書函	96.01.02.營署建管字第 0952920721 號	138

函令別	文號	頁數
內政部函	96.01.08.內授營建管字第 0950203589 號	253
內政部函	96.01.10.內授營建管字第 0960003747 號	169
內政部營建署函	96.02.05.營署建管字第 0960005267 號	69
內政部函	96.03.01.營署建管字第 0960801174 號	248
內政部函	96.03.07 內授營建管字第 0960031547 號	100
內政部營建署函	96.03.19.營署建管字第 0960013284 號	47
內政部營建署函	96.03.26.營署建管字第 0960014495 號	266
內政部函	96.04.16.內授營建管字第 0960802487 號	169
內政部營建署函	96.04.20.內授營建管字第 0960019629 號	110
內政部函	96.05.01.內授營建管字第 0960802798 號	30
內政部函	96.05.01.內授營建管字第 0960802798 號	64
內政部函	96.05.21.內授營建管字第 0960080379 號	259
內政部函	96.05.29.內授營建管字第 0960803419 號	109
○○事務所	96.06.05.96 廣民字第 06001 號	170
內政部營建署函	96.06.12.營署建管字第 0960030051 號	199
內政部函	96.06.13.台內管字第 0960088776 號	199
內政部函	96.06.28.內授營建管字第 0960804210 號	170
內政部函	96.07.03.內授營建管字第 0960104798 號	298
內政部函	96.07.09.內授營建管字第 0960804377 號	200
內政部營建署函	96.08.08.營署建管字第 0960041955 號	200
內政部營建署函	96.08.17.營署建管字第 0960044210 號函	160
內政部營建署函	96.08.17.營署建管字第 0960044210 號函	200
內政部營建署書函	96.09.04 營署建管字第 0960046955 號	72
內政部營建署函	96.09.06 營署建管字第 0960047729 號	100
內政部營建署函	96.09.07.營署建管字第 0960048340 號	244
內政部營建署函	96.09.11.營署建管字第 0960049231 號	209
內政部營建署函	96.09.11.營署建管字第 0960049231 號	248
內政部函	96.09.19.內授營建管字第 0960805976 號	171
內政部營建署書函	96.09.20 營署建管字第 0960051050 號	133
內政部營建署函	96.10.04.營署建管字第 0960052994 號	271
內政部函	96.10.23.內授營建管字第 0960806537 號	153
內政部營建署函	96.10.30.營署建管字第 0960056961 號	102
內政部函	96.11.08.內授營建管字第 0960807061 號	296
內政部函	96.11.12.內授營建管字第 0960807154 號	298
內政部營建署函	96.11.15.營署建管字第 0960807326 號	273
內政部營建署函	96.12.05.營署建管字第 0960066744 號	260
內政部函	97.01.04.內授營建管字第 0960808461 號	301
內政部營建署函	97.01.04.營署建管字第 0962922141 號	85

函令別	文號	頁數
內政部函	97.01.08.內授營建管字第 0970800113 號	101
內政部營建署 函	97.01.08.營署建管字第 0960073294 號	215
內政部營建署函	97.01.18.營署建管字第 0972901392 號	153
內政部營建署書函	97.01.29 營署建管字第 0970800634 號	201
內政部函	97.02.04.內授營建管字第 0970800780 號	64
內政部函	97.03.03.內授營建管字第 0970010861 號	259
法務部函	97.03.04.法律字第 0970007161 號	92
內政部函	97.03.19.內授營建管字第 0970802110 號	261
內政部函	97.04.16.內授營建管字第 0970063004 號	154
內政部函	97.04.18.內授營建管字第 0970803139 號	155
內政部營建署書函	97.04.18.營署建管字第 0970021458 號	128
內政部營建署函	97.05.19.營署建管字第 0970026713 號	48
內政部函	97.06.10.內授營建管字第 0970093881 號	56
內政部營建署函	97.06.10.營署建管字第 0972909834 號	203
內政部營建署函	97.06.26 營署建管字第 0970035340 號	151
內政部函	97.06.30 內授營建管字第 0970805010 號	102
內政部營建署函	97.07.17 營署建管字第 0950034894 號	154
內政部營建署函	97.08.25.營署建管字第 0970049235 號	50
內政部營建署函	97.10.16.內授營建管字第 0972918391 號	254
內政部營建署函	97.10.16.內授營建管字第 0972918391 號	295
內政部營建署書函	97.10.16.營署建管字第 0970062547 號	86
內政部函	97.10.17.內授營建管字第 0970061721 號	261
內政部營建署函	97.10.17.營署建管字第 0972917834 號	256
內政部營建署函	97.11.05.營署建管字第 0970065071 號	201
內政部營建署書函	97.11.11.營署建管字第 0970068596 號	126
內政部函	97.11.28 營署建管字第 0970072112 號	103
內政部函	97.12.25.營署建管字第 0970080366 號	155
內政部營建署函	98.01.07.營署建管字第 0970081773 號	53
內政部營建署書函	98.02.04.營署建管字第 0980005584 號	86
內政部營建署書函	98.06.05.營署建管字第 0980034014 號	126
內政部營建署函	98.06.22 營署建管字第 0980039120 號	156
內政部營建署函	98.08.11.營署建管字第 0982915133 號	239
內政部營建署函	98.08.17.營署建管字第 0982915916 號	65
內政部營建署函	98.08.20.營署建管字第 0980053947 號	57
內政部營建署函	98.09.03.營署建管字第 0980057338 號	171
內政部營建署函	98.09.03.營署建管字第 0980057338 號	249
內政部營建署函	98.09.03.營署建管字第 0980058182 號	129
內政部營建署書函	98.09.18.營署建管字第 0980062193 號	87

函令別	文號	頁數
內政部營建署函	98.09.23.營署建管字第 0980063366 號	299
內政部營建署函	98.09.25.營署建管字第 0980061073 號	52
內政部營建署書函	98.10.01.營署建管字第 0980064710 號	87
內政部函	98.10.14.營署建管字第 0980066917 號	104
內政部函	98.10.15 內授營建管字第 0980810308 號	127
內政部營建署函	98.10.23.營署建管字第 0980070146 號	243
內政部營建署書函	98.11.20.營署建管字第 0980077495 號	120
內政部函	98.12.03 營署建管字第 0980081586 號	113
內政部營建署函	98.12.04 營署建管字第 0980080035 號	173
內政部營建署函	98.12.29.營署建管字第 0980088975 號	77
內政部營建署書函	98.12.29.營署建管字第 0980088991 號	88
內政部營建署函	98.7.16 營署建管字第 0980046035 號	164
內政部營建署書函	99.01.11.營署建管字第 0990000136 號	202
內政部函	99.03.04 台內營字第 0990801544 號	285
內政部營建署 書函	99.03.19.營署建管字第 0992905451 號	229
內政部函	99.05.07.內授營建管字第 0992908895 號	262
內政部營建署書函	99.05.31.營署建管字第 0990034475 號	214
內政部營建署書函	99.07.22 營署建管字第 0990047998 號	128
內政部營建署書函	99.07.26.營署建管字第 0990049866 號	202
內政部營建署函	99.10.11.營署建管字第 0990066820 號	31
內政部營建署函	99.10.19.營署建管字第 0990069000 號	172
內政部營建署函	99.10.19.營署建管字第 0990069000 號	302
內政部營建署函	99.11.16.營署建管字第 0940060502 號	189
內政部營建署函	99.11.19.營署建管字第 0990077393 號	250
內政部營建署函	99.12.02.營署建管字第 09900786232 號	181
內政部營建署書函	99.12.17.營署建管字第 0993040705 號	202
內政部營建署函	100.02.17.營署建管字第 1002902615 號	289
內政部函	100.03.21.台營署建管字第 1000019565 號	90
內政部營建署書函	100.05.18.營署建管字第 1000029113 號	88
內政部函	100.05.30.營署建管字第 1000031724 號	70
內政部營建署函	100.06.29.營署建管字第 1000038315 號	240
內政部營建署函	100.07.08.營署建管字第 1000040996 號	104
內政部營建署函	100.07.22.營署建管字第 1002912504 號	172
內政部函	100.12.23.台內營字第 1000811327 號	226
內政部營建署函	100.9.19.營署建管字第 1002916708 號	30
內政部營建署書函	101.01.02 營署建管字第 1000081975 號	175
內政部函	101.02.15.台內營字第 1010800952 號	300
內政部營建署書函	101.03.12.營署建管字第 1010013782 號	78

函令別	文號	頁數
內政部營建署書函	101.04.20 營署建管字第 1010023711 號	72
內政部營建署書函	101.07.27. 營署建管字第 01010047800 號	240
內政部營建署函	101.07.27. 營署建管字第 01010047800 號	250
內政部營建署書函	101.08.03. 營署建管字第 1010048790 號	176
內政部營建署書函	101.08.09. 營署建管字第 1010050882 號	204
內政部營建署函	101.08.09. 營署建管字第 1010050882 號	231
內政部營建署函	101.08.09. 營署建管字第 1012918606 號	104
內政部營建署函	101.09.13. 營署建管字第 1010059042 號	58
內政部營建署函	101.09.13. 營署建管字第 1010059042 號	65
內政部營建署函	101.09.27. 營署建管字第 1012922182 號	289
內政部營建署函	101.11.15 營署建管字第 1010073048 號函	78
內政部營建署函	101.12.11. 營署建管字第 1010080376 號	31
內政部營建署書函	101.12.11. 營署建管字第 1012928312 號	204
內政部營建署函	101.12.14. 營署建管字第 1012928670 號	136
內政部營建署書函	102.01.08 營署建管字第 1022900254 號	176
內政部營建署函	102.01.14 營署建管字第 1020001233 號	156
內政部營建署函	102.01.16. 營署建管字第 1022901326 號	210
內政部營建署函	102.01.18 營署建管字第 1020003987 號	229
內政部營建署函	102.02.06. 營署建管字第 1020007528 號	205
內政部營建署書函	102.02.20. 營署建管字第 1020009219 號	205
內政部營建署函	102.02.21 營署建管字第 1020009639 號	284
內政部營建署函	102.03.08. 營署建管字第 1020801953 號	290
內政部營建署函	102.03.29. 營署建管字第 1022906471 號	290
內政部營建署書函	102.03.29 營署建管字第 1020018568 號	177
內政部函	102.04.02. 內授營建管字第 1020141021 號	157
內政部函	102.04.11. 營署建管字第 1022907363 號	263
內政部營建署函	102.04.22. 營署建管字第 1020022586 號	257
內政部營建署函	102.04.29 營署建管字第 1020024402 號	207
內政部函	102.05.07. 內授營建管字第 1020182411 號	263
內政部函	102.05.27. 台內營字第 1020805772 號	177
內政部營建署書函	102.05.27. 營署建管字第 1020032393 號	141
內政部營建署函	102.05.31. 營署建管字第 1020033190 號	283
內政部營建署函	102.06.05. 營署建管字第 1020034488 號	66
內政部營建署書函	102.06.07 營署建管字第 1022911960 號	211
內政部營建署函	102.06.13. 營署建管字第 1020036976 號	125
內政部營建署函	102.08.13. 營署建管字第 1020052271 號	274
內政部營建署書函	102.09.03. 營署建管字第 1020057497 號	206
內政部營建署函	102.09.23. 營署建管字第 1020306502 號	105

函令別	文號	頁數
內政部函	102.11.12 內授營建管字第 1020344195	32
內政部函	103.02.05. 內授營建管字第 1030080721 號	67
內政部營建署函	103.02.10. 營署建管字第 1032902138 號	178
內政部營建署函	103.03.24. 營署建管字第 1030015902 號	178
內政部函	103.04.11. 內授營建管字第 1030803711 號	206
內政部函	103.04.18. 營署建管字第 1030803959 號	190
內政部營建署函	103.04.23. 營署建管字第 1030022443 號	180
內政部營建署函	103.04.28. 營署建管字第 1030125015 號	241
內政部營建署函	103.04.28 營署建管字第 1030125015 號	179
內政部函	103.05.08. 營署建管字第 1030025057 號	286
內政部營建署書函	103.05.23. 營署建管字第 1030031835 號	180
內政部營建署函	103.06.13. 營署建管字第 1032910521 號	277
內政部營建署函	103.06.26. 營署建管字第 1030034877 號	181
內政部函	103.07.04. 內授營建管字第 1030035499 號	157
內政部營建署函	103.07.04. 營署建管字第 1030035358 號	271
內政部營建署函	103.07.17. 營署建管字第 1030045868 號	264
內政部營建署函	103.07.30. 營署建管字第 1032913335 號	182
內政部營建署函	103.08.26. 營署建管字第 1030053830 號	67
內政部營建署函	103.09.11. 營署建管字第 1033040392 號	207
內政部營建署函	103.09.24. 營署建管字第 1032917321 號	272
內政部營建署函	103.09.24. 營署建管字第 1032917321 號	282
內政部營建署書函	103.09.30. 營署建管字第 1030061152 號	183
內政部營建署函	103.10.09. 營署建管字第 1030061340 號	134
內政部營建署書函	103.10.16. 營署建管字第 1030063964 號	208
內政部營建署書函	103.10.24. 營署建管字第 1030064630 號	208
內政部營建署函	103.11.19. 營署建管字第 1030074335 號	190
內政部營建署函	103.11.27. 營署建管字第 1030071965 號	183
內政部營建署函	103.12.02. 營署建管字第 1030070288 號	68
內政部營建署函	103.12.02. 營署建管字第 1032921857 號	33
內政部營建署函	103.12.02. 營署建管字第 1032921857 號	89
內政部營建署函	103.12.29. 營署建管字第 1030080876 號	241
內政部營建署函	104.01.05. 營署建管字第 1030084381 號	242
內政部營建署書函	104.01.05. 營署建管字第 1030084647 號	212
內政部函	104.01.08. 營署建管字第 1030080406 號	158
內政部函	104.01.12. 內授營建管字第 1040800332 號	278
內政部營建署函	104.01.15. 營署建管字第 1042900653 號	158
內政部營建署書函	104.01.29. 營署建管字第 1040000771 號	213
內政部營建署函	104.02.05 營署建管字第 1042902052 號	288

函令別	文號	頁數
內政部營建署函	104.02.10.營署建管字第1040002275號	33
內政部營建署函	104.02.10.營署建管字第1040002275號	277
內政部營建署函	104.02.10.營署建管字第1040008482號	130
內政部營建署函	104.02.11.營署建管字第1040008030號	59
內政部營建署書函	104.02.13.營署建管字第1040002679號	214
內政部營建署書函	104.02.13.營署建管字第1040002679號	264
內政部營建署函	104.02.26.營署建管字第1042903130號	136
內政部營建署函	104.03.11.營署建管字第1040010181號	214
內政部營建署函	104.03.11.營署建管字第1042904037號	287
內政部營建署函	104.03.13.營署建管字第1040011936號	242
內政部營建署函	104.03.23.營署建管字第1040012490號	257
內政部營建署函	104.03.23營署建管字第1042904729號	264
內政部營建署函	104.05.08.營署建管字第1040029260號	184
內政部函	104.05.09.台內營字第1040808216號	34
內政部營建署函	104.06.05.營署建管字第1040030444號	184
內政部營建署書函	104.06.25.營署建管字第1040038864號	215
內政部函	104.07.15.內授營建管字第1040811235號	138
內政部營建署函	104.07.16營署建管字第1040045108號	89
內政部營建署函	104.07.17.營署建管字第1040045556號	18
內政部營建署函	104.07.30.營署建管字第1040049269號	89
內政部營建署函	104.07.31.營署建管字第1040047442號	120
內政部營建署函	104.08.11營署建管字第1040046879號	68
內政部營建署函	104.08.11營署建管字第1040049809號	232
內政部營建署函	104.08.12.營署建管字第1040049861號	242
內政部營建署函	104.08.12.營署建管字第1040050937號	131
內政部函	104.09.01內授營建管字第1040813505號	36
內政部營建署函	104.10.28.營署建管字第1040067571號	159
內政部營建署函	104.10.28.營署建管字第1040067571號	185
內政部函	104.11.02.內授營建管字第1040062335號	69
內政部函	104.11.04.台內營字第1040816514號	35
內政部函	104.11.18.內授營建管字第1040817184號	41
內政部營建署函	104.11.27.營署建管字第1040072056號	185
內政部營建署函	104.12.12.營署建管字第1043040552號	131
內政部營建署書函	104.12.28.營署建管字第1040074121號	244
內政部營建署函	104.12.28.營署建管字第1040074121號	250
內政部函	105.06.29.台內營管字第1050808559號函	161
內政部營建署函	105.09.26.營署建管字第1052915022號	216
內政部營建署 函	105.10.13.營署建管字第1050057496號	138

函令別	文號	頁數
內政部營建署函	105.10.17.營署建管字第1052914728號	78
內政部函	105.10.21內授營建管字第1050814709號函	191
內政部營建署函	105.11.09.營署建管字第1050067578號	250
內政部函	105.11.24.內授營建管字第1050816480號函	59
內政部函	105.11.24.內授營建管字第1050816480號函	79
內政部函	105.9.29.內授營建管字第1050813157號函	96
內政部函	106.05.05.台內營字第1060806460號函	295
內政部函	106.06.16內授營建管字第1060808607號函	304
內政部函	106.06.21.內授營建管字第1060809377號函	137
內政部函	106.08.02台內營字第1060810969號函	272
內政部函	106.08.22.內授營建管字第1060813001號	265
內政部函	106.08.22.台內營字第1060812076號	94
內政部函	106.08.22內授營建管字第1060812612號函	37
內政部函	106.09.04.內授營管字第1060813455號函	160
內政部函	106.09.13.台內營字第1060812360號	185
內政部函	106.09.13.台內營字第1060812360號	217
內政部函	106.12.26.內授營建管字第1060820239號	70
內政部函	106.12.26.內授營建管字第1060820239號	74
內政部函	106.8.14.附件1060811302號函	79
內政部營建署書函	107.04.10.營署建管字第1070023437號	186
內政部營建署函	107.04.24.營署建管字第1070026693號	71
內政部營建署書函	107.04.26.營署建管字第1070005100號	121
內政部營建署書函	107.04.26.營署建管字第1070005100號	217
內政部營建署書函	107.05.04.營署建管字第1070030149號	187
內政部函	107.05.07.內授營建管字第1070808092號	217
內政部營建署書函	107.07.09.營署建管字第1070049665號	218
內政部營建署函	107.08.23.營署綜字第1071255984號	122
內政部營建署函	107.09.07.營署建管字第1071275181號	105
內政部營建署函	107.11.19.營署建管字第1070080564號	187
內政部函	108.03.29.營署建管字第1080020085號函	162
內政部函	108.03.29.營署建管字第1080020085號函	192
內政部函	108.07.09.內授營建管字第1080811968號函	73
內政部營建署函	108.07.24營署建管字第1081146290號	49
內政部營建署函	108.07.25.營署建管字第1081133360號	38
內政部函	108.07.26.內授營建管字第1080813170號	108
內政部函	108.12.25內授營建管字第1080823489號	219
內政部函	109.04.09.內授營建管字第1090804853號	123
內政部函	109.04.09.內授營建管字第1090804853號	219

函令別	文號	頁數
內政部函	109.04.09.內授營建管字第 1090804853 號	301
內政部函	110.03.26. 內授營建管字第 1100804374 號	281
內政部函	110.04.01. 內授營建管字第 1100804886 號	219
內政部令	110.04.28. 台內營字第 1100805873 號	291
內政部函	110.07.14. 內授營建管字第 1100811552 號	302
內政部函	110.08.31. 內授營建管字第 1100813674 號	163
內政部函	110.12.15 內授營建管字第 1100819124 號	220
內政部函	110.12.15 內授營建管字第 1100819124 號	269
內政部函	110.21.15 內授營建管字第 1100818675 號	39
內政部函	111.02.22.台內營字第 1110803161 號	40
內政部函	111.02.22 台內營字第 1110803161 號	272
內政部函	111.02.22 台內營字第 1110803161 號	274
內政部函	111.03.01.內授營建管字第 1110801750 號	41
內政部函	111.03.01 內授營建管字第 1110801750 號	280
內政部營建署函	111.05.24. 營署建管字第 1110037856 號	192
內政部營建署函	111.07.05. 營署建管字第 1110049596 號	255
內政部函	112.02.02.內授營建管字第 1120801171 號	41
內政部函	112.02.02.內授營建管字第 1120801171 號	268
內政部函	112.02.02.內授營建管字第 1120801171 號	274
內政部函	112.02.02.內授營建管字第 1120801171 號	274
內政部函	112.02.02.內授營建管字第 1120801171 號	274
內政部營建署函	112.02.15.營署建管字第 1120006982 號	291
內政部函	112.03.04.內授營建管字第 1120803426 號	107
內政部營建署函	112.03.06.營署建管字第 1121046809 號	91
內政部營建署函	112.03.06.營署建管字第 1121046809 號	139
內政部函	112.03.13.內授營建管字第 1120801836 號	106
內政部函	112.05.07.內授營建管字第 1020182411 號	267
內政部函	112.07.14.內授營建管字第 1120809456 號	42
內政部函	112.08.14 台內營字第 1120809976 號	74
內政部營建署函	112.09.18.營署建管字第 1120066816 號	74
內政部營建署函	112.09.19.營署建管字第 1120066408 號	165
內政部國土管理署函	112.10.25.國署建管字第 1120505644 號	266

編 後 語

現代社會因都市化之結果，導致土地集中化使用，新大樓與超高層建築大量湧現，遂引發迥異於以往的居住問題；再加上個人自我意識與對居住品質之要求，於是在生活上、使用權利義務間等產生了諸多管理問題。

為能解決公寓大廈在管理維護上所遭遇的問題，國土管理署於民國 84 年 6 月 28 日總統華總一義字第 4316 號令公布全文 52 條，其目的為加強公寓大廈之管理維護，提昇居住品質，並透過相關法令與解釋函令之密切配合，有助於各界人士於處理公寓大廈相關事務問題時有所依。

本解釋函令收錄原則，有下列情事者不予收錄：

一、與現行法規不符者。

二、不合時宜者。

三、無具體建議者。

四、解釋函令已納入條文者。

五、收錄時間至 112 年 12 月 31 日止。

公寓大廈管理條例相關解釋函令經檢討整理並順利編印完成，使相關從業人員能有明確之執行依據，管理行政與申報制度更為落實，除因本部署長的重視，彙編工作初期，更承蒙黃仁鋼專案主持人、顏世禮委員、黃世孟委員、劉智園委員、梁志遠委員、台北市政府建管處公寓大廈管理科李彧正工程師、新北市工務局公寓大廈管理科陳德儒科長、桃園市建管處公寓大廈管理科張俊達股長等先進不辭辛勞的檢閱以完成此艱鉅工程，在此一併致謝。

107 年專案小組成員

召　集　人　吳欣修(許文龍)
副召集人　高文婷
專案主持人　黃仁鋼
委　　員　顏世禮、黃世孟、劉智園、梁志遠
幹　　事　盧昭宏、陳雅芳、鍾松庭、曾奕瑄、黃語萱
編　　輯　姚汾涼、許立德、邱玉婷、許暖淑、蔡淨竹、魯雲凱

108 年專案小組成員

召　集　人　吳欣修
副召集人　高文婷
幹　　事　欒中丕、楊哲維、盧昭宏、陳雅芳、鍾松庭、曾奕瑄、黃語萱
編　　輯　姚汾涼、許立德、邱玉婷、蔡淨竹、魯雲凱、黃耀慶

109 年專案小組成員

召　集　人　吳欣修
副召集人　高文婷
幹　　事　欒中丕、楊哲維、盧昭宏、陳雅芳、鍾松庭、黃語萱
編　　輯　姚汾涼、許立德、邱玉婷、蔡淨竹、魯雲凱、黃耀慶

110 年專案小組成員

召　集　人　吳欣修
副召集人　高文婷
幹　　事　欒中丕、楊哲維、盧昭宏、陳雅芳、鍾松庭、黃語萱
編　　輯　姚汾涼、許立德、陳珮熏(蔡淨竹)、邱玉婷、魯雲凱、許暖淑(黃耀慶)

111 年專案小組成員

召　集　人　吳欣修
副召集人　高文婷
幹　　事　楊哲維(欒中丕)、陳清茂、盧昭宏、陳雅芳、鍾松庭、黃語萱
編　　輯　姚汾涼、許立德、陳珮熏(蔡淨竹)、邱玉婷、魯雲凱、許暖淑

公寓大廈管理條例解釋函令彙編

召　集　人　吳欣修
副召集人　高文婷

編　　輯　姚汾涼、許立德、陳珮熏、邱玉婷、魯雲凱、許暖淑

出版日期　112 年 12 月