

內政部國土管理署 函

機關地址：105404臺北市松山區八德路2段
342號
聯絡人：鍾松庭
聯絡電話：02-87712345#2685
電子郵件：song@nlma.gov.tw
傳真：02-87712709

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國113年9月26日
發文字號：國署建管字第1130093448號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二

主旨：有關公寓大廈管理條例第27條第2項規定出席人數與表決權計算之疑義1案，請查照。

說明：

- 一、復 函。
- 二、有關區分所有權人會議之人數計算疑義1節，本署（前營建署）96年6月12日營署建管字第0960029645號書函（詳附件）已有明示，故依公寓大廈管理條例第27條第2項規定計算後，無須依該規定再次檢核區分所有權及專有部分個數之占比。另公寓大廈自治管理手冊（詳本署網站<https://www.nlma.gov.tw/>）第16頁亦有相關案例說明，得供參考。如尚有個案事實認定之疑義，請檢具具體資料，逕向當地直轄市、縣（市）政府主管公寓大廈機關洽詢。

正本：
副本：

檔 號：

保存年限：

內政部營建署 書函

機關地址：10558 臺北市八德路2段342號
聯絡人：黃新遠
聯絡電話：(02) 8771-2706
電子郵件：dadar@opami.gov.tw
傳 真：(02) 8771-2709

受文者：本署建築管理組

發文日期：中華民國96年6月12日

發文字號：營署建管字第0960029645號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：說明三

主旨：關於函詢區分所有權人會議之人數計算之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復

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時，起造人應於三個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第28條第1項定有明文，故公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人及其比例合計達半數以上時，始由起造人依條例第28條第1項規定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。

三、另按條例第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。」，故區分所有權人會議，當召集「全體」區分所有權人。其區分所有權

人會議之表決權及人數、比例之計算，請依條例第27條及同條例施行細則第2條、第3條規定辦理。又按「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五分之一以上者，其超過部分不予計算外，充做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。」為本部86年4月29日台（86）內營字第8603147號函釋在案（如附件）。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。

正本：

副本：本署建築管理組

內政部營建署