

內政部營建署「公寓大廈管理報備事項處理原則」第1次研討會
機關單位意見及回應

編號	機關單位	職稱姓名	意見及建議	回應
1	新北市政府工務局	技士 陳擘亭	<p>一、依本處理原則第4點規定：「…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。」，將可委由公所處理之事項限縮於「管理組織之報備」。然依現況而言，多數社區會於成立或改選時，併同規約一起向主管機關進行報備，限縮後會造成民眾須將相同資料函送不同機關進行備查之情況，造成資源之浪費，也容易讓民眾產生混淆，如就近於各地區公所辦理，可免民眾舟車勞頓之苦。建議第4點內容予以修正，由各縣市政府自行決定是否委由公所協助辦理。</p>	<p>依公寓大廈管理條例第61條規定辦理委託或委辦事項，並不包含條例第8條、第18條、第53條，爰本原則第3點第2、3、4款不適用。</p>
2			<p>二、依修正表單觀之，內容實在過於繁複（如：報備檢查表），不易閱讀，承辦同仁於審視時亦難單以「形式審查」之方式進行，建議表單應以簡潔為之。</p>	<p>有關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，附件1之1之報備檢查表自主檢查重點主係讓填寫人明瞭勾選項目之內容及注意要旨，而受理報備機關於形式檢查時，僅須檢視申請人是否已依「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，受理報備機關應依規定通知申請人補正。</p>

3			<p>三、如未以新式表單送件，是否即視為缺失退還申請人補正之？</p>	<p>「公寓大廈管理報備事項處理原則」104年06月15日修正發佈，並自104年7月1日生效，有關申請報備之附件係為便利民眾直接引用，故以定型稿方式提供，並非法定格式，民眾自建之格式，如已明確表達內容，尚非法所不許。</p>
4			<p>四、依本處理原則第11點規定，報備事項之撤銷係經調處委員會、調解委員會或法院裁判有不同認定之情況下，如係主管機關認有瑕疵時，是否仍須經由上述方式方可撤銷？建議第11點內容予以修正，由各縣市主管機關逕行裁量。</p>	<p>由於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予撤銷。如貴市府為辦理需要，可依法制程序訂定逕行裁量之行政原則。</p>
5			<p>五、何謂「電子檔報備」？去年雖有針對線上報備系統授課，但並未提及電子檔報備方式，請詳細說明。</p>	<p>電子檔報備係指申請人得檢具申請報備書、申請報備檢查表及應備文件（下載並登打完成之附件及文件），以光碟或其他電子方式存檔之資料，持向受理機關申請報備。</p>

6		<p>六、在實務執行上，若是於線上收件，該系統要如何與市府公文系統進行連結？完成陳核作業後是否仍須另外寄送紙本報備證明文件給社區？另有關報備證明部分，為求統一格式，建議由中央統一製作。</p>	<p>1. 對本署報備系統線上收件報備，要如何與市府公文系統進行連結 1 節，請貴市府研擬建置連結。</p> <p>2. 受理機關以其申請之帳號密碼進入系統檢查文件，如應備文件齊全者，受理報備機關自應予以備查。本處理原則附件七即為報備證明格式，可下載簽核用印寄送。</p>
7		<p>七、依本處理原則第 3 點第 2 款觀之，僅係針對規約內容涉及第 8 條限制之報備事項，如社區規約修改內容未涉及第 8 條規定時，是否無須受理該報備？且對民眾來說，要判定該修正是否涉及第 8 條規定似有困難，造成民眾困惑，建議此規定予以修正，改以規約變更報備為之，再輔以附件五之文件補充說明是否涉及第 8 條相關限制。</p>	<p>依公寓大廈管理報備事項處理原則第 3 點規定，報備事項計有 4 款，其他報備事項不適用本處理原則。另有關第 3 點第 2 款報備事項，係公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項所定情事，如該公寓大廈規約或區分所有權人會議已有決議限制者，即可依本處理原則第 6 點規定及附件（含附件五）申請報備。</p>
8		<p>八、公寓大廈組織報備，申請人(管理服務人)須考執照，但公所承辦核備人員不需考照即可承辦，此似違反一般專業倫理，常造成民眾爭議，請主管機關審酌承辦人員給照辦法。(汐止區公所)</p>	<p>按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，且公務人員與管理服務人業務範圍、性質、責任、訓練等工作不同，不宜以給照論之。</p>

9		<p>九、申請報備檢查表中依「成立、推選或變更方式」，分別表列應為檢備之文件及自主檢查重點；然多數「成立、推選或變更方式」所需檢備之文件及自主檢查重點，多為重複或相同的文件及內容，造成檢查表過於冗長、文字過多、字體細小，民眾難以閱讀。建議申請報備檢查表詳列應為檢附的文件供民眾勾選，並以括弧提醒申請人注意事項；自主檢查重點另載於個別表單中。(中和區公所) 《詳附件》</p>	<p>附件一之一之自主檢查表係將報備事項之4項，須檢備文件及自主檢查重點全部登載，故僅報備一項者，只需對該項所屬表格項目勾選即可，餘則隱藏或刪。至於文字多或細小問題，可採電腦功能之放大縮小辦理。</p>
10		<p>十、依公寓大廈管理條例第27條規定略以：「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；...」，委託行為合法與否，決於區分所有權人委託合法身分之受託人，而非決於受託人簽到之時點；故合法身分應載明於委託書，而非簽到簿，詳如附件。(中和區公所) 《詳附件》</p>	<p>因公寓大廈管理條例第27條已明定委託身分，委託書固為應備文件，惟於簽到簿明定一欄「委託關係」，係更方便於同一表格內確認，以利爾後計算區分所有權比例或人數之清查核計。</p>
11		<p>十一、民眾對線上報備存有許多疑問，建議於報備系統完善後，能提供「線上報備操作手冊」，建議由中央統一製作，俾利業務推展。(中和區公所)</p>	<p>報備之3種方式(線上報備、電子檔方式、書面)均分別有操作說明並已上線，請上報備系統，網址： 「http://cpabm.cpami.gov.tw/apm/」查閱。</p>
12		<p>十二、本處理原則第4點第3款「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」，若受理線上申請作業，是否應建制線上一次告知單通知民眾補正。(土城區公所)</p>	<p>有關針對線上報備案件者，如需通知民眾補正乙事，將洽請系統廠商研擬辦理。</p>

13	高雄市政府工務局	(高市工務建字第10435818700號函) (高市苓區民字第10431285800號)	略以： 1. 修正發布之生效日僅隔15日，104年7月1日後至主管機關報備均要求使用修正後表格並不合理，建議統一訂定宣導期或授權縣市主管機關，該宣導期係修正前後之表格皆可受理。 2. 新舊表件差異甚大，未宣導即發布施行，過渡期間新舊表格可否混用，作法不一；請召開相關研習。(苓雅區公所)	1. 有關修正本處理原則報備事項及線上申辦檢具文件之宣導講習，本署前於103年11月3日營署建管字第1030072011號函請直轄市、縣(市)政府派員參訓在案。該宣導講習計103年12月3日、10日辦理台北場次(報名人數分別111人、150人)、12月5日辦理台中場次(報名人數135人)、12月9日辦理高雄場次(報名人數119人)。本署又於104年8月25日召開修正「公寓大廈管理報備事項處理原則」研討會，加強宣導。 2. 同編號3。
14	臺中市政府	約僱人員 官以華	一、公寓大廈管理報備事項處理原則中第三項報備事項中第一~三款只載明管理組織之報備得委由(鎮、市、區)公所受理，是否其他兩款需另向直轄市、縣(市)政府報備始具效力。建議修正法條為報備事項，直轄市、縣(市)政府得委由(鎮、市、區)公所受理。 二、有關新成立之管理委員會尚未取得報備證明，應如何取得組織憑證，該組織憑證的初審單位是否得交由核	同編號1。 無論已報備或新成立之管理委員會，如採用

15		三、電子報備資訊系統，主管機關登入後「資料查詢」→「手動新增組織報備資料」另因為「執照字軌」無法輸入而無法執行。業經兩次電子郵件反應，回應以「廠商/工程師處理中」，至今(104年8月20日)仍未能使用。	已交系統公司研議處理。
16		四、新系統要求公寓大廈管理委員會需以主任委員之自然人憑證登入，方可辦理申報，囿於自然人憑證未全面普及，如為辦理報備，要求無自然人憑證之民眾申辦，恐造成民怨。建議採行雙軌制，鼓勵以自然人憑證登入進行線上報備，惟管理委員會仍可以紙本送件審核，而不強制以線上申報。	因政府積極推動電子憑證，仍請公寓大廈管理委員會主任委員或管理負責人配合申請自然人憑證，以便順利執行。目前修正後之「公寓大廈管理報備事項處理原則」第4點第3款，已有線上、電子檔與書面等3種報備方式供選用。
17		五、依據修正之「公寓大廈管理報備事項處理原則」第4點第3項規定略以：「…未能以系統辦理報備者，得經受理報備機關同意後，檢具書面應備文件，由受理報備機關協助線上申報。」惟若由承辦人以自己自然人憑證代為繕打登錄相關資料，協助線上申報，恐因未有申請人(或委託人)申報相關軌跡可供查詢確認，爾後倘發生爭議，責任歸屬難以釐清。若需由受理報備機關協助線上申報，建議仍需使用該管理委員會主任委員之自然人憑證登入，俾利釐清責任。	因政府積極推動電子憑證，仍請公寓大廈管理委員會主任委員或管理負責人配合申請自然人憑證，以便順利執行。
18		六、公寓大廈管理報備事項處理原則修正發布後，對於報備所需文件格式是否能有過渡期准予新、舊格式並用？	同編號3。
19		七、鈞署推行線上報備系統期程稍嫌倉促，各公寓大廈管理委員會、總幹事等實際辦理報備人員對系統仍一知半解，在未能有效因應報備方式之變革前，可否能有過渡期續行書面報備？建請鈞署針對電子報備系統至各縣市安排講習會，向各公寓大廈辦理報備人員進行實務操作說明及政策宣導，俾利業務推動順遂。	1. 有關講習回應同編號13之1。 2. 有關報備方式回應同編號16。

20			八、舊大樓有些並無聘請相關事務管理人員協助報備，如逐一解釋應備文件、輔導申辦且上傳流程，並不符合行政效率。	有關報備事宜，仍請依「公寓大廈管理報備事項處理原則」辦理。本署將於10月再邀集本次未及與會之直轄市、縣(市)政府、鄉鎮市區公所承辦人員，管理維護公司或團體，再召開第2場研討會，以廣納各實務操作人員、單位意見交流。
21			九、依檔案管理規定，保存年限逾(含)15年者，不得以電子檔型態保存，是以紙本歸檔。本市公寓大廈管理文件檔案保存年限為30年，依修正後之公寓大廈管理報備事項處理原則，如申請單位採線上申辦，有關其上傳資料庫之附件保存年限是否超過30年。惠請鈞署研議更有效益及長久保存方法。	已錄案，將洽詢檔案局及相關單位有關係統平台之電子檔資料年限及保存事宜。
22			十、提議申請報備書修正部分 1. 受理結果修正。建議修改為 <input type="checkbox"/> 資料齊全予以備查。 2. ※檢查欄。建議修改為檢附欄。 3. 檢查承辦人。建議修改為會議主席簽章。 4. 區分所有權人名冊表單部分(附註：一、資料時間係區分所有權人會議舉行日期)。 5. 加附開會通知單。(以符合條例第25、30條規定)。	已錄案，俟蒐集各界意見後作為修正之參考。
23	新竹市北區區公所	課長 萬國泰	一、修正後之「公寓大廈管理報備事項處理原則」其相關附件相當複雜，一般民眾恐需花很多時間才有辦法了解。本所目前受理之主委變更申請案大部分由新當選主委親自處理及送件，且有很多主委是第一次當選，幾乎完全不知如何填寫申請報備書，常需由本所相關人員花很多時間解說，建議申請報備事項應力求簡化及便民，以減少民怨。	同編號2。
24			二、附件三主席簽名欄位由簽名改為簽名或蓋章，似乎有違反「公寓大廈管理條例」第34條之規定，請卓參。	因依民法規定，簽名或蓋章同效力(本署102年4月22日營署建管字第1020022586號函已明釋)。

25		三、附件三之一，出席人員名冊相關欄位由簽名改為簽章；「民法」雖有說明蓋章與簽名有同等之效力，但「民法」另有解釋，蓋章與簽名雖有同等之效力，但該簽名的時候還是要簽名。不論參加任何會議，與會者本來就該於現場簽名，以表示有實際參與；某公所曾因同意申請人於簽名冊上，以蓋章取代簽名，而遭當地地方法院糾正，請卓參。	1. 有關簽名或蓋章 1 節同編號 24。 2. 有關某公所曾因同意申請人於簽名冊上，以蓋章取代簽名，而遭當地地方法院糾正 1 節，請另函檢具具體例證，將詢法務部釋示。	
26		四、本次修正幅度非常大，但修正前未讓受理民眾申請案件第一線之各公所有機會表達意見，等到公告實施後才發文通知各公所依規辦理，WHY？請說明。	1. 有關辦理宣導講習回應同編號 13 之 1。 2. 依公寓大廈管理條例第 2 條規定「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」爰貴公所如有執行疑義請先洽直轄市、縣(市)政府協助彙辦。	
27		五、有關線上申報部分，除非是有委託物業公司代辦之大型社區才會採用線上報備之方式，其他由主委自行申報之中小型社區，一般皆會採用書面申報，且各公所也不太敢不同意民眾採用書面方式申報，結果將會讓承辦員增加不少之業務量，建議暫緩實施。	五、同編號 16。	
28	嘉義縣政府	府經使字第 1040135504 號	略以： 建議辦理宣導講習場次提供各鄉（鎮、市）公所承辦業務人員研習，俾利業務推動。	同編號 13 之 1。
29	屏東縣政府	屏府城管字第 10420477100 號函副本	略以： 部分鄉（鎮、市）公所承辦業務人員尚未申請取得報備資訊系統帳號、密碼。建議對電子報備系統實務操作疑義及注意事項研商說明。	1. 請儘速請貴府鄉（鎮、市）公所承辦業務人員申請該報備資訊系統帳號、密碼，以便運作。 2. 同編號 20。

30	社團法人中華民國物業管理協會	秘書 許真美	<p>一、「公寓大廈管理報備事項處理原則」予104年06月15日修正發佈，隨即自104年7月1日生效，適應期明顯過短。</p>	<p>有關修正本處理原則報備事項及線上申辦檢具文件之宣導講習，本署前於103年11月3日營署建管字第1030072011號函請直轄市、縣(市)政府函轉轄內公寓大廈管理維護公司及管理委員會派員參訓在案，爰尚無發布及日期縮短實施情事。</p>
			<p>二、貴主管機關近期舉辦之研討會議或論壇，授文單位收到郵寄之正式書面通知之時間過於短促，影響相關配合作業。</p>	<p>檢討適時提早通知，以利各單位報名參加。</p>
			<p>三、建議貴主管機關於本次研討會後，另於北、中、南分區舉辦講習，邀請所在地縣市政府、鄉鎮市公所負責「審查作業之人員」及「實際填表作業」之公寓大廈管理組織負責人、公寓大廈管理業者，講解「公寓大廈管理報備事項處理原則」內容要點及「審查機關」見解/作業標準一致，以免衍生雙方往返~送/退/補件之困擾。</p>	<p>同編號20。</p>