



新北市政府

New Taipei City Government

108新北市公寓大廈管理講習

【公寓大廈管理組織運作注意事項】

TFMA

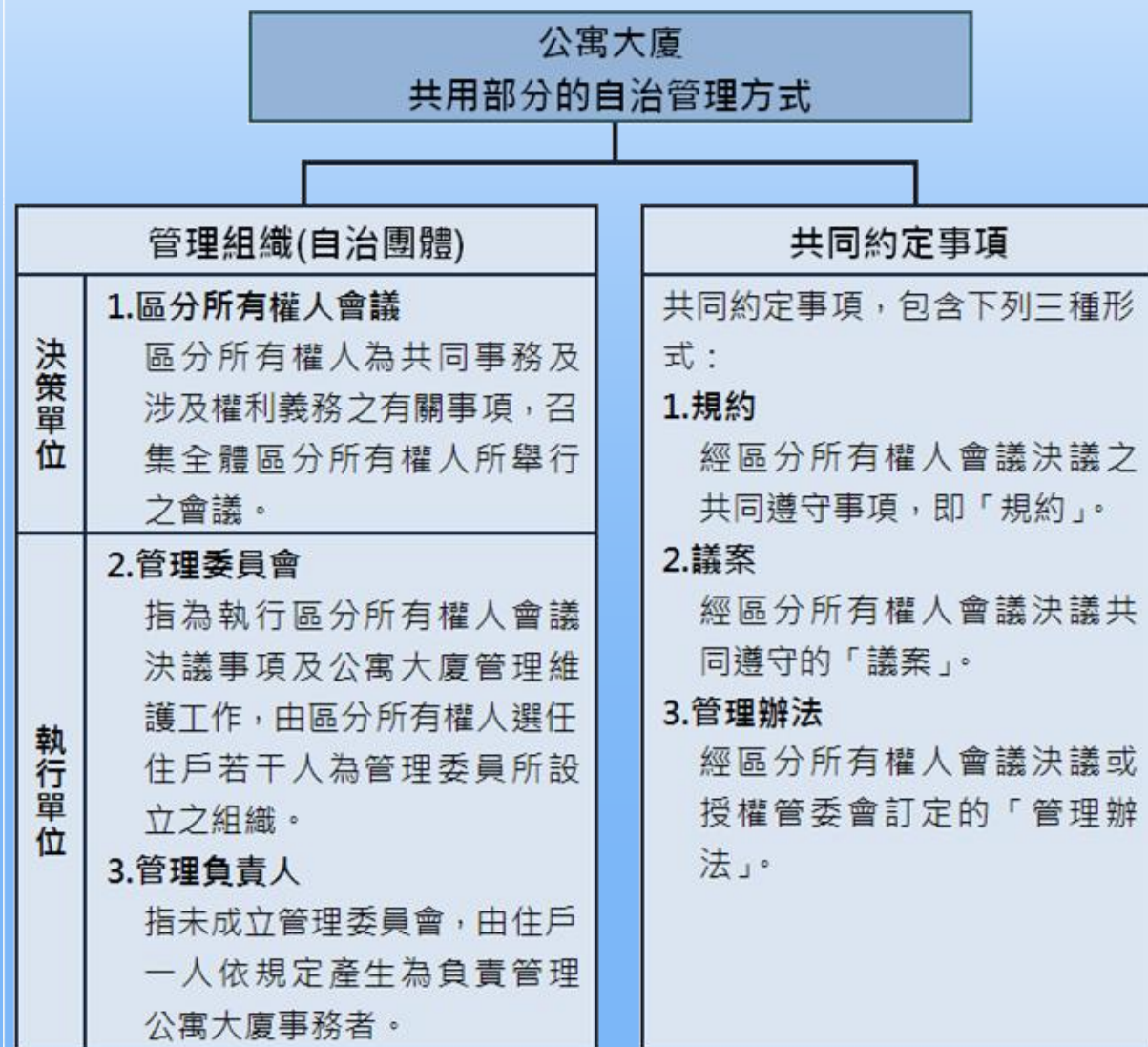
台灣物業設施管理協會

Taiwan Properties and Facilities Management Association

顏世禮 秘書長

2019/04/09

公寓大廈的管理權與自治管理



公寓大廈管理自治管理手冊



管理組織篇

最高決策單位～區分所有權人會議
執行單位之一～管理委員會
執行單位之二～管理負責人

最高決策單位～區分所有權人會議

一、會議的基本概念

(一)「會議」定義及規範的法源依據

有關「會議」定義及規範的法源，除另有其他法律規定外，得參照內政部公布的《會議規範》(54.7.20內民字第178628號)為依據。

1. 「第1條：3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，謂之會議。」
2. 「第98條：各種會議得就實際需要，在不牴觸本規範之範圍內，得另定議事規則施行之。」

最高決策單位～區分所有權人會議

一、會議的基本概念

(二)公寓大廈會議規範事項的依據

☞ 「公寓大廈」會議 規範的依據

1. 《公寓大廈管理條例》
2. 規約訂定或區分所有權人會議決議
3. 《會議規範》

☞ 「區分所有權人會議」的法定規範

- | | |
|---------|------------|
| 1. 定義 | 6. 代理 |
| 2. 會別 | 7. 開議及決議額數 |
| 3. 召集人 | 8. 重開議 |
| 4. 會議通知 | 9. 議案議程 |
| 5. 出席資格 | 10. 會議紀錄 |

除了開議及決議額數授權區分所有權人會議可在規約明訂修正外，其餘的會議事項必需遵照辦理。

最高決策單位～區分所有權人會議

二、區分所有權人會議的規範

(一)法律定義

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。【第3條第7款】

(二)召開會別

- 1.第一次會：新建或既有大廈首次召開
- 2.定期會：區分所有權人會議每年至少召開定期會議一次【第25條】。
- 3.臨時會：發生重大事故或1/5以上區權人請求召集
- 4.重開議：區分所有權人會議的第一次會、定期會、臨時會等流會或議案未獲致決議時，召集人得就同一議案召集會議。【第32條】

最高決策單位～區分所有權人會議

二、區分所有權人會議的規範

(三)召集人的產生方式及責任

☞召集人產生方式

1. 由起造人擔任
2. 由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任或管理委員擔任
3. 由區分所有權人互推
4. 主管機關指定

*除起造人外，召集人必須為區分所有權人。

最高決策單位～區分所有權人會議

二、區分所有權人會議的規範

(四)會議通知

1.第一次會、定期會、重開議

(1)10日前通知。

(2)書面載明開會內容。

(3)管理委員之選任事項

如果管理委員的選舉是在區分所有權人會議中舉行，管理委員之選任事項必需載明於會議通知並公告之，不得以臨時動議為之，否則所作之選任無效。

2.臨時會

(1)非重大事故或急迫情事，需10日前通知。

(2)書面載明開會內容。

(3)有急迫情事得以公告2日以上為之。

最高決策單位～區分所有權人會議

二、區分所有權人會議的規範

(五)出席資格

1.區分所有權人的出席權

- (1)各專有部分之區分所有權人有一表決權，即任一區分所有權僅有一個代表權；所以區分所有權為數人一專有部分者，應推舉1人代表行使權利。
- (2)任一區分所有權人的人數計算(即一門牌算1個人)或區分所有權比例(專有部分面積/全大樓專有部分面積總和)，任一項累計均不得超過全部總計的1/5，超過部分不予計算。

☞區分所有權人會議出席資格

- 1.區分所有權人
- 2.受託代理人
- 3.住戶陳述意見

【第33條】

最高決策單位～區分所有權人會議

二、區分所有權人會議的規範

(六)開議決議額數 【第31條】

開議決議額數的計算，應包括區分所有權人數及區分所有權比例兩項。

- 1.開議額數為應出席數的 $\frac{2}{3}$ 以上
- 2.決議額數的同意數為出席數的 $\frac{3}{4}$ 以上

☞ 區分所有權人會議的開議及決議額數得於規約中修訂。【第23條】

	開議	決議
區分所有權人數	$\frac{2}{3}$ 以上	$\frac{3}{4}$ 以上
區分所有權比例	$\frac{2}{3}$ 以上	$\frac{3}{4}$ 以上

最高決策單位～區分所有權人會議

二、區分所有權人會議的規範

(七)重開議

1.重開議的適用

區分所有權人會議的第一次會、定期會、臨時會等均適用重開議的規範。

無論開議額數是否經過規約修正，均適用重開議的規範。

2.重開議的要件

(1)流會(2)議案未獲致決議

3.重開議的議案

重開議必須為同一議案，不得有任何增刪或修正

最高決策單位～區分所有權人會議

二、區分所有權人會議的規範

(七)重開議

4.重開議的法定程序【第32條】

- 重開議的程序是法定程序，除重開議出席人數授權規約得予修正外，其他事項不得修正或刪改

重開議的法定程序

流會或議案未獲決議

開會通知(10 天前)

開議及決議事項(假決議)

決議成立
(10 天內書面送達·7 天內書面反對權)

送達及公告

重開議

區分所有權人數

區分所有權比例

開議

3人且1/5以上
※規約可另行修正。

1/5以上
※不得修改。

決議

1/2以上
※不得修改。

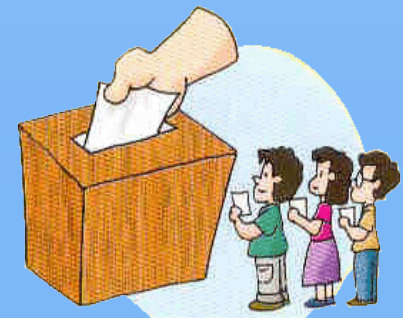
1/2以上
※不得修改。

最高決策單位～區分所有權人會議

二、區分所有權人會議的規範

(八)議案種類

- 1.須經「區分所有權人會議」決議始生效力的事項
- 2.法規授權可由區分所有權人會議決議修正的事項
- 3.未經辦理決議不生效力的事項



最高決策單位～區分所有權人會議

二、區分所有權人會議的規範

(九)會議紀錄【第34條】【第35條】

- 1.主席簽名
- 2.15日內送達及公告
- 3.保存備查
- 4.報備：涉及管理委員會或管理負責人的組織成立及變更時，會議紀錄為報備的檢附資料。

執行單位之一～管理委員會

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。

一、管理委員會的籌組程序

管理委員會籌組程序

1. 依規定召開區分所有權人會議

2. 決議籌組管理委員會組織規範

3. 依組織規範成立管理委員會

4. 依法向主管機關報備

必須依法規或規約所定的會議規範辦理

1. 制訂於規約內為規約內容的一部分
2. 單獨以組織章程形式制定
3. 管理委員會組織規範的規定

1. 選舉並非唯一方式（亦可輪流擔任）
2. 選舉並不是一定要在區分所有權人會議中進行
（依據區分所有權人會議決議規約或選舉辦法辦理即可）

依法成立的管理委員會，在法律上僅有當事人能力，可為民事訴訟事件原告或被告，但並不具備法人資格

執行單位之一～管理委員會

二、管理委員會組織規範制定的事項

公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推一人為主任委員，主任委員對外代表管理委員會。主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。【第29條第2項】

(一)管理委員總名額(人數)

1. 下限：最少3人以上
2. 上限：無上限
3. 人數採奇數或偶數

視公寓大廈實際需求而定

(二)管理委員席次分配名額

規模較大或複合使用的建築大樓，管理委員席次可採「分層、分區、分棟」分配方式。

優點：

1. 簡化管理委員的選任
2. 會議決策具代表性
3. 管理委員會較不易被操控
4. 保障弱勢群體

執行單位之一～管理委員會

二、管理委員會組織規範制定的事項

(三)分區管理的約定

- 規模較大或是複合使用的建築大樓，可依條例第26條，辦公、商場部分分別成立管理委員會
- 若無法符合或不依條例第26條規定辦理，可在規約或組織章程中明訂由各分區管理方式。
- 分區管理有下列優點：
 - 1.達到分工管理的功能
 - 2.減少管理運作的衝突

執行單位之一～管理委員會

二、管理委員會組織規範制定的事項

(四)管理委員選任資格之特別限制

住戶的被選舉權

「區分所有權人會議」或「規約」如未訂定限制，則所有住戶均有被選舉資格，得被選任、推選為管理委員、主任委員或管理負責人。

- (1)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。【第29條】
- (2)每一區分所有權(即每一戶)的每一位住戶，均可同時被選任為管理委員。
- (3)區分所有權人無論是否居住在大樓內，均視為當然的住戶，得擔任管理委員。
- (4)僅取得停車空間建築物所有權者，亦屬住戶。
- (5)無權占有者僅有住戶的義務，無住戶之權利。

執行單位之一～管理委員會

二、管理委員會組織規範制定的事項

(五)管理委員選任方式

1. **輪流擔任**：管理委員的產生，可以在規約或組織章程明訂採取輪流擔任，以減少辦理選任的作業及更符合公平原則。
 2. **互推產生**：以舉手、公告等作意思表示
 3. **選舉產生**：以選票為工具，投票產生
- *選舉不一定要在區分所有權人會議中舉行。

執行單位之一～管理委員會

二、管理委員會組織規範制定的事項

(六)管理委員職位之分配名額

1.主任委員：

管理委員互推1人為主任委員，對外代表管理委員會。

2.管理委員的職稱及名額

除主任委員以外，管理委員的職稱及各種職務的人數並無規定，得視各公寓大廈的實際需要明訂於規約或組織章程中。

規約範本另置副主任委員、財務委員、監察委員。

執行單位之一～管理委員會

二、管理委員會組織規範制定的事項

(七)管理委員職位之選任方式

1.主任委員

主任委員的選任方式，依法由管理委員互推1人擔任，但依區分所有權人會議之決議、規約另有規定者，從其規定。

規約範本建議『主任委員由管理委員互推之。』

2.管理委員職位

除主任委員以外，其他職位的選任方式尚無規定，但需明訂於規約或組織章程中以供遵循。

■ 實務上有下列選任方式可供採用：

- (1)由管理委員相互推選。
- (2)授權由主任委員指派。
- (3)規約範本建議副主任委員、監察委員及財務委員
『由主任委員於管理委員會中選任。』

執行單位之一～管理委員會

二、管理委員會組織規範制定的事項

(八)管理委員職位選任資格之特別限制

- 1.限區分所有權人資格擔任的職位
- 2.限具相關經驗及條件資格擔任的職位
- 3.其他職位選任資格的特別規定

執行單位之一～管理委員會

二、管理委員會組織規範制定的事項

(九)管理委員之任期

有連任限制

- 管理負責人
 - 主任委員
 - 財務管理
 - 監察業務
- } 同一類

* 擔任以上 4 種職務，不論是否同一職務，均有連任一次的限制。

無連任限制

- 其他管理委員
如：副主任委員
機電委員
安全委員
..... 等

☞管理委員連任

1. 分有連任及無連任限制兩類
2. 同一任期的管理委員，任期間無論解職或遞補，均視為同一任。

執行單位之一～管理委員會

二、管理委員會組織規範制定的事項

(十)管理委員之報酬

1.所得報酬

實務上，管理委員是無報酬的義務職居多，但因屬委任關係，受任人即管理委員處理受委任事務，應負與處理自己事務為同一之注意義務，違反者即具體之輕過失責任。

2.替代報酬

管理委員不支領任何名目的給付，而以特別的權利作為替代或補償管理委員的為公付出，雖不屬所得，但仍屬受有報酬之委任。

較常採用的方式如下：

- (1)管理費折扣
- (2)公共設施的優惠(折扣或免費)使用或優先使用
- (3)憑單據限用途及限額報銷費用

執行單位之一～管理委員會

二、管理委員會組織規範制定的事項

(十一)管理委員(會)職權及限制

- 1.屬法律的授權事項：管理委員會的職務，在《公寓大廈管理條例》第36條明文規定，其職權來源是經由法規授權行使。
- 2.屬區分所有權人會議的授權事項：屬區分所有權人會議權限決策事項，應明訂於規約或組織章程中。
- 3.屬規約或組織章程的授權事項：依《公寓大廈管理條例施行細則》第11條，「本條例第36條所訂管理委員會之職務，除第7款至第9款、第11款及第12款外，經管理委員會決議或管理負責人以書面授權者，得由管理服務人執行之。但區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」，所以屬於管理委員會的職務，是否同意委由管理服務人執行，應條列載明於規約或組織章程中。

執行單位之一～管理委員會

二、管理委員會組織規範制定的事項

(十二)管理委員會之會議規範

1.代理出席

一般較常採用委託其他管理委員出席，或限制受委託的代理人資格。

2.開議及決議額數

管理委員會會議的開議及決議額數，並無法定限制，應由規約或組織章程訂定。

3.主席表決權

會議的主席對議案有表決權，但以不參與表決為原則

執行單位之一～管理委員會

二、管理委員會組織規範制定的事項

(十二)管理委員會之會議規範

4.規約範本建議召開「管理委員會會議」規範

- (1)每2個月召開1次
- (2)於7日前以書面通知
- (3)遇重大事故或1/3以上委員請求時，應召開臨時會
- (4)過半數委員出席，決議需經出席委員過半數同意
- (5)無法出席時得以書面委託，但以代理1名為限
- (6)會議紀錄於15日內公告

執行單位之一～管理委員會

二、管理委員會組織規範制定的事項

(十三)管理委員職缺遞補方式

1.主任委員職缺的遞補

如主任委員的產生方式由管理委員互推1人擔任，所以主任委員職務出缺時，建議由管理委員中重新互推1人擔任。主任委員職缺期間通常由副主任委員代理其職務，亦應於規約或組織章程中明訂為之。

2.管理委員職缺的遞補

(1)候補委員遞補：訂有規定者，由候補委員依序遞補。

(2)選任遞補：未訂有規定者，依選任辦法辦理補選以補足缺額。

(3)缺額不補：已無候補委員可補缺或不辦理補選，委員可缺額不補，但不影響管理委員會議事運作為原則；缺額不補時，管理委員會會議的開議及決議額數，仍應以足額的委員人數計算。

執行單位之一～管理委員會

二、管理委員會組織規範制定的事項

(十四)管理委員之罷免或解職

1.管理委員之罷免

- (1)有選舉權就有罷免權
- (2)管理委員由區權人選任，應由區權人罷免。
- (3)主任委員由管理委員選任，就由管理委員罷免。

2.管理委員之解職

- (1)任期屆滿
- (2)自行請辭
- (3)被罷免
- (4)喪失資格

執行單位之二～管理負責人

社區大樓在未成立管理委員會前，得依法指定、推選等方式選任管理負責人；若成立管理委員會後，管理負責人職務即被管理委員會取代。

一、管理負責人的產生方式

- 1.起造人【第28條】
- 2.召集人備位【第29條】
- 3.推選〔第7條〕
- 4.主管機關指定【第29條】

※管理負責人產生方式的優先順序



執行單位之二～管理負責人

二、管理負責人代位及任期

(一)管理負責人不同產生方式的代位

- 1.經由推選產生的管理負責人，即取代法律指定產生的管理負責人(如起造人或互推召集人)。
- 2.經由推選產生的管理負責人，即取代主管機關指定產生的管理負責人。

(二)管理委員會與管理負責人的代位

- 1.管理委員會成立時，即取代管理負責人。
- 2.管理委員、主任委員任期屆滿，視同解任，若未及選任新委員時，管理委員會即應由管理負責人取代執行職務。

(三)管理負責人的任期

- 1.經由推選產生的管理負責人，有任期1至2年及連選得連任1次的限制。
- 2.經由法律指定或由主管機關指定產生的管理負責人，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。

執行單位之二～管理負責人

三、管理負責人的職務運作

(一)起造人擔任的管理負責人職務運作

1. 為法律指定的代管職務
2. 起造人的不同人格型態
3. 起造人代管期間管理維護費用的收支

(二)推選或主管機關指定擔任的管理負責人職務運作

管理負責人依據《公寓大廈管理條例》及規約規範、區分所有權人會議決議，由管理負責人獨自在其職權範圍內即可行使決策權。

《公寓大廈管理條例》第36條所訂的管理委員會職務，於管理負責人準用之。【第40條】



新北市政府

New Taipei City Government

108新北市公寓大廈管理講習

【公寓大廈管理組織運作注意事項】

TFMA

台灣物業設施管理協會

Taiwan Properties and Facilities Management Association

顏世禮 秘書長

2019/04/09