



108年度新北市優良公寓大廈評選暨社區管理組織相關業務法令說明宣導會

管理委員會之委員 選任與交接

主講人：陳世鴻

Email：hung6221531030@gmail.com

<https://goo.gl/EHkpDR>

電話：0939-943916

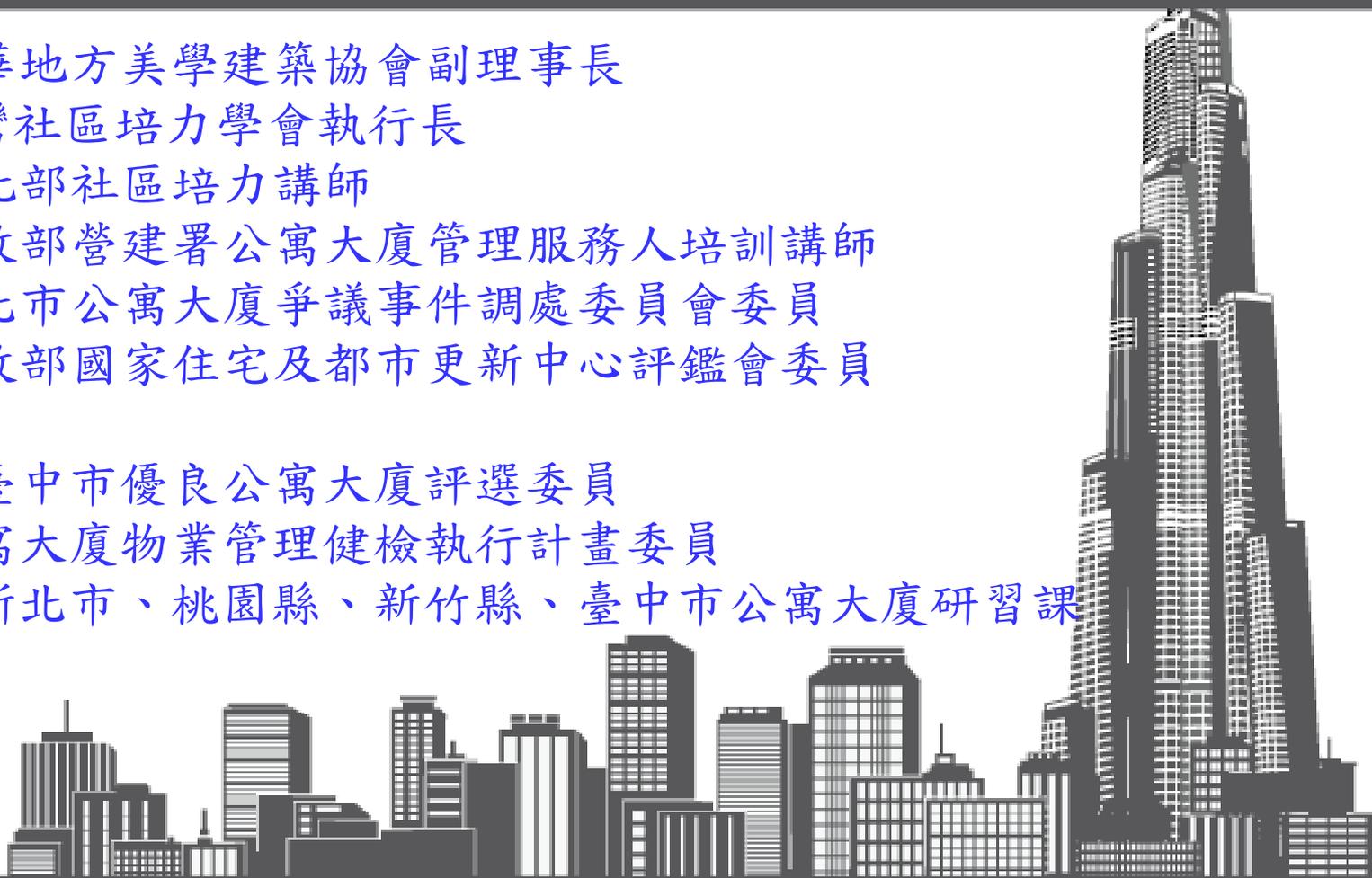


個人簡歷

現職：中華地方美學建築協會副理事長
台灣社區培力學會執行長
文化部社區培力講師
內政部營建署公寓大廈管理服務人培訓講師
臺北市公寓大廈爭議事件調處委員會委員
內政部國家住宅及都市更新中心評鑑會委員

經歷：

臺北市、臺中市優良公寓大廈評選委員
臺北市公寓大廈物業管理健檢執行計畫委員
臺北市、新北市、桃園縣、新竹縣、臺中市公寓大廈研習課程講師



空間區分概念與條例精神

共用部分：

專有部分以外之使用空間、設施設備及附屬建築物，供共同使用者。如共同走道、法定空地、屋頂平臺、法定停車位，及供共同使用之陽臺、露臺等。

約定共用部分：

專有部分經約定供共同使用。如專有空間、騎樓、陽臺等原屬專有部分，經所有之區分所有權人同意供共同使用。

區分所有

住戶自治

專有部分：

為私有使用空間，具使用獨立性。如供特定區分所有權人使用之居室（主建物）、陽臺（附屬建物）等。

約定專用部分：

共用部分經約定供特定區分所有權人使用。如法定空地、法定停車位、露臺等共用部分經約定予特定區分所有權人使用。

建築基地：

建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。

公寓大廈管理基本概念架構

公寓大廈管理條例

中央：內政部

區分所有
權人會議

住戶規約

地方主管機關

授權

管 理
委 員 會

管理辦法

直轄市政府
(區公所)

縣(市)政府
(鄉鎮市公所)

管 理
服 務 人

位階
原則

區分所有權人與管理委員會法律地位關係

判例：新北市土城區某公寓大廈與建商間之公共設施移交糾紛，可否由管理委員會代表全體區分所有權人提起損害賠償訴訟？

經過：系爭大廈於84年底交屋，建商於宣傳廣告單及買賣合約載明於3樓將設置健身房等休閒設施，且合約約定於管理委員會成立後30日內，列冊移交管理委員會接管。惟建商交屋後，未依約設置、點交相關設施，並將預定設置休閒設施之空間產權移轉他人。另因建商施工不當致地下室滲水，建商採於地下室設置導溝渠排水方式改善，造成地下室公共設施面積減少，經區分所有權人會議決議，「授權管理委員會依法處理」，管理委員會爰提起訴訟。

區分所有權人與管理委員會法律地位關係

臺灣臺北地方法院92重訴字第1177號判決：

- 一、買賣合約之出賣人為建商，買受人為各區分所有權人。則原告並非買受人，其主張基於各區分所有權人與建商所簽訂之各買賣合約，進而依據不完全給付等債務不履行之相關規定，對於原告請求損害賠償，顯屬無據。
- 二、原告雖為大廈管理委員會，對公共設施有管理之權。惟此應屬於管理委員會之法定職務範圍，尚非謂管理委員會得以自己之名義，為全體區分所有權人就各買賣合約，提起訴訟之權。故原告主張基於管理委員會之職權，得行使各住戶之買賣合約，對被告依不完全給付等債務不履行之規定，請求損害賠償，亦嫌無據。
- 三、綜上，原告雖為大廈之管理委員會，但原告並非買賣合約之買受人，其主張依各區分所有權人與建商所簽訂之各買賣合約，進而依據不完全給付等債務不履行之相關規定，對於原告請求損害賠償，自屬無據，應予駁回。

區分所有權人與管理委員會法律地位關係

臺灣高等法院93重上字第270號判決：

一、依臺灣高等法院暨所屬法院85年法律座談會見解，因公寓大廈管理條例第38條第1項規定管理委員會有當事人能力，而該條例就此當事人能力，並無其他限縮規定，則有關民事訴訟，管理委員會均得為合法之當事人，至是否屬適格當事人，則屬另一問題。又依公寓大廈管理條例第36條第1款規定，管理委員會之職務包括區分所有權人會議決議之執行。本案系爭大廈區分所有權人會議確已授權管理委員會依法處理，則上訴人於本事件自有當事人能力。被上訴人認管理委員會僅就法定職權範圍內之私權爭議，始有訴訟上當事人能力，容有未洽。▽

區分所有權人與管理委員會法律地位關係

二、按**管理委員會**指為執行區分所有權人會議決議事項及**管理維護**工作，由區分所有權人選任住戶若干人為**管理委員會**所設立之組織。設有主任委員，對外代表**管理委員會**，**有一定之組織及事務所**，以公寓大廈之**管理維護**為目的，**具有繼續之性質**，且依法收取**公共基金**並設專戶儲存而有**獨立之財產**，是**管理委員會**應屬**非法人團體**。

三、**民事訴訟法**第40條第3項固規定「**非法人之團體**，設有**代表人或管理人**者，有**當事人能力**」，並可據此規定，認**非法人團體**於**民事訴訟**得為**確定私權**請求之人或為其**相對人**。惟此乃**程序法**對**非法人團體**認其有**形式上之當事人能力**，尚不能因之而謂**非法人團體**有**實體上之權利能力**（**最高法院67年臺上字第865號判例**）。

區分所有權人與管理委員會法律地位關係

四、非法人團體雖無權利能力，然日常仍用其團體之名義為交易。故非法人團體除法律有明文規定或依其性質不得享受權利、負擔義務外，尚難謂與之為法律行為或其為之法律行為一概無效（最高法院79年度臺上字第1293號判例）。然因管理委員會之權責，僅在執行區分所有權人會議決議事項暨管理維護工作，故即便為顧及其日常事務之順利進行而認其得為法律行為，但此仍應限於公寓大廈管理條例規定之管理委員會權責範圍內，從而管理委員會就區分所有權人與建商實體爭執之私權糾紛並無干涉之權，就此部分自亦無權利能力可言（最高法院87年臺上字第2549號、91年臺上字第2352號判例）。 ▽

區分所有權人與管理委員會法律地位關係

五、本案公共設施縱有短少，亦係區分所有權人與建商間個別之民事債務不履行爭議，與管理維護工作無涉，自不屬管理委員會權能範圍內之事項，即無從干涉各區分所有權人與建商間私權爭執，其就此應無權利能力。縱管理委員會已獲區分所有權人會議授權，然因無此部分權利能力，當無從自各區分所有權人受讓債權之可能，且區分所有權人會議僅授權管理委員會依法提起訴訟，並無債權讓與之意，故該授權不生債權讓與之效力。綜上，原審為上訴人敗訴之判決，及駁回其假執行之聲請，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

管理委員會



管理委員會

問題：公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人？

說明：

★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（條例第3條第9款）。

★管理負責人：

一、指未成立管理委員會，由區分所有權人推選住戶1人負責管理公寓大廈事務者（條例第3條第10款）。 ▽

管理委員會

二、新建建築物為召開第1次區分所有權人會議選任管理組織時，由起造人擔任管理負責人（條例第28條第3款）。

三、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（條例第29條第6款）。

★另條例第29條第1項規定，公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人。爰以，二者於法律上具同等效力，其差別在於1人獨斷或若干人合議管理，究採何種方式，應依規約規定或區分所有權人會議決議為之。

管理委員會

問題：主任委員、財務委員與監察委員是否必須為區分所有權人，其代理規定為何？

說明：

- ★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（條例第29條第2項）。
- ★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（條例第29條第5項）。

管理委員會

問題：管理委員會可否罷免主任委員或委員？

說明：

- ★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（條例第3條第9款）。
- ★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（條例第29條第2項）。

管理委員會

- ★主任委員及其他管理委員**職務**之罷免，應**2/3**以上之**管理委員**書面連署為之（範本第12條第4款）。
- ★**管理委員**之罷免，應由被選任管理委員之**選舉權人1/2**以上之書面連署為之（範本第12條第4款）。



管理委員會

問題：管理委員任期、連任次數及遞補者任期計算？

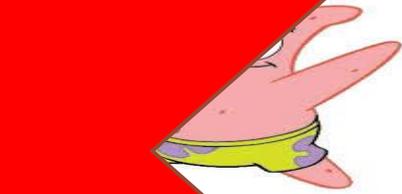
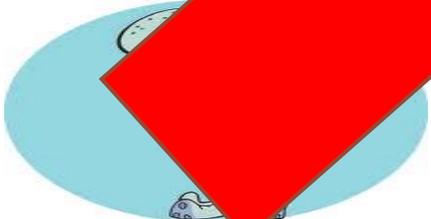
說明：

★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1至2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1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1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1次，其餘管理委員，連選得連任（條例第29條第3項）。副主任委員雖未有連任次數之限制，惟其職掌如為財務管理或監察業務，仍需受法令規範。 ▽

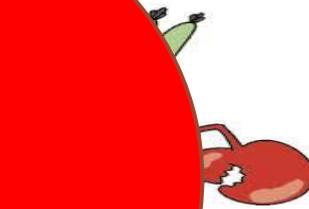
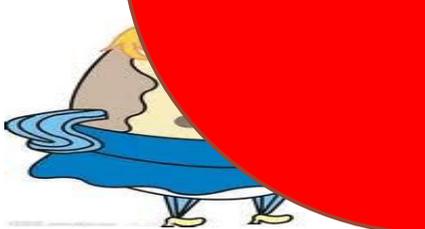
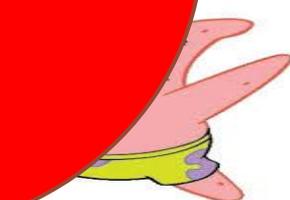
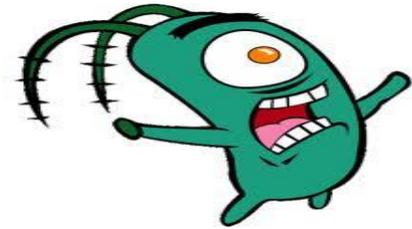
管理委員會

★上開條文立法意旨，係為符合現行公寓大廈管理委員會狀況，避免產生特定住戶把持管理委員會現象，規定擔任主任委員、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2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，均有連任1次之限制，惟該職務擔任1次或連任1次後，得被選任為上開職務以外之管理委員（95.4.28臺內營字第0950802204號函）。

管理委員會

| 職務 屆別 | 主任委員 | 財務委員 | 監察委員 |
|----------|---|--|---|
| 第1屆 |  |  |  |
| 第2屆 |  |  |  |
| 第3屆 |  |  |  |
| 第4屆 |  |  |  |

組織運作—管理委員會

| 職務 屆別 | 主任委員 | 財務委員 | 監察委員 |
|----------|---|--|---|
| 第1屆 |  |  |  |
| 第2屆 |  |  |  |
| 第3屆 |  |  |  |
| 第4屆▽ |  |  |  |

管理委員會

★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（95年3月3日臺內營字第0950800932號函）。如管理委員會管理委員任期未滿因故全體解職時新選任之委員任期，規約未約定者，應依條例第29條第3項規定，任期1年（91年9月16日臺內營字第0910086027號函）。

管理委員會

問題：主任委員是否需具區分所有權人資格及當選委員後可否委由配偶代理擔任委員？

說明：

★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（條例第29條第5項）。

★其代理按條例第29條第2項規定，依區分所有權人會議決議或規約規定辦理。

實務建議：於規約規定主任委員需具區分所有權人身分始可擔任。及需代理者應於區分所有權人會議前提出，直接列為候選。

管理委員會

問題：管理委員會拒不交接如何處理？

說明：

- ★管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任或拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任（條例第29條第4項）。
- ★管理負責人或管理委員會拒絕移交，經催告於7日內仍不移交時，得報請主管機關或訴請法院命其移交（條例第20條第2項）。
- ★拒絕移交由地方主管機關處新臺幣4萬元以上20萬元以下罰鍰，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（條例第49條第1項第7款）。

管理委員會

問題：管理委員會可否訂定共用部分使用管理規定，並按該規定處以罰款或強制執行？

說明：

- ★公寓大廈之管理使用除法令另有規定外，得以規約定之。住戶對共用部分使用之特別約定及違反義務之處理方式等事項，非經載明於規約者，不生效力（條例第23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（條例第16條第1項）。 ▽

管理委員會

- ★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（條例第16條第2項）。
- ★住戶違反前開規定時，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（條例第16條第5項）。

管理委員會

- ★共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良與區分所有權人會議決議事項之執行、規約所訂事項為**管理委員會職務**（條例第36條）。
- ★管理委員會**決議內容不得違反**本條例、規約或區分所有權人會議決議（條例第36條）。
- ★公寓大廈、基地或附屬設施管理使用有**違反義務之處**處理規定時，應經**載明於規約**之中，否則不生效力。至於對**違規者予以強制拖離**，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（100.9.28臺內營字第01000060569號函）。



管理委員會

實務建議：

- 一、如屬為執行共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良等管理委員會職務之一般性規定，尚可經由規約授權管理委員會訂定管理規定。若為對共用部分使用之特別約定（如停車空間使用管理辦法）及違反義務之處理方式（如罰款），應載明於規約，否則縱使管理委員會通過，亦屬無效。
- 二、住戶如有棄置垃圾或堆置雜物等，且規約訂有罰款之規定，管理委員會或管理負責人自得依其規定執行，必要時亦得報請主管機關依條例第47條第2款之規定處以新臺幣3,000元以上1萬5,000元以下罰鍰。 ▽

管理委員會

- 三、停車場之使用管理得訂定於規約中或於規約約定另行訂定「停車場使用管理辦法」，故有關違規停車之情事，如規約或停車場使用管理辦法對於不依規定停車之住戶有罰款之規定者，管理委員會或管理負責人自得依其規定執行。
- 四、至於是否可於規約訂定違規停車鎖車或亂放雜物逕予移除丟棄之規定，復由管理委員會據以執行。因其涉及妨害他人行使權利，及有涉及毀損或強制罪之判例，除非經其同意或有法律授權之明文規定，否則管理委員會或管理負責人不宜逕行為之，以免承擔法律責任。建議應先予制止後，報請地方主管機關處理或循司法途徑解決。



管理委員會



住戶停車位堆放雜物，管理委員會決議請警衛執行清理，但該住戶不滿物品遭棄，提請訴訟，求償15萬，檢察官認為，**管理委員會無權處分他人財產，併同警衛一併以毀損罪起訴。**

管理委員會

判例：新北市新莊區某公寓大廈總幹事將住戶堆置於車位旁物品交資源回收人員運棄，依刑法毀棄他人物品罪起訴案。

經過：

- 一、住戶甲00自93年起，將其所有之窗簾布等物品堆置於車位旁公共空間。
- 二、96年3月29日總幹事乙00依管理委員會指示將甲00堆置於車位旁公共空間之物品交不知情之資源回收人員運棄。



管理委員會

臺灣新北地方法院96易字第2392號判決：

住戶於停車位旁公共空間堆放物品誠屬不該，然依公寓大廈管理條例第16條第2、5項規定，住戶若於私設通路、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，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，尚無自行丟棄他人擺放於公共空間物品之權，此乃立法者關於管理委員會管理權與私人物品所有權發生衝突時所劃設之合法性界線。被告於丟棄上開物品前，雖有開立勸導單及張貼公告，然依法其仍無於住戶不遵從勸導時逕行丟棄其所有物品之權，是被告所為，並不得主張係「依法令之行為」而免責。判處罰金6,000元。

管理委員會



管理委員會

問題：住戶可否向管理委員會閱覽及影印會議紀錄等相關資料？是否需提供會議錄音檔案？

說明：

★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（條例第35條）。

★所稱「利害關係人」依據內政部93年8月11日內授營建管字第0930085722號函釋，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。

管理委員會

★內政部營建署95年6月1日營署建管字第0950026405號函釋：「一、條例第34條對於區分所有權人會議紀錄之規定定有明文，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，故會議之記錄依上開規定辦理，前揭條例條文並未包含錄音及錄影等資料。二、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，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。」之意旨，可請求閱覽或影印資料文件似不包含錄音及錄影等資料，惟可經由區分所有權人會議決議或規約規定之。

實務建議：可於規約依條例第36條第8款所訂之職責，訂定閱覽及影印相關資料辦法。

管理委員會

問題：公司行號負責人或員工是否為「住戶」？管理委員為法人時可否由員工代為行使職權？

說明：

★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（條例第3條第8款）。

★依內政部95年4月13日台內營字第0950056147號函釋：「按公司為法人一種，並無自然實體，應指派代表人行使權利。」經公司指派後，負責人或員工即可行使區分所有權人權利，如公司法人為承租人，其公司負責人與內部員工應為「其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者」，亦屬前開條例規定之住戶，其權利義務依條例相關規定辦理。

管理委員會

★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（條第29條第2項）。

★如規約或區分所有權人會議決議對於法人身分之管理委員事務執行方法另有規定者，自行應從其規定。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。

管理委員會

問題：規約制定後是否需經報備始生效力？

說明：

★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（條例第3條第12款）。

★內政部86年1月30日臺86內營字第8672164號函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：「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。」在案。爰以，規約經依條例規定程序召集或訂定即具法律效力，並不以向直轄市、縣（市）主管機關申請報備為要件。

管理委員會

問題：管理委員會成立後可否不向地方主管機關報備？

說明：

★依法定程序成立之管理組織，其地位與能力、職責並不受是否經主管機關報備而有所影響（參照內政部86年1月30日台86內營字第8672164號函研商「公寓大廈管理條例執行疑義」第3次會議紀錄案由三結論），且公寓大廈管理條例並無管理組織未向地方主管機關報備之罰則，惟如已經區分所有權人會議決議應報備而未報備，顯然影響住戶權益者，處新臺幣1,000元以上5,000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（條例第48條第4款）。

管理委員會

問題：向地方主管機關申請管理報備好處？

說明：

- ★經由報備申請，**確認**管理組織**成立或改選之程序**，取得報備證明或報備函後，可**昭信住戶**，日後如發生糾紛進行**訴訟或調解（處）**時，**不須重新查驗**管理組織成立程序是否符合規定。
- ★成立管理組織與完成點交，並**向地方主管機關報備**後，公庫始據以**撥付公共基金**（條例第18條第2項）。
- ★依管理組織報備證明可**申請稅籍編號**，利息所得不再計入主任委員個人所得課稅。且可申請核發**金融機構存款利息免稅證明**。

管理委員會

- ★大部分金融機構須憑報備證明與稅籍編號始可以管理組織名義開立帳戶，改選後依報備函據以申請負責人變更，可減少經費保管弊端。
- ★優良公寓大廈評選與相關經費補助，均規定須報備核准管理組織始可參加或申請。
- ★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，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議者，應向地方主管機關報備（條例第8條第1項），未完成報備不生效力。

管理委員會

問題：公寓大廈管理報備事項規定？

說明：

- ★內政部104年6月15日發布，修正「公寓大廈管理組織申請報備處理原則」為「公寓大廈管理報備事項處理原則」，並修正全文，自104年7月1日生效。
- ★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。
- ★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，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議者，應向直轄市、縣（市）主管機關報備。
- ★依本條例第18條第2項規定完成本條例第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，應向直轄市、縣（市）主管機關報備。

感謝聆聽
敬請指教





誠摯邀請您加入與追蹤
 陳世鴻優良公寓大廈
 共學平台

<https://goo.gl/EHkpDR>

連結進入右邊畫面後，如已有FB帳號者請先登入，如無FB帳號者請先加入，再至粉絲專頁按讚與追蹤，即完成程序，感恩！

