

表決方式

社區住戶說：

社區召開區分所有權人會議，開會由建商主導，在討論規約時，建商為了讓規約順利通過，主席用「拍拍手」的方式來進行表決，「拍拍手」通過的規約是否有效？

讓專家告訴您：

- 1、社區開會表決方式，參考會議規範所訂表決方式執行，但出席人有異議時，應徵求現場多數之意見決定之。
- 2、「拍拍手」方式不是會議規範所定的表決方式，建議依公寓大廈管理條例相關規定，再召開一次區分所有權人會議重新制訂規約。

依據民國54年7月20日內政部(54)內民字第178628號公布實施之會議規範。

第55條(表決之方式)表決應由主席就下列方式之一行之，但出席人有異議時，應徵議場多數之意見決定之：

- 1.舉手表決。(或用機械表決)
- 2.起立表決。
- 3.正反兩方分立表決。
- 4.唱名表決。(唱名表決之方式，如經出席人提議，並得五分之一以上之贊同，即應採用。出席人應名時，應起立答應「贊成」、「反對」或「棄權」。如未應名，再唱一次，但不得三唱。)
- 5.投票表決。
前項第五款，除對人之表決應採無記名投票外，對事之表決，以記名投票表示負責為原則。

 新北市政府工務局 關心您
Public Works Department, New Taipei City Government

地址：220新北市板橋區中山路一段161號5樓
公寓大廈諮詢專線：(02)2960-3456
分機7760、7761、7889、7890

 **註：內政部種子教師服務時段：**
每週星期二上午9時至12時，下午1時30分至4時30分

新北市政府工務局也有LINE跟粉絲專頁囉！
想要隨時掌握工務訊息，歡迎加入City my line!
請至LINE「官方帳號」搜尋
「新北市政府工務局」，
或是利用下方的QR code手機掃描加入

 新北市政府工務局



City my line

 工程圖輯隊 



工程圖輯隊 粉絲專頁

資訊補給站

公寓大廈管理指引手冊-
住在公寓大廈您
不可不知的幾件事(知識+II)



公寓大廈 您不可不知的案例 【區分所有權人開會篇】




新北市政府工務局
Public Works Department,
New Taipei City Government

議案篩選

社區住戶說：

我們社區開會前會收到住戶提出許多顛覆型議案或是爆量型議案，遇到這種情形可以怎麼處理嗎？

讓專家告訴您：

管委會可進行篩選並將未放入提案之理由公告於公布欄。

開會通知單送達

社區住戶說：

管理委員會寄出的開會通知單，住戶沒有收到導致沒有參加區權會議，該如何保障自身權益呢？

讓專家告訴您：

可於規約中明訂送達方式，就下列二者選擇辦理：

- 1、投遞於住戶向管理委員會登記之地址或公寓大廈地址之信箱或以公告為之
- 2、其他送達方式:例如，書面表示同意以電子送達或是書面表示同意以紙本送達，附件以電子送達。

出席與決議門檻計算

社區住戶說：

每年召開區分所有權人會議，都不清楚社區開區權會的出席與決議門檻？議案的通過覺得有爭議。

讓專家告訴您：

- 1、社區開區權會的開會與決議門檻，以社區規約優先原則，如規約未規定，就適用公寓大廈管理條例31條相關規定。
- 2、提醒社區區權會決議，要注意不應背於公共秩序或善良風俗，或影響他人權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。也不建議以多數決侵害少數人合法權利。

出席與決議門檻計算

社區住戶說：

社區開區權會表決若加入區權比例計算票數，即使贊成戶數較多，相較反對票數之區權比例後，反對方之票數較多，形成以戶數投的贊成票較多卻無法通過情形，要如何解決？

讓專家告訴您：

- 1、可於規約中廢止區權比例之計算，採用戶數多寡來計票。但複合型社區有商場的話則不建議僅用戶數計算，因區權比例差距太大。
- 2、可採不記名投票，減少區權比例計算之爭議。

臨時動議之議案

社區住戶說：

社區選的主委辭職了，規約未有遞補相關規定的話，可以在臨時動議上提出選主委？

讓專家告訴您：

- 1、社區規約中如果有遞補規定可以先依規約遞補主委。如果沒有的話則要依條例或規約互推產生，或在區分所有權人會議中選出來。
- 2、另外，依公寓大廈管理條例，委員的選任不能於臨時動議中選出。

小故事 電梯維護費用分攤

H先生來問他們是棟一層一戶七層樓的電梯公寓，其中五戶都是自家兄弟姊妹所有，但另外持有的二戶就不太配合，硬不肯繳管理費，主要是用在定期保養電梯的維護費。有人告訴他市府有諮詢服務，所以今天特地來問問。

我問H先生：「對方不繳錢的理由是什麼？」H先生說：「我們有一個大家共同持分的地下室，可是一樓持分比例特別高，幾乎占到七成。其他樓層比例各占百分之五。」我插話問：「是不是一樓有一個停車位的關係？」「沒錯！就是因為這個車位我們四樓這位鄰居就說他應該按照地下室持有比例百分之五，而不是使用電梯的六個樓層平均分擔。我們其他人當然沒辦法同意他的主張，於是事情就僵在這裡，我去問里長要怎麼辦？里長就要我來這裡問。」

我解釋道：「公寓大廈管理條例就是用來解決你現在面對的這種問題，你的親人合起來既然已經占七分之五，你們只要推派其中一人擔任區分所有權人會議召集人，十天之後就可以召開區分所有權人會議成立管理組織，如果選三個人共同管理就是管理委員會，如果只選一個人就稱管理負責人。會中再通過大家繳費標準，之後就由不得不配合的鄰居自己定義或解釋你們公寓大廈組織的關係了！」

H先生問：「那以後人家還是不肯繳錢該怎麼辦？」我說：「如果還是不肯繳錢那你們可以到法院訴訟解決，只是這過程時間、精神和情緒的成本，說不定還有請律師的費用可能讓你們覺得得不償失。那你們不妨在規約當中訂定延遲繳納的罰金，等罰金累積到足以請律師幫你們打官司時，就是不配合繳錢的這位，而不是大家一起支付不繳錢的行為成本。」

H先生臉上露出微笑，似乎很滿意所得到的答案。我趕緊提醒：「雖然如此，仍請務求彼此關係的公平和成立管理組織過程的嚴謹。否則對方不服，將來得不到法官支持，那還是前功盡棄！雖然公寓大廈管理的基本道理是少數服從多數，但也千萬不要想多數來霸凌少數，相互尊重才是相處之道！」

我拿出一本公寓大廈管理條例給H先生，請他參考第23條、第25條、第31條規定，最後祝他順利解決問題。