

新北市公寓大廈管理案例-新增彙編

區分所有權人會議之主持人應由誰擔任

區分所有權人會議之主持人於本條例係以主席稱之，該主席之資格，本條例並無規定，有關主持人之產生，應參考會議規範第15條「除各該會議另有規定外，應由出席人於會議開始時推選」規定推選。

建議：推選主席，與議題有切身關係者須多斟酌。

同一議案重新召集會議是否有期限之限制

內政部營建署99.11.9營署建管字第0990074852號

其就同一議案重新召集會議時，是否有期限之限制，及重新召集會議仍未達成決議時，可否再依同一議案重新召集會議，目前法無明文，且未限制須由同一召集人召集會議。由於該規定為『得』而非『應』，故召集人可自行決定是否就同一議案重新召集會議，惟若有本條例第二十五條第二項應召開臨時區分所有權人會議時，召集人自有召集之義務不得拒絕。…」為本部九十二年六月十日台內營字第○九三○○八四一九○號函說明四所明釋，故本案依公寓大廈管理條例第二十五條第二項規定，經區分所有權人五分之一以上請求召集之臨時區分所有權人會議，其就同一議案重新召集會議仍未達成決議時，召集人仍有召集之義務。

區分所有權人會議進行議案表決時 之表決人數

．．．．．其區分所有權人會議決議同意之計算，**均係以『出席人數』作為計算基準**，並以簽名簿作為依上開條例第27條計算出席人數之依據。至關開會後缺額問題之處置，得參照會議規範第7條規定辦理。」本部95年4月4日內授營建管字第0950801808號函（如附件）已有明釋。至於區分所有權人會議開會後如有部分區分所有權人離席或不在場等情形，**經清點在場人數後，在場人數如仍符合條例第31條出席人數之規定時，其作成決議之分母數以清點後在場人數計算之。**

管理委員會委員代理疑義

營建署函 102.02.06.營署建管字第1020007528號

按「...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，一區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。」為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第29條第2項所明定，故管理委員因故無法出席管理委員會會議時，其代理規定當依區分所有權人會議決議或規約規定。**倘區分所有權人會議決議或規約未有代理規定者，即不得由他人代理出席管理委員會會議。**又受委託代理出席管理委員會會議者，未在簽到單簽名，可否計入出席及表決之人數乙節，涉主任委員、管理委員之召集方式及事務執行方法，依上開條文規定，規約有規定者，從其規定，未規定者，依區分所有權人會議之決議。至有關管理委員會會議決議之效力，係屬私權。

委託書格式限制？

內政部102.5.27台內營字第1020805772號函

……區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得依上開條文規定，以書面委託其承租人代理出席，不得委託其他區分所有權人之承租人代理出席，該委託書內容應敘明該次會議之時間、委託人與受託人之姓名，並明確表達委託關係……

會議出席委託書	
致	社區第 屆區分所有權人會議
有關本公寓大廈預定於 年 月 日 午 時 分舉行	
之區分所有權人會議，本人謹委託：_____先生(女士)	
出席第	屆區分所有權人會議，並於會議中行使各項本人應有之權利。
區分所有權標的物標示(門牌地址)：	
委託人姓名(區分所有權人)：	(簽章)
代理人姓名：	(簽章)
代理人住址：	
雙方關係為：	
<input type="checkbox"/> 配偶	
<input type="checkbox"/> 有行為能力之直系血親	
<input type="checkbox"/> 社區其他區分所有權人	
<input type="checkbox"/> 承租人	
(註：依中華民國102年5月8日總統華總一義字第10200082711號令修正公布公寓大廈管理條例第27條條文規定，必須註明委託關係。)	
中 華 民 國	年 月 日

區分所有權人為法人之代理

內政部營建署103.2.10營署建管字第1032902138號

按「另依經濟部94年7月26日經商字第09400576240號函示，『按公司為法人一種，並無自然實體，應指派代表人行使權利。』，至有關上開法人指派代表人之相關事宜，請依經濟部95年3月27日經商字第09500532900號函檢送該部79年1月31日商216577號函略以『．．．該代表人與法人間，乃該代表人受任為法人處理事務，其性質應為民法上之委任，該代表人向公司辦理相關事宜，應檢具何項文件，係屬公司內部事項，公司法並無明文規定，宜委諸公司自行決定，由法人或代表人出具足資證明其委任之關係文件以憑辦理。』之規定辦理。」本部95年4月13日台內營字第0950056147號函已有明釋，故區分所有權人如為法人，其指派代表人行使權利時，該代表人係受任為法人處理事務，非屬條例第27條所稱「因故無法出席區分所有權人會議」之情形。

區分所有權人會議紀錄未送達各區分所有權人，該次會議決議無效？

內政部營建署97.8.28營署建管字第0970050100號

按「區分所有權人會議決議如係依條例第31條規定程序成立，其會議紀錄依條例第34條第1項規定送達各區分所有權人，屬區分所有權人會議附隨之通知義務，非該區分所有權人會議決議成立之構成要件，與該會議決議之效力無涉。惟區分所有權人會議如係依條例第32條第1項規定就同一議案重新召集會議作成決議時，則須踐行同條文第2項規定，將該決議之會議紀錄依條例第34條第1項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人於7日內以書面體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。」

至於區分所有權人會議決議之內容，如有執行爭議，除得再召開區分所有權人會作成決議外，係屬私權爭執，宜循司法途徑解決。

公寓大廈管理委員會未報備效力？

內政部營建署98.12.4營署建管字第0980080035號

按「…又按『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。』…」…。是主任委員、管理委員若依規約規定選任；或規約未規定，依區分所有權人會議決議選任，且區分所有權人會議依條例規定程序召集者，即具法律效力，尚無涉是否經直轄市、（縣）市政府報備。

公寓大廈管理報備資料有偽造文書之嫌

內政部營建署98.12.4營署建管字第0980080035號

另按「一、為推動公寓大廈管理組織申請報備業務，特訂定本處理原則。」、「四、申請程序：公寓大廈管理委員會主任委員或管理負責人檢齊第三點或第六點規定應備文件報請直轄市、縣（市）政府備查。.....」為公寓大廈管理組織申請報備處理原則第1點及第4點所明定，是以報備證明僅係行政作業文件，申請報備文件如有不實之情事，主管機關自得視實際情形通知其所有人，作成註銷該證明文件之標示。

至於公寓大廈區分所有權人、管理組織或利害關係人間如因後續決議效力有所爭執，係屬私權，自宜循司法途徑解決。

補選管理委員是否為急迫情事，會議通知可否 2日公告即可？

內政部營建署92.5.7營署建管字第0923040371號

所謂「急迫情事」以未即時處理即會造成損害或有擴大損害之虞者之意為妥，應於召開臨時會議時由召集人自行認定。

公寓大廈召開區分所有權人會議通知後，該召集人之管理委員任期屆滿，其屆滿後所召開會議決議之效力疑義

內政部營建署96.8.17營署建管字第0960044210號

按「區分所有權人會議除第28條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員喪失區分所有權人資格日起，視同解任。無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人；.....」、「前項管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有第20條第2項所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第25條第3項及第29條第3項所明定。另按區分所有權人會議之召集人未依前揭條文規定產生，其所為之會議決議，自不生效力。

管委會依公寓大廈管理條例35條提供資料，是否違反個資法？

內政部102.5.7內授營建管字第1020182411號函

按法務部102年4月26日法律字第10203503490號函說明二(略以)：「按中央法規標準法第16條第1項前段規定：『法規對其他法規所規定之同一事項而為特別之規定者，應優先適用之。』次按個人資料保護法（以下簡稱本法）之性質為普通法，其他特別法有關個人資料蒐集或利用之規定，依特別法優於普通法之法理，自應優先適用各該特別規定。……管理負責人或管理委員會依本條例第35條規定提供閱覽或影印，而涉及對個人資料之利用，自應優先適用該條規定，……」故公寓大廈管理條例第35條利害關係人於必要時，得請求影印區分所有權人會議紀錄與個人資料保護法並無牴觸。

公寓大廈管理條例第35條規定之內容，是否包含錄音及錄影等資料

內政部營建署95.6.1營署建管字第0950026405號函

- 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。
- 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。

住戶可否請求閱覽或影印管理委員會委任管理維護公司之契約書或發包工程之合約書乙案

內政部營建署97.3.3 營署建管字第0970010861 號函

- 按「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。」為公寓大廈管理條例第35條所明定。另按條例第36條第1款、第8款及第13款規定：「管理委員會之職務如下：一、區分所有權人會議決議事項之執行。八、規約、會議紀錄、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、會計憑證、會計帳簿、財務報表、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之保管。．．．十三、其他依本條例或規約所定事項。」，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，其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

內政部102.5.7內授營建管字第1020182411號函

另關區分所有權人會議紀錄蒐集及註記相關個人資料是否均屬必要一節，卷查本部營建署102年4月11日營署建管字第1022907363號書函就公寓大廈管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議出席簽到名冊應記載事項已有明釋。至關管理負責人或管理委員會提供公寓大廈管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議出席簽到名冊供利害關係人閱覽或影印時，是否有提供該等個人資料供查詢使用之必要，仍應就查詢使用之目的，參照個人資料保護法第19條、第20條非公務機關對個人資料之蒐集、處理及利用之規定，另須注意該法第5條之規定，個人資料之蒐集處理或利用，應尊重當事人之權益，依誠實及信用方法為之，不得逾越特定目的之必要範圍，並應與蒐集之目的有正當合理之關聯。

社區規約的訂定是否可限制連任之規定？

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。

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，任期一至二年，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，連選得連任一次，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，任期一年，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，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。

條例僅授權社區由區權會議決議或規約規定其委員任期1-2年，但連任規定仍須依條例29條第3項之規定。

噪音爭議

內政部函 97.01.08.內授營建管字第0970800113號

按「住戶不得任意棄置垃圾、排放各種汙染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。」、「住戶違反前四項規定時，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。」為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第16條第1項及第5項所明定，合先敘明。

另依行政院環境保護署96年12月31日環署空字第0960097205號函示：「二、有關住戶發生喧囂之行為時，若該行為違反噪音管制法第6條規定致妨害他人生活環境安寧，或製造噪音違反同法第7條規定，超過工廠(場)、娛樂場所、營業場所、營建工程、擴音設施及其他經公告之場所、工程及設施之噪音管制標準，則應以噪音管制法相關規定處理。三、另依據噪音管制法第4條規定，**製造不具持續性或不易量測而足以妨害他人生活安寧之聲音者**，由**警察機關**依有關法令處理之。」，故有關上開條例第16條第1項所稱喧囂、振動之噪音管制標準，本條例未有明文，按條例第1條第2項規定，適用噪音管制法等其他相關法令規定辦理，至涉個案認定執行事宜，請貴府本於權責辦理。