

視訊召開區分所有權人會議範例(建議)

STEP

01 第一步 召開視訊會議前之規約修正事項

- 一、以視訊會議方式召開區分所有權人會議，提醒社區應踐行公寓大廈管理條例第25條至34條之規定，涉及視訊出席、簽到及表決方式等相關問題，應於規約中明定並提區分所有權人會議獲致決議，以完備相關程序避免衍生爭議。^{註1}
- 二、社區依規定將「視訊區分所有權人會議實施方式」(參考文字詳第6頁)納入規約後，為考量社區未來可能辦理視訊會議之可能性，請社區管委會於物業管理人員或公司之契約內加入協助社區召開視訊會議之相關條文。^{建議納入規約之文字詳註2}



註1：社區需於社區規約內增訂「視訊區分所有權人會議規定(包含視訊軟體、出席方式、簽到方式及表決方式等)」。^{109年4月30日內授營建管字第1090807636號}

註2：公寓大廈有視訊方式開會之需求，宜於疫情結束後就視訊出席、簽到及表決方式之規定，並提區分所有權人會議獲致決議並納於規約中，以避免爭議。^{110年9月29日營署建管字第1101184564號}

註3：建議納入規約之文字：「如召集區分所有權人會議期間，因中央疫情指揮中心防疫規定致無法召開實體會議。召集人得以視訊會議召集當次區分所有權人會議。」。

視訊召開區分所有權人會議範例(建議)

STEP

02

第二步 凝聚社區共識

- 一、意見討論&交流方式，視社區實際情況可採社區小型說明會或是各棟會議、紙本問卷回收、電子表單、群組投票或既有的會議紀錄議案等。
- 二、統計討論&交流結果後，由召集人依公寓大廈管理條例及社區規約規定進行召集。
- 三、因視訊會議軟體之限制，無法充分討論故需審慎考量相關議案，不建議「重大緊急議案」於視訊會議時討論及決議。



註1：討論&交流程序，非公寓大廈管理條例規定程序，惟建議以此事先凝聚社區開會共識及召開之測試。

視訊召開區分所有權人會議範例(建議)

STEP 03

第三步 設置視訊會議

—以 視訊會議室 結合 電子簽章 為例

- 一、創立視訊會議室及建立議案投票表單，並取得會議室網址及製作進入會議室之QR Code，方便住戶使用。^{註1}
- 二、建立線上「區權人名冊」，供社區區分所有權人簽到使用。
- 三、建立線上「區分所有權人委託書」上傳區，供受委託人上傳委託書。^{註2}



註1：視訊軟體以免費且方便為宜，實際使用軟體依社區需求而定。

註2：區分所有權人委託書，應依公寓大廈管理條例第27條規定設計表單，委託書範例詳第10頁，另本市各區公所官方網站亦有已設計好之委託書格式供社區下載使用。

視訊召開區分所有權人會議範例(建議)

STEP

04 第四步 開會通知(公告)說明會議進行方式

- 一、依公寓大廈管理條例第30條規定，於開會前10日以書面寄送開會通知並附上會議資料；如區分所有權人會議有「管理委員之選任事項」，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。^{註1}
 - 二、開會通知(公告)除比照實體區分所有權人會議外需另載明：
 - (一) 因_____ (規約事由)，本次區分所有權人會議將採視訊會議召開，會議流程比照實體區分所有權人會議，議案僅就社區達成共識之議案討論及表決，無臨時動議。
 - (二) 會議主席：○○○君^{註2}
 - (三) 出席簽到方式：
 1. 採電子簽章
 2. 簽名起迄時間：____年____月____日____時至____年____月____日____時
 - (四) 議案表決方式：採線上投票及開票。^(線上投票建議方式詳備註)
 - (五) 會議召開如有「清點人數」需求，以(動作)回應方式者視為有效。^{註3}
 - (六) 視訊會議網址及QR Code。
 - (七) 持有委託書之區分所有權人或社區住戶，請於會議當日或會議前____日將委託書掃描檔上傳至「區分所有權人委託書上傳區」，以利管理服務人員確認。
- 上傳區網址: http://_____



註1：社區「公告」方式應依公寓大廈管理條例施行細則第13條規定，於公寓大廈公告欄內為之；未設公告欄者，應於主要出入口明顯處所為之。

註2：有關視訊會議主席部分，社區可依公寓大廈規約範本第7條「由召集人擔任」或在「社區規約中訂定」主席產生方式。

註3：會議中如有清點人數，為方便人員清點，建議是以開起視訊鏡頭方式，並請與會人員以「舉手」或是某項統一動作，方便是否服務人員清點人數。

視訊召開區分所有權人會議範例(建議)

STEP

05

第五步 視訊會議流程重點指引

- 一、出席簽到：社區服務人員或其他委員協助清點線上簽到及確認線上委託書。
- 二、主席宣布合於人數規定，後續依照議程進行視訊會議。
- 三、開放相關議案投票表單以預備後續投票。
- 四、議案表決：
 - (一) 主席於議案討論後宣布投票起迄時間。
 - (二) 進行投票表決
 - (三) 主席宣布投票結束，依軟體設定結束投票，並核對簽到紀錄及進行開票，並截圖作為憑據。^{註1}
 - (四) 主席宣布議案投票決議結果。
- 五、主席宣布視訊會議結束及傳送會議結束之訊息，視為會議結束，並截圖作為憑據。
- 六、依公寓大廈管理條例第34條規定，會議紀錄於會後15日內送達各區分所有權人並公告之。^{註2}

註1：有關所提「截圖作為憑據」，係指以軟體截圖或錄影設備將畫面保存之方式，不限定是圖片或是影片之形式，係以保存證據或證明之最有利之方式皆可。

註2：有關視訊會議紀錄部分，依內政部108年12月25日內授營建管字第1080823489號函釋，會議紀錄應包含會議規範第11條第1項所列主要項目(詳第5頁)，管委會應依函釋規定辦理。



會議規範

第十一條（議事紀錄）

開會應備置議事紀錄，其主要項目如下：

- （一）會議名稱及會次。
- （二）會議時間。
- （三）會議地點。
- （四）出席人姓名及人數。
- （五）列席人姓名。
- （六）請假人姓名。
- （七）主席姓名。
- （八）紀錄姓名。
- （九）報告事項。
- （十）選舉事項，選舉方法，票數及結果。（無此項目者，從略）註1
- （十一）討論事項，表決方法及結果。註2
- （十二）其他重要事項。



議事紀錄應由主席及紀錄分別簽署。

各該會議得設置紀錄委員會，專司核對紀錄事宜，如有異議，應向大會提出報告。

註1：社區選任之紀錄事項。

註2：社區議案及臨時動議之紀錄事項。

註3：社區可參考內政部營建署公告之「公寓大廈管理報備事項處理原則」附件三「區分所有權人會議紀錄」之格式(詳第11頁)，將上開應載入事項納入。

新北市_____社區召開視訊區分所有權人會議實施方式

(供參考)

本_____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，倘於召開區分所有權人會議前_____月，因中央疫情指揮中心發布防疫相關規定致無法召開實體區分所有權人會議。召集人得以「視訊方式召開區分所有權人會議」(下稱：召開視訊區權會)召集當次區分所有權人會議，特訂定相關辦理方式如下：

第一點 召開視訊區權會應踐行公寓大廈管理條例第25條至第34條相關規定。

第二點 於召開視訊區權會前，召集人應先確認社區住戶是否有相關議案須提送區分所有權人會議：(請勾選適合社區之方式，得複選)

- ☐ 1. 社區小型說明會提案(但仍需配合相關政府所要求之防疫規定)
- ☐ 2. 各棟會議提案
- ☐ 3. 紙本問卷提案
- ☐ 4. 電子問卷提案
- ☐ 5. 群組投票提案
- ☐ 6. 其他_____



第三點 1 社區召開視訊區權會之簽到、投票及表決皆以線上軟體為之，其軟體選用：

(請討論確認並勾選填上適合社區使用之軟體，得複選)

- ☐ 1. 視訊軟體：_____
- ☐ 2. 簽到軟體：_____
- ☐ 3. 委託書上傳軟體：_____
- ☐ 4. 投票軟體：_____
- ☐ 5. 其他軟體：_____

2 因應時代軟體變化及功能性選用，在上開軟體變更名稱或終止服務等特殊條件下，授權召集人得視現行軟體情形擇用使用之軟體。



新北市 _____ 社區召開視訊區分所有權人會議實施方式

(供參考)

第四點 召開視訊區權會應由召集人於開會前10日以書面寄送開會通知並檢附會議資料；如區分所有權人會議有「管理委員之選任事項」，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。(開會通知格式詳如附件1)

第五點 1 召開視訊區權會應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。

2 區分所有權人因故無法出席前項會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於會議前上傳區分所有權人之出席委託書，相關上傳委託書網址由召集人於開會通知單說明之。(開會通知格式詳如附件2)

3 倘召開視訊區權會討論及決議之目的涉及公寓大廈管理條例第33條相關事項或對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該利害關係人得進入視訊會議室陳述其意見。

第六點 召開視訊區權會之主席（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

☐ 1.會議主席由召集人擔任。

☐ 2.會議主席產生之其他方式：_。

第七點 召開視訊區權會之簽到、表決方式，皆採線上方式辦理，相關簽章、表決之網址，由召集人於開會通知單說明之。

第八點 1 召開視訊區權會之開議及決議額數部分，各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。

2 會議出席人數與表決權之計算（請就下列三者勾選其一）

☐ 1.依社區規約第____條規定之比例。

☐ 2.依公寓大廈管理條例所規定之比例。

☐ 3.其他比例額數：_____。



新北市_____社區召開視訊區分所有權人會議實施方式

(供參考)

- 第九點**
- 1** 召開視訊區權會依第八點規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集召開視訊區權會。
 - 2** 同一議案重新召開區權會，其出席會議之區分所有權人人數及比例之計算（請就下列三者勾選其一）
 - ☐ 1.依社區規約第_____條規定之出席比例。
 - ☐ 2.依公寓大廈管理條例所規定之同一議案重新召集會議之出席人數及其比例。
 - ☐ 3.其他比例額數：_____。
 - 3** 同一議案重新召集召開視訊區權會之議案決議計算方式，依公寓大廈管理條例所規定之同一議案重新召集會議之決議數為之。
- 第十點** 召開視訊區權會中選舉或議案之投票起迄時間及其決議結果，皆由主席宣布，經主席認為其有清點人數之必要，請區分所有權人將視訊鏡頭開啟，並以1.☐舉手或是2.☐其他_____動作，則視為有效。
- 第十一點** 召開視訊區權會之會議紀錄，應包含會議規範第11條第1項所列主要項目，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。（會議記錄格式詳如附件3）
- 第十二點**
- 1** 同一議案重新召集召開視訊會議決議之會議紀錄，應於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。
 - 2** 前項會議紀錄送達各區分所有權人後得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全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。
 - 3** 會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

新北市_____社區召開視訊區分所有權人會議實施方式

(供參考)

第十三點 1 區分所有權人繳交「書面反對意見」，請將「書面反對意見」掃描檔上傳至「_____上傳區」，以利管理委員會確認，另書面正本亦請區分所有權人自行保管，倘有爭議需紙本確認時，區分所有權人自有義務提出「正本」。(書面反對意見格式詳如附件4)

2 區分所有權人若以委託他人方式表示反對意見者，應併同提出該區分所有權人出具之委託書。

第十四點 有關本社區會議記錄及相關文書「送達」方式：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

☐ 1.以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

☐ 2.其他送達方式：_____。



附件 1

公寓大廈（社區）視訊區分所有權人開會通知(格式供參考)

- 一、 因_____（規約事由），本次區分所有權人會議將採視訊會議召開，會議流程比照實體區分所有權人會議，議案僅就社區達成共識之議案討論及表決，無臨時動議。
- 二、 會議主席：○○○ 君
- 三、 出席簽到方式：
 1. 採電子簽章，網址：http://_____、QR Code 詳如下方。
 2. 簽名起迄時間：__年__月__日__時 至 __年__月__日__時
- 四、 議案表決方式：採線上投票及開票，投開票時間以主席宣布為準。
- 五、 會議召開如有「清點人數」需求，以__（動作）__回應方式者視為有效。
- 六、 視訊會議室網址：http://_____、QR Code 詳如下方。
- 七、 持有委託書之區分所有權人或社區住戶，請於會議當日或會議前__日將委託書掃描檔上傳至「區分所有權人委託書上傳區」，以利管理服務人員確認。
上傳區網址：http://_____、QR Code 詳如下方



簽到網址 QR Code



會議室 QR Code



投票區 QR Code



委託書上傳區網址 QR Code

附件 2

委 託 書

致_____公寓大廈區分所有權人會議

有關本公寓大廈預定於_____月_____日_____時舉行之區分所有權人會議，
本人謹委託_____先生/女士出席區分所有權人會議，並於區分所有
權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(區分所有權人)姓名：_____ (簽章)

-----以上由區分所有權人親自填寫完整委託資料及委託日期-----

代理人 姓名：_____ (簽章)代理

人地址：

代理人身分：☐配偶☐有行為能力之直系血親☐其他區分所有權人☐承租人

中華民國_____年_____月_____日

依據公寓大廈管理條例第二十七條

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；受託人於受託之區分所有

權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。

※涉及偽造文書、侵害他人權利等情事、願負相關法律責任。

※資料未填寫完整者，本委託書無效。

附件 3

公寓大廈（社區）視訊區分所有權人會議紀錄(格式供參考)

一、開會時間： 年 月 日 午 時 分

二、開會地點：

三、召集人：

四、主 席：（簽名或蓋章） 紀錄：_____

五、出席人員：

1. 本次出席區分所有權人（含代理出席）計_____人，詳如出席人員名冊（簽到簿）。
2. 依據區分所有權人名冊，應出席區分所有權人數總計_____人，區分所有權總計_____平方公尺（或坪）。（以下擇一勾選即可，或將未用部分刪除）
3. ☐合於本公寓大廈規約之規定開議額數：_____。
☐已出席區分所有權人數計_____人，占全體區分所有權人數_____%。
☐已出席區分所有權比例計_____/_____, 占全體區分所有權_____%。
4. ☐合於《公寓大廈管理條例》第三十一條之規定開議額數：全體區分所有權人數與區分所有權比例均達三分之二以上出席。
已出席區分所有權人數計_____人，占全體區分所有權人數_____%。
已出席區分所有權比例計_____/_____, 占全體區分所有權_____%。
5. ☐合於《公寓大廈管理條例》第三十二條之重新召集會議規定開議額數：全體區分所有權人數（三人以上）與區分所有權比例均達五分之一以上出席。
已出席區分所有權人數計_____人，占全體區分所有權人數_____%。
已出席區分所有權比例計_____/_____, 占全體區分所有權_____%。

六、列席人員：

七、主席報告：

八、宣讀上次會議紀錄及執行情形：

九、報告事項：

十、討論事項及決議：

第一案

案由：

說明：

擬辦：

決議：

- ☐合於本公寓大廈規約之規定決議額數：_____。
- ☐合於《公寓大廈管理條例》第三十一條之規定決議額數：出席區分所有權人數與區分所有權比例均達四分之三以上同意行之。
- ☐合於《公寓大廈管理條例》第三十二條之重新召集會議規定決議額數：出席區分所有權人數與區分所有權比例均達二分之一以上之同意作成決議。

第二案……

十一、臨時動議及決議：

第一案

第二案……

十二、管理委員選任事項（規約另有規定選任方式者，依其規定辦理。）

十三、散 會（散會時間）

附件 4

公寓大廈（社區）視訊重新召集區分所有權人會議決議 反對意見書

本人依公寓大廈管理條例第 32 條規定，表達視訊重新召集區分所有權人會議決議書面反對意見：（請就下列決議案件勾選反對議案，未勾選者視同贊成）

☐ 決議案 1

☐ 決議案 2

☐ 決議案 3

☐ 決議案 4

☐ 決議案 5

此致

_____公寓大廈（社區）管理委員會

區分所有權人姓名：

（簽章）

地址：

聯絡電話：

中華民國

年

月

日