



# 108年度新北市公寓大廈 管理及安全維護說明會

## 區分所有權人會議、管理 委員會之委員選任交接及 規約修訂介紹

主講人：陳世鴻

Email : [hung6221531030@gmail.com](mailto:hung6221531030@gmail.com)

<https://goo.gl/EHkpDR>

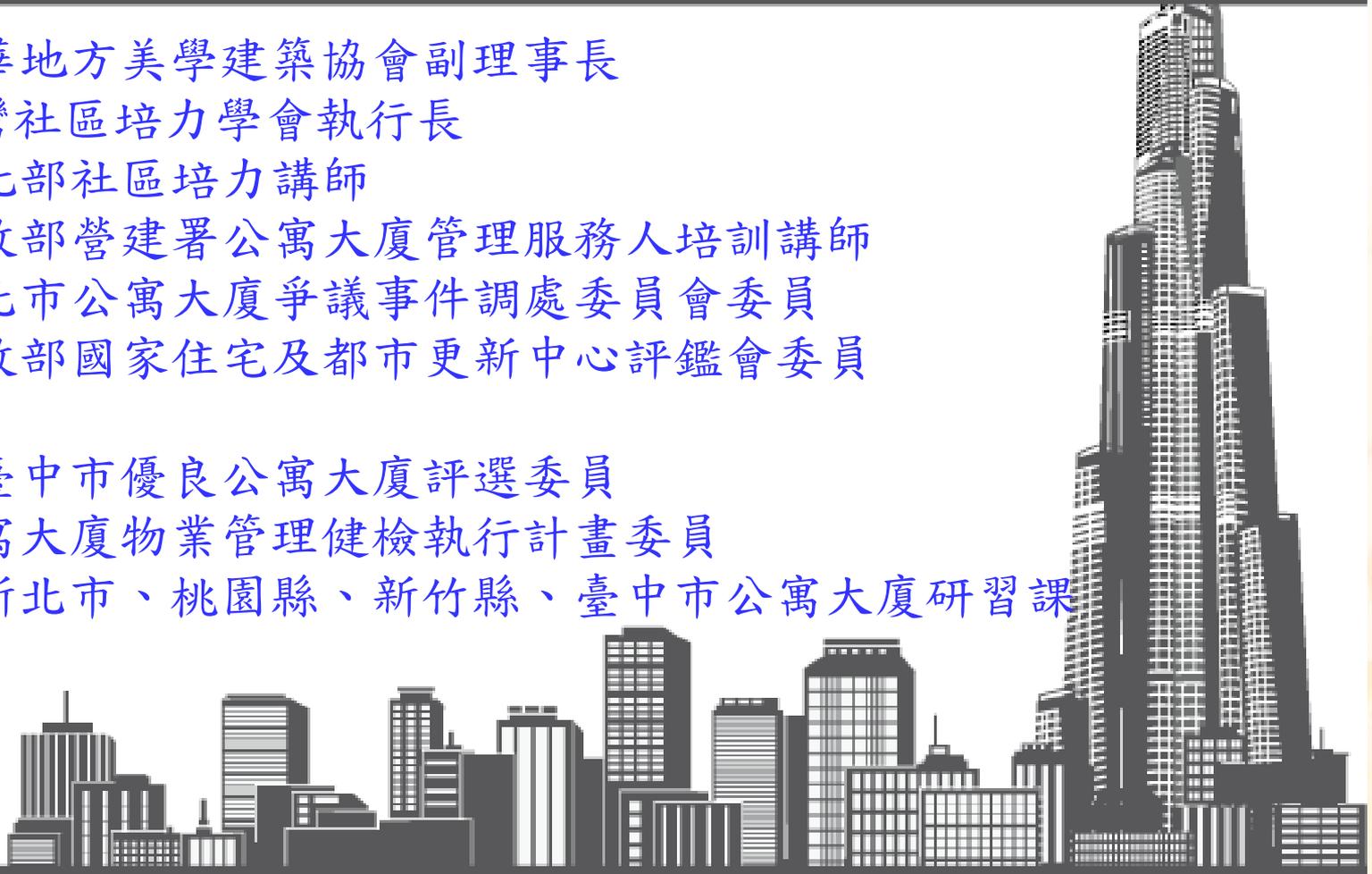
電話：0939-943916



# 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



# 法的位階理論概念

防止妨礙他人自由、避免  
緊急危難、維持社會秩序  
、增進公共利益 §23

動員戡亂時期臨時條款  
中華民國憲法增修條文

## 憲法

法:刑法、民法  
律:戰時軍律  
條例:公寓大廈管理條例  
通則:地方稅法通則

## 法律

後法優於前法、  
特別法優於普通法

規程  
規則  
細則  
辦法  
公寓大廈管理服  
務人管理辦法  
綱要  
標準  
準則

## 命令

法規命令：依行政程序法須有法律授權。  
行政規則(行政命令)及解釋函：無需法律  
直接授權依據，不具法規命令之性質。

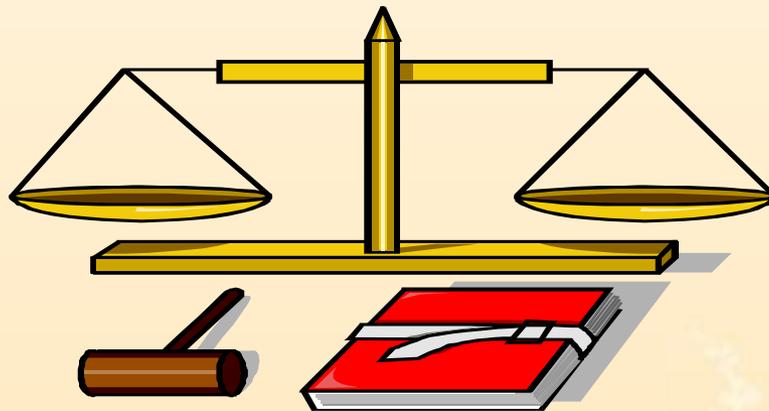
公寓大廈  
規約範本

規約屬私法

下位階與上位階牴觸者無效

# 規約相關規定

- ★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）。
- ★有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約定之（條例第23條第1項）。



# 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

# 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。

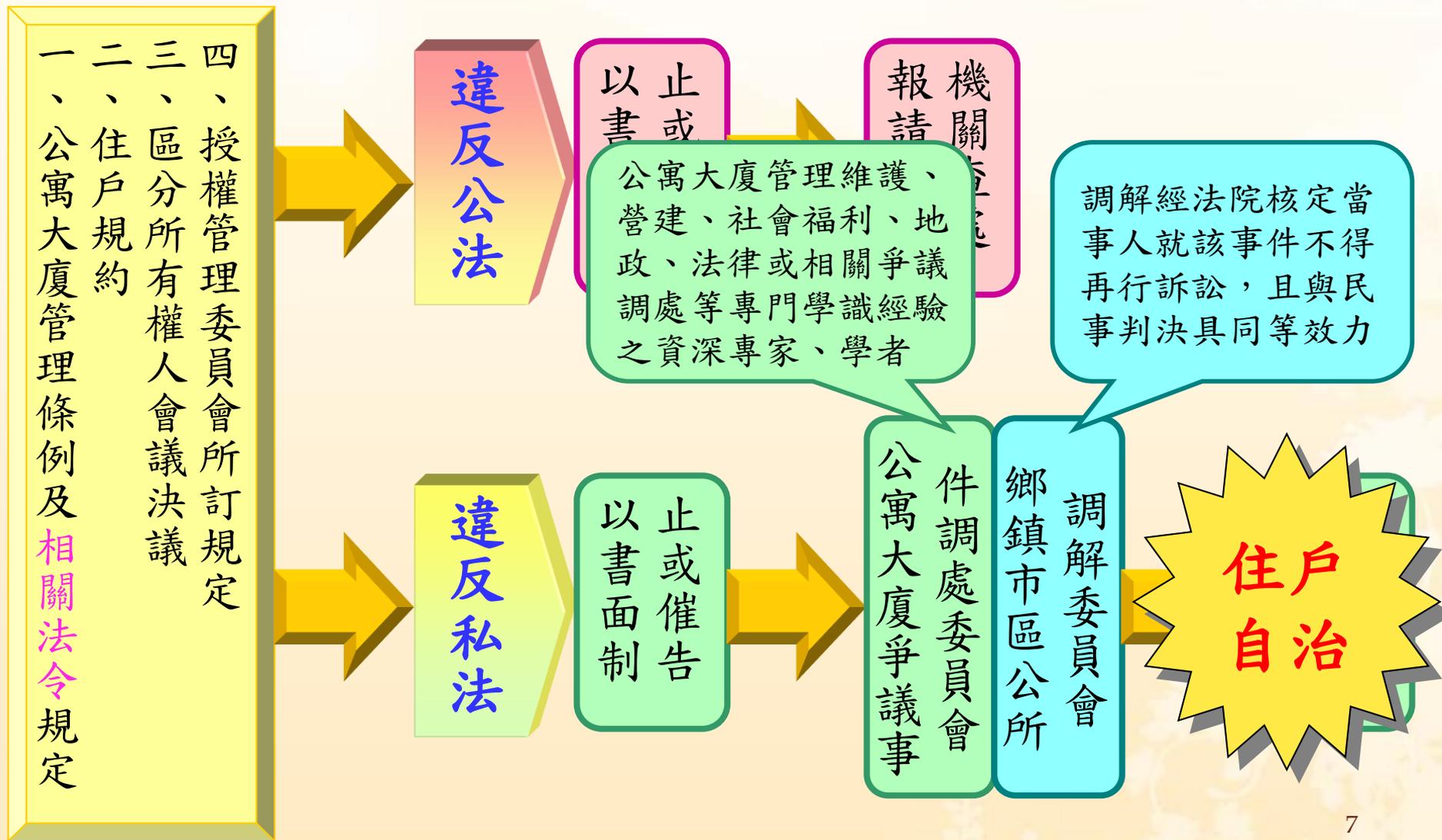
## 約定專用部分：

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。

# 公寓大廈處理模式基本概念



# 住戶自治判例

判例：臺中高等行政法院90年度訴字第1256號  
判決

經過：某公寓大廈召開第2屆區分所有權人會議，因法定人數不足，第1屆主任委員甲00逕以休息15分鐘後即進行第2次大會，並選出違反規約「管理費欠繳2期以上者不得擔任管理委員」之人員擔任第2屆管理委員。經住戶向臺中市北屯區公所陳情，區公所函示甲00應召開第2次區分所有權人大會，但甲00認為其已卸任，遲不召開。經互推後，由配偶授權之乙00

# 住戶自治判例

召集召開第2次大會，並選出第2屆管理委員。惟臺中市政府認定2次會議均有瑕疵而無效，應由第1屆管理委員暫代職權，至重新召開第2次大會選出第2屆管理委員止。管理委員會不服，經提請訴願無效後，再提行政訴訟，要求臺中市政府撤銷處分，並應賠償121萬9,696元。

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（條例第29條第1項）。



# 住戶自治判例

**判決：**基於「住戶自治」，政府主管機關對於公寓大廈之管理，為監督、輔導，須將行政管理權限下放管理委員會執行，由其直接執行者，僅限於條例第6、8、9、15條等違規之必要處置；第38、39條所定罰鍰之科處；第44條所定專有部分、共用部分標示詳細圖說及住戶規約草約之審核；第45條所定建商未領得建造執照及辦理預售之處置等事項，故對於區分所有權人會議決議事項，本於「住戶自治」之精神，應由認為該會議有爭議之區分所有權人，向民事法院提起確認區分所有權人會議無效之訴，而非行政主管機關得以維護社區全體區分所有權人及住戶權益為由，而擅自宣告區分所有權人會議為無效（臺中市政府敗訴但不需賠償）。

# 區分所有權人會議



# 區分所有權人會議

問題：何謂「區分所有權人會議」？

說明：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（條例第3條第7款）。



# 區分所有權人會議

問題：區分所有權人會議是否為「住戶大會」？

說明：

- ★區分所有指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權（條例第3條第2款）。
- ★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）。
- ★非區分所有權人及經委託授權之住戶不可以參加區分所有權人會議。爰以，該會議不宜稱為「住戶大會」。



# 區分所有權人會議

問題：應經區分所有權人會議決議事項？

說明：

- ★規約之訂定與修改（條例第3條第12款）。
- ★約定專用或約定共用之事項（條例第3條第5、6款）。
- ★變更公寓大廈構造、外觀及設置廣告物等事項（條例第8條第1項）。
- ★共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良（條例第11條第1項）。
- ★公寓大廈之重建及重建執造申請之名義（條例第13條）。

# 區分所有權人會議

- ★ 開放空間及退縮空地供營業使用（條例第16條第2款）。
- ★ 公共基金之繳納及管理、運用（條例第18條）。
- ★ 住戶或區分所有權人之強制遷離或強制遷讓（條例第22條）。
- ★ 非封閉式公寓大廈集居社區多數管理委員會之成立（條例第26條第1項）。
- ★ 主任委員、管理委員之選任、解任與其委員人數、任期、召集方式及事務執行方法與代理規定（條例第29條第2項）。
- ★ 禁止非為區分所有權人之住戶被選任為管理委員、主任委員或管理負責人（條例第29條第5項）。

# 區分所有權人會議

問題：區分所有權人會議一般決議不生效力事項？

說明：

- ★管理委員之選任事項，應於區分所有權人會議通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出（條例第30條第2項）。
- ★公寓大廈之重建，應經全體區分所有權人及基地所有權人、地上權人或典權人之同意（條例第13條）。
- ★專有部分經依區分所有權人會議約定為約定共用部分者，應經該專有部分區分所有權人同意（條例第33條第1款）。

# 區分所有權人會議

- ★公寓大廈外牆面、樓頂平臺，設置廣告物、無線電臺基地臺等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見（條例第33條第2款）。
- ★依第56條第1項規定成立之約定專用部分（分管契約）變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限（條例第33條第3款）。

# 區分所有權人會議

問題：區分所有權人可委託何人參加會議？

說明：

- ★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。區分所有權或人數超過總數1/5者不計（條例第27條第3項）〈102年5月8日公布修正〉。
- ★不得委託其他區分所有權人之承租人代理出席，至於該承租人是否應檢附相關文件證明身分乙節，條例並無明文，惟當具有專有部分之使用事實（內政部102.5.27臺內營字第1020805772號函）。 ▽

# 區分所有權人會議

關於管理委員會是否應對委託代理出席區分所有權人會議人員資格予以實質審查疑義乙案，內政部102年5月27日臺內營字第1020805772號函已有明釋，**是無涉管理委員會實質審查委託書之情事。**

## 內政部營建署 書

機關地址：10556  
聯絡人：陳清茂  
聯絡電話：02-877  
電子郵件：cmcher  
傳真：02-8771270

23559

新北市中和區連勝街9號

裝 受文者：世紀皇家管理委員會

發文日期：中華民國102年8月30日

發文字號：營署建管字第1020055603號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：無

訂 主旨：關於管理委員會是否應對委託代理出席區分所有權人會議人員資格予以實質審查疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴會102年8月19日皇家字第1020120097號函。
- 二、關於公寓大廈管理條例第27條第3項之疑義，本部102年5月27日台內營字第1020805772號函（諒達）已有明釋，是無涉管理委員會實質審查委託書之情事。至於公寓大廈管理組織報備等情事，如有疑義，仍請逕向新北市政府洽詢。

線 正本：世紀皇家管理委員會

副本：新北市政府、本署建築管理組

## 內政部營建署



# 區分所有權人會議



## 區分所有權人會議出席委託書

致\_\_\_\_\_公寓大廈區分所有權人會議

有關本公寓大廈預定於\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日\_\_\_\_時舉行之區分所有權人會議，本人謹委託\_\_\_\_\_先生（女士）代理出席區分所有權人會議，並於區分所有權人會議中行使各項本人應有之權利，相關決議事項願如議遵行。且本人已瞭解公寓大廈管理條例第 27 條第 3 項規定（詳如注意事項），具結勾選前開代理人與委託人關係如下無誤。

- 配偶
- 有行為能力之直系血親
- 其他區分所有權人
- 承租人

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）

代理人 姓名 \_\_\_\_\_（簽章）

代理人住址\_\_\_\_\_

中華民國 \_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_月 \_\_\_\_\_日

注意事項：

- 一、依公寓大廈管理條例第 27 條第 3 項規定，「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 1/5 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 1/5 者，其超過部分不予計算」。另依內政部 102 年 5 月 27 日台內營字第 1020805772 號解釋函，不得委託其他區分所有權人之承租人代理出席。如有需委託代理出席者，請依上開規定辦理，以免因資格不符喪失權利。
- 二、受託代理出席人員除應出具委託書外，並請攜帶足供確認身份及代理資格之證明文件，以為資格有爭議時備查，惟管理委員會不負責實質審查之責。



# 區分所有權人會議

問題：區分所有權人會議是否由主任委員召集及擔任主席？可否委託他人召集及擔任主席？



召集人

會議主席

主任委員



# 區分所有權人會議

說明：

## 召集人產生方式

- ★新建建築物由起造人負責召集召開第1次區分所有權人會議。起造人為數人時，應互推1人為之，若流會應就同一議案重新召集乙次（條例第28條第1、2項）。起造人已履行召集義務，惟未能成立管理委員會或推選管理負責人時，如起造人具有區分所有權人資格，則仍負有再次召集義務；如未具區分所有權人資格，則由區分所有權人互推召集人。
- ★既有建築物已成立管理組織者（即有管理負責人或管理委員會），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（條例第25條第3項）。 ▽

# 區分所有權人會議

- ★既有建築物無管理組織者，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2名以上區分所有權人互推1人擔任召集人（條例第25條第3項及細則第7條第1項）。推選人於推選後喪失區分所有權人資格時，除受讓人另有意思表示者外，其所為推選行為仍為有效（細則第7條第3項）。
- ★既有建築物無法依規定互推產生時，各區分所有權人得申請地方主管機關指定臨時召集人，區分所有權人不申請指定時，地方主管機關得視實際需要指定區分所有權人1人為臨時召集人，或依規約輪流擔任（條例第25條第3項）。實務上地方主管機關係依使用執照所附門牌編號表為準之區分所有權人名冊排序依序指派輪流擔任。 ▽

# 區分所有權人會議

## ★召集人產生之優先順序



## 委託召集及會議主席

★公寓大廈管理條例並無區分所有權人會議召集人得委託他人代理召集之規定，無論是法定、選任、指定或輪值召集人，均為「獨任制」，理應親自執行召集區分所有權人會議之任務，不得授權委任他人代為召集。 ▽

# 區分所有權人會議

- ★公寓大廈管理條例並無規定區分所有權人會議主席產生方式，及召集人為當然主席。爰以，除規約另有規定外，其會議主席應依內政部訂頒「會議規範」第15條之規定，由出席人於會議開始時推選產生。
- ★受託代理出席不具區分所有權人身份者，得否擔任主席乙節，依民法第103條規定，代理人所為之行為直接對本人生效者，應具2個基本條件，一為應在代理權限內，即應係本人所委託得為代理之事項，故應查明區分所有權人有無委託代理出席者擔任會議主席；二為應以本人（委託人）之名義為之。
- ★無召集權人所召集會議，所為決議當然無效，係自始確定不生效力，無待法院撤銷，最高法院28年上字第1911號著有判例（內政部89.6.30臺內營字第8983866號函）。

# 區分所有權人會議

問題：區分所有權人會議召集人之任期？

說明：

- ★新建建築物之起造人完成第1次區分所有權人會議召集，成立管理委員會或推選管理負責人後，即為解任。
- ★召集人任期依區分所有權人會議或規約規定，1至2年，連選得連任1次。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期1年，連選得連任1次。喪失區分所有權人資格日起，視同解任，接任任期計算訂於規約（條例第25條第3項）。
- ★地方主管機關指定臨時召集人，其任期至互推召集人為止（條例第25條第4項）。

# 區分所有權人會議

問題：區分所有權人會議開會時機？

說明：

- ★ **新建建築物**所有權登記（指建物所有權第1次登記）之區分所有權人及區分所有權比例合計均達 $1/2$ 以上時，起造人應於**3個月**內召開區分所有權人會議（條例第28條第1項、8672164號函）。
- ★ **定期會議至少每年召開1次**（條例第25條第1項）。
- ★ 發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。或經區分所有權人及區分所有權比例合計均達 $1/5$ 以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者（**實務上應載明期限**），應即召開**臨時會議**（條例第25條第2項）。

# 區分所有權人會議

問題：召集人違反召集義務之處理？

說明：

- ★敘明原委及檢附相關事證送請地方主管機關處理。
- ★區分所有權人會議召集人、起造人或臨時召集人違反第25條或第28條所定之召集義務者，由地方主管機關處新臺幣3,000元以上1萬5,000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47條第1款）。

# 區分所有權人會議

以開會前10日登錄之區分所有權人名冊為據。臨時會得以公告不少於2日。

## 問題：區分所有權人會議召開程序

召集人於開會前10日以書面通知區分所有權人

區分所有權人出席人數及權數達規約規定數額

區分所有權人決議人數及權數達規約規定數額

開會經過及決議事項應作成會議記錄主席簽名

會議紀錄於會議後15日內送達各區權人並公告

會議紀錄、簽名簿及委託書應交由管委會保存

除規約另有規定外，出席人數及權數均需達總數 $2/3$ 以上。同意人數及權數均需達出席總數 $3/4$

# 區分所有權人會議

問題：重新召集區分所有權人會議之適用？

說明：

★出席區分所有權人會議之人數或其區分所有權比例合計未達開議定額而宣布流會。

★議案未獲致決議：

一、出席已達定額開議，惟會議進行期間經清點人數未達定額宣布散會，其未經表決議案均屬之。

二、進行某議案表決前，經清點人數未達定額無法表決，該議案亦屬之。

(條例第32條第1項)

# 區分所有權人會議

需為同一議案，不得有臨時動議。

問題：重新召集區分所有權人會議

召集人於開會前10日以書面通知區分所有權人

出席與決議人數及權數達規定數額作成假決議

開會經過及決議事項應作成會議記錄主席簽名

會議紀錄於會議後15日內送達各區權人並公告

7日內書面反對人數及權數未超過規定即成立

決議成立後10日內以書面送達各區權人並公告

除規約另有規定外，應有區分所有權人3人，並出席人數及權數均需達總數1/5以上。同意人數及權數均需達出席總數1/2。

送達並公告7日內，各區分所有權人書面反對意見人數及權數均未達總數1/2以上，決議成立。

# 區分所有權人會議

**問題：**何謂區分所有權比例？

**說明：**係指區分所有權人之專有部分依公寓大廈管理條例第56條第3項規定測繪之面積（建物權狀總面積與陽臺、露臺、花臺等附屬建物用途面積之合計）與公寓大廈專有部分全部面積總和之比（每一專有部分面積/專有部分全部面積總和），建築物已完成登記者，依地政機關登記為準（任何人攜帶身分證至地政機關敘明地段、地號均可申請建物登記第2類謄本）。因計算不易，建議於規約中修正取消。

# 區分所有權人會議

問題：區分所有權人會議召集人資格、程序及決議違反規定之爭議應如何處理？

說明：

★一般法律見解：

公寓大廈管理條例對區分所有權人會議決議違法之法律效果如何，並未明文規定，然依第1條第2項，本條例未規定者，適用其他法令。且區分所有權人會議，主要係為區分所有建物內各區分所有權人之利害關係事項所召開，其決議，性質上係多數區分所有權人平行意思表示趨於一致之合同行為，而發生一定私法上之效▽

# 區分所有權人會議

力，與民法總則編社團法人為規範社員相互權利義務關係而召開之總會決議，利益狀態類似，基於相同之法律理由，自得類推適用民法有關撤銷社團總會決議之第56條規定。

★總會之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，社員（註：區分所有權人）得於決議後3個月內請求法院撤銷其決議。但出席社員，對召集程序或決議方法，未當場表示異議者，不在此限。

總會決議之內容違反法令或章程（註：規約）者，無效（民法第56條）。 ▽

# 區分所有權人會議

判例：某公寓大廈因區分所有權人會議召集人身分與召開程序不符規定，會議所作決議及委員會選任結果經判決全部無效。

經過：

- 一、88年10月1日第2屆管理委員會會議通過主任委員因有事，委託非管理委員之承租戶甲00擔任主任委員之提案。
- 二、88年10月30日甲00召集召開第2屆第4次臨時區分所有權人會議，決議調高管理費，並自89年1月1日起實施。▽

# 區分所有權人會議

- 三、88年12月16日 甲00召集召開第3屆區分所有權人會議，決議修正規約及選任委員，甲00當選委員。
- 四、88年12月29日第3屆第1次管理委員會選任甲00擔任主任委員，並經臺北市政府工務局同意核備。
- 五、89年6月17日 甲00召集召開第3屆臨時區分所有權人會議，決議修正規約。
- 六、89年10月18日臺北地方法院一審宣判。
- 七、90年4月3日臺灣高等法院二審宣判。
- 八、92年11月27日最高法院三審宣判定讞。 ▽

# 區分所有權人會議

## 原告先位聲明：

- 一、確認88年10月30日第2屆第4次臨時區分所有權人會議，調高管理費決議不存在。
- 二、確認88年12月16日第3屆區分所有權人會議，修正規約決議不存在。

## 原告備位聲明：

- 一、調高管理費決議應予撤銷。
- 二、修正規約決議應予撤銷。
- 三、89年1月1日起增收管理費之債權不存在。
- 四、確認甲00與管理委員會間之第3屆管理委員會主任委員委任關係不存在。

# 區分所有權人會議

臺北地方法院89訴1137號判決：

- 一、甲00非區分所有權人，縱擔任主任委員，依公寓大廈管理條例規定，亦不得擔任區分所有權人會議召集人。爰系爭2次區分所有權人會議召集程序均違反條例之規定。
- 二、系爭2次區分所有權人會議均未達出席及決議比例，其決議方法違反條例及規約規定。
- 三、系爭2次區分所有權人會議之召集程序或決議方法，既違反公寓大廈管理條例及規約規定，核與民法第56條第1項之要件相符，並非同條第2項決議內容違反法令或章程之情形，原告請求撤銷該2次會議分別關於調整管理費及通過規約之決議，自無不合，應予撤銷。▽

# 區分所有權人會議

- 四、被告抗辯原告參加2次區分所有權人會議，均未對召集程序與決議方法違背法令及規約之情形，當場表示異議，自不得請求撤銷其決議。惟查2次會議之簽到名冊，原告均未有人員簽到，自難認原告有委任人員出席，且被告未能舉證證明原告有出席該2次會議，其抗辯原告出席而未當場異議，不得請求撤銷系爭決議，洵屬無據。
- 五、系爭會議決議既經撤銷，而不存在，原告請求增收管理費之債權不存在，洵為有理。
- 六、依公寓大廈管理條例規定，承租人係屬住戶，且得經選任擔任管理委員，原告訴求確認被告甲00與管理委員會間之第3屆管理委員會主任委員委任關係不存在，自無理由，應予駁回。

# 區分所有權人會議

臺灣高等法院89上1291號判決：

- 一、承租人為住戶，並有當選管理委員之資格。
- 二、甲00既為承租人，依法對該屋有管理使用權，而裝修仍屬占有，且甲00縱未居住該屋，亦不影響其承租人之地位，依法有當選管理委員之資格。
- 三、第3屆區分所有權人會議雖召集程序因由無權召集之人召集而有召集程序之違法，惟上訴人未訴請撤銷選出甲00等管理委員之決議，該決議仍有效存在。上訴人復未能舉證甲00被選任為主任委員此部分決議內容有何違反法令或規約之情事，則上訴人訴請確認被告甲00與管理委員會間之第3屆管理委員會主任委員委任關係不存在，自無理由，應予駁回。

# 區分所有權人會議

最高法院92臺上2517號判決：

一、按公寓大廈管理委員會為人的組織體，區分所有權人會議為其最高意思機關。其區分所有權人會議之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，依條例第1條第2項規定，應適用民法第56條第1項撤銷總會決議之規定，由區分所有權人請求法院撤銷區分所有權人會議之決議。惟區分所有權人會議如係由無召集權人所召集而召開，既非管理委員會合法成立之意思機關，自不能為有效之決議，且在形式上亦屬不具備成立要件會議，其所為之決議當然自始完全無決議之效力。於此情形，即屬依法提起確認該會議決議不存在之訴以資救濟之範疇，而非在上述撤銷會議決議之列。



# 區分所有權人會議

二、依上說明，該區分所有權人會議所為之全部決議，當然自始無決議之效力。該會議選任甲00為第3屆管理委員之決議，亦屬無效。甲00自無從被選任為管理委員會之主任委員。則上訴人據以訴請確認被上訴人間第3屆管理委員會主任委員委任關係不存在，即屬正當，應予准許。原審見未及此，遽以上開理由而為上訴人此部分敗訴之判決，自有可議。上訴意旨執以指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由，應由本院本於原審確定之事實，廢棄原判決及第一審有關此部分之判決，並自為判決，確認被上訴人間第3屆管理委員會主任委員委任關係不存在，期臻適法。

# 區分所有權人會議

## 判例補充說明：

- 一、依本判例，無召集權人所召集召開之區分所有權人會議，其所為之決議自始當然無效，而於該會議所選任成立之管理委員會，及委員會所作成之一切決議，乃至該管理委員會主任委員或管理委員所召集召開之後續各區分所有權人會議之決議，亦屬無效無訛。
- 二、至於，判決確定前無效管理委員會所為之行為，原則一併無效。但仍要以具體個案判斷，例如與第3人簽訂契約，原則上第3人可主張是善意不知管理委員會之成立無效，所以可不受無效之限制，亦即管理委員會與第3人交易仍有法律上效力。 ▽

# 區分所有權人會議

- 三、若是該區分所有權人會議或管理委員會所作成社區管理規定或規則之決議(例如修改規約、訂定管理辦法等)則確定無效，亦即當作自始沒有該規定，如要讓規定生效，僅能再召開一次合法的區分所有權人會議重新決議，或選任管理委員後再由合法組成之管理委員會重新訂定。
- 四、另管理委員會對社區各種事實上管理行為(例如管理費收支等)，如沒有惡意損害社區情況，法律上應該可當作無因管理(在沒有法定或約定義務情況下，為避免他人利益受損失而進行管理或服務行為。參照民法第172、176條)來處理，而承認該管理委員會各種行為效力，但如為惡意，該管理委員會委員就應對社區負損害賠償責任。▽

# 區分所有權人會議

- 五、實務上，如發生類似情況，建議於起訴時併同訴請法院對主任委員實施假處分，一旦假處分成立，主任委員即被停權，而需重新推派。或於起訴後，即重新召開區分所有權人會議改選管理委員，以避免發生如本判例於數年後訴訟定讞，造成後續全部無效之骨牌效應。
- 六、因該管理委員會之成立有適法性問題，爰以，無論主任委員因假處分被停權，需重新推派，或重新召開區分所有權人會議改選管理委員。均不宜由該管理委員會及管理委員（縱有管理委員具區分所有權人身分）為之或召集，應依條例第25條第3、4項，由區分所有權人互推一人為召集人或請主管機關指定臨時召集人召開會議處理為宜。

# 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？

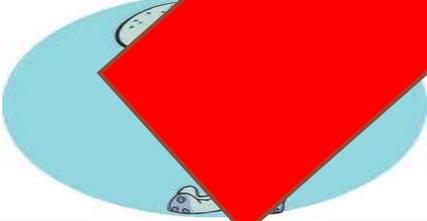
說明：

★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。 ▽

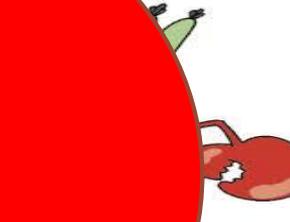
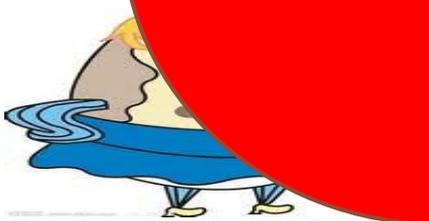
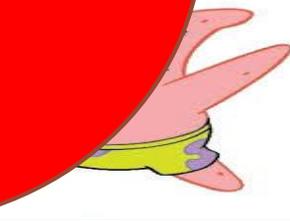
# 管理委員會

★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

屆別 \ 職務	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！

