

內政部營建署

100 年度「協助整理公寓大廈管理維護公司認可業務及提供公寓大廈管理法律處理意見書」  
案

公寓大廈管理條例條文解釋函令  
彙 編

(100 年 1 月~100 年 12 月)

委託單位：內政部營建署

受託單位：中華民國物業管理經理人協會

報告日期：民國 100 年 12 月

## 公寓大廈管理條例條文解釋函令彙整說明（100 年度）

公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例），自民國 84 年 6 月 28 日公布以來，經中央及地方主管機關多年宣導及持續努力下，目前向直轄市、縣(市)政府報備有案之公寓大廈管理組織已達二萬多個，由於各社區或民眾對於本條例及相關函釋之需求日益殷切，爰配合本條例民國 92 年 12 月 31 日之修正公布，將修正之條文及歷年之解釋函令彙整，於 94 年 6 月完成「公寓大廈管理條例條文暨解釋函令彙編」之初版。後本條例於 95 年 1 月 18 日修正第 29 條條文；增訂第 59 條之 1 條文，96 年 3 月修訂再版除配合本條例修正外，並增列收錄 93 年 8 月 30 日至 95 年 12 月 31 日之函令解釋。

本輯彙編係委託中華民國物業管理經理人協會編製，其編排方式，係將 100 年度之解釋函令，擇其內容重要者，依本條例條文之次序，依序編輯，俾提供方便查閱。

本彙編收錄 100 年度之解釋函令，內容如有疑義，以原函(令)內容為準。

### 公寓大廈管理條例解釋函令依條文別檢索（100 年度）

條例	筆數	頁碼	條例	筆數	頁碼	條例	筆數	頁碼
第 1 條	0	1	第 23 條	4	53	第 45 條	0	105
第 2 條	0	1	第 24 條	0	56	第 46 條	0	105
第 3 條	6	2	第 25 條	6	57	第 47 條	0	106
第 4 條	0	6	第 26 條	0	61	第 48 條	0	106
第 5 條	0	6	第 27 條	2	62	第 49 條	0	106
第 6 條	2	7	第 28 條	0	64	第 50 條	0	107
第 7 條	2	9	第 29 條	31	65	第 51 條	1	108
第 8 條	7	11	第 30 條	5	80	第 52 條	0	109
第 9 條	10	16	第 31 條	10	83	第 53 條	2	110
第 10 條	13	23	第 32 條	1	89	第 54 條	0	111
第 11 條	1	31	第 33 條	4	90	第 55 條	0	111
第 12 條	2	32	第 34 條	0	93	第 56 條	7	112
第 13 條	0	34	第 35 條	1	94	第 57 條	5	117
第 14 條	0	34	第 36 條	5	95	第 58 條	3	120
第 15 條	1	35	第 37 條	1	98	第 59 條	1	122
第 16 條	39	36	第 38 條	0	99	第 59-1 條	0	123
第 17 條	0	42	第 39 條	0	99	第 60 條	1	124
第 18 條	4	43	第 40 條	0	99	第 61 條	0	125
第 19 條	0	47	第 41 條	0	100	第 62 條	0	125
第 20 條	4	48	第 42 條	3	101	第 63 條	0	125
第 21 條	1	51	第 43 條	3	103			
第 22 條	1	52	第 44 條	0	105	合計	189 筆	

# 公寓大廈管理條例條文暨解釋函令彙編

中華民國八十四年六月二十八日總統華總(一)義字第四三一六號令公布全文五十二條  
中華民國八十九年四月二十六日總統華總(一)義字第八九〇〇一〇四四三〇號令修正第二條條文  
中華民國九十二年十二月三十一日總統華總(一)義字第 09200243911 號令修正  
中華民國九十五年一月十八日總統華總一義字第 09500005871 號令修正發布第 29 條條文；增訂第 59-1 條條文

## 第一章 總 則

第 一 條 為加強公寓大廈之管理維護，提昇居住品質，特制定本條例。  
本條例未規定者，適用其他法令之規定。

第 二 條 本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣(市)為縣(市)政府。

第 三 條 本條例用辭定義如下：

- 一、公寓大廈：指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。
- 二、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。
- 三、專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。
- 四、共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。
- 五、約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。
- 六、約定共用部分：指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。
- 七、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。
- 八、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。
- 九、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。
- 十、管理負責人：指未成立管理委員會，由區分所有權人推選住戶一人或依第二十八條第三項、第二十九條第六項規定為負責管理公寓大廈事務者。
- 十一、管理服務人：指由區分所有權人會議決議或管理負責人或管理委員會僱傭或委任而執行建築物管理維護事務之公寓大廈管理服務人員或管理維護公司。
- 十二、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。

▲ 貴公司函詢關於公寓大廈外牆面設置廣告物及管理費用分擔事宜乙案

內政部營建署 100.3.17 營署建管字 01000013787 號

- 一、按「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，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣(市)主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 8 條第 1 項所明定，故公寓大廈外牆面設置廣告物或其

他類似之行為，依上開條文規定。

- 二、又按「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」為條例第 10 條第 2 項所明定，故共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用分擔，倘區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。
- 三、另按「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。」、「規約之內容依區分所有建築物之專有部分、共有部分及其基地之位置、面積、使用目的、利用狀況、區分所有人已否支付對價及其他情事，按其情形顯失公平者，不同意之區分所有人得於規約成立後三個月內，請求法院撤銷之。」分別為條例第 3 條第 12 款、民法第 799-1 條第 3 項所明定，故區分所有權人會議決議或規約之規定，如有爭議，宜循司法途徑解決。

#### ▲ 台端函詢關於公寓大廈管理費收費標準疑義乙案

內政部營建署 100.3.23 營署建管字第 01000016128 號

- 一、按「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。」、「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。」、「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」為公寓大廈管理條例第 3 條第 7 款、第 12 款、第 10 條第 2 項所明定，故有關管理費收費標準，若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。又規約之訂定及修訂，應依上開條文規定，經區分所有權人會議決議。另區分所有權人會議之決議，須踐行條例第 30 條至第 32 條及第 34 條規定程序，始有效力。

#### ▲ 關於公寓大廈「區分所有權人」之疑義乙案，復請查照

內政部營建署 100.4.25 營署建管字第 01000023115 號

- 一、按「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。」、「專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。」、「共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。」、「專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。」分別為公寓大廈管理條例第 3 條第 2 款、第 3 款、第 4 款及第 4 條第 2 項所明定，故公寓大廈之區分所有權人，依上開規定認定之。

### ▲ 台端函詢關於公寓大廈機械停車位之運作系統及機電控制設備是否屬約定共用部分之疑義乙案

內政部營建署 100.5.27 營署建管字第 01002909076 號

- 一、按「專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。」、「共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。」、「約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。」、「約定共用部分：指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。」、「公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。」為公寓大廈管理條例第 3 條第 3 款、第 4 款、第 5 款、第 6 款、第 56 條第 1 項所明定，故有關公寓大廈機械停車位之運作系統及機電控制設備是否屬約定共用部分之認定，依上開條文規定辦理。
- 二、又按「專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。」、「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」為條例第 10 條第 1 項、第 2 項所明定，故有關公寓大廈機械停車位之運作系統及機電控制設備修繕費用負擔，如屬專有部分、約定專用部分者，請依上開條文第 10 條第 1 項規定辦理；若為共用部分、約定共用部分者，請依同條文第 2 項規定辦理。

### ▲ 台端函詢公寓大廈區分所有權人認定之疑義乙案

內政部營建署 100.7.7 營署建管字第 01002911673 號

- 一、按「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。」、「專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。」、「共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。」為公寓大廈管理條例第 3 條第 2 款、第 3 款、第 4 款所明定，故公寓大廈之區分所有權人，依上開條文規定認定之。

### ▲關於公寓大廈規約範本第 3 條疑義乙案

內政部營建署 100.7.12 營署建管字第 01000041905 號

一、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，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。」、「三、下列各目事項，應經區分所有權人會議決議：(六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。」為公寓大廈管理條例第 29 條第 2 項、公寓大廈規約範本(內政部 95.03.21 台內營字第 0950800996 號令版本)第 3 條第 3 款第 6 目所明定，故有關管理委員執行費用之支付項目及支付辦法，涉主任委員、管理委員事務執行方法，規約有規定者，從其規定，未規定者，依區分所有權人會議決議。至於公寓大廈規約範本係供參考性質，並無強制效力，故公寓大廈之規約，仍須依條例第 3 條第 12 款規定，經區分所有權人會議決議之。

## 第二章 住戶之權利義務

第 四 條 區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。

專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。

第 五 條 區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行爲。



第 六 條 住戶應遵守下列事項：

- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
- 二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
- 五、其他法令或規約規定事項。

前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

住戶違反第一項規定，經協調仍不履行時，住戶、管理負責人或管理委員會得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。

▲ 有關公寓大廈辦理分戶行為涉及於共用部分裝設管線之處理方式疑義乙案，復請 查照

內政部營建署 100.2.1 營署建管字第 01000004890 號

- 一、按公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 3 條第 9 款及第 10 款規定：「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。」、「管理負責人：指未成立管理委員會，由區分所有權人推選住戶一人或依第 28 條第 3 項、第 29 條第 6 項規定為負責管理公寓大廈事務者。」；次按「住戶應遵守下列事項：四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。」、「前項第 2 款至第 4 款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。」、「住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。.....前二項但書所約定事項，不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定。.....」同條例第 6 條第 1 項第 4 款、第 2 項及第 9 條定有明文。故公寓大廈戶數變更，設置管線須使用共用部分時，自應經管理負責人或管理委員會同意後始得為之。至於申請戶數變更應附文件及管線設置方式，事涉貴管，應請本於職權，依前開規定據以認定辦理。

## ▲關於公寓大廈管理事宜乙案

內政部營建署 100.7.1 營署建管字第 01000039432 號

- 一、按「住戶應遵守下列事項：三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。」、「前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。」、「住戶違反第一項規定，經協調仍不履行時，住戶、管理負責人或管理委員會得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。」為公寓大廈管理條例第 6 條第 1 項第 3 款、第 2 項、第 3 項所明定，至於所述向管理委員會求償事宜乙節，事涉私權，宜請循司法途徑解決。

第七條 公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：

- 一、公寓大廈本身所占之地面。
- 二、連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄。
- 三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。
- 四、約定專用有違法令使用限制之規定者。
- 五、其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。

.....

▲關於露臺是否屬於公寓大廈管理條例第7條第3款所稱樓地板及屋頂之構造等疑義乙案

內政部營建署 100.6.1 營署建管字第 01000032334 號

- 一、按「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。」為公寓大廈管理條例第7條第3款所明定；次按「露臺及陽臺：直上方無任何頂遮蓋物之平臺稱為露臺，直上方有遮蓋物者稱為陽臺。」為建築技術規則建築設計施工編第1條第20款所明定，上開條文所稱「樓地板及屋頂之構造」是指構造物體本身而言，「露臺」則是指構造上方之平臺空間，無涉不得約定專用之限制。

▲為公寓大廈管理條例頒布後之建築物，經取得上下樓層區分所有權人同意，其專有部分樓地板、樑之拆除變更應否經區分所有權人會議同意乙案

內政部營建署 100.8.5 營署建管字第 01000153256 號

- 一、按「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。」、「住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。」、「共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第7條第3款、第9條第2項及第11條第1項定有明文，故公寓大廈樓地板之使用，自應依上開規定辦理。
- 二、另按建築法第73條第2項及第3項規定：「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第九條建造行為以外主要構造、防

火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。前項一定規模以下之免辦理變更使用執照相關規定，由直轄市、縣（市）主管建築機關定之。」；次按「本法第七十三條第二項所定有本法第九條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照之規定如下：一、建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板等之變更」建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條第 1 款業有明文。是建築物之使用類組變更，要非符合直轄市、縣（市）主管建築機關所訂一定規模以下免辦理變更使用執照相關規定，應依上開建築法規定申請變更使用執照。至於建築物申辦變更使用執照，檢附之建築物權利證明文件，本部 92 年 5 月 30 日台內營字第 0920086991 號函檢送會議紀錄之結論業有明釋（如附件）。

#### ▲關於公寓大廈共用部分使用管理事宜乙案

內政部營建署 100.12.07 營署建管字第 01002923384 號

- 一、按「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。」、「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。」、「規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：二、各區分所有權人對建築物共用部分及其基地之使用收益權及住戶對共用部分使用之特別約定。」為公寓大廈管理條例第 3 條第 7 款、第 12 款、第 23 條第 2 項第 2 款所明定，故有關公寓大廈共用部分之使用管理，應依上開條文規定。
- 二、另規約應依上開條文規定經區分所有權人會議決議，又區分所有權人會議之決議應踐行條例第 30 條至第 32 條及第 34 條規定，始有效力。本部訂頒之公寓大廈規約範本係供各公寓大廈訂定規約之參考，至於貴社區之區分所有權人會議決議之效力，如有爭議，事涉私權，宜請循司法途徑解決。

第 八 條 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，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。

住戶違反前項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依第四十九條第一項規定處理，該住戶並應於一個月內回復原狀。屆期未回復原狀者，得由管理負責人或管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

### ▲關於公寓大廈設置廣告物等疑義乙案

內政部營建署 100.1.20 營署建管字第 01002901267 號

一、按「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，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣(市)主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。」、「有下列行為之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，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：二、住戶違反第八條第一項或第九條第二項關於公寓大廈變更使用限制規定，經制止而不遵從者。」為公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項、第 49 條第 1 項第 2 款所明定，故公寓大廈住戶設置廣告物，應依上開條文規定辦理。

二、又按「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。」、「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。…」、「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。二、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。三、公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項。四、住戶共同事務應興革事項之建議。五、住戶違規情事之制止及相關資料之提供。六、住戶違反第六條第一項規定之協調。七、收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用。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。九、管理服務人之委任、僱傭及監督。十、會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。十一、共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。十二、依規定應由管理委員會申報之公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。十三、其他依本條例或規約所定事項。」、「管理委員會會議決議之內容不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議。」、「管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務。」為公寓大廈管理條例第 3 條第 9 款、第 29 條第 2 項、第 36 條、第 37 條、第 39 條所明定，故有關管理委員會主任委員之權責，依上開條文規定。至於保全公司執行業務乙節，涉保全業法規定，請逕洽本部警政署。

### ▲關於公寓大廈設置廣告物之疑義乙案

內政部營建署 100.1.26 營署建管字第 01002901741 號

一、按「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，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣(市)主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。」、「有下列行為之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，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：二、住戶違反第八條第一項或第九條第二項關於公寓大廈變更使用限制規定，經制止而不遵從者。」為公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項、第 49 條第 1 項第 2 款所明定，故住戶設置廣告物，倘貴社區規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向當地主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。至於規約之規定或區分所有權人會議之決議，如有爭議，事涉私權，宜請循司法途徑解決。

### ▲台端函為關於公寓大廈一樓外牆落地窗加設鋁格鏤空護條事宜乙案，復請查照

內政部營建署 100.2.11 營署建管字第 01000006776 號

一、按「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，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣(市)主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。」為公寓大廈管理條例第 8 條

第 1 項所明定，所述於公寓大廈一樓外牆落地窗加設鋁格鏤空護條乙節，倘貴社區規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，且向直轄市、縣(市)主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制，反之則無。

#### ▲ 貴公司函詢關於公寓大廈外牆面設置廣告物及管理費用分擔事宜乙案

內政部營建署 100.3.17 營署建管字 01000013787 號

- 一、按「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，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣(市)主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 8 條第 1 項所明定，故公寓大廈外牆面設置廣告物或其他類似之行為，依上開條文規定。
- 二、又按「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」為條例第 10 條第 2 項所明定，故共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用分擔，倘區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。
- 三、另按「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。」、「規約之內容依區分所有建築物之專有部分、共有部分及其基地之位置、面積、使用目的、利用狀況、區分所有人已否支付對價及其他情事，按其情形顯失公平者，不同意之區分所有人得於規約成立後三個月內，請求法院撤銷之。」分別為條例第 3 條第 12 款、民法第 799-1 條第 3 項所明定，故區分所有權人會議決議或規約之規定，如有爭議，宜循司法途徑解決。

#### ▲ 貴公司函詢關於公寓大廈管理條例第 8 條執行疑義乙案，復請查照

內政部營建署 100.5.13 營署建管字第 01000025953 號

- 一、按「公寓大廈：指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。」、「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。」、「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，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣(市)主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。」為公寓大廈管理條例第3條第1款、第2款、第8條第1項所明定，本案若屬上開條文所稱公寓大廈，其樓頂平臺設置廣告物之限制，自應依上開條文規定辦理。如尚有個案執行疑義，請檢具具體相關資料，逕洽當地直轄市、縣(市)政府。

### ▲有關函詢公寓大廈管理條例第8條第1項之執行疑義乙案

內政部營建署 100.5.30 營署建管字第 01000031724 號

- 一、按「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，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣(市)主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第8條第1項所明定，故規約或區分所有權人會議規定或決議內容涉及上開行為限制時，自應明示限制之內容與範圍，俾利日後直轄市、縣(市)主管機關據以認定辦理。至涉規約限制內容與範圍之認定，涉個案事實認定，應請本於權責辦理。

### ▲關於公寓大廈外牆面及陽台設置防墜設施疑義乙案

內政部營建署 100.9.16 營署建管字第 01002916495 號

- 一、按「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，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣(市)主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。住戶違反前項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依第四十九條第一項規定處理，該住戶並應於一個月內回復原狀。屆期未回復原狀者，得由管理負責人或管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第8條定有明文，查條例並未限制陽台不得裝設防墜樓設施，惟外牆面使用，涉及區分所有權人權益。基此，如區分所有權人會議決議或規約未有限制規定時，自得裝設防墜樓設施，惟規約規定或區分所有權人會議決議有原則性限制或禁止規定時，並向直轄市、縣(市)主管機關完成報備有案，當



依決議或規定辦理。至於管理委員會係依規約或區分所有權人會議決議執行，並無直接決定之權利。

- 二、另為提升兒童居家安全，並兼顧區分所有權人權益，本署將與兒童局研擬修正公寓大廈規約範本，引導公寓大廈儘速修正規約，讓 12 歲以下兒童家庭可加裝防墜設施。

### ▲關於公寓大廈住戶得否於陽台設置防墜設施事宜乙案

內政部營建署 100.12.22 營署建管字第 01000079773 號

- 一、按「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，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣(市)主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。」、「住戶違反前項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依第四十九條第一項規定處理，該住戶並應於一個月內回復原狀。屆期末回復原狀者，得由管理負責人或管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。」為公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項及第 2 項所明定，故有關住戶得否於外牆面或陽台設置防墜設施乙節，請依上開條文規定辦理。
- 二、另為提升兒童居家安全並兼顧公寓大廈各區分所有權人權益及社區自治精神，爰修正公寓大廈規約範本內容，並經本部以 100 年 11 月 23 日台內營字第 1000809230 號令發布，將自民國 101 年 1 月 1 日生效，目的透過引導公寓大廈區分所有權人會議參考修正，並請各直轄市、縣(市)政府加強輔導轄內公寓大廈召開區分所有權人會議，依本次規約範本修正內容修訂規約，讓有 12 歲以下兒童之住戶，得依規約規定加強防墜設施，以減少兒童墜樓意外。
- 三、又公寓大廈規約範本條文內容，業登載於本署網站 (<http://www.cpami.gov.tw>-首頁-法規查詢-法規檢索-公寓大廈規約範本)，請逕自上網查詢。

### ▲關於公寓大廈住戶得否於陽台設置隱形鐵窗事宜乙案

內政部營建署 100.12.06 營署建管字第 01000076045 號

- 一、按「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，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣(市)主管機關完成報備有案者，應受該

規約或區分所有權人會議決議之限制。」、「住戶違反前項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依第四十九條第一項規定處理，該住戶並應於一個月內回復原狀。屆期未回復原狀者，得由管理負責人或管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。」為公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項及第 2 項所明定，故所述貴社區住戶得否於外牆面或陽台設置防墜設施乙節，請依上開條文規定辦理。

- 二、另為提升兒童居家安全並兼顧公寓大廈各區分所有權人權益及社區自治精神，爰修正公寓大廈規約範本內容，並經本部以 100 年 11 月 23 日台內營字第 1000809230 號令發布，將自民國 101 年 1 月 1 日生效，目的透過引導公寓大廈區分所有權人會議參考修正，並請各直轄市、縣（市）政府加強輔導轄內公寓大廈召開區分所有權人會議，依本次規約範本修正內容修訂規約，讓有 12 歲以下兒童之住戶，得依規約規定加強防墜設施，以減少兒童墜樓意外。

第九條 各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權。但另有約定者從其約定。

住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。

前二項但書所約定事項，不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定。

住戶違反第二項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。

---

▲ 貴會函詢關於公寓大廈空調冷卻水塔設置事宜乙案，復請查照

內政部營建署 100.3.17 營署建管字第 01000014540 號

一、按「住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。」、「前二項但書所約定事項，不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定。」、「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。」為公寓大廈管理條例第 9 條第 2 項、第 3 項、第 23 條第 1 項所明定，故有關空調冷卻水塔之設置及其管理使用，依上開條文規定辦理。至於所述空調設備之變更，倘涉及雜項工作物、使用變更或室內裝修之申請，請依建築相關法令規定辦理，如有個案執行疑義，請檢具具體相關資料，逕洽當地直轄市、縣（市）主管建築機關。

▲ 台端函為關於公寓大廈樓頂平台管理使用之疑義乙案

內政部營建署 100.4.8 營署建管字第 01002905609 號

一、按「樓頂平台除約定專用外，為公寓大廈共用部分，…」為本署 93 年 4 月 5 日營署建管字第 0933040244 號函所明釋，又按「共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。」、「住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。」、「前二項但書所約定事項，不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定。」、「住戶違反第二項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。」、「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。」、「有下

列行為之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，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；二、住戶違反第八條第一項或第九條第二項關於公寓大廈變更使用限制規定，經制止而不遵從者。」為公寓大廈管理條例第3條第4款、第9條第2項、第3項、第4項、第23條第1項、第49條第1項第2款所明定，故有關公寓大廈樓頂平台之管理使用，依上開條文規定及函釋說明辦理。

### ▲ 貴會函為關於公寓大廈樓頂平台管理使用之疑義乙案

內政部營建署 100.4.18 營署建管字第 01000020761 號

一、按「樓頂平台除約定專用外，為公寓大廈共用部分，…」為本署 93 年 4 月 5 日營署建管字第 0933040244 號函所明釋，又按「共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。」、「住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。」、「前二項但書所約定事項，不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定。」、「住戶違反第二項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。」、「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。」、「有下列行為之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，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；二、住戶違反第八條第一項或第九條第二項關於公寓大廈變更使用限制規定，經制止而不遵從者。」為公寓大廈管理條例第3條第4款、第9條第2項、第3項、第4項、第23條第1項、第49條第1項第2款所明定，故有關公寓大廈樓頂平台之管理使用，依上開條文規定及函釋說明辦理。

### ▲ 台端函詢關於公寓大廈管理委員選任資格等疑義乙案

內政部營建署 100.6.1 營署建管字第 01000032604 號

一、關於公寓大廈管理委員資格之疑義乙案，本署 94 年 6 月 13 日營署建管字第 0940030239 號書函（如附件）已有明釋。

二、又按「…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，依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第29條第2項所明定，有關管理委員之配偶等人得否代理出席管理委員會會議及管理

委員會會議紀錄應載明事項，分別涉管理委員代理規定及其事務執行方法，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。

- 三、另按「共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。」、「住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。」、「前二項但書所約定事項，不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定。」、「管理委員會會議決議之內容不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議。」為條例第 3 條第 4 款、第 9 條第 2 項、第 3 項、第 37 條所明定，故有關共用部分之使用，應依上開條文規定。至於所述區分所有權人得否對管理委員提出背信告訴乙節，涉中華民國刑法之規定，請逕向法務部洽詢。

#### ▲台端函為關於公寓大廈管理事宜乙案

內政部營建署 100.6.3 營署建管字第 01000033566 號

- 一、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，依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第 29 條第 2 項所明定，故有關管理委員會管理委員之選任，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決議。又區分所有權人會議決議須踐行條例第 30 條至第 32 條及第 34 條規定，始有效力。至於所述管理委員之選任，如有爭議，事涉私權，宜請循司法途徑解決。
- 二、又按「共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。」、「各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權。但另有約定者從其約定。」、「住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。」、「前二項但書所約定事項，不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定。」、「住戶違反第二項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。」、「規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：二、各區分所有權人對建築物共用部分及其基地之使用收益權及住戶對共用部分使用之特別約定。」、「有下列行為之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新

臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，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：二、住戶違反第八條第一項或第九條第二項關於公寓大廈變更使用限制規定，經制止而不遵從者。」為條例第 3 條第 4 款、第 9 條第 1 項至第 4 項、第 23 條第 2 項第 2 款、第 49 條第 1 項第 2 款所明定，故有關共用部分之使用管理，依上開條文規定。

### ▲關於台端函詢得否於公寓大廈樓頂平台設置太陽能設備乙案

內政部營建署 100.6.27 營署建管字第 01000037643 號

- 一、按「專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。」、「共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。」、「約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。」為公寓大廈管理條例第 3 條第 3 款、第 4 款、第 5 款所明定，又按「樓頂平台除約定專用外，為公寓大廈共用部分，…」為本署 93 年 4 月 5 日營署建管字第 0933040244 號函所明釋
- 二、另按「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。」、「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。」、「住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。」、「前二項但書所約定事項，不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定。」、「住戶違反第二項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。」、「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。」、「有下列行為之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，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：二、住戶違反第八條第一項或第九條第二項關於公寓大廈變更使用限制規定，經制止而不遵從者。」為條例第 3 條第 7 款、第 12 款、第 9 條第 2 項、第 3 項、第 4 項、第 23 條第 1 項、第 49 條第 1 項第 2 款所明定，故有關公寓大廈樓頂平台之使用，依上開條文規定。又區分所有權人會議之決議，應踐行條例第 30 條至第 32 條及第 34 條規定之程序，始有效力。

## ▲關於公寓大廈管理事宜之疑義乙案

內政部營建署 100.7.25 營署建管字第 01000045407 號

- 一、按「住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。」、「前二項但書所約定事項，不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定。」、「住戶違反第二項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。」、「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。」、「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。」、「管理委員會會議決議之內容不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議。」為公寓大廈管理條例第 9 條第 2 項至第 4 項、第 23 條第 1 項、第 36 條第 1 款、第 37 條所明定，故有關公寓大廈共用部分之管理使用，應依上開條文規定。
- 二、「住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。」、「前二項但書所約定事項，不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定。」、「住戶違反第二項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。」、「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。」、「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。」、「管理委員會會議決議之內容不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議。」為公寓大廈管理條例第 9 條第 2 項至第 4 項、第 23 條第 1 項、第 36 條第 1 款、第 37 條所明定，故有關公寓大廈共用部分之管理使用，應依上開條文規定。
- 三、另關公寓大廈電梯間得否置放鞋櫃之疑義乙案，本署 97 年 11 月 28 日營署建管字第 0970072112 號書函（如附件）已有明釋。、另關公寓大廈電梯間得否置放鞋櫃之疑義乙案，本署 97 年 11 月 28 日營署建管字第 0970072112 號書函（如附件）已有明釋。

## ▲有關公寓大廈防火門加裝磁力鎖之合法性疑義一案

內政部營建署 100.8.23 營署建管字第 01000052758 號

- 一、按「住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。」、「前二項但書所約定事項，不得違反本條

例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定。」為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第9條第2項及第3項所明定；次按建築技術規則建築設計施工編第76條規定：「防火門窗係指防火門及防火窗，其組件包括門窗扇、門窗樑、開關五金、嵌裝玻璃、通風百葉等配件或構材；其構造應依左列規定：一、防火門窗周邊15公分範圍內之牆壁應以不燃材料建造。二、防火門之門扇寬度應在75公分以上，高度應在180公分以上。三、常時關閉式之防火門應依左列規定：(一)免用鑰匙即可開啟，並應裝設經開啟後可自行關閉之裝置。(二)單一門扇面積不得超過3平方公尺。(三)不得裝設門止。(四)門扇或門樑上應標示常時關閉式防火門等文字。四、常時開放式之防火門應依左列規定：(一)可隨時關閉，並應裝設利用煙感應器連動或其他方法控制之自動關閉裝置，使能於火災發生時自動關閉。(二)關閉後免用鑰匙即可開啟，並應裝設經開啟後可自行關閉之裝置。(三)採用防火捲門者，應附設門扇寬度在75公分以上，高度在180公分以上之防火門。五、防火門應朝避難方向開啟。但供住宅使用及宿舍寢室、旅館客房、醫院病房等連接走廊者，不在此限。」故公寓大廈共用部分防火門之使用管理，除應依其設置目的及通常使用方法外，若住戶另有約定，該約定之內容不得違反條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定。

- 二、另關公寓大廈管理委員會於緊急用升降機設置刷卡機或類似管制設備之執行疑義，本部94年7月28日內授營建管字第0940084983號函(如附件)已有明釋。

### ▲關於公寓大廈共用部分之使用管理疑義乙案

內政部營建署 100.8.29 營署建管字第 01000053375 號

- 一、按「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：五、其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。」、「住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。」、「前二項但書所約定事項，不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定。」、「住戶違反第二項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。」、「有下列行為之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，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：二、



住戶違反第八條第一項或第九條第二項關於公寓大廈變更使用限制規定，經制止而不遵從者。」為公寓大廈管理條例第 7 條第 5 款、第 9 條第 2 項、第 3 項、第 4 項、第 49 條第 1 項第 2 款所明定，故有關共用部分之使用管理，應依上開條文規定。

二、又按同條例第 36 條第 5 款規定：「管理委員會之職務如下：五、住戶違規情事之制止及相關資料之提供。」，管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由未執行條例第 36 條第 5 款所定之職務，顯然影響住戶權益者，由直轄市、縣(市)主管機關依條例第 48 條第 4 款規定，處新臺幣 1 千元以上 5 千元以下罰鍰，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。

### ▲關於台端函為於公寓大廈樓頂平臺施作隔熱設施事宜乙案

內政部營建署 100.8.29 營署建管字第 01000053375 號

一、按「樓頂平台除約定專用外，為公寓大廈共用部分，…」為本署 93 年 4 月 5 日營署建管字第 0933040244 號函所明釋，又按「住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。」、「前二項但書所約定事項，不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定。」、「共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。前項費用，由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔。」、「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。」、「管理委員會會議決議之內容不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議。」為公寓大廈管理條例第 9 條第 2 項及第 3 項、第 11 條、第 36 條第 1 款、第 37 條所明定，故公寓大廈樓頂平臺隔熱設施之施作，管理委員會得依區分所有權人會議之決議為之。

第十條 專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人爲之，並負擔其費用。

共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會爲之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。

前項共用部分、約定共用部分，若涉及公共環境清潔衛生之維持、公共消防滅火器材之維護、公共通道溝渠及相關設施之修繕，其費用政府得視情況予以補助，補助辦法由直轄市、縣（市）政府定之。

▲ 台端函詢關於公寓大廈管理事宜之疑義乙案，復請查照。

內政部營建署 100.1.7 營署建管字第 01000000330 號

- 一、按「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會爲之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」為公寓大廈管理條例第 10 條第 2 項所明定，又按「…有關收益、公共基金及其他經費之收支保管及運用由管理委員會辦理，至公寓大廈管理費收費標準除區分所有權人會議或規約另有規定外，應由公共基金支付或由區分所有權人按其共有部分之應有部分比例分擔之。」為本部 90 年 5 月 2 日台 90 內營字第 9083473 號函所明釋，故有關管理費用之收取，應依上開條文規定及函釋說明辦理。
- 二、另按「規約：公寓大廈區分所有權人爲增進共同利益，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。」、「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。」、「規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：五、財務運作之監督規定。」、「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。」、「管理委員會會議決議之內容不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議。」為條例第 3 條第 12 款、第 23 條第 1 項及第 2 項第 5 款、第 36 條第 1 款、第 37 條所明定，故有關財務管理辦法之訂定，應依上開條文規定辦理。

### ▲ 台端函詢關於公寓大廈管理費用收取等疑義乙案，復請查照

內政部營建署 100.1.10 營署建管字第 0100000625 號

- 一、按「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。」、「管理負責人：指未成立管理委員會，由區分所有權人推選住戶一人或依第二十八條第三項、第二十九條第六項規定為負責管理公寓大廈事務者。」、「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。…」為公寓大廈管理條例第 3 條第 9 款、第 10 款、第 29 條第 2 項所明定，故有關主任委員、管理負責人之定義，依上開條文規定。
- 二、又按「專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。」、「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」為條例第 10 條第 1 項、第 2 項所明定，故約定專用部分之修繕、管理、維護事宜，依條例第 10 條第 1 項規定辦理；至於管理費係指依條例第 10 條第 2 項規定收取之共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用。

### ▲ 貴公司函詢關於公寓大廈外牆面設置廣告物及管理費用分擔事宜乙案

內政部營建署 100.3.17 營署建管字 01000013787 號

- 一、按「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，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣(市)主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 8 條第 1 項所明定，故公寓大廈外牆面設置廣告物或其他類似之行為，依上開條文規定。
- 二、又按「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」為條例第 10 條第 2 項所明

定，故共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用分擔，倘區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。

- 三、另按「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。」、「規約之內容依區分所有建築物之專有部分、共有部分及其基地之位置、面積、使用目的、利用狀況、區分所有人已否支付對價及其他情事，按其情形顯失公平者，不同意之區分所有人得於規約成立後三個月內，請求法院撤銷之。」分別為條例第 3 條第 12 款、民法第 799-1 條第 3 項所明定，故區分所有權人會議決議或規約之規定，如有爭議，宜循司法途徑解決。

### ▲貴公司函詢關於公寓大廈外牆面設置廣告物及管理費用分擔事宜乙案

內政部營建署 100.3.17 營署建管字 01000013787 號

- 一、按「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，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣(市)主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 8 條第 1 項所明定，故公寓大廈外牆面設置廣告物或其他類似之行為，依上開條文規定。
- 二、又按「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」為條例第 10 條第 2 項所明定，故共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用分擔，倘區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。
- 三、另按「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。」、「規約之內容依區分所有建築物之專有部分、共有部分及其基地之位置、面積、使用目的、利用狀況、區分所有人已否支付對價及其他情事，按其情形顯失公平者，不同意之區分所有人得於規約成立後三個月內，請求法院撤銷之。」分別為條例第 3 條第 12 款、民法第 799-1 條第 3 項所明定，故區分所有權人會議決議或規約之規定，如有爭議，宜循司法途徑解決。

### ▲台端函詢關於公寓大廈管理費之收取及計算方式疑義乙案

內政部營建署 100.3.7 營署建管字第 01002903747 號

- 一、按「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」為公寓大廈管理條例第 10 條第 2 項所明定，故有關公寓大廈管理費之收費標準，若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定，倘未規定者，應由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。

### ▲有關函詢公寓大廈管理費收繳之權利、義務、繳納、運用及規約訂定不公時之申訴方式及公寓大廈管理條例第 10 條規定等疑義乙案，復請查照

內政部營建署 100.5.13 營署建管字第 01000027005 號

- 一、來函所陳公寓大廈之管理費收繳之權利、義務、繳納、運用及規約訂定不公時之申訴方式乙節，按「區分所有建築物共有部分之修繕費及其他負擔，由各所有人按其應有部分分擔之。但規約另有約定者，不在此限。」、「規約之內容依區分所有建築物之專有部分、共有部分及其基地之位置、面積、使用目的、利用狀況、區分所有人已否支付對價及其他情事，按其情形顯失公平者，不同意之區分所有人得於規約成立後三個月內，請求法院撤銷之。」民法第 799 條之 1 第 1 項及第 3 項定有明文。
- 二、另關貴轄第凡內公寓大廈修繕、管理、維護費用之分擔方式，本署前以 99 年 12 月 14 日營署建管字第 09900836341 號書函（諒達）建議該公寓大廈參照公寓大廈管理條例第 10 條比例或參考其他公寓大廈通常方法分擔之，並以同日營署建管字第 09900836342 號書函（諒達）請貴府妥予協處在案，故第凡內公寓大廈之管理或輔導，仍請妥處。

### ▲台端函詢關於公寓大廈外牆屬專有部分或共用部分之認定及修繕費用負擔之疑義乙案

內政部營建署 100.5.18 營署建管字第 01000029113 號

- 一、按「專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。」、「共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。」、「約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。」、「約定共用部分：指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。」、「公寓

大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。」為公寓大廈管理條例第 3 條第 3 款、第 4 款、第 5 款、第 6 款、第 56 條第 1 項所明定，故有關公寓大廈外牆係屬專有部分或共用部分等之認定，依上開條文規定辦理。

二、又按「專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。」、「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」為條例第 10 條第 1 項、第 2 項所明定，故有關公寓大廈外牆修繕費用負擔，如屬專有部分、約定專用部分者，請依上開條文第 10 條第 1 項規定辦理；若為共用部分、約定共用部分者，請依同條文第 2 項規定辦理。

#### ▲ 貴社函為關於公寓大廈管理費之疑義乙案

內政部營建署 100.5.27 營署建管字第 01002909021 號

一、按「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」為公寓大廈管理條例第 10 條第 2 項所明定，故有關公寓大廈管理費之計算方式，依上開條文規定，應由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。

#### ▲ 台端函為公寓大廈管理事宜乙案

內政部營建署 100.7.12 營署建管字第 01002911862 號

一、按「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」為公寓大廈管理條例第 10 條第 2 項所明定，故有關管理費用分擔方式，依上開條文規定。

二、又有關管理委員會得否於昇降機設置刷卡機或類似管制設備之執行疑義及區分所有權人會議紀錄未送達之效力疑義乙案，本部 94 年 7 月 28 日內授營建管字第 0940084983 號及 95 年 2 月 14 日內授營建管字第 0950800702 號函（如附件）分別已有明釋。

三、至於所述管理委員會管理委員是否涉及妨害自由乙節，涉中華民國刑法之規定，請逕向法務部洽詢。

### ▲關於公寓大廈修繕責任歸屬之疑義乙案

內政部營建署 100.8.2 營署建管字第 01000046708 號

一、按「住戶應遵守下列事項：一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。」、「住戶違反第一項規定，經協調仍不履行時，住戶、管理負責人或管理委員會得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。」為公寓大廈管理條例第 6 條第 1 項第 1 款、第 3 項所明定，故有關住戶維護、修繕專有部分時，應依上開條文規定。

二、又按「專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。」、「共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。」、「專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。」、「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」、「專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。」為條例第 3 條第 3 款、第 4 款、第 10 條第 1 項、第 2 項、第 12 條所明定，故有關修繕費用負擔方式，依上開條文規定。

### ▲關於公寓大廈管理維護事宜乙案

內政部營建署 100.8.25 營署建管字第 01000053841 號

一、按「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶

之理由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」、「共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。前項費用，由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔。」、「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。」、「管理委員會會議決議之內容不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議。」為公寓大廈管理條例第 10 條第 2 項、第 11 條、第 36 條第 1 款、第 37 條所明定，故有關共用部分之修繕、管理、維護，依上開條文規定辦理。

二、又按「專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之理由所致者，由該區分所有權人負擔。」為條例第 12 條所明定，故有關專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線修繕，依上開條文規定。至涉個案修繕費用之分擔，如有爭議，係屬私權，宜請循司法途徑解決。

#### ▲關於公寓大廈共用部分修繕事宜乙案

內政部營建署 100.9.20 營署建管字第 01000057491 號

- 一、按「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之理由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」為公寓大廈管理條例第 10 條第 2 項所明定，故有關共用部分、約定共用部分之修繕，依上開條文規定。至於修繕費用之分擔，如有爭議，事涉私權，宜請循司法途徑解決。
- 二、又按「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，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。」為條例第 29 條第 2 項所明定，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。」為本部 90 年 2 月 12 日台 90 內營字第 9082444 號函示在案，故主任委員、管理委員或管理負責人之選任、解任，應依規約之規定或區分所有權人會議之決議，並不以向直轄市、縣（市）政府申請報備為要件。



### ▲ 台端函為公寓大廈管理費請求權時效及其處理程序疑義乙案

內政部營建署 100.9.28 營署建管字第 01002917806 號

- 一、關於公寓大廈管理費請求權時效之疑義及公寓大廈住戶欠繳管理費，得否依公寓大廈管理條例第 49 條報請地方政府主管機關處罰疑義乙案，本署 95 年 12 月 4 日營署建管字第 0950062113 號書函及 98 年 2 月 4 日營署建管字第 0980005584 號函（如附件）分別已有明釋。
- 二、又按「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。…其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」為公寓大廈管理條例第 10 條第 2 項所明定，至於所述溢繳管理費之處理方式，條例並無明文，依條例第 1 條第 2 款規定，適用民法等其他法令之規定辦理。

### ▲ 有關台端詢問公寓大廈召開區分所有權人會議決議調漲管理費用疑義應如何處理等情乙案

內政部營建署 100.12.20 營署建管字第 01002924328 號

- 一、按「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」公寓大廈管理條例（以下稱條例）第 10 條第 2 項定有明文，故共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用分擔方式依上開規定辦理。
- 二、次按「區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之。」同條例第 31 條定有明文。至於對於區分所有權人會議決議有所爭議時，如係屬私權爭執者，宜循司法途徑解決。

第十一條 共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。

前項費用，由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔。

---

#### ▲台端函為社區共用部分修繕事宜乙案

內政部營建署 100.6.7 營署建管字第 01002909688 號

- 一、按「共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。」、「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。」、「共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。」、「管理委員會會議決議之內容不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議。」為公寓大廈管理條例第 3 條第 4 款、第 10 條第 2 項、第 11 條第 1 項、第 37 條所明定，又按「有關『重大』或『一般』修繕、維護及改良之認定，應依區分所有權人會議為之，如認定產生異議，亦應於區分所有權人會議中議決。」為本署 88 年 5 月 6 日 88 營署建字第 09592 號函所明釋，故有關公寓大廈共用部分之重大修繕，應依區分所有權人會議之決議為之。又區分所有權人會議之決議，應踐行條例第 30 條至第 32 條及第 34 條規定程序，始有效力。

第十二條 專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。

---

▲關於台端函為公寓大廈專有部分之浴室或屬專用之給水管線修繕費用分擔之疑義乙案，復請查照

內政部營建署 100.4.15 營署建管字第 01000021205 號

一、按「專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。」、「共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。」、「約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。」、「專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。」、「專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。」為公寓大廈管理條例第 3 條第 3 款、第 4 款、第 5 款、第 10 條第 1 項、第 12 條所明定，又按「專有部分之『共同壁及樓地板或其內之管線』之修繕，公寓大廈管理條例第十二條業有明定，其修繕費用應由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔，但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。如修繕部分不屬本條所稱『共同壁及樓地板或其內之管線』自應依本條例第十條規定由各該專有部分區分所有權人負擔其費用。」為本署 88 年 11 月 2 日 88 營署建字第 34339 號書函說明二所明釋。本案因涉個案事實認定，如有爭議，宜請循司法途徑解決。

▲關於公寓大廈管理維護事宜乙案

內政部營建署 100.8.25 營署建管字第 01000053841 號

一、按「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」、「共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。前項費用，由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分

擔。」、「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。」、「管理委員會會議決議之內容不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議。」為公寓大廈管理條例第 10 條第 2 項、第 11 條、第 36 條第 1 款、第 37 條所明定，故有關共用部分之修繕、管理、維護，依上開條文規定辦理。

二、又按「專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。」為條例第 12 條所明定，故有關專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線修繕，依上開條文規定。至涉個案修繕費用之分擔，如有爭議，係屬私權，宜請循司法途徑解決。

第 十三 條 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。但有下列情形之一者，不在此限：

- 一、配合都市更新計畫而實施重建者。
- 二、嚴重毀損、傾頹或朽壞，有危害公共安全之虞者。
- 三、因地震、水災、風災、火災或其他重大事變，肇致危害公共安全者。

第 十四 條 公寓大廈有前條第二款或第三款所定情形之一，經區分所有權人會議依第三十一條規定決議重建時，區分所有權人不同意決議又不出讓區分所有權或同意後不依決議履行其義務者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命區分所有權人出讓其區分所有權及其基地所有權應有部分。

前項之受讓人視為同意重建。

重建之建造執照之申請，其名義以區分所有權人會議之決議為之。

第十五條 住戶應依使用執照所載用途及規約使用專有部分、約定專用部分，不得擅自變更。

住戶違反前項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，報請直轄市、縣(市)主管機關處理，並要求其回復原狀。

#### ▲關於公寓大廈約定專用部分使用之疑義乙案關

內政部營建署 100.10.17 營署建管字第 01000064560 號

- 一、按「住戶應依使用執照所載用途及規約使用專有部分、約定專用部分，不得擅自變更。」、「住戶違反前項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，報請直轄市、縣(市)主管機關處理，並要求其回復原狀。」、「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。」、「有下列行為之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，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：三、住戶違反第十五條第一項規定擅自變更專有或約定專用之使用者。」為公寓大廈管理條例第 15 條第 1 項、第 2 項、第 23 條第 1 項及第 49 條第 1 項第 3 款所明定，故有關約定專用部分之使用，應依上開條文規定。如有個案執行疑義，請檢具具體相關資料，逕洽當地直轄市、縣(市)政府。
- 二、又按「區分所有權人會議之決議，未經依下列各款事項辦理者，不生效力：三、依第五十六條第一項規定成立之約定專用部分變更時，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。」為條例第 33 條第 3 款所明定，故約定專用部分變更時，應依上開條文規定。如有爭議，事涉私權，宜請循司法途徑解決。

第十六條 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爲。

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。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依規約或區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得爲原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。

住戶爲維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。

住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全。但法令或規約另有禁止飼養之規定時，從其規定。

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。

▲有關公寓大廈住戶於自有產權範圍內之走道前加設門扇，是否涉及違反公寓大廈管理條例第 16 條之規定疑義乙案

內政部營建署 100.2.16 營署建管字第 01002902644 號

- 一、按「條例第 16 條第 2 項所稱『共同走廊』，依同條例第 7 條第 2 款規定指連通數個專有部分之走廊，且專有部分依同條例第 3 條第 3 款定義，指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。旨揭商場之『室內通路』，若供各專有部分之店舖連通使用，其性質與共同走廊無異，如住戶於該室內通路堆置雜物，顯已違反條例第 16 條第 2 項之規定，……」為本部 95 年 12 月 18 日內授營建管字第 0950807689 號函釋（如附件 1）在案，故來函所稱「走道」，如係供各專有部分連通使用，其性質與條例第 16 條第 2 項所稱之共同走廊無異；惟如係位於同一專有部分之範圍內，非供各專有部分之連通使用，自不屬條例第 16 條第 2 項所稱之共同走廊。
- 二、另關公寓大廈專有部分及共用部分之區分，與產權上之「共有」無涉，本署 95 年 10 月 25 日營署建管字第 0950054025 號書函（如附件 2）已有明示。至於本案公寓大廈住戶於自有產權範圍內之走道前加設門扇，是否涉及違反公寓大廈管理條例第 16 條，涉個案事實認定，應請本於權責，依前開規定據以辦理。

### ▲ 台端函詢關於公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項執行疑義乙案

內政部營建署 100.5.25 營署建管字第 01000030625 號

- 一、關於建築物樓梯之設置規定，建築技術規則建築設計施工編第 33 條至第 37 條已有明定。
- 二、另按「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。…」、「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。」、「有下列行為之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，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：四、住戶違反第十六條第二項或第三項規定者。」為公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項、第 5 項、第 49 條第 1 項第 4 款所明定，又條例第 16 條第 2 項之立法意旨及規範目的，係為維護公共安全之目的，明定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，以免妨礙逃生避難，並以違反條例第 16 條第 2 項規定之行為是否影響妨礙逃生避難之原則下，對違法住戶予以處理，本部 93 年 6 月 17 日台內營字第 0930084423 號函已有明釋。

### ▲ 關於台端函為社區開放空間遭人違法停放汽、機車事宜乙案

內政部營建署 100.5.18 營署建管字第 01000029111 號

- 一、按「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。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依規約或區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。」、「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。」、「有下列行為之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，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：四、



住戶違反第十六條第二項或第三項規定者。」、「區分所有權人會議召集人、臨時召集人、起造人、建築業者、區分所有權人、住戶、管理負責人、主任委員或管理委員有第四十七條、第四十八條或第四十九條各款所定情事之一時，他區分所有權人、利害關係人、管理負責人或管理委員會得列舉事實及提出證據，報直轄市、縣(市)主管機關處理。」為公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項、第 5 項、第 49 條第 1 項第 4 款、第 59 條所明定，故貴社區住戶倘有違反條例第 16 條第 2 項規定之情事者，請檢具具體相關資料，逕洽當地直轄市、縣(市)主管機關。

二、又按「管理委員會之職務如下：三、公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項。…五、住戶違規情事之制止及相關資料之提供。」為條例第 36 條第 3 款及第 5 款所明定，管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由未執行條例第 36 條第 5 款所定之職務，顯然影響住戶權益者，由直轄市、縣(市)主管機關依條例第 48 條第 4 款規定，處新臺幣 1 千元以上 5 千元以下罰鍰，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。

#### ▲關於公寓大廈住戶飼養動物事宜乙案

內政部營建署 100.6.7 營署建管字第 01002911098 號

一、按「本條例用辭定義如下：七、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。…十二、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。」、「住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全。但法令或規約另有禁止飼養之規定時，從其規定。」、「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。」、「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。」、「規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：三、禁止住戶飼養動物之特別約定。四、違反義務之處理方式。」、「有下列行為之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰，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：二、住戶違反第十六條第一項或第四項規定者。」為公寓大廈管理條例第 3 條第 7 款及第 12 款、第 16 條第 4 項、第 5 項、

第 23 條第 1 項、第 2 項第 3 款及第 4 款、第 47 條第 2 款所明定，故公寓大廈住戶飼養動物，應依上開條文規定。

### ▲有關避難空地是否得視為防火巷並適用公寓大廈管理條例乙案

內政部營建署 100.6.8 營署建管字第 01002909778 號

- 一、關於公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定適用處所之疑義乙案，本署 96 年 10 月 30 日營署建管字第 0960056961 號函（如附件）已有明釋。至於本案避難空地是否為條例第 16 條第 2 項規定之處所，涉個案事實認定，係屬貴管，應請本於權責卓處。

### ▲關於公寓大廈管理條例第 16 條及第 23 條規定疑義乙案

內政部營建署 100.7.11 營署建管字第 01002911881 號

- 一、按「七、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。」、「十二、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。」、「住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全。但法令或規約另有禁止飼養之規定時，從其規定。」、「規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：三、禁止住戶飼養動物之特別約定。」為公寓大廈管理條例第 3 條第 7 款及第 12 款、第 16 條第 4 項、第 23 條第 2 項第 3 款所明定，故公寓大廈住戶飼養動物，應依上開條文規定。至於規約之規定，如有爭議，事涉私權，宜請循司法途徑解決。

### ▲關於公寓大廈管理條例第 16 條疑義乙案

內政部營建署 100.7.27 營署建管字第 01002913085 號

- 一、按「住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。」、「前二項但書所約定事項，不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 9 條第 2 項、第 3 項所明定；次按同條例第 16 條第 2 項規定：「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。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依規約或區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停

車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。」，又該條文第 2 項之立法意旨及規範目的，係為維護公共安全之目的，以違反本條文規定之行為是否影響妨礙逃生避難之原則下，對違規住戶予以處理，本部業以 93 年 6 月 17 日台內營字第 0930084423 號函釋在案。至於住戶於公寓大廈樓梯間入口門扇上鎖，是否違反公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定乙節，涉個案事實認定，請依上開條例規定及函釋說明辦理。

### ▲關於公寓大廈管理條例第 16 條第 1 項、第 2 項規定執行疑義乙案

內政部營建署 100.9.28 營署建管字第 01000060569 號

- 一、按「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。」為公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項所明定，惟來函所陳頂樓至屋頂突出層的樓梯及樓梯平臺堆放雜物，行為人之查察，係屬貴管，請本於權責查明。
- 二、另關住戶在公寓大廈基地內通路停放機車、腳踏車乙節，按「規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：四、違反義務之處理方式。」同條例第 23 條第 2 項定有明文，故對該公寓大廈、基地或附屬設施管理使用有違反義務之處理規定時，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。
- 三、又按「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」、「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。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 16 條第 1 項及第 5 項定有明文；次按同條例第 23 條第 1 項規定：「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。」，故住戶如有飼養動物排放惡臭物質等行為，管理負責人或管理委員會應予制止或按規約處理，經制止不遵從，報請直轄市、縣(市)主管機關處理者，直轄市、縣(市)主管機關自應依同條例第 47 條規定辦理。

### ▲有關大署所擬「公寓大廈規約範本第 19 條」條文建議修正內容草案乙案

內政部營建署 100.10.17 營署建管字第 01000063246 號

- 一、按「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。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 23 條第 1 項定有明文，故公寓大廈公共安寧之管理，各公寓大廈自得視其社區性質與需求，召開區分所有權人會議訂定規約管理之。
- 二、卷查公寓大廈規約範本第 26 條（100 年 7 月 22 日修正發布前為第 19 條）規定略以：「違反義務之處理一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：……(五)住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。……」，住戶如有破壞公共安寧行為時，依上開內容管理委員會應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關依條例第 47 條規定處罰，故現行範本規範條文之管理範圍已涵蓋大署所列舉之行為。
- 三、另查我國各公寓大廈之型態、區位、需求等性質不同，其所能容受之行為亦有差別，基於條例社區自治之精神，宜由各公寓大廈衡酌其破壞公共安寧之行為。至關大署建議修正內容納入規約範本，不但難以合乎需求，反而易誤導僅限於所列之行為，以列舉方式有疏漏，且易另起爭端。倘若大署認為列舉之行為有以法令管制必要，建議應提昇至噪音防制相關法令規定之。

第十七條 住戶於公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者，應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。其因此增加其他住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。其投保、補償辦法及保險費率由中央主管機關會同財政部定之。

前項投保公共意外責任保險，經催告於七日內仍未辦理者，管理負責人或管理委員會應代為投保；其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。

第十八條 公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：

- 一、起造人就公寓大廈領得使用執照一年內之管理維護事項，應按工程造价一定比例或金額提列。
- 二、區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納。
- 三、本基金之孳息。
- 四、其他收入。

依前項第一款規定提列之公共基金，起造人於該公寓大廈使用執照申請時，應提出繳交各直轄市、縣(市)主管機關公庫代收之證明；於公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人，並完成依第五十七條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後向直轄市、縣(市)主管機關報備，由公庫代為撥付。同款所稱比例或金額，由中央主管機關定之。公共基金應設專戶儲存，並由管理負責人或管理委員會負責管理。其運用應依區分所有權人會議之決議為之。

第一項及第二項所規定起造人應提列之公共基金，於本條例公布施行前，起造人已取得建造執照者，不適用之。

---

▲ 台端函詢關於公寓大廈區分所有權人會議決議事宜乙案

內政部營建署 100.3.15 營署建管字第 01002904091 號

- 一、按「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。」、「公共基金應設專戶儲存，並由管理負責人或管理委員會負責管理。其運用應依區分所有權人會議之決議為之。」、「公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人。」、「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。」為公寓大廈管理條例第 3 條第 7 款、第 18 條第 3 項、第 29 條第 1 項、第 2 項所明定，故有關公共基金之運用，應依區分所有權人會議決議為之。又管理委員會主任委員、管理委員之解任，依規約規定，規約未規定者，依區分所有權人會議之決議。至於區分所有權人會議決議，如有爭議，係屬私權，宜請循司法途徑解決。

- ▲ 關於歐洲愛樂公寓大廈管理委員會函詢公寓大廈管理委員會經區分所有權人會議同意後，得否將公共基金交付銀行信託之疑義乙案，涉及貴管法令，敬請惠示卓見憑處，請查照

內政部營建署 100.5.25 營署建管字第 01000026570 號

- 一、按信託法第 1 條規定：「稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。」。
- 二、又按「公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：一、起造人就公寓大廈領得使用執照一年內之管理維護事項，應按工程造價一定比例或金額提列。二、區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納。三、本基金之孳息。四、其他收入。」、「公共基金應設專戶儲存，並由管理負責人或管理委員會負責管理。其運用應依區分所有權人會議之決議為之。」、「公共基金用途如下：(一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。(二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。(三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。(四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。」分別為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 18 條第 1 項、第 3 項及公寓大廈規約範本第 11 條第 3 款所明定，是依條例第 18 條規定，公共基金應設專戶儲存，並由管理負責人或管理委員會負責管理。本案管理委員會經區分所有權人會議同意後，將公共基金交付銀行信託，是否違反條例第 18 條規定疑義，涉及貴管法令，敬請惠示。

**▲關於起造人依公寓大廈管理條例第 18 條規定提列之公共基金，可否用於支付公寓大廈成立管理委員會前，起造人為管理負責人期間之管理、維護費用疑義乙案**

內政部營建署 100.8.22 營署建管字第 01000051541 號

- 一、按「公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：一、起造人就公寓大廈領得使用執照一年內之管理維護事項，應按工程造價一定比例或金額提列。」為公寓大廈管理條例第 18 條第 1 項第 1 款所明定，上開條文係為規定起造人應提列公共基金之比例或金額，而非規定該金額用於領得使用執照第一年之管理維護費用。
- 二、又按「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。…」、「共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。前項費用，由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔。」、「依前項第一款規定提列之公共基金，起造人於該公寓大廈使用執照申請時，應提出繳交各直轄市、縣(市)主管機關公庫代收之證明；於

公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人，並完成依第五十七條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後向直轄市、縣(市)主管機關報備，由公庫代為撥付。…」、「公共基金應設專戶儲存，並由管理負責人或管理委員會負責管理。其運用應依區分所有權人會議之決議為之。」為條例第 10 條第 2 項、第 11 條、第 18 條第 2 項、第 3 項所明定，故直轄市、縣(市)主管機關代收之公共基金，於管理委員會完成共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點交，向直轄市、縣(市)主管機關報備後，由公庫全數撥付予管理委員會，又公共基金之運用應依上開條文規定，經區分所有權人會議決議。

三、另關起造人提列公共基金之運用方式，檢送本部 94 年 5 月 12 日內授營建管字第 0940083300 號函(如附件)供參。

### ▲關於公寓大廈管理委員會經區分所有權人會議同意後，得否將公共基金交付銀行信託之疑義乙案

內政部營建署 100.10.3 營署建管字第 01000808387 號

- 一、按信託法第 1 條規定：「稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。」係指財產所有人(委託人)為自己或自己指定之人(受益人)之利益或特定目的，將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨為管理或處分之。是以信託必有財產權之移轉，使受託人以財產權利人之名義管理信託財產，並於信託關係存續中，就該信託財產對外為唯一有權管理及處分權人；而受託人管理或處分信託財產之效果，於信託關係終止前，仍歸屬於受託人，為法務部上開號書函所明釋。
- 二、又公寓大廈之公共基金，依公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第 18 條第 3 項規定：「公共基金應設專戶儲存，並由管理負責人或管理委員會負責管理。其運用應依區分所有權人會議之決議為之。」如以公共基金交付信託，揆諸前開信託法第 1 條規定，需將該公共基金移轉至受託人名下，以受託人為名義上之所有權人，與前開條例「公共基金應設專戶儲存，並由管理負責人或管理委員會負責管理」之規定不符。
- 三、另按「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付…」、「共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。前項費用，由公共基金支付…」分別為條例第 10 條第 2 項及第 11 條



所明定，又區分所有權人會議之決議不得違反公寓大廈管理條例之規定，本部 94 年 5 月 12 日內授營建管字第 0940083300 號函已有明釋。故公共基金之用途及運用方式，應以前揭規定為原則，不得作為信託用途。

#### ▲台端函為貴社區區分所有權人會議效力疑義乙案

內政部營建署 100.12.30 營署建管字第 01000080881 號

- 一、按「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。」、「公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：二、區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納。」為條例第 3 條第 12 款、第 18 條第 1 項第 2 款所明定，故有關公共基金之收繳，依規約規定或區分所有權人會議之決議。
- 二、又有關停車場管理辦法效力疑義乙案，本署業分別以 100 年 3 月 24 日營署建管字第 1000016456 號及 100 年 12 月 7 日營署建管字第 1000076304 號書函答復台端在案。至於貴社區區分所有權人會議之決議，如有爭議，事涉私權，宜請循司法途徑解決。
- 三、另關公寓大廈區分所有權人會議紀錄未送達之效力疑義乙案，本部 95 年 2 月 14 日內授營建管字第 0950800702 號函（如附件）已有明釋。

第十九條 區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

第二十條 管理負責人或管理委員會應定期將公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形公告，並於解職、離職或管理委員會改組時，將公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額移交新管理負責人或新管理委員會。

管理負責人或管理委員會拒絕前項公告或移交，經催告於七日內仍不公告或移交時，得報請主管機關或訴請法院命其公告或移交。

▲關於公寓大廈管理條例疑義乙案，復請查照

內政部營建 100.3.15 營署建管字第 01000012847 號

- 一、有關起造人於成立管理委員會或推選管理負責人前，區分所有權人會議之召集人，以及行政機關受理管理組織報備之效力與應行之作為疑義等節，本部 95 年 9 月 28 日內授營建管字第 0950806087 號函說明三（如附件 1）及本署 98 年 12 月 4 日營署建管字第 0980080035 號函（如附件 2）分別明釋在案，合先敘明。
- 二、另按「管理負責人或管理委員會應定期將公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形公告，並於解職、離職或管理委員會改組時，將公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額移交新管理負責人或新管理委員會。管理負責人或管理委員會拒絕前項公告或移交，經催告於七日內仍不公告或移交時，得報請主管機關或訴請法院命其公告或移交。」、「……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。」為公寓大廈管理條例第 20 條及第 29 條第 2 項所明定，故管理委員會之移交、選任、解任等事宜，依上開規定辦理。至於來函所述行政處分之裁處方式等節，事涉貴管，應請本於權責辦理。

▲有關函詢公寓大廈管理條例第 20 條規定罰鍰執行疑義乙案

內政部營建署 100.6.30 營署建管字第 01000038807 號

- 一、按「十、管理負責人：指未成立管理委員會，由區分所有權人推選住戶一人或依第二十八條第三項、第二十九條第六項規定為負責管理公寓大廈事務者。」、「起造人於召集區分所有權人召開區分所有權會議成立管理委員會或推選管理負責人前，為公寓大廈之管理負責人。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 3 條第 10 款及第 28 條第 3 項定有明文；次按同條例第 20 條規定以：「管理負責人或管理委員會應

定期將公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形公告，並於解職、離職或管理委員會改組時，將公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額移交新管理負責人或新管理委員會。管理負責人或管理委員會拒絕前項公告或移交，經催告於七日內仍不公告或移交時，得報請主管機關或訴請法院命其公告或移交。」，故公寓大廈成立管理委員會前，起造人為管理負責人，自應依上開規定辦理，倘有違反條例第 20 條所定之公告或移交義務者，直轄市、縣（市）主管機關當依同條例第 49 條規定處罰之。

### ▲關於公寓大廈管理事宜乙案

內政部營建署 100.10.14 營署建管字第 1000063689 號

- 一、按「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。」、「區分所有權人會議應作成會議紀錄，載明開會經過及決議事項，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。」為公寓大廈管理條例第 3 條第 12 款、第 34 條第 1 項所明定，故規約之修訂，應依上開條文規定，經區分所有權人會議決議，又區分所有權人會議紀錄須經主席簽名，至於規約及區分所有權人會議決議之效力，如有爭議，宜請循司法途徑解決。
- 二、又按「管理負責人或管理委員會應定期將公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形公告，並於解職、離職或管理委員會改組時，將公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額移交新管理負責人或新管理委員會。」、「管理負責人或管理委員會拒絕前項公告或移交，經催告於七日內仍不公告或移交時，得報請主管機關或訴請法院命其公告或移交。」、「有下列行為之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，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：七、管理負責人、主任委員或管理委員違反第二十條所定之公告或移交義務者。」為條例第 20 條第 1 項及第 2 項、第 49 條第 1 項第 7 款所明定，故有關公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之公告，應依上開條文規定辦理。
- 三、另按「…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，依區分所有權人會議之決議。但

規約另有規定者，從其規定。」為條例第 29 條第 2 項所明定，故有關新舊任管理委員交接及契約簽訂事項之公告，涉管理委員事務執行方法，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

### ▲台端函為向管理委員會申請影印公寓大廈管理條例第 35 條所定資料事宜乙案

內政部營建署 100.11.15 營署建管字第 01000071395 號

- 一、按「管理負責人或管理委員會應定期將公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形公告，並於解職、離職或管理委員會改組時，將公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額移交新管理負責人或新管理委員會。」、「管理負責人或管理委員會拒絕前項公告或移交，經催告於七日內仍不公告或移交時，得報請主管機關或訴請法院命其公告或移交。」、「有下列行為之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，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：七、管理負責人、主任委員或管理委員違反第二十條所定之公告或移交義務者。」為公寓大廈管理條例第 20 條第 1 項、第 2 項、第 49 條第 1 項第 7 款所明定。
- 二、又按「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。」、「有下列行為之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣一千元以上五千元以下罰鍰，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：三、管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由違反第三十五條規定者。」為公寓大廈管理條例第 35 條及第 48 條第 3 款所明定，所述管理委員會如有違反條例第 20 條、第 35 條規定之情事，請檢具具體相關資料，逕洽當地直轄市、縣(市)政府。

第二十一條 區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息。

---

▲ 貴公司函詢關於公寓大廈管理條例之疑義乙案

內政部營建署 100.1.20 營署建管字第 01002901165 號

- 一、按「區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息。」、「住戶有下列情形之一者，由管理負責人或管理委員會促請其改善，於三個月內仍未改善者，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離：一、積欠依本條例規定應分擔之費用，經強制執行後再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。」為公寓大廈管理條例第 21 條、第 22 條第 1 項第 1 款所明定，故積欠條例規定應分擔費用之處理方式，依上開條文規定辦理。至於債權關係乙節，涉民法之規定，請逕向法務部洽詢。

第二十二條 住戶有下列情形之一者，由管理負責人或管理委員會促請其改善，於三個月內仍未改善者，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離：

一、積欠依本條例規定應分擔之費用，經強制執行後再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。

二、違反本條例規定經依第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。

三、其他違反法令或規約情節重大者。

前項之住戶如為區分所有權人時，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院命區分所有權人出讓其區分所有權及其基地所有權應有部分；於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理負責人或管理委員會得聲請法院拍賣之。

前項拍賣所得，除其他法律另有規定外，於積欠本條例應分擔之費用，其受償順序與第一順位抵押權同。

▲關於台端詢問公寓大廈管理條例第 22 條規定有關管理費之性質及強制執行分配疑義乙案

內政部營建署 100.4.25 營署建管字第 01002906626 號

一、按「住戶有下列情形之一者，由管理負責人或管理委員會促請其改善，於三個月內仍未改善者，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離：一、積欠依本條例規定應分擔之費用，經強制執行後再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。」、「前項之住戶如為區分所有權人時，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院命區分所有權人出讓其區分所有權及其基地所有權應有部分；於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理負責人或管理委員會得聲請法院拍賣之。」、「前項拍賣所得，除其他法律另有規定外，於積欠本條例應分擔之費用，其受償順序與第一順位抵押權同。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 22 條第 1 項第 1 款、第 2 項及第 3 項所明定。本案若依上開規定拍賣，其積欠本條例應分擔費用之受償順序，即與第一順位抵押權同。

第二十三條 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。

規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：

- 一、約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。
  - 二、各區分所有權人對建築物共用部分及其基地之使用收益權及住戶對共用部分使用之特別約定。
  - 三、禁止住戶飼養動物之特別約定。
  - 四、違反義務之處理方式。
  - 五、財務運作之監督規定。
  - 六、區分所有權人會議決議有出席及同意之區分所有權人人數及其區分所有權比例之特別約定。
  - 七、糾紛之協調程序。
- 

▲ 台端函為關於管理委員會未制定社區汽機車管理辦法乙案，復請查照

內政部營建署 100.3.24 營署建管字第 01000016456 號

- 一、按「規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：一、約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。二、各區分所有權人對建築物共用部分及其基地之使用收益權及住戶對共用部分使用之特別約定。三、禁止住戶飼養動物之特別約定。四、違反義務之處理方式。五、財務運作之監督規定。六、區分所有權人會議決議有出席及同意之區分所有權人人數及其區分所有權比例之特別約定。七、糾紛之協調程序。」為公寓大廈管理條例第 23 條第 2 項所明定，所述汽機車管理辦法倘涉住戶違反義務之處理方式，應依上開條文規定，載明為規約之一部分，始生效力。又非經載明於規約，不生效力之事項，上開條文已有明定，至於規約之效力，如有爭議，事涉私權，宜請循司法途徑解決。

▲ 貴會函詢公寓大廈停車空間管理使用事宜乙案

內政部營建署 100.6.28 營署建管字第 01000038202 號

- 一、關於公寓大廈停車空間管理使用疑義乙案，本署 93 年 10 月 28 日營署建管字第 0932917542 號函（如附件）已有明釋。
- 二、又按「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。」、「規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，



不生效力：四、違反義務之處理方式。」為公寓大廈管理條例第 3 條第 12 款、第 23 條第 2 項第 4 款所明定，故有關住戶違反義務之處置，請依上開條文規定辦理。

### ▲關於公寓大廈管理事宜乙案

內政部營建署 100.8.3 營署建管字第 01000047072 號

- 一、關於公寓大廈汽車及機車車位之變更與停車空間管理使用事宜、公寓大廈區分所有權人問卷方式可否視為區分所有權人會議決議及區分所有權人會議之議案經主席裁示鼓掌通過是否有效之疑義，本署 93 年 10 月 28 日營署建管字第 0932917542 號函、95 年 7 月 11 日營署建管字第 0950034868 號書函及本部 94 年 1 月 14 日台內營字第 0930088746 號函（如附件）分別已有明釋。
- 二、又按「規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：四、違反義務之處理方式。」為公寓大廈管理條例第 23 條第 2 項第 4 款所明定，故有關住戶違反義務之處理方式，應依上開條文規定，載明於規約。
- 三、至於所述停車空間未設置消防設備、住戶於頂樓搭建棚架、將房屋隔間成套房等事宜乙節，因涉個案事實認定，請檢具具體相關資料，逕洽當地直轄市、縣（市）政府。

### ▲關於公寓大廈管理條例第 16 條第 1 項、第 2 項規定執行疑義乙案

內政部營建署 100.9.28 營署建管字第 01000060569 號

- 一、按「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。」為公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項所明定，惟來函所陳頂樓至屋頂突出層的樓梯及樓梯平臺堆放雜物，行為人之查察，係屬貴管，請本於權責查明。
- 二、另關住戶在公寓大廈基地內通路停放機車、腳踏車乙節，按「規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：四、違反義務之處理方式。」同條例第 23 條第 2 項定有明文，故對該公寓大廈、基地或附屬設施管理使用有違反義務之處理規定時，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。
- 三、又按「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

響、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。」公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第16條第1項及第5項定有明文；次按同條例第23條第1項規定：「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。」，故住戶如有飼養動物排放惡臭物質等行為，管理負責人或管理委員會應予制止或按規約處理，經制止不遵從，報請直轄市、縣(市)主管機關處理者，直轄市、縣(市)主管機關自應依同條例第47條規定辦理。

### ▲台端函為貴社區停車場管理辦法效力疑義乙案

內政部營建署 100.12.07 營署建管字第 01000076304 號

二、按「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。」、「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。」為公寓大廈管理條例第3條第7款、第12款所明定，又非經載明於規約，不生效力之事項，同條例第23條第2項已有明定：「規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：一、約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。二、各區分所有權人對建築物共用部分及其基地之使用收益權及住戶對共用部分使用之特別約定。三、禁止住戶飼養動物之特別約定。四、違反義務之處理方式。五、財務運作之監督規定。六、區分所有權人會議決議有出席及同意之區分所有權人人數及其區分所有權比例之特別約定。七、糾紛之協調程序。」，至於貴社區停車場管理辦法之效力，如有爭議，事涉私權，宜請循司法途徑解決。

第二十四條 區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印第三十五條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項。

公寓大廈專有部分之無權占有人，應遵守依本條例規定住戶應盡之義務。無權占有人違反前項規定，準用第二十一條、第二十二條、第四十七條、第四十九條住戶之規定。

### 第三章 管理組織

第二十五條 區分所有權人會議，由全體區分所有權人組成，每年至少應召開定期會議一次。

有下列情形之一者，應召開臨時會議：

一、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。

二、經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

區分所有權人會議除第二十八條規定外，由具區分所有權人身份之管理負責人、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；召集人任期依區分所有權人會議或依規約規定，任期一年至二年，連選得連任一次。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，連選得連任一次。

召集人無法依前項規定互推產生時，各區分所有權人得申請直轄市、縣（市）主管機關指定臨時召集人，區分所有權人不申請指定時，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要指定區分所有權人一人為臨時召集人，或依規約輪流擔任，其任期至互推召集人為止。

---

#### ▲ 台端函詢關於公寓大廈區分所有權人會議召集人產生方式之疑義乙案，復請查照

內政部營建署 100.2.10 營署建管字第 01000006056 號

- 一、按「區分所有權人會議除第二十八條規定外，由具區分所有權人身份之管理負責人、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；…」為公寓大廈管理條例第 25 條第 3 項所明定，又上開條文並無「除規約或區分所有權人會議決議另有規定外」之例外規定，故區分所有權人會議之召集人，當依上開條文規定，由具區分所有權人身份之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為之。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，

始得由區分所有權人互推一人為召集人。

▲關於貴市狀元及第管理委員會申請變更報備書因案涉公寓大廈管理條例第25條第3項區分所有權人會議召集人身分爭議，得否僅就其報備書內容檢查後，予以函復知悉報備疑義乙案，復請查照

內政部營建署 100.3.24 營署建管字第 01000016354 號

- 一、有關公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第25條第3項所定互推召集人執行疑義及未經召集人召集所為之區分所有權人會議之決議，是否為有效之決議等節，本署97年12月25日營署建管字第0970080366號書函及本部89年6月30日台89內營字第8983866號函（如附件1、2）已有明釋。
- 二、另關來函所提受理報備機關得否僅就其報備書內容檢查後，予以函復知悉報備乙節，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。……」為本署98年12月4日營署建管字第0980080035號函（如附件3）所明釋。惟公寓大廈辦理變更報備，倘召集人身分如有爭議時，受理報備機關自得依上開說明一函釋予以釐清，始發給同意報備函。至於本案變更報備及爭議等情事，涉個案事實認定，應視實際情形本於職權辦理之。

▲貴會函詢關於公寓大廈管理條例之疑義乙案

內政部營建署 100.5.18 營署建管字第 01000028786 號

- 一、按「有下列情形之一者，應召開臨時會議：二、經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。」為公寓大廈管理條例第25條第2項第2款所明定，又上開會議之召集，由具召集權人為之。又有關召集人之規定，條例第25條第3項至第4項定有明文，召集人如有違反上開條文所定召集義務者，由直轄市、縣（市）主管機關依條例第47條第1款規定，處新台幣3千元以上1萬5千元以下罰鍰，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。至於召集人是否違反召集義務，涉個案事實認定，請檢具具體相關資料，逕洽當地直轄市、縣（市）政府。

三、又臨時區分所有權人會議若未依公寓大廈管理條例第 25 條第 2 項所提方式請求召開時之適法性疑義、未經召集人召集所為之區分所有權人會議決議效力及就同一議案重新召集區分所有權人會議時，應否踐行公寓大廈管理條例第 30 條第 1 項之規定，本署 98 年 7 月 3 日營署建管字第 0980041456 號及本部 93 年 2 月 2 日台內營字第 0930081861 號、94 年 5 月 30 日台內營字第 0940005849 號函（如附件）分別已有明釋。

#### ▲關於區分所有權人請求召開臨時區分所有權人會議之疑義乙案

內政部營建署 100.8.9 營署建管字第 01000049638 號

一、按「有下列情形之一者，應召開臨時會議：二、經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。」、「有下列行為之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰，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：一、區分所有權人會議召集人、起造人或臨時召集人違反第二十五條或第二十八條所定之召集義務者。」為公寓大廈管理條例第 25 條第 2 項第 2 款、第 47 條第 1 款所明定，故區分所有權人請求召開臨時區分所有權人會議之方式，依上開條文規定辦理。

#### ▲關於民眾函詢「公寓大廈區分所有權人會議決議事項，除依公寓大廈管理條例第 32 條第 2 項規定，……該決議視為成立外，是否可依條例第 25 條第 2 項第 2 點，……否決原區分所有權人會議決議之事項」等相關疑義乙案

內政部營建署 100.8.16 營署建管字第 01000050309 號

一、按「區分所有權人會議，由全體區分所有權人組成，每年至少應召開定期會議一次。應召開臨時會議之情形：一、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。二、經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。……」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 25 條所明定；次按同條例第 31 條及第 32 條規定：「區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之。」、「區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、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會議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區

分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。前項決議之會議紀錄依第三十四條第一項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人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。.....」故依條例規定所獲致之決議，自屬有效。至於如欲修正決議或另作新決議者，自應循條例第 31 條規定召開會議。

### ▲關於公寓大廈管理事宜乙案

內政部營建署 100.7.18 營署建管字第 01000044021 號

- 一、按「如因區分所有權人會議決議產生執行疑義，除得再召開區分所有權人會議作成決議外，如有爭議，係屬私權，宜循司法途徑解決。」為本署 96 年 9 月 5 日營署建管字第 0960048019 號書函說明二所明釋，其區分所有權人會議之召開，當依公寓大廈管理條例第 25 條規定，由具召集權人為之。又區分所有權人會議之決議，事涉私權，如有爭議時，仍宜循司法途徑解決。
- 二、又關於公寓大廈管理委員資格之疑義乙案，本署 94 年 6 月 13 日營署建管字第 0940030239 號書函（如附件）已有明釋，至於條例第 25 條第 3 項規定：「區分所有權人會議除第二十八條規定外，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。」，其意旨為管理委員等人於喪失區分所有權人資格日起，即不具區分所有權人會議之召集權。
- 三、另關辦理公寓大廈管理組織申請報備時，「規約」是否為必須檢附文件乙案，本署 94 年 2 月 22 日營署建管字第 0940008014 號函（如附件）已有明釋。又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，為本部 90 年 2 月 12 日台 90 內營字第 9082444 號函所明示。惟按條例第 29 條第 2 項規定，主任委員、管理委員之事務執行方法，得以規約或區分所有權人會議決議規定之。

第二十六條 非封閉式之公寓大廈集居社區其地面層為各自獨立之數幢建築物，且區內屬住宅與辦公、商場混合使用，其辦公、商場之出入口各自獨立之公寓大廈，各該幢內之辦公、商場部分，得就該幢或結合他幢內之辦公、商場部分，經其區分所有權人過半數書面同意，及全體區分所有權人會議決議或規約明定下列各款事項後，以該辦公、商場部分召開區分所有權人會議，成立管理委員會，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。

- 一、共用部分、約定共用部分範圍之劃分。
- 二、共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護範圍及管理維護費用之分擔方式。
- 三、公共基金之分配。
- 四、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑、餘額及第三十六條第八款規定保管文件之移交。
- 五、全體區分所有權人會議與各該辦公、商場部分之區分所有權人會議之分工事宜。

第二十條、第二十七條、第二十九條至第三十九條、第四十八條、第四十九條第一項第七款及第五十四條規定，於依前項召開或成立之區分所有權人會議、管理委員會及其主任委員、管理委員準用之。



第二十七條 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。

區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但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。

---

▲ 台端函為關於公寓大廈之專有部分倘為國有公用財產，其區分所有權人表決權之行使疑義乙案

內政部營建署 100.5.30 營署建管字第 01002908994 號

一、按「公用財產以各直接使用機關為管理機關，直接管理之。」「公用財產應依預定計畫及規定用途或事業目的使用；其事業用財產，仍適用營業預算程序。天然資源之開發、利用及管理，除法律另有規定外，應由管理機關善為規劃，有效運用。」為國有財產法第 11 條、第 32 條所明定；又按「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。區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但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。」為公寓大廈管理條例第 27 條所明定。

二、另按「『國有公用財產，除其他法律另有規定外，依國有財產法第 11 條、第 32 條規定，應由各管理機關依預定計畫及規定用途或事業目的直接管理使用。…有關表決權行使應由各管理機關為之。至共同管理，需推派代表行使表決權者，應由各該管理機關協商處理。』為財政部國有財產局 98 年 8 月 24 日台財產局接字第 0983000899 號函所明文，是故公寓大廈之專有部分倘為國有公用財產，其區分所有權人表決權

由各管理機關行使，各管理機關並受上開表決權計算及委託規定之限制。」，本署 98 年 9 月 3 日營署建管字第 0980057338 號函已有明釋。

三、又管理機關係屬公法人，其指派代表人出席區分所有權人會議，應檢具何項文件，條例並無明文，宜由該管理機關自行決定。

### ▲關於公寓大廈區分所有權人會議之疑義乙案

內政部營建署 100.7.12 營署建管字第 01002911971 號

- 一、按國防部陸軍司令部 100 年 6 月 16 日國陸政眷字第 1000002881 號函說明三、四：「三、查貴新城係奉行政院函示依『國軍老舊眷村重建期間試辦要點』辦理自建眷宅，於 89 年間竣工交屋，空屋移轉前之所有權人及管理機關均為本部。四、次查貴新城丁社區於 97 年 11 月 15 日召開第五屆區分所有權人會議時，第十軍團指揮部眷服組承辦人邱振義上尉依公寓大廈管理條例第 27 條規定及區分所有權人身份出席會議，負責代表處理軍方列管之 30 戶餘屋，並無疑義。」。
- 二、又按「各專有部分之區分所有權人有一表決權。…」、「區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。」為公寓大廈管理條例第 27 條第 1 項及第 2 項所明定，故國防部指派代表人以區分所有權人身份出席貴社區區分所有權人會議者，自無須依條例第 27 條第 3 項規定出具委託書。惟其出席人數與表決權之計算，仍應依條例第 27 條第 2 項之規定。

第二十八條 公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，起造人應於三個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣(市)主管機關報備。

前項起造人為數人時，應互推一人為之。出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達第三十一條規定之定額而未能成立管理委員會時，起造人應就同一議案重新召集會議一次。

起造人於召集區分所有權人召開區分所有權人會議成立管理委員會或推選管理負責人前，為公寓大廈之管理負責人。

第二十九條 公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人。

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。

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二十條第二項所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。

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。

公寓大廈未組成管理委員會且未推選管理負責人時，以第二十五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。區分所有權人無法互推召集人或申請指定臨時召集人時，區分所有權人得申請直轄市、縣（市）主管機關指定住戶一人為管理負責人，其任期至成立管理委員會、推選管理負責人或互推召集人為止。

---

▲關於公寓大廈管理委員會主任委員、管理委員執行職務之疑義乙案，復請查照

內政部營建署 100.1.17 營署建管字第 01000003064 號

- 一、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，依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第 29 條第 2 項所明定，故有關公寓大廈主任委員之代理規定，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。
- 二、又按「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。」為條例第 29 條第 3 項所明定，故主任委員任期依上開條文規定。

三、另關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乙案，本署 96 年 8 月 17 日營署建管字第 0960044210 號函已有明釋（如附件）。

### ▲關於公寓大廈管理條例第 29 條第 3 項規定管理委員任期疑義乙案，復請查照

內政部營建署 100.1.18 營署建管字第 01000001898 號

一、有關主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員之連任限制，本部 95 年 4 月 28 日台內營字第 0950802204 號函（附件）已有明釋。

二、按「公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人。」、「……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。」、「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。」公寓大廈管理條例第 29 條第 1 項、第 2 項及第 5 項分別定有明文，故公寓大廈自得以成立管理委員會或推選管理負責人，且主任委員、管理委員事務執行方法及選任資格，當依上開規定辦理。至於管理組織報備事宜，係屬貴管，應請本於權責辦理。

### ▲台端函詢關於管理委員會管理委員選任事宜等疑義乙案，復請查照

內政部營建署 100.2.10 營署建管字第 01000005636 號

一、按「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。」、「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。」、「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。」為公寓大廈管理條例第 3 條第 8 款、第 29 條第 2 項、第 5 項所明定，故有關管理委員、主任委員選任資格，依上條文規定。

二、另按「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。」為條例第3條第12款所明定，故規約之訂定及修訂，應依上開條文規定，經區分所有權人會議決議，又公寓大廈區分所有權人問卷方式可否視為區分所有權人會議決議之疑義乙案，本署95年7月11日營署建管字第0950034868號書函（如附件）已有明釋。

三、又有關公寓大廈管理條例第35條所稱利害關係人之疑義，本部93年8月11日台內營字第0930085722號函（如附件）已有明釋。

**▲貴會函詢關於公寓大廈管理委員會副主任委員選任資格之疑義乙案，復請查照**

內政部營建署 100.2.11 營署建管字 01000006536 號

一、按「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。」、「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。」、「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。」為公寓大廈管理條例第3條第8款、第29條第2項、第5項所明定，故有關管理委員會副主任委員選任之資格，倘貴社區規約有規定者，從其規定。至涉個案事實認定之爭議，係屬私權，宜請循司法途徑解決。

**▲關於公寓大廈管理條例及建築法部分法規疑義乙案，復請查照**

內政部營建署 100.3.18 營署建管字第 01000014092 號

一、按「建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。直轄市、縣（市）（局）主管建築機關對於建築物得隨時派員檢查其有關公共安全與公共衛生之構造與設備。……」、「有左列情形之一者，處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並限期停止其使用。必要時，並停止供水供電、封閉或命其於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除：二、未依第七十七條第一項規定維護建築物合法使用與其構造及設備安全者。三、規避、妨礙或拒絕依第七十七條第二項或第

四項之檢查、複查或抽查者。」建築法第 77 條、第 91 條第 1 項第 2 款及第 3 款定有明文。

二、另按「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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 29 條第 2 項所明定。另依條例第 3 條第 12 款規定，修改規約應依區分所有權人會議決議為之，管理委員會無權修改規約，為本署 93 年 7 月 2 日營署建管字第 0930040079 號函所明示（如附件）。故所詢有關管理委員會修改管理委員選任方式之疑義，請依上開條文規定及函示說明辦理。至於違規行為有無違反相關法令規定乙節，涉個案事實認定，請檢具具體資料，逕向當地主管機關洽詢。

#### ▲ 貴公司函詢關於公寓大廈管理委員會主任委員、管理委員之選任及任期疑義乙案

內政部營建署 100.3.18 營署建管字第 01000015239 號

一、按「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。」、「…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。」、「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。」為公寓大廈管理條例第 3 條第 8 款、第 29 條第 2 項、第 5 項所明定，故有關管理委員會主任委員、管理委員之選任，依上開條文規定。

二、又有關公司法人擔任公寓大廈管理委員會主任委員或管理委員時，其指派代表人所生之疑義及公寓大廈管理條例第 29 條第 3 項規定管理委員會委員任期之疑義，本部 95 年 4 月 13 日台內營字第 0950056147 號及 95 年 4 月 28 日台內營字第 0950802204 號函（如附件）分別已有明釋。

#### ▲ 台端函為關於公寓大廈成立管理委員會及管理費收取事宜乙案，復請查照

內政部營建署 100.3.24 營署建管字第 01000016724 號

一、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，依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第 29 條第 2 項所明定，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。」為本部 90 年 2 月 12 日台 90 內營字第 9082444 號函示在案，故主任委員、管理委員或管理負責人之選任、解任，應依規約之規定或區分所有權人會議之決議，並不以向直轄市、縣（市）政府申請報備為要件。至於所述管理委員會主任委員、管理委員之選任，如有爭議，事涉私權，宜請循司法途徑解決。

二、另關公寓大廈管理委員會組織尚未完成向縣市政府申請報備手續前，是否可向住戶收取管理費乙節，本部 86 年 1 月 30 日台（86）內營字第 8672164 號函檢送會議紀錄案由三結論已有明釋（如附件）。

#### ▲關於台端函為管理委員會增設車位基金管理委員乙案，復請查照

內政部營建署 100.4.25 營署建管字第 01000023684 號

一、按「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。」、「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。」為公寓大廈管理條例第 3 條第 7 款、第 29 條第 2 項所明定，所述於管理委員會增設車位基金管理委員乙節，應依上開條文規定，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。

二、另檢附公寓大廈管理條例條文（如附件）乙份。

#### ▲台端函詢關於公寓大廈管理委員選任之疑義乙案，復請查照

內政部營建署 100.4.29 營署建管字第 01000024961 號

一、按「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。」、「…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。」、「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。」為公寓大廈管理條例第 3 條第 8 款、第 29 條第 2 項、第 5 項所明定，故有關管理委員之選任，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。至於規約之規定或區分所有權人會議之決議，如有爭議，事涉私權，宜請循司法途徑解決。

#### ▲ 貴會函詢關於公寓大廈管理委員會主任委員解任疑義乙案，復請查照

內政部營建署 100.4.25 營署建管字第 01000023380 號

一、按「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。」為公寓大廈管理條例第 29 條第 2 項所明定，故有關主任委員之解任，規約有規定者，從其規定，未規定者，依區分所有權人會議決議。如有爭議，事涉私權，宜請循司法途徑解決。

#### ▲ 貴會函詢關於公寓大廈共用部分修繕費用分擔及管理委員會執行職務之疑義乙案，復請查照

內政部營建署 100.5.12 營署建管字第 01000027367 號

- 一、關於公寓大廈共用部分於規約訂定收費標準疑義、公寓大廈管理費收取金額得否由管理委員會決定之疑義及樓頂平台修繕費用分擔之疑義，本署 97 年 7 月 17 日營署建管字第 0970041020 號書函、97 年 7 月 10 日營署建管字第 0973040310 號及 93 年 4 月 5 日營署建管字第 0933040244 號函（如附件）分別已有明釋。
- 二、又按「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。」、「區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。…」、「本條例所定應行催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。」為公寓大廈管理條例第 29 條第 2 項、第 30 條第 1 項、第 54 條所明定，所述管理委員會執行通知、催告及制止之送達方式，涉主任委員、管理委員之事務執行方法，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。

#### ▲ 台端函詢關於公寓大廈管理條例第 29 條第 3 項疑義乙案

內政部營建署 100.5.17 營署建管字第 01000029112 號

一、按「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。」、「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。」、「管理負責人：指未成立管理委員會，由區分所有權人推選住戶一人或依第二十八條第三項、第二十九條第六項規定為負責管理公寓大廈事務者。」、「公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人。」、「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。」、「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。」為公寓大廈管理條例第 3 條第 8 款、第 9 款、第 10 款、第 29 條第 1 項、第 2 項、第 5 項所明定，故有關公寓大廈管理委員、主任委員及管理負責人之選任，依上開條文規定。

二、另關公寓大廈管理條例第 29 條第 3 項規定管理委員會管理委員任期之疑義，本部 95 年 4 月 28 日台內營字第 0950802204 號函（如附件）已有明釋。

#### ▲ 台端函為關於公寓大廈管理委員會主任委員、管理委員選任事宜乙案

內政部營建署 100.5.25 營署建管字第 01000030785 號

- 一、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，依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第 29 條第 2 項所明定，故有關主任委員、管理委員之選任，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。又區分所有權人會議之決議，應踐行同條例第 30 條至第 32 條及第 34 條規定之程序，始有效力。
- 二、按「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。」、「有下列情形之一者，應召開臨時會議：二、經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。」為公寓大廈管理條例第 3 條第 7 款、第 25 條第 2 項第 2 款所明定，故有關區分所有權人共同事務及涉及權利義務之事項，得依上開條文規定，請求召開臨時區分所有權人會議，又上開會議之召集，由具召集權人為之。另有關召集人之規定，條例第 25 條第 3 項至第 4 項定有明文，召集人如有違反上開條文所定召集義務者，由直轄市、縣（市）主管機關依條例第 47 條第 1 款規定，處新台幣 3 千元以

上 1 萬 5 千元以下罰鍰，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。

### ▲台端函詢關於公寓大廈管理委員選任資格等疑義乙案

內政部營建署 100.6.1 營署建管字第 01000032604 號

- 一、關於公寓大廈管理委員資格之疑義乙案，本署 94 年 6 月 13 日營署建管字第 0940030239 號書函（如附件）已有明釋。
- 二、又按「…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，依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第 29 條第 2 項所明定，有關管理委員之配偶等人得否代理出席管理委員會會議及管理委員會會議紀錄應載明事項，分別涉管理委員代理規定及其事務執行方法，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。
- 三、另按「共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。」、「住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。」、「前二項但書所約定事項，不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定。」、「管理委員會會議決議之內容不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議。」為條例第 3 條第 4 款、第 9 條第 2 項、第 3 項、第 37 條所明定，故有關共用部分之使用，應依上開條文規定。至於所述區分所有權人得否對管理委員提出背信告訴乙節，涉中華民國刑法之規定，請逕向法務部洽詢。

### ▲關於公寓大廈管理委員選任資格之疑義乙案

內政部營建署 100.6.29 營署建管字第 01000038786 號

- 一、關於公寓大廈除依法成立管理委員會外，得否另成立公共基金管理委員會之疑義乙案，本署 96 年 11 月 16 日營署建管字第 0963041171 號函（如附件）已有明示。
- 二、按「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。」、「專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。」、「共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。」、「…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。」為公寓大廈管理條例第 3

條第 2 款、第 3 款、第 4 款、第 29 條第 2 項所明定，故數人共有一專有部分，其共有人為區分所有權人，除區分所有權人會議或規約另有規定外，得被選任為管理委員。

#### ▲ 台端函為社區管理委員會會議決議效力疑義乙案

內政部營建署 100.7.5 營署建管字第 01000040348 號

一、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，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。」、「管理委員會會議決議之內容不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議。」為公寓大廈管理條例第 29 條第 2 項、第 37 條所明定，故主任委員、管理委員之召集方式，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。至於所述管理委員會會議決議之效力，如有爭議，事涉私權，宜請循司法途徑解決。

#### ▲ 台端函詢公寓大廈外牆修繕責任歸屬之疑義乙案

內政部營建署 100.7.18 營署建管字第 01002912345 號

一、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，依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第 29 條第 2 項所明定，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。」為本部 90 年 2 月 12 日台 90 內營字第 9082444 號函所明示，故主任委員、管理委員或管理負責人之選任、解任，應依規約之規定或區分所有權人會議之決議，並不以向直轄市、縣（市）政府申請報備為要件。至於區分所有權人會議之決議，如有爭議，事涉私權，宜請循司法途徑解決。

#### ▲ 關於公寓大廈管理委員選任等疑義乙案

內政部營建署 100.8.1 營署建管字第 01000046544 號

一、按公寓大廈管理條例第 3 條第 12 款規定，規約係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。又按「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，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。」為條例第 29 條第 2 項所明定，故有關負責監察業務之管理委員之選任及權限、管理委員之代理規定，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。

- 二、另按「公共基金應設專戶儲存，並由管理負責人或管理委員會負責管理。其運用應依區分所有權人會議之決議為之。」、「管理負責人或管理委員會應定期將公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形公告，並於解職、離職或管理委員會改組時，將公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額移交新管理負責人或新管理委員會。」為條例第 18 條第 3 項、第 20 條第 1 項所明定，故有關公共基金之運用及移交，依上開條文規定辦理。
- 三、又有關區分所有權人會議召集人及未經召集人召集所為之區分所有權人會議之決議乙案，本部 93 年 2 月 2 日台內營字第 0930081861 號函（如附件）已有明釋。至於公寓大廈規約範本係供公寓大廈訂定或修訂規約之參考。

#### ▲關於公寓大廈管理事宜乙案

內政部營建署 100.8.1 營署建管字第 01000047137 號

- 一、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，依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第 29 條第 2 項所明定，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。」為本部 90 年 2 月 12 日台 90 內營字第 9082444 號函示在案，故主任委員、管理委員或管理負責人之選任、解任，應依規約之規定或區分所有權人會議之決議，並不以向直轄市、縣（市）政府申請報備為要件。
- 二、另按「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」為條例第 10 條第 2 項所明定，故有關管理維護費用之分擔方式，應依上開條文規定。
- 三、又有關區分所有權人會議召集人及未經召集人召集所為之區分所有權人會議之決議乙案，本部 93 年 2 月 2 日台內營字第 0930081861 號函（如附件）已有明釋。

#### ▲台端函為公寓大廈管理委員會管理委員選任事宜乙案

內政部營建署 100.8.11 營署建管字第 01000049327 號

- 一、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，依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第 29 條第 2 項所明定，故有關管理委員會主任委員、管理委員之選任，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。如有爭議，事涉私權，宜請循司法途徑解決。

#### ▲ 貴會函為關於公寓大廈管理委員會管理委員解任事宜乙案

內政部營建署 100.8.15 營署建管字第 01000049036 號

- 一、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，依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第 29 條第 2 項所明定，故所述管理委員會倘係依公寓大廈管理條例成立者，其主任委員、管理委員之選任及解任，應依上開條文規定辦理。如有個案管理委員選任、解任之爭議，事涉私權，宜請循司法途徑解決。

#### ▲ 關於公寓大廈管理委員會管理委員之疑義乙案

內政部營建署 100.8.26 營署建管字第 01000053289 號

- 一、按「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。…」為公寓大廈管理條例第 29 條第 2 項、第 3 項所明定，依上開條文規定，監察委員指管理委員會中，負責監察業務之管理委員，又主任委員、管理委員之選任及權限，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。

#### ▲ 台端函為公寓大廈區分所有權人會議決議之疑義乙案

內政部營建署 100.8.29 營署建管字第 01000054169 號

- 一、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，依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第 29 條第 2 項所明定，故有關管理委員會管理委員之選任，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。又區分所有權人會議之決議，應踐行條例第 30 條至第 32 條及第 34 條規定程序，始有效力。至於區分所有權人會議決議之效力，如有爭議，係屬私權，宜請循司法途徑解決。

#### ▲關於公寓大廈規約得否限制欠繳管理費之區分所有權人行使表決權及不得被選任為管理委員之疑義乙案

內政部營建署 100.9.7 營署建管字第 01000054957 號

- 一、按「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。」為公寓大廈管理條例第 27 條第 1 項所明定，該條文並無「除規約或區分所有權人會議另有規定外」之例外規定，故不得以規約或區分所有權人會議決議限制區分所有權人行使表決權。
- 二、又按「…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，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。」為條例第 29 條第 2 項所明定，故有關管理委員之選任，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。至於規約規定或區分所有權人會議之決議，如有爭議，係屬私權，宜請循司法途徑解決。

#### ▲關於公寓大廈管理委員會主任委員選任方式之疑義乙案

內政部營建署 100.9.9 營署建管字第 01000056138 號

- 一、按「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。」為公寓大廈管理條例第 29 條第 2 項所明定，故有關主任委員之選任方式，如規約或區分所有權人會議決議另有規定者，從其規定，未規定者，應依上開條文規定，由管理委員互推之。

#### ▲貴會函為貴社區管理委員選舉效力之疑義乙案

內政部營建署 100.9.29 營署建管字第 01002917780 號

- 一、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，依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第 29 條第 2 項所明定，故有關管理委員、主任委員之選任，應依規約規定或區分所有權

人會議之決議為之。至於所述管理委員選舉效力乙節，事涉私權，如有爭議，宜請循司法途徑解決。

#### ▲台端函詢公寓大廈管理事宜乙案

內政部營建署 100.10.5 營署建管字第 01000062620 號

- 一、按「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。」為公寓大廈管理條例第 29 條第 2 項所明定，故有關主任委員之選任方式及管理委員之召集方式，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。又主任委員之選任方式，倘規約及區分所有權人會議決議均未規定者，應依上開條文規定，由管理委員互推之。
- 二、另關公寓大廈管理費用分擔之疑義、公寓大廈管理條例第 35 條所稱利害關係人與必要時之認定及規約或區分所有權人會議之決議得否限制區分所有權人委託他人出席區分所有權人會議之權限疑義乙案，本署 97 年 1 月 9 日營署建管字第 0970000478 號、95 年 6 月 22 日營署建管字第 0950031055 號書函、本部 93 年 8 月 11 日台內營字第 0930085722 號及 96 年 4 月 16 日內授營建管字第 0960802487 號函(如附件)分別已有明釋。

#### ▲關於公寓大廈管理委員選任及區分所有權人會議決議之疑義乙案

內政部營建署 100.10.18 營署建管字第 01000065191 號

- 一、按「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。」為公寓大廈管理條例第 29 條第 2 項所明定，故有關管理委員之選任，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。又區分所有權人會議之決議，應踐行條例第 30 條至第 32 條及第 34 條規定程序，始有效力。至於管理委員選任及區分所有權人會議之決議，如有爭議，係屬私權，宜請循司法途徑解決。

#### ▲關於貴縣苗栗市公所函詢公寓大廈成立管理委員會，其主任委員及管理委員不具有區分所有權人，申請報備時是否需出具住戶之身分證明文件，其住戶之身分應如何認定或限制乙案

內政部營建署 100.10.21 營署建管字第 01000066585 號



- 一、按「申請應備下列文件：（一）申請報備書及申請報備檢查表。（二）成立管理委員會或推選管理負責人時之全體區分所有權人名冊。（三）成立管理委員會或推選管理負責人時之區分所有權人會議會議紀錄。（四）公寓大廈或社區區分所有標的基本資料或建築物使用執照影本。」為公寓大廈管理組織申請報備處理原則第 3 點所明定，且依上開原則第 5 點規定，申請案件經查文件齊全者，由受理報備機關發給同意報備證明。
- 二、次按公寓大廈管理條例第 29 條第 5 項規定：「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。」；又「按公寓大廈管理組織申請案僅係申請主管機關依公寓大廈管理組織申請報備處理原則規定同意發給報備證明，申請人如有偽造文書、侵害他人權利等情事，由申請人依法負其責任，公寓大廈管理組織申請報備處理原則附件一之申請事項第 2 點業有明定。」本署 89 年 1 月 5 日 89 營署建第 42844 號函（如附件）已有明釋，故公寓大廈主任委員或管理委員選任資格，依上開規定，如有爭議，宜循司法途徑解決。至於申請管理組織報備時，主任委員或管理委員是否須出具住戶之身分證明文件，法雖無明文，惟申請人如有偽造文書、侵害他人權利等情事，由申請人依法負其責任。

#### ▲關於公寓大廈管理委員任期之疑義乙案

內政部營建署 100.10.27 營署建管字第 01000067719 號

- 一、按「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二十條第二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第 29 條第 4 項所明定，故公寓大廈管理委員會主任委員、管理委員任期屆滿未再選任，即視同解任。
- 二、又按「…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，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。」為條例第 29 條第 2 項所明定，故有關管理委員任期屆滿日，涉管理委員之選任，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。

#### ▲關於公寓大廈管理委員選任事宜乙案

內政部營建署 100.11.18 營署建管字第 01000072592 號

- 一、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，依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第 29 條第 2 項所  
明定，故有關管理委員之選任，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。至於所述貴社區管理委員之選任，係屬  
私權，如有爭議，宜請循司法途徑解決。

#### ▲端函為貴社區管理委員會管理委員選任事宜乙案

內政部營建署 100.12.14 營署建管字第 01002923954 號

- 一、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，依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第 29 條第 2 項所  
明定，故有關管理委員之選任，應依上開條文規定。至於貴社區管理  
委員之選任，如有爭議，係屬私權，宜請循司法途徑解決。

#### ▲貴會函詢關於公寓大廈管理委員任期及規約修訂之疑義乙案

內政部營建署 100.12.30 營署建管字第 01000081981 號

- 一、按「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。」為公寓大廈管理條例第 29 條第 3  
項所明定，故管理委員依其性質分為有連任次數限制及無連任次數限  
制二種，又上開條文並無「除規約另有規定外」之例外規定，是不得  
以區分所有權人會議之決議或規約，另為連任次數之規定。
- 二、又有關規約之修訂得否適用公寓大廈管理條例第 32 條疑義乙案，本  
署 95 年 2 月 27 日營署建管字第 0950008923 號書函（如附件）已有  
明釋。

#### ▲台端函為關於公寓大廈主任委員、管理委員執行職務事宜乙案

內政部營建署 100.12.28 營署建管字第 01000080284 號

- 一、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。」為公寓大廈管理  
條例第 29 條第 2 項所明定，故有關主任委員、管理委員之權限，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。

第三十條 區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得以公告為之；公告期間不得少於二日。

管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。

.....  
**▲關於函詢公寓大廈於區分所有權人會議以臨時動議提案修訂管理委員選舉方式疑義乙案，復 請查照**

內政部營建署 100.1.26 營署建管字第 0100004220 號

- 一、按「管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 30 條第 2 項定有明文，是以上開條文所稱選任事項僅係通知將舉行管理委員選任。
- 二、另按「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，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。」為條例第 29 條第 2 項所明定，故主任委員、管理委員之選任方法依上開規定辦理。至於管理委員之選任方法非條例第 30 條第 2 項所稱「管理委員之選任事項」，如於區分所有權人會議以臨時動議提出，尚非條例所不許，惟區分所有權人會議決議之成立，應符合條例第 31 條、第 32 條規定出席、同意之人數比例。
- 三、至關公寓大廈區分所有權人會議紀錄未送達之效力疑義乙節，本部 95 年 2 月 14 日內授營建管字第 0950800702 號函已有（如附件）明示。

**▲會函詢關於公寓大廈區分所有權人會議審議規約之方式乙案**

內政部營建署 100.5.30 營署建管字第 01000031500 號

- 一、按「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。」、「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。」為公寓大廈管理條例第 3 條第 7 款、第 12 款所明定，又區分所有權人會議之決議，應踐行條例第 30 條至第 32 條及第 34 條規定程序，始有效力。至於所述於區分所有權人會議中審議規約之方式，條例並無明文，建請於區分所有權人會議決議之。

**▲台端函為關於貴社區規約修訂及管理委員選任事宜乙案**

內政部營建署 100.5.31 營署建管字第 01000032102 號

- 一、關於管理委員選任效力之疑義乙案，本署業以 100 年 2 月 10 日營署建管字第 1000006174 號書函（諒達）答復台端在案。
- 二、按「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。」、「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。」為公寓大廈管理條例第 3 條第 7 款、第 12 款所明定，故規約之修訂，應依上開條文規定，經區分所有權人會議決議。又區分所有權人會議之決議，應踐行條例第 30 條至第 32 條及第 34 條規定程序，始有效力。至於規約之修訂，如有爭議，事涉私權，宜請循司法途徑解決。
- 三、另按條例第 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，得以書面委託他人代理出席。但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。」，又有關規約或區分所有權人會議決議得否限制受託人表決權之行使，本部 96 年 4 月 16 日內授營建管字第 0960802487 號函（如附件）已有明釋。

#### ▲貴會函詢關於公寓大廈區分所有權人會議開會通知之疑義乙案

內政部營建署 100.6.29 營署建管字第 01000039283 號

- 一、按「區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得以公告為之；公告期間不得少於二日。」、「管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。」為公寓大廈管理條例第 30 條第 1 項及第 2 項所明定，故非屬條例第 30 條第 2 項所稱「管理委員之選任事項」之議題，倘未載明於開會通知中，尚非條例所不許。惟該事項決議之成立，仍應符合條例第 31 條及第 32 條規定出席、同意之人數比例。

#### ▲關於公寓大廈管理條例之疑義乙案

內政部營建署 100.8.15 營署建管字第 01000050133 號

- 一、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，依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第 29 條第 2 項所明定，故有關管理委員會管理委員之選任，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決議。有關管理委員會管理

委員之選舉，如係召開區分所有權人會議選任者，應依條例第 30 條第 2 項規定，於開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。其決議並應踐行條例第 30 條至第 32 條及第 34 條規定程序，始有效力。

二、又有關公寓大廈管理條例第 30 條所稱「急迫情事」之認定及臨時區分所有權人會議召開之適法性疑義乙案，本署 92 年 5 月 7 日營署建管字第 0923040371 號及 98 年 7 月 3 日營署建管字第 0980041456 號函（如附件）分別已有明釋。

#### ▲關於公寓大廈管理委員選任事宜乙案

內政部營建署 100.12.28 營署建管字第 01000080665 號

一、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，依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第 29 條第 2 項所明定，故有關主任委員、管理委員之選任，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。

二、又管理委員倘係於區分所有權人會議選任者，應依條例第 30 條第 2 項規定，於開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。至於貴社區管理委員之選任，如有爭議，係涉私權，宜請循司法途徑解決。

#### ▲台端函詢關於公寓大廈管理之疑義乙案。

內政部營建署 100.12.14 營署建管字第 01000075365 號

一、按「公共基金應設專戶儲存，並由管理負責人或管理委員會負責管理。其運用應依區分所有權人會議之決議為之。」、「管理委員會會議決議之內容不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議。」為公寓大廈管理條例第 18 條第 3 項、第 37 條所明定，故有關公共基金之運用，應依上開條文規定。又按本部 95 年 11 月 24 日內授營建管字第 0950807183 號函檢送會議紀錄結論：「…各公寓大廈或社區訂定之規約，仍不能抵觸憲法、法律之規定，其抵觸者無效。」。

二、另關區分所有權人會議召集人資格、公寓大廈於管理負責人推選或管理委員會成立後，原互推之召集人資格及公寓大廈管理條例第 30 條規定之「通知」執行疑義乙案，本署 94 年 10 月 31 日營署建管字第 0942919275 號、本部 95 年 8 月 14 日內授營建管字第 0950805154 號及本署 97 年 10 月 17 日營署建管字第 0972917834 號函（如附件）分別已有明釋。

#### ▲關於函詢公寓大廈管理條例第 30 條規定開會通知內容疑義乙案

內政部營建署 100.12.01 營署建管字第 01000073909 號

- 一、關於區分所有權人會議召集人及未經召集人召集所為之區分所有權人會議之決議乙案，本部 93 年 2 月 2 日台內營字第 0930081861 號函(如附件) 已有明示
- 二、另按「區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得以公告為之；公告期間不得少於二日。管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。」公寓大廈管理條例第 30 條定有明文，故區分所有權人會議開會通知自應表明召集人身分，以免產生會議效力之爭議。另外，開會內容亦應以書面載明於開會通知，如涉及管理委員之選任，並應載明於開會通知及公告。至於開會內容是否以條列議題方式為之，查條例並無明文。

**▲有關民眾陳情公寓大廈召開區分所有權人會議，是否須依內政部 54 年 7 月 20 日內民字第 178628 號公布施行之「會議規範」疑義乙案**

內政部營建署 100.12.01 營署建管字第 01000073342 號

- 一、查區分所有權人會議之動議提案方式，公寓大廈管理條例並無明文。惟基於「社區自治」之精神，如區分所有權人會議決議以會議規範第 34 條規定為動議之提案方式者，區分所有權人會議之動議倘以書面為之時，自依會議規範相關規定辦理。
- 二、抄錄會議規範第 34 條條文：「動議以書面為之者稱提案，提案除依特別規定，得由個人或機關團體單獨提出者外，須有附署。其附署人數如無另外規定，與附議人數同。」

第三十一條 區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之。

---

▲ 台端函為關於公寓大廈區分所有權人會議之疑義乙案

內政部營建署 100.5.31 營署建管字第 01000032503 號

- 一、關於公寓大廈區分所有權人會議主席之產生方式，本署 97 年 11 月 4 日營署建管字第 0970066621 號書函已有明釋（如附件）。
- 二、又區分所有權人會議出席人數不足時，得否宣布流會乙節，公寓大廈管理條例並無明文，惟按條例第 1 條第 2 項規定：「本條例未規定者，適用其他法令之規定。」，是有關區分所有權人會議出席人數不足時之處理方式，得參考會議規範第 4 條第 2 項規定：「開會時間已至，不足開會額數者，得宣布延長之，延長兩次仍不足額時，主席應宣告延會，或改開談話會。」。

▲ 為公寓大廈區分所有權人會議召集人是否有權於會議當天宣布流會疑義乙案

內政部營建署 100.6.1 營署建管字第 01002909546 號

- 一、按「區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之」、「區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、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會議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 31 條及第 32 條第 1 項所明定，故召集人召集區分所有權人會議，如出席之區分所有權人數已達上開規定者，自應就相關議案進行討論與表決。
- 二、另「區分所有權人會議之主持人於公寓大廈管理條例係以主席稱之（本條例第 34 條第 1 項參照），該主席之資格本條例並無規定，但本條例第 1 條第 2 項之規定，『本條例未規定者，適用其他法令之規定』，是有關主持人之產生，應參考會議規範第 15 條有關主席之產生規定推

選。.....會議規範第 15 條條文：『主席之產生。會議之主席，除各該會議另有規定外，應由出席人於會議開始時推選，如有必要，並得推選副主席一人或數人。』」為本部 89 年 6 月 3 日台 89 內營字第 8983615 號函（如附件）所明示，故區分所有權人會議召集人並非必然為該會議之主席，併同說明。

### ▲ 貴會函詢公寓大廈區分所有權人會議之出席及決議人數與權比、管理委員任期之疑義乙案

內政部營建署 100.6.27 營署建管字第 01000037752 號

- 一、按「區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之。」、「區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、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會議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。」、「前項決議之會議紀錄依第三十四條第一項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人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。」為公寓大廈管理條例第 31 條、第 32 條第 1 項及第 2 項所明定，故有關區分所有權人會議之出席及決議人數與權比，依上開條文規定。
- 二、另關公寓大廈管理委員連任次數之疑義乙案，本署 99 年 7 月 20 日營署建管字第 0990047516 號書函（如附件）已有明釋。

### ▲ 貴會函詢關於區分所有權人會議決議事宜乙案

內政部營建署 100.6.29 營署建管字第 01000038315 號

- 一、按「區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之。」為現行公寓大廈管理條例第 31 條所明定，故有關區分所有權人會議之出席及決議人數與權比，依上開條文規定。又有關區分所有權人會議決議，於條例修正後，其修正前所定之規約引述本條例條文因修正變更條次及內容，應如何適用乙節，按規約內容



引用條例修正前之條文，即以當時條文之內容作為規約之內容，該規約約定條文於未經區分所有權人會議決議修正前，仍具一定效力，惟為免規約引用條文與條例現行條文不合致，仍應由區分所有權人探求該規約原約定意旨，如有配合條例現行條文修正規約相關文字之必要，並請儘速依程序修正，本部 94 年 6 月 28 日台內營字第 0940084041 號函已有明釋。至於區分所有權人會議決議之效力，如有爭議，事涉私權，宜請循司法途徑解決。

- 二、又按「共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。」、「約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。」、「住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。」、「前二項但書所約定事項，不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定。」、「住戶違反第二項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。」、「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，得以規約約定之。」、「規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：一、約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。」為條例第 3 條第 4 款、第 5 款、第 9 條第 2 項、第 3 項、第 4 項、第 23 條第 1 項、第 2 項第 1 款所明定，故有關共用部分之管理使用，依上開條文規定。如尚有個案執行疑義，請檢具具體相關資料，逕洽臺北市政府主管建築機關。

#### ▲ 台端函為公寓大廈區分所有權人會議事宜乙案

內政部營建署 100.7.11 營署建管字第 01000041806 號

- 一、按「區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之。」、「區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、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會議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。」、「前項決議之會議紀錄依第三十四條第一項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人

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。」為公寓大廈管理條例第 31 條、第 32 條第 1 項及第 2 項所明定，故有關區分所有權人會議之出席及決議人數與權比，依上開條文規定。至於區分所有權人會議之決議，如有爭議，事涉私權，宜請循司法途徑解決。

▲關於公寓大廈召開區分所有權人會議時，「出席人員名冊」內受託人未簽到，該委託人部分之區分所有權人數及區分所有權比例是否列計疑義乙案

內政部營建署 100.7.22 營署建管字第 01002912504 號

- 一、按「區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之。」、「區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、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會議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。」公寓大廈管理條例第 31 條、第 32 條第 1 項定有明文，上開條文所稱出席人數及比例，以該次區分所有權人會議簽名簿為計算依據，計算時應包括出席人員符合第 27 條規定之代理部分。至於本案區分所有權人會議出席人數之認定，事涉私權，如有爭議，宜循司法途徑解決。
- 二、「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。」本署 98 年 12 月 4 日營署建管字第 0980080035 號函（如附件）已有明文。本案是否註銷管理組織同意報備乙節，涉個案事實認定，請本於權責卓處。

▲台端函為關於公寓大廈區分所有權人會議決議效力之疑義乙案

內政部營建署 100.8.12 營署建管字第 01000050151 號

- 一、按「區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席

人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權之三以上之同意行之。」為公寓大廈管理條例第 31 條所明定，故有關區分所有權人會議決議，除規約另有規定外，其出席及同意之人數與權比，均應符合上開條文規定，始有效力。

**▲關於貴市 000 公寓大廈經區分所有權人會議決議以問卷調查之方式徵詢全體住戶之意見是否有抵觸本署 95 年 7 月 11 日營署建管字第 0950034868 號函疑義乙案**

內政部營建署 100.8.15 營署建管字第 01000049836 號

- 一、按本署 95 年 7 月 11 日營署建管字第 0950034868 號書函釋略以：「關於區分所有權人會議決議應有出席及同意之區分所有權人人數及其區分所有權比例之特別約定，非經載於規約，不生效力，為公寓大廈管理條例第 23 條第 2 項第 6 款所明定，且其約定之事項不得逾越法定之權利義務，有關區分所有權人會議之決議程序及相關規定，公寓大廈管理條例第 30 條至第 34 條業已明定，函詢以問卷或決選單方式寄發各區分所有權人抉擇並回收方式代替區分所有權人會議之決議乙節，並不符合前揭條例之規定，為本部 91 年 7 月 15 日內授營建管字第 0910085167 號函釋在案。」故區分所有權人會議決議以問卷調查方式徵詢全體住戶之意見，並未與上開函釋內容抵觸，惟問卷調查結果，不能替代區分所有權人會議決議。

**▲關於公寓大廈區分所有權人會議決議及共用部分電費分擔之疑義乙案**

內政部營建署 100.8.25 營署建管字第 01000053572 號

- 一、按「區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之。」為公寓大廈管理條例第 31 條所明定，故有關區分所有權人會議之出席及同意人數與權比，倘規約已有規定者，從其規定。
- 二、又按「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」為條例第 10 條第 2 項所明定，故有關共用部分電費之分擔，依上開條文規定。

### ▲關於公寓大廈區分所有權人會議出席人數計算之疑義乙案

內政部營建署 100.10.17 營署建管字第 01000064825 號

- 一、按「區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之。」為公寓大廈管理條例第 31 條所明定，上開條文所稱出席人數，應以該次區分所有權人會議簽名簿之人數為依據。

### ▲關於公寓大廈管理條例第 31 條之疑義乙案

內政部營建署 100.12.28 營署建管字第 01000080919 號

- 一、按「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。」為公寓大廈管理條例第 3 條第 12 款所明定，故規約係指各公寓大廈召開區分所有權人會議決議訂定之共同遵守事項。
- 二、又按「區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之。」為條例第 31 條所明定，故有關區分所有權人會議之出席及同意之人數與權比，倘貴社區規約已有明定者，從其規定。
- 三、另關區分所有權人會議之一般議案及重大議案，查公寓大廈管理條例無明文規定，惟貴社區規約倘就一般議案及重大議案分別訂有出席及同意之人數與權比者，從其規定。

第三十二條 區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、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會議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。

前項決議之會議紀錄依第三十四條第一項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人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。

第一項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。

---

#### ▲ 關於公寓大廈區分所有權人會議就同一議案重新召集會議之疑義乙案

內政部營建署 100.1.26 營署建管字第 01002901697 號

- 一、按「區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、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會議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。」、「前項決議之會議紀錄依第三十四條第一項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人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。」為公寓大廈管理條例第 32 條第 1 項、第 2 項所明定，故區分所有權人會議未獲致決議、出席人數或權比未達條例第 31 條定額者，召集人自得就該次會議之任何議案重新召集會議，其出席與決議之人數與權比，依上開條文規定辦理。
- 二、又按「針對『同一議案』重新召集區分所有權人會議時，始有條例第 32 條之適用，於重新召集之會議中，自不得以臨時動議提出新議案，亦無法依該條文規定作成決議。」為本署 96 年 9 月 11 日營署建管字第 0960049231 號函所明釋。至於區分所有權人會議之決議，如有爭議，係屬私權，宜請循司法途徑解決。

## ▲台端函為關於公寓大廈管理事宜乙案

內政部營建署 100.12.28 營署建管字第 01000079126 號

- 一、按區分所有權人會議之決議及規約規定，不得違反公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）之規定，本部 94 年 5 月 12 日內授營建管字第 0940083300 號函及 95 年 11 月 24 日內授營建管字第 0950807183 號函檢送會議紀錄結論已有明釋。
- 二、又針對「同一議案」重新召集區分所有權人會議時，始有條例第 32 條之適用，於重新召集之會議中，自不得以臨時動議提出新議案，亦無法依該條文規定作成決議，本署 96 年 9 月 11 日營署建管字第 0960049231 號函說明三已有明釋。
- 三、另按「…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，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。」為條例第 29 條第 2 項所明定，故有關主任委員、管理委員之選任，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。又公寓大廈規約如須修正時，得依條例第 3 條第 12 款規定，經區分所有權人會議決議為之。
- 四、又按上開條例第 29 條第 2 項規定，主任委員、管理委員之事務執行方法，依規約之規定或區分所有權人會議之決議，其有違反規約或其他違法之情形，涉及私權爭執時，除得依司法途徑解決外，亦得依個案實際情形，依條例第 36 條第 1 款規定，以區分所有權人會議決議之方式，要求管理委員會執行該決議事項，管理委員會無正當理由未執行該決議，且顯然影響住戶權益者，得依條例第 59 條規定列舉事實及提出證據，報請直轄市、縣（市）主管機關依條例第 48 條第 4 款規定，處新台幣 1 千元以上 5 千元以下罰鍰，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。

第三十三條 區分所有權人會議之決議，未經依下列各款事項辦理者，不生效力：

- 一、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。
- 二、公寓大廈外牆面、樓頂平臺，設置廣告物、無線電台基地台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。
- 三、依第五十六條第一項規定成立之約定專用部分變更時，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。

.....

▲關於貴會函為貴社區經區分所有權人會議決議於樓頂平臺設置基地台，其應經頂層區分所有權人同意之同意權涵蓋範圍疑義乙案，復請查照

內政部營建署 100.5.25 營署建管字第 01000028321 號

- 一、按「區分所有權人會議之決議，未經依下列各款事項辦理者，不生效力：二、公寓大廈外牆面、樓頂平臺，設置廣告物、無線電台基地台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。」為公寓大廈管理條例第 33 條第 2 款所明定，其立法意旨係針對區分所有權人會議決議於公寓大廈外牆面、樓頂平臺，設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，除應符合條例第 31 條及第 32 條有關區分所有權人會議決議成立之條件外，其如議決於屋頂層設置者，並應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，並應經該樓層區分所有權人同意，其決議方生效力。又上開規定之行為，如經區分所有權人會議決議，而有影響頂層或該樓層區分所有權人之權益時，則須經頂層或該樓層區分所有權人同意，否則該決議不生效力，本部業以 94 年 7 月 25 日台內營字第 0940084653 號函釋在案。至於其同意權範圍之認定，如有爭議，事涉私權，宜請循司法途徑解決。

▲貴會函詢關於公寓大廈管理條例第 33 條執行疑義乙案

內政部營建署 100.6.13 營署建管字第 01000035226 號

- 一、按「區分所有權人會議之決議，未經依下列各款事項辦理者，不生效力：二、公寓大廈外牆面、樓頂平臺，設置廣告物、無線電台基地台

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。」為公寓大廈管理條例第 33 條第 2 款所明定，又有關公寓大廈管理條例第 33 條執行疑義，本署 95 年 12 月 22 日營署建管字第 0950066160 號函（如附件）已有明釋。

### ▲ 貴公司函為公寓大廈管理條例第 33 條第 2 款執行疑義乙案

內政部營建署 100.6.15 營署建管字第 01000035273 號

- 一、按「樓頂平台除約定專用外，為公寓大廈共用部分，…」為本署 93 年 4 月 5 日營署建管字第 0933040244 號函所明釋，又按「共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。」、「住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。」、「前二項但書所約定事項，不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定。」、「住戶違反第二項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。」、「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。」、「有下列行為之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，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：二、住戶違反第八條第一項或第九條第二項關於公寓大廈變更使用限制規定，經制止而不遵從者。」為公寓大廈管理條例第 3 條第 4 款、第 9 條第 2 項、第 3 項、第 4 項、第 23 條第 1 項、第 49 條第 1 項第 2 款所明定，故有關公寓大廈樓頂平台之管理使用，依上開條文規定及函釋說明辦理。
- 二、另按「區分所有權人會議之決議，未經依下列各款事項辦理者，不生效力：二、公寓大廈外牆面、樓頂平臺，設置廣告物、無線電台基地台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。」為條例第 33 條第 2 款所明定，又按「其立法意旨係針對區分所有權人會議決議於公寓大廈外牆面、樓頂平臺，設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，除應符合條例第 31 條及第 32 條有關區分所有權人會議決議成立之條件外，其如議決於屋頂層設置者，並應經



頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，並應經該樓層區分所有權人同意，其決議方生效力。至於條文之『其他類似之行為』，如經區分所有權人會議決議，而有影響頂層或該樓層區分所有權人之權益時，則須經頂層或該樓層區分所有權人同意，否則該決議不生效力。」為本部 94 年 7 月 25 日台內營字第 0940084653 號函所明釋，至於所述設置水塔等行為是否屬條例第 33 條第 2 款規定之「其他類似之行為」乙節，應就其設置行為是否有影響頂層或該樓層區分所有權人之權益認定之。如有個案認定之爭議，係屬私權，宜請循司法途徑解決。

### ▲關於公寓大廈管理使用之疑義乙案

內政部營建署 100.10.18 營署建管字第 01002919331 號

- 一、按「專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。」、「共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。」、「約定共用部分：指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。」、「規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：一、約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。」、「區分所有權人會議之決議，未經依下列各款事項辦理者，不生效力：一、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。」為公寓大廈管理條例第 3 條第 3 款、第 4 款、第 6 款、第 23 條第 2 項第 1 款及第 33 條第 1 款所明定，故有關專有部分約定供共同使用，應依上開條文規定。
- 二、又按「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。」為條例第 23 條第 1 項所明定，故有關公寓大廈約定共用部分之管理使用，得以規約定之。

第三十四條 區分所有權人會議應作成會議紀錄，載明開會經過及決議事項，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。  
前項會議紀錄，應與出席區分所有權人之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

第三十五條 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。

---

#### ▲關於台端函為向管理委員會申請閱覽、影印財務報表等事宜乙案

內政部營建署 100.3.24 營署建管字第 01000017123 號

一、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。」、「有下列行為之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣一千元以上五千元以下罰鍰，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：三、管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由違反第三十五條規定者。」為公寓大廈管理條例第 35 條、第 48 條第 3 款所明定，另關公寓大廈管理委員會得否以管理委員會會議決議限制區分所有權人申請閱覽或影印該社區會計憑證等相關資料乙案，本部 94 年 9 月 7 日內授營建管字第 0940085732 號函（如附件）已有明釋。

#### ▲關於公寓大廈管理事宜乙案

內政部營建署 100.12.01 營署建管字第 01000074315 號

一、按「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。」為公寓大廈管理條例第 3 條第 7 款所明定，又區分所有權人會議之決議，應踐行條例第 30 條至第 32 條及第 34 條規定程序，始有效力。

二、又按「共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。前項費用，由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔。」為條例第 11 條所明定，故有關共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，依上開條文規定。

三、另按「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。」為條例第 35 條所明定，另按條例第 36 條第 1 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。…十三、其他依本條例或規約所定事項。」，故有

關係例第 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。

**第三十六條 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。
- 二、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。
- 三、公寓大廈及其週圍之安全及環境維護事項。
- 四、住戶共同事務應興革事項之建議。
- 五、住戶違規情事之制止及相關資料之提供。
- 六、住戶違反第六條第一項規定之協調。
- 七、收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用。
- 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。
- 九、管理服務人之委任、僱傭及監督。
- 十、會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
- 十一、共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。
- 十二、依規定應由管理委員會申報之公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

### 十三、其他依本條例或規約所定事項。

#### ▲關於公寓大廈管理費運用之疑義乙案，復請查照

內政部營建署 100.2.17 營署建管字第 01000008532 號

- 一、按「管理委員會之職務如下：七、收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用。」、「管理委員會會議決議之內容不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議。」、「有下列行為之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣一千元以上五千元以下罰鍰，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：四、管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由未執行第三十六條第一款、第五款至第十二款所定之職務，顯然影響住戶權益者。」為公寓大廈管理條例第 36 條第 7 款、第 37 條、第 48 條第 4 款所明定，故有關公寓大廈管理費之運用，依上開條文規定。

#### ▲貴會函為關於公寓大廈停車空間使用管理事宜乙案，復請查照

內政部營建署 100.5.2 營署建管字第 01000025088 號

- 一、關於公寓大廈停車空間之使用管理疑義乙案，本署 91 年 12 月 9 日營署建管字第 0910076827 號書函（如附件）已有明釋。
- 二、又按「管理服務人：指由區分所有權人會議決議或管理負責人或管理委員會僱傭或委任而執行建築物管理維護事務之公寓大廈管理服務人員或管理維護公司。」、「管理委員會之職務如下：三、公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項。…五、住戶違規情事之制止及相關資料之提供。」、「公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議，得委任或僱傭領有中央主管機關核發之登記證或認可證之公寓大廈管理維護公司或管理服務人員執行管理維護事務。」、「本條例第三十六條所定管理委員會之職務，除第七款至第九款、第十一款及第十二款外，經管理委員會決議或管理負責人以書面授權者，得由管理服務人執行之。但區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」分別為公寓大廈管理條例第 3 條第 11 款、第 36 條第 3 款及第 5 款、第 42 條及同條例施行細則第 11 條所明定，故有關管理服務人受委任或僱傭執行管理維護事務乙節，依上開條文規定。

#### ▲台端函為終止公寓大廈管理維護公司之委任契約等事宜乙案

內政部營建署 100.9.7 營署建管字第 01000055320 號

- 一、按「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。」、「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。…九、管理服務人之委任、僱傭及監督。」、「管理委員會會議決議之內容不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議。」為公寓大廈管理條例第 3 條第 7 款、第 36 條第 1 款及第 9 款、第 37 條所明定，故所述有關終止公寓大廈管理維護公司之委任契約乙節，得依上開條文規定，經區分所有權人會議決議，要求管理委員會執行。

二、又主任委員或管理委員倘無正當理由未執行條例第 36 條第 1 款所定之職務，顯然影響住戶權益者，由直轄市、縣(市)主管機關依條例第 48 條第 4 款規定，處新臺幣 1 千元以上 5 千元以下罰鍰，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。

### ▲關於公寓大廈管理委員會可否要求不動產經紀業者提供該公寓大廈區分所有權人之租屋代管委託書等合約書之疑義乙案

內政部營建署 100.10.20 營署建管字第 01000065777 號

一、按「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。」、「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。」、「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。」、「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。…三、公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項。…十三、其他依本條例或規約所定事項。」、「管理委員會會議決議之內容不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議。」為公寓大廈管理條例第 3 條第 9 款、第 12 款、第 23 條第 1 項、第 36 條第 1、3、13 款及第 37 條所明定，故有關公寓大廈管理委員會可否要求不動產經紀業者提供該公寓大廈區分所有權人之租屋代管委託書等合約書之疑義乙案，請依上開條文規定。如涉私權爭議，宜請循司法途徑解決。

### ▲有關函詢管理委員會違反公寓大廈管理條例及社區規約所為決議，主任委員得否拒絕公告乙案

內政部營建署 100.10.27 營署建管字第 01000067449 號

一、按「管理委員會會議決議之內容不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議。」為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第 37 條所明定，管理委員會如有違反條例規定者，條例第 47 條至第 49 條定有罰則。又管理委員會會議決議如有違反規約之情形，涉及私權爭執時，除得

依司法途徑解決外，亦得依個案實際情形遵循條例第 36 條第 1 款規定以區分所有權人會議決議之方式，要求管理委員會執行該決議事項，管理委員會無正當理由未執行該決議，且顯然影響住戶權益者，得依條例第 59 條規定列舉事實及提出證據，報請直轄市、縣（市）主管機關依條例第 48 條第 4 款規定處罰，本署 94 年 7 月 20 日營署建管字第 0940036414 號書函已明釋。

第三十七條 管理委員會會議決議之內容不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議。

---

▲台端函詢關於公寓大廈管理事宜之疑義乙案。

內政部營建署 100.1.7 營署建管字第 0100000330 號

- 一、按「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」為公寓大廈管理條例第 10 條第 2 項所明定，又按「…有關收益、公共基金及其他經費之收支保管及運用由管理委員會辦理，至公寓大廈管理費收費標準除區分所有權人會議或規約另有規定外，應由公共基金支付或由區分所有權人按其共有部分之應有部分比例分擔之。」為本部 90 年 5 月 2 日台 90 內營字第 9083473 號函所明釋，故有關管理費用之收取，應依上開條文規定及函釋說明辦理。
- 二、另按「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。」、「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。」、「規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：五、財務運作之監督規定。」、「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。」、「管理委員會會議決議之內容不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議。」為條例第 3 條第 12 款、第 23 條第 1 項及第 2 項第 5 款、第 36 條第 1 款、第 37 條所明定，故有關財務管理辦法之訂定，應依上開條文規定辦理。

▲台端函詢關於公寓大廈管理之疑義乙案。

內政部營建署 100.12.14 營署建管字第 01000075365 號

- 一、按「公共基金應設專戶儲存，並由管理負責人或管理委員會負責管理。其運用應依區分所有權人會議之決議為之。」、「管理委員會會議決議之內容不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議。」為公寓大廈管理條例第 18 條第 3 項、第 37 條所明定，故有關公共基金之運用，應依上開條文規定。又按本部 95 年 11 月 24 日內授營建管字第 0950807183 號函檢送會議紀錄結論：「…各公寓大廈或社區訂定之規



約，仍不能抵觸憲法、法律之規定，其抵觸者無效。」。

- 二、另關區分所有權人會議召集人資格、公寓大廈於管理負責人推選或管理委員會成立後，原互推之召集人資格及公寓大廈管理條例第 30 條規定之「通知」執行疑義乙案，本署 94 年 10 月 31 日營署建管字第 0942919275 號、本部 95 年 8 月 14 日內授營建管字第 0950805154 號及本署 97 年 10 月 17 日營署建管字第 0972917834 號函（如附件）分別已有明釋。

第三十八條 管理委員會有當事人能力。

管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

第三十九條 管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務。

第四十條 第三十六條、第三十八條及前條規定，於管理負責人準用之。

## 第四章 管理服務人

第四十一條 公寓大廈管理維護公司應經中央主管機關許可及辦理公司登記，並向中央主管機關申領登記證後，始得執業。

第四十二條 公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議，得委任或僱傭領有中央主管機關核發之登記證或認可證之公寓大廈管理維護公司或管理服務人員執行管理維護事務。

---

**▲有關民眾陳為 OO 公寓大廈管理維護有限公司逾期未換發公寓大廈管理維護公司登記證於貴縣 OO 鄉 OOOO 社區執行管理維護事務乙案**

內政部營建署 100.1.12 營署建管字第 01002900534 號

一、按公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 42 條、第 50 條規定：「公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議，得委任或僱傭領有中央主管機關核發之登記證或認可證之公寓大廈管理維護公司或管理服務人員執行管理維護事務。」、「從事公寓大廈管理維護業務之管理維護公司或管理服務人員違反第四十二條規定，未經領得登記證、認可證或經廢止登記證、認可證而營業，或接受公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議決議之委任或僱傭執行公寓大廈管理維護服務業務者，由直轄市、縣(市)主管機關勒令其停業或停止執行業務，並處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰；其拒不遵從者，得按次連續處罰。」。另依公寓大廈管理服務人管理辦法第 14 條第 1 項規定：「管理維護公司登記證有效期限為三年，管理維護公司應於期限屆滿前，檢附下列文件向中央主管機關申請換發登記證：…」，合先敘明。

二、卷查 OO 公寓大廈管理維護有限公司於 90 年 11 月 20 日領有本部核發之公寓大廈管理維護公司登記證，但該登記證（有效期限 96 年 11 月 19 日）已逾有效期限，業已無效，依條例第 42 條規定不得執行公寓大廈管理維護業務，故該公司登記證逾期至貴縣 OO 鄉 OOOO 社區執行管理維護事務乙案，請貴府本於權責卓處。

**▲關於 OO 公寓大廈管理維護股份有限公司未領得公寓大廈管理維護公司登記證，指派管理服務人員至貴縣 OO 鄉 OOO 街 OOO 社區執行管理維護事務乙案**

內政部營建署 100.5.24 營署建管字第 01000029352 號

一、依據 OO 公寓大廈管理維護股份有限公司 100 年 5 月 10 日（100）公函字第 051001 號函（如附件）辦理。

二、按「公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議，得委任或僱傭領有中央主管機關核發之登記證或認可證之公寓大廈管理維護

公司或管理服務人員執行管理維護事務。」、「從事公寓大廈管理維護業務之管理維護公司或管理服務人員違反第四十二條規定，未經領得登記證、認可證或經廢止登記證、認可證而營業，或接受公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議決議之委任或僱傭執行公寓大廈管理維護服務業務者，由直轄市、縣(市)主管機關勒令其停業或停止執行業務，並處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰；其拒不遵從者，得按次連續處罰。」為公寓大廈管理條例第 42 條、第 50 條所明定。

### ▲ 台端函為公寓大廈管理委員會得否自聘管理服務人員執行管理維護事務之疑義乙案

內政部營建署 100.9.30 營署建管字第 01000061209 號

- 一、按「公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議，得委任或僱傭領有中央主管機關核發之登記證或認可證之公寓大廈管理維護公司或管理服務人員執行管理維護事務。」、「受僱於公寓大廈管理維護公司之管理服務人員，應依下列規定執行業務：…」、「前條以外之公寓大廈管理服務人員，應依下列規定執行業務：一、應依核准業務類別、項目執行管理維護事務。二、不得將管理服務人員認可證提供他人使用或使用他人之認可證執業。三、應參加中央主管機關舉辦或委託之相關機構、團體辦理之訓練。」為公寓大廈管理條例第 42 條、第 44 條及第 45 條所明定，故管理委員會得依上開條文規定，僱傭領有公寓大廈管理服務人員認可證之管理服務人員執行管理維護事務。
- 二、又按「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。…九、管理服務人之委任、僱傭及監督。」、「管理委員會會議決議之內容不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議。」、「有下列行為之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣一千元以上五千元以下罰鍰，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：四、管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由未執行第三十六條第一款、第五款至第十二款所定之職務，顯然影響住戶權益者。」為條例第 36 條第 1 款及第 9 款、第 37 條、第 48 條第 4 款所明定，故管理委員會應依上開條文規定，執行管理服務人員之僱傭及監督事宜。

第四十三條 公寓大廈管理維護公司，應依下列規定執行業務：

- 一、應依規定類別，聘僱一定人數領有中央主管機關核發認可證之繼續性從業之管理服務人員，並負監督考核之責。
- 二、應指派前款之管理服務人員辦理管理維護事務。
- 三、應依業務執行規範執行業務。

▲關於貴公司違反公寓大廈管理條例第 43 條規定乙案

內政部營建署 100.1.17 營署建管字第 01000800257 號

- 一、按「前項認可證有效期限為五年，事務管理人員應於期限屆滿前，向中央主管機關申請換發認可證。」、「前二項認可證有效期限為五年，技術服務人員應於期限屆滿前，向中央主管機關申請換發認可證。」、「管理維護公司應具有下列條件：二、置有事務管理人員四人以上，及技術服務人員四人以上。」、「公寓大廈管理維護公司，應依下列規定執行業務：一、應依規定類別，聘僱一定人數領有中央主管機關核發認可證之繼續性從業之管理服務人員，並負監督考核之責。」、「公寓大廈管理維護公司，違反第四十三條規定者，中央主管機關應通知限期改正；屆期不改正者，得予停業、廢止其許可或登記證或處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰；其未依規定向中央主管機關申領登記證者，中央主管機關應廢止其許可。」分別為公寓大廈管理服務人管理辦法第 3 條第 3 項、第 4 條第 4 項、第 9 條第 1 項第 2 款、公寓大廈管理條例第 43 條第 1 款、第 51 條第 1 項所明定，合先敘明。
- 二、查貴公司聘用之公寓大廈管理服務人員 000、000 領有本部核發之公寓大廈管理服務人員認可證（有效期限分別至 99 年 9 月 25 日、99 年 10 月 3 日），惟均已逾有效期限，業已無效，致貴公司聘用之公寓大廈管理服務人員不足，不符公寓大廈管理服務人管理辦法第 9 條第 1 項第 2 款規定，業違反上開條例第 43 條規定，爰依條例第 51 條第 1 項規定，應於文到後一個月內改正，屆期不改正者，得予停業、廢止其登記證或處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。

▲關於貴公司違反公寓大廈管理條例第 43 條規定乙案

內政部營建署 100.11.18 營署建管字第 01000810247 號

- 一、按「公寓大廈管理維護公司，應依下列規定執行業務：一、應依規定類別，聘僱一定人數領有中央主管機關核發認可證之繼續性從業之管理服務人員，並負監督考核之責。二、應指派前款之管理服務人員辦

理管理維護事務。」、「公寓大廈管理維護公司，違反第四十三條規定者，中央主管機關應通知限期改正；屆期不改正者，得予停業、廢止其許可或登記證或處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰；其未依規定向中央主管機關申領登記證者，中央主管機關應廢止其許可。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 43 條第 1 款及第 2 款、第 51 條第 1 項所明定。

二、經查貴公司指派未登記受聘於貴公司之鄭蘭春君於新北市汐止區捷運喜來登一期社區執行管理維護業務，業違反上開條例第 43 條規定，爰依條例第 51 條第 1 項規定，應於文到後一個月內改正，屆期不改正者，得予停業、廢止其登記證或處新臺幣 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰。

第四十四條 受僱於公寓大廈管理維護公司之管理服務人員，應依下列規定執行業務：

- 一、應依核准業務類別、項目執行管理維護事務。
- 二、不得將管理服務人員認可證提供他人使用或使用他人之認可證執業。
- 三、不得同時受聘於二家以上之管理維護公司。
- 四、應參加中央主管機關舉辦委託之相關機構、團體辦理之訓練。

第四十五條 前條以外之公寓大廈管理服務人員，應依下列規定執行業務：

- 一、應依核准業務類別、項目執行管理維護事務。
- 二、不得將管理服務人員認可證提供他人使用或使用他人之認可證執業。
- 三、應參加中央主管機關舉辦或委託之相關機構、團體辦理之訓練。

第四十六條 第四十一條至前條公寓大廈管理維護公司及管理服務人員之資格、條件、管理維護公司聘僱管理服務人員之類別與一定人數、登記證與認可證之申請與核發、業務範圍、業務執行規範、責任、輔導、獎勵、參加訓練之方式、內容與時數、受委託辦理訓練之機構、團體之資格、條件與責任及登記費之收費基準等事項之管理辦法，由中央主管機關定之。



## 第五章 罰 則

第四十七條 有下列行爲之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰，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：

- 一、區分所有權人會議召集人、起造人或臨時召集人違反第二十五條或第二十八條所定之召集義務者。
- 二、住戶違反第十六條第一項或第四項規定者。
- 三、區分所有權人或住戶違反第六條規定，主管機關受理住戶、管理負

第四十八條 有下列行爲之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣一千元以上五千元以下罰鍰，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：

- 一、管理負責人、主任委員或管理委員未善盡督促第十七條所定住戶投保責任保險之義務者。
- 二、管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由未執行第二十二條所定促請改善或訴請法院強制遷離或強制出讓該區分所有權之職務者。
- 三、管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由違反第三十五條規定者。
- 四、管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由未執行第三十六條第一款、第五款至第十二款所定之職務，顯然影響住戶權益者。

第四十九條 有下列行爲之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，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：

- 一、區分所有權人對專有部分之利用違反第五條規定者。
- 二、住戶違反第八條第一項或第九條第二項關於公寓大廈變更使用限制規定，經制止而不遵從者。
- 三、住戶違反第十五條第一項規定擅自變更專有或約定專用之使用者。
- 四、住戶違反第十六條第二項或第三項規定者。
- 五、住戶違反第十七條所定投保責任保險之義務者。
- 六、區分所有權人違反第十八條第一項第二款規定未繳納公共基金者。
- 七、管理負責人、主任委員或管理委員違反第二十條所定之公告或移交義務者。

八、起造人或建築業者違反第五十七條或第五十八條規定者。

有供營業使用事實之住戶有前項第三款或第四款行為，因而致人於死者，處一年以上七年以下有期徒刑，得併科新臺幣一百萬元以上五百萬元以下罰金；致重傷者，處六月以上五年以下有期徒刑，得併科新臺幣五十萬元以上二百五十萬元以下罰金。

第五十條 從事公寓大廈管理維護業務之管理維護公司或管理服務人員違反第四十二條規定，未經領得登記證、認可證或經廢止登記證、認可證而營業，或接受公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議決議之委任或僱傭執行公寓大廈管理維護服務業務者，由直轄市、縣（市）主管機關勒令其停業或停止執行業務，並處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰；其拒不遵從者，得按次連續處罰。

五十一條 公寓大廈管理維護公司，違反第四十三條規定者，中央主管機關應通知限期改正；屆期不改正者，得予停業、廢止其許可或登記證或處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰；其未依規定向中央主管機關申領登記證者，中央主管機關應廢止其許可。

受僱於公寓大廈管理維護公司之管理服務人員，違反第四十四條規定者，中央主管機關應通知限期改正；屆期不改正者，得廢止其認可證或停止其執行公寓大廈管理維護業務三個月以上三年以下或處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰。

前項以外之公寓大廈管理服務人員，違反第四十五條規定者，中央主管機關應通知限期改正；屆期不改正者，得廢止其認可證或停止其執行公寓大廈管理維護業務六個月以上三年以下或處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰。

---

#### ▲關於貴公司違反公寓大廈管理條例第 43 條規定乙案

內政部營建署 100.11.18 營署建管字第 01000810247 號

- 一、按「公寓大廈管理維護公司，應依下列規定執行業務：一、應依規定類別，聘僱一定人數領有中央主管機關核發認可證之繼續性從業之管理服務人員，並負監督考核之責。二、應指派前款之管理服務人員辦理管理維護事務。」、「公寓大廈管理維護公司，違反第四十三條規定者，中央主管機關應通知限期改正；屆期不改正者，得予停業、廢止其許可或登記證或處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰；其未依規定向中央主管機關申領登記證者，中央主管機關應廢止其許可。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 43 條第 1 款及第 2 款、第 51 條第 1 項所明定。
- 二、經查貴公司指派未登記受聘於貴公司之鄭蘭春君於新北市汐止區捷運喜來登一期社區執行管理維護業務，業違反上開條例第 43 條規定，爰依條例第 51 條第 1 項規定，應於文到後一個月內改正，屆期不改正者，得予停業、廢止其登記證或處新臺幣 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰。

第五十二條 依本條例所處之罰鍰，經限期繳納，屆期仍不繳納者，依法移送強制執行。

## 第六章 附 則

第五十三條 多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及組織準用本條例之規定。

### ▲ 台端所詢關於公寓大廈管理條例第 53 條準用條例規定疑義乙案

內政部營建署 100.2.17 營署建管字第 01002902615 號

一、按「多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及組織準用本條例之規定。」、「本條例第五十三條所定其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區，指下列情形之一：一、依建築法第十一條規定之一宗建築基地。二、依非都市土地使用管制規則及中華民國九十二年三月二十六日修正施行前山坡地開發建築管理辦法申請開發許可範圍內之地區。三、其他經直轄市、縣（市）主管機關認定其共同設施之使用與管理具有整體不可分割之地區。」分別為公寓大廈管理條例第 53 條及同條例施行細則第 12 條所明定，又其立法目的，係就集居地區之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性者，為利共同事務之推展及自主性管理，準用條例有關管理及組織之規定。至於台端如尚有個案事實認定之疑義，得檢具具體相關資料，逕洽當地直轄市、縣（市）政府。

### ▲ 關於貴縣頭份鎮公所函詢大馥觀邸社區管理委員會是否有違「公寓大廈管理條例」乙案

內政部營建署 100.10.31 營署建管字第 01000067591 號

一、按「公寓大廈：指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。」、「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。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第 3 條第 1 款、第 2 款所明定；次按本條例第 53 條規定：「多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及組織準用本條例之規定。」，故如為公寓大廈或為上開規定之集居地區者，區分所有權人或住戶自負有依本條例規定之權利義務，並不得以區分所有權人會議決議拋棄之。

第五十四條 本條例所定應行催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

第五十五條 本條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，其區分所有權人應依第二十五條第四項規定，互推一人為召集人，並召開第一次區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣(市)主管機關報備。

前項公寓大廈於區分所有權人會議訂定規約前，以第六十條規約範本視為規約。但得不受第七條各款不得為約定專用部分之限制。

對第一項未成立管理組織並報備之公寓大廈，直轄市、縣(市)主管機關得分期、分區、分類（按樓高或使用之不同等分類）擬定計畫，輔導召開區分所有權人會議成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣(市)主管機關報備。

第五十六條 公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。

前項規約草約經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。

公寓大廈之起造人或區分所有權人應依使用執照所記載之用途及下列測繪規定，辦理建物所有權第一次登記：

- 一、獨立建築物所有權之牆壁，以牆之外緣為界。
- 二、建築物共用之牆壁，以牆壁之中心為界。
- 三、附屬建物以其外緣為界辦理登記。
- 四、有隔牆之共用牆壁，依第二款之規定，無隔牆設置者，以使用執照竣工平面圖區分範圍為界，其面積應包括四周牆壁之厚度。

第一項共用部分之圖說，應包括設置管理維護使用空間之詳細位置圖說。

本條例中華民國九十二年十二月九日修正前，領得使用執照之公寓大廈，得設置一定規模、高度之管理維護使用空間，並不計入建築面積及總樓地板面積；其免計入建築面積及總樓地板面積之一定規模、高度之管理維護使用空間及設置條件等事項之辦法，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

---

### ▲ 台端函詢關於公寓大廈管理條例之疑義乙案，復請查照

內政部營建署 100.1.19 營署建管字第 01000003021 號

- 一、按「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。…」為公寓大廈管理條例第 10 條第 2 項所明定，上開條文所稱「共有之應有部分比例」，係指該區分所有權人持有共用部分面積之比例。
- 二、又按「專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。」、「共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。」、「約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。」為條例第 3 條第 3 款、第 4 款、第 5 款所明定，故約定專用停車位，係指區分所有權人對該停車位有專用使用權。
- 三、另按「公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共

用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。」為條例第 56 條第 1 項所明定，故獎勵增設停車位係屬共用部分或專有部分，應依上開條文規定之圖說標示。

### ▲台端函詢關於公寓大廈外牆屬專有部分或共用部分之認定及修繕費用負擔之疑義乙案

內政部營建署 100.5.18 營署建管字第 01000029113 號

一、按「專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。」、「共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。」、「約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。」、「約定共用部分：指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。」、「公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。」為公寓大廈管理條例第 3 條第 3 款、第 4 款、第 5 款、第 6 款、第 56 條第 1 項所明定，故有關公寓大廈外牆係屬專有部分或共用部分等之認定，依上開條文規定辦理。

二、又按「專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。」、「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」為條例第 10 條第 1 項、第 2 項所明定，故有關公寓大廈外牆修繕費用負擔，如屬專有部分、約定專用部分者，請依上開條文第 10 條第 1 項規定辦理；若為共用部分、約定共用部分者，請依同條文第 2 項規定辦理。

### ▲台端函為關於公寓大廈管理事宜乙案

內政部營建署 100.5.27 營署建管字第 01000031231 號

一、按本署 96 年 9 月 5 日營署建管字第 0960048019 號書函說明二，區分所有權人會議決議產生執行疑義，得再召開區分所有權人會議作成決議。又有關臨時區分所有權人會議之召開方式，本署 98 年 7 月 3 日營署建管字第 0980041456 號函（如附件）已有明釋。

三、又按「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。」、「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。」為公寓大廈管理條例第 3 條第 7 款、第 12 款所明定，又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，本部 90 年 2 月 12 日台 90 內營字第 9082444 號函已有明示。

#### ▲ 台端函為公寓大廈機車停車位是否屬共用部分及其使用管理事宜乙案

內政部營建署 100.6.3 營署建管字第 0990080390 號

- 一、「專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。」、「共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。」、「約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。」、「約定共用部分：指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。」、「公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。」為公寓大廈管理條例第 3 條第 3 款、第 4 款、第 5 款、第 6 款、第 56 條第 1 項所明定，故有關機車停車位是否屬共用部分之認定，依上開條文規定。
- 二、又按「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。」、「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。」、「規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：一、約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。」、「管理委員會會議決議之內容不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議。」為條例第 3 條第 7 款、第 12 款、第 23 條第 2 項第 1 款、第 37 條所明定，有關共用部分之使用管理，依上開條文規定。

#### ▲ 關於公寓大廈停車空間管理使用事宜乙案

內政部營建署 100.6.29 營署建管字第 01000038685 號

- 一、按「專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。」、「共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。」、「約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。」、「公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約

定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。」為公寓大廈管理條例第3條第3款、第4款、第5款、第56條第1項所明定，故公寓大廈法定停車位屬共用部分，依上開條文規定，得經約定為約定專用部分使用。

二、副本抄送本部地政司，請就停車位產權買賣事宜乙節，卓處逕復。

#### ▲有關函詢公寓大廈管理條例及建築法相關疑義乙案

內政部營建署 100.7.11 營署建管字第 01003040368 號

- 一、按「本條例中華民國九十二年十二月九日修正施行前，領得使用執照之公寓大廈，得設置一定規模、高度之管理維護使用空間，並不計入建築面積及總樓地板面積；其免計入建築面積及總樓地板面積之一定規模、高度之管理維護使用空間及設置條件等事項之辦法，由直轄市、縣(市)主管機關定之。」公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第56條第5項已有明定，故上開規定之管理維護使用空間及設置條件等事項，自應依直轄市、縣(市)主管機關訂定之相關規定辦理。
- 二、關於建築物附設停車空間管理與產權登記疑義乙節，為本部80年9月18日台(80)內營字第8071337號函(如附件)所明釋，依上開函釋內容：「.....。二、基於法律不溯既往原則，並避免購屋糾紛影響人民權益，對新申請建造執照之案件，應依前開結論辦理」，故上開函釋後新申請建造執照之建物，始有上開函釋內容適用。
- 三、另按「本法所稱建築物，為定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物。」「本法所稱雜項工作物，為.....圍牆、機械遊樂設施、游泳池、地下儲藏庫、建築所需駁坎、挖填土石方等工程及建築物興建完成後增設之中央系統空氣調節設備、昇降設備、機械停車設備、防空避難設備、污物處理設施等。」、「建築物非經申請直轄市、縣(市)(局)主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。.....」建築法第4條、第7條、第25條第1項定有明文，故有關圍牆之設置，當依上開規定辦理。

#### ▲有關依公寓大廈管理條例第56條第5項規定提出管理維護使用空間建築執照之申請疑義乙案

內政部營建署 100.11.14 營署建管字第 01000069142 號

- 一、關於來函所詢依公寓大廈管理條例第56條第5項規定提出之管理維護使用空間，是否得設置於依未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法或實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法或建築技術規則建築設計施工編第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計所留設

之開放空間乙節，據監察院九九內調一三〇調查意見檢討，「開放空間」具有「公益性質」且起造人已受「容積獎勵」之犧牲補償，區分「開放空間」範圍內之違章建築與違規使用行為，與一般「私人所有」部分違法性質之「差異」，覈實檢討現行相關法規與各縣市政府執行「開放空間」檢查及管控業務缺失事項。本署爰研議修正建築技術規則建築設計施工編部分條文，於第 283 條明定開放空間應開放供公眾使用，以維護開放空間之公益性。本署並督導各直轄市、縣市政府積極列管建築物留設開放空間案件，及其違章建築與違規使用情形之裁罰改善。

二、另查建築技術規則建築設計施工編第 284 條之 1 規定：「本章所稱公共服務空間，係指基地位於住宅區之公寓大廈留設於地面層之共用部分，供住戶作集會、休閒、文教及交誼等服務性之公共空間。」已有住宅區公寓大廈住戶集會等服務性公共空間之設置規定。是公寓大廈管理維護使用空間，設置於開放空間上將妨礙開放空間開放供公眾使用之目的及公益性，自不得設置於「依未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法或實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法或建築技術規則建築設計施工編第 15 章實施都市計畫地區建築基地綜合設計」所留設之開放空間。

三、又按「本條例中華民國九十二年十二月九日修正施行前，領得使用執照之公寓大廈，得設置一定規模、高度之管理維護使用空間，並不計入建築面積及總樓地板面積；其免計入建築面積及總樓地板面積之一定規模、高度之管理維護使用空間及設置條件等事項之辦法，由直轄市、縣(市)主管機關定之。」公寓大廈管理條例第 56 條第 5 項定有明文，故依上開規定設置之管理維護使用空間，其設置條件等事項，自應於貴府訂定桃園縣公寓大廈管理維護使用空間設置辦法規定之。

四、另關以公寓大廈管理委員會為起造人提出旨揭之管理維護使用空間建造執照申請時，是否得以區分所有權人會議同意設置之證明文件作為土地權利證明文件，免檢附土地使用權同意書乙節，本署 98 年 7 月 21 日營署建管字第 0982914278 號函（如附件）已有明示。

#### ▲台端函為關於貴社區停車位是否屬專有部分之疑義乙案

內政部營建署 100.12.30 營署建管字第 01000080389 號

二、按「專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。」、「共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。」、「約定專用部

分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。」、「約定共用部分：指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。」、「公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。」為公寓大廈管理條例第3條第3款、第4款、第5款、第6款、第56條第1項所明定，故有關公寓大廈專有部份、共用部分等之認定，依上開條文規定。

二、又按條例第58條第2項規定「法定停車位」為共用部分，不得讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權或為其他有損害區分所有權人權益之行為。至於「獎勵增設停車位」及「自行增設停車位」，係屬共用部分或專有部分應依條例第56條第1項及本部85年3月11日台(85)內營字第8572341號函示規定於申請建造執照之圖說標示。另依條例第4條第2項規定「專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。」，本署94年2月18日營署建管字第0940002152號書函說明三已有明釋。

#### ▲為貴院函詢有關公寓大廈管理條例疑義乙案

內政部營建署 100.12.01 營署建管字第 01000074142 號

- 一、關於公寓大廈非法定防空避難設備之增設停車位是否為專有部分乙節，本署95年10月25日營署建管字第0950054023號書函(如附件)明示在案，合先敘明。
- 二、另按「專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。」、「共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。」、「約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。」、「約定共用部分：指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。」、「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：四、約定專用有違法令使用限制之規定者。五、其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。」公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第3條第3款至第6款與第7條第4款及第5款定有明文；次按同條例第56條第1項規定：「公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。」故來函所詢增設停車空間及車道，究為專有部分、共用部

分，抑或為約定專用部分或約定共用部分，依上開規定認定之。至於個案建築物建築執照事宜，係屬地方政府權管，請逕洽詢桃園縣政府。

第五十七條 起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、機械及消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之。

前項公寓大廈之水電、機械及消防設施及各類管線不能通過檢測，或其功能有明顯缺陷者，管理委員會或管理負責人得報請主管機關處理，其歸責起造人者，主管機關命起造人負責修復改善，並於一個月內，起造人再會同管理委員會或管理負責人辦理移交手續。

.....

▲ 台端函詢關於公寓大廈公共基金撥付及儲存之疑義乙案，復請查照

內政部營建署 100.1.10 營署建管字第 0100000821 號

一、按「公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：一、起造人就公寓大廈領得使用執照一年內之管理維護事項，應按工程造價一定比例或金額提列。」、「依前項第一款規定提列之公共基金，起造人於該公寓大廈使用執照申請時，應提出繳交各直轄市、縣(市)主管機關公庫代收之證明；於公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人，並完成依第五十七條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後向直轄市、縣(市)主管機關報備，由公庫代為撥付。…」為公寓大廈管理條例第 18 條第 1 項第 1 款、第 2 項所明定，至於公寓大廈成立管理委員會並依條例第 57 條規定完成點交後，申請撥付起造人提列之公共基金事宜，涉地方主管機關權責，請逕洽當地直轄市、縣(市)政府。

二、另有關於公共基金設立專戶儲存，該專戶究應以管理委員會為戶名，或以管理委員聯名為戶名之疑義乙案，本部 93 年 12 月 10 日內授營建管字第 0930088153 號函已有明釋（如附件）。

▲ 有關新北市政府函詢本部 95 年 3 月 10 日台內營字第 0950800998 號函與公寓大廈管理條例第 57 條執行疑義乙案，請惠示卓見，請查照

內政部營建署 100.2.1 營署建管字第 01000005294 號

一、按「起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人

現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之。

前項公寓大廈之水電、機械設施、消防設施及各類管線不能通過檢測，或其功能有明顯缺陷者，管理委員會或管理負責人得報請主管機關處理，其歸責起造人者，主管機關命起造人負責修復改善，並於一個月內，起造人再會同管理委員會或管理負責人辦理移交手續。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 57 條所明定，其規定係因專有部分之移交事務有其所有權人為之，惟共用部分、約定共用部分之移交，則須俟成立管理委員會或推選管理負責人後，始得代全體區分所有權人執行移交事務。故上開條文所定移交時點，無涉本部 95 年 3 月 10 日台內營字第 0950800998 號函所稱「實質管領力」之認定。本署前述意見，是否妥適，未敢擅專，敬請惠示卓見憑辦。

#### ▲有關公寓大廈管理條例第 57 條共用部分辦理移交疑義乙案

內政部營建署 100.4.25 營署建管字第 01002906739 號

一、按「專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。」、「共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。」、「約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。」、「約定共用部分：指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 3 條第 3 款至第 6 款定有明文；次按同條例第 57 條第 1 項規定：「起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之。」，故法定停車空間倘經約定供特定區分所有權人使用，屬約定專用部分者，自無涉條例第 57 條移交規定。至於來函所詢「停車空間及其相關設備（坡道、機械升降設備、機械停車位）究為共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備或屬約定專用部分，涉個案事實認定，依上開規定本於權責辦理。

#### ▲有關公寓大廈管理條例第 57 條有關「公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備點交」執行疑義乙案

內政部營建署 100.6.8 營署建管字第 01002909513 號

一、按「共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。」、「約定共用部分：指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 3 條第 4 款、第 6 款定有明文；次按同條例第 57 條規定：「起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之。前項公寓大廈之水電、機械設施、消防設施及各類管線不能通過檢測，或其功能有明顯缺陷者，管理委員會或管理負責人得報請主管機關處理，其歸責起造人者，主管機關命起造人負責修復改善，並於一個月內，起造人再會同管理委員會或管理負責人辦理移交手續。」，上開規定係課予起造人負有共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備移交責任，並應確保移交時之水電、機械設施、消防設施及各類管線功能正常，而非為強制管理委員會辦理點交，故起造人如有違反上開規定者，貴府自得依條例第 49 條規定處罰。至於管理委員會拒絕與起造人點交之爭議，涉及私權，不得依條例第 57 條規定，強制要求管理委員會完成點交。

#### ▲ 貴會函詢關於公寓大廈管理條例第 57 條第 2 項之疑義乙案，復請查照

內政部營建署 100.5.18 營署建管字第 01000028518 號

一、按「起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之。」、「前項公寓大廈之水電、機械設施、消防設施及各類管線不能通過檢測，或其功能有明顯缺陷者，管理委員會或管理負責人得報請主管機關處理，其歸責起造人者，主管機關命起造人負責修復改善，並於一個月內，起造人再會同管理委員會或管理負責人辦理移交手續。」為公寓大廈管理條例第 57 條第 1 項及第 2 項所明定。依上開規定之意旨為起造人應於主管機關命其修復改善之日起，一個月內再會同管理委員會或管理負責人辦理移交手續。



第五十八條 公寓大廈起造人或建築業者，非經領得建造執照，不得辦理銷售。

公寓大廈之起造人或建築業者，不得將共用部分，包括法定空地、法定停車空間及法定防空避難設備，讓售於特定人或為區分所有權人以外特定人設定專用使用權或為其他有損害區分所有權人權益之行爲。

### ▲關於公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項及第 58 條第 2 項規定疑義乙案

內政部營建署 100.5.25 營署建管字第 01000029904 號

- 一、按「公寓大廈之起造人或建築業者，不得將共用部分，包含法定空地、法定停車空間及法定防空避難設備，讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權或為其他有損害區分所有權人權益之行爲。」為公寓大廈管理條例第 58 條第 2 項所明定，上開規定之限制對象僅限於「起造人或建築業者」。
- 二、另關未辦保存登記之建物拍賣，而無坐落土地之應有部分，是否有違公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定疑義乙案，本部 97 年 4 月 2 日內授營建管字第 0970802522 號函（如附件）已有明釋。至於來函所詢本案地下一層是否為「法定停車空間及法定防空避難設備」，係屬地方政府權責，請逕向高雄市政府查詢。

### ▲關於台端陳為房屋陽臺補登疑義乙案

內政部營建署 100.8.1 營署建管字第 01002913395 號

- 一、監察院前糾正本部指出「國內現行房屋交易以建物登記面積作為計價基準，而內政部放任建築法規不斷放寬不計入容積項目及地政法令常即配合修正予以測量登記，造成許多附屬建物、公共設施灌入坪數計算，增加消費者負擔，洵有不當」，經本部召開會議檢討，認為本部 83 年 9 月 22 日台內營字第 8388396 號函示「……基於規劃設計需要，依規定設置之陽台，於建築圖面上地面層外牆中心線或柱中心線或區劃中心線以外直上方有遮蓋物之投影範圍加註『陽台』，非法所不許」因依上開函釋加註「陽台」之範圍實際尚無陽台之構造形式，且設置於地面層之構造物未計入建築面積者屬法定空地範圍，如為公寓大廈，依公寓大廈管理條例第 58 條第 2 項規定係屬共用部分，惟辦理建物測量登記時，設置於地面層之陽臺登記為附屬建物並屬專有，致與公寓大廈管理條例上開規定產生扞格，爰經本部以 98 年 12 月 18 日台內營字第 0980811949 號函示：「停止適用本部 83 年 9 月 22 日台（83）內營字第 8388396 號函……，自即日生效……。」

二、另為明確規範地面層陽臺應具備之條件，經本署召開會議研商，本署 100 年 2 月 10 日營署建管字第 1002902101 號函載會議結論略以「(一)……如平臺版上緣距直下方地面(含人工地盤)未達 1.2 公尺且未計入建築面積者，為設置於法定空地之陽臺，得標示為『陽臺(法定空地)』。(二)前項『陽臺(法定空地)』，如屬公寓大廈，依公寓大廈管理條例第 58 條規定應為共用部分，並得載明於公寓大廈規約予以約定專用。但非屬公寓大廈或公寓大廈管理條例第 53 條規定之建築物，不在此限。」刻正依法制作業程序辦理後續事宜。

### ▲關於公寓大廈區分所有權人認定等疑義乙案

內政部營建署 100.10.21 營署建管字第 01000066573 號

- 一、按「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。」、「專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。」、「共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。」、「專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。」為公寓大廈管理條例第 3 條第 2 款、第 3 款、第 4 款及第 4 條第 2 項所明定，故有關區分所有權人之認定，依上開條文規定。
- 二、又按「公寓大廈之起造人或建築業者，不得將共用部分，包含法定空地、法定停車空間及法定防空避難設備，讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權或為其他有損害區分所有權人權益之行為。」為條例第 58 條第 2 項所明定，起造人或建築業者違反第 58 條規定者，由直轄市、縣(市)主管機關依條例第 49 條第 1 項第 8 款規定處新臺幣 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。至涉個案事實之認定，屬地方政府權責，請檢具具體相關資料，逕向臺北市政府洽詢。
- 三、另關公寓大廈停車位可否外賣(租)於非本社區之住戶及公寓大廈管理條例第 3 條第 8 款住戶定義之「業經取得停車空間建築物所有權者」疑義乙案，本署 94 年 11 月 9 日營署建管字第 0940058138 號及 93 年 6 月 3 日營署建管字第 0930031581 號函(如附件)分別已有明釋。

第五十九條 區分所有權人會議召集人、臨時召集人、起造人、建築業者、區分所有權人、住戶、管理負責人、主任委員或管理委員有第四十七條、第四十八條或第四十九條各款所定情事之一時，他區分所有權人、利害關係人、管理負責人或管理委員會得列舉事實及提出證據，報直轄市、縣(市)主管機關處理。

---

▲ 台端函詢關於公寓大廈爭議事件調處委員會事宜乙案，復請查照

內政部營建署 100.1.19 營署建管字第 01000002874 號

- 一、按「直轄市、縣(市)政府為處理有關公寓大廈爭議事件，得聘請資深之專家、學者及建築師、律師，並指定公寓大廈及建築管理主管人員，組設公寓大廈爭議事件調處委員會。前項調處委員會之組織，由內政部定之。」為公寓大廈管理條例第 59 條之 1 所明定，本部業依上開條文規定，訂定直轄市縣(市)公寓大廈爭議事件調處委員會組織準則，至於調處委員會之組設，係縣市政府權責，請逕洽當地直轄市、縣(市)政府主管機關。

▲ 台端函為關於公寓大廈管理事宜乙案

內政部營建署 100.12.28 營署建管字第 01000079126 號

- 一、按區分所有權人會議之決議及規約規定，不得違反公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)之規定，本部 94 年 5 月 12 日內授營建管字第 0940083300 號函及 95 年 11 月 24 日內授營建管字第 0950807183 號函檢送會議紀錄結論已有明釋。
- 二、又針對「同一議案」重新召集區分所有權人會議時，始有條例第 32 條之適用，於重新召集之會議中，自不得以臨時動議提出新議案，亦無法依該條文規定作成決議，本署 96 年 9 月 11 日營署建管字第 0960049231 號函說明三已有明釋。
- 三、另按「…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，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。」為條例第 29 條第 2 項所明定，故有關主任委員、管理委員之選任，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。又公寓大廈規約如須修正時，得依條例第 3 條第 12 款規定，經區分所有權人會議決議為之。
- 四、又按上開條例第 29 條第 2 項規定，主任委員、管理委員之事務執行方

法，依規約之規定或區分所有權人會議之決議，其有違反規約或其他違法之情形，涉及私權爭執時，除得依司法途徑解決外，亦得依個案實際情形，依條例第 36 條第 1 款規定，以區分所有權人會議決議之方式，要求管理委員會執行該決議事項，管理委員會無正當理由未執行該決議，且顯然影響住戶權益者，得依條例第 59 條規定列舉事實及提出證據，報請直轄市、縣（市）主管機關依條例第 48 條第 4 款規定，處新台幣 1 千元以上 5 千元以下罰鍰，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。

第五十九條之一 直轄市、縣(市)政府為處理有關公寓大廈爭議事件，得聘請資深之專家、學者及建築師、律師，並指定公寓大廈及建築管理主管人員，組設公寓大廈爭議事件調處委員會。  
前項調處委員會之組織，由內政部定之。

第六十條 規約範本，由中央主管機關定之。

第五十六 條規約草約，得依前項規約範本制作。

---

▲有關貴府檢送研商「公寓大廈規約範本條文修正草案」意見乙案

內政部營建署 100.2.8 營署建管字第 01000005120 號

一、按「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。」為公寓大廈管理條例第 3 條第 12 款所明定，又本部訂頒之公寓大廈規約範本係供區分所有權人訂定規約之參考，又基於契約自治原則，規約之訂定應以區分所有權人會議決議為之，管理委員會執行職務應依規約規定或區分所有權人會議之決議。

第六十一條 第六條、第九條、第十五條、第十六條、第二十條、第二十五條、第二十八條、第二十九條及第五十九條所定主管機關應處理事項，得委託或委辦鄉（鎮、市、區）公所辦理。

第六十二條 本條例施行細則，由中央主管機關定之。

第六十三條 本條例自公布日施行。