

內政部營建署 書函

機關地址：105404臺北市松山區八德路2段342號

聯絡人：鍾松庭

聯絡電話：02-87712685

電子郵件：song@cpami.gov.tw

傳真：02-87712709



103

臺北市大同區長安西路180號8樓

受文者：中華民國公寓大廈管理維護商業同業公會全國聯合會

發文日期：中華民國110年7月5日

發文字號：營署建管字第1100045565號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴會函詢疫情警戒至第3級時，於公寓大廈管理條例第28條起造人應於3個月內召開區分所有權人會議之情形，可否以召開視訊會議之當下，即將有關規定明訂於規約中之疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴會110年6月24日（110）寓管總字第008號函。
- 二、有關起造人召開區分所有權人會議1節，按「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。……」為公寓大廈管理條例（以下稱條例）第28條所明文，先予敘明。
- 三、另有關以視訊方式召開區分所有權人會議1節，依本部109年4月30日內授營建管字第1090807636號函說明：「……惟區分所有權人會議採視訊方式進行前，應於規約中明定有關『視訊出席、簽到及表決方式』之規定，並提區分所

有權人會議獲致決議，以完備相關程序避免衍生爭議。
二、因集會活動通常聚集人群長時間與近距離接觸，為預防群聚感染及強化社區住戶居住與社區服務人員執行業務等之健康安全，爰公寓大廈尚未及召開區分所有權人會議修正規約，於防疫期間仍得先行以視訊方式召開區分所有權人會議；惟疫情結束後，相關事項仍宜循上開函示及有關規定辦理。」。

- 四、再按本部 109 年 02 月 17 日內授營建管字第 1090005957 號函：「……故修訂規約或區分所有權人會議決議……，如係依條例第 31 條規定做成決議者，該決議即為成立。……如欲適用該新修訂……規定，得於依條例第 31 條規定召開之該次會議中同時辦理。」，故有關依條例第 28 條規定起造人以視訊方式召開區分所有權人會議，依上開函釋說明辦理。如尚有個案事實認定之疑義，請檢具具體資料，逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

正本：中華民國公寓大廈管理維護商業同業公會全國聯合會
副本：本署建築管理組

內政部營建署