

內政部營建署
「公寓大廈管理維護委託專業服務案」

公寓大廈管理條例條文暨解釋函令

彙 編

(彙編 93 年 9 月至 95 年 12 月止)

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 96 年 1 月 18 日 (修訂)

公寓大廈管理條例條文暨解釋函令彙編

依據內政部營建署 95 年委託中華民國物業管理經理人協會之「公寓大廈管理維護委託專業服務案」辦理，完成「公寓大廈管理條例條文暨解釋函令彙編」（93 年 9 月至 95 年 12 月）乙輯。

本輯彙編是依據內政部營建署之解釋函令，擇其重要內容者，以公寓大廈管理條例相關條文依序編輯，俾提供方便查閱及參考。

公寓大廈管理條例解釋函令依條文別檢索

條例	筆數	頁碼	條例	筆數	頁碼	條例	筆數	頁碼
第 1 條	1	1	第 23 條	2	27	第 45 條	1	64
第 2 條	0	2	第 24 條	1	28	第 46 條	0	65
第 3 條	10	3	第 25 條	8	29	第 47 條	1	66
第 4 條	4	6	第 26 條	2	32	第 48 條	3	67
第 5 條	1	7	第 27 條	10	33	第 49 條	3	69
第 6 條	2	8	第 28 條	4	36	第 50 條	1	71
第 7 條	2	9	第 29 條	34	37	第 51 條	0	72
第 8 條	8	10	第 30 條	3	45	第 52 條	0	72
第 9 條	4	12	第 31 條	2	46	第 53 條	3	73
第 10 條	4	14	第 32 條	7	47	第 54 條	0	74
第 11 條	1	16	第 33 條	8	49	第 55 條	4	75
第 12 條	0	17	第 34 條	3	52	第 56 條	5	77
第 13 條	0	17	第 35 條	6	53	第 57 條	5	79
第 14 條	0	17	第 36 條	8	55	第 58 條	3	81
第 15 條	4	18	第 37 條	1	57	第 59 條	2	82
第 16 條	1	19	第 38 條	1	58	第 59-1 條	0	83
第 17 條	1	20	第 39 條	0	59	第 60 條	1	84
第 18 條	7	21	第 40 條	0	59	第 61 條	0	85
第 19 條	0	23	第 41 條	4	60	第 62 條	0	85
第 20 條	1	24	第 42 條	3	61	第 63 條	0	85
第 21 條	3	25	第 43 條	1	62			
第 22 條	2	26	第 44 條	1	63	合計	197 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??-?四四三?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。

關於函詢公寓大廈管理費請求權時效之疑義乙案。

內政部營建署 95.12.4 營署建管字第 0950062113 號

有關公寓大廈管理費請求權時效之疑義乙節，條例並無規定，依條例第 1 條第 2 款，適用民法等其他法令之規定辦理。

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。

關於國民住宅社區依公寓大廈管理條例規定推選出區分所有權人會議召集人，其召開會議之期限及規約草案由何人擬訂之疑義乙案。

內政部營建署 95.12.18 營署建管字第 0950064432 號

規約之訂定須經區分所有權人會議決議，至於規約草案，條例並無規定應由何人擬訂，惟本部定有「公寓大廈規約範本」可供各社區訂定規約時之參考。

關於函詢僅有土地所有權者可否出席區分所有權人會議之疑義乙案。

內政部營建署 95.6.8 營署建管字第 0952909264 號

僅有土地所有權而無區分所有建築物所有權者，顯非該區分所有建築物之區

分所有權人，自無參與該區分所有權人會議表決之權利，如涉及私權爭執，宜循司法途徑解決。

關於公寓大廈內設立之公司行號負責人或員工是否為「住戶」之疑義乙案。

內政部 95.1.24 內授營建管字第 0950800434 號

設立於公寓大廈內之公司行號，係向區分所有權人承租使用該專有部分，該公司行號之負責人或員工，應屬經區分所有權人同意而為專有部分之使用者，應為住戶，其住戶之權利義務當依本條例相關規定辦理。

關於函詢公寓大廈共用部分之使用變更，可否依區分所有權人會議決議為之及其出席人數之疑義乙案。

內政部營建署 94.9.6 營署建管字第 0942915200 號

區分所有權人會議之召開，非僅限於當層或整棟之區分所有權人，而應當召集「全體」之區分所有權人，並依條例第 30 條通知各區分所有權人，至其會議決議之成立，條例第 31 條及第 32 條已有明定。

關於區分所有權人會議之決議，於公寓大廈管理條例修正後，其修正前所定之規約如何適用疑義乙案。

內政部 94.6.28 台內營字第 0940084041 號

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。

有關公寓大廈管理條例第 5 條所稱「違反區分所有權人共同利益之行為」之認定標準是否應依區分所有權人會議決議之執行疑義乙案。

內政部 94.6.22 內授營建管字第 0940084181 號

有關「違反區分所有權人共同利益之行為」之認定標準乙節，自得依前揭條例第 3 條第 7 款及第 12 款之規定，於規約規定或依區分所有權人會議決議，惟該行為是否係屬「違反區分所有權人共同利益」，非僅得以規約約定及區分所有權人會議決議為認定標準，且規約內容是否即得限制專有部分所有權之行使，仍應由直轄市、縣（市）政府依其權責視個案情形審酌。

有關公寓大廈專有部分之共有人，可否同時被選任為管理委員會之管理委員疑義乙案。

內政部 94.6.2 台內營字第 0940083737 號

有關公寓大廈專有部分共同登記之區分所有權人，可否同時被選任為管理委員乙節，查條例尚無明文限制。惟依條例第 29 條規定意旨，除區分所有權人會議決議或規約另有規定外，如具有住戶之身分，自得被選任為管理委員，其管理委員之選任，得依前揭條例於規約規定，未規定者依區分所有權人會議之決議為之。

有關區分所有權人僅有二人可否成立管理委員會乙案。

內政部營建署 93.11.19 營署建管字第 0930065906 號

建物所有權第一次登記，申請人為同一權利主體，如申請以區分所有建物型態登記者，其區分所有權人既未達 3 人，自無公寓大廈管理條例前開規定召開區分所有權人會議之適用。

有關於 92 年 12 月 31 日前已取得停車空間建築物所有權者，有無公寓大廈管理條例第 3 條第 8 款中「業經取得停車空間建築物所有權者。」規定之適用乙案。

內政部 93.11.2 內授營建管字第 0930087289 號

公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）於民國 92 年 12 月 31 日修正公布，其中第 3 條第 8 款有關住戶之定義增訂『業經取得停車空間建築物所有權者』，該條文僅係針對住戶定義予以明定，因此所謂『業經取得停車空間建築物所有權者』，應不限其係何時取得。惟因本條例於修正前有關住戶之定義為：『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。』因此如係取得停車空間建築物所有權者，不符上開住戶之定義者，則於本條例修正前，自不受本條例有關住戶權利義務之規範，而係於本條例修正後，方適用本條例有關住戶之權利義務規定。」。

有關非居住於大廈內之區分所有權人，可否當選為該公寓大廈管理委員會委員疑義乙案。

內政部 93.10.14 台內營字第 0930086958 號

有關非居住於大廈內之區分所有權人者，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。

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。

關於集合式透天建物所有權移轉，有無公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項之適用乙案。

內政部 95.10.11 內授營建管字第 0950154743 號

按條例第 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。」，其立法目的係以維持建築物區分所有權與基地共有權之一體化，以避免法律關係趨於複雜，故建築物如屬公寓大廈，其「專有部分」之移轉或設定負擔，自應依上開條文規定辦理。

關於函詢公寓大廈區分所有權人會議決議可否限制專有部分之營業時間乙案。

內政部 95.5.3 內授營建管字第 0950069304 號

專有部分之營業時間，除法律另有限制外，得自由使用，並排除他人干涉。

關於公寓大廈規約得否限制不得為身心障礙福利服務使用乙案。

內政部營建署 94.5.4 營署建管字第 0940020105 號

依據都市計畫法及建築法等法令規定，該公寓大廈坐落之土地使用分區及建築物之用途，得為身心障礙者之福利服務使用時，則不得以公寓大廈規約另予限制。

有關函詢承攬人就承攬關係報酬額，依民法第 513 條第 1 項規定，對於其工作所附定作人之不動產，請求定作人為抵押權之登記，有無公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定之適用疑義乙案。

內政部營建署 93.12.10 營署建管字第 0930070883 號

條例第 4 條第 2 項規定，其立法目的，係使土地上之建築物與土地之產權一體化，避免其法律關係趨於複雜，致生糾紛。故區分所有建物自不應與其基地所有權或地上權之應有部分分離而為設定負擔。有關承攬人就承攬關係報酬額，依民法第 513 條第 1 項規定，對於其工作所附定作人之不動產，請求定作人為抵押權之登記，有無公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定之適用疑義乙節，承攬人之法定抵押權固然僅就其承攬工作所附定作人之不動產，得依民法第 513 條規定，請求預為抵押權之登記，惟若該不動產為公寓大廈，自有條例之適用，應依前揭條文規定辦理。

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為。

有關公寓大廈管理條例第 5 條所稱「違反區分所有權人共同利益之行為」之認定標準是否應依區分所有權人會議決議之執行疑義乙案。

內政部 94.6.22 內授營建管字第 0940084181 號

有關「違反區分所有權人共同利益之行為」之認定標準乙節，自得依前揭條例第 3 條第 7 款及第 12 款之規定，於規約規定或依區分所有權人會議決議，惟該行為是否係屬「違反區分所有權人共同利益」，非僅得以規約約定及區分所有權人會議決議為認定標準，且規約內容是否即得限制專有部分所有權之行使，仍應由直轄市、縣（市）政府依其權責視個案情形審酌。

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。
-

關於函詢公寓大廈管理負責人執行職務之疑義乙案。

內政部營建署 95.7.7 營署建管字第 0950032986 號

- 一、管理負責人應執行條例第 36 條規定之職務，並得為訴訟之原告或被告。
- 二、又按規約範本第 9 條第 8 款規定：「管理委員得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。」。
- 三、有關區分所有權人會議記錄，除依條例第 34 條第 1 項規定，於會後 15 日內送達各區分所有權人並公告之外，其送達方式，查條例並無相關規定。

關於函詢公寓大廈管理條例第 6 條執行疑義乙案。

內政部營建署 95.6.21 營署建管字第 0950029633 號

住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其他專有部分或約定專用部分時，請依前揭條文規定辦理，如區分所有權人或住戶違反條例第 6 條規定，直轄市、縣（市）主管機關受理住戶、管理負責人或管理委員會之請求，經通知限期改善，屆期不改善者，由直轄市、縣（市）主管機關依條例第 47 條第 3 款規定加以處罰。

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。

關於公寓大廈區分所有權人會議原召集人任期屆滿，新召集人重新推選之時間疑義乙案。

內政部 95.11.1 內授營建管字第 0950806682 號

區分所有權人會議召集人之任期，依上開條文規定辦理，其任期屆滿未再選任時，自當解任。至於互推之召集人依條例第 29 條第 6 項規定為管理負責人，其於任期屆滿前，如公寓大廈仍未成立管理委員會或推選管理負責人，該召集人於任期屆滿後，方符合條例第 25 條第 3 項所稱無管理負責人或管理委員會之規定，始得由區分所有權人依條例施行細則第 7 條規定重新互推一人為召集人。

關於公寓大廈騎樓為專有部分或共用部分之疑義乙案。

內政部營建署 95.9.15 營署建管字第 0950046616 號

- 一、有關「騎樓」並未列入條例第 7 條列舉款項中，故其於建造執照申請時所檢附之詳細圖說，究應標示為「共用部分」或「專有部分」法無限制，於不影響公共通行之機能下，騎樓於建造執照圖說上區分所有之劃設，除連通市外通路或門廳部分須註明共用部分外，其餘部分得依慣例辦理。
- 二、另「按建築物設置騎樓係供公眾通行之用，建築技術規則設計施工編第 57 條第 2 款已有明定，不得裝設任何台階或阻礙物。騎樓地設置鐵捲門阻礙騎樓通暢，妨礙公共交通，除得依『道路交通管理處罰條例』處理外，亦可以依違章建築處理辦法之規定辦理。」。

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。

關於函詢公寓大廈管理條例第 8 條第 2 項規定之疑義乙案。

內政部營建署 95.2.14 營署建管字第 0950006555 號

住戶違反第 8 條第 1 項規定，屆期未回復原狀者，得由管理負責人或管理委員會依條例第 8 條第 2 項規定回復原狀，如經違規住戶抗爭以致無法回覆原狀時，管理負責人或管理委員會針對該住戶之違規行為，仍得報請直轄市、縣(市)主管機關，依條例第 49 條第 1 項第 2 款規定，加以處罰。如尚有個案執行疑義，請檢具具體事實資料，逕洽當地直轄市、縣（市）政府辦理。

關於公寓大廈管理條例 92 年 12 月 31 日修正前所報備之規約有無同條例第 8 條第 1 項之適用乙案。

內政部營建署 94.10.17 營署建管字第 0940053674 號

公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項，因該條文並無排除規定，故於條例 92 年 12 月 31 日修正前報備之規約或區分所有權人會議決議，亦有該條文之適用，惟規約之內容自不得抵觸本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法等法令規定，抵觸者無效。

關於公寓大廈成立管理組織後，因規約訂定或修改是否須辦理申請報備手續乙案。

內政部 94.8.15 內授營建管字第 0940085330 號

- 一、有關規約訂定或修改是否須辦理申請報備手續乙節，本條例及報備處理原則並無明文，惟規約如係依條例第 8 條所為之限制規定時，則須向直轄市、縣(市)主管機關完成報備有案者始得適用，其修改時亦同。
- 三、同時考量各直轄市、縣（市）政府執行違反條例第 8 條、第 9 條、第 15 條、第 16 條等規定之處置時，亦有涉及規約之規定，為確實建立公寓大廈管理組織申請報備相關資料，俾利日後公寓大廈之管理及相關問題之處理，管理委員會或管理負責人依程序完成規約訂定或修改後，如依前

揭條文及函釋辦理報備申請，直轄市、縣（市）主管機關自當受理。

有關公寓大廈管理條例第 8 條處罰對象之疑義乙案。

內政部 94.3.30 內授營建管字第 0940004239 號
違反條例第 8 條第 1 項規定，其處罰之對象，自為住戶之行為人。另有關違章建築之拆除，除依條例第 8 條第 2 項規定外，亦得依違章建築處理辦法第 3 條第 1 項規定，由直轄市、縣(市)主管建築機關執行之。

關於函詢公寓大廈外牆面設置廣告物之疑義乙案。

內政部營建署 94.3.21 營署建管字第 0940011638 號
按外牆係指建築物外圍之牆壁，為建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 22 款所明定，又查同編第 57 條第 1 款有關騎樓寬度之計量規定，係自道路境界線至建築物地面層外牆面。本案所述之騎樓內側牆面，若為上開計量騎樓寬度之建築物地面層外牆面者，即屬前開所稱之外牆。

有關公寓大廈違規行為發生於管理組織成立前，可否依違反公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項規定，並爰引第 49 條第 1 項規定處以罰鍰之執行疑義乙案。

內政部 94.3.11 內授營建管字第 0940003648 號
本條例無溯及既往之特別規定，舊有公寓大廈之管理組織未成立前既已存在之事實，如有違反成立後之規約者，其法律效果如何，宜依具體情形由受訴法院或主管之行政機關認定之。

有關修正前公寓大廈管理條例第 8 條後段回復原狀之規定執行疑義乙案。

內政部 93.11.8 台內營字第 0930087287 號
有關條例第 8 條第 2 項所訂主管機關回復原狀之權責，探究上開條文之立法意旨係針對住戶違反同條文第 1 項規定時，所為處罰之規定，並課以住戶恢復原狀之義務，至未回復原狀時，始由主管機關衡酌實際執行狀況，自行決定是否代為回復原狀，而非課以主管機關回復原狀之強制權責，至其費用則由該住戶負擔之。

有關公寓大廈管理條例第 8 條修正前後適用之疑義乙案。

內政部營建署 93.10.13 營署建管字第 0930059645 號
有關住戶於一樓處變更建築物外牆，究應適用本條例修正前，抑或修正後第 8 條之規定乙節，除法律另有規定外，依法律不溯及既往原則，應適用住戶違規行為時之規定。

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。

關於函詢公寓大廈管理條例第 9 條及第 10 條所稱「共有之應有部分比例」，如建物登記簿謄本或其所有權狀無共用部分之記載時，應如何計算之疑義乙案。

內政部營建署 95.10.2 營署建管字第 0950050293 號

區分所有權人依其共有之應有部分比例，使用收益其共用部分，並分擔共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用，其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。至關所詢如建物登記簿謄本或其所有權狀無共用部分之記載時，上開條文所稱共有之應有部分比例如何計算乙節，查條例並無明文，請依其他法令規定。另來函所述中庭、地下室之「大公」及門前之「小公」如何計算，條例亦無關規定。

有關違反公寓大廈管理條例第 9 條第 2 項規定處罰對象之疑義乙案。

內政部 95.2.14 內授營建管字第 0950800699 號

- 一、違反條例第 9 條第 2 項規定，其處罰之對象，當以違反該規定住戶之行為人為限。
- 二、對於買賣取得不動產之區分所有權人，如對其建築物原已違反條例第 9 條第 2 項規定之行為，既非行為人，除不應將其列為條例第 49 條規定課處罰鍰之對象外，得依同條規定令其負「限期改善」之義務。

有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乙案。

內政部 94.7.28 內授營建管字第 0940084983 號

- 一、按有關公寓大廈管理委員會可否於緊急用升降機間設置刷卡機或類似管制設備乙節，公寓大廈管理條例並無明文限制，惟緊急用升降機如設置刷卡機，將影響緊急救難之時效及增加逃生之阻礙，是為避免影響建築物之救災及逃生功能，緊急用升降機不宜設置刷卡機。

二、如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時，應依條例第 21 條及第 22 條規定辦理，故不宜以住戶未繳交公共基金或管理費或其他負擔之費用為由，剝奪其一般升降機或緊急升降機等共用部分使用之權，影響其生活利用上不可或缺之權利。

關於函詢公寓大廈住戶欲裝設衛星接收設備（小耳朵）之疑義乙案。

內政部營建署 94.3.7 營署建管字第 0940009750 號

有關社區住戶欲向管理委員會申請設置衛星接收設備（小耳朵），如該衛星接收設備係欲設置於公寓大廈共用部分時，則應依條例第 9、10 條規定辦理。又該衛星接收設備是否屬無線電基地台等類似強波發射設備之認定，係屬交通部權責，倘經認定屬條例第 33 條第 2 款所定之無線電基地台等類似強波發射設備，自有該條例第 33 條第 2 款之適用。

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。

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。

關於函詢管理委員會自聘之總幹事，其資遣費之支給權責疑義乙案。

內政部營建署 95.5.26 營署建管字第 0950026305 號

有關資遣費支給規定，條例並無明文，如涉及管理費或公共基金之運用，請依條例第 10、18 條規定辦理。

關於起造人得否擔任主任委員及公共基金運用等疑義乙案。

內政部 94.5.12 內授營建管字第 0940083300 號

一、起造人得否擔任主任委員乙節，除區分所有權人會議決議或規約另有規定外，如具有住戶之身分，自得被選任為管理委員、主任委員，不因其同時具備起造人身分而有所區別。至於區分所有權人可否同時擔任數公寓大廈之主任委員乙節，依條例第 29 條第 2 項規定，應依其區分所有權人會議決議或規約規定辦理。

二、另起造人提列之公共基金，區分所有權人會議決議全數移交起造人作為社區一年之維修費用，且屆時一年期滿此費用不多退少補，該決議與公共基金之用途及運用方式不符，有違條例第 10、11 條規定之意旨，其區分所有權人會議之決議自不得違反條例之規定。

關於函詢公寓大廈住戶欲裝設衛星接收設備（小耳朵）之疑義乙案。

內政部營建署 94.3.7 營署建管字第 0940009750 號

有關社區住戶欲向管理委員會申請設置衛星接收設備（小耳朵），如該衛星接收設備係欲設置於公寓大廈共用部分時，則應依條例第 9、10 條規定辦理。又該衛星接收設備是否屬無線電基地台等類似強波發射設備之認定，係屬交通部權責，倘經認定屬條例第 33 條第 2 款所定之無線電基地台等類似強波發射設備，自有該條例第 33 條第 2 款之適用。

有關公寓大廈管理條例第 10 條第 2 項之疑義乙案。

內政部營建署 93.9.24 營署建管字第 0930058871 號
有關公寓大廈頂樓區域防水止漏工程，其工程費用之支付乙節，應依前揭條例規定（第 10 條第 2 頁）辦理，其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。

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。

關於函詢公寓大廈重大修繕或改良之疑義乙案。

內政部營建署 94.4.22 營署建管字第 0940019585 號

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。

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。

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。

有關建築物未依使用執照核准用途使用，是否不符建築法第 77 條第 1 項規定疑義乙案。

內政部 95.7.17 台內營字第 0950804329 號

建築法第 77 條第 1 項規定所稱之「合法使用」係指合法使用其建築物構造及設備而言，即建築物應符合其現況用途之構造與設備標準。本案建築物現況供作一般零售業、一般事務所或餐飲業使用，其構造與設備如有未符合法令規定者，方始違反同法第 77 條第 1 項之規定，而依同法第 91 條規定辦理。

關於函詢公寓大廈於地下室汽車停車位以外空間增劃機車停車位之疑義乙案。

內政部營建署 95.6.15 營署建管字第 0950029803 號

公寓大廈雖經區分所有權人會議決議於地下室汽車停車位以外空間增劃機車停車位，仍須依建築法第 73 條等相關規定辦理。

關於函詢公寓大廈緊急昇降機未經全體住戶同意，是否得以設置刷卡機乙案。

內政部營建署 94.12.1 營署建管字第 0940062304 號

緊急用昇降機自不宜經約定而設置刷卡機，其設置仍依建築技術規則建築設計施工編第 55 條、第 106 條及第 107 條規定辦理。

關於一個停車位停放車輛數量疑義乙案。

內政部營建署 94.1.3 營署建管字第 0930074768 號

每車位可停放汽車之數量，查中央建築法規及公寓大廈管理條例尚無規定。

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為。

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。

住戶為維護、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安全梯丟垃圾，管理委員會可否公告將公布姓名及罰款乙節。

內政部營建署 95.7.5 營署建管字第 0950033009 號

公寓大廈住戶如有違反條例第 16 條第 1 項之行為，管理委員會應予制止或按規約處理，至關住戶違反義務之處理方式，應載明於規約，始生效力。如涉私權爭執，宜循司法途徑解決。

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。

關於函詢住戶於公寓大廈內依法經營「餐飲」投保公共意外責任險之認定疑義乙案。

內政部 95.8.10 內授營建管字第 0950128120 號

公寓大廈管理條例第 17 條第 1 項係針對公寓大廈之住戶，有依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品之行為者，賦予投保公共意外責任保險之義務，上開條文並未訂有多少樓地板面積以下得免辦理投保之規定，故有關住戶於公寓大廈內依法經營「餐飲」者，當依條例第 17 條規定投保公共意外責任保險，其最低保險金額，並應符合「公寓大廈公共意外責任保險投保及火災保險費差額補償辦法」第 4 條之有關規定。

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。

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。

關於同一建造執照分別領有部分使用執照之公寓大廈，如欲分別成立管理委員會，其公共基金如何撥付之疑義乙案。

內政部 95.11.20 內授營建管字第 0950806986 號

- 一、同一建造執照分別領有部分使用執照之公寓大廈，如欲分別成立管理委員會或推選管理負責人，應召開同一宗基地之區分所有權人會議決議，以劃分共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護之範圍及管理維護費用之分擔方式。
- 二、同一建造執照分別領有部分使用執照之公寓大廈，如分別成立管理委員會或推選管理負責人，該公共基金之分配，依上開函釋意旨，仍應由其召開同一宗基地之區分所有權人會議決議之，以符合公共基金應分別獨立運用之規定，非由直轄市、縣(市)政府直接按各領有部分使用執照建築物之工程造價佔總建築物工程造價金額之比例，分配並撥付該公共基金。

關於貴縣虎尾立仁公教住宅依公寓大廈管理條例設置之公共基金提撥之疑義乙案。

內政部營建署 95.7.12 營署建管字第 0950034451 號

- 一、管理委員會於完成共用部分、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，該直轄市、縣(市)主管機關自應將代

收之公共基金，由公庫全數撥付之，並無相關扣除之規定。

二、公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備於移交前，其水電、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，且可歸責起造人者，起造人自應負修復改善之責。

關於函詢管理委員會自聘之總幹事，其資遣費之支給權責疑義乙案。

內政部營建署 95.5.26 營署建管字第 0950026305 號
有關資遣費支給規定，條例並無明文，如涉及管理費或公共基金之運用，請依條例第 10、18 條規定辦理。

關於函詢管理委員因執行職務，而遭致訴訟所生之訴訟費用，可否由公共基金支付乙案。

內政部營建署 94.6.29 營署建管字第 0942910255 號
有關管理委員因執行職務，而遭致訴訟所生之訴訟費用如何支付乙節，經查條例並無相關規定，惟公共基金及管理費之運用，依條例第 18 條規定，應依其區分所有權人會議決議或規約規定辦理。至於區分所有權人會議效力之爭議，係屬私權爭執，宜循司法途徑解決。

有關依「都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法」申請臨時建築，是否應依公寓大廈管理條例規定提列公共基金疑義乙案。

內政部 94.5.26 台內營字第 0940083595 號
公共設施保留地臨時建築並無涉及使用執照之核發。公共設施保留地臨時建築應無需依條例第 18 條規定提列公共基金。

有關公寓大廈區分所有權皆屬一人所有，無法成立管理組織，其依法繳交公共基金如何提撥乙案。

內政部 94.3.3 台內營字第 0940081546 號
單一區分所有權人得推選自己為管理負責人，並完成依條例第 57 條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後向直轄市、縣（市）主管機關報備之程序，依條例第 18 條第 2 項規定，由公庫代為撥付公共基金，用以支應使用執照領得後之管理維護事項所需費用。

有關公寓大廈公共基金，得否以管理委員「私人」名義(三人聯名)存放乙案。

內政部營建署 93.12.10 台內營字第 0930088153 號
故公共基金應設立專戶儲存，然該專戶究應以管理委員會為戶名，或以管理委員個人、抑或數人聯名為戶名，法雖無明文，惟基於管理上之公信力及單純性，應以儲存於以管理委員會為戶名之帳戶為宜。

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。

關於函詢公寓大廈管理條例第 20 條第 1 項規定應定期公告之內容疑義乙案。

內政部 94.8.15 內授營建管字第 0940008415 號

條例第 20 條第 1 項之規定為強制性規定，不因規約有無規定而有所區別。至於其公告內容則以公共基金或管理費之收支、保管及運用情形，為法所明定，如住戶仍有疑義時，自得依條例第 35 條規定，請求閱覽或影印相關資料。

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。

關於函詢公寓大廈管理費請求權時效之疑義乙案。

內政部營建署 95.12.4 營署建管字第 0950062113 號
有關公寓大廈管理費請求權時效之疑義乙節，條例並無規定，依條例第 1 條第 2 款，適用民法等其他法令之規定辦理。

關於函詢公寓大廈管理費請求權時效之疑義乙案。

內政部營建署 94.10.12 營署建管字第 0940054068 號
有關公寓大廈管理費請求權時效之疑義乙節，條例並無規定，依條例第 1 條第 2 款，適用民法等其他法令之規定辦理。

有關公寓大廈經法院拍賣取得所有權之區分所有權人，應否繳清前手屋主所欠繳管理費乙案。

內政部營建署 93.9.21 營署建管字第 0930058254 號
有關欠繳公共基金之原區分所有權人，如已將其專有部分之區分所有權過戶他人，除過戶後之新區分所有權人已參照民法第 300 條或第 301 條規定，訂定債務承擔契約，願為原區分所有權人代為清償所欠之公共基金外，應依公寓大廈管理條例第 21 條規定辦理，不得逕向新區分所有權人請求繳納之。

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。

關於函詢公寓大廈區分所有權人積欠管理費，管理委員會聲請法院拍賣其區分所有權，其拍賣所得有無優先受償權之疑義乙案。

內政部營建署 95.10.27 營署建管字第 0950054689 號

本案若依條例第 22 條第 1、2、3 項規定拍賣，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。

有關公寓大廈管理條例第 22 條規定之疑義乙案。

內政部 93.10.14 內授營建管字第 0930087002 號

有關區分所有權人違反條例第 22 條第 1 項規定，管理委員會未訴請法院命其出讓所有權應有部分，而由第一順位抵押權人申請拍賣時，管理委員會申請參與分配其受償順序是否與第一順位抵押權同之疑義乙案，依前揭條例規定，管理委員會於踐行條例第 22 條第 2 項規定之程序時，對於其拍賣所得始有同條文第 3 項「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。」規定之適用，故管理委員會未訴請法院命違反條例第 22 條第 1 項之區分所有權人出讓其所有權應有部分時，其與條例第 22 條第 2 項規定不符，自無同條文第 3 項規定之適用。

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。

關於陳為公寓大廈共用部分、約定共用部分之認定疑義乙案。

內政部營建署 94.10.19 營署建管字第 0940054063 號

有關公寓大廈共用部分、約定共用部分之認定，應依起造人於申請建造執照時，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，加以認定。另依條例第 23 條第 2 項第 1 款及第 33 條第 1 款規定，約定共用部分之範圍及使用主體，非經載明於規約者，不生效力，且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，否則不生效力。

關於函詢建築物原核准之停車空間，如停放機車、腳踏車，有無涉及未經核准變更使用擅自使用及其管理事宜乙案。

內政部營建署 93.10.28 營署建管字第 0932917542 號

- 一、查停車空間之汽車或機車車位之變更，依建築物使用類組及變更使用辦法第八條規定，應申請變更使用執照，至違反上開規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者，應依同法第 91 條第 1 項規定處理。惟有關建築物原核准之停車空間，如停放機車、腳踏車，有無涉及未經核准變更使用擅自使用乙節，涉個案事實辦理。
- 二、有關公寓大廈停車空間之管理使用事宜，在不違反相關法令規定下，得以規約或區分所有權人會議決議定之，各區分所有權人自當共同遵守。

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。

有關公寓大廈新區分所有權人經法拍取得所有權後，其管理費繳交之疑義乙案。

法務部 95.5.3 法律字第 0950016031 號

- 二、基於強制執行而取得不動產物權者，一經法院發給所有權權利移轉證書，即發生取得不動產物權之效力，成為區分所有權人。
- 三、區分所有權人積欠管理費或其他應分擔費用之債務，屬區分所有權人與大廈管理委員會間之債權債務關係，宜依規約或透過協調方式解決紛爭，如仍有爭議，宜循民事爭訟途徑解決。

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分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員喪失區分所有權人資格日起，視同解任。無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人；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。

關於國民住宅社區依公寓大廈管理條例規定推選出區分所有權人會議召集人，其召開會議之期限及規約草案由何人擬訂之疑義乙案。

內政部營建署 95.12.18 營署建管字第 0950064432 號

條例第 55 條第 1 項雖無規定互推之召集人應於公告生效後多久期限內召開第一次區分所有權人會議，惟召集人仍應依條例第 25 條第 1 項規定於一年內至少召開定期會議一次，召集人違反條例第 25 條所定之召集義務時，由直轄市、縣（市）主管機關依條例第 47 條第 1 款規定處罰，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。又區分所有權人亦得依條例第 25 條第 2 項第 2 款規定請求召開區分所有權人會議之臨時會議，該會議召開之合理期限，在符合條例第 30 條規定下，得於書面請求內載明，避免召集人延宕開會。

有關公寓大廈區分所有權人會議召集人之疑義乙案。

內政部營建署 95.12.4 營署建管字第 0950061845 號

社區規約雖已規定區分所有權人會議召集人由具有區分所有權人身分之主任委員擔任，然該主任委員經區分所有權人依條例第 25 條第 2 項第 2 款規定請求召開區分所有權人會議拒不開會時，除由直轄市、縣(市)主管機關依條例第 47 條第 1 款規定處罰外，管理委員會之管理委員如具有區分所有權人身分，自得依上開條例第 25 條第 3 項前段規定擔任召集人召開區分所有權人會議。

關於公寓大廈區分所有權人會議原召集人任期屆滿，新召集人重新推選之時間疑義乙案。

內政部 95.11.1 內授營建管字第 0950806682 號
區分所有權人會議召集人之任期，依上開條文規定辦理，其任期屆滿未再選任時，自當解任。至於互推之召集人依條例第 29 條第 6 項規定為管理負責人，其於任期屆滿前，如公寓大廈仍未成立管理委員會或推選管理負責人，該召集人於任期屆滿後，方符合條例第 25 條第 3 項所稱無管理負責人或管理委員會之規定，始得由區分所有權人依條例施行細則第 7 條規定重新互推一人為召集人。

關於函詢區分所有權人會議召集人資格之疑義乙案。

內政部營建署 95.10.13 營署建管字第 0952915903 號
條例並無區分所有權人會議召集人得委託之規定，其會議召集人之資格，仍應依上開條例第 25 條第 3 項規定。

關於公寓大廈於管理負責人推選或管理委員會成立後，其區分所有權人會議召集人由原互推之召集人或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擔任之疑義乙案。

內政部 95.8.14 內授營建管字第 0950805154 號
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，始由區分所有權人互推一人為召集人。因此，公寓大廈未推選管理負責人或成立管理委員會前，雖已互推產生召集人，於管理負責人推選或管理委員會成立後，其管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員，如具有區分所有權人身分，自應由其擔任召集人，召開區分所有權人會議。

關於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 95.5.5 營署建管字第 0952907482 號
區分所有權人會議召集人之資格未依規定產生，其所為之會議決議，自不生效力。

關於公寓大廈管理委員選任後，因管理委員辭職，致主任委員無法產生及辦理移交，其公寓大廈管理維護執行權責之疑義乙案。

內政部 94.9.19 台內營字第 0940085945 號

本案公寓大廈業經依法選出管理委員組成第 11 屆管理委員會在案，嗣後因委員辭任，僅餘 2 位管理委員，致不能成會而無法推選主任委員，除請其儘速依法補選或改選管理委員外，有關公寓大廈管理維護工作，該管理委員仍須依規定執行職務，且管理委員如具區分所有權人身分時，有關區分所有權人會議之召開，依條例第 25 條第 3 項規定，亦負有召集人之義務。

有關公寓大廈管理條例第 25 條第 2 項與第 29 條第 5 項規定對管理委員資格之疑義乙案。

內政部 94.9.8 內授營建管字第 0940009377 號

條例第 25 條第 2 項、及第 29 條第 5 項所明文規定，前者係區分所有權人會議召集人之資格，非具區分所有權人身分者不得擔任之；後者係得被選任、推選為管理委員、主任委員或管理負責人之資格，除區分所有權人會議之決議或規約另有規定外，非區分所有權人之住戶亦得擔任之。二者規範之對象不同，並無矛盾之處。

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。

關於公寓大廈管理條例第 26 條之疑義乙案。

內政部營建署 95.8.17 營署建管字第 0950041883 號

符合條例第 26 條規定之公寓大廈，除經該幢或結合他幢內之辦公、商場部分之區分所有權人過半數書面同意外，尚須經「全體」區分所有權人會議決議或規約明定第 26 條第 1 項之各款事項後，始得由該辦公、商場部分召開區分所有權人會議，成立管理委員會。

關於函詢建築物原核准之停車空間，如停放機車、腳踏車，有無涉及未經核准變更使用擅自使用及其管理事宜乙案。

內政部營建署 93.10.28 營署建管字第 0932917542 號

一、查停車空間之汽車或機車車位之變更，依建築物使用類組及變更使用辦法第八條規定，應申請變更使用執照，至違反上開規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者，應依同法第 91 條第 1 項規定處理。惟有關建築物原核准之停車空間，如停放機車、腳踏車，有無涉及未經核准變更使用擅自使用乙節，涉個案事實辦理。

二、有關公寓大廈停車空間之管理使用事宜，在不違反相關法令規定下，得以規約或區分所有權人會議決議定之，各區分所有權人自當共同遵守。

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。

有關公寓大廈管理條例第 27 條第 3 項中「他人」，得否限制委託對象之疑義乙案。

內政部營建署 95.11.23 營署建管字第 0950059781 號

按民法總則編第二章人之規定，包括自然人及法人，前開條例第 27 條第 3 項所稱之「他人」，因條文未有例外規定，應包括自然人及法人。

貴府為有關所轄?國宅社區未售空屋區分所有權之行使，函詢是否授權 貴府出席區分所有權人會議乙案。

內政部營建署 95.6.16 營署管字第 0952909602 號

鑒於政府雖為未售戶之所有權人惟未實際參予社區自治事務，倘社區出席人數未有影響議題決議之虞，基於社區自管自治精神，仍宜由社區住戶自行參與為宜。

關於函詢僅有土地所有權者可否出席區分所有權人會議之疑義乙案。

內政部營建署 95.6.8 營署建管字第 0952909264 號

僅有土地所有權而無區分所有建築物所有權者，顯非該區分所有建築物之區分所有權人，自無參與該區分所有權人會議表決之權利，如涉及私權爭執，宜循司法途徑解決。

關於函詢公寓大廈管理條例第 27 條第 3 項規定之疑義乙案。

內政部營建署 95.4.28 營署建管字第 0950019818 號

受託人受區分所有權人委託出席區分所有權人會議，其受託表決之比例及人數，前揭條文（第 27 條第 3 項）已有限制。至關受託人受不同意見之區分所有權人委託時，其受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上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，該表決之「超過

部分」，當依上開條文規定不予計算。如何取捨「超過部分」乙節，涉受託人如何行使委託人之權利問題，係屬私權，如受託人與委託人間因取捨後產生爭議，宜循司法途徑解決。

關於信託關係之受託人已登記為所有權人，該受託人於區分所有權人會議有無表決權之疑義乙案。

內政部 94.11.10 台內營字第 0940086979 號

- 一、按「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。」、「受託人應依信託本旨，以善良管理人之注意，處理信託事務。」分別為信託法第 1 條 第 22 條所明定，信託係以當事人間之信託關係為基礎，受託人既係基於信賴關係管理他人之財產，自須依信託行為所定意旨，積極實現信託之目的（信託法第 22 條立法理由一參照）。
- 二、是信託關係之受託人已登記為所有權人，該受託人於區分所有權人會議中，自應與一般所有權人相同，有其表決權。至其表決權行使及計算，依條例第 27 條規定辦理。

關於公寓大廈召開區分所有權人會議，其區分所有權人為法人時，出席會議及選任管理委員之疑義乙案。

內政部 94.9.14 內授營建管字第 0940085942 號

- 一、是關於公寓大廈區分所有權人為法人時，其選任管理委員乙節，依規約之規定，未規定者依區分所有權人會議之決議，至於管理委員之任期及連任次數自有條例第 29 條第 3 項規定之限制，不因具法人之身分而有所區別。
- 二、「按公司為法人一種，並無自然實體，應指派代表人行使權利。」（附件 3），故法人應指派代表人出席會議行使其權利，至於代表人人數及職權之行使乙節，本條例未有明文，按條例第 1 條第 2 項規定，適用民法及公司法等其他相關法令規定辦理。

關於區分所有權人會議之決議，於公寓大廈管理條例修正後，其修正前所定之規約如何適用疑義乙案。

內政部 94.6.28 台內營字第 0940084041 號

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，依條例第 27 條第 3 項規定，得以書面委託他人代理出席，此「書面委託」為一要式法律行為，不具備該要件時，即不生法律行為之效力，且其委託不因受託人為其配偶，而有所區別，與民法第 1003 條第 1 項規定無涉。

有關受託人可否以受理之委託書，票選受託人自己為管理委員乙案。

內政部營建署 94.6.21 營署建管字第 0940031243 號
有關受託人可否以受委託之委託書，票選受託人自己為管理委員乙節，除該
書面委託書或區分所有權人會議或規約另有規定外，並無違反條例之規定。

**關於函詢區分所有權人會議委託出席之總人數，是否不得超過全體區分所有權
人人數之五分之一乙案。**

內政部營建署 94.3.22 營署建管字第 0940013367 號
查條例僅對受託人受託之比例及人數設有限制，對於委託人之總人數並無限
制。

有關公寓大廈管理條例第 27 條第 3 項規定之疑義乙案。

內政部營建署 93.11.19 營署建管字第 0930069470 號
公寓大廈管理條例第 27 條第 3 項所明定，該條文但書之規定係對個別受託人
受託之區分所有權比例加以限制，與全體受託人受託之區分所有權比例無
涉。且依條例現行條文並無「特別決議」與「一般決議」之區別，故區分所
有權人會議決議皆有該條文之適用。

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。

關於函詢公寓大廈起造人為數人，互推一人為召集人之疑義乙案。

內政部營建署 94.11.22 營署建管字第 0940059767 號

起造人為數人時，應互推一人為召集人，該互推方式條例並無明文，且施行細則第 8 條亦無適用之規定，其互推宜合意為之。

關於函詢區分所有權人會議召集人之疑義乙案。

內政部營建署 94.10.31 營署建管字第 0942919275 號

條例第 28 條第 1 項規定，係賦予起造人召開第一次區分所有權人會議之義務，與其是否為區分所有權人無涉。

關於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。

內政部營建署 94.2.22 營署建管字第 0940008014 號

配合 92 年 12 月 31 日修正之公寓大廈管理條例第 28 條第 1 項之立法意旨，即無需先行訂定規約即可成立管理委員會，並向直轄市、縣(市)主管機關報備，故有關公寓大廈管理組織申請報備時，「規約」非屬應備文件。至於該原則附件一之一申請報備檢查表內(二)檢附文件，將「最新規約內容」列入，係考量管理委員會或管理負責人於申請報備時，如將已完成訂定之規約併案檢附，直轄市、縣(市)主管機關自當受理，俾利日後公寓大廈之管理及相關問題之處理。

有關公寓大廈管理條例第 28 條執行疑義乙案。

內政部營建署 93.9.30 營署建管字第 0932915626 號

有關大廈「建築執照戶數僅為 2 戶區分所有權人為 2 人」或「建築執照戶數為 3 戶以上但區分所有權人僅為 2 人」或「建築執照戶數為 2 戶以上但區分所有權人僅為 1 人」，可否依條例 28 條第 1 項規定，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣(市)主管機關報備乙節，依前揭條例及函釋規定，得由區分所有權人推選自己或住戶 1 人為管理負責人。

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。

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罷免得否於區分所有權人會議以臨時動議提出之疑義乙案。

內政部 95.11.17 台內營字第 0950806835 號

- 一、公寓大廈管理條例第 29 條第 2 項所明定，「選任」及「解任」係屬二事，其「選任」為管理委員身分之取得，而「解任」為管理委員身分之喪失，故「罷免」之性質係屬「解任」。又規約內之「解任」規定，如對於主任委員、管理委員之「罷免」方式已有明定，依規約之規定，未規定者，依區分所有權人會議之決議。
- 二、另按條例 30 條第 2 項規定，管理委員之「選任」事項，應在區分所有權人會議開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出，依其文義並未包含「解任」，因「罷免」之性質係屬「解任」，故條例第 30 條第 2 項規定之範疇，自不包含管理委員之罷免，其管理委員之罷免，若規約未規定不得以臨時動議於區分所有權人會議提出，該罷免於區分所有權人會議以臨時動議提出時，尚非條例所不許，惟其決議之成立，應踐行條例第 30 條至第 32 條及第 34 條規定之程序。

有關函詢管理委員會會議與區分所有權人會議之主席，及主任委員因故無法出席會議之代理等疑義乙案。

內政部營建署 95.11.9 營署建管字第 0950056916 號

有關主任委員事務執行方法與代理規定，依規約之規定，規約未規定者，依區分所有權人會議之決議。

關於公寓大廈區分所有權人會議原召集人任期屆滿，新召集人重新推選之時間疑義乙案。

內政部 95.11.1 內授營建管字第 0950806682 號

區分所有權人會議召集人之任期，依上開條文規定辦理，其任期屆滿未再選任時，自當解任。至於互推之召集人依條例第 29 條第 6 項規定為管理負責人，其於任期屆滿前，如公寓大廈仍未成立管理委員會或推選管理負責人，該召集人於任期屆滿後，方符合條例第 25 條第 3 項所稱無管理負責人或管理委員會之規定，始得由區分所有權人依條例施行細則第 7 條規定重新互推一人為召集人。

關於函詢公寓大廈管理委員會主任委員改選後是否報備之疑義乙案。

內政部營建署 95.9.18 營署建管字第 0952914610 號

主任委員改選後，依管理組織報備處理原則第 6 點規定，檢具相關資料報請當地主管機關備查。

關於國民住宅依公寓大廈管理條例成立管理委員會，原國宅管理組織之主任委員可否被選任為該管理委員會主任委員之疑義乙案。

內政部營建署 95.7.5 營署建管字第 0950033248 號

國民住宅於國民住宅條例修正後，依公寓大廈管理條例規定成立之管理委員會，其主任委員之任期及連任次數，當依條例第 29 條規定辦理。至於國民住宅原有之管理組織，如非依公寓大廈管理條例規定成立，其管理組織自非屬條例所稱之管理委員會，亦無本條例規定之適用，故原國宅管理組織之主任委員，如依區分所有權人會議決議或規約規定，被選任為該管理委員會主任委員，尚非法所不許。

關於公寓大廈未成立管理委員會或未推選出管理負責人時，區分所有權人互推之召集人可否執行管理委員會之職務乙案。

內政部營建署 95.6.27 營署建管字第 0950031779 號

公寓大廈雖前已成立管理委員會，於任期屆滿改選，新管理委員會未成立前，區分所有權人互推之召集人，自有公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 29 條第 6 項規定之適用，其任期至成立管理委員會或推選管理負責人為止。

關於公寓大廈未成立管理委員會或未推選出管理負責人時，區分所有權人互推之召集人可否執行管理委員會之職務乙案。

內政部營建署 95.6.1 營署建管字第 0950026222 號

公寓大廈未成立管理委員會或未推選出管理負責人時，以區分所有權人互推之召集人為管理負責人，得執行條例第 36 條所定管理委員會之職務。

關於公寓大廈管理委員因故無法出席管理委員會議時，可否於規約明定以書面委託其親屬代理乙案。

內政部營建署 95.5.22 營署建管字第 0950025207 號

管理委員因故無法出席管理委員會議時，其代理規定當依區分所有權人會議決議或規約規定。至於可否於規約明定以書面委託其親屬代理乙節，如規約係符合條例規定程序所訂定，尚非條例所不許。

關於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乙案。

內政部 95.4.28 台內營字第 0950802204 號

95 年 1 月 18 日修正公布之公寓大廈管理條例第 29 條第 3 項所明定，其立法意旨，係為符合現行公寓大廈管理委員會之狀況，並避免產生特定住戶把持管理委員會之現象，修正擔任主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員者，有連任次數之限制，其餘管理委員無連任次數之限制，意即管理委員依其性質分為有連任次數限制及無連任次數限制二種，故擔任有連任次數限制之管理委員，其連任後仍擔任上開性質之管理委員，無論是否為同一職務，均有前揭條例第 29 條第 3 項連任一次之限制，惟該職務擔任一次或連任一次後，得被選任為上開職務以外之管理委員。

關於公司法人擔任公寓大廈管理委員會主任委員時，其指派代表人所生之疑義乙案。

內政部 95.4.13 台內營字第 0950056147 號

- 一、主任委員、管理委員之選任及事務執行方法，依規約規定或區分所有權人會議之決議。
- 二、「按公司為法人一種，並無自然實體，應指派代表人行使權利。」，「……該代表人與法人間，乃該代表人受任為法人處理事務，其性質應為民法上之委任，該代表人向公司辦理相關事宜，應檢具何項文件，係屬公司內部事項，公司法並無明文規定，宜委諸公司自行決定，由法人或代表人出具足資證明其委任之關係文件以憑辦理。」之規定辦理。

關於函詢公寓大廈管理委員選任等疑義乙案。

內政部營建署 95.3.9 營署建管字第 0950010276 號

管理委員之選任，依區分所有權人會議之決議或規約規定辦理，其選任方式涉及規約內容變更時，亦須經區分所有權人會議決議後辦理。又管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任者，依條例第 29 條第 4 項規定，自任期屆滿日起，視同解任。

關於業經報備在案之公寓大廈管理委員會，嗣後委員改選或規約修正申請變更報備，原檢附文件未變更部分可否免附乙案。

內政部 95.3.24 內授營建管字第 0950801474 號

已報備在案之公寓大廈管理委員會或管理負責人申請變更報備時，依報備處理原則附件七之一檢查表，當檢附變更部分之文件，原報備在案已檢附文件未變更部分，自無須檢附。

關於函詢公寓大廈遞補之管理委員任期計算之疑義乙案。

內政部 95.3.3 台內營字第 0950800932 號

關於社區部分管理委員因故於任期屆滿前解任，遞補之管理委員，其任期之計算，在不違反條例第 29 條第 3 項規定下，該遞補之管理委員如係為補足該屆管理委員會人數之不足，並非管理委員會之重新改選，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視為一任。

關於函詢公寓大廈管理委員會選任與其委員人數之疑義乙案。

內政部營建署 95.2.24 營署建管字第 0952903271 號

管理委員之選任與其委員人數，依規約之規定，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會任期屆滿解任後，至依法成立管理委員會或推選管理負責人前之管理維護責任乙案。

內政部營建署 94.11.21 營署建管字第 0940061724 號

公寓大廈管理委員會任期屆滿解任後，除儘速依法成立管理委員會或推選管理負責人外，未成立或推選前，依前開條文規定以條例第 25 條區分所有權人互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人，仍無法互推或指定產生時，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。

關於公寓大廈召開區分所有權人會議，其區分所有權人為法人時，出席會議及選任管理委員之疑義乙案。

內政部 94.9.14 內授營建管字第 0940085942 號

一、是關於公寓大廈區分所有權人為法人時，其選任管理委員乙節，依規約之規定，未規定者依區分所有權人會議之決議，至於管理委員之任期及

連任次數自有條例第 29 條第 3 項規定之限制，不因具法人之身分而有所區別。

二、「按公司為法人一種，並無自然實體，應指派代表人行使權利。」（附件 3），故法人應指派代表人出席會議行使其權利，至於代表人人數及職權之行使乙節，本條例未有明文，按條例第 1 條第 2 項規定，適用民法及公司法等其他相關法令規定辦理。

關於函詢公寓大廈管理委員會主任委員可否由承租人擔任乙案。

內政部營建署 94.9.12 營署建管字第 0940046862 號
承租人除區分所有權人會議之決議或規約另有規定外，自得被選任為管理委員、主任委員。至於未繳管理費者可否被選任為管理委員或主任委員乙節，依條例第 29 條第 2 項規定，亦應依區分所有權人會議之決議或規約規定辦理
有關公寓大廈管理條例第 25 條第 2 項與第 29 條第 5 項規定對管理委員資格之疑義乙案。

內政部 94.9.8 內授營建管字第 0940009377 號
條例第 25 條第 2 項、及第 29 條第 5 項所明文規定，前者係區分所有權人會議召集人之資格，非具區分所有權人身分者不得擔任之；後者係得被選任、推選為管理委員、主任委員或管理負責人之資格，除區分所有權人會議之決議或規約另有規定外，非區分所有權人之住戶亦得擔任之。二者規範之對象不同，並無矛盾之處。

關於函詢公寓大廈管理委員會主任委員經由區分所有權人會議罷免而解任之決議是否成立乙案。

內政部營建署 94.9.6 營署建管字第 0942915448 號
主任委員、管理委員或管理負責人解任乙節，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。

有關公寓大廈管理委員之選舉是否僅得於區分所有權人會議中舉行乙案。

內政部 94.8.3 台內營字第 0940084851 號
管理委員之選任事項，如規約有規定者，從其規定；未定於規約者，依區分所有權人會議之決議。惟若於區分所有權人會議選任管理委員者，依條例第 30 條第 2 項規定，應於開會通知中載明並公告之，且不得以臨時動議提出。

關於函詢公寓大廈管理委員會不使用向主管機關報備之規約，主管機關如何處理乙案。

內政部營建署 94.7.20 營署建管字第 0940036414 號
公寓大廈管理委員會之事務執行方法，依規約之規定或區分所有權人會議之

決議，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 48 條第 4 款規定，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。

關於函詢公寓大廈管理委員未繳管理費是否喪失管理委員資格及管理委員會決議決議之疑義乙案。

內政部營建署 94.7.7 營署建管字第 0942911721 號
有關公寓大廈管理委員未繳管理費是否喪失管理委員資格及管理委員會決議決議等疑義，請依條例第 29 條規定辦理。

關於公寓大廈管理委員可否兼任管理公司或廠商之疑義乙案。

內政部營建署 94.7.7 營署密建管字第 0940033555 號
有關公寓大廈管理委員，除須具有住戶之身分始得擔任外，可否兼任管理公司或廠商乙節，查條例尚無明文限制，得依區分所有權人會議決議或規約規定辦理。

有關受託人可否以受理之委託書，票選受託人自己為管理委員乙案。

內政部營建署 94.6.21 營署建管字第 0940031243 號
有關受託人可否以受委託之委託書，票選受託人自己為管理委員乙節，除該書面委託書或區分所有權人會議或規約另有規定外，並無違反條例之規定。

關於函詢公寓大廈區分所有權人具二個專有部分，其選任管理委員之疑義乙案。

內政部營建署 94.6.21 營署建管字第 0940028644 號
管理委員之選任，除區分所有權人會議之決議或規約另有規定外，應由區分所有權人選任住戶若干人擔任之。至於條例第 29 條第 3 項係管理委員任期限制之特別規定，與其持有專有部分之多寡無涉，惟區分所有權人出席會議之人數及表決權計算，應依條例第 27 條之規定辦理。

有關公寓大廈專有部分之共有人，可否同時被選任為管理委員會之管理委員疑義乙案。

內政部 94.6.2 台內營字第 0940083737 號
有關公寓大廈專有部分共同登記之區分所有權人，可否同時被選任為管理委員乙節，查條例尚無明文限制。惟依條例第 29 條規定意旨，除區分所有權人會議決議或規約另有規定外，如具有住戶之身分，自得被選任為管理委員，

其管理委員之選任，得依前揭條例於規約規定，未規定者依區分所有權人會議之決議為之。

關於函詢公寓大廈管理委員會會議決議 規約內容涉管理委員選任之規定相互矛盾及地下停車位以外空間增劃機車停車位等之疑義乙案。

內政部營建署 94.5.12 營署建管字第 0942907793 號

- 一、有關管理委員會會議之決議自不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議。規約內容涉管理委員選任之規定如相互矛盾，應依規定修訂規約。至於區分所有權人會議過程與決議之爭議，係屬私權爭執，宜循司法途徑解決。
- 二、又按建築法第 73 條第 2 項、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。」，故管理委員會於地下室汽車停車位以外空間增劃機車停車位乙節，應依前揭條文規定辦理。

關於起造人得否擔任主任委員及公共基金運用等疑義乙案。

內政部 94.5.12 內授營建管字第 0940083300 號

- 一、起造人得否擔任主任委員乙節，除區分所有權人會議決議或規約另有規定外，如具有住戶之身分，自得被選任為管理委員、主任委員，不因其同時具備起造人身分而有所區別。至於區分所有權人可否同時擔任數公寓大廈之主任委員乙節，依條例第 29 條第 2 項規定，應依其區分所有權人會議決議或規約規定辦理。
- 二、另起造人提列之公共基金，區分所有權人會議決議全數移交起造人作為社區一年之維修費用，且屆時一年期滿此費用不多退少補，該決議與公共基金之用途及運用方式不符，有違條例第 10、11 條規定之意旨，其區分所有權人會議之決議自不得違反條例之規定。

關於公寓大廈管理委員會信函收受之疑義乙案。

內政部 94.5.9 內授營建管字第 0940083298 號

主任委員對外代表管理委員會，另有管理委員會信函之收受，及其可否指定送達代收人乙節，涉事務執行方法請依條例第 29 條規定辦理，如涉民法及其他法令有關送達之規定時，應適用其他法令之規定。

有關公寓大廈管理條例第 29 條第 3 項規定之疑義乙案。

內政部營建署 93.11.26 營署建管字第 0932919650 號

有關該條文「連選得連任一次」之規定，得否於連續擔任兩屆後，經跨屆後仍可再被推選擔任乙節，條例並無明文限制。至於同一地址有二人以上區分所有權人所共同持分或住戶，可否以同一地址不同人之名義輪流出席會議或輪流擔任管理委員乙節，請依條例第 27 條第 1 項、第 29 條第 2 項、及第 5 項規定辦理。

有關公寓大廈管理條例第 29 條第 3 項規定之疑義乙案。

內政部營建署 93.11.24 營署建管字第 0932919270 號

現任管理委員、主任委員依該社區規約在條例修正施行前已連續擔任一屆以上，而本屆任期尚未屆滿者，雖條例已修正公布施行，仍得依原規約規定，擔任至任期屆滿止。任期屆滿後，重新改選應依修訂後之條例規定辦理。即重新計算任期及連任次數。至條例修正前所訂規約如有牴觸修訂後之條例規定者，應依規定修訂規約。

有關區分所有權人僅有二人可否成立管理委員會乙案。

內政部營建署 93.11.19 營署建管字第 0930065906 號

建物所有權第一次登記，申請人為同一權利主體，如申請以區分所有建物型態登記者，其區分所有權人既未達 3 人，自無公寓大廈管理條例前開規定召開區分所有權人會議之適用。

有關函為公寓大廈管理委員會主任委員解任時，可否由副主任委員代理乙案。

內政部營建署 93.11.8 營署建管字第 0932918055 號

有關公寓大廈管理委員會主任委員解任時，可否由副主任委員代理乙節，請依條例第 29 條第 2 項規定辦理。

有關非居住於大廈內之區分所有權人，可否當選為該公寓大廈管理委員會委員疑義乙案。

內政部 93.10.14 台內營字第 0930086958 號

有關非居住於大廈內之區分所有權人者，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。

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。

關於國民住宅社區依公寓大廈管理條例規定推選出區分所有權人會議召集人，其召開會議之期限及規約草案由何人擬訂之疑義乙案。

內政部營建署 95.12.18 營署建管字第 0950064432 號
條例第 55 條第 1 項雖無規定互推之召集人應於公告生效後多久期限內召開第一次區分所有權人會議，惟召集人仍應依條例第 25 條第 1 項規定於一年內至少召開定期會議一次，召集人違反條例第 25 條所定之召集義務時，由直轄市、縣（市）主管機關依條例第 47 條第 1 款規定處罰，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。又區分所有權人亦得依條例第 25 條第 2 項第 2 款規定請求召開區分所有權人會議之臨時會議，該會議召開之合理期限，在符合條例第 30 條規定下，得於書面請求內載明，避免召集人延宕開會。

關於函詢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。

內政部營建署 95.7.11 營署建管字第 0950034868 號
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，並不符合條例第 30 34 條之規定。

有關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 項之規定乙案。

內政部 94.5.30 台內營字第 0940005849 號
公寓大廈管理條例第 30 條其立法意旨係為確保召集人於召開區分所有權人會議時，應善盡開會通告之義務，故就同一議案重新召集區分所有權人會議時，仍有條第例 30 條之適用。

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。

有關貴府工務局函詢區分所有權人會議之議案經主席裁示鼓掌通過，所提建議案是否生效乙案。

內政部 94.1.14 台內營字第 0930088746 號

未規定區分所有權人會議之決議表決方式，惟參照會議規範第 55 條規定，表決方式分為舉手表決（或以機械表決）、起立表決、正反兩方分立表決、唱名表決、投票表決五種，並未包括「鼓掌通過」此方式。另會議規範第 60 條第 1 項所稱之無異議認可，係指就例行性事件或無爭論問題（參該項第 1 款至第 4 款規定），得由主席徵詢全體出席人之意見，如無異議，即為認可，如有異議，仍應提付討論及表決；至於同條第 2 項雖規定「第 58 條所定以獲參加表決之多數為可決之議案，得比照前項規定以徵詢無異議方式行之，……」，惟同項但書亦規定主動議（如本案住戶規約之訂定動議）及修正動議仍不得以無異議認可之方式行之。是有關區分所有權人會議針對規約之修訂，仍應有區分所有權人明確意思之表示行為，僅以鼓掌方式通過議案，因無從知悉何人贊同、何人反對之意思，似為不妥。

有關公寓大廈管理條例第 31、32 條之執行疑義乙案。

內政部營建署 93.12.23 台內營字第 0930013062 號

條例第 31 條規定，規約既有另外規定，即應依規約辦理。至如區分所有權人會議之決議未達規約所定人數及比例時，除規約另有規定重新開議出席人數外，自得依本條例 32 條規定之出席人數、比例及程序辦理。

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。

關於函詢公寓大廈管理條例第 32 條規定之疑義乙案。

內政部營建署 95.2.27 營署建管字第 0950008923 號

區分所有權人會議對於制定規約及成立管理委員會之議案，召開第一次會議未獲致決議時，召集人自得就同一議案重新召集區分所有權人會議，其決議之成立，依條例第 32 條規定辦理。

有關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 項之規定乙案。

內政部 94.5.30 台內營字第 0940005849 號

公寓大廈管理條例第 30 條其立法意旨係為確保召集人於召開區分所有權人會議時，應善盡開會通告之義務，故就同一議案重新召集區分所有權人會議時，仍有條例第 30 條之適用。

關於本部 94 年 1 月 24 日內授營建管字第 0940081380 號函釋是否適用區分所有權人會議臨時會議乙案。

內政部 94.3.17 內授營建管字第 0940082202 號

關於本部 94 年 1 月 24 日內授營建管字第 0940081380 號函示，係針對區分所有權人會議，因出席人數不足而流會，召集人就同一議案重新召開會議，其出席會議之區分所有權人人數及比例，除規約另有規定外，自得依條例第 32 條規定程序辦理。該函釋並未排除區分所有權人會議臨時會議之情形，故區分所有權人會議無論定期會議或臨時會議，當有上開函釋之適用。

有關召開區分所有權人會議，因出席人數不足而流會，召集人就同一議案重新召集會議，其出席會議之區分所有權人比例疑義乙案。

內政部 94.1.24 內授營建管字第 0940081380 號

本條文係針對區分所有權人會議依條例第 31 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定額者，所為之特別規定。另按條例第 31 條規定，區分所有權人會議之決議，區分為規約規定、及條例規定二種，故未達規約規定之出席人數時，除規約另有規定外，自得依條例第 32 條規定程序辦理。

有關公寓大廈管理條例第三十二條第一項及第三十六條第九款規定之疑義乙案。

內政部營建署 94.1.6 營署建管字第 0930078368 號

- 一、召集人就同一議案重新召集會議時，二次會議之間最長可間隔多久，法無明文。
- 二、管理服務人之委任固為管理委員會之職務之一，惟區分所有權人會議另有不同決議時，管理委員會自應執行該決議內容。

有關公寓大廈管理條例第 31、32 條之執行疑義乙案。

內政部營建署 93.12.23 台內營字第 0930013062 號

條例第 31 條規定，規約既有另外規定，即應依規約辦理。至如區分所有權人會議之決議未達規約所定人數及比例時，除規約另有規定重新開議出席人數外，自得依本條例 32 條規定之出席人數、比例及程序辦理。

有關公寓大廈管理條例第 32 條規定之疑義乙案。

內政部營建署 93.9.21 營署建管字第 0930055645 號

公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 32 條第 1 項所明文，故規約另有規定時，應依規約規定辦理，自無該條文之適用。

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。

關於函詢公寓大廈管理條例第 33 條執行之疑義乙案。

內政部營建署 95.12.22 營署建管字第 0950066160 號

有關公寓大廈管理條例第 33 條與電信法第 32 條、第 33 條間之適用疑義，依行政院 94 年 7 月 13 日院臺經字第 0940086433 號函釋：「一、基於電信法第 32 條及第 33 條，已明文規定第一類電信事業於取得公寓大廈管理委員會之同意後，得在公寓大廈設置其管線基礎設施、終端設備及無線電臺，公寓大廈未設管理委員會者，應經區分所有權人會議之同意；且明定不適用公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項之規定。爰第一類電信事業之管線基礎設施、終端設備及無線電臺，得經管理委員會同意後在該公寓大廈設置；惟公寓大廈未設置管理委員會者，仍應經區分所有權人會議之同意。至管理委員會作成決議時，應遵守公寓大廈管理條例第 37 條之規定，自不待言。二、公寓大廈區分所有權人會議作成同意設置無線電臺的決議時，應受公寓大廈管理條例第 33 條（第 2 款）規定之限制。惟該條文依其規定意旨，係對區分所有權人會議決議的效力限制，該條文之適用，以有召開區分所有權人會議及作成決議之事實為前提。」，故所詢公寓大廈管理條例第 33 條之執行疑義乙節，請依上開函釋說明辦理。

關於公寓大廈管理條例第 33 條第 2 款規定屋頂設置基地台應經頂層區分所有權人同意，其同意權涵蓋範圍之疑義乙案。

內政部 95.12.22 內授營建管字第 0950197181 號

貴府卷陳新莊市天祥街 83、85 號屋頂設置基地台乙案，如經區分所有權人會議決議同意設置，仍須經「頂層」區分所有權人同意，其決議始生效力，至於頂層同意權涵蓋範圍，應究其設置行為對於頂層區分所有權人權益之影響範圍而定，即是否僅須 83、85 號頂層區分所有權人同意，或同時須同幢 87、

89 號頂層區分所有權人同意，請貴府就個案事實認定之。

關於函詢公寓大廈管理條例第 31 條區分所有權人會議決議，其規約自訂決議人數之疑義乙案。

內政部營建署 95.1.25 營署建管字第 0950002877 號

- 一、公寓大廈管理條例第 31 條，其立法意旨係區分所有權人會議決議除條例規定之決議條件外，基於「社區自治」之精神，得於規約另為不同之規定，該條文尚無最低門檻之限制。況且公寓大廈自得依其需要，透過區分所有權人會議決議，於規約中制定較條例嚴格或寬鬆之決議條件。
- 二、另按條例第 3 條第 12 款規定，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，其內容不得牴觸都市計畫法及建築法令等法令規定，牴觸者無效。

關於公寓大廈頂層或其他樓層其中一戶因法拍無人居住致未簽署同意書，其區分所有權人會議決議於頂層或該樓層設置無線電台基地台之效力乙案。

內政部 94.11.28 內授營建管字第 0940087503 號

條例第 33 條第 2 款所明定，該條文依其規定意旨，係對區分所有權人會議決議之限制，以保障頂層或其他樓層區分所有權人之權益，且該條文並無因法拍而排除適用之規定，故旨揭區分所有權人會議決議於頂層或其他樓層設置無線電台基地台，未取得頂層或該樓層區分所有權人同意時，不生效力。

關於陳為公寓大廈共用部分、約定共用部分之認定疑義乙案。

內政部營建署 94.10.19 營署建管字第 0940054063 號

有關公寓大廈共用部分、約定共用部分之認定，應依起造人於申請建造執照時，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，加以認定。另依條例第 23 條第 2 項第 1 款及第 33 條第 1 款規定，約定共用部分之範圍及使用主體，非經載明於規約者，不生效力，且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，否則不生效力。

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 94.4.25 營署建管字第 0942906328 號

按「公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平台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，本應依相關法令規定辦理，除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，應受該規約約定或區分所有權人會議決議之限制外，自無需經區分所有權人會議之同意。」、「住戶於公寓大廈申請設置廣告物，應依本條例第 8 條規定辦理，如該公寓大廈之規約或區分所有權人會議決議未向直轄市、縣(市)主管機關報備或已報備之規約或區

分所有權人會議決議，對於廣告物之設置沒有限制時，除應依廣告物管理辦法規定檢附設置處所之所有權或使用權證明文件外，無須該設置樓層區分所有權人之同意。」。

關於函詢公寓大廈住戶欲裝設衛星接收設備（小耳朵）之疑義乙案。

內政部營建署 94.3.7 營署建管字第 0940009750 號
有關社區住戶欲向管理委員會申請設置衛星接收設備（小耳朵），如該衛星接收設備係欲設置於公寓大廈共用部分時，則應依條例第 9、10 條規定辦理。又該衛星接收設備是否屬無線電基地台等類似強波發射設備之認定，係屬交通部權責，倘經認定屬條例第 33 條第 2 款所定之無線電基地台等類似強波發射設備，自有該條例第 33 條第 2 款之適用。

有關貴部更正本(93)年 11 月 15 日會商解決：「電信法第 32、33 條與公寓大廈管理條例第 33 條相互衝突，使行動電話基地台架設發生困難，影響行動台灣計畫之推動案」會議紀錄乙案。

內政部 93.12.7 台內營字第 0930013184 號
按電信法第 32 條第 5 項及第 33 條第 3 項規定，第一類電信事業或公設專用電信設置機關設置管線基礎設施、終端設備或無線電臺之需要，使用私有公寓大廈時，應取得公寓大廈管理委員會之同意，無管理委員會者，應經區分所有權人會議之同意，不適用公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項之規定乙節，查公寓大廈管理委員會依公寓大廈管理條例第 3 條第 9 款規定，係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，且同條例第 36 條規定，管理委員會應依區分所有權人會議決議事項執行管理職務，是管理委員會就有關公寓大廈之權利義務事項尚無意思決定能力，其執行管理職務時仍應符合公寓大廈管理條例第 36 條等相關規定。

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。

關於公寓大廈管理條例第 32 條第 2 項規定之疑義乙案。

內政部 95.11.13 內授營建管字第 0950806957 號

區分所有權人對於區分所有權人會議以條例第 32 條第 1 項規定作成決議表示反對意見時，該區分所有權人當提出書面反對意見之「正本」，惟所提書面反對意見為「影本」時，如能由作成該文書之區分所有權人證明該影本係「與正本相符」，亦非法所不許。又區分所有權人若以委託他人方式表示反對意見者，應併同提出該區分所有權人出具之委託書，如對於書面反對意見之效力有所爭議，自宜循司法途徑解決。至於書面反對意見之「區分所有權人」及其「區分所有權比例」，二者皆須超過全體之半數，始符合上開條文之規定。

關於函詢公寓大廈管理負責人執行職務之疑義乙案。

內政部營建署 95.7.7 營署建管字第 0950032986 號

- 一、管理負責人應執行條例第 36 條規定之職務，並得為訴訟之原告或被告。
- 二、又按規約範本第 9 條第 8 款規定：「管理委員得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。」。
- 三、有關區分所有權人會議記錄，除依條例第 34 條第 1 項規定，於會後 15 日內送達各區分所有權人並公告之外，其送達方式，查條例並無相關規定。

關於公寓大廈區分所有權人會議紀錄未送達之效力疑義乙案。

內政部 95.2.14 內授營建管字第 0950800702 號

區分所有權人會議決議之成立需踐行條例第 31、32 條規定程序始生效力。即區分所有權人會議決議如係依條例第 31 條規定程序成立，其會議紀錄依條例第 34 條第 1 項規定送達各區分所有權人，屬區分所有權人會議附隨之通知義務，非該區分所有權人會議決議成立之構成要件，與該會議決議之效力無涉。

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。

關於函詢公寓大廈管理條例第 35 條規定所稱之「利害關係人」是否包含「借住戶」或區分所有權人出示委任狀委任之「受任人」之疑義乙案。

內政部 95.8.14 內授營建管字第 0950128410 號
符合住戶之規定者，自得行使條例第 35 條規定之權利。另區分所有權人委任「受任人」之權責，請依民法之相關規定辦理。

關於公寓大廈管理條例第 35 條規定之內容，是否包含錄音及錄影等資料之疑義乙案。

內政部營建署 95.6.1 營署建管字第 0950026405 號
一、條例第 34 條對於區分所有權人會議紀錄之規定定有明文，且公寓大廈管理組織報備處理原則第 3 點附件三定有會議記錄之參考格式，故會議之記錄依上開規定辦理，前揭條例條文並未包含錄音及錄影等資料。
二、故有關條例第 35 條規定內容以外由管理委員會負責保管之資料，請求閱覽或影印之相關事宜，得由區分所有權人會議決議或規約規定之。

關於函詢公寓大廈管理條例第 35 條及第 48 條第 3 款規定之疑義乙案。

內政部 94.11.2 台內營字第 0940010838 號
公寓大廈管理條例第 35 條規定，其立法意旨係賦予利害關係人，得請求閱覽或影印規約等相關資料之權利，該條文對於管理負責人或管理委員會提供之資料並無日期上之限制，且不因條例修正前後而有所區別，其管理委員會成立後，自當依條例第 36 條第 8 款規定之職務，保管規約等相關資料。故管理委員會無正當理由違反條例第 35 條規定者，依條例第 48 條第 3 款規定，由直轄市、縣（市）主管機關處新台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。

關於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。

內政部 94.9.7 內授營建管字第 0940085732 號
於不違反條例第 35 條規定之前提下，針對該閱覽或影印之程序、時間及其相關事務之執行方法，管理委員會得依規約之規定或區分所有權人會議之決議執行。

關於函詢公寓大廈管理條例第 20 條第 1 項規定應定期公告之內容疑義乙案。

內政部 94.8.15 內授營建管字第 0940008415 號
條例第 20 條第 1 項之規定為強制性規定，不因規約有無規定而有所區別。至於其公告內容則以公共基金或管理費之收支、保管及運用情形，為法所明定，如住戶仍有疑義時，自得依條例第 35 條規定，請求閱覽或影印相關資料。

關於函詢 公寓大廈管理委員會陳述該住戶擬依公寓大廈管理條例第 35 條規定請求閱覽或引印該公寓大廈相關資料乙案。

內政部營建署 94.1.21 營署建管字第 0940002113 號
條例第 35 條條文並未排除因司法爭訟時得拒絕申請閱覽或影印。且同條例第 48 條第 3 款亦規定管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由違反第 35 條規定者，由直轄市、縣（市）主管機關處新台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。

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。

關於函詢公寓大廈財務報表保管責任之疑義乙案。

內政部營建署 95.11.17 營署建管字第 0950059036 號
公寓大廈財務報表之保管，依條例第 36、42 條規定辦理。至於公寓大廈管理委員會與其委任之管理維護公司，如涉契約委任執行之爭議，係屬私權，宜循私法途徑解決

關於函詢公寓大廈管理負責人執行職務之疑義乙案。

內政部營建署 95.7.7 營署建管字第 0950032986 號
一、管理負責人應執行條例第 36 條規定之職務，並得為訴訟之原告或被告。
二、又按規約範本第 9 條第 8 款規定：「管理委員得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。」。
三、有關區分所有權人會議記錄，除依條例第 34 條第 1 項規定，於會後 15 日內送達各區分所有權人並公告之外，其送達方式查條例並無相關規定。

有關公寓大廈管理委員會執行職務之範圍，請轉知所轄各管理委員會確依公寓大廈管理條例第 36 條規定辦理。

內政部 94.7.26 內授營建管字第 0940084882 號
管理委員會之職務範圍，請轉知所轄各管理委員會確依條例第 36 條規定之職

務執行，且管理委員會會議之決議自不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議。

關於函詢公寓大廈管理委員會不使用向主管機關報備之規約，主管機關如何處理乙案。

內政部營建署 94.7.20 營署建管字第 0940036414 號
公寓大廈管理委員會之事務執行方法，依規約之規定或區分所有權人會議之決議，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 48 條第 4 款規定，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。

關於函詢管理委員因執行職務，而遭致訴訟所生之訴訟費用，可否由公共基金支付乙案。

內政部營建署 94.6.29 營署建管字第 0942910255 號
有關管理委員因執行職務，而遭致訴訟所生之訴訟費用如何支付乙節，經查條例並無相關規定，惟公共基金及管理費之運用，依條例第 18 條規定，應依其區分所有權人會議決議或規約規定辦理。至於區分所有權人會議效力之爭議，係屬私權爭執，宜循司法途徑解決。

有關公寓大廈管理條例第 36 條第 1 項第 10 款執行疑義乙案。

內政部 94.3.24 內授營建管字第 0940082419 號
關於公寓大廈之會計報告是否包含管理委員會所保管之會計憑證、會計帳簿、財務報表，及會計報告多久公告一次、每次公告時間等事宜，查該條例尚無明文，惟上述事宜當屬管理委員會事務執行方法之範疇，自得依條例第 36 條於規約定之，未規定者依區分所有權人會議之決議為之。

關於函詢公寓大廈管制車輛進出之疑義乙案。

內政部營建署 94.3.9 營署建管字第 0940011485 號
管理委員會基於公寓大廈周圍安全之考量，得對進出之人員、車輛為適當之管制，該管制方式有爭議時，宜依區分所有權人會議決議或規約之規定辦理。

有關公寓大廈管理條例第 32 條第 1 項及第 36 條第 9 款規定之疑義乙案。

內政部營建署 94.1.6 營署建管字第 0930078368 號
一、召集人就同一議案重新召集會議時，二次會議之間最長可間隔多久，法無明文。
二、管理服務人之委任固為管理委員會之職務之一，惟區分所有權人會議另有不同決議時，管理委員會自應執行該決議內容。

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。

關於公寓大廈區分所有權人會議之決議，縣（市）政府主管機關得否為無效之判定乙案。

內政部營建署 94.4.1 營署建管字第 0940015665 號

按「地方主管機關受理公寓大廈管理組織報備之規約，僅作形式之審查，無須對於其實質效力為認定；公寓大廈區分所有權人、管理組織或利害關係人間如因規約決議事項效力有所爭執，自宜由各該主管機關或法院參照前揭說明，本於職權就具體個案自行審酌之。」為本部 87 年 8 月 10 日台（87）內營字第 8772482 號函所明釋。

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。

關於函詢公寓大廈管理委員會未報備是否具有當事人能力及是否為法人等疑義乙案。

內政部營建署 95.6.15 營署建管字第 0952909675 號

- 一、查公寓大廈管理條例第 38 條第 1 項規定之立法原意，乃基於管理委員會依民事訴訟法第 40 條可以為訴訟之當事人。
- 二、另按法人係指自然人以外，由法律創設之團體。公寓大廈管理委員會雖依法有當事人能力，惟除另依法取得法人資格外，尚不得當然視為法人。

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。

關於公寓大廈管理維護公司可否經營停車場管理業務之疑義乙案。

內政部營建署 95.6.6 營署建管字第 0950027377 號

按 92 年 12 月 31 日修正後之公寓大廈管理條例及 94 年 7 月 12 日修正後之公寓大廈管理服務人管理辦法，對於公寓大廈管理維護公司未定有須專業經營之限制規定，其經營公寓大廈管理維護以外之業務時，當依其他法令之規定辦理。

關於公寓大廈管理維護公司是否須專業經營之疑義乙案。

內政部營建署 94.11.29 營署建管字第 0940062854 號

有關公寓大廈管理維護公司之規定，於 92 年 12 月 31 日修正之公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第 41 條及第 43 條業定有明文，即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，同時依條例第 43 條規定執行業務，爰將上開辦法第 2 條第 1 項第 3 款之規定刪除。故修正後之條例及辦法，對於公寓大廈管理維護公司未定有須專業經營之限制規定，其經營公寓大廈管理維護以外之業務時，當依其他法令之規定辦理。

有關公寓大廈管理維護公司成立分公司應否申請許可疑義。

內政部 94.11.17 內授營建管字第 0940087245 號

經查相關規定，尚無公寓大廈管理維護公司成立分公司應申請許可之規定。惟公寓大廈管理條例及公寓大廈管理服務人管理辦法未規定者，適用其他法令如公司法等。

關於公寓大廈管理維護公司得否承作捷運線通風系統設備保養維護工作乙案。

內政部營建署 94.3.3 營署建管字第 0942902937 號

公寓大廈管理維護公司之公司名稱需標明專業且限專業經營，其業務範圍，係針對公寓大廈之建築物及其基地，進行管理維護工作及相關業務，尚不得經營公寓大廈管理維護以外之業務。

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。

關於函詢公寓大廈財務報表保管責任之疑義乙案。

內政部營建署 95.11.17 營署建管字第 0950059036 號
公寓大廈財務報表之保管，依條例第 36、42 條規定辦理。至於公寓大廈管理委員會與其委任之管理維護公司，如涉契約委任執行之爭議，係屬私權，宜循私法途徑解決

有關保全公司承攬社區保全業務，有無違反公寓大廈管理條例乙案。

內政部營建署 94.6.29 營署建管字第 0942910617 號
有關保全公司承攬社區保全業務，仍應依保全業法之相關規定辦理，至於該公司實際執行業務時，是否違反條例未經核發登記證而從事建築管理維護業務，應由直轄市、縣（市）政府就個案情形，加以認定。

關於函詢公寓大廈管理服務人員之適用疑義乙案。

內政部 94.6.21 台內營字第 0940084016 號
管理服務人員受公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議，委任或僱傭而執行建築物管理維護事務時，應領有中央主管機關核發之認可證，惟由區分所有權人或住戶自行管理執行管理維護事務，且非以此為業者，並無不可，不以取得中央主管機關核發之認可證為必要。至於依區分所有權人會議決議，委任或僱傭人員，負責對於公寓大廈管理維護公司或管理服務人員進行督導，如非執行建築物管理維護事務，自無前揭條例之適用。

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。
-

關於公寓大廈管理維護公司是否須專業經營之疑義乙案。

內政部營建署 94.11.29 營署建管字第 0940062854 號

有關公寓大廈管理維護公司之規定，於 92 年 12 月 31 日修正之公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第 41 條及第 43 條業定有明文，即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，同時依條例第 43 條規定執行業務，爰將上開辦法第 2 條第 1 項第 3 款之規定刪除。故修正後之條例及辦法，對於公寓大廈管理維護公司未定有須專業經營之限制規定，其經營公寓大廈管理維護以外之業務時，當依其他法令之規定辦理。

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或委託之相關機構、團體辦理之訓練。
-

有關公寓大廈管理條例第 44 條第 1 款疑義乙案。

內政部營建署 94.4.6 營署建管字第 0940014181 號

條例第 44 條第 1 款規定非規範公寓大廈管理維護公司派駐在大樓服務之管理員應否領有相關證照之條文，其派駐在大樓服務之管理員是否須領有相關證照，得依雙方委任契約之約定為之。

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。
-

關於管理服務人受任數個管理委員會執行管理維護事務乙案。

內政部營建署 95.12.5 營署建管字第 0950062261 號

規定並無限制管理服務人員不得同時受數個管理委員會委任或僱傭執行管理維護事務，故管理服務人員如同時受任數個管理委員會，尚無違反條例之規定。

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。
 - 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、管理負責人或管理委員會之請求，經通知限期改善，屆期不改善者。
-

有關公寓大廈區分所有權人會議召集人之疑義乙案。

內政部營建署 95.12.4 營署建管字第 0950061845 號

社區規約雖已規定區分所有權人會議召集人由具有區分所有權人身分之主任委員擔任，然該主任委員經區分所有權人依條例第 25 條第 2 項第 2 款規定請求召開區分所有權人會議拒不開會時，除由直轄市、縣(市)主管機關依條例第 47 條第 1 款規定處罰外，管理委員會之管理委員如具有區分所有權人身分，自得依上開條例第 25 條第 3 項前段規定擔任召集人召開區分所有權人會議。

第四十八條 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：

- 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。

關於函詢公寓大廈管理條例第 35 條及第 48 條第 3 款規定之疑義乙案。

內政部 94.11.2 台內營字第 0940010838 號

公寓大廈管理條例第 35 條規定，其立法意旨係賦予利害關係人，得請求閱覽或影印規約等相關資料之權利，該條文對於管理負責人或管理委員會提供之資料並無日期上之限制，且不因條例修正前後而有所區別，其管理委員會成立後，自當依條例第 36 條第 8 款規定之職務，保管規約等相關資料。故管理委員會無正當理由違反條例第 35 條規定者，依條例第 48 條第 3 款規定，由直轄市、縣（市）主管機關處新台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。

關於函詢公寓大廈管理委員會未執行共用部分修繕、管理、維護之責任，及公共安全、消防安全檢查之處罰對象疑義乙案。

內政部營建署 94.11.1 營署建管字第 0942919696 號

- 一、公寓大廈管理條例第 3 條第 9 款、第 10 條第 2 項、第 36 條第 12 款及第 48 條第 4 款所明文規定。故公寓大廈共用部分之修繕、管理、維護乙節，依前揭條文規定辦理。
- 二、建築物公共安全檢查與消防安全設備檢修，其不合格者之處罰，建築法、消防法、加強建築物公共安全檢查及取締執行要點等定有相關處分之規定，請依上開法令之規定辦理。

關於函詢公寓大廈管理委員會不使用向主管機關報備之規約，主管機關如何處理乙案。

內政部營建署 94.7.20 營署建管字第 0940036414 號

公寓大廈管理委員會之事務執行方法，依規約之規定或區分所有權人會議之決議，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 48 條第 4 款規定，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。

第四十九條 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：

- 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。

關於違反公寓大廈管理條例第 58 條規定之處分疑義乙案。

內政部營建署 95.3.3 營署建管字第 0950007878 號

有關起造人或建築業者違反條例第 58 條第 1 項規定後，如經領得建造執照，除無法再令其「限期改善」或「履行義務」外，其違規之事實，當依條例第 49 條規定處以罰鍰。

有關違反公寓大廈管理條例第 9 條第 2 項規定處罰對象之疑義乙案。

內政部 95.2.14 內授營建管字第 0950800699 號

- 一、違反條例第 9 條第 2 項規定，其處罰之對象，當以違反該規定住戶之行為人為限。
- 二、對於買賣取得不動產之區分所有權人，如對其建築物原已違反條例第 9 條第 2 項規定之行為，既非行為人，除不應將其列為條例第 49 條規定課處罰鍰之對象外，得依同條規定令其負「限期改善」之義務。

有關公寓大廈違規行為發生於管理組織成立前，可否依違反公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項規定，並爰引第 49 條第 1 項規定處以罰鍰之執行疑義乙案。

內政部 94.3.11 內授營建管字第 0940003648 號

本條例無溯及既往之特別規定，舊有公寓大廈之管理組織未成立前既已存在之事實，如有違反成立後之規約者，其法律效果如何，宜依具體情形由受訴法院或主管之行政機關認定之。

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。

有關公寓大廈管理條例第 50 條規定疑義乙案。

內政部 93.10.19 內授營建管字第 0930087001 號
條例第 50 條規定之「直轄市、縣（市）主管機關」，係指該公寓大廈（即違法行為）所在地之直轄市、縣（市）主管機關。

第五十一條 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。

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。

關於函詢三張建造執照相鄰之建築物，得否合併成立一管理委員會之疑義乙案。

內政部營建署 95.12.7 營署建管字第 0952918916 號

所詢三張建造執照相鄰之建築物，得否合併成立一管理委員會之疑義乙節，除依條例第 53 條及施行細則第 12 條規定辦理外，並無得經全體起造人協議之規定，仍須經區分所有權人會議決議同意，始得合併成立一管理委員會。如涉個案事實認定，請檢具具體資料，逕向當地直轄市、縣(市)政府洽詢。

關於一國宅社區領有數張使用執照，政府依公寓大廈管理條例輔導成立管理組織時，可否成立一管理組織之疑義乙案。

內政部營建署 95.11.9 營署建管字第 0950056224 號

有關一國宅社區雖領有數張使用執照，如經直轄市、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，其管理組織之成立，自得依條例第 53 條規定辦理。

關於管理委員會經主管機關報備後，是否視為符合公寓大廈管理條例施行細則第 12 條第 3 款規定之疑義乙案。

內政部營建署 95.6.27 營署建管字第 0950029978 號

直轄市、縣(市)主管機關得對共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者加以認定，經認定符合規定者，其管理及組織準用本條例之規定。若主管機關於受理報備同時，即依細則第 12 條第 3 款之規定認定符合者，自有條例第 53 條規定之適用。

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。

關於國民住宅社區依公寓大廈管理條例規定推選出區分所有權人會議召集人，其召開會議之期限及規約草案由何人擬訂之疑義乙案。

內政部營建署 95.12.18 營署建管字第 0950064432 號

條例第 55 條第 1 項雖無規定互推之召集人應於公告生效後多久期限內召開第一次區分所有權人會議，惟召集人仍應依條例第 25 條第 1 項規定於一年內至少召開定期會議一次，召集人違反條例第 25 條所定之召集義務時，由直轄市、縣(市)主管機關依條例第 47 條第 1 款規定處罰，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。又區分所有權人亦得依條例第 25 條第 2 項第 2 款規定請求召開區分所有權人會議之臨時會議，該會議召開之合理期限，在符合條例第 30 條規定下，得於書面請求內載明，避免召集人延宕開會。

為貴府函詢本部營建署興建之國民住宅社區（即建築物之起造人為本部營建署）貴府是否有權代為依據公寓大廈管理條例規定，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乙案。

內政部 95.1.18 台內營字第 0950800207 號

本部營建署得依據民法委託貴府以本部營建署名義代為召集區分所有權會議，適法性上並無疑義。

為推動國民住宅社區依據公寓大廈管理條例規定之程序成立管理組織乙案，請優先納入分期、分區、分類輔導計畫執行。

內政部 94.12.22 內授營建管字第 0940088056 號

為配合國民住宅條例於 94 年 1 月 26 日修正公布，該條例第 18 條之 1 規定：「本條例中華民國 94 年 1 月 4 日修正之條文施行前之國民住宅社區依公寓大廈管理條例成立管理委員會或推選管理負責人及完成報備後，直轄市、縣(市)政府應將既有國民住宅管理維護基金提撥該社區作為公共基金，……」，同

時依上開會議臨時提案之決議及公寓大廈管條例第 55 條第 3 項規定，請各直轄市、縣（市）公寓大廈主管機關，將未成立管理組織並報備之國民住宅社區，優先納入分期、分區、分類輔導計畫，輔導該國民住宅社區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，且對於會議召開、規約訂定、管理委員會職務、住戶權利義務等規定及執行，予以適時說明及協助。

關於公寓大廈區分所有權人會議決議成立（或改選）管理組織後，其向主管機關申請報備有無期限之規定乙案。

內政部營建署 94.11.16 營署建管字第 0940060502 號

公寓大廈管理條例及處理原則並無報備期限之規定。

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。

關於公寓大廈騎樓為專有部分或共用部分之疑義乙案。

內政部營建署 95.9.15 營署建管字第 0950046616 號

- 一、有關「騎樓」並未列入條例第 7 條列舉款項中，故其於建造執照申請時所檢附之詳細圖說，究應標示為「共用部分」或「專有部分」法無限制，於不影響公共通行之機能下，騎樓於建造執照圖說上區分所有之劃設，除連通市外通路或門廳部分須註明共用部分外，其餘部分得依慣例辦理。
- 二、另「按建築物設置騎樓係供公眾通行之用，建築技術規則設計施工編第 57 條第 2 款已有明定，不得裝設任何台階或阻礙物。騎樓地設置鐵捲門阻礙騎樓通暢，妨礙公共交通，除得依『道路交通管理處罰條例』處理外，亦可以依違章建築處理辦法之規定辦理。」。

關於公寓大廈管理維護使用空間依建築法有關規定申請建築許可之相關事宜乙案。

內政部 95.5.23 台內營字第 0950802726 號

有關管理維護使用空間之設置，如為建築法所稱之建築物，仍須依建築法之相關規定申請許可。惟依建築法第 16 條規定，建築物及雜項工作物造價在一定金額以下或規模在一定標準以下者，得免由建築師設計，或監造或營造業

承造，該造價金額或規模標準，由直轄市、縣(市)政府於建築管理規則中定之。

關於建築技術規則建築設計施工編第 162 條有關管理委員會使用空間疑義乙案。

內政部營建署 95.5.11 營署建管字第 0950021733 號

- 一、「建築技術規則建築設計施工編第 162 條第 1 項第 2 款規定得不計入總樓地板面積之『管理委員會使用空間』，應位於公寓大廈共用部分且不得約定專用」為本部 92 年 7 月 15 日內授營建管字第 0920087944 號函所釋示。上開函釋尚無限制「管理委員會使用空間」是否需集中一處設置，至其設置面積依建築設計施工編第 162 條第 2 款規定「機電設備空間、安全梯之梯間、緊急升降機之機道、特別安全梯與緊急升降機之排煙室及管理委員會使用空間面積之和，不得超過都市計畫法規或非都市土地使用管制規則規定該基地容積之百分之十五」。
- 二、另依公寓大廈管理條例第 56 條第 5 項規定，「本條例中華民國 92 年 12 月 9 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。」故如涉上開規定之公寓大廈管理維護使用空間，應否集中一處設置及面積有無上限乙節，請逕向當地主管建築機關洽詢。

關於陳為公寓大廈共用部分、約定共用部分之認定疑義乙案。

內政部營建署 94.10.19 營署建管字第 0940054063 號

有關公寓大廈共用部分、約定共用部分之認定，應依起造人於申請建造執照時，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，加以認定。另依條例第 23 條第 2 項第 1 款及第 33 條第 1 款規定，約定共用部分之範圍及使用主體，非經載明於規約者，不生效力，且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，否則不生效力。

關於臨街透天式型態建築物採一宗建築基地合照多戶規劃是否須依公寓大廈管理條例第 56 條第 4 項規定設置管理維護使用空間乙案。

內政部 94.7.7 內授營建管字第 0940084587 號

臨街透天式型態建築物採一宗建築基地合照多戶規劃是否須設置管理維護使用空間乙節，如起造人於申請建造執照，檢附之詳細圖說並無共用部分時，自無從依條例第 56 條第 4 項規定於共用部分標示設置管理維護使用空間之詳細位置，即無條例第 56 條第 4 項規定之適用，至於該建築物是否屬公寓大廈，仍由地方主管建築機關本權責認定之。

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。

關於貴縣虎尾立仁公教住宅依公寓大廈管理條例設置之公共基金提撥之疑義乙案。

內政部營建署 95.7.12 營署建管字第 0950034451 號

- 一、管理委員會於完成共用部分、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，該直轄市、縣(市)主管機關自應將代收之公共基金，由公庫全數撥付之，並無相關扣除之規定。
- 二、公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備於移交前，其水電、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，且可歸責起造人者，起造人自應負修復改善之責。

關於函詢公寓大廈管理條例第 57 條規定之適用乙案。

內政部營建署 94.6.23 營署建管字第 0940031209 號

公寓大廈於條例修正公布前，取得使用執照，是否適用該條例第 57 條之規定乙節，查「法規明定公布日或發布施行者，自公布或發布之日起算至第三日起發生效力。」為中央法規標準法第 13 條所明定。按中華民國 92 年 12 月 31 日華總一義字第 09200243911 號總統令修正公布之公寓大廈管條例第 63 條『本條例自公布日起施行。』故有關條例第 57 條規定，自 93 年 1 月 2 日生效。』，「公寓大廈管理條例修正公布生效日起，申請使用執照之公寓大廈建築物，始有該條例第 57 條規定之適用。』

關於公寓大廈管理條例第 57 條之執行疑義乙案。

內政部營建署 94.3.30 營署建管字第 0942904997 號

條例第 57 條第 1 項規定，係賦予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移交之義務；同時會同辦理水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，亦為地方主管機關之職責。

有關起造人與管理委員會或管理負責人已自行完成共用部分等之點交作業，是否仍需踐行公寓大廈管理條例第 57 條規定共用部分點交後向主管機關報備疑義乙案。

台北市政府工務局建築管理處 94.1.17 北市工建寓字第 09460385200 號
起造人與管理委員會或管理負責人已自行完成共用部分等之點交作業，仍應依公寓大廈管理條例第 57 條規定，會同政府主管機關辦理共用部分之點交。

有關起造人與管理委員會或管理負責人已自行完成共用部分等之點交作業，是否仍需踐行公寓大廈管理條例第五十七條規定共用部分點交後向主管機關報備疑義乙案。

內政部 93.11.30 台內營字第 0930087852 號

- 一、起造人與公寓大廈管理委員會或管理負責人辦理點交作業時，應會同政府主管機關辦理，以符合公寓大廈管理條例第 57 條所定之移交程序。
- 二、公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人後，向直轄市、縣（市）主管機關報備前，應先依條例第 57 條規定完成點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之程序。

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為。

關於違反公寓大廈管理條例第 58 條規定之處分疑義乙案。

內政部營建署 95.3.3 營署建管字第 0950007878 號

有關起造人或建築業者違反條例第 58 條第 1 項規定後，如經領得建造執照，除無法再令其「限期改善」或「履行義務」外，其違規之事實，當依條例第 49 條規定處以罰鍰。

關於台灣高等法院 93 年度重上字第 271 號給付買賣價金事件乙案。

內政部營建署 94.2.18 營署建管字第 0940002152 號

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。」。

有關函詢公寓大廈管理條例第 58 條第 2 項疑義乙案。

內政部 93.9.8 內授營建管字第 0930086315 號

按本條例第 45 條第 2 項(公寓大廈管理條例於 92 年 12 月 31 日總統華總(一)義字第 09200243911 號令修正，修正後為第 58 條第 2 項)所稱：『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』係指不得將上開項目讓售或設定專用使用權予未取得專有部分者。

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。

關於函詢公寓大廈管理條例第 31 條區分所有權人會議決議，其規約自訂決議人數之疑義乙案。

內政部營建署 95.1.25 營署建管字第 0950002877 號
為使公寓大廈爭議事件及時獲得有效解決，保障公寓大廈住戶之權益，提供民眾得循「先行政、後司法」之途徑，減少住戶間之爭訟，授權直轄市、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，將可有效解決公寓大廈有關之爭議。

關於公寓大廈管理條例公布施行前已領得使用執照之公寓大廈，惟未成立管理委員會，其住戶在公寓大廈之行為，是否有公寓大廈管理條例適用之執行疑義乙案。

內政部 94.4.25 內授營建管字第 0940083085 號
按公寓大廈管理條例規定，如果未成立管理委員會或選定管理負責人時，除不能適用管理組織相關辦法外，其住戶在公寓大廈之行為，仍適用公寓大廈管理條例，故該公寓大廈如無管理組織之設立及規約之訂定，住戶得逕依本條例第 59 條申請地方主管機關對違法住戶予以處理。最高行政法院 92 年度判字第 1322 號之判決要旨，「住戶之違反行為及管理委員會或主管機關之制止行為，均須對公寓大廈管理條例施行後之行為人為限。至公寓大廈管理條例施行前，如有違反規定變更使用者，因屬既存之違建，僅能適用行為時之建築法或其相關法規處理，方符合法規不溯及既往之原則。」。

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。

關於函詢公寓大廈規約範本第 3 條第 11 款之適用範圍乙案。

內政部營建署 94.9.30 營署建管字第 0940051662 號

按區分所有權人會議決議之成立，公寓大廈管理條例第 31 條、第 32 條定有明文。又按「區分所有權人會議依第 10 款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達第 10 款定額者……」為公寓大廈規約範本（以下簡稱規約範本）第 3 條第 11 款所明定，故區分所有權人會議依規約範本第 3 條第 10 款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達規約範本第 3 條第 10 款定額者，皆有前揭條文之適用，並非僅限於規約範本第 3 條第 3 款第 1 目至第 5 目決議事項以外之其餘決議事項。惟該規約範本僅供參考性質，並無強制效力，故有關公寓大廈之規約，仍需依公寓大廈管理條例第 3 條第 9 款規定，經區分所有權人會議決議之，併同敘明。

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。