# 公寓大廈管理條例法令宣導

主講人：黃政衛

# 簡報大綱

- 公寓大廈管理條例概要
  - 公寓大廈釋義
  - 公寓大廈管理權與自治方式
- 管理組織篇
  - 區分所有權人會議
  - 管理委員會
  - 管理負責人
- 公寓大廈自治管理：規約篇

# 公寓大廈釋義

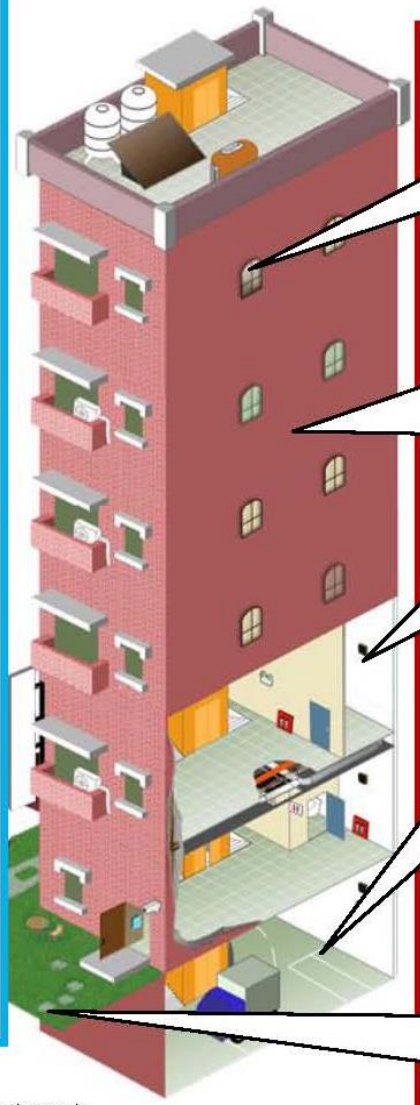
**舉例：**

**專有部分：**
供特定區分所有權人使用之居室(主建物)、陽台(附屬建物)等。

**共用部分：**
共同走道、法定空地、屋頂平台、法定停車位、供共同使用之陽台、露台等。

**約定專用：**
如法定空地、法定停車位、露台等共同部分經約定予特定區分所有權人使用。

**約定共用：**
如專有空間、騎樓、陽台等原專有部分，經區分所有權人同意供共同使用。



**定義：**

**專有部分：**
為私有使用空間，具使用獨立性。

**共用部分：**
專有部分以外的使用空間、設施設備及附屬建築物，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。

**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。

**基地：**
建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。

圖片來源：臺灣建築醫院網站

# 公寓大廈釋義

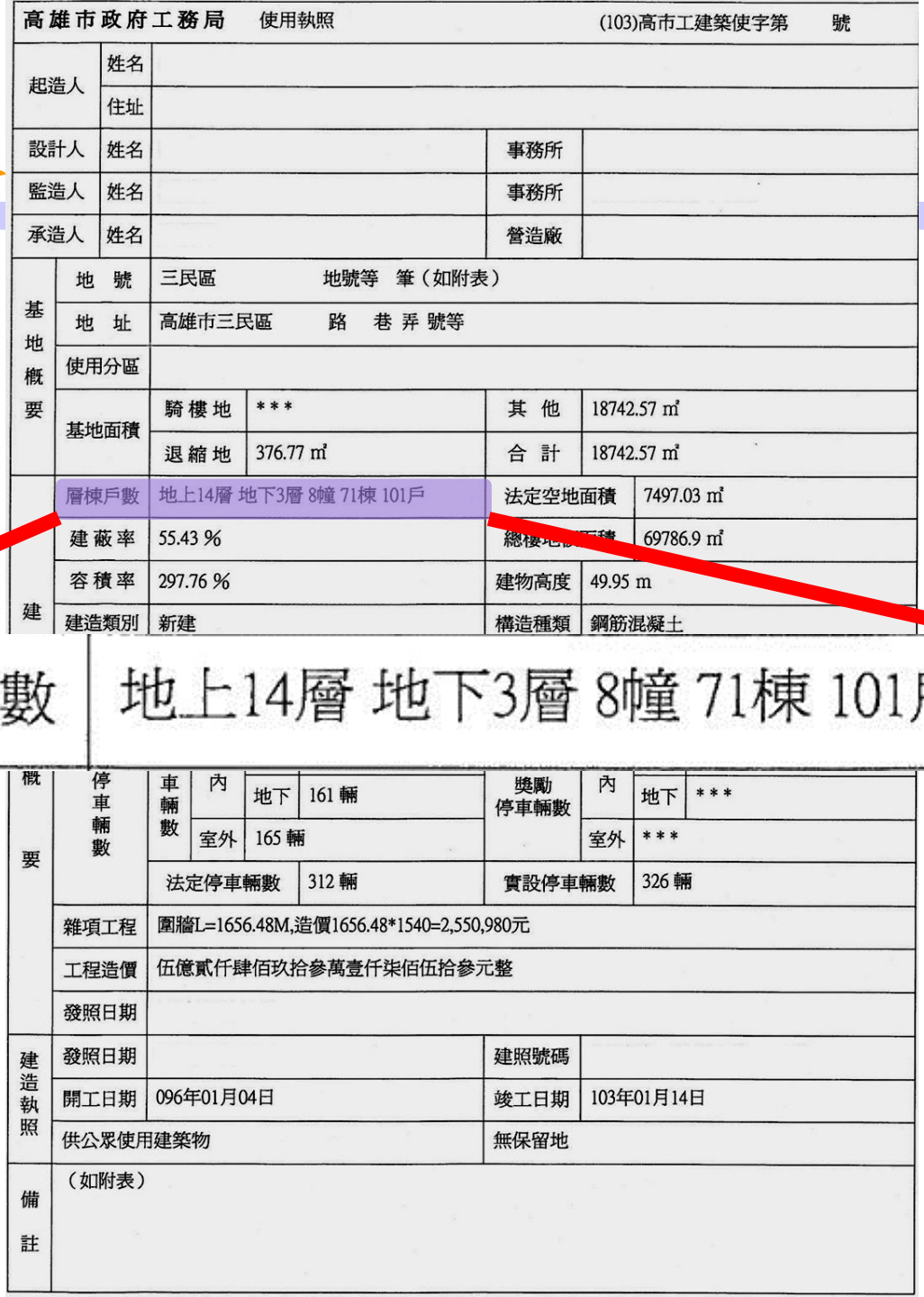


➢ 只要建築物符合

- 載於同建築執照(屬同一宗基地)
- 具有二戶以上的區分所有建築物，且建築物由專有部分和共有部分構成，並具有其建築基地
- 建築物均為單一所有權人是否也為公寓大廈？

# 公寓大





高雄市政府工務局　使用執照　(103)高市工建築使字第　號

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 起造人 | 姓名 | | | | |
| | 住址 | | | | |
| 設計人 | 姓名 | | 事務所 | | |
| 監造人 | 姓名 | | 事務所 | | |
| 承造人 | 姓名 | | 營造廠 | | |
| 基地概要 | 地　號 | 三民區　　地號等　筆（如附表） | | | |
| | 地　址 | 高雄市三民區　　路　巷　弄　號等 | | | |
| | 使用分區 | | | | |
| | 基地面積 | 騎樓地 | *** | 其　他 | 18742.57 ㎡ |
| | | 退縮地 | 376.77 ㎡ | 合　計 | 18742.57 ㎡ |
| 建 | 層棟戶數 | 地上14層 地下3層 8幢 71棟 101戶 | | 法定空地面積 | 7497.03 ㎡ |
| | 建蔽率 | 55.43 % | | 總樓地板面積 | 69786.9 ㎡ |
| | 容積率 | 297.76 % | | 建物高度 | 49.95 m |
| | 建造類別 | 新建 | | 構造種類 | 鋼筋混凝土 |

層棟戶數　地上14層 地下3層 8幢 71棟 101戶

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 概要 | 停車輛數 | 車輛數 | 內 | 地下 | 161 輛 | 獎勵停車輛數 | 內 | 地下 | *** |
| | | | 室外 | 165 輛 | | | 室外 | *** |
| | | 法定停車輛數 | | 312 輛 | | 實設停車輛數 | | 326 輛 |
| | 雜項工程 | 圍牆L=1656.48M,造價1656.48*1540=2,550,980元 | | | | | | | |
| | 工程造價 | 伍億貳仟肆佰玖拾參萬壹仟柒佰伍拾參元整 | | | | | | | |
| | 發照日期 | | | | | | | | |
| 建造執照 | 發照日期 | | | | | 建照號碼 | | | |
| | 開工日期 | 096年01月04日 | | | | 竣工日期 | 103年01月14日 | | |
| | 供公眾使用建築物 | | | | | 無保留地 | | | |
| 備註 | （如附表） | | | | | | | | |

# 公寓大廈釋義



- 公寓大廈的對象～區分所有權人及住戶
  - 區分所有權人：公寓大廈（區分所有建築物）的所有權人，其建物所有權包括專有部分與共用部分，並共有其基地的權利。
  - 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。
  - 無權占有者：區分所有權人不同意，卻為專有部分的使用者。只有住戶的義務，但沒有住戶的權利【第24條】。如房屋遭法拍而屋主拒不遷離，或租約到期卻不願搬離者。

# 公寓大廈釋義



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。

**(1)區分所有權人**

- 是當然的住戶

**(2)「經區分所有權人同意而為專有部分之使用者」的住戶，須符合下列三個要件**

- 1.區分所有權人同意者（如同住、租賃、借用）
- 2.專有部分
- 3.使用者
- 若上述有任一要件不符時，則喪失住戶之資格

**(3)取得停車空間建築物所有權者**

- 僅有車位所有權，不具區分所有權人資格者。

# 公寓大廈釋義

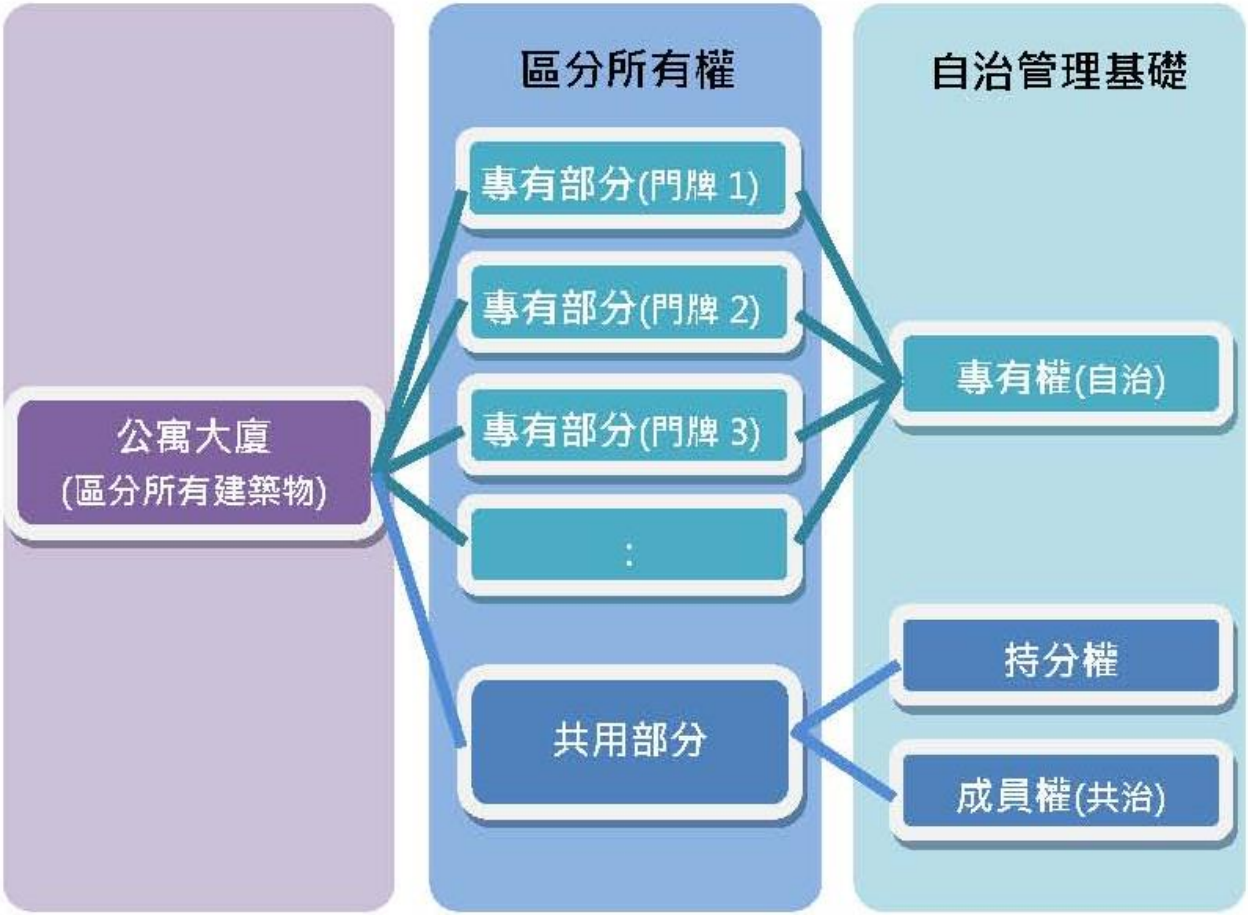


- **公寓大廈內設立之公司行號負責人或員工是否為「住戶」**
- 內政部95.1.24內授營建管字第０９５０８００４３４號
- 設立於公寓大廈內之公司行號，係向區分所有權人承租使用該專有部分，該公司行號之負責人或員工，應屬經區分所有權人同意而為專有部分之使用者，應為住戶，其住戶之權利義務當依本條例相關規定辦理。

# 公寓大廈的管理權與自治管理方式

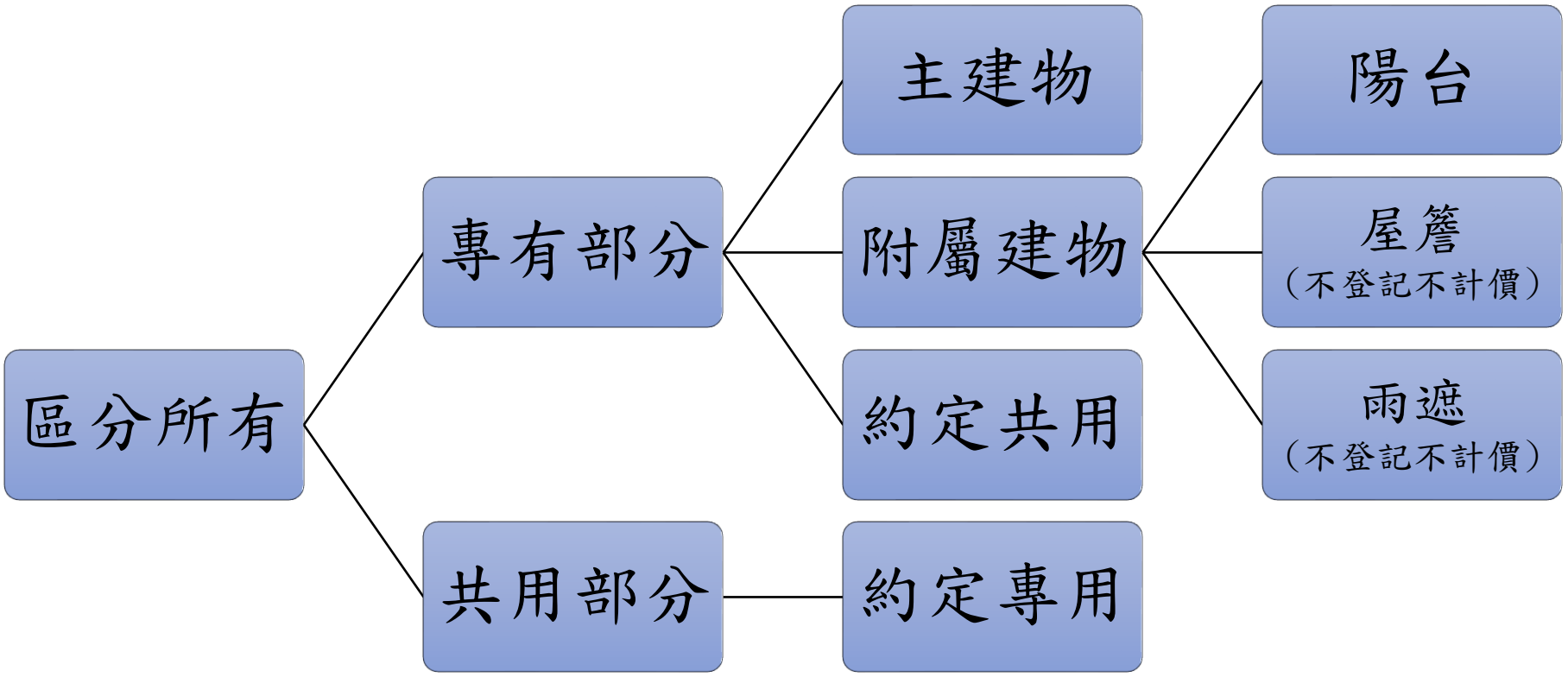


- 多個區分所有權人共同擁有一區分所有建築物及其基地，各區分所有權人享有對專有部分的「專有權」及對共用部分的「持分權」



# 公寓大廈的管理權與自治管理方式






來源：永然聯合法律事所

# 公寓大廈的管理權與自治管理方式



- **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。另依條例第二十三條第二項第一款及第三十三條第一款規定，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。

# 公寓大廈的管理權與自治管理方式



- **關於建造執照涉及公寓大廈約定專用及約定共用部分詳細圖說標示之疑義乙案。**
- 內政部96.11.8內授營建管字第０９６０８０７０６１號
- 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。」為公寓大廈管理條例第五十六條第一項所明定，所稱「詳細圖說」及「規約草約」，僅為申請建造執照時，應檢附文件之一，非主管建築機關審查項目。

# 公寓大廈的管理權與自治管理方式



- **(一)專有部分的自治管理**
- 專有部分是屬區分所有權人專有權不可分割的權利；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。

# 公寓大廈的管理權與自治管理方式



- 規約是否可以限制行業別？

七、為保障住戶生活品質與權益，維護社區純淨與安寧，禁止八大行業進駐本社區。類別、範圍如次：(107.6.16 增訂)

1、視聽歌唱業：指提供伴唱視聽設備，供人歌唱之營利事業。

2、理髮業：指將營業場所加以區隔或包廂式經營，為人理容之觀光理髮或視聽理容之營利事業。

3、三溫暖業：指提供冷、熱水池、蒸烤設備，供人沐浴之營利事業。

4、舞廳業：指提供場所備有舞伴，供不特定人跳舞之營利事業。

5、舞場業：指提供場所不備舞伴，供不特定人跳舞之營利事業。

6、酒家業：指提供場所備有服務生陪侍，供應酒、菜或其他飲食物之營利事業。

7、酒吧業：指提供場所備有服務生陪侍，供應酒類或其他飲料之營利事業。

8、特種咖啡茶室業：指提供場所備有服務生陪侍，供應飲料之營利事業。

八、為維護公眾安寧與環境品質，晚上 10 點至早上 8 點期間，住戶請勿彈奏樂器、卡拉 OK 歌唱等刻意或持續性之噪音擾鄰行為，經勸導無效者，將報請主管(警察)機關處理。(108.6.22 增訂)

# 公寓大廈的管理權與自治管理方式

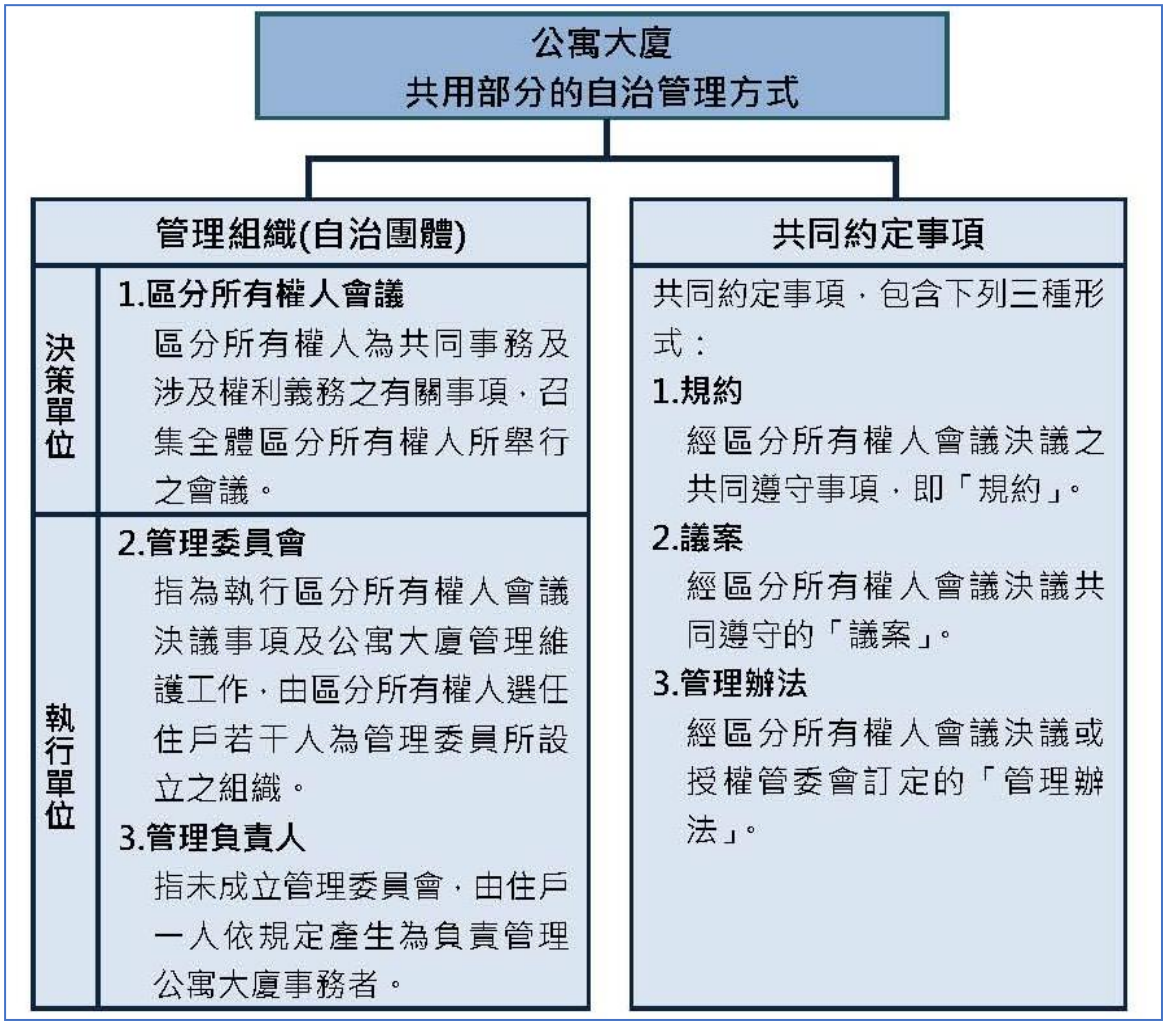


- 內政部營建署96.3.19營署建管字第0960013284號
- 故依據都市計畫法及建築法等法令規定，該公寓大廈坐落之土地使用分區及建築物之用途，得設立老人養護中心時，自不得以公寓大廈規約另予限制。又按「目前建築法、都市計畫法、公寓大廈管理條例與公寓大廈規約範本等之內容，並無侵犯人民基本權利，或禁止社福、身障、愛滋團體或機構等入駐社區之規定。……對於各公寓大廈或社區訂定之規約，仍不能牴觸憲法、法律之規定，其抵觸者無效。

# 公寓大廈的管理權與自治管理方式



## ➢ (二)共用部分的自治管理



# 管理組織篇-區分所有權人會議



## ➢ 一、會議的基本概念

### ➢ (一)「會議」定義及規範的法源依據

有關「會議」定義及規範的法源，除另有其他法律規定外，得參照內政部公布的《會議規範》(54.7.20內民字第178628號)為依據。

1. 第1條 3人以上，循一定之規則，研究事理，達成決議，解決問題，以收群策群力之效者，謂之會議。
2. 第98條 各種會議得就實際需要，在不牴觸本規範之範圍內，得另定議事規則施行之。

# 區分所有權人會議



- (二)公寓大廈會議規範事項的依據
- 1.《公寓大廈管理條例》
- 區分所有權人會議定義、會別、召集人、會議通知、出席資格、代理、開議及決議額數、重開議、議案類別、會議紀錄等會議事項，均訂定明確的規範

**法定規範**

1. 定義
2. 會別
3. 召集人
4. 會議通知
5. 出席資格
6. 代理
7. **開議及決議額數**
8. 重開議
9. 議案議程
10. 會議紀錄

僅可修改此項

# 區分所有權人會議



- 2.規約訂定或區分所有權人會議決議
- 在籌辦及執行公寓大廈會議時，應了解規約及過去區分所有權人會議決議的內容，以確認規約及區分所有權人會議對會議事項的相關修正及決議。

- 區分所有權人會議的開議方式
- 區分所有權人會議的決議額數
- 管理委員會的會議規範事項

# 區分所有權人會議



- 3.《會議規範》
- 《公寓大廈管理條例》相關法令、規約訂定或區分所有權人會議決議，未另行規定其他會議事項，則依據《會議規範》的規定辦理。
- 區分所有權人會議的主席依《會議規範》第15條的規定，除各會議另有規定外，應由出席人於會議開始時推選。

- 內政部86.1.30台(86)內營字第8672164號
- 本案除規約另有規定外，應參照會議規範第15條之規定，應由出席之區分所有權人互推1人擔任主席

# 區分所有權人會議



- 二、區分所有權人會議的規範
- (一)法律定義
- **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。**

【公寓大廈居民應趕上時代】何必「出席」區分所有權人會議？

更新時間： 2021/05/13 13:33

論者表示，公寓大廈居民實在應該趕上時代，運用智慧和科技來解決問題。示意圖。資料照片

# 區分所有權人會議



- (二)召開會別
- 1.第一次會

  (1)新建(84.6.30後取得建造執照)由起造人

  (2)既有(84.6.30前取得建造執照)由互推召集人
- 2.定期會：每年至少召開定期會議一次。
- 3.臨時會

  (1)發生重大事故有及時處理之必要

  (2)1/5以上區分所有權人及其比例請求召集
- 4.重開議

  因流會或議案未獲致決議時，召集人得就同一議案召集會議。

# 區分所有權人會議



- **(三)召集人的產生方式及責任**
- 1.法律指定產生
- (1)由起造人擔任
- A.自然人：起造人如僅為1人時，則為當然的召集人；但起造人如為多人時，則應互推1人擔任。
- B.法人：起造人為法人時，如建設公司等，得指派其經理人履行召集人的職務。
- 起造人召集會議的義務，若第一次流會時，必需重新召集一次。
- 起造人已履行召集義務，未能成立管理委員會或推選管理負責人，如起造人具有區分所有權人資格時，則仍負有召集人義務，若起造人不具區分所有權人資格時，應依規定由區分所有權人互推1人為召集人。

# 區分所有權人會議



- (2)由具區分所有權人身分的管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員擔任
- 已成立管理委員會或管理負責人時，具區分所有權人身分的管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員，均得為區分所有權人會議的召集人。

公寓大廈管理條例第25條第3項：「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。」

# 區分所有權人會議



- 2. 推選產生 召集人由區分所有權人互推區分所有權人1人擔任時，應依下列方式推選：
- (1)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1人為召集人。
- (2)召集人推選的程序，應有區分所有權人2人以上書面推選，經公告10日後生效(細則第7條)
- (3)召集人推選的程序，是可以經由規約另行規定

# 區分所有權人會議

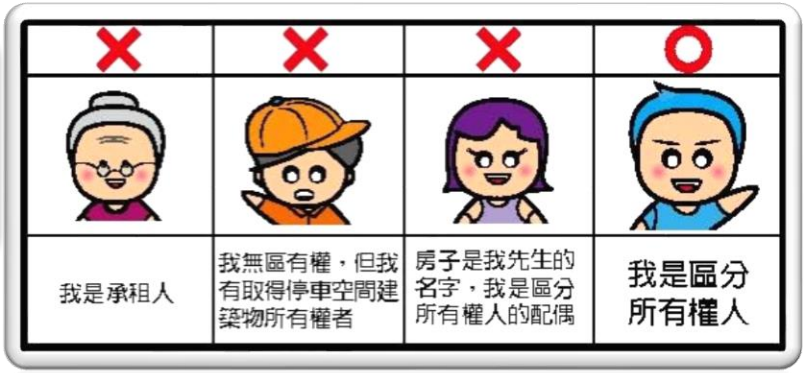


- 3. 主管機關指定產生
- (1)無法律指定的召集人及未辦理推選召集人時，區分所有權人得申請直轄市、縣(市)主管機關指定區分所有權人1人為臨時召集人。
- (2)實務上，主管機關指定區分所有權人1人為召集人時，其指定的對象，為避免疑義，通常以區分所有權人名冊的順序指派輪流擔任，而區分所有權人名冊的排序係依據使用執照所附的門牌編號表為準。
- 內政部營建署98.9.3營署建管字第0980056786號
- 又區分所有權人如無法互推召集人或申請指定臨時召集人，區分所有權人自得向貴府申請指定住戶一人為管理負責人。

# 區分所有權人會議



- 召集人
  - 法律指定
    - 起造人
    - 管理負責人、主任委員、委員（區權人）
  - 推選產生
  - 主管機關指定



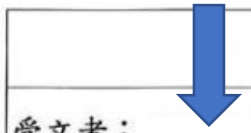
# 區分所有權人會議



- **(四)會議通知**
- 1.第一次會、定期會、重開議
- (1)10日前通知。
- (2)書面載明開會內容。
- (3)管理委員之選任事項
- 如果管理委員的選舉是在區分所有權人會議中舉行，管理委員之選任事項必需載明於會議通知並公告之，不得以臨時動議為之，否則所作之選任無效。
- 2.臨時會
- (1)非重大事故或急迫情事，需10日前通知。
- (2)書面載明開會內容。
- (3)有急迫情事得以公告2日以上為之。

# 區分所有權人會議





| 第三屆區分所有權人重開會議 開會通知單 | | |
|---|---|---|
| 受文者：全體區分所有權人 | 文　號 | (107)　會字第　號通知 |
| | | 月　日 |
| 會議召集人 | 張主任委員○○ | |
| | | 始辦理報到） |
| 會議地點 | 本社區　大廳 | |
| 會議召集人 | 張主任委員○○ | |
| 會議召集法源依據 | 本次會議依據社區規約<br>**第六條：區分所有權人會議之召開**<br>(三)開會通知<br>區分所有權人會議，應由召集人於開會前一個月以書面載明開會內容，通知區分所有權人。<br>**第八條：　區分所有權人會議之重新召集**<br>區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條第三款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議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。 | |
| 會議內容 | 1、　上次區權會議決議事項執行狀況報告。<br>2、　社區工作報告。<br>3、　社區財務報告。<br>4、　第三屆管理委員會委員選舉結果報告。 | |

圖　片　出　處
https://www.uppercity.tw/2018/05/blog-post_34.html

# 區分所有權人會議



- **(五)出席資格**
- 1. 區分所有權人的出席權
- (1)各專有部分之區分所有權人有一表決權，即任一區分所有權僅有一個代表權；所以區分所有權為數人一專有部分者，應推舉1人代表行使權利。
- (2)任一區分所有權人的人數計算(即一門牌算1個人)或區分所有權比例(專有部分面積/全大樓專有部分面積總和)，任一項累計均不得超過全部總計的1/5，超過部分不予計算。

區分所有權比例：專有部分(主建物+附屬建物)與全部專有部分面積之比

# 區分所有權人會議



建物登記第一類謄本（部分）

三民區　　段 0　　-000建號

列印時間：民國102年12月05日16時13分　　頁次：1

三民地政事務所　主　任　　游彤芬　　本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
三民跨謄字第0　　號　　列印人員：施素真
資料管轄機關：高雄市三民地政事務所　　謄本核發機關：高雄市三民地政事務所

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　建物標示部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

登記日期：民國095年08月02日　　登記原因：第一次登記
建物門牌　　街　　號三樓
建物坐落地號：　　段　0　　-0000
主要用途：住家用
主要建材：鋼筋混凝土造
層　　數：015層
層　　次：三層
總面積：*****49.66平方公尺
層次面積：*****49.66平方公尺
建築完成日期：民國095年07月11日
附屬建物用途：陽台　　面積：******6.68平方公尺
雨遮　　******1.20平方公尺
共有部分：　　段0　　-000建號*10,087.17平方公尺
權利範圍：*****10000分之50********
（含停車位編號４８　,權利範圍：*****10000分之22********）
其他登記事項：主要用途：防空避難室兼停車空間，管理員室，開放空間，車道，樓梯間，機械室，水箱
建物層次：突出物一層：１６６．２６平方公尺，突出物二層：１５２．５２平方公尺，突出物三層：１４８．０７平方公尺
停車位共計１４６位
其他登記事項：使用執照字號：（９５）高市工建築使字第１　　號
建築基地權利（種類）範圍　　段４３３地號（所有權）１００００分之３９

# 區分所有權人會議



- 2. 代理人的出席權
區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託代理出席；但任一受託人受託的區分所有權人的人數或區分所有權比例，均不得超過全體總數的1/5超過部分不予計算。

會議出席委託書

致____公寓大廈區分所有權人會議

有關本公寓大廈預定於____年____月____日_____時舉行之區分所有權人會議，本人謹委託_____先生（女士）出席區分所有權人會議，並於區分所有權人會議中行使各項本人應有之權利。

區分所有權標的物標示（門牌地址）

委託人（區分所有權人）　姓名 _____ （簽章）

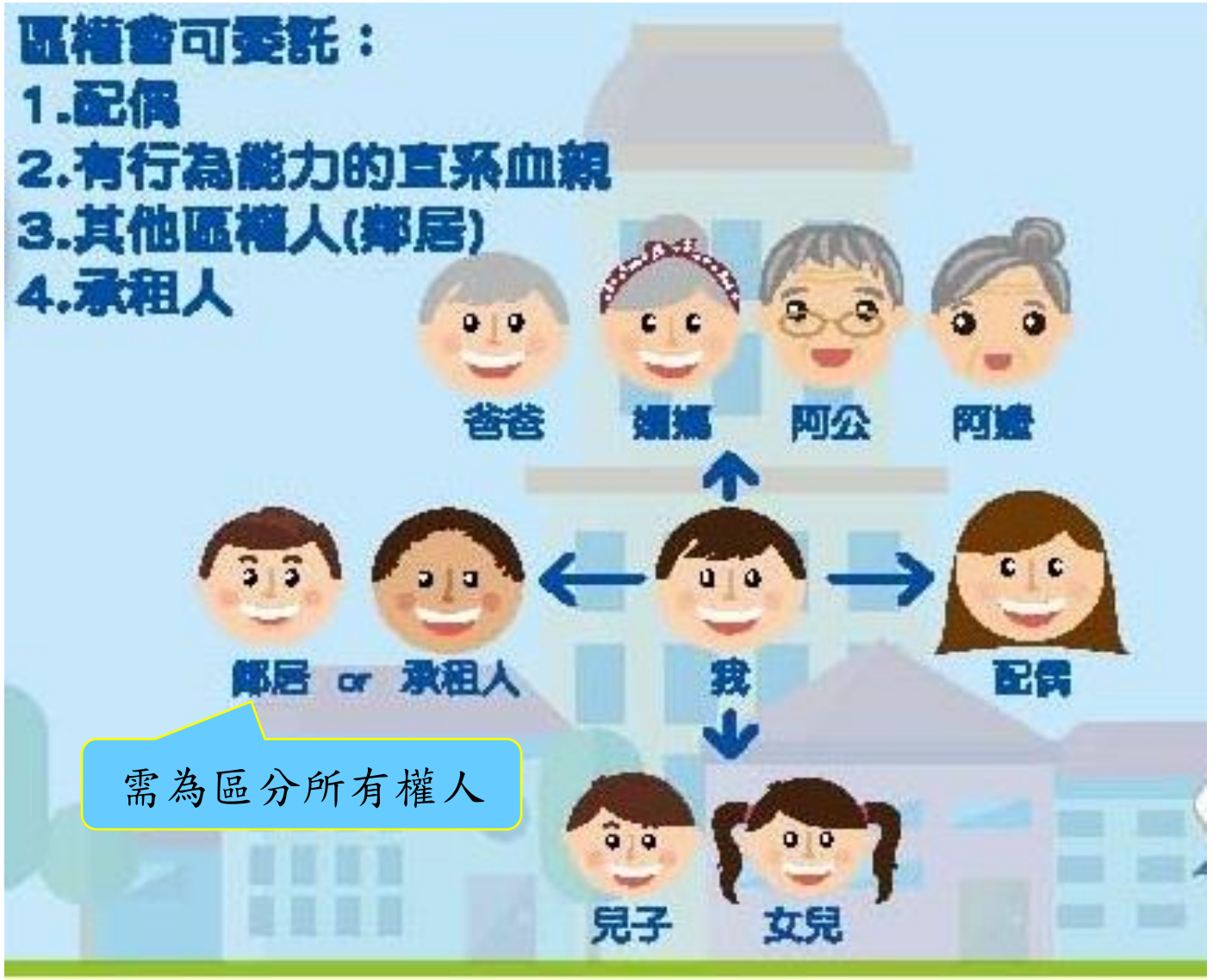
代理人　　姓名 _____ （簽章）

代理人住址_____

中　華　民　國　____ 年　____ 月　____ 日

# 區分所有權人會議




區權會可委託：
1.配偶
2.有行為能力的直系血親
3.其他區權人(鄰居)
4.承租人
爸爸
媽媽
阿公
阿嬤
鄰居 or 承租人
我
配偶
兒子
女兒
需為區分所有權人

# 區分所有權人會議



- (六)開議決議額數
- 1. 開議決議額數

| | 開議 | 決議(出席人數) |
|---|---|---|
| 區分所有權人數 | 2/3以上 | 3/4以上 |
| 區分所有權比例 | 2/3以上 | 3/4以上 |

**額數均可於規約修訂**

# 區分所有權人會議



- 2. 額數計算的限制
- (1)任一區分所有權人的區分所有權人數或區分所有權比例，任一項累計均不得超過全體總數的1/5，超過部份不予計算。不予計算部份，在總計時，分子扣除不予計算的額數，分母也需同時扣除。

**出席額數計算的限制**

例如：甲社區使用執照編訂 100 個門牌，全部共有 100 戶。

狀況：A 先生買了 25 戶，擁有 25 戶的所有權。

當 A 先生出席區權會時，只能以 20 戶(1/5)計算表決權，超過 1/5 的部分(5 戶)則不予計算。

而區權會總表決人數(分母)原為 100 戶也必須扣除 5 戶，以 95 戶計算。

$$\frac{100}{100} \rightarrow \frac{100-5}{100-5} = \frac{95}{95}$$

# 區分所有權人會議



- (2)任一出席代理人受託的區分所有權人數或區分所有權比例，任一項累計均不得超過全體總數的1/5，超過部份不予計算。不予計算部份，在總計時，分子扣除不予計算的額數，分母不需同時扣除。

☛出席額數計算的限制

例如：甲社區使用執照編訂 100 個門牌，全部共有 100 戶。

狀況：D 小姐持有甲社區內不同區分所有權人的出席區權會委託書共計 25 戶，因受委託者最多只能接受 1/5(即 20 戶)的委託，超過的 5 戶則不予計算，但總表決人數(分母)仍以 100 戶，分母不需同時扣除。

$$\frac{100}{100} \rightarrow \frac{100-5}{100} = \frac{95}{100}$$

# 區分所有權人會議



- (3)區分所有權人同時為其他區分所有權人委託的代理人，本人及代理的區分所有權人數或區分所有權比例，應將本人的額數及代理的額數兩部分分開計算。

☛出席額數計算的限制

例如：甲社區使用執照編訂 100 個門牌，全部共有 100 戶。

狀況 1：B 先生自己有 15 戶的所有權，接受擁有 10 戶的 C 小姐委託出席。

B 先生自己的及接受委託應分別計算，經分別計算均未超過 1/5，故 B 先生的表決權共計 15+10=25 戶，但區權會總表決人數(分母)仍為 100 戶。

狀況 2：若 A 先生(擁有 25 戶)持 E 先生(擁有 25 戶)的委託書出席區權會。

A 先生可代表的表決權為：A 的 20 戶(5 戶不予計算)及 E 的 20 戶(5 戶不予計算)。

但表決總人數則為 100-(A 不予計算 5 戶及 E 不予計算 5 戶)=90 戶。

# 區分所有權人會議



- 3. 開議決議額數的修正
- 區分所有權的開議決議額數，得依規約另行訂定之【第23條】。實務上，常見將法定開議的2/3及決議3/4的額數，修正降低至開議1/2及決議1/2的額數；甚至修正僅計算區分所有權人數，而刪除區分所有權比例的計算；但開議決議額數的修正，務必要載明於規約始生效力。

# 區分所有權人會議



- **(七)重開議**
- 1. 重開議的適用
- 區分所有權人會議的第一次會、定期會、臨時會等均適用重開議的規範。
- 無論開議額數是否經過規約修正，均適用重開議的規範。

# 區分所有權人會議



- 2. 重開議的要件
- (1)流會
- 無論開議額數是否經過規約修正，只要區分所有權人會議未達開議額數時，即可辦理重開議。
- (2)議案未獲致決議
- A. 已達開議額數開議，但於會議進行期間經清點人數或(及)比例時，因未達開議額數而宣布散會，會議中未經表決的議案即屬未獲致決議。
- B. 已達開議額數開議，但會議出席額數未達特別議案的約定可決議額數時，該特別議案即為未獲致決議的議案。

# 區分所有權人會議



- 3. 重開議的議案
- 重開議必須為同一議案，不得有任何增刪或修正；所謂同一議案是指流會未開議的全部議案，或未獲致決議的全部議案。

- 內政部營建署96.9.11營署建管字第0960049231號
- 按條例第三十二條第一項規定，針對「同一議案」重新召集區分所有權人會議時，始有條例第三十二條之適用，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。

# 區分所有權人會議



## ➢ 4. 重開議的法定程序

- 重開議的程序是法定程序，除重開議出席人數授權規約得予修正外，其他事項不得修正或刪改，辦理程序如下【第32條】：
- (1)會議通知 應依規定10天前書面通知。
- (2)開議及決議事項 重開議的開議及決議額數計算應包括區分所有權人數及區分所有權比例兩項；經重開議的決議事項尚不可執行。

# 區分所有權人會議



- (3)決議成立
- 決議事項於會後15日內作成會議記錄送達各區分所有權人並公告之，若7日內未有超過1/2以上的區分所有權人數及區分所有權比例的書面反對表示，決議視為成立。
- (4)決議成立後的送達及公告
- 決議成立後10日內再以書面送達全體區分所有權人及公告。

# 區分所有權人會議



- **(八)議案種類**
- 1. 必須經區分所有權人會議決議始生效力的事項
- (1)規約之訂定或變更。【第3條】
- (2)公寓大廈外圍。【第8條】
- (3)共用部分重大修繕。【第11條】
- (4)危害公共安全之重建。【第14條】
- (5)開放空間及退縮空地供營業使用。【第16條】
- (6)公共基金繳納規定與運用。【第18條】
- (7)訴請法院強制住戶遷離。【第22條】
- (8)出讓其區分所有權。【第22條】
- (9)分開成立管理組織。【第26條】
- (10)管理委員會相關事務。【第29條】

# 區分所有權人會議



- 2. 法規授權可由區分所有權人會議決議修正的事項法規對決議事項訂有明確標準及規定；但授權規約或區分所有權人會議另有訂定從其規定的事項。
- (1)管理維護費用分擔方式。【第10條】
- (2)召集人、管理委員、主任委員及管理負責人任期。【第29條】
- (3)非區分所有權人之住戶參與管理委員會被選舉權之限制。 【第29條】
- (4)管理委員會或管理負責人書面授權管理服務人執行職務範圍。〔第11條〕

# 區分所有權人會議



- 3. 未經辦理決議不生效力的事項
- 法規對決議事項，在決議前必需完成辦理一定程序的規定事項，否則決議不生效力。
- (1)管理委員之選任事項，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。【第30條】
- (2)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。【第33條】

# 區分所有權人會議



- (3)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。【第33條】
- (4)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。【第33條】

# 區分所有權人會議



- **(九)會議紀錄**
- 1. 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15日內送達各區分所有權人並公告之。【第34條】
- 2. 會議紀錄，應與出席區分所有權人之簽名簿及代理出席委託書一併保存【第34條】。備供閱覽及影印【第35條】及列為移交的文件。
- 3. 重開議應依規定時程送達及公告，並記錄保存備查。
- 4. 涉及管理委員會或管理負責人的組織成立及變更時，會議紀錄為報備的檢附資料。

# 區分所有權人會議



- **臺灣橋頭地方法院 108 年訴字第 855 號民事判決**
- 主　文：確認○○公寓大廈於民國一０八年○月○日召開區分所有權人會議所為之全部決議不成立。
- 確認被告○○…與○○公寓大廈區分所有權人間委任關係不存在
- 判決內容：衡諸區分所有權人會議決議如係依公寓大廈管理條例第31條規定程序成立，其會議紀錄依該條例第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，惟區分所有權人會議如係依條例第32條第1項規定（即假決議之出席、表決比例）就同一議案重新召集會議作成決議時，則須踐行同條文第2項規定，將該決議之會議紀錄依條例第34條第1項規定送達各區分所有人，方為妥適。

- 民事訴訟法第124條：送達，由法院書記官交執達員或郵務機構行之。由郵務機構行送達者，以郵務人員為送達人。

# 第一次區分所有權人會議流程



| | |
|---|---|
| 書面通知 | • 召集人於開會前10日以書面通知區分所有權人管理委員選任事項<br>• 議題及委員選任應於開會通知單載明並公告 |
| 出席人數 | • 規約規定數額<br>• 區分所有權人出席人數及權數均需達總數之2/3 |
| 決議人數 | • 規約規定數額<br>• 區分所有權人決議人數及權數均需達出席總數3/4 |
| 主席簽名 | • 開會經過及決議事項應作成會議記錄並由主席簽名 |
| 送達並公告 | • 會議紀錄於會議後15日內送達各區權人並公告 |
| 保存 | • 會議紀錄、簽名簿及委託書應交由管委會保存 |

# 第二次區分所有權人會議流程



| | |
|---|---|
| 書面通知 | • 召集人於開會前10日以書面通知區分所有權人<br>• 議題僅為第一次區分所有權人會議 |
| 出席人數 | • 除規約另有規定外，應有區分所有權人3人，並出席人數及權數均需達總數1/5以上。決議人數及權數均需達出席總數1/2<br>• 出席與決議人數及權數達規定數額作成假決議 |
| 主席簽名 | • 開會經過及決議事項應作成會議記錄主席簽名 |
| 送達公告 | • 會議紀錄於會議後15日內送達各區權人並公告 |
| 公告 | • 7日內書面反對人數及權數未超過規定即成立<br>• 送達並公告7日內，各區分所有權人書面反對意見人數及權數均未達總數1/2以上，決議成立 |
| 結果送達 | • 決議成立後10內以書面送達各區權人並公告 |
| 保存 | • 會議紀錄、簽名簿及委託書應交由管委會保存 |

# 管理組織篇-管理委員會



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

區分所有權人會議

管理委員會

管理公司

# 管理組織篇-管理委員會



## 管理委員會的籌組程序

**依規定召開的區分所有權人會議**

- 必須依法規或規約所定的會議規範辦理

**決議籌組管理委員會的組織規範**

- 制訂於規約內為規約內容的一部分
- 單獨以組織章程形式制定
- 管理委員會組織規範的規定

**依組織規範成立的管理委員會**

- 選舉並非唯一
- 並不是一定要在區分所有權人會議中進行

**依法向主管機關報備**

- 主任委員產生及變更時
- 僅有當事人能力，可為民事訴訟事件原告或被告
- 不具備法人

# 管理組織篇-管理委員會



- **管理委員總名額(人數)**
- 1.管理委員人數的下限

  基於會議的定義，最少要達3人以上
- 2.管理委員人數的上限 管理委員的人數，最多幾人並無上限，視公寓大廈的規模及需求而定。
- 3.管理委員人數的奇數或偶數 管理委員的人數定為奇數或偶數均可，視公寓大廈的實際限制狀況及需求而定。

# 管理組織篇-管理委員會



- 辦理選舉應注意下列事項：
- (1)選舉不一定要在區分所有權人會議中舉行。
  （規約需明訂）
- (2)除非規約或組織章程另有規定，否則以相對多數得票即為當選。
- (3)配合管理委員席次的分配名額、及選任資格的限制等其他規定事項辦理。

# 管理組織篇-管理委員會



- **關於起造人得否擔任主任委員**
- 內政部94.5.12內授營建管字第０９４００８３３００號
- 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。

# 管理組織篇-管理委員會



- **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
- 依經濟部七十九年一月三十一日商二一六五七七號函略以「…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。」

# 管理組織篇-管理委員會

## ➢ 管理委員之任期

### 有連任限制

- 管理負責人
- 主任委員
- 財務管理
- 監察業務

同一類

＊擔任以上 4 種職務，不論是否同一職務，均有連任一次的限制。

### 無連任限制

- 其他管理委員

如：副主任委員

機電委員

安全委員

……等

# 管理組織篇-管理委員會



- 《公寓大廈管理條例》第36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。

# 管理組織篇-管理委員會



- 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。

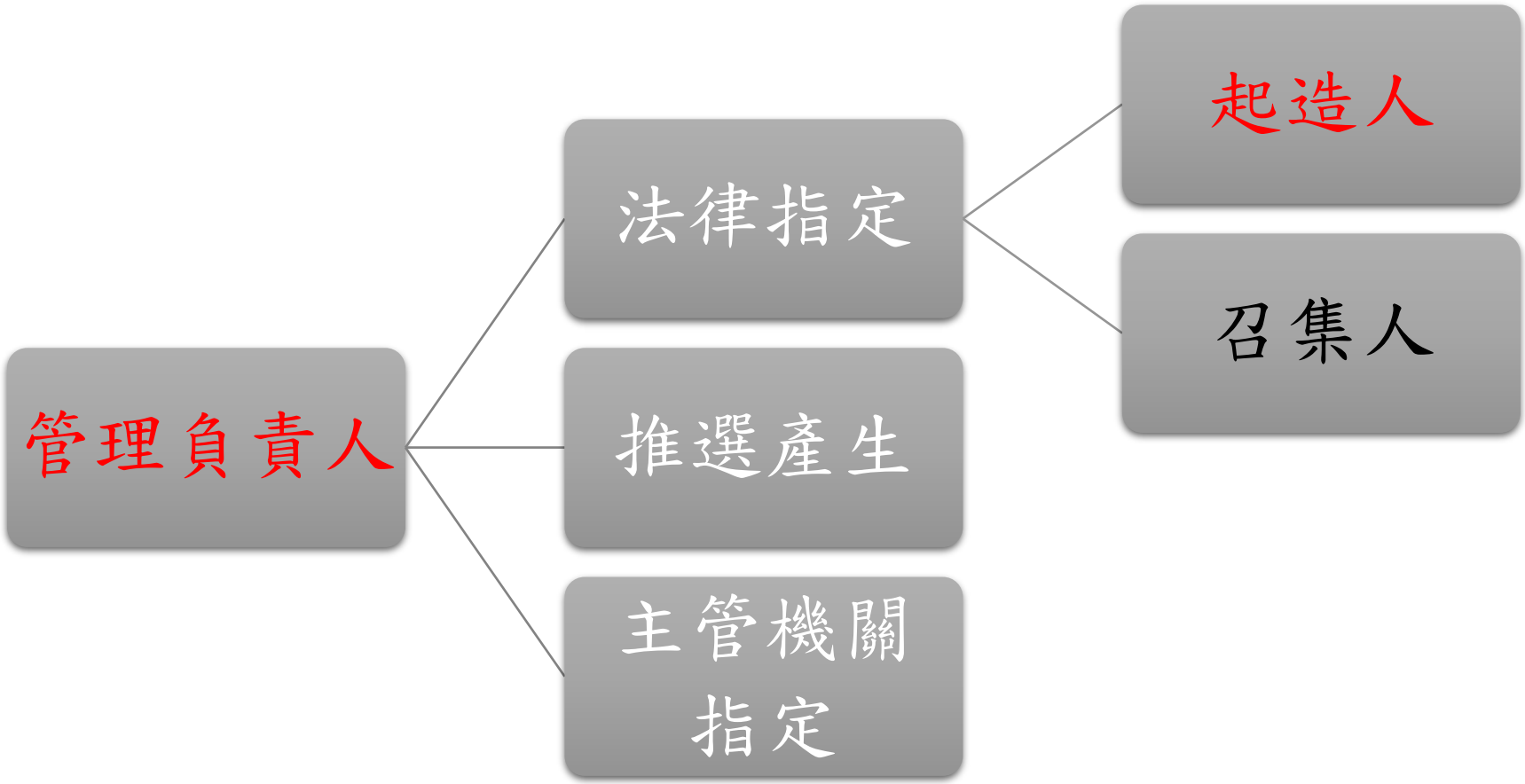
# 管理組織篇-管理委員會



- **有關公寓大廈內建築物地點合乎都市計畫法及建築法相關規定之變更用途使用，是否需經管理委員會之同意乙案。**
- 內政部營建署93.4.26營署建管字第０９３２９０６４７９號
- 按條例第三十七條規定，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。有關公寓大廈內建築物地點合乎都市計畫法及建築法相關規定之變更用途使用，經查公寓大廈管理條例尚無需經管理委員會同意之規定。

# 管理組織篇-管理負責人





# 管理組織篇-管理負責人



- **起造人擔任的管理負責人職務運作**
- 1.為法律指定的代管職務 無論起造人是否具有住戶或區分所有權人身分，新建公寓大廈在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，即為管理負責人。 起造人擔任管理負責人時，除非起造人為單一區分所有權人，否則下列管理負責人的職權，起造人是不得行使的：
- (1)起造人不得以管理負責人身分向主管機關申請撥付公共基金。

# 管理組織篇-管理負責人



- (2)起造人不得以管理負責人的身分，辦理公共設施設備及文件的移交。
- (3)起造人不必以管理負責人的身分向主管機關報備。
- 2.起造人的不同人格型態
- (1)自然人 自然人型態的起造人如僅為1人時，則為當然的管理負責人；但起造人如為多人時，則應推由1人擔任。
- (2)法人 起造人為法人時，如建設公司等，得指派其經理人履行管理負責人的職務。

# 管理組織篇-管理負責人

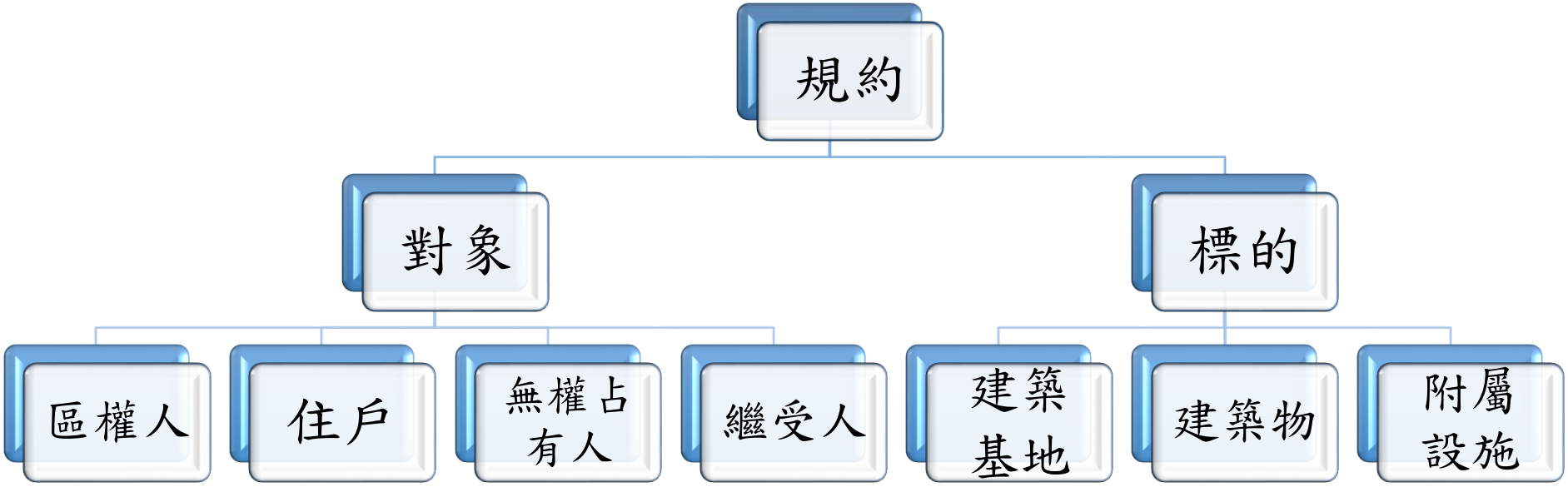


- 3.起造人代管期間管理維護費用的收支 起造人擔任管理負責人的代管期間，如發生管理維護費用，起造人的收支可依據下列方式辦理：
- (1)依規約草約約定辦理：
- 規約草約經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。起造人可依規約草約的約定，收支各項代管期間管理維護費用。
- (2)起造人依規定提撥的公共基金，並非規定該金額用於領得使用執照第一年的管理維護費用；其運用應依區分所有權人會議之決議為之。

# 規約篇



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。



# 規約篇



- 規約的報備
- (一)規約之內容如訂定管理組織(管理委員會或管理負責人)之籌組規範事項者，必須將規約列為管理組織申請報備之檢附文件。
- (二)規約之內容如訂定公寓大廈周圍上下、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規範者，必須向直轄市、縣(市)主管機關完成報備。【第8條第1項】

# 規約篇



- 規約記載之事項
- 非經載明於規約者不生效力之事項【第23條第2項】
- 1. 約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。
- 2. 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。
- 3. 禁止住戶飼養動物之特別約定。
- 4. 違反義務之處理方式。
- 5. 財務運作之監督規定。
- 6. 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。
- 7. 糾紛之協調程序。

# 規約篇



- (三)《公寓大廈管理條例》或《公寓大廈管理條例施行細則》已有規定，僅得於規約變更規定之事項
- 1. 區分所有權人會議之開議及決議額數
- 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。【第三十一條】

# 規約篇



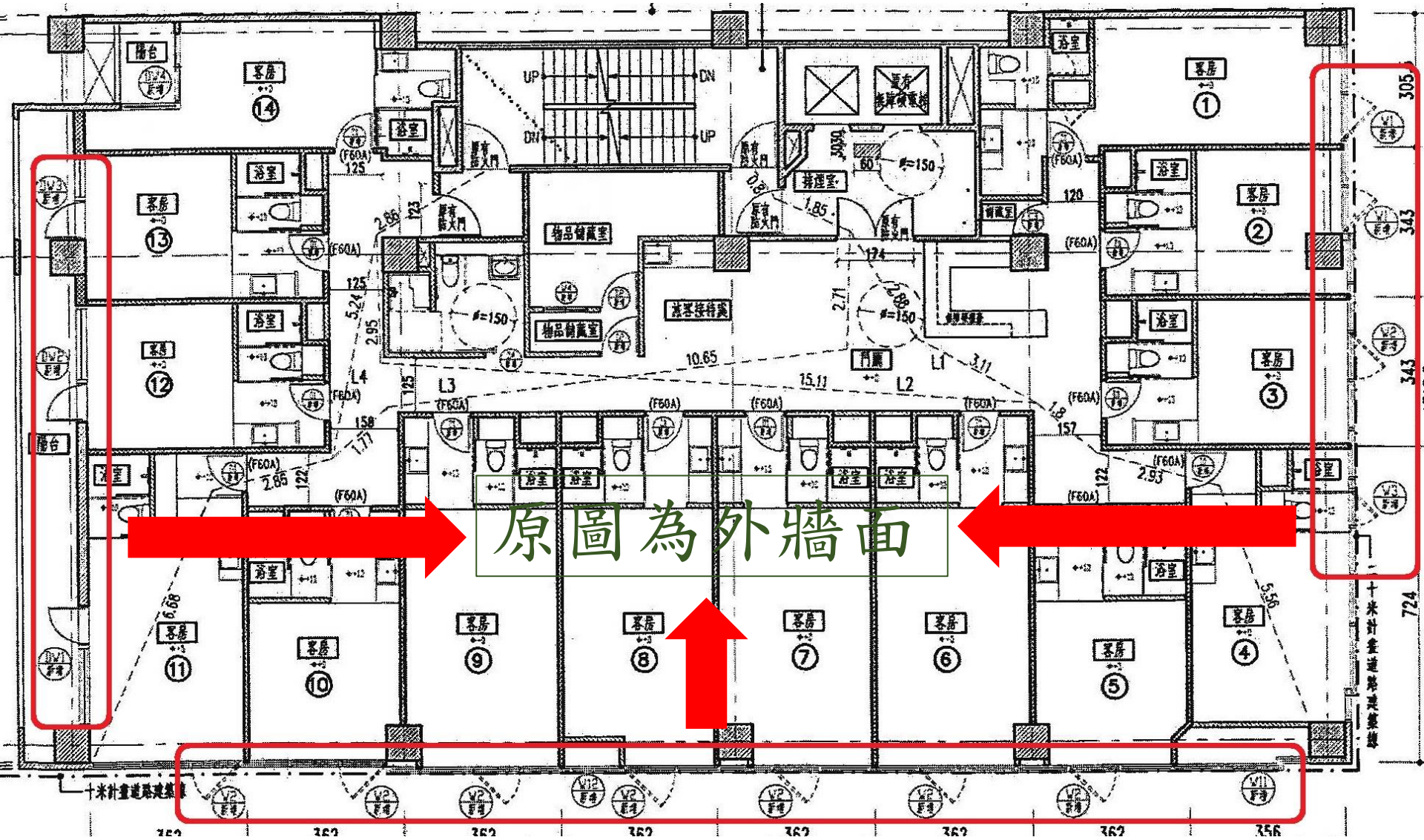
- 2. 區分所有權人會議重新召集之開議及決議額數
- 區分所有權人會議依公寓大廈管理條例第三十一條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。前項決議之會議紀錄依第三十四條第一項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。【第三十二條第一項及第二項】

# 規約篇



- (四)《公寓大廈管理條例》或《公寓大廈管理條例施行細則》已有規定，可於規約變更規定之事項
- 1. 變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為
- 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。【第八條第一項】

# 變更使用執照更改外牆面案例



# 委員會　開會通知

地址：高雄市

受文者：　　全體住戶

發文日期：民國 104 年　8月　　日

主旨：召開本會民國 104 年臨時大會，並且討論四樓屋主請求進行四樓外觀外牆變更事項，悠關各位住戶權益，祈請踴躍出席。

說明：

一、開會時間：104 年 8 月　　日(星期三)下午三時召開。

二、開會地點：假本棟大廈 8 樓。

三、開會事由：

召開本會民國 104 年臨時大會，並且討論四樓屋主請求進行四樓外牆防水與四樓外觀外牆變更事項。

四、討論議程：

1、四樓屋主請求進行本大樓四樓外牆外觀變更，詳如附件。

主任委員

# 委員 104 年　月　日區分所有權人臨時大會會議記錄

時間：民國 104 年　月　　日下午 3 時

地點：高雄市新興區

主席：　　主任委員

出席人數：(如簽到簿)

討論議題：

1. 四樓屋主請求進行本大樓四樓外牆與外觀變更。
2. 大樓玻璃帷幕漏水問題嚴重。
3. 有關於管理員薪資調整問題。

會議議程：

壹、 主席報告：

4. 感謝各位住戶參與本次臨時會議，共同為本大樓努力，本次會議重點在於以下議題討論。
5. 主席清點參與人數符合法定人數，宣佈會議正式開始。

貳、 議題討論：

議題一、四樓屋主請求進行本大樓四樓外牆外觀變更，詳如附件。

決議：同意四樓屋主進行本大樓四樓外牆與外觀變更者，請簽字或蓋章。

議題二、本大樓漏水問題非常嚴重，多數是由於玻璃帷幕防水膠

# 簡報結束
# 敬請指教