

公寓大廈管理組織與籌組程序

 主辦單位: 台北市建築管理工程處
  承辦單位: 台灣物業管理學會

主講人: 郭紀子
 社團法人台灣物業管理學會 副秘書長

臺北市109年度輔導公寓大廈成立管理組織計畫

壹、公寓大廈管理組織

貳、區分所有權人會議之召集人

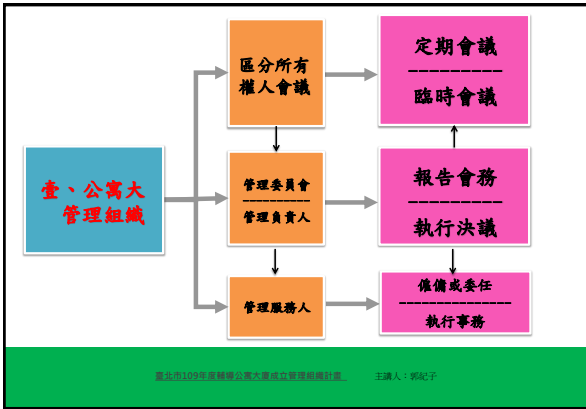
參、區分所有權人會議之召集

肆、區分所有權人會議及其決議

伍、管理委員會之組織規範



臺北市109年度輔導公寓大廈成立管理組織計畫 主講人: 郭紀子



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。

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。

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間建築物所有權者。

臺北市109年度輔導公寓大廈成立管理組織計畫 主講人: 郭紀子

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:
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。

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備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。

臺北市109年度輔導公寓大廈成立管理組織計畫 主講人: 郭紀子

貳、區分所有權人會議之召集人

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。

臺北市109年度輔導公寓大廈成立管理組織計畫 主講人: 郭紀子

公寓大廈管理條例施行細則

第 7 條

本條例第二十五條第三項所定由區分所有權人互推一人為召集人，除規約另有規定者外，應有區分所有權人二人以上書面推選，經公告十日後生效。

前項被推選人為數人或公告期間另有他人被推選時，以推選之區分所有權人人數較多者任之；人數相同時，以區分所有權比例合計較多者任之。新被推選人與原被推選人不為同一人時，公告日數應自新被推選人被推選之次日起算。

前二項之推選人於推選後喪失區分所有權人資格時，除受讓人另為意思表示者外，其所為之推選行為仍為有效。

區分所有權人推選管理負責人時，準用前三項規定。

○○公寓大廈（社區）推選召集人公告

公告期間：年 月 日起至 年 月 日

被推選人姓名：				
地址：				
推選人				
序號	區分所有權人姓名	區分所有權地址	區分所有權比例	簽章
1				
2				
3				
4				
5				
合計	人		%	

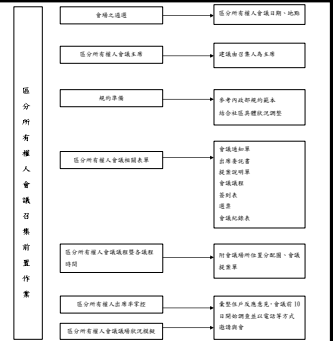
叁、區分所有權人會議之召集

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。

區分所有權人會議前置作業



公寓大廈（社區）區分所有權人名冊				公寓大廈（社區）區分所有權人會議出席人名冊 (簽到簿)			
序號	姓名	地址門牌	區分所有權比例	序號	姓名	簽章	是否委託出席
							<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 委託
							<input type="checkbox"/> 其他區分所有權人 <input type="checkbox"/> 委託
							<input type="checkbox"/> 其他區分所有權人 <input type="checkbox"/> 委託
							<input type="checkbox"/> 其他區分所有權人 <input type="checkbox"/> 委託
							<input type="checkbox"/> 其他區分所有權人 <input type="checkbox"/> 委託
							<input type="checkbox"/> 其他區分所有權人 <input type="checkbox"/> 委託
							<input type="checkbox"/> 其他區分所有權人 <input type="checkbox"/> 委託
							<input type="checkbox"/> 其他區分所有權人 <input type="checkbox"/> 委託
							<input type="checkbox"/> 其他區分所有權人 <input type="checkbox"/> 委託

○○公寓大廈(社區)區分所有權人會議公告

被推選人姓名：○○○○

地址：○○○○

公告期間：○○○○

召集人：○○○○

○○公寓大廈(社區)區分所有權人會議公告

被推選人姓名：○○○○

地址：○○○○

公告期間：○○○○

召集人：○○○○



臺北內政部營建署公寓大廈成立管理規約範本 主編人：郭紀子

肆、區分所有權人會議及其決議

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，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席；受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，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。

臺北內政部營建署公寓大廈成立管理規約範本 主編人：郭紀子

肆、區分所有權人會議及其決議

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。

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，召集人得就同一議題重新召集會議；其間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。

臺北內政部營建署公寓大廈成立管理規約範本 主編人：郭紀子

肆、區分所有權人會議及其決議

○○公寓大廈，共20戶，總面積為1,000坪；其中，張○○(同一區分所有權人)擁有8戶，房屋登記每戶皆為40坪，總面積320坪，其他各戶區分所有權人皆不相同；召開區分所有權人會議時，張○○出席並簽到，其他住戶僅1戶王○○(該戶20坪)不出席。請問：

1. 本次會議出席人數比例？
 $20 \text{戶} \times 1/5 = 4 \text{戶}$ $(4+11) \div (20-4) = 99.75 \%$
2. 本次會議出席坪數比例？
 $1,000 \text{坪} \times 1/5 = 200 \text{坪}$ $320 \text{坪} - 200 \text{坪} = 120 \text{坪}$ (不計算)
 $(200+680-20) \div (1000-120) = 97.73 \%$

臺北內政部營建署公寓大廈成立管理規約範本 主編人：郭紀子

伍、管理委員會之組織規範

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。

臺北內政部營建署公寓大廈成立管理規約範本 主編人：郭紀子

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(住戶應遵守事項)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。

臺北內政部營建署公寓大廈成立管理規約範本 主編人：郭紀子

管理委員會之當事人能力

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，應將訴訟事件要旨達告區分所有權人。

「管理委員會有當事人能力」，惟其立法意旨係指管理委員會依民事訴訟法第四十條可以為訴訟之當事人，尚不得據此而謂管理委員會可提出刑事告訴。(法務部(87)法檢(二)字第001061號)



公寓大廈管理組織報備文件製作

主辦單位：台北市建築管理工程處 承辦單位：台灣物業管理學會

郭紀子
社團法人台灣物業管理學會 副秘書長

壹、應行報備事項

(一)公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人，應向直轄市、縣(市)主管機關報備。

(二)公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議者，應向直轄市、縣(市)主管機關報備。

(三)依本條例第十八條第二項規定完成本條例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，應向直轄市、縣(市)主管機關報備。

(四)本條例第五十三條規定之地區，所為前三款之報備事項，應向直轄市、縣(市)主管機關報備。

貳、申請程序與受理報備程序

申請程序：

(一)申請人應為公寓大廈管理委員會主任委員或管理負責人。

(二)申請人應檢具規定文件，向直轄市、縣(市)主管機關報備。

(三)申請人得以線上報備系統辦理申報或檢具申請報備書、申請報備檢查表及應備文件之線上報備系統申報電子檔方式辦理；未能以上開方式申報者，得經受理報備機關同意後，檢具書面應備文件方式，由受理報備機關協助線上申報。

管理組織之報備，直轄市、縣(市)主管機關得委由鄉(鎮、市、區)公所受理。

受理報備程序：

(一)申請人應備齊相關文件向受理報備機關報請備查。

(二)申請人應備文件不齊全或未符合申請報備檢查表自主檢查重點，受理報備機關應通知申請人於一定期間補正，屆期不補正或未完成補正者，不予受理其申請。

(三)同一管理組織報備案件同時由二個以上管理組織申請時，應由各申請人協調由一人申請，未能自行協調者，受理報備機關應依公寓大廈爭議事件調處委員會調處、鄉(鎮、市、區)公所調解委員會調解或法院裁判結果受理。

公寓大廈依本條例規定程序訂定規約、成立管理委員會或推選管理負責人，即具效力。

參、應備文件

請搜尋網頁下載：

臺北市建築管理工程處公寓大廈科
https://dba.gov.taipei/News_Content.aspx?n=00EAE56E5B1F7DC9&sms=28F63BFA0F6FBFF3&s=FA163938B81648D2

附件一：申請報備書

附件一之一：申請報備檢查表

附件二：區分所有權人名冊

附件三：區分所有權人會議紀錄

附件三之一：區分所有權人會議出席人員名冊(簽到簿)

附件四：推選管理負責人公告

附件六之一：重新召集區分所有權人會議決議成立公告

附件六之二：重新召集區分所有權人會議決議反對意見統計表

附件一：申請報備書

申請人姓名(印)：_____	申請日期：_____
申請人地址(印)：_____	申請地點：_____
申請人電話(印)：_____	申請人簽名：_____
申請人印章(印)：_____	受理報備機關：_____

申請人姓名(印)：_____	申請日期：_____
申請人地址(印)：_____	申請地點：_____
申請人電話(印)：_____	申請人簽名：_____
申請人印章(印)：_____	受理報備機關：_____

肆、行政配合

申請管理組織報備經查文件齊全或線上報備系統申報電子檔登錄完成後，由受理報備機關發給報備證明。



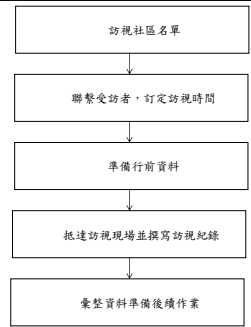
臺北市109年度輔導公寓大廈成立管理組織計畫 主講人：郭紀子

廣告：訪視與輔導作業

109年度優先輔導之公寓大廈：
(一)84年6月29日前領得使用執照七樓以上之公寓大廈。
(二)92年12月31日前領得使用執照七樓以上經本府相關單位認定需輔導之公寓大廈。

92年12月31日前領得使用執照七樓以上但非屬本年度優先輔導公寓大廈，亦可主動向本府委託廠商提出要求輔導，經廠商報請臺北市建築管理工程處備查後即可進行輔導。

臺北市建築管理工程處
諮詢專線：1999轉2710(或8388)
社團法人台灣物業管理學會
臺北市中山區南京東路一段86號
8樓801室 電話：2212-2248



臺北市109年度輔導公寓大廈成立管理組織計畫 主講人：郭紀子



臺北市109年度輔導公寓大廈成立管理組織計畫 主講人：郭紀子