

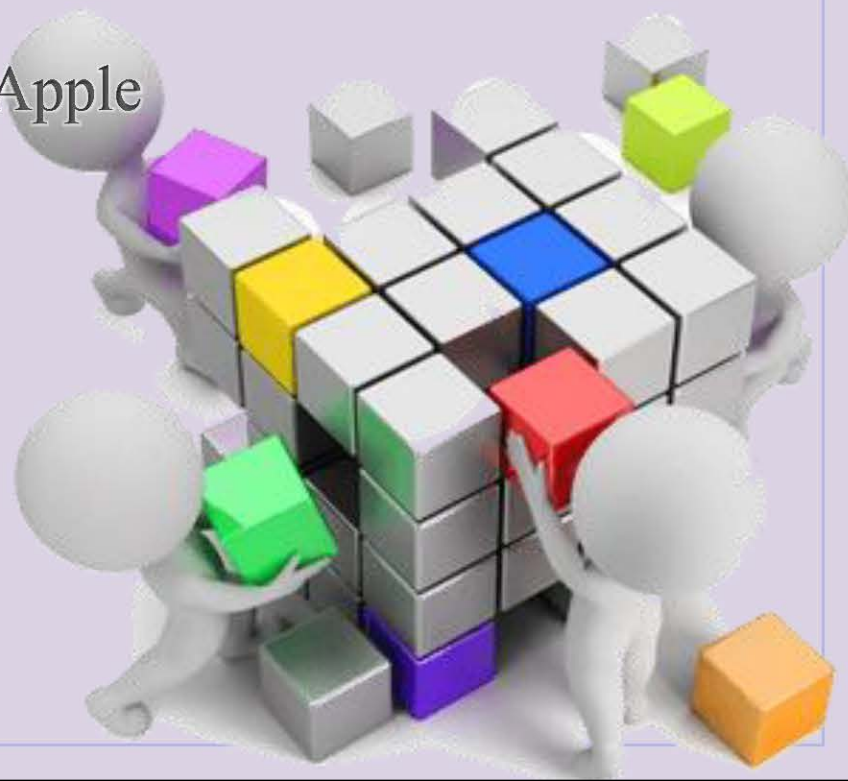
# 老舊公寓大廈 成立管理組織 · 申請報備實務

講師：曾 桂 枝 Apple

台北市危老重建推動師培訓講習

主辦：台灣不動產物業人力資源協會

委辦：台北市政府



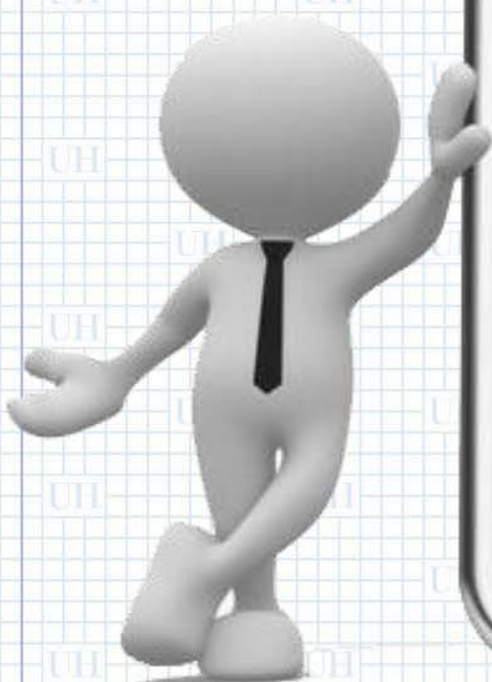


## 曾桂枝 Apple\_簡介

- 當代國際地政士事務所\_所長
- 地政士公會全國聯合會\_常務監事
- 住友不動產管理顧問股份有限公司\_總經理
- 台北市不動產仲介經紀商業同業公會\_理事
- 國際認證CCIM台灣不動產投資協會\_創會理事
- 美商ERA不動產台灣總部\_執行董事(1992-2002)
- 國際扶輪3520地區\_台北市南德扶輪社 社長 (2016-17)
- 國際扶輪3523地區\_助理總監 (2018-19)



# ➡ 課程大綱



- 立法宗旨及沿革
- 管理委員會成立實務
- 會議籌辦流程及要領

## ➡ 立法宗旨

臺灣由於地狹人稠，建築物不斷加高，建築物使用者及公共設施維護來愈複雜，容易產生日常生活的紛爭，為維繫公寓大廈居住品質，提供住戶公共安居、公共安寧、公共安全等「**三安**」的環境條件，於民國84年6月28日公布「公寓大廈管理條例」，用以規範公寓大廈之使用行為，透過相關規定發揮「**社區自治**」精神，以提高公寓大廈住戶之共同利益。

## ➡ 立法沿革

1. 中華民國八十四年六月二十八日總統(84)華總(一)義字第4316號令制定公布全文52條
2. 中華民國八十九年四月二十六日總統(89)華總一義字第8900104430號令修正公布第2條條文
3. 中華民國九十二年十二月三十一日總統華總一義字第09200243911號令修正公布全文63條；並自公布日施行
4. 中華民國九十五年一月十八日總統華總一義字第09500005871號令修正公布第29條條文；增訂第59-1條條文  
中華民國一百零一年六月二十五日行政院院臺規字第1010134960號公告第 17條第1項所列屬「財政部」之權責事項，經行政院公告自九十三年七月一日起變更為「行政院金融監督管理委員會」管轄，自一百零一年七月一日起改由「金融監督管理委員會」管轄
5. 中華民國一百零二年五月八日總統華總一義字第10200082711號令修正公布第 8、27 條條文
6. 中華民國一百零五年十一月十六日總統華總一義字第10500140111號令修正公布第8、18條條文

## ➡ 第 8 條（公寓大廈外圍使用之限制）

### 新 條 文

105.11.16 修正

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。

公寓大廈有**十二歲以下兒童**或**六十五歲以上老人**之住戶，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施。防墜設施設置後，設置理由消失且不符前項限制者，區分所有權人應予改善或回復原狀。

住戶違反第一項規定，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。

公寓大廈之防墜設施，除現行法前次修正所增加之十二歲以下兒童住戶，得不受規約或區分所有權人會議決議之限制外，如有**六十五歲以上老人**之住戶，因其年老行動不便，亦有**設置之需要**，爰於第二項首句兒童二字後增訂「或六十五歲以上老人」，其餘維持原法條文。

## ➡ 第 18 條 ( 公共基金之設置及來源 )

### 新 條 文

105.11.16 修正

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；如經區分所有權人會議決議交付信託者，由管理負責人或管理委員會交付信託。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。

目前公寓大廈所成立之**公共基金**，雖均設專戶儲存，並由管理負責人或管理委員會負責管理。但其孳息似顯微薄，且**本金如數額龐大，恐生保管安全問題**，如許經區分所有權人會議決議交付信託者，得由管理負責人或管理委員會交付信託，將可使公共基金之運作更為周全。爰修正原條文第三項，其餘維持原法條文。

# ➡ 公寓大廈建築物標的

## (1) 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。

## (2) 共用部份

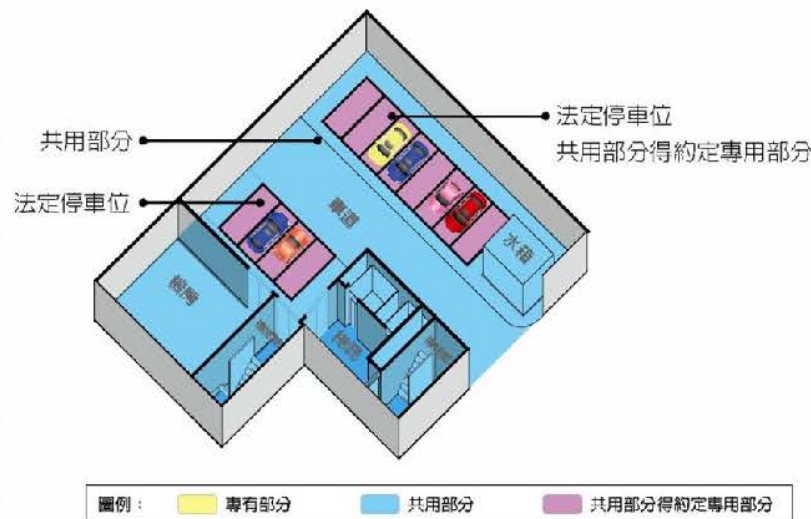
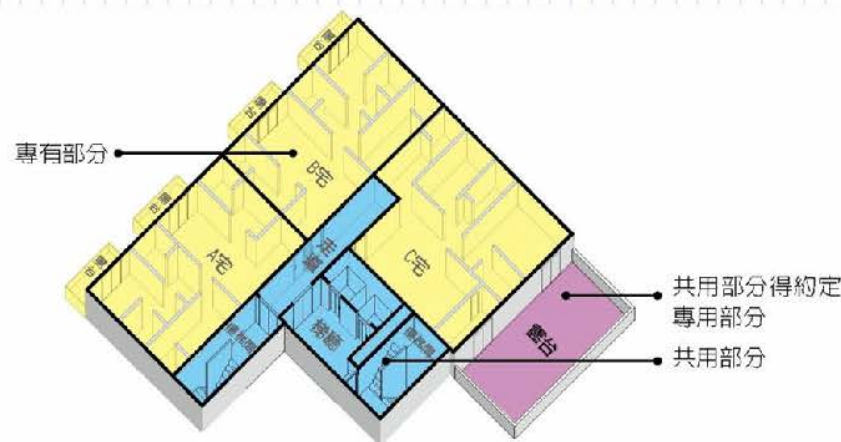
指公寓大廈專有部份以外之其他部份及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。

## (3) 約定專用部分

公寓大廈共同部分經約定供特定區分所有權人使用者。

## (4) 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**  
(區分所有建築物)

**建築物 (專有部分 + 共用部分)**

**建築基地**  
(基地權利)

**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：**

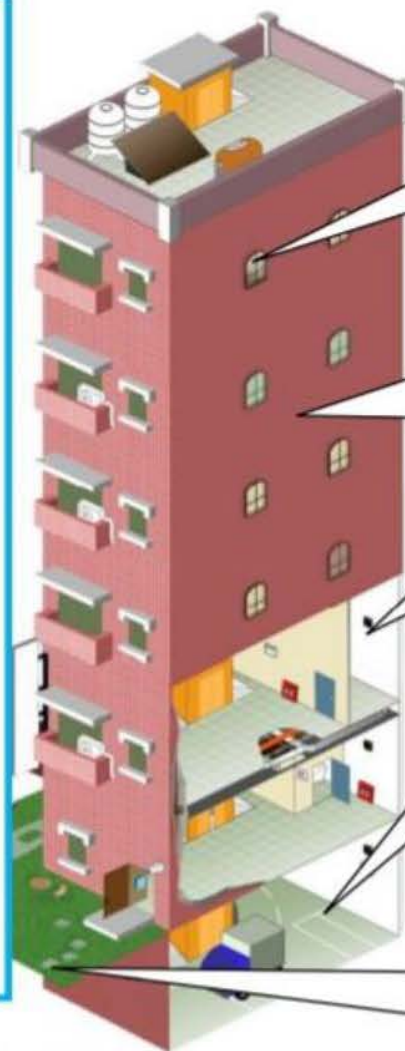
指公寓大廈專有部分經約定供共同使用。

**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。

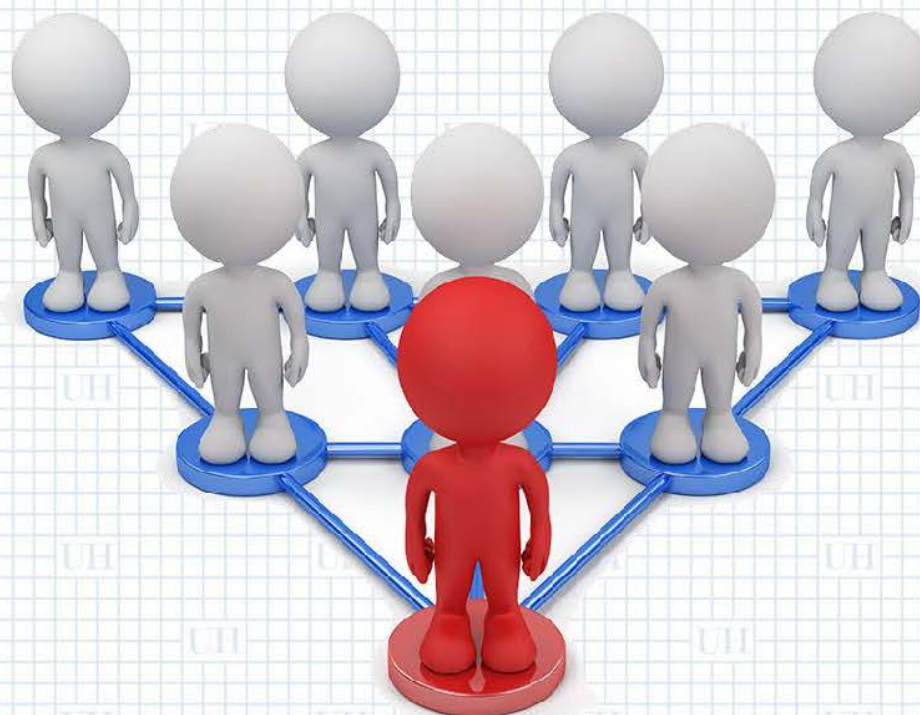
**基地：**

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

# 管理委員會成立實務



## ➡ 成立公寓大廈管理組織的要件

只要建築物符合

載於 **同一張建築執照**  
(屬同一宗基地)

具有 **3戶以上** 區分所有建物  
(符合建築技術規則所稱之集合住宅)

即可以  
成立公寓大廈  
管理組織

建築技術規則建築設計施工編 第1章用語定義 第1條 (本規則依建築法第97條規定訂之)

**一宗土地**：本法第11條所稱一宗土地，指1幢或2幢以上有連帶使用性之建築物所使用之建築基地。但建築基地為道路、鐵路或永久性空地等分隔者，不視為同一宗土地。

**集合住宅**：具有共同基地及共同空間或設備。並有**3**個住宅單位以上之建築物。

## ➡ 公寓大廈管理組織二種類型

### 公寓大廈管理組織類型

公寓大廈  
管理委員會

適合區分所有建築物規模較大或  
人數較多者(戶數多)

#### 二者間區別

兩者對社區事務執行的**職責**相同  
只差別在**成立類型**及**程序**不同

管理負責人

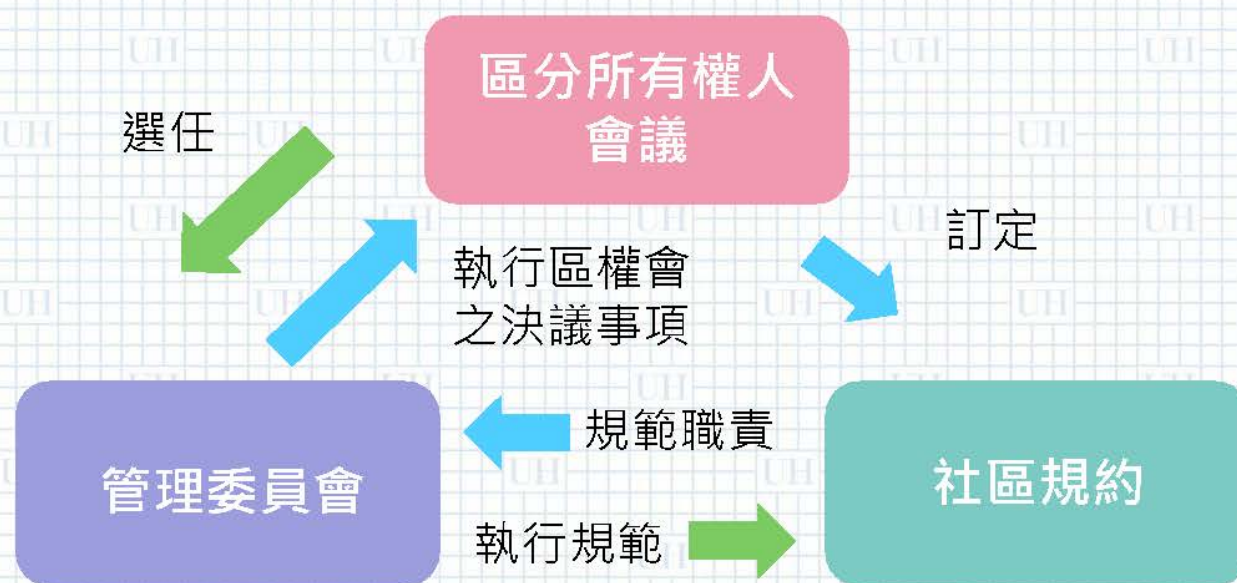
適合區分所有建築物規模較小  
或人數較少者(戶數少)

## ➡ 公寓大廈管理組織與住戶的關係

以管理委員會組織之類型為例：

由區分所有權人召集召開區分所有權人會議，進行社區事務討論並決議，再由管理委員會依決議事項執行。

故「區分所有權人會議決議為社區最高意思表示及決策單位」而「管理委員會則是執行單位」



## ➡ 公寓大廈管理組織的法律地位

- 公寓大廈管理委員會是法人嗎？

### 管理委員會不具法人資格：

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者外，尚不得當然視為法人。

- 公寓大廈管理委員會可以打訴訟嗎？

### 管理委員會具有當事人能力：

倘公寓大廈管理委員會須依公寓大廈管理條例所定程序成立者，即取得當事人能力，得為訴訟的原告或被告。  
(公寓大廈管理條例§38)

- §38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。
- §40條 §38條之規定，於管理負責人準用之。

## ➡ 公寓大廈管理有報備才合法嗎？

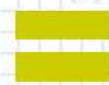
公寓大廈管理組織倘係依公寓大廈管理條例規定程序召集者，即具法律效力，並不以向縣市政府申請報備為要件。



依據公寓大廈管理  
條例規定之程序



召開區分所有權人會議選任  
管理委員會委員  
或進行書面推選管理負責人



具有  
合法性

## ➡ 公寓大廈管理有報備才合法嗎？(法規)

- 公寓大廈管理條例第29條：  
公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人。(※雖為強制性規定但無罰則)
- 內政部90年2月12日台(90)內營字第9082444號解釋函令：  
「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」
- 內政部營建署98年12月4日營署建管字第0980080035號解釋函令：  
「.....。是主任委員、管理委員若依規約規定選任；或規約未規定，依區分所有權人會議決議選任，且區分所有權人會議依條例規定程序召集者，即具法律效力，尚無涉是否經直轄市、（縣）市政府報備。」

## ➡ 公寓大廈管理有報備才合法嗎？(相關疑義)

- 雖然管理組織有無報備與其合法性無關，但為了獲得法律上的完整保障，以及行政機關的各項協助和補助，管理組織依程序成立後，仍建議應向主管機關進行報備申請。
- 若管理組織沒有向主管機關完成報備申請，則會影響下列事項，例如：



建商建造建築物時，依法提撥之公共基金無法提撥至社區帳戶。



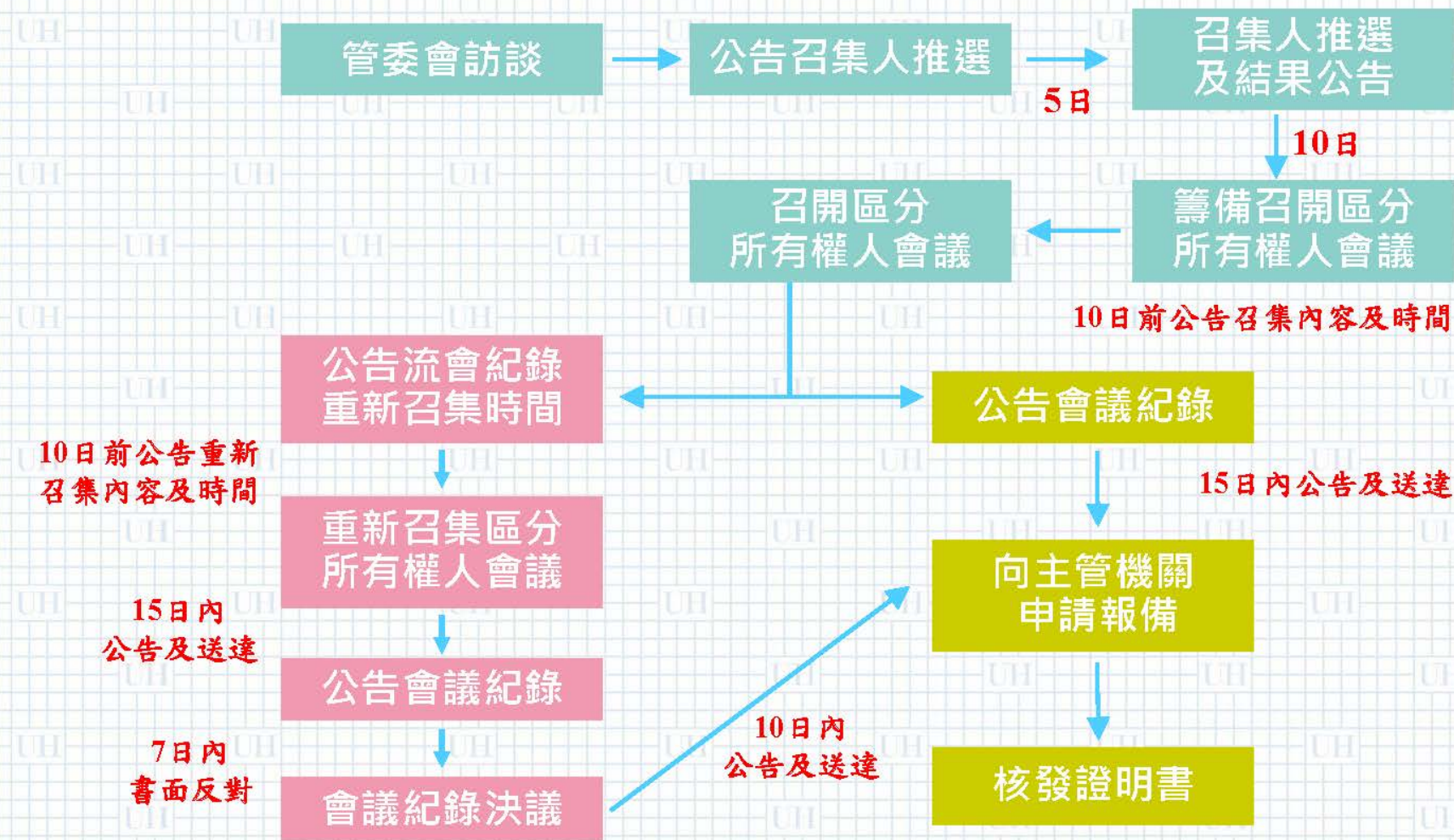
住戶違規設置鐵鋁窗、變更外觀等行為(第8條)只能循司法途徑解決。



市政府針對管理委員會之各項補助皆無法申請。

**§8條(略以) 公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺……，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。**

# ➡ 公寓大廈管理組織備查申辦流程圖



## ➡ 規 約

- 一 公寓大廈區分所有權人
- 二 為增進共同利益
- 三 確保良好生活環境
- 四 經區分所有權人會議決議
- 五 共同遵守事項



## ➡ 管理方法

週圍上下、外牆  
樓頂平台  
防空避難設備

➡  
(公寓8)

變更構造、顏色  
設置廣告物、鐵窗

制止



主管機關



回復原狀



代為回復

環境污染、妨礙安寧  
妨礙通行、堆積雜物  
飼養寵物

➡  
(公寓16)

制止



主管機關

積欠公共基金、費用  
(逾二期或相當金額)



催告



法院

(公寓21)

再犯且不改善



法院



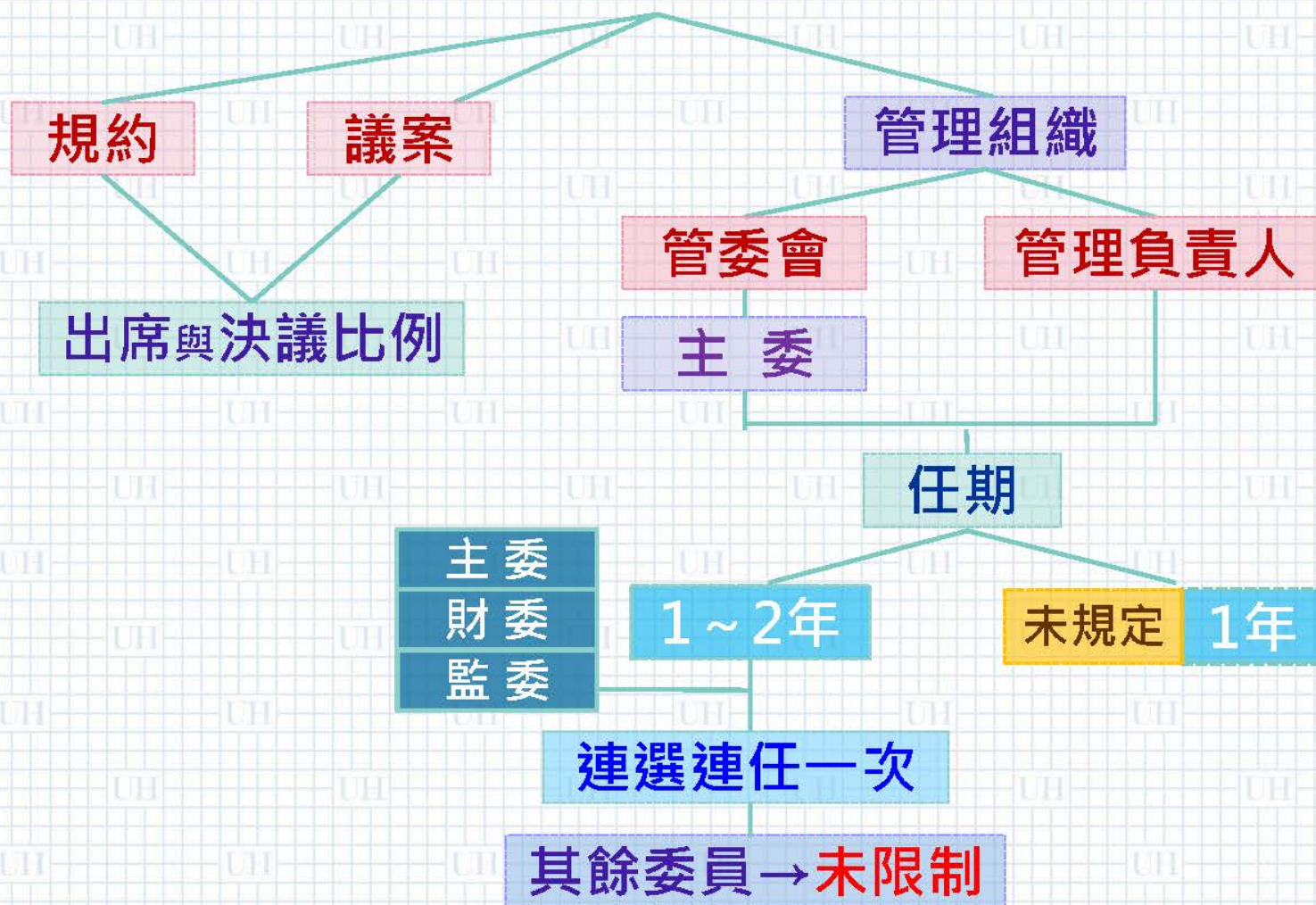
強制遷離

(公寓22)

# 會議籌辦流程及要領



## ➔ 區分所有權人會議



## → 會議召開

| 類 型   | 召 開 原 則                    | 召 集 人                                                |
|-------|----------------------------|------------------------------------------------------|
| 第一次會議 | 新建(84.6.30後取得建照)           | 起造人                                                  |
|       | 既有(84.6.30前取得建照)           | 互推一人                                                 |
| 定期會議  | 每年至少一次<br>規約增加次數           | 具區分所有<br>權人身分之<br>主任委員<br>管理負責人<br>管理委員<br>或<br>互推一人 |
| 臨時會   | 重大事故(管委會)<br>人、權比例1/5(區權人) | 互推一人                                                 |
| 重新召集  | 上三種會議流會<br>或議案未獲決議         | 原會議<br>召集人                                           |

## ➡ 召集人推選程序

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。

(一) 2人以上書面推選

(二) 公告10日後生效

(三) 數人受推選時，以較多人推選者任之

(四) 人數相同時，以區分所有權比例合計較多者任之

(五) 推選之程序，可以由規約另行定之 (公寓7)

## ➡ 出席與表決權 1/7

一戶  
一權

1. 各專有部分之  
區分所有權人  
有一表決權

2. 數人共有一  
專有部分者，  
應推由一人行使

(公寓27①)

## ➡ 出席與表決權 2/7

一戶  
一權  
限制

(公寓27)

1. 任一區分所有權或  
專有部分個數

2. 逾 1/5以上 之  
超過部分不予計算

3. 代理權 超過1/5以上者，  
亦同

## ➡ 出席與表決權 3/7

社區總計100戶 ( 假設：每一戶的區分所有權都一樣，且一戶為一個區分所有權人所有)，其中建商有30戶，其他不同之區分所有權人計有70戶，建商出席會議，幾戶是有效出席人數與表決權呢？

有效出席人數與表決權應為：社區全部100戶 $\times 1/5=20$ 戶

所以建商出席會議時，僅有20戶為有效出席人數與表決權，超過部分不予計算！

超過部分為：30戶(建商全部戶數)-20戶(有效出席人數與表決權數)=10戶

超過部分不予計算：係指計算區分所有權人出席人數與表決權之比例時，應同時扣除超過部分(即分子數與分母數均扣除)。

例如：該社區其他不同之區分所有權人與建商全部都出席，則出席人數之比例為：

$$\frac{70+(30-10)=90}{100-10=90} \times 100\%$$

分母也須扣除超過不予計算的10戶

## ➡ 出席與表決權 4/7

### 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。

## ➡ 出席與表決權 5/7

### 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：

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。

(公寓27①)

## ➡ 出席與表決權 6/7

### 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：

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。

(公寓27①)

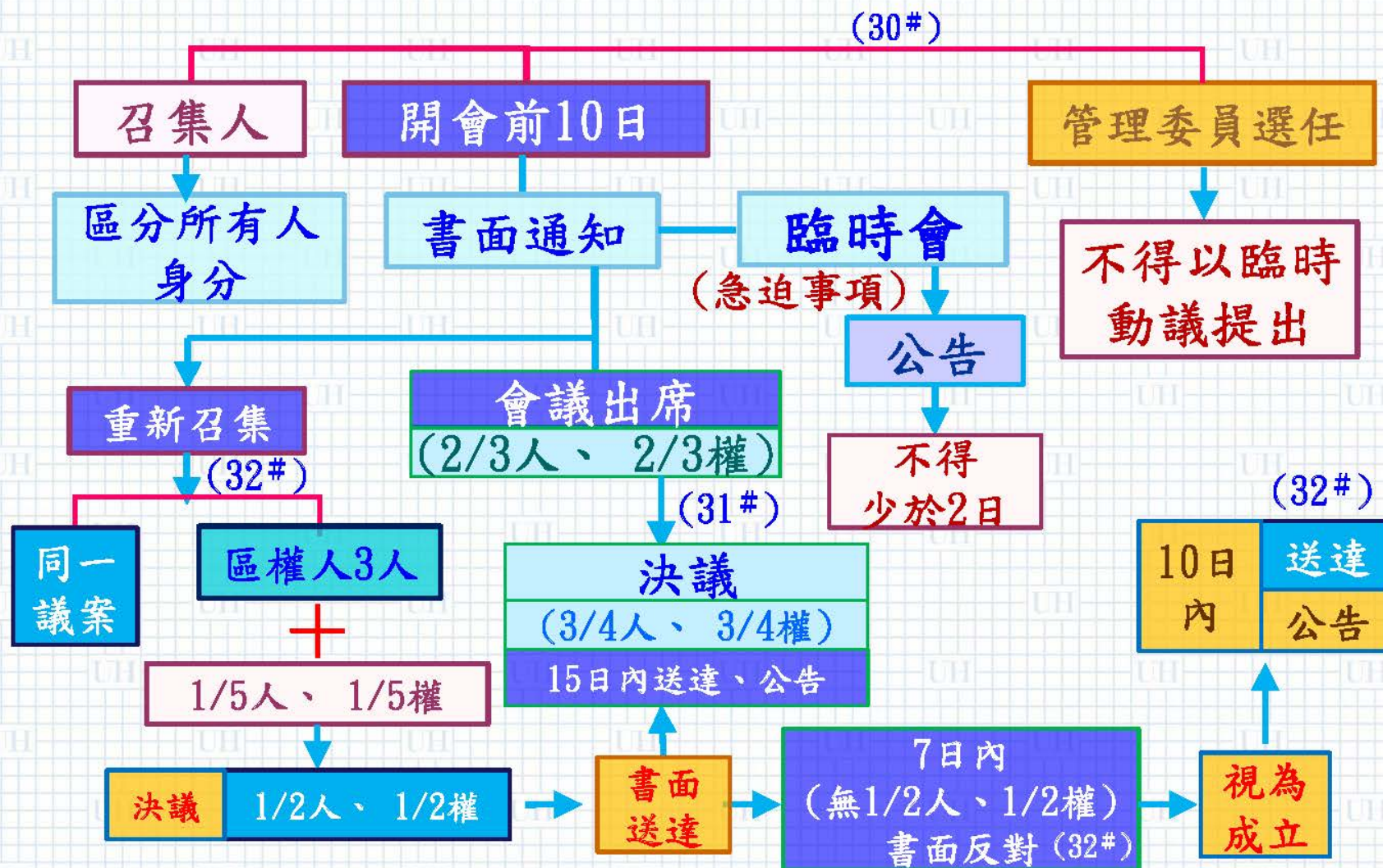
## ➡ 出席與表決權 7/7

### 書面委託之受託人代理出席

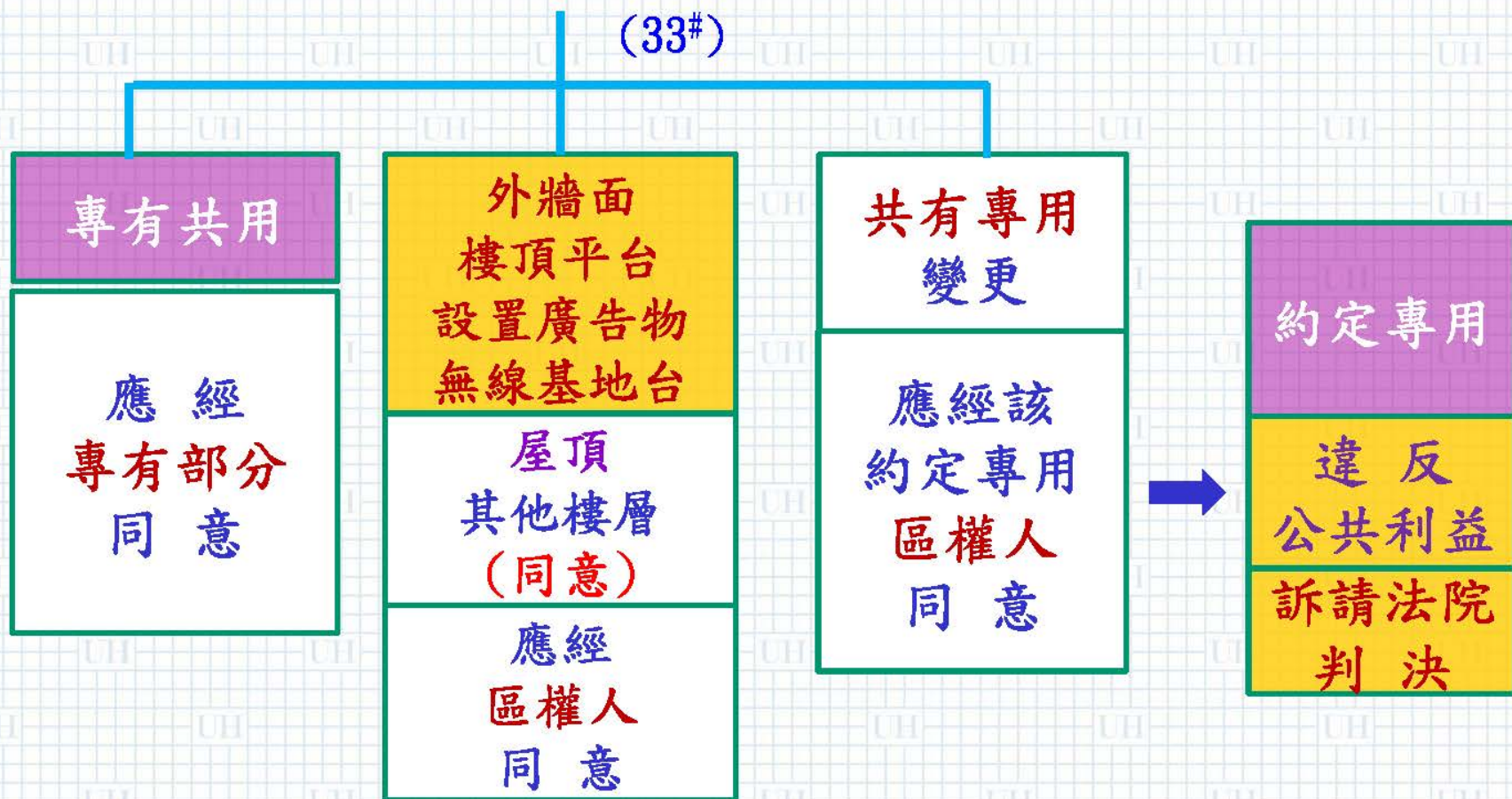
1. 配偶
2. 有行為能力之直系血親
3. 其他區分所有權人
4. 承租人 (27#)

5. 不包括： 兄弟姐妹、朋友  
借用人、租賃住宅服務業

## ➔ 區分所有權人會議



## ➡ 區分所有權人會議決議之不生效力



## ➡ 重新召集

### 重新召集要件

1. 依規約約定開議
2. 規約未規定者 -
  - (1) 區分所有權人3人
  - (2) 並具1/5以上及其區分所有權比例1/5以上之出席
  - (3) 以出席人數過半及其區分所有權比例過半數之同意
  - (4) 作成決議(假決議)

32(1)

## ➡ 假決議 1/2

- (一) 前項決議之會議記錄依**第三十四條**  
**第一項**規定 (15日內) 送達各區分所有權人後
- (二) 各區分所有權人得於7日內以書面  
表示反對意見
- (三) 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**

## ➡ 假決議 2/2

(四) 該決議視為成立

(五) 第一項會議主席應於會議決議成立

後10日內以書面送達全體區分所有權人並公告之

(公寓32)

### 開會通知(召集人)10日前

| 假決議送達 |    | 反對書面表示 | 決議成立之送達 |    |
|-------|----|--------|---------|----|
| 15日內  | 公告 | 7日內    | 10日內    | 公告 |

## 公寓大廈 共用部分的 自治管理方式

### 管理組織 (自治團體)

#### 決策單位

##### 1.區分所有權人會議

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。

#### 執行單位

##### 2.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。

##### 3.管理負責人

指未成立管理委員會，由住戶一人依規定產生為負責管理公寓大廈事務者。

### 共同約定事項

共同約定事項，包含下列三種形式：

#### 1.規約

經區分所有權人會議決議之共同遵守事項，即「規約」。

#### 2.議案

經區分所有權人會議決議共同遵守的「議案」。

#### 3.管理辦法

經區分所有權人會議決議或授權管委會訂定的「管理辦法」。

# 都市更新 & 危老重建



# 提升推動師專業職能，協助輔導成立管理組織

- 本市92以前領得使用執照 7 層樓以上之公寓大廈，計有7772棟，其中 4253棟（佔54.7%）尚未成立管理組織，故開設「**公寓大廈進階課程**」之培訓講習，期使推動師輔導老舊社區成立管理組織，並激勵推動師擔綱社區重建或修繕改良的總顧問角色。推動師可逕向培訓機構報名，修滿**21小時**培訓課程，並經測驗成績達80分以上者，將由培訓機構發給結業證書。

危老推動師公寓大廈進階課程21小時配當表

| 項次 | 課程名稱             | 主要內容                                                         | 課程時數 |
|----|------------------|--------------------------------------------------------------|------|
| 1  | 公寓大廈管理條例概要       | •住戶之權利及義務<br>•管理組織與管理服務人<br>•起造人與建築業者之相關規範                   | 4 小時 |
| 2  | 公寓大廈成立管理組織之目的與效益 | •公寓大廈成立管理組織之目的<br>•公寓大廈成立管理組織的好處<br>•管理組織報備的適用範圍             | 3 小時 |
| 3  | 區分所有權人會議之籌備及相關規範 | •區權會議之召集與籌備工作<br>•區分所有權人會議之相關規範<br>•會議簽到、主持與決議紀錄             | 3 小時 |
| 4  | 公寓大廈管理委員會之籌組及運作  | •管理委員會之籌組程序<br>•管理委員之選任、解任與權責<br>•管理委員會之會議規範                 | 2 小時 |
| 5  | 社區自治與規約範本之應用     | •規約之訂定及效力<br>•規約之記載事項<br>•規約範本之應用                            | 3 小時 |
| 6  | 公寓大廈管理組織報備申辦作業實務 | •管理組織之籌組及報備流程<br>•公寓大廈管理組織報備系統<br>•管理組織報備相關書表文件              | 2 小時 |
| 7  | 公寓大廈相關獎勵或補助申辦實務  | •老舊公寓增設昇降設備<br>•結構安全快篩及階段性補強<br>•外牆安全診斷申報及修繕補助<br>•老舊建築物外牆整新 | 4 小時 |

# 曾桂枝 Apple



國家考試 地 政 士

國家考試 不動產經紀人

國際認證 CCIM 商用不動產投資師

 (02) 8773-3000

 ccim.apple@gmail.com

# THANK You