

內政部 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342號(國土署)
聯絡人：鍾松庭
聯絡電話：02-87712345#2685
電子郵件：song@nlma.gov.tw
傳真：02-87712709

受文者：南投縣政府

發文日期：中華民國113年6月3日

發文字號：內授國建管字第1130805734號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二、五 (1131089455_1130805734_113D2018081-01.pdf、
1131089455_1130805734_113D2018082-01.pdf、
1131089455_1130805734_113D2018083-01.pdf)

主旨：有關公寓大廈召集人任期與區分所有權人會議召集時間、
開會時間等疑義1案，請查照。

說明：

- 一、依據本部國土管理署案陳臺中市政府113年2月22日府授都
住寓字第1130038245號函辦理。
- 二、區分所有權人會議之召集人未依公寓大廈管理條例（以下
稱條例）第25條規定產生，所為決議自始確定不生效力，
業經本部89年6月30日台89內營字第8983866號函（附件1）
及93年2月2日台內營字第0930081861號函（附件2）說明有
案。
- 三、另本部國土管理署（前營建署，以下同）96年8月17日營署
建管字第0960044210號函就公寓大廈召開區分所有權人會
議通知後，該召集人之管理委員任期屆滿，其屆滿後所召
開會議決議之效力疑義，說明：「……按區分所有權人會
議之召集人未依前揭條文規定產生，其所為之會議決議，

使用管理科 收文:113/06/03



1130139938

有附件

自不生效力，為本部89年6月30日台89內營字第8983866號函及93年2月2日台內營字第0930081861號函釋在案……，是本案公寓大廈區分所有權人會議之召集人，其管理委員之任期屆滿後，所召開會議決議之效力，依上開函釋說明辦理。」及106年12月18日營署建管字第1060110061號函就區分所有權人會議之召集人職權行使及會議效力疑義，說明三：「……是管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任者，自任期屆滿日起，視同解任。區分所有權人會議召集人應依本條例及施行細則規定互推一人。如未依規定推舉產生而由前屆管理委員會之管理委員、主任委員或管理負責人擔任者，依說明二所揭函釋，其所為之會議決議，不生效力。」合先敘明。

四、按本部國土管理署102年4月12日營署建管字第1020021509號書函：「……公寓大廈管理條例第30條第1項所明定，故召集人之職權為依上開條文規定，通告各區分所有權人召開區分所有權人會議。……召集人於任期期間自得召開區分所有權人會議。……」。

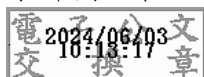
五、再按公寓大廈區分所有權人會議之決議，縣（市）政府主管機關得否為無效之判定1節，本部國土管理署94年4月1日營署建管字第0940015665號函（附件3）業已釋示在案，故公寓大廈區分所有權人、管理組織或利害關係人間如就決議事項效力有所爭執，自宜由當地直轄市、縣（市）政府組設之公寓大廈爭議事件調處委員會處理或循司法途徑解決。

六、綜上，依條例第25條規定產生之區分所有權人會議召集

人，於任期期間內負有召集義務，自得召開區分所有權人會議，與開會時間無涉。召集人之身分喪失，並不影響其於任期內依職權所召集之區分所有權人會議。至於決議效力如有爭議，依說明五辦理。又涉個案事實認定部分，請本於職權審認之。

正本：各直轄市及縣(市)政府

副本：本部國土管理署(資訊室，請協助刊登網站)、財團法人台灣建築中心(均含附件)



裝

訂

線

