

※公寓大廈管理條例公布前成立之公寓大廈管委會，其召開區分所有權人會議適用法條規定疑義

發文機關：臺北市政府法規委員會

發文字號：臺北市政府法規委員會97.06.18.北市法二字第09731545200號函

發文日期：民國97年6月18日

主旨：關於公寓大廈管理條例公布前已成立之公寓大廈管理委員會，因報備需要，其召開區分所有權人會議適用公寓大廈管理條例第30條及第32條規定疑義案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復 貴局97年6月10日北市都建字第09767941000號函。
- 二、查公寓大廈管理條例（下稱本條例）第30條規定：「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。」又本條例第32條第1項前段規定：「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.....。」其分別為本條例明定之區分所有權人會議召開程序與方法之規定，合先說明。
- 三、復就同一議案重新召集區分所有權人會議，其與第一次會議所須最少間隔時間之疑義，經查 貴局來函說明二所載內政部營建署96年3月1日內授營建管字第0960801174號函亦釋示第二次區分所有權人會議依本條例第30條第1項規定開會「通知」或「公告」之程序之踐行，應於第一次會議結束後始得進行。細釋其解釋本旨當為召集人就同一議案重新召集會議，應使區分所有權人有再次參與會議之機會，並以降低出席、同意之人數及比例之門檻方式作成決議，俾利管理維護事務之執行，且第二次區分所有權人會議之召開，仍應履行本條例之「通知」或「公告」之程序，始稱適法。
- 四、又經查關於公寓大廈管理組織備查之審核，係採書面之形式審查，而非實質審查，此觀公寓大廈管理組織申請報備處理原則第5點之規定自明。而所謂形式審查者，並非全然不予核查，實係指查對申辦文件之齊備與其程序是否符合法令規定而言，至其所報備文件內容是否真實或有涉及刑事不法，係屬民事私權爭執或關涉刑事責任之訴追，就此部分，本府自無予以審究之權能與必要。
- 五、本案來來社區管理委員會管理組織申請報備，本府業已依公寓大廈管理組織申請報備處理原則准予報備後，是否因其程序上未符規定而撤銷備查乙節， 貴局就該委員會召開之第一次區分所有權人會議之程序通知部分，其實際上是否依本條例規定進行通知公告，當無法予以審查，惟就其第一次召開區分所有權人會議，因未足法定出席人數後之第二次召開會議，參照前揭內政部營建署函釋之意見，理當有十日間隔，始謂合法，倘該委員會第二次召開區分所有權人會議，果係於97年4月26日公告開會通知，並於同年次月3日召開會議者，顯未符合「通知」或「公告」之程序，故本府前就該管理組織予以備查，似嫌欠當。
- 六、末關於本條例第30條第1項但書之因急迫情事須召開臨時會者，論理解釋上，其適用當指管理委員會管理組織報備後之召開區分所有權人會議而言，至第一次召開區分所有權人會議，似難以想像有如何之急迫情事而得適用該條第1項但書之情形存在。又關於本案成立管理組織之其他紛爭，誠屬私權爭執，建議 貴局就該案曉示當事人循司法途徑解決之為宜。

七、以上意見，敬請卓參。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：臺北市建築管理處

備註：

一、本件說明四援引之「公寓大廈管理組織申請報備處理原則」，現已修正為「公寓大廈管理報備事項處理原則」；其原第 5 點所定行政配合事項，並於 104 年修正時改列第 10 點即修正內容。

二、本件事實因涉個案認定，僅供參考。