

關於函詢公寓大廈成立管理委員會並檢送書面資料報備，惟報備資料涉及偽造文書，行政機關受理管理組織報備之效力與應行之作為，以及後續歷次變更報備效力疑義乙案

發文機關：內政部營建署

發文字號：內政部營建署 98.12.04. 營署建管字第0980080035號函

發文日期：民國98年12月4日

- 一、按「『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。』為條例第29條第2項所明定，又按『至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。』為本部90年2月12日台90內營字第9082444號函示在案，故主任委員、管理委員或管理負責人、選任、解任，應依規約之規定或區分所有權人會議之決議，並不以向直轄市、縣（市）政府申請報備為要件。」本署95年9月18日營署建管字第0952914610號書函已有明釋。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。
- 二、另按「一、為推動公寓大廈管理組織申請報備業務，特訂定本處理原則。」、「四、申請程序：公寓大廈管理委員會主任委員或管理負責人檢齊第三點或第六點規定應備文件報請直轄市、縣（市）政府備查。.....」為公寓大廈管理組織申請報備處理原則第1點及第4點所明定，是以報備證明僅係行政作業文件，申請報備文件如有不實之情事，主管機關自得視實際情形通知其所有人，作成註銷該證明文件之標示。至於公寓大廈區分所有權人、管理組織或利害關係人問如因後續決議效力有所爭執，係屬私權，自宜循司法途徑解決。