

發文字號：臺北市政府法規委員會 95.09.21 北市法二字第 09532462100 號函

發文日期：民國 95 年 09 月 21 日

要 旨：公寓大廈管理條例第 28 條第 3 項之規定，應予限縮解釋為，僅在該條第 1 項所定的 3 個月內，在起造人尚未召集區分所有權人召開區分所有權人會議成立管理委員會或推選管理負責人前，始為管理負責人

主旨：有關大世界商業大樓管理組織合法性之爭議，復如說明，請 查照。

說明：

一、復 貴局 95 年 9 月 15 日北市都授建字第 09566644100 號函。

二、查公寓大廈管理條例第 28 條規定：「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分之管理負責人、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。」同條例第 28 條規定：「公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，起造人應於三個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。前項起造人為數人時，應互推一人為之。出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達第三十一條規定之定額而未能成立管理委員會時，起造人應就同一議案重新召集會議一次。起造人於召集區分所有權人召開區分所有權人會議成立管理委員會或推選管理負責人前，為公寓大廈之管理負責人。」同條例第 29 條第 1 項及第 6 項規定：「公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人。公寓大廈未組成管理委員會且未推選管理負責人時，以第二十五條區分所有權人互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。區分所有權人無法互推召集人或申請指定臨時召集人時，區分所有權人得申請直轄市、縣（市）主管機關指定住戶一人為管理負責人，其任期至成立管理委員會、推選管理負責人或互推召集人為止。」

三、本件經電詢 貴局建管處承辦股得知， 貴局之疑義在於起造人依上開第 28 條第 3 項之規定，在召開區分所有權人會議成立管理委員會或推選管理負責人前，為公寓大廈之管理負責人，則住戶另依上開第 25 條規定，以無管理負責人為由，互推召集人召開區分所有權人會議成立管理委員會之行為是否適法？

四、關此，本會認為如回歸公寓大廈管理條例之立法目的，乃為達成住戶自治、住戶共治之本質以觀，上開各條之規定似有矛盾而實未矛盾。蓋公寓大廈管理條例第 25 條規定：「起造人應於三個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人」，乃係為避免新屋銷售移轉初期，無人主持公共事務，而賦予起造人的一項「義務」，該條規定的目的，絕非在使起造人享有凌駕住戶之主導「權利」，此由同條例第 29 條第 6 項復規定：「公寓大廈未組成管理委員會且未推選管理負責人時，以第二十五條區分所有權人互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。」亦可推知。職故，本會認為公寓大廈管理條例第 28 條第 3 項之規定，應予限縮解釋為，僅在該條第 1 項所定的 3 個月內，在起造人尚未召集區分所有權人召開區分所有權人會議成立管理委員會或推選管理負責人前，始為公寓大廈之管理負責人。而非可無限擴張地認為管理組織尚未成立，起造人即可永為管理負責人，而排除其他住戶發起成立管理組織之權利。亦即，本會認為公寓大廈管理條例第 28 條規定，並未排除同法第 25 條之適用可能性，倘若住戶能依該條例第 25 條規定程序合法產生召集人，合法召開區分所有權人會議，並符合法定出席及表決比例通過決議，則依該決議所成立之管理組織，自為適法之管理組織；反之，如起造人所召集之區分所有權人會議，能符合法定出席及表決權數成立管理組織，亦可為合法之管理組織。概因公寓大廈管理條例對於區分所有權人會議之出席及表決權數有一定之比例設計，並無可能因該條例第 25 條及第 28 條之規定同時適用，而在同一公寓大廈產生兩個合法管理組織的問題。以上見解，敬請 貴局參酌。

備註：本件事實因涉個案認定，僅供參考。