發文字號：臺北市政府法規委員會 92.12.31 北市法二字第 09231458000 號函

發文日期：民國 92 年 12 月 31 日

要　　旨：公寓大廈管理條例第 27 條係規定，管理委員任期一年，連選『得』連任，此應非強制規定，因此住戶規約明定管理委員不得連任，應不牴觸公寓大廈管理條例第 27 條第 3 項規定

主旨：有關本市中山區建國北路三段○○○號○○公寓大廈管理委員會函請釋示公寓大廈管理委員會委員任期疑義乙案，復如說明，請　查照。

說明：

一、復　貴局九十二年十二月二十三日北市工建字第０九二五四七０九０００號函。

二、本案係有關住戶規約明定管理委員不得連任，是否與公寓大廈管理條例第二十七條第二項規定：「管理委員、主任委員及管理負責人任期一年，連選得連任。」牴觸，產生疑義。

三、依公寓大廈管理條例第三條第八款規定有關住戶互選管理委員若干人設立管理委員會、第二十七條關於管理委員會成立與推選方式、第三十四條管理委員會職務及第三十五條與第三十六條的管理委員會告知和報告義務，則管理委員會執行公寓大廈管理維護事務，有足夠理由認為係受全體區分所有權人或住戶之委任而行使其職權（民法第五百二十八條以下條文參照）（林永汀著實用公寓大廈管理條例第三七三頁及第三七四頁參照）。則依民法第五四九條第一項規定：「當事人之任何一方得隨時終止委任契約。」依舉重明輕之法理，當事人既得隨時終止委任契約，當亦得於規約內明定管理委員會不得連任，此亦符合民法契約自由原則及公寓大廈之管理係著重住戶自治之精神。又公寓大廈管理條例施行細則第二條規定：「本條例所定規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項非經載明於規約者，不生效力……二、設有管理委員會者，其主任委員、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。」因此只要規約之約定不違反法規強制規定即可，而公寓大廈管理條例第二十七條係規定，管理委員任期一年，連選『得』連任，此應非強制規定，因此住戶規約明定管理委員不得連任，應不牴觸公寓大廈管理條例第二十七條第二項規定。

備註：本件函釋所援引之公寓大廈管理條例第 3 條第 8 款規定、第 27 條第 2 項、第 34 條、第 35

條及第 36 條，條次已分別移列為第 3 條第 9 款、第 29 條第 3 項、第 36 條、第 38 條及第 39

條，且第 29 條及第 36 條條文內容均有修正，另本件函釋援引之公寓大廈管理條例施行細則第 2 條規定，已移列至公寓大廈管理條例第 23 條規定，並刪除第 2 款規定，併予提醒。