發文字號：臺北市政府法規委員會 93.08.06 北市法二字第 09330941600 號函

發文日期：民國 93 年 08 月 06 日

要　　旨：區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議，依規定得以書面委託他人代理出席，原則上行使之權利與委託人相同，屬法定權利，故不得於規約中限制受託人不得代行表決、選舉及決議等事宜，否則有牴觸法律之虞

主旨：有關市民陳〇〇函請釋示公寓大廈管理條例有關區分所有權人會議及管理委員會會議相關疑義乙案，復如說明，請　查照。

說明：

一、復　貴處九十三年七月二十六日北市工建寓字第０九三六五二九三０００號函。

二、按公寓大廈管理條例第二十七條規定：「各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。」區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，依上開規定既得以書面委託他人代理出席，則除非委託人對受託人行使權利範圍另有限制，否則受託人既係代表委託人行使權利，則原則上受託人得行使之權利應與委託人相同，而屬法定權利，因此似不得於規約中限制受託人不得代行表決、選舉及決議等事宜，否則即相當於限制委託人（即區分所有權人）依法所享有之權利（表決權），而有牴觸法律之虞。

三、另　貴處來函所詢有關管理委員會可否自訂管委會規章，明定委員委託出席者不得代行表決、選舉及決議事宜乙節，上開出席是否指出席管理委員會會議？如為肯定，因管理委員會主要係執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈之管理維護事務，而主任委員與管理委員係依區分所有權人會議決議選任，則其應係受全體區分所有權人之委任而行使其職權，而委任之關係，基於信任而來，故委任人因信任受任人之結果，特委任受任人處理自己之事務，則對於委任人所委任之事務，受任人亦應由自己處理之，方合契約之本旨。（民法第五百三十七條立法理由參照）因此除非區分所有權人會議另有決議，否則管理委員既需親自處理委任事務，而管理委員會之開會，應係委任事務執行之一環，則除非區分所有權人會議另有決議同意，原則上管理委員應不得委託他人代理出席並為決議，否則將違委任契約之本旨。

四、至於管理委員會會議紀錄涉及記錄不實且主席與記錄拒絕修正乙節，本件因涉及參加

管理委員會之委員認會議記錄就其發言部分記錄不實，則如其要求修正會議紀錄之發言部分被拒絕，似可以書面方式（例如存證信函）要求改正，如被拒絕，而於以後發生相關爭議時，其方得以之為舉證證明。至於會議可否自備錄音設備乙節，應視管理委員會是否訂定內部規章予以規定，如為否定，則除非會議內容有涉及個人隱私及應保密事項，否則似無不可。