

發文字號：臺北市政府法規委員會 94.05.02 北市法二字第 09430712900 號函

發文日期：民國 94 年 05 月 02 日

要 旨：公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項規定，所稱「完成報備有案者」應係指公寓大廈規約或區分所有權人會議決議有限制其該等行為時之報備，理由主要係避免日後可能發生爭議

主旨：有關公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項所指「經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者」疑義乙案，復如說明，請 查照。

說明：

一、復 貴處 94 年 4 月 26 日北市工建寓字第 09462832000 號函。

二、按公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第 8 條第 1 項規定：「公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。」上開規定並未出現公寓大廈管理組織（即管理委員會或管理負責人）之字眼，因此從文義觀之，該條文所稱之報備，似非指公寓大廈管理組織之報備。再者，從上開條文修正前後之規定對照觀之，92 年 12 月 31 日修正後之規定係將修正前之第 8 條第 1 項規定所限制之行為，改採正面表述規範方式，亦即有關公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，如該公寓大廈規約或區分所有權人會議另有限制規定，而該規約或區分所有權人之會議決議之限制規定經向直轄市主管機關報備有案，即應受該規約或區分所有權人會議決議之限制，因此本會認為上開條文所稱「完成報備有案者」似指公寓大廈規約或區分所有權人會議決議有限制其該等行為時之報備，且據了解之所以以報備有案為條件，主要係避免日後可能發生的爭議。