發文字號：臺北市政府法規委員會 94.12.27 北市法二字第 09432506100 號函

發文日期：民國 94 年 12 月 27 日

要　　旨：區分所有權人會議，應由召集人於開會前 10 日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人，但有「急迫情事須召開臨時會者」，得以公告為之，公告期間不得少於 2 日

主旨：有關本市內湖區安康路 434 巷〇弄〇號〇〇大廈 94 年度管理委員會改選，並推選主任委員為〇〇〇君申請報備涉及召集人身分疑義乙案，復如說明，請　查照。

說明：

一、復　貴局 94 年 12 月 21 日北市工授建字第 09470838100 號函。

二、按公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第 25 條第 3 項規定：「區分所有權人會議除第 28 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 1 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 1 至 2 年，連選得連任 1 次。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期 1 年，連選得連任 1 次。」上開規定並未就由區分所有權人互推一人為召集人之推舉程序為規定，而依 94 年 11 月 16 日修正發布之公寓大廈管理條例施行細則第 7 條第 1 項（修正前為第 8 條第 1 項）規定：「本條例第 25 條第 3 項所定由區分所有權人互推 1 人為召集人，除規約另有規定外，應有區分所有權人 2 人以上書面推選，經公告 10 日後生效。」因此有關區分所有權人推舉召集人之程序即應依上開規定辦理，亦即除規約另有規定外，應有區分所有權人 2 人以上書面推選，經公告 10 日後生效。至於不符上開規定者，依內政部 93 年 2 月 2 日臺內營字第 0930081861 號函「.....有關區分所有權人自應依前揭條文及同條例施行細則第 8 條規定，除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外，推舉產生召集人，再由召集人依條例規定，召開區分所有權人會議，始生效力.....。」（如附件）其所召集之區分所有權人會議應不生效力。

三、另本條例第 30 條規定：「區分所有權人會議，應由召集人於開會前 10 日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得以公告為之；公告期間不得少於 2 日。管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。」本件依　貴局來函說明，94 年 11 月 5 日公告 94 年 11 月 15 日召開區分所有權人會議，由召集人〇〇〇君於 94 年 11 月 8 日郵寄限時掛號文件通知區分所有

權人，如其情形係屬上開規定但書所稱「有急迫情事須召開臨時會者」，則其公告期間似已符合規定，否則仍須於開會前 10 日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人；而本案既定於 94 年 11 月 15 日召開區分所有權人會議，然該召集人 94 年 11 月 8 日方郵寄通知，似不符合「應由召集人於開會前 10 日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人」之要件，因此本件是否符合本條例第 30 條規定，仍應視其是否符合該條文但書規定「有急迫情事須召開臨時會者」要件來據以認定。另本議題須召集人之推舉程序符合規定，方有討論實益，併予敘明。

備註：本件事實因涉個案認定，僅供參考。