

發文字號：臺北市政府法規委員會 89.01.24 簽見

發文日期：民國 89 年 01 月 24 日

要 旨：本案區分所有權人為改選管理委員、主任委員之決議，應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之

本件有關公寓大廈管理委員、主任委員不稱職時，區分所有權人可否依區分所有權人會議改選管理委員、主任委員乙案，經內政部營建署 88.12.29.營署建字第 66126 號函釋應依公寓大廈管理條例施行細則第二條辦理。惟公寓大廈管理委員及主任委員與住戶間係一種委任關係，依民法第五百四十九條第一項規定，當事人之任何一方得隨時終止委任契約，故本案區分所有權人為改選管理委員、主任委員，似得依公寓大廈管理條例第二十五條第二項第二款及第二十八條規定，召開區分所有權人臨時會議，又依同條例第二十九條規定，區分所有權人會議之決議，除本條例或規約另有規定外，應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。且區分所有權人亦得依同條例第三十一條第一項第一款規定修正規約，將主任委員、管理委員之選任、解任、權限與委員人數、召集方式及事務執行方法明定於規約內，以避免日後衍生紛爭。

備註：本案內政部營建署 88.12.29 營署建字第 66126 號函釋，已查無相關資料，併予提醒。