

發文字號：臺北市政府法規委員會 93.09.13 北市法二字第 09331219300 號函

發文日期：民國 93 年 09 月 13 日

要 旨：本案既然住戶有被選任為管理委員及主任委員之資格，則該住戶自得被推選或被選任，而無所謂委託他人參選、推選或被選任為管理委員及主任委員問題，如不符合住戶而當選，屬違反法律而當然無效，應再另行選任

主旨：有關管理委員會委員、主任委員之參選資格相關疑義乙案，復如說明，請 查照。
說明：

一、復 台端九十三年九月六日申請函。

二、查公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）業已於九十二年十二月三十一日修正公布，其中第三條第八款、第九款及第二十九條分別規定：「八、住戶：指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者。九、管理委員會：指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。」「公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人。公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推一人為主任委員，主任委員對外代表管理委員會。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與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。管理委員、主任委員及管理負責人之任期，依區分所有權人會議或規約之規定，任期一至二年，連選得連任一次。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，連選得連任一次。前項管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有第二十條第二項所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。公寓大廈之住戶非該專有部分之區分所有權人者，除區分所有權人會議之決議或規約另有規定外，得被選任、推選為管理委員、主任委員或管理負責人。公寓大廈未組成管理委員會且未推選管理負責人時，以第二十五條區分所有權人互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。區分所有權人無法互推召集人或申請指定臨時召集人時，區分所有權人得申請直轄市、縣（市）主管機關指定住戶一人為管理負責人，其任期至成立管理委員會、推選管理負責人或互推召集人為止。」因此依上開規定觀之，管理委員會係區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，而公寓大廈之住戶非該專有部分之區分所有權人者，除區分所有權人會議之決議或規約另有規定外，得被選任、推選為管理委員、主任委員或管理負責人，且無住戶人數比例限制，而主任委員、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與代理規定，既係依區分所有權人會議之決議，則當僅有區分所有權人方有選任之權限。

三、再者，本條例第三條第二款規定：「區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部

分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。」因此區分所有權人之認定除需符合上開規定外，原則上其認定得以產權登記作為認定基準。而非住戶應不得被選任為管理委員、主任委員。而台端來文所稱「非現住戶（如房東）」，因本條例第三條第八款規定：「住戶：指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者。」因此所謂房東如屬區分所有權人，仍有資格被選任為管理委員、主任委員。

- 四、另本條例第二十七條第三項規定：「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。」則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。而既然住戶（包含區分所有權人）有被選任為管理委員及主任委員之資格，則該住戶自得被推選或被選任為管理委員或主任委員，而無所謂委託他人參選、推選或被選任為管理委員及主任委員之問題。而如屬不符合住戶定義之人員當選為管理委員或主任委員，因屬違反法律規定而當然無效，應再另行選任。

備註：本件函釋所引用之公寓大廈管理條例第 29 條已於 95 年 1 月 18 日修正，同條例第 27 條已

於 102 年 5 月 8 日修正，併予提醒。