

發文字號：臺北市政府法規委員會 94.04.01 北市法二字第 09430546000 號函

發文日期：民國 94 年 04 月 01 日

要 旨：本案就和解款項，確已納入大廈公共基金並設專戶儲存，既對全體區分所有權人有利，而所有權人亦未為反對意思，基於損鄰事件圓滿解決及表見代理法理，似無須檢附區分所有權人會議等相關同意書，方得予撤銷列管

主旨：有關○○○○股份有限公司為○○號公園附設地下停車場新建工程（領有 貴局○建字第○○號建造執照）施工涉及損鄰，致函 貴局撤銷列管乙案，復如說明，請 查照。

說明：

一、復 貴局 94 年 3 月 29 日北市工建字第 09451943100 號函

二、本案依卷附資料，係○○號公園附設地下停車場新建工程即○建字第○○號建照工程涉及損壞鄰房（○○社區）事件，其中個別受損戶共計 51 戶，公共設施為 5 處，○○○○股份有限公司（以下簡稱○○公司）業與個別受損戶中之 50 戶達成和解，並已給付和解款項，不願和解之 1 戶，該公司亦已依規定提存於臺北地方法院，至於公共設施部分則與○○○○大廈管理委員會達成和解，並由管委會之代表人代全體住戶受領和解款項，則就公共設施已和解部分是否尚須檢附大廈區分所有權人會議記錄或建物全體區分所有權人之授權書或同意書方得撤銷損鄰事件之列管產生爭議。

三、查有關公寓大廈共用部分損鄰事件之協調權限究屬全體區分所有權人或管理委員會，本會前曾於 92 年 9 月 1 日就○○大廈管理委員會提出 貴局建築管理處主管建築爭議事件協調處理程序過程不符疑義乙案表示：「……共用部分之修繕、管理、維護，如屬於維持其一般使用收益的狀況，確保其能具有通常效用的維修行為時，並不需要經過區分所有權人的同意始能進行，直接由管理負責人或管理委員會即得自行決定之，此與一般共有物的簡易修繕或其他保存行為得由各共有人單獨為之的法理相通（民法第 820 條第 2 項），惟如屬共用部分之拆除、重大修繕或改良，不像前述保存行為般，需緊急處置且極具必要性，通常也較需耗費金錢，因與各區分所有權人利害攸關，自不能聽任管理負責人或管理委員會自行為之，故本條例第 11 條第 1 項規定：『共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。』

..

.... 而本案有關損鄰事件共用部分之協調似非屬於維持其一般使用收益的狀況，確保其能具有通常效用的維修行為，而較符合本條例第 11 條第 1 項所稱重大修繕或改良，因此管理委員會尚非不得代表全體區分所有權人行使有關損鄰事件共用部分之協調，惟依上開說明，需經區分所有權人會議依本條例第 31 條規定為決議授權方得為之.... ..」本案和解金額既高達新臺幣參佰玖拾捌萬餘元，似屬重大修繕事項，因此本件

有關公共設施之協調權限原則上如欲由管理委員會行使，仍需經區分所有權人會議依本條例第 31 條規定為決議授權方得為之，合先敘明。

四、惟本案公共設施部分○○公司業與○○○○大廈管理委員（以下簡稱管委會）達成和解，並由管委會之代表人代全體住戶受領和解款項，而依○○公司之說明，歷次協調會皆係由管委會之主任委員代表全體住戶與該公司人員進行交涉，且事後於社區內公告周知亦無人有反對之意思。再者，管委會亦將該筆款項開立專戶，用以日後進行修繕之用，如以上所述屬實（依行政程序法第 36 條規定，行政機關應依職權調查證據，不受當事人主張之拘束，對當事人有利及不利事項一律注意。因此此部分 貴局應本於職權查明是否屬實），則依民法第 169 條規定：「由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責任。但第三人明知其無代理權或可得而之者，不在此限。」及 70 臺上字第 3515 號判例意旨：「民法第 169 條規定之表見代理，係為保護第三人而設，本人如有使第三人信以為其有代理權授與他人之行為，而與該他人交易，即應使本人負授權人責任，而此項表見代理云者，原係指代理人雖無代理權，而有可使人信其有代理權之情形……。」因此除非 貴局認本案有上開條文但書規定情形，否則似可認有表見代理之適用。況依公寓大廈管理條例第 18 條第 3 項規定：「公共基金應設專戶儲存，並由管理負責人或管理委員會負責管理。其運用應依區分所有權人會議之決議為之。」如本案就公共設施部分和解之款項，確已納入該大廈公共基金並設專戶儲存，既對全體區分所有權人有利（因和解金額為鑑定金額之 2 倍），而所有權人亦未表示反對意思，則基於該大廈之損鄰事件已圓滿解決及上開表見代理之法理，似無須再要求就公共設施已和解部分須檢附大廈區分所有權人會議紀錄或建物全體區分所有權人之授權書或同意書方得予撤銷損鄰事件之列管。

備註：本件函釋所引民法第 820 條第 2 項業於 98 年 1 月 23 日修正為同條第 5 項、公寓大廈管

並

理條例第 18 條第 3 項規定業於 105 年 11 月 16 日修正為：「公共基金應設專戶儲存，由管理負責人或管理委員會負責管理；如經區分所有權人會議決議交付信託者，由管理負責人或管理委員會交付信託。其運用應依區分所有權人會議之決議為之。」及 70 臺上字第 3515 號判例其效力與未經選編為判例之最高法院裁判相同；本件事實因涉個案認定，僅供參考。