

發文字號：臺北市政府法規委員會 94.05.02 北市法二字第 09430708900 號函

發文日期：民國 94 年 05 月 02 日

要 旨：如區分所有權人會議召開未符規定而無效，則行政機關依該協調會紀錄准予該大樓管理委員會報備，即有不合之處，應予撤銷，雖該大樓管理委員會事後補送追認會議，惟原協調會召開確不符合規定，則應無補正之問題

主旨：有關 貴處為辦理公寓大廈管理組織報備，其檢附區分所有權人會議紀錄相關疑義乙案，復如 說明二，請 查照。

說明：

一、復 貴處 94 年 4 月 25 日北市工建寓字第 09462831700 號函。

二、本件依 貴處來函所述，本市○○區○○○大樓之起造人○○建設股份有限公司於 93 年 7 月 30 日召開第 1 次區分所有權人會議，因出席人數不符公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）規定，起造人另於 93 年 7 月 30 日再次召集區分所有權人會議及於 93 年

9

月 24 日第 3 次召集區分所有權人會議，惟因出席人數亦不符本條例規定，而於 93 年 11 月 6 日因由○○○君擔任主席之第 2 次協調會會議紀錄陳述已有 128 名區分所有權人簽署，已超過總數四分之三，可向政府申請核備，經該大樓管理委員會於 94 年 1 月 7 日申請管理組織報備，並經本府於 94 年 1 月 19 日以府工建字第 09404167900 號函准予報備。惟嗣後起造人質疑上開 93 年 11 月 6 日第 2 次協調會議紀錄之合法性，並未檢附出席人員簽到及委託書等相關文件，則依本條例第 28 條規定：「公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，起造人應於三個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。前項起造人為數人時，應互推一人為之。出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達第三十一條規定之定額而未能成立管理委員會時，起造人應就同一議案重新召集會議一次。起造人於召集區分所有權人召開區分所有權人會議成立管理委員會或推選管理負責人前，為公寓大廈之管理負責人。」本件如區分所有權人會議之召開確不符合上開規定而無效，則本府依該 93 年 11 月 6 日所謂第 2 次協調會紀錄內容而准予該大樓管理委員會報備，即有不合之處，而應予以撤銷。

三、雖該大樓管理委員會事後補送 94 年 2 月 27 日召開第 1 次緊急臨時區分所有權人大會，作為第 2 次協調會議之追認會議，惟如原第 2 次協調會之召開（正確名稱應為區分所有權人會議）確不符合本條例規定，例如出席會議人數比例未符合本條例規定，則應無補正之問題。因此如該大樓管理委員會欲再申請報備，應重新檢附相關資料申請。

備註：本件事實因涉個案認定，僅供參考。

