

發文字號：臺北市政府法規委員會 94.05.05 北市法二字第 09430730900 號函

發文日期：民國 94 年 05 月 05 日

要 旨：區分所有權人將房屋售出後已非該大樓之區分所有權人及住戶，繼受人應於繼受前向管理負責人或委員會請求閱覽或影印相關文件，並應遵守原定之一切權利義務事項，而原區分所有權人似已無請求閱覽相關文件之必要

主旨：有關公寓大廈管理條例第 35 條疑義乙案，復如說明，請 查照。

說明：

一、復 94 年 4 月 27 日北市工建寓字第 09462832400 函。

二、查公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第 35 條規定：「利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及前條會議紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕。」上開條文所稱「利害關係人」究係何指？本會以為非可一概而論，應就具體個案作判斷。而公寓大廈之管理在於住戶自治，因此原則上除住戶及本條例第 2 條所稱主管機關得當然視為利害關係人，於「必要時」得請求閱覽或影印本條例第 35 條規定文件外，有關利害關係人之認定，似可參照行政程序法第 46 條規定，以主張或維護其法律上利益有必要者為限。因此本件有關區分所有權人將房屋售出後已非該大樓之區分所有權人及住戶，原則上係其繼受人依本條例第 24 條規定，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印第 35 條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人所定之一切權利義務事項，而原區分所有權人既已將其房屋出售，理論上似已無請求閱覽相關文件之必要，惟如其能舉證確有主張或維護其法律上利益之必要，則似亦得視為本條例第 35 條規定所稱之利害關係人，因此本案宜請就具體情形判斷之。