

發文字號：臺北市政府法規委員會 94.10.31 北市法二字第 094321981300 號函

發文日期：民國 94 年 10 月 31 日

要 旨：有關區分所有權人自應依公寓大廈管理條例第 25 條及同條例施行細則第 8 條規定，除由管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人外，推舉召集人，再由召集人依規定，召開區分所有權人會議，始生效力

主旨：有關區分所有權人召集會議適法性乙案，復如說明，請 查照。

說明：

一、復 貴局 94 年 10 月 20 日北市工建字第 0945438800 號函。

二、本案係依公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第 25 條第 2 項第 2 款規定，經區分所有權人 5 分之 1 以上及其區分所有權比例合計 5 分之 1 以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集，而召開臨時會議，惟因該臨時區分所有權人會議之召集人資格不符同條第 3 項規定：「由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人」，而僅為區分所有權人者，該會議之決議是否生效？另該臨時會議之召集人尚未依本條例施行細則第 8 條規定，而僅依本條例第 30 條第 1 項規定，於召開臨時區分所有權人會議前 2 日公告者，該會議是否生效？產生爭議。

三、按「區分所有權人會議除第二十八條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員喪失區分所有權人資格日起，視同解任。無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人；召集人任期依區分所有權人會議或依規約規定，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。召集人無法依前項規定互推產生時，各區分所有權人得申請直轄市、縣（市）主管機關指定臨時召集人，區分所有權人不申請指定時，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要指定區分所有權人一人為臨時召集人，或依規約輪流擔任，其任期至互推召集人為止。」本條例第 25 條第 3 項及第 4 項分別定有明文。因此區分所有權人會議，原則上應由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人，如無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，方由區分所有權人互推一人為召集人，而召集人如無法依上開規定互推產生時，各區分所有權人得申請直轄市、縣（市）主管機關指定臨時召集人，區分所有權人不申請指定時，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要指定區分所有權人一人為臨時召集人，或依規約輪流擔任，則有關區分所有權人召集人之資格，當依上開規定辦理，合先敘明。

四、本件依 貴局來函所述，該管區分所有權人為召開臨時會議，依本條例第 25 條第 2 項

第 2 款規定，請求該管主任委員為該臨時會之召集人，因該主任委員不願意擔任，而住戶又無人願意擔任召集人之情況下，自行召開臨時區分所有權人會議，則該區分所有權人會議似屬未經召集人召集所為之區分所有權人會議決議，依內政部 93 年 2 月 2 日台內營字第 0930081861 號函以：「一、關於未經召集人召集所為之區分所有權人會議之決議，是否為有效之決議乙節，按本部 89 年 6 月 30 日台 89 內營字第 8983866 號

函

說明：『本案區分所有權人會議之召集人未依公寓大廈管理條例第 25 條規定推舉產生，其所為之會議決議既經臺灣板橋地方法院簡易庭 88 年度板簡字第 2863 號宣示判決筆錄所示：『……無召集權人所召集之會議，所為決議當然無效，係自始確定不生效力，無待法院撤銷。最高法院 28 年度上字第 1911 號著有判例，可資參照。』準此，其區分所有權人會議之決議，自不生效力，殆無疑義。』二、……按中華民國 92 年 12 月 31 日……修正公布之公寓大廈管理條例第 25 條第 3 項規定……有關區分所有權人自應依前揭條文及同條例施行細則第 8 條規定，除由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人外，推舉產生召集人，再由召集人依條例規定，召開區分所有權人會議，始生效力……。」因此本件之區分所有權人會議，依上開說明，應屬無效。

五、惟本案之住戶之一曾電洽本會表示，該臨時區分所有權人會議係於主任委員拒絕擔任召集人之情形下，由區分所有權人互推一人擔任召集人而召開。如其所述屬實，則依本條例第 47 條第 1 款規定：「有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣 3000 元以上 15000 元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：一、區分所有權人會議召集人、起造人或臨時召集人違反第 25 條或第 28 條所定之召集義務者……。」如該主任委員於 貴局依上開規定命其履行義務而仍拒不履行時，則從比例原則及保障全體區分所有權人權益之觀點而言，似宜認為此時依本條例第 25 條規定，得由區分所有權人互推一人擔任召集人而召開臨時區所有權人會議，則該會議出席人數及同意人數如符合本條例規定，其會議決議當屬有效。本件因 貴局來函所述事實與住戶主張不盡相同，因此仍請 貴局再將相關事實予以釐清。

六、又本條例施行細則第 8 條第 1 項規定：「本條例第 25 條第 3 項所定互推 1 人為召集人，除規約另有規定者外，應有區分所有權人 2 人以上之書面推舉，經公告 10 日後生效。」本件依 貴局來函之說明，係住戶於無人願意擔任召集人之情事下自行召開臨時區分所有權人會議，並無所謂由區分所有權人互推 1 人擔任召集人之情形，因此應無上開規定之適用。惟如住戶所言，該臨時會議確由區分所有權人互推一人擔任召集人，則因本條例就區分所有權人應如何互推並未規定，而本條例施行細則第 8 條第 1 項

既有明文規定，則似仍應適用該規定，況本條例第 30 條第 1 項規定（修正前為第 28 條）並未修正，而該規定並非針對互推召集人所為之規定，因此臨時會議之召開符合該規定，並不當然表示召集人之推舉亦符合規定，則如召集人之推舉不符合本條例施行細則第 8 條第 1 項規定，則該會議決議似仍屬無效。

備註：本件函釋所引之「公寓大廈管理條例施行細則」第 8 條規定業於 94 年 11 月 16 日修正為

第 7 條規定。另本件事實因涉個案認定，僅供參考。