

發文字號：臺北市政府法規委員會 97.07.11 北市法二字第 09731753300 號函

發文日期：民國 97 年 07 月 11 日

要 旨：管理組織正常運作但未報備之管理委員會，其原主任委員任期屆滿而欲依公寓大廈管理條例申請報備處理原則申辦管理組織報備之執行疑義

主旨：有關未報備之管理委員會，其管理組織仍正常運作時，因原主任委員任期屆滿，欲依公寓大廈管理條例申請報備處理原則申辦管理組織報備，得否依公寓大廈管理條例第 25 條第 3 項由具區分所有權人身分之管理委員會主任委員為會議召集人或應由區分所有權人互推一人始為有效乙案，復如說明，請 查照。

說明：

一、復 貴處 97 年 7 月 2 日北市都建寓字第 09762361100 號函。

二、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。」公寓大廈管理條例第 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。

三、又有關區分所有權人會議召集人產生及未經召集人召集所為之區分所有權人會議之決議效力疑義案，前經內政部 93 年 2 月 2 日台內營字第 0930081861 號就某公寓大廈公共規約第二條所定之區分所有權人會議由本大廈全體區分所有權人組成，並由前屆管理委員會之主任委員擔任區分所有權人會議為召集人案釋示：「有關區分所有權人會議自應依前揭條文及同條例施行細則第八條規定，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；至區分所有權人會議召集人未依第 25 條規定推舉產生而由前屆管理委員會之主任委員擔任者，則不符前揭條例規定。」基此，本於舉重以明輕之法理，該案已於規約記載由前屆管理委員會之主任委員擔任區分所有權人會議為召集人，尚為不當，則本案原主任委員任期屆滿，自無從由其逕行擔任下屆區分所有權人會議之召集人，而似應由區分所有權人互推一人為召集人，始稱適法。

四、至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，按內政部 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台灣板橋地方法院板橋簡易庭 88 年度板簡字第 1863 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。」可併為參考。

五、以上意見，敬請卓參。

正本：臺北市建築管理處

副本：

（本函釋說明四所引「最高法院 28 年上字第 1911 號判例」，依據最高法院 91 年 11 月 5 日 91 年
度第 14 次民事庭會議決議（二）不再援用。）