臺南市大台南不動產開發公會
日期: 106. 11. 20
106年度收文字號第0605號

正 本

中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會轉發

檔　　號：
保存年限：

全聯不動產收文 106年11月16日 第11286號

# 臺北市政府都市發展局　函

地址：11008臺北市市府路1號南區2樓
承辦人：范進昌
電話：1999(外縣市02-27208889)轉8343
傳真：27238933

10688
臺北市大安區安和路1段29號8樓

受文者：~~中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會~~ 中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會 收文章
106. 11. 20
文號：No 106129

發文日期：中華民國106年11月13日
發文字號：北市都授建字第10609522400號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：函轉內政部營建署釋示有關區分所有權人會議之召集人職權行使及會議效力疑義一案，請協助轉知所屬會員，請查照。

說明：

一、依內政部106年11月3日營署建管字第1060105503號函辦理。

二、本案納入本局106年內政部建管法令函釋彙編第105號，目錄第四組編號第007號。

正本：臺北市建築師公會、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會、中華民國全國建築師公會、臺北市公寓大廈管理維護商業同業公會、中華民國公寓大廈管理服務職業總工會、台北市公寓大廈管理服務業職業工會、臺灣公寓大廈品質管理協會、臺灣物業管理學會、中華民國物業管理經理人協會、社團法人台灣物業管理產業協會、財團法人崔媽媽基金會、台灣公寓大廈與里鄰發展協會

副本：

局長蔣洲民

建築管理工程處處長陳煌城決行

檔　號：
保存年限：

# 內政部營建署　函

機關地址：10556台北市八德路2段342號
聯絡人：黃新達
聯絡電話：（02）8771-2706
電子郵件：dadar@cpami.gov.tw
傳真電話：（02）8771-2709

裝

受文者：本署建築管理組

發文日期：中華民國96年8月17日
發文字號：營署建管字第0960044210號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：說明二

主旨：關於公寓大廈召開區分所有權人會議通知後，該召集人之管理委員任期屆滿，其屆滿後所召開會議決議之效力疑義乙案，復請查照。

訂

說明：

一、復貴府96年8月9日府工使字第0960133378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；．．．」、「前項管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有第二十條第二項所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第25條第3項及第29條第3項所明定。另按區分所有權人會議之召集人未依前揭條文規定產生，其所為之會議決議，自不生效力，

線



5

為本部89年6月30日台89內營字第8983866號函及93年2月2日台內營字第0930081861號函釋在案（如附件），是本案公寓大廈區分所有權人會議之召集人，其管理委員之任期屆滿後，所召開會議決議之效力，依上開函釋說明辦理。

正本：嘉義市政府
副本：本署建築管理組

署長 林欽榮

副本

# 內政部　函

機關地址：100台北市徐州路五號
聯絡電話：02-87712709

受文者：本部營建署建築管理組

速別：普通件
密等及解密條件：普通
發文日期：中華民國九十三年二月二日
發文字號：台內營字第0930081861號
附件：如文

主旨：有關函為區分所有權人會議召集人及未經召集人召集所為之區分所有權人會議之決議乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴府九十二年十月三十日府工使字第〇九二〇一〇〇九〇七號函。

二、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，按本部八十九年六月三十日台八九內營字第八九八三八六六號函說明：「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二十五條規定推舉產生，其所為之會議決議既經台灣板橋地方法院板橋簡易庭八十八年度板簡字第一八六三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。最高法院二十八年上字第一九一一號著有判例，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。」（如附件）

三、卷查來函所附雅典大廈公共規約第二條：區分所有權人會議：區分所有權會議由本大廈全體區分所有權人組成，由召集人（由前屆管理委員會之主任委員擔任）．．．乙節，按中華民國九十二年十二月三十一日華總一義字第〇九二〇〇二四三九一一號總

統令修正公布之公寓大廈管理條例第二十五條第三項規定「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。」，有關區分所有權人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二十五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。

正本：嘉義市政府
副本：本部法規委員會、本部營建署資訊室（請刊登網站）、本部營建署建築管理組（含附件）

部長余政憲



18

國本

內政部　函

機關地址：台北市敦化南路二段三三號十四樓
傳真：（02）23770015

受文者：　營建署營理組

速別：
密等及解密條件：
發文日期：中華民國八十九年六月三十日
發文字號：台八九內營字第八九八三八六六號
附件：

主旨：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案，復請查照。

說明：

一、依據本部營建署案陳貴府八十九年六月五日八九北府工使字第二〇五九二七號函辦理。

二、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二十五條規定推舉產生，其所為之會議決議既經台灣板橋地方法院板橋簡易庭八十八年度板簡字第一八六三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。最高法院二十八年上字第一九一一號著有判例，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。

正本：台北縣政府

副本：台北市政府工務局、高雄市政府工務局、各縣（市）政府（台北縣政府除外）、本部法規委員會、中部辦公室（營建業務）、營建署（二份）

部長 [illegible]