

用「延長任期」來取代會議

公寓大廈爭議事件調處委員 饒後樂 老師

疫情再起，公寓大廈再度面臨召開區分所有權人會議和防疫的兩難抉擇。

公寓大廈管理條例提供社區大樓基本的運作規則，即每年必須召開一次定期區分所有權人會議。這場會議有二個功能，一是「事的決定」，即針對公共事務或組織內部關係的增刪或改變做決議，二是「人的選舉」，選任管理委員處理接下來一年的公共事務。

區分所有權人會議開議和其決議有一定門檻，法律授權社區大樓可以自己決定這二個標準並且載明於規約。公寓大廈如果沒有自己訂定標準就適用公寓大廈管理條例所規定的標準。一般社區大樓經營最大的挑戰就是會議必須湊到規定的人數，此外還要加總與會者個別的面積算比例，因為光是人數夠可是比例沒達到標準還是不能開議或決議。由於是公共事務，社區大樓居民經常因「搭便車心理」冷漠以對，很多管理委員會不得不用發出席費方式吸引區分所有權人的出席。

會議過關之後，管理委員會檢具會議記錄還有佐證文件送請地方主管機關備查，主管機關做完文書認證後核發備查同意函。新任管理委員會收到後就可以憑以辦理稅籍編號和銀行負責人變更，此後管理委員會就可以提領銀行帳戶內存款支付各項費用。

如果區分所有權人會議沒有開或沒開成，後面程序就會卡住。除非原來委員繼續做，或負責用印的委員都沒換，否則新的管理委員會就會因為沒辦法領錢而做不了事！

大多數社區大樓遵從這個從法律關係所發展出來的規則，努力讓會議湊足人數用來維持組織合法運作的「香火」。

為了防疫停止集會，最直接的衝擊就是中斷掉公寓大廈的「香火」。因為法律同時規定管理委員會任期屆滿自動解任，因此只要會議沒開或沒過，前屆任期結束公寓大廈就再也沒有「管理委員」能夠處理公共事務！

疫疾當前，社區大樓可以考慮開一場紙上區分所有權人會議來解決這個問題。會議通知上寫明不希望區分所有權人親自出席，而是用繳交委託書、議決書方式參與會議。

議決書直接印在委託書背面，上面可以只有一個議案 - 「本屆管理委員會任期延長為二年。」，區分所有權人勾選同意或不同意後簽名，並在背面的委託書上填妥自己的資料並簽名，然後交給管理服務人員轉交管理委員會。

管理委員會收件後再將區分所有權人的「委託書加議決書」交給安排好的三位或四位「出席代表」，會議當天「出席代表」帶著「委託書加議決書」出席會議，並以區分所有權人所勾選的選項進行決議。只要區分所有權人交出來的「委託書加議決書」數量足夠，就可以達到開議和決議的標準，讓延任的管理委員會與居民關係仍受公寓大廈管理條例的制約與保障。

學會運用這個「[以投票型態取代集合型態](#)」方法，就可以加入其他需要處理的議題。甚至於隨時開區分所有權人會議，解決公共事務決策問題，讓社區大樓「香火」順利延續傳承。