

有關召開區分所有權人會議方式 1 案

內政部 109.3.4 內授營建管字第 1090803838 號函

說明：

- 一、依據本部營建署案陳臺北市政府 109 年 2 月 17 日府授都建字第 1093149717 號函及立法委員趙天麟國會辦公室 109 年 2 月 26 日電話交辦事項辦理。
- 二、按中央流行疫情指揮中心實施辦法第 3 條規定，疫情監測資訊之研判、防疫應變政策之制訂及其推動係由中央流行疫情指揮中心（指揮中心）主責。有關公寓大廈防疫措施之推動，一切配合指揮中心的專業意見辦理。查目前指揮中心尚無禁止集會之控管指示事項，合先敘明。
- 三、依據指揮中心監測資料顯示，目前國內之確診病例以境外移入為主，除從事醫療照護工作或與確診病例曾有密切接觸者外，一般大眾於社區感染之風險相對較低。為強化居住安全且由於目前適逢流感流行季節，本部已參酌衛生福利部所公布之相關防疫指引，以 109 年 2 月 25 日台內營字第 1090803592 號函檢送「嚴重特殊傳染性肺炎（武漢肺炎）」因應指引：社區之資料，並於 109 年 3 月 4 日台內營字第 1090803865 號函酌作內容修正，已納入集會活動防疫措施，送請該部及該部疾病管制署參考，並副知各地方政府及相關公寓大廈管理維護公（工）會請轉知所轄公寓大廈管理組織及會員迅予因應，以維護居住安全。如經指揮中心明示提升社區集會相關防疫措施之控管，本部將迅即依最新控管指示轉知辦理。
- 四、查公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第 3 條第 7 款及第 25 條第 1 項已分別明定區分所有權人會議定義及每年應由全體區分所有權人組成，召開至少 1 次之定期會議。探究該條之立法意旨，係於每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止之期間應至少召開 1 次區分所有權人會議，惟尚無限定召開之期間及日期，由各公寓大廈基於社區自治自行約定。如規約已另有約定或區分所有權人會議已決議每年定期召開之時間，因應嚴重特殊傳染性肺炎（武漢肺炎）疫情而延期辦理時，得暫不依本條例第 47 條規定處罰。惟俟疫情趨緩後，仍應依條例規定於本年 12 月 31 日前至少召開區分所有權人會議 1 次，以符本條例規定。
- 五、至有關區分所有權人會議召開之形式，應踐行第 25 條（會議之召開及召集人之產生方式）、第 27 條（會議出席人數與表決權計算方式與代理規定）、第 30 條（召開會議之通知方法）、第 31 條（會議決議成立之計算方式）、第 32 條（未獲決議時重新開議之要件）、第 34 條（會議紀錄作成方式及送達公告）等相關規定，始生效力。基於公寓大廈管理自治之精神，並考量後續提供閱覽或影印之需求，如區分所有權人經踐行本條例有關規定，並做成包括會議規範第 11 條第 1 項所列主要項目之會議紀錄，其召開之形式，法尚無限制。

六、有關臺北市政府來函所詢因疫情流行，區分所有權人均不願參加區分所有權人會議，致無法成會選任管理委員辦理業務交接，得否修正規約中有關管理委員選任方式1節，查本條例第29條第2項已明定主任委員、管理委員之選任應依規約或區分所有權人會議決議辦理。如有涉及規約或區分所有權人會議決議修正，仍應經區分所有權人會議獲致決議，始生效力。惟如公寓大廈因管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿解任，且未召開或延後召開區分所有權人會議，以致無法即時成立管理委員會接續之情形時，可依本條例第29條第6項規定，以本條例第25條區分所有權人互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。區分所有權人無法互推召集人或申請指定臨時召集人時，區分所有權人得申請直轄市、縣（市）主管機關指定住戶1人為管理負責人，其任期至成立管理委員會、推選管理負責人或互推召集人為止，其互推程序依本條例施行細則第7條規定辦理，以利公寓大廈維護管理與防疫工作之執行。