

# 公寓大廈管理組織申請報備處理原則

內政部 85.11.22 台內營字第 8582014 號令  
內政部 94.01.11 台內營字第 0940081090 號令  
內政部 94.10.07 台內營字第 0940085913 號令修正第 1 點規定  
；並刪除第 7 點規定

一、為推動公寓大廈管理組織申請報備業務，特訂定本處理原則。

二、適用範圍：

- (一)依建築法第 11 條規定之一宗基地及其建築物為範圍所成立之公寓大廈管理組織。
- (二)依非都市土地使用管制規則與山坡地開發建築管理辦法規定申請開發許可建築之基地、建築物及其共同使用及管理之設施為範圍所成立之社區管理組織。
- (三)同一宗基地有數幢各自獨立使用之公寓大廈，符合下列規定並分別成立管理委員會或選任管理負責人者：
  - 1. 各幢公寓大廈公共基金分別獨立運用。(各自設立專戶及帳冊)
  - 2. 共用部分分別劃分管理維護方式及管理維護費用分擔方式明確。
- (四)非封閉式公寓大廈集居社區，依公寓大廈管理條例第 26 條第 1 項規定，就住宅、辦公、商場分別召開區分所有權人會議，成立管理組織者。

三、申請應備下列文件：

- (一)申請報備書及申請報備檢查表，格式如附件一、附件一之一(編號：P10、P11)。
- (二)成立管理委員會或推選管理負責人時之全體區分所有權人名冊，格式如附件二(編號：P20)。

(三)成立管理委員會或推選管理負責人時之區分所有權人會議會議紀錄，格式如附件三、附件三之一(編號：P30、P31)。

(四)公寓大廈或社區區分所有標的基本資料或建築物使用執照影本，格式如附件四(編號：P40)。

#### 四、申請程序：

公寓大廈管理委員會主任委員或管理負責人檢齊第3點或第6點規定應備文件報請直轄市、縣(市)政府備查。直轄市、縣(市)政府得委由鄉(鎮、市、區)公所受理。

#### 五、行政配合：

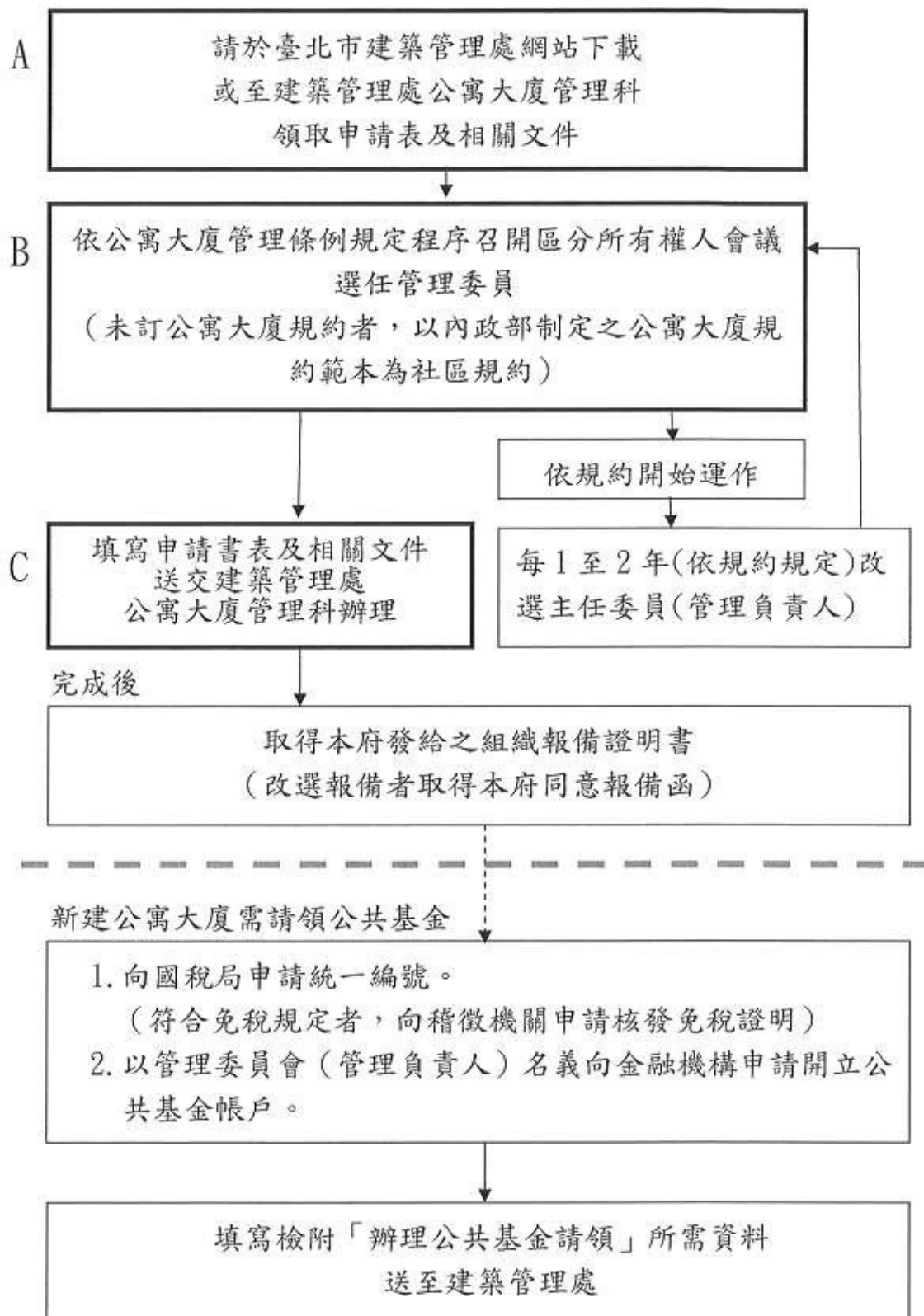
(一)申請案件經查文件齊全者，由受理報備機關發給同意報備證明，格式如附件五(編號：P50)。由鄉(鎮、市、區)公所受理報備者，應逐件報請直轄市、縣(市)政府備查，同時副知該轄警察局(分局)。

(二)由鄉(鎮、市、區)公所受理報備者，應將前款公寓大廈管理組織報備資料建檔，於每年1月15日及7月15日以前彙整受理件數、管理組織名稱及其主任委員或管理負責人資料，報請直轄市、縣(市)政府備查。直轄市、縣(市)政府應於每年1月31日及7月31日以前，彙整自行受理報備及委由鄉(鎮、市、區)公所受理報備之件數、管理組織名稱及其主任委員或管理負責人資料，報請中央主管機關備查，格式如附件六(編號：P60)。

六、管理組織報備後，重新互推之主任委員或推選管理負責人者，應填具申請變更報備書及申請變更報備檢查表，格式如附件七、附件七之一、附件七之二(見編號P70、P71、P72)。申請案件經查文件齊全者，由受理報備機關發給同意報備函；由鄉(鎮、市、區)公所受理報備者，應逐件報請直轄市、縣(市)政府備查，同時副知該轄警察局(分局)。

# 臺北市公寓大廈管理組織申請報備流程說明及注意事項

## 一、申請辦理公寓大廈管理組織報備流程 ABC:



## 二、流程 A 注意事項：

- 1、臺北市建築管理處網站位置 <http://www.dba.tcg.gov.tw/>  
網頁上方之 **檔案下載** → **01. 申請書下載** → **04. 公寓大廈管理科** → **01. 公寓大廈相關表格**
- 2、申請表格之下載
  - (1)成立管理組織報備→公寓大廈管理委員會(管理負責人)申請報備書表。
  - (2)改選管理組織報備→公寓大廈管理委員會(管理負責人)申請變更報備書表。

## 三、流程 B 注意事項：

- 1、推舉召集人
  - (1)新建大樓：公寓大廈管理條例第 28 條：「公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，起造人應於 3 個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人…。」。
  - (2)非新建大樓：「依公寓大廈管理條例施行細則修正條文第 7 條：…應有區分所有權人 2 人以上書面推選，經公告 10 日後生效(公寓大廈管理條例第 55 條第 1 項規定)。」。
- 2、區分所有權人會議開會公告
  - (1)公寓大廈管理條例第 30 條：「…召集人於開會前 10 日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。」。
  - (2)依公寓大廈管理條例第 32 條：「召開第 2 次區分所有權人會議仍應依同條例第 30 條規定再寄發開會通知。」。
- 3、召開區分所有權人會議
  - (1)公寓大廈管理條例第 31 條：「…應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分

之三以上之同意行之。」

(2)會議中請決議

- a. 訂規約(未訂公寓大廈規約者，以內政部制定之公寓大廈規約範本為社區規約)。
- b. 委員會人數及其任期。

4、完成會議：公寓大廈管理條例第 34 條第 1 項

- (1)區分所有權人會議應作成會議紀錄，載明會議經過、決議事項、會議同意人數及區分所有權比例。
- (2)會議紀錄由主席簽名。
- (3)於會後 15 日內送達各區分所有權人並公告之。

5、第 1 次會議流會：依公寓大廈管理條例第 32 條規定召開 2 次會議

- (1)召集人得就同一議案重新召集會議；…應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。
- (2)前項決議之會議紀錄依 34 條第 1 項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於 7 日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計過半數時，該決議視為成立。
- (3)第(1)(2)項會議主席應於會議決議成立後 10 日內以書面送達全體區分所有權人並公告之(於送報備時檢附相關送達之說明及證明文件。)

#### 四、流程 C 注意事項：

1、申請(變更)報備書表

- (1)申請報備書首頁：
  - a. 申請人：為新任之主任委員或管理負責人，並請簽名及蓋章。
  - b. 公寓大廈名稱：請填寫大廈名稱及蓋大章。

(2)申請報備檢查表：

- a. 申請人資料：為新任之主任委員或管理負責人之基本資料。
- b. 檢附文件：依檢查表所列應檢附文件辦理。

(3)標的基本資料表：

- a. 請依「使用執照存根」所載內容填寫。
- b. 「使用執照存根」申請方式：
  - I. 臺北市建築管理處網站位置 <http://www.dba.tcg.gov.tw/>  
網頁左方之 建管業務綜合查詢 → 執照存根查詢 下載。
  - II. 可至本府南區 2 樓建築管理處資訊室申請。

(4)區分所有權人名冊：

- a. 區分所有權人姓名、門牌地址及區分所有權比例：如需相關資料請至本府東區聯合服務中心地政櫃檯或至所在地區地政事務所申請建物登記第 2 類謄本。
- b. 門牌或戶數現況與使用執照存根附表所載不相同時：  
因使用執照存根所載資料為建築物申辦使用執照時之資料，與現況不一定相符，故其門牌及戶數應依建物登記第 2 類謄本或戶政事務所核發之門牌整編證明所載為準。
- c. 區分所有權比例計算方式：(參考建物登記第 2 類謄本)
  - I. 總面積+附屬建物用途面積(陽台、露臺、花台…等) = 該戶之專有面積
  - II. 將各戶專有面積加總 = 專有面積的總和
  - III. 
$$\frac{\text{該戶之專有面積}}{\text{專有面積的總和}} = \text{區分所有權比例}$$
- d. 公寓大廈管理條例第 27 條第 2、3 項：  
依建物登記謄本所載專有部分面積計算各戶所佔百分比(不必計算共用部分)，超過全部區分所有權總合五分之一以上之部分不予計算。

例:某公寓大廈共有 10 戶，區分所有權人名冊如下:

序號	姓名	地址門牌	區分所有權比例	備註
1	趙曉威	○○區○○路○○號 1 樓	10%	
2	錢大海	○○區○○路○○號 2 樓	10%	
3	孫小毛	○○區○○路○○號 3 樓	10%	
4	李大明	○○區○○路○○號 4 樓	10%	
5	王老五	○○區○○路○○號 5 樓	10%	
6	張小寶	○○區○○路○○號 6 樓	10%	
7	林美麗	○○區○○路○○號 7 樓	10%	
8	劉小文	○○區○○路○○號 8 樓	10%	
9	劉小文	○○區○○路○○號 9 樓	10%	
10	劉小文	○○區○○路○○號 10 樓	10%	

召開區分所有權人會議時，除劉小文未出席外，其餘人員皆出席會議，這樣要如何計算出席人員之區分所有權比例？

計算流程如下：

(1)計算各專有部分面積總合：

$$100+100+100+100+100+100+100+100+100+100=1000$$

(2)找出超過全部區分所有權總合五分之一以上者：

$$1000/5=200 \quad \text{劉小文有 3 戶其面積總合為 } 300 > 200$$

(3)依規定超出總合五分之一者不予計算：

所以劉小文所佔面積應以 200 計算，而各專有部分面積總合也要修正：

$$100+100+100+100+100+100+100+200=900$$

(4)以 900 為分母，各戶修正後面積為分子，計算其所占百分比(單位:%):

所以劉小文占  $200/900$ ，其餘人員共占  $700/900=0.778$ (即 77.8%)

(5)最後填寫申請報備檢查表：

出席人員為 7 人；出席人數比例為 77.8%；所有權比例為 77.8%

e. 區分所有權人會議出席人員名冊：

應由實際出席會議之人員簽名或蓋章，代理他人出席會議者應簽自己的姓名而非委託人姓名，並應於簽到時將出席委託書繳交會議召集人。

2、區分所有權人會議相關文件應注意事項：

- (1)依公寓大廈管理條例第 32 條規定召開第 2 次區分所有權人會議者，於申請報備時應檢附第 1、2 次區分所有權人會議記錄及簽到名冊，並以書面載明已依該條例第 32 條第 2 項規定將會議記錄送達各區分所有權人且 7 日內無過半反對，該會議決議已成立之說明。
- (2)規約可參考內政部制定之規約範本並依各該大樓實際需要訂定之，惟不得違反法令規定否則無效，且應注意對於委員人數、職稱、任期及身分資格限制等規定，應配合各大樓自身實際所需而訂定，以免徒增日後選任委員時之困擾。
- (3)公寓大廈管理條例於 92 年 12 月 31 日修正通過，現已不再區分重大事項及一般事項決議，區分所有有權人會議任何議題皆依該條例第 31、32 條規定辦理。