

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

# 南投縣政府 函

地址：54001南投市中興路660號

承辦人：蔡耀慶

電話：049-2227300

傳真：049-2245423

540

南投縣南投市中興路二街25之3號4A

受文者：社團法人南投縣建築師公會

發文日期：中華民國103年4月7日

發文字號：府建使字第1030065052號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明

主旨：檢送內政部營建署函釋，有關「召開區分所有權人會議進行議案表決時之表決人數疑義」乙案，請 查照。

說明：隨文檢附內政部營建署103年3月28日內授營建管字第1030125015號及95年4月4日內授營建管字第0950801808號函影本各乙份。

正本：南投縣各鄉鎮市公所、社團法人南投縣建築師公會

副本：本府建設處建築管理科、本府建設處使用管理科（二份）

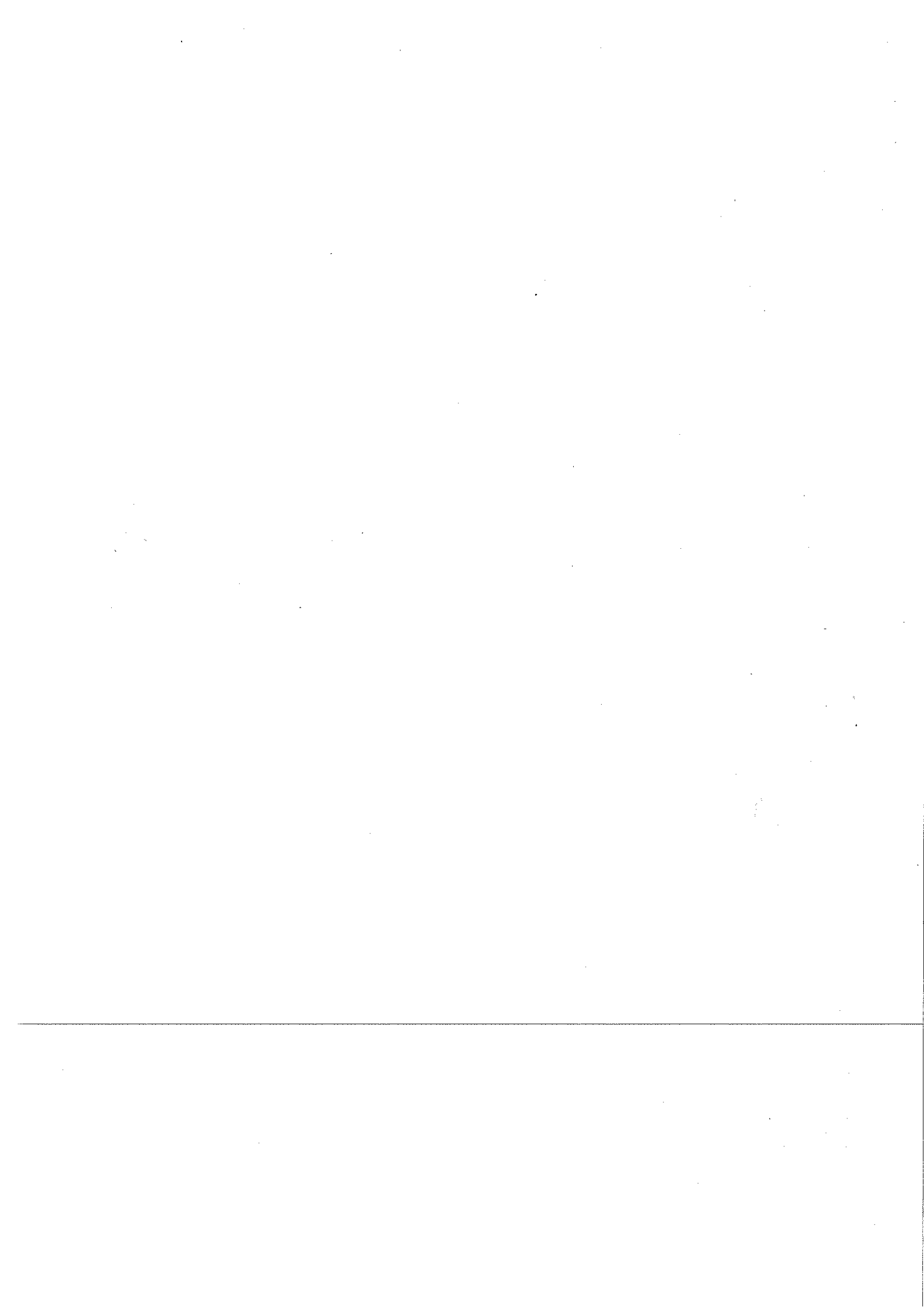
## 代理縣長 陳志清

本案依分層負責規定授權主管科長決行

南投縣建築師公會	
收	103年4月9日
文	第 161 號

抄：E-mail 各公員

4/9 秘書王麗花



檔 號：  
保存年限：

## 內政部 函

地址：10556臺北市八德路2段342號（營建署）

聯絡人：陳清茂

聯絡電話：(02) 8771-2706

電子信箱：cmchen@cpami.gov.tw

傳 真：(02) 8771-2709

受文者：南投縣政府

發文日期：中華民國103年3月28日

發文字號：內授營建管字第1030125015號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

主旨：有關召開區分所有權人會議進行議案表決時之表決人數疑義一案，復請查照。

說明：

一、復貴府103年3月21日府授都建字第10362109500號函。

二、按「有關區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，條例第27條定有明文，又按條例第31條及第32條第2項條文所稱『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』及『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』之規定，其區分所有權人會議決議同意之計算，均係以『出席人數』作為計算基準，並以簽名簿作為依上開條例第27條計算出席人數之依據。

至關開會後缺額問題之處置，得參照會議規範第7條規定辦理。」本部95年4月4日內授營建管字第0950801808號函（如附件）已有明釋。至於區分所有權人會議開會後如有部分區分所有權人離席或不在場等情形，經清點在場人數後

使用管理科 收文:103/03/28



1030065052

無附件

，在場人數如仍符合條例第31條出席人數之規定時，其作成決議之分母數以清點後在場人數計算之。

正本：臺北市政府

副本：5直轄市政府（臺北市政府除外）、臺灣省15縣（市）政府、金門縣政府、福建省連江縣政府、本部營建署（建築管理組）

2014-03-28  
交15-38:46章

裝



訂



線



關於公寓大廈區分所有權人會議出席人數計算及其決議與規約牴觸之疑義乙案  
建築管理組

發布日期：2006-04-04

內政部95.4.4內授營建管字第0950801808號函

- 一、按「區分所有權人會議：指區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議。」、「規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。」、「規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：一、約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。二、各區分所有權人對建築物共用部分及其基地之使用收益權及住戶對共用部分使用之特別約定。三、禁止住戶飼養動物之特別約定。四、違反義務之處理方式。五、財務運作之監督規定。六、區分所有權人會議決議有出席及同意之區分所有權人人數及其區分所有權比例之特別約定。七、糾紛之協調程序。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第3條第7款、第12款及第23條第2項分別定有明文，故規約之訂定係經區分所有權人會議決議，其修正或變更亦須經區分所有權人會議決議，即區分所有權人會議決議，涉及規約之內容，應於決議後修正規約，避免產生爭議，且涉條例第23條第2項規定之事項，須載明於規約，始生效力。
- 二、有關區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，條例第27條定有明文，又按條例第31條及第32條第2項條文所稱「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」及「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。」之規定，其區分所有權人會議決議同意之計算，均係以「出席人數」作為計算基準，並以簽名簿作為依上開條例第27條計算出席人數之依據。至關開會後缺額問題之處置，得參照會議規範第7條規定辦理。

最後更新日期：2010-05-07

---

內政部營建署版權所有 © 2014 All Rights Reserved.

