



Tainan City Government

# 公寓大廈管理組織及相關法令 研討會

主辦單位：臺南市政府工務局  
108年5月2日

- 一、管理組織申報業務法令依據
- 二、管理組織申報業務應備書件
- 三、申請書件填寫錯誤態樣彙整



## 一、管理組織申報業務法令依據

---

- (一) 公寓大廈管理條例 ( 第3章第25條 ~40條 ) ( 下稱條例 )
- (二) 公寓大廈管理條例施行細則 ( 下稱細則 )
- (三) 公寓大廈管理報備事項處理原則



## 二、管理組織申報業務應備書件

### 一、成立及改選公寓大廈管理委員會：

(一) 附件一申請報備書

(二) 附件一之一申請報備檢查表

(三) 附件二區分所有權人名冊

(四) 附件三區分所有權人會議紀錄

(五) 附件三之一區分所有權人會議出席人員名。

**※注意：**如有同一議案重新召集會議之情形，須加附附件六之一重新召集區分所有權人會議決議成立公告及附件六之二重新召集區分所有權人會議決議反對意見統計表





## 二、管理組織申報業務應備書件

---

### 二、成立及改選公寓大廈管理負責人：

- (一) 附件一申請報備書
- (二) 附件一之一申請報備檢查表
- (三) 附件二區分所有權人名冊
- (四) 附表四推選管理負責人公告 ( 或附件三區分所有權人會議紀錄、附件三之一區分所有權人會議出席人員名冊 )





# 三、申請書件填寫錯誤態樣彙整

附件一：申請報備書

\_\_\_\_\_ 公寓大廈（社區）申請報備書

申請日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日  
文 號：\_\_\_\_\_字\_\_\_\_\_號

報備事項：

一、本公寓大廈（社區）經依規定檢附應份

<input type="checkbox"/> 管理組織報備事項 (公寓大廈管理條例第二十六條、第二十八條、第五十三條或第五十五條)	<input type="checkbox"/> 管理委員會 <input type="checkbox"/> 管理負責人	<input type="checkbox"/> 第一次管理組織報備 <input type="checkbox"/> 變更主任委員 <input type="checkbox"/> 變更管理負責人
<input type="checkbox"/> 本處理原則第三點第二款報備事項		<input type="checkbox"/> 本處理原則第三點第二款報備事項第一次報備 <input type="checkbox"/> 本處理原則第三點第二款報備事項變更報備
<input type="checkbox"/> 本處理原則第三點第三款報備事項		

二、本申請案係依本處理原則規定向主管機關申請報備；申請人如有偽造文書、侵害他人權利等情事，由申請人依法負其責任。

三、報備事項如涉及實質效力疑義，應由利害關係人循司法途徑處理。

此 致

\_\_\_\_\_ 縣(市)政府【\_\_\_\_\_ 鄉(鎮、市、區)公所】

公寓大廈（社區）名稱：\_\_\_\_\_

申 請 人：\_\_\_\_\_（簽章）

代 辦 人：\_\_\_\_\_（簽章）

代辦人：（電話）\_\_\_\_\_（通訊地址）\_\_\_\_\_

※批 示	※核 稿	※承辦人	※受理結果
			※發文字號：_____
			※收文字號：_____
			<input type="checkbox"/> 資料不全予以駁回
			<input type="checkbox"/> 符合規定予以備查
			備查字號：_____

附註：有※記號之各欄位申請人請勿填寫。

與所刻印章相符不增加文字

附件一之一：申請報備檢查表

\_\_\_\_\_ 公寓大廈（社區）申請報備檢查表

一、基本資料：

申請人資料				※檢查欄	
				有	無
公寓大廈（社區）名稱	區分所有權人總數	人			
主任委員或管理負責人	國民身分證統一編號			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
住址	簽章				
電話	傳真				
公寓大廈基本資料		檢備文件		自主檢查重點	
				有	無
區分所有標的基本資料		<input type="checkbox"/> 建築物使用執照(影本)或建築物合法證明文件。	<input type="checkbox"/> 執照文件是否完整並註記「與正本相同」。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
區分所有權人名冊		<input type="checkbox"/> 區分所有權人名冊(格式如附件二)	<input type="checkbox"/> 區分所有權人名冊之序號數、區分所有單位數、使用執照記載之戶數是否相同。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

二、本次申請報備事項：

（一）管理組織報備

報備事項	成立、推選或變更方式	檢備文件	自主檢查重點	※檢查欄	
				有	無
<input type="checkbox"/> 第一次管理委員會	<input type="checkbox"/> 依規約規定推選主任委員及管理委員	<input type="checkbox"/> 規約選任相關規定 <input type="checkbox"/> 其他選任之紀錄文件(非於區分所有權人會議選任者)	1. 管理委員及主任委員選任方式是否符合規約規定方式。 2. 選任之紀錄文件應清楚顯示選任結果。 3. 主任委員、財務管理、監察業務之委員是否違反選任限制。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> 依區分所有權人會議選任主任委員及管理委員	<input type="checkbox"/> 區分所有權人會議紀錄(格式如附件三)	1. 規約是否未另訂定選任規定。 2. 區分所有權人會議紀錄記載事項是否符合會議程序，並清楚顯示選任結果。 3. 主任委員、財務管理、監察業務之委員是否違反選任限制。 4. 委託出席區分所有權人會議之人員是否為區分所有權人之配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人。 5. 區分所有權人會議紀錄是否包含出席人員名冊(簽到簿)及委託書。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 管理負責人	<input type="checkbox"/> 變更主任委員	<input type="checkbox"/> 區分所有權人會議紀錄(格式如附件三) <input type="checkbox"/> 管理委員會會議紀錄	1. 規約是否未另訂定選任規定。 2. 區分所有權人會議紀錄記載事項是否符合會議程序，並清楚顯示選任結果。 3. 管理委員會會議紀錄記載事項是否符合規約規定，並清楚顯示選任結果。 4. 主任委員、財務管理、監察業務之委員是否違反選任限制。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

# 三、申請書件填寫錯誤態樣彙整

## 勾選依規約規定選任主任委員及管理委員

依內政部營建署97年11月19日營署建管字第0970809351號函略以：「倘管理委員依規約規定選任，而非以區分所有權人會議方式產生者，其申請變更報備時，原附件七之一檢查表規定之區分所有權人會議紀錄、區分所有權人會議出席人員名冊，自無須檢附，惟仍應檢附規約規定及管理委員選任之相關文件。」。

附件一之一：申請報備檢查表

### 公寓大廈（社區）申請報備檢查表

#### 一、基本資料：

申請人資料				※檢查欄	
				有	無
公寓大廈（社區）名稱		區分所有權人總數	人	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
主任委員或管理負責人		國民身分證統一編號			
住址		簽章			
電話	傳真				
公寓大廈基本資料		檢備文件	自主檢查重點	有	無
區分所有權的基本資料		<input type="checkbox"/> 建築物使用執照(影本)或建築物合法證明文件。	<input type="checkbox"/> 執照文件是否完整並註記「與正本相同」。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
區分所有權人名冊		<input type="checkbox"/> 區分所有權人名冊(格式如附件二)	<input type="checkbox"/> 區分所有權人名冊之序號數、區分所有單位數、使用執照記載之戶數是否相同。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

#### 二、本次申請報備事項：

(一) 管理組織報備

報備事項	成立、推選或變更方式	檢備文件	自主檢查重點	※檢查欄	
				有	無
<input type="checkbox"/> 區分所有權人會議 <input type="checkbox"/> 管理委員會 <input type="checkbox"/> 變更主任委員	<input type="checkbox"/> 依規約規定選任主任委員及管理委員	<input type="checkbox"/> 規約選任相關規定 <input type="checkbox"/> 其他選任之紀錄文件(非於區分所有權人會議選任者)	1. 管理委員及主任委員選任方式是否符合規約規定方式。 2. 選任之紀錄文件應清楚顯示選任結果。 3. 主任委員、財務管理、監察業務之委員是否違反選任限制。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> 依區分所有權人會議選任主任委員及管理委員	<input type="checkbox"/> 區分所有權人會議紀錄(格式如附件三)	1. 規約是否未另訂定選任規定。 2. 區分所有權人會議紀錄記載事項是否符合會議程序，並清楚顯示選任結果。 3. 主任委員、財務管理、監察業務之委員是否違反選任限制。 4. 受託出席區分所有權人會議之人員是否為區分所有權人之配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人。 5. 區分所有權人會議紀錄是否包含出席人員名冊(簽到簿)及委託書。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> 依區分所有權人會議選任管理委員，依管理委員會會議選任主任委員	<input type="checkbox"/> 區分所有權人會議紀錄(格式如附件三) <input type="checkbox"/> 管理委員會會議紀錄	1. 規約是否未另訂定選任規定。 2. 區分所有權人會議紀錄記載事項是否符合會議程序，並清楚顯示選任結果。 3. 管理委員會會議紀錄記載事項是否符合規約規定，並清楚顯示選任結果。 4. 主任委員、財務管理、監察業務之委員是否違反選任限制。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

勾選三選一







# 三、申請書件填寫錯誤態樣彙整

建物登記第一類謄本 (建號全部)

永康區 設 建號

列印時間：民國108年03月22日11時51分 頁次：1

鹽水地政事務所 主任 吳昭霖 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發 列印人員：  
永康電謄字第035692號  
資料管轄機關：臺南市永康地政事務所 謄本核發機關：臺南市鹽水地政事務所

\*\*\*\*\* 建物標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國095年10月27日 登記原因：地籍圖重測

建物門牌：：：：：  
建物坐落地址：：：：：  
主要用途：住商用  
主要建材：鋼筋混凝土造

層數：003層  
層次：一樓  
面積：\*\*\*\*\*128.34平方公尺  
層次面積：\*\*\*\*\*42.97平方公尺  
\*\*\*\*\*42.97平方公尺  
\*\*\*\*\*13.59平方公尺

建築完成日期：：：：：  
附屬建物用途：隔否  
其他登記事項：：：：：  
面積：\*\*\*\*\*10.48平方公尺

\*\*\*\*\* 建物所有權部 \*\*\*\*\*

(0001) 登記次序：0005 登記原因：買賣  
登記日期：民國095年03月21日  
原因發生日期：民國095年03月10日  
所有權人：：：：：  
統一編號：：：：：  
住址：：：：：  
權利範圍：：：：：  
權狀字號：：：：：  
相關他項權利登記次序：0004-000  
其他登記事項：(空白)

(0002) 登記次序：0006 登記原因：買賣  
登記日期：民國099年05月21日  
原因發生日期：民國099年05月19日  
所有權人：：：：：  
統一編號：：：：：  
住址：：：：：  
權利範圍：\*\*  
權狀字號：09  
相關他項權利登記次序：0004-000  
其他登記事項：(空白)

\*\*\*\*\* 建物他項權利部 \*\*\*\*\*

(0001) 登記次序：0004-000 權利種類：：  
收件年期：民國106年 字號：：  
登記日期：民國106年06月26日 登記原因：：  
權利人：：：：：  
統一編號：：：：：  
住址：：：：：  
債權額比例：：：：：  
擔保債權總金額：：：：：  
擔保債權種類及範圍：：：：：  
擔保債權確定日期：：：：： (續次頁)

臺南市鹽水地政事務所

區分所有權人專有部分

總面積：\*\*\*\*128.34平方公尺

# 三、申請書件填寫錯誤態樣彙整

附件三之一：區分所有權人會議出席人員名冊（簽到簿）

\_\_\_\_\_ 公寓大廈（社區）區分所有權人會議出席人員名冊（簽到簿）

會議日期： 年 月 日

序號	姓名	簽章	是否委託出席	委託關係	所有權比例	備註
			<input type="checkbox"/> 本人委託	<input type="checkbox"/> 配偶 <input type="checkbox"/> 有行為能力之直系血親 <input type="checkbox"/> 其他區分所有權人 <input type="checkbox"/> 承租人		
			<input type="checkbox"/> 本人委託	<input type="checkbox"/> 配偶 <input type="checkbox"/> 有行為能力之直系血親 <input type="checkbox"/> 其他區分所有權人 <input type="checkbox"/> 承租人		
			<input type="checkbox"/> 本人委託	<input type="checkbox"/> 配偶 <input type="checkbox"/> 有行為能力之直系血親 <input type="checkbox"/> 其他區分所有權人 <input type="checkbox"/> 承租人		
			<input type="checkbox"/> 本人委託	<input type="checkbox"/> 配偶 <input type="checkbox"/> 有行為能力之直系血親 <input type="checkbox"/> 其他區分所有權人 <input type="checkbox"/> 承租人		
			<input type="checkbox"/> 本人委託	<input type="checkbox"/> 配偶 <input type="checkbox"/> 有行為能力之直系血親 <input type="checkbox"/> 其他區分所有權人 <input type="checkbox"/> 承租人		
			<input type="checkbox"/> 本人委託	<input type="checkbox"/> 配偶 <input type="checkbox"/> 有行為能力之直系血親 <input type="checkbox"/> 其他區分所有權人 <input type="checkbox"/> 承租人		
			<input type="checkbox"/> 本人委託	<input type="checkbox"/> 配偶 <input type="checkbox"/> 有行為能力之直系血親 <input type="checkbox"/> 其他區分所有權人 <input type="checkbox"/> 承租人		
			<input type="checkbox"/> 本人委託	<input type="checkbox"/> 配偶 <input type="checkbox"/> 有行為能力之直系血親 <input type="checkbox"/> 其他區分所有權人 <input type="checkbox"/> 承租人		

第 頁，共 頁

**受委託人資格：**  
 依條例第27條第3項規定：  
 (1) 配偶  
 (2) 有行為能力之直系血親  
 (3) 其他區分所有權人  
 (4) 承租人

**區分所有權人為法人時，受委託人資格：**  
 依內政部94年9月14日內授營建管字第0940085942號函略以：「按公司為法人一種，並無自然實體，應指派代表人行使權利。」，至於法人人數及職權之行使，條例未有規定，依條例第1條第2項規定，適用民法及公司法等其他相關法令規定辦理。」。

# 三、申請書件填寫錯誤態樣彙整

附件三：區分所有權人會議紀錄

\_\_\_\_公寓大廈(社區)區分所有權人會議紀錄(格式)

一、開會時間： 年 月 日 午 時 分

二、開會地點：

三、召集人：

四、主 席：\_\_\_\_\_(簽名或蓋章) 紀錄：\_\_\_\_\_

五、出席人員：

1. 本次出席區分所有權人(含代理出席)計\_\_\_\_人,詳如出席人員名冊(簽到簿)。
2. 依據區分所有權人名冊,應出席區分所有權人數總計\_\_\_\_(區分所有權總計\_\_\_\_平方公尺(或坪))。
3. 合於本公寓大廈規約之規定開議額數:全體區分所有權人數及區分所有權比例1/2。  
已出席區分所有權人數計\_\_\_\_人,占全體區分所有權人數\_\_\_\_%。  
已出席區分所有權比例計\_\_\_\_,占全體區分所有權\_\_\_\_%。
4. 合於《公寓大廈管理條例》第三十一條之規定開議額數:全體區分所有權人數與區分所有權比例均達三分之二以上出席。  
已出席區分所有權人數計\_\_\_\_人,占全體區分所有權人數\_\_\_\_%;  
已出席區分所有權比例計\_\_\_\_,占全體區分所有權\_\_\_\_%。
5. 合於《公寓大廈管理條例》第三十二條之重新召集會議規定開議額數:全體區分所有權人數(三人以上)與區分所有權比例均達五分之一以上出席。  
已出席區分所有權人數計\_\_\_\_人,占全體區分所有權人數\_\_\_\_%。  
已出席區分所有權比例計\_\_\_\_,占全體區分所有權\_\_\_\_%。

須勾選三選一

區分所有權人專有部分全部面積總和

六、列席人員：

七、主席報告：

八、宣讀上次會議紀錄及執行情形：

九、報告事項：

十、討論事項及決議：

第一案

案由：

說明：

擬辦：

決議：

須勾選三選一

- 合於本公寓大廈規約之規定決議額數：\_\_\_\_\_。
- 合於《公寓大廈管理條例》第三十一條之規定決議額數：出席區分所有權人數與區分所有權比例均達四分之三以上同意行之。
- 合於《公寓大廈管理條例》第三十二條之重新召集會議規定決議額數：出席區分所有權人數與區分所有權比例均達二分之一以上之同意作成決議。

第二案

十一、臨時動議及決議：

第一案

第二案.....

十二、管理委員選任事項(規約另有規定選任方式者,依其規定辦理。)

十三、散 會

### 三、申請書件填寫錯誤態樣彙整





# 三、申請書件填寫錯誤態樣彙整

附件五：公寓大廈共用部分變更或設置限制規定

公寓大廈共用部分變更或設置限制規定

申請報備人		
公寓大廈名稱		申報日期
主任委員或管理負責人		簽章
變更或設置事項	訂定方式	規定內容
公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為	<input type="checkbox"/> 區分所有權會議決議 <input type="checkbox"/> 規約第__條	

註：限制內容應與區分所有權會議決議或規約所載相同。

依內政部106年12月26日內授營建管字第1060820239號函略以：「有關條例第8條第1項之其他類似行為…於公寓大廈規約規定或經區分所有權人會議決議明示限制之內容與範圍，並應踐行第8條規定程序，自應據以認定並受其拘束。」。

須決議具體管理及維護方式，並明訂於住戶規約或區分所有權人會議決議，再向本府變更報備登記

# 三、申請書件填寫錯誤態樣彙整

附件六之二：重新召集區分所有權人會議決議反對意見統計表

\_\_\_\_\_ 公寓大廈（社區）  
重新召集區分所有權人會議決議反對意見統計表

本公寓大廈區分所有權人人數計\_\_\_\_\_人，區分所有權比例計\_\_\_\_\_；以書面表示反對意見之區分所有權人人數合計\_\_\_\_\_人，其區分所有權比例合計\_\_\_\_\_%

未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數，決議成立。

已超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數，決議不成立。

統計期間：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

書面表示反對意見 序號	區分所有權人姓名	區分所有權比例
合計		

第\_\_\_\_\_頁，共\_\_\_\_\_頁

附註：

- 1.重新召集區分所有權人會議之會議紀錄應於十五天內送達各區分所有權人。
- 2.各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。
- 3.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半數時，該決議視為成立。

本統計表之內容如有不實，概由本人依法負責。

\_\_\_\_\_ 公寓大廈管理委員會(管理負責人)

主任委員(管理負責人)\_\_\_\_\_ (簽章)

**反對意見統計期計算：**  
條例第32條第2項規定略以：「會議送達區分所有權人後，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半數時，該決議視為成立。」。

**建議：**會議紀錄寄出後隔日起算，本市各區3天，外縣市5天區分所有權人才收到會議紀錄。



# 三、申請書件填寫錯誤態樣彙整

附件六之一：重新召集區分所有權人會議決議成立公告

\_\_\_\_\_公寓大廈（社區）

重新召集區分所有權人會議決議成立公告

公告日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日  
公告文號：\_\_\_\_\_字\_\_\_\_\_號

- 一、本公寓大廈（社區）於\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日召集區分所有權人會議因未達定額或未獲致決議，復於\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日依公寓大廈管理條例第三十二條第一項之規定，就同一議案重新召集區分所有權人會議，經達法定數額作成決議事項，先予敘明。
- 二、上開會議之會議紀錄，業依同條例第三十四條第一項規定，於會後十五日（\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日）附送各區分所有權人並公告之，經逾七日尚無超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數以上，以書面表示反對意見，該次會議之決議視為成立，特此公告。
- 三、本公告之內容如有不實，概由本人依法負責。

\_\_\_\_\_公寓大廈管理委員會(管理負責人)

主任委員(管理負責人)\_\_\_\_\_ (簽章)

## 公告日期計算：

假設108年4月20日作成會議紀錄並寄出  
108年4月25日區分所有權人收到會議紀錄  
108年5月2日區分所有權人7日反對異議期  
無人反對決議成立108年5月3日公告

因區分所有權人散居各處，建議於作成會議紀錄寄出隔日起算5日，例如108年4月20日寄出，則區分所有權人於108年4月25日內收到會議紀錄



# 三、申請書件填寫錯誤態樣彙整

申請撥付公寓大廈公共管理基金所需檢附之資料

1.  申請書1份。格式如附件一  
(請用管理委員會/管理負責人名義提出,管理委員會(主任委員)/管理負責人 大小章)
2.  組織報備證明影本及核准公文影本。
3.  使用執照影本。
4.  公共設施、設備及圖說點交清冊正本。格式如附件二  
(按公寓大廈管理條例第57條規定移交辦理)
5.  公共基金繳款書正本及影本各1份。(管理委員會(主任委員)/管理負責人 大小章)
6.  管理組織金融機構開戶存摺影本。(管理委員會(主任委員)/管理負責人 大小章)
7.  領款收據正本2份。格式如附表三(管理委員會(主任委員)/管理負責人 大小章)

備註：

1. 檢附文件如為影本,申請人須核章且須蓋「本影本與正本相符,如有不實,願負一切法律責任」字樣。資料如有塗改一律請加蓋主任委員印章。
2. 請領公共基金金額填寫以使用執照存根記載為準。
3. 供管理組織檢核打✓,請全部符合後送件,以利核撥作業。

管理委員會      主任委員或管理負責人

                                           (用印)

## 提醒：

請於申請撥附公共基金務必檢附此表格  
，檢視申請書件是否齊全

公寓大廈及公共基金申請表格下載路徑：

<http://publicworks.tainan.gov.tw/subTPWB.aspx?cid=437>便民服務一表單下載—使用管理科—公寓大廈申請報備表格或撥付公共基金申請書

簡報完畢

敬請指教

