



# 臺北市政府都市發展局 函

106646

台北市大安區安和路一段29號8樓

受文者：中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會

發文日期：中華民國114年2月11日

發文字號：北市都建字第1140102186號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

地址：111臺北市信義區市府路1號  
南區

承辦人：賴秀華

電話：02-27208889或1999轉2742

傳真：02-27238933

電子信箱：bz1233@gov.taipei

主旨：函轉內政部國土管理署釋示「有關公寓大廈管理條例第27條第2項規定出席人數與表決權計算之疑義1案，檢送本署113年9月26日國署建管字第1130093448號函（如附件）供參」，請協助轉知所屬會員，請查照。

說明：

- 一、依內政部國土管理署114年1月14日國署建管字第1140000078號函辦理。
- 二、本案納入本局114年內政部建管法令函釋彙編第114012號，目錄第四組編號第001號。
- 三、網路網址：[https://www.dbaweb.tcg.gov.tw/taipeilaw/Law\\_Query.aspx](https://www.dbaweb.tcg.gov.tw/taipeilaw/Law_Query.aspx)。

正本：臺北市建築師公會、中華民國全國建築師公會、台北市公寓大廈管理服務業職業工會、中華民國公寓大廈管理服務職業總工會、台北市公寓大廈管理維護商業同業公會、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會、中華民國物業管理經理人協會、社團法人台灣物業管理產業協會、台灣公寓大廈與里鄰發展協會、臺灣公寓大廈品質管理協會、社團法人台灣物業管理學會、財團法人崔媽媽基金會

副本：

## 局長簡瑟芳

本案依分層負責規定授權人員決行

檔 號：  
保存年限：

## 內政部國土管理署 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342號

聯絡人：鍾松庭

聯絡電話：02-87712345#2685

電子郵件：song@nlma.gov.tw

傳真：02-87712709

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國114年1月14日

發文字號：國署建管字第1140000078號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (1141008896\_1140000078\_114D2001903-01.pdf)

主旨：有關公寓大廈管理條例第27條第2項規定出席人數與表決權計算之疑義1案，檢送本署113年9月26日國署建管字第1130093448號函（如附件）供參，請查照。

說明：

- 一、復貴會113年12月30日（113）首信管字第113函第001號函。
- 二、依旨揭函釋示，區分所有權人會議之出席人數及表決權之計算如經公寓大廈管理條例第27條第2項規定計算後，無須依該規定再次檢核區分所有權及專有部分個數之占比。如尚有個案事實認定之疑義，請檢具具體資料，逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

正本：首泰信義社區管理委員會

副本：各直轄市及縣（市）政府、財團法人台灣建築中心、本署資訊室（請刊登網站）（均含附件）

電 2025/01/30 4  
交 換 章



抄本

檔 號：  
保存年限：

## 內政部國土管理署 函

機關地址：105404臺北市松山區八德路2段  
342號

聯絡人：鍾松庭

聯絡電話：02-87712345#2685

電子郵件：song@nlma.gov.tw

傳真：02-87712709

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國113年9月26日

發文字號：國署建管字第1130093448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：有關公寓大廈管理條例第27條第2項規定出席人數與表決權計算之疑義1案，請查照。

說明：

- 一、復 函。
- 二、有關區分所有權人會議之人數計算疑義1節，本署（前營建署）96年6月12日營署建管字第0960029645號書函（詳附件）已有明示，故依公寓大廈管理條例第27條第2項規定計算後，無須依該規定再次檢核區分所有權及專有部分個數之占比。另公寓大廈自治管理手冊（詳本署網站<https://www.nlma.gov.tw/>）第16頁亦有相關案例說明，得供參考。如尚有個案事實認定之疑義，請檢具具體資料，逕向當地直轄市、縣（市）政府主管公寓大廈機關洽詢。

正本：

副本：

檔 號：

保存年限：

## 內政部營建署 書函

機關地址：10656 臺北市八德路2段342號

聯絡人：黃新濤

聯絡電話：(02) 8771-2700

電子郵件：dadar@cpami.gov.tw

傳 真：(02) 8771-2709

受文者：本署建築管理組

發文日期：中華民國98年6月12日

發文字號：營署建管字第0960029645號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：說明三

主旨：關於函詢區分所有權人會議之人數計算之疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復

二、按「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，起造人應於三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，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第28條第1項定有明文，故公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人及其比例合計達半數以上時，始由起造人依條例第28條第1項規定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。

三、另按條例第3條第7款規定，「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。」，故區分所有權人會議，當召集「全體」區分所有權人。其區分所有權

人會議之表決權及人數、比例之計算，請依條例第27條及同條例施行細則第2條、第3條規定辦理。又按「計算區分所有權比例時，不僅將特定區分所有權人（分子數）之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，其超過部分不予計算外，充做合計數之區分所有權人（分母數），如其區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，超過部分均不予計算。」為本部86年4月29日台（86）內營字第8603147號函釋在案（如附件）。如尚有個案執行疑義，請檢具具體資料，逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

正本：

副本：林邊建築管理組

內政部營建署