

新北市政府工務局 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號
5樓

承辦人：公寓大廈管理科

電話：(02)29603456 分機7760、7761、
7889、7890

傳真：(02)29665118

受文者：新北市土城區公所

發文日期：中華民國110年5月13日

發文字號：新北工寓字第1100923698號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：為因應國內疫情，加強社區防疫措施及進行健康管理一案，有關本市公寓大廈辦理大型之集會活動（室內100人以上、室外500人以上），即日起請延後舉行，請貴公所協助轉知所轄公寓大廈管理組織配合辦理並副知本局，請查照。

說明：

- 一、依中央流行疫情指揮中心110年5月11日嚴重特殊傳染性肺炎記者會及內政部109年3月4日內授營建管字第1090803838號函辦理。
- 二、因近期「嚴重特殊傳染性肺炎」之疫情升溫，為免社區集會群眾聚集，引發感染，有關本市公寓大廈區分所有權人會議，即日起請延後舉行，並請加強辦理社區防疫措施及進行健康管理事項。
- 三、其相關因應措施，請參考內政部109年3月4日內授營建管字第1090803838號函說明四、五、六辦理（略以）：
(一)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。



（二）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。

（三）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。

正本：新北市各區公所

副本：



本案依分層負責規定授權業務主管決行