

公寓大廈管理條例施行細則

發稿單位：內政部營建署建築管理組

發佈日期：2005/11/16

內政部 85.10.2 台內營字第 八五八五五四五號令發布

內政部 94.11.16 台內營字第 0940011177 號令修正

第一條 本細則依公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第六十二條規定訂定之。

第二條 本條例所稱區分所有權比例，指區分所有權人之專有部分依本條例第五十六條第三項測繪之面積與公寓大廈專有部分全部面積總和之比。建築物已完成登記者，依登記機關之記載為準。

同一區分所有權人有數專有部分者，前項區分所有權比例，應予累計。但於計算區分所有權人會議之比例時，應受本條例第二十七條第二項規定之限制。

第三條 本條例所定區分所有權人之人數，其計算方式如下：

一、區分所有權已登記者，按其登記人數計算。但數人共有一專有部分者，以一人計。

二、區分所有權未登記者，依本條例第五十六條第一項圖說之標示，每一專有部分以一人計。

第四條 本條例第七條第一款所稱公寓大廈本身所占之地面，指建築物外牆中心線或其代替柱中心線以內之最大水平投影範圍。

第五條 本條例第十八條第一項第一款所定按工程造價一定比例或金額提列公共基金，依下列標準計算之：

一、新臺幣一千萬元以下者為千分之二十。

二、逾新臺幣一千萬元至新臺幣一億元者，超過新臺幣一千萬元部分為千分之十五。

三、逾新臺幣一億元至新臺幣十億元者，超過新臺幣一億元部分為千分之五。

四、逾新臺幣十億元者，超過新臺幣十億元部分為千分之三。

前項工程造價，指經直轄市、縣（市）主管建築機關核發建造執照載明之工程造價。政府興建住宅之公共基金，其他法規有特別規定者，依其規定。

第六條 本條例第二十二條第一項第一款所稱區分所有權總價，指管理負責人或管理委員會促請該區分所有權人或住戶改善時，建築物之評定標準價格及當期土地公告現值之和。

第七條 本條例第二十五條第三項所定由區分所有權人互推一人為召集人，除規約另有規定者外，應有區分所有權人二人以上書面推選，經公告十日後生效。

前項被推選人為數人或公告期間另有他人被推選時，以推選之區分所有權人人數較多者任之；人數相同時，以區分所有權比例合計較多者任之。新被推選人與原被推選人不為同一人時，公告日數應自新被推選人被推選之次日起算。

前二項之推選人於推選後喪失區分所有權人資格時，除受讓人另為意思表示者外，其所為之推選行為仍為有效。

區分所有權人推選管理負責人時，準用前三項規定。

第八條 本條例第二十六條第一項、第二十八條第一項及第五十五條第一項所定報備之資料如下：

- 一、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及出席區分所有權人名冊。
- 二、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或推選書或其他證明文件。

直轄市、縣（市）主管機關受理前項報備資料，應予建檔。

第九條 本條例第三十三條第二款所定無線電臺基地臺等類似強波發射設備，由無線電臺基地臺之目的事業主管機關認定之。

第十條 本條例第二十六條第一項第四款、第三十五條及第三十六條第八款所稱會計憑證，指證明會計事項之原始憑證；會計帳簿，指日記帳及總分類帳；財務報表，指公共基金之現金收支表及管理維護費之現金收支表及財產目錄、費用及應收未收款明細。

第十一條 本條例第三十六條所定管理委員會之職務，除第七款至第九款、第十一款及第十二款外，經管理委員會決議或管理負責人以書面授權者，得由管理服務人執行之。但區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。

第十二條 本條例第五十三條所定其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區，指下列情形之一：

- 一、依建築法第十一條規定之一宗建築基地。
- 二、依非都市土地使用管制規則及中華民國九十二年三月二十六日修正施行前山坡地開發建築管理辦法申請開發許可範圍內之地區。
- 三、其他經直轄市、縣（市）主管機關認定其共同設施之使用與管理具有整體不可分割之地區。

第十三條 本條例所定之公告，應於公寓大廈公告欄內為之；未設公告欄者，應於主要出入口明顯處所為之。

第十四條 本細則自發布日施行。