

適用條件

- 一、公寓大廈久未召開區分所有權人會議，原主任委員任期已過甚久，已失去資格，要重新選主任委員或修改規約。
- 二、舊社區（或公寓）現在要成立新的管理委員會。
- 三、要開區分所有權人會議時，注意要開的是定期會，還是臨時區分所有權人會議。依公寓大廈管理條例第25條規定：「區分所有權人會議，由全體區分所有權人組成，每年至少應召開定期會議一次。有下列情形之一者，應召開臨時會議：一、發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。二、經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。」

第一A、臨時區分所有權人會議

公寓大廈管理條例，第25條：

有下列情形之一者，應召開臨時會議：一、發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。二、經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

重點1：有發生重大事故及及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者才可以開臨時會。

重點2：或經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。需由**區分所有權人五分之一及及其區分所有權比例合計五分之一以上，發動書面載明召集之目的及理由請求召集**，不能是區分所有權人的配偶、親屬或承租人。

第一B、定期區分所有權人會議

公寓大廈管理條例，第25條：

每年至少應召開定期會議一次。…區分所有權人會議除第二十八條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員喪失區分所有權人資格日起，視同解任。無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人。…

重點1：若管理委員會主任委員或管理委員未喪失資格，由主任委員或管理委員擔任召集人。

重點2：若管理委員會主任委員或管理委員喪失資格，由由區分所有權人互推一人為召集人。

第二、推選區分所有權人會議召集人

公寓大廈管理條例施行細則，第7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。

重點1：**召集人及連署推選人**皆需為**區分所有權人**，不能是區分所有權人的配偶、親屬或承租

人。

重點2：連署推選人需**2人以上**，且用書面推選。

重點3：需**公告10日**以上。

第三、召集人發開會通知單

公寓大廈管理條例第30條：

區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。

但有急迫情事須召開臨時會者，得以公告為之；公告期間不得少於二日。

管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。

重點1：**開會前10日前發開會通單**與區分所有權人。

重點2：開會通知單需書面載明開會內容，如主任委員或管理委員選舉。

重點3：管理委員之選任事項必需載明於會議通知並公告之，不得以臨時動議為之，否則所作之選任無效。

重點4：所以**連署書日期至開會日期最少需20日以上**。

第四、會議開議人數清點

公寓大廈管理條例第31條：

區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，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。

重點1：開議額數為應出席數（含所有權比例）的2/3以上，**除非過去規約訂其他比例如1/2以上**。（註：成立新的管理委員會一定要2/3以上）

重點2：決議額數的同意數為出席數（含所有權比例）的3/4以上，除非過去規約訂其他比例。（註：成立新的管理委員會一定要2/3以上）

重點3：**開議決議額數的計算，應包括區分所有權人數及區分所有權比例兩項**。

	開議	決議
區分所有權人數	2/3以上	3/4以上
區分所有權比例	2/3以上	3/4以上

第五、會議紀錄

公寓大廈管理條例第34條：

區分所有權人會議應作成會議紀錄，載明開會經過及決議事項，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。

前項會議紀錄，應與出席區分所有權人之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

重點1：會議紀錄由**主席簽名**，不能蓋章，而主席不一定是召集人。

重點2：**會後15日內送達**各區分所有權人並公告之。

第六、會議開議人數不足重開議

發開會通知單同上第二之公寓大廈管理條例第30條

公寓大廈管理條例第32條：

區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，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。

前項決議之會議紀錄依第三十四條第一項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七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。

第一項會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

重點1：開會前10日前發開會通單與區分所有權人。

重點2：開會通知單上的議案 必須為第一次開會通知單上**同一議案**，不得有任何增刪或修正。

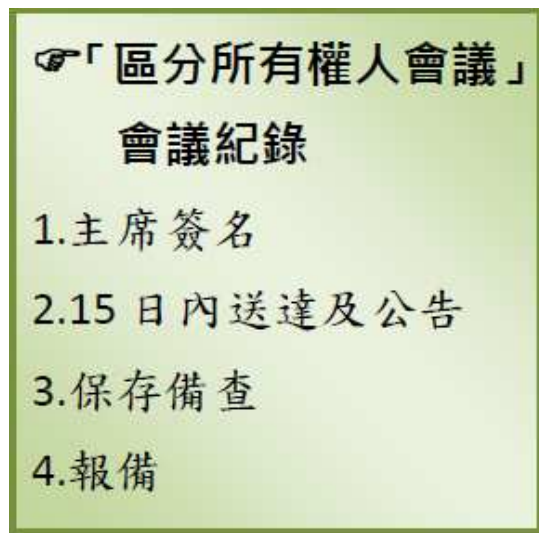
重點3：出席人數應為3人以上並1/5以上，且區分所有權比例須1/5以上。

重點4：決議事項需於會後15日內作成會議記錄送達各區分所有權人並公告之。

重點5：若**7日內未有超過1/2以上**的區分所有權人數及區分所有權比例的**書面反對**表示，**決議**視為**成立**。

重點6：**決議成立後10日內**再以書面送達全體區分所有權人及公告。





上述重點整理：

1. 先確認要開什麼會，定期會還是臨時會。若是臨時會有公寓大廈管理條例第25條中2要件其中之一要件成立才可以開（如第一A）。這一點在下一步推選區分所有權人會議召集人時連署書時，就會連署要開定期會還是臨時會哪一種，**有些社區久未開區分所有權人會議，會以臨時會名義推選會議召集人，但根本未補足2要件程序其中一項，就會被法院判決召集人無效。**
2. **召集人及連署推選人**皆需為**區分所有權人，且公告10日以上**。
3. 不管是第一次會議或重開議，開會通知單需開會前10日送達區分所有權人，會議後需15日內作成會議記錄送達各區分所有權人並公告之。
4. 重開議需會議紀錄送達各區分所有權人並公告後，7日內未有超過1/2以上比例以書面反對表示，會議的決議才成立。而成立後需10日內再以書面送達全體區分所有權人及公告。