

公寓大廈管理委員會組成與住戶大會

台南市楊先生問：最近我剛搬到一棟大樓中居住，正好這棟大樓要召開住戶大會並改選管理委員，請問：一般大樓的管理委員是如何選出？任期多久？如果不是屋主，是不是就不能當管理委員？另外，有關住戶大會的召集及決議方式為何？有什麼相關規定須要注意的？

答：

依照公寓大廈管理條例的規定，公寓大廈必須成立管理委員會來執行區分所有權人會議所決議的事項與公寓大廈的管理維護工作，如果沒有成立管理委員會，也要推選管理負責人來負責管理公寓大廈的相關事務。而公寓大廈假如成立管理委員會的話，那麼還要有管理委員互推一人為主任委員，而由主任委員來對外代表管理委員會。至於主任委員、管理委員的選任、解任、權限與委員人數、委員會召集方式及事務執行方法與代理規定等事項，原則上是要依照區分所有權人會議的決議來處理，所以管理委員要選多少人，要如何選出，除了該大樓規約中另有規定，否則就是依照上述會議決議的內容及方式來進行。

又管理委員、主任委員及管理負責人的任期，也是依照區分所有權人會議或規約的規定，不過只能一至二年。而主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務的管理委員，連選只能連任一次，其餘管理委員，則連選得連任，而無僅可連任一次的限制。但是會議或規約都未規定的話，那麼任期就是一年，至於主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務的管理委員，也是連選只得連任一次，其餘管理委員則無限制。

又公寓大廈的住戶縱然不是其所居住的專有部分的區分所有權人，但除了區分所有權人會議的決議或規約另有規定外，還是可以被選任或推選為管理委員、主任委員或管理負責人，所以雖然不是屋主，也是可以被選為該大樓的管理委員。

至於所謂的區分所有權人，是指數人區分一棟建築物，而各有其具有使用上獨立性的專有部分，並就共同使用部分按其應有部分而有所有權之人。而區分所有權人會議，就是區分所有權人為共同事務與涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行的會議，也就是俗稱的住戶大會。這項會議每年至少應召開定期會議一次，但是如果發生重大事故有及時處理之必要，而經管理負責人或管理委員會請求時，或者是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時，那麼就要召開臨時會議。

區分所有權人會議原則上應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，且應於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但因有急迫情事須召開臨時會時，則得以公告為之，不過公告

期間不能少於兩天。至於管理委員的選任事項，則必須在前項開會通知中載明並加以公告，不得用臨時動議的方式提出。

另須注意的是，區分所有權人會議的決議，除大樓規約另有規定外，原則上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，並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的同意來通過。(台南地方法院法官陳志成)

- 相關法條：公寓大廈管理條例第 3、25、29、31 條

