

公寓大廈業務

問題：公寓大廈**成立管理委員會或變更主任委員**應備那些文件？及申請程序如何？

答：

1、申請應備文件：

- 【一】建築物使用執照影本。
- 【二】規約。
- 【三】全體區分所有權人名冊（區分所有權比例為各區分所有權人之專有部分之面積「總面積+附屬建築物面積」與全部區分所有權人專有部分之面積比）。
- 【四】區分所有權人會議紀錄（主席須簽名，主要內容：依規約規定選舉管理委員，再由新任委員互推職務。若另開管委會互推職務，應一併檢附管委會會議紀錄及簽到表）。
- 【五】區分所有權人會議出席人員簽到冊。
- 【六】區分所有權人會議委託書（請按簽冊順序排序）。
- 【七】授權委託書（非申請人（新主委）親自辦理須附委託書）。
- 【八】重新召集區分所有權人會議決議成立公告及反對意見統計表（第一次會議流會，因故召開二次會議之情形，亦應一併檢附兩次會議名冊、紀錄、簽到冊及委託書等文件）。
- 【九】主任委員身分證明文件

2、申請程序：

現行報備採線上方式辦理，申請人(代辦人)至臺中樂居管家平台(<https://taims.taichung.gov.tw/Portal/>)，以掃描或拍照方式上傳上述文件進行送件，公所收件後統一由系統寄 mail 至申請時留存信箱，以電郵方式通知辦理進度及應補正文件等，程序皆完備齊全後，公所以電話通知申請人(代辦人)取件報備函(如屬第一次成立一併核發報備證明書)。

※【四】、【五】、【七】文件，每一頁皆須蓋大小章(管理委員會大章與主委私章)

附件二：區分所有權人名冊

_____公寓大廈（社區）區分所有權人名冊

資料時間： 年 月 日

序號	姓 名	地 址 門 牌	區分所有權比例	備 註

第 頁，共 頁

附註：一、資料時間係區分所有權人會議舉行日期。
二、序號數原則應與使用執照記載之戶數相同。

附件三：區分所有權人會議紀錄

_____ 公寓大廈（社區）區分所有權人會議紀錄(格式)

一、開會時間： 年 月 日 午 時 分

二、開會地點：

三、召集人：

四、主 席：_____（簽名或蓋章） 紀錄：_____

五、出席人員：

1. 本次出席區分所有權人（含代理出席）計_____人，詳如出席人員名冊（簽到簿）。
2. 依據區分所有權人名冊，應出席區分所有權人數總計_____人，區分所有權總計_____平方公尺(或坪)。
3. ☐合於本公寓大廈規約之規定開議額數：_____。
☐已出席區分所有權人數計_____人，占全體區分所有權人數_____%。
☐已出席區分所有權比例計_____/_____, 占全體區分所有權_____%。
4. ☐合於《公寓大廈管理條例》第三十一條之規定開議額數：全體區分所有權人數與區分所有權比例均達三分之二以上出席。
已出席區分所有權人數計_____人，占全體區分所有權人數_____%。
已出席區分所有權比例計_____/_____, 占全體區分所有權_____%。
5. ☐合於《公寓大廈管理條例》第三十二條之重新召集會議規定開議額數：全體區分所有權人數（三人以上）與區分所有權比例均達五分之一以上出席。
已出席區分所有權人數計_____人，占全體區分所有權人數_____%。
已出席區分所有權比例計_____/_____, 占全體區分所有權_____%。

六、列席人員：

七、主席報告：

八、宣讀上次會議紀錄及執行情形：

九、報告事項：

十、討論事項及決議：

第一案

案由：

說明：

擬辦：

決議：

- ☐合於本公寓大廈規約之規定決議額數：_____。
- ☐合於《公寓大廈管理條例》第三十一條之規定決議額數：出席區分所有權人數與區分所有權比例均達四分之三以上同意行之。
- ☐合於《公寓大廈管理條例》第三十二條之重新召集會議規定決議額數：出席區分所有權人數與區分所有權比例均達二分之一以上之同意作成決議。

第二案

十一、臨時動議及決議：

第一案

第二案.....

十二、管理委員選任事項（規約另有規定選任方式者，依其規定辦理。）

十三、散 會

____公寓大廈（社區）區分所有權人會議出席人員名冊（簽到簿）

會議日期： 年 月 日

序號	姓 名	簽 章	是否委託出席	委託關係	區分所有權比例	備註
			☐ 本人 ☐ 委託	☐ 配偶 ☐ 有行為能力之直系血親 ☐ 其他區分所有權人 ☐ 承租人		
			☐ 本人 ☐ 委託	☐ 配偶 ☐ 有行為能力之直系血親 ☐ 其他區分所有權人 ☐ 承租人		
			☐ 本人 ☐ 委託	☐ 配偶 ☐ 有行為能力之直系血親 ☐ 其他區分所有權人 ☐ 承租人		
			☐ 本人 ☐ 委託	☐ 配偶 ☐ 有行為能力之直系血親 ☐ 其他區分所有權人 ☐ 承租人		
			☐ 本人 ☐ 委託	☐ 配偶 ☐ 有行為能力之直系血親 ☐ 其他區分所有權人 ☐ 承租人		
			☐ 本人 ☐ 委託	☐ 配偶 ☐ 有行為能力之直系血親 ☐ 其他區分所有權人 ☐ 承租人		
			☐ 本人 ☐ 委託	☐ 配偶 ☐ 有行為能力之直系血親 ☐ 其他區分所有權人 ☐ 承租人		
			☐ 本人 ☐ 委託	☐ 配偶 ☐ 有行為能力之直系血親 ☐ 其他區分所有權人 ☐ 承租人		
			☐ 本人 ☐ 委託	☐ 配偶 ☐ 有行為能力之直系血親 ☐ 其他區分所有權人 ☐ 承租人		

會議出席委託書

致 公寓大廈(社區)區分所有權人會議

有關本公寓大廈預定於 年 月 日 時 分舉行

之區分所有權人會議，本人謹委託： 先生

(女士) 出席區分所有權人會議，並於會議中行使各項本人應有之權利。

區分所有權標的物標示(門牌地址)：

委託人姓名(區分所有權人)： (簽章)

代理人姓名： (簽章)

代理人住址：

雙方關係為： ☐配偶 ☐有行為能力之直系血親 ☐社區

其他區分所有權人 ☐承租人

(註：依中華民國 102 年 5 月 8 日總統華總一義字第 10200082711 號令 修正公布公寓大廈管理條例第 27 條條文規定，必須註明委託關係。)

中 華 民 國 年 月 日

授 權 委 託 書

委託人_____擔任_____公寓大廈管理委員會主任委員，特委請受託人_____代為處理，委託人並已將有關證件全部交予受託人；貴公所於審理案件期間必須委託人補正、說明或提供資料等配合辦理之相關事宜，亦由受託人全權處理。

此致

臺中市_____區公所

委 託 人：_____（簽名蓋章）（委託人如係管委會

請寫社區名稱並加蓋社區大印）

身分證字號：

電 話：

住 址：



受 託 人：_____（簽名蓋章）

身分證字號：

電 話：

住 址：



中 華 民 國 年 月 日

附件六之一：重新召集區分所有權人會議決議成立公告

_____公寓大廈（社區）
重新召集區分所有權人會議決議成立公告

公告日期：____年____月____日

公告文號：_____字_____號

- 一、本公寓大廈（社區）於____年____月____日召集區分所有權人會議因☐未達定額或☐未獲致決議，復於____年____月____日依公寓大廈管理條例第三十二條第一項之規定，就同一議案重新召集區分所有權人會議，經達法定數額作成決議事項，先予敘明。
- 二、上開會議之會議紀錄，業依同條例第三十四條第一項規定，於會後十五日（____年____月____日）內送達各區分所有權人並公告之，經逾七日尚無超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數以上，以書面表示反對意見，該次會議之決議視為成立，特此公告。
- 三、本公告之內容如有不實，概由本人依法負責。

_____公寓大廈管理委員會(管理負責人)

主任委員(管理負責人)_____（簽章）

附件六之二：重新召集區分所有權人會議決議反對意見統計表

_____公寓大廈（社區）

重新召集區分所有權人會議決議反對意見統計表

本公寓大廈區分所有權人人數計_____人，區分所有權比例計_____；以書面表示反對意見之區分所有權人人數合計_____人，其區分所有權比例合計_____％

☐未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數，決議成立。

☐已超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數，決議不成立。

統計期間：_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日

書面表示反對意見 序號	區分所有權人姓名	區分所有權比例
合計		

第_____頁，共_____頁

附註：

- 1.重新召集區分所有權人會議之會議紀錄應於十五天內送達各區分所有權人。
- 2.各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。
- 3.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。

本統計表之內容如有不實，概由本人依法負責。

_____公寓大廈管理委員會(管理負責人)

主任委員(管理負責人)_____（簽章）

填表說明

附件二：區分所有權人名冊 填寫規範

一、公寓大廈（社區）名稱

- 1.應以全名表示。
- 2.應與其他報備文件使用相同名稱。

二、資料時間

係區分所有權人會議舉行日期。

三、序號

- 1.序號依建築物使用執照或戶政機關所附門牌編號排列。
- 2.本序號與附件三之一出席人員名冊（簽到簿）之序號排列應相同。
- 3.序號數原則與使用執照所載之戶數相同。
- 4.序號數應與其他申請報備文件所載戶數相同。
（申請書檢查表、區分所有標的基本資料表、會議紀錄）

四、姓名

- 1.指區分所有權登記人之姓名。
- 2.區分所有權為共有者，應將共有人之姓名全部列入。

五、地址門牌

指每一區分所有權由戶政機關編列之門牌地址。

六、區分所有權比例

- 1.區分所有權比例指專有部分面積與專有部分全部面積總和之比。
- 2.區分所有權比例依下列方式表示：
分子／分母：每一專有部分面積／專有部分全部面積總和。

七、備註

記載其他提示或說明事項（約定共用、共有區分所有權代表等）。

八、編頁

依序號排列編頁。

附件三：區分所有權人會議紀錄 填寫規範

一、公寓大廈名稱

- 1.應以全名表示。
- 2.應與其他報備文件使用相同名稱。

二、開會時間與地點

依實際開會時間、地點填列。

三、召集人應符合資格

僅須標註本次會議之召集人，召集人無須簽名蓋章。

四、主席、紀錄

主席應於會議紀錄上簽名或蓋章；另需標註本次會議之紀錄人員姓名。

五、出席人員

區分所有權人及區分所有權比例之出席數須達法定開會數額，始召開區分所有權人會議。

六、報備事項之相關議案

- 1.訂定或修訂規約有關管理組織選任之決議。
 - 2.選任管理委員之決議。
 - 3.推選管理委員各項職位或另召開管理委員會之決議。
 - 4.本條例第八條報備事項。
 - 5.本條例第十八條報備事項。
- ※各項議案均需註明區分所有權人及區分所有權比例之同意數已達法定數額。

七、會議紀錄包含文件

- 1.會議出席人員名冊（簽到簿）。
- 2.出席委託書。

附件三之一：區分所有權人會議出席人員名冊（簽到簿） 填寫規範

一、公寓大廈名稱

- 1.應以全名表示。
- 2.應與其他報備文件使用相同名稱。

二、會議日期

召開會議的日期。

三、序號

- 1.序號原則依建築物使用執照或戶政機關所附門牌編號排列。
- 2.會議出席人員名冊與區分所有權人名冊之序號排列相同。
- 3.序號數原則與使用執照所載之戶數相同。
- 4.序號數應與其他申請報備文件所載戶數相同。
（申請報備檢查表、區分所有標的基本資料表、會議紀錄）

四、姓名

- 1.指區分所有權登記人之姓名。
- 2.區分所有權為共有者，應將共有人之姓名全部列入。

五、簽章

- 1.簽章可用簽名或蓋章。
- 2.區分所有權人本人出席者簽本人名字。
- 3.持委託書代理區分所有權人出席者簽代理人名字，註記（代），並繳交委託書。

六、是否委託出席

- 1.本人或委託出席欄勾記，以便審查判別。
- 2.委託出席者繳交之委託書，以序號相同編號排列彙總，或在委託出席欄載明編定之委託書編號，以便審查。

七、委託關係

「是否委託出席」欄勾選委託時，本欄應就☐配偶☐有行為能力之直系血親☐其他區分所有權人☐承租人（僅限於該專有部分之承租人）擇一勾選。

八、區分所有權比例

- 1.區分所有權比例指專有部分面積與專有部分全部面積總和之比。
- 2.區分所有權比例依下列方式表示：
分子／分母：每一專有部分面積／專有部分全部面積總和。

九、備註

記載其他提示或說明事項（共有代表、約定共用等），或記載建商銷售時自編之戶號，已被住戶熟記，為使開會報到時方便作業而增列。

十、編頁

依序號排列編頁。

附件六之一：重新召集區分所有權人會議決議成立公告 填寫規範

一、公寓大廈名稱

- 1.應以全名表示。
- 2.應與其他報備文件使用相同名稱。

二、公告日期、文號

載明公告日期，編列公告文號。

三、內文應載日期

- 1.勾選☐未達定額或☐未獲致決議之情形，並載明該次區分所有權人會議日期。
- 2.載明重新召集區分所有權人會議日期。
- 3.載明重新召集區分所有權人會議會議紀錄的送達及公告日期。

四、管理組織及簽章

- 1.管理組織應以全名表示。
- 2.主任委員或管理負責人應簽名或蓋章。

附件六之二：重新召集區分所有權人會議決議反對意見統計表 填寫規範

一、公寓大廈名稱

- 1.應以全名表示。
- 2.應與其他報備文件使用相同名稱。

二、檢討決議是否成立

- 1.載明公寓大廈區分所有權人人數及區分所有權比例。
- 2.計算以書面表示反對意見之區分所有權人人數及其區分所有權比例
- 3.計算以書面表示反對意見額數是否未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數。

三、統計期間

- 1.統計期間的起訖日期，以會議紀錄送達日起算七天。
- 2.送達以會議紀錄投寄或公告日起算。

四、書面表示反對意見統計表

- 1.區分有權人以書面表示反對意見，應依序編列，並載明區分所有權人及區分所有權比例。
- 2.書面表示反對意見書件，應依序列為本表附件備查。

五、編頁

依序號排列編頁。

六、管理組織及簽章

- 1.管理組織應以全名表示。
- 2.主任委員或管理負責人應簽名或蓋章。