

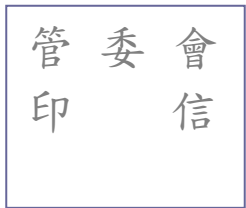
新北市中和區_____管理委員會 函

(23505)新北市中和區景平路 634-2 號(3F 工務課)

受文者：新北市中和區公所

發文日期：_____年_____月_____日

發文字號：_____字第_____號



主旨：檢送本公寓大廈_____年_____月_____日區分所有權人會議暨規約共用部分變更或設置限制規定備查資料，請查照。

說明：檢送以下資料 1 份。

<input type="checkbox"/>	報備書 (申請人及代辦人簽章)
<input type="checkbox"/>	申請變更報備檢查表 (申請人簽章、自主檢查人簽章)
<input type="checkbox"/>	建物使用執照影本 (每頁蓋紅色大印以視同正本，頁數較多者可於側面蓋大印)
<input type="checkbox"/>	區分所有權人會議紀錄(載出席人數比例、主席簽名、姓名一致)
<input type="checkbox"/>	區分所有權人名冊暨簽到簿(序號、姓名、地址、區分所有權比例)
<input type="checkbox"/>	區權會委託書(四種法定身份、管委會確認序號後依序排列)

▽初次區權會出席不足 2/3 或規約門檻，依公寓大廈管理條例第 32 條，就同一議案重新召集區分所有權人會議，另檢附以下資料 1 份。

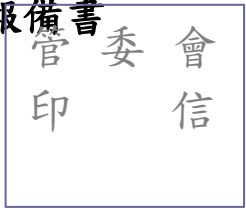
<input type="checkbox"/>	重開議區權會開會通知或公告
<input type="checkbox"/>	重開議區權會會議記錄(出席人數比例、主席簽名、姓名一致)
<input type="checkbox"/>	重開議區權會名冊暨簽到簿 (序號、姓名、地址、區分所有權比例)
<input type="checkbox"/>	重開議區權會委託書(四種法定身份、管委會確認序號後依序排列)
<input type="checkbox"/>	重開議決議反對意見統計表(人數比例日期、主委簽章)
<input type="checkbox"/>	重開議決議成立公告(詳載日期、主委簽章)

▽逾條例或規約門檻，經區權會決議通過規約，另檢附以下資料 2 份。

<input type="checkbox"/>	共用部分變更或設置限制規定表(新主委簽章)
<input type="checkbox"/>	修訂後規約或規約對照表(載明修訂日期)

正本：中和區公所(未檢送電子檔者，將協助掃描以電子檔登入報備系統)
區公所以將副本檢送工務局公寓大廈管理科、消防局、警察局中和分局

公寓大廈（社區）申請報備書



申請日期：____年____月____日
文 號：____字____號

報備事項：

一、本公寓大廈（社區）經依規定檢附應備文件，申請下列報備事項。

<input type="checkbox"/> 管理組織報備事項 (公寓大廈管理條例第二十六條、第二十八條、第五十三條或第五十五條)	<input type="checkbox"/> 管理委員會 <input type="checkbox"/> 管理負責人	<input type="checkbox"/> 第一次管理組織報備 <input type="checkbox"/> 變更主任委員 <input type="checkbox"/> 變更管理負責人
<input checked="" type="checkbox"/> 本處理原則第三點第二款報備事項 (公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議)	<input type="checkbox"/> 規約報備未涉及第三點第二款報備 <input type="checkbox"/> 規約另有規定報備事項 第一次報備 <input type="checkbox"/> 規約另有規定報備事項 變更報備 副本檢送工務局公寓大廈管理科	
本處理原則第三點第三款報備事項(公設點交公共部份、約定共用部份及其附屬設施設備報備事項)可至新北市政府工務局辦理。		

二、本申請案係依本處理原則規定向主管機關申請報備；申請人如有偽造文書、侵害他人權利等情事，由申請人依法負其責任。

三、報備事項如涉及實質效力疑義，應由利害關係人循司法途徑處理。

此致 新北市中和區公所

公寓大廈（社區）名稱：_____

管理中心(通訊地址)：_____

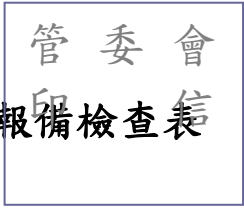
申請人：_____ (簽名或蓋章)

代辦人：_____ (簽名或蓋章)

代辦人電話：_____

※批 示	※核 稿	※承辦人	※受理結果
			※發文字號：_____
			※收文字號：_____
			<input type="checkbox"/> 資料不全予以駁回 <input type="checkbox"/> 符合規定予以備查 備查字號：_____

附註：有※記號之各欄位申請人請勿填寫。



公寓大廈（社區）申請報備檢查表

一、基本資料：

申請人資料				※檢查欄	
				有	無
公寓大廈（社區）名稱		區分所有權人總數	人		
主任委員或管理負責人		國民身分證統一編號		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
住址		簽名或蓋章			
電話	傳真				
公寓大廈基本資料	社區檢備文件	社區自主檢查重點		有	無
區分所有標的基本資料	■建築物使用執照(影本)或建築物合法證明文件。	■執照文件是否完整並註記「與正本相同」。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
區分所有權人名冊	■區分所有權人名冊【(民)表三】	■區分所有權人名冊之序號數、區分所有單位數、使用執照記載之戶數是否相同。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

二、本次申請報備事項：

(一) 管理組織報備 (公寓大廈管理條例第二十六條、第二十八條、第五十三條或第五十五條)

成立、推選或變更方式	社區檢備文件	社區自主檢查重點	※檢查欄	
			有	無
<input type="checkbox"/> 依規約規定選任主任委員及管理委員	<input type="checkbox"/> 規約(內容包含選任相關規定) <input type="checkbox"/> 其他選任之紀錄文件(非於區分所有權人會議選任者)	<input type="checkbox"/> 1. 管理委員及主任委員選任方式是否符合規約規定方式。 <input type="checkbox"/> 2. 選任之紀錄文件應清楚顯示選任結果。 <input type="checkbox"/> 3. 主任委員、財務管理、監察業務之委員是否違反連任限制。(無違反連任限制)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 依區分所有權人會議選任主任委員及管理委員(區權會中委員相互推舉主委) <input type="checkbox"/> 依區分所有權人會議選任管理負責人	<input type="checkbox"/> 區分所有權人會議紀錄【(民)表四】 <input type="checkbox"/> 區分所有權人會議出席人員名冊(簽到簿)【(民)表五】 <input type="checkbox"/> 委託書	<input type="checkbox"/> 1. 規約是否未另訂定選任規定。 <input type="checkbox"/> 2. 區分所有權人會議紀錄記載事項是否符合會議程序，並清楚顯示選任結果。 <input type="checkbox"/> 3. 主任委員、財務管理、監察業務之委員是否違反連任限制。(無違反連任限制) <input type="checkbox"/> 4. 受託出席區分所有權人會議之人員是否為區分所有權人之配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人。 <input type="checkbox"/> 5. 區分所有權人會議紀錄是否包含出席人員名冊(簽到簿)及委託書。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 依區分所有權人會議選任管理委員，依管理委員會會議選任主任委員	<input type="checkbox"/> 區分所有權人會議紀錄【(民)表四】 <input type="checkbox"/> 區分所有權人會議出席人員名冊(簽到簿)【(民)表五】 <input type="checkbox"/> 委託書 <input type="checkbox"/> 管理委員會會議紀錄	<input type="checkbox"/> 1. 規約是否未另訂定選任規定。 <input type="checkbox"/> 2. 區分所有權人會議紀錄記載事項是否符合會議程序，並清楚顯示選任結果。 <input type="checkbox"/> 3. 管理委員會會議紀錄記載事項是否符合規約規定，並清楚顯示選任結果。 <input type="checkbox"/> 4. 主任委員、財務管理、監察業務之委員是否違反連任限制。(無違反連任限制) <input type="checkbox"/> 5. 受託出席區分所有權人會議之人員是否為區分所有權人之配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人。 <input type="checkbox"/> 6. 區分所有權人會議紀錄是否包含出席人員名冊(簽到簿)及委託書。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

三、本次報備事項係以本條例第三十二條規定重新召集區分所有權人會議所得決議者，除重開議之區分所有權人會議紀錄外，須再檢備下列文件：

管委會
印信

重新召集情形	社區再檢備文件	社區自主檢查重點	※檢查欄	
			有	無
<input type="checkbox"/> 區分所有權人會議出席未達本條例第三十一條規定定額之情形(初次區權會出席人數，未達2/3或規約門檻)	<input type="checkbox"/> 未達定額之出席人員名冊(簽到簿)【(民)表五】 <input type="checkbox"/> 委託書 <input type="checkbox"/> 開會通知或公告 <input type="checkbox"/> 重新召集區分所有權人會議決議成立公告【(民)表七】 <input type="checkbox"/> 重新召集區分所有權人會議決議反對意見統計表【(民)表八】	<input type="checkbox"/> 1. 簽到簿出席人員是否未達規定門檻。 <input type="checkbox"/> 2. 受託出席區分所有權人會議之人員是否為區分所有權人之配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人。 <input type="checkbox"/> 3. 區分所有權人會議紀錄是否包含出席人員名冊(簽到簿)及委託書。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 依本條例第三十一條規定召開之區分所有權人會議，未獲致決議之情形(出席人提出清點人數，主席請出席人回至議席，經清點在場人數，如不足額主席應宣布散會或改採談話會。)	<input type="checkbox"/> 未獲致決議之出席人員名冊(簽到簿)【(民)表五】 <input type="checkbox"/> 委託書 <input type="checkbox"/> 未獲致決議之區分所有權人會議紀錄 <input type="checkbox"/> 開會通知或公告 <input type="checkbox"/> 重新召集區分所有權人會議決議成立公告【(民)表七】 <input type="checkbox"/> 重新召集區分所有權人會議決議反對意見統計表【(民)表八】	<input type="checkbox"/> 1. 第一次會議紀錄是否未獲決議。 <input type="checkbox"/> 2. 出席人員名冊(簽到簿)數額是否與會議紀錄記載相符。 <input type="checkbox"/> 3. 送達及公告期程是否符合規定。 <input type="checkbox"/> 4. 決議是否成立。 <input type="checkbox"/> 5. 受託出席區分所有權人會議之人員是否為區分所有權人之配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人。 <input type="checkbox"/> 6. 區分所有權人會議紀錄是否包含出席人員名冊(簽到簿)及委託書。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

四、申請報備方式：

報備方式	社區檢備文件	社區自主檢查重點	※檢查欄	
			有	無
線上報備	<input type="checkbox"/> 申請報備書【(民)表一】 <input type="checkbox"/> 已完成線上報備系統申報證明	<input type="checkbox"/> 1. 登錄資料及附檔文件是否齊全。 <input type="checkbox"/> 2. 是否上傳，並列印完成線上線上報備系統申報證明。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
電子檔報備	<input checked="" type="checkbox"/> 申請報備書【(民)表一】 <input checked="" type="checkbox"/> 申請報備檢查表【(民)表二】 <input checked="" type="checkbox"/> 線上報備系統申報電子檔	<input checked="" type="checkbox"/> 1. 登錄資料及附檔文件是否齊全。 <input checked="" type="checkbox"/> 2. 登錄資料及附檔文件是否與檢附文件相同。 <input checked="" type="checkbox"/> 3. 電子檔是否以線上報備系統匯出。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
書面報備	<input checked="" type="checkbox"/> 申請報備書【(民)表一】 <input checked="" type="checkbox"/> 申請報備檢查表【(民)表二】 <input checked="" type="checkbox"/> 掃描電子檔 <input checked="" type="checkbox"/> 其他應備文件	<input checked="" type="checkbox"/> 1. 本報備方式有無先經受理報備機關同意。 <input checked="" type="checkbox"/> 2. 相關書件是否齊全。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

附註：

1. 有※記號之各欄位申請人請勿填寫。
2. 依內政部 104 年 7 月 15 日內授營建管字第 1040811235 號函：受理報備機關僅作形式檢查，檢視申請人是否已依「社區自主檢查重點」欄進行自主檢查並勾選，如未勾選之情形者，受理報備機關應依上開「檢查欄」作為缺失補正之附件通知申請人。

社區自主檢查人(總幹事/代辦人/申請人)：_____ (簽名或蓋章)

檢查承辦人：_____ (簽章)

_____公寓大廈(社區)區分所有權人會議通知暨委託書

開會時間：_____年_____月_____日_____午_____點_____分

開會地點：_____

召集人：(如主委非區權人，請管委會決議具區權人資格之委員擔任並公告之)

主席：_____

議程：

一、主席報告(財務、會務成果)

二、議案討論：

(一)

管委會
印信

三、選任第_____屆管理委員

四、臨時動議

五、散會

區分所有權人會議出席委託(指派)書

上開區分所有權人會議，本人無法出席，謹委託(指派)

配偶

具行為能力直系血親

其他區分所有權人

承租人

法人授權代表(管理委員需另附指派書)，_____先生/女士代理/表

出席上開區分所有權人會議，並於區分所有權人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)：_____

委託簽到後管委會填寫
簽到簿序號：_____

委託人(區分所有權人)姓名：_____

(簽名或蓋章)

(公司法人需蓋大小章)

代理/表人姓名：_____

;代理/表人住址：_____

_____ 公寓大廈（社區）區分所有權人會議紀錄

管委會
印信

開會時間：_____年_____月_____日_____午_____時_____分

開會地點：_____

召集人：（如主委非區權人，請管委會決議具區權人身份之委員擔任並公告之）

主席：

_____（簽名或蓋章）

紀錄：_____

出席人員：如簽到簿。區分所有權人名冊應出席區分所有權人總計_____人/戶，實到區分所有權人共_____人/戶（含委託書），實到區分所有權比例計_____。出席人數及所有權比例：逾2/3暨規約門檻 逾規約門檻 未達2/3或規約門檻將以同一議案重新召開區分所有權人會議 就同一議案重開議逾1/5（臨時動議無決議效力）。

報告：

宣讀上次會議紀錄及執行情形：

討論事項及決議：

第一案：修訂規約

本次區分所有權會議擬訂立規約，提請討論通過並應經法定人數或規約門檻決議。

同意人數及區分所有權比例：_____，

逾出席人數及所有權比例之 3/4 規約門檻 （就同一議案重開議）1/2。

經區權會決議 通過 未通過 因離席人數過多未獲至決議。

第二案：

同意人數及區分所有權所有權比例：_____，

逾出席人數及所有權比例之 3/4 規約門檻 （就同一議案重開議）1/2。

經區權會決議 通過 未通過 因離席人數過多未獲至決議。

臨時動議：

散會

附件六之二：重開議區權會決議反對意見統計表（如無反對意見請寫「無」）

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(會議紀錄送達日)起至_____年_____月_____日(超過七日)

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)_____ (簽名或蓋章)

_____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(送達日____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)_____ (簽名或蓋章)

管委會

公寓大廈共用部分變更或設置限制規定

申請報備人			
公寓大廈名稱		申報日期	
主任委員或管理負責人		簽章	
變更或設置事項	訂定方式	規定內容	
公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為	<input type="checkbox"/> 無限制 <input type="checkbox"/> 區分所有權人會議決議 (_____ 年 _____ 月 _____ 日) <input type="checkbox"/> 規約第_____條		

註：限制內容應與區分所有權會議決議或規約所載相同。

公寓大廈管理條例相關規定宣導：

第 25 條第 3 項規定略以：「…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；…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。…」

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。」

第 30 條第 1 項及第 2 項：「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。」

第 29 條第 2 項後段略以：「主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。…」

第 29 條第 3 項略以：「…，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。」。營署建管字第 0990046893 號函略以：「…，故已連續擔任二屆有連任次數限制之管理委員者，即不得再接續擔任主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員。」

第 29 條第 2 項前段略以：「公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推一人為主任委員，主任委員對外代表管理委員會。」

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。」

第 34 條第 1 項：「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。」

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 34 條第 1 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 1 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。」

Word 電子檔下載：中和區公所網站 <http://www.zhonghe.ntpc.gov.tw/>→公共專區↓公寓大廈專區→表格下載→「單獨規約限制或變更共用部分」

由受理報備機關所發給之報備函，係為知悉申請人報備事項之觀念通知，不以之為該行為之合法要件。報備資料供主管機關及司法機關於遇有爭議時調卷參辦，如報備資料不實、有偽造文書、侵害他人權利等情事，由申請人依法負其責任。