

擔任大樓管理委員會委員的連任相關規定是什麼？可以轉跨職位連任嗎？

文:陳麗雯（認證法律人） · 房子·土地·鄰居 · 2022-11-30

案例

A公寓大廈住戶大多對擔任管理委員會委員義務無給職，又要擔負責任，感到興趣缺缺。好不容易找到B願意擔任管委會委員中工作量最大的財務委員。但連任了二屆財務委員後，住戶們希望他可以轉任監察委員，這樣是否合法？

本文

一、

2006年1月18日修正公寓大廈管理條例第29條第3項^[1]，限制擔任以下職位的人，連選只能連任「一次」：

（一）管理負責人，

（二）管委會主任委員，

（三）負責財務管理的管理委員，

（四）負責監察業務的管理委員。

但這規定到底是否包括轉任職位者呢？也就是如果已經連任第二屆主委、財委或是監委其中一種的委員，到了第三屆是不是可以轉任以上另外兩種不同職位？包括：可否連任主委後轉財委或監委、連任財委後轉主委或監委、或是連任監委後轉主委或財委？

二、

對此問題，內部政曾先後於95年^[2]及96年^[3]函釋，認為公寓大廈管理條例第29條第3項的連任包括轉跨職位，也就是連任主委後不可轉財委或監委、連任財委後不可轉主委或監委、連任監委後不可轉主委或財委。

三、

不過由於公寓大廈管理條例第29條第3項並沒有明文限制轉跨職位；而連任的定義，本應限於同一職位才可稱為連任，內政部上述函釋或有斟酌空間。目前法院的意見也認為，主任委員任期屆滿可以轉任副主任委員^[4]，或是轉任代理主任委員^[5]。而且有很多社區很難找到有意願擔任此等吃力不討好的無給職，內政部的見解可能讓很多社區無法運作^[6]。

四、

最後，即使違反公寓大廈管理條例第29條第3項繼續轉跨職位連任，也沒有任何處罰規定，最多可能是主管機關來函要求改選。實務上，各大樓管委會的重選，是函報當地區公所，除非有人檢舉，區公所大多只作形式審查，只要文件具備（如會議紀錄等），並不會作實質審查，也就是大多不會審查主委、財委或監委是否轉跨職位連任。因此，建議大家選舉管委會委員時，多留意是候選人否屬於轉跨職位，有無不小心誤觸地雷？違反連任規定？有問題也可與當地縣市政府建管單位之公寓大廈管理單位再次確認。

註腳

- [1] [公寓大廈管理條例第29條](#)第3項：「管理委員、主任委員及管理負責人之任期，依區分所有權人會議或規約之規定，任期一至二年，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。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，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。」
- [2] [內政部營建署台內營字第0950802204號函](#)（2006/4/28）：按95年1月18日修正公布之公寓大廈管理條例第29條第3項，「其立法意旨，係為符合現行公寓大廈管理委員會之狀況，並避免產生特定住戶把持管理委員會之現象，修正擔任主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員者，有連任次數之限制，其餘管理委員無連任次數之限制，意即管理委員依其性質分為有連任次數限制及無連任次數限制二種，故擔任有連任次數限制之管理委員，其連任後仍擔任上開性質之管理委員，無論是否為同一職務，均有前揭條例第29條第3項連任一次之限制，惟該職務擔任一次或連任一次後，得被選任為上開職務以外之管理委員。」
- [3] [內政部營建署內授營建管字第0960804377號函](#)（2007/7/9）：「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已連任一次者，除不得接續擔任『有連任次數限制』之管理委員外，得擔任『無連任次數限制』之管理委員。」
- [4] [臺灣高等法院102年度上字第170號民事判決](#)。
- [5] [臺灣高等法院97年度上字第455號民事判決](#)。
- [6] 公寓大廈管理條例第29條第3項2006年修法理由，也曾提到：「公寓大廈管理委員會委員組成多為無給職，住戶參與社區事務意願本就不高，此項規定造成有意願參與社區事務之住戶投入之障礙，為符合現行公寓大廈管理委員會狀況，並避免產生特定住戶把持管理委員會情形，故將現有管理委員、主任委員及管理負責人規定，修正為擔任主任委員，主任財務委員，主任監察委員及管理負責人等，連選得連任一次。」見[立法院第6屆第2會期第17次會議議案關係文書](#)，頁372。

標籤

🏠 公寓大廈，管委會，管理委員會，連任，任期