

副本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺中市政府都市發展局 函

地址：403臺中市西區民權路99號

承辦人：洪堯銘

電話：(04)22289111*64601

電子信箱：whatwecall@taichung.gov.tw

受文者：本局住宅管理科

發文日期：中華民國106年5月2日

發文字號：中市都住字第1060064787號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關公寓大廈管理服務人員執行建築物管理維護事務，除由區分所有權人或住戶自行管理執行管理維護事務，且非以此為業者，無論任何職稱應先取得中央主管機關核發認可證始得擔任，請貴公所協助向所轄公寓大廈管理委員會宣導周知，請查照。

說明：

- 一、依公寓大廈管理條例相關規定辦理。
- 二、查目前公寓大廈委任或僱傭管理服務人員執行管理維護事務，包含「公寓大廈管理維護公司派任之管理服務人員」、「自聘管理服務人員」及「區分所有權人或住戶擔任管理服務人員」等三種於社區執行管理維護事務。無論委任或僱傭物業經理人、社區總幹事、社區經理人、社區主任、社區秘書、社區管理員、行政主任、行政秘書...等職稱，倘該員於社區執行建築物管理維護事務，皆應先取得中央主管機關核發認可證始得擔任，除非由區分所有權人或住戶自行管理執行管理維護事務且非以此為業者，方不以取得中央主管機關核發之認可證為必要。
- 三、公寓大廈管理例相關規定臚列如下供參考：
 - (一)第3條第11款：「管理服務人：指由區分所有權人會議決議或管理負責人或管理委員會僱傭或委任而執行建築物管理維護事務之公寓大廈管理服務人員或管理維護公司。」。
 - (二)第41條：「公寓大廈管理維護公司應經中央主管機關許

可及辦理公司登記，並向中央主管機關申領登記證後，始得執業。」。

(三)第42條：「公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議，得委任或僱傭領有中央主管機關核發之登記證或認可證之公寓大廈管理維護公司或管理服務人員執行管理維護事務。」。

(四)第43條：「公寓大廈管理維護公司，應依下列規定執行業務：一、應依規定類別，聘僱一定人數領有中央主管機關核發認可證之繼續性從業之管理服務人員，並負監督考核之責。二、應指派前款之管理服務人員辦理管理維護事務。…」。

(五)第50條：「從事公寓大廈管理維護業務之管理維護公司或管理服務人員違反第42條規定，未經領得登記證、認可證或經廢止登記證、認可證而營業，或接受公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議決議之委任或僱傭執行公寓大廈管理維護服務業務者，由直轄市、縣（市）主管機關勒令其停業或停止執行業務，並處新臺幣4萬元以上20萬元以下罰鍰；其拒不遵從者，得按次連續處罰。」。

四、副本抄送公寓大廈相關公(工)會，請轉知所屬會員於服務之公寓大廈協助宣導。

正本：臺中市各區公所

副本：台中市公寓大廈管理服務職業工會、中華民國公寓大廈管理服務職業總工會、台中市公寓大廈管理維護服務商業同業公會、台中市保全商業同業公會、社團法人中華民國專業教育培訓學會、本局住宅管理科

局長 王俊傑

本案依分層負責規定授權主管科長決行