


請問管委會的成員跟管理員可以支薪嗎？

 科科（進階會員） 房子·土地·鄰居 / 和鄰居的關係 2022-04-27 04:31

不知哪來的印象中，曾經有被提醒公寓大廈裡的工作人員是不能支薪的。但現在想想這個印象，不是有點奇怪嗎？

處理公寓大廈裡的各種事務，付出自己的時間精力，難道只能無給職無法獲得任何金錢報酬嗎？那這樣誰會想擔任管委會、管理員等職位，去解決公寓大廈裡的大小問題呢？

不知道法律有沒有規定管委會的報酬，或是容不容許提供金錢給管理員，以及如果容許的話該怎麼做才會是合法的？

謝謝



陳琦妍（認證法律人）

讚：5 留言：3

2022-05-27 05:43

提問中看起來提到了兩種不同身分的人：「管委會的成員」推測應該是公寓大廈管理委員會裡的主任委員和各管理委員，或是管理負責人，多半是由住戶來擔任^[1]；至於「管理員」則應該是指公寓大廈與公寓大廈管理維護公司簽約，常聽到是由外面的物業或保全公司的人員來擔任，法律上稱為管理服務人^[2]。這兩種人身分不同，能不能支薪也有不同的規定，以下說明：

大多是無給職，但可以約定管委會的成員有薪水

（一）管理委員與區分所有權人之間有委任關係

法律並沒有規定管委會的成員不能支薪喔！雖然實際上很多管理委員是無給職，但主任委員、各管理委員是受到區分所有權人的委託，執行決議事項和公寓大廈的管理維護工作^[3]，諸如修復共用部分的漏水、制止住戶在公共區域堆積雜物等工作^[4]等，也就是區分所有權人委託管理委員處理事務，雙方之間具有委任關係^[5]，依照民法規定，委任關係可以有償也可以無償，只是有償的話，就要負擔比較重的抽象輕過失注意義務^[6]，也就是做事要更認真更小心。

（二）管理委員的報酬要在規約或組織章程中明訂

不過，究竟是要不要支薪或是可以領多少薪水，也不能是管理委員或特定住戶說了算，主管機關認為必

須在規約或組織章程中明訂，管理委員才可以依約領薪^[7]。從主管機關的規約範本裡也可以看到有一條是專門約定管理委員的報酬，分別有「無給職」、「可以領費用或報酬，由區分所有權人會議決議給付方式」和「其他報酬給付方式」3種選項，範本中還記載如果沒有約定就視為無給職^[8]。另外，即使一開始約定不支薪，之後也可以調整為有給職^[9]。

（三）除了領薪水，也有其他替代方式

確實像提問人說明，如果付出勞力、時間但沒有錢可以領，想去當管委的人應該很少，但有些社區雖然沒有給管理委員薪水，但是會用管理費折扣、免繳，或免費使用公設或有折扣等優惠^[10]，鼓勵住戶參與。不過這些優惠也算報酬，記得一樣要記載在規約或組織章程。

物業、保全等管理服務人有薪水

至於如果是在社區服務台、警衛室工作的職員或保全等，他們可能是由管委會、管理負責人或區分所有權人會議和物業、保全等公寓大廈管理維護公司簽委任或僱傭契約^[11]而派駐，僱傭契約依法是有償的^[12]，就算簽委任契約，通常來說公司也都會要求社區支付管理服務費，也就是管理服務人是有薪水的。

延伸閱讀：

法律百科（2022），《公寓大廈規約範本》、

陳麗雯（2020），《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？》、

張學昌（2020），《公寓大廈公共區域毀損，是管委會還是住戶要負責修理？費用如何分擔？該負責的人不處理怎麼辦？》、

張學昌（2021），《管委會或個別住戶擅自把占用公共空間的物品丟棄，有法律責任嗎？》。

註腳

[1] 公寓大廈管理條例第29條第1、2、5項：「

Ⅰ 公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人。

Ⅱ 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。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。但規約另有規定者，從其規定。……

Ⅴ 公寓大廈之住戶非該專有部分之區分所有權人者，除區分所有權人會議之決議或規約另有規定外，得被選任、推選為管理委員、主任委員或管理負責人。」

[2] 公寓大廈管理條例第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。」

[3] 公寓大廈管理條例第3條第9款：「本條例用辭定義如下：……九、管理委員會：指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。」

[4] 公寓大廈管理條例第10條第2項：「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕

費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」

[公寓大廈管理條例第9條](#)第2、4項：「

II 住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。……

IV 住戶違反第二項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。」

[5] [民法第528條](#)：「稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約。」

[臺灣高等法院110年度抗字第907號民事裁定](#)：「查確認管理委員資格存在，其訴訟標的法律關係為區分所有權人與管理委員會委員之委任關係，依其權利義務之內涵，顯非對於親屬關係及身分上之權利有所主張，核屬因財產權涉訟……。」

[6] [民法第535條](#)：「受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自己事務為同一之注意，其受有報酬者，應以善良管理人之注意為之。」

[7] 內政部營建署（2011），《[公寓大廈自治管理手冊](#)》，頁31。

[8] [公寓大廈規約範本](#)第13條第9款：「主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限……

九、管理委員之報酬（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

☐1.為無給職。

☐2.得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。

☐3.管理委員其他報酬給付方式：_____。」

[9] [臺灣臺北地方法院107年度訴字第3931號民事判決](#)：「然就管理委員是否應為無給職或給付報酬一節，本得由各公寓大廈依其區分所有權人組成後之運作與職務付出等程度予以調整，非謂此部分規約不得因應實際狀況予以調整，系爭會議既已修改上開管委會委員之報酬以免除管理費，自屬系爭大廈區分所有權人依該大廈實際運作情形所為之調整結果，……。」

[10]內政部營建署（2011），《[公寓大廈自治管理手冊](#)》，頁32。

[11][公寓大廈管理條例](#)第42條。

[12][民法第482條](#)：「稱僱傭者，謂當事人約定，一方於一定或不定之期限內為他方服勞務，他方給付報酬之契約。」

公寓大廈，管委會，報酬，委任，僱傭

匿名（一般會員） 2023-01-22 23:15:49



謝謝你，此篇很受用。

陳琦妍（認證法律人） 2023-01-30 10:15:56



謝謝您的鼓勵，歡迎有空時來訪網站～

林曉茹（一般會員） 2024-04-13 02:14:17

請問我們統帥在開第二次住戶大會時開會內容有寫每個委員的薪資多少了，但每個月貼在一樓公



布欄裡面的內容卻多了會計5000元津貼(這項不在開會結果的通知書裡面)，請問這樣合理嗎？

