

法規

正本

檔 號： 37

保存年限：

內政部 函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號(營建署)

聯絡人：陳清茂

聯絡電話：(02) 8771-2706

電子郵件：cmchen@cpami.gov.tw

傳 真：(02) 8771-2709

11052

台北市信義區基隆路2段51號13樓之3

受文者：中華民國建築師公會全國聯合會

發文日期：中華民國99年12月21日

發文字號：內授營建管字第0990810872號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送本部99年12月14日召開研商「公寓大廈管理條例部分條文修正草案」第11次會議紀錄乙份，請查照。

說明：依據本部99年11月24日內授營建管字第0990809735號開會通知單續辦。

正本：陳教授立夫、王主任敏順、高理事長永昆、李所長永然、劉律師智者、林總經理錫勳、劉協理正智、顏專案經理世禮、行政院消費者保護委員會、行政院環境保護署、考選部、法務部、臺北市政府、高雄市政府、臺北縣政府、臺灣省20縣(市)政府、金門縣政府、中華全國建築開發商業同業公會全國聯合會、中華全國建築師公會、中華全國護士公會、臺北市公寓大廈管理維護商業同業公會、臺中市公寓大廈管理服務商業同業公會、高雄市公寓大廈管理維護服務商業同業公會、內政部建築研究所、內政部訴願審議委員會、內政部法規委員會、內政部地政司、內政部警政署、營建署(蘇副署長室)、營建署(國民住宅組)、營建署(管理組)、營建署建築管理組、謝組長松、黃副組長仁鋼、楊科長哲維、李技佐佳音、陳技士清茂

副本：本部營建署(建築管理組)

部長 江宜樺

依權責劃分規定授權業務主管決行

第1頁 共1頁

台灣省建築師公會
收 99年12月28日
文 第 4637 號

理事長	財務常務理事	會務理事	主任委員	秘書長	秘書	承辦人
						張純綺 727

1. 轉知各會員公會
2. 轉知本會出席代表

建築師公會全聯會
收 99年12月27日
文 第 3822 號

研商「公寓大廈管理條例部分條文修正草案」第 11 次會議紀錄

壹、時間：99 年 12 月 14 日（星期二）上午 9 時 30 分

貳、地點：本部營建署 B1 第三會議室

參、主持人：蘇副署長憲民

記錄：陳清茂

肆、出席人員：如簽到簿

伍、作業單位報告（略）

陸、討論（略）：

柒、結論：

- 一、修正條文第四十九條第三項參酌與會代表意見修正為「起造人為管理負責人期間，共用部分、約定共用部分有違反建築法第二十五條規定，且未於成立管理委員會或推選管理負責人前完成改善或回復原狀者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣三十萬元以上一百五十萬元以下罰鍰。」，並將財團法人中華民國消費者文教基金會罰鍰額度意見註記於說明，併送本部法規會審查參考。
- 二、修正條文第五十條刪除「……或區分所有權人會議決議…」等文字，其餘修正後通過，並配合第四十條之一補充說明。
- 三、修正條文第五十一條第三項末句號修正為冒號，其餘修正後通過。
- 四、修正條文第三條第十一款照案通過，惟請補充第四十條之一說明。
- 五、修正條文第五十七條第二項、第三項「其委任之公寓大廈管理維護公司」修正為「其委任具有管理主任之公寓大廈管理維護公司」；同條第四項移至第二項，並增列「地質調查資料」。至於水土保持相關圖說，請作業單位參考水土保持法或洽行政院農委會水土保持局確認，其餘修正

後通過。

六、有關本部訴願委員會所提管理委員會決議違反條例規定住戶之義務時，應如何處罰乙節，請作業單位參考與會代表意見，於下次會議研提具體條文，併同再修正條文，於下次會議討論之。

捌、散會（12時）

公寓大廈管理條例部分條文修正草案對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第三條 本條例用辭定義如下：</p> <p>一、公寓大廈：指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。</p> <p>二、區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其所應有部分所有權。</p> <p>三、專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。</p> <p>四、共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有部分之附屬建築物，而供共同使用者。</p> <p>五、約定專用部分：指公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有人使用者。</p> <p>六、約定共用部分：指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。</p> <p>七、區分所有權人會議：指區分所有權人為共同事務及涉及權利</p>	<p>第三條 本條例用辭定義如下：</p> <p>一、公寓大廈：指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。</p> <p>二、區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其所應有部分所有權。</p> <p>三、專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。</p> <p>四、共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有部分之附屬建築物，而供共同使用者。</p> <p>五、約定專用部分：指公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有人使用者。</p> <p>六、約定共用部分：指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。</p> <p>七、區分所有權人會議：指區分所有權人為共同事務及涉及權利</p>	<p>一、按「會議之定義，三人以上，循一定之規則，研究事理，達成決議，解決問題，以收群策群力之效者，謂之會議」為會議規範第一條所明文，而公寓大廈管理委員會係以召開會議之方式，尋求多數意見而為決議，故管理委員會之組成人數應有三人以上，始具有會議功能，爰修正第九款管理委員會定義。</p> <p>二、查九十八年一月二十三日總統華總一義字第八〇九八〇〇〇一八五〇一號令公布修正民法第七百九十九條說明略以：「按公寓大廈管理條例第一條之立法目的係為加強公寓大廈之管理維護，提昇居住品質，該條例原係為行政機關基於管理之目的所制定，其規範重點在管理組織及管理服務人等，與民法重在建築物各住戶所有權之關係有異。又以區分所有建築物之一部為客體之區分所有權乃所有權之特殊型態，民法應設有原則性規範，俾建立所有權制度之完整體系。民法與行政法規兩者性質、規範範圍及功能有異，應屬私法與公法之協力關</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議。</p> <p>八、住戶：指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部或業經取得停車空間者。</p> <p>九、管理委員會：指為執行區分所會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<u>三人以上</u>為管理委員所設立之組織。</p> <p>十、管理負責人：指未成立管理委員會，由區分所有權人推選住戶一人或依第三十八條第三項、第二十九條第六項規定為負責管理公寓大廈事務者。</p> <p>十一、管理服務人：指執行建築物管理維護事務或公寓大廈管理服務人員或管理維護公司。</p> <p>十二、規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經</p>	<p>義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議。</p> <p>八、住戶：指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部或業經取得停車空間者。</p> <p>九、管理委員會：指為執行區分所會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。</p> <p>十、管理負責人：指未成立管理委員會，由區分所有權人推選住戶一人或依第三十八條第三項、第二十九條第六項規定為負責管理公寓大廈事務者。</p> <p>十一、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或公寓大廈管理服務人員或管理維護公司。</p>	<p>係，此種雙軌規範體系之建構，應能率規範和諧之生活，並滿足其不同之目的需求。」此，本條例並配合民法物權編本條例「共用部分」用語。</p> <p>三、有關管理服務人員管理負責人或管理員會僱傭或委任於第四十條之一定，爰刪除本條第十一款部分文字。</p> <p>第 11 次會議決議： 照案通過。 補充第四十條之一說明</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>分所有權人會議決議之共同遵守事項。</p>	<p>十二、規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。</p>	
<p><u>第四十條之一</u> 公寓大廈管理維護事務得由管理委員會或管理負責人委任或僱傭管理服務人辦理。</p>		<p>一、公寓大廈管理維護事務係為管理委員會或管理負責人之職務，惟管理委員會或管理負責人多為無給職工作，爰明定得由管理委員會或管理負責人委任或僱傭管理服務人執行其職務。</p> <p>二、<u>區分所有權人會議</u>乃為<u>決策事務之組織</u>，且<u>管理委員會會議決議內容不得違反區分所有權人會議決議</u>。是以實務上管理服務人之委任或僱傭仍係由管理委員會或管理負責人執行之。</p>
<p>第四十九條 有下列行為之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：</p> <p>一、<u>住戶違反第八條第一項或第九條第二項關於公寓大廈變更使用限制規定，經制止而不遵從者。</u></p> <p>二、<u>住戶違反第十五條第一項規定</u></p>	<p>第四十九條 有下列行為之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：</p> <p>一、<u>區分所有權人對專有部分之利用違反第五條規定者。</u></p> <p>二、住戶違反第八條第一項或第九條第二項關於公寓大廈變更使用限制規定，經制止而不</p>	<p>一、區分所有權人對專有部分有無違反共同利益，行政部門於實務認定上多有窒礙難行之處，建議不宜訂定相關罰則。鑑於專有部分利用多涉私權爭議，宜回歸司法途徑解決，爰刪除現行條文第一款，並調整後續款次。</p> <p>二、配合第十八條內容之修正，爰修正第五款所引條文項次。</p> <p>三、成立管理委員會或推選管理負責人前，起造人於該期間，未履行改善或回復原狀義務者，依本條規定處</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>擅自變更專有或約定專用之使用者。</p> <p>三、住戶違反第十六條第二項或第三項規定者。</p> <p>四、住戶違反第十七條所定投保責任保險之義務者。</p> <p>五、區分所有權人違反第十八條第二項第二款規定未繳納公共基金者。</p> <p>六、起造人於成立管理委員會或推選管理負責人前，為管理負責人期間違反第二十八條第四項所定之改善或回復原狀義務者。</p> <p>七、管理負責人、主任委員或管理委員違反第三十四條之一第二項所定之移交義務者。</p> <p>八、起造人或建築業者違反第五十七條或第五十八條規定者。</p> <p>有供營業使用事實之住戶有前項第三款或第四款行為，因而致人於死者，處一年以上七年以下有期徒刑，得併科新臺幣一百萬元以上五百萬元以下罰金；致重傷者，處六個月以上五年以下有期徒刑，得併科新臺幣五十萬</p>	<p>遵從者。</p> <p>三、住戶違反第十五條第一項規定擅自變更專用或約定專用之使用者。</p> <p>四、住戶違反第十六條第二項或第三項規定者。</p> <p>五、住戶違反第十七條所定投保責任保險之義務者。</p> <p>六、區分所有權人違反第十八條第一款第二款規定未繳納公共基金者。</p> <p>七、管理負責人、主任委員或管理委員違反第二條所定之公告或移交義務者。</p> <p>八、起造人或建築業者違反第五十七條或第五十八條規定者。</p> <p>有供營業使用事實之住戶有前項第三款或第四款行為，因而致人於死者，處一年以上七年以下有期徒刑，得併科新臺幣一百萬元以上五百萬元以下罰金；致重傷者，處六個月以上五年以下有期徒刑，得併科新臺幣五十萬元以下罰金。</p>	<p>罰，爰增訂第六款。</p> <p>四、配合第二十條規定移至第三十四條之一，以及公告義務移至前條處理，爰修正第七款內容。</p> <p>五、起造人為管理負責人期間，共用部分、約定共用部分倘有違反建築法第二十五條規定，未於該期間完成改善或回復原狀，因喪失管理負責人資格後，無共用部分、約定共用部分之管領力，倘依第一項第六款規定處罰，則僅能罰款一次，是以僅罰二十萬，恐未能遏止共用部分、約定共用部分二次施工之行為。爰增訂第三項嚇阻性條文，提高罰款一次情形之金額，藉以減少違章建築情形發生。</p> <p>至關第三項處罰額度，須兼顧嚇阻性條文之立意與功能，以及違建程度與規模，爰衡酌各方意見，訂為新臺幣三十萬元以上一百五十萬元以下罰鍰。<u>惟財團法人中華民國消費者文教基金會仍認為罰鍰額度應訂為五十萬元以上二百五十萬元以下。</u></p> <p>第 11 次會議決議： 修正通過。 財團法人中華民國消費者文教基金會罰鍰額度意見註記於說明，併送本部法規</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>元以上二百五十萬元以下罰金。</p> <p><u>起造人為管理負責人期間，共用部分、約定共用部分有違反建築法第二十五條規定，且未於成立管理委員會或推選管理負責人前完成改善或回復原狀者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣三十萬元以上一百五十萬元以下罰鍰。</u></p>		<p>會審查參考。</p>
<p>第五十條 從事公寓大廈管理維護業務之管理維護公司違反第四十一條規定或管理服務人員違反第四十二條規定，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或管理負責人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，並處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰；其拒不遵從者，得按次連續處罰。</p>	<p>第五十條 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四十二條規定，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，並處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰；其拒不遵從者，得按次連續處罰。</p>	<p>一、配合第四十一條及第四十二條分別規定公寓大廈管理維護公司及管理服務人員之修正，本條爰配合文字修正。</p> <p>二、刪除「……或區分所有權人會議決議…」等文字之理由同第四十條之一。</p> <p>第 11 次會議決議： 修正通過。</p>
<p>第五十一條 公寓大廈管理維護公司，違反第四十三條規定者，直轄市、縣(市)主管機關應通知限期改正，屆期不改正者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並由直轄市、</p>	<p>第五十一條 公寓大廈管理維護公司，違反第四十三條規定者，中央主管機關應通知限期改正；屆期不改正者，得予停業、廢止其許可或登記證或處新臺幣三萬元以上十五萬元</p>	<p>一、公寓大廈管理維護公司、管理主任或管理服務人員違反本條例第四章相關條文規定時，應就個案快速調查及處理，以收預防違法之效，爰修正第一項至第四項，由直轄市、縣(市)主管機</p>

修正條文	現行條文	說明
<p><u>縣(市)主管機關限期改善或補辦手續，逾期仍未改善或補辦手續者，得連續處罰，並勒令其停止業務，必要時得報請中央主管機關廢止其許可或登記證；其未依規定向中央主管機關申領登記證者，中央主管機關應廢止其許可。</u></p> <p><u>公寓大廈管理維護公司之管理主任，違反第四十四條規定者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦，逾期仍未改善或補辦者得連續處罰，並勒令其停止業務，必要時得報請中央主管機關廢止其認可證。</u></p> <p><u>公寓大廈管理服務人員有下列情形之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰，並限期改善或補辦，逾期仍未改善或補辦者得連續處罰，並勒令其停止業務，必要時得報請中央主管機關廢止其認可證：</u></p> <p><u>一、受僱於公寓大廈管理維護公司之管理服務人員，違反第四十四條規定者。</u></p> <p><u>二、前款以外之管理服務人員，違反第四十五條規</u></p>	<p>以下罰鍰；其未依規定向中央主管機關申領登記證者，中央主管機關應廢止其許可。</p> <p>受僱於公寓大廈管理維護公司之管理服務人員，違反第四十四條規定者，中央主管機關應通知限期改正；屆期不改正者，得廢止其認可證或停止其執行公寓大廈管理維護業務三個月以上三年以下或處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰。</p> <p>前項以外之公寓大廈管理服務人員，違反第四十五條規定者，中央主管機關應通知限期改正；屆期不改正者，得廢止其認可證或停止其執行公寓大廈管理維護業務六個月以上三年以下或處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰。</p>	<p>關先處以罰鍰、限期改善或補辦、連續處罰、勒令停止業務等措施；倘仍未改善或補辦，於必要時得報請中央主管機關廢止之。</p> <p>二、經本條第一項至第四項規定廢止之公寓大廈管理維護公司、管理主任或管理服務人員，增訂三年內不得重行申請之規定。</p> <p>第 11 次會議決議： 修正通過。</p>

修正條文	現行條文	說明
<p><u>定者</u> <u>公寓大廈管理維護公司、管理主任、管理服務人員</u>依本條前三項規定廢止登記証或認可證未滿三年者，不得重行申請核發登記證或認可證。</p>		
	第六章 附則	
<p>第五十七條 起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內交付管理委員會或管理負責人保管，並於三個月內會同公寓大廈管理委員會、管理負責人或其委任具有管理主任之公寓大廈管理維護公司針對共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備完成移交。</p> <p><u>公寓大廈座落於山坡地者，起造人應依第一項規定將地質調查資料、水土保持計畫核定本及其竣工書圖、基地構造與水土保持設施安全管理維護手冊交付管理委員會或管理負責人保管。</u></p> <p><u>第一項有關公寓大廈之共用部分、約定共用部分及其附</u></p>	<p>第五十七條 起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；<u>設施設備</u>使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之。</p> <p><u>前項公寓大廈之水電、機械設施、消防設施及各類管線不能通過檢測，或其功能有明顯缺陷者，管理委員會或管理負責人得報請主管機關處理，其歸責起造人者，主管機關命起造人負責修復改善，並於一個月內，起造人再會同管理委員會或管理負責人辦理移交手續。</u></p>	<p>一、現行條文第一項共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備移交、檢測事項應分別規定，以利釐清責任義務，爰以修正條文第一項至第三項分別定之。</p> <p>二、座落於山坡地之公寓大廈，其移交內容尚應包含地質調查資料、水土保持計畫核定本及其竣工書圖、基地構造與水土保持設施安全管理維護手冊等文件，爰增訂第二項。</p> <p>三、管理委員會之職務得委由管理服務人為之，爰增訂管理委員會或管理負責人得委任具有管理主任之公寓大廈管理維護公司代為執行其移交事務。另外，移交前之檢測責任應由起造人負責，惟檢測方式涉及不同公寓大廈之特性與需求等因素，故由雙方協議之。費用則由負有檢測責任之起造人負擔。</p> <p>四、現行條文第二項規定「不能通過檢測或其功能有明顯缺陷」須</p>

修正條文	現行條文	說明
<p><u>屬設施設備之水電、機械設施、消防設施及各類管線移交前，應進行檢測，以確認功能正常無誤，該檢測責任由起造人負責；檢測方式，由起造人與管理委員會、管理負責人或其委任之公寓大廈管理維護公司協議之，其檢測費用由起造人負擔之。</u></p> <p><u>前項檢測結果未能通過，或其功能有明顯缺陷者，管理委員會或管理負責人得報請主管機關處理；主管機關命起造人負責修復改善，並於一個月內，起造人再會同管理委員會或管理負責人或管理委員會、管理負責人委任之公寓大廈管理維護公司辦理移交手續。</u></p>		<p>經認定為起造人責任始有處罰適用，惟行政部門卻難以釐清責任歸屬。另按民法第三百五十四條：「物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第三百七十三條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。」，故民法瑕疵擔保責任本不以歸責性為必要，若起造人交付之水電、機械設施、消防設施及各類管線無法通過功能檢測，不符通常或契約約定之效用時，管理委員會或管理負責人即得報請主管機關處理，是以刪除「其歸責起造人者」等文字。</p> <p>第 11 次會議決議： 修正通過。 水土保持相關圖說，參考水土保持法或洽行政院農委會水土保持局確認。</p>