

法規

檔 號：

保存年限：

內政部 函

機關地址：10556台北市八德路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100年1月17日

發文字號：內授營建管字第1000800310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（請至：<http://edoc.cpami.gov.tw>下載）

主旨：檢送本部100年1月11日召開研商「公寓大廈管理條例部分條文修正草案」第12次會議紀錄乙份，請查照。

說明：依據本部100年1月3日內授營建管字第0990810982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、劉律師智園、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、5直轄市政府、臺灣省15縣（市）政府、金門縣政府、福建省連江縣政府、財團法人中華民國消費者文教基金會、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會、中華民國建築師公會全國聯合會、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、本部建築研究所、訴願審議委員會、法規委員會、地政司、警政署、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偉松、黃副組長仁鋼、建築管理組（楊科長哲維、李技佐佳音）

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執行

請用mail轉知各會員公會及本會幹事人員

建 築 師 公 會 全 國 聯 合 會
收 文 第 100 年 1 月 24 日
第 0158 號

研商「公寓大廈管理條例部分條文修正草案」第 12 次會議紀錄

壹、時間：100 年 1 月 11 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、再修正條文第四十九條第二項照案通過。
- 二、再修正條文第八條第一項序文句號修正為冒號；第一項但書規定內容，另以單獨一項規定之。
- 三、再修正條文第三十一條第一項修正為「區分所有權人會議之決議，除本條第三項或規約另有規定外，……」、第二項修正為「區分所有權人會議決議之出席人數及比例，規約另有規定時，不得低於前項規定。」，其餘文字照案通過。
- 四、再修正條文第三十二條之一移至第三十一條第三項規定之，修正為「區分所有權人會議之決議，關於下列各款事項，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：一、規約之訂定或其重大事項變更。……」；同條並增訂第四項「前項第一款所稱重大事項變更，由中央主管機關定之。」，其餘文字照案通過。
- 五、再修正條文第三十二條修正為「除前條第三項規定之情形外，……」，其餘文字照案通過。
- 六、再修正條文第三十四條之一、第三十四條之二照案通

過。

七、另外，立法委員所提其餘5條建議修正條文，除會計帳簿及財務報表請作業單位於修正規約範本中訂定外，其餘建議修正條文則依本會議歷次通過版本修正或暫不予修正。

八、請作業單位詳細檢視歷次修正條文內容，統一前後文字用語，並請依法制作業程序辦理。

捌、散會（11時20分）

公寓大廈管理條例部分條文修正草案對照表

再修正條文	修正條文	現行條文	說明
<p>第八條 公寓大廈有下列情形之一者，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣(市)主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議之限制。</p> <p>一、外牆面、陽臺外緣牆面或屋頂之顏色變更。</p> <p>二、外牆、露臺、陽臺、屋頂或屋頂平臺之構造變更。</p> <p>三、外牆面、陽臺外緣牆面、屋頂或屋頂平臺設置廣告物、鐵鋁窗。</p> <p>四、不屬專有部分之防空避難設備之構造變更。</p> <p>地面層依法得供營業使用者，該地面層騎樓內側之</p>	<p>第八條 公寓大廈有下列情形之一者，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣(市)主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。</p> <p>一、法定騎樓地面、外牆面、陽臺外緣牆面或屋頂之顏色變更。</p> <p>二、外牆、露臺、陽臺、屋頂或屋頂平臺之構造變更。</p> <p>三、外牆面、陽臺外緣牆面、屋頂或屋頂平臺設置廣告物、鐵鋁窗。</p> <p>四、不屬專有</p>	<p>第八條 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，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣(市)主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。</p> <p>住戶違反前項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依第四十九條第一項規定處理，該住戶並應於一個月內回復原狀。屆期未回復原狀者，得由管理負責人或管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。</p>	<p>一、參照建築技術規則之用語，爰修正「樓頂平臺」為「屋頂平臺」。</p> <p>二、為明確規定現行條文第一項有關公寓大廈各部之限制行為，爰以條列方式明定。</p> <p>三、由於現行條文規定公寓大廈「周圍上下」之語意模糊，爰予以刪除，同時全面檢視須納入本條規範之內容，故增加「法定騎樓地面、陽臺外緣牆面、屋頂、露臺」等規定，以減少地方主管機關之執行認定差異。</p> <p>四、依法得為營業使用之地面層，申請設置廣告物，為大多數國人認知之習慣，惟現行條文並未排除上開行為限制，易造成公寓大廈住戶間爭執，爰增訂第二項規定。</p> <p>五、第三項配合項次酌作文字修正。</p> <p>第 12 次會議決議：</p>

再修正條文	修正條文	現行條文	說明
<p><u>外牆面設置張貼廣告或正面招牌時，不受前項規約或區分所有權人會議決議之限制。</u></p> <p>住戶違反<u>第一項</u>規定，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依<u>第四十九條</u>第一項規定處理，該住戶並應於一個月內回復原狀。屆期未回復原狀者，得由管理負責人或管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。</p>	<p><u>部分之防空避難設備之構造變更。</u></p> <p>住戶違反前項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依<u>第四十九條</u>第一項規定處理，該住戶並應於一個月內回復原狀。屆期未回復原狀者，得由管理負責人或管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。</p>		<p>修正通過</p>
<p>第三十一條 <u>區分所有權人會議之決議，除本條第三項或規約另有規定外，應有區分所有權人二分之一以上及其區分所有權比例合計二分之一以上出席，二分之一以上及其區分所有權比例占區分所有權二分之一以上之同意行之。</u></p> <p>區分所有</p>	<p>第三十一條 <u>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，四分之三以上及其區分所有權比例占區分所有權四分之三以上之</u></p>	<p>第三十一條 <u>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，四分之三以上及其區分所有權比例占區分所有權四分之三以上之同意行之。</u></p>	<p>一、實務上，區分所有權人會議多按條例規定之出席人數及比例為之，但因門檻較高，故常不易召開。雖然，第三十二條定有重新召開之規定，但運用於各類事項，各界多有門檻過低之意見，爰將決議事項分為一般事項與特別事項，並將一般事項決議門檻降</p>

再修正條文	修正條文	現行條文	說明
<p><u>權人會議決議之出席人數及比例，規約另有規定時，不得低於前項規定。</u></p> <p><u>區分所有權人會議之決議，關於下列各款事項，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：</u></p> <p><u>一、規約之訂定或其重大事項變更。</u></p> <p><u>二、公寓大廈之重大修繕或改良。</u></p> <p><u>三、公寓大廈有第十三條第二款或第三款情形之一須重建。</u></p> <p><u>四、住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。</u></p> <p><u>五、約定專用或約定共用事項。</u></p>	<p>意行之。</p> <p>前項規約另有規定，其人數與比例不得低於區分所有權人二分之一以上及其區分所有權比例合計二分之一以上出席，以及出席人數二分之一以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權二分之一以上同意。</p>		<p>低，以利於公寓大廈一般管理事務推動，爰修正第一項。</p> <p>二、為避免規約規定第一項之區分所有權人會議決議門檻過低，爰增訂第二項。</p> <p>三、鑑於公寓大廈之特別事項與區分所有權人權利密切相關，爰參酌民國八十四年原條文規定，增訂本條第三項，採較高決議門檻。</p> <p>第12次會議決議： 修正通過</p>

再修正條文	修正條文	現行條文	說明
<p><u>前項第一款所稱重大事項變更，由中央主管機關定之。</u></p>			
<p>第三十二條 <u>除前條第三項規定之情形外</u>，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數或其比例合於前條規定者，就同一召集會議除另有規定外，區分所有權人並應有五分之一以上出席，其數及權有數決議。</p> <p>前項決議依第三十四條規定，各區分所有權人得於書面反對。</p>		<p>第三十二條 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數或其比例合於前條規定者，就同一召集會議除規定出席區分所有權人五分之一以上出席，其數及權有數決議。</p> <p>前項決議依第三十四條規定，各區分所有權人得於書面反對。</p>	<p>鑑於前條第三項增訂之特別事項與區分所有權人權利密切相關，以同一議案重新召集會議，十分之一以上做成假決議之方式似有未妥，爰修正第一項。</p> <p>第 12 次會議決議：修正通過</p>

再 修 正 條 文	修 正 條 文	現 行 條 文	說 明
<p>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。</p> <p>第一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。</p>		<p>人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。</p> <p>第一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。</p>	
<p><u>第三十四條之一</u></p> <p><u>區分所有權人會議之決議非經本條例規定之召集人召開者無效；召集程序或決議方式，違反本條例或規約時，區分所有權人得於決議後三個月內，訴請法院撤銷其決議。但出席區分所有權人，對召集程序或決議方法，未當場表示異議者，不在此限。</u></p> <p><u>區分所有權人會議決議之內容違反本條例或規約者，無效。</u></p>			<p><u>一、本條新增。</u></p> <p><u>二、區分所有權人會議召集人資格、召集程序或決議方式有瑕疵，以及區分所有權人會議決議內容違反條例或規約者，其效力為何，區分所有權人常有爭議，爰增訂本條規定。</u></p> <p>第 12 次會議決議： 照案通過</p>
<p><u>第三十四條之二</u></p> <p><u>管理負責人或管理委員會應保管規約、會議紀錄、使用執照謄本、竣工圖說、水</u></p>	<p><u>第三十四條之一</u></p> <p><u>管理負責人或管理委員會應保管規約、會議紀錄、使用執照謄本、竣</u></p>		<p><u>一、本條新增。</u></p> <p><u>二、配合第三十六條涉及罰則規定之各款回歸相關條文規定之，爰將第三十六條第八款</u></p>

再修正條文	修正條文	現行條文	說明
<p><u>電、消防、機械設施、管線圖說、會計憑證、會計帳簿、財務報表、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑、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。</u></p> <p>管理負責人或管理委員會至少每半年公告一次公共基金、管理費或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形；並於解職、離職或管理委員會改組時，將公共基金、管理費或其他應負擔費用收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑、餘額及前項保管文件移交新管理負責人或新管理委員會。</p> <p>管理負責人或管理委員會拒絕前項公告或移交，經催告於七日內</p>	<p><u>工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、會計憑證、會計帳簿、財務報表、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑、基地構造與水土保持設施安全管理維護手冊。</u></p> <p>管理負責人或管理委員會至少每半年公告一次公共基金、管理費或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形；並於解職、離職或管理委員會改組時，將公共基金、管理費或其他應負擔費用收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑、餘額及前項保管文件移交新管理負責人或新管理委員會。</p> <p>管理負責人或管理委員會拒絕前項公告或移交，經催告</p>		<p>規定管理委員會之職務內容，管理負責人或管理委員會應保管相關文件於本條第一項增訂之；另外，配合第五十七條增訂<u>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</u>，爰於本條增訂管理負責人或管理委員會應保管文件。</p> <p>三、配合現行條文第二十條刪除，爰增訂本條第二項及第三項。</p> <p>四、依現行條文第二十條規定，管理負責人或管理委員會應定期公告，惟所決議或區分所決議常未規定公告周期，使少數管理負責人或管理委員會規避公告義務，地方政府亦難以判斷公告責任，爰修正第二項規定「至少每半年公告一次」。</p> <p>五、依據第十條第</p>

再修正條文	修正條文	現行條文	說明
<p>仍不公告或移交時，得請主管機關或法院命其公告或移交。</p>	<p>於七日內仍不公告或移交時，得報請主管機關或法院命其公告或移交。</p>		<p>二項「管理費」文字修正，以及增訂第一項保管文件，爰配合修正本條第二項文字。 第 12 次會議決議：照案通過</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屆期不改善或不履行者，得連續處罰： 一、住戶違反第八條第一項或第九條關於公廈更使用限制規定，而從不遵從者。 二、住戶違反第十五條第一項擅自變更約定之者。 三、住戶違反第十二條第三</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屆期不改善或不履行者，得連續處罰： 一、住戶違反第八條第一項或第九條關於公廈更使用限制，而從不遵從者。 二、住戶違反第十五條第一項擅自變更或專用者。</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屆期不改善或不履行者，得連續處罰： 一、區分所有權人對專有部分之利用違反第五條規定者。 二、住戶違反第八條第一項或第九條關於公廈更使用限制，而從不遵從者。 三、住戶違反第十五條第一項擅自變更專用之使</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，建議訂定相關則。鑑於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。 二、配合第十八條內容之修正，爰修正第五款所引條文項次。 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，依本條規定處罰，爰增訂第六款。 四、配合第二十條規定移至第三十四條之一，以及公告義務處移至前條處理，爰修正第</p>

再修正條文	修正條文	現行條文	說明
<p>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、起造人或者建築違反第七十五條規定者。</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</p>	<p>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規定未繳納公基金者。</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、起造人或者建築違反第七十五條規定者。</p> <p>有供營業住戶使用事實第四款致人一年以下併科新臺幣</p>	<p>七款內容。</p> <p>五、<u>管理委員會會議決議違反住戶義務，管理負責人、主任委員、管理委員仍執行該決議時，鑑於第一項係以住戶為規範主體，無法適用於管理委員會，爰增訂第二項，管理負責人、主任委員或管理委員違反第二項各款規定時，準用第一項處罰規定。</u></p> <p>六、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規第二十五條規定期間完成改善或回復原狀，因於喪失資格後，無共用部分、約定共用部分之管領力，倘第一款規定處罰，則僅能罰款二十萬，恐未過止，共用部分之行為。爰增訂第四項，提高罰款一次情形</p>

再修正條文	修正條文	現行條文	說明
<p><u>管理負責人、主任委員或管理委員有下列情形之一者，準用前項處罰規定：</u></p> <p><u>一、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者。</u></p> <p><u>二、違反第十六條第二項或第三項規定者。</u></p> <p>有供營業使用事實之住戶有前項第三款或第四款為死者，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</u></p>	<p><u>四條之一第二項所定之移交義務者。</u></p> <p>八、<u>起造人或建築業者違反第五十條或第五十條第八條規定者。</u></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</u></p>	<p>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>之金額，藉以減少違章建築情形發生。</p> <p>至關第四項處罰額度，須兼顧阻性與違程度與規模，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。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。</p> <p>第 12 次會議決議： 照案通過</p>

再修正條文	修正條文	現行條文	說明
<u>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>	<u>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>		