

正本

檔 號：

保存年限：

法規

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

110

臺北市信義區基隆路2段51號13樓之1

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國101年3月8日

發文字號：內授營建管字第1010801835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101年3月3日召開研商「公寓大廈管理條例再修正草案相關議題第1次會議」會議紀錄乙份，請查照。

說明：依據本部101年2月16日內授營建管字第1010800582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、行政院消費者保護處、行政院環境保護署、行政院數位匯流專案小組、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、中華民國全國建築師公會、臺北市公寓大廈管理維護商業同業公會、新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商業同業公會、內政部建築研究所、內政部法規委員會、內政部地政司、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、楊科長哲維、李技佐佳音）

副本：本部營建署（建築管理組）

部長 李鴻源

第1頁 共1頁

Justmail 駁各會員公會及本會法規委員

全國建築師公會			
收	101年3月12日	日	
文	第 0328	號	

研商公寓大廈管理條例再修正草案相關議題第 1 次會議紀錄

壹、時間：101 年 3 月 3 日（星期六）上午 9 時 30 分

貳、地點：本部營建署 601 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、案由一：公寓大廈管理條例第 7 條經與會代表充分表示意見後，仍維持上次依本部法規委員會初審意見修正條文版本。由於排水溝渠、污水處理設施及社區共同天線因定位較模糊，目前宜以函令解釋方式辦理，俟有較明確文字或其性質可明確定位為不得約定共用時，再另行研處。另外，納入本部修正公寓大廈規約範本作業，考量排水溝渠、污水處理設施及社區共同天線之修繕、管理、維護，研訂指導性之規定，以供各公寓大廈規約修訂之採用。
- 二、案由二：公寓大廈管理條例第 10 條修正條文內容依作業單位所擬條文照案通過，惟有關公共安全、公共交通、公共衛生之界定，請作業單位於說明欄補充其係以建築法及建築技術規則所規定之建築物設施或設備為範圍，以避免各界對該文字產生誤解。
- 三、案由三：公寓大廈管理條例第 20 條及第 57 條，請作業單位將該二條文所定移交與管理文件歸納彙整後，參酌與會意見修正之，以免遺漏部分條文。另外，請於說明欄補充移交項目，係以公寓大廈有該文件或設施者為限。

捌、臨時動議

一、有關管理委員會交接期間空窗期之文件保管及起造人召集區分所有權人會議之責任等建議，原修正草案已有增訂第 29 條第 5 項及第 6 項，及修正第 28 條第 2 項以為因應。

二、另關臺北市政府所提第 11 條修正建議，涉及其他政策推動，應回歸其政策法令定之，不宜以本條例限制各社區自治之立法本意。

玖、散會（12 時 00 分）

公寓大廈管理條例再修正草案部分條文對照表 101.3.6

修正條文	現行條文	說明
<p>第七條 公寓大廈共用部分為下列各款者，不得為約定專用部分：</p> <p>一、公寓大廈本身所占之地面。</p> <p>二、連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳。</p> <p>三、公寓大廈之屋頂避難平臺。</p> <p>四、公寓大廈之巷道、防火巷弄。</p> <p>五、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。</p> <p>六、約定專用有違法令使用限制之規定。</p> <p>七、其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。</p>	<p>第七條 公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：</p> <p>一、公寓大廈本身所占之地面。</p> <p>二、連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄。</p> <p>三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。</p> <p>四、約定專用有違法令使用限制之規定者。</p> <p>五、其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。</p>	<p>一、第三條第四款有關共用部分之定義，係指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者，故公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分」乃為贅語，爰予刪除。</p> <p>二、鑑於第二款規定標的內含甚多，爰依建築物內外差異分列二款，並配合修正後條款，爰增列屋頂避難平臺，並刪除「社區」贅語。</p>
<p>第十條 專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。</p> <p>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，所需費用由區分所有權人繳納之管理費支付。但修繕費用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。</p> <p>前項管理費由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之，但經區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。</p> <p>前項費用分擔方式及金額，區分所有權人會議決議或規約規定不得授權管理負責人或管理委員會定之。</p> <p>第二項共用部分、約定共用部分之修繕，若涉及公共安全、公共交通、公共衛生之維護，其費用政府得視情況予以補助，補助項目及方式由直轄市、縣(市)政府定之。</p>	<p>第十條 專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。</p> <p>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。但修繕費用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。</p> <p>前項共用部分、約定共用部分，若涉及公共環境清潔衛生之維持、公共消防滅火器材之維護、公共通道溝渠及相關設施之修繕，其費用政府得視情況予以補助，補助辦法由直轄市、縣(市)政府定之。</p>	<p>一、為釐清公寓大廈共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用繳納與分擔方式，爰將現行條文第二項內容分列二項定之。</p> <p>二、現行條文第二項規定公寓大廈共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用係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，故倘由公共基金支付，當依第十八條規定，由區分所有權人會議決議始得運用之。惟部分民眾認為公共基金倘為支付修繕、管理、維護費用，即無須經區分所有權人會議決議，當可由管理委員會自行決定公共基金使用，此一來，公寓大廈則易產生不當使用及虧空公共基金等情事。另舊時，自需一筆龐大費用支付管理、維護、修繕事項，倘公共基金得未經區分所有權人會議決議或規約規定而為管理負責人或管理委員會支付於管理費，於公寓大廈需要重大修繕或改良時，常會因為須再鉅額費用，形成部分區分所有權人拒絕繳納管理費等情事，進而影響建築物使用安全等情。故為釐清公共基金與管理費之用途差異，降低上開問題之發生，爰刪除公共基金等文字，俾資明確。又公寓大廈實務執行上，多以固定時間繳納一定金額作為共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用，並通稱為「管理費」，爰修正共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用為管理費。</p> <p>三、鑑於管理費收取常授權由管理委員會訂定，管理委員會或管理負責人恣意調整收費基準，不但未說明費用調整理由，更有不當使用而調整費用基準之情形，衍生區分所有權人拒絕繳納管理費等問題，為避免上開問題，爰增訂第四項。</p> <p>四、本條公寓大廈得補助相關設施項目範圍甚廣，且條例一一列舉並未妥適，又鑑於各直轄市、縣(市)政府財政條件不同，是以實際補助範圍及事項，當由各地方政府依其財政條件定之。爰補助項目修正以共用部分、約定共用部分為建築法及建築技術規則所訂之設施設備，涉及公共安全、公共交通、公共衛生之維護等原則性方式規定之。</p>
<p>第二十條 管理負責人或管理委員會應保管文件如下：</p> <p>一、規約、會議紀錄、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。</p> <p>二、起造人依條例第五十七條第一項及第二項交付之</p>	<p>第二十條 管理負責人或管理委員會應定期將公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形公告，並於解職、離職或管理委員會改組時，將公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額移交新管理負責人</p>	<p>一、配合第三十六條條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，配合彙整第五十七條第一項及第二項起造人交付之文件，爰增訂本條第一項管理負責人或管理委員會應保管文件。</p> <p>二、現行條文規定管理負責人或管理委員會應定期公告，惟規約或區分所有權人會議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</p>

文件。

管理負責人或管理委員會至少每三個月公告一次公共基金、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。

管理負責人或管理委員會拒絕前項公告或移交，經催告於七日內仍不公告或移交時，得報請主管機關或訴請法院命其公告或移交。

或新管理委員會。

管理負責人或管理委員會拒絕前項公告或移交，經催告於七日內仍不公告或移交時，得報請主管機關或訴請法院命其公告或移交。

告義務，地方政府亦難以判斷公告責任，爰修正第二項規定「至少每三個月公告一次」。

三、配合修正條文第十條第二項「管理費」文字修正，以及增訂第一項保管文件，爰配合修正第二項文字。

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、污水處理設施圖說及操作維護使用手冊，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。

公寓大廈坐落於山坡地者，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。

第一項有關公寓大廈之共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之水電、機械設施、消防設施、污水處理設施、共同電視天線設備及各類管線移交前，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。

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、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。

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；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。

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。

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之移交、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。

二、坐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。

三、環保單位執行公寓大廈專用污水下水道系統之污水處理設施查核時發現，常由於起造人未提供污水處理設施相關資料，而造成管理負責人或管理委員會後續維護管理困難，爰於第二項、第三項分別增訂「污水處理設施圖說及操作維護使用手冊」及「污水處理設施」。

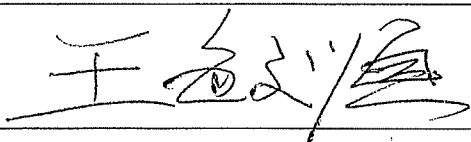
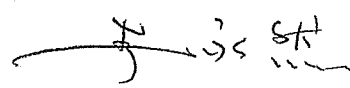
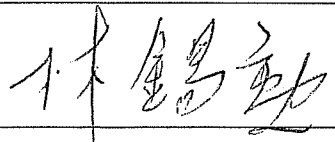
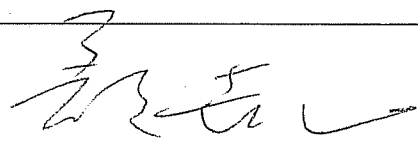
四、配合行政院數位匯流專案小組第12次工作會議結論，公寓大廈之起造人如有設置共同電視天線設備者，為確保移交時其功能運作正常，爰於第三項增訂「共同電視天線設備」。

五、本條第一項至第三項增訂應交付、移交或檢測之文件、設施或設備，因公寓大廈設置地點，規模等性質不同，並非皆設置有該設施與設備，故本條新增之項目倘該公寓大廈具有該文件或設置有該設施設備者，起造人始依本條規定交付、移交或檢測。

六、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。

七、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。

會議簽到簿

一、開會事由：研商公寓大廈管理條例再修正草案相關議題第 1 次會議	
二、時間：101 年 3 月 3 日（星期六）上午 9 時 30 分	
三、地點：本部營建署 601 會議室	
四、主席：蘇副署長憲民 蘇憲民 記錄：陳清茂	
五、出席機關（單位）及人員：	
專家學者	簽到處
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	

機關（單位）	職稱	簽到處
行政院消費者保護處		
行政院環境保護署	簡任技正 技士	王薇琪 林治宇
行政院數位匯流專案小組	組長	吳北清
法務部		
內政部建築研究所	研交員	郭盈如
內政部法規委員會		請假
內政部地政司		
臺北市政府		
新北市政府		
臺中市政府		蔡永婷
臺南市政府		黃弘志
高雄市政府		溫口宏 章政明
基隆市政府		陳煥揚
桃園縣政府		
新竹市政府		
新竹縣政府	科員	陳成輝

苗栗縣政府	技佐	劉承強
彰化縣政府	技士	吳銘興
南投縣政府		
雲林縣政府		
嘉義市政府		
嘉義縣政府		
屏東縣政府		
宜蘭縣政府	技士	陳昭謀
花蓮縣政府	技士	
臺東縣政府		
澎湖縣政府		
金門縣政府		
連江縣政府		

團體 (單位)	職稱	簽到處
財團法人中華民國消費者文教基金會	委員	林明松
中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會	秘書長	張世昌
中華民國全國建築師公會	常務秘書長	張世昌
臺北市公寓大廈管理維護商業同業公會	秘書長	張世昌
新北市公寓大廈管理維護商業同業公會	秘書長	張世昌
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商業同業公會	理事長	張世昌

機關 (單位)	職稱	簽到處
本部營建署國民住宅組		請假.
本部營建署管理組		李心蓮
本部營建署建築管理組		
		楊哲維 陳清茂
		李佳音
		陳凱勛

