

立法院議案關係文書 (中華民國41年9月起編號)
中華民國107年10月24日印發

院總第 1571 號 委員提案第 22432 號

案由：本院委員林為洲等 16 人，有鑑於因鄰居自行裝設監視錄影設備而引起爭端，甚至產生訴訟之情況屢見不鮮；主因係為個人隱私保護及其他權益保障間之衝突。然狀告法院不僅費時，亦破壞同棟公寓大廈之和諧，為減少司法資源浪費，故將監視錄影設備相關事項入法，並就其設置程序、管理及取得資料之保管使用等，明訂相關規範，爰此修正「公寓大廈管理條例第十六條、第三十六條及第四十七條條文修正草案」。是否有當？敬請公決。

說明：

- 一、第十六條新增關於住戶於其專有部分設置監視錄影器而影響及其他住戶專有或約定專用或共用部分時，應遵循之程序及相關管理與使用規定；以及違反時之處理方式。
- 二、第三十六條增加管理委員會本身設置監視錄影器之程序及將對社區監視錄影器之管理相關規範納入管理委員會職務範圍之內。另明訂本條例與個資法之適用原則。
- 三、修正第四十七條，配合前開修正，將違反者列為主管機關行政裁罰的事項。

提案人：林為洲

連署人：廖國棟 徐志榮 李彥秀 曾銘宗 許毓仁

蔣萬安 陳雪生 盧秀燕 賴士葆 孔文吉

林麗蟬 顏寬恒 羅明才 蔣乃辛 陳學聖

公寓大廈管理條例第十六條、第三十六條及第四十七條條文修正
草案對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第十六條 住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。</p> <p>住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣（市）政府核准範圍內，得依規約或區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。</p> <p>住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。</p> <p>住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全。但法令或規約另有禁止飼養之規定時，從其規定。</p> <p>住戶於專有或約定專用部分設置監視錄影器，監視錄影範圍及於其他區分所有權人之專有或約定專用部分者，其設置應經監視錄影範圍內所及區分所有權人全體同意後為之；監視錄影範圍</p>	<p>第十六條 住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。</p> <p>住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣（市）政府核准範圍內，得依規約或區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。</p> <p>住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。</p> <p>住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全。但法令或規約另有禁止飼養之規定時，從其規定。</p> <p>住戶違反前四項規定時，管理負責人或管理委員會應予制止或按規約處理，經制止而不遵從者，得報請直轄市、縣（市）主管機關處理。</p>	<p>一、若住戶於專有部分（約定專用部分）自行設置監視錄影器，如其攝錄範圍及於其他區分所有權人之專有部分或（及）共用區域，經常引發鄰戶關係之紛爭，如去年有一例判決指出，台南市東區一棟豪宅大樓，10 樓王姓住戶以防盜為由，在門口裝監視器拍攝電梯廳與逃生梯口，同樓層蔡姓住戶指他進出電梯時被王家監視、人格隱私權受侵害。法官查認，王某監視器對準電梯廳公共空間確屬不當，已侵害蔡某隱私權，判他必須拆除門口監視器，同時賠償 2 萬元精神慰撫金給蔡某。依據上述之判決過程，目前住戶私自裝設攝影機僅能回歸基本的民刑法規定，不僅需時冗長，且耗費司法資源。爰此，應於本法就相關行為加以規範，使個人權益保障及隱私維護間有取得平衡，也避免冗長的司法訴訟過程，故新增第五項之規定。</p> <p>二、新增第六項係為規範增設錄影監視器之方法與程序，需向管理委員會為之。</p> <p>三、新增第七項，明訂當事人（含其繼受人）得撤回其同意，以尊重當事人之自主決定權並使管理委員會能知悉並加以後續處理。</p>

及於共用或約定共用部分者，其設置除地面層以上各層走廊僅須經該走廊所連通數個專有部分之區分所有權人全體同意外，應經區分所有權人會議決議為之。

前項情形，住戶應檢具相關區分所有權人同意書，並以書面記載監視錄影器之設置者、管理者、數量、位置、裝設起迄日期、監視錄影方式（監視或包含錄影）、範圍、影像資料之保存、管理或銷毀情形等相關資料向管理委員會報備，如有變動應予更新；住戶就所取得之影像資料，不得為非必要之處理與利用。

第五項之區分所有權人或其繼受人得向設置監視錄影器之住戶撤回其同意，並通知管理委員會。

住戶違反第一項至第六項規定時，管理負責人或管理委員會應予制止或按規約處理，經制止而不遵從者，得報請直轄市、縣（市）主管機關處理。

第三十六條 管理委員會之職務如下：

- 一、區分所有權人會議決議事項之執行。
- 二、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。
- 三、公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項。如經區分所有權人會議決議，得於共用部分、約定共用部分設置監視錄影器，並得對其取得之影像資料為必要之處理、利用。

第三十六條 管理委員會之職務如下：

- 一、區分所有權人會議決議事項之執行。
- 二、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。
- 三、公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項。
- 四、住戶共同事務應興革事項之建議。
- 五、住戶違規情事之制止及相關資料之提供。
- 六、住戶違反第六條第一項

- 一、本條第一項第三款增加管理委員會自行設置監視錄影器應經區分所有權人會議同意之規定。
- 二、為配合第十六條之修正，將住戶依本條例規定設置監視錄影器之管理相關事項納入管理委員會職務之內。
- 三、明定監視錄影器所攝錄之影像資料有一定的保存期間，並明定於該期間經過後，應予銷毀或刪除，以維護被攝錄者之權益。爰於第一項第十一款增訂管理委員會對

四、住戶共同事務應興革事項之建議。

五、住戶違規情事之制止及相關資料之提供。

六、住戶違反第六條第一項規定之協調。

七、收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用。

八、規約、會議紀錄、使用執照謄本、竣工圖說、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、印鑑及有關文件之保管。

九、管理服務人之委任、僱傭及監督。

十、會計報告、結算報告、住戶或管理委員會設置監視錄影器之設置者、管理者、數量、位置、監視錄影方式（監視或包含錄影）、範圍等相關情形及其他管理事項之提出及公告。

十一、共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備、管理委員會設置監視錄影器影像資料之點收及保管。除因公務機關調查犯罪嫌疑或其他違法行為，有保存必要者外，監視錄影器影像資料至遲應於錄影日起一年內銷毀之。

十二、依規定應由管理委員會申報之公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

十三、其他依本條例或規約所定事項。

規定之協調。

七、收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用。

八、規約、會議紀錄、使用執照謄本、竣工圖說、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、印鑑及有關文件之保管。

九、管理服務人之委任、僱傭及監督。

十、會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

十一、共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

十二、依規定應由管理委員會申報之公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

十三、其他依本條例或規約所定事項。

相關影像資料之保管期間與銷毀義務，再行公告之必要。

<p><u>前項相關監視錄影器，其影像資料之蒐集處理、利用及其他相關權利義務事項，除本條例另有規定外，適用個人資料保護法規定。</u></p>		
<p>第四十七條 有下列行為之一者，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，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：</p> <p>一、區分所有權人會議召集人、起造人或臨時召集人違反第二十五條或第二十八條所定之召集義務者。</p> <p>二、住戶違反第十六條第一項或第四項<u>至第五項規定</u>，經管理負責人或管理委員會制止、要求改正或按規約處理而不從者。</p> <p>三、區分所有權人或住戶違反第六條規定，主管機關受理住戶、管理負責人或管理委員會之請求，經通知限期改善，屆期不改善者。</p>	<p>第四十七條 有下列行為之一者，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，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：</p> <p>一、區分所有權人會議召集人、起造人或臨時召集人違反第二十五條或第二十八條所定之召集義務者。</p> <p>二、住戶違反第十六條第一項或第四項規定者。</p> <p>三、區分所有權人或住戶違反第六條規定，主管機關受理住戶、管理負責人或管理委員會之請求，經通知限期改善，屆期不改善者。</p>	<p>本條第二款修正，係配合第十六條增列之第五項，將之納入主管機關裁處事項範圍。</p>

立法院第 9 屆第 6 會期第 6 次會議議案關係文書