

立法院議案關係文書 (中華民國41年9月起編號)
中華民國108年3月27日印發

院總第 1571 號 委員提案第 23084 號

案由：本院委員沈智慧等 17 人，為有效處理公寓大廈爭議事件及健全規約草約制度，擬具「公寓大廈管理條例第五十九條之一及第六十條條文修正草案」。是否有當？敬請公決。

說明：

- 一、為有效處理公寓大廈爭議事件，落實先行政後司法及簡政便民政策，爰增訂第五十九條之一第二項。
- 二、為合理規範公寓大廈爭議事件調處委員會組織，避免空白授權，爰增訂第五十九條之一第三項。
- 三、為保障區分所有權人權益，規範起造人檢送公寓大廈規約草約之內容，爰增訂第六十條第三項及第四項。

提案人：沈智慧

連署人：曾銘宗 賴士葆 馬文君 高金素梅 呂玉玲
廖國棟 孔文吉 蔣乃辛 周陳秀霞 林德福
許毓仁 陳雪生 黃昭順 林奕華 陳學聖
顏寬恒

公寓大廈管理條例第五十九條之一及第六十條條文修正草案對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第五十九條之一 直轄市、縣（市）政府為處理有關公寓大廈爭議事件，得聘請資深之專家、學者及建築師、律師，並指定公寓大廈及建築管理主管人員，組設公寓大廈爭議事件調處委員會。</p> <p><u>調處委員會調處時，應有調處委員三人以上出席。但經兩造當事人之同意，得由調處委員一人逕行調處。</u></p> <p><u>調處委員應親自進行調處，不得委任他人代理。</u></p> <p><u>第一項調處委員會之組織，由內政部定之。</u></p>	<p>第五十九條之一 直轄市、縣（市）政府為處理有關公寓大廈爭議事件，得聘請資深之專家、學者及建築師、律師，並指定公寓大廈及建築管理主管人員，組設公寓大廈爭議事件調處委員會。</p> <p>前項調處委員會之組織，由內政部定之。</p>	<p>一、為有效處理公寓大廈爭議事件，落實先行政後司法及簡政便民政策，參考鄉鎮市調解條例第七條「調解委員會調解時，應有調解委員三人以上出席，但經兩造當事人之同意，得由調解委員一人逕行調解。」之規定，爰增訂第二項。</p> <p>二、為合理規範調處委員會組織，避免空白授權，爰增訂第三項。</p> <p>三、第四項配合項次變更作修正。</p>
<p>第六十條 規約範本，由中央主管機關定之。</p> <p>第五十六條規約草約，得依前項規約範本制作。</p> <p><u>中央主管機關應公告起造人檢送之規約草約應記載或不得記載之事項。</u></p> <p><u>前項應記載之事項，未經記載於規約草約者，仍構成規約草約內容；違反前項不得記載事項者，其規約草約條款無效。</u></p>	<p>第六十條 規約範本，由中央主管機關定之。</p> <p>第五十六條規約草約，得依前項規約範本制作。</p>	<p>一、公寓大廈規約為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。攸關區分所有權人及住戶間之重要權利義務關係；其內容依法係由區分所有權人會議決議約定。</p> <p>二、規約草約實多為起造人單方預先擬訂，並依第四條第二項規定，規約草約經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約，影響區分所有權人權益甚深。</p> <p>三、規約草約係由起造人擬訂，與消費者保護法之定型化契約性質類似；起造人如非區分所有人時，即免受規約效力拘束，縱因其提供規約內容有所偏頗，致部分區分所有權人蒙受不公平待遇，乃至遭受損害或引發紛爭，</p>

立法院第 9 屆第 7 會期第 7 次會議議案關係文書

		起造人仍能自外於紛爭，甚不合理，爰增訂第三項及第四項。
--	--	-----------------------------

立法院第 9 屆第 7 會期第 7 次會議議案關係文書