

立法院議案關係文書 (中華民國41年9月起編號)
中華民國110年9月15日印發

院總第 1571 號 委員提案第 26826 號

案由：本院民眾黨黨團，鑒於現行法規針對區分所有權人為自宅車位設置、維護及修繕充電設備時，須經管理負責人或管理委員會同意、區分所有權人會議決議才得以執行，於實務上常因無正當理由被拒絕而致影響區分所有權人之權益。為維護區分所有權人之權益，並建置國內運具電動化之友善環境，爰擬具「公寓大廈管理條例第六條、第十一條及第三十一條條文修正草案」。是否有當？敬請公決。

說明：

- 一、鑒於行政院發布之台灣永續發展目標（SDGs）設有 2030 年公務車輛及市區公車全面電動化、2030 年新能源機車占新售車比率 35% 等指標，且環保署亦表示 2022 年起將不再補助燃油機車；又，據交通部統計，每年電動新車車輛之領牌數至少有十萬輛，然國內電動車輛用之充電樁數量卻不到五千支，電池交換站不及兩千座。為增進國人購置電動車輛之誘因、使用便利性，及完善政府運具電動化政策，應鼓勵增加其充電系統設備或電池交換系統設備之覆蓋密度。
- 二、查內政部營建署於 108 年 5 月修正「建築技術規則」第六十二條規定，新增第四款：「四、停車空間應依用戶用電設備裝置規則預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間，並便利行動不便者使用」。
- 三、承上，國內舊有建築中卻因未有相關預留裝設空間，於管線、設備設置時有使用公寓大廈共有部分之需求，致使區分所有權人自費為自宅車位設置、維護及修繕充電設備時，卻須經管理負責人或管理委員會同意、區分所有權人會議決議才得以執行，而致影響其權益之虞。爰擬具「公寓大廈管理條例第六條、第十一條及第三十一條條文修正草案」，規定於設置、維護及修繕充電設備時，若無正當理由則不得拒絕。是否有當？敬請公決。

立法院第 10 屆第 4 會期第 1 次會議議案關係文書

提案人：台灣民眾黨立法院黨團

張其祿 高虹安 邱臣遠

蔡壁如 賴香伶

公寓大廈管理條例第六條、第十一條及第三十一條條文修正草案
對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第六條 住戶應遵守下列事項：</p> <p>一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。</p> <p>二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。</p> <p>三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。</p> <p>四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。<u>但於設置、維護及修繕電動車輛用充電系統設備或電池交換系統設備時，若無正當理由，不得拒絕。</u></p> <p>五、其他法令或規約規定事項。</p> <p>前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。</p> <p>住戶違反第一項規定，經協調仍不履行時，住戶、管理負責人或管理委員會得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。</p>	<p>第六條 住戶應遵守下列事項：</p> <p>一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。</p> <p>二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。</p> <p>三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。</p> <p>四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。</p> <p>五、其他法令或規約規定事項。</p> <p>前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。</p> <p>住戶違反第一項規定，經協調仍不履行時，住戶、管理負責人或管理委員會得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。</p>	<p>一、修正本條條文第一項第四款。</p> <p>二、雖見「建築技術規則」中規定新建築訂有增列停車空間應依用戶用電設備裝置規則，預留供電動車輛充電相關設備及裝置的裝設空間，但國內舊有建築中卻因未有相關預留裝設空間，於管線、設備設置時有使用公寓大廈共有部分之需求，依現行條文規定，須經社區內管理負責人或管理委員會同意設置，致使區分所有權人自費為自宅車位設置充電設備時，其決策單位卻為管理負責人或管理委員會。於實務上申請設置該類設備時，常因管理負責人或管理委員會拒絕設置而致影響區分所有權人之權益。</p> <p>三、若區分所有權人申請之設置電動車輛用充電系統設備或電池交換系統設備，符合經濟部標準檢驗局相關安全標準、內政部消防署相關消防規定、施工計劃書及合格廠商證明書等足資證明於公寓大廈該處設置該類設備之安全性及合法性無虞時，管理負責人或管理委員會不得拒絕設置。</p>
<p>第十一條 共用部分及其相關</p>	<p>第十一條 共用部分及其相關</p>	<p>一、修正本條條文第一項。雖</p>

設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。但於電動車輛用充電系統設備或電池交換系統設備之同意拆除、重大修繕或改良之拒絕，應依本法第三十一條第一項規定決議。

前項費用，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。但電動車輛用充電系統設備及電池交換系統設備之相關費用，得由特定區分所有權人負擔。

設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。

前項費用，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。

見「建築技術規則」中規定新建築訂有增列停車空間應依用戶用電設備裝置規則，預留供電動車輛充電相關設備及裝置的裝設空間，但國內舊有建築中卻因未有相關預留裝設空間，於設備設置、維護及修繕時有使用公寓大廈共有部分之需求，並依現行條文規定，各類情況或須經區分所有權人會議決議。鑒於公寓大廈內電動車輛用充電系統設備或電池交換系統設備之同意拆除、重大修繕或改良之拒絕權益，常見涉及特定區分所有權人之權益，若規約針對區分所有權人會議之決議規定較為寬鬆，於實務進行上，有使特定區分所有權人之權益較易受損之虞，爰是類情形仍應以本法第三十一條所定之「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」進行，以示慎重。

二、修正本條條文第二項，新增但書。鑒於現行電動車輛用充電系統設備及電池交換系統設備大致分為由公寓大廈管理委員會設置之共用充電設備，或由區分所有權人自費為自宅車位設置之充電設備。若為前者，其相關設備費用應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；若為後者，則得由特定區分所有權人自行負擔或由相關規約進

<p>第三十一條 區分所有權人會議之決議，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。</p> <p><u>區分所有權人會議之決議，若規約另有規定者，從其規定。</u></p>	<p>第三十一條 區分所有權人會議之決議，<u>除規約另有規定外</u>，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。</p>	<p>行決定。</p> <p>一、現行條文第一項之除外規定移列至第二項。</p> <p>二、鑒於現行條文為規範公寓大廈使用行為，針對公寓大廈特別重要事項之決議，規定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，以示慎重；但基於尊重社區自治精神，區分所有權人仍得以規約另作出席門檻之規定。然針對特定議題，如公寓大廈內電動車輛用充電系統設備或電池交換系統設備之同意拆除、重大修繕或改良之拒絕權益，常見涉及特定區分所有權人之權益，若規約針對區分所有權人會議之決議規定較為寬鬆，於實務進行上，有使特定區分所有權人之權益較易受損之虞，為避免是類情形發生，配合本法第十一條之修正，且於他類決議仍能發揮住戶之自治管理運作精神，爰針對本法第三十一條文字酌予修正。</p>
--	---	--

立法院第 10 屆第 4 會期第 1 次會議議案關係文書