

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10月6日印發

院總第 1571 號 委員提案第 27096 號

案由：本院委員蔣萬安等 16 人，有鑑於《公寓大廈管理條例》第三十六條第八款、第四十條規定管理委員會、管理負責人之職務範圍包含規約、會計記錄、使用執照、會計憑證、會計帳簿、財務報表等重要文件之保管，而同法第三十五條規定渠等不得拒絕利害關係人於必要時得要求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形，並於第四十八條規定管理負責人、主任委員或管理委員違反第三十五條及第三十六條第八款將處行政罰鍰。惟實務上對於上開文件並無保存期間之限制，無異使管理負責人或管理委員會負擔過重保管責任與義務，常有管理負責人無法提供數十年前文件供閱覽或影印而遭裁罰，甚至拘提管收之案例，未免有情輕法重之嫌。爰提呈「公寓大廈管理條例第三十五條條文修正草案」，參酌「商業會計法」第三十八條規定，於規約未規定及區分所有權人未決議之情形，管理負責人或管理委員會針對「公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及前條會議紀錄」，保管年限為十年，避免管理負責人或管理委員會為長期保存文件產生困擾，並減輕管理負責人或管理委員會保管文件之負擔。是否有當？敬請公決。

說明：

- 一、現行《公寓大廈管理條例》第三十五條未限定利害關係人請求閱覽、影印相關文件之年限

立法院第 10 屆第 4 會期第 4 次會議議案關係文書

、第三十六條第八款未規定管理負責人或管理委員會保管文件義務之年限範圍，其立法目的雖為賦予利害關係人，得請求閱覽或影印規約等相關資料之權利，固然立意良善，然因未定有保管年限，無異課與管理負責人或管理委員會無限期之保管義務。蓋管委會有的成立時間已久，且相關資料繁雜、保存不易，加上隨著管理委員會多次改選、交接，文件早已不知去向，實務上顯有困難。再參酌「公寓大廈管理條例」第二十九條第三項規定，管理負責人連續任期至多僅四年，若課予過長之保管義務，無異於使現任管理負責人需負擔前任期、甚至前前任期之管理負責人應負保管文件責任一併負責。

二、是以參酌「商業會計法」第三十八條各項會計帳簿及財務報表，應於年度決算程序辦理終了後，至少保存十年，係為避免商業長期保存帳冊、憑證發生困擾之立法意旨，管理委員會係由系爭大廈區分所有權人會議所選任住戶代表組成之組織，均為熱心社區事務、無償為其他住戶服務之人員，不應課予較營利為目的之事業更重之責任；且倘管理負責人濫用職權致損及利害關係人權益，就其應負擔之民事侵權行為責任，其消滅時效亦為十年等考量，將保管年限定為十年，以衡平管理負責人及管理委員會應負之保管責任，並兼顧利害關係人閱覽、影印之權益。

提案人：蔣萬安

連署人：溫玉霞 廖國棟 呂玉玲 吳怡玓 徐志榮

李德維 林德福 曾銘宗 洪孟楷 陳玉珍

張育美 林奕華 林文瑞 陳超明 林思銘

公寓大廈管理條例第三十五條條文修正草案對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第三十五條 利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及前條會議紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕。</p> <p><u>前項文件於製作完成並公告週知後，至少保存十年。</u></p>	<p>第三十五條 利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及前條會議紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕。</p>	<p>一、本法三十五條未限定利害關係人請求閱覽、影印相關文件之年限、第三十六條第八款未規定管理負責人或管理委員會保管文件義務之年限範圍，導致課與管理負責人或管理委員會無限期之保管義務。蓋管委會有的成立時間已久，且相關資料繁雜、保存不易，加上隨著管理委員會多次改選、交接，文件早已不知去向，實務執行上顯有困難。</p> <p>二、再參酌「公寓大廈管理條例」第二十九條第三項規定，管理負責人連續任期至多僅四年，若課予過長之保管義務，無異於使現任管理負責人需負擔前任期、甚至前前任期之管理負責人應負保管文件責任一併負責。</p> <p>三、是參酌「商業會計法」第三十八條各項會計帳簿及財務報表，應於年度決算程序辦理終了後，至少保存十年，係為避免商業長期保存帳冊、憑證發生困擾之立法意旨，管理委員會係由系爭大廈區分所有權人會議所選任住戶代表組成之組織，均為熱心社區事務、無償為其他住戶服務之人員，不應課予較營利為目的之事業更重之責任；且倘管理負責人濫用職權致損及利害關係人權益，就其應負擔之民事侵權行為責任，其消滅時效亦為十年等考量，將保管年限定為</p>

立法院第 10 屆第 4 會期第 4 次會議議案關係文書

		十年，以衡平管理負責人及管理委員會應負之保管責任，並兼顧利害關係人閱覽、影印之權益。
--	--	--