

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13日印發

院總第 1571 號 委員提案第 27123 號

案由：本院委員趙正宇、莊瑞雄、劉權豪等 19 人，鑑於公寓大廈公共基金之用途在於支付共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用，以及共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良費用，實為公寓大廈管理之主要經費來源，故公共基金之動支運用應受有妥適監督。為禁絕公寓大廈公共基金遭濫用、掏空之亂象，充分保障各住戶之權益及社區之居住品質，爰擬具「公寓大廈管理條例增訂第十八條之一條文草案」，期能有效推動事前查核機制之建立，防範相關不法情事。是否有當？敬請公決。

說明：

- 一、公共基金之用途在於支付公寓大廈整體維護、修繕、設施拆除、改良及相關事項之費用，對公寓大廈之管理至關重要。現行公寓大廈管理條例第十八條規定，公寓大廈應設置專戶儲存之公共基金，並由管理負責人或管理委員會負責管理；其運用應依區分所有權人會議之決議為之。惟實務上公共基金之管理及運用尚缺乏有效之監督機制，以致管委會擅權濫用、管理服務人員違法掏空之情事時有所聞。有鑑於此，爰增訂第十八條之一條文，加強公共基金收支、保管及運用之規範。
- 二、公寓大廈之管理，係以社區自治為原則，長期缺乏主管機關之輔導及規制。惟實務上公寓大廈所涉及之權利義務關係較為複雜，其管理維護所需之專業能力亦有相當門檻，各區分所有權人、住戶往往因社會經濟地位之差異而陷於資訊不平等及權力不平等，難就管理委員會之運作及管理服務人業務之執行予以有效制衡。爰增訂第一項，明定中央主管機關應會商直轄市、縣（市）主管機關及有關機關，建立公共基金收支、保管及運用之監督查核機制，以維護公共基金安全，保障住戶權益。
- 三、現行法制下，公共基金運用及其他相關事項所衍生之爭議，多須循訴訟救濟之途徑以求解決。惟民、刑事訴訟往往曠日廢時，耗費大量資源，實不利於區分所有權人、住戶權益之

立法院第 10 屆第 4 會期第 5 次會議議案關係文書

及時回復。爰增訂第二項及第三項，針對公共基金之動支逾一定比例或金額者，明文規定直轄市、（縣）市主管機關應予事前查核，以阻絕程序瑕疵、違法盜領等情事。

提案人：	趙正宇	莊瑞雄	劉權豪		
連署人：	傅崐萁	陳椒華	羅美玲	陳歐珀	王美惠
	陳雪生	邱顯智	林思銘	蔡壁如	林宜瑾
	何欣純	鄭天財	Sra Kacaw	黃國書	黃世杰
	邱志偉	林昶佐			

公寓大廈管理條例增訂第十八條之一條文草案

增 訂 條 文	說 明
<p>第十八條之一 為維護公共基金安全，保障住戶權益，中央主管機關應會商直轄市、縣（市）主管機關及有關機關，建立公共基金收支、保管及運用之監督查核機制。</p> <p>公共基金之提領或匯出，非經直轄市、縣（市）主管機關核准，不得超過一定比例或金額。</p> <p>前項之一定比例或金額，由中央主管機關會同金融主管機關定之。</p>	<p>一、本條新增。</p> <p>二、公寓大廈之管理維護涉及相關法律規範及專業能力，除管理委員會及管理服務人外，多數區分所有權人、住戶皆極易陷於資訊不平等及權力不平等之弱勢地位，難以就相關事項之決策、執行給予有效之監督制衡。有鑑於此，爰增訂第一項條文，授權中央主管機關會商直轄市、縣（市）主管機關及有關機關，建立公共基金收支、保管及運用之監督查核機制，以管制、嚇阻公共基金濫用及掏空之現象，妥適維護區分所有權人、住戶之權益。</p> <p>三、公寓大廈之管理係以社區自治為原則，住戶爭議多須依循訴訟途徑以求解決。惟事後救濟往往耗費大量資源，不利於民眾權益之及時回復，爰增訂第二項條文，明定公共基金之動支超過一定比例或金額者，應經直轄市、縣（市）主管機關事前查核，始得提領或匯出，以確保其真實性及合法性，防止重大爭議之發生。</p> <p>四、配合第二項規定，增訂第三項條文，授權中央主管機關會同金融主管機關訂定事前查核之比例或金額門檻。事前查核之相關作業辦法，則屬第一項所定「監督查核機制」之範圍。</p>

立法院第 10 屆第 4 會期第 5 次會議議案關係文書