

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15日印發

院總第 1571 號 委員提案第 27152 號

案由：本院民眾黨黨團，有鑑於部分社區仍遲未成立管理委員會，不利地方政府政策推動並維護社區民眾權益，爰擬具「公寓大廈管理條例第二十八條及第四十七條條文修正草案」，修正起造人未成立管理組織義務罰則之規範，以促進新建建築物成立管理組織，健全管理組織運作體制。是否有當？敬請公決。

說明：

- 一、各縣市依據內政部「公寓大廈管理組織報備及相關業考核計畫」，目前第三報備階段九十三年以後建築物，仍有比例極高的社區未成立管理組織。內政部對於公寓大廈建築物，明定起造人應提撥工程造價一定金額於各直轄市、縣（市）主管機關公庫，俟社區成立管理組織並向直轄市、縣（市）主管機關報備後才可由公庫撥付公共基金。內政部九十三年修正本條例中有關公共基金撥付條件後，著實提升社區成立管理組織的意願，惟因部分建物銷售情況不佳或部分社區住戶參與意願低等情形，致區分所有權會議人數不足無法召開。爰予增修相關規定以輔導社區儘速成立自治管理組織，並增訂管理委員會成立前或推選管理負責人前二次施工違規行為之改善規定。（修正第二十八條）
- 二、現行公寓大廈管理條例第二十八條雖規定，公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，起造人應於三個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備；然罰則僅規定起造人違反召集義務時方可裁罰，換言之，起造人履行召集義務仍無法成立管理組織時，將無法可管。爰予修正住戶違反規定時，經管理負責人或管理委員會協調後，仍不遵從或不履行時，直轄市、縣（市）主管機關處罰規定；並增訂區分所有權人未繳納公共基金之處罰，以確保公共基金機制之正常運作。（修正第四十七條）

提案人：台灣民眾黨立法院黨團

邱臣遠 蔡壁如 賴香伶

張其祿 高虹安

公寓大廈管理條例第二十八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>第二十八條 公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，起造人應於三個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關備查。</p> <p>前項起造人為數人時，應互推一人為之。出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達第三十一條<u>第一項</u>規定之定額而未能成立管理委員會時，起造人應每二個月依第三十二條規定就同一議案重新召集會議一次，至成立管理委員會或推選管理負責人止。</p> <p>起造人於召集區分所有權人召開區分所有權人會議成立管理委員會或推選管理負責人前，為公寓大廈之管理負責人。</p> <p><u>公寓大廈於成立管理委員會或推選管理負責人前，共用部分、約定共用部分有違反建築法規定者，起造人為前項管理負責人期間，直轄市、縣（市）主管機關應令起造人限期改善或回復原狀；成立管理委員會或推選管理負責人後，仍未改善或回復原狀者，直轄市、縣（市）主管機關應令管理委員會或管理負責人限期改善或回復原狀。</u></p> <p><u>前項改善或回復原狀所</u></p>	<p>第二十八條 公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，起造人應於三個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。</p> <p>前項起造人為數人時，應互推一人為之。出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達第三十一條規定之定額而未能成立管理委員會時，起造人應就同一議案重新召集會議一次。</p> <p>起造人於召集區分所有權人召開區分所有權人會議成立管理委員會或推選管理負責人前，為公寓大廈之管理負責人。</p>	<p>一、第一項酌作文字修正。</p> <p>二、起造人召開區分所有權人會議而未能成立管理委員會時，應就同一議案重新召集會議，並應依第三十二條規定重新召會，且每二個月至少召開一次會議，直到成立管理委員會或推選管理負責人為止，以儘速輔導社區自治管理，爰修正第二項。</p> <p>三、第三項未修正。</p> <p>四、公寓大廈二次施工行為常發生於成立管理委員會或推選管理負責人之前，起造人取得使用執照後，經買受人同意，擅自於共用部分二次施工，並以第三人名義與買受人簽訂二次施工合約，藉以規避責任。起造人於成立管理委員會前為管理負責人，依第十二條、第三十八條及第四十二條規定，負有共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護責任，當確保其合法使用，如有違反建築法使用規定時，是由本條例課予直轄市、縣（市）主管機關命具有共用部分、約定共用部分管領能力之管理負責人（即起造人）限期改善或回復原狀；另外，如成立管理委員會或推選管理負責人後，起造人已喪失管理負責人身分，另課予直轄市、縣（市）主管機關令具有共用部分、約定共用部分管領能力之管理委員會或管理負責人限期改善或回復原狀</p>

<p><u>需費用由起造人負擔。</u></p> <p><u>公寓大廈於成立管理委員會或推選管理負責人前，專有部分、約定專用部分有違反建築法規定者，起造人為第三項管理負責人期間應予制止，並報請主管建築機關處理。</u></p>		<p>。至於，各直轄市、縣（市）主管機關亦定有配套之複查機制，以防止領得使用執照後之二次施工行為，爰增訂第四項。</p> <p>五、第四項共用部分、約定共用部分違反建築法規定，因該違法狀態係起造人為管理負責人期間未盡管理維護之責所致，故由起造人負擔改善或回復原狀所需費用，爰增訂第五項。</p> <p>六、另外，起造人為管理負責人期間，雖對專有部分、約定專用部分並無管領能力，惟該期間起造人為管理負責人，仍應有違規制止與通報主管建築機關處理之義務，藉以遏止二次施工。</p>
<p>第四十七條 有下列行為之一者，直轄市、縣（市）主管機關於受理住戶、管理負責人或管理委員會之請求，通知限期改善或履行義務後，屆期不改善或不履行者，處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰；<u>其拒不遵從者，按次處罰：</u></p> <p>一、住戶違反第六條規定，<u>經協調不履行或經主管機關通知限期改善，屆期不改善者。</u></p> <p>二、住戶違反第十六條第一項或第四項規定者。</p> <p>三、<u>區分所有權人違反第十八條第二項第二款規定未繳納公共基金。</u></p> <p>四、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。</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，<u>並得令其限期改善或履行義務、職務；</u>屆期不改善或不履行者，<u>得連續處罰：</u></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、<u>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。</u></p>	<p>一、基於社區自治精神，住戶違反規定時，經管理負責人或管理委員會協調後，仍不遵從或不履行時，直轄市、縣（市）主管機關始予處罰，爰修正現行條文第三款規定，並移列第一款。</p> <p>二、第二款未修正。</p> <p>三、為使區分所有權人繳納公共基金，確保公共基金機制之正常運作，爰增訂第三款。</p> <p>四、現行條文第一款移列第四款，內容未修正。</p>

立法院第 10 屆第 4 會期第 5 次會議議案關係文書