

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11月3日印發

院總第 1571 號 委員提案第 27326 號

案由：本院委員趙天麟、伍麗華 Saidhai Tahovecahe、吳琪銘、林昶佐、王定宇等 17 人，有鑑於《公寓大廈管理條例》於民國八十四年起正式實施，無溯及既往規定，因此未強制規定之前興建的大樓需成立管理委員會，但現行消防法、建築物公共安全檢查簽證及申報辦法等相關涉及公共安全法規，皆由管理權人辦理相關申報，未有管理人情況下恐造成住民安全疑慮，爰修正「公寓大廈管理條例第五十五條條文修正草案」。是否有當？敬請公決。

說明：

- 一、《公寓大廈管理條例》於民國八十四年正式實施，當時本法無溯及既往規定，因此未強制規定之前興建的大樓需成立管理委員會。
- 二、本條例實施時，六都共有 18,000 多戶住商混合大樓不適用《公寓大廈管理條例》，其中經過各縣市積極輔導，有相當成效，如台南市將近 6 成 5 已接受輔導成立管委會，台北市、高雄市績效約 65% 左右，台北則因大樓太多不到 40%，全台大概有 7,000、8,000 戶尚未成立管理委員會或未有管理人。
- 三、依照本條例第三十一條區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，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。
- 四、為避免管理委員會輔導無果造成住民安全疑慮，地方主管機關輔導應有輔導期限，輔導期過後，應通知區分所有權人表達推舉管理權人之意見，如未有回應視同無意見，主管機關應指定區分所有權比例最高者為臨時管理負責人。

提案人：趙天麟 伍麗華 Saidhai Tahovecahe 吳琪銘
林昶佐 王定宇

立法院第 10 屆第 4 會期第 8 次會議議案關係文書

連署人：張廖萬堅 周春米 范 雲 陳歐珀 陳明文
吳玉琴 鍾佳濱 陳秀寶 陳素月 沈發惠
王美惠 羅美玲

公寓大廈管理條例第五十五條條文修正草案對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第五十五條 本條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，其區分所有權人應依第二十五條第四項規定，互推一人為召集人，並召開第一次區分所有權人會議，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>前項公寓大廈於區分所有權人會議訂定規約前，以第六十條規約範本視為規約。但得不受第七條各款不得為約定專用部分之限制。</p> <p>對第一項未成立管理組織並報備之公寓大廈，直轄市、縣（市）主管機關得分期、分區、分類（按樓高或使用之不同等分類）擬定計畫，輔導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><u>前項未成立管理組織並報備之公寓大廈，如為中央主管機關認定之危險樣態，需與直轄市、縣（市）主管機關於本法施行後六個月內制定輔導期，輔導期後，如未產生成立管理組織，則由直轄市、縣（市）主管機關指定臨時管理負責人。</u></p>	<p>第五十五條 本條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，其區分所有權人應依第二十五條第四項規定，互推一人為召集人，並召開第一次區分所有權人會議，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>前項公寓大廈於區分所有權人會議訂定規約前，以第六十條規約範本視為規約。但得不受第七條各款不得為約定專用部分之限制。</p> <p>對第一項未成立管理組織並報備之公寓大廈，直轄市、縣（市）主管機關得分期、分區、分類（按樓高或使用之不同等分類）擬定計畫，輔導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>一、民國八十四年公寓大廈管理條例實施二十六年後，現階段以六都為例仍有七千至八千戶尚未成立管理委員會，恐造成住民之安全疑慮。</p> <p>二、危險樣態包含：住宅區（住商混合使用）之建築物、部分廢棄之建築物、無成立管理組織之建築物等，由中央主管機關盤點可能危險樣態公告之。</p> <p>三、地方主管機關輔導應有輔導期限，輔導期過後，應通知區分所有權人表達推舉管理權人之意見，如未有回應視同無意見，主管機關應指定區分所有權比例最高者為臨時管理負責人。</p>

立法院第 10 屆第 4 會期第 8 次會議議案關係文書