

公寓大廈及物業管理條例修正草案總說明(1020620)

公寓大廈管理條例(以下簡稱本條例)自八十四年六月二十八日公布施行至今已有十八年之久，其服務標的係針對區分所有權屬型態建築物之管理維護為主要而未能滿足所有類型建築物需求，涵蓋範圍狹隘，對於非屬區分所有權屬類型建築物之管理維護尚無專法位階規範，已不敷社會之實際需要。按本條例草擬之初，民法對「區分所有建築物」一詞尚無定義，民眾亦未熟悉其意涵，為求通俗易懂特以「公寓大廈」稱之，惟民法於九十八年一月二十三日修正之第七百九十九條第一項已明示有「區分所有建築物」之定義，與本條例所稱公寓大廈類同。如要擴大本條例適用範圍，「公寓大廈」名詞已經慣用多年仍維持其意涵，而另就非區分所有建築物以「物業」稱之，將條例名稱增加「物業」以為因應。物業與公寓大廈之差異在於管理組織，公寓大廈之管理維護得召開區分所有權人會議及選任管理負責人或管理委員會，其運作依決議行之。物業無管理組織，其管理維護由物業所有權人合意或取得共識後行之。又現行住宅法第二十九條規定，社會住宅之經營管理，得結合物業管理及相關服務業，提供文康休閒活動、社區參與活動等之服務，惟物業管理服務業目前尚無目的事業主管機關及管理法規，物業已納入本條例管理，從事物業管理維護服務之行業擬併入為本條例所定管理服務人，該管理服務人之管理維護公司及管理服務人員，在其稱謂增加「物業」，以茲配合。修正行政院版條文計十二條，增訂條文一條，其要點如下：

- 一、修正本條例之立法目的增加物業為適用對象並增訂物業定義及修正管理服務人定義。(修正條文第一條及第三條)
- 二、公寓大廈管理維護公司及管理服務人員增加物業之業務項目，其為管理維護公司者仍得以原登記之公司名稱繼續營業，為強化管理維護公司執行業務能力，提高服務水準及競爭力，特予建立評鑑分級制度。(修正條文第六條、第四十三條及第四十五條至第五十條)
- 三、公寓大廈管理維護公司或管理服務人員之稱謂已有變更為公寓大廈及物業管理維護公司或管理服務人員，罰則條文之稱謂予以配合修正。(修正條文第五十二條及第五十三條)
- 四、本條例修正施行前已在經營物業管理之業者，訂定過渡規定，俾利納入管理。(增訂條文第六十條)

公寓大廈及物業管理條例修正草案條文對照表(1020620)

修正條文	現行條文	說明
<p>名稱：公寓大廈及物業管理條例 (行政院版) 名稱：無修正</p>	<p>名稱：公寓大廈管理條例</p>	<p>條例名稱增加及物業字樣。</p>
<p>第一條 為<u>提昇居住品質，加強公寓大廈及物業之管理維護</u>，特制定本條例。 (行政院版) 第一條 為<u>提昇居住品質，加強公寓大廈之管理維護</u>，特制定本條例。</p>	<p>第一條 為加強公寓大廈之管理維護，提昇居住品質，特制定本條例。 <u>本條例未規定者，適用其他法令之規定。</u></p>	<p>增列物業為本條例適用範圍</p> <p>(行政院版修正說明)</p> <p>一、為強調本條例之立法目的，現行條文第一項酌作文字修正。</p> <p>二、本法與其他法律之適用順序關係需個案判斷，不因第二項規定而取得相對於其他法律之特別地位，是依現行法制作業通例，爰刪除第二項。</p>
<p>第三條 本條例用詞定義如下：</p> <p>一、公寓大廈：指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。</p> <p>二、區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。</p> <p><u>三、物業：指構造上或使用上有不可分割性之單一建築物或使用有連帶性之多數建築物。</u></p> <p>四、專有部分：指區分所有建築物在構造</p>	<p>第三條 本條例用辭定義如下：</p> <p>一、公寓大廈：指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。</p> <p>二、區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。</p> <p>三、專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。</p> <p>四、共用部分：指公寓大廈專有部分以外</p>	<p>一、按區分所有建築物係指構造上或使用上得區分為數部分之建築物，係屬第一款公寓大廈成立之要件，至構造上或使用上不可部分分割之建築物，如政府機關或公營事業之公有建築物或供做工廠、醫院、學校等使用之建築物均不得稱之為公寓大廈，基於普及本條例之適用範圍，該等建築物另定義為物業，爰增訂第三款，其後款次遞移。</p> <p>二、增列物業為管理服務人執行管理維護之對象，修正行政院</p>

上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。

五、專用部分：指公寓大廈一部分，具有使用上之獨立性者。

六、共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專用之附屬建築物，而供共同使用者。

七、約定專用部分：指公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。

八、約定共用部分：指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

九、區分所有權人會議：指區分所有權人為共同事務及涉權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議。

十、住戶：指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者。

十一、管理委員會：指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人依區分所有權人會議或依規約選任住戶三人以上為

之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。

五、約定專用部分：指公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。

六、約定共用部分：指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

七、區分所有權人會議：指區分所有權人為共同事務及涉權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議。

八、住戶：指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者。

九、管理委員會：指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員會所設立之組織。

十、管理負責人：指未成立管理委員會，由區分所有權人推選住戶一人或依第二十八條第三項、第二十九條第六項規定為負責管理公寓大廈事務者。

十一、管理服務人：指

管理委員所設立之組織。

十二、管理負責人：指未成立管理委員會，由區分所有權人推選住戶一人或依第二十八條第三項、第二十九條第六項規定為負責管理公寓大廈事務者。

十三、管理服務人：指執行公寓大廈或物業管理維護事務之管理服務人員或管理維護公司。

十四、規約：指公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。

(行政院版)

第三條 本條例用詞定義如下：

- 一、公寓大廈：指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。
- 二、區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。
- 三、專有部分：指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。

由區分所有權人會議決議或管理負責人或管理委員會僱傭或委任而執行建築物管理維護事務之公寓大廈管理服務人員或管理維護公司。

十二、規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。

(行政院版修正說明)

- 一、第三款「專有部分」依民法物權編修正其定義。
- 二、本條例所定使用上具有獨立性之專用部分（例如：獨立使用之露臺、花臺），並非完全與物權登記（專有部分）範圍一致，故依本條例行政管理之目的，爰增訂第四款「專用部分」。
- 三、按「會議之定義，三人以上，循一定之規則，研究事理，達成決議，解決問題，以收群策群力之效者，

四、專用部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性者。

五、共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專用之附屬建築物，而供共同使用者。

六、約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。

七、約定共用部分：指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

八、區分所有權人會議：指區分所有權人為共同事務及涉權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議。

九、住戶：指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者。

十、管理委員會：指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人依區分所有權人會議或依規約選任住戶三人以上為管理委員所設立之組織。

十一、管理負責人：指

謂之會議」為會議規範第一條所明文，公寓大廈管理委員會係以召開會議方式，尋求多數意見而為決議，故管理委員會之組成人數應有三人以上，始具有會議功能。另外，為明確管理委員選任方式，爰修正第十款。

四、第十一款文字酌作修正。

五、管理服務人由管理負責人或管理委員會僱傭或委任，第四十三條已有明定，爰修正第十二款管理服務人定義。

六、第十三款酌作文字修正。

<p>未成立管理委員會，由區分所有權人推選住戶一人或依第二十八條第三項、第二十九條第六項規定為負責管理公寓大廈事務者。</p> <p><u>十二</u>、管理服務人：指執行公寓大廈管理維護事務之管理服務人員或管理維護公司。</p> <p><u>十三</u>、規約：指公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。</p>		
<p><u>第六條</u> 起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說、<u>污水處理設施圖說及操作維護使用手冊及第四條規定之詳細圖說及規約草約</u>，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內交付管理委員會或管理負責人保管，並於三個月內會同管理委員會、管理負責人或其委任之公寓大廈及物業管理維護公司針對共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備完成移交。</p> <p>公寓大廈坐落於山坡地者，起造人應依前項規定將地質調查資</p>	<p><u>第五十七條</u> 起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之。</p> <p>前項公寓大廈之水電、機械設施、消防設施及各類管線不能通過檢測，或其功能有明顯缺陷者，管理委員會或管理負責人得報請主管機關處理，其歸責起</p>	<p>將公寓大廈管理維護公司修正為公寓大廈及物業管理維護公司。</p>

料、水土保持計畫核定本及其竣工圖說、基地構造與水土保持設施安全管理維護手冊交付管理委員會或管理負責人保管。

第一項有關公寓大廈之共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之水電、機械設施、消防設施、污水處理設施、共同電視天線設備及各類管線移交前，應依工程圖樣及說明書進行檢測，以確認功能正常無誤，該檢測責任由起造人負責；檢測方式，由起造人與管理負責人、管理委員會或其委任之公寓大廈及物業管理維護公司協議之，其檢測費用由起造人負擔之。

前項檢測結果未能通過，或其功能有明顯缺陷者，管理負責人或管理委員會得報請直轄市、縣（市）主管機關處理；直轄市、縣（市）主管機關應令起造人於一個月內修復改善，並會同管理負責人、管理委員會或管理負責人、管理委員會委任之公寓大廈及物業管理維護公司辦理移交手續。

（行政院版）

第六條 起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線

人者，主管機關命起造人負責修復改善，並於一個月內，起造人再會同管理委員會或管理負責人辦理移交手續。

（行政院版說明）

- 一、條次變更。
- 二、本條例未對起造人另為定義，惟依建築法第十二條、第五十五條及第七十條規定：「本法所稱建築物之起造人，為建造該建

圖說、污水處理設施圖說及操作維護使用手冊及第四條規定之詳細圖說及規約草約，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內交付管理委員會或管理負責人保管，並於三個月內會同管理委員會、管理負責人或其委任之公寓大廈管理維護公司針對共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備完成移交。

公寓大廈坐落於山坡地者，起造人應依前項規定將地質調查資料、水土保持計畫核定本及其竣工圖說、基地構造與水土保持設施安全管理維護手冊交付管理委員會或管理負責人保管。

第一項有關公寓大廈之共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之水電、機械設施、消防設施、污水處理設施、共同電視天線設備及各類管線移交前，應依工程圖樣及說明書進行檢測，以確認功能正常無誤，該檢測責任由起造人負責；檢測方式，由起造人與管理負責人、管理委員會或其委任之公寓大廈管理維護公司協議之，其檢測費用由起造人負擔之。

前項檢測結果未能通過，或其功能有明顯缺陷者，管理負責人或管理委員會得報請直轄市、縣（市）主管機關

築物之申請人，……。」、「起造人領得建造執照或雜項執照後，如有左列各款情事之一者，應即申報該管主管建築機關備案：一、變更起造人。……」、「建築工程完竣後，應由起造人會同承造人及監造人申請使用執照。直轄市、縣（市）（局）主管建築機關應自接到申請之日起，十日內派員查驗完竣。其主要構造、室內隔間及建築物主要設備等與設計圖樣相符者，發給使用執照，並得核發「本條所稱起造人即為直轄市、縣（市）（局）主管建築機關核發使用執照上記載之起造人，起造人領得使用執照後，如僅係標的物受讓，即財產之移轉，其受讓人無須負本條所定起造人之移交義務。」

三、九十八年一月二十三日公布之民法第三百九十九條，其修正說明即認為公寓大廈管理條例為民法之特別法，其立法目的係為加強公寓大廈管理，故以法律規範公寓大廈起造人、住戶等之權利義務，以達行政機關之管理目的。由共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，係由管理

處理；直轄市、縣（市）
主管機關應令起造人於
一個月內修復改善，並
會同管理負責人、管理
委員會或管理負責人、
管理委員會委任之公寓
大廈管理維護公司辦理
移交手續。

負責人或管理委員會
為之，故本條所定移
交、檢測等事宜，係
賦予管理負責人或管
理委員會之權利、義
務，管理負責人或管
理委員會當係以本條
例之當事人身分與起
造人辦理移交，並協
議檢測方式。

四、將現行條文第一項有
關移交、檢測分項規
定，有利於減少紛
爭，爰分為第一項至
第三項規定之，其修
正理由如下：

（一）第一項：

1. 為有助於日後管理
需要，爰於移交文
件增訂污水處理設
施圖說及操作維護
使用手冊及第四條
規定之詳細圖說及
規約草約。
2. 實務上由於設施設
備之移交無法於七
日內完成，爰將之
調整為三個月完
成。

（二）第二項：

坐落於山坡地之公
寓大廈，其移交內
容應包含地質調查
資料、水土保持計
畫核定本及其竣工
圖說、基地構造與
水土保持設施安全
管理維護手冊等文
件，爰於第二項增
訂。

（三）第三項：

1. 環保機關執行公寓
大廈專用污水下水
道系統之污水處理

設施查核時發現，由於起造人未提供相關資料，常造成後續維護管理困難；另起造人如公寓大廈起造人，如有設置共同電天線設備者，為確保功能運作正常，應納為本條移交水處理設施及共同電視天線設備。

2. 竣工圖說並未包含水電、機械設施、消防及管線圖說，爰修正為工程圖樣及說明書；所稱工程圖樣及說明書以最終核定內容為準。

3. 管理委員會如有委任公寓大廈管理維護公司代為執行其職務時，管理維護公司自能受任執行移交公寓大廈管理維護公司。

4. 移交前之檢測責任應由起造人負責，惟同公寓大廈等需求檢測，費用則由起造人負擔。

五、現行條文第二項規定「不能通過檢測或功能有明顯缺陷」須經認定為起造人責任始有處罰，惟行政部門難以釐清責任歸屬。另按

三百五十四條：「物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第三百七十三條之規定移轉於買受人時無減少其價值或減失其效用之瑕疵，亦無減少其通常效用之瑕疵。但減少之程度，無重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。」故民法上擔保責任之起點，不以交付之水電、機械設施、消防設施及各類管線無法通過功能檢測，不符合通常約定之效用時，管理負責人即得報請主管機關處理，爰第四項刪除「歸責起造人者」等文字。

六、公寓大廈設置地點，規模等性質不同，並非皆設置有所有設施與設備，故本條新增之項目倘該公寓大廈具有該文件或設置有該設施設備者，起造人始依本條規定交付、移交或檢測。

第四十三條 公寓大廈管理維護事務，得由管理委員會或管理負責人，委任或僱傭管理服務人辦理。

物業所有權人得委任或僱傭管理服務人執行物業及其附屬設施設

第四十二條 公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議，得委任或僱傭領有中央主管機關核發之登記證或認可證之公寓大廈管理維護公司或管理服務人員執行管理維護

一、本條第二項所列舉之設施係第六條第一項規定之項目，物業所有權人得委託或僱傭管理服務人代理其處置物業及相關設施設備之管理維護事務。

二、物業所有權人有數人

<p><u>備之水電、機械設施、消防設施、污水處理設施、共同電視天線設備等管理維護事項。</u></p> <p><u>單一建築物或多數使用有連帶性之建築物，其有多數之物業所有權人者，得邀約一人為代表人辦理前項委任或僱傭事務。</u></p> <p><u>物業所有權人或代表人得向直轄市、縣(市)主管機關登錄物業名稱，以該名稱於金融機構申辦專戶存取管理費用。</u></p>	<p>事務。</p>	<p>者，召開會議甚為困難，以簡化方式採邀約代表人行之，免再經選舉計票之程序，俾利物業管理維護之運作。</p> <p>三、為免物業所有權人或代表人在處理管理費賬目之困擾，比照公寓大廈之情形允許物業於金融機構開立賬戶。</p>
<p>(行政院版)</p> <p><u>第四十三條</u> 公寓大廈管理維護事務，得由管理委員會或管理負責人，委任或僱傭管理服務人辦理。</p>		<p>(行政院版說明)</p> <p>一、條次變更。</p> <p>二、管理維護事務係為管理委員會或管理負責人之職務，惟管理維護事務繁雜，爰明定管理委員會或管理負責人委任或僱傭管理服務人辦理，以執行其職務。</p> <p>三、區分所有權人會議乃為決策事務之組織，且管理委員會會議內容不得違反區分所有權人會議決議，是以管理服務人之委任或僱傭，皆係由管理委員會或管理負責人執行之，爰刪除由區分所有權人會議委任或僱傭管理服務人之規定。</p>
<p><u>第四十五條</u> 公寓大廈及物業管理維護公司應經中央主管機關許可及辦理公司登記，並向中</p>	<p><u>第四十一條</u> 公寓大廈管理維護公司應經中央主管機關許可及辦理公司登記，並向中央主管</p>	<p>一、公寓大廈管理維護公司增加物業之業務項目。</p> <p>二、現行公寓大廈管理服</p>

央主管機關申領登記證後，始得執行管理維護事務。

前項規定之公寓大廈及物業管理維護公司依資本額及管理服務人員人數申請許可、登記。

第一項公司之名稱中應在管理維護字樣之前，就公寓大廈或物業採擇一或兼具之字樣。

中央主管機關對公寓大廈及物業管理維護公司得就其業務實績、組織規模、管理能力、專業研究發展及參與社會服務等，定期予以評鑑，評鑑結果分為三級。

前項評鑑作業，中央主管機關得收取費用，並得委託經中央主管機關認可之相關機關(構)、公會團體辦理。

(行政院版)

第四十五條 公寓大廈管理維護公司應經中央主管機關許可及辦理公司登記，並向中央主管機關申領登記證後，始得執行管理維護事務。

前項規定之公寓大廈管理維護公司依資本額及管理服務人員人數申請許可、登記。

機關申領登記證後，始得執業。

務人管理辦法第八條之規定：「公寓大廈管理維護公司(以下簡稱管理維護公司)之公司名稱中應標示公寓大廈管理維護字樣。」將其規定，列入本條內容，並宣示，原登記「公寓大廈管理維護」之公司，仍得依其原公司名稱繼續營業，不必因為增加物業而需辦理更名，以免業者反彈。

三、為強化公寓大廈及物業管理維護公司執行業務能力，提高服務水準及競爭力，參照營造業法第四十三條之規定，中央主管機關得對業者實施評鑑，且得委託相關機構辦理，俾能減少中央主管機關業務量。至評鑑程序、評鑑結果之認定基準、評鑑證書之有效期限及受委託評鑑機構管理事項另於第五十條授權辦法詳細定之。

(行政院版說明)

一、條次變更。
二、所稱執業，係指「執行管理維護事務」，爰修正第一項。
三、公寓大廈型態或性質不同，其管理維護需求亦不同，為提供管理委員或管理負責人於委任辦理管理維護事務時，透過公寓大廈管理服務人資訊

		<p>平臺，選擇符合需求之業者，以提升公寓大廈管理維護品質，增加產業競爭力，爰增訂第二項。另外，本條所定許可及登記事項，另於第五十條授權辦法中詳細定之。</p>
<p><u>第四十六條 公寓大廈及物業管理服務人員應經中央主管機關核發認可證後，始得執行管理維護事務。</u></p> <p>(行政院版)</p> <p><u>第四十六條 公寓大廈管理服務人員應經中央主管機關核發認可證後，始得執行管理維護事務。</u></p>		<p>在行政院版公寓大廈管理服務人員稱謂上增加物業，以擴大其服務對象。</p> <p>(行政院版說明)</p> <p>一、本條新增。</p> <p>二、明定管理服務人員應經核發認可證後始得執行管理維護事務。</p>
<p><u>第四十七條 公寓大廈及物業管理維護公司，應依下列規定執行業務：</u></p> <p>一、應依規定類別，聘僱一定人數領有中央主管機關核發認可證之繼續性從業之管理服務人員，並負監督考核之責。</p> <p>二、應指派前款之管理服務人員辦理管理維護事務。</p> <p>三、應依業務執行規範執行業務</p> <p><u>四、應依規定之期限參加評鑑分級作業。</u></p> <p><u>五、受任執行公寓大廈及物業綜合管理維護業務時，應與管理委員會、管理負責人或物業所有權</u></p>	<p><u>第四十三條 公寓大廈管理維護公司，應依下列規定執行業務：</u></p> <p>一、應依規定類別，聘僱一定人數領有中央主管機關核發認可證之繼續性從業之管理服務人員，並負監督考核之責。</p> <p>二、應指派前款之管理服務人員辦理管理維護事務。</p> <p>三、應依業務執行規範執行業務。</p>	<p>一、將序文之公寓大廈管理維護公司修正為公寓大廈及物業管理維護公司。</p> <p>二、配合第四十五條第三項對管理維護公司評鑑分級作業，增列第四款規定，以利推動。</p> <p>三、參照旅行業管理規則第二十四條之規定，規定管理維護公司承接管理維護業務時應訂定書面契約，爰增訂第五款規定，另於管理辦法規定契約書應載明事項，包括服務品質保險及履約保證保險。</p> <p>四、修正條文第一項第六款係現行公寓大廈管</p>

<p><u>人簽訂書面之委託契約。</u></p> <p><u>六、管理維護業務涉及其他行業專業法規規定時，應委託經領有各該目的事業法規許可之業者辦理。</u></p> <p><u>依前項第六款之規定，委託其他行業專業者處理事務者，僅就專業業者之選任及其對於專業業者所為之指示，負其責任。</u></p> <p>(行政院版)</p> <p><u>第四十七條</u> 公寓大廈管理維護公司，應依下列規定執行業務：</p> <p>一、應依規定類別，聘僱一定人數領有中央主管機關核發認可證之繼續性從業之管理服務人員，並負監督考核之責。</p> <p>二、應指派前款之管理服務人員辦理管理維護事務。</p> <p>三、應依業務執行規範執行業務</p>		<p>理服務人管理辦法第十五條第二項之規定，納入本條例規定之。</p> <p>五、茲為釐清依其他專業法規應委託其他業者辦理時，應負擔責任之範圍，爰增訂第二項。</p> <p>(行政院版說明)</p> <p>條次變更，內容未修正。</p>
<p><u>第四十八條</u> 受僱於公寓大廈及物業管理維護公司之管理服務人員，應依下列規定執行業務：</p> <p>一、應依核准業務類別、項目執行管理維護事務。</p> <p>二、不得將管理服務人員認可證提供他人使用或使用他人之認可證執業。</p> <p>三、不得同時受聘於二</p>	<p><u>第四十四條</u> 受僱於公寓大廈管理維護公司之管理服務人員，應依下列規定執行業務：</p> <p>一、應依核准業務類別、項目執行管理維護事務。</p> <p>二、不得將管理服務人員認可證提供他人使用或使用他人之認可證執業。</p> <p>三、不得同時受聘於二家以上之管理維護</p>	<p>將序文之公寓大廈管理維護公司修正為公寓大廈及物業管理維護公司。</p> <p>。</p>

<p>家以上之管理維護公司。</p> <p>四、應參加中央主管機關舉辦或委託之相關機構、團體辦理之訓練。</p> <p>(行政院版)</p> <p><u>第四十八條</u> 受僱於公寓大廈管理維護公司之管理服務人員，應依下列規定執行業務：</p> <p>一、應依核准業務類別、項目執行管理維護事務。</p> <p>二、不得將管理服務人員認可證提供他人使用或使用他人之認可證執業。</p> <p>三、不得同時受聘於二家以上之管理維護公司。</p> <p>四、應參加中央主管機關舉辦或委託之相關機構、團體辦理之訓練。</p>	<p>公司。</p> <p>四、應參加中央主管機關舉辦或委託之相關機構、團體辦理之訓練。</p>	<p>(行政院版說明)</p> <p>條次變更，內容未修正。</p>
<p><u>第四十九條</u> 前條以外之公寓大廈及物業管理服務人員，應依下列規定執行業務：</p> <p>一、應依核准業務類別、項目執行管理維護事務。</p> <p>二、不得將管理服務人員認可證提供他人使用或使用他人之認可證執業。</p> <p>三、應參加中央主管機關舉辦或委託之相關機構、團體辦理之訓練。</p> <p>(行政院版)</p>	<p><u>第四十五條</u> 前條以外之公寓大廈管理服務人員，應依下列規定執行業務：</p> <p>一、應依核准業務類別、項目執行管理維護事務。</p> <p>二、不得將管理服務人員認可證提供他人使用或使用他人之認可證執業。</p> <p>三、應參加中央主管機關舉辦或委託之相關機構、團體辦理之訓練。</p>	<p>將序文之公寓大廈管理服務人員修正為公寓大廈及物業管理服務人員。</p> <p>(行政院版說明)</p>

<p><u>第四十九條</u> 前條以外之公寓大廈管理服務人員，應依下列規定執行業務：</p> <p>一、應依核准業務類別、項目執行管理維護事務。</p> <p>二、不得將管理服務人員認可證提供他人使用或使用他人之認可證執業。</p> <p>三、應參加中央主管機關舉辦或委託之相關機構、團體辦理之訓練。</p>		<p>條次變更，內容未修正。</p>
<p><u>第五十條</u> <u>第四十五條</u>至前條公寓大廈及物業管理維護公司與管理服務人員之許可、登記、資格、條件、管理維護公司聘僱管理服務人員之類別與一定人數、登記證與認可證之申請、核發、業務範圍、業務執行規範、<u>負責辦理事項與簽章</u>、責任、輔導、獎勵、參加訓練之方式、內容與時數、<u>評鑑程序、評鑑結果分級之認定基準及評鑑證書之有效期限</u>、受委託辦理訓練或評鑑之機構、團體之資格、條件與責任及登記或評鑑費之收費基準等事項之管理辦法，由中央主管機關定之。</p> <p>(行政院版)</p> <p><u>第五十條</u> <u>第四十五條</u>至前條公寓大廈管理維護公司與管理服務人員之許可、登記、資格、條件、管理維護公司聘</p>	<p><u>第四十六條</u> <u>第四十一條</u>至前條公寓大廈管理維護公司及管理服務人員之資格、條件、管理維護公司聘僱管理服務人員之類別與一定人數、登記證與認可證之申請與核發、業務範圍、業務執行規範、責任、輔導、獎勵、參加訓練之方式、內容與時數、受委託辦理訓練之機構、團體之資格、條件與責任及登記費之收費基準等事項之管理辦法，由中央主管機關定之。</p>	<p>一、將公寓大廈管理維護公司修正為公寓大廈及物業管理維護公司。</p> <p>二、配合管理維護公司辦理評鑑分級事務，就行政院版條文酌作修正。</p> <p>(行政院版說明)</p> <p>一、條次變更。</p> <p>二、為強化公寓大廈及物業管理維護公司服務水準，強化競爭力，爰就公寓大廈及物業</p>

<p>僱管理服務人員之類別與一定人數、登記證與認可證之申請、核發、業務範圍、業務執行規範、<u>負責辦理事項與簽章、責任、輔導、獎勵、參加訓練之方式、內容與時數、受委託辦理訓練或評鑑之機構、團體之資格、條件與責任及登記費之收費基準等事項之管理辦法</u>，由中央主管機關定之。</p>		<p>管理維護事務事項，相關人員負責辦理，事項與簽章，及公寓大廈及物業管理維護公司辦理評鑑等事項，授權訂定相關之規定。</p>
<p>第五十二條 從事公寓大廈及物業管理維護業務之管理維護公司<u>違反第四十五條或第六十條規定</u>或管理服務人員<u>違反第四十六條規定</u>，未經領得登記證、認可證或經廢止登記證、認可證而營業，或接受公寓大廈管理委員會或管理負責人之委任或僱傭執行公寓大廈管理維護服務業務者，由直轄市、縣（市）主管機關勒令其停業或停止執行業務，並處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰；其拒不遵從者，得按次處罰。</p> <p>（行政院版）</p> <p>第五十二條 從事公寓大廈管理維護業務之管理維護公司<u>違反第四十五條規定</u>或管理服務人員<u>違反第四十六條規定</u>，未經領得登記證、認可證或經廢止登記證、認可證而營業，或接受公寓大廈管理委員</p>	<p>第五十條 從事公寓大廈管理維護業務之管理維護公司或管理服務人員違反第四十二條規定，未經領得登記證、認可證或經廢止登記證、認可證而營業，或接受公寓大廈管理委員會、管理負責人<u>或區分所有權人會議決議</u>之委任或僱傭執行公寓大廈管理維護服務業務者，由直轄市、縣（市）主管機關勒令其停業或停止執行業務，並處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰；其拒不遵從者，得按次<u>連續</u>處罰。</p>	<p>一、將公寓大廈管理維護業務增列物業之業務項目。</p> <p>二、配合增訂第六十四條既有物業服務業者限期領照之規定，增列罰則。</p> <p>（行政院版說明）</p> <p>一、條次變更。</p> <p>二、刪除「或區分所有權人會議決議」等文字，其理由同第四十三條說明三。</p> <p>三、配合相關條文條次變更酌作修正。</p>

<p>會或管理負責人之委任或僱傭執行公寓大廈管理維護服務業務者，由直轄市、縣（市）主管機關勒令其停業或停止執行業務，並處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰；其拒不遵從者，得按次處罰。</p>		
<p>第五十三條 <u>公寓大廈及物業管理維護公司</u>，違反<u>第四十三條</u>規定者，由直轄市、縣（市）主管機關限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰；其拒不遵從者，得按次處罰，並勒令其停止執行業務，必要時得報請中央主管機關廢止其許可及登記證；其未依規定向中央主管機關申領登記證者，中央主管機關應廢止其許可。</p> <p>受僱於公寓大廈及物業管理維護公司之管理服務人員，違反<u>第四十四條</u>規定者，由直轄市、縣（市）主管機關限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續者，處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰；其拒不遵從者，得按次處罰，並勒令其停止執行業務，必要時得報請中央主管機關廢止其認可證。</p> <p><u>第四十四條</u>以外之公寓大廈及物業管理服務人員，違反<u>第四十九條</u>規定者，由直轄市、</p>	<p>第五十一條 公寓大廈管理維護公司，違反<u>第四十三條</u>規定者，中央主管機關應通知限期改正；屆期不改正者，得予停業、廢止其許可或登記證或處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰；其未依規定向中央主管機關申領登記證者，中央主管機關應廢止其許可。</p> <p>受僱於公寓大廈管理維護公司之管理服務人員，違反<u>第四十四條</u>規定者，中央主管機關應通知限期改正；屆期不改正者，得廢止其認可證或停止其執行公寓大廈管理維護業務三個月以上三年以下或處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰。</p> <p>前項以外之公寓大廈管理服務人員，違反<u>第四十五條</u>規定者，中央主管機關應通知限期改正；屆期不改正者，得廢止其認可證或停止其執行公寓大廈管理維護業務六個月以上三年以下或處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰。</p>	<p>配合增列業務，將行政院版條文中公寓大廈管理維護公司修正為公寓大廈及物業管理維護公司，公寓大廈管理服務人員修正為公寓大廈及物業管理服務人員。</p>

縣（市）主管機關限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續者，處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰；其拒不遵從者，得按次處罰，並勒令其停止執行業務，必要時得報請中央主管機關廢止其認可證。

公寓大廈及物業管理維護公司或管理服務人員經依前三項規定廢止登記證或認可證未滿三年者，不得重行申請。

（行政院版）

第五十三條 公寓大廈管理維護公司，違反第四十三條規定者，由直轄市、縣（市）主管機關限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰；其拒不遵從者，得按次處罰，並勒令其停止執行業務，必要時得報請中央主管機關廢止其許可及登記證；其未依規定向中央主管機關申領登記證者，中央主管機關應廢止其許可。

受僱於公寓大廈管理維護公司之管理服務人員，違反第四十四條規定者，由直轄市、縣（市）主管機關限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續者，處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰；其

（行政院版說明）

- 一、條次變更。
- 二、公寓大廈管理維護公司或管理服務人員違反本條例第四章相關條文規定時，應就個案快速調查及處理，以收預防違法之效，爰修正第一項至第三項有關限期改善、補辦手續或罰鍰，由直轄市、縣（市）主管機關辦理之。
- 三、增訂第四項明定第一大廈管理維護公司或管理服務人員，經廢止登記證或認可證未滿三年不得重行申請之規定。

<p><u>拒不遵從者，得按次處罰，並勒令其停止執行業務，必要時得報請中央主管機關廢止其認可證。</u></p> <p><u>第四十四條以外之公寓大廈管理服務人員，違反第四十九條規定者，由直轄市、縣(市)主管機關限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續者，處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰；其拒不遵從者，得按次處罰，並勒令其停止執行業務，必要時得報請中央主管機關廢止其認可證。</u></p> <p><u>公寓大廈管理維護公司或管理服務人員經依前三項規定廢止登記證或認可證未滿三年者，不得重行申請。</u></p>		
<p><u>第六十條 本條例○年○月○日修正施行前，已經營物業管理業務者，應於本條例修正施行後，一年內依本條例規定領得管理維護公司證照，始得繼續營業。</u></p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、對目前從事物業管理之業者，訂過渡條款。以下行政院版之條次遞移。</p>
<p><u>第六十一條 區分所有權人會議召集人、臨時召集人、起造人、建築業者、區分所有權人、住戶、管理負責人、主任委員或管理委員有第五十一條、第五十四條或第五十五條各款所定情事之一時，他區分所有權人、利害關係人、管理負責人或管理委員會得列舉事實及提出證據，報直轄市、縣(市)主管機關處理。</u></p>	<p><u>第五十九條 區分所有權人會議召集人、臨時召集人、起造人、建築業者、區分所有權人、住戶、管理負責人、主任委員或管理委員有第四十七條、第四十八條或第四十九條各款所定情事之一時，他區分所有權人、利害關係人、管理負責人或管理委員會得列舉事實及提出證據，報直轄市、縣(市)主管機關處理。</u></p>	<p>條次遞移。</p>

<p>(行政院版)</p> <p><u>第六十條</u> 區分所有權人會議召集人、臨時召集人、起造人、建築業者、區分所有權人、住戶、管理負責人、主任委員或管理委員有<u>第五十一條</u>、<u>第五十四條</u>或<u>第五十五條</u>各款所定情事之一時，他區分所有權人、利害關係人、管理負責人或管理委員會得列舉事實及提出證據，報直轄市、縣(市)主管機關處理。</p>		<p>(行政院版說明)</p> <p>條次變更，並配合相關條文條次變更作修正。</p>
<p><u>第六十二條</u> 直轄市、縣(市)主管機關為處理有關公寓大廈爭議事件，得聘請資深之專家、學者及建築師、律師，並指定公寓大廈及建築管理主管人員，組設公寓大廈爭議事件調處會。</p> <p>前項調處會之組織，由中央主管機關定之。</p> <p>(行政院版)</p> <p><u>第六十一條</u> 直轄市、縣(市)主管機關為處理有關公寓大廈爭議事件，得聘請資深之專家、學者及建築師、律師，並指定公寓大廈及建築管理主管人員，組設公寓大廈爭議事件調處會。</p> <p>前項調處會之組織，由中央主管機關定之。</p>	<p><u>第五十九條之一</u> 直轄市、縣(市)政府為處理有關公寓大廈爭議事件，得聘請資深之專家、學者及建築師、律師，並指定公寓大廈及建築管理主管人員，組設公寓大廈爭議事件調處委員會。</p> <p>前項調處委員會之組織，由內政部定之。</p>	<p>條次遞移。</p> <p>(行政院版說明)</p> <p>條次變更，並酌作修正。</p>
<p><u>第六十三條</u> 規約範本，由中央主管機關定之。</p>	<p><u>第六十條</u> 規約範本，由中央主管機關定之。</p> <p><u>第五十六條</u> 規約草約，得</p>	<p>條次遞移。</p>

第四條規約草約，得依前項規約範本製作。

中央主管機關應公告起造人檢送之規約草約應記載或不得記載之事項。

前項應記載之事項，未經記載於規約草約者，仍構成規約草約內容；違反前項不得記載事項者，其規約草約條款無效。

(行政院版)

第六十二條 規約範本，由中央主管機關定之。

第四條規約草約，得依前項規約範本製作。

中央主管機關應公告起造人檢送之規約草約應記載或不得記載之事項。

前項應記載之事項，未經記載於規約草約者，仍構成規約草約內容；違反前項不得記載事項者，其規約草約條款無效。

依前項規約範本制作。

(行政院版說明)

- 一、條次變更。
- 二、第一項未修正。
- 三、第二項配合條次變更作修正。
- 四、公寓大廈之規約為區分所有權人及住戶間權利義務關係之重要規範；其內容依法係由區分所有權會議決議訂定，惟實務上公寓大廈之規約草約，實多為起造人單方預先擬訂，且依第四條第二項規定，規約草約經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約，影響區分所有權人權益甚深。而規約草約係由起造人擬訂，與消費者保護法之定型化契約性質類似；起造人倘非區分所有人，即不受規約效力拘束，縱因其提供規約內容偏頗致部分區分所有權人蒙受不公平待遇，乃至遭受損害或引發紛爭，起造人仍能自外

		於紛爭，甚不合理，爰增訂第三項及第四項。
<p><u>第六十四條</u> <u>第八條、第十一條、第十六條、第十七條、第二十五條、第二十八條、第二十九條、第三十六條及第六十條</u>所定主管機關應處理事項，得<u>委辦或委任</u>鄉（鎮、市、區）公所辦理。</p> <p>（行政院版）</p> <p><u>第六十三條</u> <u>第八條、第十一條、第十六條、第十七條、第二十五條、第二十八條、第二十九條、第三十六條及第六十條</u>所定主管機關應處理事項，得<u>委辦或委任</u>鄉（鎮、市、區）公所辦理。</p>	<p>第六十一條 第六條、第九條、第十五條、第十六條、第二十條、第二十五條、第二十八條、第二十九條及第五十九條所定主管機關應處理事項，得委託或委辦鄉（鎮、市、區）公所辦理。</p>	<p>條次遞移。</p> <p>（行政院版說明） 配合相關條文條次變更作文字修正。</p>
<p><u>第六十五條</u> 本條例施行細則，由中央主管機關定之。</p> <p>（行政院版）</p> <p><u>第六十四條</u> 本條例施行細則，由中央主管機關定之。</p>	<p>第六十二條 本條例施行細則，由中央主管機關定之。</p>	<p>條次遞移。</p> <p>（行政院版說明） 條次變更，內容未修正。</p>
<p><u>第六十六條</u> 本條例自公布日施行。</p> <p>（行政院版）</p> <p><u>第六十五條</u> 本條例自公布日施行。</p>	<p>第六十三條 本條例自公布日施行。</p>	<p>條次遞移。</p> <p>（行政院版說明） 條次變更，內容未修正。</p>

<p>第 799 條</p>	<p>稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物。</p> <p>前項專有部分，指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物。</p> <p>專有部分得經其所有人之同意，依規約之約定供區分所有建築物之所有人共同使用；共有部分除法律另有規定外，得經規約之約定供區分所有建築物之特定所有人使用。</p> <p>區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。</p> <p>專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔。</p>
<p>第 799-1 條</p>	<p>區分所有建築物共有部分之修繕費及其他負擔，由各所有人按其應有部分分擔之。但規約另有約定者，不在此限。</p> <p>前項規定，於專有部分經依前條第三項之約定供區分所有建築物之所有人共同使用者，準用之。</p> <p>規約之內容依區分所有建築物之專有部分、共有部分及其基地之位置、面積、使用目的、利用狀況、區分所有人已否支付對價及其他情事，按其情形顯失公平者，不同意之區分所有人得於規約成立後三個月內，請求法院撤銷之。</p> <p>區分所有人間依規約所生之權利義務，繼受人應受拘束；其依其他約定所生之權利義務，特定繼受人對於約定之內容明知或可得而知者，亦同。</p>
<p>第 799-2 條</p>	<p>同一建築物屬於同一人所有，經區分為數專有部分登記所有權者，準用第七百九十九條規定。</p>
<p>第 800 條</p>	<p>第七百九十九條情形，其專有部分之所有人，有使用他專有部分所有人正中宅門之必要者，得使用之。但另有特約或另有習慣者，從其特約或習慣。</p> <p>因前項使用，致他專有部分之所有人受損害者，應支付償金。</p>