

公寓大廈管理條例修正草案總說明

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後，歷經八十九年四月二十六日、九十二年十二月三十一日、九十五年一月十八日等三次修正，公寓大廈管理制度漸臻完備。惟各界對本條例部分條文尚有許多建議，為減少複合公寓大廈使用干擾、共用部分移交及管理費收支糾紛、共用部分二次施工、管理組織空窗等問題，就分區規劃與管理、強化起造人移交機制、改善管理費收取與運用、加強起造人管理責任，健全管理組織運作體制及提升規約草約品質等內容，有檢討修正之必要，爰擬具「公寓大廈管理條例」修正草案，其修正要點如下：

- 一、為避免公寓大廈因不同用途混合使用、大小坪數差異過大或與獨棟透天建築物同屬一宗建築基地，導致日後相互干擾，衍生管理紛爭，增訂起造人得分區規劃管理組織。（修正條文第四條）
- 二、為減低起造人與管理委員會因移交檢測內容、方式及費用之認知差距，衍生拒絕移交僵局，分別規定移交及檢測項目，檢測方式由雙方協議，檢測費用由起造人負擔。（修正條文第六條）
- 三、為配合實務運作及改善費用收支方式，增列「管理費」一詞，並限制管理費分擔方式及金額不得授權管理負責人或管理委員會訂定。（修正條文第十二條）
- 四、為規範管理委員會維護山坡地公寓大廈之監測設備及設施，增訂坐落於山坡地公寓大廈監測設備及設施，其相關費用支付應依區分所有權人會議決議，由公共基金或管理費支付。（修正條文第十四條）
- 五、為避免多人具有召集權之法律效力爭議，明定召集人由管理負責人或管理委員會主任委員任之，並刪除其身分之限制。（修正條文第二十五條）
- 六、為使非封閉式之公寓大廈集居社區管理及組織更具彈性，放寬既有公寓大廈分別成立管理組織之限制條件。（修正條文第二十六條）
- 七、為減少公寓大廈二次施工，加重起造人該期間之管理維護責任。（修正條文第二十八條）
- 八、為減少新舊管理組織交接之空窗期，規定管理負責人、主任委員及管理委員應辦理選任義務；另外，為減低管理費虧空等情形，明定管理負責人、主任委員及負責財務管理或監察業務之管理委員由區分所有權人任之，除規約另有限制外，得由其配偶或有行為能力直系血親代理其職務。（修正條文第二十九條）
- 九、為因應電子資訊技術發達，同時兼顧無紙化政策，增訂區分所有權人會議開會通知如經區分所有權人同意者，得以電子傳送方式為之。（修正條文第三十條）

- 十、為促進公寓大廈事務推動，降低一般事務出席及決議門檻，同時排除部分事務得以重開議方式辦理。(修正條文第三十一條及第三十二條)
- 十一、為強化公寓大廈相關管理資訊透明化，規定至少每三個月公告一次公共基金、管理費或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形，並明定相關文件保存年限。(修正條文第三十六條)
- 十二、為使管理委員會會議運作訊息透明化，增訂管理委員會會議紀錄應公告；另為避免主任委員或管理委員之罰則未能達到處罰目的，規定管理負責人、主任委員或管理委員違反本條例相關規定，經主管機關處罰之罰鍰，不得由公共基金或管理費支付。(修正條文第三十九條)
- 十三、為增進共同設施使用及管理具有整體不可分性集居地區之管理，授權中央主管機關另訂準用辦法。(修正條文第四十四條)
- 十四、為提升管理維護公司之服務品質與競爭力，授權中央主管機關另定許可、登記、辦理事項及簽章等事項之管理辦法。(修正條文第四十五條及第五十條)
- 十五、為減少公寓大廈二次施工，增訂起造人為管理負責人期間違反義務之罰則。(修正條文第五十一條)
- 十六、為避免規約草約內容約定不當，影響日後住戶管理，增訂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。(修正條文第六十二條)

公寓大廈管理條例修正草案對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第一章 總 則</p>	<p>第一章 總 則</p>	<p>章名未修正。</p>
<p>第一條 為<u>提升居住品質，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>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。 二、本條例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，爰依現行法制作業體例，刪除現行條文第二項。</p>
<p>第二條 本條例所稱主管機關：在中央為內政部，在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。</p>	<p>第二條 本條例所稱主管機關：在中央為內政部，在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。</p>	<p>本條未修正。</p>
<p>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：<u>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。</u> 四、專用部分：<u>指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性者。</u> 五、共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬</p>	<p>第三條 本條例用辭定義如下： 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。 四、共用部分：指公寓大廈專有部分以外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：公</p>	<p>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，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</p>

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及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公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、第二十九條第八項規定為負責管理公寓大廈事務者。

十二、管理服務人：指

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及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公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

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，爰修正條第十二款管理服務人定義。

六、第十三款酌作文字修正。

<p>執行<u>公寓大廈</u>管理維護事務之管理服務人員或管理維護公司。</p> <p>十三、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>人員或管理維護公司。</p> <p>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。</p>	
<p>第二章 <u>起造人及住戶之權利義務</u></p>	<p>第二章 住戶之權利義務</p>	<p>配合現行條文第五十六條至第五十八條起造人之相關義務，移至本章規定，爰修正章名。</p>
	<p>第四條 區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。</p> <p>專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。</p>	<p>一、<u>本條刪除</u>。</p> <p>二、本條例係基於管理之目的制定，而區分所有建築物之所有權相關法令條文，民法第七百九十九條已有明定，爰予刪除。</p>
<p>第四條 <u>公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、專用部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。</u></p> <p>前項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。</p> <p><u>公寓大廈為數幢各自獨立使用之建築物，其出入口各自獨立時，起造人得分區規劃，分別檢附第一項規定之圖說及規約草約，並載明</u></p>	<p>第五十六條 <u>公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。</u></p> <p>前項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。</p> <p><u>公寓大廈之起造人或區分所有權人應依使用執照所記載之用途及下列測繪規定，辦理建物所有權第一次登記：</u></p> <p>一、獨立建築物所有權</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、第一項配合第三條第四款增訂「專用部分」作修正。</p> <p>三、第二項未修正。</p> <p>四、監察院於九十八年九月二日決議通過糾正內政部「建物虛坪灌水」一案，該案文所提「測量登記事宜何以未規定於測量登記之法律，竟規定於公寓大廈管理之法律，是否妥適？」，並要求檢討現行條文第四條、第七條及本條第三項建物產權登記互為矛盾之規定。經檢</p>

下列事項：

一、分區提列公共基金。

二、共用部分、約定共用部分範圍之劃分。

三、共用部分、約定共用部分之使用、修繕、管理、維護範圍及管理費之分擔方式。

四、各分區管理組織之分工事宜。

第一項共用部分之圖說，應包括設置管理維護使用空間之詳細位置圖說。

本條例中華民國九十二年十二月九日修正施行前，領得使用執照之公寓大廈，得設置一定規模、高度之管理維護使用空間，並不計入建築面積及總樓地板面積；其免計入建築面積及總樓地板面積之一定規模、高度之管理維護使用空間及設置條件等事項之辦法，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

之牆壁，以牆之外緣為界。

二、建築物共用之牆壁，以牆壁之中心為界。

三、附屬建物以其外緣為界辦理登記。

四、有隔牆之共用牆壁，依第二款之規定，無隔牆設置者，以使用執照竣工平面圖區分範圍為界，其面積應包括四周牆壁之厚度。

第一項共用部分之圖說，應包括設置管理維護使用空間之詳細位置圖說。

本條例中華民國九十二年十二月九日修正施行前，領得使用執照之公寓大廈，得設置一定規模、高度之管理維護使用空間，並不計入建築面積及總樓地板面積；其免計入建築面積及總樓地板面積之一定規模、高度之管理維護使用空間及設置條件等事項之辦法，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

視第三項規定屬土地行政事項，應回歸地政相關法令規定，且已另於地籍測量實施規則第二百七十三條規定有明文，爰刪除現行條文第三項規定。

五、鑑於公寓大廈因不同用途混合使用或大小坪數差異過大，抑或與獨棟透天建築物同屬一宗建築基地等情形，容易導致日後相互干擾，衍生管理費或使用管理爭議，故預先於規劃設計階段，由起造人就不同建築型態分區規劃，以期減少用途或類型不同混合於同一公寓大廈所產生摩擦與干擾，爰增訂第三項。第四項及第五項未修正。

第五條 公寓大廈起造人或建築業者，非經領得建造執照，不得辦理銷售；其銷售應將建造執照或其影本及其工程圖樣置於銷售現場明顯處所。

公寓大廈之起造人或建築業者，不得將共用部分約定為區分所有權人以外之特定人使用；共用部分約定為特定區分所有權人專用

第五十八條 公寓大廈起造人或建築業者，非經領得建造執照，不得辦理銷售。

公寓大廈之起造人或建築業者，不得將共用部分，包含法定空地、法定停車空間及法定防空避難設備，讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權或為其他有損害區分所有權人權益

一、條次變更。
二、為減少預售屋消費爭議，以及達到資訊揭露之目的，爰於第一項增訂後段文字。
三、按民法第七百九十九條第五項規定：「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。」故共有部分之權利，必然不會與專有部分

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。

無誤後，移交之。

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，其歸責起造人者，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。

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。故本條例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所記載之起造人，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、九十八年一月二十九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。由於共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，係由管理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，由於起造人未提供污水處理設施相關資料，常造成後續維護管理困難；另外，公寓大廈起造人如有設置共同電視天線設備者，為確保功能運作正常，應納為本條移交項目，爰增訂污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自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職務時，管理維護公司自能受任執行移交工作，爰增訂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，惟同公寓大廈特性需求等檢測方式由起造人負擔。

五、現行條文第二項規定「不能通過檢測或其功能有明顯缺陷」須經認定為起造人責任始有處罰適用，惟行政部門卻難以釐清責任歸屬。另按民法第三百五十四條：「出賣人對於買受人，應擔保其物依第三百七十三條之規定無減失或減少其價值之瑕疵，亦無效用之瑕疵。但減少之程度，無視其物於危險移轉時，具有其品質。」故民法瑕疵

		<p>擔保責任本不以歸責性為必要，若起造人交付之水電、機械設施、消防設施及各類管線無法通過功能檢測，不符通常或契約約定之效用時，管理負責人或管理委員會即得報請主管機關處理，爰第四項刪除「其歸責起造人者」等文字。</p> <p>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。</p>
<p><u>第七條</u> <u>住戶</u>對<u>專用部分</u>之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反<u>住戶</u>共同利益之行為。</p>	<p><u>第五條</u> 區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、專用部分利用限制非僅限於區分所有權人，住戶亦應遵守，爰將「區分所有權人」修正為「住戶」。</p> <p>三、配合第三條第四款，將「專有部分」文字修正為「專用部分」。</p>
<p><u>第八條</u> <u>住戶</u>、<u>管理負責人</u>或<u>管理委員會</u>於<u>維護、修繕或設置管線</u>時，應遵守下列事項：</p> <p>一、<u>因維護、修繕專用部分、約定專用部分或行使其權利時</u>，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。</p> <p>二、<u>因維護、修繕專用部分、約定專用部分或設置管線</u>，必須進入或使用其他住戶之<u>專用部分</u>或</p>	<p><u>第六條</u> <u>住戶</u>應遵守下列事項：</p> <p>一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。</p> <p>二、<u>他住戶</u>因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、本條係規範住戶、管理負責人或管理委員會於維護、修繕或設置管線時，住戶應遵守事項，爰修正第一項序文。</p> <p>三、為利約定共用部分之維護、修繕，爰於第一項第三款及第四款爰增訂「約定共用部分」應遵守事項；另外，各款配合第三條第四款之修正，將「專有部分」修正為「專</p>

<p>約定專用部分時，該住戶不得拒絕。</p> <p>三、因<u>維護、修繕共用部分、約定共用部分</u>或設置管線，必須進入或使用<u>住戶之專用部分</u>或約定專用部分時，該住戶不得拒絕。</p> <p>四、因<u>維護、修繕專用部分、約定專用部分</u>或設置管線，必須使用<u>共用部分</u>或<u>約定共用部分</u>時，應經<u>管理負責人</u>或<u>管理委員會</u>之同意後為之，<u>管理負責人</u>或<u>管理委員會</u>無正當理由，不得拒絕。</p> <p>五、其他法令或規約規定事項。</p> <p>前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。</p> <p>住戶違反第一項規定，<u>管理負責人</u>或<u>管理委員會</u>應予<u>協調</u>，經<u>協調</u>仍不履行時，住戶、<u>管理負責人</u>或<u>管理委員會</u>得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。</p>	<p>三、<u>管理負責人</u>或<u>管理委員會</u>因<u>維護、修繕共用部分</u>或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。</p> <p>四、於<u>維護、修繕</u>專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用<u>共用部分</u>時，應經<u>管理負責人</u>或<u>管理委員會</u>之同意後為之。</p> <p>五、其他法令或規約規定事項。</p> <p>前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。</p> <p>住戶違反第一項規定，經<u>協調</u>仍不履行時，住戶、<u>管理負責人</u>或<u>管理委員會</u>得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。</p>	<p>用部分」。</p> <p>四、為避免<u>管理負責人</u>或<u>管理委員會</u>無正當理由拒絕住戶因<u>維護、修繕專用部分</u>、<u>約定專用部分</u>或設置管線，必須使用<u>共用部分</u>或<u>約定共用部分</u>之情形，爰修正第一項第四款。</p> <p>五、第二項未修正。</p> <p>六、<u>管理委員會</u>之職務包括本條<u>協調</u>義務，爰修正第三項。</p>
<p><u>第九條</u> 公寓大廈共用部分為下列各款者，不得為約定專用部分：</p> <p>一、公寓大廈本身所占之地面。</p> <p>二、連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳。</p> <p><u>三、公寓大廈內之巷道、防火巷弄。</u></p>	<p><u>第七條</u> 公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：</p> <p>一、公寓大廈本身所占之地面。</p> <p>二、連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳；社區內各</p>	<p>一、條次變更</p> <p>二、按<u>第三條</u><u>第五款</u>有關共用部分之定義，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，故公寓大廈共用部分自非屬專用部分，本條<u>序文</u>規定「共用部分不得獨立使用供做專</p>

<p><u>四、屋頂避難平臺。</u></p> <p><u>五、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。</u></p> <p><u>六、約定專用有違法令使用限制之規定。</u></p> <p><u>七、其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。</u></p>	<p>巷道、防火巷弄。</p> <p>三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。</p> <p>四、約定專用有違法令使用限制之規定者。</p> <p>五、其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。</p>	<p>有部分」乃屬贅語，爰予刪除。</p> <p>三、現行條文第二款規定標的內容甚多，爰依據建築物內外差異分列二款，並刪除贅語「社區」二字。</p> <p>四、考量建築物公共安全及逃生避難需求，爰增列第四款；其後款次遞移。</p>
<p><u>第十條 公寓大廈有下列變更或設置情形之一者，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約已有規定或區分所有權人會議已有決議，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制：</u></p> <p><u>一、外牆面、陽臺外緣牆面或屋頂之顏色變更。</u></p> <p><u>二、外牆、露臺、陽臺、屋頂或屋頂平臺之構造變更。</u></p> <p><u>三、外牆面、陽臺外緣牆面、屋頂或屋頂平臺設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。</u></p> <p><u>四、不屬專有部分之防空避難設備構造變更。</u></p> <p>公寓大廈有十二歲以下兒童之住戶，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施。防墜設施設置後，設置理由消失且不符前項限制者，區分所有權人應予改善或回復原狀。</p> <p><u>第一項規約或決議經向直轄市、縣（市）</u></p>	<p>第八條 公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。</p> <p>公寓大廈有十二歲以下兒童之住戶，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施。防墜設施設置後，設置理由消失且不符前項限制者，區分所有權人應予改善或回復原狀。</p> <p>住戶違反第一項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依第四十九條第一項規定處理，該住戶並應於一個月內回復原狀。<u>屆期未回復原狀者，得由管理負責人或管理委員會回復原狀，</u></p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、為明確規定現行條文第一項有關公寓大廈各部之限制行為，爰分款明定之；參照建築技術規則之用語，爰修正「樓頂平臺」為「屋頂平臺」。另「周圍上下」之語意模糊，爰予刪除，同時檢視須納入本條規定之範圍，增加「陽臺外緣牆面、屋頂、露臺」，以減少地方主管機關執行認定差異。</p> <p>三、鑑於現行條文易誤解為規約規定或區分所有權人會議決議有關第一項各款事項時，須向直轄市、縣（市）主管機關完成備查始得予限制之，爰將第一項有關經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備等字移至第三項規定之。</p> <p>四、現行條文<u>第三項</u>末段文字，實務上有窒礙難行之處，如管理負責人或管理委員會欲回復原狀，多採司法途徑處理，為免除爭</p>

<p><u>主管機關完成備查後，住戶違反該限制規定，經管理負責人或管理委員會制止而不遵從者，由管理負責人或管理委員會報請主管機關依第五十一條第一項規定處理，該住戶並應於一個月內回復原狀。</u></p>	<p><u>其費用由該住戶負擔。</u></p>	<p>議，爰刪除該段文字。</p>
<p><u>第十一條</u> 各區分所有權人按其共有之應有部分比率，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權。但另有約定者從其約定。</p> <p>住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。</p> <p>前二項但書所約定事項，不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定。</p> <p>住戶違反第二項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。</p>	<p>第九條 各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權。但另有約定者從其約定。</p> <p>住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。</p> <p>前二項但書所約定事項，不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定。</p> <p>住戶違反第二項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、第一項酌作文字修正。</p> <p>三、第二項至第四項未修正。</p>
<p><u>第十二條</u> 專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。</p> <p>共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之，<u>所需費用除第十三條或第十四條依其規定辦理外，由區分所有權人繳納之管理費支付。</u>但修繕費用係因可歸責於區分所</p>	<p>第十條 專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。</p> <p>共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、第一項未修正。</p> <p>三、第二項共用部分、約定共用部分之費用支付及分擔方式，分列第二項及第三項定之。</p> <p>四、共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用，係由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比率分擔之，如由公共基金支付，當依規定由區分所有</p>

有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。

前項管理費之分擔方式及金額由區分所有權人會議決議或規約規定，不得授權管理負責人或管理委員會訂定；其未規定者，由區分所有權人按其共有之應有部分比率分擔之。

第二項共用部分、約定共用部分，若涉及公共環境清潔衛生之維持、公共消防滅火器材之維護、公共通道溝渠及相關設施之修繕，其費用政府得視情況予以補助，補助辦法由直轄市、縣（市）主管機關定之。

戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。

前項共用部分、約定共用部分，若涉及公共環境清潔衛生之維持、公共消防滅火器材之維護、公共通道溝渠及相關設施之修繕，其費用政府得視情況予以補助，補助辦法由直轄市、縣（市）政府定之。

權人會議決議始得運用之。惟現行條文第二項文字易誤解為公共基金倘為支付修繕、管理、維護費用，即無須經區分所有權人會議決議，當可由管理委員會自行決定使用，易產生不當使用及虧空公共基金等情事。另外，使用一定年限後，當設施、設備老舊時，需龐大費用支付管理、維護、修繕事項，如公共基金得未經區分所有權人會議決議或規約規定而被管理負責人或管理委員會支付於管理費，日後所需費用龐大，易有區分所有權人拒繳管理費，影響建築物使用安全等情。故為釐清「公共基金」與「管理費」之用途差異，且實務執行上，多以固定時間繳納一定金額作為修繕、管理、維護費用，並通稱為「管理費」，爰修正共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用，由管理費支付。

五、另外，管理費基準授權由管理委員會訂定，易有恣意調整情形，衍生區分所有權人拒絕繳納管理費等問題，爰增訂第三項，明定管理費之分擔，並限制其分擔方式及金額不得授權管理委員會訂定。

六、第四項酌作文字修

		正。
<p><u>第十三條</u> 共用部分、約定共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。</p> <p>前項費用，由公共基金或由<u>管理費</u>支付。</p>	<p>第十一條 共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。</p> <p>前項費用，由公共基金支付或由<u>區分所有權人按其共有之應有部分</u>比例分擔。</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、約定共用部分之拆除、重大修繕或改良費用，亦應依區分所有權人會議之決議，爰於第一項予以增訂。</p> <p>三、配合前條管理費支付之規定，爰第二項酌作文字修正。</p>
<p>第十四條 公寓大廈坐落於山坡地，共用部分或約定共用部分之山坡地安全監測設備及設施，其設置、監測、維護、修繕或改良之費用，應依區分所有權人會議決議，由公共基金或管理費支付。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、按加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點規定審查項目包括山坡地監測系統，因此，公寓大廈坐落於山坡地欲增設共用部分或約定共用部分之山坡地安全監測設備及設施，或原設置有安全監測設施設備者，為引導管理委員會持續維護該設施設備，爰予明定。</p>
<p><u>第十五條</u> 專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。</p>	<p>第十二條 專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。</p>	條次變更，內容未修正。
	<p>第十三條 公寓大廈之重建，應經全體區分所有權人及基地所有權人、地上權人或典權人之同意。但有下列情形之一者，不在此限：</p> <p>一、配合都市更新計畫而實施重建者。</p>	<p>一、<u>本條刪除</u>。</p> <p>二、本條所列第二款及第三款重建情形，及現行條文第十四條所定出讓程序，實務執行困難，並無相關重建案例，且目前重建大多依據都市更新條例</p>

	<p>二、嚴重毀損、傾頹或朽壞，有危害公共安全之虞者。</p> <p>三、因地震、水災、風災、火災或其他重大事變，肇致危害公共安全者。</p>	<p>第六條或第七條，由直轄市、縣(市)主管機關優先劃定更新地區或視實際情況，迅行劃定更新地區，並循都市更新條例辦理重建，爰予刪除。</p>
	<p>第十四條 公寓大廈有前條第二款或第三款所定情形之一，經區分所有權人會議決議重建時，區分所有權人不同意決議又不出讓區分所有權或同意後不依決議履行其義務者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命區分所有權人出讓其區分所有權及其基地所有權應有部分。前項之受讓人視為同意重建。重建之建造執照之申請，其名義以區分所有權人會議之決議為之。</p>	<p>一、本條刪除。</p> <p>二、刪除理由同現行條文第十三條。</p>
<p>第十六條 住戶應依使用執照所載用途及規約使用專有部分、約定專用部分，不得擅自變更。</p> <p>住戶違反前項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，報請直轄市、縣(市)主管機關處理，並要求其回復原狀。</p>	<p>第十五條 住戶應依使用執照所載用途及規約使用專有部分、約定專用部分，不得擅自變更。</p> <p>住戶違反前項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，報請直轄市、縣(市)主管機關處理，並要求其回復原狀。</p>	<p>條次變更，內容未修正。</p>
<p>第十七條 住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、異味物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。</p> <p>住戶、土地所有權人、使用人、管理負責人或管理委員會不得於</p>	<p>第十六條 住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。</p> <p>住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、第一項「惡臭」及第二項「雜物」，實務上容易有主觀認知差異，爰分別修正為「異味」及「物品」。</p> <p>三、實務上，因有管理委員會會議之決議違反</p>

私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置物品、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣（市）主管機關核准範圍內，得依規約或區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。

住戶、管理負責人或管理委員會為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。

住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全。但法令或規約另有禁止飼養之規定時，從其規定。

住戶違反前四項規定時，管理負責人或管理委員會應予制止或不遵從者，得報請直轄市、縣（市）主管機關依相關法令規定處理。

地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣（市）政府核准範圍內，得依規約或區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。

住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。

住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全。但法令或規約另有禁止飼養之規定時，從其規定。

住戶違反前四項規定時，管理負責人或管理委員會應予制止或不遵從者，得報請直轄市、縣（市）主管機關處理。

第二項及第三項規定，管理負責人、主任委員或管理委員仍執行該決議之情形時，而第二項及第三項係以住戶為規範主體，無法適用於土地所有權人、使用人、管理負責人或管理委員會，爰分別修正第二項及第三項，將前述人員納入規範。

四、第四項未修正。
五、第一項所定住戶不得違反行為涉及污染、衛生、噪音等情事，其行為如由公權力處罰，應有明確量測標準或指標，否則不但行政部門執行困難，亦容易造成推諉塞責，由於各項標準或指標，涉及各種專業技能，非本條例應規定事項，爰修正為經管理負責人或管理委員會制止後仍不遵從者，得報請主管機關依相關法令規定處理；另外，第二項及第三項之行為如違反建築法相關規定，管遵從者，亦得報請主管理，爰修正第五項。

第十八條 住戶於公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者，應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。其因此增加其他住

第十七條 住戶於公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者，應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。其因此增加其他住

一、條次變更。
二、第一項「差額補償責任」，係公寓大廈公共意外責任保險投保及火災保險費差額補償辦法所定之最低保險金額，無涉保險率，爰予刪除；另投

<p>戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負擔補償責任。其投保及補償辦法由中央主管機關會同金融監督管理委員會定之。</p> <p>前項投保公共意外責任保險，經催告於七日內仍未辦理者，管理負責人或管理委員會應代為投保；其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。</p>	<p>戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負擔補償責任。其投保、補償辦法及保險費率由中央主管機關會同財政部定之。</p> <p>前項投保公共意外責任保險，經催告於七日內仍未辦理者，管理負責人或管理委員會應代為投保；其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。</p>	<p>保及補償辦法內容並無會同訂定之必要，爰修正為「會商」；又因應政府組織業務調整，爰將會商機關管理委員會」。三、第二項未修正。</p>
<p><u>第十九條 公寓大廈應設置公共基金，供共用部分、約定共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良費用。</u></p> <p><u>公共基金</u>來源如下：</p> <p>一、起造人就公寓大廈工程造價一定比率或金額提列。</p> <p>二、區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納。</p> <p>三、本基金之孳息。</p> <p>四、其他收入。</p> <p>依前項第一款規定提列之公共基金，起造人於該公寓大廈使用執照申請時，應提出繳交各直轄市、縣（市）主管機關公庫代收之證明。同款所稱比率或金額，由中央主管機關定之。</p> <p><u>管理負責人或管理委員會依第六條規定點收共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後，由直轄市、縣（市）主管機關公庫代為撥付公共基金。</u></p> <p>公共基金應設專戶儲存，並由管理負責人</p>	<p><u>第十八條 公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：</u></p> <p>一、起造人就公寓大廈領得使用執照一年內之管理維護事項，應按工程造價一定比例或金額提列。</p> <p>二、區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納。</p> <p>三、本基金之孳息。</p> <p>四、其他收入。</p> <p>依前項第一款規定提列之公共基金，起造人於該公寓大廈使用執照申請時，應提出繳交各直轄市、縣（市）主管機關公庫代收之證明；於公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人，並完成依第五十七條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後向直轄市、縣（市）主管機關報備，由公庫代為撥付。同款所稱比例或金額，由中央主管機關定之。</p> <p>公共基金應設專戶儲存，並由管理負責人</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、為明確公共基金之用途，爰增訂第一項。</p> <p>三、現行條文第一項移至第二項，並刪除第一款與公共基金來源無涉之文字，避免與第一項公共基金之用途產生爭議。</p> <p>四、為釐清起造人與管理委員會、管理負責人分別應辦理事項，爰將現行條文第二項移列為第三項及第四項分項規定之。</p> <p>五、因應公共基金交付信託之需求，爰修正現行條文第四項，並移列第五項。</p> <p>六、現行條文第四項移列第六項，並配合項次變更作修正。</p>

<p>或管理委員會負責管理；如經區分所有權人會議決議交付信託者，由管理委員會交付信託。其運用應依區分所有權人會議之決議為之。</p> <p>第二項及第三項所規定起造人應提列之公共基金，於本條例公布施行前，起造人已取得建造執照者，不適用之。</p>	<p>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。</p> <p>第一項及第二項所規定起造人應提列之公共基金，於本條例公布施行前，起造人已取得建造執照者，不適用之。</p>	
<p>第二十條 區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。</p>	<p>第十九條 區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。</p>	<p>條次變更，內容未修正。</p>
	<p>第二十條 管理負責人或管理委員會應定期將公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形公告，並於解職、離職或管理委員會改組時，將公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額移交新管理負責人或新管理委員會。</p> <p>管理負責人或管理委員會拒絕前項公告或移交，經催告於七日內仍不公告或移交時，得報請主管機關或訴請法院命其公告或移交。</p>	<p>一、本條刪除。</p> <p>二、本條內容係規定管理負責人或管理委員會職務，爰移至第三章第三十六條規定。</p>
<p>第二十一條 區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金、管理費或其他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經定相當期間催告仍不繳納者，管理負責人或管理</p>	<p>第二十一條 區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經定相當期間催告仍不繳納者，管理負責人或管理</p>	<p>明定管理負責人或管理委員會經依本條催告後，得公告積欠費用之區分所有權人或住戶之門牌地址與金額；其餘酌作文字修正。</p>

<p>委員會得<u>公告其門牌地址與積欠費用，並得訴請法院命其繳納應繳之金額及遲延利息。</u></p>	<p>委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息。</p>	
<p>第二十二條 住戶有下列情形之一者，由管理負責人或管理委員會促請其改善，於三個月內仍未改善者，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離：</p> <p>一、積欠依本條例規定應繳納之<u>公共基金、管理費或其他應負擔之費用</u>，經強制執行後再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一。</p> <p>二、違反本條例規定經依<u>第五十一條</u>第一項第二款至第四款規定處以罰鍰後，仍不改善或續犯。</p> <p>三、其他違反法令或規約情節重大。</p> <p>前項之住戶如為區分所有權人時，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院命區分所有權人出讓其區分所有權；於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理負責人或管理委員會得聲請法院拍賣之。</p> <p>前項拍賣所得，除其他法律另有規定外，於積欠本條例應繳納<u>公共基金、管理費或其他應負擔之費用</u>，其受償順序與第一順位抵押權同。</p>	<p>第二十二條 住戶有下列情形之一者，由管理負責人或管理委員會促請其改善，於三個月內仍未改善者，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離：</p> <p>一、積欠依本條例規定應分擔之費用，經強制執行後再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。</p> <p>二、違反本條例規定經依第四十九條第一項第一款至第四款規定處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。</p> <p>三、其他違反法令或規約情節重大者。</p> <p>前項之住戶如為區分所有權人時，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院命區分所有權人出讓其區分所有權及其基地所有權應有<u>部分</u>；於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理負責人或管理委員會得聲請法院拍賣之。</p> <p>前項拍賣所得，除其他法律另有規定外，於積欠本條例應分擔之費用，其受償順序與第一順位抵押權同。</p>	<p>一、第一項第一款及第三項所稱「應分擔之費用」，按第十二條及第十九條規定，係指「公共基金、管理費或其他應負擔之費用」，爰第一款配合修正之。</p> <p>二、第二項「區分所有權」已包含「其基地所有權應有部分」，爰予刪除；另配合「管理費」酌作文字修正。</p>
<p>第二十三條 公寓大</p>	<p>第二十三條 有關公寓</p>	<p>一、第一項酌作文字修</p>

<p>廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約定之。</p> <p>規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：</p> <p>一、約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。</p> <p>二、各區分所有權人對建築物共用部分及其基地之使用收益權及住戶對共用部分使用之特別約定。</p> <p>三、禁止住戶飼養動物之特別約定。</p> <p>四、違反義務之處理方式。</p> <p>五、財務運作之監督規定。</p> <p>六、區分所有權人會議決議有出席及同意之區分所有權人人數及其區分所有權比例之特別約定。</p> <p>七、糾紛之協調程序。</p>	<p>大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約定之。</p> <p>規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：</p> <p>一、約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。</p> <p>二、各區分所有權人對建築物共用部分及其基地之使用收益權及住戶對共用部分使用之特別約定。</p> <p>三、禁止住戶飼養動物之特別約定。</p> <p>四、違反義務之處理方式。</p> <p>五、財務運作之監督規定。</p> <p>六、區分所有權人會議決議有出席及同意之區分所有權人人數及其區分所有權比例之特別約定。</p> <p>七、糾紛之協調程序。</p>	<p>正。</p> <p>二、第二項未修正。</p>
<p>第二十四條 區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印<u>第三十七條</u>所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項。</p> <p>公寓大廈專有部分之無權占有人，應遵守依本條例規定住戶應盡之義務。</p> <p>無權占有人違反前項規定，準用第二十一</p>	<p>第二十四條 區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印<u>第三十五條</u>所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項。</p> <p>公寓大廈專有部分之無權占有人，應遵守依本條例規定住戶應盡之義務。</p> <p>無權占有人違反前項規定，準用第二十一</p>	<p>一、第一項及第三項配合相關條文條次變更作修正。</p> <p>二、第二項未修正</p>

<p>條、第二十二條、<u>第五十一條及第五十四條</u>住戶之規定。</p>	<p>條、第二十二條、第四十七條、第四十九條住戶之規定。</p>	
<p>第三章 管理組織</p>	<p>第三章 管理組織</p>	<p>章名未修正</p>
<p>第二十五條 區分所有權人會議，由全體區分所有權人組成，每年至少應召開定期會議一次。</p> <p>有下列情形之一者，應召開臨時會議： 一、發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求。 二、經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的、理由及<u>期日</u>請求召集。</p> <p>區分所有權人會議除第二十八條規定外，由管理負責人或管理委員會主任委員為召集人。無管理負責人或管理委員會時，由區分所有權人互推一人為召集人；<u>互推之召集人任期，依區分所有權人會議或依規約規定，任期一至二年，連選得連任一次；區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，連選得連任一次。推選管理負責人或選任主任委員後，互推之召集人，視同解任。</u></p> <p>召集人無法依前項規定互推產生時，各區分所有權人得申請直轄市、縣（市）主管機關指定臨時召集人，區分所有權人不申請指定時，直轄市、縣（市）</p>	<p>第二十五條 區分所有權人會議，由全體區分所有權人組成，每年至少應召開定期會議一次。</p> <p>有下列情形之一者，應召開臨時會議： 一、發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。 二、經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。</p> <p>區分所有權人會議除第二十八條規定外，由<u>具區分所有權人身份之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員喪失區分所有權人資格日起，視同解任。無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人；召集人任期依區分所有權人會議或依規約規定，任期一至二年，連選得連任一次。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，連選得連任一次。</u></p> <p>召集人無法依前項規定互推產生時，各區</p>	<p>一、第一項未修正。 二、為避免召集人故意拖延不召開臨時會議，爰修正第二項第二款。 三、地方政府反應依現行條文規定，實務上多人同時具有召集權，易發生分別召集會議之爭議，故建議召集人身份毋須以區分所有權人為要件，明定由管理負責人或主任委員任之，以避免未具區分所有權人身份時，引起召集資格之爭議，且召集人僅係促成區分所有權人會議之召開，公寓大廈事務政策之決定，仍係由區分所有權人組成之會議所決議，爰修正第三項。 四、第四項未修正。</p>

<p>主管機關得視實際需要指定區分所有權人一人為臨時召集人，或依規約輪流擔任，其任期至互推召集人為止。</p>	<p>分所有權人得申請直轄市、縣（市）主管機關指定臨時召集人，區分所有權人不申請指定時，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要指定區分所有權人一人為臨時召集人，或依規約輪流擔任，其任期至互推召集人為止。</p>	
<p>第二十六條 <u>非封閉式之公寓大廈集居社區，其出入口各自獨立者</u>，得就該幢或結合他幢內之部分，經其區分所有權人過半數書面同意，及區分所有權人會議決議或規約明定下列各款事項後，以該部分召開區分所有權人會議，成立管理委員會，並向直轄市、縣（市）主管機關備查：</p> <p>一、<u>共用部分、約定共用部分範圍之劃分。</u></p> <p>二、<u>共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護範圍及管理費之分擔方式。</u></p> <p>三、<u>公共基金之分配。</u></p> <p>四、<u>會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑、餘額及第三十八條第八款規定保管文件之移交。</u></p> <p>五、<u>區分所有權人會議及各該部分之區分所有權人會議之分工事宜。</u></p> <p><u>第二十五條、第二十七條、第二十九條至第四十一條、第五十一條第一項第七款、第五十五條及第五十六條</u>規定，於依前項召開或成</p>	<p>第二十六條 <u>非封閉式之公寓大廈集居社區其地面層為各自獨立之數幢建築物，且區內屬住宅與辦公、商場混合使用，其辦公、商場之出入口各自獨立之公寓大廈</u>，各該幢內之<u>辦公、商場部分</u>，得就該幢或結合他幢內之<u>辦公、商場部分</u>，經其區分所有權人過半數書面同意，及<u>全體區分所有權人會議決議</u>或規約明定下列各款事項後，以該<u>辦公、商場部分</u>召開區分所有權人會議，成立管理委員會，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。</p> <p>一、<u>共用部分、約定共用部分範圍之劃分。</u></p> <p>二、<u>共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護範圍及管理維護費用之分擔方式。</u></p> <p>三、<u>公共基金之分配。</u></p> <p>四、<u>會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑、餘額及第三十六條第八款規定保管文件之移交。</u></p> <p>五、<u>全體區分所有權人會議與各該辦公、</u></p>	<p>一、由於公寓大廈集居社區之形態多樣，不同使用型態或用途，其管理方式與需求亦大不相同。過去公寓大廈集居社區因侷限於同一宗建築基地等因素，而必須成立一管理委員會，容易造成使用或管理之干擾情形，雖然現行條文已就住宅與辦公、商場混合使用之公寓大廈得分別成立管理委員會，惟民眾反應本條規定分別成立管理組織之限制條件過於嚴苛，應再放寬既有公寓大廈成立條件，以促使管理及組織更具彈性；另「全體」區分所有權人會議決議易被誤解，爰修正第一項。</p> <p>二、現行條文第二十五條規定有關區分所有權人會議之組成及召開會議事宜，本條亦應準用，爰納入第二項規範之，並配合調次變更修正。</p>

<p>立之區分所有權人會議、管理委員會及其主任委員、管理委員準用之。</p>	<p>商場部分之區分所有權人會議之分工事宜。</p> <p>第二十條、第二十七條、第二十九條至第三十九條、第四十八條、第四十九條第一項第七款及第五十四條規定，於依前項召開或成立之區分所有權人會議、管理委員會及其主任委員、管理委員準用之。</p>	
<p>第二十七條 各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。</p> <p>區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。</p> <p>區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席；受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。</p>	<p>第二十七條 各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。</p> <p>區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。</p> <p>區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席；受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。</p>	<p>本條未修正。</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</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</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</p>

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。

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第一項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。

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。

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。

前項改善或回復原狀所需費用由起造人負擔。

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

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。

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。

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。

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開區分所有權人會議，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。

三、第三項未修正。
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份，另課予直轄市、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委員會或管理負

<p><u>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>責人限期改善或回復原狀。至於，各直轄市、縣（市）主管機關亦定有配套之複查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>第二十九條 公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人，<u>成立管理委員會者，主任委員對外代表管理委員會。</u></p> <p>主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式、事務執行方法及代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。</p> <p><u>管理負責人、主任委員及管理委員之任期，依區分所有權人會議或規約之規定，任期一至二年。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年。</u></p>	<p>第二十九條 公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人。</p> <p>公寓大廈成立管理委員會者，<u>應由管理委員互推一人為主任委員</u>，主任委員對外代表管理委員會。主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。</p> <p>管理委員、主任委員及管理負責人之任期，依區分所有權人會議或規約之規定，任期一至二年，主任委員、</p>	<p>一、現行條文第二項前段規定移列第一項。</p> <p>二、公寓大廈主任委員之產生方式有以管理委員會互推方式產生，亦有以區分所有權人會議或其他各種不同方式產生，惟選任是否一致，各界見解不同。為減少此爭議，主任委員之選任與解任方式回歸社區自治，爰修正第二項。</p> <p>三、現行條文第三項除規定管理負責人、主任委員及管理委員之任期外，亦同時規定連任次數內容，為避免民眾認知差異，爰將</p>

管理負責人、主任委員及負責財務管理或監察業務之管理委員屬有連任次數限制之職務，連選得連任一次；連任一次者，不得接續擔任有連任次數限制之職務。其餘管理委員，連選得連任。

管理負責人、主任委員及管理委員之任期屆滿前一個月，管理負責人或管理委員會應辦理選任新管理負責人或新管理委員會；任期屆滿未再選任新管理負責人或新管理委員會時，自任期屆滿之次日起，管理負責人、管理委員會或互推之召集人至少每一個月辦理選任一次，至推選新管理負責人或成立新管理委員會為止。

前項任期屆滿後之選任期間，規約有規定由任期屆滿之管理負責人、主任委員或管理委員持續執行其職務者，從其規定。

公寓大廈管理負責人、主任委員及負責財務管理或監察業務之管理委員，由區分所有權人任之，除規約另有限制外，得由其配偶或有行為能力直系血親代理其職務。其餘管理委員，除規約另有限制外，得由公寓大廈住戶任之。

公寓大廈未成立管理委員會且未推選管理負責人時，以第二十五條區分所有權人互推之召集人或申請指定之臨

管理負責人、負責財務管理、管理、監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，主任委員、管理負責人、負責財務管理、監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。

前項管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有第二十條第二項所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。

公寓大廈之住戶非該專有部分之區分所有權人者，除區分所有權人會議之決議或規約另有規定外，得被選任、推選為管理委員、主任委員或管理負責人。

公寓大廈未組成管理委員會且未推選管理負責人時，以第二十五條區分所有權人互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。區分所有權人無法互推召集人或申請指定臨時召集人時，區分所有權人得申請直轄市、縣（市）主管機關指定住戶一人為管理負責人，其任期至成立管理委員會、推選管理負責人或互推召集人為止。

現行條文第三項任期與連任次數限制分別列為第三項及第四項。
四、公寓大廈管理負責人、主任委員及管理委員任期屆滿前，應儘速選任，爰增訂第五項任期屆滿一個月內應選任新管理負責人或新管理委員會。同時明定管理負責人、管理委員會應定期辦理選任工作，以儘速產生新管理負責人或新管理委員會；惟選任如係以召開區分所有權人會議方式產生者，管理負責人或管理委員會因任期屆滿，且未有第六項情形者，不具召集人身分，爰由互推產生之召集人具有辦理選任義務。

五、公寓大廈管理負責人、主任委員及管理委員倘任期屆滿未再選任新管理負責人或新管理委員會時，因相關事務仍需推動，爰增訂第六項，明定其執行職務之責任。

六、鑑於常有非區分所有權人之住戶擔任主任委員或財務委員虧空財務等情形，應限制主任委員、負責財務管理、監察業務之管理委員選任資格，爰增訂第七項。

七、第八項酌作修正。

<p>時召集人為管理負責人。區分所有權人無法互推召集人或申請指定臨時召集人時，區分所有權人得申請直轄市、縣（市）主管機關指定區分所有權人一人為管理負責人，其任期至成立管理委員會、推選管理負責人或互推召集人為止。</p>		
<p>第三十條 區分所有權人會議，應由召集人於開會<u>十五日前</u>以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得以公告為之；公告期間不得少於<u>三日</u>。</p> <p>管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。</p> <p><u>第一項通知如經區分所有權人同意者，亦得以電子傳送方式為之。</u></p>	<p>第三十條 區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得以公告為之；公告期間不得少於<u>二日</u>。</p> <p>管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。</p>	<p>一、由於開會通知於開會十日前過於急迫，區分所有權人不易安排行程，容易造成出席會議人數或比例不足；另外，公告二日時間，民眾反應容易為未出席會議之區分所有權人質疑公告時，爰修正第一項將上開通知與公告時間分別修正為「十五日」及「三日」</p> <p>二、第二項未修正。</p> <p>三、鑑於電子資訊技術發達，同時兼顧無紙化政策，爰增訂第三項。</p>
<p>第三十一條 區分所有權人會議之決議，除<u>第二項外</u>，應有區分所有權人<u>二分之一</u>以上及其區分所有權比例合計<u>二分之一</u>以上出席，以出席人數<u>二分之一</u>以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權<u>二分之一</u>以上之同意行之。</p> <p><u>區分所有權人會議之決議，關於下列各款事項，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</u></p>	<p>第三十一條 區分所有權人會議之決議，除<u>規約另有規定外</u>，應有區分所有權人<u>三分之二</u>以上及其區分所有權比例合計<u>三分之二</u>以上出席，以出席人數<u>四分之三</u>以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權<u>四分之三</u>以上之同意行之。</p>	<p>一、實務上，區分所有權人會議多按條例規定之出席人數及比例為之，但因門檻較高，故常不易召開。雖定有重新召開之規定，但運用於各類事項，各界多有門檻過低之意見，故將決議事項分類為一般事項與特種事項，並將一般事項決議門檻降低，以管理事務推動，爰修正第一項。</p> <p>二、鑑於公寓大廈之部分</p>

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：

一、規約之訂定或變更。

二、公寓大廈之重大修繕或改良。

三、住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

四、約定專用或約定共用事項。

前二項區分所有權人會議決議之出席及決議人數、比例，規約另有規定高於第一項規定者，從其規定。

事項與區分所有權人權利密切相關，爰參酌八十四年原條文規定，增訂第二項，原則上採較高決議門檻。

三、第一項及第二項均得由規約另為規定區分所有權人會議決議出席及決議之人數、比例，故規約規定門檻較第一項門檻高時，從其規約規定；反之，規約規定門檻低於第一項規定時，則仍應依第一項或第二項規定之門檻，以避免規約之門檻過低，衍生爭議，爰增訂第三項。

第三十二條 除前條第二項規定之情形外，區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條第一項規定之定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例合計過半數之同意作成決議。

前項決議之會議紀錄依第三十四條第一項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有

第三十二條 區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例合計過半數之同意作成決議。

前項決議之會議紀錄依第三十四條第一項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議

一、鑑於前條第二項增訂之事項與區分所有權人權利密切相關，以同一議案重新召集會議之門檻作成假決議之方式並未妥適，爰修正第一項。

二、第二項及第三項未修正。

<p>權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。</p> <p>第一項會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。</p>	<p>視為成立。</p> <p>第一項會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。</p>	
<p>第三十三條 區分所有權人會議之決議，未經依下列各款事項辦理者，不生效力：</p> <p>一、專有部分經依區分所有權人會議約定為約定共用部分者，應經該專有部分區分所有權人同意。</p> <p>二、公寓大廈外牆面、屋頂平臺，設置廣告物、無線電臺、基地臺等類似強波發射設備或其他類似射之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。</p> <p>三、依第四條第一項規定成立之約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。</p>	<p>第三十三條 區分所有權人會議之決議，未經依下列各款事項辦理者，不生效力：</p> <p>一、專有部分經依區分所有權人會議約定為約定共用部分者，應經該專有部分區分所有權人同意。</p> <p>二、公寓大廈外牆面、樓頂平臺，設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似射之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。</p> <p>三、依第五十六條第一項規定成立之約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。</p>	<p>配合相關條文條次變更作修正。</p>
<p>第三十四條 區分所有權人會議應作成會議紀錄，載明開會經過及決議事項，由主席簽名，</p>	<p>第三十四條 區分所有權人會議應作成會議紀錄，載明開會經過及決議事項，由主席簽名，</p>	<p>本條未修正。</p>

<p>於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。</p> <p>前項會議紀錄，應與出席區分所有權人之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。</p>	<p>於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。</p> <p>前項會議紀錄，應與出席區分所有權人之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。</p>	
<p>第三十五條 區分所有權人會議決議內容違反法令或規約規定者，無效；其決議非由本條例規定召集人召開作成者，亦同。</p> <p>區分所有權人會議召集程序或決議方式，違反本條例或規約規定者，區分所有權人得於決議後三個月內，訴請法院撤銷其決議。但出席區分所有權人對召集程序或決議方法，未當場表示異議者，不在此限。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、區分所有權人會議召集人資格、召集程序或決議方式有瑕疵，以及區分所有權人會議決議內容違反本條例或規約者，其效力為何，區分所有權人常有爭議，爰予增訂。</p> <p>三、參考臺灣板橋地方法院板橋簡易庭八十八年度板簡字第一八六三號函宣示判決筆錄集所示：「……無召集人所召集之會議，所為決議當然無效，係自始確定不生效力，無待法院撤銷。最高法院二十八年上字第一九一一號函著有判例，可資參照。」另參照民法第五十六條規定「總會之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，社員得於決議後三個月內請求法院撤銷其決議。但出席社員，對召集程序或決議方法，未當場表示異議者，不在此限。總會決議之內容違反法令或章程者，無效。」是以基於避免區分所有權人會議決議之效力爭議，爰特於第一項明定。</p>
<p>第三十六條 管理負責</p>		<p>一、本條新增。</p>

<p>人或管理委員會應保管文件、物品如下：</p> <p>一、規約、第三十四條第一項與第三十九條第三項之會議紀錄、會計憑證、會計帳簿、財務報表、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑。</p> <p>二、起造人依第六條第一項及第二項交付之文件。</p> <p>管理負責人或管理委員會至少每三個月公告一次公共基金、管理費或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形；並於解職、離職或管理委員會改組時，將公共基金、管理費或其他應負擔費用收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑、餘額及前項保管文件移交新管理負責人或新管理委員會。</p> <p>管理負責人或管理委員會拒絕前項公告或移交，經住戶、新管理負責人或新管理委員會催告後七日內仍不公告或移交時，得報請直轄市、縣（市）主管機關處理。</p> <p>第一項規定應保管之規約及會議紀錄保存年限為永久保存，財務報表及會計帳簿保存年限為十年，會計憑證保存年限為五年。其餘應保管文件、物品之保存年限，依區分所有權人會議決議或規約規定。</p>	<p>第三十七條 利害關係</p>	<p>二、配合現行條文第三十六條涉及罰則規定之，爰將管理委員會或管理委員應保管之相關文件，管第一項應保管文件。</p> <p>三、現行條文第二十三條所定公共事項之處理，及移列本條第二項及第三項規定之。另外，因實務上規約或區分所有權人會議決議，常使未規定公告周知，或管理委員會規避公告義務，地方政府亦難以判斷公告責任，爰於第二項明定「至少每第三個月公告一次」。同時配合管理費支付事項，酌作文字修正。</p> <p>四、實務上管理負責人或管理委員會拒絕前項公告或移交時，多係報請直轄市、縣（市）主管機關處理，爰於第三項明定。</p> <p>五、為規範公寓大廈規定保管文件之保存年限，並明定部分文件保存年限，爰參考商業會計法第三十八條規定，增訂第四項。</p>	<p>第三十五條 利害關係</p> <p>條次變更，並酌作修正。</p>
--	-------------------	---	--------------------------------------

<p>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及<u>前條第一項第一款</u>會議紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕。</p>	<p>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、<u>管理委員會會議紀錄</u>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>第三十八條</u> 管理委員會之職務如下： 一、區分所有權人會議決議事項之執行。 二、<u>共用部分與約定共用部分</u>之清潔、維護、修繕及一般改良。 三、公寓大廈<u>與其周圍</u>之安全及環境維護事項。 四、住戶共同事務應興革事項之建議。 五、住戶違規情事之制止及相關資料之提供。 六、住戶違反<u>第八條第三項</u>規定之協調。 七、<u>收益、管理費、公共基金</u>與其他經費之收支、保管及運用。 八、規約、<u>第三十四條第一項</u>與<u>第三十九條第三項</u>之會議紀錄、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、會計憑證、會計帳簿、財務報表、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之保管。 九、管理服務人之委</p>	<p><u>第三十六條</u> 管理委員會之職務如下： 一、區分所有權人會議決議事項之執行。 二、<u>共有及共用部分</u>之清潔、維護、修繕及一般改良。 三、公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項。 四、住戶共同事務應興革事項之建議。 五、住戶違規情事之制止及相關資料之提供。 六、住戶違反第六條第一項規定之協調。 七、收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用。 八、規約、會議紀錄、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、會計憑證、會計帳簿、財務報表、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之保管。 九、管理服務人之委任、僱傭及監督。 十、會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。</p>	<p>條次變更，並酌作修正。</p>

<p>任、僱傭及監督。</p> <p>十、會計報告、結算報告與其他管理事項之提出及公告。</p> <p>十一、共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備之點收及保管。</p> <p>十二、依規定應由管理委員會申報之公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。</p> <p>十三、其他依本條例或規約所定事項。</p>	<p>十一、共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。</p> <p>十二、依規定應由管理委員會申報之公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。</p> <p>十三、其他依本條例或規約所定事項。</p>	
<p><u>第三十九條 管理委員會應依區分所有權人會議決議或規約規定事項執行事務。</u></p> <p>管理委員會會議決議之內容不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議。</p> <p><u>管理委員會會議應作成會議紀錄，載明開會經過及決議事項，由主席簽名，於會後十五日內送達各管理委員並公告之。</u></p> <p><u>管理負責人、主任委員或管理委員違反本條例相關規定，經直轄市、縣（市）主管機關處罰之罰鍰，不得由公共基金或管理費支付。</u></p>	<p>第三十七條 管理委員會會議決議之內容不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議。</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、因應罰則章之調整，考量現行條文第三十六條第一款相關處罰仍有必要，爰增訂第一項。</p> <p>三、現行條文移列第二項。</p> <p>四、為使管理委員會會議過程與運作更加透明，增進住戶對管理委員會之信任，爰增訂第三項。</p> <p>五、管理負責人、主任委員或管理委員如違反本條例規定，而以公共基金或管理費支付罰鍰，恐未能收處罰之效果，爰增訂第四項。</p>
<p><u>第四十條 管理委員會有當事人能力。</u></p> <p>管理委員會為原告或被告時，應儘速將訴訟事件要旨公告之。</p>	<p>第三十八條 管理委員會有當事人能力。</p> <p>管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。</p>	<p>條次變更，並酌作修正。</p>
<p><u>第四十一條 管理委員會應向區分所有權人會議負責，並提出會務報</u></p>	<p>第三十九條 管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會</p>	<p>條次變更，並酌作文字修正。</p>

告。	務。	
<p><u>第四十二條 第三十八條、第四十條及前條規定，於管理負責人準用之</u></p>	<p>第四十條 第三十六條、第三十八條及前條規定，於管理負責人準用之。</p>	<p>條次變更，並配合相關條文條次變更作修正。</p>
<p><u>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。</u></p>	<p>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，<u>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事務。</u></p>	<p>一、條次變更。 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，以執行其職務。 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>第四十四條 多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用及管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理範圍、組織、權利義務關係及其他應遵行事項辦法，由中央主管機關定之。</u></p>	<p>第五十三條 多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及組織準用本條例之規定。</p>	<p>一、條次變更。 二、由於多數各自獨立使用之建築物，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區，因其共同設施的所有權不屬於該集居地區建築物所有權人共有，致使其管理規定有所困難，爰將現行準用規定修正為授權中央主管機關另定其管理、組織、權利義務關係及其他應遵行事項之辦法，以因應其實際需求。</p>
<p>第四章 管理服務人</p>	<p>第四章 管理服務人</p>	<p>章名未修正。</p>
<p><u>第四十五條 公寓大廈</u></p>	<p>第四十一條 公寓大廈</p>	<p>一、條次變更。</p>

<p>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。</p> <p><u>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。</u></p>	<p>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，始得執業。</p>	<p>二、所稱執業，係指「執行管理維護事務」，爰修正第一項。</p> <p>三、公寓大廈型態或性質不同，其管理維護需求亦不同，為提供管理委員會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>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。</p>		<p>一、<u>本條新增。</u></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</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，聘任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>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：</p> <p>一、應依規定類別，聘任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>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</p>	<p>第四十四條 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</p>	<p>條次變更，內容未修正。</p>

<p>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>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><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>第四十五條 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、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</u>，由中央主管機關定之。</p>	<p>第四十六條 <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、條次變更。</p> <p>二、為強化公寓大廈管理維護公司服務水準，強化競爭力，爰就公寓大廈管理維護事務企劃、管理技術指導、管理建議等事項，授權由中央主管機關訂定相關執行人員負責辦理事項與簽章，並酌作修正。</p>

第五章 罰則	第五章 罰則	章名未修正。
<p><u>第五十一條</u> 有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並令其限期改善或履行義務；屆期不改善或不履行者，<u>按次處罰</u>：</p> <p><u>一、起造人或建築業者違反第五條或第六條規定。</u></p> <p><u>二、住戶違反第十條第一項或第十一條第二項關於公寓大廈變更使用限制規定，經制止而不遵從。</u></p> <p><u>三、住戶違反第十六條第一項規定擅自變更專有部分或約定專用部分之使用。</u></p> <p><u>四、住戶、土地所有權人、使用人、管理負責人或管理委員會違反第十七條第二項或第三項規定。</u></p> <p><u>五、住戶違反第十八條所定投保責任保險之義務。</u></p> <p><u>六、起造人經直轄市、縣（市）主管機關依第二十八條第四項規定令其改善或回復原狀，逾期仍未改善或回復原狀者。</u></p> <p><u>七、起造人違反第二十八條第六項所定義務者。</u></p> <p><u>八、管理負責人或管理委員會違反第三十六條第二項所定之移交義務。</u> 有供營業使用事實</p>	<p><u>第四十九條</u> 有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務；屆期不改善或不履行者，<u>得連續處罰</u>：</p> <p><u>一、區分所有權人對專有部分之利用違反第五條規定者。</u></p> <p><u>二、住戶違反第八條第一項或第九條第二項關於公寓大廈變更使用限制規定，經制止而不遵從者。</u></p> <p><u>三、住戶違反第十五條第一項規定擅自變更專有或約定專用之使用者。</u></p> <p><u>四、住戶違反第十六條第二項或第三項規定者。</u></p> <p><u>五、住戶違反第十七條所定投保責任保險之義務者。</u></p> <p><u>六、區分所有權人違反第十八條第一項第二款規定未繳納公共基金者。</u></p> <p><u>七、管理負責人、主任委員或管理委員違反第二十條所定之公告或移交義務者。</u></p> <p><u>八、起造人或建築業者違反第五十七條或第五十八條規定者。</u> 有供營業使用事實之住戶有前項第三款或第四款行為，因而致人於死者，處一年以上七年以下有期徒刑，得併</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、區分所有權人對專有部分之利用有無違反共同利益，實務認定上多有窒礙難行之處，且鑑於專有部分利用多涉私權爭議，應回歸司法途徑解決，爰刪除現行條文第一項第一款，並調整後續款次。</p> <p>三、區分所有權人決議繳納公共基金金額通常不大，倘處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並未妥適，爰現行條文第一項第六款移至第五十四條規定之。</p> <p>四、配合第十七條第二項及第三項增訂土地所有權人、使用人、管理負責人或管理委員會為義務主體，爰修正第一項第四款。另外，違反第十七條第二項及第三項者，依該條第五項報請直轄市、縣（市）主管機關依相關法令規定處理，如未有違反其他法令規定時，始依本條規定處罰。</p> <p>五、成立管理委員會或推選管理負責人前，起造人於該期間，經直轄市、縣（市）主管機關依第二十八條第四項規定令其改善或回復原狀，逾期仍未改善或回復原狀者，爰增訂第一項第六款。</p> <p>六、起造人違反第二十八條第六項所定義務，</p>

<p>之住戶有前項第三款或第四款行為，因而致人於死者，處一年以上七年以下有期徒刑，併科新臺幣一百萬元以上五百萬元以下罰金；致重傷者，處六個月以上五年以下有期徒刑，併科新臺幣五十萬元以上二百五十萬元以下罰金。</p>	<p>科新臺幣一百萬元以上五百萬元以下罰金；致重傷者，處六個月以上五年以下有期徒刑，併科新臺幣五十萬元以上二百五十萬元以下罰金。</p>	<p>依本條規定處罰，爰增訂第一項第七款。七、考量違規情事，違反公告義務規定，移至第五十五條處罰，爰修正第一項第八款。八、其餘各款配合相關條文條次變更作修正。九、第二項未修正。</p>
<p><u>第五十二條</u> 從事公寓大廈管理維護業務之管理維護公司違反<u>第四十五條規定</u>或管理服務人員違反<u>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，按次處罰。</p>	<p><u>第五十條</u> 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<u>第四十二條規定</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、管理負責人或<u>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，<u>得按次連續處罰</u>。</p>	<p>一、條次變更。 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。 三、配合相關條文條次變更酌作修正。</p>
<p><u>第五十三條</u> 公寓大廈管理維護公司，違反<u>第四十七條規定</u>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，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</p>	<p><u>第五十一條</u> 公寓大廈管理維護公司，違反<u>第四十三條規定</u>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。受僱於公寓大廈管理維護公司之管理服務人員，違反<u>第四十四條規定</u>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</p>	<p>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項至第三項之公寓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</p>

<p>人員，違反第四十八條規定者，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，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>第四十八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，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>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。</p>	<p>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，違反第四十五條規定者，由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>規定。</p>
<p>第五十四條 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；其拒不遵從者，按次處罰：</p> <p>一、住戶違反第八條規定，經協調不履行。</p> <p>二、區分所有權人違反第十九條第二項第</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，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：</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</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、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>三、配合現行條文第十六條修正為依相關法令規定處理，爰刪除現行條文第二款。</p> <p>四、為使區分所有權人繳納公共基金，確保公</p>

<p><u>第二款規定未繳納公共基金。</u></p> <p>三、<u>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。</u></p>	<p><u>第一項或第四項規定者。</u></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>共基金機制之正常運作，爰增訂第二款。</p> <p>五、現行條文第一款移列第三款，內容未修正。</p>
<p>第五十五條 有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關<u>通知限期改善，屆期不改善者</u>，處新臺幣一千元以上五千元以下罰鍰，並令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，<u>按次處罰</u>：</p> <p>一、<u>管理負責人或管理委員會無正當理由未執行第二十二條所定促請改善或訴請法院強制遷離或強制出讓該區分所有權之職務。</u></p> <p>二、<u>管理負責人、主任委員或互推之召集人違反第二十九條第五項所定辦理選任義務。</u></p> <p>三、<u>管理負責人或管理委員會違反第三十六條第一項及第二項所定之保管、公告義務。</u></p> <p>四、<u>管理負責人或管理委員會無正當理由違反第三十七條規定。</u></p> <p>五、<u>管理委員會未執行第三十九條第一項所定應執行之事項，並經區分所有權人會議決議限期</u></p>	<p>第四十八條 有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣一千元以上五千元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，<u>得連續處罰</u>：</p> <p>一、<u>管理負責人、主任委員或管理委員未善盡督促第十七條所定住戶投保責任保險之義務者。</u></p> <p>二、<u>管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由未執行第二十二條所定促請改善或訴請法院強制遷離或強制出讓該區分所有權之職務者。</u></p> <p>三、<u>管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由違反第三十五條規定者。</u></p> <p>四、<u>管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由未執行第三十六條第一款、第五款至第十二款所定之職務，顯然影響住戶權益者。</u></p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、鑑於管理委員多係由熱心之住戶任之，如因法令不熟悉或工作忙碌，致使管理委員會違反規定時，基於本條例係協助公寓大廈運作管理為目的，爰序文增訂通知限期改善之程序後，始予裁罰。</p> <p>三、現行條文第三十六條各款管理委員會職務係為歸納性條文，作為處罰依據多有困難，爰重新檢視各條文處罰之正當性與明確性，將現行條文第一款刪除，第四款則以第三款及第五款分別定之。</p> <p>四、第二十九條第五項增訂管理負責人、主任委員及管理委員之任期屆滿一個月前應選任新管理負責人或新任管理委員會，以及任期屆滿未再選任時，任期屆滿之管理負責人、主任委員及管理委員每一個月至少辦理一次選任義務，爰增訂第二款，其後款於管理委員會之選任義務不履行皆係為主任</p>

<p><u>執行，屆期未執行者。</u></p>		<p>委員或互推之召集人所致，爰第二款之處罰對象為管理負責人、主任委員或互推之召集人。</p> <p>五、考量公告義務與移交義務罰鍰額度之比例原則，爰將現行條文第四十九條第一項第七款之公告義務移至本條第三款規定之；同時配合處罰依據條次調整，爰予修正。</p> <p>六、另管理委員會未依區分所有權人會議決議或規約規定事項執行者，係違反現行條文第三十六條第一款，爰增訂第五款。</p>
	<p>第五十二條 依本條例所處之罰鍰，經限期繳納，屆期仍不繳納者，依法移送強制執行。</p>	<p>一、<u>本條刪除。</u></p> <p>二、行政機關所處之罰鍰經限期繳納，屆期仍不繳納者，依法移送強制執行等事宜，依行政執行法規定辦理，爰予刪除。</p>
<p>第五十六條 管理委員會之主任委員或管理委員因執行其職務，致使管理委員會違反第五十一條第一項第四款、第七款或前條第一款、第三款至第五款規定義務應受處罰者，該行為人如有故意或重大過失時，除法律或自治條例另有規定外，應並受同一規定罰鍰之處罰。</p>		<p>一、<u>本條新增。</u></p> <p>二、鑑於管理委員會如違反本條例規定，部分違法行為係因主任委員或管理委員所致，爰參考行政罰法第十五條第一項規定予以增訂。</p>
<p>第六章 附則</p>	<p>第六章 附則</p>	<p>章名未修正。</p>
<p><u>第五十七條</u> 本條例所定應行催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。</p>	<p>第五十四條 本條例所定應行催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。</p>	<p>條次變更，內容未修正。</p>
<p><u>第五十八條</u> 本條例施行前已取得建造執照之</p>	<p>第五十五條 本條例施行前已取得建造執照之</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、第一項配合項次變更</p>

<p>公寓大廈，其區分所有權人應依第二十五條第三項規定，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，以第六十二條規約範本視為規約。但不得受第九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）訂定計畫，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>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。但不得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>作修正，並酌作文字修正。</p> <p>三、第二項配合相關條文項次變更作修正。</p> <p>四、第三項酌作文字修正。</p>
<p>第五十九條 依第二十六條第一項、第二十八條第一項或第五十八條第一項規定向直轄市或縣（市）主管機關備查後，管理負責人或主任委員有變更者，應於變更後二個月內，向直轄市、縣（市）主管機關備查。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、<u>明定公寓大廈成立管理組織後，管理負責人或主任委員有變更時，應向主管機關備查，爰增訂本條</u>。</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、第五十四條或第五十五條</u>各款所定情事之一時，他區分所有權人、利害關係人、管</p>	<p>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</p>	<p>條次變更，並配合相關條文條次變更作修正。</p>

<p>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>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><u>第六十一條</u> 直轄市、縣（市）<u>主管機關</u>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。 前項調處會之組織，由<u>中央主管機關</u>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<u>委員會</u>。 前項調處委員會之組織，由內政部定之。</p>	<p>條次變更，並酌作修正。</p>
<p><u>第六十二條</u> 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。</p>	<p><u>第六十條</u> 規約範本，由中央主管機關定之。 第五十六條規約草約，得依前項規約範本制作。</p>	<p>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受不公平待遇，乃至遭受損害或引發紛爭，起造人仍能自外</p>

		於紛爭，甚不合理，爰增訂第三項及第四項。
<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，得委辦或委任鄉（鎮、市、區）公所辦理。	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。	配合相關條文條次變更作文字修正。
<u>第六十四條</u> 本條例施行細則，由中央主管機關定之。	第六十二條 本條例施行細則，由中央主管機關定之。	條次變更，內容未修正。
<u>第六十五條</u> 本條例自公布日施行。	第六十三條 本條例自公布日施行。	條次變更，內容未修正。