

立法院議案關係文書

(中華民國41年9月起編號)
中華民國101年9月15日印發

院總第 1571 號 委員提案第 13755 號

案由：本院委員段宜康等 16 人，鑑於現行公寓大廈管理條例，有關區分所有權人無法出席區分所有權人會議之委託代理機制，因未針對代理人身分進行限制，致各種弊端與糾紛，嚴重時更傷害住戶權益。為確保區分所有權人會議能順利運作，充分保障住戶權益。爰擬提出「公寓大廈管理條例第二十七條」修正草案。是否有當？敬請公決。

說明：

- 一、公寓大廈管理條例第二十七條第三項之規定，區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。此規定因代理人沒有身分之限制，以致衍生各種弊端與糾紛。
- 二、實務上，曾發生過在召開區分所有權人會議時，區分所有權人委託特殊份子代理出席，一方面控制提案表決結果，另一方面擾亂會議進行，甚至威脅住戶安全；此外，更普遍的現象是選舉管理會委員時，有心人士可透過大量蒐集委託書，掌控大量選票，控制管理委員之選舉結果，換言之，管委會恐長期被少數人把持，影響居住安全與品質的權益。
- 三、公寓大廈住戶已發展成都市地區常態，區分所有權人會議或管理委員會，與住戶個人財產之管理使用，以及居住環境品質與安全直接相關，每一住戶的權益應該受到充分的保障，然而，一般人往往不瞭解區分所有權人會議及管理委員會之運作，輕易把委託書交給他人，以致被有心人士誤用而造成對住戶權益的侵害。
- 四、是以，對於區分所有權人因故無法出席管委會會議或選舉，並委託他人代理一事。委託人與代理人應具備法律上的身分之關係，方能代理出席區分所有權人會議，以防有心人士傷害住戶權益。爰此，擬提案修正公寓大廈管理條例第二十七條之條文。

提案人：段宜康

連署人：黃偉哲 許添財 李俊侶 吳宜臻 林佳龍
吳秉叡 潘孟安 李應元 陳唐山 何欣純
陳其邁 柯建銘 許智傑 李昆澤 蔡煌瑯

公寓大廈管理條例第二十七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，<u>得以書面委託配偶、三親等內親屬或承租者代理出席。</u></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，得以書面委託他人代理出席。但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>為充分保障住戶安全之權益，提昇與維護居住品質，防止有心人士大量蒐集，並掌握委託書，嚴重擾亂管委會會議或選舉之公平性，導致住戶權益被剝奪。爰此，修正區分所有權人因故無法出席管委會會議或選舉時，並委託他人代理一事。日後委託人與代理人應要有法律上的身分之關係，方能代理出席區分所有權人會議，以防有心人士傷害住戶權益，減少各種弊端與糾紛。</p>