

立法院議案關係文書 (中華民國41年9月起編號)
中華民國112年4月19日印發

院總第 20 號 委員提案第 10034069 號

案由：本院委員高嘉瑜等 24 人，為確保新建案公設品質，並避免因建商拖延，而無法完成點交之情形，爰提案修正「公寓大廈管理條例第十八條、第四十九條及第五十七條條文修正草案」。是否有當？敬請公決。

說明：

- 一、按現行公寓大廈管理條例第 18 條規定必須依同法第 57 條完成點交，才能由公庫把建商提撥之公基金撥給管委會或管理人；但使照年度 2017 年的建案，到了 2021 年統計，雙北都有高達 3 成比例的社區未領取公共基金，代表都沒有完成公設點交。
- 二、更有住戶表示：「公設超過 400 個缺失未修繕，多處漏水修不好。原本住戶在 Line 上有個大群組，發現裡面有不少建商員工後，各自成立小群組，加上大家怕房價跌，不敢宣揚，建商也就各個擊破。」。
- 三、公設要收費，施工品質卻如此差，公設甚至因為建商不斷拖延，遲遲無法完成點交，且住戶在資源以及資訊上與建商是不對稱的，建商如果要拖延、擺爛，甚至用話術欺騙住戶，住戶根本難以和建商抗衡，更遑論走上訴訟程序。

提案人：高嘉瑜

連署人：張廖萬堅 余 天 林岱樺 吳玉琴 何欣純

蘇治芬 陳素月 林淑芬 王定宇 林俊憲

伍麗華 Saidhai Tahovecahe 陳明文 王美惠

蔡培慧 黃秀芳 邱泰源 江永昌 陳培瑜

何志偉 郭國文 陳靜敏 陳椒華 陳秀寶

公寓大廈管理條例第十八條、第四十九條及第五十七條條文修正
草案對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第十八條 公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：</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，並於公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人後向直轄市、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，由管理負責人或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>第十八條 公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：</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，由管理負責人或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>刪除點交完成始得撥付公共基金之要件，以避免因建商施作之公設品質差致無法順利點交，反而使社區住戶無法順利領取公共基金的不合理情形。</p>

第四十九條 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，得連續處罰：

- 一、區分所有權人對專有部分之利用違反第五條規定者。
- 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。
- 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。
- 四、住戶違反第十六條第二項或第三項規定者。
- 五、住戶違反第十七條所定投保責任保險之義務者。
- 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。
- 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。
- 八、起造人或建築業者違反第五十七條第一項所定之移交義務、第二項所定之修復改善期限及第三項所定之瑕疵擔保義務或第五十八條規定者。

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，得併科新臺幣五

第四十九條 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，得連續處罰：

- 一、區分所有權人對專有部分之利用違反第五條規定者。
- 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。
- 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。
- 四、住戶違反第十六條第二項或第三項規定者。
- 五、住戶違反第十七條所定投保責任保險之義務者。
- 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。
- 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。
- 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。

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，得併科新臺幣五十萬元以上二百五十萬元以下罰金。

一、原條文第五十七條第二項所定之一個月期限，於實務上常因缺乏強制手段，讓建商不斷拖延，或倉促移交將瑕疵藉移交轉移到管委會及住戶身上。

二、此次修法將違反第五十七條各項之情形明定於條文中，以利執法人員確實裁罰，並配合修正第五十七條第三項。

<p>十萬元以上二百五十萬元以下罰金。</p>		
<p>第五十七條 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；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<u>主管機關</u>及管理委員會或管理負責人辦理移交手續。</p> <p><u>起造人依第一項移交後，應負物之瑕疵擔保義務，並自移交時起經過十年始消滅。</u></p>	<p>第五十七條 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；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。</p>	<p>增加主管機關監督機制，並延長公設移交後建商責任期間，不受民法三百五十六條交付時起經過五年即消滅之限制。</p>