

科 長 吳人寬
專 員 喻 珊

報 告 事 項

宣讀上次會議議事錄。

決定：本院第 9 屆第 1 會期內政委員會第 28 次全體委員會議議事錄，其中「主席宣告：請行政院大陸委員會、財團法人海峽交流基金會及相關部會，將最近與對岸溝通的所有相關文件及傳真，稍後提供給委員會」後增列【註記：所有公文、文件及傳真須依據國家機密保護法及相關規定處理。】。

討 論 事 項

- 一、審查本院委員王育敏等 19 人擬具「公寓大廈管理條例第十六條及第二十三條條文修正草案」案。
- 二、審查本院委員李彥秀等 16 人擬具「公寓大廈管理條例第十三條條文修正草案」案。
- 三、審查本院委員盧秀燕等 16 人擬具「公寓大廈管理條例第十二條之一及第四十九條條文修正草案」案。
- 四、審查本院委員邱志偉等 18 人擬具「公寓大廈管理條例第八條條文修正草案」案。
- 五、審查本院委員姚文智等 20 人擬具「公寓大廈管理條例第十八條條文修正草案」案。

（本次會議經委員姚文智說明提案要旨，內政部政務次長花敬群報告；委員莊瑞雄、賴瑞隆、李俊俤、陳怡潔、徐榛蔚、姚文智、黃昭順、洪宗熠、陳超明、陳其邁、吳琪銘等 11 人提出質詢，均經內政部政務次長花敬群及所屬即席答復說明；另有委員徐榛蔚、林麗蟬、趙天麟、洪宗熠等提出書面質詢，列入紀錄，刊登公報，並請相關機關另以書面答復。）

決議：

- 一、報告及詢答完畢，委員質詢未及答復部分或要求提供之說明資料，請相關機關儘速以書面答復。
- 二、討論事項各案，另定期繼續逐條審查。

散會

主席：請問各位，上次會議議事錄有無錯誤或遺漏？（無）無錯誤或遺漏，上次會議議事錄確定。進行討論事項。

討 論 事 項

繼續審查：

- 一、委員王育敏等 19 人擬具「公寓大廈管理條例第十六條及第二十三條條文修正草案」案。
- 二、委員李彥秀等 16 人擬具「公寓大廈管理條例第十三條條文修正草案

」案。

三、委員盧秀燕等 16 人擬具「公寓大廈管理條例第十二條之一及第四十九條條文修正草案」案。

四、委員邱志偉等 18 人擬具「公寓大廈管理條例第八條條文修正草案」案。

五、委員姚文智等 20 人擬具「公寓大廈管理條例第十八條條文修正草案」案。

主席：上次會議已宣告要進行逐條討論，請宣讀公寓大廈管理條例部分條文修正草案之條文內容。

邱委員志偉等 18 人提案條文：

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。

公寓大廈有十二歲以下兒童及六十五歲以上長者之住戶，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。

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。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，其費用由該住戶負擔。

盧委員秀燕等 16 人提案條文：

第十二條之一 公寓大廈建造完成已逾二十年者，應定期檢查及維護外牆瓷磚等設備。

李委員彥秀等 16 人提案條文：

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：

- 一、配合都市更新計畫而實施重建者。
- 二、嚴重毀損、傾頹或朽壞，有危害公共安全之虞者。
- 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。
- 四、外牆裝修材料脫落，肇致危害公共安全者，主動通報主管機關列管，並於一個月內立即全面檢修更換。

王委員育敏等 19 人提案條文：

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。

住戶不得於私設通路、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。管理委員會不得以規約或區分所有權人會議決議禁止飼養。

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按規約處理，經制止而不遵從者，得報請直轄市、縣（市）主管機關處理。

姚委員文智等 20 人提案條文：

第十八條 公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：

- 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，應按工程造价一定比例或金額提列。
- 二、區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納。
- 三、本基金之孳息。
- 四、其他收入。

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。

公共基金應設專戶儲存，並得經區分所有權人會議決議交付信託，或由管理負責人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。

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。

王委員育敏等 19 人提案條文：

第二十三條 有關公寓大廈、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。

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：

- 一、約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。
- 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。
- 三、違反義務之處理方式。
- 四、財務運作之監督規定。

五、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。

六、糾紛之協調程序。

盧委員秀燕等 16 人提案條文：

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。
- 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。
- 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。
- 四、住戶違反第十六條第二項或第三項規定。
- 五、住戶違反第十七條所定投保責任保險之義務。
- 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。
- 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。
- 八、起造人或建築業者違反第五十七條或第五十八條規定。
- 九、建物所有人或管理委員會違反第十二條之一規定。

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。

主席：現在進行逐條討論。為了讓法案審查比較快速地進行，我們逐條協商，最後再逐條處理。請問各位，有無異議？（無）無異議，通過。現在進行逐條協商。

（進行協商）

主席：我先跟各位報告一下，我們原則是併案，假如某個案大家有爭議，我們就不併案。各位聽懂我的意思沒有？請問各位對我這樣處理有沒有什麼意見？因為假如沒有意見，併案的話，速度就比較快，院會宣讀的時候，一次就可以把它完成，假如個別條文、個別委員有意見，我們就不併案，這樣就不會拖到其他條文。

好，我們現在開始一條一條來。首先是第八條。邱志偉委員的提案條文是要把六十五歲以上列進去，那叫「長者」嗎？那個定義叫什麼？是「高齡」嗎？六十五歲就算「高齡者」了嗎？是哪裡定義的？請把相關資料都拿出來看一下，也請本院法制局代表查清楚六十五歲以上算老人是規定在什麼法律裡面。這個部分原則上大家沒有意見，只有定義的問題，等一下我們再回頭處理。

花次長敬群：我們建議將「兒童及……」改成「兒童或……」。

主席：好，OK。

接下來是第十二條之一盧秀燕委員提議新增的條文。大家有沒有意見？

請李委員俊俛發言。大家發言時請拿麥克風，留個紀錄。

李委員俊俛：我請教一下內政部，根據你們昨天的回答，是十五年就開始定期檢驗，所以這裡要不要乾脆改為「十五年」？

許署長文龍：昨天我們答詢的時候是希望，關於外牆的部分是不是還是回歸到建築法和它的子法？這樣可以全面照顧。不過這裡如果要寫的話，我們也不反對，只是如果那個法都已經有的話，是比較可以照顧到所有的大樓，這裡只有公寓大廈。

主席：建築法的規定是什麼？

許署長文龍：七樓以上、十五年以上要定期檢查，列入公安。

主席：七樓以下的呢？

許署長文龍：只有地方政府。

主席：所以我們現在講的公寓大廈都是在講七樓以上？

許署長文龍：公寓大廈也不是只有七樓以上。只要合乎區分所有權人的規定，四、五樓也都是公寓啊！

主席：你的意思就是七樓以下不用就對了？地方政府不見得有在管。

樂副組長中丕：其實整個外牆的修繕，我們訂的就是規模在七樓以上，如果是三十年的話，我們要求它三年檢查一次；十五年的六年檢查一次。至於七樓以下，因為能量的問題，我們先推十五年以上、七樓以上的建築物。我們在建築法不只訂這個東西，對於到底誰有能力去做這個評鑑，我們還要去指定機構和人員來進行，評鑑完以後，有一套完整的計畫書，如果有問題，要提出改善計畫送給地方政府，有一連串的事項。對於怎麼去做評鑑，在建築法裡面也有非常詳細地規定清楚。

我相信委員的提案條文是非常善意的，但我們是建議，如果建築法已經有了，是不是在那邊做比較完整的描述，以免兩邊出現不同的概念，這樣是不是會比較好執行？以上報告，謝謝。

主席：請賴委員瑞隆發言。

賴委員瑞隆：我昨天詢答時有提到，其實我並不反對在建築法裡面規定，但是什麼時間內會完成？另外，如果這個地方訂定的話，有沒有和建築法衝突的地方？如果確實要訂的話，我也建議改為十五年。是不是可以請營建署說明一下，建築法什麼時候可以訂定？你們預訂的目標時間是什麼時候？另外，在這裡規定的話，會不會和建築法相衝突？

許署長文龍：我們是計畫今年內能夠完成這個和公安有關的子法，因為從霸王寒流以來，情況越來越嚴重，我們也注意到氣候變遷的關係，磁磚熱脹冷縮的情形可能會越來越嚴重。我們是計畫今年啦！或者是不是給我們一個時間？如果那邊不行的話，這一條再來特別修？可不可以這樣？

主席：我問一個簡單的問題，你們現在是按照建築物公共安全檢查簽證及申報辦法，那麼罰則呢？盧秀燕委員有配套修正罰則，那假如違反這個申報辦法或者是建築物外牆有脫落，它沒有做定期檢查，這個沒有罰則啊！

許署長文龍：罰則是在建築法的第九十一條。

主席：罰則是什麼？

許署長文龍：好像是六萬到三十萬，可以連續處罰。

李委員俊俛：根據昨天的報告，你們是要研擬建築物公共安全檢查簽證及申報辦法，七層以上且使用執照十五年以上的部分，如果外牆脫落，你們是要用這個辦法來規範。但是這個辦法的母法是建築法，請問建築法裡面有沒有相關的規範，還是只有「辦法」裡面有？

樂副組長中丕：建築法授權……

李委員俊俛：對啊！所以這個如果訂在公寓大廈管理條例和訂在建築法或你們準備研擬的建築物公共安全檢查簽證及申報辦法，法律位階是不一樣的，所以要思考清楚到底要怎麼處理。

樂副組長中丕：因為建築物公共安全檢查簽證及申報辦法的母法是建築法第七十七條，……

李委員俊俛：但是……

樂副組長中丕：因為第七十七條有規定建築物使用人應該維護建築物合法使用和設備安全，至於合法使用和設備安全的檢查頻率及申報制度，由這個母法授權我們訂定。所以現在整個公共安全的制度，包括消防設備的檢查以及我們後續可能會訂的這個外牆評估，都是依照這個母法的授權來做，也有配套的罰則。

李委員俊俛：這其實就是我的問題，你們未來如果是用這個辦法來約束，那這個辦法裡面怎麼可以有罰則？人民的權利義務事項怎麼可以用辦法直接規定罰則？除非建築法完全授權怎麼處理就怎麼處理才可以。所以法律位階是有差異的喔！我現在要提醒你們的就是，這個東西到底是要在法規裡面訂，還是你們要用所謂的辦法、用行政命令來訂，這是有差別的，所以這個要搞清楚。你們認為怎麼樣規範的強度會比較高？現在大家的重點都一樣，都是希望落實安全檢查的體系和辦法，如果你們要訂在法規上、要比較強烈的話，我覺得公寓大廈管理條例和建築法都應該明定，而不是用一個檢查辦法來處理。

主席：我聽懂李俊俛委員的意見了，因為第七十七條在母法裡面有罰則……

花次長敬群：報告委員，罰則也是在建築法的本文裡面，所以並不是子法才訂罰則。

李委員俊俛：第七十七條授權你們可以訂這樣的辦法。

花次長敬群：罰則是第九十一條。

李委員俊俛：這個辦法檢查出來的有問題的，你們可以罰。我現在的意思是，你們如果要罰它或幹嘛，是不是乾脆訂在建築法第七十七條本文裡面會比較清楚？

花次長敬群：把七樓以上、十五年以上的部分規定在建築法裡面？

李委員俊俛：對啊！

許署長文龍：因為 0206 大地震，我們也提了建築法的修法，或者是到時候我們再看是不是有什麼比較好的辦法，把李委員和各位委員的意見放進來？

主席：違反第七十七條的處罰規定在哪裡？

許署長文龍：在第九十一條。

王委員育敏：所以你們有打算在建築法裡面把它寫得更明確嗎？

許署長文龍：可以啦！如果今天所有委員同意公寓大廈管理條例和建築法的適用對象還是有不一樣

之處，兩者並非完全一樣……

王委員育敏：建築法更寬。

許署長文龍：所有的建築物都要。所以如果今天是這樣子的話，是不是我們在研擬建築法的修正案時，再特別針對第七十七條或第九十一條罰則的不足之處把它納進來？

王委員育敏：有關外牆剝落的問題，現在民眾真的非常關心，剛剛營建署許署長的說法有他的道理，因為建築法事實上更適用所有的建物，而不是只有公寓大廈，所以我們希望範圍是大的，法令的強度是強的，我可不可以具體建議訂一個類似附帶決議，要求營建署在多久的期間內完成相關意見的蒐集，而且必須把相關的修正草案送進來，讓內政委員會可以及早審議？這也表示政府機關重視這件事情，但是你們希望可以再徵詢一下更廣泛的意見，而且是把它拉到建築法，讓更多的建築物都可以適用這樣的法規，而不是只有這種住宅式的才適用。外牆發生這種剝落現象的，有些的確是辦公大樓，而不一定是住宅，所以如果你們的方向是朝向更廣泛、也一定會送修正草案進來的話，我個人也支持採取這樣的做法，但是要給委員會一個明確的時間，譬如署長覺得你們回去研議可能要多久可以把建築法的修正草案送進來。

主席：好，大家意見比較一致了。剛才王委員育敏建議提個附帶決議，大家有沒有意見？可以啦！倒是概括授權的範圍太廣了，因為建築物的安全問題並不是只有外牆磁磚一項，當然這是最嚴重的問題，但還有結構和設備這兩大部分，另外還有建築物的使用，建築法第七十七條是規定建築物的所有權人和使用人，其實規定得更清楚。公寓大廈建造完成，在不同的規定，所要處罰的對象到底是誰？盧委員秀燕等提案第四十九條的處罰對象是區分所有權人或是管委會，那個範圍反而更小，應該還是要回歸建築法，假如違反規定，處罰的對象是所有權人跟使用人。署長，那以後要處罰誰？是所有權人、使用人？到底對象是誰？假設房子已經蓋好 15 年了，房子也都賣完了，都是住戶使用，萬一沒有按照建築法第七十七條呢？因為公寓大廈管理條例處罰的對象是區分所有權人，建築法第七十七條是處罰所有權人跟使用人，這到底要怎麼處理？請署長說明一下。

許署長文龍：子法可能要顧及到，現在跟地方政府開了幾次會，有一些相關的，我們預定今年，如果我們在今年通過，送到內政委員會，大家覺得還是不能過，我們再看是要補公寓大廈管理條例，還是在建築法修法時再來看，這樣子好不好？

主席：盧委員秀燕版本有兩個條文，第十二條之一和第四十九條，我們保留，先等他們弄完再處理。

吳委員琪銘：有關外牆剝落的處罰對象，管委會的主委和委員都是義務職，到時會沒有人敢當管委會的主委和委員，這個爭議非常大，本席認為大家還要再研議。

李委員彥秀：我認為要回歸到建築法去修法，這幾年外牆剝落的事情不斷發生，我可以接受回歸建築法，我也認為回歸建築法比較妥當。至於最後是誰管理，因為地震、風災，就有熱脹冷縮等等，變化非常大，這個空窗期要如何處理？另外，本席要提醒一下，上次我跟物流工會和保全工會做溝通時，他們跟本席講，如果回歸到對區分所有權人做管理，也沒有問題，但有一些外牆當初所做的規劃設計就是無法爬上去，根本沒有辦法每年去做檢查，所以內政部和營建署在

做技術性處理時，請把所有的因素都包含進去做思考。

主席：講白話一點，一棟公寓大樓的 5 樓掉下一塊磁磚，打死一個人，到底是處罰建築物所有人還是管理委員會？還是租房子的房客？到底要處罰誰？

陳委員超明：如果分不清楚，那就要求國賠了。本席要強調的是，大家討論到要做外牆檢查，我提出一個方案，就是針對牆面的大小，先提撥一個比例的成本，以防萬一，否則發生事情時沒有人承擔責任。實際上，公寓大廈搭鷹架的成本很高，比蓋房子時還要高，網路上有人說有專門的技術可以處理，我是不曉得，否則搭鷹架的成本很高。要解決外牆磁磚剝落這個問題，當然要做好檢查工作，其次是建商要提撥一些比例的錢，以防萬一發生這樣的事情，這當然會增加成本，但可以有一些保障，屆時政府再補貼一些，住戶也出一些錢。但是六都可以不用，因為六都比較有錢，鄉下比較沒有錢，本席一直這樣強調。

實際上，本席手上已經有 3 個類似的案例，我也去看了，為什麼會發生這樣的情形？地震是原因之一，再就是極端氣候造成熱脹冷縮的影響，磁磚掉得很厲害，而且以前的技術比較不好，現在要如何加強技術，這方面一定要有規範。我認為要從建築法規去處理這個問題，這樣才能永遠解決，否則光說沒有用，搭鷹架的錢比當初蓋房子時還貴，我們要考量到這一點，否則檢查有什麼用？檢查還是會掉下來啊，要有補救的措施，想一個好的辦法，好不好？

主席：請法務部對本席剛才的問題表示意見。一棟 20 年的公寓，5 樓的磁磚剝落，掉下來打死一個人，怎麼處理？

宋檢察官文宏：行政罰法第二十四條第一項規定，一行為違反數個行政法上義務規定而應處罰鍰者，依法定罰鍰最高之規定裁處，不能低於最低額。如果依照這個規定，就建築法第九十一條跟公寓大廈管理條例的罰鍰額度來看，建築法處罰的額度比較高，縱使我們訂定一個規定，最後還是回歸到建築法的處罰規定，而且建築法處罰的手段除了罰鍰之外，還有限期停止其使用，這是屬於其他種類行政罰，所以建築法的處罰比較完整。

主席：本席就簡單問你，一棟 20 年的公寓，比如我住的那層樓的磁磚剝落，掉下來打死一位經過的婦人，這個法律責任是過失還是什麼？處罰對象到底是誰？

宋檢察官文宏：這要看法規所規定負擔注意的義務人是誰，就委員建議修正公寓大廈管理條例的文字，看起來是區分所有權人或是管理委員會，法律賦予其有注意的義務，如果磁磚掉下來，按照法規的規定，當然就是區分所有權人或是管理委員會。

主席：區分所有權人就是人啊！

宋檢察官文宏：對，法律規定對於負擔這樣義務就民事責任部分會成立不真正連帶債務，因為法規規定依照共有的比例來負擔這個責任。

主席：請營建署回去弄清楚這個問題，這種狀況有可能發生，如果照宋檢察官的說法，區分所有權人就是屋主，屋主怎麼可能特別去維修外牆？這可能跟管委會有關，管委會不維修，屋主不可能自己去維修外牆磁磚，所以可能要有一些強制性的規定，還有一些義務，假如違反義務才去處理。

吳委員琪銘：有關公寓大廈磁磚剝落，在本席的選區裡面，有很多問題都會牽涉到社區的問題，實

際上，大部分住戶都不會去管外牆，一旦發生磁磚剝落，這個責任要歸屬他們嗎？當初是建商蓋的房子，當然是建商比較瞭解安全結構。有關責任歸屬，其實跟建商有很大的關係，一般管委會並不會去瞭解安全結構的問題，所以未來要解決這個問題，你們對建商和管理委員會要去深入瞭解問題所在，不是法規制定之後，只想到罰則要罰誰，其實包括業者、租屋者或是區分所有權人，他們根本不會知道外牆是否安全，這是我們要去深入瞭解的問題。

主席：大家的意見差不多，盧委員秀燕的條文先保留在委員會，有一些問題營建署也還沒有想清楚，如果照法務部表示的意見，處罰的對象有可能是區分所有權人或是管委會，除非就法律上的規定，管委會沒有做到應盡的義務，才有可能處罰管委會，否則按照實務上，比如我住在 5 樓，我是屋主，一塊磁磚掉下來打死人，責任到底歸誰？

陳副所長瑞鈴：我們之前做過磁磚掉落原因的調查，調查結果，我們把磁磚掉落分為三種原因：施工問題、材料問題、其他因素。其他因素包括天災、地震造成建築物震動、龜裂，或是酸雨等等，所以責任歸屬很難講一定就是區分所有權人或是管委會主委，所以在究責時要先瞭解造成建築物磁磚剝落的原因。就像委員剛才講的，建設公司把房子蓋好了，交給住戶使用，可是當初這個建築物在施工時，可能材料使用錯誤，比如拿地磚去當磁磚貼，地磚本身沒有很好的附著力，我們有看過類似這樣的事情，所以事實上有些是當初施工的問題，或是設計上伸縮縫沒有做好的問題，所以它的原因有很多種。

莊委員瑞雄：本席是覺得很怪，主席問說磁磚掉下來要算誰的責任，比如大家住在同一棟大樓，我家的磁磚掉下來，責任要算我的嗎？其實這不對，房子不是我蓋的，平時又不是我在維護，絕對不會是我們的責任，區分所有權人是組成份子，外牆掉下磁磚不會是個別一戶的責任，我們又不是蜘蛛人可以每個月爬上去檢查一次，不可能。實務上要解決，過去都找不到主，早期的訴訟就是全部都告，有的公寓大廈沒有組管委會，你要告誰？如果有 20 戶，那就 20 戶全部都告，否則只告掉下磁磚的那一戶，如果當事人不適格，判決就駁回。所以，我們要思考的是我們的目的是要解決什麼，是要在訴訟上讓受害人比較容易找到主嗎？這好像也是一個概念，否則是管委會在開會，包商是管委會叫的，要區分所有權人負責，這也很奇怪。

主席：假設有組成管委會，管委會當然是行使共同意思，應該要賦予一些義務，磁磚是算建築物結構的一部分嗎？還是算設備？我們不管啦，反正……

莊委員瑞雄：不一定是磁磚，有時會多出女兒牆或是防雨的設施，或者是為了空中意象造景而多出來的東西，這些東西砸下來要算誰的責任？難道是所有住戶的責任？那些都是管委會決定的，我們每天上班或是出國了，都是管委會開會說好就好。

主席：是啊，但管委會是由住戶投票決定的，管委會要注意外牆，時間到要維修，維修時要向大家收錢去做整體維護，不是嗎？

莊委員瑞雄：對啦！現在是看規範的目的是哪一項。

主席：但是不可能只維修 5 樓的磁磚，一定是全部的磁磚一次更換，還是怎麼樣？

莊委員瑞雄：也許沒有錢，那怎麼辦？

花次長敬群：要說掉落東西，其實很多不同的東西都會掉落，權責本來就不太一樣。另外我們可以

想一下，落石打到車子，到底要不要國賠？

主席：那要看公務人員有沒有疏失。

花次長敬群：假設是自然掉落的情況。所以，首先是造成災害的原因背景必須要分類，再就是責任的歸屬，剛才很多委員都提到，如果課責管委會，沒有人敢當主委和委員，但是在某種程度上，這可能是社區的共同責任，這就比較相對清楚，所謂社區共同責任要怎麼樣課責，讓課責的效果最為合理，這部分也要思考。

再就使用人和所有權人，這部分是另外一個問題，因為使用人有時是房客，房客在房子裡面被掉下的東西砸到，這都還是房東的責任，為什麼外面東西掉下去會變成是房客的責任？房客住在房子裡面，天花板掉一塊下來打到房客，這是房東的責任，為什麼外牆東西掉下去會是房客的責任？這都有錯亂的地方。所以，請各位委員讓我們把這個議題帶回，我們對這個議題做通盤的整理。

主席：好，我做兩個結論：第一，大多數人的意見是認為這應該回歸到建築法跟施行細則去處理；第二，盧委員秀燕版本還是保留在委員會，等他們有結論時，要回頭修法時，我們再拿出來修。

李委員彥秀：主席，對不起，我剛剛一直強調，我最近接到很多陳情，因為 30 年以上的老屋很多，我尊重讓你們回去仔細地作研究，但各縣市政府在這段修法的過程當中，權責部分該如何區隔、劃分？以台北市政府來說，他們有編一筆經費來做，當然我不是要求各縣市政府一定要編，但這段緩衝期間該怎麼處理，你們可能要跟各縣市政府多做一些溝通，好嗎？

主席：我看不要再討論了，這條先保留。

陳副所長瑞鈴：依照老人福利法第二條規定，65 歲以上就是老人，所以那個名詞在國內是用「老人」，而國際間大概是用「高齡者」。

蘇副局長純淑：老人的定義在老人福利法中有規定沒錯，兒童的定義則是規定在兒童及少年福利與權益保障法中，如果要避開兒童或老人這種比較敏感的代稱的話，建議改為「十二歲以下或六十五歲以上之住戶」，這樣也可以避開。委員提案中之所以使用「長者」，大概是想避開「老人」一詞，因為有些人覺得六十五歲還不算老人，不過法律上並沒有「長者」的用法，倒是在國防部的相關法規中曾用過「年長者」一詞。所以如果將「長者」及「兒童」刪掉，是否會比較適當？

主席：兒童是指幾歲？12 歲嗎？

蘇副局長純淑：對，12 歲以下就是兒童，在兒童及少年福利與權益保障法中有兒童的定義。另外，建議用「或」，因為如果用「及」的話，有時會變成兩者兼具。

主席：住戶是「人」的意思嗎？

王委員育敏：其實「兒童」和「老人」在法律上都有明確的定義，所以我覺得應該是「十二歲以下的兒童或六十五歲以上的老人」，因為不論在兒童及少年福利與權益保障法或老人福利法中，對於「兒童」和「老人」都有明確的定義。

主席：好啦，因為住戶不見得是自然人，有可能是公司或法人。

王委員育敏：有關定義的部分，因為在兒童及少年福利與權益保障法中有明確的規範，兒童就是指 12 歲以下者，而老人福利法中也有規定，老人是指 65 歲以上者，既然要入法，就讓法意一致性、明確化。

主席：好，所以就是「十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶」，請問各位有無異議？我們等一下再處理，先把文字順過。

第十二條之一保留。

繼續處理第十三條。針對李委員彥秀所提的條文文字「立即全面檢修更換」，各位是否做得到？如果保留到建築法中修，李委員同意嗎？

李委員彥秀：我同意。

主席：處理第十六條。

王委員育敏：現行公寓大廈管理條例中還是存在歧視寵物的但書，但現在平均每 3.4 戶中就有 1 戶養寵物，再加上 106 年要開始上路的零安樂死政策，蔡英文總統也一直很重視動保，甚至想頒訂動保綱領，所以我認為建構一個更友善的寵物環境是台灣的趨勢，目前經濟委員會也在審動保法令，就是要加重虐待及禁吃貓狗肉的相關罰則。過去我曾接到陳情，有位年輕朋友養了寵物，他住在社區裡面，但是管委會卻做出不准養寵物的決議，他就來陳情說，他是要搬家，還是要將寵物送到動物收容中心，讓寵物變成另一隻流浪犬？這樣的情況是不利政府鼓勵社會大眾認養寵物及打造台灣成為更友善寵物環境的政策，所以本席才會提出這樣的修法。

也很謝謝內政部，剛剛在會前討論時有提到，動物的範圍可能太大，所以將前面禁止條款中的動物改為寵物，我覺得非常合理，也願意接受。但不論這個法怎麼修，養寵物還是不能違反公共衛生及社區安寧，這個是前提，之前討論時有人舉例，如果狗去中庭大便，是否就無法處理？其實不會，今天要解除的是社區管委會不准在家裡養寵物的規定，此項規定不但違反動物的居住權，也違犯個人養寵物的權利，我覺得這是非常不合理的。不過無論是在公共區域或家裡，養寵物是不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全的，這是一個非常重要的前提和原則，即使在我提的修法版本中，這些統統都是前提，後面也有相對的罰則，這部分向各位委員報告，也希望大家支持，謝謝。

主席：請議事人員將動保法的相關條文印給大家。

莊委員瑞雄：剛好我昨天有質詢到這個問題，雖然剛剛王委員有做說明，但其實本席實在分不清楚動物和寵物的差別。

王委員育敏：寵物就是犬和貓。

莊委員瑞雄：那蛇呢？有的人很愛蛇。

王委員育敏：蛇是動物。

莊委員瑞雄：有人說蛇是寵物，還有人和蛇親嘴！

王委員育敏：現行動保法中有明確定義，寵物就是犬和貓。或許有些人說其他動物是他的寵物，這是他的定義，沒有關係，但如果我們入法將原來的動物改成寵物的話，依據動保法的定義，寵物就是犬和貓。

莊委員瑞雄：但這樣也很奇怪，如果寵物只有兩種，那根本不要寫寵物，就特定貓和狗就好了。

王委員育敏：因為動保法規定寵物就是犬和貓。

主席：王委員沒有回答到莊委員的問題，就是如果有人養蛇、蜥蜴或烏龜等動物時，該怎麼辦？

王委員育敏：本來我提的動物範圍較寬，因為貴黨委員有意見，所以如果要改成寵物，我也不反對，因為現在收養流浪犬、流浪貓是動保裡最主要的問題，在內政部新調整的版本中建議，如果要飼養其他動物者，這部分可由社區區分所有權人作決定。

主席：動保法第三條第一項第五款規定，「寵物：指犬、貓及其他供玩賞、伴侶之目的而飼養或管領之動物。」

王委員育敏：能否請農委會畜牧處陳志成技正跟大家說明一下。

莊委員瑞雄：絕對不可能只有兩種動物叫寵物，一定還有其他的。

主席：舉例來說，我以前在醫學院時要做標本，以雞為例，雞既不是伴侶，也不供玩賞，但雞要養大一點才能做標本，於是在公寓弄個房間讓這隻雞跑來跑去，所以如果有人養雞該怎麼辦？

陳技正志成：寵物是比較廣泛，不限犬貓，犬貓現在是特定寵物，因為比較需要加強管理強度，所以我們將其另列為特定寵物來加強管理。如果是一般的寵物不限於犬貓，還有其他供伴侶、玩賞的動物，特定寵物才是指犬或貓。

李委員俊俛：針對這一條我個人有意見，首先是剛剛的犬貓，寵物的定義到底是什麼？按照動保法第三條第一項第五款的規定非常清楚，寵物是指犬、貓及其他供玩賞、伴侶之用，所以對於寵物的定義非常廣，不是只有犬貓而已。其次是我們昨天討論過，這部分涉及法益衡平的問題。公寓大廈管理的法益與飼養犬貓的法益如果有衝突，其實過去在國外 **Boston Cambridge** 有一個非常明顯的例子，當地不准速食業者，例如麥當勞、肯德基進駐，之後告到最高法院，他們主張一樣買房子，也是所有權人，為什麼不能在當地經營速食業？最後法院判決這是社區自己協調出來的管理規則，也就是所謂社區契約的概念，不能違背這個法益。我覺得這部分有各種不同法益的規範及衡平必須注意，屆時會有很多問題。我舉兩個例子，第一個是如果管理委員會不得禁止養寵物，以後管理委員會不得禁止的事項會愈來愈多，比方不得禁止抽煙、不得禁止開店等等，這個大門一開沒完沒了！其次是我個人的經驗，過去我在地方政府服務時處理過這樣的問題，有一名婦人在他的公寓大廈裡面養了 52 條狗，因為這棟公寓大廈沒有禁止他不能養，所以環保人員、警察、鄰居及這名飼主每天在吵，這樣會沒完沒了。昨天我質詢時就說得非常清楚，這個有法益上的衡平問題，針對這部分，內政部要思考清楚到底該如何來處理。做為一名立法者不能只是單純開放管理委員會不得禁止，問題就可以解決，不是這樣！這個有很多法益上衡平的問題必須非常小心，特別是立法者要開放這個門，後續問題會很大，對這部分我持保留態度，我們還是要將法益的衡平性考慮清楚。

王委員育敏：有關這部分的修法，真的謝謝剛剛李俊俛委員提供一些過去的經驗。我還是再次強調，台灣有台灣的國情，試問各位對於動保的走向或立法的方向，抑或是新政府的總統對於動保的方向定調為何？我覺得每個國家都有對政策走向的理念及看法，如果台灣社會要走向更友善寵物的環境，所有的立法方向都開始往這邊走時，過去相關不合時宜的法令是不是的確有調整

的必要？這是第一點。第二點，其實剛剛提到這種很極端的例子，在一個公寓大廈裡面可以養五十幾條狗，別忘了現行法令中，如果他已經侵犯公共衛生及公共安寧、公共安全，這是他違反的問題，也是一個大前提。為了大家在一個社區當中共同生活，我個人認為即使再怎麼修法，公共衛生及公共安寧、公共安全是最大的前提。對於很極端的個案發生在這樣的前提底下，法令是可以處理的，而且可以開罰。我不希望因為這種比較極端的案例而限制一些真的很有心，也想領養流浪犬貓的人。少數社區管委會充滿歧視，反正我們這邊就是很高級，就是不要看到住戶有讓犬貓進來的行為，我覺得這樣的行為是真正歧視動物及寵物的精神。有關剛才提到的問題，事實上，看來這條法是可以處理的。

李委員俊俛：這部分跟照顧動物與否，以及是否給動物更好的環境無關，我著眼的還是在法益衡平的部分。例如我有養狗及養鳥，鳥算不算寵物？因為我在嘉義鄉下地方、偏遠地方，提供給寵物足夠運動的環境，如果從這個觀點而言，把牠們關在一棟公寓大廈裡面到底適不適合？不過這裡重點不在此，這裡重點在於你要求公寓大廈可以或不可以限制什麼，等於開了一個後門，所有的公寓大廈都可以比照這部分，得或不得限制什麼。如果住在這棟公寓大廈的人，都同意這樣的規約，這是契約權的部分。如果這部分被改變了，事實上，就造成所謂契約的法益與個人養寵物的法益有所衝突。屆時會產生一個問題，因為條文裡面並未限制是一隻或兩隻寵物抑或是很多隻寵物，整棟大樓就會因為這樣的開放鬧得沒完沒了！如果一條狗小聲的吠一聲就有人檢舉，該怎麼辦？針對這部分，我覺得做為一名立法者，還是要注意法令的衡平性，這個才是真正考慮的重點。並非我們要提供一個不排斥犬貓的環境，而是如何顧慮各種法益的平衡性，這個才是真正的重點，也是我們立法者該做的事！

王委員育敏：我再補充說明，不曉得李委員覺得原來在法令上已經將不得妨礙公共衛生及公共安寧、公共安全，這些很重要的原則都放在條文當中，不是無限上綱。在這些原則都放入的情況下，我們來鬆綁不曉得會產生你剛才說的那是什麼議題？另外，剛才前面我們處理過，在公寓大廈管理條例解除對於 12 歲以下兒童與 65 歲以上老人，不能再以社區集體決議限制不准許安裝防墜設施，我們剛剛前面不是才處理過嗎？所以表示社區管委會也不是有無限上綱的權力決定任何事情，在一些特定重要的事項上，我們可以入法限制某種權力。像是過去 12 歲以下兒童防墜條款，我也知道在第 7 屆任期修法根本通不過，到第 8 屆任期極力倡議才修正通過。當時也是有這樣論點說到反正社區管委會是大家集體議事、共同決定，不可以說家裡有小孩要裝防墜設施，只要我說不准裝，你就不准裝，這已經危害孩子的生命安全。前面我們才剛處理過，在一些特定的情況下，當然可以開放，並非像剛剛委員講的所有都不可以這樣範定與限定。我只是要大家思考一個問題，台灣在動保的走向上是不是要更友善？如果在此還允許管理委員會七成的人就決定養寵物的人統統搬離或將寵物送走，真的是不合時宜，也不符現在鼓勵大家多去領養、收養的法意！更何況過去農委會一直支持、鼓勵大家多去領養，現行法卻還放這樣的條文，我個人認為大家真的要深思，我們要逐步往什麼樣的方向前進。至於要將原來的「動物」改成「寵物」，還是要再更限縮，訂為「犬貓」，我聆聽各位委員的意見，我個人沒有主觀的看法。

莊委員瑞雄：不管是王委員或是李委員的看法，都不只是他個人的看法，用這樣的態度看這個條文會比較好。我個人隨著大家提出概念討論，慢慢增加了一些看法，當我們在立法的時候，我也發現周遭的人有不同的意見。假如抱一隻狗或貓進入電梯的時候，有的人看了會覺得好可愛，旁邊也有人覺得嚇死人，兩個人的感覺完全不同。有的人看到就想親一親、聞一聞，喜歡那個味道，可是有的人看到那隻狗、貓，就覺得會過敏。探討這部法令有讓人為難的地方，並不是提出不一樣的看法，就是沒有愛心。我們要怎麼修訂這部法令，總是涉及處理民間事務。真的很喜歡寵物的人，在面對沒有表示善意的人時，可能會認為他沒有水準，是什麼時代了，連愛護小動物的愛心都沒有，可是當住戶碰到有傳染疾病，看到別人抱一隻寵物的時候，也會想把自己的孫子抱遠一點。

王委員育敏：要尊重個人的自由，他是養在家裡。

莊委員瑞雄：養在家裡絕對沒有問題啦。

王委員育敏：現在就是有問題啊。

莊委員瑞雄：牠絕對不會單純的待在家裡。

王委員育敏：出入公共場所的話，就是依照社區的規約。

莊委員瑞雄：很多人的想法是假如你們要養的話，不要出現在電梯等處所。

王委員育敏：太離譜了。

莊委員瑞雄：我的意思是有的人就是不喜歡接觸到寵物。

王委員育敏：那是他個人，我們尊重，但是他不可以憑個人的想法，不准別人在家……

莊委員瑞雄：我的意思是在整棟大樓裡，他未必是少數，這才麻煩，這個沒有辦法量化，有可能這一棟的人都愛護小動物，會產生爭執常常是因為喜好不同。在實務上，可能因為你比較漂亮，看起來比較有氣質，所以大家比較不好意思跟你吵架，但是我也看過不一樣的狀況。整部法令在修正的時候，旁邊也會有很多意見進來。本席的態度很開放，但是不能法令訂下去以後，反而變成爭端。

王委員育敏：我回答剛剛莊委員的看法，的確在這個社會，有的人喜歡寵物，有的人不喜歡，也有可能有人養兔子，而且特別喜歡牠，對於每一個人喜歡或不喜歡寵物，我們都應該予以尊重。我們今天要講的只是，社區的管委會可以不准個人在家裡養一隻狗，請問這樣合理嗎？至於這一隻狗出了家門以後，到大家使用的電梯要如何互相尊重、搭乘，以及社區裡的中庭不允許遛狗、大小便，是社區規約可以規定的。現在可以用集體的法令限制家裡養一隻貓、狗，讓社區的管委會決定我可不可以養，大家真的認為這樣合理嗎？像蔡總統這麼愛護貓，收養那麼多隻流浪貓，如果社區裡住了很多不喜歡貓的人，有七成的住戶開會不准他養，你認為合理嗎？這樣形同七成的人決定其他幾戶特別愛護動物的人能否飼養。他養在家裡，他犯了誰？到公共場所的狀況，這邊規定得非常清楚，絕對不可以妨礙公共的衛生、安寧及安全，這是很大的前提。希望大家好好的討論這個議題，就像剛剛莊委員講的，這可能都不是為了我們個人，而是為了因應未來要建構的環境而訂出合理的法條。個人要在家裡養一隻貓、狗，真的不需要社區管委會中七成的人決定我可不可以在家裡養。我個人覺得這樣其實還滿合理的，並不是解除這

個條款之後，牠就可以隨地大小便、為所欲為、叫得很大聲或不用管理，我們還是有前提的。

吳委員琪銘：貓狗等大部分的寵物都是小隻的，但是假如大樓裡面有大隻的寵物，就會影響小孩、婦女。就如同其他委員講的，如果像是在鄉下等空曠地區的話，養很多隻也沒有關係，但是養在公寓裡就有爭議。事實上，有很多市區裡的大樓，都因為養狗而起爭執。你要制定並規範是小隻的，還是大隻的，這個定義要掌握好。寵物是小隻的話，大部分的住戶應該還能夠接受，大隻的話絕對不能夠接受。這部分我們要再思考一下。我以前曾經養過狗，狗去咬到人家的時候，就要去道歉，所以會出現這一類的問題。

主席：李俊佺委員講得有道理，王育敏委員也講得有道理。這件事情應該從飼養寵物的權利，是屬於哪一種權利的觀點去看。俊佺兄特別舉國外的例子，提到社區的速食店能不能夠開業，這個就涉及是屬於哪一種權利。對我來講，養寵物有伴侶權的概念，因為現在很多寵物往生的時候，會有納骨塔等的問題，那牽涉終身伴侶的概念，也會有我搬到社區，我的伴侶卻不能夠進來的問題。剛剛大家講的很多例子，跟怎麼看待寵物的概念有關。我認為講伴侶權比較有爭議，但是寵物是人的伴侶，這部分在寵物的定義上也是如此。回過頭來講，王委員的修正版本的意見，在概念上我是支持的，但是條文的寫法……

王委員育敏：可以修正。

主席：可能要花一點時間改一下。

王委員育敏：就是要這個精神。

主席：王委員既然做事，就要負責到底。

王委員育敏：好啦。

主席：你回去再把條文……

王委員育敏：他們已經有看過我們的條文了。

主席：在概念上，我們同意住戶飼養，我是支持的，但是要解決……

王委員育敏：那先聽聽他們的……

主席：你聽我講。我聽你講完，你怎麼不聽我講？譬如有人養了五十隻動物，他說都很乾淨，也都沒有叫。養了五十隻雞或是毒蛇，好像也沒有公共安全的問題。

王委員育敏：妨礙安寧。

主席：沒有，養五十隻蜥蜴的話，牠也不會叫，我就把大樓當繁殖所，專門養蜥蜴來賣。

王委員育敏：繁殖所是要登記的。

主席：養很多隻也沒有違反這些規定。

王委員育敏：這個再加進來。

主席：但是我不會寫啊！

王委員育敏：你不會寫？

主席：在概念上，飼養犬貓一隻、二隻、三隻或六隻、十隻或許都沒有太大的問題，但是這可能會衍生其他的問題，譬如他們另有其他用途，不是以當作伴侶為目的。你聽得懂我的意思嗎？

王委員育敏：我知道，但是本條有規定「不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全」；至於你剛剛

提到的繁殖場，這是不行的，農委會不會允許，這是要合法登記的，如此就會牴觸到住宅的相關規定。

花次長敬群：主席、各位委員。首先，飼養很多隻的部分已經違反到公共衛生、公共安寧、公共安全，所以這個條文本就有處理機制；其次，大家擔心的是像昨日李俊侶委員提到的養牛一事，這已經是動物，並不是寵物，這可能是我們可以禁止的，亦即在規約禁止事項的拿捏方面，飼養動物而非飼養寵物在我們認知範圍是可以禁止的。至於飼養很多隻的部分，這是本條妨礙公共衛生、公共安寧的處理標的。

基於上述的理由，我們建議將現行條文的但書修正為「但法令或規約另有禁止飼養寵物以外動物之規定時，從其規定」；至於「公寓大廈內不得禁止飼養寵物」這一句要不要再加註，我認為未必需要，因為依上述修正規定，這已經不禁止飼養寵物，它只禁止飼養動物。

王委員育敏：對。

花次長敬群：所以這不用再加註「不得禁止飼養寵物」，不曉得王委員可不可以接受這個修正？

王委員育敏：這個修正可以處理到他們不可以規定禁養寵物？

花次長敬群：對。

王委員育敏：只要能達到這個目的，我都接受。

主席：李俊侶委員，對於這個修正，你有何看法？

李委員俊侶：我個人是沒有意見，第一個，我不住在公寓大廈，我們是鄉下地區。第二個，我說得很清楚，如果三樓的住戶有養狗，而二樓的住戶家裡有一個小 baby，如此一來，相關單位每天光要處理這個協調就處理不完。雖然你說有「不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全」的規定，但是只要狗叫一聲，三樓的住戶就打電話檢舉，相關單位每天都在處理這個；如果你辦理過地方行政，就會知道這種事情；所以這個開放以後，其衡平性真要注意。

主席：我舉例說明，若是某層樓住戶養的狗是秋田犬這樣的大型犬，而該住戶樓上的住戶育有一個 2、3 歲或 4 歲的孩子，他每天都跑來跑去，這樣的話，家長會害怕小孩因為那隻狗而受到傷害。

莊委員瑞雄：家長一定會害怕。

王委員育敏：狗主人要將狗牽好、照顧好，怎麼可以讓牠傷害小孩，我也不允許這樣的事情發生，我也是很重視小孩的人。

主席：你們知道我的意思嗎？現在居於市內的公寓大廈者大都是年輕的爸爸、媽媽，他們的小孩都很小，如果同棟其他住戶飼養大型犬，譬如飼養三隻西藏獒犬，狗主人要出門也牽著……

王委員育敏：我之前已經一再重申，這個社會有喜歡寵物者，也有不喜歡寵物者，大家要彼此尊重。我今天要說的是一個概念—我們有沒有權利在家裡飼養寵物；剛剛主席也認同，有些人會將寵物視為伴侶，而範定人家家裡可不可以飼養犬貓這件事情是沒有道理的；可是一旦出家門，在公共領域便要互相尊重；養大型犬者看到人家牽小孩，人家會害怕，狗主人就要禮讓他們，讓其電梯先行。這不是以這樣的案例討論這個法條可不可以放寬規定的，即使這個法條沒有處理，現行社會也已是如此。

主席：臺灣社會不是禮運大同篇的社會。

王委員育敏：我知道，其實現今臺灣每 3.4 戶就有一戶飼養寵物，所以這個問題一樣存在，不是這個法要不要修的問題。

主席：大家都同意，今天大家的方向都一樣，只是法律規定要如何……

王委員育敏：這個法意很好啊！

主席：對啦！但是這個法意沒有解決其他人的問題。

王委員育敏：那些問題不是在這裡……

花次長敬群：飼養大型犬的問題。

王委員育敏：飼養大型犬的問題不是在這裡解決的。

花次長敬群：就是寵物的定義……

主席：那隻狗也不會叫，會咬人的狗不會叫……

王委員育敏：那是現在已經存在的問題，和這個修法沒有……

主席：狗叫的話，你們還能以妨礙公共衛生、公共安寧的規定處理。

請姚委員文智發言。

姚委員文智：我家有一隻很可愛的貓，我不是將牠當作伴侶，而是當作小 baby。

主席：我本要說你沒血沒淚。

姚委員文智：正所謂毛小孩，牠很乖，一切都很好，都沒有問題。

現在修正這個條例時，對於寵物或動物的界限、定義、數量，還有造成公共居住品質的連動影響，我們應該有所考量，因為有人喜歡，有人反對；我們是立法者，不能因為喜歡毛小孩，就認為怎麼可以禁養。雖然我們很難處理某些定義和五花八門的狀況，但是如果我們尊重動物的生命權，也推動保護動物，還有在政策上支持領養的觀念，我們是不是應該界定任何公寓大廈不可以事先訂定那裡不可以飼養寵物？現在的問題應該是我們反對社區事先訂定該社區不可以飼養寵物的規約；至於條文要如何訂定，我剛剛想半天也想不出；如果社區的規約事先規定該社區不可以飼養寵物，甚至標榜該社區沒有寵物，這樣就不對，我們應該解決這個問題。

至於其他的部分，我們能以第二十二條處理，對於不繳費或違反建築規定等等許多惡劣的住戶，我們可以依第二十二條訴請法院強制其遷離，甚至拍賣他的房屋。然而本條規定也有模糊地帶，即「其他違反法令或規約情節重大者」；如果住戶飼養毒蛇當寵物，就像我們經常在許多影片看到的一樣，有些社會的邊緣者只有寵物是其家人和好朋友，他們的如此作為會影響整個社區；如果我們在這裡規定完全不行以規約規定禁養，這也會有出入，我們應該在尊重生命權的情況找一個方法，要求所有社區不可以訂定那種幾乎是歧視的公共規約，但是我們還是要保留其彈性，讓社區決定他們的居住生活不會因寵物或動物的問題受到干擾。我對此也沒有答案，只是我們究竟要如何訂定這個部分才好，以上。

莊委員瑞雄：這要如何有答案？大家都希望這是友善的社會，大家都愛小動物，這些都沒錯，還可以說出許多支持的理由。但是人們會因為環境、年紀、時代的不同而對事情的判斷有所不同；譬如剛剛姚文智和我們談話時，我一直笑他在說什麼，他看到一隻比較小隻的牛，就說那是寵

物，且很開心，但是在我們那裡，我們認為這隻牛就快死了，因為牠是肉牛啊！

姚委員文智：小時候看鄰居養小鱷魚，覺得好可愛……

莊委員瑞雄：對啊！所以這要怎麼去講呢？就一般的觀點，你可能會認為是在虐待那頭牛，但在我們鄉下地方，牛本來就是要做事的，怎麼說是虐待牛呢？或者會有人質疑，怎麼可以殺牠們？其實有時候是很難去講的，但是本席覺得進步的立法是對的。其實我們今天在這邊談的都不是為自己，我們都不是為自己，而是各方怎麼樣去做調和，甚至就我自己的想法，我在想聲音大的未必就是多數人，但是那些少數者常常都是促使進步的人。我認為王委員講的也有道理，可是那個道理還是沒有辦法解決很多實務上的問題，就養狗來講，有些人的想法是如果能養隻狗不知有多好，但有些人光聞味道就不要。

王委員育敏：在公共的範圍，大家要互相尊重、互相體諒，因為有人喜歡，有人不喜歡。

莊委員瑞雄：一定會產生問題，一定不是我去你家看到嘛，你把寵物養在家裡，我怎麼會看得到？一定是出來才有問題嘛！

王委員育敏：對啦，莊委員所講的，有一些本席都理解，我覺得我們要把問題的層次分開來，今天的修法只有一個目的，就像剛才姚委員文智所講的，我們不可以透過集體的力量，甚至只是 7 成的力量，就能夠決定你家裡可不可以養犬跟貓，實務上已經出現這樣的情況，有一些特定的公寓大廈，管委會認為他們的住宅區很高級，不能出現任何的寵物，於是就做出集體的決議，就是不可以在家中養寵物。這件事情到底合不合理？這是第一個層次，如果不合理的話，本席認為應該鬆綁。第二個層次，喜歡動物的人跟不喜歡動物的人都在台灣社會相處，他們在公寓大廈都相遇得到，要用什麼樣的方法讓彼此互相尊重，保有彈性空間，讓喜歡寵物的人跟不喜歡寵物的人在社區裡面可以和諧相處，這是另外一個層次的議題。當然修這個法不可能去解決第二個層次的問題，因為問題都存在，我已經告訴大家一個客觀的數據，現在平均 3.4 戶就有 1 戶有養寵物，這已經是既定的事實，跟我們在修這個法是兩件事。

林委員麗蟬：本席是認為可以在文字上做調整，其實連總統都養寵物了，怎麼可以限定大樓住戶不能養？所以我認為文字上都可以做調整，包括內政部也提出條文，我認為就在文字上做調整就好了，不要在這部分做限制。實際上，很多人在公寓大廈裡面養寵物，是可以開放一點空間。

主席：大家討論到目前為止都很具建設性，本席只是在概念上做釐清，因為李委員俊俤有提及法益上的考量，比如社區契約的概念，我覺得應該把寵物視為伴侶，既然是伴侶，那就是屬於個人受保障的權益之一，應該比在社區蓋麥當勞所受到的保障程度還高一點，但是我們沒有去解決一些問題，我們說管委會不能這樣做，但是管委會能怎麼做？一定要有一些樣態，比如養了很多寵物，有的不見得會符合這些要件，所以現在是寫法的問題。有些人就是很喜歡跟貓狗在一起，他養一隻或兩隻作為伴侶，我覺得這可以被一般社會所接受。我的意思是，應該跳開這些項目，去想其他的各種樣態也有可能碰到，不是只列舉這三項會碰得到而已，還有其他的部分。比如有住戶養了 3 隻獒犬，大家會……

王委員育敏：大家會覺得安全受到威脅，那就是妨礙安全。

主席：這也不是我們所講公共安全的問題，不是這樣定義。

請法務部宋檢察官說明一下，只要講概念上的溝通就好了，不要提到法律條文的規定。

宋檢察官文宏：在第四項增訂後段的規定，基本上是限制管委會和區分所有權人會議決議的權力範圍，如果我們認為這個範圍太廣的話，可能再增加一些要件加以限制，就是哪些情形是不能去限制的。如果以公共安全、公共衛生、公共安寧這三項為範圍，我所想到的作法是把後段的規定另列一項，修正為「管理委員會以規約或區分所有權人會議決議禁止飼養動物者，以有前項情形者為限。」就是以規約或決議去禁止飼養時，必須要以公共衛生、公共安寧及公共安全這樣的事由為限，這樣做會比較調和，就是法規不是完全禁止區分所有權人不能用規約或是會議去決議禁止飼養。這是本人初步想到的方式。

主席：我聽懂了，簡單講就是兩個概念：第一，住戶可以養寵物；第二，管委會如果要訂定規約，只能以妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全三者為限，就是限定一個範圍。

李委員俊侶：本席都認同王委員所講的，我們也朝這個方向，但我們認真來看原來的條文，即「住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全。」本來就有這個前提了，後段是「但法令或規約另有禁止飼養之規定時，從其規定。」現在是要把後段拿掉，加上「管理委員會不得禁止」，這才會產生法益上的爭執，因為現在大部分的管理委員會是沒有禁止的，現狀就可以飼養，大部分的管理委員會都沒有禁止，只有少數管理委員會有禁止，所以這個要搞清楚。如果在後面規定：「管理委員會不得以規約或區分所有權人會議決議禁止飼養。」但是現行條文是規定「但法令或規約另有禁止飼養之規定時，從其規定。」這才是會產生法益爭執的地方，本席從頭到尾要講的就是這句話，因為這樣就會將管理委員會要設置什麼規約的權力都拿掉了。

王委員育敏：對於剛剛法務部所提的建議，如果大家有共識的話，可以往這個方向來調整，但是那個建議可能會有一種效果，就是在整個社區裡面有一戶違反了，就像主席剛才所講養了幾十隻的情形，而且還屢勸不聽，所以導致管委會要做出這樣的決議，但是那個決議應該是只針對這一戶去限制，而不是變成整個社區統統都不能養，因為可能其他八、九戶養的貓狗都非常乖，也從來沒有違反規定。所以法務部的建議可以修改成可以在特定的情況之下做成決議，但是就是針對該戶，這也可以解決有人失控又沒有法可管的問題。但是本席也認為罪不及其他很安分守己在養寵物的這些人，如果大家都贊成支持，事實上，我們還是鼓勵其實大家可以養寵物，而且這是屬於個人私領域的事情。但是對於違反的住戶要用什麼樣的機制來處理，這真的是大家可以討論的問題，本席的態度很開放。

李委員俊侶：本席要補充一下，王委員這樣講就跟這個版本原來的立法意旨完全相反了，這樣就變成給管委會權限去約束特定人。

王委員育敏：是違反的住戶。

李委員俊侶：這樣管委會還要去判定到底誰違反，譬如說我養了一隻大狗，這隻狗咬過小孩，管委會說不能養這隻狗，可是其他人可以養，這樣變成是由管委會去承擔責任。本席認為這個條文的原意並不是這樣，而是規定管委會不得禁止飼養，對不對？原條文則是規定管委會本來就保有這樣的權限，王委員剛才講的剛好就跟你這個版本的立法意旨完全相反，你是說還要賦予管

委會這個權限去判定如果有違反就不能養，如果沒有違反就可以養，那管委會哪有這種能耐啊！

王委員育敏：李委員，我覺得藍綠對這件事情沒有什麼政治立場……

李委員俊俛：一點關係都沒有。

王委員育敏：對，所以我們大家好好的來討論。剛才主席的裁示也很好，與會者也都沒有反對這個大方向，就是個人有權去養寵物，從剛才討論到現在，大家對這一點好像都沒有太大的異議，這也是我原來的立法精神。因為在實務上還有人要用集體的會議來限制個人在這一棟社區裡面養寵物的權利，我們就是要解決這樣的問題，這就是我一開始提案的法意，因為這樣已經侵害個人的權益，我要養寵物，竟然整個社區還可以規範我可不可以養。第二個層次，其實在討論的過程當中主席和各位都有提到，萬一有人違反而養了體型超大的狗或是很多隻貓狗，而且還屢勸不聽，即使在法條裡面都有規定「不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全」，可是就是有人屢勸不聽。剛才法務部是建議那就倒過來，原則上統統都開放、不得加以限制，除非有住戶違反規定，他們就可以開會來做決議。從頭到尾大家的立場都沒有太大的差異，我們支持個人在自己家裡養寵物，這是他們個人的權益。

陳委員超明：本席從實務的觀點來看這個問題，如果要讓管委會加以限制，這樣就會發生吵架的情形，而且會製造對立，我覺得最重要的就是公寓大廈的管理委員會要訂定一個自治規則，在自治規則裡面如果規定不能養，大家同意不能養；也可能規定可以養，但是養寵物一定會妨礙公共衛生、公共安寧或公共安全。所以應該是大家要先想好，在這樣規定以後，如果有住戶不遵守而妨礙他人的權益時，就應該讓管理委員會來處理，如果屢勸不聽好幾次以後，就可以訴諸於法律，就沒有人敢這樣了。不能沒有處罰的規定，要給管理委員會處理的權力，在拜託住戶幾次以後，如果還是不聽，就可以提告，這樣大家才會遵守規矩。一定要定自治規則，經過管理委員會出面勸告卻好幾次都屢勸不聽，大家覺得要訴諸法律的時候就可以提出告訴，用法律來解決，這樣才有辦法治標又治本，否則講那麼多都沒有用。住過大樓的人都知道整個社區可能有上千戶，我們政治人物去跑的時候也都很麻煩，尤其是都市有很多公寓大廈，所以要好好解決這樣的問題，可以採納本席的意見，有條件允許訴諸法律，我覺得這一點很重要。次長、署長，你們要去想這些問題，從實務的觀點來解決，這樣才能有效處理公寓大廈住戶飼養寵物的所有問題，謝謝。

莊委員瑞雄：你說的本席都聽不懂，什麼給管理委員會法律上的權力？哪裡需要給管理委員會法律上的權力？

陳委員超明：公寓大廈管理委員會有自治規則，大家要遵守這些自治規則，如果不遵守的話，管理委員會可以提出告訴。

莊委員瑞雄：要告什麼？要告就要有名目，到底要告什麼？

陳委員超明：就是屢勸不聽，妨礙……

莊委員瑞雄：屢勸不聽又不構成違法，這裡也有檢察官，請你說明可以告什麼？你要跟檢察官說他屢勸不聽嗎？

陳委員超明：就是好幾次屢勸不聽，管理委員會就要處理，否則這件事情只是作秀，看起來是要保護寵物，但是今天提出來，本席就是認為要有解決的辦法。

莊委員瑞雄：本席知道你是基於好意，但是這件事情的嚴重性不是在這裡，公寓大廈管理條例不是在規範這個，不是說住戶違反規約就要找檢察官，並非如此。你知道有多恐怖嗎？沒有繳管理費，就要拍賣房子，你知道有管理委員會是怎麼樣驅逐住戶嗎？

陳委員超明：我們現在是講寵物的問題，你講的是基金……

莊委員瑞雄：你就講到重點了，管理委員會可以驅逐住戶……

陳委員超明：不可以。

莊委員瑞雄：可以，我的意思是說都可以高到去驅逐住戶了，那可不可以驅逐寵物？

陳委員超明：管理委員會哪裡有高到可以驅逐住戶？

莊委員瑞雄：你不知道嗎？真的是開玩笑，你不知道有這種事情嗎？你去問看看就知道了，真的有這種事情。

陳委員超明：本席是說要符合一定的條件……

莊委員瑞雄：我們對實務上的看法一致，但是你的概念是到時候去找法官、檢察官，但是這部法律的設計不是這樣。

陳委員超明：不然你覺得要怎麼樣？

莊委員瑞雄：你跟法官講也沒有用，法官會問你在哭什麼？檢察官會跟你說「惜惜」嗎？

陳委員超明：飼養寵物已經妨礙到公共安全或公共安寧的時候……

莊委員瑞雄：可是那根本就無從舉證。

陳委員超明：他們要去拍攝，要拿出證據，不然我們怎麼修法都是一樣，這個問題仍然存在，不能讓這個問題繼續下去。

莊委員瑞雄：因為陳委員比較慢才來，本席向你說明，現在大家擔心的是什麼，你知道嗎？

陳委員超明：擔心什麼？

莊委員瑞雄：在這個法律通過之後會往兩個方向發展，第一，我們對動物很友善，這是好事情；但是另外一個方向就是有養寵物和沒有養寵物的住戶之間會產生緊張關係。

陳委員超明：對，沒有錯，我都瞭解。

莊委員瑞雄：就是這樣子，現在我們就是想不出辦法，所以才會僵持不下。

陳委員超明：我們就是要想出辦法，否則怎麼當立法委員？

莊委員瑞雄：就是還不成熟嘛！

王委員育敏：本席要建議主席，其實剛剛法務部也有提出一個修法方向，事實上內政部也有提出修正文字，請主席裁示請內政部和法務部在休息的時候研議一下那個版本跟方向，我們先保留，之後再回過頭來處理，可不可以這樣？

主席：只剩下這個條文比較有爭議。

姚委員文智：雖然今天修正的條文中沒有第二十三條，有嗎？如果我們把這一條拿掉的話，或是我們尚未討論到那裡？本席認為，第二十三條第三項當然是要刪掉，王育敏委員的提案就是如此

，對嗎？誠如本席剛才所言，不得訂定這樣的規約。坦白講，以現在大家所受的法治教育與對於自己權利義務的主張而言，剛剛法務部所提的建議，如果不是基於公共安全、公共安寧或公共衛生等理由，其實，本席不太相信有哪個社區會以寵物太臭為理由而不准飼養，因此，這個部分若是如此設定也是有點奇怪！不可能是這 3 個理由之外的原因，如果我們又特別再寫，應該會變成對管委會的一種不信任，因此，這一條是否就改成不能決議全體住戶禁止飼養？

主席：直接處理第二十三條。

姚委員文智：對啊！直接處理第二十三條就有達到不可以此為理由作為整個社區的規約，也就是說，不能有一個前提規定這個社區不能養寵物，至於剛才陳超明說的應該是包羅萬象，不是千羅萬象，所有的理由還是以原來的方式處理。

主席：本席將大家的意思做個整合，第一，對於養寵物，大家都是同意的，因此，不能沒有任何理由就規定不能飼養寵物，如此一來，我們就必須在公寓大廈管理條例的規約中明定有關於寵物的方向，也就是不能禁止飼養。既然不能禁止飼養的話，在什麼樣的情況下，可以針對公共衛生及公共安全訂定相關的管理規定，也就是說，假設觸及公共衛生及公共安全，它可以訂定相關的規定來處理。在契約中不能明訂一條禁止飼養寵物的規定，在缺乏任何前提及目的之下，我們是反對這樣的做法，但是，假設飼養寵物違反它所訂定關於公共衛生、公共安全及公共安寧的一些事項，管委會就可以要求。

莊委員瑞雄：雖然本席已經不擔任台北市議員，但是，台北市民也還是會找本席陳情，剛好台北市天母那邊有一個大約 2 千人的社區，就管委會而言，除非找到一個很白目、很敢處理事情的人，否則，一般都不會有人願意去得罪別人，當地住戶養的狗帶出來之後，或許是沒有幫狗洗澡，味道相當的臭，如果冠以違反公共衛生的理由，事情當然就很好處理，問題是以那個味道而言，你認為臭、陳超明認為不臭，署長認為那個味道聞起來還不錯，應該不至於影響他人，總之，光是一個臭就沒有辦法解決，由誰來定義究竟是不是臭？是不是要找聞臭師出來？本席認為應該要拿出實務的例子讓大家參考。

主席：不要說是動物，就算是人也一樣，如果今天是人的話，該怎麼辦？

莊委員瑞雄：所以人都有這樣的問題了……

主席：這與修法沒有關係，你這樣說是歧視寵物。

莊委員瑞雄：不是歧視，本席是要解決問題，什麼歧視寵物！

陳委員超明：這樣沒有辦法解決事情。

主席：這是對寵物與人的差別待遇。

陳委員超明：對於公寓大廈的自治管理規則，我們不需要去明定、不需要禁止訂定不能飼養寵物的規定，如果整棟大樓都同意禁止飼養寵物，我們也不能阻擋他們這麼做，這就是自治條約。舉一個實例，本席就沒看過立法院對面的公寓有人帶狗出來遛狗……

主席：本席建議……

陳委員超明：如果整個自治條例中規定不得養狗，你必須在什麼情況下才能……，這就是彼此自治的條例，不然，事情根本處理不完，而且只會製造彼此的對立及緊張，請記得一句話，千金買

屋，萬金買鄰，一旦訂定這樣的條文之後，只會製造彼此之間的緊張，其實，只要大家都說好即可，如果有人違反規則，大家就會……

主席：本席實在聽不懂，你的主張到底是什麼？你說的與王育敏委員的主張不同？

陳委員超明：本席認為，這個部分會碰到許多問題……

主席：本席做一個裁示，兩個概念要說服大家，第一個是寵物就是伴侶的概念，不應該禁止飼養，我們要先確立這個原則。第二個，既然已經飼養了寵物，有一些條件誠如李俊俤委員所講的社區契約的概念，相關的規定事項涉及到公共衛生、公共安全、社會安寧或其他的情況，管委會可以做一些處置的規定，請問大家對於一些管理的規定是否還有意見？如果沒有意見的話，大致的方向就是如此，在他們訂定社會契約時，我們必須在概念上給予他們一些規定。第十六條就先保留，但是，條文的方向就是不能禁止飼養。大致方向就是如此，現在就是等文字整理完畢，不過，所謂的保留是將文字送出去，等到協商時再回來，這個問題不大啦！

陳委員超明：雖然我們是同黨，但是，本席有不同的觀念要強調，不要拿磚頭砸自己的腳啦！本席是很務實的要解決問題，因為這樣……

主席：對於剛才的裁示，大家是否有意見？

陳委員超明：飼養寵物又不是藍的與綠的所養的會有不一樣。

主席：處理第十八條。

行政部門沒有意見嗎？

陳委員超明：為什麼這個部分要信託？可能是台北市的房屋費用高、管理費高，所以會累積出一筆款項，但是，在鄉下很多人都沒有繳錢，即使收了也是一筆小錢，所以你們應該要規定基本數額超過多少之後，譬如超過一千萬就要信託或是超過五百萬就要信託？

姚委員文智：強制這個選項，鄉下可以、都市也可以，好不好？

陳委員超明：不信託也可以？

姚委員文智：是，請仔細看清楚條文。

陳委員超明：好，這樣可以。

主席：文字修正。

莊委員瑞雄：這個部分並沒有強制信託？

姚委員文智：沒有。

主席：好啦！趕快啦！文字唸一下。

樂副組長中丕：對於委員的意見，我們會遵照辦理，但是，希望能在文字上進行修正，請委員做個裁示。委員所提的文字是「並得經區分所有權人會議決議交付信託」，我們認為會議的決議只是一項決議，實際上還要有一個執行的人去交付信託，因此，建議將文字修改為「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」，這也與我們……

李委員俊俤：如果沒有管理委員會，該怎麼辦？

樂副組長中丕：區分所有權人會議已經有……

陳委員超明：關於這個問題，本席在一年前就向你們提過，房子有所謂的所有權人及使用人，而使

用是必須繳交管理費的人，如果他沒有去參加會議，恐怕到時候會吵得天翻地覆，因此，所有的文字修正都要小心，不是只有你們講的所有權人，實際上繳交管理費的是使用人，並不是所有權人，除非管理費是由所有權人繳交，你們才能夠如此訂定，請好好的考慮一下。

主席：金管會是否有任何意見？

陳副組長香吟：這部分還是要回到區分所有權人會議中決議將錢交付信託，所以信託全然是中性的，究竟在執行上是由誰去負責，應該是在所有權人會議中自行決定，至於在法條上是否要明定，還是要尊重內政部的意見。

姚委員文智：金管會也認為按照這樣的文字修正即可，不必再明定由誰去執行信託。

主席：是否就按照姚文智委員的條文通過？

姚委員文智：如果講得這麼細，萬一碰到管理委員會改組，區分所有權人會議還要與管委會吵架，因此，這些就讓他們自己去解決即可。

樂副組長中丕：我們把這一項整個講完，「公共基金應設專戶儲存」這個部分還是保留，「並由管理負責的人或管理委員會負責管理」，這是原本的公共基金管理方式，能否讓我們繼續保留？至於後半段則修正為「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」，這部分與前面的部分一起，主體是否會比較明確，好讓他們能夠處理？

主席：如果大家沒有意見的話，這一條就按照修正文字進行修正，等一下我們再回頭來處理。

處理第二十三條。

這一條也是先保留，等我們協商時再回來處理。

處理第四十九條。

這一條也是先保留。

這樣我們保留的條文是否太多了？

姚委員文智：本席認為，第二十三條用規約禁止社區飼養寵物是可以刪掉，因為飼養寵物遇到的許多問題應該是由管理委員會共同討論，那是屬於飼養寵物衍生的問題，但是，如果自始就決定該社區不得飼養寵物，這個規約應該就不能訂定，因此，第三款可以直接刪掉。

花次長敬群：搭配的其實就是我們剛剛建議的版本，「寵物以外的動物」，我們是搭配剛剛建議的第二十六條修正意見才保留這個部分，不是說它可以全部都禁止。

主席：第二十三條就是與……

姚委員文智：從頭到尾就不可以訂定禁止飼養寵物的社區規約，而是針對全體住戶的規約，因此，這款先刪掉應該是沒有問題。

主席：本席再重複一次，關於剛才第十二條之一所討論的寵物的部分，第一個，可以飼養寵物，大家都同意這一點。第二個，對於公共衛生、公共安全及公共安寧，管理委員會可以訂定相關的規定，至於規定要如何訂定，由管理委員會的社區契約處理。譬如它或許會規定飼養寵物不能如何或是能夠如何，總之就是一些管理上的規定，由公寓大廈住戶社區自治的部分自行處理，但是，不能沒有任何附加條件就禁止飼養寵物，這是剛才大家都同意的一點。

許署長文龍：根據主席剛才的裁示，基本上，我們並不反對在公寓大廈中飼養寵物，因此，我們建

議訂定禁止住戶飼養寵物以外之動物的特別約定。

姚委員文智：這樣就是禁止寵物啊？

許署長文龍：寵物以外的動物，至於寵物的部分就不能訂定，這樣就能符合姚委員所言。

主席：養雞不行嗎？

許署長文龍：寵物之外。

主席：養迷你豬呢？

許署長文龍：因為有些動物還是……

姚委員文智：請問農委會對於寵物的定義是如何？

主席：你將牠視為伴侶。

許署長文龍：犬、貓或是你將牠視為伴侶、甚至是玩賞的動物。關於寵物的部分，還是要規範進來會比較好一點，避免有人藉機弄成動物飼養場之類。

主席：第二十三條按照內政部剛才所提的修正意見應該是還好，我們已經保留太多條文，而且第十六條也已經保留，想想看文字要怎麼寫。

姚委員文智：本席真的認為第二十三條可以刪掉，因為我們在第十六條沒有做那樣的處理，那就先不要有這樣的規約，開放給管理委員會自行訂定，否則，若是訂定一個不得養什麼、不得養什麼，甚至還要特別訂定一個寵物以外的規定，本席覺得真的是怪怪的！

主席：好啦！刪掉啦！

姚委員文智：沒差嘛！

主席：反正不是第十二條之一去規定即可，應該是第十六條，或是要在第二十三條？

花次長敬群：其實，第二十三條的目的是要限制規約的擴權。

姚委員文智：不是，所謂的刪掉是指不可以拿這個來訂定規約？

花次長敬群：不是，其實，第二十三條是更限制規約，你非得用文字的規約才可以。

主席：但是，如果要將「禁止」拿掉的話……

花次長敬群：其實，拿掉之後反而更寬鬆，反而是寫進去之後會更嚴格。

姚委員文智：王育敏委員呢？這不是她的提案嗎？

主席：姚委員是要比較寬鬆的，而次長是要比較嚴格的，姚委員，你是要比較寬鬆的嗎？

姚委員文智：本席是認為不需要這樣訂定。

主席：對啊！所以是比較寬鬆嘛！

花次長敬群：寬鬆指的是可以養寵物，而我們這邊是對禁止嚴格、我們是對禁止嚴格。

主席：你的意思是隨便都好，而你的意思是可以針對動物去訂定，而不是針對寵物的部分，因此，現在你們兩人的意見有落差，既然如此，第二十三條就先保留，好嗎？

許署長文龍：針對姚委員的意見，我再做個說明，如果將規約裡的這一條拿掉的話，那就是什麼都不能訂定，但是，我們若改成禁止飼養寵物以外的動物，那就表示特別是寵物這個部分，絕對不能訂定在禁止飼養的規約之中，這樣就合乎剛剛的說法了。

至於其他的動物，可能會對住戶造成安寧、衛生以及安全的影響，若是真有這樣的情況，當

然也就准許訂定這樣的規約，這樣做對於整個社區的環境品質會更好，因此，還是准許它訂定會比較好。既然大家現在都已經有了共識，對於寵物的禁養不得在規約中訂定，因此，我們建議加上「寵物以外之」5 個字即可，這樣應該就 OK 了。

主席：我們現在開始處理，那一條就先保留，不要再討論了。

姚委員文智：先保留，等下再一起討論。

（繼續開會）

主席：各位委員同仁，站著沒關係，但是，人不要離開，我們還是要把條文處理完畢。

宣讀協商結論。

協商結論：

第八條第二項句首的「兒童」之後增訂「六十五歲以上老人」，其餘維持現行法條文。

第十八條第三項文字修正為「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。」，其餘維持現行法條文。

第二十三條照案通過。

第十六條保留並送院會協商。

第十二條之一及第四十九條擇期再審。

主席：針對剛才討論的部分以及是否併案或是否保留的部分，本席現在一併宣告，再請各位表達意見。

邱志偉委員提案的第八條與姚文智委員所提的第十八條，兩案併案審查完竣並送院會，不須經由黨團協商，院會討論本案時由本席代表提出補充說明。

另外，王育敏委員所提第十六條及第二十三條之條文修正草案，剛剛宣讀時王委員並未在場，第十六條保留、第二十三條照案通過，審查完竣，擬具審查報告提報院會討論，本案送院會協商，因為此案已保留，所以要送黨團協商。

李委員俊俤：現在是邱志偉委員與姚文智委員的提案併案送出去，另外，王育敏委員的提案送出去的是第二十三條，按照修正的意見通過，對嗎？

主席：第十六條與第二十三條都送出去，但是，第十六條保留。

李委員俊俤：因為第十六條保留，之後還要再協商，對嗎？

主席：對，這個案子審查完竣，擬具審查報告提交院會討論，本案須經朝野協商、黨團協商，大家應該沒有意見吧？

姚委員文智：樂副組長是否還有意見？

主席：請內政部營建署樂副組長說明。

樂副組長中丕：主席、各位委員。我不敢有意見，只是第二十三條還要訂定一些特別的約定，也就是針對那些寵物不能危害到公共衛生、公共安全及公共安寧的特別約定，事實上，那些約定不是禁止，而是呈現在第二十三條中所謂的規約，針對這些動物的特別約定。

主席：沒有，概念上不一樣。

樂副組長中丕：不一樣嗎？

主席：他們幾位等一下會再做說明，你可以注意聽。

本案在院會討論時由本席代表提出補充說明，如果各位沒有意見，這個案子就這樣處理。

另外，李彥秀委員所提公寓大廈管理條例第三條之條文修正草案，我們另定期審查。盧秀燕委員所提公寓大廈管理條例第十二之一條及第四十九條之條文修正草案，我們另定期處理。

王委員育敏：你們當時不是要附帶決議嗎？你們不是要求內政部營建署要有一個附帶決議？

主席：剛剛次長也聽到大家的意見，我們就做個決議，建築法所規範之範圍較為全面，且已含有限期改善與罰則等處罰規定，內政部已就外牆飾材評估檢查，著手研擬建築物公共安全檢查簽證及申報辦法，請內政部一年內完成有關法規之修正與相關配套之建立，以維護公共安全。對於剛才宣讀的文字，請問各位有沒有意見？如果沒有的話，這個部分就通過了。

姚委員文智：本席說明一下第二十三條，內政部還是有一點疑慮，不過，根據剛剛我們對於第二十三條條文的解釋，事實上，第一點，有時候動物與寵物在飼養者的界定並不是那麼容易，雖然我們有針對寵物的認定或是針對動物的認定，但是，特別以規約來界定，經常會產生特別的限制。其實，我們最主要是認為動物如果有動物權、有生命權、甚至是我們將牠視為伴侶或視為自己家庭的一份子，不得以特別規約限定在家中不可以有其他的動物或寵物存在。不過，我們保留第十六條，如果在社區中影響到公共衛生、公共安全或公共生活品質，社區當然可以保留這個彈性，因此，究竟該怎麼訂定，我們必須要好好的思考。因此，我們不必在這裡特別針對動物或寵物，當然這裡訂定的是動物，其實，若是將這些特別約定拿掉，基本上就是很清楚的標示，我們對動物權、對生命權的尊重，不需要特別在這裡訂定這一條條文，如果訂定之後社區就必須按照這個規約來做。

主席：請問各位，是否還有其他意見？

本席還是針對第十六條與第二十三條提出說明，剛剛大家已有共識，公寓大廈不能做禁止寵物飼養的規定，因此，我們將原本第二十三條中禁止飼養的規定刪除，這也是我們此次修法最重要的一個方向，不能做禁止飼養的規定。假設飼養寵物影響到公寓大廈的公共衛生、公共安全及公共安寧，那麼公寓大廈該如何管理？這個部分可以在規章中訂定一些特別的規定，但是，不能禁止飼養寵物。這項規定是剛剛所有黨團都已經同意的方向，至於詳細的文字，請內政部與動保團體、地方政府管理機關或公寓大廈相關團體再做溝通，希望你們能針對這個規定做最好的處理。剛剛本席已經宣告，第十六條保留、第二十三條照案通過，本案要送黨團協商，等這些意見都溝通完畢之後，最後再來處理相關的法條，這樣應該就很完備，讓各種不同意見的聲音都能在修法前提供更嚴謹的參考。以上是剛才大致的處理過程，本席也請內政部能夠再徵詢各團體的意見，最後在朝野協商時我們再回頭來處理。

另外，洪委員宗熠所提書面意見，列入紀錄並刊登公報。

洪委員宗熠書面意見：

一、針對「公寓大廈管理條例第十三條條文修正草案」，本席提出下列兩點質疑：

1. 查公寓大廈管理條例第十三條之立法源由為「公寓大廈之拆除重建，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，但為配合公共安全或防止災害等之發生，才設例外規定。」可見本條文旨在規範「重建」之例外規定，且都市更新條例第四條第一款：「重建：係指拆除更新地區內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進區內公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。」，已清楚界定「重建」的概念。因此「外牆裝修材料脫落」檢修更換是否係屬「重建」範疇值得商榷，在體系解釋上不建議將第四款增列於第十三條之中。

2. 依據立法的平等原則，相同事件應為相同之處理。重建與修繕在事實上效果差距甚大，不建議用相同程序處理。此外，若經查驗證實外牆裝修材料脫落嚴重影響到公共安全，確需執行重大修繕者，可依據第十三條第二款：「嚴重毀損、傾頹或朽壞，有危害公共安全之虞者。」來依法執行，顯見擬新增第十三條第四款已被涵蓋在第二款適用範疇之內，毋需再新增第四款。

二、今（105）年 7 月 1 日起有 29 項新政策上路，其中內政部將實價登錄申報管道新增加「預申報」方式，貴部所發佈的資料中指出：「實價登錄制度從 101 年推動至今，全國共有 627 件裁罰案件，其中 498 件為逾期申報案件。」請問另外的 129 件裁罰案件分屬甚麼原因呢？本席請貴部提供自實價登錄推動迄今，由權利人、地政士、不動產經紀業者分別受裁罰案件的原因及其人數統計，供問政之參考。

主席：今天會議至此結束，散會。

散會（11 時 24 分）