

主席：審查報告已宣讀完畢，請江召集委員啟臣補充說明。（不在場）召集委員不在場。

本案經審查會決議：「毋須交由黨團協商」，請問院會，有無異議？（無）無異議，本案進行逐條討論時，逕依審查會意見處理。

現在進行逐條討論，宣讀第十條。

### 公寓大廈管理條例第十條條文修正草案（二讀）

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。

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。

主席：第十條維持現行法條文。本案決議：「公寓大廈管理條例第十條維持現行法條文，不予修正。」請問院會，有無異議？（無）無異議，通過。

進行討論事項第七案。

七、本院內政委員會報告審查委員段宜康等 16 人擬具「公寓大廈管理條例第二十七條條文修正草案」案。（本案經提本院第 8 屆第 2 會期第 1 次會議報告決定：交內政委員會審查。茲接報告，爰於本次會議提出討論。）

主席：現在宣讀審查報告。

### 立法院內政委員會函

受文者：議事處

發文日期：中華民國 102 年 4 月 2 日

發文字號：台立內字第 1014000276 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：院會交付審查委員段宜康等 16 人擬具「公寓大廈管理條例第二十七條條文修正草案」，請審議案，業經審查完竣，毋須經黨團協商，復請查照，提報院會公決。

說明：

一、復 貴處 101 年 10 月 03 日台立議字第 1010702700 號函。

二、附審查報告乙份。

正本：議事處

副本：

審查本院委員段宜康等 16 人擬具「公寓大廈管理條例第二十七條條文修正草案」審查報告

一、委員段宜康等 16 人提案，係 101 年 9 月 18 日本院第 8 屆第 2 會期第 1 次會議，報告後決定交內政委員會審查。

二、本會於 102 年 3 月 27 日舉行第 8 屆第 3 會期第 9 次全體委員會議，將本案提出審查。邀請提案委員段宜康說明提案要旨，並請內政部部長李鴻源（政務次長蕭家淇代）列席說明並備質詢，另請交通部及經濟部等派員列席備詢，會議由江召集委員啟臣擔任主席。

三、委員段宜康等 16 人提案要旨：

（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。

四、內政部政務次長蕭家淇說明：

公寓大廈已經是多數國民居住活動的重要生活空間，如何提升自我居住公寓大廈的生活環境品質，乃是大多數民眾關心的課題，國內多數民眾雖然開始逐步關心自己所居住公寓大廈管理維護事務，但是「冷漠」、「自掃門前雪，莫管他人瓦上霜」的心態仍然存在，造成公寓大廈部分事務推動困境。因此，各界對於歷次條例修正時，多寄予厚望，希望為住戶打造更加完善的管理制度，營造和諧的居住環境，並促進公寓大廈管理效率與品質，提供更優質的生活環境。

本條例自 84 年 6 月 28 日訂定發布以來，至今歷經三次修正，尤其 92 年 12 月 31 日係全文檢討修正，已使我國公寓大廈管理制度漸臻完備。然而隨著建築物立體化、複合化、大型化等面向之發展，加上公寓大廈管理技術需求日益增加，本部 97 年起即著手研擬修正本條例，為廣徵各界意見，其間召開多場專家學者座談會、審查會議及公聽會，戮力完成本條例修正草案，101 年 10 月 30 日經本部部務會報討論通過，同年 11 月 30 日函送行政院審查。為配合本年度立法院會期，行政院邀請各部會於今年 1 月 3 日、1 月 30 日及 3 月 22 日召開 3 場次本條例修正草案審查會議，就本案草案修正方向及架構及實際執行層面進行充分討論後，進入逐條審查，草案修正條文全文計 65 條，保留 2 條，後續須與司法院及法務部釐清物權關係疑義，其餘 63 條均已審查通過。

關於委員段宜康等 16 人提案公寓大廈管理條例第 27 條條文修正草案版本：

本部送行政院審查本條例修正草案版本，已納入委員所提第 27 條條文修正草案版本之精神，避免區分所有權人或委託特殊份子代理出席，擾亂會議進行，威脅住戶安全，或有心人士透過蒐集委託書，掌控大量選票，控制管理委員選舉結果，擬修正第 3 項限縮區分所有權人僅能委託配偶、直系血親或其他區分所有權人出席區分所有權人會議，以助於凝聚會議共識，增進會議效率，本部所提修正條文版本：「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。（第一項）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。（第二項）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或其他區分所有權人代理出席；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。（第三項）」

五、經說明及詢答後，委員咸認為，本提案為糾正現行法及實務運作之缺失與弊端，應值肯定、支持。三親等內親屬，似過於寬泛，宜予適度限縮，修正為「有行為能力之直系血親」；另外，實務運作上區分所有權人會議決議事項，與承租人權益關係密切，且委託承租人代理出席亦最為便利，應予增列。爰決議：「第七案，修正通過，文字如下：（一）第二十七條第一項及第二項，維持現行條文。（二）第二十七條第三項，修正為「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。」。

六、本案審查完竣提請院會公決，並由召集委員江啟臣於院會討論本案時作補充說明，院會討論本法案前，毋須交由黨團協商。

七、附條文對照表 1 份。

「公寓大廈管理條例第二十七條條文修正草案」  
 審查會通過  
 委員段宜康等 16 人提案條文對照表  
 現 行 法

審 查 會 通 過 條 文	委 員 提 案 條 文	現 行 法	說 明
<p>(修正通過)</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、<u>有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人</u>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><b>委員段宜康等 16 人提案：</b></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，<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><b>委員段宜康等 16 人提案：</b></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，並委託人他人代理一事。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> <p><b>審查會：</b></p> <p>本提案為糾正現行法及實務運作之缺失與弊端，應值肯定、支持。三親等內親屬，似過於寬泛，宜予適度限縮，修正為「有行為能力之直系血親」；另外，實務運作上區分所有權人會議決議事項，與承租人權益關係密切，且委託承租人代理出席亦最為便利，應予增列。爰決議：「第七案</p>

，修正通過，文字如下：(一)第二十七條第一項及第二項，維持現行條文。(二)第二十七條第三項，修正為「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。」。

主席：審查報告已宣讀完畢，請江召集委員啟臣補充說明。（不在場）召集委員不在場。

本案經審查會決議：「毋須交由黨團協商」，請問院會，有無異議？（無）無異議，本案進行逐條討論時，逕依審查會意見處理。

現在進行逐條討論，宣讀第二十七條。

### 公寓大廈管理條例第二十七條條文修正草案（二讀）

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。

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。

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。

主席：第二十七條照審查條文通過。

本案已全部經過二讀，現在繼續進行三讀，請問院會，有無異議？（無）無異議，現在繼續進行三讀。宣讀。

### 修正公寓大廈管理條例第二十七條條文（三讀）

—與經過二讀內容同，略—

主席：三讀條文已宣讀完畢，請問院會有無文字修正？（無）無文字修正意見。

本案決議：「公寓大廈管理條例第二十七條條文修正通過。」請問院會，有無異議？（無）無異議，通過。

進行討論事項第八案。

八、本院社會福利及衛生環境委員會報告審查委員劉建國等 19 人擬具「藥事法第十三條條文修正草案」案。（本案經提本院第 8 屆第 2 會期第 12 次會議報告決定：交社會福利及衛生環境委員會審查。茲接報告，爰於本次會議提出討論。）

主席：現在宣讀審查報告。

### 立法院社會福利及衛生環境委員會函

受文者：議事處