

# 公寓大廈管理条例

## 申論題

一、公寓大廈管理条例對於公寓大廈之重建同意與不同意重建之處理有何規定？試說明之。（25分）

### 【擬答】

(一) 同意重建：依公寓大廈管理条例第13條規定，公寓大樓之重建，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。

1. 配合都市更新計畫而實施重建者。

2. 嚴重毀損、傾頽或朽壞，有危害公共安全之虞者。

3. 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。

(二) 不同意重建：公寓大廈有前項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。前項之受讓人人視為同意重建。

二、公寓大廈起造人之義務為何？試依公寓大廈管理条例之規定，彙整說明之。（25分）

答：公寓大廈起造人之義務如下：

(一) 申請建造執照相關文件：依公寓大廈管理条例第56條規定，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。另外，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。

1. 獨立建築物所有權之牆壁，以牆之外緣為界。

2. 建築物共用牆壁，以牆之中心為界。

3. 附屬建築物以其外緣為界辦理登記。

4. 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。

(二) 領得建造執照始得銷售：依公寓大廈管理条例第58條規定，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。

(三) 不得將公用部分讓售於特定人：依公寓大廈管理条例第58條第二項規定，公寓大廈之起造人或建築業者，不得將公用部分，包含法定空地、法定防空避難設備及法定停車空間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損害區分所有權人權益之行為。

(四) 提列公共基金：依公寓大廈管理条例第18條規定，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公共基金。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。所本條例規定起造人應提列之公共基金，於本條例公布施行前（84.06.30），起造人已取得建造執照者，不適用之。

(五)召開第一次區分所有權人會議：依公寓大廈管理條例第28條規定，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。

(六)對水電機械設施等進行檢測：依公寓大廈管理條例第57條規定，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。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。

(七)報請地方主管機關處理事宜：依公寓大廈管理條例第59條規定，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未規定召集區分所有權人會議等、第四十八條未盡督促促責任等或第四十九條未遵守規約條例等各款所定情事之一時，他區分所有權人、利害關係人、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。10三、依公寓大廈管理條例，說明規約及視為規約之意義，並請列舉經規約約定之事項，以及區分所有權之繼受人的權利、義務為何？(25分)

三、依公寓大廈管理條例，說明規約及視為規約之意義，並請列舉應經規約約定之事項，以及區分所有權之繼受人的權利、義務為何？(25分)  
(一)規約之意義：依公寓大廈管理條例第3條規定，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。

(二)視為規約之意義：

1. 依公寓大廈管理條例第55條規定，公寓大樓於區分所有權人會議訂定規約前，以中央主管機關所定之規約範本視為規約。
2. 依公寓大廈管理條例第56條規定，公寓大廈起造人於申請建照執照時，應檢附之規約草約，於區分所有權人會議訂定規約前視為規約。
- (三)依公寓大廈管理條例第23條規定，下列各款項、非經載明於規約者，不生效力：
  1. 約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。

2. 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。

3. 禁止住戶飼養動物之特別約定。

4. 違反義務之處理方式。

5. 財務運作之監督規定。

6. 區分所有權人會議決議應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規定。

7. 紛糾之協調程序。

(四) 依公寓大廈管理條例第24條規定，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相關文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依公寓大廈管理條例或規約所定之一切權利義務事項。

四、試依公寓大廈管理條例之規定，說明區分所有權人或住戶積欠公共基金或費用時之處置規定為何？(25分)

#### 【擬答】

區分所有權人或住戶積欠公共基金或費用時之處置規定如下：

(一)訴請法院命其給付：依公寓大廈管理條例第21條規定，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給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息。

(二)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓：

1. 住戶之強制遷離：依公寓大廈管理條例第22條規定，積欠依公寓大廈管理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，由有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。

2. 區分所有權之強制出讓：前述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部分；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。拍賣所得，除其他法律另有規定外，於積欠公寓大廈管理條例應分擔之費用，其受償順序與第一順位抵押權同。