

「公寓大廈管理條例第八條條文修正草案」
 審委會通過
 委員王育敏等33人提案
 委員邱志偉等25人提案
 現行法

條文對照表

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。</p> <p><u>公寓大廈有十二歲以下兒童之住戶，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。</u></p> <p>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</p>	<p>委員王育敏等 33 人提案：</p> <p>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。</p> <p><u>前項情形，有十二歲以下兒童之住戶，於與專有部分相連之外牆開口部或陽臺，設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施者，不在此限。</u></p> <p>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</p>	<p>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。</p> <p>住戶違反前項規定，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。屆期末回復原狀者，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。</p>	<p>委員王育敏等 33 人提案：</p> <p>一、有鑑於邇來兒童墜樓事件頻傳，部分民眾為預防兒童發生墜樓事故，於自家陽臺或窗戶裝設防墜設施，卻遭公寓大廈管理委員會以破壞大樓美觀，恐影響房價為由加以制止。依本條第一項規定，住戶裝設防墜設施須受公寓大廈規約或區分所有權人會議決議之限制，然維持大樓美觀的考量，若凌駕於兒童生命安全保障之上，實有悖情理。</p> <p>二、又公寓大廈規約範本第二條第七點雖規定，公寓大廈有十二歲以下之住戶時，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。惟規約範本僅為參考性質，並不具法律拘束力。因此，唯有透過修法，方能為保護孩子居家</p>

<p>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。</p>	<p>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。</p> <p>委員邱志偉等 25 人提案：</p> <p>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。</p> <p>住戶違反前項規定，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。</p>		<p>安全之住戶解套，以有效預防兒童墜樓的悲劇。</p> <p>三、原第二項之項次變更為第三項，併為文字修正。</p> <p>委員邱志偉等 25 人提案：</p> <p>一、我國近年來屢傳兒童墜樓事件，原因均為受社區規約或區分所有權人會議之決議，使得家有幼兒之住戶無法安裝防墜設施。</p> <p>二、因考量十二歲以下幼兒、身心障礙者及六十五歲以上高齡長者，對危險狀況反應力較低，故增設本條第三項。</p> <p>三、第三項之防墜措施不得妨礙逃生，以免住戶因使用傳統鐵窗，引發更大救援問題。</p> <p>審查會：</p> <p>一、修正通過。</p> <p>二、在兼顧都市景觀、消防救災、公寓大廈管理組織之合理運作及區分所有權人權益之前提下，政府更應正視頻仍發生的兒童墜樓事件。尤其在家中有十二歲以下兒童之住戶，當其認有增設防墜設備之必要，卻每發生與管理組織（包括區分</p>
---	--	--	---

	<p><u>住戶家中有十二歲以下幼兒、六十五歲以上長者及持有身心障礙手冊者，得於外牆開口部或陽台設置不妨礙逃生之防墜設施，不受本條第一項之限制。</u></p>		<p>所有權人會議與管理委員會) 決議扞格之情事，而無法設置必需的安全裝置，導致兒童居住、生活的危險威脅。前此主管機關，亦曾應本院要求，修正規約並函知各地方地府以期導正，惟似仍未能解決上開困難。委員遂對以修法方式，將兒童防墜設施之裝設要件、方式及回復義務形等形諸明文俾利適用以茲遵循，獲致共識。另對於是否應對六十五歲以上長者及持有身心障礙手冊者之住戶，亦予增訂裝設防墜設施之權利。委員經詳予討論後，認為仍以在建築技術規則及無障礙住宅設計基準等規範為宜。爰決議：「依王委員育敏等 33 人提案修正，文字如下：『(一)第一項維持現行條文。(二)第二項，「公寓大廈有十二歲以下兒童之住戶，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</p>
--	--	--	--

			有權人應予改善或回復原狀。」(三)第三項，照案通過。 。』」
--	--	--	-----------------------------------

「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>委員段宜康等 16 人提案：</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>委員段宜康等 16 人提案：</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> <p>審查會：</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。」。