

房地產經典④

活用公寓大廈管理條例

林旺根
于俊明／合著
陳美華

房地產經典④

活用公營法

理條例

林旺根
于俊明／合著
陳美華

房地產經典4

活用公寓大廈管理條例

作者——林旺根、于俊明、陳美華
編輯——曹淑綺、林建君、陳慧敏

發行人——林永汀

出版者——永汀文化出版事業有限公司

負責人——林福欽

地址——台北縣板橋市雙十路二段一三〇巷二弄二七號

電話／（〇二）二五三九七五五

局版台業字第六二一號

製作完稿——世潮出版有限公司

製版印刷——長紅彩色印刷公司

總經銷——農學股份有限公司

新店市寶橋路二三五巷六弄六號二樓

電話／（〇二）九一七八〇二二

傳真／（〇二）九一五七二二二

※版權所有・翻印必究

●本書如有缺頁、裝訂錯誤請寄回本公司更換

初版一刷／中華民國84年10月

精裝定價620元

房地產經典④

活用公寓大廈

理條例

林旺根
于俊明／合著
陳美華

莊序

近年來國人所得不斷提高，對生活環境品質之要求，日益重視，尤其將居住環境安全舒適列為購屋之第一要件，政府為順應社會大眾之需求，並加強公寓大廈與社區之管理與維護，及提昇居住品質，特訂定「公寓大廈管理條例」，且於八十四年六月九日經立法院三讀通過，六月二十八日由總統公布施行。本會鑑於該條例攸關民眾生活品質甚鉅，而我建築業者自興建、銷售直至交屋，均與嗣後之使用管理具密切關係，故於公寓大廈管理條例於內政部制定草案階段，即委請學養豐富，並極具實務經驗之台北縣土地登記專業代理人公會理事長林旺根先生組成專案研究小組，就該草案進行逐條研究，期藉各國立法先例、理論學說、實務層面等各個角度來檢視草案的合理性、可行性，所提之問題及具體建議，業已影響甚多條文之立法，而使該條例之規制益趨周延，本人於此謹表敬佩與感謝。今欣聞林理事長及專案研究小組成員于俊明先生、陳美華小姐，以其研究基礎力著「活用公寓大廈管理條例」乙書，內容精闢，理論

實務兼顧，本人感其為重視社會秩序、保障消費者與正規經營建商權益之努力，特為之序。

中華民國建築投資商業同業公會全國聯合會
理事長

朱南田

中華民國八十四年九月五日

作者序

林旺根

公寓大廈千萬間，庇盡天下住戶俱歡顏

華美巨廈的屋頂被違章建築佔據，連雲高樓的外牆被鐵窗切割，巷道堆滿廢棄物，騎樓被攤販佔領，「醜陋」早已取代福爾摩莎成為台灣的代名詞。有識之士爲了洗刷恥辱，一再倡議提昇居住文化，營建署亦在十多年前著手研訂「高樓及住宅社區管理與維護方案」，但言者諄諄，聽者藐藐，直到衛爾康、快樂頌事件才燒出朝野對公共安全的重視，而有速審公寓大廈管理條例、緊急醫療法、建築法修正案、消防法修正案等攸關公共安全、公共安寧、公共安居之民生法案之共識。

公寓大廈管理條例於八十一年送立法院審議，適值筆者接受內政部委託主持「土地登記條例法制化」專案研究，由於管理條例對於產權的規制頗多，筆者深恐登記條例研究意見與之扞格，因之，下了許多功夫鑽研其內容；而筆者於八十二年至八十四年間接受中華民國建築投資商業同業公會之委託

，主持「公寓大廈管理條例草案研究」期間，又逢立法院審查該法案，在使命感的驅策下，筆者數次向營建署及立法院提出修正建言。

八十四年六月九日這部「居家憲法」終於在大家的期待下完成三讀，有人批評公寓大廈管理條例的立法結構不夠嚴謹，有人批判公寓大廈管理條例的立法技巧不夠周延，但筆者認為公寓大廈管理條例雖有瑕釁之處，只要行政部門在施行細則、規約等加以補強，只要民眾珍惜這部以一百多條寶貴人命換來的法律，人人從「心」做起，則這部居家憲法就是找回美麗之島昔日風采及開啓美好明天的鑰匙。

永汀兄頗為贊同筆者的理念，並一再鼓勵筆者將研究心得讓社會大眾分享，於是筆者再度與研究小組成員于俊明先生、陳美華小姐攜手撰寫本書。

本書以「活用公寓大廈管理條例」為名，即以實用為重點，分為四大部分，第一部為綜合解析，將本條例重點內容，作最簡要的分析與導讀。第二部為效應評估，係針對本條例施行後，對於新舊公寓大廈是否一體適用，及相關行業所受之影響與其因應之道，提出評估。第三部為活用釋例，將公寓大廈自建、建築規劃、物權關係、住戶權利義務以及管理組織、管理實務等分門別類，以實

例解答疑義。第四部爲參考資料，筆者蒐集規約草案、建築法修正案、違章建築處理辦法等等與公寓大廈相關之法令及資料，頗具參考價值。

本書得以在最短時間內完稿，要感謝作者之一的陳美華小姐、助理葉香君小姐、小女心婷及永汀文化出版公司的同仁們犧牲假期從事校對、編輯工作。因倉促付梓，疏漏在所難免，希望讀者閱讀之後繼續給我們指教與建議。

中華民國八十四年八月十日

活用公寓大廈管理條例 目錄

莊序／3

作者序／公寓大廈千萬間・庇盡天下住戶俱歡顏／5

第一部 綜合解析

壹、緒論／21

一、本條例的立法目的與意義／23

二、本條例之性質／24

三、法律之適用／25

四、有關用語定義／26

貳、公寓大廈的物權關係／29

一、建築物區分所有的法律關係／29

二、關於建物測量、登記問題／39

第二部 效應評估

三、共用部分之專用權	／ 52
參、住戶相互間的權利義務	／ 75
一、本條例對一般住戶的影響	／ 75
二、公共基金的性質及運用	／ 83
三、危樓重建	／ 88
肆、管理組織之組成與運作	／ 91
一、區分所有權人會議	／ 91
二、執行機關之成員與職掌	／ 98
伍、建管機關角色的轉變	／ 107
一、行政管理的權利下放與行政監督	／ 107
二、惡習不除危機四伏——看本條例之罰則	／ 110
壹、引言	／ 121
貳、本條例的效應逐項評估	／ 123

第三部 活用釋例

壹、建築規劃篇 / 179

一、公寓法適用範圍 / 183

一、對於舊有公寓大廈的影響 / 123

二、對於一人所有之建築物之影響 / 127

三、對建築業的衝擊 / 132

四、產權登記的變革 / 139

五、房地產從業人員的責任與影響 / 143

六、強制投保震波盪樣 / 148

七、管理服務業的路無限寬廣 / 156

八、裝修業（室內設計）、鐵窗業處處受限 / 161

九、讓廣告業「美」登峰 / 166

十、法律人的使命 / 168

參、結語 / 175

二、建立申報制度	／	184
三、產權登記變革	／	186
四、區分所有要件之轉變	／	187
五、專有部分之界定	／	189
六、共用部分之範圍	／	191
七、停車位產權登記	／	193
八、防空避難室內增設停車空間可否外賣	／	194
九、共用部分之分類——大公、小公	／	196
十、共用部分與共有之區分	／	197
十一、約定專用之限制	／	198
十二、約定專用之方式	／	200
十三、專用權的存續期間與費用負擔	／	202
十四、未領建照預售之罰則及契約效力	／	203
十五、建商有無義務告知消費者關於強制投保的規定	／	204
十六、建物、基地權利一體化應注意事項	／	206

十七、起造人應提列公共基金之比例與時機	／	208
十八、起造人如何協助住戶成立管理組織	／	209
十九、召集會議之義務人	／	211
二〇、未經追認之規約草約之效力為何？	／	212
二一、區分所有權人「代位」召集會議	／	213
二二、「拆除」得否適用土地法第三十四條之一	／	215
二三、「重建」得否適用土地法第三十四條之一	／	216
二四、拆除重建應否經土地所有權人同意	／	218
二五、都市更新與重建	／	219
貳、住戶之權利義務篇	／	221
一、權利一體化——建物、基地可否分別移轉	／	224
二、權利一體化——二戶以上建物如何單獨出售	／	225
三、公共基金與管理費用之負擔	／	226
四、公共基金應隨同建物一併移轉	／	229
五、公共基金是否屬查封之標的	／	230

六、住戶相鄰關係之一	／	231
七、住戶相鄰關係之二	／	232
八、住戶應依使用執照記載之用途及規約之規定使用	／	233
九、喧囂行為之處理	／	234
十、規約與法令牴觸者無效？	／	235
十一、規約的效力	／	236
十二、變更規約之程序	／	237
十三、規約對繼承人的效力	／	238
十四、強制保險及差額補貼	／	239
十五、餐飲業的認定	／	240
十六、何謂危險行業？	／	241
十七、防空避難室之使用限制	／	243
十八、「合法」違建是否會被拆除	／	244
十九、外牆面誰有權懸掛招牌？	／	246
二〇、飼養寵物應注意事項	／	247