

【不動產經紀相關法規】隨堂測驗第四回解答

範圍：公寓大廈管理條例

浩羽 老師提供

甲、申論題部分

一、【擬答】

(一) 地震後公寓大廈的重建條件及程序：

1. 根據《公寓大廈管理條例》第 13 條的規定，公寓大廈的重建通常需要經全體區分所有權人及基地所有權人、地上權人或典權人的同意。然而，當公寓大廈因地震等重大事變而受到嚴重損害，有危害公共安全之虞時，這種情況下可不經全體同意，直接進行重建。
2. 在 2024 年花蓮地震後，許多公寓大廈因結構受損被列為紅單或黃單建物，這些建物已經存在明顯的公共安全風險，因此符合第 13 條第二款及第三款的例外情形，可以進行重建。

(二) 公寓大廈重建的法律依據：

1. 這些建物的重建依據《公寓大廈管理條例》第 13 條第二款及第三款，不需要經全體所有權人同意即可進行，這是基於保護公共安全及住戶生命財產安全的法律要求。重建的目的是消除公共安全隱患，避免因建物結構不穩而導致的潛在災害。
2. 在進行重建的過程中，管理委員會應召開區分所有權人會議，並在會議中討論及決議重建計劃。會議通過後，即可開始進行相關程序，包括申請重建的建造執照。

(三) 不同意重建時的法律措施：

1. 根據《公寓大廈管理條例》第 14 條，若部分區分所有權人不同意重建決議，又不願出讓其區分所有權或在同意後不履行其義務時，管理負責人或管理委員會可以訴請法院命令該所有權人出讓其區分所有權及基地所有權應有部分。
2. 法院的命令是強制性的，一旦法院裁定，該所有權人必須依命令將其權利出讓給其他同意重建的所有權人或第三方。這樣的法律措施確保了重建計劃不會因少數所有權人的反對而受阻。
3. 受讓人視為同意重建，並可代表所有權人申請重建所需的建造執照，這樣能夠有效推動重建工作的順利進行，保障其他住戶及公共安全。

(四) 公寓大廈管理條例修法趨勢：

惟依照內政部 112 年提出之公寓大廈管理條例修正草案總說明，現行條文第十三條所列第二款及第三款重建情形，及現行條文第十四條所定出讓程序，實務執行困難，並無相關重建案例，且目前重建大多依據都市更新條例第六條或第七條，未來震損建物應由直轄市、縣(市)主管機關優先劃定更新地區或視實際情況，迅行劃定更新地區，並循都市更新條例辦理重建。

法條條號及出處：《公寓大廈管理條例》第 13 條、第 14 條

乙、測驗題部分

題號	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
答案	B	C	B	B	C	B	A	C	A	A
題號	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
答案	B	B	B	A	D	C	B	B	B	B

【解析】

1. 《公寓大廈管理條例》第 3 條
2. 《公寓大廈管理條例》第 25 條
3. 《公寓大廈管理條例》第 6 條
4. 《公寓大廈管理條例》第 16 條
5. 《公寓大廈管理條例》第 47 條
6. 《公寓大廈管理條例》第 10 條
7. 《公寓大廈管理條例》第 25 條
8. 《公寓大廈管理條例》第 10 條
9. 《公寓大廈管理條例》第 6 條
10. 《公寓大廈管理條例》第 25 條
11. 《公寓大廈管理條例》第 25 條
12. 《公寓大廈管理條例》第 22 條
14. 《公寓大廈管理條例》第 11 條
15. 《公寓大廈管理條例》第 25 條
16. 《公寓大廈管理條例》第 10 條
17. 《公寓大廈管理條例》第 23 條
18. 《公寓大廈管理條例》第 3 條
20. 《公寓大廈管理條例》第 25 條