

## 「外牆修繕工程授權及同意書（初版）」修正對照表

依管理委員會徵求過目斧正提出      提案委員： \_ \_ \_ \_ \_      民國 115 年 7 月 \_ \_ 日

#	原條文 (摘錄)	建議修正	理由 (白話)
1	四、(七)「追認 115 年 7 月 3 日臨時會中所有決議事項 (詳附件)」	整款刪除。	7/3 決議已達法定門檻、合法生效並拘束全體住戶，本來就不需要追認；「所有決議」的概括追認等於要住戶簽空白背書，反而引起疑慮、降低簽署意願。
2	四、「...同意並授權...包括但不限於：... (五) 其他依法辦理本工程所必要之相關事項。」	刪除「包括但不限於」與概括款，授權範圍改為窮盡列舉 (以本次外牆修繕之規劃設計、招標發包、簽約、監造驗收、行政文件為限)；並加註「本授權自簽署日起至本工程驗收結算完成止」。	沒有邊界、沒有期限的授權，住戶不敢簽；範圍寫清楚反而回收率高。
3	三、(一)「每戶應分擔費用為新臺幣壹拾參萬元整 (130,000 元)」	改為「本工程採每戶均攤，每戶新臺幣壹拾參萬元整，業經 115 年 7 月 3 日區分所有權人會議決議」；並確認該決議達第 31 條特別決議門檻、會議紀錄載明採均攤之合理理由，宜進一步納入規約。	均攤已有 7/3 會議決議依據 (優於管委會片面訂定)；惟外牆屬重大修繕，決議須達特別決議門檻 + 載明合理理由 (外牆全棟共同受益、與坪數無關)，均攤始穩。坪數差距大者，注意民法 799-1 條第 3 項顯失公平撤銷風險。
4	三、(四)(五)「...實際每戶應分擔費用仍應以...最終工程結算結果為準」「...辦理多退少補」	增訂：①「結算金額超過核定預算 10% 之部分，須另經區分所有權人會議決議，不在本同意書範圍」②「工程結算後如有賸餘款，應於公告收支明細後 30 日內按各戶原繳納金額比例併同孳息退還；如擬轉列公共基金，應另經區分所有權人會議決議」。	現版追加沒有上限 (決標暴增也被涵蓋)、退款沒有期限，是日後最容易吵的兩個洞；賸餘款是各戶的錢，轉公共基金須經決議。
5	三、(二)(三)繳款期限與匯款方式 (「請自行做匯款註記以便核對」)	增訂逾期處理：「逾期未繳者，管委會以書面定 7 日以上期間催告，並自繳款期限屆滿翌日起按年息 5% (民法第 203 條法定利率) 加計遲延利息；經催告仍未繳納者，依條例第 21 條訴請法院命其給付。繳款確有困難者，得於期限前以書面申請分期，至多 3 期、每月一期，分期期間按年息 5% 加計利息；任一期末按期繳納，未到期部分視為全部到期。」匯款註記統一指定「戶號 + 姓名」，並一律開立收據。	現版對不繳的人毫無辦法、對繳的人沒有憑證；「自行註記」對帳必出錯。
6	全文「住戶」與「區分所有權人」混用；簽名欄「住戶姓名 (區分所有權人)」	繳費與簽署主體全文統一為「區分所有權人」；共有戶由全體或推派代表簽署，代理簽署應附授權文件。	法定分攤義務人是區分所有權人，承租人不是；租客代簽，日後向真正義務人催繳會有爭議。

#	原條文 ( 摘錄 )	建議修正	理由 ( 白話 )
7	( 無此節 )	新增「施工期間配合與保障」一節：廠商應投保營造綜合險及第三人責任險；明訂保固年限；施工造成住戶財物損害之修復賠償；施工時間、安全防護與進入專有部分前之事前通知。	現版對住戶在施工期間的保障完全空白，這一節是住戶最關心、也最影響簽署意願的部分。
8	多處「( 詳附件 )」；文末無附件清單、無份數、無聯絡窗口	文末新增：附件清單( 市府函影本、估價單、7/3 會議紀錄 )、「本同意書一式二份，管委會與區分所有權人各執一份」、聯絡窗口( 姓名 / 電話 / 時間 )。	簽的人要看得附件、留得住憑證、找得到人問，文件才有公信力。
9	文字體例( 彙整 )：「業于」「因應市府之訓令」「本年七月卅日」vs「115 年 7 月 30 日」「住戶會議」等	統一修正：業于→業於；訓令→函( 市府對人民之公文為「函」)；日期統一「民國 115 年 7 月 30 日」；「住戶會議」→「區分所有權人會議」；金額括號與標點全形統一。	「住戶會議」在法律上沒有意義，會削弱決議效力的表述；其餘屬正式文件的基本體例。

註：各戶分攤金額、工法與外觀樣式，俟區分所有權人會議決議後再填入定稿版；本表僅就條款結構與文字提出修正建議。