

公寓大廈相關法令及政策宣導

(包含兒童及老人防墜議題)

2025 社區建築師講座

報告人：李慈榮

課題

- 1.公寓新領使照後常見問題
- 2.關於剛柔併濟的管理策略
- 3.公寓大廈補助及各項宣導

1. 公寓新領使照後常見問題

公寓大廈新領使照後三個重要階段



- 建商代管期間
- 公設檢測移交
- 組織成立運作

起造人(建商)代管期間



代管期間常見爭議

- **公設二次施工**

- 室內裝修、開放空間、無障礙設施

- **住戶二次施工**

- 冷氣室外機、工作陽台加窗、門扇加設鐵門、雨遮

- **管理費用收支**

- 規約草約或契約規定、支用項目、支用期間、欠繳 戶的處理

公設檢測移交流程

1

通知

建商

1. 管委成立7日內通知檢測。
2. 建商應提供規定書圖文件。

2

協議

建商/管委/檢測

1. 雙方30日內確認項目及內容。
2. 複驗不合格之處理機制。
3. 自測或委測。

3

檢測

建商/管委/檢測

1. 委託檢測後二週內出具報告。
2. 建商收到報告三個月內改善完成並通知複驗。

4

移交

建商/管委/物管

1. 建商提供規定書圖文件及費用結算。
2. 代管期住戶違規處理結案。
3. 申請公共基金移撥。

5

保固

建商/管委/物管

1. 移交日起保固。
2. 管委會實施定期維護保養。

公設檢測移交常見爭議

- **委外檢測或自主檢測**

- 售後服務能量、品牌建商信譽、管委會的態度

- **檢測標準，誰說了算**

- 適法性、功能性、性能性

- **保固期間計算**

- 民法或契約規定、先驗再用或先用再驗

組織運作之重點

1

合適的規約

- 積極引導：
- 消極限制：
- 有效管理：
- 公開透明：

2

住戶的心態

- 公私領域不分
- 把管理員當私僕用；把管委會當超人用。

3

專業的問題

- 會務管理
- 工務管理
- 事務管理
- 財務管理

組織運作之困境

- **三年磨合期是關鍵**

- 外部鄰里關係的磨合、內部生活與設施的磨合、住戶與住戶的磨合

- **把規約範本當聖經**

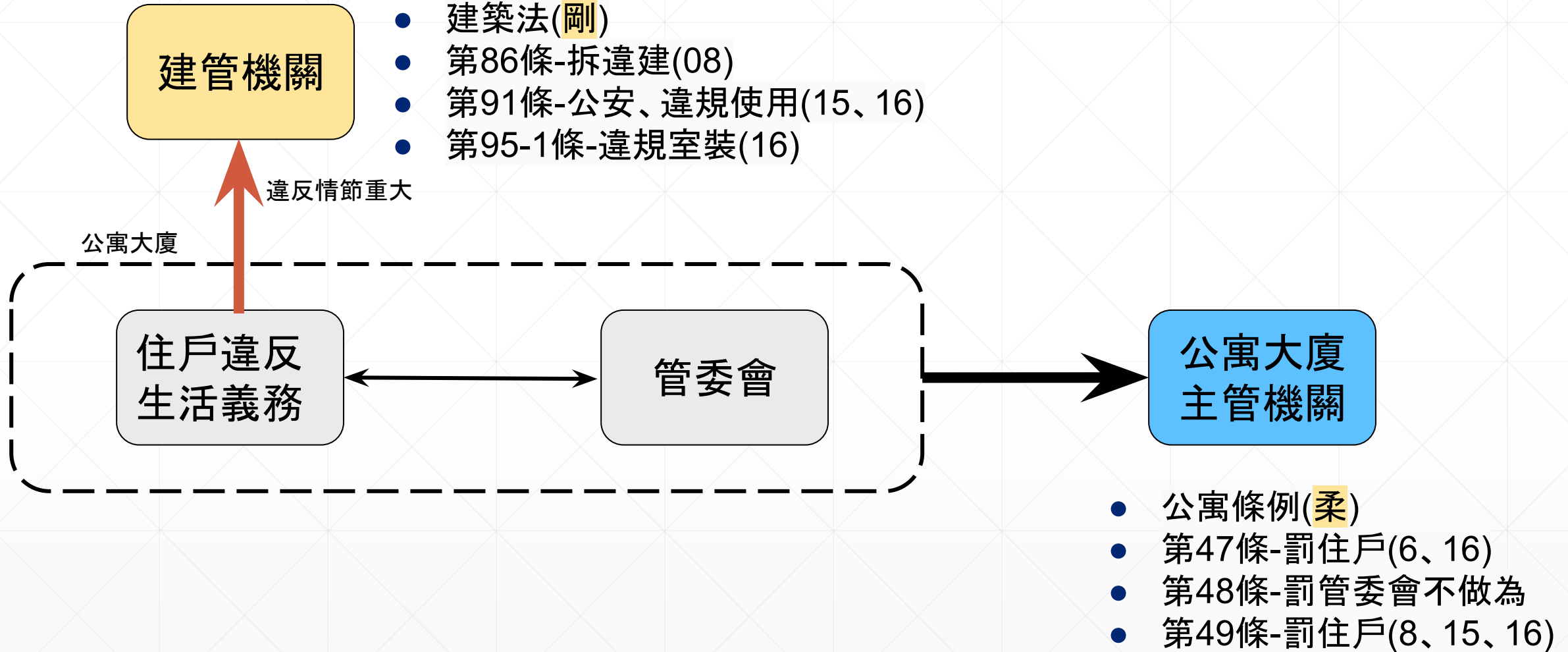
- 規約草約、規約範本、會議門檻、財務監督、資訊公開

- **管理服務人的能力**

- 區權會與規約的執行者、管理人與服務人的心態、聘請外部專業顧問

2.關於...剛柔併濟的管理策略

建築法與公寓條例介入時機的差異



剛

目的：公共安全
手段：直接強制

變更使用

※使用變更行為定義

建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第九條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。...

※違反之法律效果

未經核准變更使用擅自使用建築物者。處..新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並限期停止其使用。



裝修許可

※室內裝修法律規

建築法第 77-2 條：

- 一、供公眾使用建築物之室內裝修應申請審查許可，非供公眾使用建築物，經內政部認有必要時，亦同。
- 二、裝修材料應合於建築技術規則之規定。
- 三、不得妨害或破壞防火避難設施、消防設備、防火區劃及主要構造。
- 四、不得妨害或破壞保護民眾隱私權設施。

※室內裝修行為定義

室內裝修管理辦法第 3 條：

- 本辦法所稱室內裝修，指除壁紙、壁布、窗簾、家具、活動隔屏、地氈等之黏貼及擺設外之下列行為：
- 一、固著於建築物構造體之天花板裝修。
 - 二、內部牆面裝修。
 - 三、高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。
 - 四、分間牆變更。

※違反之法律效果

建築法第 95-1 條：

- 違反第七十七條之二第一項或第二項規定者，處建築物所有權人、使用人或室內裝修從業者新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦，逾期仍未改善或補辦者得連續處罰；必要時強制拆除其室內裝修違規部分。

公安検査



※公安檢查之申報規定 ※違反之法律效果

建築法第77條：

供公眾使用之建築物，應由建築物所有權人、使用人定期委託中央主管建築機關認可之專業機構或人員檢查簽證，其檢查簽證結果應向當地主管建築機關申報。

建築法第91條:

未依規定辦理建築物公共安全檢查簽證或申報者。處建築物所有權人、使用人新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰.....，得連續處罰，並限期停止其使用。

公寓大廈(住宅H-2類)公安檢查重點

法定檢查項目	現行技術規定	檢查重點
直通樓梯	#93(步距)、#95(二座)、 #33(迴轉半徑、梯間雜物)	1.住家外加「防盜門」是否與直通樓梯迴轉半徑重疊。(走廊及71.7.14日以前建照不適用) 2.直通樓梯間是否堆放雜物,阻礙逃生。
安全梯	#97(防火構造、裝修材料、 防火設備、緊急照明)	1.安全梯構造是否有完整區劃。(管道間目前非檢查項目) 2.安全梯間裝修材料是否為易燃材質。 3.安全梯防火門是否遭拆除。(注意地下室停車場出入口) 4.進入安全梯防火門是否設有門檻。(現況有門檻或為94.7.1以前建照未獨立安全梯區劃者,其改善方式,依地方政府公告為準。)
避難層出入口	#90(構造開口)	出入口是否遭封閉,阻礙逃生。
昇降設備	設備#108-132(一般);設備 #106-107(緊急)	是否領有許可證或逾期(本項可以提改善)
避雷設備	設備#19-25(避雷設備)	1.檢視該幢應設置之『避雷針』外觀是否傾倒損壞或拆除。 2.檢視該幢屋頂突出物是否有超出避雷設備保護之範圍。 3.檢視避雷導線是否與電力線、電話線、燃氣設備之供氣管路離開一公尺以上。
緊急供電系統	設備#7(緊急供電)	1.設備有無遭拆除或損壞,且配線接續正常。 2.發電機室有適當之進氣及排氣開孔,並有維修進出通道。

乘

目的：生活品質
手段：間接強制

合適的社區規約

第一章 效力及權利

第二章 區分所有權人會議

第三章 管委會運作與委任

第四章 使用管理

第五章 工程修繕

第六章 財務管理

第七章 住戶應遵守之義務

第八章 違反義務及爭議處理流程

- ❑ 共專有權利使用範圍
- ❑ 專有部分使用管理
- ❑ 共用部分使用管理
- ❑ 約定專用使用管理

- ❑ 區分所有權會議
- ❑ 管理委員會運作
- ❑ 管理服務人委任

- ❑ 財務管理
- ❑ 工務管理
- ❑ 事務管理

- ❑ 生活規範與義務
- ❑ 爭議事件處理



清楚的共專有範圍

- **專有部分**：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。
- **共用部分**：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。
- **約定專用部分**：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。
- **約定共用部分**：指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

外觀管理與限制 事項報備

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。(條例8)罰.49/遷22



有效能的管理組織

住戶大

會
定期會議

區分所有權人會議，由全體區分所有權人組成，**每年至少應召開定期會議一次**。

住戶大

會
臨時會議

1. **發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者**。
2. **經區分所有權人五分之一以上 及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者**。

管理委員會會議

管理委員會會議，由全體管理委員組成，開會頻率、召集、決議、紀錄、公告依社區規約規定。

明確的組織職務範圍

1.區分所有權人會議決議事項之執行。(罰48)

- 2.共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。
- 3.公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項。
- 4.住戶共同事務應興革事項之建議。

5.住戶違規情事之制止及相關資料之提供。(罰48)

- 6.住戶違反第六條第一項規定之協調。(罰48)

7.收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用。(罰48)

- 8.規約、會議紀錄、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、會計憑證、會計帳簿、財務報表、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之保管。(罰48)
- 9.管理服務人之委任、僱傭及監督。(罰48)
- 10.會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。(罰48)
- 11.共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。(罰48)

12.依規定應由管理委員會申報之公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。(罰48)

- 13.其他依本條例或規約所定事項。

本條例第三十六條所定管理委員會之職務，除第七款至第九款、第十一款及第十二款外，經管理委員會決議或管理負責人以書面授權者，得由管理服務人執行之。但區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。(細則11)

權力限制與監督機制

1. 管理負責人或管理委員會應定期將公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形公告，並於解職、離職或管理委員會改組時，將公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額移交新管理負責人或新管理委員會。(條例20)罰49
1. 利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及前條會議紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕。(條例35)罰48
1. 管理委員會會議決議之內容不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議。(條例37)
1. 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、第四十八條或第四十九條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。(條例59)

公共基金運用與管理

1. 共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。前項費用，由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔。寓.11
- 2.
3. 公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：
 - 一、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。
 - 二、區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納。
 - 三、本基金之孳息。
 - 四、其他收入。
1. 公共基金應設專戶儲存，並由管理負責人或管理委員會負責管理；如經區分所有權人會議決議交付信託者，由管理負責人或管理委員會交付信託。其運用應依區分所有權人會議之決議為之。寓.18

計畫性修繕資金籌措



1. 計畫性修繕的目的

依建築物規模及設定使用年限所為之 **預防性** 修繕措施，以避免逾使用年限而造成不預期的公共危險或財產損失。並依據此預防性措施所需工程金額，按分年財務計畫向住戶逐年攤提儲備。

1. 計畫性修繕之內容舉例及執行流程

聘請相關專業顧問，依社區實際使用及資產維護目標(保值、增值)訂定適合的修繕計畫，經委員會審查通過提報區權大會決議後實施，變更計畫亦同。

1. 計畫性修繕財源籌措流程

- (1) 訂定資產維護目標
- (2) 核算總預算及各戶分攤金額
- (3) 召開區權會依條例 18 條決議繳納
- (4) 設置獨立帳戶依條例 20 條管理收支
- (5) 儲備金權利移轉受條例 19 條限制。
- (6) 欠繳住戶依條例 49 條處理

剛柔並濟的公寓大廈管理工具

- ❑ 第08條-外觀構造變更限制 (建築法 25、73)
- ❑ 第09條-共用用途使用限制 (建築法 25、73)
- ❑ 第15條-專有用途使用限制 (建築法 73)
- ❑ 第16條-公安公衛公寧管理 (建築法 77、77-2)

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，報請直轄市、縣(市)主管機關處理，並要求其回復原狀。

3. 公寓大廈補助及政策宣導

公寓大廈共用部分維護修繕補助

受理期間：114年4月1日至114年4月30日止

補助對象

- 公寓大廈領有**使用執照滿五年**
(同一公寓每四年補助一次為限)
- 成立管委會或推選管理負責人並向市政府報備在案

補助金額

同一公寓大廈之補助額度為總維護修繕
費用40%

- 上限5萬 (50戶以下)
- 上限10萬 (51戶至100戶)
- 上限15萬 (101戶至250戶)
- 上限25萬 (251戶以上)

申請 方式



補助 項目

下載 專區

填具申請書親送或郵寄至臺南市政府工務局(使用管理科)
第一階段(資格審查)>第二階段(竣工撥款)

- 病媒防治
- 防火門修繕
- 消防安全設備維護
- 排水管溝疏浚
- 共用空間防水修繕(屋頂、地下室)
- 公共通道地坪修繕
- 外牆飾材修繕
- 外牆安全檢測
- 防墜設施
- 建築物昇降設備、建築物機械停車設備
- 雨水貯集滯洪設施、雨水貯留利用系統、生活雜排水回收再利用系統
- 共用設施-電氣設備及其他

使用管理科專線：
2991111#8666(永華)
632-4146(民治)



114年度臺南市危險及老舊建築物結構安全性能評估費用補助計畫

☑ 申請流程



☑ 補助對象



都市計畫範圍內
合法建築物住宅
使用比例大於2/3



經建物所有權人過半同意
或區分所有權人會議通過



尚未申請建照
未申請都市更新事業計畫

☑ 補助內容

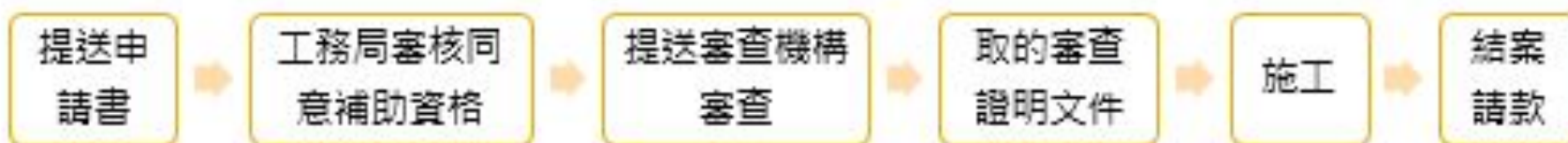
	樓地板面積	補助金額
初步評估 (每棟)	未達3000m ²	12,000元/棟
	3000m ² 以上	15,000元/棟
詳細評估 (每棟)	上限400,000元 不得超過30%為上限	

經評估機構完成評估報告書

初步 評估	危險度總分≤30	安全無疑慮
	危險度總分>30	建議詳評或補強
詳細 評估	經詳細評估不需補強	
	詳細評估結果為須補強或重建	

114年度臺南市政府補助建築物弱層補強作業

☑ 申請流程



- ☑ 補強方案A及補強方案B之補助對象：住宅用途1/2以上之公寓大廈且其耐震能力初步評估結果危險度總分大於30分者
- ☑ 補強方案C之補助對象：建築物(住宅用途1/2以上)非公寓大廈且其耐震能力初步評估結果危險度總分大於45分者。

☑ 補助內容

樓地板面積		補助金額	上限比例	補助件數
補強方案A	未達500m ²	上限為300萬元	45%(但危險度總分大於45分，耐震詳評結果為須補強或重建者，最多補助補強費用85%且補助最高可到450萬元)	5棟(幢)
	500m ² 以上	上限為450萬元		
補強方案B		上限為450萬元		
補強方案C		依實際修繕金額補助，補助上限為新臺幣五十萬元		

諮詢電話：使用管理科 (06)2991111分機8666

結構安全評估申請書網址：<https://publicworks.tainan.gov.tw/cl.aspx?n=27732>

弱層補強申請書預定於114年7月公告於臺南市政府工務局網站-下載專區-使用管理科項下

原有住宅無障礙設施補助



臺南市政府工務局

Public Works Bureau of Tainan City Government



為什麼要做無障礙設施？

一、理由

因應高齡化社會以及維護身心障礙者權益之平等，自102年起新增建建築物都要設置無障礙設施，至於102年以前完成的既有公共建築物，也要逐年分批改善。

二、設施項目(集合住宅類)

無障礙通路(室外及室內)、出入口、坡道、電梯、樓梯、停車位、廁所。

三、罰則

經通知仍不改善者依據身心障礙者權益保障法第88條(略)，處其所有權人新臺幣6萬元～30萬元罰鍰。



改善無障礙設施補助多少？

公寓共用部分無障礙設施		補助比例上限	補助金額上限
室外通路		總經費45%	6萬
避難層坡道及扶手			5萬
室內外出入口			2萬
室內通路走廊			3萬
擇一	改善(為)無障礙電梯		20萬
	新設無障礙電梯(僅限五層以下公寓)		200萬



怎麼申請無障礙設施補助？

一、資格

101年12月31日前取得建造執照 之 原有住宅公寓大廈 之 共用部分。

二、申請人

管理委員會主任委員或管理負責人，皆無時得從區分所有權人推派一人代表申請。

三、要件

1. 意見整合：土地及建物所有權人同意書(比例大於2/3)或區權會同意之會議紀錄。
2. 專業人員：領有無障礙培訓證書的建築師或室內裝修業專業設計技術人員。
3. 文件：申請書、工程估價明細表、五年內設施維護切結書、建物原使用執照及圖說、無障礙設施圖說。



臺南市政府

工務局使用管理科

06-2991111#8666



公寓大廈管理條例

- 第8條第2項(102年、105年修正)
- 公寓大廈有十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶，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。



公寓大廈防墜設施設置原則

- 設置防墜設施時，應注意下列事項：
- (一)防墜設施需妥善固定，並具有簡易拆卸、開啟或破壞之特性。
- (二)使用材料及型式，宜儘量降低對視覺之衝擊及對公寓大廈立面之影響，且應注意材料使用年限，避免材料腐蝕等影響美觀及安全。
- (三)防墜圍籬應選用鋼索等具有彈性之材料，其選用時，應考量設置開口之位置及面積大小，並不得加設水平式橫條。
- (四)防墜圍籬材料採用鋼索者，其間距最大拉寬不超過十公分，抗拉強度(依CNS2111金屬材料拉伸試驗法)應大於一百四十公斤(kgf)。



過「兒童防墜條款」，未來公寓大廈住戶家中若有12歲以下兒童，可在外牆、窗窗等防墜設施。



課程結束
感謝聆聽