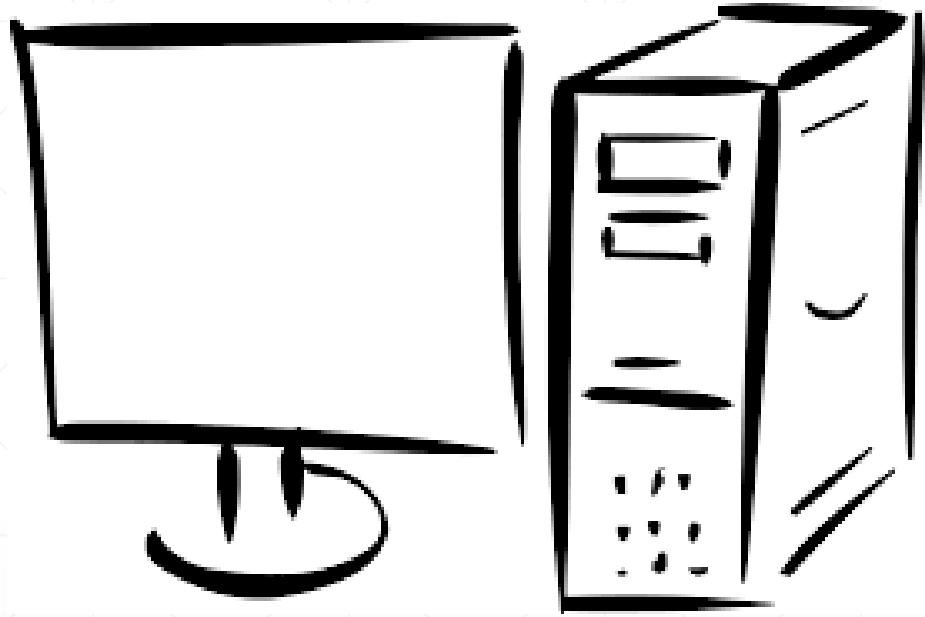


淺談老舊公寓與建築管理

2023 公寓大廈回訓課程 報告人：李慈榮

建築，會隨時間而折舊.....
但也因「**正確使用**」而歷久彌新。

公寓大廈的作業系統

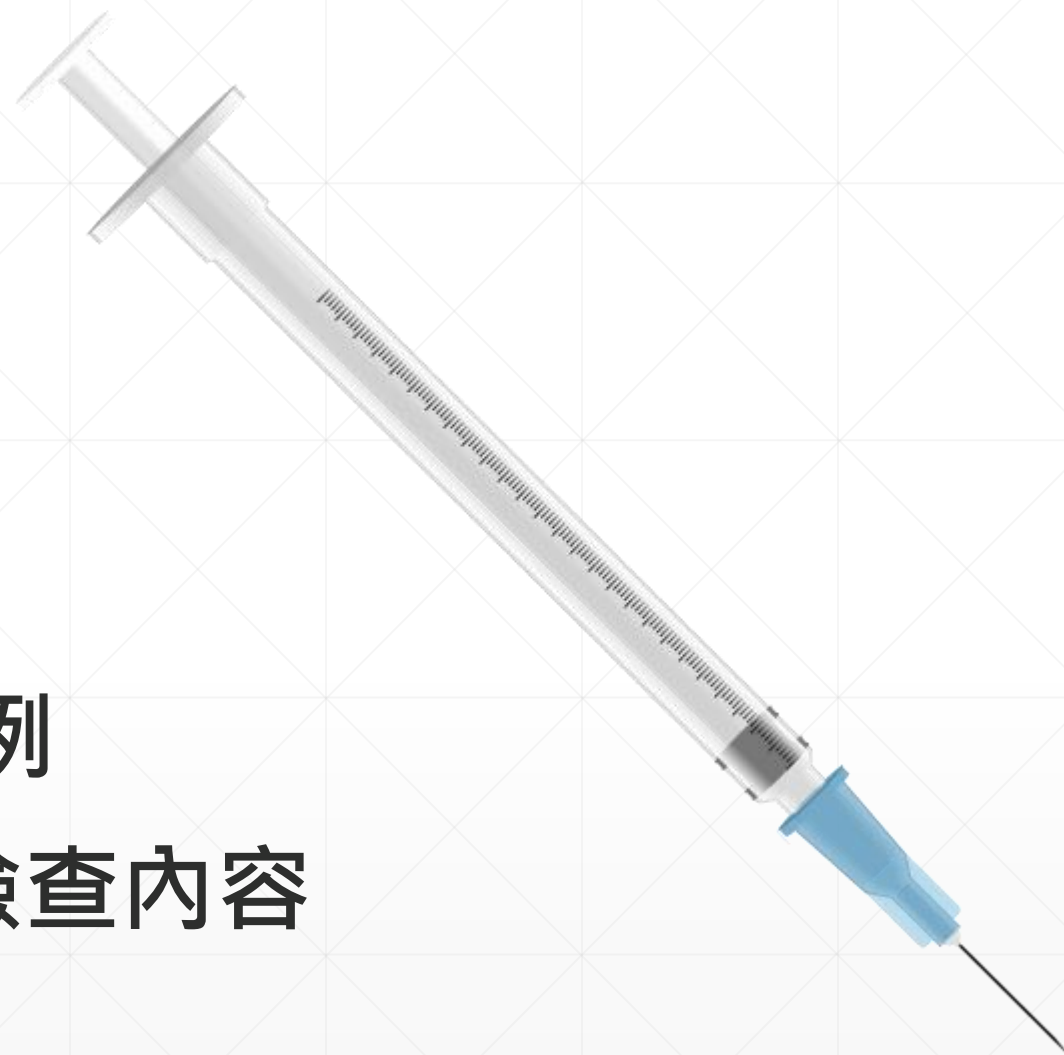


安全、舒適、保值的公寓大廈，通常需具備良好的硬體以及適合的作業系統。這作業系統即是規範社區運作的隱形機制，以及良好的鄰里關係。

課程目錄

- 1.從老舊到危險的原因
- 2.外部導正模式-建築法
- 3.自主管理模式-公寓條例
- 4.現行建築物設備安全檢查內容

本講習內容為個人觀點，非法規全貌與執法標準，若有不同見解或個案疑義，歡迎來信！



老舊建築的定義

- 國內的建築物**生命週期約為30~40年**，與日本相近，但與歐美地區住宅平均壽命相比，不及一半。
- 依據行政院主計總處99年普查資料，**屋齡超過30年者約有293萬9,000宅，占36.4%。**

資料來源：提升建築物長期品質與機能推動架構之初步研究 內政部建築研究所自行研究報告(104年度)



危險建築的定義

※都市危險及老舊建築物加速重建條例 第3條

- 經建築主管機關依**建築法規**、**災害防救法規**通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者。
- 經**結構安全性能評估結果未達最低等級**者。
- **屋齡三十年以上**，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益**或未設置昇降設備者**。

1.關於...從老舊到危險的原因

舊建築耐震能力不足

民國 88 年前之建築物因當時設計法規所規定之地震力較低、耐震規定較未詳盡，使房屋耐震能力較弱，尤其騎樓挑空、頂樓加蓋、牆體量較低的建物，地震來時易造成軟弱層破壞而倒塌。



1-1 先天不良-營建材料不當使用

海砂屋

海砂屋，指的是「混凝土氯離子含量超過標準值（ 0.3kg/m^3 ）」。海砂屋常見的問題有：牆壁及天花板混凝土剝落、鋼筋外露鏽蝕等，影響居住安全。

輻射鋼筋

1985年，某牙醫診所申請安裝X光機，因未通電就有強烈的輻射現象，經原能會確認污染源為建築本體。目前已經發現的放射性污染建築物均為1982～1984年建造之建物，分布於台北、新北、桃園。



1-1 先天不良-外牆磁磚施工技術問題



外牆磁磚遇 冷熱差脫落

據北市建管處統計，2021年通報345件，其中190件有立即危險。台南每年通報約10~15件，均依規定請管委會立即處置。

1-1 先天不良-新舊建築無障礙規範的落差



無障礙設計規範

民國97年以前無障礙設計觀念普遍薄弱，尤其是五層以下老舊公寓未裝設電梯，亟待透過都市更新、整建、維護手段提升其建物機能，符合通用設計概念。

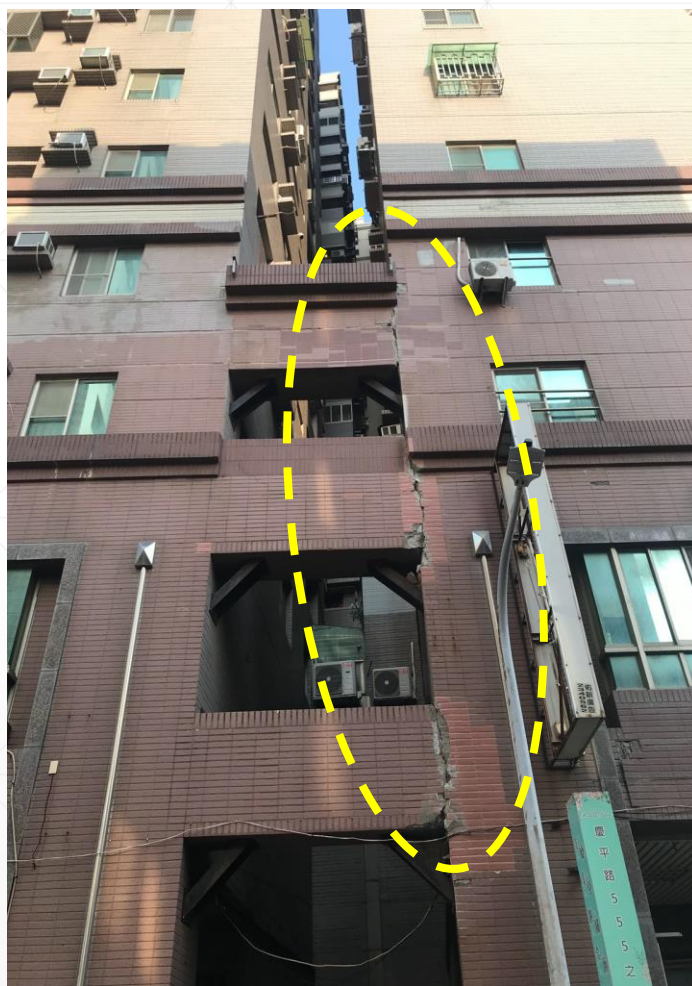
1-2 後天失調-錯誤的維護方式

施工縫維護不當

裝飾樑預留之變位誘發縫，不當維修造成擠壓破壞。

廣告物設置不當

外牆廣告物設置施工不當，造成飾材鬆脫，肇生公安危機。



▲ 伸縮縫維修不當



▲ 女兒牆混凝土飾條脫落

1-2 後天失調-錯誤的使用方式

違規廣告物妨礙救災

緊急進口遭違規正面式廣告封閉，影響消防救災與市容。



設備故障長 期末處理

地下室角隅柱出現垂直方向裂縫情形，通常伴隨有地下室長期處於潮濕或通風設備故障之情形。



1-3 破壞結構-版內埋管



天花板埋管破壞結構層



樓板埋管破壞結構層

1-3 破壞結構-外牆及樓版開口



樓板擅自打除



外牆擅自開口

1-4 違章建築-陽台外推



陽台地板外推涉及增建

1-5 破壞共用-共用走廊擅自開口



大樓共用走廊開口任意變更

1-5 破壞共用-擅自拆除防火門或關閉消防設備

防火門設備擅自拆除 ▼



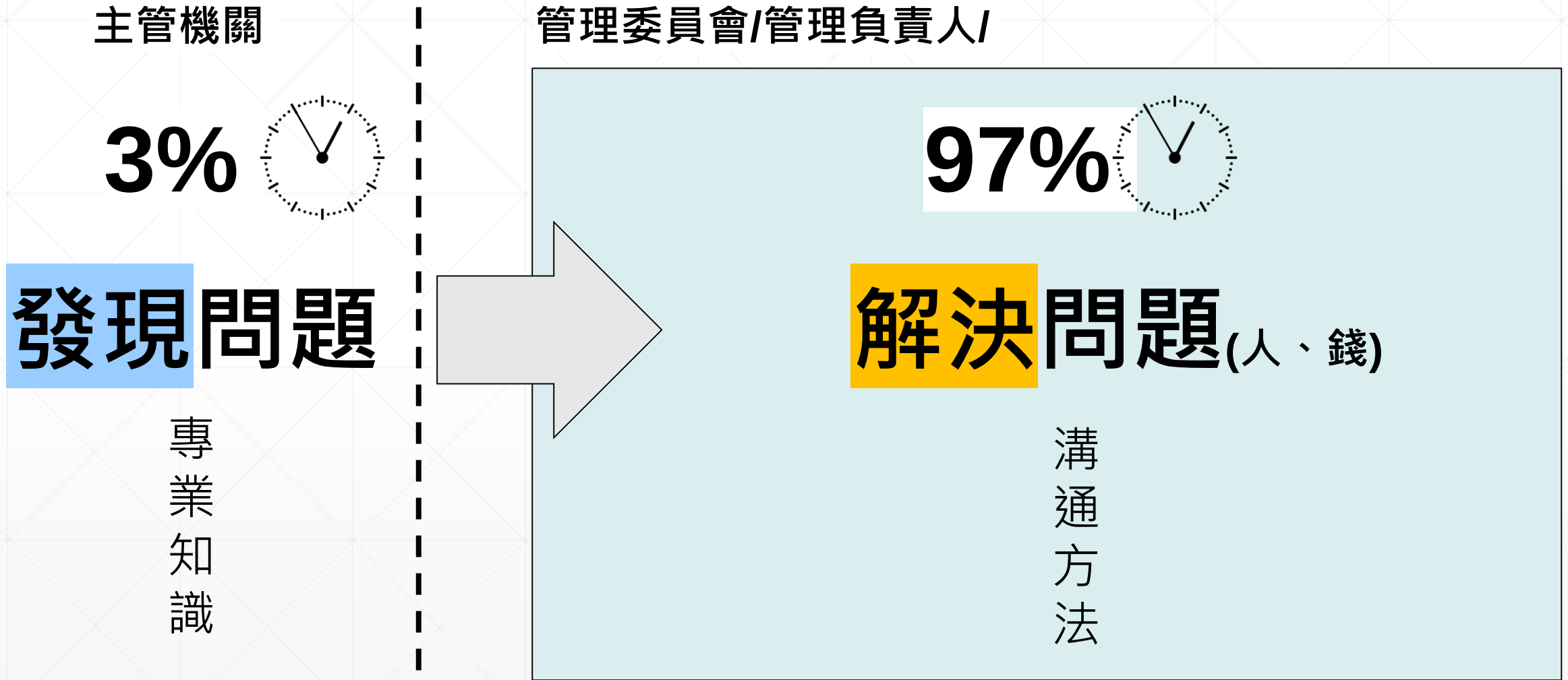
消防灑水頭 ▼



結論：

- 1-1 先天不良：耐震、海砂、磁磚、無障礙
- 1-2 後天失調：維護不當、使用不當
- 1-3 結構破壞：版內埋管、外牆開口
- 1-4 違章建築：陽台外推
- 1-5 破壞共用：關閉消防系統

WHY,發現問題只要3分鐘，解決問題卻要花30年？



問題發現

→ 沒有人：

- ◆ 未設管理組織，共用缺失改善過程群龍無首。
- ◆ 有設管理組織，管委會缺乏專業資源協助。
- ◆ 承租住戶居多，對於社區建設事務參與度低。

→ 沒有錢：

- ◆ 未建立修繕儲備金制度。
- ◆ 分攤金額計算意見分歧。

→ 沒有心：

- ◆ 過度期待都更利益，存在僥倖心態。

2.關於...外部導正模式

供公眾住宅類(公寓大廈)主要建築管理工具

→ 建造行為

- ◆ 被動受理
- ◆ 修繕以外之改建、修建行為

→ 新設電梯

- ◆ 被動受理
- ◆ 共用部分增設無障礙昇降設備

→ 變更使用

- ◆ 被動受理
- ◆ 用途、構造、設備之變更

→ 室內裝修審查

- ◆ 被動受理
- ◆ 審查範圍以專有部分為主

→ 消防會審制度

- ◆ 被動受理
- ◆ 審查範圍將共用部分納入

→ 建物公安檢查

- ◆ 主動定期申報(8樓以上)
- ◆ 檢查範圍以共用部分為主

2-1 增建改建

建造行為

※違反之法律效果

建築法第二十五條（無照建築之禁止）
建築物非經申請..審查許可並發給執照，
不得擅自建造或使用或拆除。....

建築法第八十六條
違反第25條..擅自建造者，處以建築物造
價千分之五十以下罰鍰，並勒令停工補辦
手續；必要時得強制拆除其建築物。



2-2 增設電梯

新設電梯

※新設電梯之行政申請程序

設置於建築物內者，應依建築法第73條，辦理變更使用執照。
設置於建築物外者，應依建築法第28條，請領雜項執照。

※違反之法律效果

建築物昇降設備及機械停車設備，非經竣工檢查合格取得使用許可證，不得使用。設備之管理人，應定期委託中央主管建築機關指定之檢查機構或團體申請安全檢查。管理人未申請者，直轄市、縣（市）主管建築機關應限期令其補行申請；屆期未申請者，停止其設備之使用。（建築法第77-4）



2-3 變更使用

變更行為

※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。



裝修行為

※室內裝修法律規定

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。

建築物公安檢查



※公安檢查之申報規定

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。

※違反之法律效果

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。

結論：

- 2-1 增建改建
- 2-2 新設電梯
- 2-3 變更使用審查
- 2-4 室內裝修許可
- 2-5 公安檢查申報

涉建築法查處與受理情形

-台南市為例-

2022年 公安申報受理案件數-**6,489**件

2022年 變更使用受理案件數-**289**件

2022年 室內裝修受理案件數-**426**件(H2-20)

規約的功能

Step. 1

法律
定義

Step. 2

物權
關係

生活規範

Step. 4

組
織
運
作

財
務
運
作

工
程
修
繕

Step. 3

管理服務

Step. 5

3.關於..自主管理模式

3-1 公寓條例以上建築法以下的處理模式



訂定規約 完成報備

- ❑ 總則
- ❑ 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
- ❑ 車致管理

- ❑ 生活規範與義務
- ❑ 爭議事件處理

3-2 社區自治是公寓的主旋律-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。

專有、共用、約定專用、約定共用關係示意圖

訂定外觀之變更 限制與完成報備

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



3-2 社區自治是公寓的主旋律-有效的管理組織

定時召開會議

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。

3-2 社區自治是公寓的主旋律-明確的職務範圍

管委會的 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)

財產權的權利保障

- 1.區分所有權人**除法律另有限制外**，**對其專有部分**，**得自由使用、收益、處分**，並排除他人干涉。
(條例4) 日租套房爭議、基地台爭議
- 2.公寓大廈之重建，應經全體區分所有權人及基地所有權人、地上權人或典權人之同意。(條例13)

財產權的權利限縮

- 1.區分所有權人對**專有部分**之利用，**不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益**之行為。(條例5)罰49/遷22
- 2.住戶應**依使用執照所載用途**及**規約**使用**專有部分**、約定專用部分，不得擅自變更。(條例15)罰49/遷22
用途違規-專有 日租套房

3-3 權利與義務不是零和遊戲-資訊的公開與爭議調處機制

管理委員會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)

公共基金運用原則

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. 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

3-4 公共基金與修繕儲備金-管理費與公共基金差異

管理費與公共基金差異

	管理費	公共基金
會計性質	經常門	資本門
支出用途	人員薪資、定期維護等	購置設備、計畫修繕等
收入來源	住戶按月繳納	起造人提撥、區權會決議
計算標準	按戶或權狀面積等	工程造价或其他
催繳機制	寓21、22	寓21、22、49
運用機制	管委會(寓36)	區權會(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

結論：

- 3-1 公寓條例以上建築法以下
- 3-2 社區自治是公寓的主旋律
- 3-3 權利與義務不是零和遊戲
- 3-4 公共基金與修繕儲備金

涉公寓條例查處與受理情形

-台南市為例-

2022年 新成立組織與報備-**183**件

2022年 受理組織改選報備-**718**件

2022年 受理公共基金撥付-**181**件

2022年 人民陳情案件處理-**2,081**件

4.關於...建築物設備安全檢查

設備安全類檢查內容

升降設備

1. 行政法規：建築物昇降設備設置及檢查管理辦法
2. 檢查標準：建築物防火避難設施與設備安全檢查報告書
3. 技術法規：(可提改善)

建築技術規則設備編(昇降設備)108-132條

建築技術規則設計施工編(緊急升降機)106-107條

1. 適用對象：昇降設備指設置於建築物之升降機、自動樓梯或其他類似之昇降設備。
2. 注意事項：工廠類未領證之昇降設備輔導。



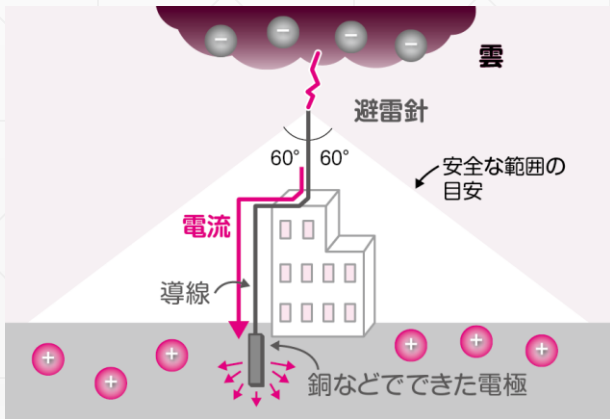
圖直徑：13 公分



設備安全類檢查內容

避雷設備

1. 檢查標準：建築物防火避難設施與設備安全檢查報告書
2. 技術法規：
建築技術規則設備編(避雷設備)19-25條
1. 適用範圍：
 - 建築物高度在二十公尺以上者。
 - 建築物高度在三公尺以上並作危險物品倉庫使用者（火藥庫、可燃性液體倉庫、可燃性氣體倉庫等）。
1. 注意事項：
 - 避雷設備，應包括受雷部、避雷導線（含引下導體）及接地電極。受雷部保護角範圍內無障礙物(屋頂違建)阻擋。



設備安全類檢查內容

緊急 供電

1. 檢查標準：建築物防火避難設施與設備安全檢查報告書

2. 技術法規：

建築技術規則設備編(緊急供電)7-9條

建築技術規則設備編(消防設備)42-77條

1. 適用範圍：

→ 各類場所消防安全設備設置標準：

→ 建築技術規則設計篇第113-116條：

→ 建築技術規則設備篇第7條：建築物內之下列各項設備應接至緊急電源：

一、火警自動警報設備。

二、緊急廣播設備。

三、地下室排水、污水抽水幫浦。

四、消防幫浦。

五、消防用排煙設備。

六、緊急昇降機。

七、緊急照明燈。

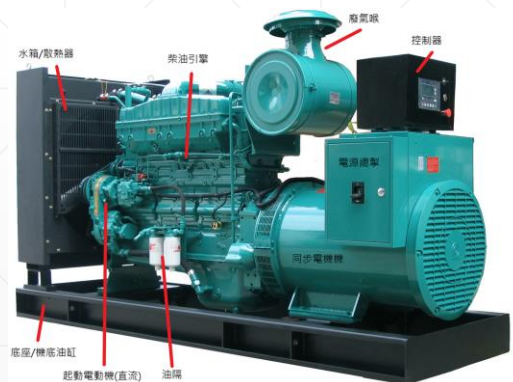
八、出口標示燈。

九、避難方向指示燈。

十、緊急電源插座。

十一、防災中心用電設備。

1. 注意事項：



設備安全類檢查內容

特殊 供電

1. 檢查標準：建築物防火避難設施與設備安全檢查報告書

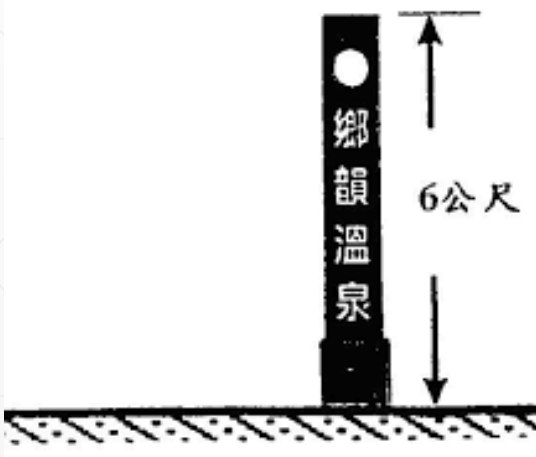
2. 技術法規：

建築技術規則設備編(特殊供電)11-16條

1. 適用範圍：

- 舞台：確認是A1類組，且觀眾席面積在200M2以上。
- 電影院：確認是電影院或A1類組，並設有放映室。
- 招牌廣告及樹立廣告燈：確認地方主管機關有無訂定適用規模。
- 航空障礙燈：適用建物高度60公尺以上。
- 游泳池：確認是游泳池(非景觀水池)及供應游泳池部分之電源(包括水下燈、泵和加熱器以及周圍的插座和照明)應裝設漏電斷路器。

1. 注意事項：



設備安全類檢查內容

空調 風管

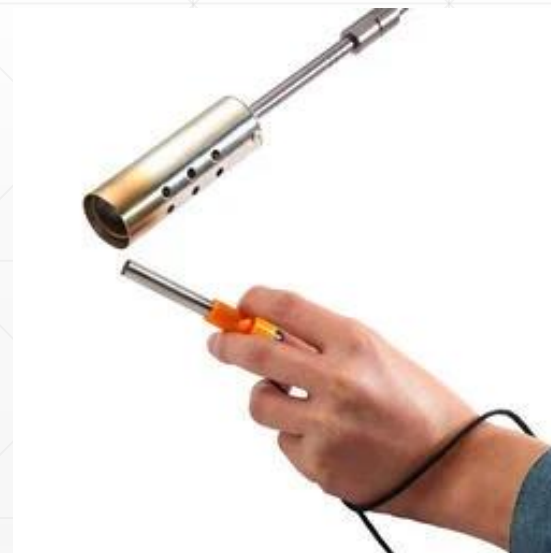
1. 檢查標準：建築物防火避難設施與設備安全檢查報告書
2. 技術法規：(可提改善)
建築技術規則設備編(空調風管)92-94條
1. 注意事項：隱蔽部分依實際設置情形目視檢查。



設備安全類檢查內容

燃燒 設備

1. 檢查標準：建築物防火避難設施與設備安全檢查報告書
2. 技術法規：
建築技術規則設備編(燃氣設備)78-79條
1. 注意事項：
 - 營業性廚房確認。
 - 注意燃燒設備(瓦斯爐)之通風、管線規定。
 - 裝有電氣點火裝置者(遠距點火)，應另裝失效切斷供氣之裝置。



設備安全類檢查內容

鍋爐

1. 檢查標準：建築物防火避難設施與設備安全檢查報告書

2. 技術法規：(可提改善)

建築技術規則設備編(鍋爐)86-87條

鍋爐及壓力容器安全規則

1. 注意事項：

→ 蒸汽鍋爐或熱水鍋爐確認。(非儲熱式電熱水器)

→ 台北市公共營業場所鍋爐通風暫行管理辦法所定義之公共場所是否為該地方主管機關採認。

→ 工廠生產作業過程所使用之鍋爐適用法規確認。



老舊建物的管理

在於

確保
甚於

使用狀態的安全性
使用狀態的合法性

並從

修復過程當中
找回建物原有

價值與人情味



課程結束
感謝聆聽