

# 臺北市都市再生學苑×112年整建維護推廣初階班

## 公寓大廈管理委員會成立與運作

課程講師| 吳建興

現 職|臺北市建築管理工程處公寓大廈科 股長

# 簡報大綱

壹、成立公寓大廈管理組織概略

貳、公寓大廈管理組織成立流程

參、成立公寓大廈管理組織的好處

肆、Q&A

# 講師 吳建興 簡歷

現職：臺北市建管處公寓科 股長

中國科技大學室內設計系兼任講師

經歷：102年公務人員高考及格

臺北市建築管理處使用科股長

內政部公寓大廈管理服務人培訓課程師資

# 壹、成立公寓大廈管理組織概略

# (一) 成立公寓大廈管理組織緣起...

臺灣由過去三合院家族式住宅、透天厝轉變成現代集合式的公寓住宅，建築物形態及使用成員有極大的變遷。

因產權由多人共同持分的使用特性，隨之衍生許多管理維護等紛爭。為提高居住品質、加強公寓大廈的管理維護以及維護住戶間的共同利益，成立公寓大廈管理組織的需求便產生了。



共用部分  
管理維護問題

居住人員複雜  
住戶間觀念  
生活習慣  
法令常識異同

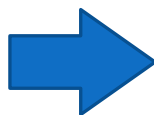
日常生活糾紛

## (二) 成立公寓大廈管理組織的要件

只要建築物符合：

○具有**3戶以上** 區分所有建物  
(符合建築技術規則所稱之集合住宅)

○載於**同一張建築執照**  
(屬同一宗基地)



即可以  
成立公寓大廈  
管理組織

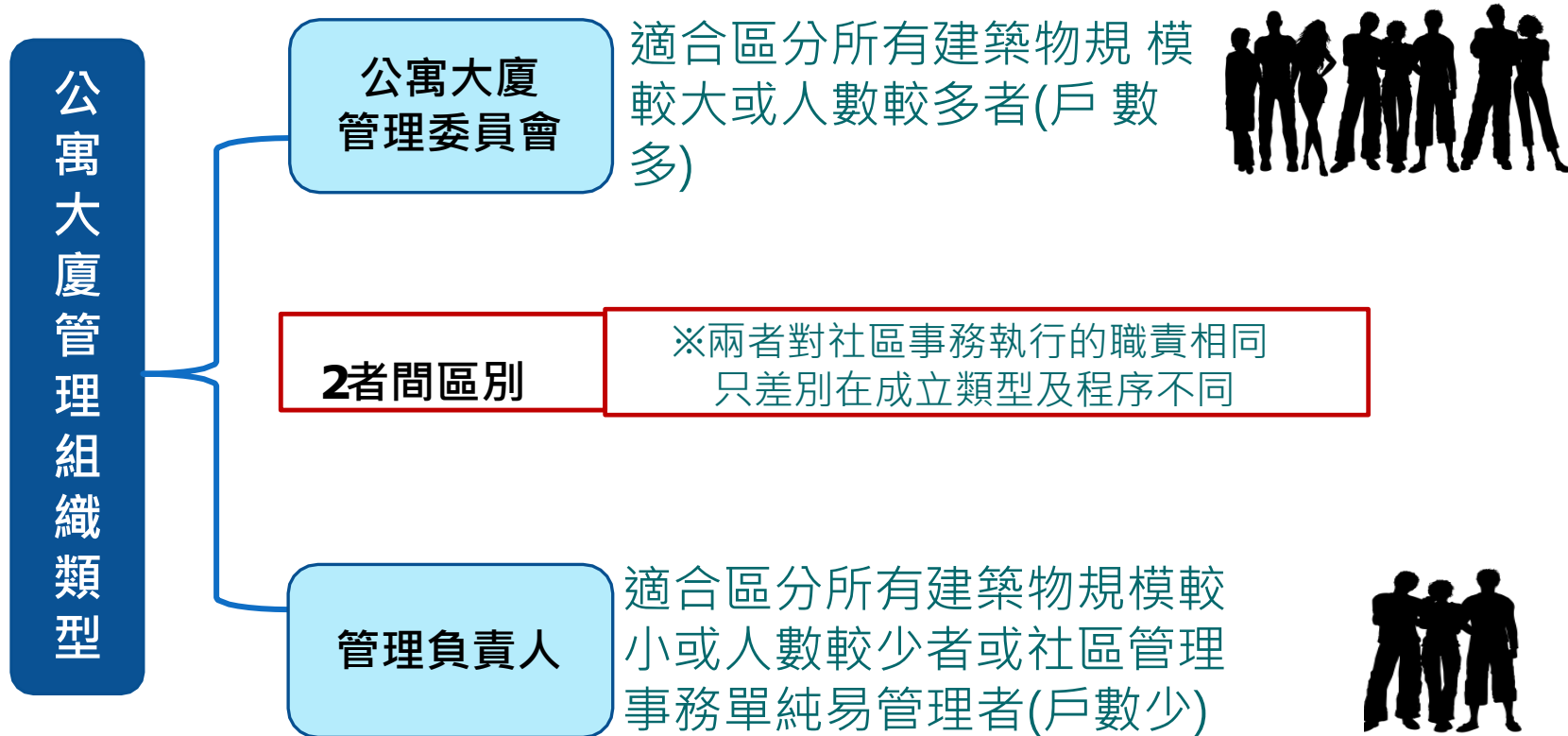
建築技術規則建築設計施工編 第1章用語定義 第1條 (本規則依建築法第97條規定訂之)

**集合住宅：**具有共同基地及共同空間或設備。並有**3個**住宅單位以上之建築物。

**一宗土地：**本法第11條所稱一宗土地，指**1幢或2幢**以上有連帶使用性之建築物所使用之建築基地。但建築基地為道路、鐵路或永久性空地等分隔者，不視為同一宗土地。



# (三) 公寓大廈管理組織類型-2種類型



# (三) 公寓大廈管理組織類型-規定

## 公寓大廈管理條例第3條 :本條例用辭定義如下:

九、**管理委員會**: 指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。

十、**管理負責人**: 指未成立管理委員會，由區分所有權人推選住戶一人或依第28條第3項(起造人)、第29條第6項(區分所有權人互推)規定為負責管理公寓大廈事務者。

§28Ⅲ 起造人於召集區分所有權人召開區分所有權人會議成立管理委員會或推選管理負責人前，為公寓大廈之管理負責人。

§29Ⅵ 公寓大廈未組成管理委員會且未推選管理負責人時，以第25條區分所有權人互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。

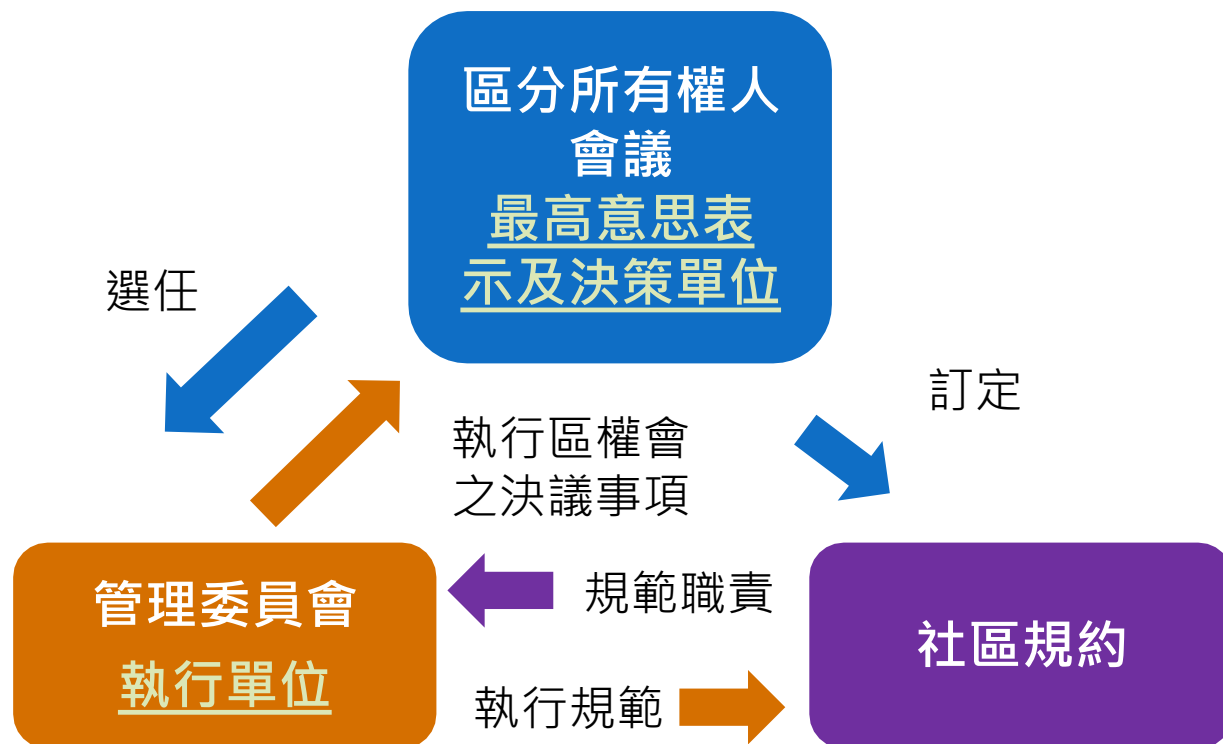
公寓大廈管理條例自84年6月總統令制定公布施行



## (四) 公寓大廈管理組織與住戶的關係？

以管理委員會組織類型為例：

由區分所有權人召集召開區分所有權人會議，進行社區事務討論並決議，再由管理委員會依決議事項執行。



# (五) 公寓大廈管理組織的法律地位



## ▮ 公寓大廈管理委員會是法人嗎？

### **管理委員會不具法人資格：**

按法人係指自然人以外，由法律創設之團體。  
公寓大廈管理委員會雖依法有當事人能力，惟  
除另依法取得法人資格者外，尚不得當然視為  
法人。

## ▮ 公寓大廈管理委員會可以打訴訟嗎？

### **管理委員會具有當事人能力：**

倘公寓大廈管理委員會須依公寓大廈管理條例  
所定程序成立者，即取得當事人能力，得為訴  
訟的原告或被告。(公寓大廈管理條例§38)

§38條 管理委員會有當事人能力。管理委員會為原告或被告時，應將訴訟  
事件要旨速告區分所有權人。

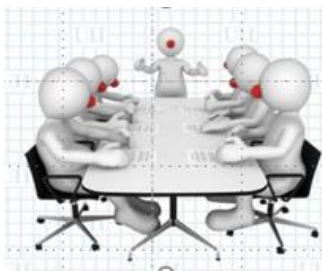
§40條 §38條之規定，於管理負責人準用之

## (六) 公寓大廈管理組織須報備才具法律效力嗎？

- ▮ 公寓大廈管理條例第29條：  
公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人。(※雖為強制性規定但無罰則)
- ▮ 內政部90年2月12日台(90)內營字第9082444號解釋函令：  
「有關區分所有權人會議決議或規約之規定，應依公寓大廈管理條例規定程序召集或訂定始具法律效力，並不以向縣市政府申請報備為要件」
- ▮ 內政部營建署98年12月4日營署建管字第0980080035號解釋函令：  
「.....。是主任委員、管理委員若依規約規定選任；或規約未規定，依區分所有權人會議決議選任，且區分所有權人會議依條例規定程序召集者，即具法律效力，尚無涉是否經直轄市、（縣）市政府報備。」
- ▮ 公寓大廈管理組織倘係依公寓大廈管理條例規定程序召集者，即具法律效力，並不以向縣市政府申請報備為要件。



依據公寓大廈管理條例  
規定之程序



召開區分所有權人會議選任  
管理委員會委員  
或進行書面推選管理負責人



具有  
法律效力

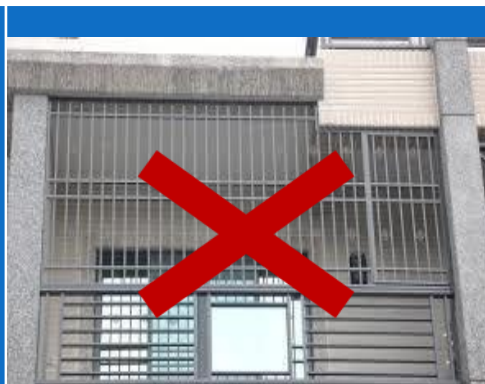
## (六) 公寓大廈管理組織有報備才具法律效力嗎？

### - 哪些須報備才有法律的保障呢?(相關疑義)

- ▮ 雖然管理組織有無報備不影響其法律效力，但為了**獲得法律上完整的保障**，以及**行政機關的各項協助和補助**，管理組織依程序成立後，仍建議應向主管機關進行報備申請。
- ▮ 若管理組織沒有向主管機關完成報備申請，則會影響下列事項，例如：



建商建造建築物時，依法提撥之公共基金無法提撥至社區帳戶。



住戶違規設置鐵鋁窗、變更外觀等行為(第8條)只能循司法途徑解決。



市政府針對管理委員會之各項補助皆無法申請。

**§8條** 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。

# (七)管理委員會委員或管理負責人的身分資格 有限制嗎？ 一定要是區分所有權人嗎？

## ◎ 公寓大廈管理條例第29第5項：

公寓大廈之住戶非該專有部分之區分所有權人者，除區分所有權人會議之決議或規約另有規定外，得被選任、推選為管理委員、主任委員或管理負責人。

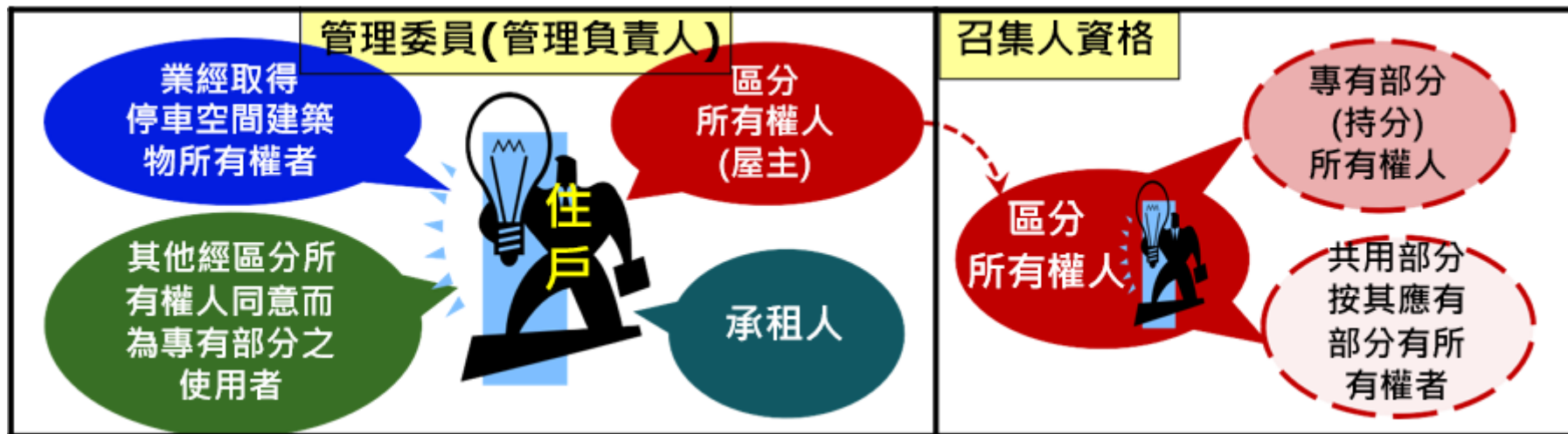
## ◎ 依照上述法令，除非社區規約或區分所有權人會議決議另有明訂委員資格之身分限制

## ◎ 公寓大廈管理條例第3條：

本條例用辭定義：

二、區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。

八、住戶(4種身分)：指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者。





# (八)公寓大廈管理組織的職責？

## □ 公寓大廈管理條例第36條：(管理負責人準用之)

管理委員會之職務如下：

- 一、區分所有權人會議決議事項之執行。
- 二、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。
- 三、公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項。
- 四、住戶共同事務應興革事項之建議。
- 五、**住戶違規情事之制止**及相關資料之提供。
- 六、住戶違反第六條第一項規定之協調。
- 七、**收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用**。 (§35 必要時提供住戶調閱)
- 八、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。
- 九、管理服務人之委任、僱傭及**監督**。
- 十、會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
- 十一、共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。
- 十二、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。
- 十三、其他依本條例或規約所定事項。

§40條 第36條之規定，於管理負責人準用之

## (八) 公寓大廈管理組織的職責？

### ▮ 公寓大廈管理條例第6條第1項：

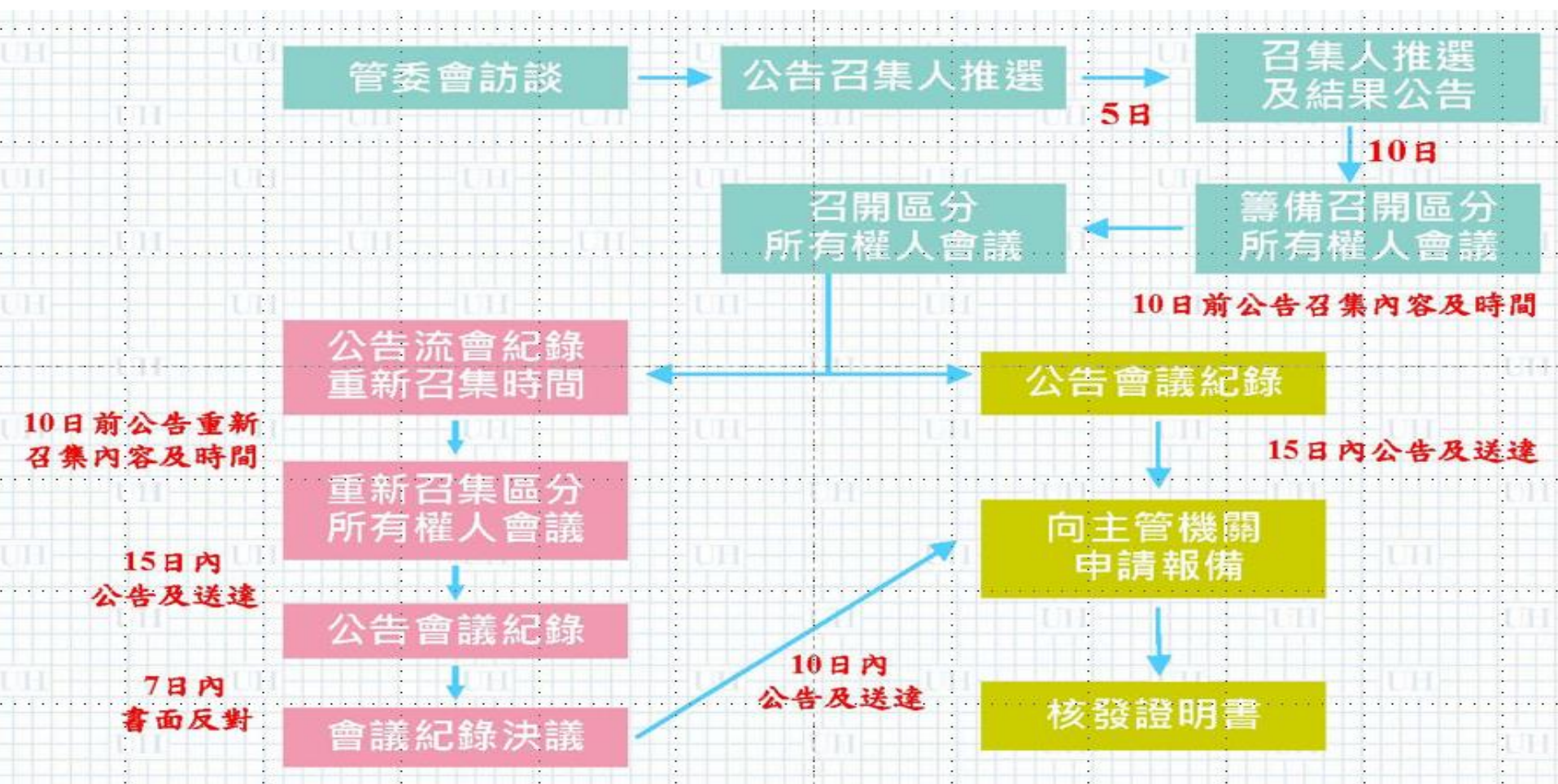
住戶應遵守下列事項：

- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
- 二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
- 五、其他法令或規約規定事項。

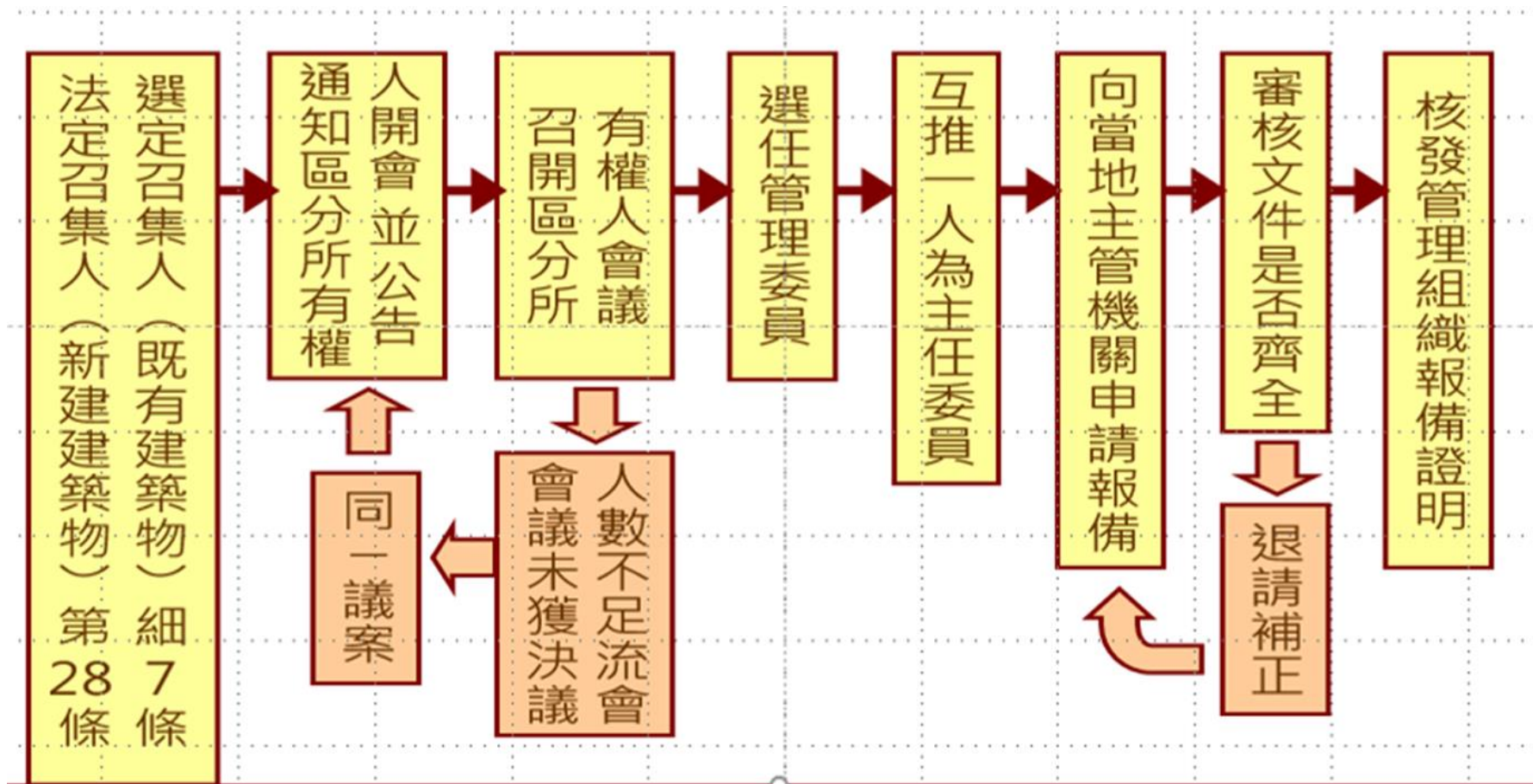
## 貳、公寓大廈管理組織成立流程



# 公寓大廈管理組織申辦流程



# 公寓大廈管理組織報備流程



# 區分所有權人與住戶基本資料

## 一、區分所有權人基本資料

請參照「公寓大廈管理報備事項處理原則」區分所有權人名冊應登錄資料建置區分所有權人基本資料，有關名冊記載注意事項說明請參考第5章說明。

## 二、住戶基本資料

請依執行管理維護與推動社區事務所需，擇必要項目建置住戶基本資料，如建立長者資料以推動老人福利計畫。非必要資料盡量不要蒐集，以減少個人資料保存爭議。

三、公寓大廈管理委員會對住戶個人資料之蒐集或處理，如於「住宅行政」（代號401）特定目的內，並符合法定情形之一（如：法律明文規定、與當事人有契約或類似契約之關係等），得於蒐集之特定目的必要範圍內利用該等個人資料（個人資料保護法第5條、第19條、第20條1項參照）。爰以，管委會如對住戶個人資料為蒐集、處理或利用，自應符合相關規範[法務部104年10月19日法律決字第10400664920號書函釋]。惟對於區分所有權人與住戶資料保管、交接及運用仍應依相關法令規定辦理。



# 管理組織成立:資料建立:建立建築物與住戶基本資料

一、建築物與基地相關基本資料請依使用執照內容登載並應相符。

二、社區平面圖應包含竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說與使用區分標示之詳細圖說。

三、參照「公寓大廈管理報備事項處理原則」區分所有權人名冊應登錄資料建置區分所有權人基本資料，住戶資料擇需要蒐整。

四、載於同一張建築執照（屬同一宗基地具有2戶以上區分所有建築物，且建築物由專有部分與共用部分構成，並具有建築基地者，即可成立公寓大廈管理組織。

二、社區平面圖

| 項次 | 項目                   | 法令依據                 | 說明                                                                     | 備考         |
|----|----------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------|------------|
| 一  | 竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說 | 公寓大廈管理條例第36條第8款、第57條 | 管理委員會成立後與起造人辦理點交時應將左列圖說納入交接並列入交接保管。                                    | 法令規定必須保管事項 |
| 二  | 使用區分標示之詳細圖說          | 公寓大廈管理條例第56條第1項      | 建議於點交時商請起造人提供於申請建造執照所檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說，以作為爾後如有使用區分疑義參考。 | 建議事項       |

# 公寓大廈管理組織申辦流程

## ● 申請報備書

自填日期文號

申請事項

查明主管機關單位

申請人由主委或管理負責人簽章

公寓大廈名稱應全卷一致，並加蓋管委會印章

加註聯絡人姓名電話

附件一：申請報備書

\_\_\_\_\_公寓大廈（社區）申請報備書

申請日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

文 號：\_\_\_\_\_字\_\_\_\_\_號

報備事項：

一、本公寓大廈（社區）經依規定檢附應備文件，申請下列報備事項。

|                                                                          |                                                                                                 |                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 管理組織報備事項：<br>（公寓大廈管理條例第二十六條、第二十八條、第五十三條或第五十五條）。 | <input type="checkbox"/> 管理委員會。<br><input type="checkbox"/> 管理負責人。                              | <input type="checkbox"/> 第一次管理組織報備。<br><input type="checkbox"/> 變更主任委員。<br><input type="checkbox"/> 變更管理負責人。 |
| <input type="checkbox"/> 本處理原則第三點第二款報備事項。                                | <input type="checkbox"/> 本處理原則第三點第二款報備事項第一次報備。<br><input type="checkbox"/> 本處理原則第三點第二款報備事項變更報備。 |                                                                                                              |
| <input type="checkbox"/> 本處理原則第三點第三款報備事項。                                |                                                                                                 |                                                                                                              |

二、本申請案係依本處理原則規定向主管機關申請報備；申請人如有偽造文書、侵害他人權利等情事，由申請人依法負其責任。

三、報備事項如涉及實質效力疑義，應由利害關係人循司法途徑處理。

此 致。

\_\_\_\_\_縣(市)政府。

公寓大廈（社區）名稱：\_\_\_\_\_

本區主任任期自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日。

統一編號：\_\_\_\_\_

社區或主委電子郵件信箱：\_\_\_\_\_

申 請 人：\_\_\_\_\_（簽章）。

代 辦 人：\_\_\_\_\_（簽章）。

代辦人：（電話）\_\_\_\_\_（通訊地址）\_\_\_\_\_

| ※批 示 | ※核 稿 | ※承辦人 | ※受理結果                              |
|------|------|------|------------------------------------|
|      |      |      | ※發文字號：_____                        |
|      |      |      | ※收文字號：_____                        |
|      |      |      | <input type="checkbox"/> 資料不全予以駁回。 |
|      |      |      | <input type="checkbox"/> 符合規定予以備查。 |
|      |      |      | 備查字號：_____                         |

# 公寓大廈管理組織申辦流程

公寓大廈（社區）申請報備檢查表

## 一、基本資料：

| 申請人資料      |           |                                                              |                                                              | 審核表                      |                          |
|------------|-----------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|            |           |                                                              |                                                              | 有                        | 無                        |
| 公寓大廈（社區）名稱 | 區分所有權人總數  |                                                              |                                                              | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 主任委員或管理負責人 | 國民身分證統一編號 |                                                              |                                                              | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 住址         | 簽章        |                                                              |                                                              | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 電話         | 傳真        |                                                              |                                                              | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 公寓大廈基本資料   |           | 檢附文件                                                         | 自主檢查重點                                                       | 有                        | 無                        |
| 區分所有權的基本資料 |           | <input type="checkbox"/> 建築使用執照（影本）或建築物合法證明文件。               | <input type="checkbox"/> 執照文件是否完整註記「與正本相同」。                  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 區分所有權人名冊   |           | <input type="checkbox"/> 區分所有權人名冊之序號、區分所有權人姓名、使用執照序號及地址是否相同。 | <input type="checkbox"/> 區分所有權人名冊之序號、區分所有權人姓名、使用執照序號及地址是否相同。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

## 二、本次申請報備事項：

### □（一）管理組織報備

| 報備事項        | 成立、推選或變更方式                                     | 檢附文件                                                                                     | 自主檢查重點                                                                                   | 審核表                      |                          |
|-------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|             |                                                |                                                                                          |                                                                                          | 有                        | 無                        |
| □第一次管理委員會報備 | <input type="checkbox"/> 依規約規定選任主任委員及管理委員。     | <input type="checkbox"/> 規約選任相關規定。<br><input type="checkbox"/> 其他選任之紀錄文件（非於區分所有權人會議選任者）。 | <input type="checkbox"/> 規約選任相關規定。<br><input type="checkbox"/> 其他選任之紀錄文件（非於區分所有權人會議選任者）。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|             | <input type="checkbox"/> 依區分所有權人會議選任主任委員及管理委員。 | <input type="checkbox"/> 區分所有權人會議紀錄（格式如附件三）。                                             | <input type="checkbox"/> 規約選任相關規定。<br><input type="checkbox"/> 其他選任之紀錄文件（非於區分所有權人會議選任者）。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| □變更主任委員     | <input type="checkbox"/> 依區分所有權人會議選任主任委員。      | <input type="checkbox"/> 區分所有權人會議紀錄（格式如附件三）。                                             | <input type="checkbox"/> 規約選任相關規定。<br><input type="checkbox"/> 其他選任之紀錄文件（非於區分所有權人會議選任者）。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|             | <input type="checkbox"/> 依區分所有權人會議選任主任委員。      | <input type="checkbox"/> 區分所有權人會議紀錄（格式如附件三）。                                             | <input type="checkbox"/> 規約選任相關規定。<br><input type="checkbox"/> 其他選任之紀錄文件（非於區分所有權人會議選任者）。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| 報備事項        | 檢附文件                                           | 自主檢查重點                                                                                   | 審核表                      |                          |
|-------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|             |                                                |                                                                                          | 有                        | 無                        |
| □第一次管理委員會報備 | <input type="checkbox"/> 依規約規定選任主任委員及管理委員。     | <input type="checkbox"/> 規約選任相關規定。<br><input type="checkbox"/> 其他選任之紀錄文件（非於區分所有權人會議選任者）。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|             | <input type="checkbox"/> 依區分所有權人會議選任主任委員及管理委員。 | <input type="checkbox"/> 區分所有權人會議紀錄（格式如附件三）。                                             | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| □變更主任委員     | <input type="checkbox"/> 依區分所有權人會議選任主任委員。      | <input type="checkbox"/> 區分所有權人會議紀錄（格式如附件三）。                                             | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|             | <input type="checkbox"/> 依區分所有權人會議選任主任委員。      | <input type="checkbox"/> 區分所有權人會議紀錄（格式如附件三）。                                             | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

### □（二）本處理原則第三點第二款報備事項

| 報備事項                  | 檢附文件                                         | 自主檢查重點                                                                                   | 審核表                      |                          |
|-----------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                       |                                              |                                                                                          | 有                        | 無                        |
| □本處理原則第三點第二款報備事項第一次報備 | <input type="checkbox"/> 規約。                 | <input type="checkbox"/> 規約選任相關規定。<br><input type="checkbox"/> 其他選任之紀錄文件（非於區分所有權人會議選任者）。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| □本處理原則第三點第二款報備事項變更報備  | <input type="checkbox"/> 區分所有權人會議紀錄（格式如附件三）。 | <input type="checkbox"/> 規約選任相關規定。<br><input type="checkbox"/> 其他選任之紀錄文件（非於區分所有權人會議選任者）。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

### □（三）本處理原則第三點第三款報備事項

| 報備事項                  | 檢附文件                                                  | 自主檢查重點                                                                                   | 審核表                      |                          |
|-----------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                       |                                                       |                                                                                          | 有                        | 無                        |
| □本處理原則第三點第三款報備事項第一次報備 | <input type="checkbox"/> 公寓大廈共同部分之共同所有權人會議紀錄（格式如附件六）。 | <input type="checkbox"/> 規約選任相關規定。<br><input type="checkbox"/> 其他選任之紀錄文件（非於區分所有權人會議選任者）。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| □本處理原則第三點第三款報備事項變更報備  | <input type="checkbox"/> 區分所有權人會議紀錄（格式如附件三）。          | <input type="checkbox"/> 規約選任相關規定。<br><input type="checkbox"/> 其他選任之紀錄文件（非於區分所有權人會議選任者）。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

## 三、本次報備事項係以本條例第三十二條規定重新召集區分所有權人會議所得決議者，除重開議之區分所有權人會議紀錄外，須再檢備下列文件：

| 重新召集情形                                   | 再檢備文件                                             | 自主檢查重點                                            | 審核表                      |                          |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                          |                                                   |                                                   | 有                        | 無                        |
| □區分所有權人會議出席未達本條例第三十一條規定之情形               | <input type="checkbox"/> 出席區分所有權人會議人員名單（簽到簿）及委託書。 | <input type="checkbox"/> 出席區分所有權人會議人員名單（簽到簿）及委託書。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|                                          | <input type="checkbox"/> 出席區分所有權人會議人員名單（簽到簿）及委託書。 | <input type="checkbox"/> 出席區分所有權人會議人員名單（簽到簿）及委託書。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| □依本條例第三十一條規定召集區分所有權人會議，出席未達本條例第三十一條規定之情形 | <input type="checkbox"/> 出席區分所有權人會議人員名單（簽到簿）及委託書。 | <input type="checkbox"/> 出席區分所有權人會議人員名單（簽到簿）及委託書。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|                                          | <input type="checkbox"/> 出席區分所有權人會議人員名單（簽到簿）及委託書。 | <input type="checkbox"/> 出席區分所有權人會議人員名單（簽到簿）及委託書。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

## 四、申請報備方式：

| 報備方式  | 檢附文件                                    | 自主檢查重點                                  | 審核表                      |                          |
|-------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       |                                         |                                         | 有                        | 無                        |
| □紙上報備 | <input type="checkbox"/> 申請報備書（格式如附件一）。 | <input type="checkbox"/> 申請報備書（格式如附件一）。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|       | <input type="checkbox"/> 申請報備書（格式如附件一）。 | <input type="checkbox"/> 申請報備書（格式如附件一）。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| □電子報備 | <input type="checkbox"/> 申請報備書（格式如附件一）。 | <input type="checkbox"/> 申請報備書（格式如附件一）。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|       | <input type="checkbox"/> 申請報備書（格式如附件一）。 | <input type="checkbox"/> 申請報備書（格式如附件一）。 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

附註：有登記號之各欄位申請人請勿填寫。

檢章人簽名：\_\_\_\_\_（簽章）

# 公寓大廈管理組織申辦流程

附件三：區分所有權人會議紀錄<sup>4</sup>

\_\_\_\_\_公寓大廈（社區）區分所有權人會議紀錄(格式)<sup>4</sup>

一、開會時間：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_午\_\_\_\_\_時\_\_\_\_\_分<sup>4</sup>

二、開會地點：<sup>4</sup>

三、召集人：<sup>4</sup>

四、主 席：\_\_\_\_\_（簽名或蓋章） 紀錄：\_\_\_\_\_<sup>4</sup>

五、出席人員：<sup>4</sup>

1. 本次出席區分所有權人（含代理出席）計\_\_\_\_\_人，詳如出席人員名冊（簽到簿）。<sup>4</sup>
2. 依據區分所有權人名冊，應出席區分所有權人數總計\_\_\_\_\_人，區分所有權總計\_\_\_\_\_平方公尺（或坪）。<sup>4</sup>
3. ☐ 合於本公寓大廈規約之規定開議額數：\_\_\_\_\_。<sup>4</sup>  
☐ 已出席區分所有權人數計\_\_\_\_\_人，占全體區分所有權人數\_\_\_\_\_％。<sup>4</sup>  
☐ 已出席區分所有權比例計\_\_\_\_\_，占全體區分所有權\_\_\_\_\_％。<sup>4</sup>
4. ☐ 合於《公寓大廈管理條例》第三十一條之規定開議額數：全體區分所有權人數與區分所有權比例均達三分之二以上出席。<sup>4</sup>  
 已出席區分所有權人數計\_\_\_\_\_人，占全體區分所有權人數\_\_\_\_\_％。<sup>4</sup>  
 已出席區分所有權比例計\_\_\_\_\_，占全體區分所有權\_\_\_\_\_％。<sup>4</sup>
5. ☐ 合於《公寓大廈管理條例》第三十二條之重新召集會議規定開議額數：全體區分所有權人數（三人以上）與區分所有權比例均達五分之一以上出席。<sup>4</sup>  
 已出席區分所有權人數計\_\_\_\_\_人，占全體區分所有權人數\_\_\_\_\_％。<sup>4</sup>  
 已出席區分所有權比例計\_\_\_\_\_，占全體區分所有權\_\_\_\_\_％。<sup>4</sup>

六、列席人員：<sup>4</sup>

七、主席報告：<sup>4</sup>

八、宣讀上次會議紀錄及執行情形：<sup>4</sup>

九、報告事項：<sup>4</sup>

十、討論事項及決議：<sup>4</sup>

第一案<sup>4</sup>

案由：<sup>4</sup>

說明：<sup>4</sup>

擬辦：<sup>4</sup>

決議：<sup>4</sup>

- ☐ 合於本公寓大廈規約之規定決議額數：\_\_\_\_\_。<sup>4</sup>  
☐ 合於《公寓大廈管理條例》第三十一條之規定決議額數：出席區分所有權人數與區分所有權比例均達四分之三以上同意行之。<sup>4</sup>  
☐ 合於《公寓大廈管理條例》第三十二條之重新召集會議規定決議額數：出席區分所有權人數與區分所有權比例均達二分之一以上之同意作成決議。<sup>4</sup>

第二案<sup>4</sup>

十一、臨時動議及決議：<sup>4</sup>

第一案<sup>4</sup>

第二案……<sup>4</sup>

十二、管理委員會選任事項（規約另有規定選任方式者，依其規定辦理。）<sup>4</sup>

十三、散 會<sup>4</sup>

會議出席委託書<sup>4</sup>

致\_\_\_\_\_公寓大廈區分所有權人會議<sup>4</sup>

有關本公寓大廈預定於\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_時舉行之區分所有權人會議，本人謹委託\_\_\_\_\_先生（女士）出席區分所有權人會議，並於區分所有權人會議中行使各項本人應有之權利。<sup>4</sup>

區分所有權標的物標示（門牌地址）\_\_\_\_\_<sup>4</sup>

委託人（區分所有權人） 姓名 \_\_\_\_\_（簽章）<sup>4</sup>

代理人 姓名 \_\_\_\_\_（簽章）<sup>4</sup>

代理人住址\_\_\_\_\_<sup>4</sup>

代理人與委託人關係：請擇一打✓<sup>4</sup>

☐ 配偶<sup>4</sup>

☐ 直系血親<sup>4</sup>

☐ 承租人<sup>4</sup>

☐ 其他區分所有權人<sup>4</sup>

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日<sup>4</sup>

※區分所有權人為法人時，指派代表人出席會議，不受公寓大廈管理

條例第 27 條第 3 項代理出席之限制。<sup>4</sup>

~臺北市都市再生學苑~  
112年整建維護推廣初階班

主辦單位  **TAIPEI**  
臺北

臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位

 **URCDA**

社團法人臺北市都市更新整合發展協會  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

# (一) 公寓大廈管理委員會成立流程(法條)

## 1. 推選召集人：(召集人資格不符時，所召開的會議無效)

|                                                                           |                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>公寓大廈管理條例</p> <p>§ 25III(召集人之身分要求)</p> <p>新建物、有管理負責人或管理委員會</p>          | <p>區分所有權人會議除第28條(建物產權登記達半數時，起造人應於3個月內召開區分所有權人會議，起造人為召集人)規定外，</p> <p>由<u>具區分所有權人身分</u>之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人。</p>                                                                                 |
| <p>公寓大廈管理條例</p> <p>§ 25III(召集人之產生方式)</p> <p>無或有管理負責人或管理委員會，但召集資格不符或解任</p> | <p>無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，<u>由區分所有權人互推一人</u>為召集人。</p>                                                                                                                              |
| <p>公寓大廈管理條例施行細則 §7I、II</p> <p>(召集人之產生規定)</p>                              | <p>本條例第25條第3項所定由區分所有權人互推一人為召集人，除規約另有規定者外，應有<u>區分所有權人2人以上書面推選</u>，經公告10日後生效。</p> <p>前項被推選人為數人或公告期間另有他人被推選時，以<u>推選之區分所有權人人數較多者任之</u>；人數相同時，以區分所有權比例合計較多者任之。新被推選人與原被推選人不為同1人時，公告日數應自新被推選人被推選之次日起算。</p> |



# (一) 公寓大廈管理委員會成立流程

## 2 召開區分所有權人會議：

|                                             |                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>公寓大廈管理條例<br/>§30<br/>(召開會議的通知方法)</p>     | <p>(I) 區分所有權人會議，應由召集人於開會前10日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。<br/>(II) 管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，<b>不得以臨時動議</b>提出。</p>                                           |
| <p>公寓大廈管理條例<br/>§27III<br/>(代理出席之限制)</p>    | <p>區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以<u>書面</u>委託<u>配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人</u>代理出席；受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。</p> |
| <p>公寓大廈管理條例<br/>§31<br/>(會議之出席及同意比例 規定)</p> | <p>區分所有權人會議之決議，<b>除規約另有規定外</b>，應有區分所有權人<u>三分之二以上</u>及其區分所有權比例合計<u>三分之二以上</u>出席，以出席人數<u>四分之三以上</u>及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之。</p>                |

# (一) 公寓大廈管理委員會成立流程

## 3. 備齊相關文件至建管處報備：

公寓大廈管理組織 申請報備處理原則 第5點應備文件

(需備文件)  
※表單範例  
詳附件(一)~(五)·  
(七)~(八)(重新召集)

- (1) 申請報備書(一)
- (2) 報備檢查表(二)
- (3) 全體區分所有權人名冊(三)
- (4) 區分所有權人會議會議紀錄(四)
- (5) 區分所有權人會議出席人員名冊(五)
- (6) 重新召集區分所有權人會議決議成立公告(七)
- (7) 重新召集區分所有權人會議決議反對意見統計表(八) (8) 建物使用執照影本或建物合法證明文件

承辦單位

公寓科

相關表單取得方式

可至本處官方網站下載  
「臺北市建管處」/「表單下載」/「公寓大廈管理報備事項」

[https://dba.gov.taipei/News\\_Content.aspx?n=00EAE56E5B1F7DC9&sms=28F63BFA0F6FBEF3&s=FA16393BB8164BD2](https://dba.gov.taipei/News_Content.aspx?n=00EAE56E5B1F7DC9&sms=28F63BFA0F6FBEF3&s=FA16393BB8164BD2)

臺北市建築管理工程處官方網站



公寓大廈管理報備系統



## 公寓大廈 共用部分的 自治管理方式

### 管理組織 (自治團體)

決  
策  
單  
位

#### 1.區分所有權人會議

區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議。

執  
行  
單  
位

#### 2.管理委員會

指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。

#### 3.管理負責人

指未成立管理委員會，由住戶一人依規定產生為負責管理公寓大廈事務者。

### 共同約定事項

共同約定事項，包含下列三種形式：

#### 1.規約

經區分所有權人會議決議之共同遵守事項，即「規約」。

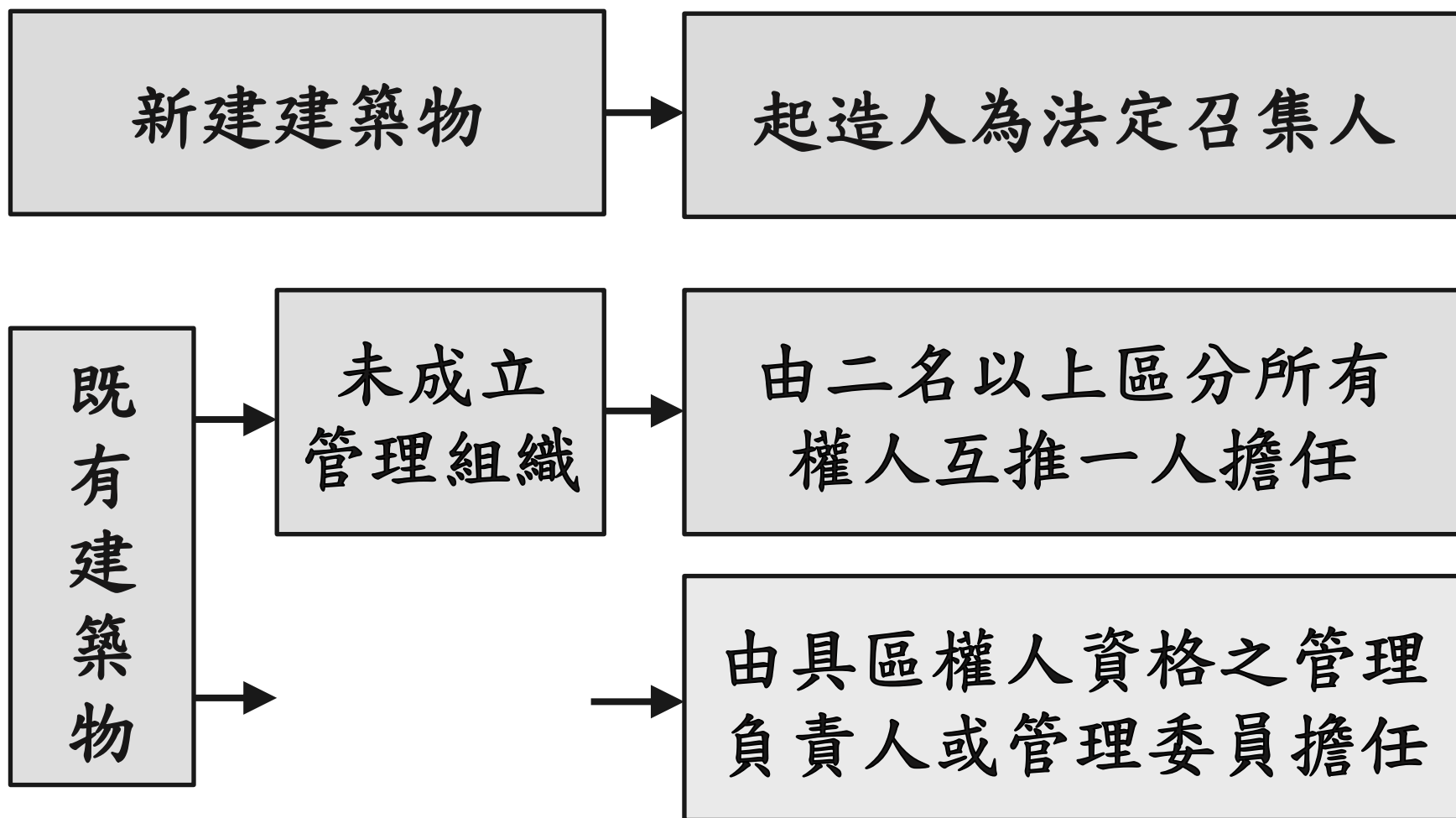
#### 2.議案

經區分所有權人會議決議共同遵守的「議案」。

#### 3.管理辦法

經區分所有權人會議決議或授權管委會訂定的「管理辦法」。

# 區分所有權人會議之召集人





# 召集人資格類型態樣



# 區分所有權人會議之召集人

## 第25條

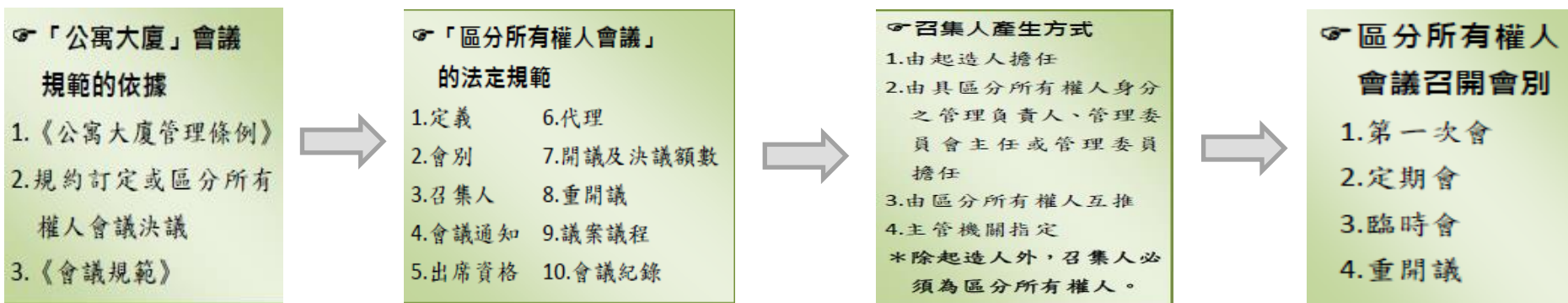
●區分所有權人會議除第28條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員會為召集人；召集人自喪失區分所有權人資格日起，視同解任。





- 一、新建建築物由起造人負責召集[條例§28 I]。推選召集人
- 二、既有建築物召集人身分之要求與產生方式[條例§25 III]。法定召集人：新建建築物
- 三、區分所有權人互推召集人之規定[細則§7 I、II]。互推召集人：既有建築物

※召集人代位的優先順序



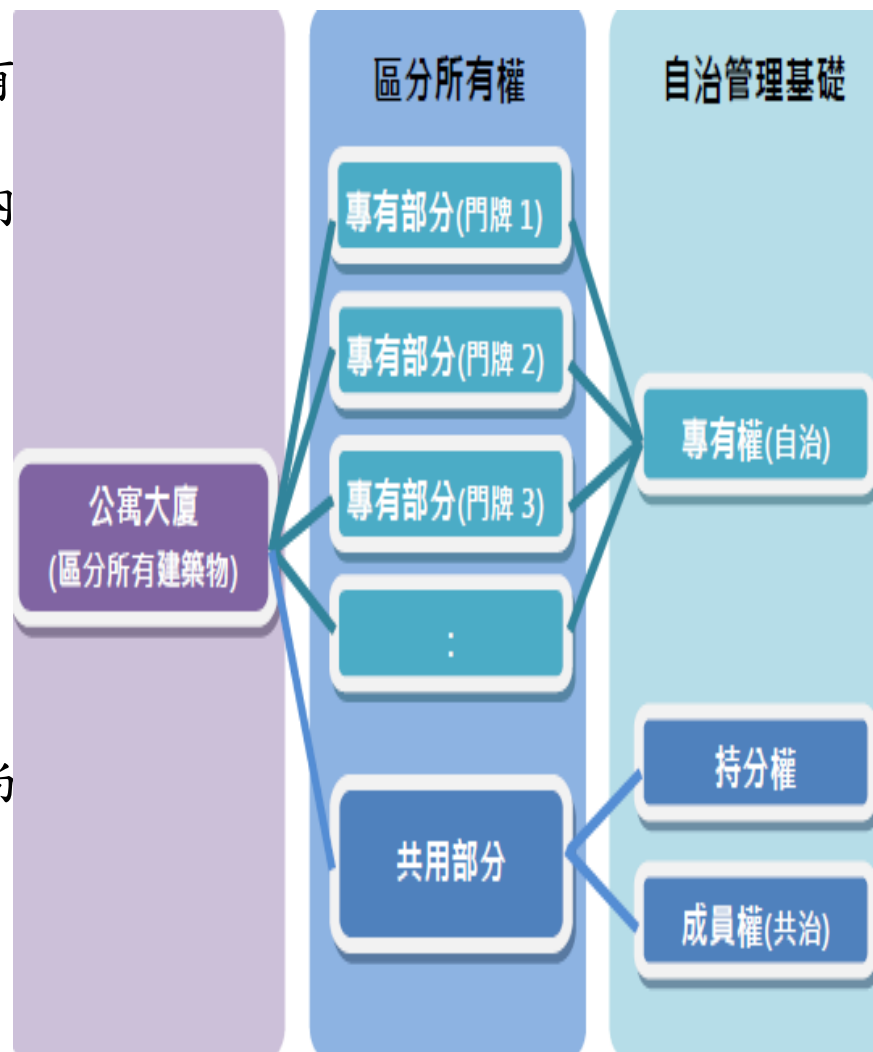
# 會議屬性與召開時機

## 一、第一次會議：

公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，起造人應於3個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備[條例§28 I]。

## 二、定期會議：

每年至少應召開定期會議1次[條例§25 I]，探究該條立法意旨，係於每年自1月1日起至12月31日止之期間應至少召開1次區分所有權人會議，惟尚無限定召開之期間及日期，由各公寓大廈基於社區自治自行約定[內政部109年3月4日內授營建管字第1090803838號函釋]。



# 區分所有權人會議召開

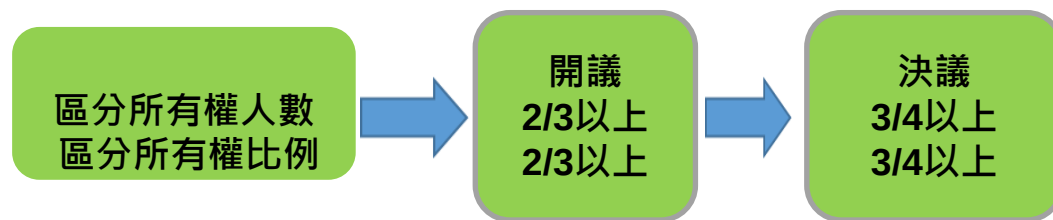
除規約另有規定外，區分所有權人及比例2/3以上出席，出席人數及比例3/4以上同意

一、召開會議的通知方法[條例§30 I]。

二、代理出席會議之限制[條例§27 III]。僅可以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席；每位受託人之受託不得超過全部區分所有權或人數1/5以上。

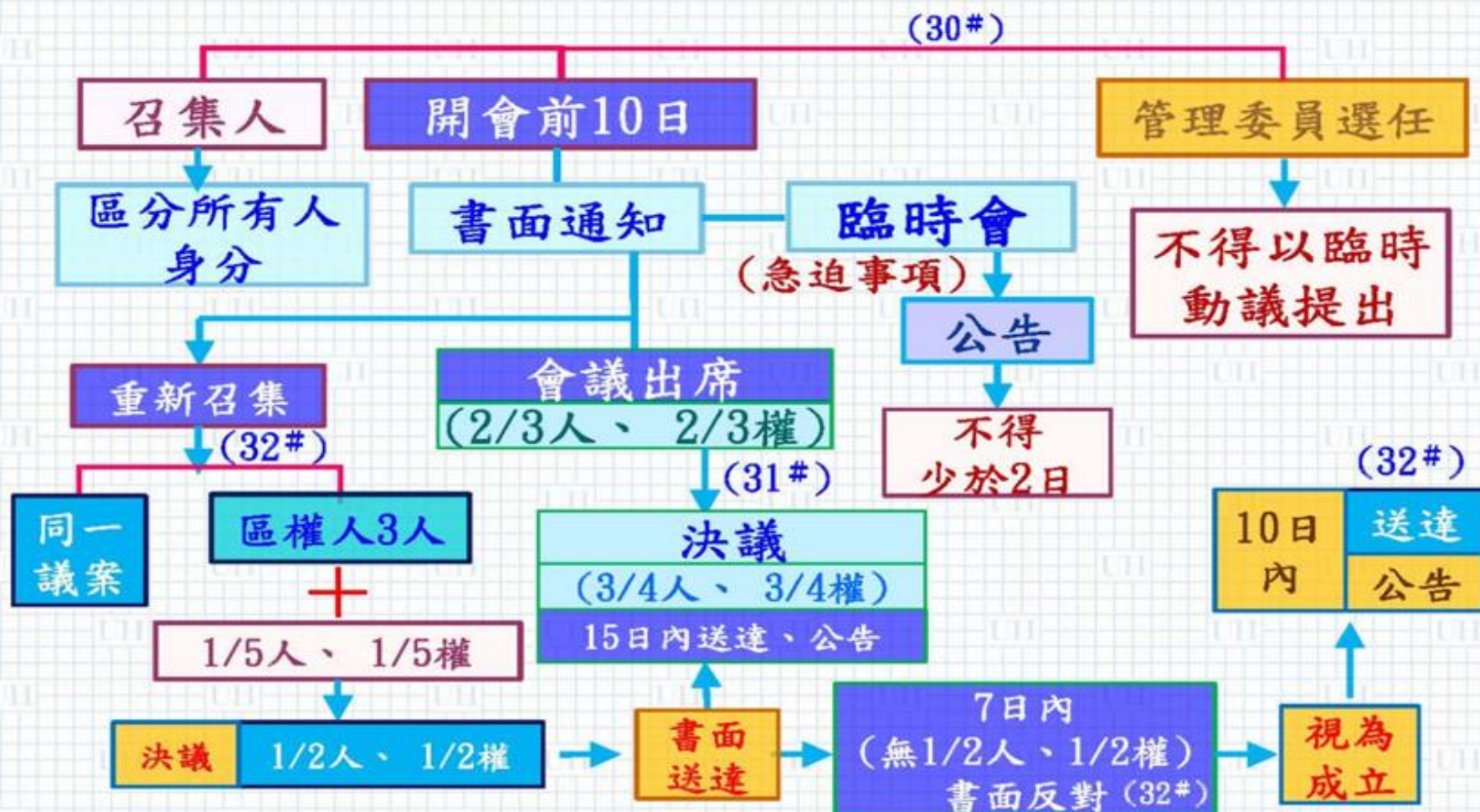
三、會議之出席及同意比例[條例§31]。

四、會議紀錄作成方式及送達公告[條例§34 I]。





# 區分所有權人會議



# 區分所有權人會議出席資格

## 書面委託之受託人代理出席

1. 配偶

2. 有行為能力之直系血親

3. 其他區分所有權人

4. 承租人 (27#)

5. 不包括： 兄弟姐妹、朋友  
借用人、租賃住宅服務業



# 會議出席額數之計算限制

社區總計100戶(假設：每一戶的區分所有權都一樣，且一戶為一個區分所有權人所有)，其中建商有30戶，其他不同之區分所有權人計有70戶，建商出席會議，幾戶是有效出席人數與表決權呢？

有效出席人數與表決權應為：社區全部  $100 \text{ 戶} \times 1/5 = 20 \text{ 戶}$

所以建商出席會議時，僅有20戶為有效出席人數與表決權，超過部分不予計算！

超過部分為：30戶(建商全部戶數)-20戶(有效出席人數與表決權數)=10戶

超過部分不予計算：係指計算區分所有權人出席人數與表決權之比例時，應同時扣除超過部分(即分子數與分母數均扣除)。

例如：該社區其他不同之區分所有權人與建商全部都出席，則出席人數之比例為：

$$\frac{70 + (30 - 10) = 90}{100 - 10 = 90} \times 100\%$$

分母也須扣除超過不予計算的10戶



# 會議出席額數之計算限制

例如：

甲社區使用執照編訂100個門牌，全部共有100戶。

狀況：

D小姐持有甲社區內不同區分所有權人的出席區權會

委託書共計25戶，

因受委託者最多只能接受1/5 (即20戶)的委託，

超過的5戶則不予計算，

但總表決人數(分母)仍以100戶，分母不需同時扣除。

因為是不同分區所有權人，故分母不需扣除。



# 會議出席額數之計算限制

例如：

甲社區使用執照編訂100個門牌，全部共有100戶。

$$100 * 1/5 = 20 \text{ 戶}$$

狀況：

若A先生(擁有25戶)持E先生(擁有25戶)的委託書出席區權會。

A先生可代表的表決權為：

A的20戶(5戶不予計算)及E的20戶(5戶不予計算)

但表決總人數則為100 - (A不予計算5戶及E不予計算5戶)  
= 90戶。

# 會議出席額數之計算限制

甲社區使用執照編訂100個門牌，全部共有100戶。

D小姐持有不同區分所有權人的  
出席區權會委託書共計25戶。

$$\frac{20}{100} \quad \begin{array}{l} (25 \text{戶超過} 1/5, 5 \text{戶不計}) \\ (未超過} 1/5) \end{array}$$

B先生自己有15戶的所有權，  
接受擁有10戶的C小姐委託出席。

$$\frac{15_{(B)} + 10_{(C)}}{100} \quad \text{未超過} 1/5$$

A先生(擁有25戶)持E先生(擁有25戶)  
的委託書出席區權會。

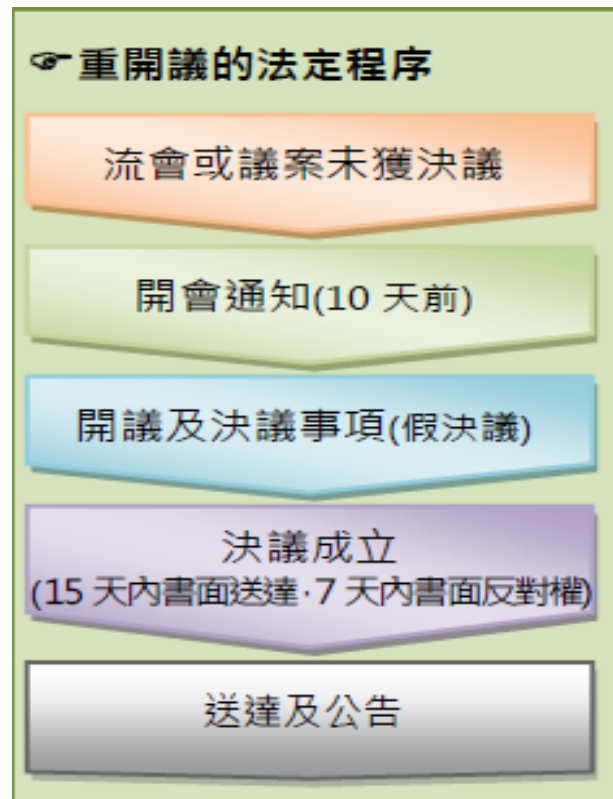
$$\frac{20_{(A)} + 20_{(E)}}{90} \quad \begin{array}{l} A(25-5) + E(25-5) \\ \text{超過} 1/5 \\ 100 - 5(A) - 5(E) \end{array}$$



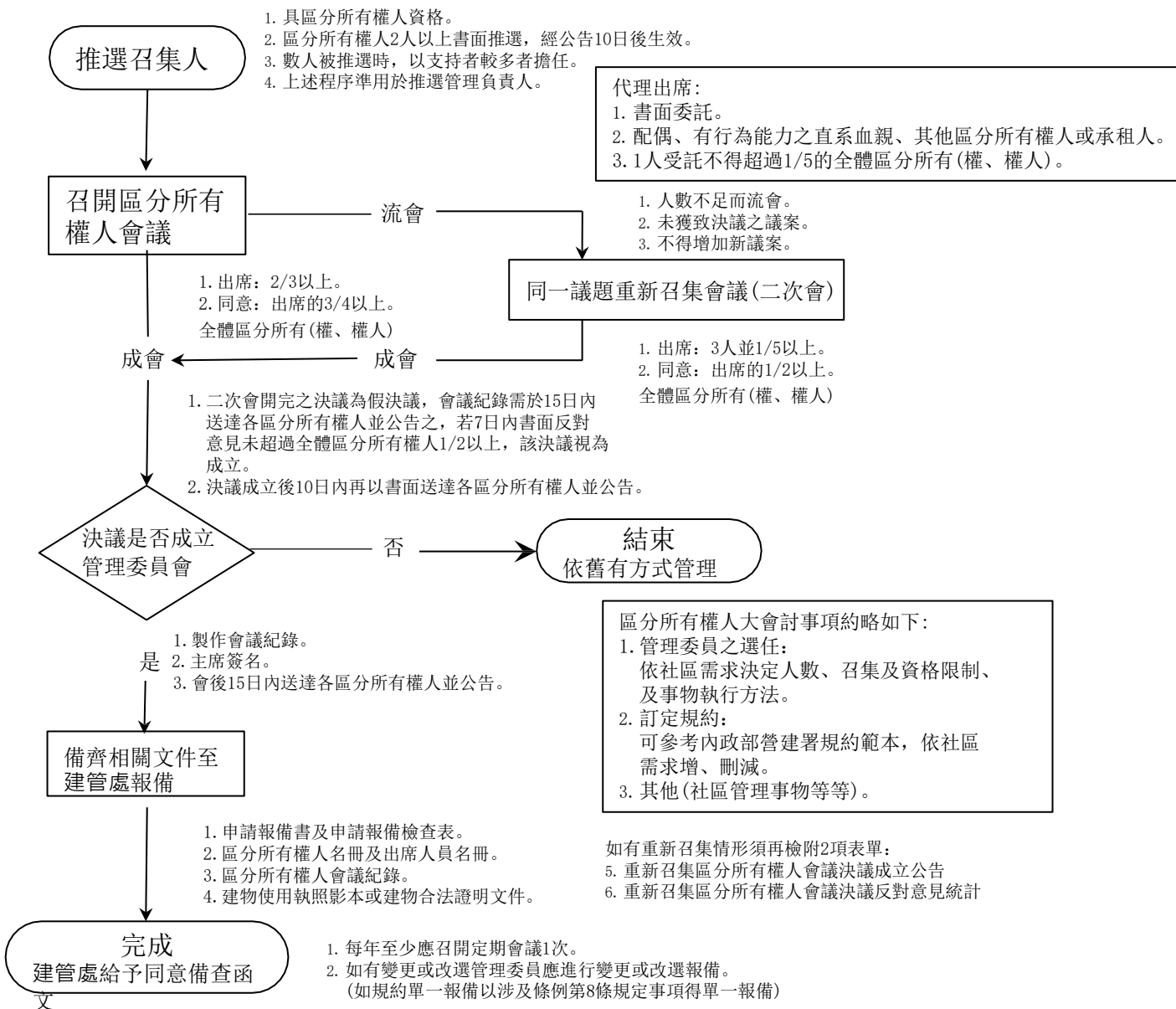
# 流會重新召集會議

就同一議案重新召集會議；除規約另有規定出席人數外，需有區分所有權人3人並人數與區分所有權比例**1/5以上**出席，出席人數及比例**過半數同意**

- 一、未獲致決議與出席人數或其區分所有權比例合計未達定額重新開議之出席及同意比例[**條例§32 I**]。
- 二、重新開議決議成立要件[**條例§32 II、III**]會議紀錄送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於7日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計1/2時該決議視為成立。
- 三、決議成立後會議紀錄作成方式及送達公告[**條例§34 I**]。

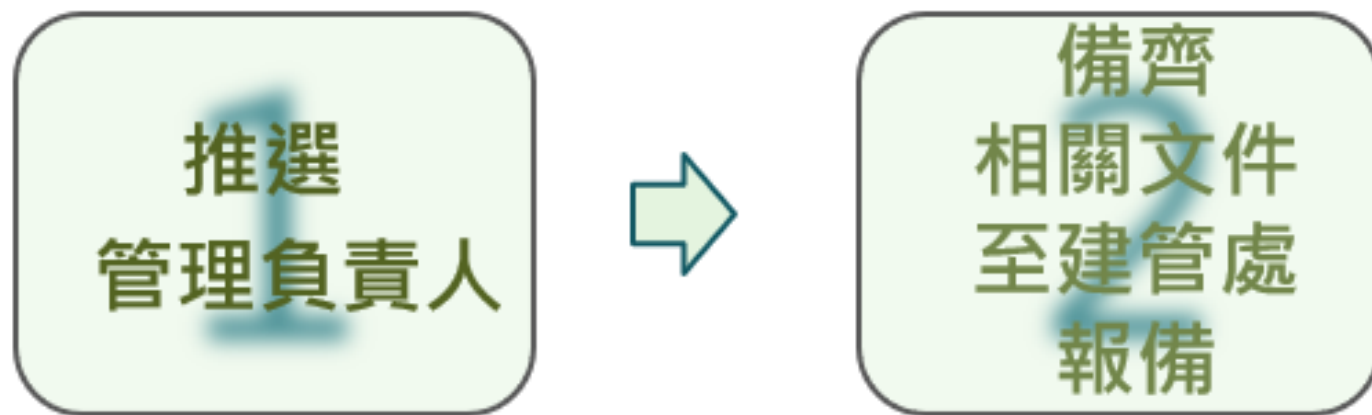


# 舊公寓如何成立管理組織流程

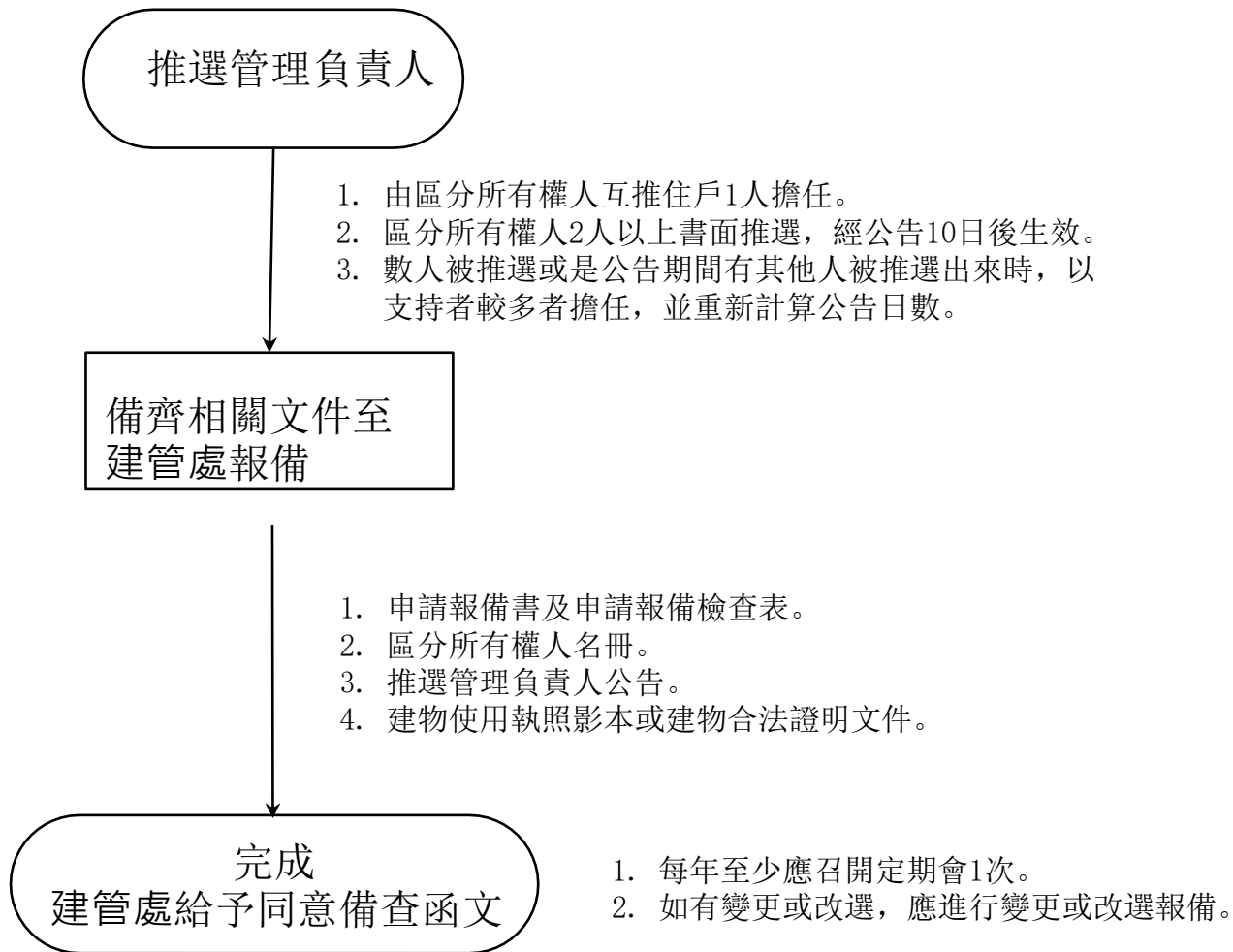


## (二) 公寓大廈管理負責人成立流程

『公寓大廈管理負責人成立流程，主要分成以下二步驟：』



# 舊公寓如何成立公寓大廈管理負責人(流程圖)





## (二) 公寓大廈管理負責人成立流程

### 1. 推選管理負責人：

公寓大廈管理條例  
施行細則  
第7條第 I、II 項  
(管理負責人之產生方式)

本條例第25條第3項所定由區分所有權人互推一人為召集人，除規約另有規定者外，應有區分所有權人2人以上 書面推選，經公告10日後生效。

前項被推選人為數人或公告期間另有他人被推選時，以推選之區分所有權人人數較多者任之；人數相同時，以區分所有權比例合計較多者任之。新被推選人與原被推選人不為同1人時，公告日數應自新被推選人被推選之次日起算。

公寓大廈管理條例  
施行細則 第  
7條第4項  
(管理負責人之產生方式)

區分所有權人推選管理負責人時，準用前3項規定。

## (二) 公寓大廈管理負責人成立

### 2. 備齊相關文件至建管處報備：

公寓大廈管理組織申  
請報備處理原則  
第5點應備文件

(應備文件)  
※ 表單範例  
詳附件1~3、6

- (1) 申請報備書(一)
- (2) 報備檢查表(二)
- (3) 全體區分所有權人名冊(三)
- (4) 推選管理負責人公告(六)
- (5) 建物使用執照影本或建物合法證明文件

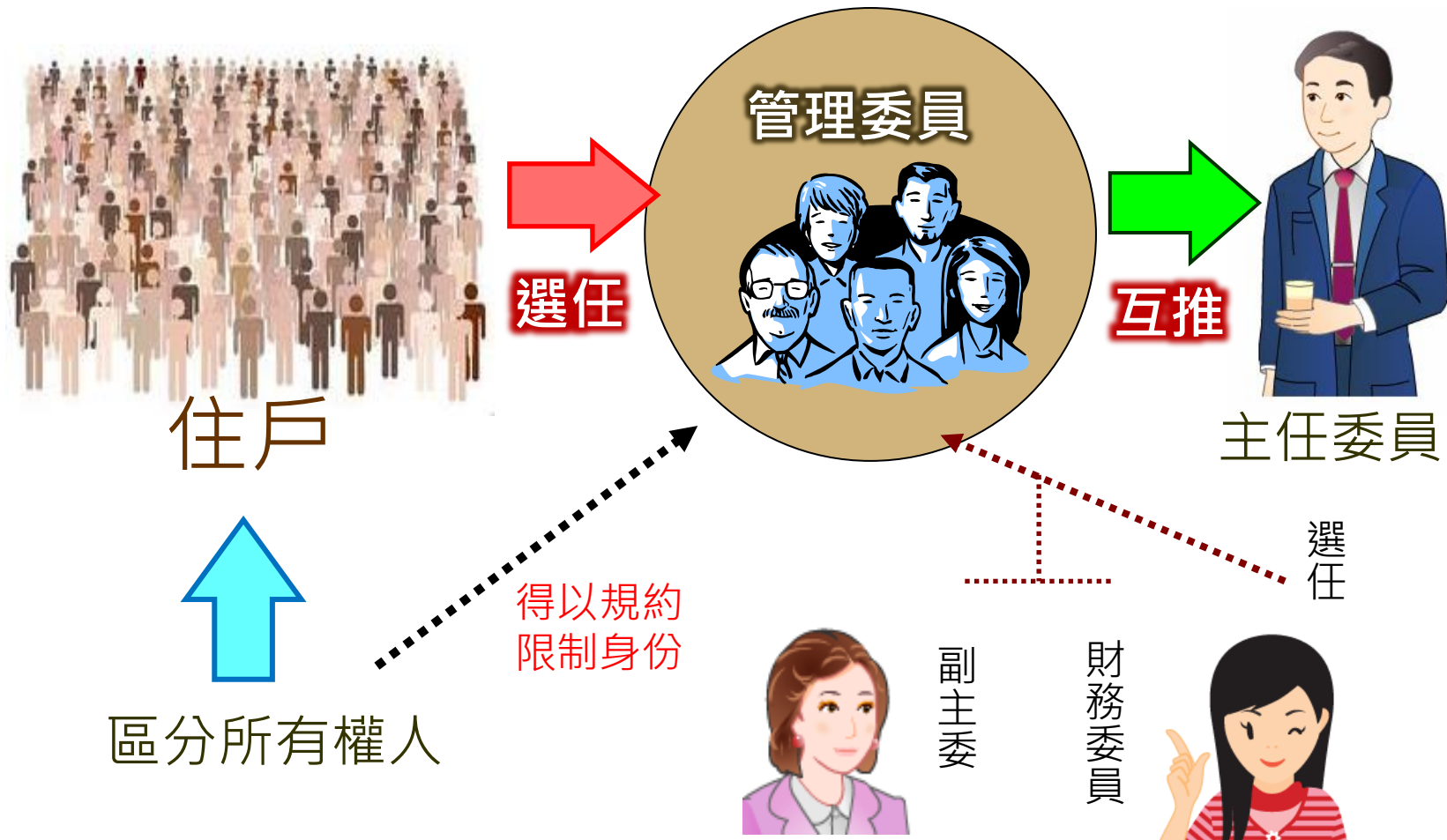
承辦單位

公寓科

相關表單取得方式

可至本局官方網站下載  
「臺北市建築管理工程處」/「表單下載」/「公寓大廈管理  
報備事項」

# 選任管理委員 & 互推主任委員



# 管理組織任期規定

| 區分    | 選任與任期<br>解任依據 | 選任與任期<br>方式                                                                               | 解任方式          | 任期                                                                                                      | 備考 |
|-------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 管理委員會 | 規約或區分所有會議決議   | 一、由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員設立管理委員會，復由管理委員互推一人為主任委員。<br>二、規約或區分所有權人會議決議如未加以限制，住戶均可擔任。            | 規約或區分所有會議決議辦理 | 任期1至2年，無規定則為1年，主任委員、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任1次，其餘管理委員，連選得連任。                                              |    |
| 管理負責人 |               | 一、起造人於召開第1次區分所有權人會議前為管理負責人。<br>二、由區分所有權人推選住戶1人為管理負責人。<br>三、未組成管理委員會且未推選管理負責人時，互推或指定管理負責人。 |               | 一、起造人至召開區分所有權人會議成立管理委員會或推選管理負責人為止。<br>二、任期1至2年，無規定則為1年，連選得連任1次。<br>三、指定管理負責人任期至成立管理委員會、推選管理負責人或互推召集人為止。 |    |

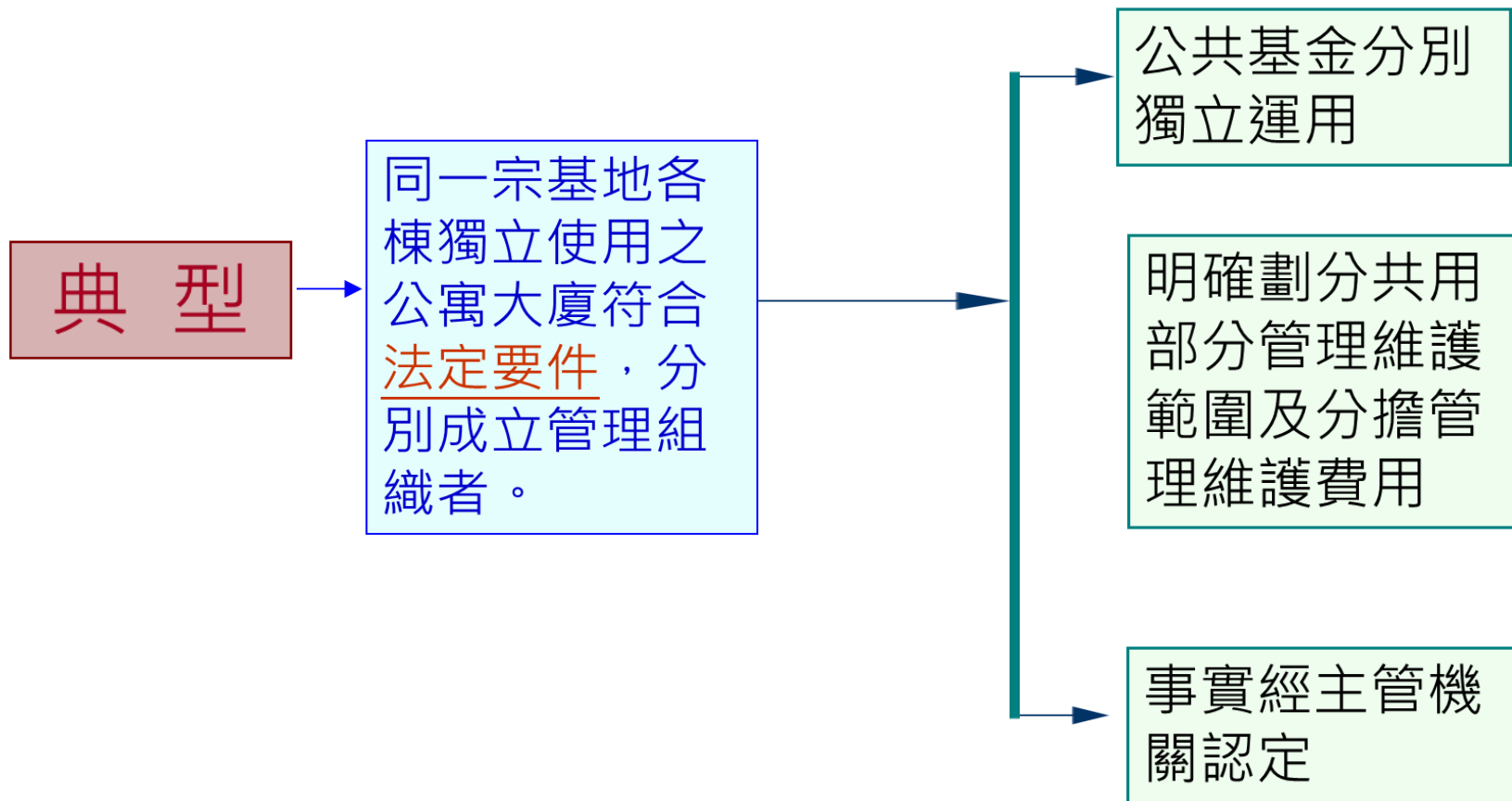


# 管理委員之選任



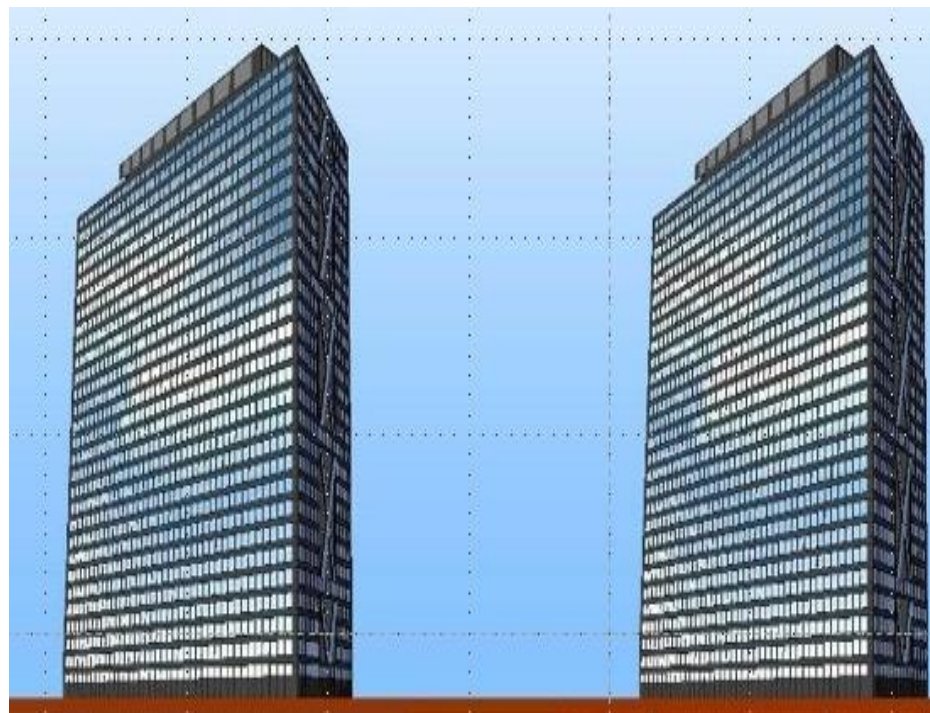
| 管理委員<br>職務     | 主任委員 | 副主任委員 | 監察事務委員 | 財務委員 |
|----------------|------|-------|--------|------|
| 個人相片           |      |       |        |      |
| 姓名             | 陳小安  | 廖家家   | 勤勉之    | 房調多  |
| 與區分所有<br>權人之關係 | 配偶   | 房客    | 本人     | 女兒   |

# 報備處理原則適用範圍



## 合併型

非都市土地使用管制規則及山坡地開發許可建築之基地、建築物及其共同使用與管理之設施為範圍所成立之社區管理組織。



分割型



非封閉式公寓  
大廈集居社區  
就其住宅、辦  
公、商場分別  
召開區分所有  
權人會議，成  
立管理組織者

【※26】





# 區分所有權人會議議事規則

第一條:區分所有權人會議每年召開一次。但有下列情形之一者,應召開臨時會議:

- 一、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。
- 二、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。

第二條:區分所有權人會議之召集人由管理委員會主任委員或具有管理委員資格者擔任,或申請地方主管機關指定臨時召集人。召集人無法依前項規定互推產生時,各區分所有權人得申請直轄市、縣(市)主管機關指定臨時召集人,區分所有權人不申請指定時,直轄市、縣(市)主管機關得視實際需要指定區分所有權人一人為臨時召集人,或依規約輪流擔任,其任期至互推召集人為止。

# 區分所有權人會議議事規則

第三條:區分所有權人會議應由召集人於開會前10日將開會通知、開會內容及相關資料，以書面通知全體區分所有權人，並將開會通知公告於公告欄。但臨時會議者，得以公告為之；公告期間不得少於二日。

第四條:開會通知之發送以開會前10日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者應出具相關證明文件。

第五條:議案及臨時動議之提出，以書面行之，如像管理規則、辦法之訂定、修正案，應附其條文及說明理由。

第六條:議案及臨時動議之提出，應有區分所有權人二人以上之連署。連署人不得發表反對原提案之意見，提案人撤回提案時應先徵得連署人之同意。出席區分所有權人會議提出臨時提案以亟待解決事項為限。

# 區分所有權人會議議事規則

第七條:議案為公寓大廈管理條例第31條所列各款應為特別決議之重大事項者，應於開會前7日報請管理委員會，經管理委員會彙整意見後提出於區分所有權人會議討論。

第八條:區分所有權人會議由主任委員擔任主席。主席於宣告進行討論事項後，即照議事日程所列議案次序逐案提付討論。

第九條:出席人員請求發言，應舉手向主席請求發言，二人同時請求發言者，以距離主席較遠者優先發言每一發言時間不得超過三分鐘。超過前項目提問者，主席得中止其發言。

# 區分所有權人會議議事規則

第十條:主席對於議案之討論認為已達可付表決之程度時，  
經徵得出席人員同意後得宣告停止討論。出席人員亦  
得提出停止討論之動議，經二人以上連署或附議，不  
經討論由主席逕付表決。

第十一條:議案之表決方法如下:

- 一、口頭表決。
- 二、舉手表決。
- 三、投票表決。

前項第1款至第2款所列方法之採用，由主席決定宣告之。

但有關人事問題之議案採用投票表決。



# 區分所有權人會議議事規則

第十五條:會議進行中，出席人員對於在場人數提出疑問，經清點不足法定人數時，不得進行表決。

第十六條:區分所有權人會議應作成會議紀錄,載明下列事項:

- 一、開會會次、時間、地點。
- 二、出席者之姓名、區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。
- 三、請假者之姓名、人數。
- 四、列席者之姓名、職別。

# 區分所有權人會議議事規則

第十二條:區分所有權人會議之決議,依下列規定行之:

- 一、一般議案:應有區分所有權人過半數及其區分所權比例合計過半數，以出席人數過半數及其區分所有比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。
- 二、特別決議:公寓大廈管理條例第31條各款情形，應有區分所有權人三分之二以上出席及其區分所權比例合計三分之二以上，以出席人數四分之三以上及其區分所有比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之。

第十三條:表決應就可否兩方依次行之。如有同票時由主席決之。表決之結果，主席應當場報告並記錄之。

第十四條:經否決之議案除復議外，不得再行提出。

# 區分所有權人會議議事規則

- 五、會議召集人、主席、記錄者姓名。
- 六、報告及報告者姓名、職別，暨報告後決定事項。
- 七、討論事項之經過概要及決議事項內容。
- 八、辦理選舉時應載明選舉方式、得票數及選舉結果。
- 九、其他事項。

第十七條:區分所有權人會議之會議紀錄應由主席簽名，於會後15日內送達各區分所有權人並公告於公告欄。出席人員如認為有錯誤遺漏時，應以書面提出由主席逕行處理。

第十八條:區分所有權人會議紀錄應與出席區分所有權人之簽名簿及代理出席委託書、選票一併保存。

# 區分所有權人會議議事規則

## 三、重新開議：

- 1.重開議會議開會通知或公告(會議通知記載之討論議案須為流會未獲決議之全部議案，不得增刪。)
- 2.第一次會議簽到簿。
- 3.反對意見統計表(重開議加備)。(所有權人於收到通知7日內書面表達反對意見)
- 4.重新召集區分所有權人會議決議成立公告(重開議加備)。(反對意見未達二分之一以上決議成立，於10日內公告)



# 管理委員會會議議事規則

第一條:管理委員會至少每二月召開一次。發生重大事故有及時處理之必要，或經委員三分之一以上請求，得召開臨時會議。

第二條:管理委員會必須親自出席會議。不得委託他人出席。

因事故不能出席會議時，應以書面向主任委員請假，未請假者列為缺席，連續二次無故缺席視為自動辭職。

第三條:管理委員會由主任委員擔任主席。會議須有委員超過二分之一出席方得開會。

第四條:管理委員會之議事以出席委員超過二分之一之同意決之；可否同數時取決於主席。出席委員對於管理委員會決議不同意者，得當場聲明並請紀錄於會議紀錄上。

第五條:管理委員會會議結果應作成會議紀錄，經主席簽名後於會後7日內公告於公告欄並存檔。



## 參、成立公寓大廈管理組織的好處

- 主管機關備查後，發給報備證明文件，便於佐證，日後不必每次舉證具有訴訟當事人能力。
- 方便以管理委員會名義開立銀行活期與定存帳戶，免納所得稅並可核發扣繳證明。

**公寓大廈管理組織報備證明**

府寓證 字第 116 - 42號

茲據 禾碩拾穗社區管理委員會  
公寓大廈依公寓大廈管理條例之規定申請報備經查合於規定同意備查

此致  
公寓大廈名稱 禾碩拾穗社區管理委員會  
地 址 臺北市文山區興隆路4段145巷83弄18號等(詳如附表)。  
授權核發機關 臺北市政府

**市長 郝龍斌**

中華民國 年 月 日

- 向直轄市、縣（市）主管機關申請撥付公庫代收由起造人所繳付之公共基金。
- 會同主管機關與起造人移交各項公共設施設備及相關文件。





- 與公部門往來及執行公共事務時有顯著效益。
- 公權力可為管理組織後盾。
- 可申請相關獎勵或補助。





# 臺北市公寓大廈共用部分維護修繕費用補助要點

中華民國 110 年 12 月 24 日北市都建字第 11062158601 號令修正發布第四點，並自 111 年 1 月 13 日起生效

中華民國 110 年 3 月 12 日北市都建字第 1106130606 號令修正發布第三點，並自 110 年 4 月 12 日起生效

中華民國 109 年 8 月 21 日北市都建字第 10931974271 號令訂定發布全文九點，並自 109 年 8 月 31 日起生效

一、臺北市府都市發展局（以下簡稱本局）為增進公寓大廈共用部分之維護管理成效

及提升社區居住安全，並鼓勵公寓大廈成立管理組織，特訂定本要點。

二、本要點補助對象為中華民國九十二年以前領得使用執照，且已依公寓大廈管理條例

成立管理委員會或推選管理負責人公寓大廈。

三、本要點所補助共用部分及約定共用部分範圍及設施如下：

（一）公共消防滅火器材之維護。

（二）公共通道溝渠設施之維護。

（三）公共環境清潔衛生之維護。

（四）其他經本局核定與公共安全或政策相關設施之補助。

四、每一公寓大廈維護修繕費用，每次最高補助金額為維護修繕費百分之四十九，且不得超過下列額度：

（一）總戶數一百戶以下，首次成立管理組織者，新臺幣十五萬元；非首次成立

者，新臺幣十萬元。

（二）總戶數一百零一戶至二百戶，首次成立管理組織者，新臺幣二十萬元；非首

次成立者，新臺幣十五萬元。

（三）總戶數二百零一戶以上，首次成立管理組織者新臺幣，二十五萬元；非首次

成立者，新臺幣二十萬元。

同一公寓大廈每兩年以補助一次為限。

## 臺北市 112 年度公寓大廈共用部分維護修繕費用補助申請表

|                                                 |                                                                                                                                                         |    |    |                                                            |       |  |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|------------------------------------------------------------|-------|--|
| 申請人                                             | 名稱                                                                                                                                                      |    |    |                                                            |       |  |
|                                                 | 總戶數                                                                                                                                                     |    |    | 統一編號                                                       |       |  |
|                                                 | 地址                                                                                                                                                      |    |    | 使用執照號碼                                                     |       |  |
|                                                 | 電話                                                                                                                                                      |    | 傳真 |                                                            | 建築物屋齡 |  |
| 基本資料                                            | 聯絡人                                                                                                                                                     |    |    | 電話                                                         |       |  |
|                                                 | 主任委員<br>(管理負責人)                                                                                                                                         | 姓名 |    |                                                            | 地址    |  |
|                                                 | 身分證統一編號                                                                                                                                                 |    |    | 電話                                                         |       |  |
|                                                 | 公寓大廈管理組織核准文號(組織報備證明書)                                                                                                                                   |    |    | 公寓大廈管委會章                                                   |       |  |
| 備註                                              | 1. 申請案係為提升公寓大廈居住品質補助，行政機關僅作書面審查，申請人如涉及偽造文書、侵害他人權利等情事，申請人應繳回本府都市發展局撥付之補助款並負其相關法律責任，並放棄先訴抗辯權。<br>2. 本案所申請之修繕補助項目未向其他機關(單位)重複申請補助費用，如有重複補助應繳回補助款並付其相關法律責任。 |    |    |                                                            |       |  |
| 申請補助資料文件                                        |                                                                                                                                                         |    |    | 檢 查 欄(請自行勾選)                                               |       |  |
| 一、申請項目明細表                                       |                                                                                                                                                         |    |    | 一、 <input type="checkbox"/> 已附 <input type="checkbox"/> 未附 |       |  |
| 二、發票正本(或收據正本)                                   |                                                                                                                                                         |    |    | 二、 <input type="checkbox"/> 已附 <input type="checkbox"/> 未附 |       |  |
| 三、施工照片(施工前後照片並於原核准圖標記共用部分修繕位置或本府消防局消防安檢之改善項目證明) |                                                                                                                                                         |    |    | 三、 <input type="checkbox"/> 已附 <input type="checkbox"/> 未附 |       |  |
| 四、同意書                                           |                                                                                                                                                         |    |    | 四、 <input type="checkbox"/> 已附 <input type="checkbox"/> 未附 |       |  |
| 五、公寓大廈管理組織報備證明影本                                |                                                                                                                                                         |    |    | 五、 <input type="checkbox"/> 已附 <input type="checkbox"/> 未附 |       |  |
| 六、區分所有權人會議或管理委員會會議紀錄影本                          |                                                                                                                                                         |    |    | 六、 <input type="checkbox"/> 已附 <input type="checkbox"/> 未附 |       |  |
| 七、建築物使用執照影本                                     |                                                                                                                                                         |    |    | 七、 <input type="checkbox"/> 已附 <input type="checkbox"/> 未附 |       |  |
| 八、管理委員會金融機構存摺封面(戶名及帳號)影本                        |                                                                                                                                                         |    |    | 八、 <input type="checkbox"/> 已附 <input type="checkbox"/> 未附 |       |  |
| 九、臺北市建築管理工程處領據                                  |                                                                                                                                                         |    |    | 九、 <input type="checkbox"/> 已附 <input type="checkbox"/> 未附 |       |  |
| 十、其他相關證明文件                                      |                                                                                                                                                         |    |    | 十、 <input type="checkbox"/> 已附 <input type="checkbox"/> 未附 |       |  |
| 申請補助項目                                          |                                                                                                                                                         |    |    | 金額(請自行填寫)                                                  |       |  |
| 1.公共消防滅火器材之維護。                                  |                                                                                                                                                         |    |    | 新臺幣_____元                                                  |       |  |
| 2.公共通道溝渠設施之維護。                                  |                                                                                                                                                         |    |    | 新臺幣_____元                                                  |       |  |
| 3.公共環境清潔衛生之維護。                                  |                                                                                                                                                         |    |    | 新臺幣_____元                                                  |       |  |

# 未經主管機關報備的後果

- 依法定程序成立之管理組織，其地位與能力、職責並不受是否經主管機關報備而有所影響。
- 管理組織不向主管機關報備，現行條例並無罰則，但如區分所有權人會議決議申請報備，但主任委員或管理負責人無正當理由不執行，顯然影響住戶權益者，處 1000 元以上5000元以下罰鍰【※48】

## ◎公寓大廈之共同走廊擅自開口



~臺北市都市再生學苑~  
112年整建維護推廣初階班

主辦單位  **TAIPEI**  
臺北

臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association





~臺北市都市再生學苑~  
112年整建維護推廣初階班

主辦單位  
TAIPEI  
臺北

臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位

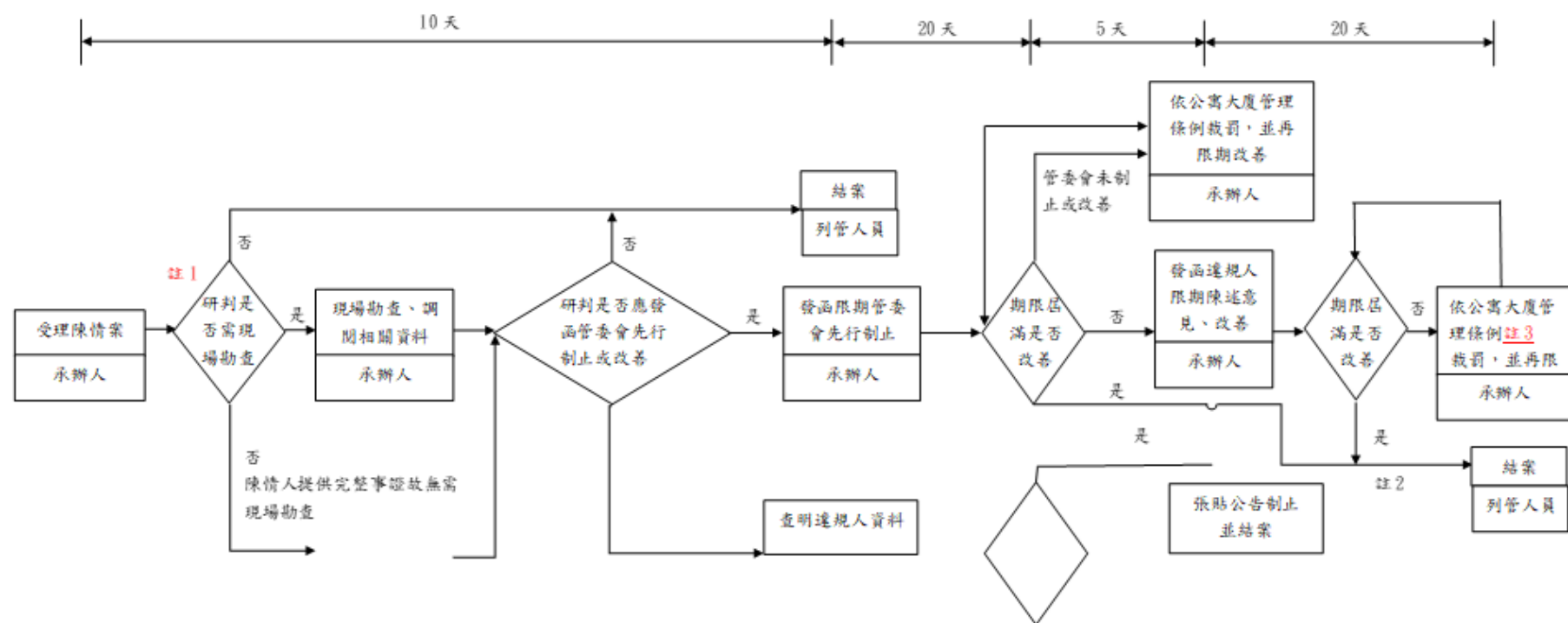


社團法人臺北市都市更新整合發展協會  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association



# 肆、Q&A

【公寓大廈違規案件處理流程圖】



 優先查處

 非優先查處

☒ 固定牆面上  
厚度5公分以下  
物品

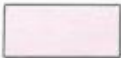
H 5公分

往避難層方向

淨寬120公分

僅供一戶通行，  
淨寬得減為90公分

☒ 不易滑動地墊

 優先查處  
 非優先查處

☒ 擺放供營業使用之攤車、櫥窗、瓦斯桶、洗手台及其他類似物品

☒ 停放汽機車

☒ 盆栽擺放整潔

防火巷寬度

淨寬

防火巷寬度為1.5公尺以上未達3公尺，  
淨寬須保留90公分以上。

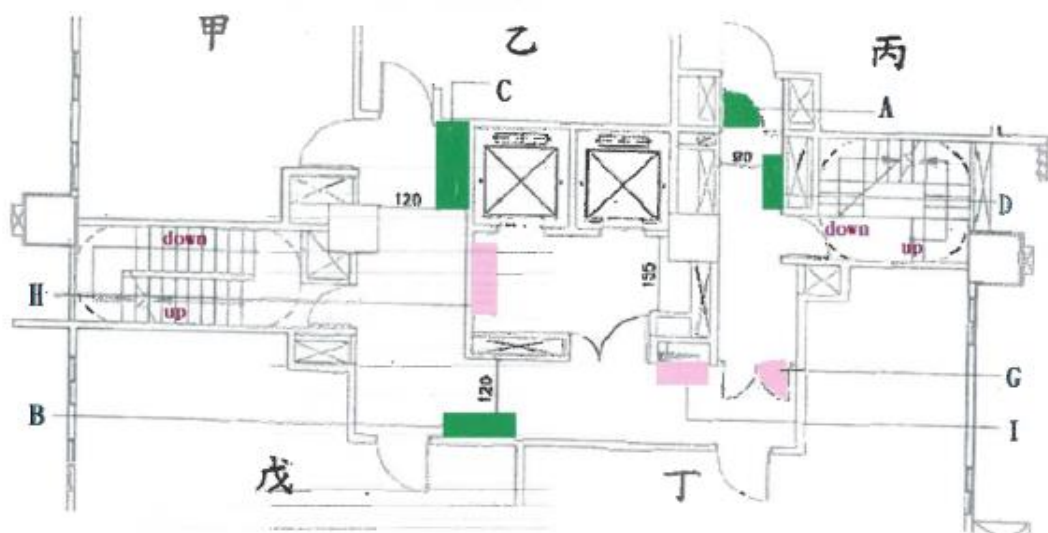
防火巷寬度為達3公尺以上，淨寬須保留180公分以上。





(註) 建築技術規則設計施工編第33條規定  
法定樓梯寬度為迴轉半徑





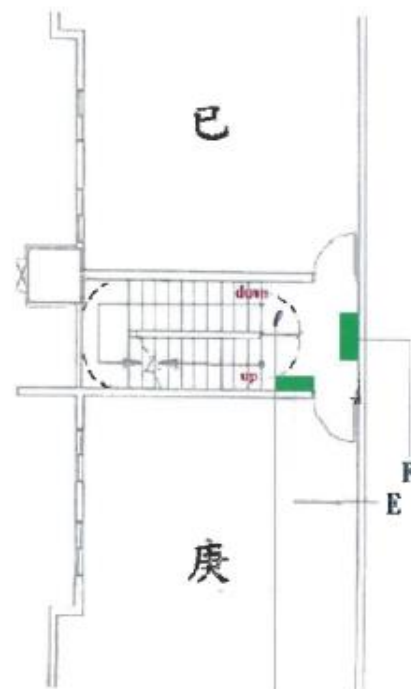
優先查處之情況

- G. 設置門扇後影響兩戶以上之安全梯通行之路徑
- H. 於電梯前方堆置物品
- I. 消防栓前面堆置物品

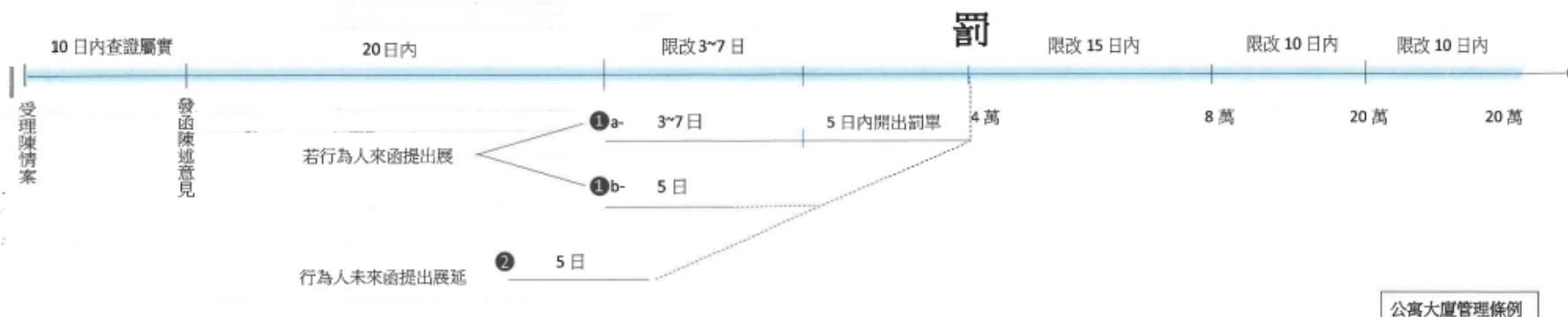
非優先查處之情況

- A. 於僅供一戶通行之路徑加設門扇
- B、C. 堆置物品後尚留1.2公尺淨空可供通行
- D. 於僅供一戶通行之路徑堆置物品後，尚留90公分淨寬可供通行
- E、F. 於法定樓梯寬度迴轉半徑範圍外堆置物品

ℓ: 依建築技術規則設計施工篇第33條規定樓梯之法定寬度



| 違反公寓大廈管理條例事件通案處理                                                 |                                             |                                                                 |                                                                                                                                                    |                                                         |           |                                                            |                                        | 不服裁罰                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 條文                                                               | 類型                                          | 違規樣態                                                            | 陳述意見                                                                                                                                               | 限期改善 (若對方有提出)                                           | 罰則<br>§49 | 裁處方式                                                       | 結案方式                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                  |                                             |                                                                 | <b>1</b>                                                                                                                                           | <b>2</b>                                                |           | <b>3</b>                                                   |                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| §16 II<br>住戶                                                     | 私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所 | 堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入<br>(門扇含門框、支撐其設備之架構) | 20 日<br>①來函要求展延：<br>a-期限屆至需要再展延，進入限期改善；<br>b-期限屆至未改善且未申請展延→5 日內勘查完開罰 (5 日內開出罰單 (含假日))<br>②未提陳述意見→<br>-開罰 (5 日內開出罰單)<br><br>勸查拍照完超過 5 日，要再去現場看過再開罰。 | 3-7 天<br>(7 天，以對方提出為主或提出正當理由來給天數)<br>(期限屆至未改善，5 日內開出罰單) | §49 I ④   | 4 萬→15 日改善否則續處；<br>8 萬→10 日改善否則續處；<br>20 萬→10 日改善否則續處至改善為止 | ①雜物全部清除、門扇全拆。<br>②改至非優先查處原則 (參考優先查處原則) | ①訴願決定駁回，不受理：維持原處分<br>②訴願決定有理由：撤銷原處分，另為處分<br>③機關自行撤銷：<br>1. 處分基礎事實已不存在<br>2. 原處分認定事實錯誤<br>3. 原處分適用法令錯誤<br>4. 當事人所提證據有待查證<br>5. 處罰之對象錯誤<br>6. 處分對象錯誤<br>7. 裁處書格式套印錯誤<br>8. 送達未符合規定<br>自撤罰單 (自撤表)<br>有上述情形之一者，簽報主管撤銷罰單<br>④訴願逾期或處分有爭議時：<br>1.直接進爭議委員會<br>2.訴願逾期進爭議委員會 |
| §8 I                                                             | 公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平台、部屬專有部分之防空避難設備             | 變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為<br>e.g.陽台設窗等                           |                                                                                                                                                    |                                                         | §49 I ②   |                                                            |                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| §9 II                                                            | 共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之                     | e.g.天井堆雜物等                                                      |                                                                                                                                                    |                                                         |           |                                                            |                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 優先查處：臺北市政府處理違反公寓大廈管理條例第八條第一項及第十六條第二項規定優先查處原則 (附件)，第二點，第四點略以圖示說明。 |                                             |                                                                 |                                                                                                                                                    |                                                         |           |                                                            |                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                    |





## 公寓大廈管理條例有望月底修法！管委會無故不得拒裝充電樁

不想在外排隊等充電，但要在自家公寓裝充電樁，又被管委會阻三擋四？現在終於等到政府來相助！

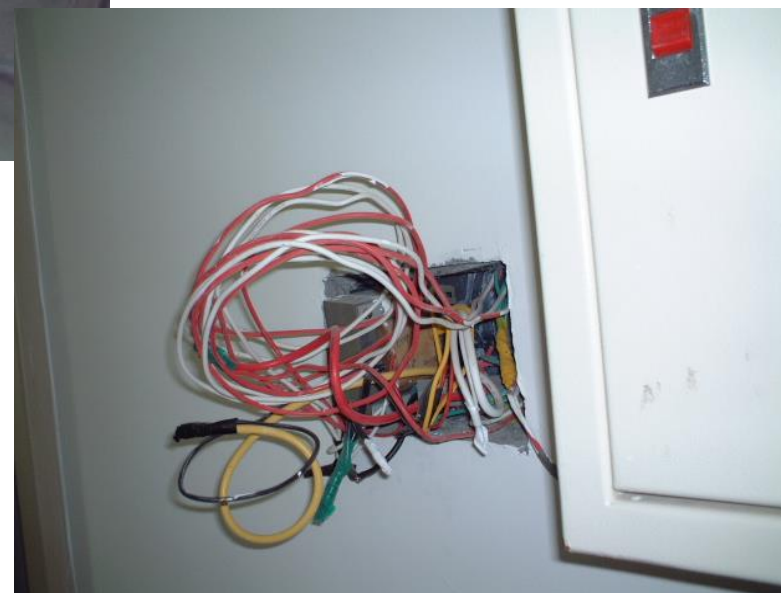


內政部營建署有意推動公寓大廈管理條例修法，其中包含針對公寓住宅的充電樁架設爭議制定相關規範，滿足越來越多電動車主的充電需求，並盼能作為解套方案，草案預計在立法院新會期開議後，於本月底提出。

內政部營建署推動公寓大廈管理條例修法，其中包含針對公寓住宅的充電樁架設爭議制定相關規範，滿足越來越多電動車主的充電需求，並盼能作為解套方案，草案於今日修正後通過，預計在立法院新會期開議後審議。修法重點如下：

- 1、既有社區在安裝電動車充電裝置前，應事先請管委會或管理負責人委請電器承裝業或台電進行評估，管委會或管理負責人不得拒絕，確保增設系統不影響用電安全及其他用戶的用電權益。
- 2、草案也計劃降低召開臨時區權會的成案門檻，（符合條例32條的1/5權數及人數出席以及出席權數1/2-即全部區分所有權人及權數1/10同意）以利社區住戶能事先針對需求妥善溝通減少爭議。





~臺北市都市再生學苑~  
112年整建維護推廣初階班

主辦單位  **臺北市都市更新處**  
臺北 Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  **社團法人臺北市都市更新整合發展協會**  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association



~臺北市都市再生學苑~  
112年整建維護推廣初階班

主辦單位  **臺北市都市更新處**  
臺北  
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  **URCDA**

社團法人臺北市都市更新整合發展協會  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

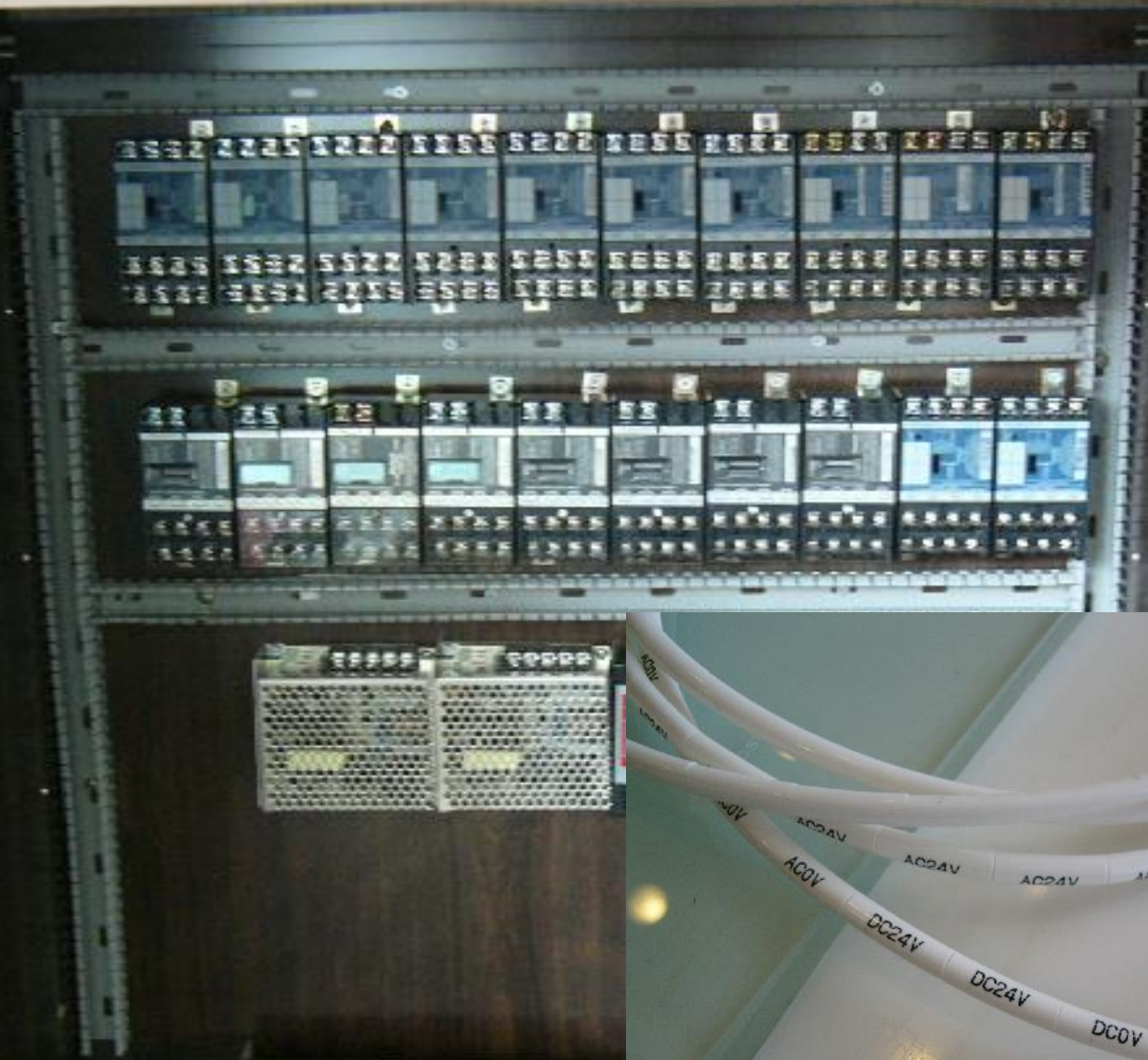


~臺北市都市再生學苑~  
112年整建維護推廣初階班

主辦單位  **TAIPEI**  
臺北  
臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  **URCDA**  
社團法人臺北市都市更新整合發展協會  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association





~臺北市都市再生學苑~  
112年整建維護推廣初階班

主辦單位  **TAIPEI**  
臺北  
臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  **URCDA**  
社團法人臺北市都市更新整合發展協會  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association





~臺北市都市再生學苑~  
112年整建維護推廣初階班

主辦單位  **臺北市都市更新處**  
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  **社團法人臺北市都市更新整合發展協會**  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

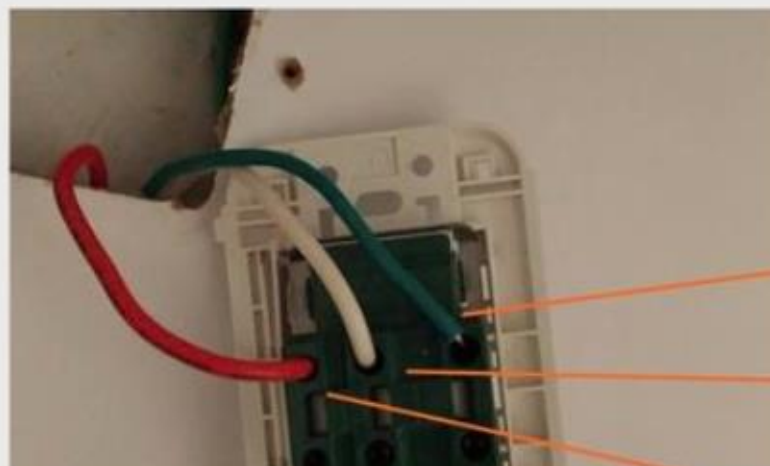


~臺北市都市再生學苑~  
112年整建維護推廣初階班

主辦單位  **臺北市都市更新處**  
臺北  
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  **社團法人臺北市都市更新整合發展協會**  
URCDA  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

# 110V插座之火線、中性線及接地線正確插入孔位



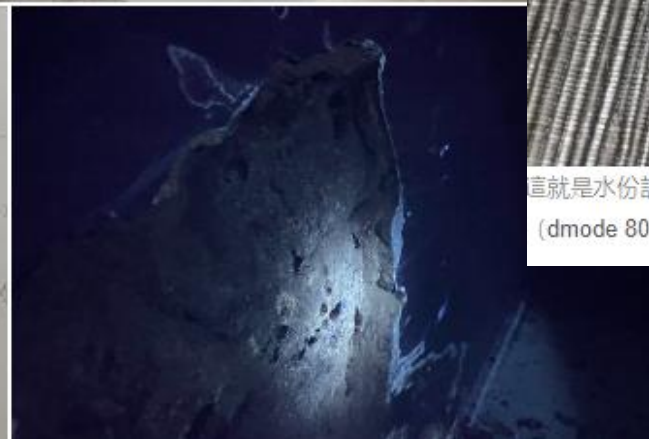
接地線（綠）

中性線（白）





這就是水份計，一般正常牆壁的含水量在3%以下（dmode值約400以下），（dmode 800以上），即該處有漏水的機率很高。







紅外線照相，可全面性  
觀察電氣設備是否異  
常負載發熱。

檔 號：  
保存年限：

## 臺北市都市更新處 函

地址：104105臺北市中山區南京東路3段  
168號17樓  
承辦人：謝佳芹  
電話：02-27815696轉3204  
電子信箱：bu3619@gov.taipei

受文者：臺北市建築管理工程處

發文日期：中華民國112年4月19日  
發文字號：北市都新工字第11260091971號

送別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：112年4月11日工作會議紀錄(25640428\_11260091971\_1\_ATTACHMENT1.pdf)

主旨：檢送112年4月11日「臺北市府受理申請整建維護補助案件涉及違章建築處理規則之認定標準」研討會議紀錄，請查照。

說明：

- 一、依112年3月28日北市都新工字第1126008371號函續辦。
- 二、本處委託廠商辦理本市都市更新整建維護社區輔導工作，有關整建維護補助案件涉及違章建築處理規則之處理方式，經本次研討已達初步共識，爰據以辦理後續事宜。

正本：臺北市建築管理工程處

副本：電 2023/04/19  
文 文  
交 換 章

### 112 年度都市更新整建維護輔導及協助政策推廣委辦案

#### 「臺北市府受理申請整建維護補助案件涉及違章建築

#### 處理規則之認定標準」研討會議（第4次工作會）會議紀錄

| 日期 | 112 年 4 月 11 日 (星期二) 14:00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 地點 | 臺北市都市更新處 1703 會議室 |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-------------------|
| 序  | 工作會主題(討論議題)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    |                   |
|    | <p>本次會議邀集輔導團隊建築師及臺北市建築管理工程處建照科、公寓科及查報隊，針對本市申請整建維護補助案件之違章建築處理原則進行討論，並輔以本市公辦整建維護試辦計畫案進行實例檢討，以利輔導團隊後續協助整建維護推動與執行。</p> <p><b>會議結論</b><br/>有關整建維護違章建築處理方式，依據現行「臺北市違章建築處理規則」進行設計；倘外牆拉皮整新進行建築物整體美化時，有增設雨遮、格柵及陽台加窗等項目，須依本規則第6至22條規定標準來設計，並予以拍照列管：</p> <p><b>議題一、整建維護立面既存違建處理</b><br/>整建維護圖說上之既存違建，若要留存且進行立面統一設計，經檢討須符合「臺北市違章建築處理規則」第6至22條規定，倘立面變更超過一定規模，則須辦理變更使用執照。以目前這4件公辦整建案來看，其立面皆有超過十分之一以上的變動，最好的解決方式就是辦理變更使用執照。</p> <p><b>議題二、既存違建修繕原則</b><br/>一 若確定為83年12月31日以前產生的既存違建，可依本市違章建築處理規則第27條進行修繕，大原則為既存違建之修繕不過半。但若修繕範圍係將違建縮小、拆除，則不受前項修繕不過半之限制；同時若將既存違建拆掉重新設計，則須符合處理規則第6至22條規定。</p> <p><b>議題三、廣告招牌</b><br/>招牌廣告或側懸式廣告若是屬於大型招牌廣告，須合法申請雜項執照；小型的招牌則是依照「臺北市小型招牌廣告簡化許可作業程序」，向建管處公寓科申請許可。有關立面變更使用執照與廣告許可申請，是否可於都市更新事業計畫核定後一併辦理，惟因兩者所依循法規及行政處分的效期不同，廣告許可有效期限5年，立面變更申請則為永久，仍應分開辦理申請。</p> <p><b>議題四、立面陽台外推</b><br/>依「臺北市違章建築處理規則」第10條規定處理：若建照核發日為95年以前之合法建築物，二樓以上陽台加窗或一樓陽台加設之門窗未突出外牆或陽台欄杆外緣，且原有外牆未拆除者，應予以拍照列管。但屬83年以前已拆除外牆(陽台外推)者，其陽台加窗部分亦可併同辦理整建維護立面變更時，一併更新，使整體美觀具一致性。</p> |    |                   |

## NOTE

~臺北市都市再生學苑~  
112年整建維護推廣初階班

**主辦單位**



臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

**執行單位**



社團法人臺北市都市更新整合發展協會  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association



~~簡報結束×敬請指教~~

~臺北市都市再生學苑~  
112年整建維護推廣初階班

主辦單位  **TAIPEI** 臺北  
**臺北市都市更新處**  
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  **URCDA**  
社團法人臺北市都市更新整合發展協會  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association