



115年度新北市政府法制局
生活法律講座

公寓大廈管理條例基 本概念與實務解析

主講人：陳世鴻

Email : hung6221531030@gmail.com

<https://goo.gl/EHkpDR>

電話：0939-943916



個人簡歷

現職：

鴻鑫社造物業研發顧問聯合企業執行長

社團法人臺灣社區治理協會理事長

文化部社區培力講師

內政部營建署公寓大廈管理服務人培訓講師

臺北市、桃園市、基隆市、宜蘭縣公寓大廈（違反建築法）爭議事件調處委

員會委員

新北市政府工務局公寓大廈諮詢講師

桃園市社會住宅服務中心評鑑委員

經歷：

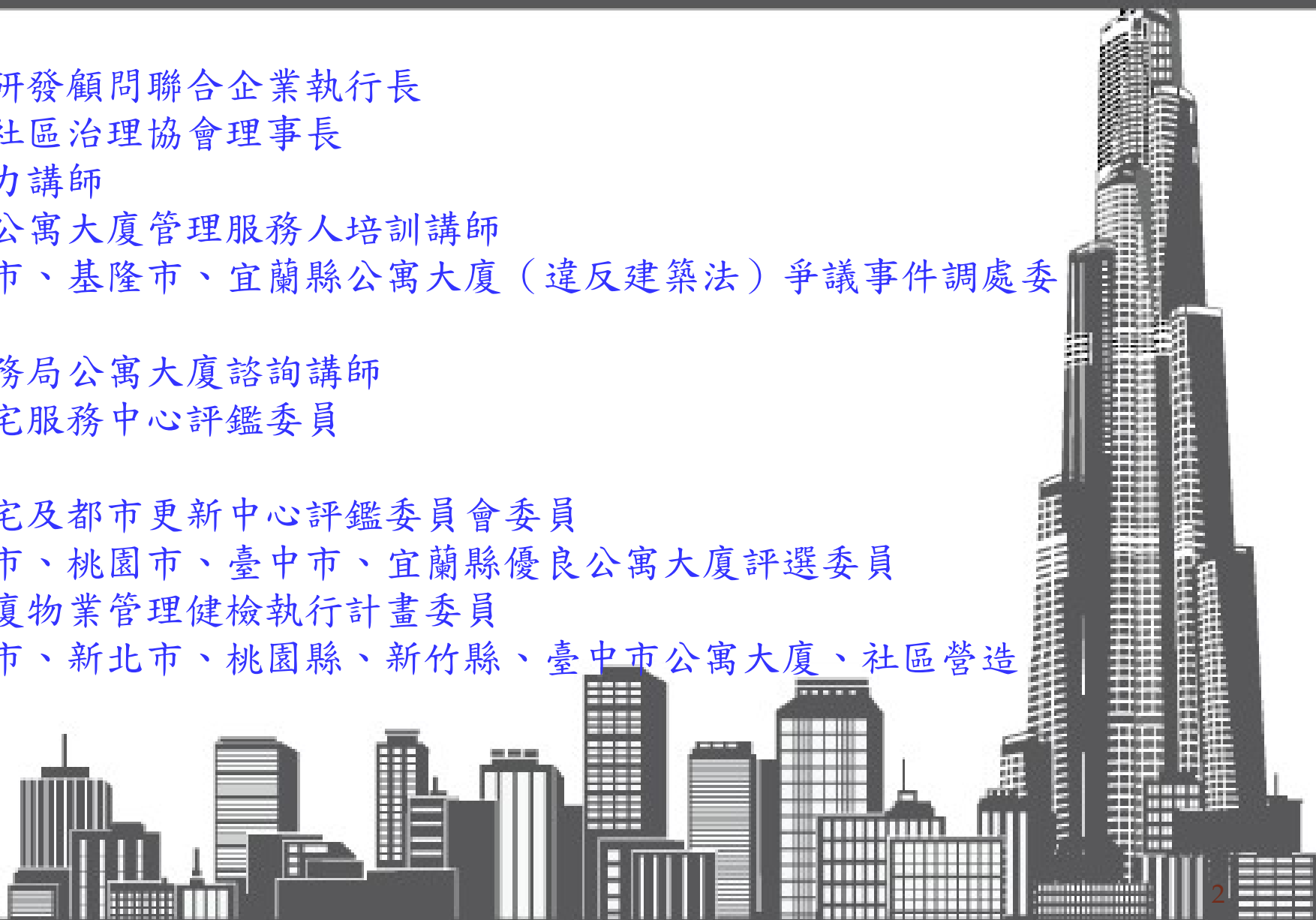
內政部國家住宅及都市更新中心評鑑委員會委員

臺北市、新北市、桃園市、臺中市、宜蘭縣優良公寓大廈評選委員

臺北市公寓大廈物業管理健檢執行計畫委員

基隆市、臺北市、新北市、桃園縣、新竹縣、臺中市公寓大廈、社區營造

研習課程講師



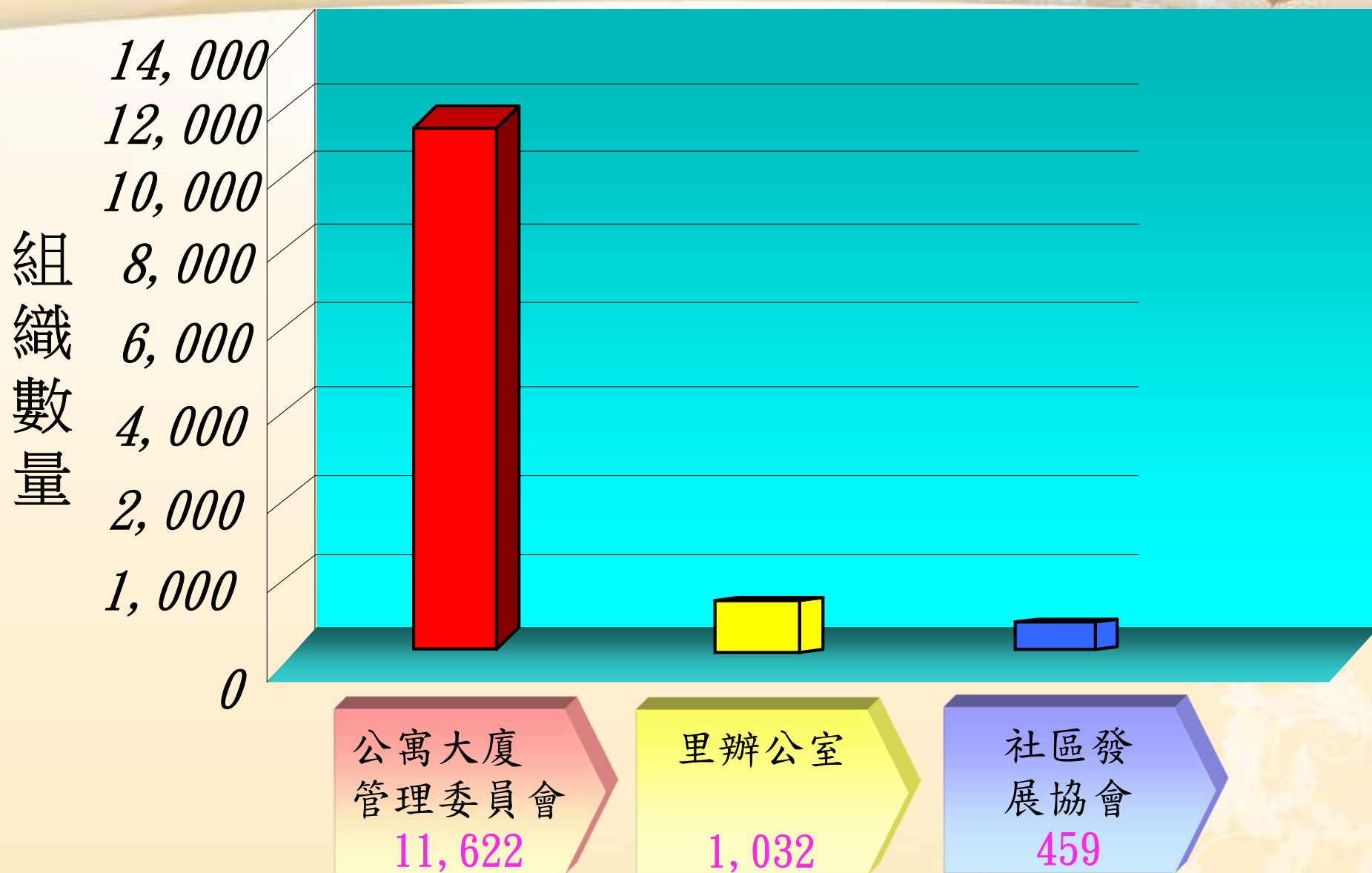
壹、公寓大廈管理 條例基本概念



全球都市化之實然空間圖像



新北市基層組織數量比較



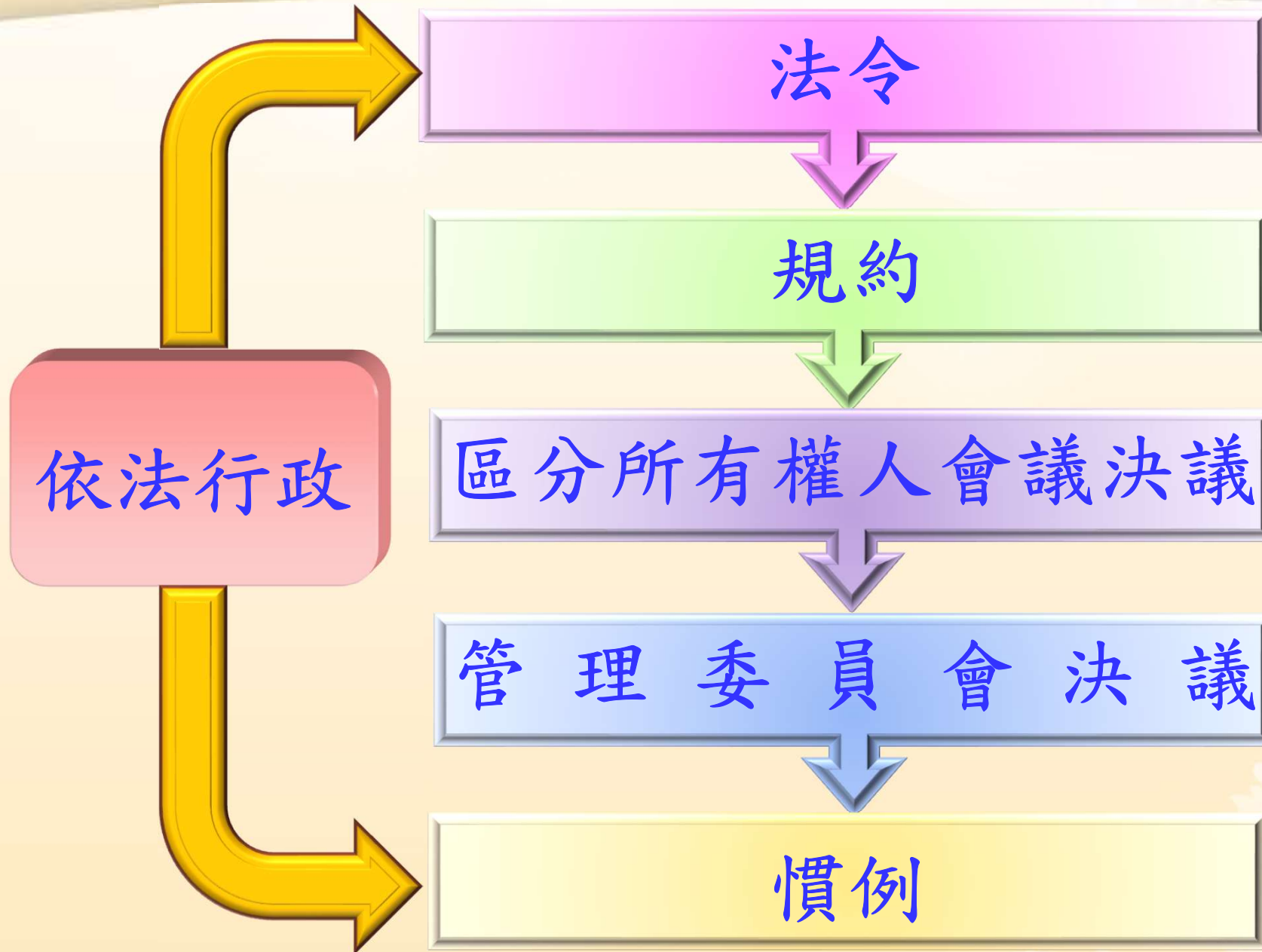
資料時間:2025年8月31日

一個必懂的法律基本概念



- ★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（條例第35條）。
- ★管理委員會之職務如下：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（條例第36條第8款）。

公寓大廈管理維護依據



法的位階理論概念

防止妨礙他人自由、避免
緊急危難、維持社會秩序
、增進公共利益 §23

動員戡亂時期臨時條款
中華民國憲法增修條文

憲法

法:刑法、民法
律:戰時軍律
條例:公寓大廈管理條例
通則:地方稅法通則

法律

後法優於前法、
特別法優於普通法

規程
規則
細則
辦法
公寓大廈管理服
務人管理辦法
綱要
標準
準則

規約屬私法

命令

法規命令：依行政程序法須有法律授權。
行政規則(行政命令)及解釋函：無需法律
直接授權依據，不具法規命令之性質。

公寓大廈
規約範本

下位階與上位階牴觸者無效

法的位階理論概念

公寓大廈
管理條例

規約

管理辦法

空間區分概念與條例精神

共用部分：

專有部分以外之使用空間、設施設備及附屬建築物，供共同使用者。如共同走道、法定空地、屋頂平臺、法定停車位，及供共同使用之陽臺、露臺等。

約定共用部分：

專有部分經約定供共同使用。如專有空間、騎樓、陽臺等原屬專有部分，經所有之區分所有權人同意供共同使用。

區分
所有

住戶
自治

專有部分：

為私有使用空間，具使用獨立性。如供特定區分所有權人使用之居室（主建物）、陽臺（附屬建物）等。

約定專用部分：

共用部分經約定供特定區分所有權人使用。如法定空地、法定停車位、露臺等共用部分經約定予特定區分所有權人使用。

建築基地：

建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。

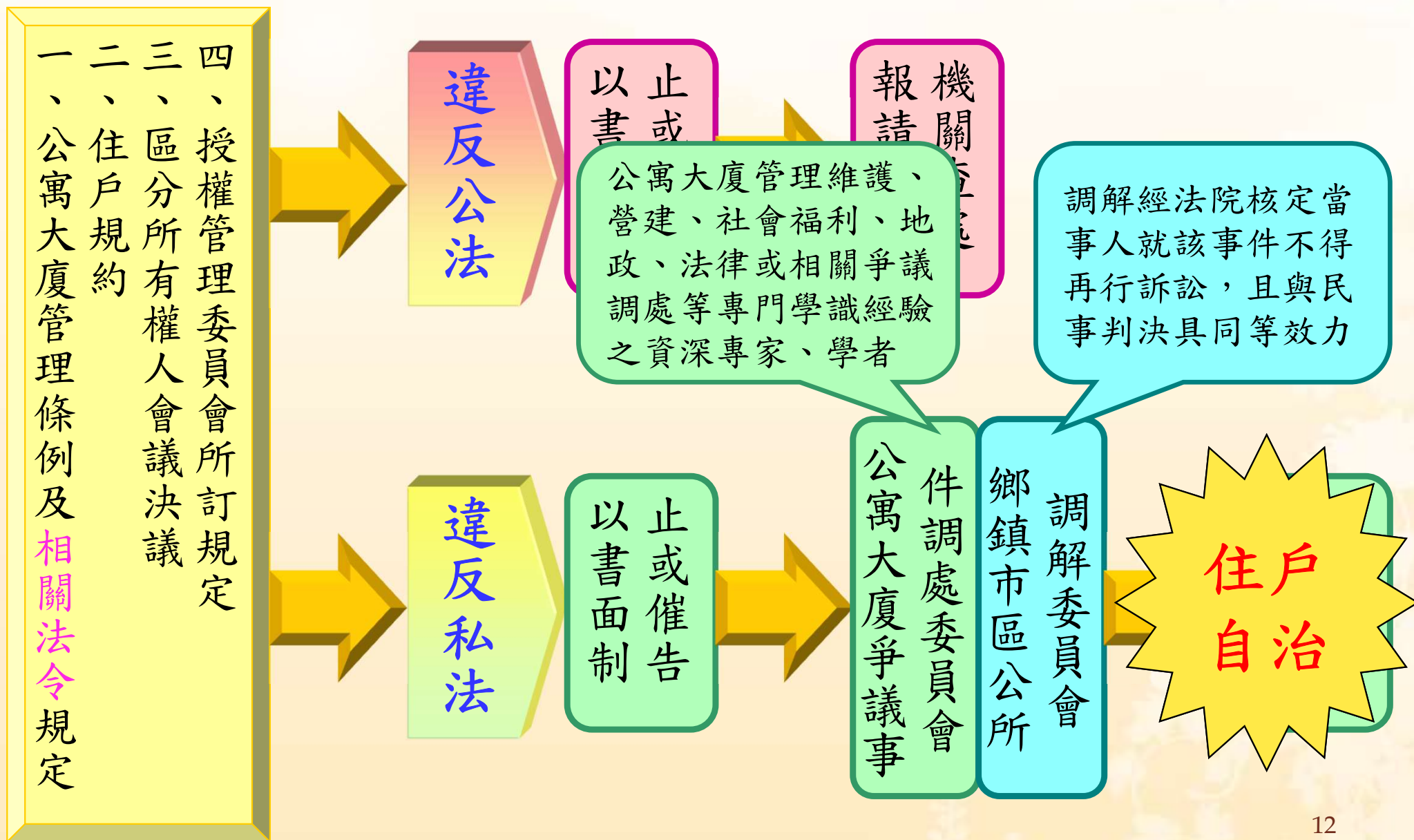
公法與私法

選民變公民



大公民
小政府

爭議事件處理模式基本概念



屬「公法」之條例

第16條（維護公共安全、公共衛生與公共安寧之義務）

住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。

住戶不得於私設通路、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。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣（市）政府核准範圍內，得依規約或區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。

住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。

住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全。但法令或規約另有禁止飼養之規定時，從其規定。

住戶違反前四項規定時，管理負責人或管理委員會應予制止或按規約處理，經制止而不遵從者，得報請直轄市、縣（市）主管機關處理。

屬「公法」之條例

第47條（罰則）

有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：

- 一、區分所有權人會議召集人、起造人或臨時召集人違反第二十五條或第二十八條所定之召集義務者。
- 二、住戶違反第十六條第一項或第四項規定者。
- 三、區分所有權人或住戶違反第六條規定，主管機關受理住戶、管理負責人或管理委員會之請求，經通知限期改善，屆期不改善者。

屬「公法」之條例

第48條（罰則）

有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣一千元以上五千元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：

- 一、管理負責人、主任委員或管理委員未善盡督促第十七條所定住戶投保責任保險之義務者。
- 二、管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由未執行第二十二條所定促請改善或訴請法院強制遷離或強制出讓該區分所有權之職務者。
- 三、管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由違反第三十五條規定者。
- 四、管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由未執行第三十六條第一款、第五款至第十二款所定之職務，顯然影響住戶權益者。

屬「公法」之條例

第49條（罰則）

有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：

- 一、區分所有權人對專有部分之利用違反第五條規定者。
- 二、住戶違反第八條第一項或第九條第二項關於公寓大廈變更使用限制規定，經制止而不遵從者。
- 三、住戶違反第十五條第一項規定擅自變更專有或約定專用之使用者。
- 四、住戶違反第十六條第二項或第三項規定者。
- 五、住戶違反第十七條所定投保責任保險之義務者。
- 六、區分所有權人違反第十八條第一項第二款規定未繳納公共基金者。
- 七、管理負責人、主任委員或管理委員違反第二十條所定之公告或移交義務者。
- 八、起造人或建築業者違反第五十七條或第五十八條規定者。

有供營業使用事實之住戶有前項第三款或第四款行為，因而致人於死者，處一年以上七年以下有期徒刑，得併科新臺幣一百萬元以上五百萬元以下罰金；致重傷者，處六個月以上五年以下有期徒刑，得併科新臺幣五十萬元以上二百五十萬元以下罰金。

屬「公法」之條例

第49條之1（罰則）

公寓大廈未依第二十九條之一第一項規定於期限內成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備者，由直轄市、縣（市）主管機關按每一專有部分區分所有權人新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並令其限期辦理；屆期仍未辦理者，得按次處罰。

第50條（罰則）

從事公寓大廈管理維護業務之管理維護公司或管理服務人員違反第四十二條規定，未經領得登記證、認可證或經廢止登記證、認可證而營業，或接受公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議決議之委任或僱傭執行公寓大廈管理維護服務業務者，由直轄市、縣（市）主管機關勒令其停業或停止執行業務，並處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰；其拒不遵從者，得按次連續處罰。

屬「公法」之條例

第51條（罰則）

公寓大廈管理維護公司，違反第四十三條規定者，中央主管機關應通知限期改正；屆期不改正者，得予停業、廢止其許可或登記證或處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰；其未依規定向中央主管機關申領登記證者，中央主管機關應廢止其許可。

受僱於公寓大廈管理維護公司之管理服務人員，違反第四十四條規定者，中央主管機關應通知限期改正；屆期不改正者，得廢止其認可證或停止其執行公寓大廈管理維護業務三個月以上三年以下或處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰。

前項以外之公寓大廈管理服務人員，違反第四十五條規定者，中央主管機關應通知限期改正；屆期不改正者，得廢止其認可證或停止其執行公寓大廈管理維護業務六個月以上三年以下或處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰。

第52條（強制執行）

依本條例所處之罰鍰，經限期繳納，屆期仍不繳納者，依法移送強制執行。

屬「私法」之條例

第29條（管理委員會、管理負責人之成立）

公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人。

公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推一人為主任委員，主任委員對外代表管理委員會。主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。

管理委員、主任委員及管理負責人之任期，依區分所有權人會議或規約之規定，任期一至二年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。

前項管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有第二十條第二項所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。

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。

公寓大廈未組成管理委員會且未推選管理負責人時，以第二十五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。區分所有權人無法互推召集人或申請指定臨時召集人時，區分所有權人得申請直轄市、縣（市）主管機關指定住戶一人為管理負責人，其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。

其他相關法令

第1條（立法目的及適用範圍）

為加強公寓大廈之管理維護，提昇居住品質，特制定本條例。

本條例未規定者，適用其他法令之規定。

民法

第56條（總會之無效及撤銷）

總會之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，社員得於決議後三個月內請求法院撤銷其決議。但出席社員，對召集程序或決議方法，未當場表示異議者，不在此限。

總會決議之內容違反法令或章程者，無效。

其他相關法令

民法

第799-1條（建築物之費用分擔）

區分所有建築物共有部分之修繕費及其他負擔，由各所有人按其應有部分分擔之。但規約另有約定者，不在此限。

前項規定，於專有部分經依前條第三項之約定供區分所有建築物之所有人共同使用者，準用之。

規約之內容依區分所有建築物之專有部分、共有部分及其基地之位置、面積、使用目的、利用狀況、區分所有人已否支付對價及其他情事，按其情形顯失公平者，不同意之區分所有人得於規約成立後三個月內，請求法院撤銷之。

區分所有人間依規約所生之權利義務，繼受人應受拘束；其依其他約定所生之權利義務，特定繼受人對於約定之內容明知或可得而知者，亦同。

住戶自治之判例

判例：臺中高等行政法院90年度訴字第1256號
判決

經過：某公寓大廈召開第2屆區分所有權人會議，因法定人數不足，第1屆主任委員甲00逕以休息15分鐘後即進行第2次大會，並選出違反規約「管理費欠繳2期以上者不得擔任管理委員」之人員擔任第2屆管理委員。經住戶向臺中市北屯區公所陳情，區公所函示甲00應召開第2次區分所有權人大會，但甲00認為其已卸任，遲不召開。經互推後，由配偶授權之乙00

住戶自治之判例

召集召開第2次大會，並選出第2屆管理委員。惟臺中市政府認定2次會議均有瑕疵而無效，應由第1屆管理委員暫代職權，至重新召開第2次大會選出第2屆管理委員止。管理委員會不服，經提請訴願無效後，再提行政訴訟，要求臺中市政府撤銷處分，並應賠償121萬9,696元。

管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有第20條第2項所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任（條例第29條第1項）。



住戶自治之判例

判決：基於「住戶自治」，政府主管機關對於公寓大廈之管理，為監督、輔導，須將行政管理權限下放管理委員會執行，由其直接執行者，僅限於條例第6、8、9、15條等違規之必要處置；第38、39條所定罰鍰之科處；第44條所定專有部分、共用部分標示詳細圖說及住戶規約草約之審核；第45條所定建商未領得建造執照及辦理預售之處置等事項，故對於區分所有權人會議決議事項，本於「住戶自治」之精神，應由認為該會議有爭議之區分所有權人，向民事法院提起確認區分所有權人會議無效之訴，而非行政主管機關得以維護社區全體區分所有權人及住戶權益為由，而擅自宣告區分所有權人會議為無效（臺中市政府敗訴但不需賠償）。

住戶自治之判例

判例：某公寓大廈因區分所有權人會議召集人身分與召開程序不符規定，會議所作決議及委員會選任結果經判決全部無效。

經過：

- 一、88年10月1日第2屆管理委員會會議通過主任委員因有事，委託非管理委員之承租戶甲00擔任主任委員之提案。
- 二、88年10月30日甲00召集召開第2屆第4次臨時區分所有權人會議，決議調高管理費，並自89年1月1日起實施。▽

住戶自治之判例

- 三、88年12月16日甲00召集召開第3屆區分所有權人會議，決議修正規約及選任委員，甲00當選委員。
- 四、88年12月29日第3屆第1次管理委員會選任甲00擔任主任委員，並經臺北市政府工務局同意核備。
- 五、89年6月17日甲00召集召開第3屆臨時區分所有權人會議，決議修正規約。
- 六、89年10月18日臺北地方法院一審宣判。
- 七、90年4月3日臺灣高等法院二審宣判。
- 八、92年11月27日最高法院三審宣判定讞。 ▽

住戶自治之判例

原告先位聲明：

- 一、確認88年10月30日第2屆第4次臨時區分所有權人會議，調高管理費決議不存在。
- 二、確認88年12月16日第3屆區分所有權人會議，修正規約決議不存在。

原告備位聲明：

- 一、調高管理費決議應予撤銷。
- 二、修正規約決議應予撤銷。
- 三、89年1月1日起增收管理費之債權不存在。
- 四、確認甲00與管理委員會間之第3屆管理委員會主任委員委任關係不存在。

住戶自治之判例

臺北地方法院89訴1137號判決：

- 一、甲00非區分所有權人，縱擔任主任委員，依公寓大廈管理條例規定，亦不得擔任區分所有權人會議召集人。爰系爭2次區分所有權人會議召集程序均違反條例之規定。
- 二、系爭2次區分所有權人會議均未達出席及決議比例，其決議方法違反條例及規約規定。
- 三、系爭2次區分所有權人會議之召集程序或決議方法，既違反公寓大廈管理條例及規約規定，核與民法第56條第1項之要件相符，並非同條第2項決議內容違反法令或章程之情形，原告請求撤銷該2次會議分別關於調整管理費及通過規約之決議，自無不合，應予撤銷。 ▽

住戶自治之判例

- 四、被告抗辯原告參加2次區分所有權人會議，均未對召集程序與決議方法違背法令及規約之情形，當場表示異議，自不得請求撤銷其決議。惟查2次會議之簽到名冊，原告均未有人員簽到，自難認原告有委任人員出席，且被告未能舉證證明原告有出席該2次會議，其抗辯原告出席而未當場異議，不得請求撤銷系爭決議，洵屬無據。
- 五、系爭會議決議既經撤銷，而不存在，原告請求增收管理費之債權不存在，洵為有理。
- 六、依公寓大廈管理條例規定，承租人係屬住戶，且得經選任擔任管理委員，原告訴求確認被告甲00與管理委員會間之第3屆管理委員會主任委員委任關係不存在，自無理由，應予駁回。

住戶自治之判例

臺灣高等法院89上1291號判決：

- 一、承租人為住戶，並有當選管理委員之資格。
- 二、甲00既為承租人，依法對該屋有管理使用權，而裝修仍屬占有，且甲00縱未居住該屋，亦不影響其承租人之地位，依法有當選管理委員之資格。
- 三、第3屆區分所有權人會議雖召集程序因由無權召集之人召集而有召集程序之違法，惟上訴人未訴請撤銷選出甲00等管理委員之決議，該決議仍有效存在。上訴人復未能舉證甲00被選任為主任委員此部分決議內容有何違反法令或規約之情事，則上訴人訴請確認被告甲00與管理委員會間之第3屆管理委員會主任委員委任關係不存在，自無理由，應予駁回。

住戶自治之判例

最高法院92臺上2517號判決：

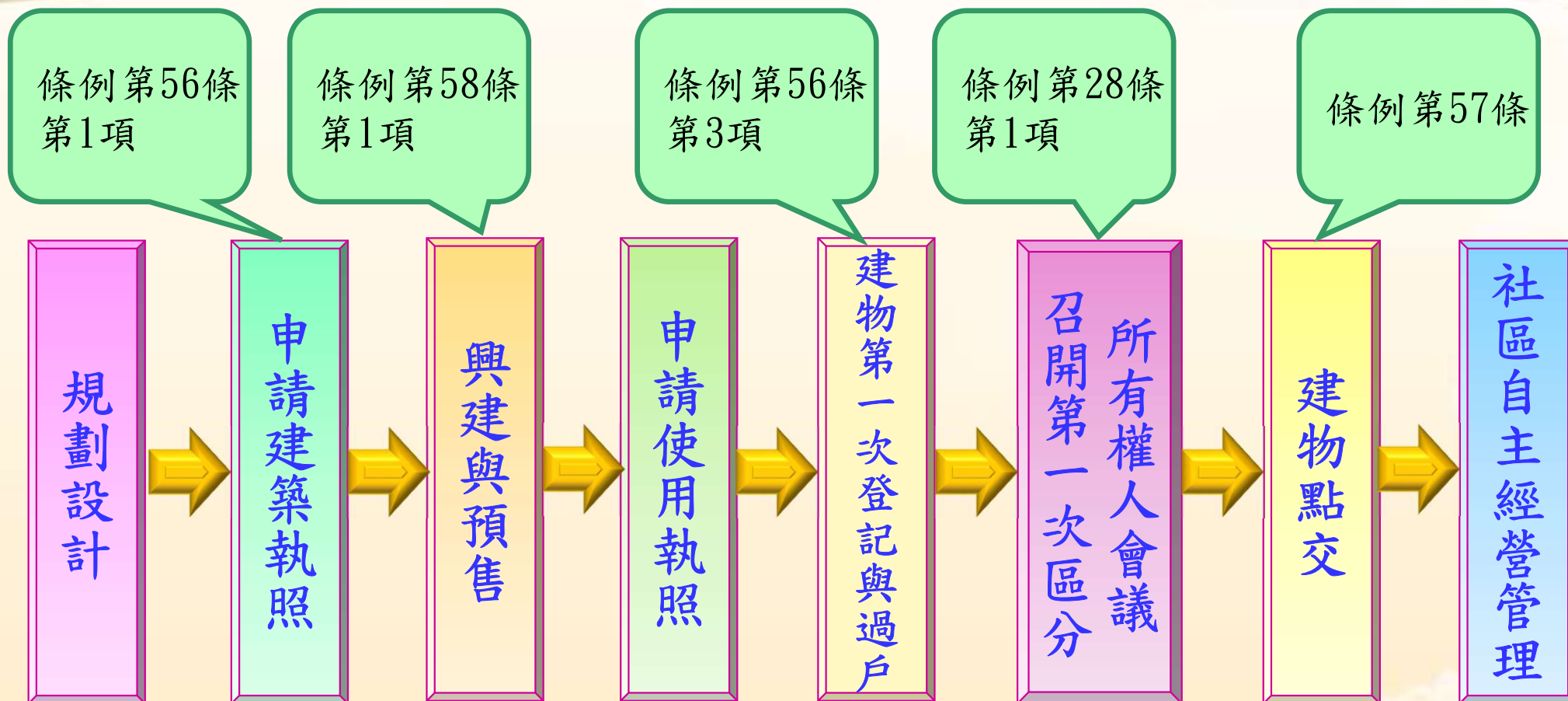
一、按公寓大廈管理委員會為人的組織體，區分所有權人會議為其最高意思機關。其區分所有權人會議之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，依條例第1條第2項規定，應適用民法第56條第1項撤銷總會決議之規定，由區分所有權人請求法院撤銷區分所有權人會議之決議。惟區分所有權人會議如係由無召集權人所召集而召開，既非管理委員會合法成立之意思機關，自不能為有效之決議，且在形式上亦屬不具備成立要件會議，其所為之決議當然自始完全無決議之效力。於此情形，即屬依法提起確認該會議決議不存在之訴以資救濟之範疇，而非在上述撤銷會議決議之列。



住戶自治之判例

二、依上說明，該區分所有權人會議所為之全部決議，當然自始無決議之效力。該會議選任甲00為第3屆管理委員之決議，亦屬無效。甲00自無從被選任為管理委員會之主任委員。則上訴人據以訴請確認被上訴人間第3屆管理委員會主任委員委任關係不存在，即屬正當，應予准許。原審見未及此，遽以上開理由而為上訴人此部分敗訴之判決，自有可議。上訴意旨執以指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由，應由本院本於原審確定之事實，廢棄原判決及第一審有關此部分之判決，並自為判決，確認被上訴人間第3屆管理委員會主任委員委任關係不存在，期臻適法。

建築物興建與物業管理規定



貳、公寓大廈成立管理組織法令規定

1995年前
已興建7樓以上建築物

資料來源:內政部

全國總棟數：	18195棟
已報備成立管委會：	9689棟
已報備率：	57.54%
六都報備率最高：	台南市 69.11%
六都報備率最低：	台北市 37.50%

華視 CTS

新聞資訊



嘉義

25° | 33°
☁️ 20%

大火奪46人命! 舊大樓無管委會成漏洞

成立管理組織規定

- ★公寓大廈：指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有**明確界線**，得**區分為數部分之建築物及其基地**（條例第3條第1款）。
- ★公寓大廈**應成立管理委員會或推選管理負責人**（條例第29條第1項）。
- ★**多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及組織準用本條例之規定**（條例第53條）。

管理組織樣式

- ★公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人（條例§29 I）。
- ★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〔條例§3 I（9）〕。
- ★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、第29條第6項規定為負責管理公寓大廈事務者〔條例§3 I（10）〕。

管理組織樣式

- ★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（條例§28Ⅲ）。
- ★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。區分所有權人無法互推召集人或申請指定臨時召集人時，區分所有權人得申請直轄市、縣（市）主管機關指定住戶一人為管理負責人，其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（條例§29Ⅵ）。

成立管理組織規定

- ★本條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，其區分所有權人應依第25條第4項規定，互推1人為召集人，並召開第1次區分所有權人會議，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（條例第55條第1項）。
- ★前項公寓大廈於區分所有權人會議訂定規約前，以第60條規約範本視為規約。但得不受第7條各款不得為約定專用部分之限制（條例第55條第2項）。
- ★對第1項未成立管理組織並報備之公寓大廈，直轄市、縣（市）主管機關得分期、分區、分類（按樓高或使用之不同等分類）擬定計畫，輔導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（條例第55條第3項）。

成立管理組織規定修法

★111年修法重點

增訂第29條之1 成立管理委員會或推選管理負責人

本條例施行前或施行後已取得建造執照之未成立管理委員會或推選管理負責人之公寓大廈，經直轄市、縣（市）主管機關認定有危險之虞者，其區分所有權人應於直轄市、縣（市）主管機關通知後一定期限內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。因故未能於一定期限內成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備者，直轄市、縣（市）主管機關得視實際情況展延1次，並不得超過1年。

成立管理組織規定修法

★111年修法重點

前項公寓大廈有危險之虞之認定要件及成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備之期限，由中央主管機關公告；直轄市、縣（市）主管機關認有必要時，得公告擴大認定要件並另定其成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備之期限。

直轄市、縣（市）主管機關應輔導或委託專業機構輔導第1項之公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備。

公寓大廈區分所有權人經依第49條之1處罰後，仍未依規定成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備者，必要時，由直轄市、縣（市）主管機關指定住戶1人為管理負責人，其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。

成立管理組織規定修法

★111年修法重點

二、增訂第49-1條老舊公寓大廈限期未成立管理組織罰則規定：

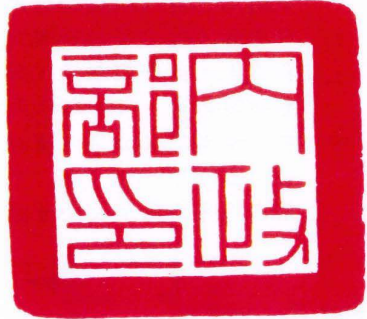
公寓大廈未依第29條之1第1項規定於期限內成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備者，由直轄市、縣（市）主管機關按每一專有部分處區分所有權人新臺幣4萬元以上20萬元以下罰鍰，並令其限期辦理；屆期仍未辦理者，得按次處罰。

成立管理組織規定

檔 號：
保存年限：

內政部 公告

發文日期：中華民國112年6月6日
發文字號：台內營字第1120806902號



主旨：公告公寓大廈有危險之虞之認定要件及成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備之期限，如公告事項，自即日實施。

依據：公寓大廈管理條例第二十九條之一第二項。

公告事項：

- 一、有危險之虞之公寓大廈，指建築物總樓層數為十一樓以上且符合以下各款情事之一者：
 - (一)建築物之直通樓梯、安全梯、避難層出入口、昇降設備、避雷設備及緊急供電設備系統任一項檢(複)查不合格。
 - (二)建築物之滅火設備、警報設備、避難逃生設備、消防搶救上之必要設備及其他經中央消防主管機關認定之消防安全設備任一項檢(複)查不合格。
- 二、直轄市、縣(市)主管機關辦理轄內有危險之虞之公寓大廈清查作業，應自本公告生效之次日起十四日內提出清查計畫報本部備查，並按年度滾動式檢討修正，清查期限以三個月為原則且最長不得超過六個月。

- 三、直轄市、縣(市)主管機關應自完成第二點清查作業之次日起三個月內以書面通知有危險之虞之公寓大廈全體區分所有權人應依第四點規定期限成立管理委員會或推選管理負責人，並辦理報備。但有特殊原因無法依規定期限完成書面通知者，得於期限屆滿前專案函報本部調整期限。
- 四、有危險之虞之公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人並向直轄市、縣(市)主管機關報備之期限為二年，並自第三點書面通知最後送達之日起算。

部長 林右昌

建築物公共安全檢查簽證及申報制度

總統令

總統令

中華民國 111 年 5 月 11 日
華總一義字第 11100039271 號

茲增訂公寓大廈管理條例第二十九條之一及第四十九條之一條文，公布之。

總統 蔡英文
行政院院長 蘇貞昌
內政部部长 徐國勇

公寓大廈管理條例增訂第二十九條之一及第四十九條之一條文

中華民國 111 年 5 月 11 日公布

第二十九條之一 本條例施行前或施行後已取得建造執照之未成立管理委員會或推選管理負責人之公寓大廈，經直轄市、縣（市）主管機關認定有危險之虞者，其區分所有權人應於直轄市、縣（市）主管機關通知後一定期限內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。因故未能於一定期限內成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備者，直轄市、縣（市）主管機關得視實際情況展延一次，並不得超過一年。

前項公寓大廈有危險之虞之認定要件及成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備之期限，由中央主管機關公告；直轄市、縣（市）主管機關認有必要時，得公告擴大認定要件並另定其成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備之期限。

直轄市、縣（市）主管機關應輔導或委託專業機構輔導第一項之公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備。

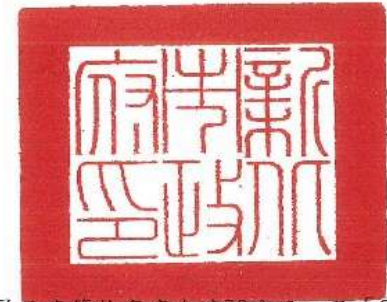
公寓大廈區分所有權人經依第四十九條之一處罰後，仍未依規定成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備者，必要時，由直轄市、縣（市）主管機關指定住戶一人為管理負責人，其任期至成立管理委員會、推選管理負責人或互推召集人為止。

第四十九條之一 公寓大廈未依第二十九條之一第一項規定於期限內成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備者，由直轄市、縣（市）主管機關按每一專有部分區分所有權人新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並令其限期辦理；屆期仍未辦理者，得按次處罰。

檔 號：
保存年限：

新北市政府 公告

發文日期：中華民國 111 年 2 月 25 日
發文字號：新北府工使字第 1110347381 號
附件：



主旨：公告本市「8層以上未達16層且建築物高度未達50公尺」及「6層以上未達8層」之H類2組（住宿類）建築物公共安全檢查簽證及申報施行日期。

依據：建築法第77條及建築物公共安全檢查簽證及申報辦法。

公告事項：

- 一、本市8層以上未達16層且建築物高度未達50公尺之H類2組（住宿類）建築物，自112年1月1日起納入應辦理建築物公共安全檢查簽證及申報範圍，申報頻率為每3年申報1次，申報期間為當年1月1日至3月31日止（第1季）。
- 二、本市6層以上未達8層之H類2組（住宿類）建築物，自114年1月1日起納入應辦理建築物公共安全檢查簽證及申報範圍，申報頻率為每4年申報1次，申報期間為當年1月1日至3月31日止（第1季）。

市長 侯友宜

近4年執行計畫概況

區分	新北市	臺北市	宜蘭縣	花蓮縣	新竹縣	合計
111年度	40案 2,756戶					40案 2,756戶
112年度	71案 2,496戶					71案 2,496戶
113年度	76案 2,766戶	23案 554戶	5案 63戶	23案 1,482戶		127案 4,865戶
114年度	81案 3,722戶	80案 3,526戶	5案 113戶		21案 641戶	187案 8,002戶
小計	268案 11,740戶	103案 4,080戶	10案 176戶	23案 1,482戶	21案 641戶	425案 18,119戶

近4年總計完成425案18,119戶輔導。

本條例用辭定義

- ★住戶：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**〔條例§3 I (8)〕。
- ★區分所有權人會議：指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**〔條例§3 I (7)〕。
- ★規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項〔條例§3 I (12)〕。

召集人產生



召集人



會議主席

主任委員

召集人產生

- ★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為召集人；管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員喪失區分所有權人資格日起，視同解任（條例§25Ⅲ）。
- ★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，由區分所有權人互推一人為召集人（條例§25Ⅲ）。
- ★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（細則§7 I）。

召集人產生

- ★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一人時，公告日數應自新被推選人被推選之次日起算（細則§7Ⅱ）。
- ★區分所有權人推選管理負責人時，準用前三項規定（細則§7Ⅳ）。
- ★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（條例§25Ⅳ）。

召集人產生

★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。區分所有權人無法互推召集人或申請指定臨時召集人時，區分所有權人得申請直轄市、縣（市）主管機關指定住戶1人為管理負責人，其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（條例§29V）。

召開會議之通知方法

- ★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。但有急迫情事須召開臨時會者，得以公告為之；公告期間不得少於2日。
- ★管理委員之選任事項，應在前項開會通知中**載明並公告**之，不得以臨時動議提出（條例§30）。
- ★本條例所定之公告，應於公寓大廈公告欄內為之；未設公告欄者，應於主要出入口明顯處所為之（細則§13）。

區分所有權之計算方式

- ★各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由1人行使。
- ★區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權1/5以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之1/5以上者，其超過部分不予計算。
- ★區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、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；受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權1/5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1/5者，其超過部分不予計算（條例§27）。

區分所有權之計算方式

★按區分所有權人會議進行表決同意人數及區分所有權比例之計算，係依公寓大廈管理條例第29條（註：修正條文第31條）及其施行細則第3條之規定辦理，至該條例第29條第3項（註：修正條文第27條第2項）所定「第一項任一區分所有權人」，應包括出席者與未出席者及同意者與未同意者，故計算區分所有權比例時，不僅特定區分所有權人（**分子數**）之區分所有權占全部區分所有權 $1/5$ 以上者，其**超過部分不予計算**外，充做合計數之區分所有權人（**分母數**），如其區分所有權占全部區分所有權 $1/5$ 以上者，**超過部分均不予計算**（內政部86年4月29日台(86)內營字第8603147號）。

區分所有權之計算方式

- ★ 僅有土地所有權而無區分所有建築物所有權者，顯非該區分所有建築物之區分所有權人，自無參與該區分所有權人會議表決之權利，如涉及私權爭執，宜循司法途徑解決（內政部營建署95年6月8日營署建管字第0952909264號）。
- ★ 關於函詢區分所有權人會議委託出席之總人數，是否不得超過全體區分所有權人人數之1/5乙案。查條例僅對受託人受託之比例及人數設有限制，對於委託人之總人數並無限制（內政部營建署94年3月22日營署建管字第0940013367號）。

區分所有權之計算方式與紀錄送達公告

- ★區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人 $2/3$ 以上及其區分所有權比例合計 $2/3$ 以上出席，以出席人數 $3/4$ 以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權 $3/4$ 以上之同意行之（條例§31）。
- ★區分所有權人會議應作成會議紀錄，載明開會經過及決議事項，由主席簽名，於會後15日內送達各區分所有權人並公告之。
- ★前項會議紀錄，應與出席區分所有權人之簽名簿及代理出席之委託書一併保存（條例§34）。

區分所有權之計算方式與紀錄送達公告



最新消息

NEWS

· 首頁 / 最新消息 / 解釋函彙編

➔ 解釋函彙編



■ 關於函詢公寓大廈管理條例第31條「除規約另有規定外」之規定，應較該條文規定更為嚴格或無限制乙案，復請查照。

• 建築管理組

發布日期：2005-09-06

內政部營建署函 94.09.06.營署建管字第0940046341號

說明：

- 一、復貴府94年8月25日府工使字第0940079953號函。
- 二、按「區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上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。」為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第31條所明文規定，故公寓大廈自得依其需要，透過區分所有權人會議決議，於規約中制定較條例嚴格或寬鬆之決議條件，旨揭乙案，請依上開條文規定辦理。

最後更新日期：2005-09-06

區分所有權之計算方式與紀錄送達公告



關於營建署

營建署家族

最新消息

即時新聞

業務新訊

公開閱覽

法規公告

解釋函彙編

徵才公告

活動新訊

審議委員會

政府資訊公開

便民服務

影音中心

主題報導



最新消息

NEWS

· 首頁 / 最新消息 / 解釋函彙編

➔ 解釋函彙編



■ 關於函詢公寓大廈管理條例第31條區分所有權人會議決議其規約自訂決議人數之疑義乙案，請查照。

• 建築管理組

發布日期：2006-01-25

內政部營建署函 95.01.25.營署建管字第0950002877號

說明：

- 一、復貴府95年1月10日府工使字第0950091092號函。
- 二、按「區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上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。」為公寓大廈管理條例(下簡稱條例)第31條所明定，其立法意旨，係區分所有權人會議決議除條例規定之決議外，基於「社區自治」之精神，得於規約另為不同之規定，該條文上無最低門檻之限制。況且公寓大廈字得依其需要，透過區分所有權人會議決議，於規約中制定較條例嚴格或寬鬆之決議條件，為本署94年9月6日營署建管字第0940046341號函所明示。

未獲致決議時重新開議之要件

- ★區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就**同一議案**重新召集會議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區分所有權人**3人並1/5以上**及其區分所有權比例合計**1/5以上**出席，以出席人數**過半數**及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計**過半數**之同意作成決議。
- ★前項決議之會議紀錄依**第34條第1項**規定**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半數時，該決議視為成立。
- ★第一項會議主席應於會議決議成立後**10日**內以書面送達全體區分所有權人並公告之（條例§32）。

區分所有權人會議

以開會前10日登錄之區分所有權人名冊為據。臨時會得以公告不少於2日。

問題：區分所有權人會議召開程序

召集人於開會前10日以書面通知區分所有權人

區分所有權人出席人數及權數達規約規定數額

區分所有權人決議人數及權數達規約規定數額

開會經過及決議事項應作成會議記錄主席簽名

會議紀錄於會議後15日內送達各區權人並公告

會議紀錄、簽名簿及委託書應交由管委會保存

除規約另有規定外，出席人數及權數均需達總數 $\frac{2}{3}$ 以上。同意人數及權數均需達出席總數 $\frac{3}{4}$

區分所有權人會議

問題：重新召集區分所有權人會議之適用？

說明：

★出席區分所有權人會議之人數或其區分所有權比例合計未達開議定額而宣布流會。

★議案未獲致決議：

一、出席已達定額開議，惟會議進行期間經清點人數未達定額宣布散會，其未經表決議案均屬之。

二、進行某議案表決前，經清點人數未達定額無法表決，該議案亦屬之。

(條例第32條第1項)

區分所有權人會議

需為同一議案，不得有臨時動議。

問題：重新召集區分所有權人會議

召集人於開會前10日以書面通知區分所有權人

出席與決議人數及權數達規定數額作成假決議

開會經過及決議事項應作成會議記錄主席簽名

會議紀錄於會議後15日內送達各區權人並公告

7日內書面反對人數及權數未超過規定即成立

決議成立後10日內以書面送達各區權人並公告

除規約另有規定外，應有區分所有權人3人，並出席人數及權數均需達總數1/5以上。同意人數及權數均需達出席總數1/2。

送達並公告7日內，各區分所有權人書面反對意見人數及權數均未達總數1/2以上，決議成立。

規約訂定無效之判例

判例：規約可否規定「住戶不得在樓內經營餐廳及麵、飯、麵包等食品、小吃業等行業」？

經過：某大樓規約規定「住戶不得在大樓內經營任何工廠、特定管制行業或有影響住戶安靜安全之行業。如：三溫暖業、KTV、卡拉OK業、觀光理容業、舞廳、色情場所、酒吧、酒家、特種咖啡業、小鋼珠業、機械、汽車維修廠、瓦斯業、賭場、電動玩具、餐廳及麵、飯、麵包等食品、小吃業等行業」。101玩具王國股份有限公司繼受1樓店面戶，出租給某連鎖餐廳，惟管理委員會以規約規定為由拒絕，該公司主張規約無效，且要求賠償780萬元。

規約訂定無效之判例

臺灣臺北地方法院107年重訴字第827號判決：

- 一、規約係以區分所有權人會議之決議，由多數區分所有權人形成集合之意思表示而成立，乃具公寓大廈全體區分所有權人間「私權、團體契約」之自治規章性質，依團體法制原理，當得拘束公寓大廈內全體區分所有權人與住戶。然倘規約之內容有違背強行規定、公序良俗或違反誠信原則、權利濫用之情形，而區分所有權人或住戶亦具確認利益，應得提起確認規約無效之訴訟，俾保護私法上之權益。
- 二、所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉，為民法第765條所明定。

規約訂定無效之判例

- 三、憲法第15條並明定人民之財產權應予保障。而人民之財產權，依憲法第23條規定，除為防止妨礙他人自由、避免緊急危難、維持社會秩序或增進公共利益必要者外，不得以法律限制之。又以法律限制人民之財產權時，應合於比例原則，亦即，行為應適合於達成所預期之目的，不得逾越法律目的之必要範圍，且應採取影響最輕微之手段，以及手段與目的間需合乎比例，若因行為所生之不利益顯然重於所欲達成目的之利益者，即不得為該行為。
- 四、依臺北市土地使用分區管制自治條例規定，系爭房屋倘作為食品、小吃等行業使用，符合都市計畫、土地使用分區管制等相關法律規定。

規約訂定無效之判例

五、系爭規約限制原告不得就系爭房屋為「餐廳及麵、飯、麵包等食品、小吃等行業使用」，乃與公寓大廈管理條例第4條第1項、第15條第1項、都市計畫、建築管理之相關法規均有未合，依首開論旨，除系爭規約所欲保護之公共利益，顯然大於個人財產利益，且合於比例原則外，當難認具法律行為之容許性，應屬違反公共秩序而為無效。重於所欲達成目的之利益者，即不得為該行為。

叁、其他爭議事件 解析



爭議處理案例

TVBS 新聞台

樓上縱童 · 半夜奔跑
擾清夢 · 賠樓下10萬



NEWS

台股 7756
股 ▼106.90

13:23 政治焦點 漲價民怨總統:檢討中油台電績效

爭議處理案例

在家抽菸挨告！法院履勘聞菸味 判賠2萬元

記者 洪彩綸 / 攝影 江俊彥 報導
發佈時間：2020/10/28 19:22
最後更新時間：2020/10/28 20:35

f LIVE 小 中 大

TVBS新聞台 HD

你不能讓菸味 飄散侵入我家
你頻繁排放二手菸
嚴重侵害我方 精神和身體

原告 郭姓男子 求償5萬元 精神撫慰金

被告 王姓男子

吸菸有害健康

台中市

TVBS NEWS

在家抽菸挨告！法院履勘聞菸味 判賠2萬元

掌握新聞脈動 ▶ 訂閲 NEWS 頻道

爭議處理案例

公寓陽台抽菸飄進鄰宅 這些證據判她賠錢還禁菸



台南市北區這處社區大樓公寓爆出鄰居為二手菸問題告上法院，女菸槍被法官判賠外並禁止在住處抽菸、使二手菸飄到鄰宅。（記者王俊忠攝）

問題探討

★公寓大廈管理報備事項處理原則。

說明：

- 一、地方主管機關受理公寓大廈管理組織報備之規約，僅作形式之審查，無須對於其實質效力為認定；公寓大廈區分所有權人、管理組織或利害關係人間如因規約決議事項效力有所爭執，自宜由各該主管機關或法院參照前揭說明，本於職權就具體個案自行審酌之〔87年8月10日台（87）內營字第8772482號函釋〕。
- 二、申請管理組織報備經查文件齊全或線上報備系統申報電子檔登錄完成後，由受理報備機關發給報備證明；管理組織變更報備或其他報備事項，由受理報備機關發給報備函〔《公寓大廈管理報備事項處理原則》第十點：行政配合（一）〕。

問題探討

三、按公寓大廈管理條例之立法目的，在於建立建築物使用自主性管理制度，以全體住戶共同利益為出發點，強調自發性監督與管理維護，透過管理委員會之設立，及住戶管理規約之訂定，進行健全建築物使用管理體系，故政府主管機關即須將行政管理權限大幅下放到管理委員會去執行，即其對於公寓大廈之管理，只是基於監督、輔導之地位而已，由其直接執行者，僅限於公寓大廈管理條例第6、8、9、15條等違規之必要處置；第38、39條所定罰鍰之科處；第44條所定專有部分、共用部分標示詳細圖說及住戶規約草約之審核；以及第45條所定建商未領得建造執照及辦理預售之處置等事項，故對於攸關區分所有權人自身權益之區分所有權人會議決議事項，本於「住戶自治」之精神，自應由對該會議之召集程序或其實質內容有爭議之區分所有權人，向民事法院提起確認區分所有權人會議無效之訴，而非行政主管機關得以維護社區全體區分所有權人及住戶權益為由，而擅自宣告區分所有權人會議為無效〔臺中高等行政法院90年度訴字第1256號判決〕。

問題探討

★管理委員任期。

說明：

管理委員、主任委員及管理負責人之任期，依區分所有權人會議或規約之規定，任期一至二年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任（條例§29Ⅲ）。

問題探討

★區分所有權人死亡會議權利行使。

說明：

- 一、按「繼承，因被繼承人死亡而開始。」、「繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。但權利、義務專屬於被繼承人本身者，不在此限。」為《民法》第1147、1148條所明定，故繼承人自繼承開始時，即取得房屋之所有權，成為區分所有權人〔109年7月1日內授營建管字第1090811143號函釋〕。
- 二、各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由1人行使〔《公寓大廈管理條例》第27條第1項〕。

問題探討

★會議通知送達地址。

說明：

- 一、按「本條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，其區分所有權人應依第25條第4項規定，互推1人為召集人，並召開第1次區分所有權人會議，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。前項公寓大廈於區分所有權人會議訂定規約前，以第60條規約範本視為規約。但得不受第7條各款不得為約定專用部分之限制。」為《公寓大廈管理條例》第55條第1、2項所明定，次按「應行之送達：以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。」為內政部103年4月30日台內營字第1030803180號令公布《公寓大廈規約範本》第29條第2款所明定，因南門商業大樓公寓大廈為條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，輔導團隊輔導協助成立管理組織，有關區分所有權人會議通知，係依前開規定以掛號方式投遞於各區分所有權人本公寓大廈之地址信箱，並輔以公告為之。

問題探討

- 二、另查《公寓大廈管理報備事項處理原則》附件2「區分所有權人名冊填寫規範」第5點規定，地址門牌係指指每一區分所有權由戶政機關編列之門牌地址，爰區分所有權人會議相關作業如通知寄發、委託書資料填寫應以名冊之區分所有權標的物標示門牌地址為主，並非戶籍地址。
- 三、復開會以書面通知，其通知方式如何，條例均無明文，解釋上固不拘泥於何種方式，惟仍以開會通知達到各區分所有權人之支配範圍，而置於該區分所有權人隨時可瞭解其內容之客觀狀態為必要，始符合通知之旨趣，台灣高等法院97年度上字第667號著有判例。復參照台灣高等法院台中分院105年度上字第1號判例意旨，區分所有權人會議開會通知單以掛號郵件寄送，並於社區內張貼公告使區分所有權人知悉會議之開會時間、地點，難認區分所有權人會議之開會通知未合法置於所有區分所有權人得以瞭解之客觀狀態。且參照台灣高等法院99年度上字第1197號判決意旨，區分所有權人住址以區分所有建物地址所在為原則，如另有他址，管理組織未必知悉，應由區分所有權人告知管理組織，倘未特別規定，應認即係以區分所有建物地址為送達處所。

問題探討

- 四、再按「本條例未規定者，適用其他法令之規定」、「機關、學校、工廠、商場、事務所、營業所或其他公私團體、機構之員工或居住人，或公寓大廈之居住人為應受送達人時，郵務機構送達人得將訴訟文書付與送達處所內接收郵件人員。前項接收郵件人員，視為民事訴訟法第137條規定之同居人或受僱人。但接收郵件人員為他造當事人者，不在此限。」為條例第1條第2項、《郵務機構送達訴訟文書實施辦法》第7條所明定，查本案亦以依前揭規定以掛號方式投遞於各區分所有權人本公寓大廈之地址信箱，並由該公寓大廈接收郵件人員簽收在案。
- 五、綜上，系爭區分所有權人會議通知採掛號方式投遞於各區分所有權人本公寓大廈之地址信箱，且經公寓大廈接收郵件人員簽收，並依《公寓大廈管理條例施行細則》第13條規定，於主要出入口明顯處所公告，顯開會通知方式無不適法之處。

問題探討

★管理負責人推選程序。

說明：

一、本條例第25條第3項所定由區分所有權人互推1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。

區分所有權人推選管理負責人時，準用前三項規定。〔《公寓大廈管理條例施行細則》第7條第1、4項〕

二、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90年2月12日台(90)內營字第9082444號函釋〕。

問題探討

★公寓大廈點交規定。

說明：

- 一、起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後7日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之。〔《公寓大廈管理條例》第57條第1項〕。

問題探討

二、前項公寓大廈之水電、機械設施、消防設施及各類管線不能通過檢測，或其功能有明顯缺陷者，管理委員會或管理負責人得報請主管機關處理，其歸責起造人者，主管機關命起造人負責修復改善，並於一個月內，起造人再會同管理委員會或管理負責人辦理移交手續〔《公寓大廈管理條例》第57條第2項〕。

三、依前項第一款規定提列之公共基金，起造人於該公寓大廈使用執照申請時，應提出繳交各直轄市、縣（市）主管機關公庫代收之證明；於公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人，並完成依第57條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後向直轄市、縣（市）主管機關報備，由公庫代為撥付〔《公寓大廈管理條例》第18條第2項〕。

肆、銀髮先修班
補助計畫



這是您想要的生活環境嗎

國人歷年不健康餘命



增/減年數	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020年
	-	-0.37	0.29	0.02	0.1	-0.2	0.15	0.09	0.06	-0.43

資料來源：衛福部統計處

製表：記者吳亮儀

這是您想要的生活環境嗎

家庭成員愈來愈少 愈來愈老

單人戶比率上升



65歲以上人口趨勢



資料來源／內政部戶政司、國發會人口推估查詢網

製表／元氣中心 編輯／翁海玲 視覺／陳志儒

聯合報

2023.05.29製表

這是您想要的生活環境嗎

退休教授每天送警衛小蛋糕：不希望自己死在家裡 沒有人知道

2021-08-26 11:40 聯合新聞網 / 天下雜誌 



這是您想要的生活環境嗎

2021/09/06 20:49

"孤獨死"現象恐大增 台600萬人有風險



CTS 是由台灣政府全額或部份出資的媒體。

華視新聞資訊

主播 陳雅琳

屏東 25° | 34°
☁️ 80%

"孤獨死"現象恐大增 台600萬人有風險

19:40 國際疫情 紐西蘭鬆綁防疫限制 總理：清零在望但需步步為營

訂閱 華視

施政方針



施政方針



施政方針



施政方針



銀髮俱樂部先修班相關規定(一)



補助對象

✓ 設立於新北市之公寓大廈管理委員會
完成「公寓大廈管理組織」核備與「管委會主任委員」備查

辦理地點

✓ 公寓大廈基地內之公共空間

辦理時間

✓ 課程需於週間(週一至週五)辦理

銀髮俱樂部先修班相關規定(二)



服務對象

年滿65歲以上長者、55歲以上原住民身心障礙者

開課條件

每場次課程時間1小時以上
每場次參與者至少10人以上

補助標準

每年最高補助2萬元整(補助8場次)

銀髮俱樂部先修班課程內容及補助項目



補助項目

講師費

材料費

器材費

餐飲費

印刷費

文具費

其他必要費用



銀髮俱樂部先修班課程套餐任您選擇



A套餐： 動健康 ➕ 銀髮瑜珈 ➕ 園藝治療

B套餐： 財務規劃 ➕ 經絡拍打 ➕ 團體桌遊

C套餐： 生活法律 ➕ 花藝創作 ➕ 銀髮魔術

自行搭配：依公寓大廈長輩需求進行規劃



★課程套餐任您搭配★

課程參考

課程類別	課程內容
晚美人生	銀髮財務規劃、銀髮生涯規劃、健康養生課程、銀髮法律、財產信託與防護、心靈支持課程、臨終醫療議題、人生終章規劃等
道路安全	長者道路安全議題
動健康	自癒力、肌耐力、智慧力、甩活力、心創力、愛笑力等
健康促進	健身帶領、有氧拳擊、經絡拍打、銀髮瑜珈、各式舞蹈、氣功及健康操等
公共參與	公寓大廈管理維護相關議題、公寓大廈志工培力、社區經營管理、社區治理、社區營造基礎概念、在地文史分享、公共空間營造、可食地景、社區彩繪、裝置藝術、參與式預算等
知能成長	讀書會、專題演講、團體桌遊、園藝治療、生命繪本、數位運用（社群軟體使用教學、手機影音編輯等）
藝術工藝學習	素描、書法、國畫、油畫、石頭彩繪、禪繞畫、花藝、工藝創作及各式手做DIY（環保袋拓印、手工皂）等
表演藝術	社區小劇場、各類戲劇、合唱團、銀髮魔術、歌唱班等
其他課程	其他有助在地老化、活躍老化、公共參與或知能提升之活動課程等均可提出。

銀髮俱樂部先修班申請程序



公寓大廈

準備階段

公寓大廈備妥申請文件並送交區公所



區公所

初審階段

區公所進行資料初審



新北市政府社會局

複審階段

社會局進行資料複審並進行核定




公寓大廈

執行階段

活動前：領據撥款
活動時：執行計畫
活動後：核銷結案

服務工作項目

程 序	說 明	備 考
申請報名	請於報名系統填報基本資料 報名網址： https://reurl.cc/QWNR6b 報名QR Code： 	
聯繫溝通	由專輔團隊指派專人與報名之公寓大廈聯繫，說明計畫內容與瞭解概況及需求。	
排定課表	依公寓大廈概況與需求提供課程模組供其選擇，或協助排定課表與師資聯繫。	
申請呈報	輔導填寫申請文件，由公寓大廈備文，交由輔導團隊初審後，協助轉報本局核定補助。	
課程執行	由公寓大廈依核定課程規劃執行，並由專輔團隊將以電話或現地訪視方式追蹤輔導。	
核銷報結	由公寓大廈函送成果報告資料辦理核銷結案，如有問題可洽請專輔團隊協助。	

服務工作項目

本專案FB社團網址：

<https://reurl.cc/GXnLov>

本專案FB社團QR Code：



感謝聆聽
敬請指教





誠摯邀請您加入與追蹤
陳世鴻優良公寓大廈與社
區營造共學平臺

<https://goo.gl/EHkpDR>

連結進入右邊畫面後，如已有FB帳號者請先登入，如無FB帳號者請先加入，再至粉絲專頁按讚與追蹤，即完成程序，感恩！

