



公寓大廈管理及安全防護

報告單位：建設處

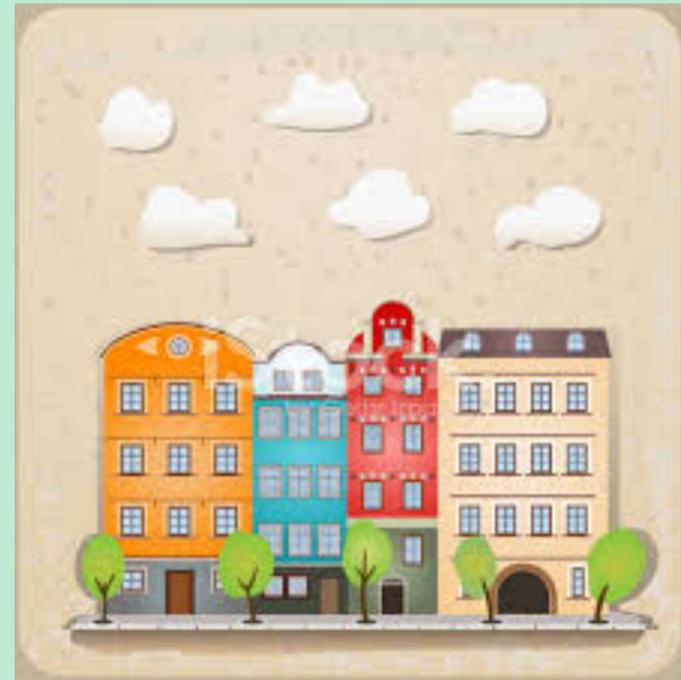
楊政祥 技正

107年12月18日



簡報大綱

- ❖ 前言
- ❖ 公寓大廈管理及安全防護
- ❖ 區分所有權人會議及程序
- ❖ 結語



前言





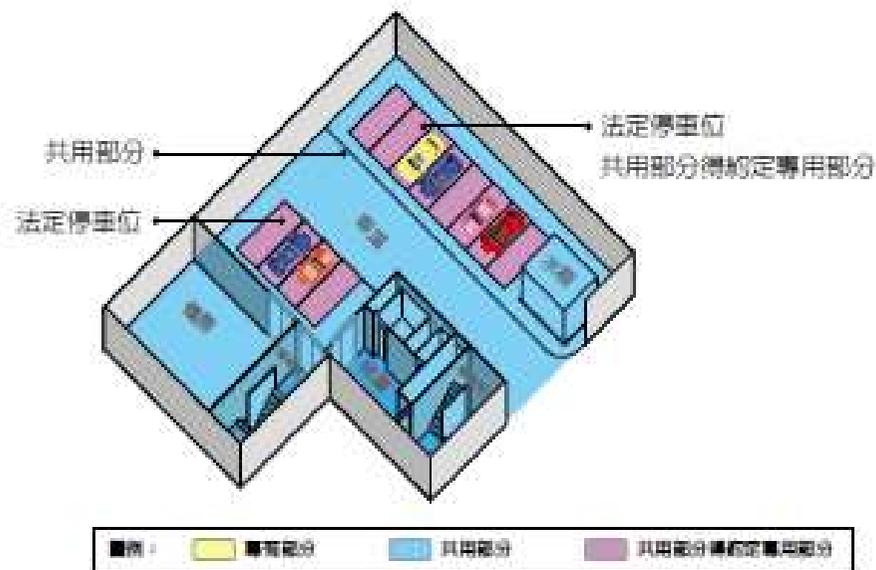
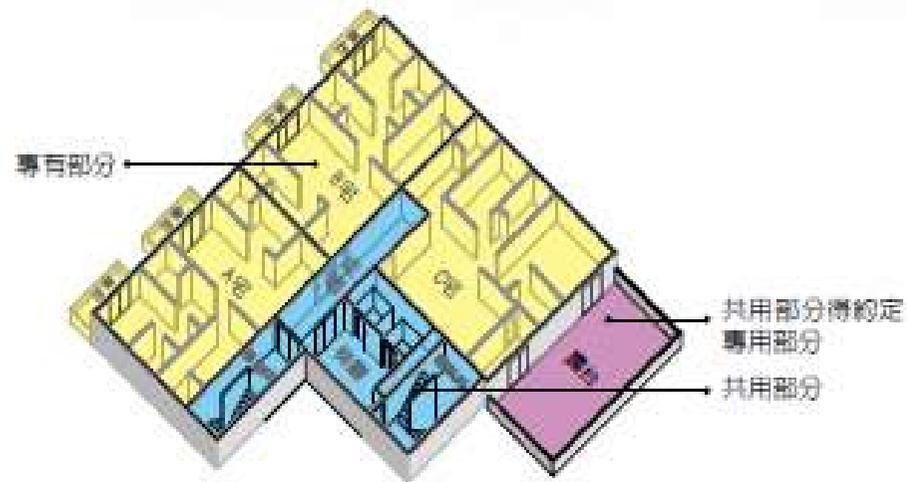
公寓大廈管理範疇

- 一、公寓大廈的管理範疇，在所居住處的公寓社區，依建築執照設計圖樣標有明確界線範圍內。
- 二、規範之約束對象，亦在於所居住處的公寓社區範圍內之住戶。

公寓大廈建築物標的分為

- ① **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。
- ② **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。
- ③ **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。
- ④ **約定共用部分**
指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。





貼心小叮嚀！

就算在規約約定為專用部分，也不會生效囉。

1. 公寓大廈本身所占之地面。
2. 通過數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄。
3. 公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。
4. 約定專用有違法令使用限制之規定者。
5. 其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。



社區的專有部分及共用部分須依社區的建物測量成果圖、竣工圖等相關資料為依據。

公寓大廈管理條例第8條第2項：

公寓大廈有12歲以下兒童或65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。



2-1 家裡陽臺可以設置鐵鋁窗嗎？

這要請大家先行檢視一下自己社區的規約內容或是區分所有權人會議的決議，針對大樓外牆設置鐵鋁窗的部分，有沒有明確的規定喔！！



讓專家告訴您！

大致上可以分成以下兩種狀況：

1 有成立管理組織的社區：

必須受到規約或區分所有權人會議決議的限制，而且要注意社區規約或區分所有權人會議決議必須向主管機關報備有案，才能對住戶產生限制；也就是說，如果規約的訂定或區分所有權人會議的決議是在住戶設置之後的話，不能要求已經設置的住戶拆除囉！

貼心心叮嚀！

若是透過區分所有權人會議決議的方式訂定，建議相關規定也要納入規約，讓住戶便於遵循；而且規定的內容要明確囉！

社區若是後來才訂定相關規定，建議將之前已設置的住戶建立清冊，方便管理。

住戶若是違反社區規定，要由管理組織先制止違規住戶，經制止不從時，再報請主管機關處理囉！

2 沒有成立管理組織的社區：

沒有規約或區分所有權人會議決議的限制，住戶自然可以設置鐵絡窗，但也要注意設置的大小不能增加室內使用面積，反而造成有違建的疑慮囉！

貼心心叮嚀！

違建部分可以參考「新北市合法建築物增設一定規模以下構造物處理要點」的相關內容囉！

您可以這麼做

但是家中有老人、小孩，如果沒有設置鐵絡窗，如何保障家中老小的安全呢？？

別擔心！

根據法令規定，若是家中有 12 歲以下兒童或 65 歲以上老人，可以依規定設置防墜設施囉！但是當設置理由消失時，請大家要記得自行改善或恢復原狀喔。





1 窗戶

一、水平式推拉窗戶：

1. 設置鋁窗擋塊或兒童安全鎖等開啓停止之裝置，限制窗戶之開啓寬度不超過 10 公分。(圖 1、圖 2)
2. 全部開啓或開啓超過 10 公分者，得於開口處設置固定式防墜格柵，其格柵間隔最大拉寬不超過 10 公分。(圖 3)



圖 1 加裝鋁窗擋塊



圖 2 加裝鋁窗擋塊



圖 3 加裝防護格柵



圖 4 裝設連桿窗止器

二、外推式窗戶：

1. 設置開啓停止之裝置，限制窗戶之開啓寬度小於 10 公分。(圖 4)
2. 開啓寬度超過 10 公分者，得設置折疊固定式防墜格柵，其間隔不超過 10 公分。



2 樓梯間

1. 樓梯扶手無老舊、生鏽掉漆、鬆動搖晃等情形。
2. 總高度低於 100 公分的樓梯，仍有意外墜落受傷的危險，建議設置扶手。
3. 樓梯扶手的欄杆間隔如超過 10 公分，應加裝防墜安全網。(圖 5、圖 6)



圖 5 樓梯加裝防護網



圖 6 樓梯加裝防護網



3 陽臺、露臺

1. 加高陽露臺之欄桿扶手或女兒牆高度：

居家9樓(含)以下，至少達110公分；10樓以上，至少達120公分。建議透過加裝防墜設施，將高度提高至140至150公分為宜。例如透過加裝欄桿、強化玻璃等方式。(圖7)



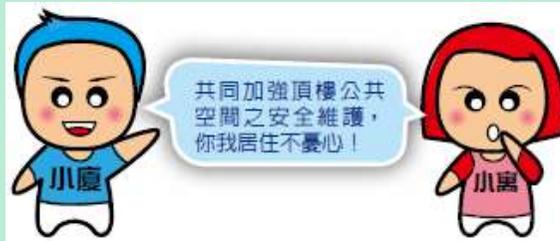
圖7 加高陽臺高度，應設直式欄桿不易攀爬，間距不超過10公分

2. 陽露臺應為直式欄桿：

不得設有可供直徑十公分物體穿越之縫空或可供攀爬之水平橫條。(圖8)



圖8 加裝防墜網



3. 加裝防墜圍籬：

陽露臺之欄桿間隙或底部與地面間隔超過10公分者，建議加裝。(圖8)

4. 避免堆置雜物而提供攀爬的方便性：

如花盆、傢俱、櫃子等，應加以移除。(圖9)



圖9 移除方便攀爬之雜物



4 頂樓

- 加高頂樓女兒牆之高度：**
居家9樓(含)以下，至少達110公分；10樓以上，至少達120公分。建議透過加裝防護設施，將高度提高至140至150公分為宜，例如以欄杆加高。(圖10)
- 避免堆置雜物而提供攀爬的方便性。**(圖9)
- 增加攀爬難度、減少靠近翻落之危險，如在牆內擺設懸掛式花盆。**
- 裝設監視器並落實管理機制：**
如加強管理或保全人員之巡邏、住戶間彼此守望相助。(圖10)



圖10 女兒牆高度建議達150公分
加裝監視設備

居家防墜安全檢核表

裝置物 空間名稱	設置原則	符合 ○ 不符 ×	防護設施	符合 ○ 不符 ×
窗	窗臺高度 $\geq 110\text{cm}$ (10樓以上 $\geq 120\text{cm}$)		限制開啓寬度 10cm 以下	
	開啓寬度應 $\leq 10\text{cm}$		開啓寬度大於 10cm 者 應設置防護設施	
樓梯 樓板開口	樓梯扶手欄杆間距應 $\leq 10\text{cm}$		樓梯扶手欄杆間距大於 10cm 者應設置防護設施	
	樓梯與階梯間縫隙應 $\geq 30\text{cm}$		樓梯扶手欄杆間距大於 30cm 者應設置防護設施	
陽 / 露臺	欄杆扶手或女兒牆高度 應 $\geq 110\text{cm}$ (10樓以上 $\geq 120\text{cm}$)		透過加裝防護設施 提高女兒牆高度至 140-150cm	
	欄杆扶手間隔應 $\leq 10\text{cm}$ 且不得設置 橫向易攀爬之構造		欄杆扶手間隔大於 10cm 者應設置防護設施	
頂樓	女兒牆高度 $\geq 110\text{cm}$ (10樓以上 $\geq 120\text{cm}$)		透過加裝防護設施 提高女兒牆高度至 140-150cm	
			設置監視設備	



2-2 地下室停車位後方還有一些空間，可以拿來放置家中不用的物品嗎？

不可以，這是違反法令規定的喔！



讓專家告訴您！

- 1 依現行登記法令，地下室應該都是登記為社區的共用部分，產權是屬於全體區分所有權人的，您所買的只是「使用權」，而不是「所有權」。
- 2 停車場依其設置目的為停放車輛使用，請勿放置車輛以外的物品。而社區為了管理維護需求，可以在規約內訂定「停車場管理辦法」，規範社區內停車事宜，但仍然不能違反相關法令規定喔。



您可以這麼做

- 1 有關產權登記部分，建議您可向地政機關調閱建物登記謄本或以權狀釐清。
- 2 有關規約訂定的部分，就要透過區分所有權人會議，由大家共同討論，決定管理方式囉。



雜物堆置禁止法令宣導



依《公寓大廈管理條例》第9條第2項規定，住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之（例如：停車空間應為停車專用，停車格線內外皆不得堆置其他雜物）。



但另有約定者從其約定。違者經制止不依法改善，將依同法第49條第1項第2款，處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，得連續處罰。





2-3 剛好買到較大的停車位，我可以多停一部汽車或是其他交通工具嗎？

遇到一位多停或是另外停放機車、腳踏車等這樣的情況，建議社區要以「規約」來限制住戶的停放行為，或是利用下述的3個原則來檢視囉。



讓專家告訴您！

在規約尚未規定時，請用以下的原則進行檢視。

1 有無妨礙出入口



有無妨礙車道



有無妨礙其他車位使用



貼心小叮嚀！

1. 停放交通工具雖然沒有違反法令規定，但請大家要為了其他使用人著想，畢竟生活空間是需要大家共同維護的，不要為了一己之私，影響到公共安全或是其他人的使用囉！
2. 另外為了安全起見，在相關法令未有規範前，若是機械停車位，不得停放機車或是重型機車，以確保機械正常運作囉。





2-4 回到家發現車位被其他住戶誤停了，該如何處理？

請大家要發揮同理心，不要造成其他人的困擾囉！



讓專家告訴您！

由於此類事件是發生在社區基地範圍內，沒有辦法像路邊違停一樣，請警察機關進行拖吊或是其他行政機關處理，必須仰賴社區自治管理，透過開會程序於規約內訂定適當的「停車場管理辦法」，由管理委員會據以執行，也呼籲各位住戶依規定停放車輛，不要造成鄰居的不方便，大家將心比心，共同營造優質的居住環境。

您可以這麼做

透過規約裡訂定停車場管理辦法，請住戶共同遵守；如社區條件允許，可規劃臨停車區，方便訪客或住戶臨時使用。

如果住戶有誤停的情形，可以請管理委員會協助住戶改善。

如情況嚴重，可透過司法程序訴請法院處理。





2-5 住家大門外面可以擺個鞋櫃方便使用嗎？

不可以！不可以！！不可以！！（很重要，所以講3次）



讓專家告訴您！

為了避免意外發生時造成逃生阻礙，依法令規定，在私設通路、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，皆不得堆置雜物、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喔。

不管有沒有成立管理組織，住戶都不可以在列舉地點有上述的行為！違反規定可是要裁罰4萬元~20萬元的罰鍰！！



? 常見的疑義

建築物之間的巷道一定就是防火巷嗎？

我只是在自家大門擺花盆美化也不行嗎？

大門外的梯間就剛好有個凹槽可以放鞋櫃，這也不行嗎？

不行喔！如果為了貪圖一時的方便，卻在災害時變成逃生的阻礙，可是得不償失呀！在法令規定的場所請大家保持淨空，確保建築物公共安全囉！

範例說明！

1 私設通路：

於社區基地範圍內，依法令規定留設，為建築物之主要出入口或共同出入口至建築線間之通路。可看社區竣工時的圖說確認位置。



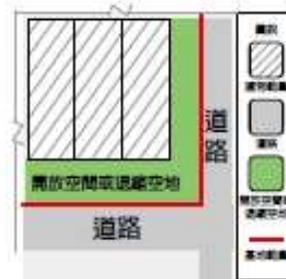
2 防火間隔、防火巷弄：

自民國 71 年之後，建築法已無防火巷之留設規定，而改以防火間隔稱之；設置目的是為了防止火災發生時，造成火勢的延燒。若要確定自家社區是否有留設，要依使用執照的竣工圖說為主囉！



3 開放空間、退縮空地：

在基地範圍內，依據建築法、都市計畫法等相關規定所留設，作為供民衆通行、休憩等場所，雖然產權是屬於社區的，但不能隨意封閉喔！



4 樓梯間、共同走廊、防空避難設備：

出了自家大門後，連接至電梯、樓梯間等空間，都是社區的共同走廊，屬於社區的共用部分，不可隨意設置門扇或是擺放鞋櫃等物品，阻礙逃生動線喔！



廢棄物堆置禁止的法令宣導



更新臺幣四萬元以上
三十萬元以下罰鍰!

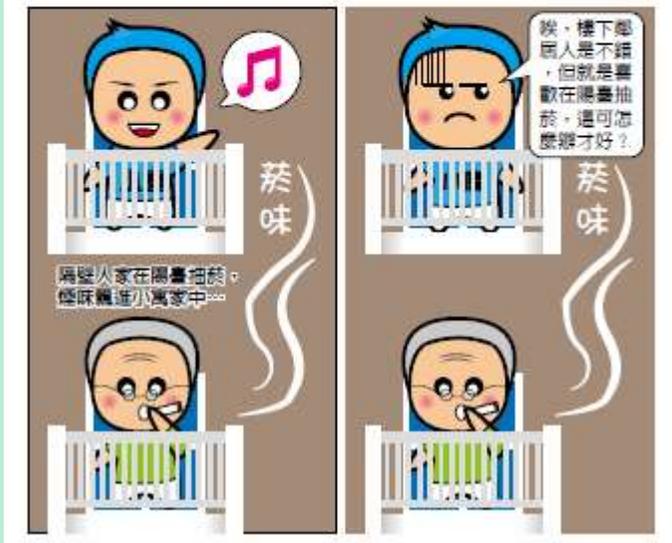
《公寓大廈管理條例》
第四十條之三
住戶不得於動線通道、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置櫃檯、門簾或營業使用。
違反者以新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，得連續處罰。





2-6 隔壁鄰居總在陽臺抽菸，氣味令人受不了，應該怎麼辦呢？

生活在大樓中總會因生活習慣的不同，遇到一些無法忍受的現象，例如小孩玩鬧的吵雜聲、煎煮的油煙味、抽菸的菸味等等，應該要怎麼處理呢？



讓專家告訴您！

依照公寓大廈管理條例第 16 條第 1 項規定：「住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧鬧、振動及其他與此相類之行為。」

但是您注意到了嗎？在條例的規定中，並沒有針對上面這些行為有訂定標準，為了社區的和睦，建議先請管理委員會向住戶溝通，如果仍未改善這樣的情況，則必須經由其他機關的法令規範來處理喔！就讓我來一一告訴您。



1 有關棄置垃圾、污染物、惡臭物質、喧罵、振動之管制標準

環境保護局 - 廢棄物清理法、噪音管制法

透過其他法令的認定或是量測分貝數，確認已達到相關標準之後，才能依照公寓大廈管理條例相關規定進行裁罰哩！

3 打架滋事、偷竊、半夜吵鬧、疑似聚賭、吸毒等其他緊急事件

警察局 - 社會秩序維護法

如果遇到類似情況，請馬上拿起電話，撥打 110 報警，請警察機關協助處理哩！

2 菸味擾鄰

衛生局 - 菸害防制法

依目前菸害防制法的規定，由於住宅社區屬於私人空間，並非法令規範之禁菸場所，建議您可這樣處理：

1. 如所居住處設有管理委員會，可先與管理委員會反映，透過良性道德勸說，請住戶改善。
2. 如仍無法改善，可經由社區區分所有權人會議，訂定相關生活規範落實禁菸管理。
3. 逕洽所在地區公所調解委員會申請調解作業或洽法律專業人士尋求私法上的協助。

如欲循法律途徑，可記錄以下相關資料：

1. 對方吸菸頻率及持續期間。
2. 所受到之損害及不適程度。
3. 與對方溝通過程或對方曾允諾改進之事項。
4. 拍下家中飄入之菸味及空氣清淨機變色指標等相關資料，以利舉證。

※ 成功案例可參考臺灣臺北地方法院 101 年度店間字第 999 號間易民事判決。





2-7 家裡發生漏水狀況，我該怎麼辦？

請先尋找專業的公會協助找出漏水原因，釐清責任後，再針對原因進行相關的修繕作業喔。

Q 頂樓漏水怎麼辦？



A 1 漏水原因鑑定

自行合意尋找專業人士鑑定

2 責任區分

頂樓原則上屬共用部分，修繕責任由管理委員會負責，惟如修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。

法令：請參考公寓大廈管理條例第10條第2項。



Q 天花板漏水怎麼辦?

A

- 1 漏水原因鑑定**
自行合意尋找專業人士鑑定
- 2 責任區分**
如是管線年久失修等自然損壞造成，由共同壁(板)之雙方共同修繕。如有可歸責原因(例如上方住戶裝潢施工等造成損壞)由可歸責事由者負擔。

法令：請參考公寓大廈管理條例第12條。

如有無法對話之情況，建議可就近先請管理委員會或當地里長協助溝通，亦可向本市公寓大廈爭議事件調處委員會或各區公所調解委員會協助溝通釐清爭議。





2-9 最近社區1樓店面大肆裝修，貼出卡拉OK(或餐廳)即將開幕的海報，請問該行為需要申請嗎？涉及哪些規定？未來若產生噪音(或油煙)問題，又能如何尋求協助？



讓專家告訴您！

您知道嗎？建築物興建完成時，已賦予了原申請的使用用途（例如：住宅、店舖或辦公室），因此當建築物欲「變更(類組)用途」時，即需要按照相關規定提出「變更使用」申請。那申請變更時該把握哪些重點呢？讓我們繼續看下去吧。



1 查核重點一：瞭解建築物的原申請用途

如果對於建築物的原申請用途有疑義，您可以透過查閱「使用執照」來確認囉。

2 查核重點二：查詢自己的房子可作為何種其它用途使用。(注意囉：並非想做甚麼都可以)

建築物欲變更使用，應符合該土地使用分區容許使用之項目。例如：住宅區為了保護居住環境而劃定，即無法變更為視聽歌廳業使用囉(詳細規定可洽「新北市政府城鄉發展局」查詢。)

3 查核重點三：申辦變更使用執照時，建築物需要符合哪些法令規定呢？

- (1) 各目的事業主管機關之相關規定。
- (2) 都市計畫法令(土地使用分區管制規則)。
- (3) 建築法令。
- (4) 消防法令。

? 常見的疑義

1 如果建築物的「新」使用項目不符合都市計畫法令(土地使用分區管制規則)，會有什麼行政責任？

如經民眾檢舉，主管機關將派員現地查勘，如涉及違反都市計畫法令，即發文通知限期改善或停止使用或恢復原狀(無法補辦變更使用手續)，如未依規定辦理，將面臨6萬元至30萬元罰鍰。

2 如果建築物的「新」使用項目符合都市計畫法令(土地使用分區管制規則)，卻未依規定申請變更即先行使用，會有什麼行政責任？

如經民眾檢舉，主管機關將派員現地查勘，如涉及違規使用，即發文通知限期改善或補辦手續，如未依規定辦理，將面臨6萬元至30萬元罰鍰。

3 如何申請建築物的變更使用執照？

確認符合土地使用分區管制規定後，請委託依法登記開業的建築師辦理檢討簽證，向本局建照科櫃檯申請。

4 因建築物用途(例如：燒烤店、補習班)所衍生的日常使用行為(例如：噪音、油煙、垃圾)如果造成社區困擾應向甚麼單位反映？

建築物的使用用途雖然符合規定，但是如果有違反正常使用的行為，仍可向新北市政府有關單位反映，各局處將協助依社會秩序維護法、噪音管制法、廢棄物清運法、或其他相關法規處理。





2-10 樓上住戶正在進行室內裝修，好擔心會影響到建築物的結構安全？若因此發生施工損害又能如何尋求協助？



讓專家告訴您！

您知道嗎？供公眾使用建築物及經內政部認定有必要之非供公眾使用建築物，其室內裝修行為皆應申請審查許可。若未依規定申請，情節嚴重者將處6萬元至30萬元罰鍰並強制拆除囉。那哪些行為是室內裝修？什麼又是供公眾使用建築物呢？別急別急讓我們繼續看下去吧。



什麼是供公眾使用建築物？

是指建築物的功能及規模，達到一定程度以上，由於使用強度變高、公安需求提升，因此由內政部頒布「供公眾使用建築物之範圍」以強化建築管理。市民朋友可以至內政部營建署首頁，點選「最新消息」/「法規公告」查詢到相關資訊。

貼心小叮嚀！

按依規定「5層以下之集合住宅(公寓)」非屬供公眾使用建築物之範圍，因此無需申請室內裝修審查許可，惟內政部自96年2月26日起，指定非供公眾使用之集合住宅及辦公廳，除建築物之地面層至最上層均屬同一權利主體所有者以外，其任一戶有下列情形之一者：「一、增設廁所或浴室。二、增設2間以上之居室造成分間牆之變更。」則仍應申請建築物室內裝修審查許可囉。

3 依照建築法的規定，建築物所有權人或使用人或利害關係人對於建築物結構安全有疑慮時，得委託具有公信力之鑑定單位鑑定（如相關公會或學術研究機構）；經確認有影響結構安全之虞時，則可提供相關鑑定資料，報請主管機關依建築法相關規定辦理。



常見的疑義

1 如果社區住戶未依法提出申請，擅自室內裝修，會有什麼行政責任？

如經民衆檢舉，確認屬於供公眾使用建築物（即6層樓以上集合住宅），或經舉列具體事證，證明該建物係96年2月26日之後始施工進行室內裝修而有前述內政部規定之適用時，主管機關將派員現地查勘，如涉及違反室內裝修管理規定，即發文通知恢復原狀或補辦手續，如未依規定辦理，將面臨6萬元至30萬元罰鍰。



2 因為鄰居或建商的施工行為所造成的私權損害，可以如何尋求協助呢？

1. 可至所屬轄管區公所申請調解或訴請法院裁定。
2. 若屬消費爭議事件且已向企業主申訴而未獲妥適處理時，也可以向本府消費者保護官（市話直撥1950）提出申訴。





3-1 會議召集人的產生

第一次召開區分所有權人會議之召集人如何產生呢？

召集人是區分所有權人會議開始之召開者，其身分有另外的規定囉。

當社區的召集人資格不符時，所召開會議之決議，自不生效力囉。



【社區未成立管理委員會之召集人的產生】

1 您的社區是新建完成，如何成立管理委員會？

起造人在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，應於 3 個月內召集召開區分所有權人會議，成立管理委員會（管理負責人），並向所屬轄管區公所報備。

2 您是屬社區要成立管理委員會之召集人如何產生？

1. 由社區具有區分所有權人身分者互推 1 人為召集人。
2. 應有區分所有權人 2 人以上書面推選，經公告 10 日後生效。



【社區已成立管理委員會擬改選委員之召集人的產生】

1 目前社區管理委員會之委員仍在任期內之召集人應為誰擔任呢？

召集人由具有區分所有權人身分的主任委員（管理負責人）或其他具有區分所有權人身分的委員擔任。

2 目前社區管理委員會之委員任期已屆滿之召集人應如何產生呢？

1. 由社區具有區分所有權人身分者互推 1 人為召集人。
2. 應有區分所有權人 2 人以上書面推選，經公告 10 日後生效。



貼心小叮嚀！

1. 起造人在建築物所有權登記之區分所有權人及其區分所有權比例合計未達半數時，所召開的區分所有權人會議是不生效力的。
2. 當社區的召集人資格不符時，社區所召開會議之決議，自不生效力囉。



起造人為建造該建築物之申請人，在社區使用執照有載明囉。



召集人至少要具備哪種身分呢？



✗	✗	✗	○
			
我是承租人	我無國有權，但我有取得停車空間建築建築物所有權者	房子是我先生的名字，我是區分所有權人的配偶	我是區分所有權人

讓專家告訴您！

- 1 哪些是住戶？(以下4種身分都稱為住戶囉)
 1. 區分所有權人
 2. 承租人
 3. 經區分所有權人同意之使用人
 4. 取得停車空間建築建築物所有權者

- 2 具哪些要件才是區分所有權人？(有2要件囉)
 1. 專有部分(持分)所有權人
 2. 共用部分按其應有部分所有權者

- 3 主席或主委(管理負責人)與召集人之差別
 1. 如果會議未特別規定主席的身分或社區規約未特別規定主任委員(管理負責人)的身分，住戶也可被推選為主席或主任委員(管理負責人)。
 2. 召集人一定要具有區分所有權人身分才可被推選。



? 常見的疑義

1 我們社區的規約規定，主任委員為當然召集人，但主任委員沒有區分所有權人身分，該如何處理？

1. 應由其他具有區分所有權人身分之管理委員互推1人當召集人。
2. 如果社區管理委員都沒有區分所有權人的身分，由社區具有區分所有權人身分互推1人當召集人。（應有區分所有權人2人以上書面推選，經公告10日後生效）

2 區分所有權人會議，召集人可以不出席嗎？

區分所有權人會議當天，召集人如因故無法出席時，可以不出席或以書面委託具有受委託資格者代為出席。（具有受委託資格者詳見  3-2 章）





3-2 會議通知或公告、受委託人身分、有效出席與表決權人數和區分所有權比例的規定

召集人產生後，通知召開區分所有權人會議有哪些規定呢？

如果無法出席會議，委託要有哪些作業才符合規定呢？

哪些人才可以受委託出席會議呢？

同一區分所有權人，擁有區分所有權的比例超過 1/5 時，有效出席與表決權為何呢？



召開區分所有權人會議通知單

一、謹訂於 105 年 12 月 25 日 (星期日) 晚上 7 時 30 分於 1 樓交際廳召開。

二、開會內容：

- (一) 選任管理委員。
- (二) 農曆春節發放住戶紀念品事宜。
- (三) 臨時動議。

三、有疑義者請洽召集人，
小董 (電話：29603456)



1 召開區分所有權人會議是以通知或公告的方式呢？

1. 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。
2. 但有意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，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出哩！

2 委託與受委託的規定及受委託人的身分規定

委託與受委託的規定

1. 要以書面委託囉！
2. 任一受委託人於受委託之區分所有權人數及區分所有權均不得超過社區全部的 1/5，超過部分不予計算囉！

受委託人的身分規定（僅 4 種身分囉！）

1. 配偶
2. 承租人
3. 其他區分所有權人
4. 有行為能力的直系血親



讓專家告訴您！

同一區分所有權人擁有多戶的區分所有權時，於會議有效出席與表決權數的規定

同一區分所有權人，擁有多戶的專有區分所有權時，有效出席與表決權數以社區全部區分所有人及其區分所有權的 1/5 計算，超過部分不予計算囉！





3-3 會議主席的身分及管理委員的身分與任期

區分所有權人會議開始囉！

主席的身分有規定嗎？何時清點人數呢？

管理委員會委員的身分和任期有何規定嗎？

主席的產生

要開會了，
沒有主席怎麼開呢？



開會囉!!
沒有主席時，
由在場的人來推選主席囉。



2



選我選我...

我來當!



3



<http://tw.myslog.yahoo.com/jw!tkNFc6ZFD6Oqj0b5k0/>

1 主席是誰呢？

如會議或規約未規定，應由出席人於會議開始時推選，如有必要，並得推選副主席1人或數人。

會議規範



2 何時清點人數？

1. 主席在會議開始，即可宣布停止簽到，開始清點人數後報告出席人數，並宣布開會。
2. 會議進行中，經主席或出席人提出數額問題時，主席應立即按鈴，或以其他方法，催促暫時離席之人，回至議席，並清點在場人數。

會議規範

管理委員的身分



接下來，開始推選委員了，請提名。



我推薦161號5樓的住戶!!
她是樓樓長，社區的
聲望和信譽非常清楚，而且
常常協助服務社區。



好阿!
太好了!

好阿!好阿!

可是她是
承租戶，
可以當委
員嗎?



她可以當
委員嗎???

如規約未規定委員的身分，住戶是可以被選任、推選的!
*住戶的定義在
3-1條的附則(有4種身分)



3 誰可被選任、推選為管理委員呢？

1. 一般社區規約會規定主任委員(管理負責人)、財務管理委員、監察業務之管理委員須具有區分所有權人的身分。
2. 如果社區規約未規定委員身分時，住戶得被選任、推選為管理委員。





讓專家告訴您！

1 管理委員會的委員任期是幾年呢？

主任委員、財務管理委員、監察業務管理委員，連選得連任1次；其餘管理委員連選得連任。

2 管理委員會的委員可否請領薪資嗎？

實務上，管理委員是無報酬的義務職居多，如經社區區分所有權人會議決議，同意給付，並載明於規約中，給付方式如下：

1. 所得報酬

因管理委員屬委任關係，受任人即管理委員處理受委任事務，應負與處理自己事務為同一之注意義務，違反者即具體之輕過失責任。如果要給付報酬，應載明於規約或組織章程中，有些管理委員雖屬義務職，但有以交通費、出席費、車馬費、津貼等名目實質給付，其實已經構成所得，一旦構成所得，在法律上就會產生對價關係的責任，此種受有報酬之委任，受任人應以善良管理人之注意為之，即對於抽象之輕過失亦應負責，故若有業務過失，其責任較重。

2. 替代報酬

管理委員不支領任何名目的給付，而以特別的權利作為替代或補償管理委員的為公付出，雖不屬所得，但仍屬受有報酬之委任，較常採用的方式如下：

- (1) 管理費折扣
- (2) 公共設施的優惠（折扣或免費）使用或優先使用
- (3) 憑單據限用途及限額報銷





k16481213 fotosearch ©



3-4 會議決議成立的規定

區分所有權人會議決議如何成立呢？要注意哪些事項呢？

1 會議議案之出席及同意之人數和區分所有權比例應多少才達成決議呢？（一次會）

應有 2/3 以上出席（區分所有權人和區分所有權比例），以出席的 3/4 以上同意。（如規約另有規定出席及決議人數和區分所有權比例時，依規約規定。）

2 召開的會議（一次會）如流會，重新召開的會議（二次會）出席及同意議案之人數和區分所有權比例應多少呢？

同一議案重新召集會議，應有區分所有權人 3 人並 1/5 以上（區分所有權人和其區分所有權比例）出席，以出席的半數以上同意作成決議。（此決議為假決議，尚未成立囉！）

3 假決議如何才能成立呢？

1. 假決議之會議紀錄須於 15 日內送達各區分所有權人。
2. 並於 7 日內以書面表示反對意見，統計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，該決議才視為成立。



讓專家告訴您！

會議決議紀錄未送達會影響效力嗎？

(一次會)的會議紀錄，於會後15日內送達各區分所有權人，屬會議附隨之通知義務，非該會議決議成立之構成要件，與該會議決議之效力無涉。

(二次會)的會議紀錄，有兩次送達，第一次於會後15日內送達各區分所有權人為假決議必要踐行之程序；當該假決議成立後10日內送達各區分所有權人，則屬會議附隨之通知義務。





3-5 報備事項

會議從召集至會議決議成立，都依規定完成程序後，就可以備妥下列的相關文件，送到所屬轄管的區公所辦理報備業務喔！

這文件經主管機關同意備查的。



這會議紀錄是偽造，你們還同意備查。



會議紀錄有沒有偽造，不是誰說「是」就「是」啊！



1 主管機關對於報備文件之審查，僅作「形式審查」喔！

所謂「形式審查」是指社區報備申請案之審查，依據內政部營建署訂定「公寓大廈管理報備事項處理原則」辦理，審查文件等是否備齊，而不進行內容實質的審查。

2 報備文件的內容如有偽造不實的情事，該如何處理呢？

1. 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。
2. 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。



讓專家告訴您！

1 報備事項如下：

1. 成立管理委員會或推選管理負責人。
2. 改選、變更管理委員會(管理負責人)時。
3. 依公寓大廈管理條例第8條規定新訂、增訂、修改規約。

2 所需表單文件：

1. 申請報備書
2. 申請報備檢查表
3. 區分所有權人名冊
4. 區分所有權人會議紀錄
5. 區分所有權人會議出席人員名冊(簽到簿)
6. 推選管理負責人公告(成立報備管理委員會者免附)
7. 建物使用執照存根影本或建物合法證明文件

若是以(2次會)召開的話，需加附2個文件：

1. 重新召集區分所有權人會議決議成立公告。
2. 重新召集區分所有權人會議決議反對意見統計表。





3-6 管理委員會的職務及委任或僱傭公寓大廈管理維護公司及管理服務人員和保全業務公司的規定事項

管理委員會的職務事項有哪些呢？

社區委任或僱傭公寓大廈管理維護公司及管理服務人員和保全業務公司有哪些規定呢？





讓專家告訴您！

1

公寓大廈管理維護公司及管理服務人員之規定

1. 公寓大廈管理維護公司應經中央主管機關許可及辦理公司登記，並向中央主管機關申請登記證後，始得執業。
2. 管理服務人員應領有認可證，依核准業務類別、項目執行管理維護事務。

2

保全業務公司及保全人員之規定

保全業務公司的規定：

1. 經營保全業務者，應向中央主管機關申請許可，於取得許可證後，始得申請公司設立登記。
2. 保全業應自開業之日起 7 日內報請當地主管機關備查。
3. 保全業僱用保全人員應施予職前專業訓練及現職人員的在職訓練。

保全人員的規定：

1. 保全人員於執行保全業務時，應穿著定式服裝，避免與軍警人員之服裝相同或類似，並隨身攜帶身分證明文件及通訊、安全防護裝備。
2. 須年滿 20 歲至 65 歲以內，且不得有案底（前科）等相關規定。詳「保全業法」第 10-1 條



- 1 執行區分所有權人會議決議事項。
- 2 共有、共用部分清潔、維護、修繕和一般改良。
- 3 社區及周圍之安全、環境維護。
- 4 住戶共同事務應興革事項之建議。
- 5 制止住戶違規情事及相關資料之提供。
- 6 住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項規定之協調。
- 7 公共基金、管理費等經費收支及保管，必要時提供住戶調閱。
- 8 規約、會議紀錄、財務等相關資料、使用執照等相關資料及圖說、公共安全檢查、消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之保管。
- 9 管理服務人之委任、僱傭及監督。
- 10 定期公告財務等資料及其他管理事項之提出及公告。
- 11 共用部分、約定共用部分、其附屬設施設備之點收及保管。
- 12 依規定應由管理委員會申報公共安全檢查、消防安全設備檢修及改善之執行。
- 13 其他依公寓大廈管理條例或規約所定事項。
- 14 住戶經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性、易燃性物品者，未依規定金額投保公共意外責任險時，經催告於7日內仍未辦理，管理委員會應代為投保；其保險費、增加其他住戶投保火災保險之保險費者，其差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。





讓專家告訴您！

1 住戶不按期繳交管理費，公寓大廈管理條例有何規定呢？

如果有區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息。

2 管理費跟公共基金有什麼差別？在使用上有什麼要注意的呢？

- 管理費：**由區分所有權人依共有之應有部分比例分擔，若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定囉。
- 公共基金：**由起造人於使用執照申請時，按工程造價一定比例提撥至公庫；在社區成立管理組織，並與建商完成公共設施設備移交後，由市府撥付給社區，作為後續管理維護使用。
- 使用方式：**
公共基金需要設置專戶儲存，其運用要依區分所有權人會議決議為之。
管理費則是用於社區日常維護使用，依社區規約等相關規定動支。







? 常見的疑義

1 住戶於樓梯或共同走廊置放雜物時，管理委員會應如何處理呢？

1. 管理委員會應制止住戶違規的事項，不然則違反公寓大廈管理條例第 36 條第 5 款之規定喔。
2. 經社區管理委員會制止仍不改善，管理委員會將制止住戶限期改善等相關資料提供建設處，後續將由建設處依規定對住戶限期改善。

2 住戶需要閱覽或影印規約、社區財務等相關資料、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄時，管理委員會應如何處理呢？

必要時，管理委員會須提供社區利害關係人，閱覽或影印規約、社區財務等相關資料、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄，不然則違反公寓大廈管理條例第 35 條之規定喔。

3 住戶不按期繳交管理費，管理委員會應如何處理呢？

1. 請以「書面」催告，建議使用存證信函，明確給予住戶說明違規事項、期限等。
2. 經催告仍不給付者，訴請法院執行。





3-7 規約約定事項

規約的效力範圍有哪些呢？

規約約定事項，可以違反法令嗎？

規約約定事項有爭議時該如何處理呢？

有些事項須經規約約定，才生效力囉。

法律位階：憲法 > 法律 > 命令 > 自治條例 > 自治規則及委辦規則



社區規約僅規範社區住戶的規定，不能抵觸上位法令之規定，抵觸者無效囉。



1 規約的效力範圍

規約為「經區分所有權人會議決議之共同遵守事項」，其效力範圍包括：

1. 對象：區分所有權人 / 住戶 / 無權占有人 / 繼承人
2. 標的：建築基地 / 建築物 / 附屬設施設備

公寓大廈自治管理手冊

2 區分所有權人會議決議事項或規約約定事項，不得違反公寓大廈管理條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定，違反者無效。

3 區分所有權人會議決議事項或規約約定事項涉及私權爭議時，應如何處理呢？

1. 可向本府工務局公寓大廈管理科申請調處。
2. 或至所屬轄管區公所申請調解。
3. 或訴請法院裁定。

4 下列事項須經規約約定，才生效力囉！

1. 約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。
2. 各區分所有權人對建築物共用部分及其基地之使用收益權及住戶對共用部分使用之特別約定。
3. 禁止住戶飼養動物之特別約定。
4. 違反義務之處理方式。
5. 財務運作之監督規定。
6. 區分所有權人會議決議出席、同意之區分所有權人數及其區分所有權比例之特別約定。
7. 糾紛之協調程序。

讓專家告訴您！

公寓大廈管理條例所訂定內容，涉及授權「規約另有規定者，從其規定」時，則規約效力優於區分所有權人會議決議的效力囉。



3-8 公寓大廈的點交事項及公共基金提撥事項

社區點交有爭議時該如何處理？

當社區已完成點交，管理委員會應備哪些文件才能提撥公共基金呢？

1 點交有爭議時，如有涉及公寓大廈管理條例第 57 條時

報請宜蘭縣政府建設處命其改善

2 非公寓大廈管理條例第 57 條之項目，例如：磁磚損壞、漏水、與廣告不符...等等

1. 可向建設處申請公寓大廈調處。
2. 或向宜蘭縣政府消保官提出消費爭議聲請。
3. 亦或訴請法院裁定。



3. 各類設備設施功能正常無誤，雙方簽認文件後，即可完成公設點交，並得向工務局辦理申請撥付社區公共基金事宜。

3. 各類設備設施功能正常無誤，雙方簽認文件後，即可完成公設點交，並得向工務局辦理申請撥付社區公共基金事宜。

全區公設

商場公設

公共設施

公共管理

4. 各類設施設備不檢通過檢測或其功能有明顯缺陷時，視其是否為公寓大廈管理條例第57條規範之應確認項目而有不同救濟方式：

<p>水電設施 機械設施 消防設施 各類管線</p>	<p>非訂結清款之項目，例如油漆、電、管水、油漆、防水、修繕</p>
<p>可與廠商聯繫人員，或請區內管理負責人與廠商對大區管理條例57條第2項規定，申請工務局或區人員協助處理。</p>	<p>該類內容與廠商人員討論，以資釐清改善，如事關健康與安全事項應請區內管理負責人與廠商人員協助處理。</p>

工務局

消防設施

公共設施

公共管理



高風險家庭通報



到底什麼是高風險家庭呢?要符合哪些要件才是高風險家庭呢?趕緊來看專家怎麼說!



讓專家告訴您！

★高風險家庭定義：

指因遭遇經濟、教養、婚姻、醫療等問題，致兒童及少年有未獲適當照顧之虞之家庭

★高風險家庭三要件：

要件一：家中有 18 歲以下兒童少年

要件二：有以下情事（六項指標）

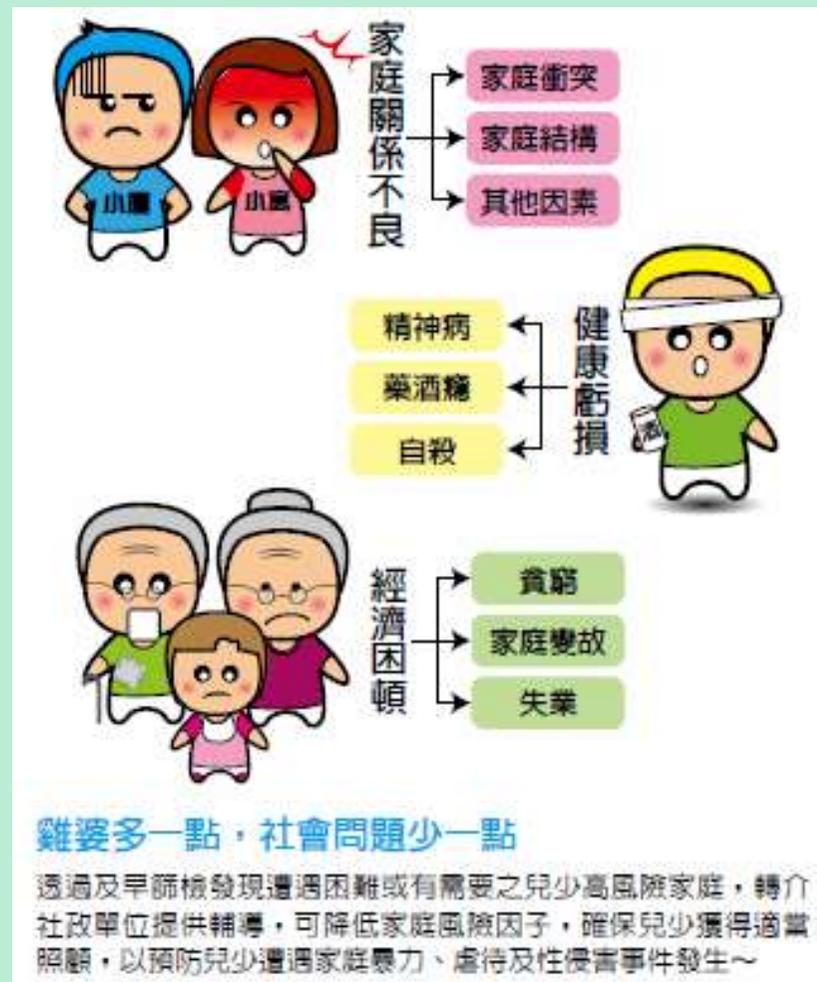
1. 家庭成員關係紊亂或家庭衝突
2. 主要照顧者罹患精神疾病、酒癮、藥癮並未(持續)就醫者
3. 主要照顧者為自殺風險個案
4. 因貧困、單親、隔代教養或有其他不利因素
5. 非自願性失業或重複失業者
6. 負擔家計者死亡、出走、重病或入獄服刑

要件三：致影響兒童少年食、衣、住、行、育、醫等生活照顧困難者

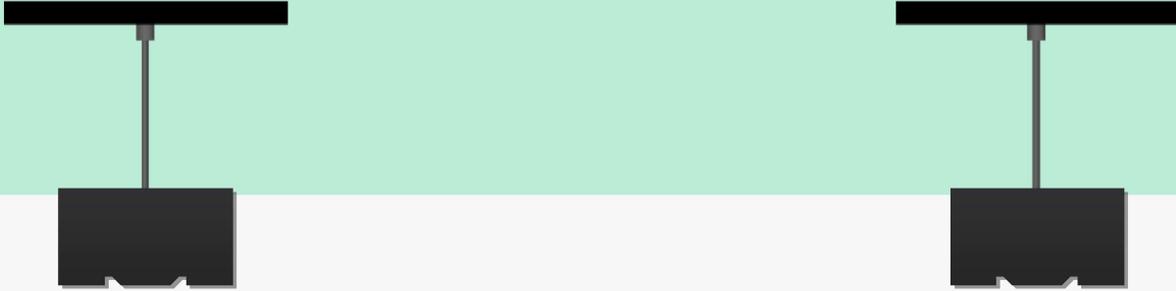


同時符合以上三要件的
就是高風險家庭囉！





結語



提升居住品質，需仰賴全體住戶共同付出和努力，社區居住正義更需具備【少數服從多數，多數尊重少數】的民主素養。

提醒事項：

「規約」及「區分所有權人會議決議」是社區居民不變真理。如有任何疑義，仍應召開區分所有權人會議決議，訴訟法院除勞心勞力外，更耗費龐大司法資源，訴訟前應先三思喔！

簡報完畢
敬請指教

