

# 公寓大廈講習

---

管委會成立、兒童防墜、磁磚掉落處理

# 大綱

- 管委會成立的一些大小事
  - 社區安全防護
    1. 兒童安全防墜
    2. 磁磚掉落處理
    3. 老屋健檢補助
    4. 其他消防安全事項
-



共用部分  
管理維護問題

居住人員複雜

日常生活  
糾紛



## 成立公寓大廈管理組織的意義

隨著居住型態的都市化，宜蘭地區集合式住宅也愈來愈多，建築物使用成員的日趨複雜化，以及產權共同持分的使用特性，隨之衍生許多管理維護之紛爭。

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。

■ **公寓大廈管理條例 §3: 本條例用辭定義如下:**

一、**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。

**建築技術規則 建築設計施工編 §1:用語定義:**

二十一、**集合住宅**:具有共同基地及共同空間或設備。並有三個住宅單位以上之建築物。

**備註:公寓大廈管理條例 §53**

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。

**公寓大廈管理條例施行細則 §12 集居地區:**

一、依建築法規定之一宗建築基地。

二、依山坡地開發建築管理辦法申請開發許可範圍地區。

三、經主管機關認定其共同設施使用與管理具有整體不可分割之地區。

## 成立公寓大廈管理組織的要件

只要建築物符合:

1. 載於同一張建築執照(屬同一宗基地)
2. 具有二戶以上的區分所有建築物,且建築物由專有部分和共有部分構成,並具有其建築基地

即可以成立公寓大廈管理組織!

## 公寓大廈管理組織

### 公寓大廈 管理委員會

適合區分所有建築物規模較大或人數較多者(戶數多)

※兩者對社區事務執行的職責相同  
只差別在成立程序不同

### 管理負責人

適合區分所有建築物規模較小或人數較少者(戶數少)

## 什麼是公寓大廈管理組織?類型?

公寓大廈管理條例§3: 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二十八條第三項、第二十九條第六項規定為負責管理公寓大廈事務者。

公寓大廈管理條例§25Ⅲ  
(召集人之身分要求)

區分所有權人會議除第二十八條規定外，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。

公寓大廈管理條例§25Ⅲ  
(召集人之產生方式)

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。

公寓大廈管理條例施行細則§7 I、II  
(召集人之產生方式)

本條例第二十五條第三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，應有區分所有權人二人以上書面推選，經公告十日後生效。  
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一人時，公告日數應自新被推選人被推選之次日起算。

## 公寓大廈管理委員會 成立流程

### 1.推選召集人:

公寓大廈管理條例§30 I  
(召開會議的通知方法)

區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。

公寓大廈管理條例§27 III  
(代理出席之限制)

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。

公寓大廈管理條例§31  
(會議之出席及同意比例)

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。

## 公寓大廈管理委員會 成立流程

### 2. 召開區分所有權人會議:

公寓大廈管理條例§32 I  
(重新開議的出席及同意比例)

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，應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，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。

公寓大廈管理條例§32 II  
(決議成立的要件)

前項決議之會議紀錄依第三十四條第一項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七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。

公寓大廈管理條例§32 III  
(決議成立的要件)

第一項會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

公寓大廈管理條例§34 I  
(會議紀錄做成方式及送達公告)

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，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。

## 公寓大廈管理委員會 成立流程

2.召開區分所有權人會議:



公寓大廈管理組  
組織申請報備處理  
原則§3

- (1)申請報備書
- (2)報備檢查表
- (3)全體區分所有權人名冊
- (4)區分所有權人會議會議紀錄
- (5)區分所有權人會議出席人員名冊
- (6)區分所有權標的基本資料  
或建築物使用執照影本

## 歡迎使用

公寓大廈管理報備系統

<http://cpabm.cpami.gov.tw/apm/preLoginFormAction.do;jsessionid=8B285A240BFB64B9AA57A9C0299790CD>

## 公寓大廈管理委員會 成立流程

3:備齊相關文件至公所報備:

公寓大廈管理條例施行細則  
§7 I、II  
(管理負責人之產生方式)

本條例第二十五條第三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，應有區分所有權人二人以上書面推選，經公告十日後生效。

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一人時，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§7IV  
(管理負責人之產生方式)

區分所有權人推選管理負責人時，準用前三項規定。

## 公寓大廈管理負責人 成立流程

---

### 1.推選管理負責人:

公寓大廈管理組織申請報備處理原則§3

- (1)申請報備書
- (2)報備檢查表
- (3)全體區分所有權人名冊
- (4)推選管理負責人書面文件
- (5)區分所有權標的基本資料  
或建築物使用執照影本

## 歡迎使用

公寓大廈管理報備系統

<http://cpabm.cpami.gov.tw/apm/preLoginFormAction.do;jsessionid=8B285A240BFB64B9AA57A9C0299790CD>

## 公寓大廈管理委員會 成立流程

---

2:備齊相關文件至公所  
報備:

- 公寓大廈管理條例§29: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:「故主任委員、管理委員或管理負責人、選任、解任，應依規約之規定或區分所有權人會議之決議，並不以向直轄市、縣(市)政府申請報備為要件。」本署九十五年九月十八日營署建管字第○九五二九一四六一○號書函已有明釋。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。」

## 公寓大廈管理有報備才合法?

故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



否則以下四種身分皆可擔任管理委員會委員或管理負責人



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§3:本條例用辭定義如下：
  - 八、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。」
- 公寓大廈管理條例§29V：
  - 「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。」

▪ 公寓大廈管理條例§36:

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。（維護修繕事宜有紛爭時）
- 七、收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用。
- 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、公共安全检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检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。

## 公寓大廈管理組織的職責

- 管理委員會或管理負責人之法定職權除上述§ 36明文之職務外，散見在公寓大廈管理條例各條條文中，例如：

	
<p>規約明訂限制且向主管機關完成報備時，住戶違規設置招牌、鐵鋁窗等變更外觀之行為，管理負責人或管理委員會應予制止，並報請各該主管機關處罰。(§8)</p>	<p>住戶對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法，管理負責人或管理委員會應予制止(§9)</p>
	
<p>社區內共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護(§10)</p>	<p>住戶於樓梯間、共同走廊等處所堆置雜物、設置門扇之行為，管理負責人或管理委員會應予制止，並報請主管機關處理。(§16)</p>

## 公寓大廈管理組織的職責

### 一、窗戶：

1. 設置鋁窗擋塊或兒童安全鎖等開啟停止之裝置，限制窗戶之開啟寬度不超過10公分。  
(圖1、圖2)

2. 全部開啟或開啟超過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

## 公寓大廈防墜設施設置

公寓大廈有十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施。防墜設施設置後，設置理由消失且不符前項限制者，區分所有權人應予改善或回復原狀。



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



圖 3 加裝防墜格柵



圖 4 裝設連桿窗止器

## 公寓大廈防墜設施設置

二、樓梯間：  
樓梯扶手的欄杆間隔如超過 10 公分，應加裝防墜安全網。



樓梯加裝防墜網

三、陽台、露台  
1. 欄杆高度: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。例如透過加裝欄杆、強化玻璃等方式。  
2. 不得設有可供直徑十公分物體穿越之鏤空或可供攀爬之水平橫條。



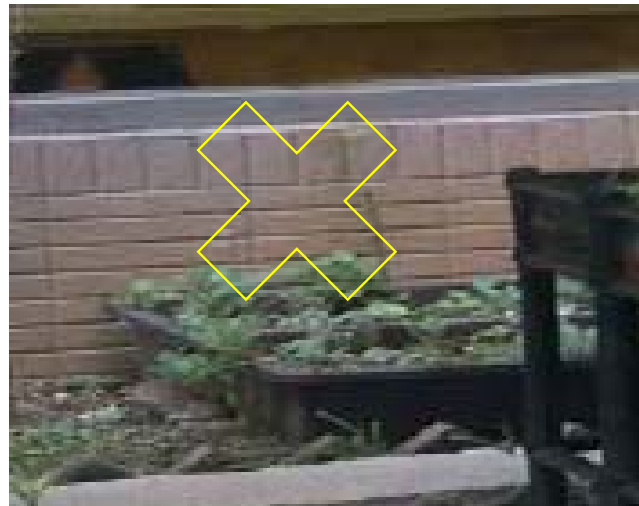
加高陽臺高度，應設直式欄杆不易攀爬，間距不超過 10 公分

## 公寓大廈防墜設施設置

- 設置於陽臺或露臺之防墜設施：

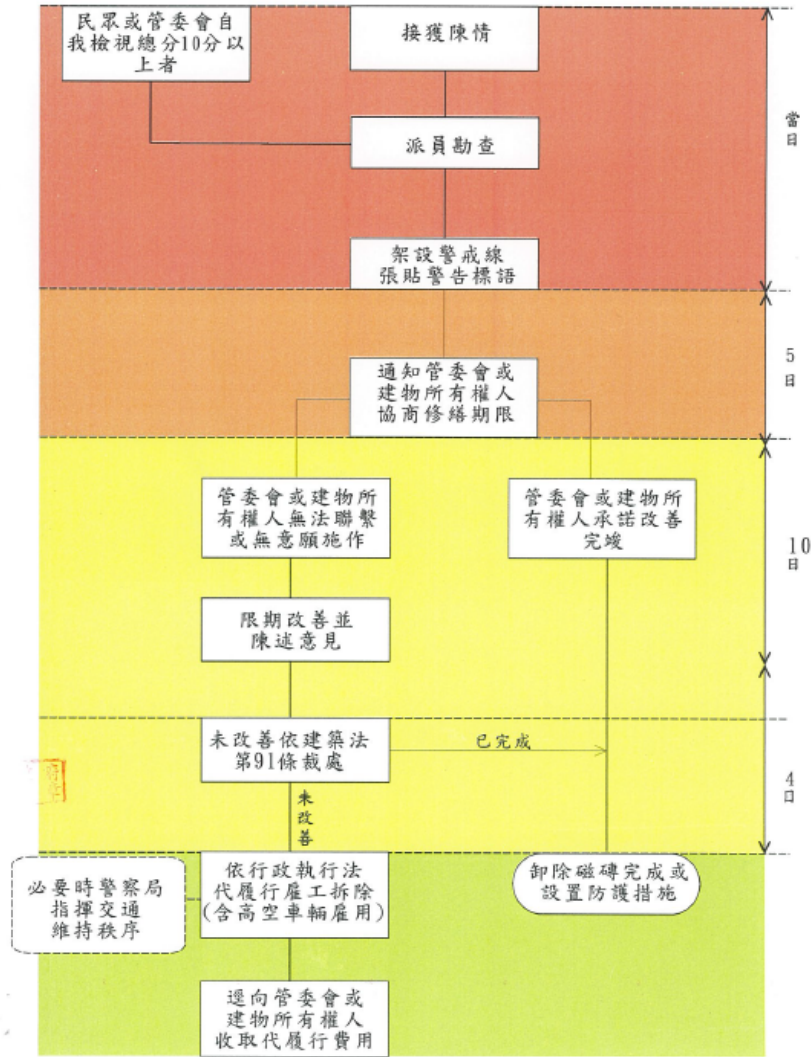


- 避免堆置雜物而提供攀爬的方便性：如花盆、傢俱、櫃子等，應加以移除



## 公寓大廈防墜設施設置

宜蘭縣政府處理建築物外牆磁磚掉落流程圖



# 建築物外牆磁磚掉落

## 1.處理流程

## 宜蘭縣建築物外牆自我視檢計畫

(參照 100 年 12 月內政部建築研究所「建築立面更新維修與評估系統之研究」)

一、建物所有權人(或管理委員會或管理負責人)目視自我評鑑：

(一)檢視位置:轉角處、開口部、陽台及女兒牆。

(二)劣化現象:磁磚剝落、龜裂、膨脹、鏽水附著、白華及髒汙。

(三)評估標準表如下

劣化程度 (詳附表 1)	正常	膨脹、色差、白 華、吐黑	磁磚剝落可見 外牆粉刷層	粉刷層已破 壞保護層未 破壞	保護層已破 壞
	0分	1分	2分	3分	4分
劣化範圍(破壞面 積/該面總面積) (詳附表 2)	0%	1-5%	6-10%	11-15%	16%
	0分	1分	2分	3分	4分
對建物服務及 安全影響 (詳附表 3)	不對行經 路人造成 影響(無人 行經)	少數特定人使 用下(ex 社區內 通路)	多數特定人使 用下(ex 社區內 出入口)	少數不特定 人使用(ex 小 尺度臨外馬 路)	多數不特定 人使用(ex 大尺度臨外 馬路)
	0分	1分	2分	3分	4分
	0~1 層建 築物	1~3 層建築物	4~6 層建築物	7~9 層建築物	10 層建築 物以上
	0分	1分	2分	3分	4分
	臨接道路 1M 以下	臨接道路 1~2M 以下	臨接道路 2~6 米以下	臨接道路 6~12M 以下	臨接道路 12M 以上
	0分	1分	2分	3分	4分

(四)外牆公共安全分級表






1. 總分<5 (良好)
2. 5≤總分<10(尚可)
3. 10<總分≤15 (注意)
4. 15<總分≤20(差)

二、目視自我評鑑倘總分落於 10 分以上，應通知建設處派員勘查。

## 建築物外牆磁磚掉落

### 2.自我檢視

劣化程度示意表

0 (正常)	
1 (膨脹, 色差, 白華、吐黑)	 <p>磁磚膨脹</p> <p>白華</p>
2 (磁磚剝落可見外牆粉刷層)	
3 (粉刷層已破壞保護層未破壞)	
4 (保護層已破壞)	

資料來源：本研究整理

## 建築物外牆磁磚掉落

劣化程度

劣化範圍示意表






0 (0%)	
1 (1-5%)	
2 (6-10%)	
3 (11-15%)	
4 (16%以上)	

資料來源：本研究整理

## 建築物外牆磁磚掉落

劣化範圍

對建築物外牆公共安全性影響

0	不對行經路人造成影響	
	0~1層建築物	
	1M以下	
1	少數特定人使用	
	1~3層建築物	
	1~2M以下	
2	多數特定人使用	
	4~6層建築物	
	2~6M以下	
3	少數不特定人使用	
	7~9層建築物	
	6~12M以下	
4	多數不特定人使用	
	10層建築物以上	
	12M以上	

## 建築物外牆磁磚掉落

### 公共安全性影響



老屋  
健檢

宜蘭縣106年

# 住宅耐震安檢補助申請

106年 即日起 ~ 12.31 全額補助耐震初評

## 申請資格／補助金額上限



初步評估補助(免費)  
**8000元**

詳細評估補助(限額度)  
**60萬元**  
(補助上限為詳細評估總價45%，內含15%審查費)



宜蘭縣政府

宜蘭縣宜蘭市縣政北路1號 / T. 03-9255802~3 F. 03-9252924  
eaffairs2@mail.e-land.gov.tw



<廣告>

## 老舊住宅耐震安檢補助申請

補助情形:

年度	種類	棟數
105	公寓	59
	透天	9
106	公寓	62
	透天	18
合計		148

## 台新北市出租套房大火 9死2傷





## 家中安裝 住宅用火災警報器

可在火災發生初期偵測到  
濃煙或高溫，  
發出高分貝的警報聲來提醒住戶；  
愈早發現火災、愈早採取避難行動，  
就愈有機會保護自己和家人。



更多住警器資訊，請上

<http://fp.nfa.gov.tw/homefire/>



六層以上之集合住宅（公寓）  
應每年定期委託消防專技人員  
辦理消防安全設備檢修申報



# 居家熱水器CO中毒危險度

如果有危險，一定要儘快改善喔！

很危險



屋外式瓦斯熱水器  
安裝在室內



屋外式瓦斯熱水器  
安裝在窗戶緊閉的陽台

危險



陽台晾曬大量衣物



瓦斯熱水器安裝在  
加裝窗戶的陽台

安全



加裝窗戶的陽台安裝  
強制排氣式瓦斯熱水器



屋外式瓦斯熱水器  
安裝在開放的陽台

廣告

內政部消防署  
www.nfa.gov.tw

## 隨時保持居家環境 **良好通風** 以避免一氧化碳中毒

內政部消防署 關心您  
網址：www.nfa.gov.tw

