



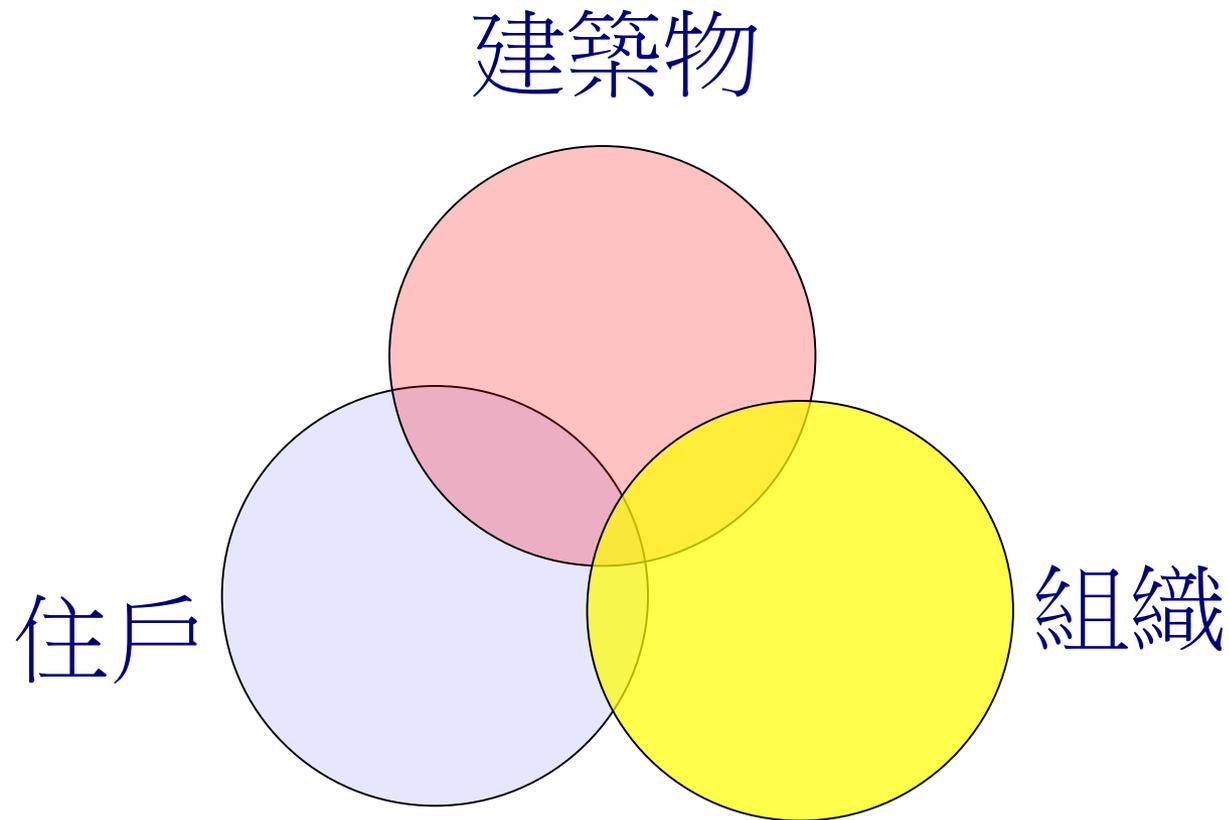
公寓大廈 財務管理實務

饒後樂

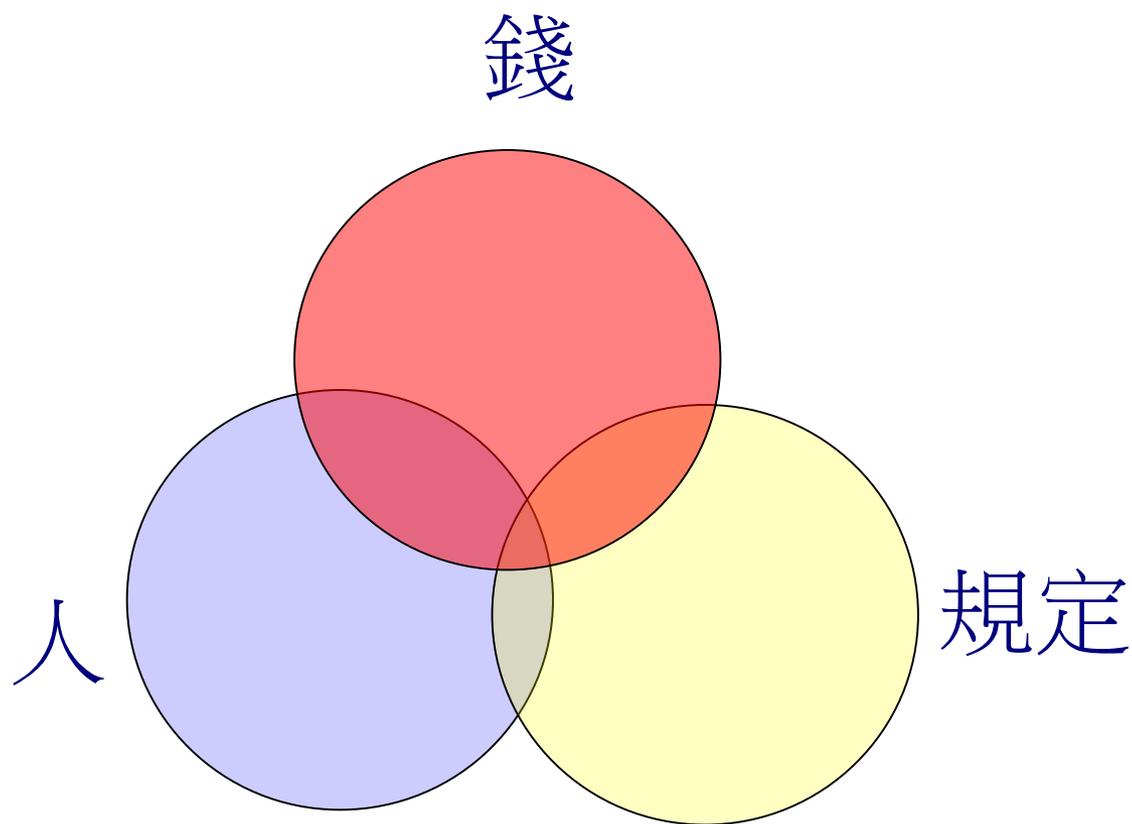
饒後樂資歷

- **1988**陸軍**104**師砲指部「預算財務官」
- **1998**年設置「好的公寓大廈管理資訊網」
- **2000**年崔媽媽基金會公寓大廈諮詢服務志工
- **2009**年台北市都更處公寓大廈外牆拉皮輔導顧問
- **2011**年出版「公寓大廈管理原理與完整解決方案」
- **2011**年內政部公寓大廈諮詢種子教師
- **2012**年新北市公寓大廈諮詢服務人員
- **2013**年桃園台北新北公寓大廈爭議事件調處委員
- 公寓大廈管理服務人培訓班、回訓班課程講師
- 中華物業主管交流協會榮譽顧問
- 公寓大廈管理意見家
- 台灣公寓大廈管理顧問協會理事長

公寓大廈管理基礎元素



公寓大廈管理組織基礎元素



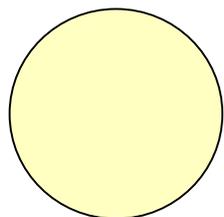
訂定規約並成立管理委員會



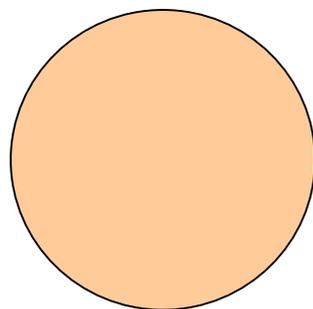
「到現在還沒乾！」

公寓大廈的共用部分價值

公寓時代 電梯大樓時代 公寓大廈管理時代



拆分義務



周轉基金

1995



公共基金

公寓大廈公共基金的發展演進

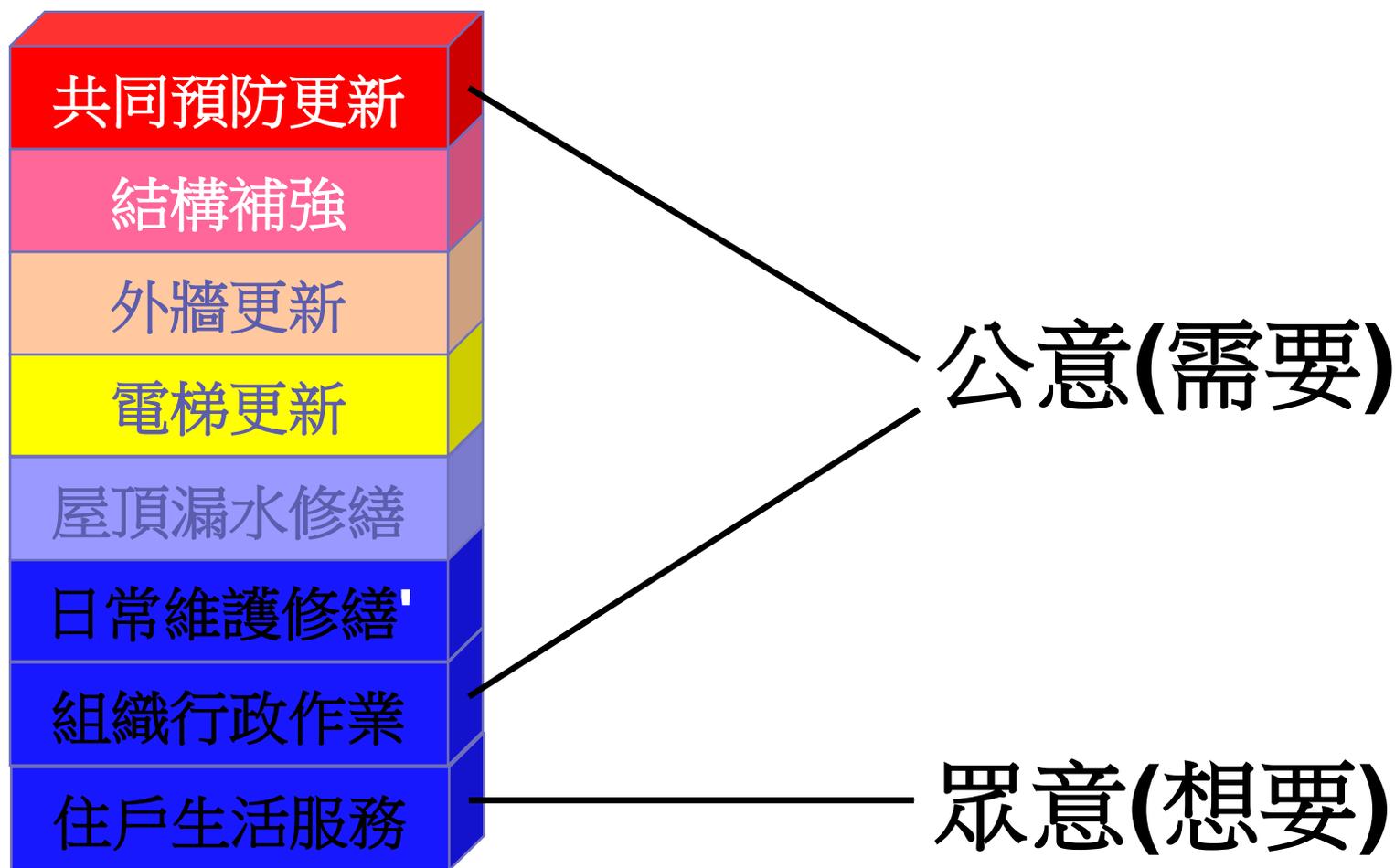
公寓時代 電梯大樓時代 公寓大廈管理時代

用拆分義務
取代管理組
織運作

設置周轉基金，先
支應各項支出後再
進行分攤。
基金金額固定，住
戶繳交金額每月變
動。

公共基金隨時間累積以支
應建築物生命週期設施、
設備維護、修繕、更新
住戶每月繳交金額固定。

公寓大廈管理環境





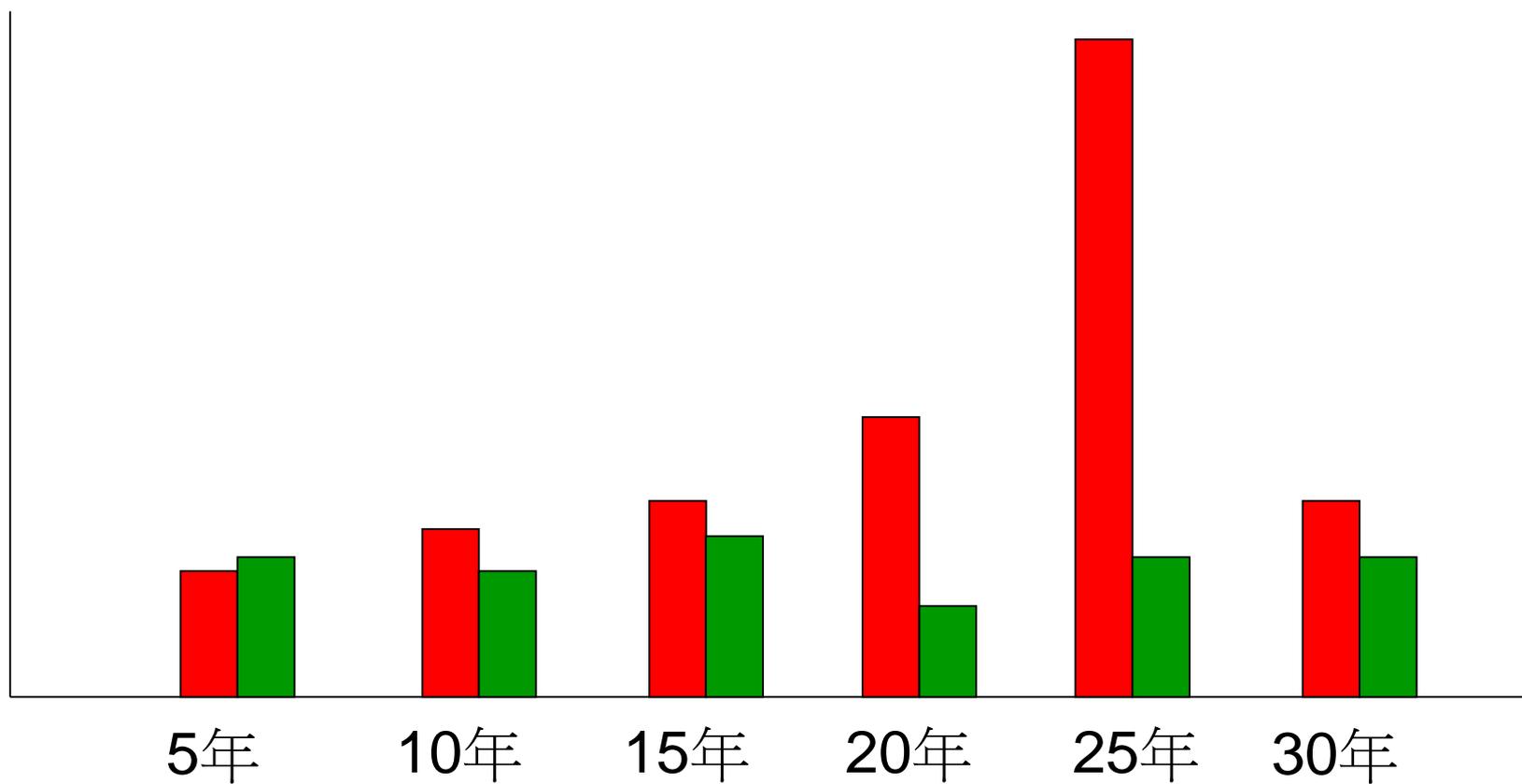
住宿
HOTEL

P

Blue and white sign

禁止停車
告示牌

公共基金需求：

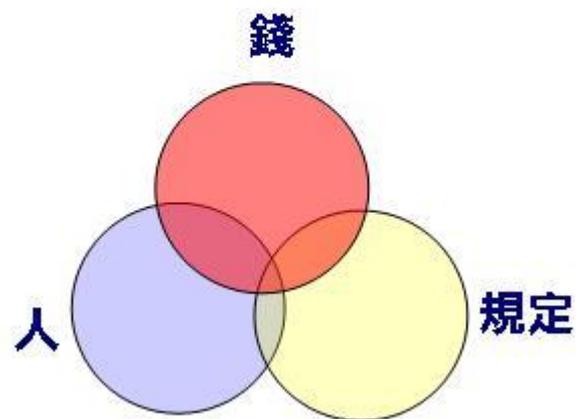


「這是免費的！」

公寓大廈公共事務運作方式：

- 訂定管理組織運作規則
- 推選代表授予權力處理公共事務
- 設置公共基金

公寓大廈管理組織的基礎元素



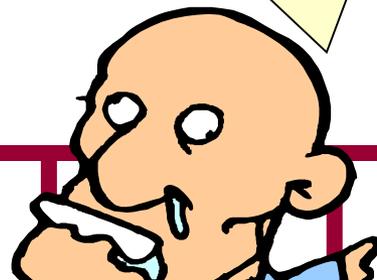
財務作業要是沒處理好，會立即影響到住戶對管理委員會的支持和信任。

響應罷繳管理費運動！

打倒一切貪污腐敗，堅決反對黑箱作業！



我叫你公佈財務報表你不聽，你看這下麻煩大了吧！



公寓大廈住戶須支付：

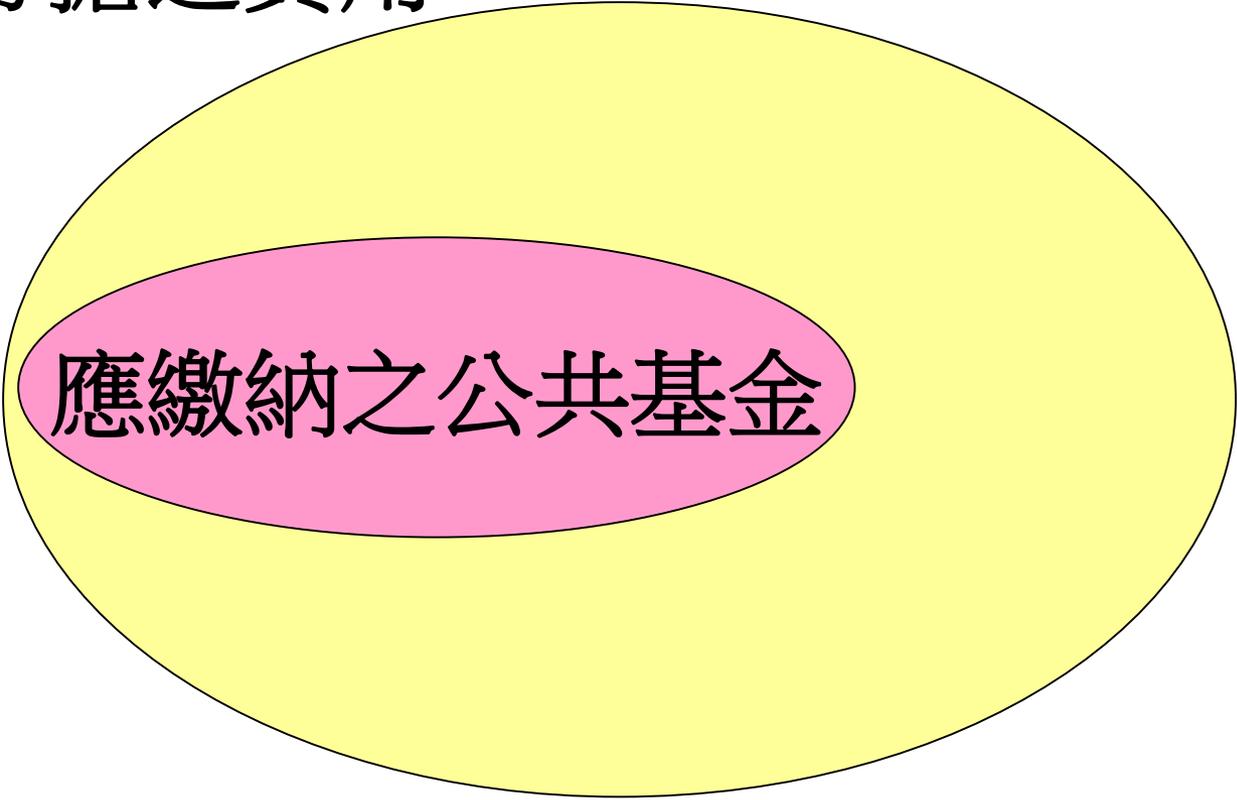
- 應繳納之公共基金
- 應分擔之費用
- 應負擔之費用

公共基金



「公共基金、應分擔之費用...」

應分擔之費用



應繳納之公共基金

「公共基金、應分擔之費用...」

管理費不夠時，可以先暫時挪用公共基金，等到...

你不是說不可以動用公共基金嗎？

一般社區規約規定

支出超過十萬元須經區分所有權人會議同意

某社區花費三十萬元設置垃圾冷藏儲存間，因超出規約規定十萬元以上須經區分所有權人會議通過；管理委員會即與廠商協議分做三期，以三筆不同名義支付。

南部某國宅轉型公寓大廈案例

三億多基金被開到剩七千萬，你說氣不氣人！

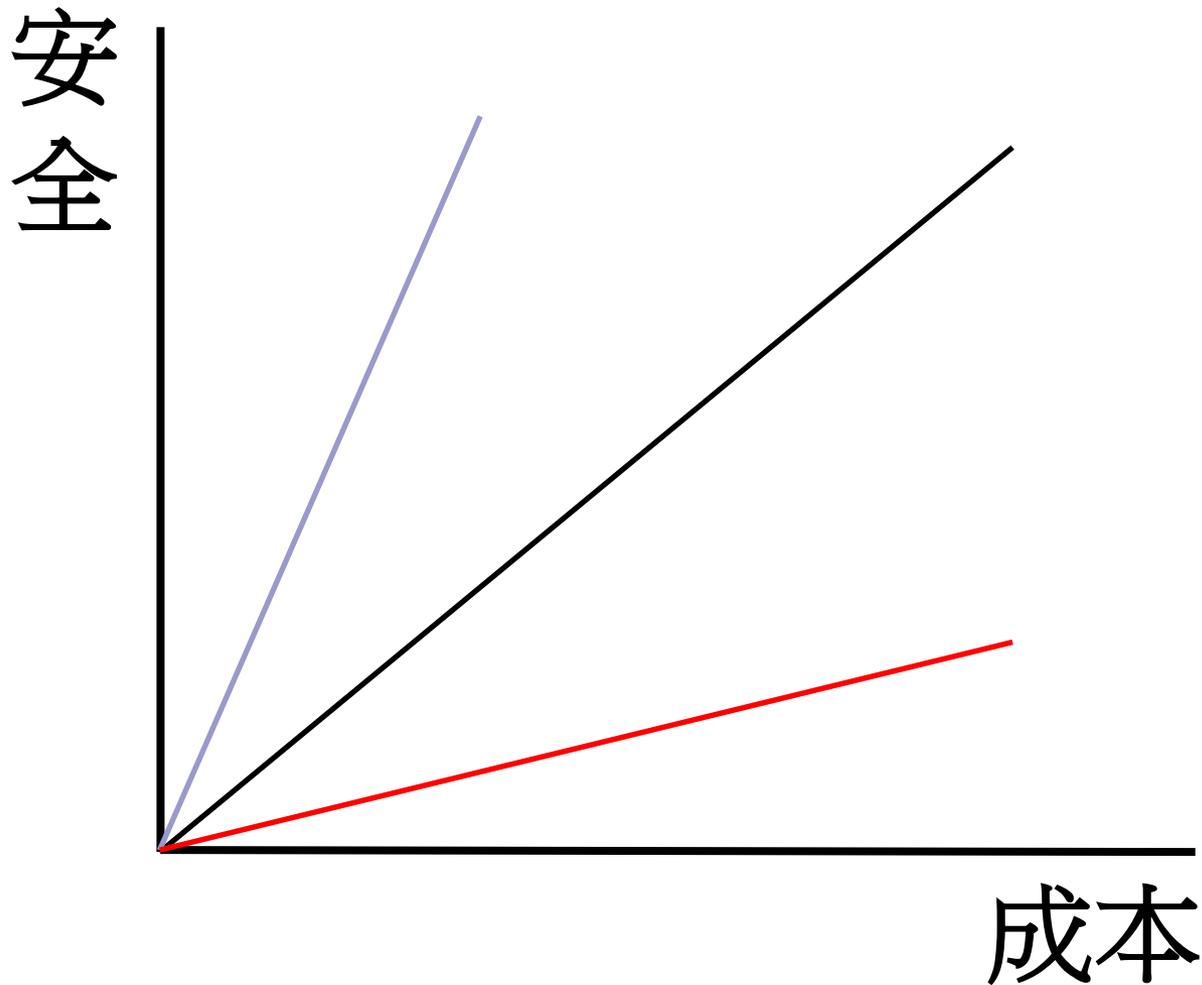
而且聽說還不違反規定，
怎麼回事？

管理委員會的為難

規約規定十萬元以上就要
經過區分所有權人會議！

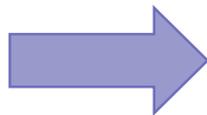
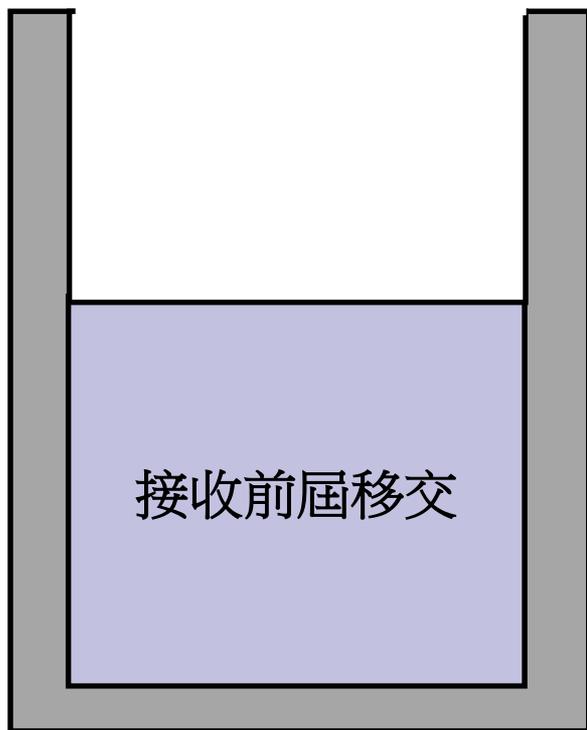
那光物業人事費用就
超過了那要怎麼辦？

「安全」與「成本」

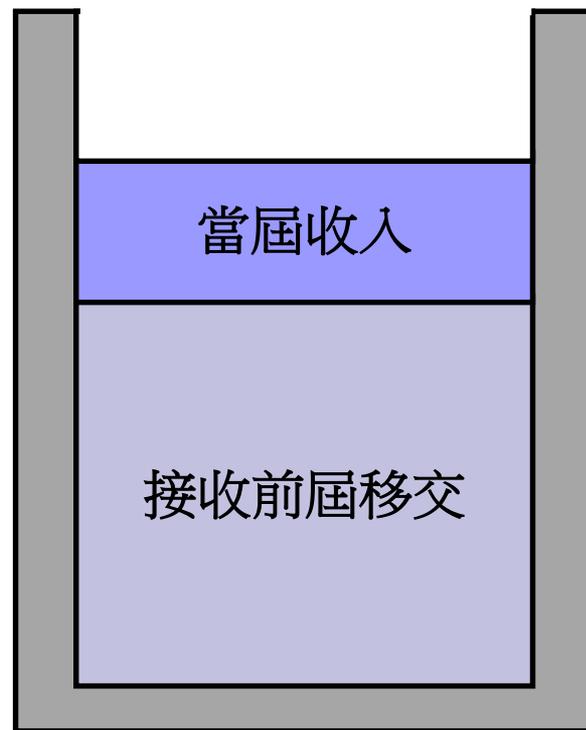


授權總額控制設計

1、接收

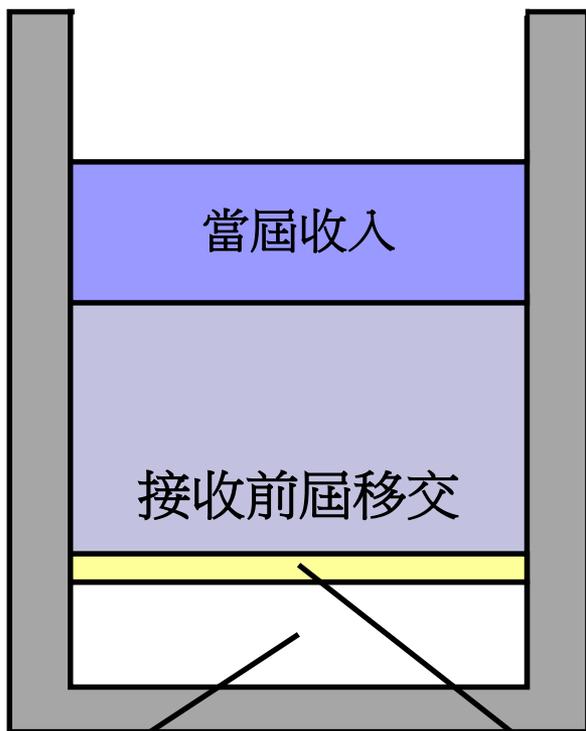


2、增加



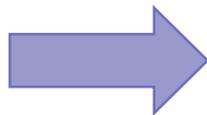
授權總額控制設計

3、使用

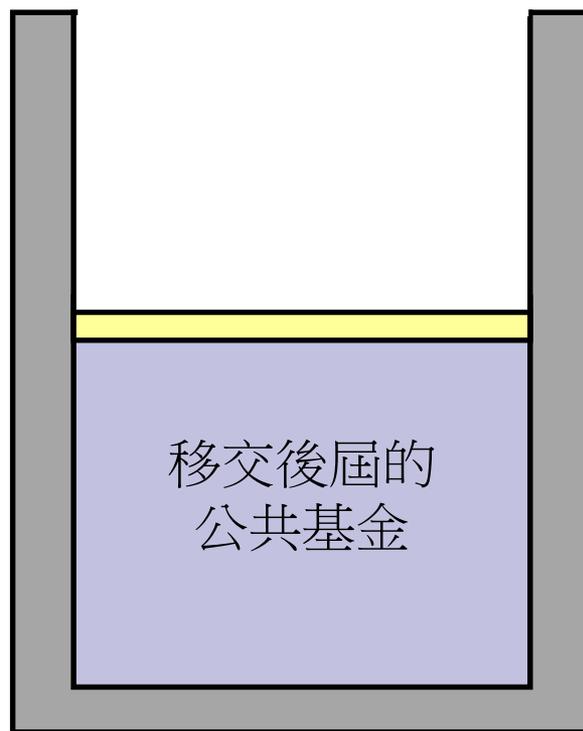


管理委員會被授權
例行性支出額度

管理委員會被授權
非例行性支出額度



4、結餘



收入

前屆移交 800萬

當屆收入 200萬

支出

例行性支出 200萬

非例行性支出 30萬

主委非例行性支出 10萬

移交後屆 760萬

設定管理委員會支出總額限制

什麼狀況需要經區分所有權人會議決議才能動支？

超過單次和總額授權額度都要在會議中通過才可以

會計方法：

- 現金基礎制（現金收付制）會計方法
- 權責發生制會計方法



現金基礎制 vs 權責發生制

現金基礎制	權責發生制
用於非營利性組織	用於公司企業
付錢才記帳	貨送到了就記帳
收支表	資產負債表、損益表
容易製作檢查看懂	稅、股東權益、資產折舊

財務管理要領：公開透明

- 製作簡單易懂的財務報表
- 財務管理資訊多元揭露
- 自動化財務作業
- 良善的規約、會議記錄、財務紀錄、收支憑證保管、閱覽及影印服務
- 設置獨立公共基金科目代收代付部分共用部分項目
- 設置專案委員會處理重大修繕及更新事項

「有在換電腦的置杯架嗎？」

如何獲得更完整的資訊 ？

- 好的公寓大廈管理資訊網
（建置良好管理機制）
- 饒後樂的部落格
（界定組織內部權利義務關係）
- 宅得安心－公寓大廈管理原理與完整解決方案
- 饒後樂的服務電話：0932-032876



好的公寓大廈管理資訊網

· AGOODMAN 饒後樂系統化寓廈管理

首頁

成功寓廈管理必備條件

完整寓廈管理工作項目

好的寓廈管理服務特色

好的寓廈管理服務項目

網站導覽

饒後樂系統化寓廈管理

委託經營管理服務介紹

快樂系統功能內容介紹

好的公寓大廈規約範本

成功寓廈管理必備條件

成功寓廈管理必備條件

** 制度層面

>>> 依法成立管理組織

>>> 訂定完整有效規約

>>> 建立公共決策機制

>>> 訂定合理收費標準

>>> 打造優質溝通機制

>>> 簡單完善財務處理

>>> 人性化管理

完整寓廈管理工作項目

好的寓廈管理服務特色

好的寓廈管理服務項目

饒後樂系統化寓廈管理

委託經營管理服務介紹

快樂系統功能內容介紹

好的公寓大廈規約範本



歡迎您進入這個網站，和我們一起來探討以下公寓大廈管理問題：

說明饒後樂系統化寓廈管理服務的內涵及特色

介紹能夠降低人事成本又創造良好管理成效的解決方案

內容提供 饒後樂系統化寓廈管理服務

固德建築物管理維護有限公司

饒後樂的部落格 

我的工作是幫助社區大樓建構良好的管理，在此與大家共同探討公寓大廈管理，公寓大廈外牆拉皮等問題，搭配好的公寓大廈管理資訊網www.agoodman.com.tw 介紹建立良好公寓大廈管理的方法 

[發表文章](#)[上傳相片](#)[管理部落格](#)

[這裡提供建立良好公寓大廈管理的方法與在外牆拉皮的應用經驗!](#)  

[上傳個人相片](#)[饒後樂](#)[編輯個人檔案](#)[留言板](#)[部落格相簿](#)

公寓大廈管理原理：唐詩劍法與躺屍劍法

[編輯](#)[刪除](#)分類：[公寓大廈管理原理](#)

2009/03/10 14:44

[分享](#)    

公寓大廈在法律的規範下共同維護生活的秩序
與推動公共事務的運作。



宅

饒後樂／著

得安心

公寓大廈管理原理與
完整解決方案

搞清楚這些道理前，
別說你懂公寓大廈管理！

建商不該代收公共基金！
公共基金不是修繕基金！
拒繳管理費不是無法可管！
規約不能照抄政府的範本！
開會不必擔心沒人來參加！
外牆不是共用部分！





3Q orz