

# 公寓大廈管理科 業務相關事項

報告人 公寓大廈管理科

正工程司 賀世中

山坡地建築物建造執照案件

# 自動監測數據界接

## 適用對象

自109年10月1日起申請坡審之山坡地建築物建造執照案件(申請使用執照時須提交基地構造與設施長期管理維護計畫說明書者)



## 山坡地建築物建造執照案件

# 自動監測數據界接

### 建照申請階段

提供起造人本局示警平台之界接通訊協定，於核發建照時，納入執照加註事項，規定於領得使照前，自動監測應納入本局示警平台。

### 使照申請階段

要求起造人將自動化監測資料界接至本局示警平台，後續作業方式由起、監、承造人檢具相關資料逕向本局（公寓大廈管理科）申請，並於確定界接完成後發文備查，將以該備查函作為使用執照之應附文件。

### 公設點交階段

請起造人列入點交項目移交管委會，於該社區營運使用時，仍應持續進行長期監測系統之觀測工作，應列入使用執照加註事項。



# 主動協助新北市社區公設點交措施 (安居計畫)執行計畫

升格改制後(100年以後)成立超過3年以上之社區(179)，擬分季主動函請社區依公寓大廈57條規定向本局提出申請公共基金，若社區與建設公司有公共設施點交爭議需本局協助釐清時，可申請本計畫由工務局公寓科及法制局消保官室協助點交。

	100年	101年	102年	103年	104年	105年	106年	107年	108年	109年	合計
20戶以下	2	7	9	10	15	11	13	85	90	80	322
20至100戶	1	7	11	9	7	6	21	108	85	42	297
100戶以上	0	1	12	7	8	8	14	30	24	12	116
合計	3	15	32	26	30	25	48	223	199	134	735

## 第57條 起造人義務---公設點交

- 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、機械設備、消防及管線圖說，於管委會成立(管理負責人推選或指定)後7日內會同主管機關、管委會、針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認功能正常無誤後，移交之。
- 前項水電、機械設施、消防設施及各類管線不能通過測試，或其功能明顯缺陷者，管委會得報請主管機關處理。
- 其規責起造人者，主管機關命起造人負責修復改善，並於1個月內起造人再會同管委會辦理移交手續。



# 點交事項

1. 共用部分
2. 約定共用部分
3. 附屬設施設備

書圖文件



使用維護手冊(標示主要構造位置之工程圖樣及說明書)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

水電

消防

公共空間

代收財務

契約事項

機械

各類管線



未按圖說施作

違反法規

未交付

未交付

功能缺失

與圖說不符

帳目爭議

不符契約內容

違反法規

瑕疵

## 點交延遲爭議原因

- ▶ 1. 缺失太多-竣工圖面與現場不符，分包未按圖施作，消防材料及工法不合格
- ▶ 2. 改善太慢-員工離職、分包商離場，改善方式沒有共識
- ▶ 3. 驗收不乾脆-驗收人員不專業，不肯負責
- ▶ 4. 管委會換屆-各屆委員對點交方式及標準不一
- ▶ 5. 點交爭議僵持-缺乏引用法規判斷、價金認定困難
- ▶ 6. 違規使用及二次施工
- ▶ 7. 點交蟑螂進入社區

## 公寓大廈管理條例56條(第1項)

- ▶ 公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。
- ▶ 前項規約草約經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。



## 公寓大廈爭議-與設計相關議題

- 1.外牆廣告物及樹立式廣告物位置
- 2.冷氣室外機及冷卻水塔設置位置及飾板
- 3.超大型社區及住商混合大樓分管建議
- 4.開放空間、公益空間與社區門禁管理
- 5.充電樁設備的後續擴充規劃