



新北市政府工務局

Public Works Department, New Taipei City Government

# 新北市公寓大廈法令宣導說明會

## 聰明忠心的好管家-管理委員會的權利義務管理與責任



法令疑義最終應以主管機關函示、法院判決為準

徐源德112/11/29

# 講者介紹

## 徐源德

現任：

內政部公寓大廈諮詢種子教師 (隸屬新北市)  
新北市公寓大廈爭議調處委員(111~112年)

學歷：大葉大學事經所碩士、中華科大建築研究所所碩士  
證照：教育部 講師證

經歷：內政部公寓大廈 管理服務人 認可證教師  
臺北市公寓大廈及違反建築法爭議處理委員  
環保署 節能減碳標章審查委員、低碳家園諮詢委員  
臺北、新北、桃園及台中市 優良公寓大廈評選委員  
國立臺北科技大學、華夏技術學院 兼任講師

# 本講綱要

壹、管理委員會組成

貳、從條例解析權利義務管理與責任

# 壹、管理委員會組成



# 壹、管理委員會組成

法規對其他法規所規定之同一事項而為特別之規定者，應優先適用之。其他法規修正後，仍應優先適用。」中央法規標準法第 16 條定有明文，此即「特別法優於普通法原則」或「特別規定優先適用原則」(法務部函釋法律決字第 0970007778 號)

中央法規標準法16：法規對其他法規所規定之同一事項而為特別之規定者，應優先適用之。其他法規修正後，仍應優先適用。

公寓大廈管理條例1：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。

# 壹、管理委員會組成

在公寓大廈範圍內，可能存在都市計畫、建築管理、土地登記、民法物權、權利義務等其他特別規定。

中央法規標準法16：法規對其他法規所規定之同一事項而為特別之規定者，應優先適用之。其他法規修正後，仍應優先適用。

公寓大廈管理條例1：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。

# 壹、管理委員會組成

## 條例3.1.9

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28.3

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。

# 壹、管理委員會組成 條例29

2 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。

3 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。(94.12.30修正理由

公寓大廈管理委員會委員組成多為無給職，住戶參與社區事務意願本就不高，此項規定造成有意願參與社區事務之住戶投入之障礙，為符合現行公寓大廈管理委員會狀況。並避免產生特定住戶把持管理委員會情形，爰加以修正之。)



# 壹、管理委員會組成 條例29

4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。

5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。（覆觀3.1.9）

# 委員會管哪裡？ 專有共用劃分

## 法令回顧 民法

- 第三編 物權 第二章 所有權 第二節 不動產所有權
- 799稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物。
- 前項專有部分，指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物。
- 專有部分得經其所有人之同意，依規約之約定供區分所有建築物之所有人共同使用；共有部分除法律另有規定外，得經規約之約定供區分所有建築物之特定所有人使用。
- 區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。
- 專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔。

專有  
共有  
約共  
約專

You & Me  
TOGETHER FOREVER

共用(有)

除法律另有規定，得經規約約定專用

法車

法空

露臺\*

屋頂

專有

主建物+附屬建物\*\*

經所有權人同意，得經規約約定共用

58.2法定車位限制

### \*建物所有權第一次登記法令補充規定

第11-2點(100年6月15日內政部內授中辦地字第1000724746號令修正已經刪除)

連接於一樓主建物，直上方有遮蓋物，使用執照竣工平面圖上註明為平臺或陽臺者，得以附屬建物登記。(85年年刪除露臺登記規定)(100年5月1日起實施預售屋「屋簷、雨遮登記不計價、\*\*107年起不得登記)

# 委員會管哪裡？ 專有共用劃分

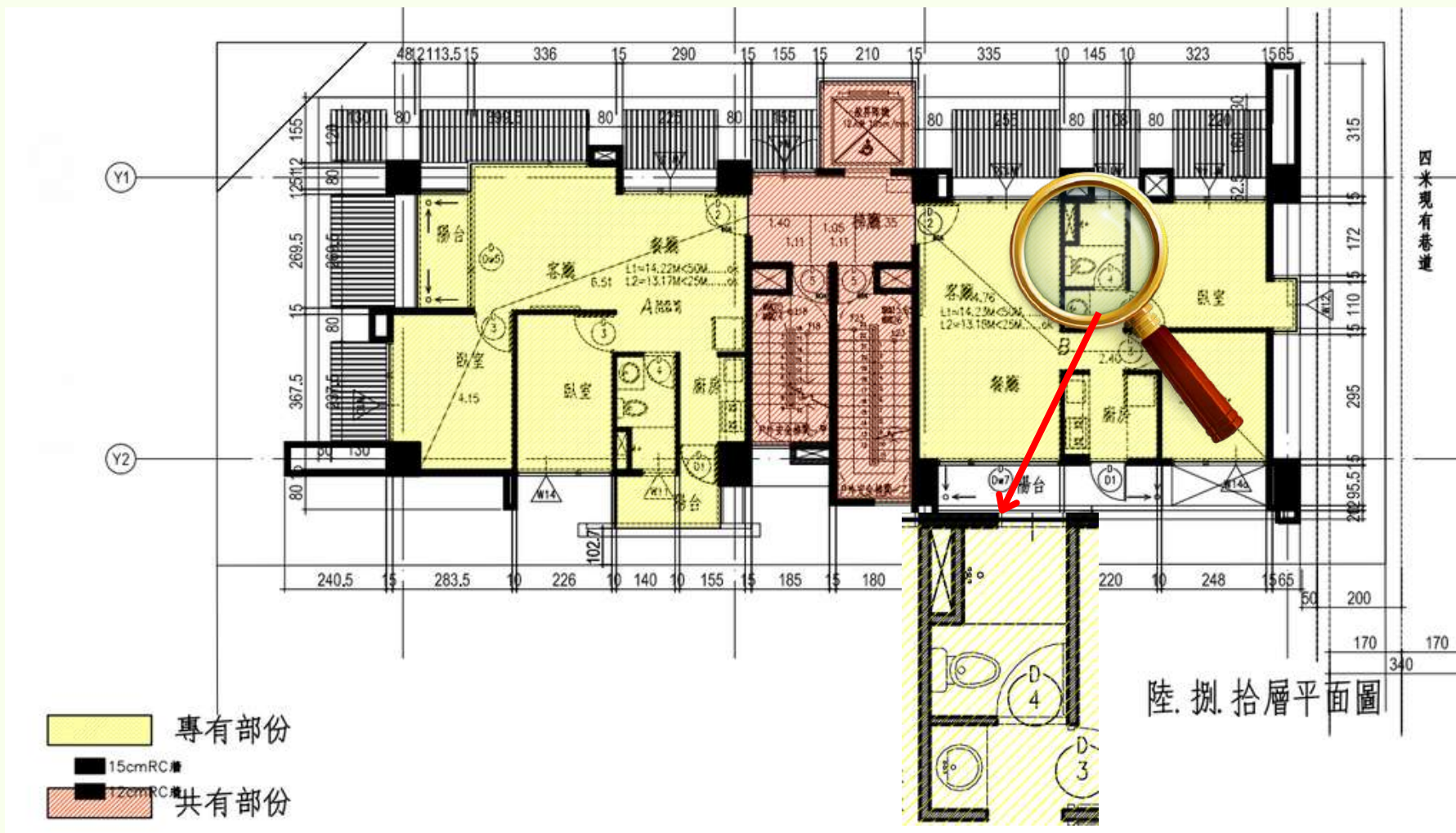
條例10：

專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。

---

共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但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。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。

# 委員會管哪裡？ 專有共有劃分



## 貳、從條例解析權利義務管理與責任

### 權利

#### 6.1.4

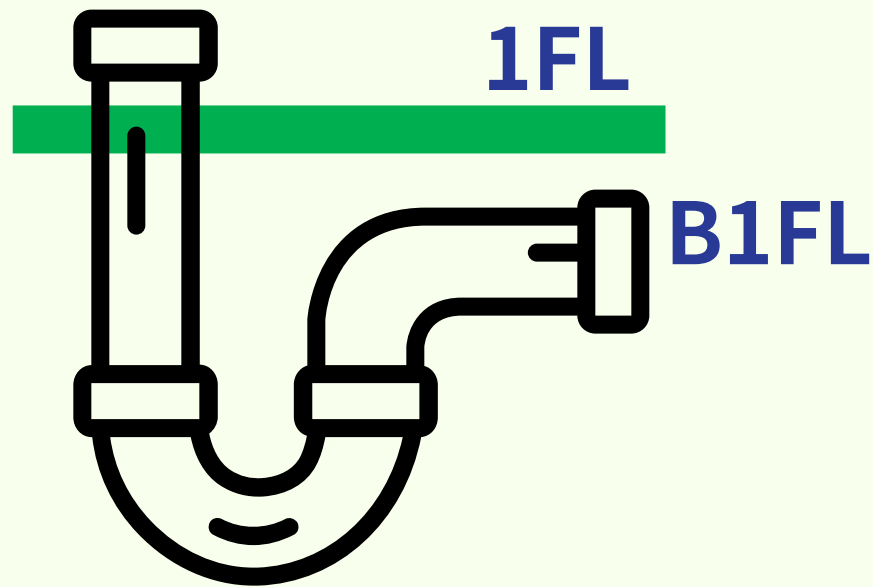
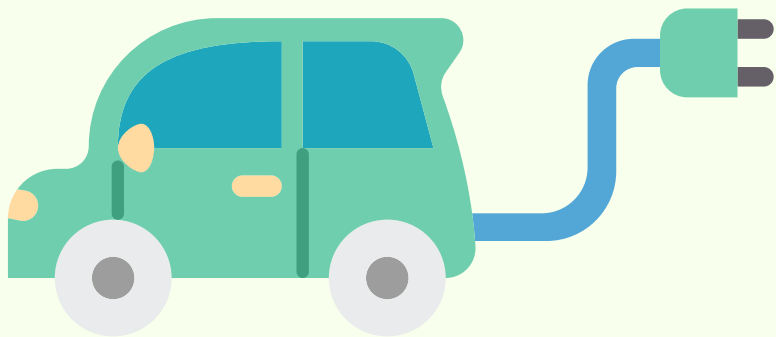
四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經**管理負責人**或**管理委員會**之同意後為之。

## 貳、從條例解析權利義務管理與責任

權利

### 6.1.4

四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經**管理負責人**或**管理委員會**之同意後為之。



# 貳、從條例解析權利義務管理與責任

## 權利 8 (49.1.2、4~20萬)

公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。





# 貳、從條例解析權利義務管理與責任

## 權利 9.2 (49.1.2、4~20萬)

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。但另有約定者從其約定。

前二項但書所約定事項，不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定。

住戶違反第二項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。

↑ 516~520

522~526 →



# 貳、從條例解析權利義務管理與責任

## 權利 15 (49.1.3、4~20萬)

住戶應依使用執照所載用途及規約使用專有部分、約定專用部分，不得擅自變更。

住戶違反前項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，報請直轄市、縣（市）主管機關處理，並要求其回復原狀。

---

覆觀 建築法77:建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。(罰則於建築法91，6~30萬)



# 貳、從條例解析權利義務管理與責任

## 權利 16

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。(47.1.2 三千元以上一萬五千元以下)

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。(49.1.4、4~20萬)

立法理由：參照民法第七百九十三條，規定住戶間公共安全、公共安寧及公共衛生之維護義務。為達維護公共安全之目的，爰明定防火間隔、防火巷弄、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所不得擅自堆置雜物或設置柵欄、門扇等，以免妨礙逃生避難。

# 貳、從條例解析權利義務管理與責任

## 權利 16.2

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。

### 49.2

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。



# 貳、從條例解析權利義務管理與責任

## 權利 16

### 在家吸菸真的無法可管嗎？



1.真的無法可管嗎?其實不然，依菸害防制法第17條公寓大廈管理條例第23條第1項規定：「有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約定之。」，就如同有些社區禁止養寵物一樣，禁菸的相關規定也能由大家一起討論訂定。而大家也不用擔心此法沒有約束力，依照同法第47條，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。

2.但若是所住的地方，沒有管委會那該怎麼辦呢？也同樣不用擔心！若長期在家中受到菸害的困擾，受害民眾可以依民法第793條規定，如可舉證確實因此受有損害，得考慮依民法侵權行為相關規定，請求賠償。當「人民長期的居住環境品質及健康權」，和「人民住處抽菸的自由」相衝突時，應以「人民長期的居住環境品質及健康權」為重。而司法實務判決亦同樣支持民眾求償（臺北新北市地方法院104年度訴字第1831號判決及臺北地方法院101年度店簡字第999號判決）。所以千萬不要讓自己的權益睡著了。另呼籲癮君子敦親睦鄰，別讓左右鄰居吸到您的二手菸。資料來源：衛生福利部國民健康署

# 貳、從條例解析權利義務管理與責任

## 權利 16

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。(49.1.4、4~20萬)

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。(47.1.2三千元以上一萬五千元以下)

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。

## 貳、從條例解析權利義務管理與責任





# 貳、從條例解析權利義務管理與責任

最後更新日期：2023-08-22

近來有些民眾向媒體反應，突然接獲社區管委會通知，為了符合公安檢查申報的規定，自家門口加裝多年的外開防盜鐵門恐怕面臨要拆除的命運，甚至有住戶為了通過檢查，考慮先拆掉等檢查完後再裝回去，究竟怎麼一回事？

營建署提出說明，前年高雄市城中城大火造成重大死傷之後，為加強住家的安全管理，已請各直轄市、縣（市）政府公告8層以上未達16層的住宅類建築物，從112年起也必須依法辦理公安檢查申報，申報頻率是每3年1次，申報期間為每年的1月1日至3月31日（第1季）。

住宅類公安檢查六項 重點在避難逃生的順暢度

營建署詳細解釋，住宅類建築物的檢查項目比一般商業建築簡單，共有兩大類六項，第一大類與避難逃生有關，包括避難層出入口、直通樓梯及安全梯三項，第二大類則是設備檢查，包括電梯、避雷設備及緊急供電系統三項，每一項都與住家安全息息相關，缺少任何一項都有可能造成嚴重後果。上述各項經由專業人員依據原來建管單位核准的竣工圖說進行逐層檢查，確認各項設施設備正常運作無阻塞破壞情形，才能確保民眾在意外發生時能順利逃生保命，這是非常重要的。

外開防盜鐵門是否會妨礙樓梯避難 是個案檢查重點

營建署進一步指出，建築技術規則針對避難用樓梯的設計在民國71年7月15日修頒時增加規定開向樓梯平台的門扇開啟半徑不可以與樓梯寬度的迴轉半徑相交，這條規定主要的目的是在確保民眾進到樓梯空間避難時，逃生動線應該維持安全順暢無阻礙，基於法不溯既往的原則，只有修法後申請興建或變用途的建築物會受到這條法規的限制，各專業人員在進行個案檢查時，以及各直轄市、縣（市）政府在執行個案抽複查時，應該依據這個標準來做個案認定。

營建署表示，走廊並不在住宅類建築物的公安檢查項目內，關鍵在外開防盜鐵門是否會妨礙「樓梯避難」，才是個案檢查的重點，請各縣市政府執行抽查時確實掌握並提供說明，讓民眾了解，減少對政策的誤解。

單位主管：高文婷組長  
聯絡電話：02-8771-2682  
發稿單位：建築管理組

# 貳、從條例解析權利義務管理與責任

## ○○○○管委會書面制止函

受文者姓名：○○○先生／小姐

受文者地址：新北市○○區○○號○○樓

違規情事（地點、事項）：貴住戶於○○○○（地點），○○○○○○○○（違規事實），已違反公寓大廈管理條例第○○條之規定，請於改善期限內自行改善完畢，如逾期仍未改善者，本委員會將報請主管機關依公寓大廈管理條例相關規定予以處分。

改善期限：○○○年○○月○○日止（合理期限）

違規照片：

--	--

○○○○管理委員會

中華民國○○○年○○月○○日

\*請務必通知送達不得以不特定對象公告為之

\*管委會請自行留存備查。



出處：新北市工務局網站

## 貳、從條例解析權利義務管理與責任

### 權利 21

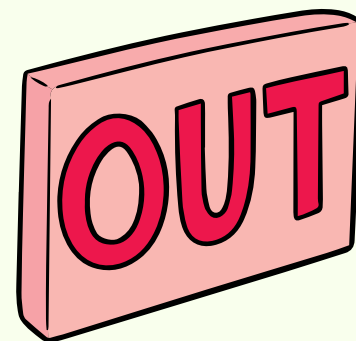
區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息。

# 貳、從條例解析權利義務管理與責任

## 權利 22.1

住戶有下列情形之一者，由管理負責人或管理委員會促請其改善，於三個月內仍未改善者，**管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離：**

- 一、積欠依本條例規定應分擔之費用，經強制執行後再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。
- 二、違反本條例規定經依第四十九條第一項第一款至第四款規定處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。
- 三、其他違反法令或規約情節重大者。



## 貳、從條例解析權利義務管理與責任

### 義務

#### 10.2

共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但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。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。

## 貳、從條例解析權利義務管理與責任

### 義務

#### 17

住戶於公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者，應依中央主管機關所定保險金額投保**公共意外責任保險**。其因此增加其他住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。其投保、補償辦法及保險費率由中央主管機關會同財政部定之。

**前項投保公共意外責任保險，經催告於七日內仍未辦理者，管理負責人或管理委員會應代為投保；其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。**

## 貳、從條例解析權利義務管理與責任

### 義務

20 (49.1.7 四萬至二十萬)

管理負責人或管理委員會應定期將公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形公告，並於解職、離職或管理委員會改組時，將公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額移交新管理負責人或新管理委員會。

管理負責人或管理委員會拒絕前項公告或移交，經催告於七日內仍不公告或移交時，得報請主管機關或訴請法院命其公告或移交。

## 貳、從條例解析權利義務管理與責任

### 義務

25 (47.1.1 三千至一萬五)

區分所有權人會議，由全體區分所有權人組成，每年至少應召開定期會議一次。

有下列情形之一者，應召開臨時會議：

一、發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

二、經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。



## 貳、從條例解析權利義務管理與責任

### 義務

30

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。但有急迫情事須召開臨時會者，得以公告為之；公告期間不得少於二日。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。

# 貳、從條例解析權利義務管理與責任

## 義務

### 34

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。

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。

規約範本 第 29 條

催告與送達方式

- 一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。
- 二、應行之送達：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）
  - 1.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。
  - 2.其他送達方式：。

## 貳、從條例解析權利義務管理與責任

### 義務

35(48.1.3 一千至五千)

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。

# 貳、從條例解析權利義務管理與責任

## 義務

### 36 (一及五至十二 48.1.4 一千至五千)

- 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。
- 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。
- 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檢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。

## 貳、從條例解析權利義務管理與責任

### 義務

37 管理委員會會議決議之內容不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議。

38 管理委員會有當事人能力。

管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

39 管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務。

# 貳、從條例解析權利義務管理與責任

## 管理

有限的資源，最好的組合，最大(滿意)的結果。

條例1.1 為加強公寓大廈之管理維護，提昇居住品質，特制定本條例。



# 貳、從條例解析權利義務管理與責任

## 管理

人：鞭子與胡籬菠，推力與拉力。

規約：與時俱進。

條例3.1.12 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。

規約可能有不完備、矛盾與衝突、窒礙難行等。

條項款目	原條文	修正後	修正意旨
3.1.9	<p>1</p> <p>區分所有權人會議討論事項，應有區分所有權人二分之一以上及其區分所有權比例合計二分之一以上出席，以出席人數過半數以上之同意行之。</p>	<p>區分所有權人會議討論事項，應有區分所有權人二分之一以上及其區分所有權比例合計二分之一以上出席，以出席人數過半數以上之同意行之。</p>	<p>因本社區各戶權比相近，依據公寓大廈管理條例第31條之規定，以及降低會議出席統計權比之繁瑣事務。</p>

**因本社區各戶權比相近，依據公寓大廈管理條例第31條之規定，以及降低會議出席統計權比之繁瑣事務。**

條項款目	原條文	修正後	修正意旨
5.1.5	<p>2</p> <p>委員之罷免亦得經臨時區分所有權人會議之決議罷免之，該區分所有權人會議應有區分所有權人二分之一以上及其區分所有權比例合計二分之一以上出席，以出席人數二分之一以上之同意行之。</p>	<p>委員之罷免亦得經臨時區分所有權人會議之決議罷免之，該區分所有權人會議應有區分所有權人二分之一以上及其區分所有權比例合計二分之一以上出席，以出席人數二分之一以上之同意行之。</p>	<p>因本社區各戶權比相近，依據公寓大廈管理條例第31條之規定，以及降低會議出席統計權比之繁瑣事務。</p>

## 參酌公寓大廈管理條例第31條

### 第 31 條

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。



條項款目	原條文	修正後	修正意旨
7.1.7	<p>6</p> <p>四、管理委員出缺時，由候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視一任。</p>	<p>四、管理委員出缺時，由該棟得票高低順序候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視一任。如得票相同者，以使用執照登載門牌號碼順序依序遞補。</p>	完備候補委員之機制。

## 參酌公寓大廈管理條例第29條

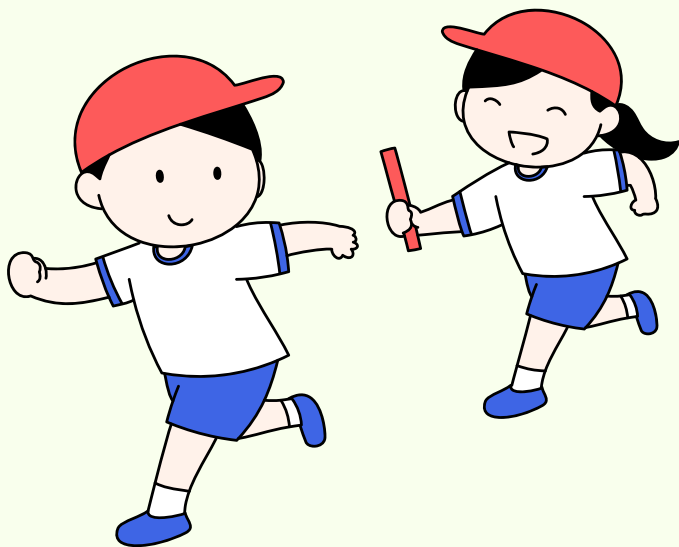
- 第 29 條
- 1 公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人。
  - 2 公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推一人為主任委員，主任委員對外代表管理委員會。主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。

## 第九條 管理委員之選舉及解任

### 一、管理委員由選舉產生：

分區選舉：A棟二名、B棟二名、C棟二名、D棟二名，共八名。採無記名選舉（每張選舉票可圈選一位），並以獲該分區之區分所有權人前二名較多票者為當選委員，候補委員按得票數依序遞補，各區候補委員選二名，以此類推。

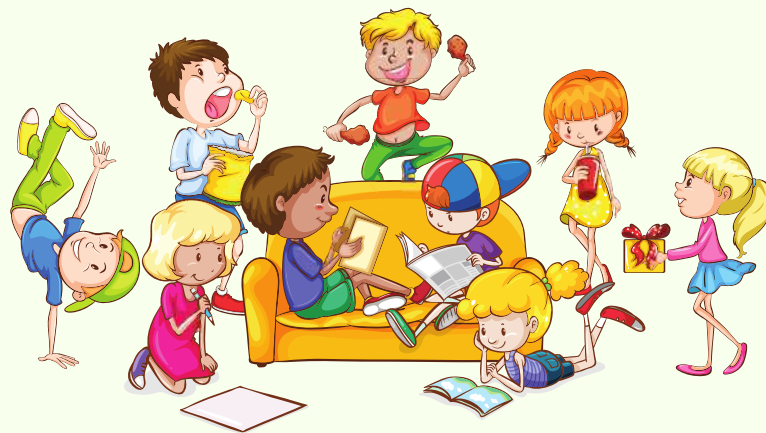
第九席管理委員為任務傳承委員，第一屆由召集人擔任之，第二屆起該任務傳承委員由上一屆管理委員會推舉一名管理委員擔任之。合計管理委員共九名。



# 貳、從條例解析權利義務管理與責任

## 管理

人：鞭子與胡蘿蔔，推力與拉力。  
社區凝聚力是想法還是可以量化？



活動的效度衡量放入活動規劃中。

從活動效度來預防日後爭執：噪音與漏水。



## 貳、從條例解析權利義務管理與責任

新北勞檢處對板橋冷氣安裝不慎飛落砸死民眾的說明發布單位:新北市政府

【新北市訊】新北市勞檢處於今(20日)下午接獲通報，板橋區民生路某民宅發生冷氣機飛落砸傷路人意外，勞檢處隨即派員前往實施檢查。經初步調查發現，當日下午1時許，該民宅正從事冷氣機安裝作業，過程中冷氣機從17樓掉落，並砸到當時在路邊等公車的黃姓女大生，經緊急送往亞東醫院急救，仍傷重不治死亡。勞檢處副處長陳兆年表示，依《營造安全衛生設施標準》第26條規定，「雇主對於置放於高處，位能超過12公斤·公尺之物件有飛落之虞者，應予以固定。

」施工單位在安裝過程中，疑似未保持冷氣機的牢穩，造成冷氣機飛落，砸死下方民眾。勞檢處已勒令現場停工，涉及違反《職安法》相關規定將依法處罰，最高可處30萬元罰鍰。此外，本事故亦涉及過失致死刑責，勞檢處將配合司法機關偵辦需要，提供相關調查資料，協助追究施工單位的違法責任。勞檢處呼籲，夏季為冷氣機安裝的旺季，提醒施工單位應依「[冷氣裝修安全作業指引](#)」規定，施工前預先檢視搬運區域環境、清空搬運路線障礙物，並將冷氣機以適當措施固定，避免此類意外再次發生。

勞檢處亦將於7-9月執行冷氣安裝專案檢查，督促提醒業者落實作業安全規定。撰稿人：勞動檢查處 綜合科科長曲晉興 22523299分機600 資料詳洽：勞動檢查處 副處長陳兆年 22523299分機101 / 0972971511。

[https://www.gov.tw/News5\\_Content.aspx?n=11&s=685816](https://www.gov.tw/News5_Content.aspx?n=11&s=685816)

# 貳、從條例解析權利義務管理與責任

## 管理



# 貳、從條例解析權利義務管理與責任

## 管理

### 條例8.1

公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之**限制**。

## 112/8/14空調家電安裝與維修空間規 劃設計指導原則

### 三、(安裝位置)

(一)安裝於建築物外部之窗型空調機及分離式空調機之室外機，應符合公寓大廈規約(規約草約)或區分所有權人會議決議相關限制規定之位置及方式，不得任意更動。

(二)窗型空調機裝設於空調機開口外之承載平台或安裝架。

(三)分離式空調之室外機安裝於室外通風良好處所，如陽台、雨遮或露樑等位置。

(四)建築物外牆於室外機安裝位置宜設置必要之隔柵等遮蔽設施，以維護建築物整體造型美觀，並確保良好之通風，避免因散熱不良影響空調機能源效率。

(五)室內外設備管路穿管位置設置於施工安裝人員得以安全施作處所。

(六)分離式空調機之室外機設置於靠近陽台欄杆時，需注意欄杆踩踏高度及位置，避免可供攀爬之配置方式，以維護使用者安全。

# 112/8/14空調家電安裝與維修空間規劃設計指導原則

## 二、正確樣態

依據本指導原則第三點安裝位置說明，分離式空調之室外機安裝於室外通風良好處所，如陽台、雨遮或露樑等位置。範例圖示如下

範例一：雨遮平台設有欄杆，窗外兩側安裝背負式安全帶用掛勾



圖 2-1、雨遮設置室外機範例



範例二：露樑設有隔柵，外牆及窗外側安裝背負式安全帶用掛勾



圖 2-2、露樑設置室外機範例

### 三、錯誤樣態

#### 範例一：陽台安裝位置錯誤，室外機散熱效果不佳

本範例室外機安裝於建築物陽台內側地面，雖然陽台設有牆面，可以確保安裝人員之安全性，陽台也有足夠之安裝活動空間，但是該牆面會影響室外機之散熱效果，進而影響空調使用效率及耗電量，導致電費增加與能源浪費之情形。

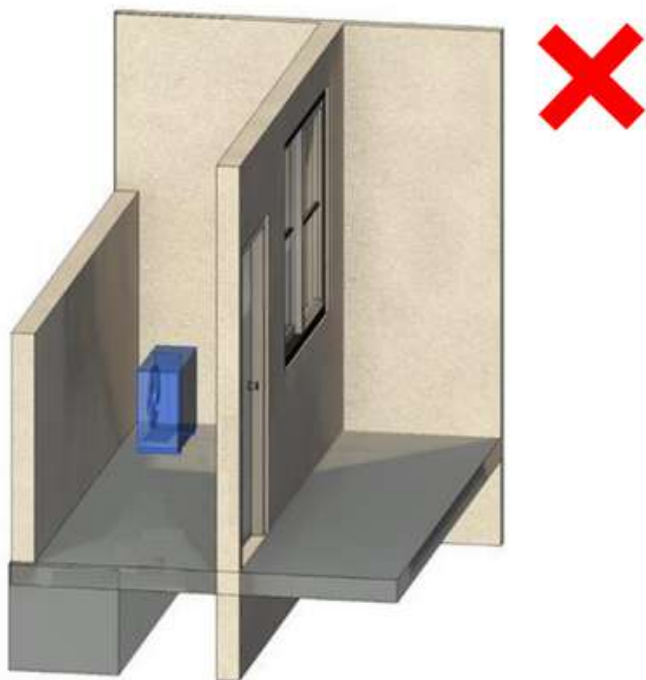


圖 3-1、陽台安裝室外機錯誤範例

#### 範例二：露樑未設置欄杆或隔柵，安全性不足

本範例室外機安裝於露樑，但是未設有欄杆或隔柵等安全設施，無法確保安裝人員之安全性，可能造成安裝人員墜落意外。另室外機緊鄰牆面，亦會導致散熱效果不良。

建議如正確範例所示，在露樑空間設置欄杆或隔柵，並在四周設有可以提供安裝人員吊掛之穩固結構，以確保安裝人員之安全。

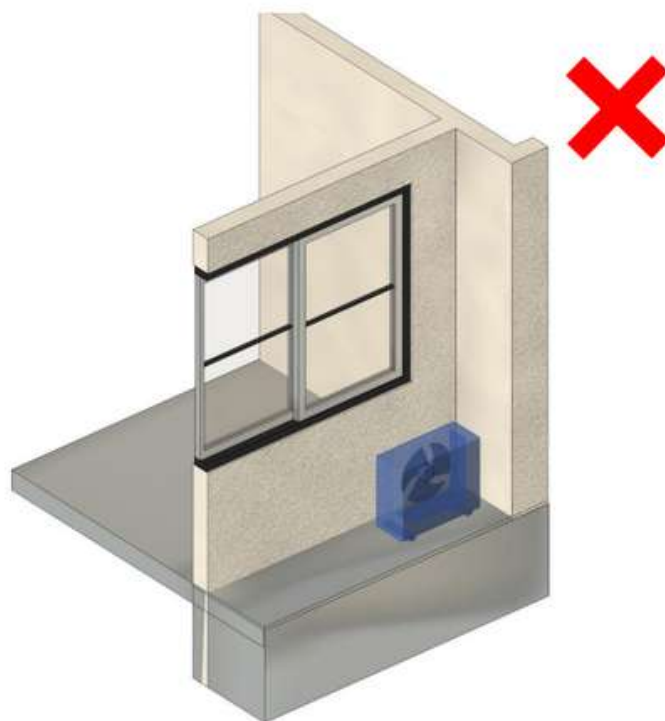


圖 3-2、露樑安裝室外機錯誤範例-1

### 範例三：露樑隔柵範圍疊放室外機，難以進行維護

本範例室外機安裝於露樑設有隔柵處，但同時疊放兩台室外機，導致後續無法進行維護，且隔柵之遮蔽範圍未考慮安裝人員作業需要，無法確保安裝人員之安全性，可能造成安裝人員墜落意外。

建議如正確範例所示，露樑空間之安全隔柵，應考量人員施工之作業範圍，並在四周設有可供安裝人員吊掛之穩固設施，以確保安裝人員安全。

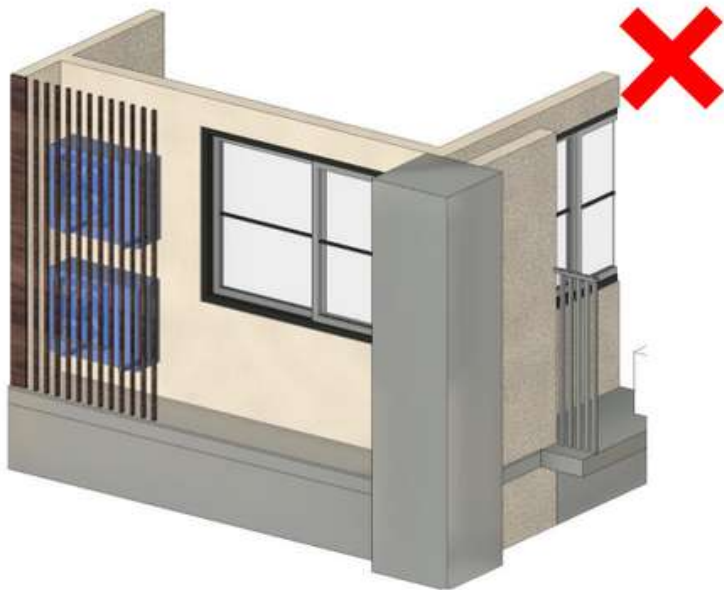


圖 3-3、露樑安裝室外機錯誤範例-2

### 範例四：天井露樑或過樑不宜安裝室外機

本範例室外機安裝於建築物之天井露樑或過樑，沒有設置任何欄杆或隔柵，天井空間常會有強勁之煙囪效應，安裝人員於此處進行室外機安裝作業時，常因為該處強勁的風場影響，在沒有安全維護設施之情形下進行危險施工，甚至必須跨越結構柱至兩側的過樑上進行安裝，如果沒有可供吊掛之穩固安全維護設施，可能造成安裝人員墜落意外。

在天井中安裝分離式空調機的室外機，在無風時因為熱氣的煙囪效應，造成越高的樓層溫度越高，空調機效能也會越差，造成能源浪費之情形。

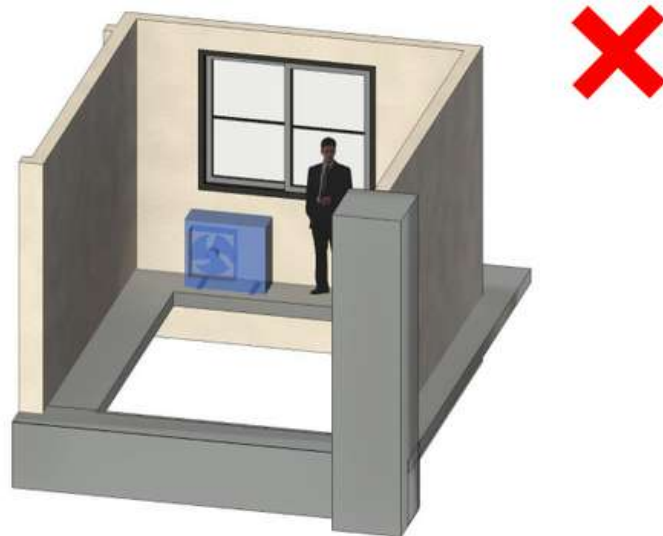


圖 3-4-1、天井安裝室外機錯誤範例-1

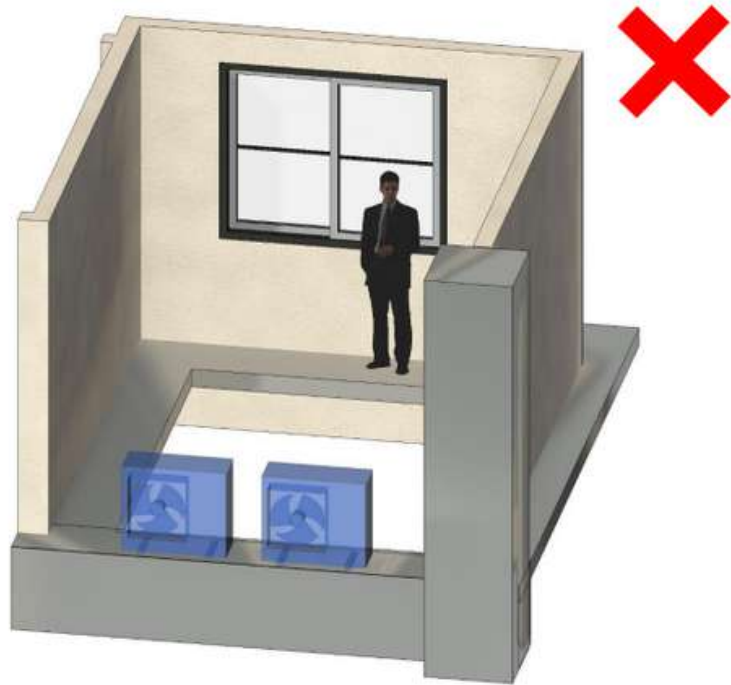


圖 3-4-2、天井安裝室外機錯誤範例-2

建議避免在天井空間進行室外機之裝設，如仍有裝設需求，應於安裝作業範圍設置欄杆或隔柵，並裝設安全維護設施，提供安裝人員吊掛，以確保安裝人員之安全。

#### 範例五：天井安裝多台室外機造成通風不良及安全問題

本範例為錯誤範例四之延伸，室外機安裝於建築物之天井露標，因該建築物需要裝設多台室外機，且只能放置於該天井處，除了範例四說明問題之外，實務上如有兩台以上室外機需要進行安裝，或於不同時期安裝，後期安裝者因為沒有適宜之搬運動線，或者被已經安裝好的室外機擋住原有搬運動線，致使安裝人員必須涉險爬到室外機上進行搬運，應避免此類危險安裝行為。

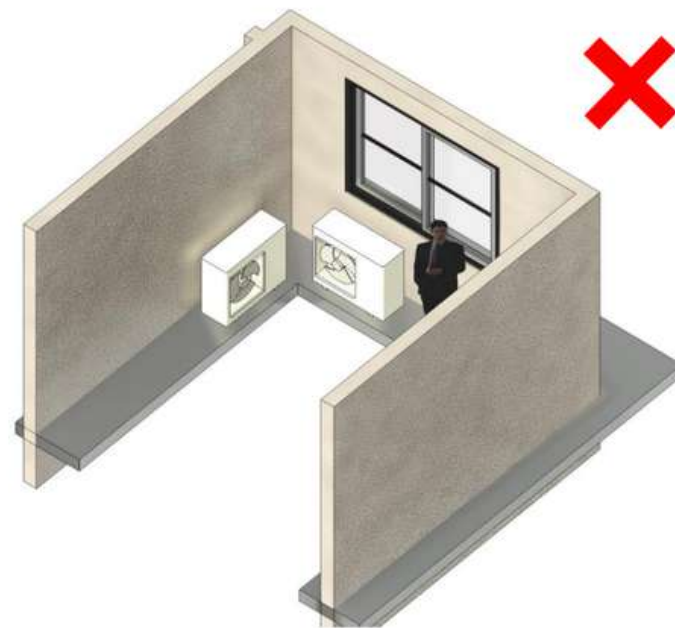


圖 3-5、天井安裝室外機錯誤範例-3

## 貳、從條例解析權利義務管理與責任



## 貳、從條例解析權利義務管理與責任



# 貳、從條例解析權利義務管理與責任

## 管理：車道清潔與防滑考量



# 消防法修正

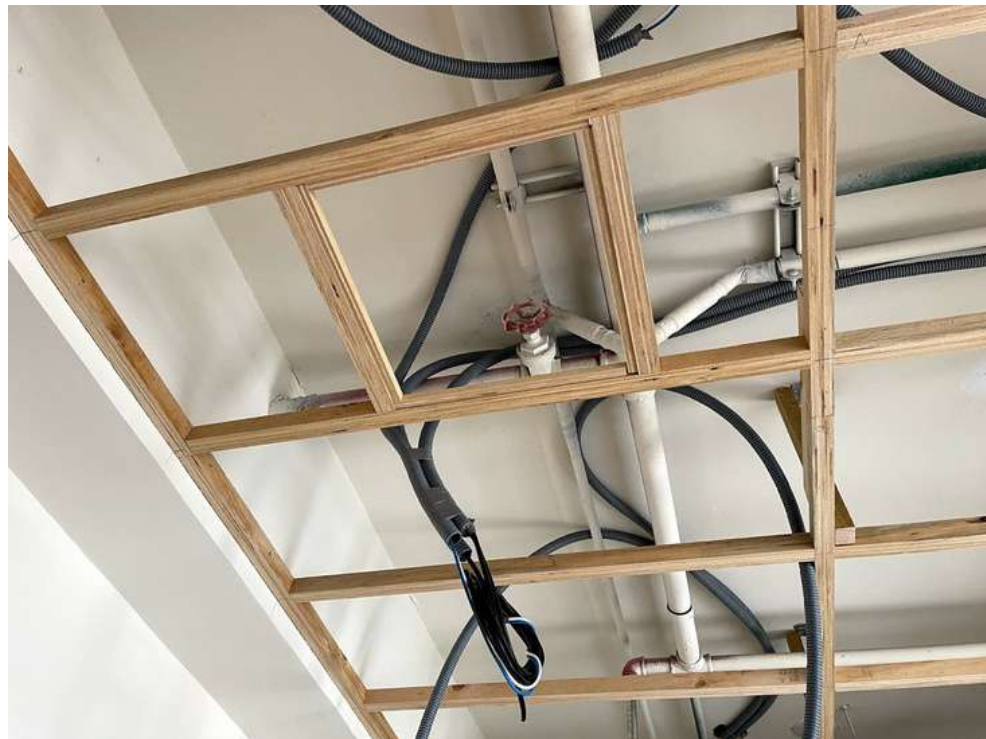
112/6/21

消防法增訂第十一條之一、第十三條之一、第十五條之五、第十五條之六、第十九條之一、第二十六條之一、第三十五條之一、第三十五條之二、第四十二條之三及第四十二條之四條文；刪除第四十五條條文；並修正第一條、第三條、第七條、第十一條、第十三條、第十五條之二、第十八條、第三十六條至第四十條、第四十二條、第四十二條之二、第四十三條及第四十六條條文

消防法(以下簡稱本法)自七十四年十一月二十九日制定公布以來，迄今歷經十一次修正，最近一次修正公布日期為一百零八年十一月十三日。茲因環境變遷、時代進步及社會需求，有定明共同防火管理人之遴用、防災中心置服勤人員等重要規範，以強化場所自主救災之必要，復為符法律保留原則，將施工中消防防護計畫、防焰性能認證管理、儲存液體公共危險物品儲槽、申請火災證明等涉及人民權利義務規定由相關子法提升至法律位階。又為簡化消防安全設備檢修、保障液化石油氣用戶權益及使用安全，使各項消防制度均能發揮其功能，並因應**一百零九年四月二十六日發生之臺北林森錢櫃 KTV 大火**及**一百十年十月一日發生之高雄市城中城大樓大火**，有必要提高違反消防安全設備設置維護或防火管理等規定之罰責，並賦予第一線同仁勒令停工之公權力，以強化消防安全管理及回應社會輿論，爰擬具本法部分條文修正



**第十三條** 一定規模以上之建築物，應由管理權人遴用防火管理人，責其訂定消防防護計畫。前項一定規模以上之建築物，由中央主管機關公告之。第一項建築物遇有**增建、改建、修建、變更使用或室內裝修**施工致影響原有系統式消防安全設備功能時，其管理權人應責由防火管理人另定施工中消防防護計畫。



**第四十條** 一定規模以上之建築物且供營業使用場所，違反第十三條第一項規定未由管理權人遴用防火管理人訂定消防防護計畫，或違反同條第三項規定未訂定施工中消防防護計畫者，處其管理權人新臺幣二萬元以上三十萬元以下罰鍰；有發生火災致生重大損害之虞者，並得勒令管理權人停工，施工中消防防護計畫非經依同條第四項規定備查，不得擅自復工。



The screenshot shows the website of the National Fire Agency, Ministry of the Interior. The header includes the agency's logo and name in Chinese and English. Below the header is a navigation menu with four items: 最新消息 (Latest News), 預防災害 (Disaster Prevention), 災害管理 (Disaster Management), and 救災救護 (Disaster Relief). The main content area is titled "下載專區" (Download Special Area) and features a breadcrumb trail: 首頁 > 下載專區 > 防. The main heading is "施工中消防防護計畫範例" (Example of Fire Protection Plan for Construction). Underneath, there is a "文件下載" (File Download) section with a list of files. The first file is "施工中消防防護計畫範例", which is available in PDF, ODT, and DOC formats.

中華民國  
內政部消防署 全球資訊網  
NATIONAL FIRE AGENCY, MINISTRY OF THE INTERIOR

最新消息 預防災害 災害管理 救災救護

下載專區

首頁 > 下載專區 > 防

施工中消防防護計畫範例

文件下載

施工中消防防護計畫範例 PDF ODT DOC

## 室內裝修工程具結書

本人預定於\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日期間，於本公寓大廈\_\_\_\_\_（門牌地址）進行室內裝修工程，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，除據實填報委任廠商資料外，並恪守下列條款：

設計廠商名稱			
負責人姓名		電話	
聯絡地址			
施工廠商名稱			
負責人姓名			
聯絡地址			

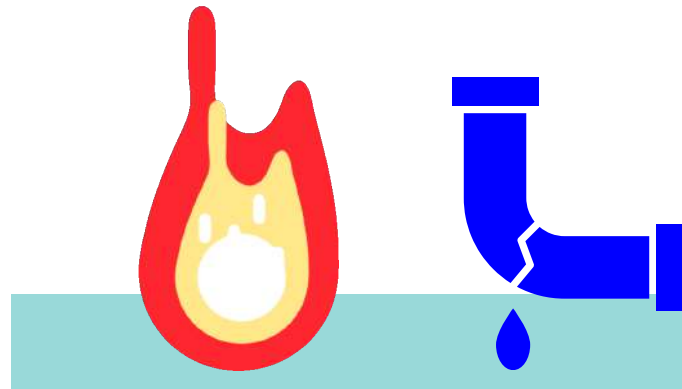
- 一、案址室內裝修施工前，將依法向主管建築機關申請施工許可文件，俟領得許可文件後始進行施工。工程施工期間，並配合建管、消防、環保或勞安等機關之監督及檢查。工程完竣後，將依法申請室內裝修合格證明，並交付管理委員會影本1份。
- 二、本人將自行約束施工廠商，於使用共用部分、約定共用部分時，做好安全防護措施，施工人員並應遵守管理委員會有關物料搬運、廢棄物清理、施工作息等規定。
- 三、室內裝修施工時，如有導致公寓大廈共用部分、約定共用部分或相鄰住戶之環境污損、管線阻塞、滲漏水、設施設備損壞等情事，本人應即時清理或修復，並負擔相對之損害賠償責任。

立具結書人（裝修戶）\_\_\_\_\_（簽章）  
 國民身分證統一編號：\_\_\_\_\_電話：\_\_\_\_\_  
 連絡地址：\_\_\_\_\_

中華民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

# 條例23.1

有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約約定之。



# 新北市簡易室內裝修施工許可證

(本許可證影本應張貼於裝修地址之主要出入口明顯位置作為工程告示)

本簡易建築物室內裝修工程，未涉及主要構造、防火避難設施、防火區劃及消防安全設備之變更，並符合「建築物室內裝修管理辦法」第 33 條規定，由依法登記開業之建築師或室內裝修專業技術人員查核室內裝修圖說及結構安全部分，業經檢閱並認符合規定並簽章負責，准予進行施工。

施工期間除應遵守公寓大廈住戶規約及區分所有權人會議決議事項外，依工程完竣並經依法登記開業之建築師或室內裝修專業技術人員查驗合格後，應檢具相關文件向新北市政府工務局建照科申請核發室內裝修合格證明，始完成室內裝修中辦程序。施工過程如有涉及違章建築(如陽台外推)、破壞牆柱、施工噪音擾鄰或違反勞工安全衛生等情事，得報請有關單位查處。

依據新北市政府 110 年 10 月 25 日新北府環空字第 11019696401 號公告規定，於本市各類噪音管制區域上 10 時至翌日上午 8 時及例假日或國定假日中午 12 時至下午 2 時及晚上 8 時至翌日上午 8 時，不得從事室內裝修工程使用動力機械操作行為，違反者得報請有關單位查處，但公寓大廈規約或區分所有權人會議決議另有規定者，從其規定。

裝修地址	NO.110, Sec. 1, Beitou Dist., New Taipei City
施工期間	112年11月14日
裝修住戶	蔡佳恩 (印)
簽章人員	劉士傑 (印)
施工廠商	信誼室內裝修設計 (印)
相關單位	室內裝修施工許可核備章
社團法人新北市建築師公會	2960-3456 轉 5858
新北市政府工務局建照科	2960-3456 轉 5851
新北市政府工務局使用管理科	2960-3456 轉 8945
新北市政府違章建築拆除大隊	2207-5911
新北市政府環保局環保專線	2953-2111
核准字號	A1122827
核准日期	112年11月14日

※ 本許可證由主管機關授權審查機構代為核發，並請張貼於裝修場所之出入口明顯處。  
 ※ 資料內容如有更動，應主動向審查機構換發室內裝修施工許可證。  
 ※ 擅自更改室內裝修施工許可證所載任何內容(例如：裝修地址、裝修住戶等)，或偽造簽章人員、審查機構等之簽押及印文等不法行為，均為我國刑法偽造文書印文罪章所規範並處罰。

# 新北市政府工務局建築物室內裝修合格證明

合格證明字號：1 0211 號

申請人 蔡佳恩

建築物室內裝修地址 110 年 10 月 25 日 11019696401 號公告規定

建築物室內裝修設計廠商：信誼室內裝修設計有限公司

審查機構 新北市政府工務局

查驗人員 劉士傑

發證機關：新北市政府工務局

核准日期：106年03月08日

局長朱愷之

**第十三條之一 高層建築物之防災中心或地下建築物之中央管理室，應置服勤人員，並經主管機關或經中央主管機關登錄之專業機構施予一定時數之訓練 4，領有合格證書，始得充任；任職期間，並應定期接受複訓。前項主管機關施予服勤人員訓練之項目、一定時數、講師資格、測驗方式、合格基準、合格證書核發、資料之建置與保存及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。**



## 防災中心服勤人員訓練要點 發文字號: 內授消字第1100821013號令

一、為訓練防災中心或中央管理室等服勤人員有效整合防災裝置、避難設施及消防安全設備資訊，結合軟硬體採取必要應變措施，並配合消防救災作業，特訂定本要點。

二、訓練對象如下：

(一) 建築技術規則規定設置防災中心、中央管理室之服勤人員。

(二) 各類場所消防安全設備設置標準規定應設置防災監控系統綜合操作裝置(以下簡稱綜合操作裝置)場所之服勤人員。

前項以外人員，有意願訓練者，亦得為本要點訓練對象。

三、訓練分為初訓及複訓。初訓合格者，每三年應複訓一次。

前項訓練由直轄市、縣(市)消防機關或內政部消防署登錄之專業機構辦理。

四、訓練時數，初訓不得少於十二小時，複訓不得少於七小時。

初訓課程及時數如下：

(一) 防火管理基礎知識：二小時。

(二) 服勤人員之角色及功能：二小時。

(三) 消防安全設備與防災設備基礎知識及操作：三小時。

(四) 綜合操作裝置之操作：二小時。

(五) 火災之緊急應變作業程序：二點五小時。

(六) 測驗：零點五小時。

## 貳、從條例解析權利義務管理與責任



# 貳、從條例解析權利義務管理與責任

## 管理

用戶用電裝置規則59:

漏電斷路器以裝設於分路為原則。裝設不具過電流保護功能之漏電斷路器（RCCB）者，應加裝具有足夠啟斷短路容量之無熔線斷路器或熔線作為後衛保護。

下列各款用電設備或線路，應在電路上或該等設備之適當處所裝設漏電斷路器

- 一、建築或工程興建之臨時用電設備。
- 二、游泳池、噴水池等場所水中及周邊用電設備。
- 三、公共浴室等場所之過濾或給水電動機分路。
- 四、灌溉、養魚池及池塘等用電設備。
- 五、辦公處所、學校和公共場所之飲水機分路。
- 六、住宅、旅館及公共浴室之電熱水器及浴室插座分路。
- 七、住宅場所陽台之插座及離廚房水槽一.八公尺以內之插座分路。
- 八、住宅、辦公處所、商場之沉水式用電設備。
- 九、裝設在金屬桿或金屬構架之路燈、號誌燈、廣告招牌燈。
- 十、人行地下道、路橋用電設備。
- 十一、慶典牌樓、裝飾彩燈。
- 十二、由屋內引至屋外裝設之插座分路。
- 十三、遊樂場所之電動遊樂設備分路。
- 十四、非消防用之電動門及電動鐵捲門之分路。
- 十五、公共廁所之插座分路。



# 貳、從條例解析權利義務管理與責任

## 管理



## 貳、從條例解析權利義務管理與責任

管理



# 貳、從條例解析權利義務管理與責任

管理



## 貳、從條例解析權利義務管理與責任

### 管理



# 貳、從條例解析權利義務管理與責任

## 管理



全國建築管理資訊系統入口網

36.1.9 九、管理服務人之委任、僱傭及監督。

41 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領登記證後，始得執業。

全國建築管理資訊系統入口網

建築行為人公司/機構資料查詢

類別: 公寓大廈管理維護公司 | 登記證/認可證字號: (英文字母為大寫)

公司/機構名稱: (可依關鍵字查詢) | 所在地區: 新北市

負責人/法定代表人: (可依關鍵字查詢, 例: 王小明 ==>小明)

驗證碼: 427GJ | 換一張?

【請輸入任一查詢條件】

註記	類別	登記證字號	公司/機構名稱	有效期限	負責人	地址	電話	異動項目
人員不足	公寓大廈管理維護公司	40G1050863	聯約公寓大廈管理維護股份有限公司	114/01/20	高政賢	231新北市新店區寶元路2段55號(1樓)	02-29189777	
逾期	公寓大廈管理維護公司	40G1000693	優福公寓大廈管理維護股份有限公司	112/01/11	鄭朝市	新北市板橋區大觀路二段37巷16B之3號	02-29597788	

註記	類別	登記證字號
人員不足	公寓大廈管理維護公司	40G1050863
逾期	公寓大廈管理維護公司	40G1000693
人員不足	公寓大廈管理維護公司	40G1050863
	公寓大廈管理維護公司	40G1050863
逾期	公寓大廈管理維護公司	40G1000693

# 貳、從條例解析權利義務管理與責任

## 管理

為進一步落實勞動基準法擴大適用政策，保障受僱者合理勞動條件權益。勞動部業已完成未分類其它社會服務業中之大廈管理委員會適用勞動基準法之檢討作業，並於103年1月13日勞動1字第1030130004號公告，指定未分類其它社會服務業中之大廈管理委員會，依公寓大廈管理條例規定成立並報備者，自103年7月1日適用勞動基準法；未依公寓大廈管理條例規定成立或報備者，自104年1月1日起適用該法。適用對象之範圍亦包括公寓、住宅、社區及其他與大廈管理委員會性質相當之管理組織。屆時，凡管理委員會所僱用之勞工，應依其各該適用時點納入勞動基準法之適用。(資料來源：勞動部網站公告)

# 貳、從條例解析權利義務管理與責任

## 管理

### 1. 公寓大廈管理維護工作如係委任保全公司、管理維護或物業公司辦理，管委會是否仍為雇主？

答：管委會如係將大廈管理維護工作委任保全公司、管理維護或物業公司辦理，其所派駐之人員係受僱於保全、管理維護或物業公司，早有勞動基準法之適用，應由該公司負擔雇主責任。

(資料來源：勞動部網站公告)

# 貳、從條例解析權利義務管理與責任

## 管理

### 公司基本資料

統一編號	101120011	<a href="#">訂閱</a>
公司狀況	核准設立「查詢最新資訊」	
公司名稱	新森源投資建設有限公司	
章程所訂外文公司名稱		
資本總額(元)	10,000,000	
實收資本額(元)	10,000,000	
每股金額(元)	10	
已發行股份總數(股)	1,000,000	
代表人姓名		
公司所在地	臺北市中正路51號	

## 經濟部 商工登記公示資料查詢服務

## 時間、負責人、董監事持股

↓(序號依據公司基本資料內容顯示)

董監事任期：111年11月02日至114年11月01日(有關董監事當屆任期，為公司辦理董監事登記時所提供之資訊，並非法定能因公司是否進行改選而有變動，如需再行確認者，請另洽該公司或登記主管機關查詢。)

職稱	姓名	所代表法人	持有股份數(股)
董事長	羅敏		250,000
董事	潘學謙		125,000
董事	吳宗		125,000
董事			250,000
監察人			250,000



# 貳、從條例解析權利義務管理與責任

## 責任

### 7. 什麼是公共意外責任險理賠範圍？什麼是不予承保的範圍？

一、承保範圍 被保險人因在保險期間內發生下列意外事故所致第三人體傷、死亡或第三人財物損害，依法應負賠償責任，而受賠償請求時，本公司對被保險負賠償之責：（一）被保險人或其受僱人因經營業務之行為在本保險載明之營業處所內發生之意外事故。（二）被保險人營業處所之建築物、通道、機器或其他工作物所發生之外事故。

二、承保之意外事故要件（1）意外事故必須是下列兩個原因之一所造成：1.因被保險人或其受僱人經營業務之行為所致者。2.因被保險人營業處所之建築物、通道、機器或其他工作物所致者。（2）意外事故必須是在保險期間內發生。（3）意外事故必須是在保險單載明之營業處所內發生。（4）意外事故必須造成第三人體傷、死亡或財損失之結果。（5）必須被保險人依法應負賠償責任，而受有賠償請求。

三、不保事項 下列意外事故所致之賠償責任，不是公共意外責任保險之承保範圍，保險公司不負賠償責任：（一）產品責任—因出售或供應之商品或貨物所致。（二）工程責任—因工地發生之震動或支撐設施薄弱或移動所致。（三）僱主責任—因執行職務之受僱人發生體傷、死亡或財損所致。（四）電梯責任—因所有、使用或管理之電梯所致。（五）污染責任—各種形態之污染所致。（六）專業責任—因執行醫師、律師、會計師、建築師或其他專門職業所致。（七）託管責任—因向人租借、代人保管、管理或控制之財物受有損失所致。（八）契約責任—以契約或協議所承受之賠償責任。

（九）因經營非保險單所載明之業務或執行未經主管機關野I之業務或從事非法行為所致。（十）因故意行為所致。（十一）因颱風、地震、洪水或其他天然災變所致。（十二）被保險人為住宅大樓管理單位時，於住戶或承租戶住、居所室內發生意外事故所致體傷、死亡或財物受有損失。

**資料來源：中華民國產物保險商業同業公會網站**

# 徐源德 rex080@gmail.com

**新北市公寓大廈  
種子教師諮詢服務**



**專業社區管理與法律諮詢服務**  
服務時間：每週二上午9時至12時及下午13時30至16時30分  
服務地點：於本府行政大樓5樓工務局公寓大廈管理科櫃臺

