

兒童或老人防墜宣導及 管委會依規定對社區違規住戶之制止程序

新北市政府工務局

公寓大廈管理科 李震宇 工程員



新北市政府工務局

綱要

一、立法目的

二、公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺之行為

三、公寓大廈通常目的使用

四、管理委員會之制止程序



公寓大廈管理條例

民法物權立體化

民法物權篇第799條僅能適用平面縱切式建築。有必要立法規範高層式建築之使用、管理、處分等法律關係。

敦親睦鄰法律化

對於冷漠或「以鄰為壑」的惡鄰居，道德勸說之效果往往非常有限。本條例之訂定，有助於公寓大廈住戶間權利義務關係之明確化。

立法目的

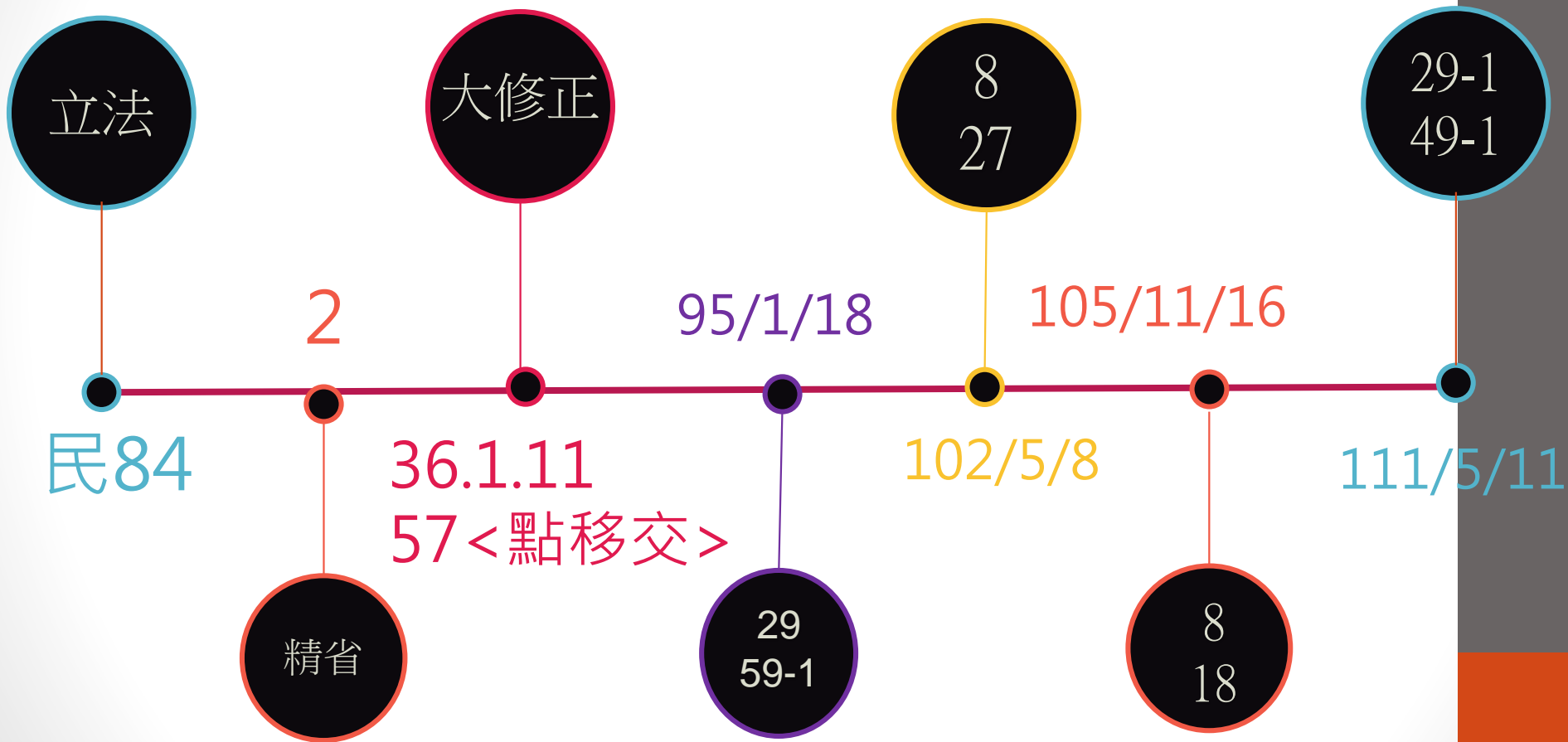
管理組織民主化

未成立管理組織或組織不明確。成立管理組織以期透過共同參與、多數決及強制執行等方式處理與住戶有切身利害關係之共同事務。

公共安全入刑化

公共安全事件頻傳。本條例另特別增訂有供營業事實之住戶如有危害公安行為致人於死或重傷者應科處徒刑，並得併科罰金。

公寓大廈管理條例



歷史災例與法令精進



84.衛爾康

四大法令

寓建裝消

90.汐止東科

強化設備

高層全撒水原則

(各類場所17)

92.大禧市

強化避難

八層兩避難方向

(技規95)

100.阿拉

擴大裝修管制

隔音消音泡棉納管

(技規88)

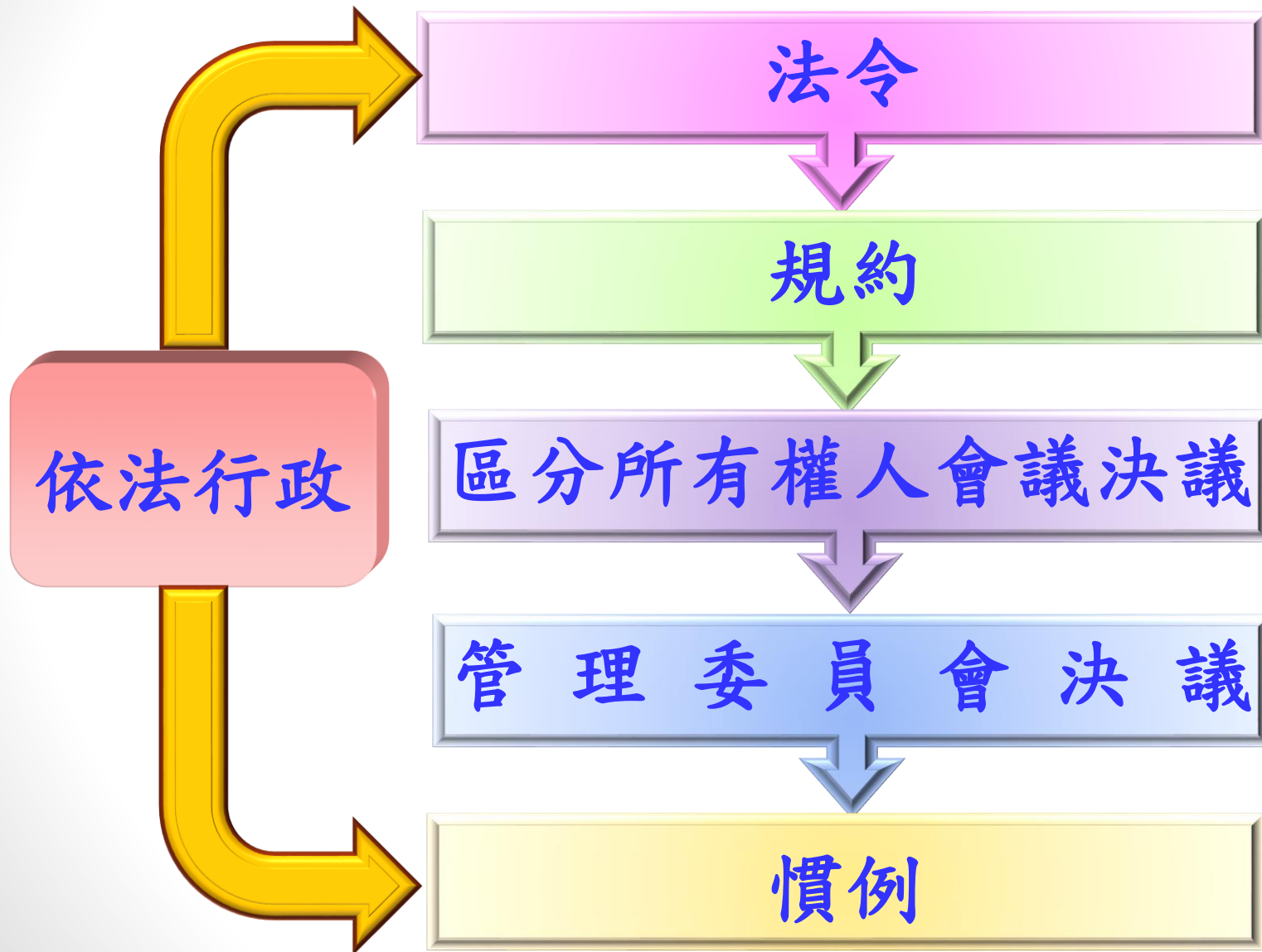
103.永保安康

擴大裝修管制

瓦斯及用電納管

(建築物室內裝修申請書)

公寓大廈管理維護依據



綱要

一、立法目的

二、公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺之行為

三、公寓大廈通常目的使用

四、管理委員會之制止程序



Q&A

請問公寓大廈管理條例所稱之住戶：

- (1) 區分所有權人
- (2) 區分所有權人的家人或朋友
- (3) 外來訪客
- (4) 房仲業者
- (5) 承租人
- (6) 裝修人員

法令規定-何謂住戶

公寓大廈管理條例第3條第8款

- 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。

公寓大廈管理條例所稱之住戶：

- (1) 區分所有權人
- (2) 承租人
- (3) 區分所有權人同意而為專有部分之使用者
- (4) 業經取得停車空間建築物所有權者

Q&A

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，住戶可否設置鐵鋁窗？
2. 管理委員會或管理負責人如需管理住戶設置鐵鋁窗等行為，需注意那些事項？



法令研修

• 公寓大廈管理條例第8條第1項

84年6月28日總統（84）華總（一）義字第4316號令公布

公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及防空避難室，**非依法令規定並經區分所有權人會議之決議**，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物或其他類似之行為。

92年12月31日總統華總一義字第09200243911號令修正公布

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。



對外牆面為何種程度之行為會被認定屬於「變更顏色之行為」

- 按內政部於87年8月10日以台（87）內營字第8772483號函認為：「.....按公寓大廈周圍上下、外牆面.....非依法令規定並經區分所有權人會議之決議，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物或其他類似之行為，公寓大廈管理條例第8條業有明定。本案所稱顏色變更之認定標準，以及顏色深淺差異應否認定為變更疑義，如所變更之顏色與原色系調和，且不影響觀瞻，得不視為變更之行為。」故是否屬於變更顏色之行為，可依前述內政部之函示為判斷依據。



設置廣告物、鐵鋁窗之行為

本條例第8條第3項：「住戶違反第1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，應報請主管機關依第49條第1項規定處理，該住戶並應於1個月內回復原狀。屆期未回復原狀者，得由管理負責人或管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。」。

內政部97年7月14日內授營建管字第0970805629號解釋令(略以)

「三、……，事後於規約內限制外牆面既存鐵鋁窗之設置，依上開函釋，該規約如經區分所有權人會議決議，基於契約自治原則，尚無不可。惟既存鐵鋁窗之設置，查條例第8條並無溯及既往之特別規定，自無法依同條例第49條第1項第2款規定處罰，……。」。





新北市政府工務局

Q&A

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，住戶可否設置鐵鋁窗？
2. 管理委員會或管理負責人如需管理住戶設置鐵鋁窗等行為，需注意那些事項？



居家防墜安全

兒童意外墜樓新聞頻傳...

102/3/25 兒童墜樓頻傳 立委催生「防墜條款」—民視新聞

1歲男嬰4樓窗墜樓亡

2020-09-15 14:10 聯合報 / 記者戴永華/即時報導



宜蘭市負郭路一戶4樓
母親同睡主臥室，今
玩，床緊靠窗戶，可



42歲林姓婦人育有7名
的男嬰是家中最小的！



今天清晨6時點，林婦
兒子喝，卻見不到小
家拿錢，媽媽問她有
發現男嬰小小身軀躺



母女兩人嚇得衝下樓
救。據了解，事發當



窗下秒墜4樓命危

留言 LINE f 信箱



子牢牢鎖在視線中，但還是有家長疏忽
住家4樓窗戶外墜落，鄰居聽聞哭聲
仍未脫離險境。

新聞出處：聯合新聞網 <https://udn.com/news/story/7320/4861635>
聯合新聞網 <https://udn.com/news/story/7320/4930461>
yahoo新聞網 <https://tw.news.yahoo.com>

Q&A

1. 外牆開口部或陽臺設置防墜設施之要件?
2. 設置防墜設施需要管理委員會同意嗎?
3. 設置防墜設施需要受區分所有權人會議決議及社區規約之限制?



法令研修

102年5月8日總統華總一義字第10200082711號令修正公布
(12歲以下兒童)

• 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。

• 內政部營建署—公寓大廈防墜設施設置原則

內政部102.7.4台內營字第1020806442號令訂定發布

• 為利公寓大廈住戶依公寓大廈管理條例第8條第2項規定設置防墜設施，特訂定本原則。

新北市政府工務局



法令研修

- 修正時間：105年11月16日華總一義字第10500140111號令修正公布(65歲以上老人)

修正緣由：公寓大廈之防墜設施，除12歲以下兒童住戶，得不受規約或區分所有權人會議決議之限制外，如有65歲以上老人之住戶，因其年老行動不便，亦有設置之需要

- 內容：「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。」



Q&A

1. 外牆開口部或陽臺設置防墜設施之要件?
2. 設置防墜設施需要管理委員會同意嗎?
3. 設置防墜設施需要受區分所有權人會議決議及社區規約之限制?



本局製作之防墜安全宣導海報：

宣導海報



宣導摺頁



<http://www.publicwork.ntpc.gov.tw/>

路徑: 新北市政府工務局 > 關於我們 > 業務介紹 > 公寓大廈管理科 > 三、例行性業務 > 6. 宣導海報



綱要

一、立法目的

二、公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺之行為

三、公寓大廈通常目的使用

四、管理委員會之制止程序



Q&A

1. 如果住戶於地下室停放2輛汽車並且超出停車位而使用共用部分，何種情形下並無違法之虞？
2. 公寓大廈停車空間之管理使用，可否以規約或區分所有權人會議決議訂定的條件？



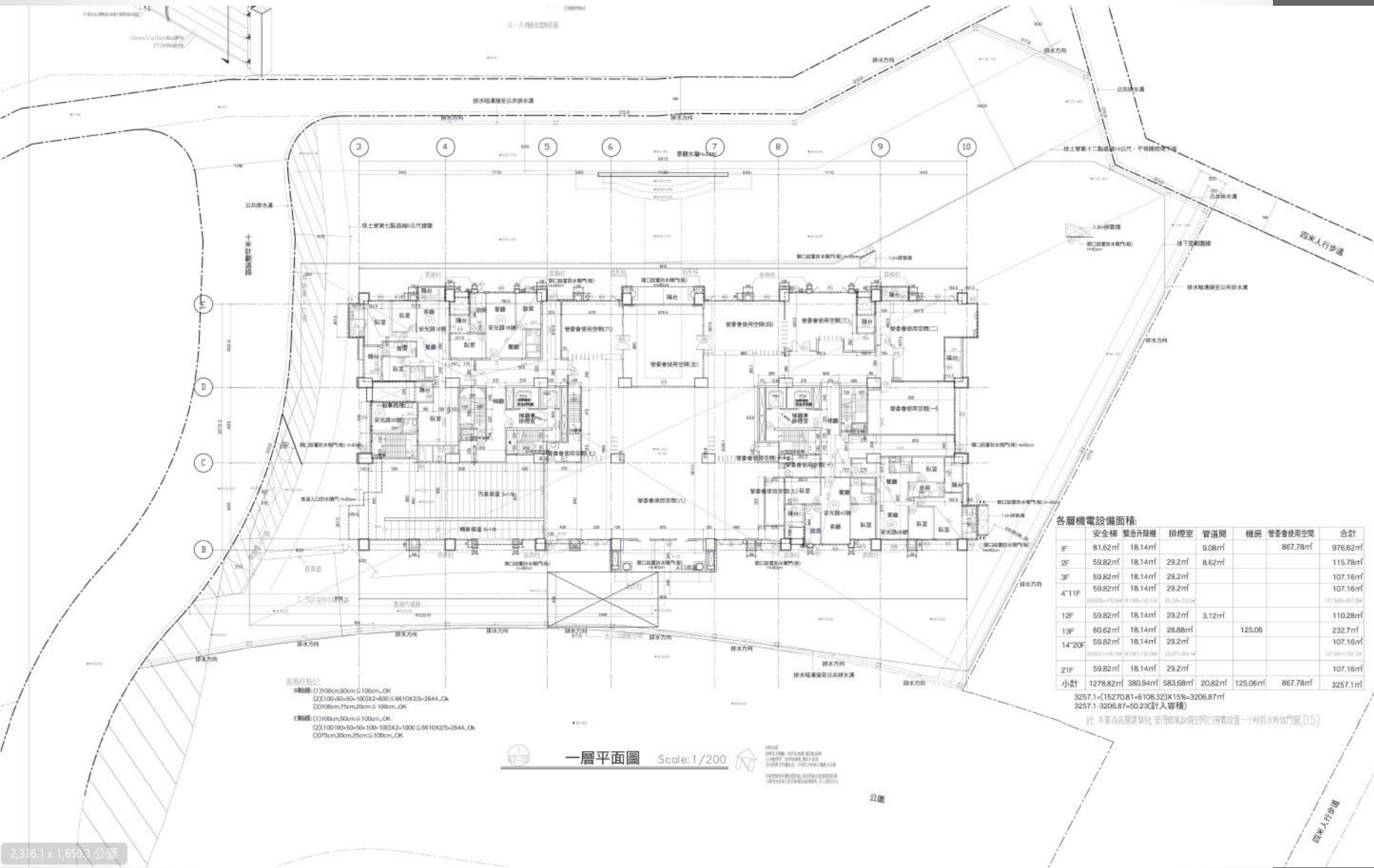
法令規定-何謂住戶

公寓大廈管理條例第3條第8款

- 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。

公寓大廈管理條例所稱之住戶：

- (1) 區分所有權人
- (2) 承租人
- (3) 區分所有權人同意而為專有部分之使用者
- (4) 業經取得停車空間建築物所有權者



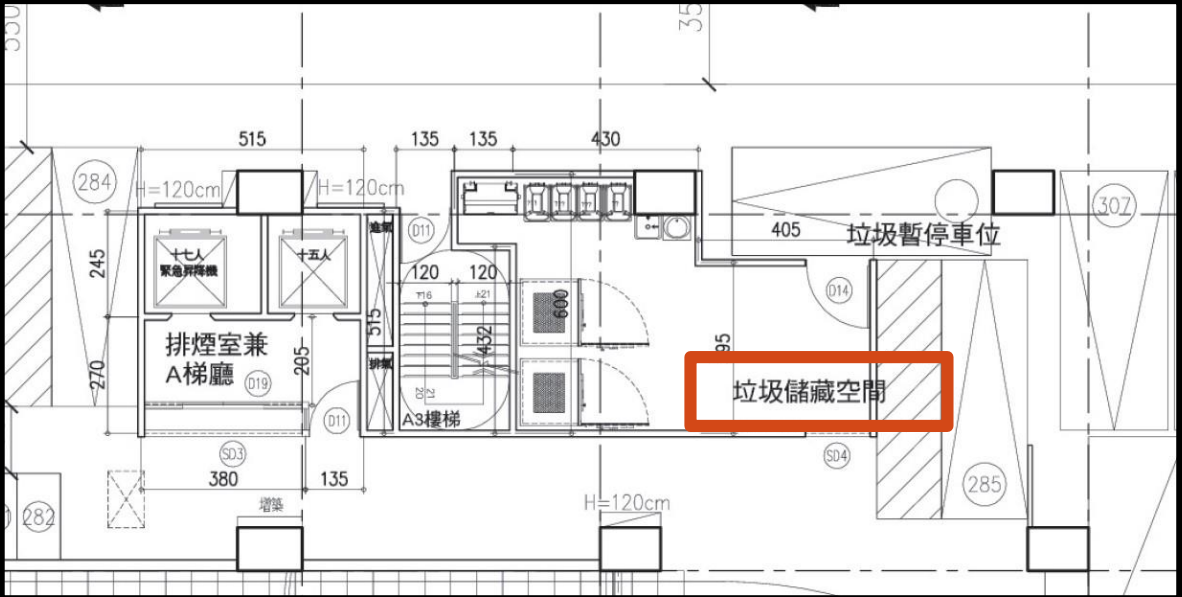
裝機柱荷重
 圓柱：(1)100m,50m≤100m,OK
 (2)100,40,40,100,32,600≤6610,25-2644,OK
 (3)100m,75m,20m,5,100m,OK
 方柱：(1)100m,50m≤100m,OK
 (2)100,100,50,50-100-100,2,1000≤6610,25-2644,OK
 (3)75m,30m,25cm≤100m,OK

一層平面圖 Scale: 1/200

各層機電設備面積：

	安全梯	緊急升降機	排煙室	管道間	機房	管委會使用空間	合計
1F	81.62m ²	18.14m ²	9.08m ²			867.78m ²	976.62m ²
2F	59.82m ²	18.14m ²	29.2m ²	8.62m ²			116.78m ²
3F	59.82m ²	18.14m ²	29.2m ²				107.16m ²
4~11F	59.82m ²	18.14m ²	29.2m ²				107.16m ²
12F	59.82m ²	18.14m ²	29.2m ²	3.12m ²			110.28m ²
13F	60.62m ²	18.14m ²	28.88m ²		125.06		232.7m ²
14~20F	59.82m ²	18.14m ²	29.2m ²				107.16m ²
21F	59.82m ²	18.14m ²	29.2m ²				107.16m ²
小計	1278.82m ²	380.94m ²	583.68m ²	20.82m ²	125.06m ²	867.78m ²	3257.1m ²
							3257.1 × (15270.81 + 6108.32) × 15% = 3206.87m ²
							3257.1 - 3206.87 = 50.23 (計入容積)

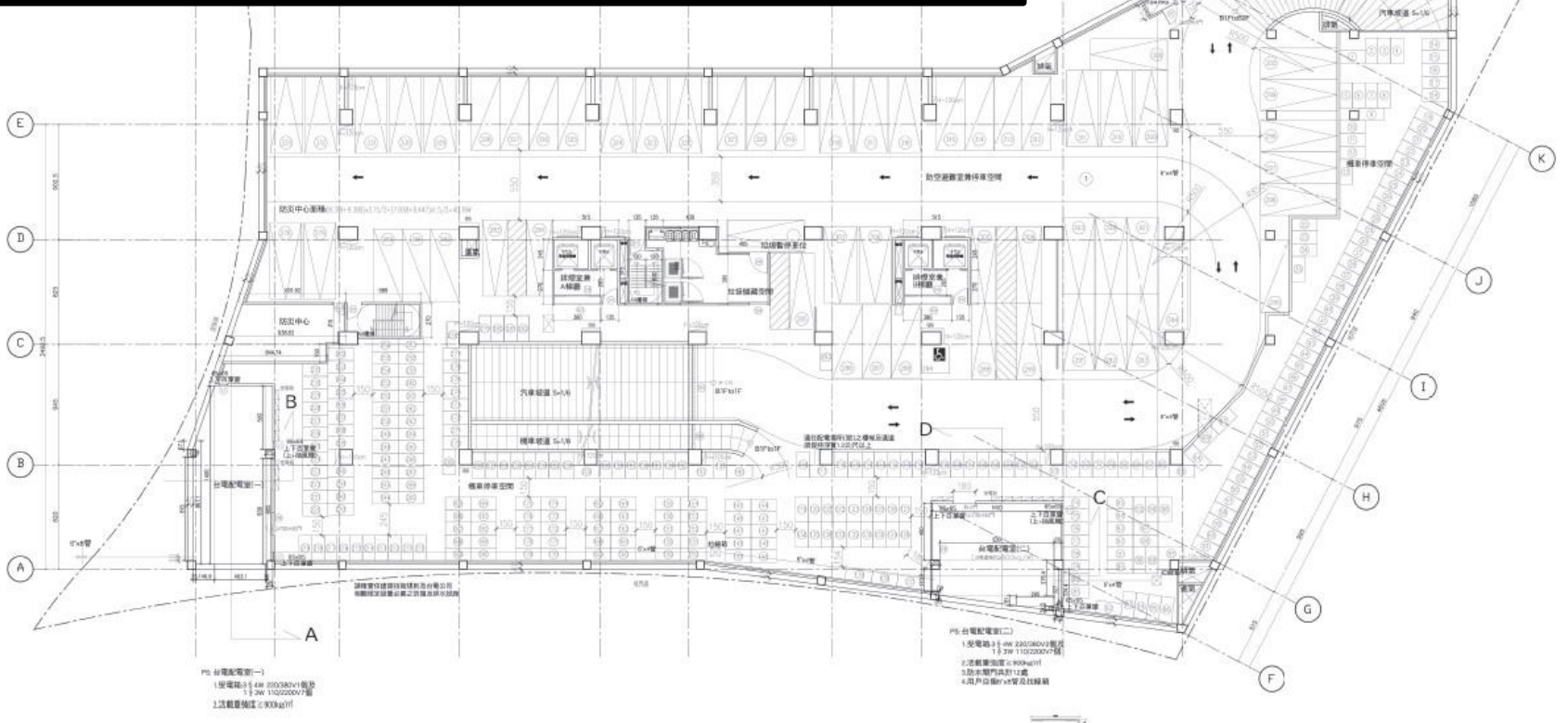
註：本單元高層建築，使用商業設備空間已落實設置一小時防火門(0.5)



- 小計 59輛
- 法定機車位 277輛
- 公共機車位 7輛
- 總計 284輛
- 垃圾車暫停單位

樓層	法定停車		公共停車		小計
	大單位	小單位	大單位	小單位	
B1	0	0	30	19	7
B2	80	11	0	0	91
B3	78	14	0	0	92
B4	76	18	0	0	94
合計	234	43	30	19	333

E剖面圖 F剖面圖



地下一層平面圖 Scale: 1/200

臺北縣政府工務局使用執照存根

起造人姓名								
建造類別	新	建	構造種類	R . C 造				
使用分區	住宅區		層棟戶數	地上柒層壹座肆拾捌戶 地下貳層				
建築地號	地址							
基地面積	騎樓	m ²	其他	1045.09 m ²	建蔽率	5.171 / 10	法定空地面積	438.94 m ²
	建築項	各層面積	各層高度	各層用途	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途
地下層： (1)防空避難室 (2)公眾停車場 停車空間 概要	(1)樓	875.95 m ²	4.3 m	如左	第六層	522.87 m ²	2.9 m	集合住宅
	(2)樓	m ²	m		第七層	522.87 m ²	2.9 m	集合住宅
	第一層	530.10 m ²	3.3 m	(集	第八層	以下空白	m	
	第二層	533.45 m ²	2.9 m	合	第九層	m ²	m	
	第三層	533.45 m ²	2.9 m	住	第十層	m ²	m	
	第四層	533.45 m ²	2.9 m	宅	第十一層	m ²	m	
要	防空	地上	m ²	停車場	室內	238.50 m ²	屋頂空	(1) 61.40 m ² (2) 61.40 m ²
	避難	地下	875.95 m ²		室外	m ²	出部	(1) 74.74 m ²
	釐高	20.88 m		建築高度	21.00 m			
設計人	姓名			事務所名稱				
監造人	姓名			事務所名稱				
承造人	姓名			營造廠名稱				
工程造價	30,221,123.00 元			竣工日期	86 年 10 月 11 日			
發照日期	86 年 11 月 22 日			開工日期	85 年 7 月 16 日			

臺北縣政府 使用執照 【存根】

起造人	姓名			
	住址			
設計人	姓名	事務所		
監造人	姓名	事務所		
承造人	姓名	營造廠		
基地概要	地號			
	地址			
	使用分區	第四種住宅區		
基地面積	騎樓地	***	其他	773.92 m ²
	退縮地	***	合計	773.92 m ²
主要用途	防空避難設備,停車空間,集合住宅			
建造類別	新建	層棟戶數	地上7層 地下1層 1幢 4棟 24戶	
	構造種類	鋼筋混凝土構造	建物高度	28.9 m
建築面積	總樓地板面積	3902.71 m ²	容積率	315.04 %
	法定空地面積	309.59 m ²	防空避難面積	地上 ***
法定停車輛數	自設停車輛數	獎勵停車輛數	合計停車輛數	機車輛數
	13 輛	***	70 輛	83 輛 35 輛
雜項工程	圍牆,長度78.05m,高度3m,RC造			
工程造價	34,124,000 元			
發照日期	096年04月09日	領照日期	096年04月12日	
發照日期	092年07月21日	建照號碼		
開工日期	092年09月01日	竣工日期	095年05月29日	
供公眾使用建築物	無保留地			



對

臺北縣政府 使用執照附表 【存根】

起造人及建物門牌:

	(1 幢 A 棟 2 層 1 戶) 用途: H2 集合住宅
	(1 幢 A 棟 3 層 1 戶) 用途: H2 集合住宅
	(1 幢 A 棟 4 層 1 戶) 用途: H2 集合住宅
	(1 幢 A 棟 5 層 1 戶) 用途: H2 集合住宅
	(1 幢 A 棟 6 層 1 戶) 用途: H2 集合住宅
	(1 幢 A 棟 7 層 1 戶) 用途: H2 集合住宅
	(1 幢 B 棟 2 層 1 戶) 用途: H2 集合住宅
	(1 幢 B 棟 3 層 1 戶) 用途: H2 集合住宅
	(1 幢 B 棟 4 層 1 戶) 用途: H2 集合住宅
	(1 幢 B 棟 5 層 1 戶) 用途: H2 集合住宅
	(1 幢 B 棟 6 層 1 戶) 用途: H2 集合住宅
	(1 幢 B 棟 7 層 1 戶) 用途: H2 集合住宅
	(1 幢 C 棟 2 層 1 戶) 用途: H2 集合住宅
	(1 幢 C 棟 3 層 1 戶) 用途: H2 集合住宅
	(1 幢 C 棟 4 層 1 戶) 用途: H2 集合住宅
	(1 幢 C 棟 5 層 1 戶) 用途: H2 集合住宅
	(1 幢 C 棟 6 層 1 戶) 用途: H2 集合住宅
	(1 幢 C 棟 7 層 1 戶) 用途: H2 集合住宅
	(1 幢 D 棟 2 層 1 戶) 用途: H2 集合住宅
	(1 幢 D 棟 3 層 1 戶) 用途: H2 集合住宅
	(1 幢 D 棟 4 層 1 戶) 用途: H2 集合住宅
	(1 幢 D 棟 5 層 1 戶) 用途: H2 集合住宅
	(1 幢 D 棟 6 層 1 戶) 用途: H2 集合住宅
	(1 幢 D 棟 7 層 1 戶) 用途: H2 集合住宅

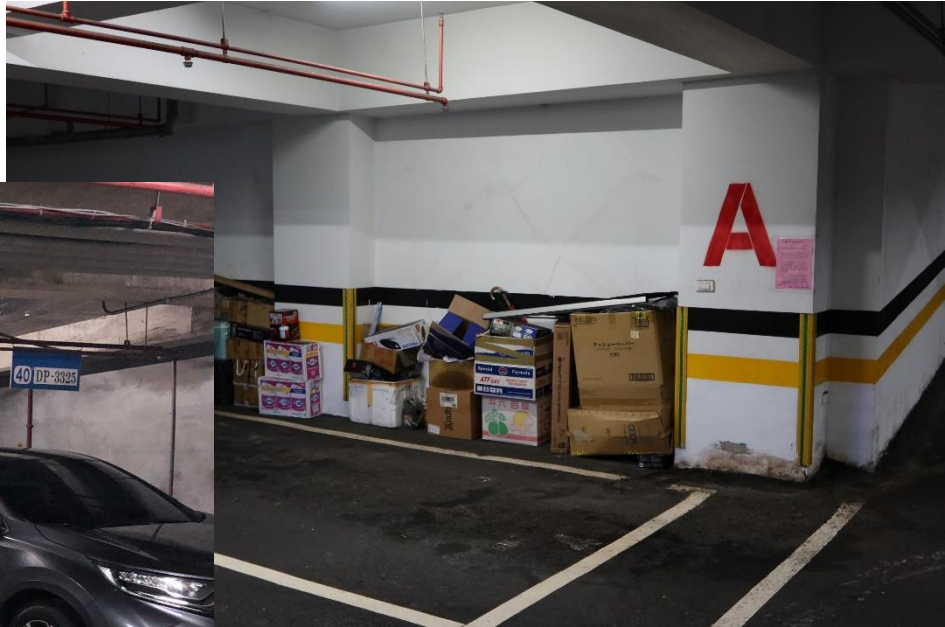
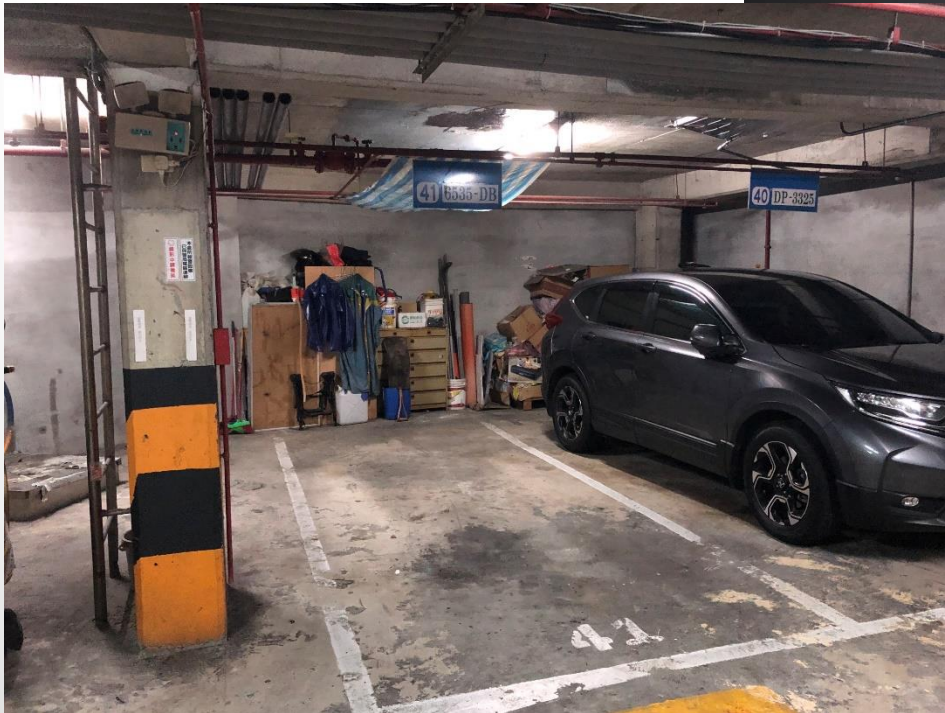
建築物概要:

A 棟地下 001 層、面積: 540.78 m ² 、高度: 3.2M	用途: H2 防空避難設備,機車停車空間
A 棟地上 001 層、面積: 463.38 m ² 、高度: 7M	用途: H2 供公眾使用停車空間
A 棟地上 002 層、面積: 450.76 m ² 、高度: 3.6M	用途: H2 集合住宅
A 棟地上 003 層、面積: 450.76 m ² 、高度: 3.6M	用途: H2 集合住宅
A 棟地上 004 層、面積: 450.76 m ² 、高度: 3.6M	用途: H2 集合住宅

法令規定

公寓大廈管理條例第9條第2項

- 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。



土地建物查詢資料

新北市新 [] 建號

查詢時間：民國111年02月10日14時51分

頁次：1

***** 建物標示部 *****

登記日期：民國087年01月06日 登記原因：第一次登記

門牌：[]

坐落地號：[]

用途：住家用

要建材：鋼筋混凝土造

層數：007層

次：四層

總面積：*****74.10平方公尺

層次面積：*****74.10平方公尺

築完成日期：民國086年11月22日

面積：*****7.89平方公尺

用途：陽台

共有部分：*****782.2平方公尺

權利範圍：*****10000分之218*****

其他登記事項：[]

共有部分：[]

權利範圍：*****10000分之253*****

其他登記事項：[]

共有部分：*****1,270.29平方公尺

權利範圍：*****10000分之243*****

(含停車位編號18號,權利範圍：*****10000分之343*****)

其他登記事項：[]

停車位共計：33位

其他登記事項：[]

***** 建物所有權部 *****

(0001) 登記次序：0002

登記原因：買賣

登記日期：民國087年01月14日

原因發生日期：民國086年12月31日

所有權人：

統一編號：[]

出生：[]

住址：[]

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權利字號：[]

其他項權利登記次序：0001-000 0002-000

其他登記事項：(空白)

***** 建物他項權利部 *****

(0001) 登記次序：0001-000

權利種類：抵押權

設件年期：民國087年

字號：新登字第011040號

登記日期：民國087年01月15日

登記原因：設定

權利人：[]

統一編號：[]

住址：[]

擔保種類比例：全部 ***1分之1***

擔保債權總金額：本金最高限額新臺幣*****5,910,000元正

存續期間：自087年01月09日至127年01月08日

清償日期：依照各個契約約定

利息(率)：依照各個契約約定

遲延利息(率)：依照各個契約約定

違約金：依照各個契約約定

債務人及債務額比例：徐璣金

權利標的：所有權

標的登記次序：0002

設定權利範圍：全部 *****1分之1*****

證明書字號：[]

設定義務人：[]

共同擔保地號：[]

(續次頁)

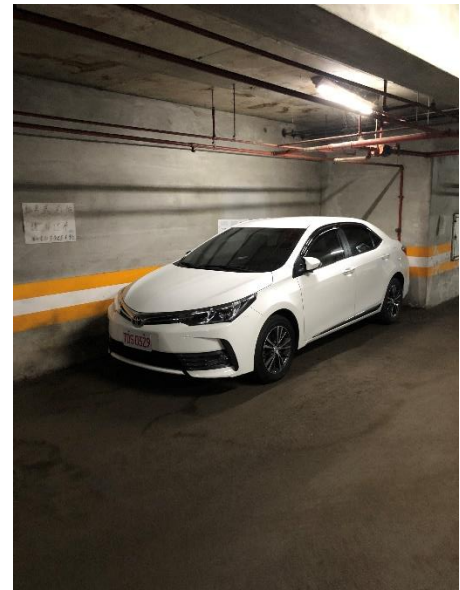
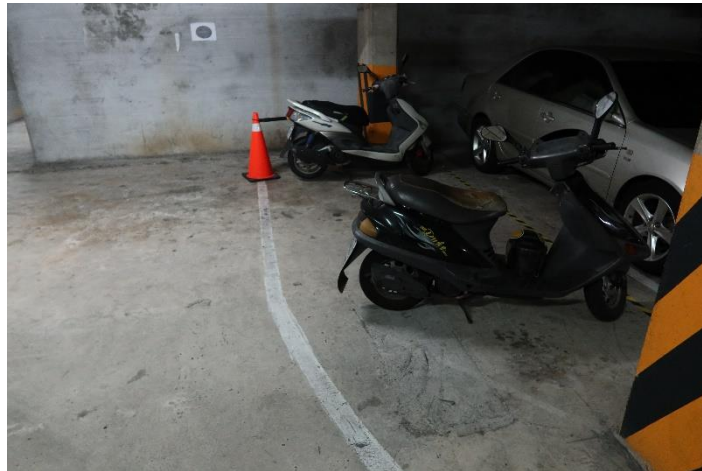


24

法令規定

公寓大廈管理條例第9條函釋

- 內政部營建署101年3月12日營署建管字第1010013782號書函（略以）：「……所陳1停車位停放2輛汽車，超出停車位而使共用部分是否有違設置目的及通常使用方法一節，應就其共用部分有無妨礙出入口、車道或其他車位使用之情形，由該管主管機關本於權責個案事實認定之。」。
- 按內政部營建署93年10月28日營署建管字第0932917542號函示：「……有關公寓大廈停車空間之管理使用事宜，在不違反相關法令規定下，得以規約或區分所有權人會議決議定之，各區分所有權人自當共同遵守。」。



法令規定

公寓大廈管理條例第9條第4項

- 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。
- 針對住戶對於共用部分使用，應依其設置目的及通常使用方法為之，如涉及違反者，其管理委員會應予制止，並得按其性質請求各該主管機關(行政)或訴請法院(司法途徑)為必要之處置。

Q&A

1. 如果住戶於地下室停放2輛汽車並且超出停車位而使用共用部分，何種情形下並無違法之虞？
2. 公寓大廈停車空間之管理使用，可否以規約或區分所有權人會議決議訂定的條件？



綱要

一、立法目的

二、公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺之行為

三、公寓大廈通常目的使用

四、管理委員會之制止程序



Q&A

1. 有成立管理委員會或管理負責人之社區，倘住戶於樓梯間堆置雜物，應如何處理？
2. 公寓大廈內衛生、噪音及安全問題，管理委員會或管理負責人該如何處理？



法令規定-何謂住戶

公寓大廈管理條例第3條第8款

- 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。

公寓大廈管理條例所稱之住戶：

- (1) 區分所有權人
- (2) 承租人
- (3) 區分所有權人同意而為專有部分之使用者
- (4) 業經取得停車空間建築物所有權者

法令規定

公寓大廈管理條例第16條

- 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。
- 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。
- 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。



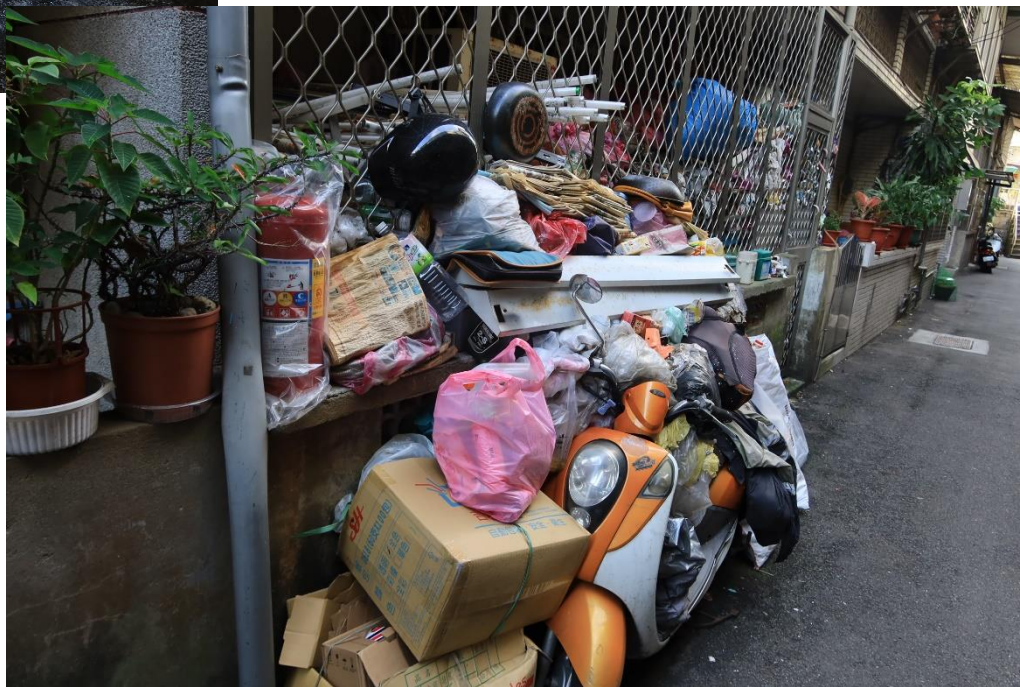
法令規定

公寓大廈管理條例第16條第1項、第4項

- 第16條第1項：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。
- 第16條第4項：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。
- 第47條第2款：有下列行為之一者，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：二、住戶違反第十六條第一項或第四項規定者。



法令宣導—環境髒亂、惡臭物質或發生喧囂、振動



法令規定

- 內政部營建署91年7月23日內授營建管字第0910009857號(略以)：「有關.....公寓大廈內衛生、噪音及安全問題，其違規事實之認定機關為何乙節，應由地方主管機關就個案事實情形逕洽該管主管機關認定裁量。」。



法令規定

內政部113.2.2內授國建管字第1130801058號函(略以)：「有關公寓大廈範圍內妨害人民生活安寧之聲音……(三)按本條例第16條第1項、第5項及第47條規定：「住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。」、「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。」……(四)本條例第36條第5款規定管理委員會之職務，包括對於住戶違規情事之制止。……(五)有關公寓大廈範圍內，住戶間製造不具持續性或不易量測而足以妨害他人生活安寧之聲音1節，如已成立管理委員會而有本條例之適用者，仍應依上開規定辦理。反之，應依行政院環境保護署(現為環境部)96年12月31日環署空字第0960097205號函及噪音管制法第6條規定，由警察機關依有關法令處理之。」



法令規定

公寓大廈管理條例第16條第2項、第3項

- 第16條第2項：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。
- 第16條第3項：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。
- 第49條第4款：有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：四、住戶違反第十六條第二項或第三項規定者。

法令宣導-公共空間不得堆置雜物



法令宣導-公共空間不得堆置雜物



法令規定

公寓大廈管理條例第16條第5項

- 第16條第5項：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。
- 第36條第5款：管理委員會之職務如下：五、住戶違規情事之制止及相關資料之提供。
- 第48條第4款：有下列行為之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣1千元以上5千元以下罰鍰，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：四、管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由未執行第36條第1款、第5款至第12款所定之職務，顯然影響住戶權益者。
- 內政部93年4月15日台內營字第0930005442號函釋(略以)：
- 倘該公寓大廈業已成立管理委員會或推選管理負責人，如住戶涉及違反條例第16條第2項或第3項規定，若未經管理負責人或管理委員會制止之程序而報請地方主管機關處理時，地方主管機關宜函請應先履行制止程序，不得逕行代為制止。

本局製作之違規制止函範本：



歡迎至新北市工務局官網下載：

<http://www.publicwork.ntpc.gov.tw/>

路徑：新北市政府工務局>關於我們>業務介紹>公寓大廈管理科>
三、例行性業務>5.公寓大廈暨廣告招牌管理各業務相關表格

○○○○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。



Q&A

1. 有成立管理委員會或管理負責人之社區，倘住戶於樓梯間堆置雜物，應如何處理？
2. 公寓大廈內衛生、噪音及安全問題，管理委員會或管理負責人該如何處理？



簡報結束 謝謝指教

