公設點交常見缺失

公設缺失類型	法定點交項目	非法定點交項目
法令依據	《公寓大廈管理條例》第57條	消費爭議、民事糾紛
公設缺失項目	1.水電設施 2.機械設備 3.消防設施 4.各類管線 以上無法通過檢驗，或功能有明顯缺陷	如：磁磚損壞、漏水、與廣告不符等項目之保固問題。
權責單位	工務局	法制局
救濟方式	依第57條辦理	消費爭議申訴
備註	已無此項缺失，即可先請領公共基金。	即使已請領公共基金仍可再主張。

安居專案公設點交爭議協調平台

申請時機	社區與起造人完成公設初驗及複驗後，雙方自行協商後仍有上述爭議，致無法完成法定項目之公設點交時，得申請。
第 1 階段	1.由工務局與法制局共同主持。 2.協助釐清雙方所提出之公設點交爭議項目。 3.如已無條例第57條之法定點交項目，即可先向工務局請領公共基金。
第 2 階段	若協調後仍有消費爭議項目需協調，可向法制局申請消費爭議申訴。

法律諮詢服務資訊

新北市政府工務局

新北公寓大廈種子教師諮詢服務

- 提供社區管理及法律諮詢
- 時間：週二 09:00-12:00、13:30-16:30
- 地點：行政大樓 5 樓東側
  工務局公寓大廈管理科櫃台

公寓大廈爭議事件調處委員會

1. 由資深之專家、學者及建築師、律師，公寓大廈及建築管理主管人員，協助爭議處理。
2. 受理後召開會議，提供建議解決方案。

新北市政府法制局

消費者保護

- 消費爭議諮詢專線：1950
- 諮詢電話：1999轉5137

新北市法律諮詢服務

- 地點：新北市政府1樓西北側
  聯合服務中心法律諮詢室
- 電話：2960-3456轉4250
- 免費現場諮詢服務

當地區調解委員會

註 調解成立之調解書，經法院核定後，與判決有同等效力

公寓大廈

公設點交不求人

新北市政府

廣告

新北市政府工務局 關心您

114.5

公設點交相關法令

公寓大廈管理條例

- 第18條：公共基金的來源、請領條件
- 第36條：管理委員會的職責
- 第57條：公設移交對象、範圍、文件移交、檢測項目、救濟方式

公寓大廈管理條例

公共基金申請書下載

安居專案申請須知及流程

安居專案申請書下載

新北市政府工務局

220新北市板橋區中山路1段161號5樓

公寓大廈諮詢專線：

(02)2960-3456 分機7760、7761

公共基金及公設點交程序

1. 起造人繳交公共基金（第 18 條）

起造人應於領取使用執照前，將公共基金繳入公庫，並取得繳交證明。

2. 成立管理委員會或管理負責人並報備（第 28 條）

起造人應於建築物所有權登記過半後，3個月內成立管理組織並向當地區公所完成報備。

3. 公設點交對象

❶ 起造人（ex.建商）
❷ 管理委員會或管理負責人。

4. 起造人應移交文件（第57條）

❶ 設施設備使用維護手冊
❷ 廠商資料
❸ 使用執照存根
❹ 竣工圖說
❺ 水電、機械設施、消防、管線圖說

5. 何謂公設點交?（第57條）

❶ 點交範圍：共用部分、約定共用部分、附屬設施設備。

註 專有部分不適用喔!

❷ 法定項目：水電設施、機械設備、消防設施、各類管線。
❸ 檢測標準：雙方現場檢測，確認功能正常，即完成公設點交。

6. 完成點交，申請公共基金（第18條）

公設點交完成後，由管理組織向工務局送交公共基金申請書，公庫將撥付公共基金。

OK~完成！
管理委員會
可請領公共基金
進行維護與管理！

法定檢驗項目未通過，如何處理？

1. 什麼叫「檢驗未通過」?（第57條）

水電、機械設施、消防設施或各類管線無法通過檢驗，或功能有明顯缺陷。

註 以政府核發的使用執照及竣工圖說為檢驗基準

2. 檢驗未通過如何處理?（第57條）

若檢驗未通過，管委會可與起造人協商改善與修復方式。

3. 修復改善後再次點交（第57條）

修復完成後，起造人須再會同管理委員會進行第 2 次檢驗，通過後完成點交並請領公共基金。

4. 雙方協商不成如何處理?（第57條）

❶ 管委會應檢具相關事證（如檢驗報告、照片、紀錄等），向工務局反映。
❷ 如可歸責於起造人，工務局請建商說明或限期 1 個月內改善。

消費爭議（非第57條法定項目）處理方式

非屬第57條的公設問題，屬於消費爭議（民事糾紛）

例如：
1.磁磚損壞
2.漏水(如:地下室連續壁漏水)
3.停車場地坪破損
4.植栽枯死
5.與廣告不符(如:大廳.游泳池.健身房)
6.建築外牆、飾材瑕疵
7.公共空間與圖說不符
8.財務未交付
9.買賣契約不符
10.門禁管制
11.其他保固問題

處理方式

- 向法制局消保官申請消費爭議申訴
- 向當地區公所申請調解
- 仍無法解決，可向法院訴訟