

1

新北市政府安居專案介紹

法制局 消保官室 周繼雄消保官

工務局 公寓大廈管理科 賀世中正工程司

2

消防設施、發電機

電梯、停車設備

基地

法定空地、防火間隔、
開放空間、退縮空地、
停車空間

公共空間

頂樓平台、露臺、大廳、交
誼廳、娛樂室、管理室、泳
池、地下室、機房、屋凸

共用
部分

管線

自來水、汙水、電
信、電力、消防、
瓦斯、排水、排氣

公共服務

垃圾集中及收取、清潔、
保全、郵件

道路

私設道路、樓梯間、
共通走廊、基地內
通路、車道

3 管委會應盡職務#36

共有共用部分

- 1.安全及環境管理維護
- 2.清潔、維護、修繕改良

共同事務應興革事項建議

報告會務#39

受理送達

催告及代為投保#17

依法進行訴訟

向主管機關申請補助#10-3

執行區權會決議

住戶違規制止

經費保管運用

會計、結算報告
提出與公告

社區重要文件書
圖、紀錄、報表、
印鑑之保管

保管文件提供閱
覽或影印#35
規約範本附件6

公共設施點
交保管

服務人員之委任、
雇傭及監督

住戶調和及容忍
義務協調#6

公安及消安檢
查申報及改善

移交 #20

4 議題四

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

水電

消防

公共
空間

代收
財務

契約
事項

機械

各類管線

使用維護手冊及廠
商資料、使用執照
謄本、竣工圖說、
水電、機械設施、
消防及管線圖說

違反法規

功能缺失

未按圖說施作

違反法規

與圖說不符

瑕疵

未交付

帳目爭議

未交付

不符契約內容

57條點交項目

消費爭議

6 安居專案的內涵

- 社區公設點交糾紛，常同時涉及消費爭議及建築法令爭議，依照不同的爭議類型可請公寓大廈爭議調處委員會、消費爭議調解委員會、鄉鎮市區調解委員會等處理，不易達成共識。
- 新北市安居專案結合了「工務局建管專業」及「消保官消費者保護專業」，可協助社區儘速釐清公共設施點交爭議權責，讓社區能於點交後順利領回公共基金，作為修繕維護公共設施之用。

7 安居專案的項目

- 新成立管委會之社區公設點交作業教育訓練及輔導。
- 點交多年未達成共識之社區協助解決爭議。
- 建商倒閉退場之社區，協助辦理自行請領。

法規說明

協商平台

專家意見

調處機制

基金請領

安居專案 作業流程



爭議諮詢

了解基本資料及點交過程



雙方訪談

約社區及建商單獨或共同至本府工務局商談，聚焦爭議



法規說明

由工務局公寓科及法制局消保官分別說明建管及消保法規



專業輔導

針對特定問題提供專業技師(公會)介入鑑定或解決方案



爭議協調

釐清點交爭議性質，提供法規及專家意見



確認申請

雙方簽字同意加入安居專案，並派出2至4名點交代表



消費爭議

如尚有消費爭議，則由消費者保護官室協助循消費爭議程序處理



基金請領

完成公寓大廈管理條例第57條規定點交項目，協助社區請領公共基金

9 參加安居專案之效益-總結

1. 法規解說，建立正確點交心態及方法。(依法不錯)
2. 專業輔導，釐清點交爭議及加速進程。(專業不誤)
3. 平台溝通，充分表達雙方意見和立場。(溝通不怨)
4. 政府監督，防止建商怠惰或惡意糾紛。(監督不軌)

基金順利請領 社區自主管理