

公寓大廈管理維護評量表

108 年版

公寓大廈名稱：
主任委員：_____ 填表人：_____ 職稱：_____
—
管理維護公司：_____（自聘管理服務人：_____）
—
填表日期：民國_____年_____月_____日 聯絡電話：_____ 傳真：_____
—

壹、社區建築管理

一、行動不便(無障礙)設施及設備之管理維護

1. 公共建築物無障礙設施暨設備設置有 無，_____
2. 公共建築物無障礙設施暨設備維護管理是 否（_____）

二、安全與門禁管理

1. 社區管理(總幹事)運作方式 委由樓管公司管理，公司名稱_____
自聘管理人員 其他_____
- 自聘管理服務人員是否依法取具證照 是 否 不適用
2. 社區保全運作方式 委由保全公司管理，公司名稱_____
- 自聘保全人員其他_____
3. 保全人員定時及不定時巡邏並作成記錄備查是 否；_____
4. 總幹事及保全人員是否確實瞭解下列事項：
 - (1). 整體社區瓦斯安全開關，操作程序是 否，_____
 - (2). 消防送水口，消防水帶、滅火器等操作是 否，_____
 - (3). 社區緊急播音系統是 否，_____
 - (4). 監視器數量及位置是 否，_____
5. 公寓大廈公共意外責任保險投保及火災保險費差額補償辦法是否依法辦理是
否 不適用；說明：_____（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）
6. 公寓大廈是否投保公共意外責任保險是 保額_____ 否

三、開放空間營造及管理維護

1. 開放空間是否依法開放供使用是否依法辦理是 否，_____
2. 停車空間之維護管理是否良好，汽車是 否
機車是 否
自行車是 否
3. 違章建築有否發現是 否，是否拆除是 否，_____
4. 樓梯及樓梯間等公共區域是否堆置雜物 是 樓層_____

否 樓層_____ (註明抽查樓層及所見情形)

5. 公共區域及室內裝修是否依規定使用防火建材是 否；是否未破壞防火區劃或防火避難設施是 否；

四、安全措施管理

1. 防火門是否裝設自動關閉之門弓器是 否；是否保持關閉 是 樓層_____ 否 樓層_____，是否未上鎖是 否 (註明抽查樓層及所見情形)
2. 電梯、發電機等機電設備定期維護保養並作成相關記錄是 否
3. 建築物公共安全申報是否依法辦理是 (日期：_____) 否，結果為_____
4. 社區規約是否有防墜措施相關規定是 否；是否確實執行是 否
5. 其他，_____

五、社區外觀之管理維護

1. 鐵窗是否裝設是 否，裝設是否規格化是 否，_____
2. 社區外牆是否定期管理維護是 否，最近一次管理維護日期_____
3. 廣告物設置是否經許可是 否，廣告招牌設置是否整齊是 否

六、專有部分之室內裝修證明申請情形有 無

七、其他_____

貳、社區環境保護

一、環境清潔維護

1. 社區環保運作方式 委由清潔公司管理，公司名稱_____ 自聘清潔人員 其他_____
2. 社區園藝運作方式 委由園藝公司管理，公司名稱_____ 自聘園藝人員 其他_____
3. 制訂寵物管理辦法 是 否；是否確實執行 是 否
4. 制訂菸害管理辦法 是 否；是否確實執行 是 否

二、資源再利用回收處理情形

1. 加強資源分類回收工作是 否
2. 廢棄物再利用 (如家具回收再利用等) 是 否
3. 雨水或生活污水再利用是 否
4. 使用太陽能等再生能源是 否
5. 垃圾分類回收減少垃圾量是 否
6. 資源垃圾如何處理由公所回收 交公益慈善團體_____

三、節能實施情形

1. 公共照明是否改裝省電燈具是 否
2. 裝置各項節水設施是 否
3. 使用各項節能電器是 否
4. e化社區(無紙化)是 否，e化主要內容_____

四、防疫行動

1. 茲卡病毒防治宣導海報張貼是 否

2. 登革熱防治宣導海報張貼是 否

五、低碳生活推廣情形

1. 舉辦相關減碳社區活動等（二手拍賣、環保電影欣賞等）是 否，_____
2. 張貼相關減碳海報等是 否，_____
3. 無人處關燈管理是 否，_____
4. 禁止使用免洗餐具是 否，_____
5. 推動上下三層樓爬樓梯運動是 否，_____
6. 綠色交通，推動社區共乘制度是 否
增設社區自行車車位是 否
便利大眾運輸工具使用是 否

六、綠建築之管理成效

1. 屋頂、陽台及公共空間植栽綠化、美化是 否，_____
2. 植栽、綠化、美化樹種花卉來源自購 部份取自政府機關 其他_____
3. 植栽綠化、美化是否兼具教育功能是 否，_____
4. 栽種可食地景是 否
5. 廚餘是否依規定回收利用是 否
6. 中元普渡等祭祀活動，金紙是否交由政府統一焚燒是 否
7. 廢水排放是否符合標準是 否

七、其他_____

參、管理組織之組織運作

一、區分所有權人會議

1. 規約規定每年召開定期會議次數 一次 ____次，
是否依規定召開是 否_____
2. 會議由何人召集_____，召集人是否具有區分所有權人身份是 否
3. 最近一次定期會議召開日期為_____ 何時通知_____ 是否符合
十日前通知之規定是 否 召集通知是否以書面方式通知 是 否 管理委員
選任事項是否於開會通知載明是 否
4. 區分所有權人數_____人，區分所有權人出席人數_____人，區分所有權
人出席率是否符合規約規定是 否，區分所有權_____m²，區分所有權出
席_____m²，區分所有權出席比例是否符合規約規定是 否，（規約規定
區分所有權人出席比例為_____，區分所有權出席比例為_____）
5. 區分所有權人會議決議是否符合規約規定（決議是否合法）是 否，區分所
有權人同意比率為_____，區分所有權比例同意比率為_____（規約如未規定須
符合條例 31 條規定）
6. 會議紀錄是否載明開會經過及決議事項是 否，會議紀錄是否由主席簽名，
並於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之是 否_____，出席區
分所有權人之簽名簿及代理出席之委託書是否與會議紀錄一併保存是 否_____
7. 區分所有權人會議依規約規定未獲致決議，召集人是否依公寓大廈管理條例第

三十二條規定重新召集會議是 否_____

8. 依條例第 33 條規定應經區分所有權人同意(住戶並得參加區分所有權人會議陳述意見)之事項，是否依法辦理是 否 不適用

二、規約訂定修改

1. 公寓大廈規約訂定修改是否經區分所有權人會議通過是 否
2. 規約內容是否配合公寓大廈管理條例及社區特性作必要修訂是 否，最近一次修訂時間為_____，
3. 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，
上列事項是否依規定辦理是 否

三、管理委員會業務執行情形

1. 規約規定管理委員人數_____人，任期_____年，選任方式 _____，連任次數限制不得連任 一次 不限，是否依限定期改選是否_____
2. 管理委員資格條件 以區分所有權人為限住戶非該專有部分之區分所有權人亦可
3. 主任委員資格條件 以區分所有權人為限住戶非該專有部分之區分所有權人亦可
4. 管理組織成員兩性參與情形，男性人數_____人，女性人數_____人
5. 管理委員會是否依規約規定開會 是 否（頻率為_____），決議是否合法是 否，出席率約為_____，會議紀錄是否依法記錄並保管是 否_____
6. 管理委員會為原告或被告時，是否依法將訴訟事件要旨速告區分所有權人是否 不適用
7. 規約是否訂定管理委員代理之規定是 否，是否確實執行是 否
8. 管理委員是否有管理費優待是(辦法：_____)否
9. 管理委員是否有非管理費優待是(辦法：_____)否
10. 管理委員會是否編製年度工作計畫是 否，是否與財務預算相結合是否
11. 住戶意見反映管道是否暢通是（方式為_____）否，處理是否明快是 否（_____）
12. 使用執照騰本、竣工圖說及有關文件妥善保管是 否

四、公共基金與管理費

1. 公共基金帳列科目名稱是否為公共基金是 否_____
2. 起造人依公寓大廈管理條例第十八條規定提撥之公共基金金額為_____，現有公共基金餘額為_____，是否達到規約規定之額度是否
3. 規約對公共基金額度之要求為_____，公共基金充實方式之規定為按月提撥 金額_____ 年度結餘轉公共基金，是否確實執行是 否_____，

4. 公共基金是否與管理費分開專戶儲存並由管理委員會負責保管是 否，公共基金孳息是否列入公共基金是 否
5. 公共基金動支是否經區分所有權人會議通過是 否_____
6. 區分所有權人對於公共基金之權利是否隨區分所有權之移轉而移轉是 否_____
7. 管理費收繳標準為按戶收取_____ 按專有部份面積比例收取，營業用_____元/月-坪，住家用_____元/月-坪，收取之管理費是否包括公共水電支出是 否，是否包括有線電視收視費是 否
8. 停車位收費標準：汽車_____，機車_____
9. 管理費收繳標準是否經區分所有權人會議通過是 否
10. 管理費現有金額_____元，管理費年收入約為_____元，管理費當月(期)收繳比例約為 100% 95%以上 90%以上 85%以上 85%以下，年度收繳比例約為 100% 95%以上 90%以上 85%以上 85%以下
11. 管理費收取方式 總幹事(或)會計 金融機構扣繳 自行向金融機構繳納 管理委員代收 其他_____
12. 公共基金與管理費是否以管委會名義(帳戶名稱為管委會)存入金融機構 是 否
13. 對積欠公共基金與管理費者是否訂定處理(催收)辦法是 否，管委會是否依規定執行是 否；說明：_____

五、會計及財務管理

1. 會計年度採曆年制 _____月制，區分所有權人會議召開月份_____月
2. 編製財務預算 是 否 是否經區分所有權人會議通過 是 否
3. 財務決算報表是否經區分所有權人會議承認通過 是 否
4. 大額支出是否以禁止背書轉讓支票或轉帳方式為之 是 否
5. 設置定額零用金制度 是 金額_____ 執行方式_____ 否，隨收隨存入金融機構管理委員會帳戶是 否，是否有坐支情形是 否
6. 會計憑證是否經相關權責人員審核是 否；會計憑證(原始憑證與記帳憑證)是否裝訂成冊 是 否
7. 相關支出依規定取具合法憑證比例約為 100% 95%以上 90%以上 85%以上 85%以下
8. 自聘人員薪資是否有扣繳申報 是 否 不適用；自聘人員勞健保方式 依規定投保 未投保 補貼員工自行投保，金額為每月_____元 不適用
9. 兼從事非免稅之業務收入，如對外營業之停車空間，是否依法申報營業稅及營利事業所得稅是 否 不適用
10. 財務收支定期經管理委員會通過後公告之 是 否
11. 財務會計相關文件表冊是否依本條例三十五條規定建立閱覽機制是 否
12. 聘請財會專業人士(如會計師)簽證或核閱會計表冊，並出具查核報告書是 否
13. 已付訖單據應加蓋『付訖』(或類似名稱)章，以免發生重覆付款之情事是 否
14. 財務報表(下列報表應參酌公寓大廈戶數、交易量多寡等因素編製，刪除不必要之表冊)

- (1). 資產負債表 月報 年報 其他_____
- (2). 收支明細表 月報 年報 其他_____
- (3). 公共基金收支表 月報 年報 其他_____
- (4). 現金出納表 月報 年報 其他_____
- (5). 財產目錄 月報 年報 其他_____
- (6). 收支決算表 月報 年報 其他_____
- (7). _____ 月報 年報 其他_____
- (8). 財務報表表達方式是否恰當：

(a). 收支決算表(管委會非營利單位不宜以損益表表達) 是 否，_____

(b). 其他_____

(9). 管委會編製之會計表報，對住戶是否簡明易懂是 否

15. 制定財務收支管理辦法是 否，_____

16. 辦理機關團體所得稅申報是 否 不適用，_____

六、其他_____

肆、社區營造及關懷

一、文康聯誼活動春節_____ 元宵_____ 端午_____ 中元_____

中秋_____ 聖誕節_____ _____ _____

二、健身活動 登山_____ 健行_____ 自行車_____

馬拉松_____ _____ _____

_____ _____ _____

三、公益活動_____ _____ _____ _____

四、各項鄰近社區敦親睦鄰、守望相助及住戶互動等活動(含鄰里、學校、各公私部門單位或民間團體)_____ _____ _____

五、脆落(高風險)家庭關懷通報計畫 有 無，_____

了解一種以上的通報機制：_____

六、辦理或宣導老人共餐活動 是 否

七、與社區照顧據點合作 是 否

七、住戶互動情形是否良好是 否，_____

八、社區意識及凝聚力是否良好 是 否，_____

九、加入政府即時通訊 是_____ 否

十、獎金運用計畫有 無，_____

十一、其他_____

伍、社區防災

一、安全防災小組

1. 社區義工組成情形 環保 園藝 文康 守望相助 _____ _____

2. 社區防救災組織 無 有，防災會議紀錄 有 無

二、防災及緊急應變計畫及演練

1. 社區成員是否有防災專員或防災士證書是 否

2. 防颱是 否，_____

3. 防火是 否，_____

4. 防震是 否，_____

5. 緊急傷病救援 是 否， _____
7. 消防箱之水帶等器材是否正常可用 是 否
8. 消防滅火器是否未過期 是 否
9. 建築物消防安全設備檢修申報是否依法辦理 是(日期： _____)
否，結果為 _____
10. 建築物防火避難設施是否定期檢查並演練 是(日期： _____)
否，說明 _____
11. 社區水保設施、排水設施是否定期管理維護 是 否

三、其他 _____

四、是否為山坡地社區 是 否 (如『是』下列選項請繼續填寫)

1. 擋土構造物之設置 是 否
2. 坡地災害自主檢查宣導海報張貼 是 否
3. 落實自主檢查 無；有(傾斜監測裂縫監測雨量監測)複選
4. 與專業技師長期配合，定期檢視社區 無；有，社區管理維護手冊無；
有
5. 報名參與建築中心或其他單位辦理之防災工作坊 是 否

陸、社區其他特有的具體事項
