

110年度基隆市公寓大廈 管理事務暨建築法令講習

都市發展處
使用管理科

110年12月28日



大

O u t l i n e

綱

一 公寓大廈管理條例

- (1) 公寓大廈管理組織類型
- (2) 區分所有權人會議
- (3) 管理委員會職責
- (4) 管理委員會對住戶違規之制止

二 公寓大廈兒童老人防墜設施設置宣導

- (1) 法令依據
- (2) 設置樣態

三 違章建築宣導

- (1) 違章建築定義
- (2) 違章建築處理程序

● 一、公寓大廈管理條例

(1) 公寓大廈管理組織類型

公寓大廈管理組織類型

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。

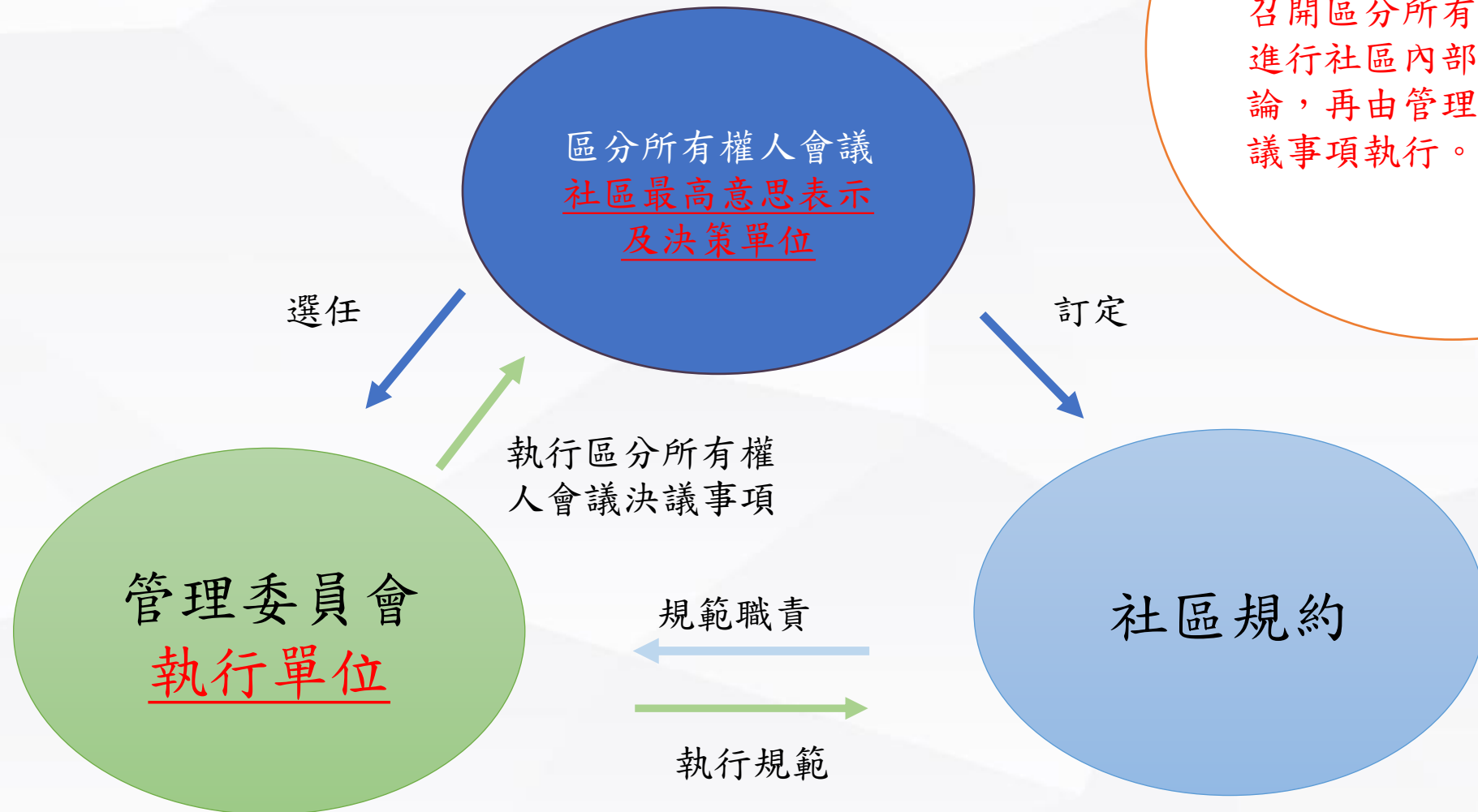
管理負責人

指未成立管理委員會，由區分所有權人推選住戶一人或依第二十八條第三項、第二十九條第六項規定為負責管理公寓大廈事務者。

※兩者區分對社區事務執行職責相同，僅人數不同。

● 一、公寓大廈管理條例

(1) 公寓大廈管理組織類型



公寓大廈管理組織及住戶關係，係由區分所有權人召開區分所有權人會議，進行社區內部管理事務討論，再由管理委員會依決議事項執行。

● 一、公寓大廈管理條例

(2) 區分所有權人會議

公寓大廈管理條例 第25條規定

1. 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。**
2. 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。
3. 區分所有權人會議除第二十八條規定外，**由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員喪失區分所有權人資格日起，視同解任。**無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人；召集人任期依區分所有權人會議或依規約規定，任期一至二年，連選得連任一次。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，連選得連任一次。
4. 召集人無法依前項規定互推產生時，各區分所有權人得申請直轄市、縣（市）主管機關指定臨時召集人，區分所有權人不申請指定時，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要指定區分所有權人一人為臨時召集人，或依規約輪流擔任，其任期至互推召集人為止。

一、公寓大廈管理條例

(2) 區分所有權人會議

公寓大廈管理條例 第30條規定

※召開會議的通知方法

○ 區分所有權人會議，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。

公寓大廈管理條例 第27條規定

※代理出席之限制

1. 各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。
2. 區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。
3. 區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席；受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。

一、公寓大廈管理條例

(2)區分所有權人會議

公寓大廈管理條例 第31條規定

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。

※會議之出席及同意比例

1. 區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。

2. 前項決議之會議紀錄依第三十四條第一項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。

3. 第一項會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

公寓大廈管理條例 第32條規定

1. 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。

2. 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。

公寓大廈管理條例 第34條規定

※會議記錄送達及公告

一、公寓大廈管理條例

(3) 管理委員會職責

公寓大廈管理條例 第36條規定

管理委員會之職務如下：

- 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。

一、公寓大廈管理條例

(3) 管理委員會職責

公寓大廈管理條例 第20條規定

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。

一、公寓大廈管理條例

(4)管理委員會對住戶違規之制止



第16條第1項規定：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。

第16條第2項規定：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。

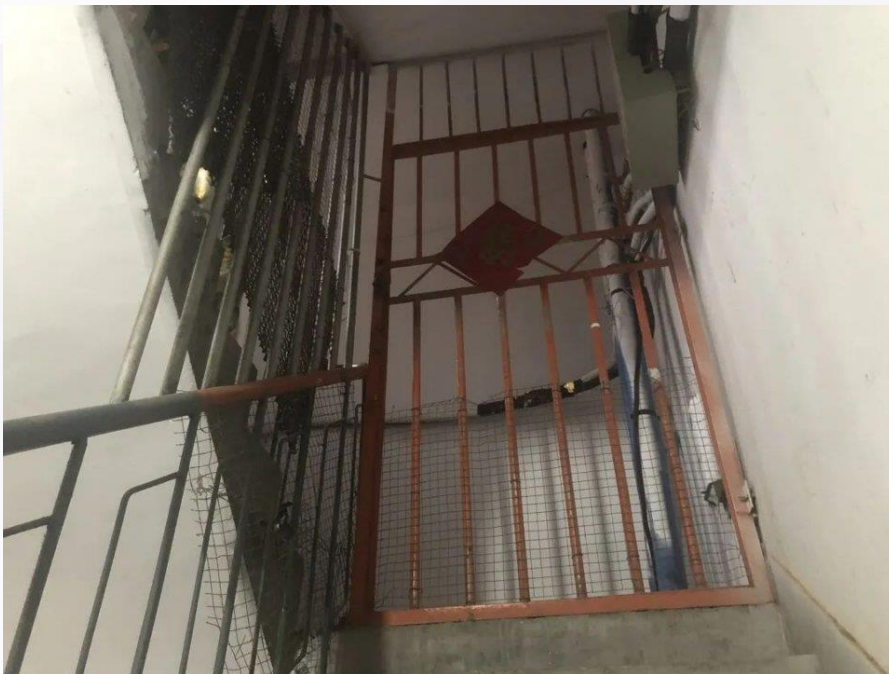
第16條第3項規定：住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。

第16條第4項規定：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16條第5項規定：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。

一、公寓大廈管理條例

(4)管理委員會對住戶違規之制止



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。

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。

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。**

一、公寓大廈管理條例

(4)管理委員會對住戶違規之制止



第9條第2項規定: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。

第9條第4項規定: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。

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，超出停車位而使用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**。」。

一、公寓大廈管理條例

(4)管理委員會對住戶違規之制止



第8條第1項規定: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。

第8條第3項規定:住戶違反第一項規定，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四十九條第一項規定處理，該住戶並應於一個月內回復原狀。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。

內政部營建署93年08月27日營署建管字第0932913778號函釋:…該公寓大廈之規約或區分所有權人會議決議未依條例第8條第1項規定向直轄市、縣(市)主管機關完成報備;或規約或區分所有權人會議決議，對於該公寓大廈周圍上下、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沒有限制時，自無條例第49條第1項第2款規定之通用。

內政部100年05月30日營署建管字第1000031724號函釋:…故規約或區分所有權人會議規定或決議內容涉及上開行為限制時，自應明示限制之內容與範圍，俾利日後直轄市、縣（市）主管機關據以認定辦理。

一、公寓大廈管理條例

(4)管理委員會對住戶違規之制止

管理委員會如何完成對住戶違規之制止？

管理委員會制止函文應須具有明確性，書面資料應列舉違規住戶之「年籍資料(姓名、聯絡地址)」及「違規情事」、「改善期限」等，方達通知限期改善之明確效果。

● 二、公寓大廈兒童老人防墜設施設置宣導

(1) 法令依據

公寓大廈管理條例 第8條第2項規定

公寓大廈有十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶，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。

公寓大廈防墜設施設置原則

二、設置於外牆開口部之防墜設施：

(一) 水平式推拉窗戶：

1. 得設置鋁窗檔塊或兒童安全鎖等開啟停止之裝置，限制窗戶之開啟寬度不超過十公分，詳圖例一。
2. 全部開啟者，得於開口處設置固定式防墜格柵或防墜圍籬，其格柵間隔或圍籬最大拉寬不超過十公分，詳圖例二至圖例四。

(二) 上下推拉式窗戶：

1. 開啟位置以設置在頂端為原則，如設置於下端，得設置開啟停止之裝置，其可開啟寬度不超過十公分，詳圖例五。
2. 如下端窗戶為全上推式開啟者，得設置固定式防墜格柵或防墜圍籬，其格柵間隔或圍籬最大拉寬不超過十公分，詳圖例六至圖例八。

(三) 外推式窗戶：

1. 得設置開啟停止之裝置，限制窗戶之開啟寬度小於十公分，詳圖例九至圖例十二。
2. 開啟寬度超過十公分者，得設置折疊固定式防墜格柵，其間隔不超過十公分，詳圖例十三至圖例十六。

● 二、公寓大廈兒童老人防墜設施設置宣導

(1)法令依據

公寓大廈防墜設施設置原則

三、設置於陽臺或露臺之防墜設施：

(一) 陽臺或露臺之欄桿依建築技術規則建築設計施工編第三十八條規定，其扶手高度不得小於一點一公尺；十層以上者，不得小於一點二公尺，且不得設有可供直徑十公分物體穿越之鏤空或可供攀爬之水平橫條。

(二) 陽臺或露臺之欄桿有立足點供兒童攀爬者，防墜圍籬應從陽臺底部施做。

(三) 陽臺或露臺之欄桿上方或自底部起裝設之防墜圍籬，應符合第四點規定，詳圖例十七至圖例二十一。

(四) 陽臺或露臺設有緩降機者，其防墜圍籬以不妨礙緩降機操作為原則，詳圖例二十二。

● 二、公寓大廈兒童老人防墜設施設置宣導

(2)設置樣態 窗戶

設置鋁窗擋塊或兒童安全鎖等開啟停止之裝置，限制窗戶之開啟寬度不超過10公分。(圖一)

全部開啟或開啟超過10公分者，得於開口處設置固定式防墜格柵，其格柵間隔最大拉寬不超過10公分。(圖二)



圖一 加裝開口限制器



圖二 加裝防墜格柵

● 二、公寓大廈兒童老人防墜設施設置宣導

(2) 設置樣態 窗戶

得設置開啟停止之裝置，限制窗戶之開啟寬度小於十公分。(圖三)

開啟寬度超過十公分者，得設置折疊固定式防墜格柵，其間隔不超過十公分。(圖四)



圖三 裝設窗桿停止器



圖四 裝設防墜格柵

● 二、公寓大廈兒童老人防墜設施設置宣導

(2)設置樣態 陽臺或露臺

設置於陽臺或露臺之防墜設施



三、違章建築宣導

(1) 違章建築定義

建築法第4條

本法所稱建築物，為定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物。

建築法第7條

本法所稱雜項工作物，為營業爐、水塔、瞭望臺、招牌廣告、樹立廣告、散裝倉、廣播塔、煙囪、圍牆、機械遊樂設施、游泳池、地下儲藏庫、建築所需駁坎、挖填土石方等工程及建築物興建完成後增設之中央系統空氣調節設備、昇降設備、機械停車設備、防空避難設備、污物處理設施等。

建築法第9條

本法所稱建造，係指左列行為：

- 一、**新建**：為新建造之建築物或將原建築物全部拆除而重行建築者。
- 二、**增建**：於原建築物增加其面積或高度者。但以過廊與原建築物連接者，應視為新建。
- 三、**改建**：將建築物之一部分拆除，於原建築基地範圍內改造，而不增高或擴大面積者。
- 四、**修建**：建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋架及屋頂，其中任何一種有過半之修理或變更者。

建築法第25條

建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。但合於第七十八條及第九十八條規定者，不在此限。

何謂違章建築？

違章建築處理辦法第2條

本辦法所稱之**違章建築**，為建築法適用地區內，依法應申請當地主管建築機關之審查許可並發給執照方能建築，而擅自建築之建築物。



違章建築宣導

(1) 違章建築定義

基隆市新舊違章建築的區分為何？

違章建築處理辦法第11條第3項

新舊違章建築之劃分日期，依直轄市、縣（市）主管建築機關經以命令規定並報內政部備案之日期。

基隆市政府92年3月28日基府工管壹字第0920022760號函發布基隆市新舊違章建築日期劃分基準第1點規定：「**舊違章建築：係指民國84年1月1日以前之無照建築者。**」。

違章建築處理辦法第11-1條第2項

既存違章建築之劃分日期由當地主管機關視轄區實際情形分區公告之，並以一次為限。

基隆市政府103年10月17日基府都使壹字第1030241460B號函公告撤銷並修正「基隆市既存違章建築日期劃分基準」，**本市既存違章建築劃分日期修正為84年1月2日以後至101年4月1日止，無照擅自建照者，凡自民國101年4月2日以後，無照擅自建造者均屬新違章建築。**

● 三、違章建築宣導

(2) 違章建築處理程序



本市各區公所查報違章建築



本府使用管理科核定違章建築



本府使用管理科拆除組拆除違章建築



基隆市違章建築強制拆除收費自治條例
109年01月09日基府綜法壹字第
1090201092B號令

第三條
民國一百零一年四月二日以後新建、增建、改建、修建，經查報認定應強且依違章建築處理辦法規定制拆除之違章建築，其拆除費用得依本自治條例規定，向違章建築物所有人收取。

建築法第93條

依本法規定勒令停工之建築物，非經許可不得擅自復工；未經許可擅自復工經制止不從者，除強制拆除其建築物或勒令恢復原狀外，處一年以下有期徒刑、拘役或科或併科三萬元以下罰金。



簡報結束

