

# H

【公寓組織篇】



## 01 什麼是公寓大廈？連棟式的透天厝，是否適用「公寓大廈管理條例」成立管理組織？

「公寓大廈管理條例」對於建築物的構造種類與用途別，並無限定適用的對象，無論是連棟式平房或是高層鋼骨構造建築物，只要「構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界限，得區分為數部分之建築物及其基地」，就是公寓大廈。簡單來說，只要一棟建築物內有 2 戶以上，且分別登記 2 位以上所有權人，就可稱為公寓大廈。

另外，各自獨立使用的建築物如透天連棟或獨棟別墅，其共同設施的使用與管理如管理員室或社區中心，具有整體不可分性的集居功能時，其管理及組織亦準用「公寓大廈管理條例」之規定。



## 02 老舊公寓大廈成立管理組織有什麼好處？

老舊社區若缺乏管理，常見樓梯間及走廊堆置雜物、外牆斑駁磁磚剝落、水塔乏人清洗、相關設備毀損故障、環境窳陋髒亂等情形，不僅環境髒亂不堪、居住品質低落，更潛藏公安隱憂。

公寓大廈如果成立「管理委員會」或推選「管理負責人」，並向主管機關完成報備程序，都市發展局即發給「公寓大廈管理組織報備證明」，獲此證明足以表徵管委會係合法成立，不僅得作為訴訟或法律程序之當事人能力之證明文件，亦可確保住戶權益並提升生活品質，尤其彰顯三大效益：

## 一、社區財務管理健全有保障

公寓大廈如果成立「管理委員會」並完成報備程序，就可以用管委會的名義申請開設銀行帳戶，可避免將社區經費存放於個人戶頭，免除受法律強制執行假扣押或私自挪用的風險。而且儲存管理費的利息，還免納所得稅。此外，管委會必須依法定期公告財務，讓全體住戶知道社區經費的收支狀況，讓財務管理健全有保障。



## 二、社區公共事務有人統籌管理

管委會包辦社區各種大小事，猶如社區住戶的保母。一個好的管委會承攬多項功能，例如承擔社區共用部分管理、清潔、維護、修繕責任，解決共有資產保管使用等公共事務、統籌辦理例行性的消防安全設備檢修及公共安全檢查申報、研議制訂社區規約及各項管理規章、第一時間接獲市政府的各項新興措施及福利補助等訊息。

## 三、市府提供多項獎勵與補助

老舊公寓大廈成立管理組織後，可依規定申請共用部分的修繕更新補助，以提升居住品質與安全。此外，社區重大修繕之補助項目，還包括老舊公寓增設電梯、綠屋頂及綠能社區改造、外牆整新修繕、耐震能力階段性補強……等。管理良善的社區，還可參加優良公寓大廈評選，獲頒獎金獎狀並公開表揚，讓公寓大廈提升附加價值，成為宜居共榮的社區。



## 03 本市已成立管理組織的老舊公寓大廈，可向市政府申請哪些經費補助？

臺北市老舊公寓大廈經費補助事項一覽表

項次	補助項目	補助上限	補助對象	法令依據
一	共用部分修繕或改良	補助 49%，視社區規模大小補助 10~20 萬元，首次成立 15~25 萬元	限 92 年以前興建完成且完成管理組織報備者	臺北市公寓大廈共用部分維護修繕費用補助要點
一一	老舊公寓增設電梯	不逾總工程經費 50%，一般電梯補助上限為 300 萬元	屋齡達 20 年以上、供住宅使用比例過半數以上且無電梯之建築物	臺北市協助老舊建築物更新增設電梯補助作業規範
三	建物外牆局部修繕	採實支實付，但補助上限每棟不逾 10 萬元	屋齡達 10 年以上且面臨道路或人行道之外牆飾面修繕	臺北市建築物外牆飾面剝落申請修繕及補助費用作業要點
四	老屋外牆安全整新	不逾總工程經費 50%，且補助上限 400 萬元	屋齡達 20 年以上、供住宅使用比例過半數以上之建築物	臺北市協助老舊建築物修繕補助作業規範
五	結構安全階段性補強	主動輔導辦理建築物耐震能力初步評估：每棟(幢)1 萬 5 千元，審查費每棟(幢)1 千元。 弱層補強：每棟(幢)補助上限為 450 萬元	主動輔導辦理建築物耐震能力初步評估：建築物結構快篩分數 F 值大於 60 分且有公寓大廈管理組織之 6 層樓以上建築物。屋齡 50 年以上且有公寓大廈管理組織之 6 層樓以上	主動輔導辦理建築物耐震能力初步評估及弱層補強經費補助執行作業要點

項次	補助項目	補助上限	補助對象	法令依據
			建築物 弱層補強：耐震能力初步評估結果危險度總分大於30分者。耐震能力詳細評估結果為須補強或重建者	
六	既有建築物綠屋頂及綠能社區改造	不逾總工程經費49%，且補助上限300萬元	屋齡達5年以上且完成管理組織報備之公寓大廈	臺北市建築管理工程處補助社區既有建築物之綠能智慧建築改善作業須知辦理
七	建築物外牆安全診斷及檢查申報	外牆安全診斷補助費每棟8000元、外牆安全檢查補助費上限8萬元	為辦理臺北市建築物外牆安全診斷檢查及申報之申報人	臺北市建築物外牆安全診斷檢查及申報補助作業要點
八	建置公共區域電號能源管理系統、汰換空調或照明設備	以申請補助項目方案最高補助10萬元	已完成管理組織報備之公寓大廈	臺北市社區節能改造補助計畫
九	建置社區中庭、開放空地、屋頂平台園圃基地	單一計畫之最高補助額度以40萬元為上限	已完成管理組織報備之公寓大廈	臺北市社區園圃推廣計畫補助申請須知

項次	補助項目	補助上限	補助對象	法令依據
十	建築物既有化糞池廢除或改設為污水坑，並改管銜接公共污水下水道	廢除既有化糞池，每套補助 6 萬 5000 元。既有化糞池改設為污水坑，補助上限 15 萬元	民國 88 年 2 月 13 日以前興建完成之合法建築物	臺北市政府工務局衛工處辦理建築物地下層既有化糞池或既有污水處理設施廢除或改設為污水坑補助要點
十一	集合住宅共用部分之無障礙設施改善及規劃設計費	無障礙設施工程經費補助上限為 45%，設計簽證費最高補助 6 萬元	公寓大廈管理組織經報備有案，並獲書面通知，須限期改善共用部分之無障礙設施者	臺北市原有住宅無障礙設施改善費用補助執行計畫

## 04 什麼是「區分所有建築物」？

區分所有建築物，係指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。釋例說明如下：

**公寓大廈**  
(區分所有建築物)

**建築物 (專有部分 + 共用部分)**

**建築基地**  
(基地權利)

**舉例：**

**專有部分：**

供特定區分所有權人使用之居室(主建物)、陽台(附屬建物)等。

**共用部分：**

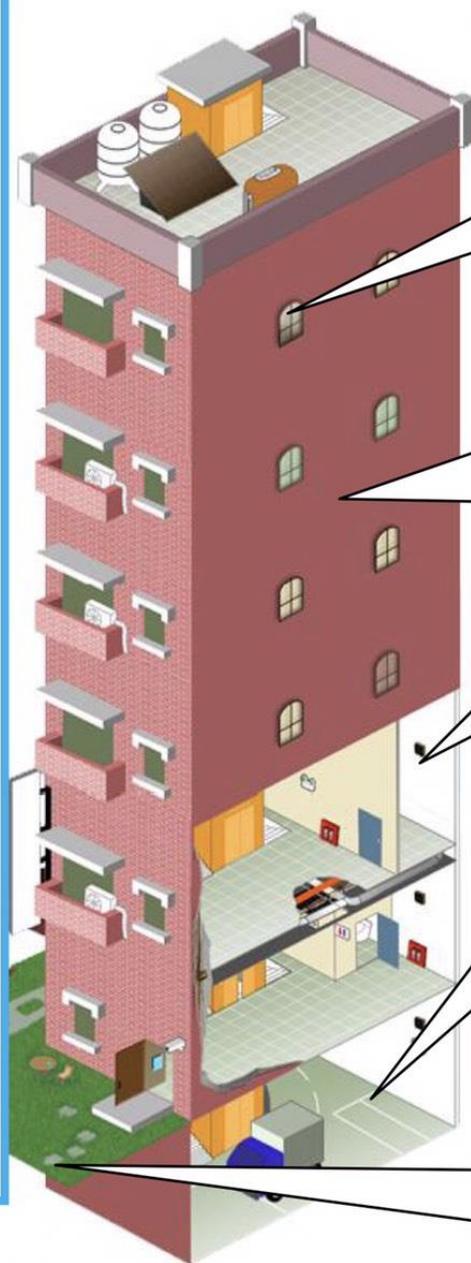
共同走道、法定空地、屋頂平台、法定停車位、供共同使用之陽台、露台等。

**約定專用：**

如法定空地、法定停車位、露台等共同部分經約定予特定區分所有權人使用。

**約定共用：**

如專有空間、騎樓、陽台等原專有部分，經區分所有權人同意供共同使用。



**定義：**

**專有部分：**

為私有使用空間，具使用獨立性。

**共用部分：**

專有部分以外的使用空間、設施設備及附屬建築物，供共同使用者。

**約定共用部分：**

指公寓大廈專有部分經約定供共同使用。

**約定專用部分：**

公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用。

**基地：**

建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。

圖片來源：臺灣建築醫院網站

## 05 市政府可否免費輔導老舊公寓大廈成立管理委員會？

凡本市民國 84 年 6 月 27 日以前領得使用執照而未成立管理組織的 7 層以上公寓大廈，均可向建管處免費報名申請輔導成立管理委員會，項目包括「公寓大廈法律諮詢」、「召開區分所有權人會議」、「成立管理組織」及「完成公寓大廈組織報備」等內容。建管處 112 年度委辦的專業輔導團隊為「台灣物業管理學會」，服務專線：(02) 2121-2248 (洽林小姐)。

## 06 危老重建推動師輔導老舊公寓大廈成立管理組織，能否申請輔導推動費？

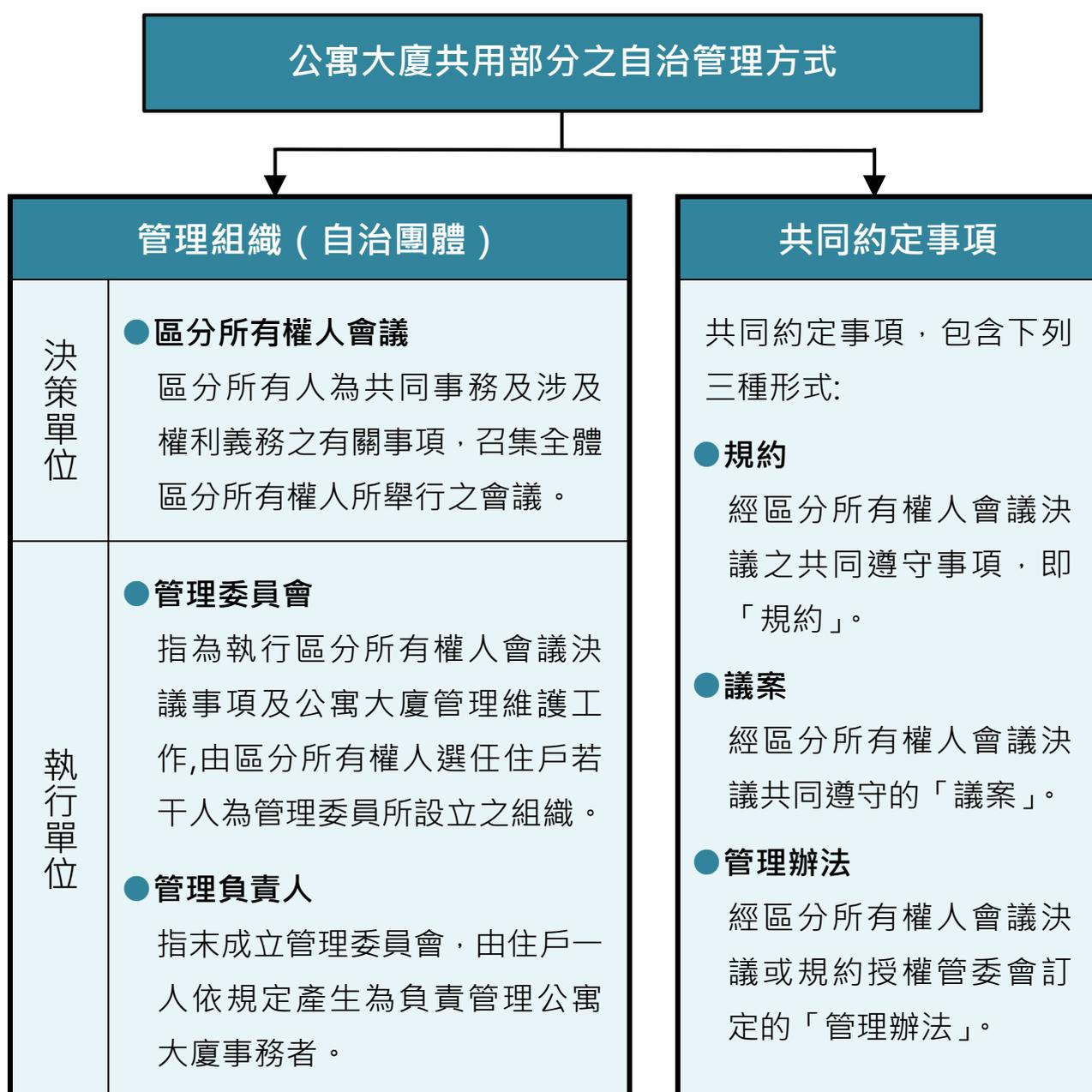
危老重建推動師若輔導本市 92 年以前興建完成且樓高 6 層以上之公寓大廈成立管理組織 (列管標的可於建管處網站首頁 > 危老重建專區 > 危老重建推動師 > 危老重建推動師申報輔導案件查詢「可輔導成立公寓大廈管理組織清冊」)，可向建管處提送「輔導案件報備單」，嗣於 6 個月內完成管理組織報備程序後，即可按社區戶數多寡，依下表額度向建管處申請核撥輔導推動費：

類別	戶數 輔導項目	80 戶以下 (小型社區)	81~150 戶 (中型社區)	151 戶以上 (大型社區)	請款時機
組織報備	完成管理委員會報備	3 萬元	6 萬元	9 萬元	領得公寓大廈管理組織報備證明
	完成管理負責人報備	2 萬元	4 萬元	6 萬元	
備註	一、輔導「公寓大廈組織報備」，應取得公寓大廈進課程講習結業證書。 二、推動師應先向建管處完成輔導備查程序，始得自備查函文之日起 6 個月內協助社區住戶完成管理組織報備，並俟組織報備事項完成後，始得申請核發輔導推動費。				

## 07 公寓大廈的共用部分如何進行自治管理？

公寓大廈的共用部分，係由共同持分區分所有人依法進行共同管理，自治管理透過下列的兩種方式來達成：

- 一、**成立管理組織**：經由區分所有權人會議之決議，成立管理委員會或推選管理負責人來執行。
- 二、**訂定共同協約**（例如規約、管理辦法等）供住戶共同遵守。



## 08 成立「管理委員會」與推選「管理負責人」有何異同？

依「公寓大廈管理條例」第 29 條第 1 項規定，公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人。兩者之異同表列說明如下：

區分	管理負責人	管理委員會
人數	 1 人	 3 人以上，不逾 21 人為原則
適用規模	適於戶數較少或住戶參與公共事務意願較低的社區	適於戶數較多且住戶參與公共事務意願較高的社區
推選方式	經 2 位以上區分所有權人，採書面方式共同簽署推選並公告 10 日生效。	依區分所有權人會議決議或依規約約定方式選任： <ul style="list-style-type: none"> <li>● 透過會議方式選任 / 非會議方式選舉投票產生</li> <li>● 可按門牌或樓層依序輪流擔任</li> <li>● 可分區、分棟、分層產生委員</li> </ul>
任期	1 至 2 年	1 至 2 年
連任	連選連任以 1 次為限	主任委員、財務委員、監察委員，連選連任以 1 次為限。其他委員得連選連任。
法源依據	公寓大廈管理條例第 29 條 公寓大廈管理報備事項處理原則第 3 條	

## 09 公寓大廈管理委員會應辦理哪些職務？

依公寓大廈管理條例第 36 條規定，管理委員會之職務計有 13 項：

項次	項目內容
1	區分所有權人會議決議事項之執行。
2	共有及共用部分清潔、維護、修繕及一般改良。
3	公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項。
4	住戶共同事務應興革事項之建議。
5	住戶違規情事制止及相關資料之提供。
6	住戶違反第六條第一項規定之協調。
7	收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用。
8	規約、會議紀錄、使用照本、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。
9	管理服務人委任、僱傭及監督。
10	會計報告、結算報告及其他管理事項提出及公告。
11	共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。
12	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。
13	其他依本條例或規約所定事項。
備註	● 表列 7-9 項及 11-12 項，不得委託管理服務人執行之。
	● 表列各項規定， <b>管理負責人</b> 準用之。

## 10 老舊公寓大廈成立「管理委員會」及報備的程序為何？

依「公寓大廈管理條例」有關規定，老舊公寓大廈成立管理委員會的程序概述如下：

1

建立建築物圖說  
及住戶基本資料

建置建築物使用執照圖說，並參照「公寓大廈管理報備事項處理原則」之區分所有權人名冊登錄社區基本資料。

2

推選區分所有權  
人會議召集人

既有公寓大廈應由 2 位以上區分所有權人以書面方式，推舉 1 人為召集人，並公告 10 日。

3

書面通知區分所  
有權人會議

召集人應於會議前 10 日，以書面通知全體區分所有權人並公告，同時將管理委員之選任事項，應載明於開會通知單內。

4

如期召開區分所  
有權人會議

應有區分所有權人數及產權比例  $\frac{2}{3}$  以上出席，且出席人數及產權比例  $\frac{3}{4}$  以上同意。會中選任管理委員，會議紀錄應於會後 15 日內送達並公告。

5

流會得就同一議  
案重新召集會議

若因出席人數不足重新再議，需有區分所有權人 3 人以上且人數與區分所有權比例達  $\frac{1}{5}$  以上出席，出席人數及比例過半數之同意。( 條例第 32 條 )



6

管理委員互推  
一人為主任委員

成立管理委員會後，應由管理委員互推一人為主任委員，對外代表管理委員會。

7

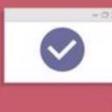
向主管機關報備  
管理委員會

主任委員應備齊相關文件向市政府報備，相關文件表單，可至建管處網站首頁>檔案下載>申請書下載>公寓大廈科下載相關書表，並歡迎使用內政部國土管理署建置的「**公寓大廈管理報備系統**」，採無紙化線上報備。(如有相關問題，歡迎逕洽建管處公寓大廈科服務專線：02-27208889 轉 8388 )

## 公寓大廈管理報備系統

Welcome To The Web

請選擇您要申報的方式：

		
<p>線上報備</p> <p>操作說明</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 申請報備書件下載</li> <li>進入系統</li> </ul> <p>主任委員 <input type="button" value="登入"/></p> <p>代辦人 <input type="button" value="登入"/></p> <p><small>PS:代辦人需受僱於公寓大廈管理維護公司 代辦人資格查詢</small></p>	<p>書面報備</p> <p>操作說明</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 申請報備書件下載</li> <li>✓ 交付文件</li> </ul>	<p>電子檔報備</p> <p>操作說明</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 申請報備書件下載</li> <li>✓ 電子檔上傳</li> </ul>

## 11 區分所有權人會議的出席及決議數額有何規定？

老舊公寓首次召開區分所有權人會議，其會議之出席及決議數額，整理如下表：

類別	區分	出席	決議
開議	區分所有權人數 / 比例	2/3 以上	3/4 以上
重新再議	區分所有權人數	3 人並 1/5 以上	1/2 以上
	區分所有權比例	1/5 以上	1/2 以上

表決權之計算	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 各專有部分之區分所有權人有一表決權。</li> <li>● 數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。</li> <li>● 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。</li> </ul>
委託代理出席限制	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> </ul>

## 12 老舊公寓大廈推選「管理負責人」的程序為何？

依「公寓大廈管理條例」有關規定，老舊公寓大廈推選管理負責人的程序概述如下：

- 1 建立建築物圖說及住戶基本資料**

建置建築物使用執照圖說，並參照「公寓大廈管理報備事項處理原則」之區分所有權人名冊登錄社區基本資料。
- 2 推選區分所有權人會議召集人**

既有公寓大廈應由 2 位以上區分所有權人以書面方式，推舉 1 人為召集人，並公告 10 日。
- 3 書面通知區分所有權人會議**

召集人應於會議前 10 日，以書面通知全體區分所有權人並公告，同時將管理委員之選任事項，應載明於開會通知單內。
- 4 如期召開區分所有權人會議**

應有區分所有權人數及產權比例  $\frac{2}{3}$  以上出席，且出席人數及產權比例  $\frac{3}{4}$  以上同意。會中選任管理委員，會議紀錄應於會後 15 日內送達並公告。
- 5 流會得就同一議案重新召集會議**

若因出席人數不足重新再議，需有區分所有權人 3 人以上且人數與區分所有權比例達  $\frac{1}{5}$  以上出席，出席人數及比例過半數之同意。（條例第 32 條）



6

## 向主管機關報備 管理負責人

管理負責人應備齊相關文件向市政府報備，相關文件表單，可至建管處網站首頁 > 檔案下載 > 申請書下載 > 公寓大廈科下載相關書表，並歡迎使用內政部國土管理署建置的「公寓大廈管理報備系統」，採無紙化線上報備。

### 13 老舊公寓大廈管理組織報備必須準備哪些文件？

公寓大廈管理組織報備之申請人，應依「公寓大廈管理組織報備事項處理原則」之規定，檢附下列文件向市政府報備：

附件編號	1	1-1	2	3	3-1	4		
檢附文件	申請報備書(必備文件)	申請報備檢查表(必備文件)	全體區分所有權人名冊(必備文件)	區分所有權人會議紀錄	區分所有權人會議簽到簿	推選管理負責人公告	使用執照影本(必備文件)	社區規約
報備事項								
	成立、推選方式				檢備文件			
報備成立 管理委員會	依區分所有權人會議選任主任委員及管理委員				區分所有權人會議紀錄(附件3)			
	依區分所有權人會議選任管理委員，依管理委員會會議選任主任委員				1.區分所有權人會議紀錄(附件3) 2.管理委員會會議紀錄			
報備推選 管理負責人	依公寓大廈管理條例施行細則第七條規定推選				推選公告(附件4)			

## 14 公寓大廈管理組織報備作業，市政府是否有參考範例供參？

為便利民眾申請管理組織報備事宜，市政府業已編撰「[臺北市公寓大廈管理組織報備申請參考手冊](#)」，電子檔可於「[臺北市建築管理工程處](#)」網站首頁>檔案下載>申請書下載>公寓大廈科>【公寓大廈】相關表格之欄項內查詢，歡迎多加利用。

