

### **問一、何謂建築物公共安全檢查？**

答：所謂建築物公共安全檢查有二種實施方式，包括：

- (一) 地方政府主管建築機為維護建築物之公共安全、公共衛生，依據建築法第七十七條第二項及第七十七條之一及行政院頒「維護公共安全方案」所做之建築物公共安全檢查。
- (二) 建築物所有權人、使用人依據建築法第七十七條第三項規定，其建築物為供公眾使用或經內政部指定之非供公眾使用者，應就其建築物構造及設備之安全，委請中央主管建機關認可之專業機構或專業檢查人員辦理檢查簽證，其檢查簽證結果應向當地主管建築機關申報。

### **問二、未依規定辦理建築物檢查簽證及申報，會受何種處罰？**

答：

- (一) 未按規定申報，依建築法第九十一條規定，建築物所有權人、使用人會被處新台幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，而且會被要求限期改善或補辦手續；逾期仍未改善或補辦手續者，會被連續處罰，並勒令停止使用，必要時還會被斷水斷電或強制拆除。
- (二) 有供營業使用事實之建築物，其所有權人、使用人違反建築法第七十七條第一項規定合法使用或構造安全規定致人於死者，處一年以上七年以下有期徒刑，得併科新臺幣一百萬元以上五百萬元以下罰金；致重傷者，處六個月以上五年以下有期徒刑，得併科新臺幣五十萬元以上二百五十萬元以下罰金。
- (三) 規避、妨礙或拒絕建築法第七十七條規定建築物公共安全之檢查或複查者，所有權人、使用人會被處新台幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並得按次處罰及強制執行檢查、複查。

### **問三、應申報建築物公共安全檢查之範圍為何？其申報辦法何時開始實施？其申報頻率如何？**

答：

- (一) 有關建築物公共安全檢查簽證及申報辦法已於民國 85 年 9 月 25 日發布，86 年 1 月 1 日由商業類開始實施。
- (二) 建築物公共安全檢查申報範圍、期限及施行日期、頻率如附表。

類別	類別定義	組別	組別定義	使用項目例舉	規模		檢查申報期間		施行日期	
					樓層	樓地板面積	頻率	期限		
A類	公共集會類	供集會、觀賞、等候運輸工具，且無法防火區劃之場所	1	供集會、表演、社交，且具觀眾席及舞台之場所。	戲(劇)院、電影院、集會堂、演藝場、歌廳			每一年一次	十一月一日起至十二月三十一日止	八十六年十一月一日起
			2	供旅客等候運輸工具之場所	車站、航空站、候船室等類似場所		一〇〇〇平方公尺以上	每一年一次	十一月一日起至十二月三十一日止	八十八年十一月一日起
							未達一〇〇〇平方公尺	每二年一次	十一月一日起至十二月三十一日止	八十八年十一月一日起
B類	商業類	供商業交易、陳列展售、娛樂、餐飲、消費之場所。	1	供娛樂消費，處封閉或半封閉之場所。	夜總會、舞廳、美容院、KTV、MTV、公共浴室、三溫暖、遊藝場、茶室等類似場所。			每一年一次	一月一日起至六月三十日	八十六年一月一日起
			2	供商品批發、展售或商品交易，且使用人替換頻率高之場所。	百貨公司、商場、市場、量販店等類似場所。		五〇〇平方公尺以上	每一年一次	一月一日起至六月三十日	八十六年一月一日起
			3	供不特定人士餐飲，且直接使用燃具之場所。	酒吧、餐廳、咖啡店(廳)、飲茶等類似場所。		三〇〇平方公尺以上	每一年一次	七月一日起至十二月三十一日	八十六年七月一日起
			4	供不特定人休息住宿之場所。	旅館、觀光飯店等之客房部等類似場所。		五〇〇平方公尺以上	每一年一次	一月一日起至六月三十日	八十六年一月一日起
							未達五〇〇平方公尺	每二年一次	一月一日起至六月三十日	八十六年一月一日起
C類	工業、倉儲類	供儲存、包裝、製造、修理物品之所	1	供儲存、包裝、製造、修理工業物品，且具公害之場所	加油(氣)站、車庫、變電所、飛機庫、汽車修理場、電視攝影場等類似場所。		一〇〇〇平方公尺以上	每一年一次	七月一日起至八月三十一日止	八十八年七月一日起
							未達一〇〇〇平方公尺	每二年一次	七月一日起至八月三十一日止	八十八年七月一日起
			2	供儲存、包裝、製造一般物品之場所	一般工廠、工作場、倉庫等類場所		一〇〇〇平方公尺以上	每二年一次	七月一日起至八月三十一日止	八十八年七月一日起

						二〇〇平方公尺以上,未達一〇〇〇平方公尺	每四年一次	七月一日起至八月三十一日止	八十八年七月一日起
D類	休閒、文教類	供運動、休閒、閱覽、教學之場所	1	供低密度使用人口運動休閒之場所。	保齡球館、溜冰場、室內游泳池、室內球類運動場室內機械遊樂場所	三〇〇平方公尺以上	每一年一次	七月一日起至十二月三十一日	八十六年七月一日起
						未達三〇〇平方公尺以上	每二年一次	十一月一日起至十二月三十一日	八十八年十一月一日起
			2	供參觀、閱覽、會議,且無舞台設備之場所。	會議廳、展示廳、博物館、美術館、圖書館等類似場所。	五〇〇平方公尺以上	每二年一次	七月一日起至八月三十一日	八十八年七月一日起
						未達五〇〇平方公尺	每四年一次	七月一日起至八月三十一日	八十八年七月一日起
			3	供小學學童使用之教學場所。	小學教室等類似場所	三層以上	每二年一次	七月一日起至八月三十一日	八十八年七月一日起
						未達三層	每四年一次	七月一日起至八月三十一日	八十八年七月一日起
			4	供國中以上各級學校使用之教學場所	國中、中學、專科學校、學院、大學等之教室等類似場所。	五層以上	每二年一次	七月一日起至八月三十一日	八十八年七月一日起
						未達五層	每四年一次	七月一日起至八月三十一日	八十六年七月一日起
			5	供短期職業訓練、各類補習教育課業輔導之教學場所。	補習(訓練)班教室、兒童托育中心(安親、才藝班)		每一年一次	七月一日起至十二月三十一日	八十六年七月一日起
			E類	宗教類	供宗教信徒聚會活動之場所		寺、廟、教堂、宗祠等類似場所。		
F類	衛生、福利、更生類	供身體行動能力受到健康、年紀或其他因素影響,須特別照護者之使用場所	1	供醫照護之場所。	醫院、療養院、精神病院等類似場所。	一五〇〇平方公尺以上	每一年一次	十一月一日起至十二月三十一日止	八十八年十一月一日起
						未達一五〇〇平方公尺	每二年一次	十一月一日起至十二月三十一日止	八十八年十一月一日起
			2	供殘障者教養、復建、重建、訓練(庇護)、輔導、服務之場所。	殘障福利機構		五〇〇平方公尺以上	每一年一次	七月一日起至十二月三十一日

						未達五〇〇平方公尺	每二年一次	十一月一日起至十二月三十一日止	八十六年七月一日起
			3	供學齡前兒童照護之場所。	兒童福利設施、幼稚園、托兒所	五〇〇平方公尺以上	每一年一次	七月一日起至十二月三十一日	八十六年七月一日起
						未達五〇〇平方公尺	每二年一次	七月一日起至十二月三十一日	八十六年七月一日起
			4	供限制個人活動之戒護場所。	勒戒所、監獄所、看守所、感化院、觀護所	五〇〇平方公尺以上	每二年一次	十一月一日起至十二月三十一日止	八十八年十一月一日起
						未達五〇〇平方公尺	每四年一次	十一月一日起至十二月三十一日止	八十八年十一月一日起
G類	辦公、服務類	供商談、接洽、處理一般事務或一般門診、零售、日常服務之場所	1	供商談、接洽、處理一般事務，且使用人替換頻率高之場所。	金融機構、證券交易所	五〇〇平方公尺以上	每二年一次	七月一日起至十二月三十一日	八十八年七月一日起
						未達五〇〇平方公尺	每四年一次	七月一日起至八月三十一日止	八十八年七月一日起
			2	供商談、接洽、處理一般事務之場所	政府機關、一般辦公室、事務所	未達二〇〇〇平方公尺	每二年一次	七月一日起至八月三十一日	八十八年七月一日起
						五〇〇平方公尺以上，未達二〇〇〇平方公尺	每四年一次	七月一日起至八月三十一日止	八十八年七月一日起
			3	供一般門診、零售、日常服務之場所	一般診所、衛生所、店舖（零售）、理髮、安養（收容）中心	二〇〇〇平方公尺以上	每二年一次	七月一日起至十二月三十一日	八十八年七月一日起
						五〇〇平方公尺以上，未達二〇〇〇平方公尺	每一年一次	七月一日起至十二月三十一日	八十八年七月一日起
H類	住宿類	供特定人住宿之場所。	1	供特定人短期住宿之場所。	寄宿舍、招待所、學校宿舍、養老院、安養（收容）中心		每二年一次	七月一日起至十二月三十一日	八十八年七月一日起
			2	供特定人長期住宿之場所	住宅、集合住宅	十五層以上	每二年一次	七月一日起至十二月三十一日	八十八年七月一日起

#### **問四、建築物之公共安全檢查簽證與申報時效有何規定？**

答：

- (一) 建築物公共安全檢查簽證之申報內容應為當年度申報時間開始之日往前推算三十日以後實施檢查者，方得認定有效。
- (二) 如果申報人申報的內容，經主管建築機關審查不合格並通知改善，則申報人應在接獲通知改善的三十天內，依通知改善事項改善完畢送請複審。
- (三) 超過三十天仍未送審或經複審仍不合格，主管建築機關即依建築法第九十一條規定處理。

#### **問五、建築物公共安全檢查簽證之申報類別及項目有哪些？**

答：建築物申報的類別包含有防火避難設施及設備安全兩大類。

- (一) 防火避難設施類有十一類，包括：1.防火區劃。2.非防火區劃分間牆。3.內部裝修材料。4.避難層出入口。5.避難層以外樓層出入口。6.走廊（室內通路）。7.直通樓梯。8.安全梯。9.特別安全梯。10.屋頂避難平臺。11.緊急進口。
- (二) 設備安全類有六項，包括：1.昇降設備。2.避雷設備。3.緊急供電系統。4.特殊供電。5.空調風管。6.燃氣設備。

#### **問六、如何查知專業檢查機構及人員資料？**

答：

- (一) 專業檢查機構及人員分成兩類：防火避難設施類及設備安全類。
- (二) 如欲了解專業檢查機構或人員之名錄，從下列途徑查得：
  - 1.內政部營建署網址：<http://www.cpami.gov.tw>
  - 2.直轄市、縣（市）主管建築機關。

#### **問七、同一幢大樓如有數種不同用途使用時，應如何辦理申報？**

答：建築物申報因為各類組別、申報頻率、次數及日期皆不同。故同幢大樓如有兩種以上不同用途使用時，應依各該使用用途所屬類組分別按時申報。如有爭議由當地主管建築機關認定。例如：同幢某種類組之使用，其各單元使用規模未達申報標準，但合計面積超過時，主管建築機關得逕為認定要其申報。

#### **問八、建築物公共安全申報人是誰？申報人可否委託專業機構或人員代為送件？**

答：

- (一) 依建築物公共安全檢查簽證及申報辦法第二條規定，建築物公共安全檢查申報人，為建築物所有權人、使用人。如果建築物是公寓大廈時，得由其管理委員會主任委員或管理負責人代為申報。
- (二) 申報人可以委託專業機構或人員代為送件。

**問九、各種不合規定之改善期限如何？**

答：建築物公共安全檢查申報經審查不合規定者，應於接獲通知改善之日起三十日內，依通知改善事項按現行建築法令改正完竣，或由依法登記開業之建築師擬具替代性改善計畫，並列明改善期限（不得超過六個月）送請複審。

**問十、超過時限未申報或經複審仍未合格，會有何種行政處分？**

答：依照建築法第九十一條第一項的規定，逾期未申報或申報經複審仍不合格者，會被處以新台幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，超過時限仍未改善或補辦手續者，得予以連續處罰，並勒令停止使用，必要的時候還可以執行斷水斷電。

## 壹、一般常見疑義：

### 一、室內裝修可否拆除建築物外牆將陽台外推？

答：依內政部 90.9.27 台內營字第 9085567 號函示，「將建築物原有外牆拆除，而於陽台上加裝窗戶，為該建築物之外牆，使原有陽台成為居室之一部分，而增加該建築物之建築面積，應申請建造執照」。因此，建築物領得使用執照後，如要將陽台打通，應依法令檢討變更，並申請建造執照，且其公寓大廈之規約有規定或經區分所有權人會議之決議通過，始得為之；否則屬於係違建行為，均應按原核准圖說恢復原狀，否則主管建築機關即依違章建築處理。

### 二、若不拆除陽台外牆，可否在陽台的女兒牆上加窗或增設防盜鐵窗？

答：公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項業有明定設置「鐵鋁窗」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由決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。換言之，在建築物原有外牆未拆除之前提下，可否於陽台上加裝窗戶或鐵鋁窗，須視公寓大廈規約或區分所有權人會議之決議有否特別禁止或限制條件。基本上，陽台加窗戶增設鐵窗應先經公寓大廈管理委員會同意，方得裝設，並應注意除不得妨礙消防逃生及救災機能外，其尺度應符合當地主管機關規定。

### 三、室內裝修時，為裝設窗形冷氣機，可否在建築物外牆開口？

答：公寓大廈之住戶若擅自在建築物外牆開口（窗）即造成建築物外牆面的改變，自有違反公寓大廈管理條例第 8 條規定之虞。再者，內政部 85.8.30 台內營字第 8505891 號函示，「查建築物所有權人使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全為建築法第 77 條第 1 項所明定是建築物於領得使用執照後擅自開窗，違反上開條文之建築相關法令者可依同法第 91 條規定辦理。」換言之，住戶於外牆上擅自開口（窗），不僅違反公寓大廈管理條例倘涉及「擅自違規開窗」則又構成違反建築法情事。

### 四、可否在樓梯間裝修鞋櫃或置物櫃？

答：裝修鞋櫃或置物櫃之行為不僅有礙觀瞻、妨礙公共衛生，甚至涉及侵權行為，而且萬一不幸發生火災，更可能阻礙逃生避難動線，影響非同小可。因此，公寓大廈管理條例第 7 條第 2 款規定，「連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳，社區

內各巷道、防火巷弄不得約定作為專用部分」，故當層樓梯間、走廊雖屬於「小公」，仍不得任由住戶據為私用。違反規定者，管理委員會依法有義務予以制止或按規約處理，經制止仍不遵從者，得報請地方主管機關處理。

#### 五、可否在室內裝修時變更室內原有的管道間？

答：敷設於建築物之電器、煤氣、給水、排水等管線設備，係為供所有住戶共同使用，雖有部分管線設備位於專有部分，但上開管線（敷設於建築物屬共用部分之電氣、煤氣、給水、排水等）係屬有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分之建築物設備，且依「公寓大廈管理條例」第 7 條第 5 款規定，不得為約定專用部分。故區分所有權人室內裝修時，不得擅自變更其專有部分內的共用管線設備（參見內政部 92.1.7.台內營字第 0910085686 號函）。

#### 六、上下樓層均為同一人所有時，拆除中間所夾樓板得否免經區分所有權人會議決議？

答：通常公寓大廈專有部分的樓地板，係屬上、下層區分所有權人所共有，但若上下層之區分所有權人為同一人時，自免經其他區分所有權人之同意，得逕依法申請變更。（惟因樓板係屬建築法明定的「主要構造」之一，如果要局部拆除（如挑空樓板或增設室內梯），已逾越室內裝修管理範疇，必須委託開業建築師辦理變更使用執照，同時檢討結構安全，並作適當的構造補強。

## 貳、圖審階段常見申辦疑義：

### 一、室內裝修送審案件，其「申請範圍」要如何界定？

答：以臺北市建築師公會為例，申請人可衡酌個案實際情形，就下列各款「申請範圍」擇一申辦：

- （一）以整「戶」申請。
- （二）獨立之使用單元，且不得妨礙或破壞其他非申請範圍之防火避難設施，其裝修圖說應一併檢討同層非申請範圍之逃生避難動線。
- （三）自成一個獨立防火區劃，且不得妨礙或破壞其他非申請範圍之防火避難設施，其裝修圖說應一併檢討同層非申請範圍之逃生避難動線。
- （四）已取得使用執照或變更使用執照，分間牆已明確者（如學校教室、醫院病房），得以局部空間範圍送審。

(五) 已領得室內裝修合格證明之建築物，室內局部空間再裝修者，同意以局部裝修面積送審。

(六) 特殊情況另提「室內裝修設計委員會」討論同意者。

## 二、室內裝修申請範圍之「樓地板面積」如何計算？

答：基本上，以整戶送審者，得以建物權利證明文件所載之面積或以牆心線實算樓地板面積為申請範圍；至於局部範圍裝修者，概以牆心線實算樓地板面積為據。

## 三、既有防火門變更位置或開啓方向，原門扇得否留用？

答：基於簡政便民考量，申請室內裝修案件，既有防火門變更開啓方向，原門扇同意留用；但若涉及位置變更者，除非原門扇附有檢驗合格標示，否則應為新作。

## 四、防火捲門依現行法令規定必須具有阻熱性時，執行面如何處理？

答：有關防火捲門之防火時效與阻熱性之認定，在經濟部標準檢驗局檢驗合格或內政部認可通過案件達一定數量前，臺北市政府工務局同意暫仍比照內政部營建署 92.12.23.營署建管字第 0922920018 號函檢送之會議紀錄結論所認定之原則（防火窗）辦理。

## 五、室內裝修涉及違章建築部分如何處理？

答：有關地面層出入口、屋頂避難平台、直通樓梯、陽台、夾層屋等項目之違建，應依臺北市政府工務局 85.03.15.北市工建字第 102785 號函及 87.09.18 北市工建字第 8731720800 號函之規定檢討辦理〔免併案拆除者，卷內應檢附標示違建位置之圖說及照片，另案移送工務局建管處查報隊依法處理；陽台內牆拆除者，應由建築師提出結構安全證明。但二開函示要求拆除之違建（含防火巷），因涉及公共安全考量，拆除完竣前均不予核准〕。此外，違章建築部分，室內裝修圖說文件並應符合下列各款規定：

- (一) 違章建築面積不得併入室內裝修申請面積計算。
- (二) 基於公共安全考量，違建範圍內之裝修材料應依建築技術規則有關規定檢討辦理。
- (三) 違建範圍於圖說上以斜線標示，並標註尺寸、面積、引用公文字號，至違建範圍內之室內分間牆等裝修內容毋須繪製。
- (四) 檢附違建現況照片及索引圖。

## 六、建築物室內裝修管理辦法有關「現況圖」之簽證應如何執行？

答：特種建築物、合法房屋或領有使用執照但無前次核准使用執照竣工圖或室內裝修圖者，得以開業建築師簽證符合規定之現況圖替代使用執照圖（領有使用執照之建築物，應由主管建築機關出具檔案資料確已查無平面圖說之公函憑辦）。另現況圖之範圍應與建築改良物登記簿謄本、建築改良物測量成果圖等所記載之資料相符，且應一併檢附避難層之現況圖。

### **七、室內裝修併變更使用執照案件，「建築物使用類組及變更使用辦法」未要求檢討之法規是否仍應檢討？**

答：建築法相關規定對於建築物申請變更使用執照（第 73 條第 2 項）與申請室內裝修審查許可（第 77 條之 2），二者規範之事項並不相同，是申請變更使用執照如有室內裝修行為者，除應檢討符合建築法第 73 條及「建築物使用類組及變更使用辦法」規定外，其室內裝修部分，並應另依建築法第 77 條之 2 及「建築物室內裝修管理辦法」之規定辦理。（參見內政部營建署 94.2.5.營署建管字第 0940003648 號函）

### **八、免計容積之梯廳，可否拆除周圍分間牆一併納入室內裝修申請範圍？**

答：建築物各層依建築技術規則建築設計施工編第 162 條免計容積之共同使用梯廳，仍應以分間牆與專有之其他使用用途空間區隔，以符共同使用梯廳之設置意旨（參見臺北市政府工務局建築管理處 92.9.17.北市工建照字第 09267351500 函送營建法規小組第 230 次會議紀錄）。

### **九、申請室內裝修圖說審核時，可否併案申辦戶數變更？**

答：按內政部 88.1.12.內營字第 8872068 號函檢送研商「建築物領得使用執照後申請增編門牌變更戶數應否辦理變更使用執照案」會議結論：「按建築物領得使用執照後申請增編門牌變更戶數，如涉及室內裝修、用途變更行為時，自應依法分別申請裝修許可、變更使用執照後，始得增編門牌變更戶數。惟如未涉及上開行為而未影響主要構造、防火避難設施及消防設備者，基於簡政便民並符公共安全原則下，得由建築物所有權人檢附相關文件圖說向當地主管建築機關以備案方式辦理。」臺北市政府工務局基於慎重起見，本於上開原則，特別訂定「臺北市領得使用執照建築物變更戶數申辦原則一覽表」，案內略以供公眾使用之建築物涉及分戶牆變更者，分戶後倘每戶樓地板面積未達 30 m<sup>2</sup>，應辦理變更使用執照；餘應委託建築師檢附相關文件圖說申請核備，俟領得變更戶數核准公函及備查圖說後，再據以申辦室內裝修合格證明。

## 參、竣工階段常見申辦疑義：

### 一、室內裝修竣工查驗申請案件之「完工標準」為何？

答：大體而言，竣工現場應與竣工圖說內容一致（在不變更防火避難設施、防火區劃，不降低原使用裝修材料耐燃等級或分間牆構造之防火時效之原則下，可以修改竣工圖），至於家具、地坪、壁紙、壁布、活動隔屏等非屬室內裝修管理範疇，自非竣工查驗事項。但竣工現場宜移除施工機具並清理工程廢棄物，竣工照片亦不得呈現類似態樣。

### 二、新作防火門在竣工查驗時，應檢附哪些證明文件？

答：申請室內裝修竣工查驗時，卷宗內應檢附經濟部標準檢驗局「商品驗證登錄證書」及「型式試驗報告書」影本、出貨（廠）證明書正本，以及整樁防火門之竣工照片暨其防火門驗證登錄檢驗標識之照片（相同編號之防火門，得各以一張竣工照片代表）。至履勘現場防火門上應確實貼有「建築用防火門驗證登錄檢驗標識」，且應裝設開啓後能自動關閉之裝置。

### 三、辦理現場竣工查驗時，室內裝修專業施工技術人員是否須到場？

答：為落實建築物室內裝修管理制度，強化室內裝修專業技術人員權責，主管建築機關或審查機構辦理現場竣工查驗時，室內裝修專業施工技術人員自應比照營造業之專任工程人員到場簽名並陪同履勘。以臺北市建築師公會之管理方式為例，室內裝修專業施工技術人員倘第二次現場查核仍未到場者，申請案件概以「退件」方式處理。

### 四、室內裝修併變更使用執照案件，竣工查驗倘發現原設計圖說有問題應如何處理？

答：依內政部 87.09.23 內營字第 8772866 號函示：「按建築物變更使用執照，有關室內裝修部分，本部 86.01.09 內營字第 8672049 號函頒變更使用執照檢討項目納入檢討項目表中，是建築物變更使用執照，其室內裝修圖說部分，應依上開簽證表備註規定，由開業建築師簽證負責，免再審查。」據此，室內裝修併變更使用執照案件，室內裝修圖說審核階段係由設計建築師簽證負責，主管建築機關基於行政與技術分立原則，並未實質審查，但竣工查驗階段倘發現原設計圖說有問題時，若無法藉由修改竣工圖方式予以解決，自應向主管建築機關申請核備修正圖說，俾憑續辦室內裝修竣工查驗事宜。

### 五、申請竣工查驗時，既有裝修材料無法提出適當證明文件應如何處理？

答：按「臺北市建築物室內裝修審核及查驗作業事項規範」規定，既有室內裝修材料區罰適當證明文件者，得由開業建築師或專業設計技術人員於圖說上標明位置、面積、材質及耐燃級數並署名負責後併審。故申請竣工查驗時，卷內「建築物室內裝修材料書(E1-4)」表列「合格證明」欄項得填載「附開業建築師（或專業設計技術人員）簽證切結書」替代。

## 肆、簡化申辦程序常見之申辦疑義

### 一、室內裝修將二戶間之分戶牆開口或拆除，是否應先申請併戶？

答：申請變更戶數涉及增（減）編門牌事宜，係屬個人私權範圍。若室內裝修將二戶間之分戶牆拆除，在不影響結構安全且防火區劃面積符合法令規定之前提下，仍屬室內裝修行為，免向主管建築機關申請合併戶數。

### 二、依簡化申辦程序查核室內裝修圖說並簽章負責之審查人員與工程完竣後之查驗簽證人員應否須為同一人？

答：依內政部 94.3.18 內台營字第 0940081433 號函示，依建築物室內裝修管理辦法第 29 條之 1 規定：「……得經第 8 條之審查人員查核室內裝修圖說並簽章負責後，准於進行施工。工程完竣後，檢附申請書、建築物權利證明文件及經審查人員竣工查驗合格簽證之檢查表，送請直轄市、縣（市）主管建築機關申請核發審查合格證明……」經查上開規定尚無查核室內裝修圖說並簽章負責之審查人員與工程完竣後竣工查驗合格簽證之審查人員應為同一人及非經拋棄不得擅自更換之規定。

### 三、供住宅使用之建築物採簡化申辦程序申請室內裝修，有無樓層高度或申請面積限制？

答：樓高 6 層以上之集合住宅即屬「供公眾使用之建築物」，其中任一樓層室內裝修，均應申請室內裝修合格證明，方為適法。不過，凡裝修後之實際用途供住宅使用之建築物，均可適用簡化申辦程序申請室內裝修合格證明，並無樓層高度或申請面積之限制。

### 四、面積 300m<sup>2</sup> 用以上非住宅建築物分戶，其室內裝修可否各戶分別檢討後循簡化申辦程序辦理？

答：非住宅建築物分戶圖說經主管建築機關核備後申請室內裝修，仍應按整體分戶申請面積認定之。如圖 9-7 所示，整體分戶申請面積合計為 350 m<sup>2</sup>，實際已超過 300 m<sup>2</sup>（11 層以上逾 100 m<sup>2</sup>），所以，室內裝修應向審查機構申請審查許可，不適用簡化申辦程序。

**五、涉及消防安全設備部分是否均應委由消防專業人員簽證？**

答：基本上，依簡化申辦程序申請室內裝修合格證明，裝修場所內之消防安全設備，即應責由消防設備師或消防安全設備設計監造暫行人員確認符合消防法令規定後署名負責。但室內裝修若未涉及建築物用途變更、分戶牆更動，或位於 11 層以上建築物未涉及分間牆變更，且無明顯妨礙或破壞消防安全設備性能之情事者，得由審查人員逕為簽證。

**六、擔任「審查人員」之建築師可否兼為該案之「專業設計技術人員」？是否造成「球員兼裁判」之嫌？**

答：審查人員係依「建築物室內裝修管理辦法」第 29 條之 1 辦理查核室內裝修圖說及竣工查驗合格之簽證，與「專業設計技術人員」從事室內裝修設計，二者並無抵觸，基於簡政便民並落實專業簽證，具有審查人員資格之開業建築師，當可為其設計之裝修案件辦理審查簽證。

**七、審查人員如果涉及簽證不實情事，會受到什麼處罰？**

答：依據內政部 93.4.9.台內營字第 0930005426 號函示，有關建築物室內裝修審查人員審查不實之罰則乙案，建築物室內裝修管理辦法第 7 條規定：「審查機構執行室內裝修審核及查驗業務，應擬訂作業事項並載明工作內容、收費基準與應負之責任及義務，報請直轄市、縣（市）主管建築機關核備。前項作業事項由直轄市、縣（市）主管建築機關訂定規範」，是當地主管建築機關得依上開規定訂定相關規範處理。據此，臺北市政府刻正研修「臺北市建築物室內裝修審核及查驗作業事項」，案內明定「審查人員應由審查機構發給派任證書，派任證書有效期限為 2 年，期限屆滿前應重新申請換發，逾期作廢。」此外，審查人員如涉有不實簽證情事者，工務局得視違失情節輕重，處以記缺點或通知審查機構廢止派任證書之處分，必要時並移送各主管機關懲處（戒）。至記缺點處分之累計次數以 1 年為期，1 年內達 3 次者，仍由工務局通知審查機構廢止審查人員之派任證書。

**八、非供公眾使用之建築物室內裝修，得否依簡化申辦程序申請室內裝修合格證明？**

答：依建築法第 77 條之 2 規定，「供公眾使用之建築物室內裝修應申請審查許可，非供公眾使用建築物，經內政部認有必要時，亦同。」據此，非經內政部認定應申請室內裝修審查許可之非供公眾使用建築物，縱依簡化申辦程序申請室內裝修，主管建築機關宜以公文核備方式准駁，不另核發室內裝修合格證明。

### **問 1：「建築師」與「社區建築師」有何區別？**

答：「建築師」是依據建築師法之規定，經國家主辦的建築師考試及格者，得充任建築師。建築師為一種具有專業知能與特定資格的身分，依建築師法之規定：從事辦理建築物及其實質環境之調查、測量、設計、監造、估價、檢查、鑑定等各項業務，並得代辦申請建築許可、投標招商、擬定施工契約…等業務。建築師與律師、醫師、會計師…均為國家法律賦予的特定資格與業務，非具有此項資格者，不得充任與執行業務。

「社區建築師」實際上就是「建築師」，「社區建築師」係依其建築技術與對建築法令等專業素養，協助市民解決建築物使用上所發生的問題。其登記服務的社區，係便利市民能就近聯繫，並非固定的「轄區」，「社區建築師」具有服務社區的熱忱，指導、協助解決市民在建築物日常使用管理方面所遭遇的問題。

### **問 2：為什麼要推動「社區建築師」制度？**

答：政府為因應都市現代化的發展及迎合都市生活結構轉變的需要，雖然修訂建築法「使用管理」相關條文，也制定了「公寓大廈管理條例」用以規範區分所有權人與管理組織的權利義務，但徒法不足以自行，一般民眾對建築物「合法使用」仍未普遍建立「生活化」的法制觀念，往往不諳建築法令，產生違規使用、違章建築等情形。

鑒於「行政與技術分立」原則，上列事項均與建築師的業務息息相關，臺北市政府工務局愛有推動「社區建築師」制度之構想，期能借重民間的專業人力，基於關懷社區的情感，協助社區居民訂定住戶規約成立公寓大廈管理組織、宣導住戶採用防火材料裝修、指導既存違建修繕以免動輒遭受查報拆除……等，這是一份「榮譽職」的服務工作，不僅為彰顯社區專業人力並妥為運用，更能契合市民的實際需要，協助市民解決各種建築物使用管理層面的問題，蔚為全國首創之制度

### **問 3：社區建築師需具備什麼資格？如何產生？**

答：社區建築師本身不僅是一位開業建築師，而且是具有高度服務熱忱的「在地化」專業人士，是一位專為社區居民提供「建築物使用管理」、「違章建築處理」、「公寓大廈管理維護」…等服務項目的專科建築師。為落實社區建築師制度，市政府工務局即於九十三年三月中旬會同臺北市建築師公會研訂「臺北市社區建築師推動計畫」，案內有關社區建築師之服務轄區，係採「行政次分區」方式辦理登記，並按地區人口核算，每一萬人口配置一名社區建築師，總計全市甄選二五三名。甄選方式係由工務局建管處邀集市政府相關局處、學者專家及臺北市建築師公會，共同組成「社區建築師甄選暨評議委員會」，藉

由公開、公平、正當程序，甄選出具有服務熱誠的專業人才，同時建立相關的配套措施，賦予社區建築師充分的權限與行政資源，使其執行各項業務工作更能得心應手。

#### **問 4：推動「社區建築師」制度有何效益？**

答：臺北市政府為推動社區建築師制度，建立了相關的配套措施，並賦予社區建築師充分的權限與行政資源，使其執行各項業務工作更能得心應手，並可達成下列五項實質效益：

##### **一、培訓「建築物使用管理」的專科建築師**

目前國內建築師的養成訓練，著重於新建建築物之規劃、設計與施工，對於建築物領得使用執照後的管理事項則較顯偏廢但社區建築師經過主管建築機關的講習訓練，對於建築物變更使用、公共安全檢查、室內裝修管理、違章建築查處、建物外牆修繕、公寓大廈管理、無障礙環境改善…等各項建管業務，均熟稔相關法令規定與申辦程序，堪稱是建築物使用管理的專科建築師。

##### **二、為市民建立合法舉薦開業建築師的機制**

由於一般市民不諳建管法令，往往動輒產生破壞構造、違規使用、違章建築等情事，甚至接獲主管建築機關的行政處分函後，只知尋找民意代表居中斡旋，縱使積極尋訪建築師，卻常遇到建築師無受託意願情形，往往陷於無從合法改善或補辦手續之窘境，甚至屢有要求建管人員私下介紹建築師情事，不免產生令人詬病的政風疑慮。有鑑於此，藉由社區建築師制度的推動，主管建築機關當可基於行政指導立場，主動向當事人指引得尋求社區建築師協助。

##### **三、提供市民專業諮詢的服務平台**

為積極推動社區建築師制度，工務局建管處及臺北市建築師公會，特別建置社區建築師專屬網站，除提供社區建築師資料供市民查詢外，並可連結社區建築師個人電子信箱與事務所網頁，市民可藉由網路或電話、傳真等方式，逕向社區建築師請益有關建築許可或使用管理等相關事宜。

##### **四、建立「建築物的家庭醫師」**

推動社區建築師的終極目的，無非是為了融入社區，與居民建立長期的「建築物家庭醫師」關係，舉凡住戶如有室內裝修、變更使用用途、既存違建修繕、防盜鐵窗改善、廣告招牌設置、公共安全檢查…等問題，或為成立公寓大廈管理委員會，均可就近尋求社區建築師的協助，猶如建築物使用管理維護的專業顧問。

##### **五、改善社區環境景觀，提昇生活品質**

社區建築師為改善社區環境景觀，提昇生活品質，可協助社區居民美化市街招牌並向市政府申請補助費用；另配合市政府的「騎樓整平」方案，社區建築師得以服務

社區內之街廓路段為基本單元，主動協調該街廓之一樓店家出具徵詢意見書，並研提規劃固說，報請主管建築機關配合年度預算，免費進行改善工程。

### 問 5：「社區建築師」的服務工作項目為何？

答：社區建築師係針對市民實際生活中，遭遇到的種種建築疑問與難題，特別是住宅或小規模營業場所亦有服務意願，其工作略可分為下列五大項，概述如下：

#### 一、提供建築法令的專業諮詢

工務局建管處及臺北市建築師公會的網站，均設有「社區建築師專區」，除公告社區建築師的服務電話、通訊地址等資訊便利民眾洽詢外，市民亦可透過網路連結社區建築師的電子信箱，由社區建築師逕覆。因此，市民如有建築管理的相關疑義，均可藉由各種管道逕向社區建築師請益。不過，該項諮詢服務應僅就專業法令的答詢或建議，民眾如有需要社區建築師進一步提供規劃、設計、檢查、簽證、會勘、出席會議或代辦有關證照等服務，應付予酬金。

#### 二、協助市民申辦相關建管證件或輔導違規人補辦手續

##### (1)申請室內裝修審查許可

供公眾使用之建築物（含樓高六層以上之集合住宅），室內裝修應委託內政部登記核可之室內裝修從業者辦理設計、施工，並按「建築物室內裝修管理辦法」之規定申請審查許可或由審查人員簽證，於工程完竣後申領「室內裝修合格證明」，方為適法。

##### (2)建築物結構安全簽證

建築物之基礎，樑、柱、樓地板、承重牆壁或屋頂等主要構造有用途變更、室內裝修或增添空調、排煙設備等，如需局部拆除、修繕、補強或穿孔，涉及公共安全部分，應委由開業建築師或相關專業技師檢討簽證符合規定，並出具結構安全證明文件。

##### (3)申請變更使用執照

依建築法第七十三條第二項規定，建築物應依核定之使用類組使用，如有變更使用類組或有建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核准使用不合之變更者，應申請變更使用執照。

##### (4)申請小型補習班、社福機構立案

市政府基於簡政便民考量，樓地板面積在二百平方公尺以下之補習班、托兒所、幼稚園、兒童托育中心；或樓地板面積三百平方公尺以下之育幼院、少年福利機構；或樓地板面積五百平方公尺以下之養老院、安養中心、護理之家、殘障福利

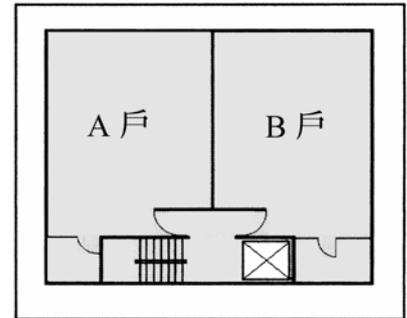
機構等場所，得檢送相關圖說文件逕向目的事業主管機關申請立案許可，免辦理變更使用執照。

(5)申請戶以變更

領有使用執照之建築物，如需變更戶數增（減）編門牌者，涉及分戶牆之更動及相關法令檢討，須委託開業建築師視個案情形檢具相關圖說文件，向主管建築機關申請變更使用執照、室內裝修審查或戶數變更圖說之核備。

(6)辦理建築物公共安全檢查簽證及申報

按建築法第七十七條第三項及「建築物公共安全檢查簽證及申報辦法」之規定，供公眾使用之建築物，應由建築物所有權人、使用人定期委託內政部認可的專業機構或人員檢查簽證「防火避難設施類」及「設備安全類」，其檢查簽證結果應向地方主管建築機關申報。



(7)既存違建修建登記

依「臺北市違章建築處理要點」規定，民國五十三年一月一日以後至八十三年十二月卅一日以前已存在之「既存違建」，因老舊朽壞、火災、天然災害、施工損鄰至「半毀」，持有證明；或因配合市政府公共工程、衛生下水道接管工程，自行拆除後贖餘部分，在無新建、增建、修建、改建或加層、加高、擴大建築面積之前提下，得檢具區分所有權人修繕同意書、結構安全鑑定證明書、土地使用權同意書及其他相關圖說文件申請修建或復建，但應以非鋼筋混凝土材料施作。至既存違建「全毀」者不得復建。

(8)申請廣告物設置許可

按「臺北市廣告物暫行管理規則」規定，屬大型廣告物者，應委託開業建築師向主管機關申請雜項執照、雜項使用執照及許可證，屬中型廣告物者應申請設置許可及許可證，屬小型廣告物者，應申請登記證；申請人於請領大、中型廣告物許可證時，須按原核准圖說施工，最後再投保公共意外責任險，並於完工後，持投保證明文件請領廣告物許可證。

(9)無障礙設施改善

按「身心障礙者保護法」規定，已領建築執照或對外開放使用之公共建築物、活動場所，其無障礙設備與設施不符合「建築技術規則」規定者，各級目的事業主管機關應令其所有權人或管理機關負責人改善。但因建築物構造或設備限制，設置無障礙設備與設施確有困難者，得提具替代改善計畫，申報主管機關核備並核

定改善期限。

#### (10)申請建築物外牆修繕

建築物如有外牆開口位置或尺寸變更、飾面材料更動等修繕行為，其樓高在二層以上或一樓高度超過四二公尺者，應依「臺北市建築物外牆修繕管理要點」之規定委託開業建築師檢具相關圖說文件向主管建築機關提出申請，並藉由施工管理程序以減少施工災害、妨礙交通及公共安全情形。

#### (11)其他有關開業建築師之法定業務

本市社區建築師均是依法登記開業的建築師，得依建築師法第十六條規定、估價、檢查、鑑定等各項業務，並得代委託人辦理申請建築許可、招商，受委託人之委託，辦理建築物及其實質環境之調查、測量、設計、監造投標、擬定施工契約及其他工程上之接洽事項。

### 三、協助建管法令宣導

社區建築師可獲邀列席社區里民大會、市容會報提供專業諮詢暨宣導建築管理相關政令，並協助主管建築機關發送「建築物公共安全檢查申報」、「住宅室內裝修須知上」、「公寓大廈管理組織報備上」、「違章建築處理辦法」…等相關文宣品，藉由發送過程檢附社區建築師資料供參，俾利社區居民逕為洽詢。

### 四、建築環境美化與騎樓整平提議

#### (1)辦理廣告物示範區美化更置申請之提案

社區建築師為改善並增進服務社區之環境景觀，經協調取得半數以上居民同意，得自行研擬一定街區範圍及建築物附設牌廣告或樹立廣告設計規範，經提報本市本市廣告物審議委員會通過後，據以施行美化更置設計。其相關文件資料經社區建築師查核合格並簽證負責者，主管建築機關免予審查，逕發給許可文件。廣告物所有人於限期內依許可圖說完成廣告物更置，經社區建築師勘檢合格並簽證負責者，檢齊相關文件逕向主管建築機關申請核發補助費用，主管建築機關免予查驗。

#### (2)社區市街「騎樓整平」之推動與規劃

社區建築師得以服務社區內之街廓路段為基本單元，主動協調該街廓之一樓店家出具徵詢意見書，並研提規劃圖說。規劃案經主管建築機關審議通過後，即配合年度預算之執行，責請提案之社區建築師設計監造，工程所需經費概由市政府負擔。

### 五、公寓大廈管理維護之服務

#### (1)協助辦理新建建築物相關設施設備之功能檢測與點交工作

為落實「公寓大廈管理條例」第五十七條第一項規定（即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、機械設施、消防及管線圖說，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之），相關設施設備之檢測與點交工作，得由社區建築師協助辦理，並視建築物規模大小酌予檢測費用。

(2)輔導成立公寓大廈管理組織並完成報備

為落實公寓大廈各項管理維護工作，公寓大廈應成立管理組織，並依「公寓大廈管理組織申請報備處理原則」向主管機關申請報備，以取得管理委員會的「合法」身分證明。管理組織報備後，不僅住戶的權益較有保障，而且住戶規約在執行上具有法律效果，管理費的收繳也較容易，消防安全設備檢修及公共安全檢查申報亦可責請管理委員會負責，並可優先獲得政府的各種行政資源。本市基於簡政便民暨落實專業簽證考量，凡協助成立管理組織並完成公寓大廈管理組織報備之案件，相關文件經社區建築師查核符合規定並簽證負責者，主管機關免予審查，逕發給公寓大廈管理組織報備證明。

(3)擔任公寓大廈建築物管理維護之事業顧問

由於公寓大廈之管理層面十分複雜，諸如召開區分所有權人會議的程序、規約研議或修正、住戶的權利與義務、管理委員會的權責、建築物構造與設備的安全維護等問題，常涉及專業法令，故會議召集人認有需要時，當可酌付車馬費邀請社區建築師列席指導，提供相關的專業諮詢服務。

(4)協助輔導申請「優良公寓大廈公共安全管理標章」

為鼓勵本市六層以上集合住宅成立公寓大廈管理組織，並加強建築物之公共安全管理維護、增進公寓大廈住戶之集體榮譽，凡定期辦理「昇降設備使用許可證」、「建築物公共安全檢查簽證及申報」、「消防安全設備檢修申報」，且安全梯間的「常時關閉式防火門」經常保持關閉並清楚標示，並經社區建築師查核符合相關法令規定並簽證負責者，得向主管建築機關申請核發「優良公寓大廈公共安全管理標章」。該標章的有效期限，十五層以上集合住宅為二年，六層以上十四層以下集合住宅為四年，凡經獲頒標章之公寓大廈，將登載於建管處網站常時公布。

**問 6：委託社區建築師辦理各項業務需要給付多少費用？**

答：社區建築師本身不僅是一位開業建築師，而且是具有高度服務熱誠的「在地化」專業人士，基於關懷社區的情感，提供建管法令的諮詢服務，社區居民如有需要，可以藉由電

話、傳真或電子信箱等方式逕向社區建築師請益。有關建築物的使用問題如需社區建築師進一步提供規劃、設計、檢查、調查、簽證、鑑定、會勘、出席會議或代辦有關證照等服務，仍應按「使用者付實」原則付予酬金。此外，鑒於各項建管業務因個案情形不盡相同，且礙於公平交易法的規定，目前並無統一收費基準，市民如有需要，當可自行接洽社區建築師，衡酌服務品質、規模大小等因素，按市場機制決定收費；但也期望「社區建築師」能以「服務」為目的之方式收費。

**問 7：可否委託其他「次分區」的社區建築師辦理各項業務？**

答：本市社區建築師的服務轄區，係參照社區建築師的個人意願，採行政「次分區」方式辦理登記，以每一萬人口配置一位社區建築師為原則，但並不侷限其個人只能在服務轄區內受託辦理各項業務，市民如有需要均可逕自洽詢。

## (1) 施工損鄰爭議事件調處

### 1. 臺北市建築工程要求在施工前辦理鄰房現況鑑定的原因是什麼？如果有事無法配合現況鑑定該如何處理？

答：施工前辦理鄰房現況鑑定之目的是作為日後如有發生施工中損害鄰房事件，雙方協調建築爭議處理之依據。

鄰房現況鑑定經鑑定機構三次通知無法送達或配合鑑定時，得由鑑定機構函請主管機關代為通知乙次，如仍無法送達或配合鑑定者，除有特殊原因者外，事後發生與其有關之損害鄰房建築爭議事件，不適用「臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則」之處理程序。

### 2. 當建築工程施工造成房屋損壞而雙方無法協議時，受損戶應如何向行政機關申請協助？受理協調有沒有時限的限制？

答：損害鄰房事件如雙方自行協調未達成協議，經受損房屋所有權人請求主管機關協助時，主管機關應予以列管，並於受理申請之日起七日內通知受損戶與工程起造人、承造人及監造人（建損雙方）會同勘查損害情形，並依「臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則」之程序處理。受損戶逾建築工程申報屋頂版勘驗日或建築工程以逆打工法施工，受損戶逾最後一次樓板勘驗日始請求協調者，由主管機關及損鄰事件雙方會同勘查，經監造人認定無危害公共安全之虞者，不適用「臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則」之處理程序，由損鄰事件雙方逕循法律途徑解決。

### 3. 當行政機關在建築工程施工中列管了損鄰事件，是不是就會管制再受損戶未簽署和解書前不核發使用執照？

答：查建築物使用執照之核發，應以主管建築機關查驗其建築是否與設計圖樣相符以為斷，建築法第七十條第一項訂有明文。是建築物竣工後使用執照之停發，如無違反建築法第七十條第一項及第七十二條之規定；要不得任意為之，內政部 64.4.11 台內營字第 622916 號函釋在案。其至於損害鄰房情事者，本局悉依「臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則」之程序處理。

## (2) 施工勘驗

### 1. 臺北市什麼樣的建築工程需要向專業團體申請辦理施工計劃說明會？辦理的流程如何？

答：依 93.06.03 北市工建字第 09352498900 號函修訂「臺北市建築工程辦理施工計畫說明會備查作業原則」第二點「本原則適用範圍」規定辦理；有關办理流程係本原則適用範圍之建築或雜項工程領得建築執照後，承造人及專任工程人員應於申報放樣勘驗前檢具施工計畫向工務局或受工務局委託之機關團體申請召開施工計畫說明會，受託團體應於接獲申請十四日內召開施工計畫說明會；承造人之專任工程人員應親自到場說明簡報並說明施工計畫，監造建築師得列席參加，工務局或受託團體之施工計畫諮詢委員提供專業意見包括施工技術服務與諮詢、災害預防與應變之建議，供承造人及其專任工程人員施工參考，並應做成紀錄。

## 2. 目前臺北市建築工程施工階段有那些項目是會派員勘驗的項目？勘驗時專任工程人員是否需要到場配合？

答：

1. 「放樣勘驗及二樓板勘驗」：依 79 年 6 月 29 日（79）府北市工建字第 79037885 號函，修訂本府為簡化建築工程施工中必須勘驗部分作業程序，落實專業簽證制度，將原訂本府工務局必須派員現場勘驗部分，修訂為放樣勘驗及二樓板勘驗，屋頂版勘驗取消。
2. 「山坡地建築工程增列申執開工至二樓板勘驗間之各類項目均列為必須申報勘驗項目」：依 87 年 4 月 21 日北市工建字第 8730761200 號函，本局為加強山坡地建築工程施工管理業務、防範山坡地建照工程及相關雜項工程施工肇致災害，茲依內政部 86.11.7 台內營字 24 第 8689013 號函頒『加強山坡地雜項執照審查及施工查驗要點』規定意旨，就本局 79.9.29 府工建字第 79037885 號函所修訂「台北市建築工程施工中必須勘驗部分作業要點」規定內容，位屬山坡地之雜項執照工程、建照工程（含雜、建合併工程）除對其擬具之施工計劃書改為審查制外，並對於工程申執開工至二樓板勘驗間之各類項目均列為必須申報勘驗。
3. 「增列安全支撐為必須申報勘驗項目」：依 92 年 6 月 30 日北市工建字第 09252663600 號函，為加強本市深開挖建築工程之施工管理，減少工程災害增列建築工程勘驗項目，適用範圍為「臺北市建照執照申請有關特殊結構委託審查原則」規定，結構設計必需委託審查，或依「臺北市建照執照申請有關特殊結構委託審查原則」規定，施工前必需辦理施工計畫說明會之建築工程案件；增列勘驗項目，係前述適用範圍之建築工程於開挖至設計深度一半距離之上一層「安全支撐」時，應向本局申報勘驗，由本局派員現場履驗，並會同該工程原承辦「特殊結構委託審查」及「施工計畫說明會」之單位派員會勘。工程於申報勘驗之同時，仍得繼續施工。

4. 「增列一樓板為必須申報勘驗項目」：依 93 年 2 月 6 日北市工建字第 09351082600 號函，修正「臺北市建築工程留設騎樓或無遮簷人行道管理作業要點」，承造人(含技師)、監造人於一樓板勘驗申報前，現地檢測確認騎樓地坪混凝土施築完成後，是否與面前道路(紅磚人行道)及鄰地留設騎樓順平，如檢測無誤，簽具切結書於二樓板申報勘驗時檢附，並由本局建管處於一樓板勘驗抽查時(增列設有騎樓之一樓板為必勘項目)複檢騎樓高程。
5. 「專任工程人員需到場配合查驗」：依 88 年 11 月 16 日北市工建字第 8835046800 號函，為落實專業簽證，防止營造廠借牌之情事，爾後本局派員查驗工程時營造業專任工程人員及監造建築師出具身分證明文件至現場說明，否則本局將不予勘驗。

### (3)使用執照

#### 1. 申請核發使用執照需要準備那些文件？辦理時需要會辦哪些單位？

答：有關申請核發使用執照所需準備文件，請詳欄本處建築施工管理作業須知「申請使用執照應檢附資料」項目。有關辦理使用執照需要會辦哪些單位乙節，如涉及道路、排水溝新築部分，會同養護工程處、區公所、環境保護局及起、承、監造人會勘及建造執照注意事項列管應會同辦理單位等。

#### 2. 目前臺北市新建建築工程是不是有要求設置無障礙設施？應設置無障礙設施的建築工程竣工是不是需要經過會勘合格才能核發使用執照？

答：有關本市建照工程無障礙設施之設置，係依內政部八十六年十一月十三日台(八六)內營字第八六八九〇三五函辦理，應設置無障礙設施，且需要經過會勘合格才能核發使用執照。



**1. 同一執照號碼之建築工程，如有 2 份以上之施工合約，其業績應如何計算？**

答：同一執照號碼之建築工程，如有上述情形時，其業績登記仍應按營造業法施行細則第 14 條之規定，以各等級之承攬最高金額為限，即雖屬不同之合約，但均為同一家營造業得標時，業績登記仍不得超過其資本額之 20 倍規定。

**2. 籌設專業營造業其資本額如何認定？**

答：除依營造業法第 12 條所述之規定外，於申請籌設時需再提供資本結構證明文件，再行核定。

**3. 專任工程人員參與工程勘驗時，有無受建築師法及技師法執業範圍之限制？**

答：自 92 年 2 月 7 日營造業法實行後，受聘於營造業之技師、建築師等專任工程人員，除不必至行政院公共工程委員會辦理執業執照外，仍需修滿一定之學分始可受聘於營造業，故其執業範圍不受相關法規之限制，其有違反法令相關規定時，均按營造業法相關規定辦理。

**4. 專任工程人員可兼職之項目有哪些？**

答：依營造法 34 條第 1 項但書之規定，除教學、研究、鑑定、勘災及技師所屬公會指派之工作外，均屬兼職工作，另依內政部營建署相關函釋令，亦已說明關係企業之董事、法人代表、執業技師、個人投資事業董事或地方民意代表與基層里長等職務，均非屬可兼職範圍。

**5. 土木包工業工程承攬之限制有哪些？**

答：依規定土木包工業之工程承攬限制計有：

1. 承攬工程範圍為一定規模以下（其規模大小現行係由各縣市政府自行訂定），總金額不得超過 600 萬元以上。
2. 以毗鄰之縣市政府為限，如設籍臺北市之土木包工業，其可承攬之區域範圍為台北市（縣）、基隆市、桃園縣、宜蘭縣。

**6. 外國申請登記為我國營造業登記應注意哪些事項？**

答：應注意事項有：

1. 應檢附本國之組織章程、執照登記及業績認定之原文與中文資格文件，並經公證後使可認定。
2. 其資本額應符合營造業法施行細則第 25 條之規定。



### **1.什麼是違章建築？**

答：違章建築係指未依建築法第 25 條規定，向本府主管建築機關（工務局）申請許可，擅自建造之建築物，大家稱為都市之瘤。

### **2.為什麼要處理違章建築？**

答：因為違章建築不但影響居住環境品質，也妨礙都市整體發展與建設及市容景觀。

### **3.違章建築有分種類嗎？**

答：1.新違建：指 84.1.1 以後新產生之違建。

2.既存違建：指民國 53.1.1 日以後至民國 83.12.31 以前已存在之違建。

3.舊有違建：指民國 52.12.31 日以前已存在之違建。

老舊違建：指民國 35.10.1 以前及本市改制院轄市後編入之五個行政區（文山、南港、內湖、士林、北投）都市計畫公布前已存在之建築物。

### **4.臺北市政府現在如何處理違章建築？**

答：臺北市政府對於當前之違章建築衡酌實際情況，兼採取締與輔導方式：

1. 在「取締」方面，則依「臺北市違章建築處理要點」對民國 84 年以後新產生違反該要點之新違建，不論地區一律查報拆除。另 53.1.1 以後至 83.12.31 以前已存在之既存違建拍照列管，列入分期分類處理。

2. 在「輔導」方面，對於舉辦公共工程需要拆除民國 77.8.1 以前之舊有違章建築，依規定發放補償金、搬遷費、安置費及承租、售國民住宅等方式予以輔導。

### **5.既存違建在什麼狀況下會被執行拆除？**

答：1. 依「臺北市違章建築處理要點」第 24 點但書規定：「大型違建，列入本府專案處理，或有危害公共安全、山坡地水土保持、妨礙公共交通、公共衛生、市容觀瞻或都市更新之違建，由本府工務局訂定計畫優先執行拆除。」即既存違建有上開情形者，優先執行拆除。

2. 依其他法律規定：如民事訴訟之拆屋還地回復原狀等類型之既存違建，雖非屬上述優先拆除順序，仍會被判決拆除。（請參酌臺灣臺北地方法院 93 年訴字第 2575 號判決）

### **6.我想檢舉違建應該怎麼辦？會為我保密嗎？**

答：台北市政府為遏止新違建的產生闢有多種陳情管道如下：

1. 市長信箱（mayor@mail.tcg.gov.tw）

2. 工務信箱（director@dopw.tcg.gov.tw）

3. 建管處信箱（bld@dopw.tcg.gov.tw）

4. 政風信箱（se06@dba2.tcg.gov.tw）

5. 寫信至建管處（地址：臺北市市府路一號南區低三樓）

## 6. 電話檢舉專線 02-27595761、02-27595762

以上各種管道均可檢舉或陳述意見，針對市民具名之檢舉資料，市府同仁均會依規定予以保密。

## 7. 查報人員進入我的家裡是不是構成非法侵入住宅呢？

答：1. 依建築法第 25 條規定：「主管建築機關為處理擅自建造或使用或拆除之建築物，得派員攜帶證明文件，進入公私有土地或建築物內勘查。」

2. 違建查報人員因執行違建查報任務需要進入一般市民住宅，係依據上開法令賦予之權限，請市民協助配合。

3. 違建查報人員如進內室內勘查時，市民可要求其出示查報證，以避免遭受違建黃牛詐騙。

## 8. 搭蓋違章建築的下場會如何？

答：將被工務局建管處查報拆除，並依規定收取代為拆除工程費。搭蓋違章建築是損人又不利己的行為，除了損失自己的錢財又破壞山坡地的水土保持，影響市容景觀真是得不償失。以下幾張照片就是搭蓋違章建築之最慘痛的下場。



拆除前



被查報拆除的下場



拆除前



被查報拆除的下場



拆除前



被查報拆除的下場

**9. 什麼是施工中違建，有人檢舉政府單位會怎麼處理？**

答：1. 施工中違建係指工程結構尚未完成，現場有工人、機具、施工材料、廢料或構造已完成尚未搬入使用者。

2. 若有人檢舉或工務局建管處查報人員主動巡察發現施工中違建時，即由違建查報人員會同拆除人員，將強制拆除通知書，現場交違建所有人收執或於現場公告並拍照存證後，依規定執行即時強制拆除。

**10. 違建被查報拆除後又擅自搭蓋，會有什麼後果？**

答：1. 建築法第 95 條規定，依本法規定強制拆除之建築物，違反規定重建者，處一年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣三十萬元以下罰金。

2. 針對強制拆除之建築物，違反規定重建者，除依法強制拆除外，並依建築法第九十五條之規定移送地方法院檢察署偵辦，故民眾切勿心存僥倖，以免遭無謂的損失更會涉及刑事責任。

**11. 違建拆除後，所遺留的廢棄物誰處理？**

答：依違章建築處理辦法第 8 條規定，違章建築拆除後所遺留之廢棄物應由違建人自行清理，如違建人未清理，可以電話向本府環境保護局環保專線檢舉，電話：(02)2720-6301、(02)2720-6302，環保局將依「廢棄物清理法」辦理。

**12. 有民意代表關心選民服務的違建根本就不會拆除？**

答：很多市民因不諳法令而搭蓋違建，以致遭到查報之行政處分，因而委請臺北市議會議員召開協調或會勘，如經認定後係屬新違建，仍應依法拆除，並無所謂「不會拆」之說詞。另有關違建處理情形可逕行上建管處網站查詢。網址為 [www.dba.tcg.gov.tw](http://www.dba.tcg.gov.tw)。

**13. 為什麼要執行衛工污管專案及「防火間隔（巷）違建拆除專案」？何時可完成？**

答：1. 由於防火間隔（巷）違建建築物緊密相鄰，如有火災易造成重大傷亡與財產損失，所以以專案方式執行拆除。

2. 本市「污水下水道用戶接管工程施工」，需要使用建築物的防火間隔（巷）之空地來埋設污水管線，同時接管完成後每年維修也都要有維護之必須空間；因此配合拆除防火間隔（巷）的違章建築，我們稱之為衛工污管專案。

3. 經考量違建查報及拆除能力，尚須至少 10 年始能完成處理完畢，故於 89 年修正並函請內政部備查，住宅區防火間隔(巷)違建以配合污水下水道支管及用戶接管工程為優先處理，分 10 年期，預計 99 年底執行完畢。

**14. 衛工污管專案及「防火間隔（巷）違建拆除專案」執行標準為何？**

- 答：1. 配合市政建設自行拆除者，不論單、雙邊防火間隔(巷)設計，以各自地界拆除 0.75 公尺且需拆除至淨空(即該棟不僅一樓防火間隔(巷)位置需拆除，直上各層仍需配合拆除至距地界 0.75 公尺)。
2. 未配合市政建設自行拆除或拒絕污水下水道管線施工之防火間隔(巷)違建，併同原有既存違建一併查報拆除另收取代拆費用。
3. 前述所列以外之防火間隔(巷)既存違建，爾後另行規劃訂期執行。

#### 15.衛工污管專案及「防火間隔（巷）違建拆除專案」執行執行如何？

答：防火間隔(巷)既存違建拆除以疏導市民自行拆除為主，迄今違建戶自行拆除比率約 98% 以上，每年配合衛工處管線施工時程拆除既存防火間隔(巷)既存違建拆除約 5 千件，尚符合臺北市政府報請內政部備查進度。以下是經拆除違章建築後埋設污水管線完成之成果照片。已形成優美的後巷小徑。



承德路 2 段 155 巷 2 號後巷



虎林街 242 巷 2 號後巷



倫等街 54 巷 13 號後巷



內湖路 3 段 72 巷 31 號後巷

#### 16.為什麼要辦理危險山坡地聚落拆遷？如不辦理拆遷會有什麼後果？

答：由於危險山坡地聚落都位於地勢區位比較陡峻坡度偏高的山坡地、山坡地質不良、周圍土地利用不良或安全維護不良等地方；如不遷移於大雨過後，由以下歷年風災造成災害

的圖片得到教訓，這種山坡地容易形成崩塌災害之虞，肇致人民生命財產的損失。所以市府積極衡酌經費財力，逐年拆除危險山坡地違建聚落，加以整治綠美化，讓大地恢復自然美景。



86年8月18日溫妮颱風災情造成士林區德行東路338巷52號及54號房屋遭土石掩埋，6人死亡。

90年9月17日納莉颱風災情造成碧山路22號附近順向坡滑坍，4人遭活埋。



格致路182號至188號後方坡地坍方，房屋遭土石沖入，4人罹難。

### 17.辦理危險山坡地聚落拆遷業務如今有何成效？

答：建管處已配合建設局完成下列八個危險山坡地聚落之拆遷安置專案，並於拆除後經水保整治綠美化，如今已可確保山坡地安全，展現大地之自然美景。

- 吳興街 583 巷危險聚落。
- 北安路 501 巷雞南山危險聚落（納莉 1&2）。
- 北安路 501 巷雞南山危險聚落（納莉 3）。
- 松山路 650 巷 15 弄南側山坡之東側溪谷延線聚落。
- 自強隧道南洞口西側危險聚落。
- 松山路 650 巷 15 弄南側山坡聚落。

- 自強隧道南洞口東側雞南山一帶山坡聚落。
- 松山路底福德街 51 巷山坡聚落。



← 吳興街五八三巷危險聚落違建  
(拆除前)

吳興街五八三巷邊坡整治後恢復  
綠美化的風貌。



← 北安路五〇一巷危險聚落水土保  
持工程整治後成為綠美化兼具休  
憩景觀的新去處。

北安路五〇一巷危險聚落雜亂的  
違建 (拆除前)。



### **18.老舊房屋及既存違建如何申請修繕？**

答：1. 老舊房屋及既存違建得在原規模、原材質及原範圍內修繕。且其因老舊朽壞、火災、天然災害、施工損鄰致半毀，持有證明，或因配合本府工共公程、衛生下水道接管工程，自行拆除後贖餘部分，其修繕確有結構安全之虞，必須拆除重建者，得以非鋼筋混凝土構材或非鋼骨構材，依原規模修復或復建。

2. 市民欲申請修繕（建）時，應先填具「臺北市老舊房屋及既存違建修建登記表」向建築管理處違建查報隊申請登記，該處於受理後即派員現場勘查，並予拍照存證。市民並應於會勘後備齊下列證件申請登記：

- (1) 建物所有人身分證或戶口名簿影本。
- (2) 房屋及土地所有權狀影本或土地謄本。（國、公有土地另檢附土地使用同意書）
- (3) 因老舊朽壞申請修復或復建者應檢具「臺北市老舊房屋及既存違建涉及老舊朽壞等建築物勘查認定表」。
- (4) 土地產權無糾紛具結書。
- (5) 公寓大廈位於頂樓部分應檢具直下方樓層區分所有權人 1/2 以上之同意書。（不含修繕人本身樓層）
- (6) 建物修繕（建）圖說。
- (7) 屋頂或露台應檢具「臺北市老舊房屋及既存違建申請修建安全證明書」。
- (8) 建物現況照片。

### **19.既存老舊違建房子，想要申請接水接電，該具備什麼資料，去哪兒辦呢？**

答：既存老舊違建是指民國 83 年 12 月 31 日以前之既存違建因為居住之民生需要，得檢附以下證明資料向工務局建築管理處違建處理科申請辦理。

1. 由建管處網站下載或親至建管處違建科填寫申請書及切結書。
2. 檢附該房屋之門牌編釘證明。
3. 檢附該房屋之戶籍謄本。
4. 申請人身分證正、反面影本。

### **20.違建處理相關資訊內容是否公開？資料內容與私密權等之競合關係如何？**

答：依據新近公佈之政府資訊公開法規定，建管處處理違建相關資訊基本上皆依法公開於建管處網站「違建處理專區」。但因部份資料如違建人、地址、協調處理議員姓名、相關圖說資料等，因涉及電腦處理個人資料保護法及隱私權等相關規定，故建管處於資料上網時，會保留私密權相關資訊，以符合法規之相關要求。

## **21.我想查詢違建處理相關資訊，可以透過那些網站，又如何查詢？**

答：您可透過工務局網站（網址 <http://pwb2.tcg.gov.tw/>）中文版首頁之「臺北市違章建築查報暨拆除作業查詢」，或至建管處網站（網址 <http://www.dba.tcg.gov.tw/>）中文版首頁之「違建處理專區」查詢您所需相關違建處理資訊。

## **22.如何於建管處網路上取違建處理相關資訊？**

答：建管處網站（網址 <http://www.dba.tcg.gov.tw/>）提供各項違建處理資訊，例如「臺北市違章建築處理要點、違建處理標準作業程序、違建查報法規、既存違建修繕作業流程表、府會間違建處理原則、違建查報案件查詢、違建拆除區隊預拆表...等資訊」。

## **23.如何於建管處網路上查詢違建查報處理情形？**

答：建管處網站（網址 <http://www.dba.tcg.gov.tw/>）中文版首頁之「違建處理專區」，再點選「違建查報案件查詢」，接下來您可以選擇輸入「查報文號」或「違建地址」查詢。惟目前網站上僅提供八十九年一月一日以後之新違建查報資料。如需查詢八十八年十二月三十一日以前之違建查報資料，請依行政區撥公務電話或透過建管處網站「建管信箱」，建管處當予以回覆說明。各行政區公務電話如下：

1. 27258439：信義、松山、內湖、南港
2. 27258441：萬華、中正、文山
3. 27258442：大安、中山
4. 27258444：大同、士林、北投

## 【住戶之權利義務】

### 1. 公寓大廈之承租人是否有繳納公寓大廈公共基金之義務？

答：依公寓大廈管理條例第 18 條第 1 項規定：「公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：1. 起造人就公寓大廈領得使用執照 1 年內之管理維護事項，應按工程造價一定比例或金額提列。2. 區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納。3. 本基金之孳息。4. 其他收入」，據此，公共基金之繳納是區分所有權人（房東）之義務，雖然向現住之承租人收繳較為方便但承租人拒絕繳納時，所有權人仍應負繳納之義務，至承租人與所有權人間之清償關係，純屬其兩者間契約約定問題，若有爭議應逕循司法途徑解決。

### 2. 區分所有權人繳交的公共基金因為區公所有權讓售他人，可否請求管理委員會退還已繳交之公共基金？

答：「區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔」，為公寓大廈管理條例第 19 條之規定，按公共基金之用途在於支付公寓大廈共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用以及共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良費用，故其性質與一般儲蓄存款不同，為求專款專用之原則，故區分所有權人轉讓後其已繳納之公共基金不得要求退還。

### 3. 公寓大廈訂定規約時之區分所有權人已將專有部分過戶與他人，該受讓人是否有義務遵守規約？

答：依公寓大廈管理條例第 24 條第 1 項規定：「區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印第 35 條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項」，故規約之效力，不僅對當事人有拘束力外，繼受人亦應遵守，有別於一般之契約。

### 4. 公寓大廈之專有部分遭無權占有人居住使用時，該無權占有人是否算是住戶？又是否應受公寓大廈管理條例之約束？

答：依公寓大廈管理條例第 3 條第 8 款規定：「住戶：指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者」，故無權占有人不屬住戶之範疇，但是又依同條例第 24 條第 2、3 項規定：「公寓大廈專有部分之無權占有人，應遵守依本條例規定住戶應盡之義務。無權占有人違反前項規定，準用第 21 條、第 22 條、第 47 條、第 49 條住戶之規定」，由此可知無權占有人仍應遵守公寓大廈管理條例之規定。

### 5. 公寓大廈之共用部分屋頂平台漏水時，應由何人負責修繕？又其修繕費用如何分擔？

答：依公寓大廈管理條例第 10 條第 2 項規定：「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共

有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定」，故公寓大廈之共用部分屋頂平台漏水時應由管理負責人或管理委員會負責修繕，而修繕費用之分擔方式則依上開規定辦理之。

**6. 非區分所有權人之住戶得否擔任公寓大廈管理委員會之主任委員？**

答：依公寓大廈管理條例第 29 條第 5 項規定：「公寓大廈之住戶非該專有部分之區分所有權人者，除區分所有權人會議之決議或規約另有規定外，得被選任、推選為管理委員、主任委員或管理負責人」，故非區分所有權人之住戶除所有權人會議之決議或規約另有規定外，得被選任、推選為管理委員、主任委員或管理負責人。

**7. 公寓大廈停車空間所有權人有資格參加區分所有權人會議嗎？**

答：本條例施行前停車空間依當時法令辦理產權登記並領有所有權狀，且經認定具有使用上獨立性，自得依第 3 條第 3 款定義視為專有部分，本條例施行前停車空間領有所有權狀，具有停車位建號及土地持分，才得視為專有部分，其餘獎勵停車位，因無土地持分，不合區分所有與專有部分之定義，非屬區分所有權人，依本條例第 3 條第 8 款之規定應屬住戶。公寓大廈停車位之所有權人能否參加區分所有權人會議，應視其是否為區分所有權人而定。

**8. 阿海在公寓大廈 1 樓開店，他向管理委員會表示想要於 1、2 樓外牆設置廣告物，後來經過區分所有權人開會決議同意他設置，但是 2 樓區分所有權人阿美卻表示不同意讓他設置，這樣阿海可以設置廣告物嗎？**

答：依公寓大廈管理條例第 33 條第 2 款規定：「區分所有權人會議之決議，未經依下列各款事項辦理者，不生效力：2、公寓大廈外牆面、樓頂平臺，設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發財設備或其他類似之行爲，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見」，所以未經阿美的同意阿海不得在 2 樓外牆設置廣告物。

**9. 莉莉是某公寓大廈住戶，因為當月份的管理費沒有繳交，所以管理委員會就將他家斷水斷電，這樣做可以嗎？**

答：依公寓大廈管理條例第 21 條規定：「區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息。」，所以區分所有權人或住戶積欠管理費時，管理委員會應依上開條例規定辦理，而不可以擅自對住戶斷水斷電。

**10. 住戶於公寓大廈依法經營危險行業時，其他住戶如何保障自身權益？**

答：依公寓大廈管理條例第 17 條規定：「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，應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。其因此增加其他住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。其投保、補償辦法及保險費率由中央主管機關會同財政部定之。前項投保公共意外責任保險，經催告於七日內仍未辦理者，管理負責人或管理委員會應代為投保；其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。」，由於近年來全國各地陸續發生多起嚴重的火災事故，事後往往因為業者本身資產不足且未投保公共意外責任保險，致受難者家屬求償無門，為解決此一問題，本條文已明定區分所有權人強制保險義務與差額補償責任。

#### **11. 公寓大廈裡可以飼養寵物嗎？**

答：依公寓大廈管理條例第 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。」，由此可知，除法令或規約另有禁止飼養之規定時，基本上是可以飼養動物，不過不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全。

#### **12. 區分所有權人委託他人出席區分所有權人會議時，委託書之授權範圍及其提出期限有無限制？**

答：本條例對於受託人，依第 27 條第 3 項規定，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。又委託書內容是否應記載授權範圍，參酌民法第 532 條規定，委任人得概括委任或得指定一項或數項事務為特別委任，故委託事項應於委託書記載授權範圍。至於有關委託書可否事後為之，按委託書係有無受託行使權利之依據與證明，故不得於事後補正。

### **【管理組織】**

#### **13. 某公寓大廈共有 10 戶，其區分所有權人皆為同 1 人，這樣可以報備成立管理組織嗎？**

答：當公寓大廈的區分所有權人皆為同 1 人，可以由該區分所有權人推選自己為管理負責人，其報備程序與公寓大廈管理委員會報備程序相同。

#### **14. 起造人於公寓大廈使用執照申請時有提列公共基金於公庫，請問管理委員會要如何提領之？**

答：依公寓大廈管理條例第 18 條第 2 項規定：「依前項第 1 款規定提列之公共基金，起造人於該公寓大廈使用執照申請時，應提出繳交各直轄市、縣(市)主管機關公庫代收之證明；於公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人，並完成依第 57 條規定點交共用部分、約

定共用部分及其附屬設施設備後向直轄市、縣(市)主管機關報備，由公庫代為撥付。同款所稱比例或金額，由中央主管機關定之。」，故管理委員會於報備成立完成後，檢附依公寓大廈管理條例第 57 條規定之點交文件及其他相關文件與申請書表，始得向主管機關申請提領公共基金。

**15. 管理委員之任期可否以規約定之？**

答：依公寓大廈管理條例第 29 條第 3 項規定：「管理委員、主任委員及管理負責人之任期，依區分所有權人會議或規約之規定，任期 1 至 2 年。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期 1 年，連選得連任 1 次。」，故管理委員之任期得以規約定之，但應符合任期 1 至 2 年，連選得連任 1 次之規定。

**16. 公寓大廈管理委員會任期屆滿時拒絕移交應如何處理？**

答：依公寓大廈管理條例第 20 條第 2 項、第 29 條第 4 項規定：「管理負責人或管理委員會拒絕前項公告或移交，經催告於 7 日內仍不公告或移交時，得報請主管機關或訴請法院命其公告或移交。」、「前項管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有第 20 條第 2 項所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。」由此可知公寓大廈管理委員會任期屆滿日起，視同解任，且其任期屆滿時如有拒絕移交之情事，經催告於 7 日內仍不公告或移交時，得報請主管機關或訴請法院命其公告或移交。

**17. 在法律上是否有規定規約原本的保管責任，由誰來擔任？如果未成立管理委員會負責人時，又由誰來擔任之？**

答：依照公寓大廈管理條例第 36 條第 8 項之規定，管理委員會之職務包括有「規約、會議紀錄、使用執照謄本、竣工圖說及有關文件之保管。」，同時依第 40 條之規定，管理負責人亦準用之。但公寓大廈未組成管理委員會且未選任管理負責人時，依第 29 條第 6 項之規定區分所有權人會議之召集人為管理負責人，職是之故，由於規約之製訂，應經區分所有權人會議之決議後生效，故規約保管之義務人應為管理委員會；未組成管理委員會是管理負責人；管理負責人亦未推舉時，則會議召集人應保管該規約。

**18. 公寓大廈管理條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，是否有必要成立管理委員會？**

答：依公寓大廈管理條例第 55 條第 1 項規定：「本條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，其區分所有權人應依第二十五條第四項規定，互推一人為召集人，並召開第一次區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣(市)主管機關報備。」，所以公寓大廈管理條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，仍應成立管理委員會並向主管機關報備。

**19. 寓大廈管理委員會主任委員的任期有何規定？如果規約規定主任委員連選得連任，這樣可以一直連任嗎？**

答：依公寓大廈管理條例第 29 條第 3 項規定：「管理委員、主任委員及管理負責人之任期，依區分所有權人會議或規約之規定，任期 1 至 2 年，連選得連任 1 次。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期 1 年，連選得連任 1 次。」，由此可知雖然規約有規定主任委員連選得連任，但規約牴觸條例時應依條例規定辦理，故仍應依照條例規定得連任 1 次。

**20. 老王是某公寓大廈區分所有權人，某日他向管理委員會要求調閱公共基金會計帳簿，卻遭管理小陳拒絕並表示老王不是管理委員會的成員所以無權調閱，小陳這樣的說法正確嗎？**

答：依公寓大廈管理條例第 20、35 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。管理負責人或管理委員會拒絕前項公告或移交，經催告於 7 日內仍不公告或移交時，得報請主管機關或訴請法院命其公告或移交。」、「利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及前條會議紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕。」，由此可知，管理委員會非但不得拒絕區分所有權人調閱公共基金會計帳簿還要定期主動公告。

**21. 公寓大廈外牆如欲設置廣告物，除應依建築法及招牌廣告樹立廣告管理辦法外，是否須經過管理委員會同意？**

答：依公寓大廈管理條例第 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。」，公寓大廈外牆如欲設置廣告物時除應依建築法及招牌廣告管理辦法申請辦理外，該規約或區分所有權人會議決議另有限制時亦應受其限制，而非經過管理委員會同意。

**22. 公寓大廈組設管理委員會之要件為何？是否強制成立管理委員會？**

答：按管理委員會之定義，依公寓大廈管理條例第三條第九款之規定，「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。」由此觀之，管理委員會是屬執行機構；而管理負責人之定義則依同條第十款之規定，「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二項、第二十九條第六項規定為負責管理公寓大廈事務者。」按其設置目的係在代替管理委員會而為全體住戶共同事項之處理。依第二十九條之規定，「公寓大廈應成立

管理委員會或推選管理負責人。」又，第五十五條之規定，「本條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，其區分所有權人應依第二十五條第四項規定，互推一人為召集人，並召開第一次區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣(市)主管機關報備。」故公寓大廈成立管理委員會為強制性規定，未成立時尚應推選管理負責人充代之。

### 【區分所有權人會議】

#### 23. 區分所有權人會議之主持人應由誰擔任？

答：區分所有權人會議之主持人於本條例係以主席稱之，該主席之資格，本條例並無規定，有關主持人之產生，應參考會議規範第十五條「除各該會議另有規定外，應由出席人於會議開始時推選」規定推選。

#### 24. 區分所有權人會議應有多少人出席、多少人同意才能做成決議？某 20 戶的公寓大廈，其區所有權人會議開會時，每次都只有 5、6 戶的區分所有權人出席，這樣可以做成決議嗎？

答：依公寓大廈管理條例第 31、32 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」、「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。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。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。」，所以本案出席會議人數未達三分之二，除規約另有規定時則從其規約，否則應依上開條例第 32 條規定就同一議案重新召集會議，並按其規定方式辦理之，始得作成決議。

#### 25. 區分所有權人會議一定要由區分所有權人親自出席委託他人出席區分所有權人會議時，委託書之授權範圍及其提出期限有無限制嗎？

答：依公寓大廈管理條例第 27 條第 3 項規定：「區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但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」，所以區分所有權人因故無法親自出席會議時，得以書面委託他人代理出席，但是必須注意受託的區分所有權比例和人數必須符合上開條例規定。

**26. 已經過主管機關同意准予報備之公寓大廈管理委員會，因故要變更管理委員會名稱時，應如何辦理？**

答：經主管機關同意報備有案之公寓大廈管理委員會變更其名稱者，係屬該區分所有權人會議之決議事項，應依公寓大廈管理條例第 31、32 條規定程序開會決議始得辦理。

**27. 小鄭是某公寓大廈區分所有權人會議召集人，某日爲了要調整管理費所以召開區分所有權人會議，而開會通知單上所載議題也僅有調整管理費一項，這樣在開會時他可以順便提出臨時動議改選管理委員這個議題嗎？**

答：依公寓大廈管理條例第 30 條第 2 項規定：「區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以前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，得以公告爲之；公告期間不得少於 2 日。管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出」，所以有關管理委員的選任事項必須要在開會通知單上載明並公告而不得以臨時動議提出的。

**28. 區分所有權人會議之召集人如何產生？**

答：依公寓大廈管理條例第 28 條第 1 項及第 25 條第 3、4 項規定：「公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，起造人應於 3 個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣(市)主管機關報備」、「區分所有權人會議除第 28 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爲召集人；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 1 人爲召集人；召集人任期依區分所有權人會議或依規約規定，任期 1 至 2 年，連選得連任 1 次。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期 1 年，連選得連任 1 次。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 1 人爲臨時召集人，或依規約輪流擔任，其任期至互推召集人爲止」。

**29. 老舊公寓大廈如要重建，應有多少比例的區分所有權人同意？**

答：依公寓大廈管理條例第 13 條規定：「公寓大廈之重建，應經全體區分所有權人及基地所有權人、地上權人或典權人之同意。但有下列情形之一者，不在此限：1、配合都市更新計畫而實施重建者。2、嚴重毀損、傾頹或朽壞，有危害公共安全之虞者。3、因地震、水災、風災、火災或其他重大事變，肇致危害公共安全者」，因此建築物如有該條但書法

定重建的情形，無須經全體區分所有權人同意，即得決議實施重建；又依同條第 14 條規定：「公寓大廈有前條第 2 款或第 3 款所定情形之一，經區分所有權人會議決議重建時，區分所有權人不同意決議又不出讓區分所有權或同意後不依決議履行其義務者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命區分所有權人出讓其區分所有權及其基地所有權應有部分。前項之受讓人視為同意重建。重建之建造執照之申請，其名義以區分所有權人會議之決議為之」，綜上所述公寓大廈的重建，原則上應經全體區分所有權人及基地所有權人、地上權或典權人的同意；但若有上揭「法定重建之事由」，自可依該條例第 31、32 條規定辦理。

### 【違規事件】

#### 30. 住戶於公共樓梯間堆置雜物妨礙通行時應如何處理？

答：依公寓大廈管理條例第 16 條第 2、5 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……」、「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。」，故住戶於公共樓梯間堆置雜物妨礙通行時，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；而未推選管理負責人成立管理委員會之公寓大廈，亦得依同條例第 59 條規定區分所有權人、利害關人列舉事實及提出證據，報直轄市、縣(市)主管機關處理。

#### 31. 一棟大樓中若有住戶經營視聽歌唱業，在晚上大聲喧嘩，影響其他住戶之安寧，有何救濟方式？

答：按經營公司行號應申請營利事業許可，並應符合都市計畫土地使用分區管制使用項目之規定。因此大樓住戶經營視聽歌唱業如屬依法申請許可登記經營者，其營業行為過於喧嘩，影響其他住戶之安寧、安全及衛生者，所稱喧嘩，是否達到噪音程度，其認定應由環保機關依法所訂標準為之。如經該管機關認定已屬違反噪音行為時，應視為同時違反公寓大廈管理條例第 16 條規定「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」，應依第 47 條第 1 項第 2 款規定由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣 3000 元以上 15000 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。

#### 32. 住戶將房屋違法使用，其他住戶有什麼方法可以遏止？

答：按公寓大廈專有部分之利用應在正常使用及不違反區分所有權人共同利益之原則下為之。所謂「正常使用」係指在符合法令規定之使用方法使用之。所謂「違反區分所有權人共同利益之行爲」，大致可分為 3 類，第 1 類是違反允許使用規定。例如土地使用分區管制建築物原核准用途。第 2 類是對於建築物構造實體之損害。例如任意破壞或更改建築物樑、柱、承重牆壁、基礎等主要構造者，或超載使用建築物，影響建築物構造安全。第 3 類是妨害建築物環境品質。例如，製造儲存危險品或經營公害性行業以及其他法令禁止之行爲。應依其實際違規情況引據建築法、室內裝修管理辦法、公寓大廈管理條例或其他相關法令等處理。至於住戶販賣毒品、開設賭場係屬危害治安行爲，應屬刑法所規範，人人均得向治安機關檢舉，予以取締。

### **33. 有些住戶經常滯納管理費或公共基金，屢次催繳，總無法如願配合，應如何處理？**

答：依公寓大廈管理條例第 21 條規定：「區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息」，所稱催告，應以書面為之，例如郵政存証函或是法院認證函，以管理委員會主任委員之名義進行催告即可。又第 22 條第 1 項第 1、2 款規定：「住戶有下列情形之一者，由管理負責人或管理委員會促請其改善，於三個月內仍未改善者，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離：1、積欠依本條例規定應分擔之費用，經強制執行後再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者」、「前項之住戶如為區分所有權人時，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院命區分所有權人出讓其區分所有權及其基地所有權應有部分；於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理負責人或管理委員會得聲請法院拍賣之」，另第 49 條第 6 款規定：「區分所有權人違反第十八條第一項第二款規定未繳納公共基金者，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。」依此規定可解決目前公寓大廈住戶拒繳管理費，而全體住戶又索求無門之窘況，立意甚佳。對於違反者課以強制其出讓所有權之處罰，民眾不可不慎。

### **34. 建設公司銷售房屋時，在訂購單上註明「建造執照如無法取得退還訂金」，經洽詢當地建管單位得知，該建築物尚未取得建造執照，承購戶如何主張權利？**

答：依公寓大廈管理條例第 58 條第 1 項規定：「公寓大廈起造人或建築業者，非經領得建造執照，不得辦理銷售。」如有建築業者虛稱已領照許可建築，公開預售，而經查証建造尚未核發，遇此情事可向主管機關請求制止建築業者此一行爲。並依第 49 條第 1 項第 8 款之規定，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣 4 萬元以上 20 萬元以下罰鍰。承購戶如權利因而受損害，也可訴請司法機關處理。

**35. 擔任公寓大廈之管理服務人有何資格限制嗎？**

答：依公寓大廈管理條例第 3 條第 11 款、第 42 條規定：「管理服務人：指由區分所有權人會議決議或管理負責人或管理委員會僱傭或委任而執行建築物管理維護事務之公寓大廈管理服務人員或管理維護公司」、「公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議，得委任或僱傭領有中央主管機關核發之登記證或認可證之公寓大廈管理維護公司或管理服務人員執行管理維護事務」又依同條例第 50 條規定：「從事公寓大廈管理維護業務之管理維護公司或管理服務人員違反第 42 條規定，未經領得登記證、認可證或經廢止登記證、認可證而營業，或接受公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議決議之委任或僱傭執行公寓大廈管理維護服務業務者，由直轄市、縣(市)主管機關勒令其停業或停止執行業務，並處新臺幣 4 萬元以上 20 萬元以下罰鍰；其拒不遵從者，得按次連續處罰」，故依法領得登記證、認可證者始得擔任管理服務人。

**36. 某公寓大廈區分所有權人會議決議同意出租該大廈頂樓平台提供無線電業者設置無線電基地台，但頂層區分所有權人反對設置，如此應如何處置？**

答：依公寓大廈管理條例第 33 條第 2 款規定：「區分所有權人會議之決議，未經依下列各款事項辦理者，不生效力：2、公寓大廈外牆面、樓頂平臺，設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行爲，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見」，故不論區分所有權人會議是否通過決議，只要頂層區分所有權人反對頂樓平台設置無線電基地台時，則不得設置。

**37. 小陳係某公寓大廈地下室的區分所有權人，該地下室依使用執照登載用途爲防空避難室，小陳想在地下室經營小酒吧，這樣會違反公寓大廈管理條例嗎？**

答：依公寓大廈管理條例第 16 條第 2、5 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……」、「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」，由此可知，無論該地下防空避難室之產權係屬何人所有，依上開條例之規定防空避難設備是不可以營業使用的。

**【法規適用】**

**38. 公寓大廈除住宅使用外，是否可做其他用途？其限制如何？**

答：依公寓大廈管理條例第 5 條規定：「區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行爲。」其立法目的係在規範專有部分之使

用正常化及創造相互間之共同利益。而建築物之「正常使用」究係何指，概括而言，只要符合法令規定之使用方法即屬正常使用。亦即第 15 條第 1 項之規定，「住戶應依使用執照所載用途及規約使用專有部分、約定專用部分，不得擅自變更。」而區分所有權人共同利益之行爲，是建立在以人爲基礎之健康、安全、無壓迫感、非擁擠、無損毀、無髒亂、無高度噪音及充分私密性、衛生等林林種種。以人爲主體的群居生活條件之完整被保護與不可侵犯之共同利益行爲，此見諸本條例後述之修繕、管理、維護及至管理委員會之輕度介入行爲，都是以共同利益爲內容之延伸性規範。

### **39. 公寓大廈管理條例適用範圍爲何？**

答：公寓大廈管理條例對於建築構造種類與規模範圍，沒有限定適用的對象，僅從使用功能予以界定，無論是連棟式平房以至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爲數部分者」，其中除專有部分之外，並且存在使用上具整體不可分性之共同部分，凡此性質之建築物及其基地均應適用公寓大廈管理條例。另各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可性之集居地區者，其管理及組織亦準用本條例之規定。

### **40. 建築物區分所有的定義爲何？**

答：「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」。爲公寓大廈管理條例第 3 條第 2 款定義。在此意義下，區分所有權實包括專有部分及共用部分之所有權。另「專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而爲移轉或設定負擔。」爲公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項之規定，由此可知區分所有權之建築物，與其基地有一體之特性。

### **41. 專有部分的範圍如何界定？**

答：依公寓大廈管理條例第 56 條第 3 項規定：「公寓大廈之起造人或區分所有權人應依使用執照所記載之用途及下列測繪規定，辦理建物所有權第 1 次登記：1、獨立建築物所有權之牆壁，以牆之外緣爲界。2、建築物共用之牆壁，以牆壁之中心爲界。3、附屬建物以其外緣爲界辦理登記。4、有隔牆之共用牆壁，依第二款之規定，無隔牆設置者，以使用執照竣工平面圖區分範圍爲界，其面積應包括四周牆壁之厚度」，故專用部分範圍的界定方式應依上開規定辦理。

### **42. 公寓大廈共用部分（公共設施）可以單獨出售或設定抵押嗎？**

答：依公寓大廈管理條例第 4 條第 1 項規定：「區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。」此一規定與民法第 765 條之規定相同。第 2 項則規定「專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而爲移轉或設定負擔」意即共用部分（公共設施）是不可以單

獨出售、贈與、交換或設定抵押權等。公寓大廈共用部分的所有權是隸屬各區分所有權，而共用部分與各區分所有權人的「專有部分」，具有同一經濟目的，不得與專有部分分離為處分。值得注意的是，在民法中建物與基地是可以分離而為移轉或設定負擔，但在公寓大廈之情況中，基地之所有權或地上權，各區分所有權人僅有其應有部分，為使公寓大廈的管理單純化，公寓大廈之建築物與其基地有一體之特性。

#### **43. 公寓大廈中那些地方不能作為約定專用部分？**

答：依公寓大廈管理條例第 7 條規定：「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：1、公寓大廈本身所占之地面。2、連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄。3、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。4、約定專用有違法令使用限制之規定者。5、其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分」，該限制之目的在於因應實際使用需要，明定應為共用部分而不得為約定專用部分者，以確保區分所有權人權益。例如，公寓大廈的住戶陳先生因為想要做個小本生意，經與全體住戶約定讓他在公寓大廈通往室外之庭院出入口擺置麵攤，經營賣麵生意，此約定有違公寓大廈管理條例第 7 條第 2 款之規定，陳先生縱使先與其他住戶有約定，仍不能在公寓大廈出入口處擺麵攤。

#### **44. 共用部分之屋頂平台可否作為約定專用部分？**

答：依公寓大廈管理條例第 7 條、第 9 條第 2、3 項規定：「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：1、公寓大廈本身所占之地面。2、連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄。3、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。4、約定專用有違法令使用限制之規定者。5、其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分」、「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。前二項但書所約定事項，不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定」，故除該屋頂平台在使用執照圖說上已載明固定使用方法並屬區分所有權人生活利用上不可或缺不得約定專用外，在不違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令規定的條件下，屋頂平台得作為約定專用部分。

#### **45. 在專有部分的使用上，公寓大廈管理條例有何限制？**

答：依公寓大廈管理條例第 15 條規定：「住戶應依使用執照所載用途及規約使用專有部分、約定專用部分，不得擅自變更。住戶違反前項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，報請直轄市、縣(市)主管機關處理，並要求其回復原狀」，目前有許多餐廳、KTV、酒廊等無視使用執照所載用途，擅自在住宅區任意設立，不但因人員出

入複雜影響其他住戶的生活安寧，更可能造成火災等嚴重影響生命財產安全，之前所發生多起公眾場所的嚴重火災，不少即是此類擅自變更使用用途者，因此公寓大廈管理條例第 15 條，對此類違規案件，亦有規定得由管理委員會制止，制止不理，訴請法院強制其遷離，住戶為區分所有權人時並可命出讓其房屋及拍賣，同時依照第 49 條第 2 項規定：「有供營業使用事實之住戶有前項第三款或第四款行為，因而致人於死者，處 1 年以上 7 年以下有期徒刑，得併科新臺幣 100 萬元以上 500 萬元以下罰金；致重傷者，處 6 個月以上 5 年以下有期徒刑，得併科新臺幣 50 萬元以上 250 萬元以下罰金」，想要走法律邊緣的違規使用人，不可不慎。

#### **46. 公寓大廈管理條例公布實施前成立之管理委員會，及其所訂有關管理費用繳納事項之效力為何？**

答：公寓大廈管理條例公布施行前經核准為守望相助管理組織者，仍應依本條例相關規定成立公寓大廈管理組織，始得依前揭規定執行公寓大廈管理維護事項；另本條例公布前所成立之公寓大廈管理組織所訂有關管理費用之繳納事項，係屬當事人契約關係，宜請逕依民法合意為之，如有爭議，應循民事訴訟程序解決。

#### **47. 樓地板內之排水管漏水時，其修繕費用應如何分擔？**

答：依公寓大廈管理條例第 12 條規定：「專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔」，故其修繕費用分擔方式應依上開規定辦理，而上開共同壁及樓地板或其內之管線損壞原因無法確定時，建請委由相關專業機構鑑定，如仍有爭議亦得循司法途徑解決。

#### **48. 公寓大廈設置公共基金可以作何用途？公共基金的來源如何籌措？**

答：為落實公寓大廈之管理維護，關於共同利益及修繕、維護事項，需有公共基金之設置以做為經費來源。依公寓大廈管理條例第 10 條第 2 項及第 11 條第 2 項有明定「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用」以及「共同部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良費用」由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔。另第 18 條規定公共基金的來源有 4 種：「1、起造人就公寓大廈領得使用執照一年內之管理維護事項，應按工程造價一定比例或金額提列。2、區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納。3、本基金之孳息。4、其他收入。」其中，由起造人提列第 1 種基金來源，如果是本條例公布施行前已取得建造執照之公寓大廈，不適用之。也就是說，建築物是在公寓大廈管理條例公布施行前取得建造執照者，僅能適用後 3 種之基金來源，購屋者無權向建築業者追討該應提撥之基金費用。

#### **49. 可否以問卷調查方式代替區分所有權人會議決議？**

答：有區分所有權人會議之決議程序及相關規定，公寓大廈管理條例第 31、32 條業已明文規定，故以問卷或決選單方式寄發各區分所有權人抉擇並回收之方式，並不符合前揭條例規定。

**50. 公寓大廈管理委員會為公司法人時應如何行使其職權？**

答：公司法人行使區分所有權人權利或負擔義務，應以公司名義為之，並以公司代表人對外代表公司，公司之代表人依公司法第 56、108、115、122、208 條等規定，在無限公司、兩合公司為代表公司之股東，在有限公司、股份有限公司原則上為董事長。此外，公司亦得透過委任關係，委任公司經理人、職員或其他第三人對外代理公司從事特定行為或業務。故公司可由代表人親自出席區分所有權人會議或執行管理委員會之職務，亦可委任其他自然人代理公司為之，委任對象原則上並無限制，僅須符合相關法令、公司章程及公寓大廈規約之規定即可。

**51. 公寓大廈之重大修繕或改良應如何決議執行？又所謂「重大」或「一般」修繕之界定標準為何？**

答：依公寓大廈管理條例第 11 條第 1 項規定：「共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之」，故該重大修繕、改良行為應經區分所有權人會議之決議為之，又所謂「重大」或「一般」修繕之界定標準，亦應依區分所有權人會議決議認定之。

**52. 公寓大廈管理委員會得否向住戶收取共用部分使用償金？**

答：按各區分所有權人對建築物共用部分及其基地之使用收益權及住戶共用部分使用之特別約定，非經載明於規約者，不生效力，公寓大廈管理條例第 23 條第 2 項第 2 款業有規定管理委員會係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會所設立之組織，故管理委員會向住戶收取共用部分使用償金時，應符合前揭規定要件。

**53. 管理委員會是否得依法具有法人資格，又得否為不動產登記之權利主體？**

答：按法人係指自然人以外，由法律創設之團體。公寓大廈管理委員會雖依法有當事人能力，惟除另依法取得法人資格者外，尚不得視為法人，如其具有法人資格並依法登記者，自得為不動產登記之權利主體。

**54. 住戶得否向受理報備機關申請閱覽管理委員會報備資料？**

答：受理報備機關基於為民服務，得同意利害關係人申請閱覽管理委員會報備資料，得否影印請參酌行政程序法第 46 條第 1 項及第 2 項規定意旨辦理，即「當事人或利害關係人得向行政機關申請閱覽、抄寫、複印或攝影有關資料或卷宗。但以主張或維護其法律上利益有必要者為限」。

**55. 強制出讓之受讓人資格及其出讓價格應如何規範？**

答：公寓大廈管理條例第 14 條所訂區分所有權人不同意決議又不出讓區分所有權或同意後不依決議履行其義務者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命該區分所有權人出讓其區分所有權及其基地所有權應有部分，強制出讓之受讓人資格及其出讓價格如何規範，查該條例並無明文規定，惟該條例未規定者，適用其他法令規定，為該條例第 1 條第 2 項所明定，仍依照前揭規定辦理。