

# 公寓大廈公設點交及保固注意事項

## 公寓大廈設施設備管理與安全維護

Improve the living quality。房屋因智慧建造，又因聰明立穩。」 - 箴 24:3

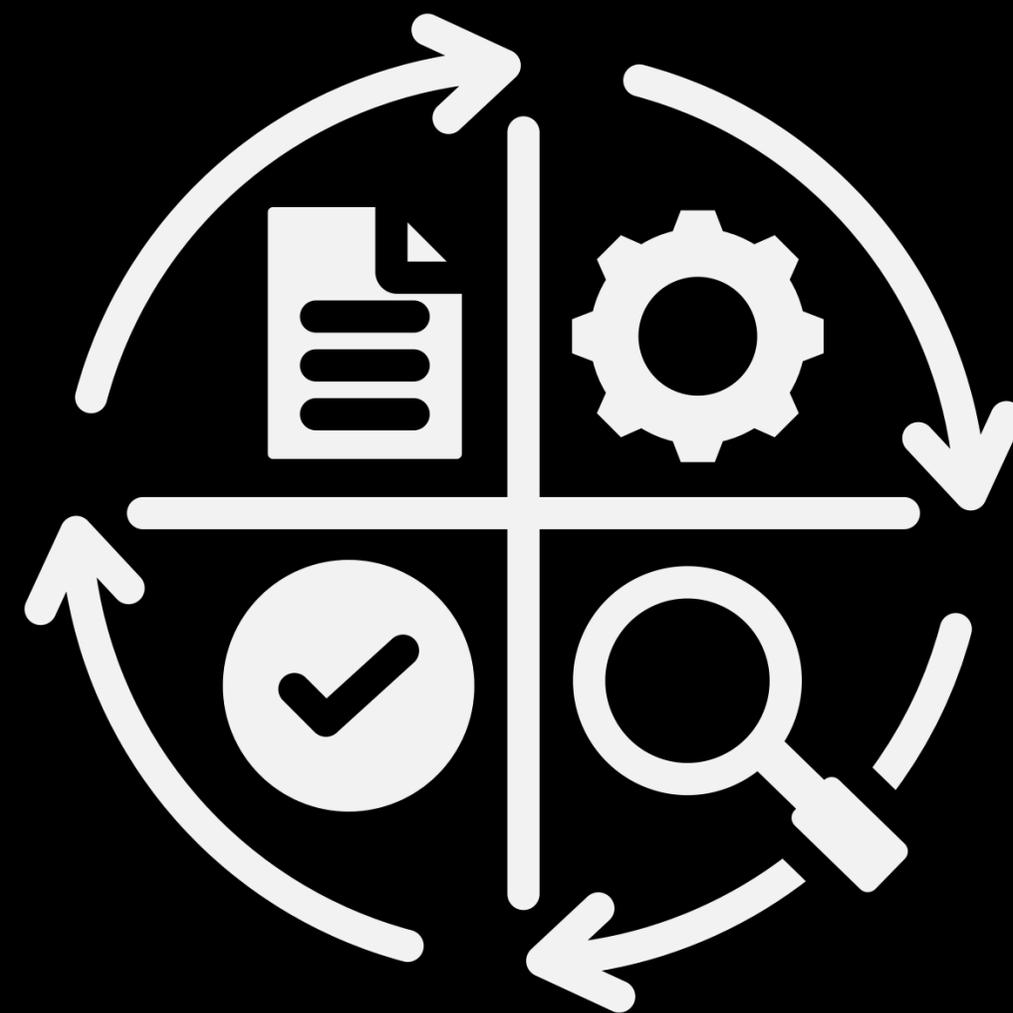


內政部公寓大廈諮詢種子教師 徐源德

法令疑義最終應以主管機關函示、法院判決為準

# 本講綱要

- 一、立法意旨
- 二、條文內容
- 三、操作方式
- 四、爭議處理



# 一、立法意旨

八十四年六月二十八日

## 第一條 (制定)

條文：為加強公寓大廈之管理維護，提昇居住品質，特制定本條例。

本條例未規定者，適用其他法令之規定。

理由：明定本條例之目的為加強建築物之管理維護，以提昇居住品質



# 一、立法意旨

who  
what  
which  
how

九十二年十二月三十一日修正公布  
第五十七條 (全文修正)

條文

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。

前項公寓大廈之水電、機械設施、消防設施及各類管線不能通過檢測，或其功能有明顯缺陷者，管理委員會或管理負責人得報請主管機關處理，其歸責起造人者，主管機關命起造人負責修復改善，並於一個月內，起造人再會同管理委員會或管理負責人辦理移交手續。

# 一、立法意旨

九十二年十二月三十一日修正公布  
第五十七條 (全文修正)

理由

一、本條新增。

二、第一項明定起造人之移交共用部分等之義務。另就實務運作上，水電、機械設施、消防設施及各類管線等功能於管理委員會點交後，恐有缺陷或無法正常使用之虞。故增加會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電機械及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及其期限之規定。

三、第二項明定前項檢測不能通過或其功能有明顯缺陷者，得報請主管機關處理，其歸責起造人者主管機關得命起造人負責修復改善，其不修復改善者，自得依行政執行法有關「代履行」規定辦理。

四、起造人於修復改善後，並於一個月內再會同管理委員會或管理負責人辦理移交手續。

# 一、立法意旨

九十四年十二月三十日

## 第五十九條之一（增訂）

條文：直轄市、縣（市）政府為處理有關公寓大廈爭議事件，得聘請資深之專家、學者及建築師、律師，並指定公寓大廈及建築管理主管人員，組設公寓大廈爭議事件調處委員會。

前項調處委員會之組織，由內政部定之。

理由一、本條新增。

二、公寓大廈爭議事件標的金錢價值雖微，但與公寓大廈住戶有切身相關。冗長之司法程序，曠日費時，「遲來之正義非正義」，為即時有效解決公寓大廈爭議事件，保障公寓大廈住戶之權益，減少住戶間之爭訟，爰增列之。

歷程	內容	條文	經費
建造執照申請	建造圖說 規約草約 專有共用/約專約共	56&建築法32工程圖樣及說明書	工程造价
開工	各設備圖說	如消防法10	
竣工	竣工圖說	56&建築法39	
移交與點收	設施與設備	57 36.1.11. 公寓大廈管理報備事項處理原則附件六	18.1.1 細5
管理維護	非法定&法定	36.1.2 &36.1.12	10.2
重大修繕	共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良	 11	18.1.2
重建	重建同意及申請	13 & 14	

## 二、條文內容 1. 公設移交義務人是? WHO

使用執照登載，起造人為OO建築經理公司? 好像不是原來建設公司?

內政部函 101.02.15.台內營字第1010800952號

28

57

(略)故公寓大廈依上開規定召開區分所有權人會議或辦理移交手續時，起造人如信託之受託人且仍為信託存續期間，當由受託人為之。惟倘信託關係消滅，上開規定之召集義務及移交責任，則由原委託人為之。至於當事人問信託關係是否消滅，仍請依信託法相關規定辦理。

新北市政府工務局 使用執照		111重使字第000000號
起造人	姓名	OO建築經理股份有限公司負責人：侯氏 等(如附表)
	住址	重慶路200號2樓之1

# 1. 公設移交義務人是?

參酌 公寓大廈管理條例第57條:

**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。

**起造人**，為建造該建築物之申請人(參酌建築法第12條)



廣告 合約 執照

## 101.02.15. 台內營字第 1010800952

主信：關於永豐商業銀行信託部函詢「公寓大廈管理條例 57 規定就起造人檢測移交責任疑義乙案，復請查照。

說明：

一、依據本部營建署案陳法務部 100 12 29 日法律字第 1000028290 號書函及 101 日法律決字第 10100012310 號書函辦理，並復永堂商業銀行信託部 100 10 日永豐銀信託部 (100) 字第 00385 號函。

二、按法務部上開書函釋略以：「按信託法（下稱本法）第 條規定：『稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信

託本區，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。』又「信託關係消滅時，信託財產之歸屬，除信託行為令有訂定外，依左列順序定之：一、享有全部信託利益之受益人。

二、委託人，或其繼承人。」、信託關係消滅時於受託人移轉信託財產於前條歸屬權利人前，信託關係是為續存，以歸屬權利人視為受益人。」為同法第 65 條及第 66 條所明定。是以，信託必有財產權之移轉於受託人，使受託人以財產權利人之名義管理信託財產，並於信託關係存續中，就該信託財產對外為唯一有權管理及處分權人。又信託關係消滅後，受託人有義務將信託財產移轉於信託財產的歸屬權利人，惟因信託財產的移轉手續未必於短期內所能完成，為保障信託財產歸屬權利人之權益，受託人移轉信託財產於本法第 65 條歸屬權利人前，信託關係視為續存，以歸屬權利人視為受益人。」

三、另按建築法第 12 條規定：「本法所稱建築物之起造人，為建造該建築物之申請人，．．．」；又按「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，起造人應於三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。」「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。前項公寓大廈之水電、機械設施、消防設施及各類、管線不能通過檢測，或其功能有明顯缺陷者，管理委員會或管理負責人得報請主管機關處理，其歸責起造人者，主管機關命起造人負責修復改善，

並於一個月內，起造人再會同管理委員會或管理負責人辦理移交手續。」為公寓大廈管理條例第 28 條及第 57 條所明定，故公寓大廈依上關規定召開區分所有權人會議或辦理移交手續時，起造人如信託之受託人且仍為信託存續期間，當由受託人為之。惟倘信託關係消滅，上關規定之召集義務及移交責任，則由原委託人為之。至於當事人問信託關係是否消滅，仍請依信託法相關規定辦理。

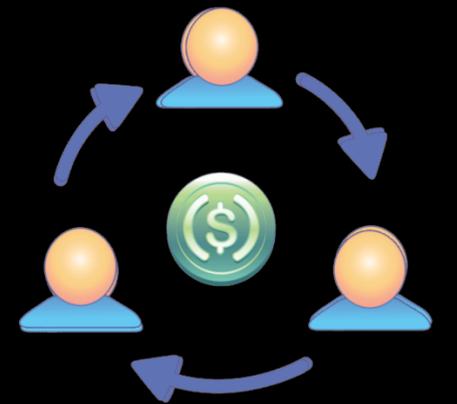
## 2.建商將財務點收與公設點收綁在一起?

參酌 公寓大廈管理條例第20條:

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，經催告於七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。

罰則：49.1.7 四萬~二十萬



## 2.建商將財務點收與公設點收綁在一起?

覆觀 公寓大廈管理條例第28條第三項:

起造人於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前，為公寓大廈之管理負責人。

故條例57條與20條並未相斥，不宜混為一談。



## 2. 建商將財務點收與公設點收綁在一起?

### 違反公寓大廈管理條例裁罰對照表

<p>管理負責人或管理委員會未於解職、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，經催告於7日內仍不移交。<b>第20條</b></p>	<p>第49條第1項第7款</p>	<p>40000以上200000以下</p>
<p>起造人未依法移交共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備。可歸責起造人者。<b>第57條</b></p>	<p>第49條第1項第8款</p>	<p>40000以上200000以下</p>

# 3.公設點交完成後 起算保固?

## 預售屋買賣契約書範本

中華民國112年6月19日內政部台內地字第11202638174號函修正部分條文及其簽約注意事項部分規定，自中華民國112年7月1日生效。

### 第十六條 共有部分之點交

一、賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。

二、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選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，將共用部分、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、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

# 3.公設點交完成後 起算保固?

## 預售屋買賣契約書範本

中華民國112年6月19日內政部台內地字第11202638174號函修正部分條文及其簽約注意事項部分規定，自中華民國112年7月1日生效。

### 第十七條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成**交屋日起**，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，**結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分……等)負責保固十五年**，**固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚……等)負責保固一年**，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。
- 二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

### 3.公設點交完成後 起算保固?

目前預售屋買賣契約書範本中，並未就公設點交是否完成與保固關聯。

參酌民法第一條：民事，法律所未規定者，依習慣；無習慣者，依法理。

九、有關公共設施點交，賣方應通知管理委員會為之，上述共用設施檢測後如有瑕疵，賣方應依約進行修繕，管理委員會或選任管理負責人不可以未修繕完成拒絕點收。且賣方於管理委員會辦妥點交事宜之日起就固定建材及設備部分(如:門窗、電管路、粉刷、地磚...等)負責保固一年。

十、公共設施之發電機、消防泵浦、監控對講系統、電梯、全自動反洗過濾系統設備、景觀水池循環系統，裝修面飾材，如窗框、外牆面飾材、石材龜裂或剝落之瑕疵，自雙方公設點交完成起，由賣方保固一年。保固期間相關設備建材均需保養維護並由管理委員會負責，依據使用者付費之原則，所有裝修面飾材及設備，應由賣方提供之原廠進行保養，並由管理委員會自行支付保養費用。未由原廠按

十一、公設之傢俱、器具(材)、電器設備、外牆燈光、噴滴灌設備，自第一戶通知交屋日起由賣方負責保固二年。

十二、全區植栽因環境條件因素不一，自第一戶通知交屋日起，由賣方提供保活保固二年(含除草、除蟲、施肥、修剪)，日常維護清掃由管理委員會或管理負責人負責。

十三、管理委會成立後，依據公寓大廈管理條例第十條之規定，管理委員會應就共用部分之管理、維護等支付例行性之保險(如公共意外險)、安全檢查(如消防安檢、建築物公共安全檢查、保水透水檢查、電梯等)及機電保養、植栽維護等費用。

某合約

# 3.地下室連續壁漏水？結構保固事項？

## 預售屋買賣契約書範本

中華民國112年6月19日內政部台內地字第11202638174號函修正部分條文及其簽約注意事項部分規定，自中華民國112年7月1日生效。

結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等)負責保固十五年，

建築技術規則建築構造編第六條：

建築物之結構計算書，應詳細列明載重、材料強度及結構設計計算。所用標註及符號，均應與設計圖一致。

# 3.地下室連續壁漏水？結構保固事項？

## 預售屋買賣契約書範本

中華民國112年6月19日內政部台內地字第11202638174號函修正部分條文及其簽約注意事項部分規定，自中華民國112年7月1日生效。

結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等)負責保固十五年，

漏水與結構損壞之因果關係需要確認。另參酌公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備點交表說明5：設施設備若非屬法定點事項,得以雙方合意為之。

防水(如：結構外牆、地下室一樓頂板、屋頂平台、各戶對外窗、各戶陽台、各戶浴廁負責保固十年。

**某合約**

# 3.地下室連續壁漏水？結構保固事項？

## 外牆 連續壁

中華民國結構工程技師公會全國聯合會 函112.6.14

有關中華民國結構工程技師公會全國聯合會建議新建建築工程以地下連續壁作為永久結構者，有品質管重大風險影響結構安全之疑慮，建築工程之連續壁應僅能視同臨時擋土牆措施，必須與主結構體(含地下外牆)分別施作，以確保建物之結構安全案，請參辦。

2檢視工地常用的擋土措施,比如預樁、鋼板樁或場鑄排樁,皆歸屬於臨時性擋土措施,地下室施作完成取代後便喪失功用,與主結構體也無任何關連性。

3.然,連續壁的施工是在地表下挖掘深溝,放置鋼筋籠,一片一片施作於地下的鋼筋混凝土擋土牆,於水中澆置混凝土,品質控制本就不易,經常發生包泥、塌孔與單元間接縫滲水等的缺失,其抗壓強度亦常低於地下室結構體的強度,在建築設計中卻常被當作地下臨時兼永久擋土設施。

# 三、操作方式

## 公寓大廈管理報備事項處理原則

### 附件六：公寓大廈共用部分、約定共用部分與其 附屬設施設備點交表

參考範例

#### 公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備點交表

公寓大廈名稱	真誠公寓大廈管理委員會	使用執照字號	104板使字第0000號	
公寓大廈地址	新北市板橋區中山路一段161號	建造執照字號	103板建字第0000號	
管理組織	<input checked="" type="checkbox"/> 管理委員會 <input type="checkbox"/> 管理負責人	報備證明文號	1234554321	
	代表人姓名	曾幸福	國民身分證統一編號	A123443210
	地址	新北市板橋區中山路一段161號5樓	電話	(02)29603456
起造人	起造人名稱	真誠建設股份有限公司	公司統一編號	0123443210
	代表人姓名	林友善	國民身分證統一編號	B123454321
	地址	新北市板橋區中山路七段161號	電話	(02)29665118
主管機關	新北市政府工務局			



# 三、操作方式

## 建築物點交項目

1. 建築物竣工圖說
2. 使用執照存根
3. 專有部分、約定專用部分、共用部分、約定共用部分標示圖
4. 供公眾使用之獎勵停車及開放空間之標示圖
5. 公共區裝修材料防火證明文件
6. 設施設備使用維護手冊
7. 主要構造位置之工程圖樣及說明書(具有標示主要構造位置之工程圖樣及說明書(本項務必移交))
8. 建築物變更構造所應遵守之法令規定及注意事項(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(本項務必移交))
9. 其他：

說明

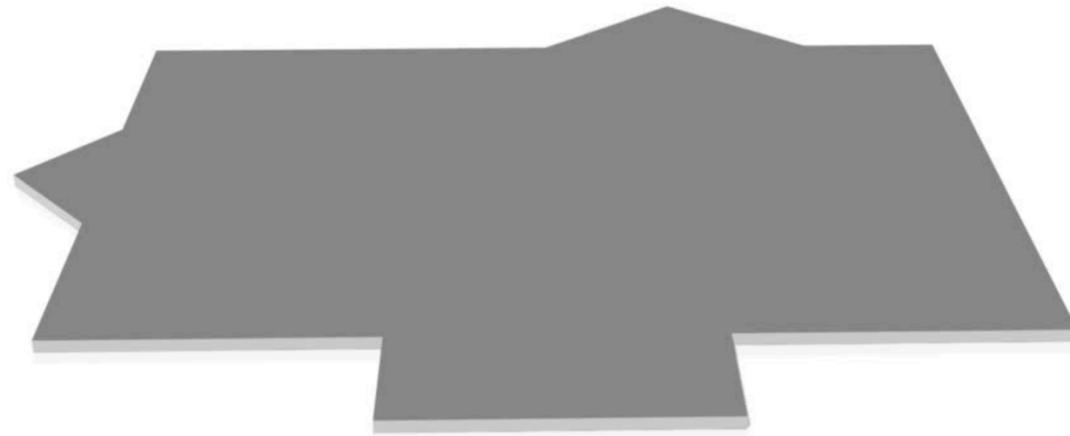
1. 相關圖說應以主管機關核定為準，並含相關附件。
2. 圖說標示應與規約草約或規約記載相同。



# 1.竣工圖

建築法39：

起造人應依照核定工程圖樣及說明書施工；如於興工前或施工中變更設計時，仍應依照本法申請辦理。但不變更主要構造或位置，不增加高度或面積，不變更建築物設備內容或位置者，得於竣工後，備具竣工平面、立面圖，一次報驗。



# 1.竣工圖

請備妥以下文件，至本局施工科(市府大樓5樓18號櫃檯)辦理，作業約需4個工作天。

一、影印圖說申請書

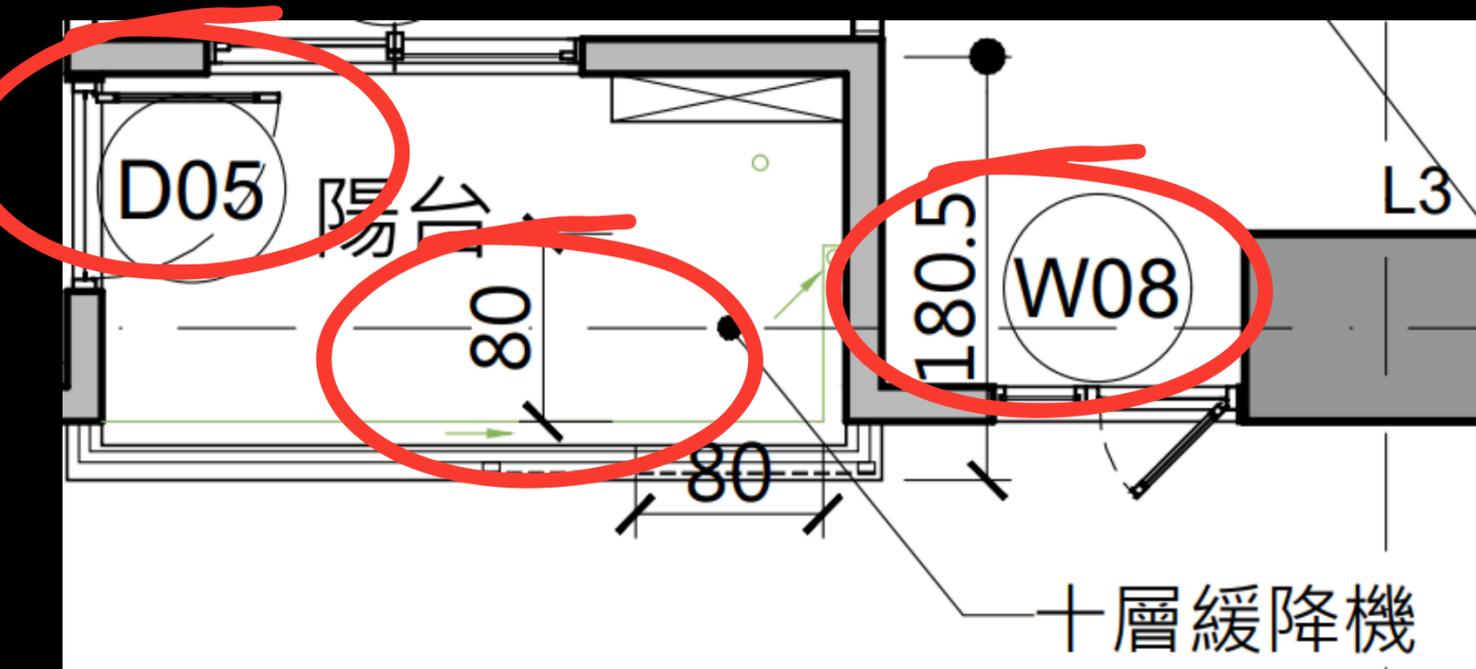
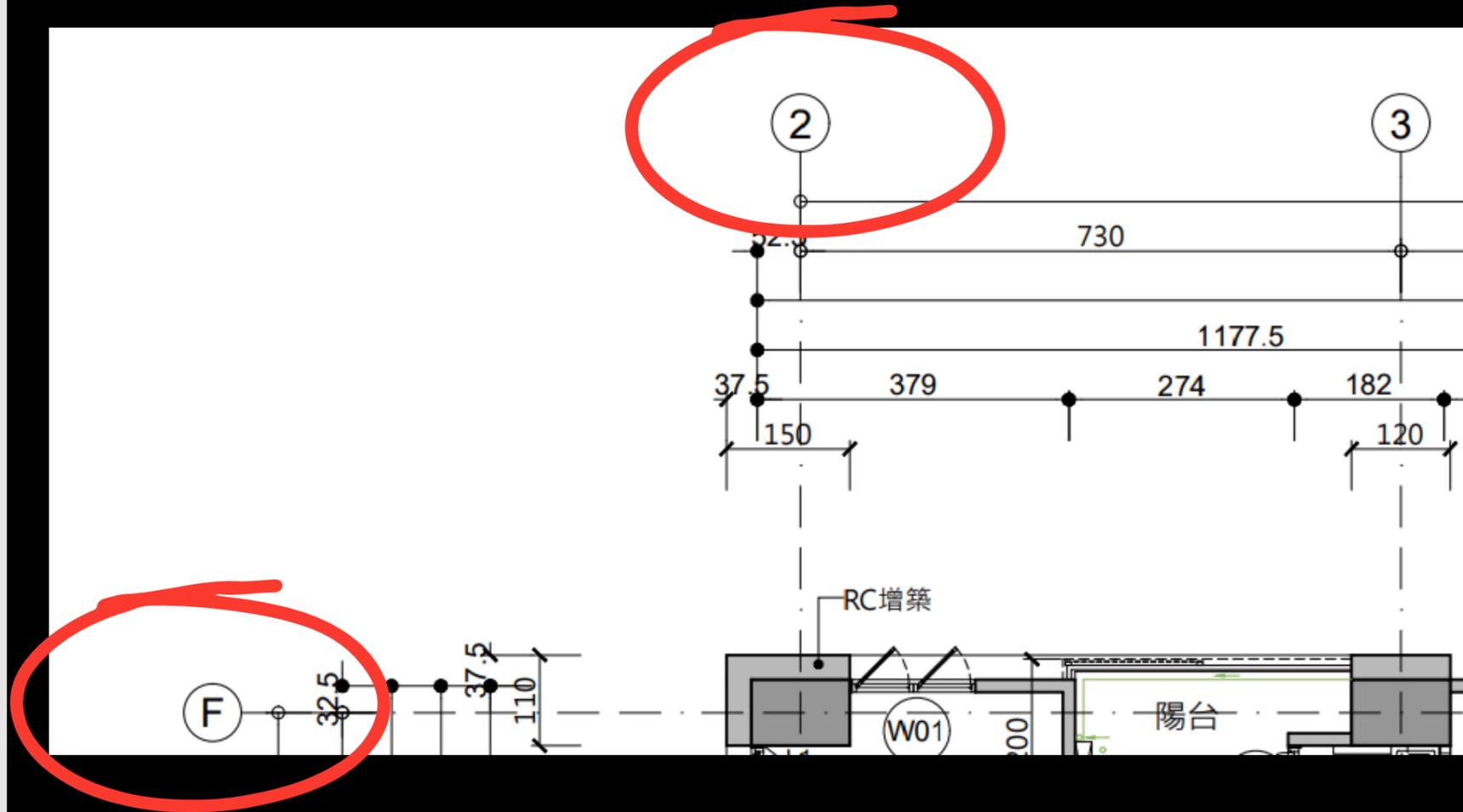
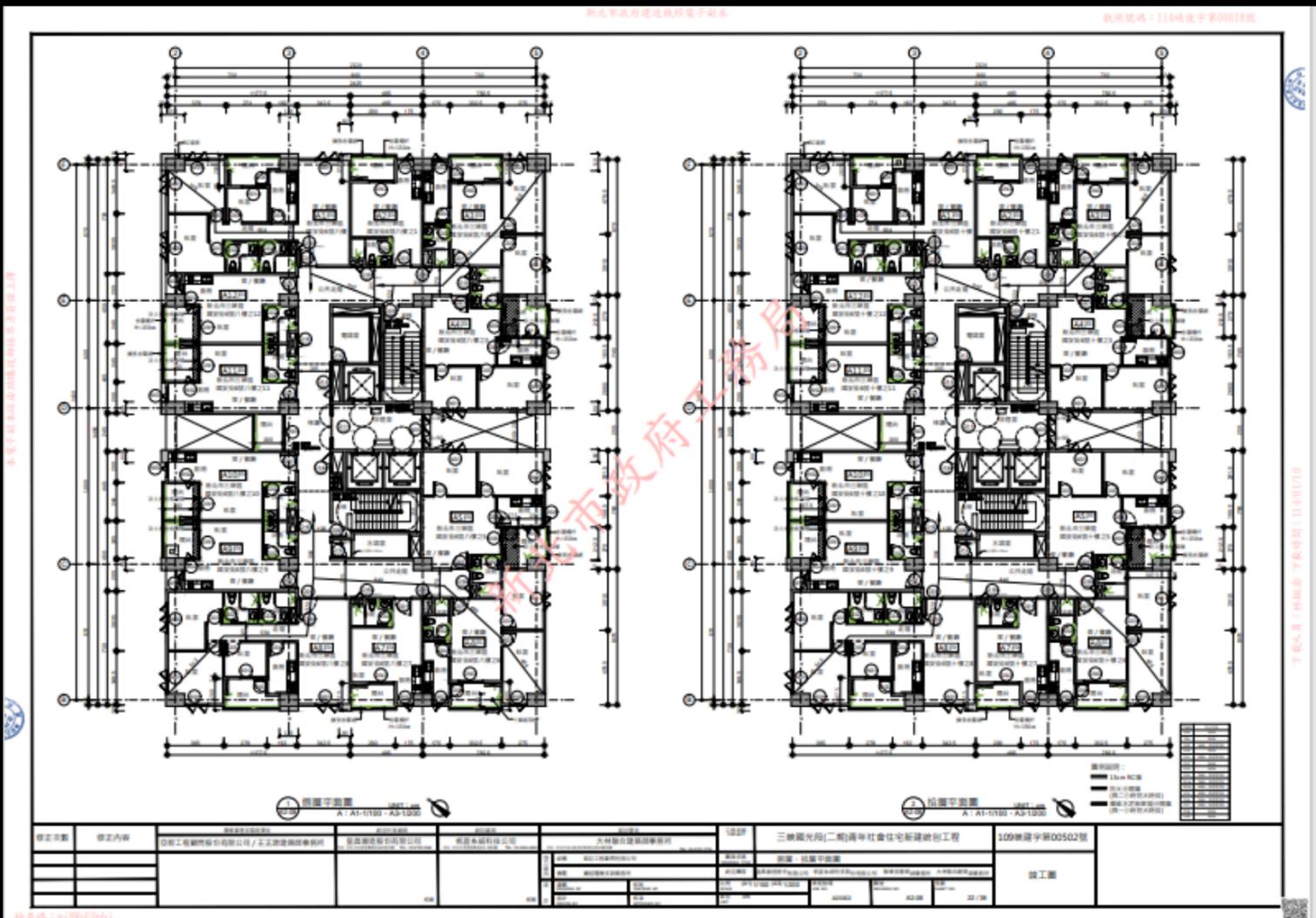
二、建物所有權狀影印本。

三、所有權人身分證影本及印章

若委由代理人辦理，請代理人攜帶身分證影本及印章；若以社區名義申請，請備妥公寓大廈管理組織報備證明影本。

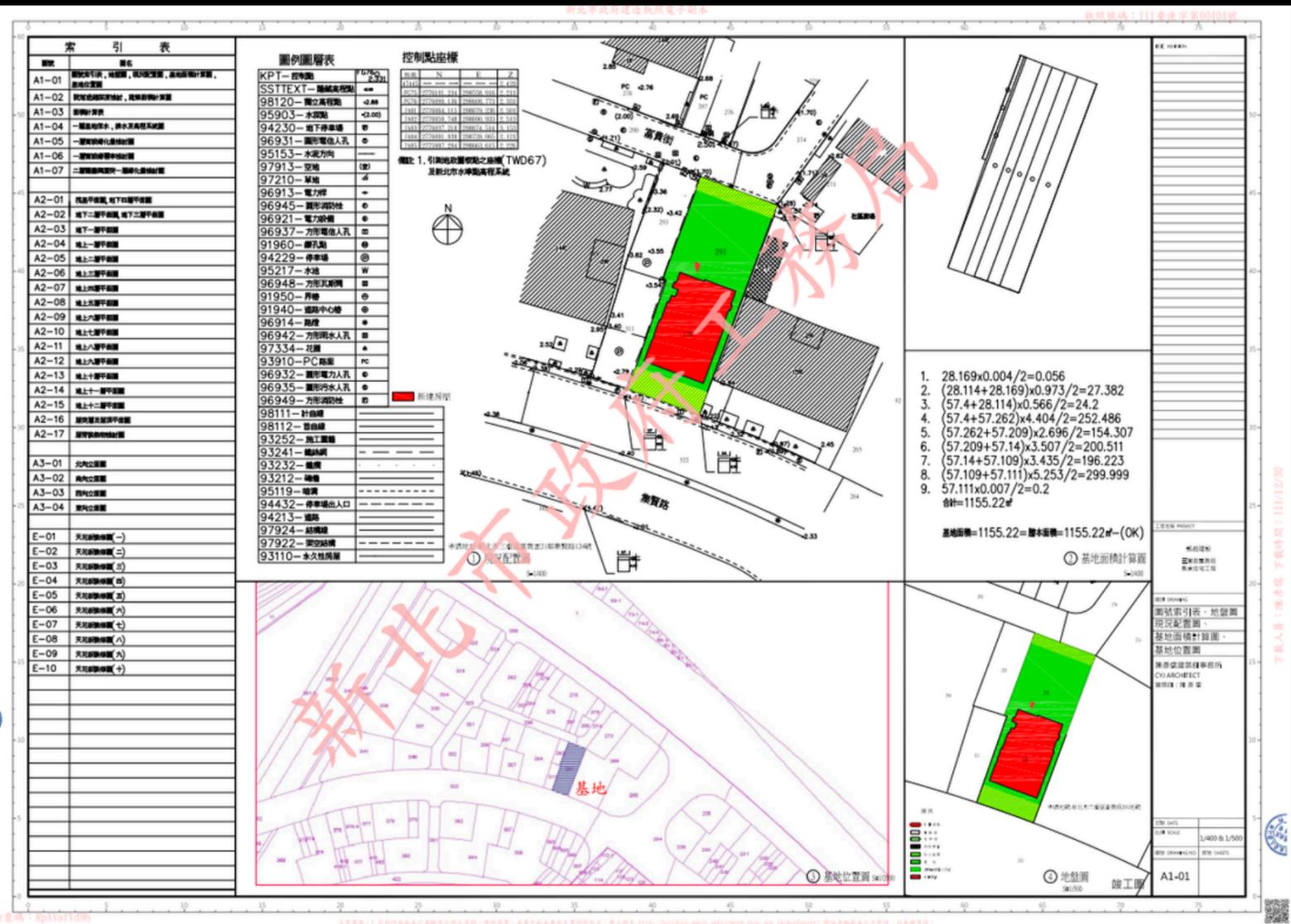
計費方式：以張計價，黑白影印：A0、A1:120元，A3、A4:20元；彩色影印(須委外處理)：A0、A1:900元，A3:750元，A4:180元。





<p>2 拾層平面圖 A2-08</p>		<p>UNIT : cm A : A1-1/100 , A3-1/200</p>	
<p>住宅新建統包工程</p>		<p>10樓建字第00000號</p>	
<p>建築師事務所 建築師事務所</p>		<p>竣工圖</p>	
<p>圖號 SHEET NO. A2-08</p>	<p>張數 SHEET NO. 22 / 38</p>		

# 1.竣工圖



A2-01	筏基平面圖, 地下四層平面圖
A2-02	地下二層平面圖, 地下三層平面圖
A2-03	地下一層平面圖
A2-04	地上一層平面圖
A2-05	地上二層平面圖
A2-06	地上三層平面圖
A2-07	地上四層平面圖
A2-08	地上五層平面圖
A2-09	地上六層平面圖
A2-10	地上七層平面圖
A2-11	地上八層平面圖
A2-12	地上九層平面圖
A2-13	地上十層平面圖
A2-14	地上十一層平面圖
A2-15	地上十二層平面圖
A2-16	屋突層及屋頂平面圖
A2-17	屋脊裝飾物檢討圖
A3-01	北向立面圖
A3-02	南向立面圖
A3-03	西向立面圖
A3-04	東向立面圖

圖號	圖名
A1-01	圖號索引表, 地盤圖, 現況配置圖, 基地面積計算圖, 基地位置圖
A1-02	院落退縮深度檢討, 建築面積計算圖
A1-03	面積計算表
A1-04	一層基地保水, 排水及高程系統圖
A1-05	一層實設綠化量檢討圖
A1-06	一層實設綠化率檢討圖
A1-07	二層露臺與屋突一層綠化量檢討圖

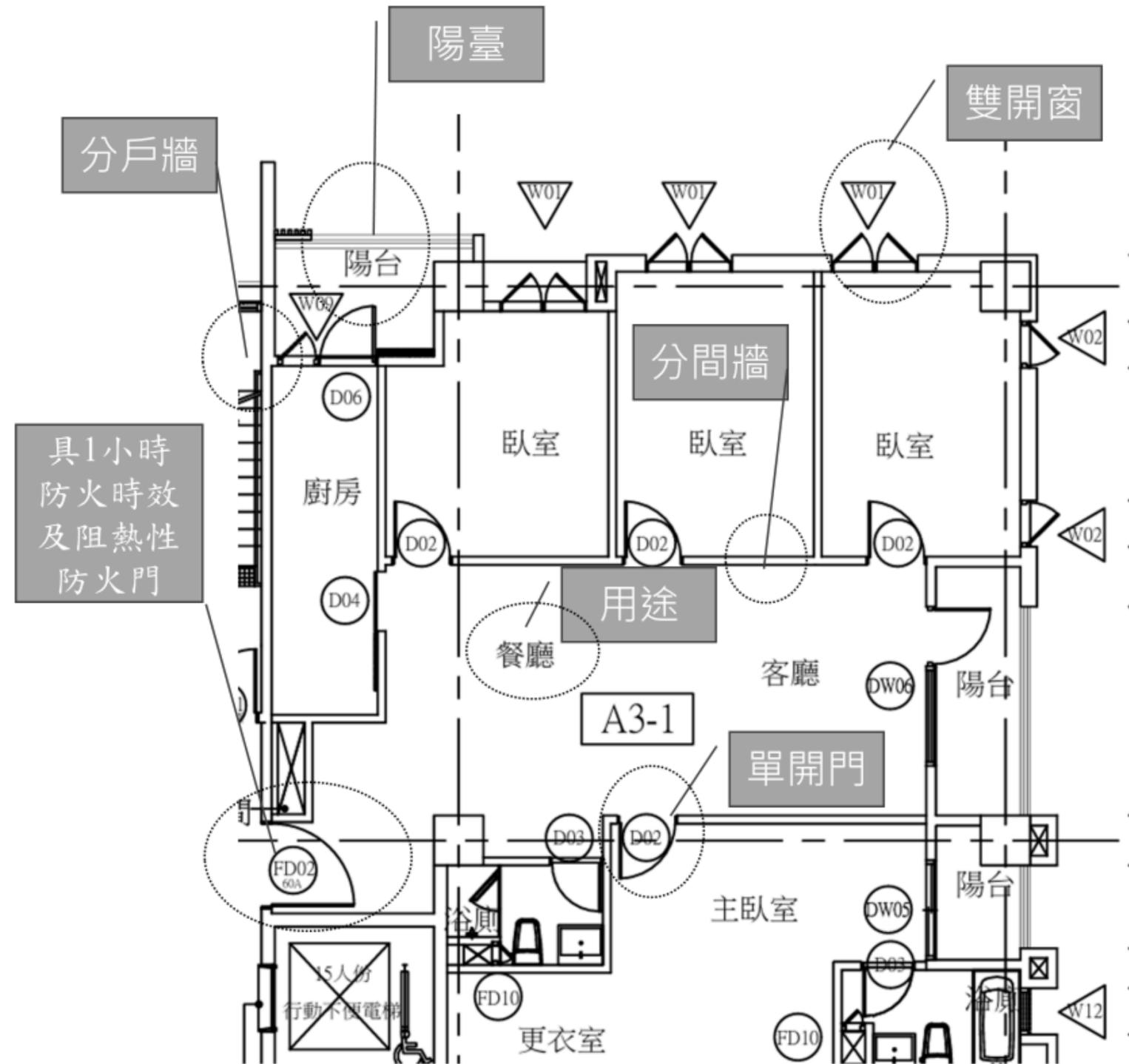
E-01	天花板裝修圖(一)
E-02	天花板裝修圖(二)
E-03	天花板裝修圖(三)
E-04	天花板裝修圖(四)
E-05	天花板裝修圖(五)
E-06	天花板裝修圖(六)
E-07	天花板裝修圖(七)
E-08	天花板裝修圖(八)
E-09	天花板裝修圖(九)
E-10	天花板裝修圖(十)

日期 DATE	
比例 SCALE	1/400 & 1/500
圖號 DRAWING NO.	張號 SHEETS
A1-01	
75	

5  
0




# 竣工圖說



資料來源：某社會住宅竣工平面圖網路公開版本

# 竣工圖:平面與立面

## 建造執照圖

A1 索引、面積、都計、綠化...

A2 平面

A3 立面

A4 剖面

A5 門窗

A6 昇降

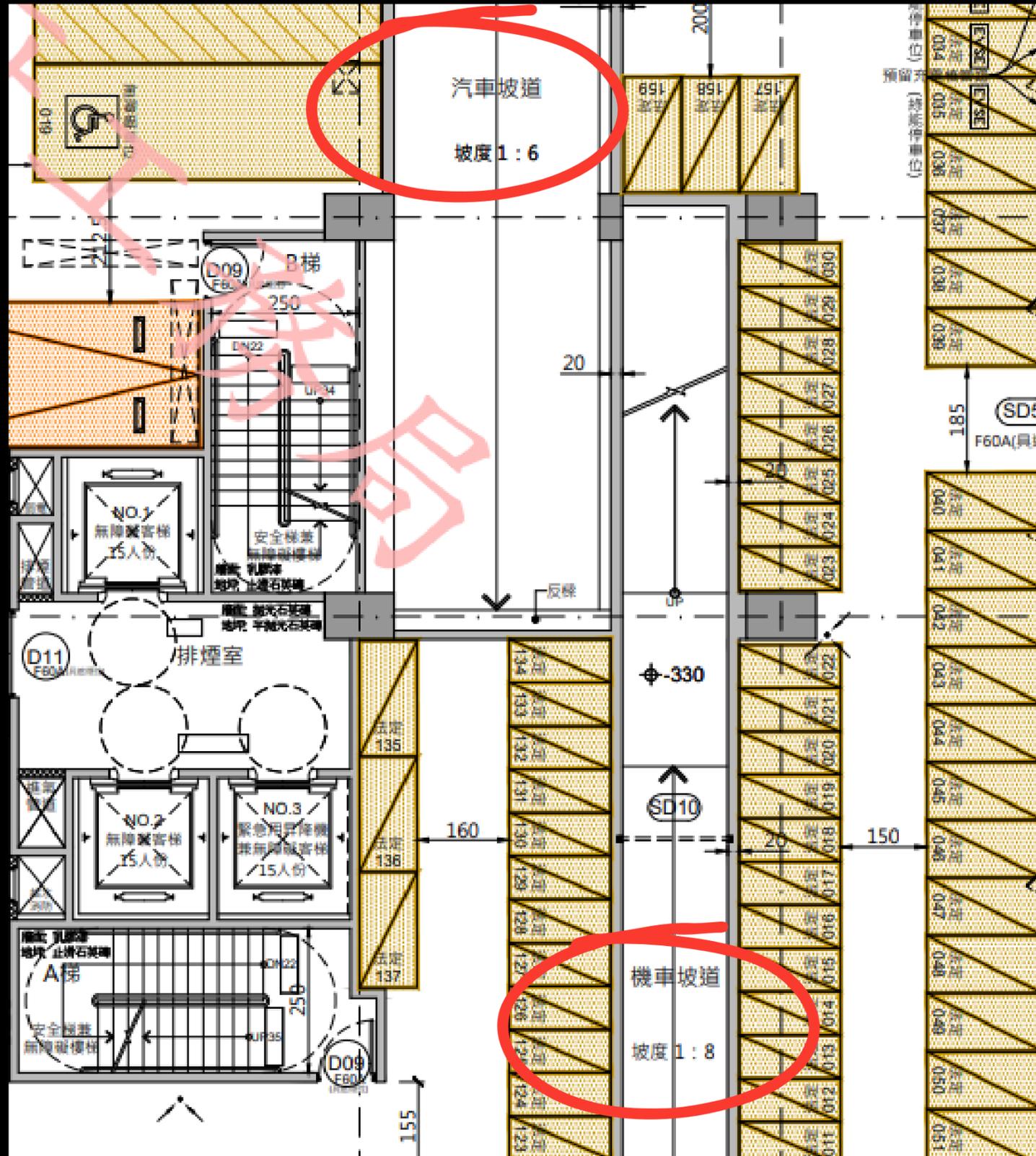
A7 安全監控

A8 防水閘門...

圖號	圖名	圖號	圖名
A1-0	圖號索引表、面積計算表	A5-1	A棟乙樓梯平面圖(一)
A1-1	位置圖、建築面積	A5-2	A棟乙樓梯平面圖(二)
	現況圖、地籍套繪圖、挖方面積	A5-3	A棟乙樓梯剖面圖(一)
A1-2	現況實測圖	A5-4	A棟甲樓梯平面圖(一)
A1-3	綠化檢討圖(一)	A5-5	A棟甲樓梯剖面圖(一)
A1-4	綠化檢討圖(二)	A5-6	B棟乙樓梯平面圖(一)
A1-5	綠化檢討圖(三)	A5-7	B棟乙樓梯平面圖(二)
A1-6	日照檢討、道路陰影檢討	A5-8	B棟乙樓梯剖面圖(一)
A1-7	共用專有規約示意圖(一)	A5-9	B棟甲樓梯平面圖(一)
A1-8	共用專有規約示意圖(二)	A5-10	B棟甲樓梯剖面圖(一)
A1-9	共用專有規約示意圖(三)	A5-11	一層鋼梯剖面圖(五)
A1-10	共用專有規約示意圖(四)	A5-12	車道剖面圖
A1-11	高層建築物專章檢討		
		A6-1	門窗表(一)

A2-2	地下二層平面圖	A6-3	門窗表(三)
A2-3	地下一層平面圖	A6-4	門窗表(四)
A2-4	一層平面圖	A6-5	門窗表(五)
A2-5	二層平面圖	A6-6	門窗表(六)
A2-6	三層平面圖	A6-7	門窗表(七)
A2-7	四層平面圖	A6-8	門窗表(八)
A2-8	五至八層平面圖	A6-9	門窗表(九)
A2-9	九層平面圖	A6-10	門窗表(十)
A2-10	十層平面圖	A6-11	防水閘門詳圖(一)
A2-11	十一層平面圖	A6-12	防水閘門詳圖(二)
A2-12	十二層平面圖	A6-13	鐵捲門詳圖
A2-13	十三層平面圖		
A2-14	十四層平面圖	A7-1	避雷針詳圖
A2-15	十五層平面圖	A7-2	建築物安全維護設計圖(一)
A2-16	十六層平面圖	A7-3	建築物安全維護設計圖(二)
A2-17	十七層平面圖	A7-4	建築物安全維護設計圖(三)
A2-18	十八層平面圖	A7-4	建築物安全維護設計圖(四)
A2-19	十九至二十三層平面圖	A7-6	地下室通風檢討圖
A2-20	二十四層平面圖	A7-7	航空障礙燈詳圖

# 1.竣工圖



一比六

汽車



一比八

新北市機車



一比十

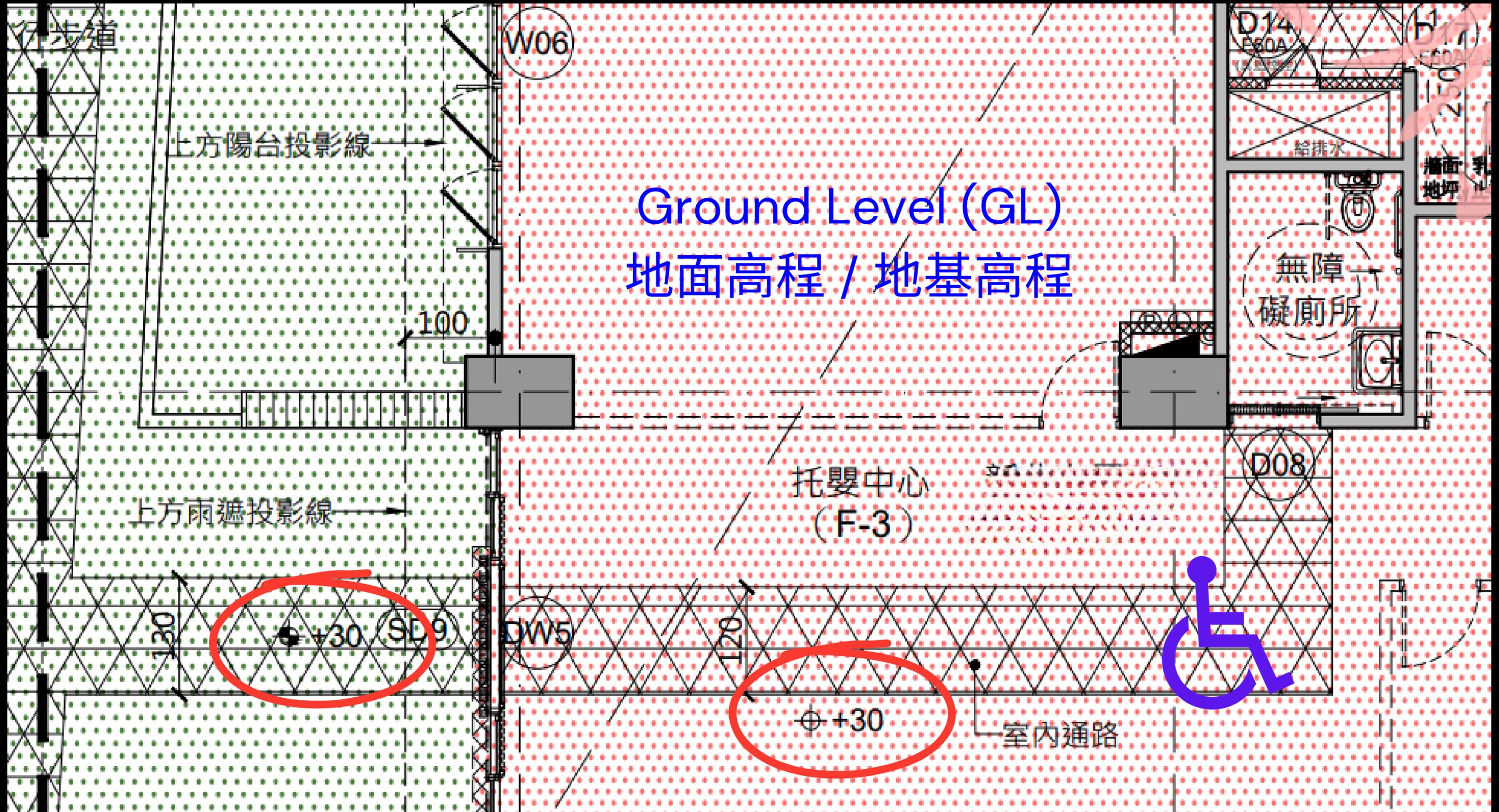
走廊

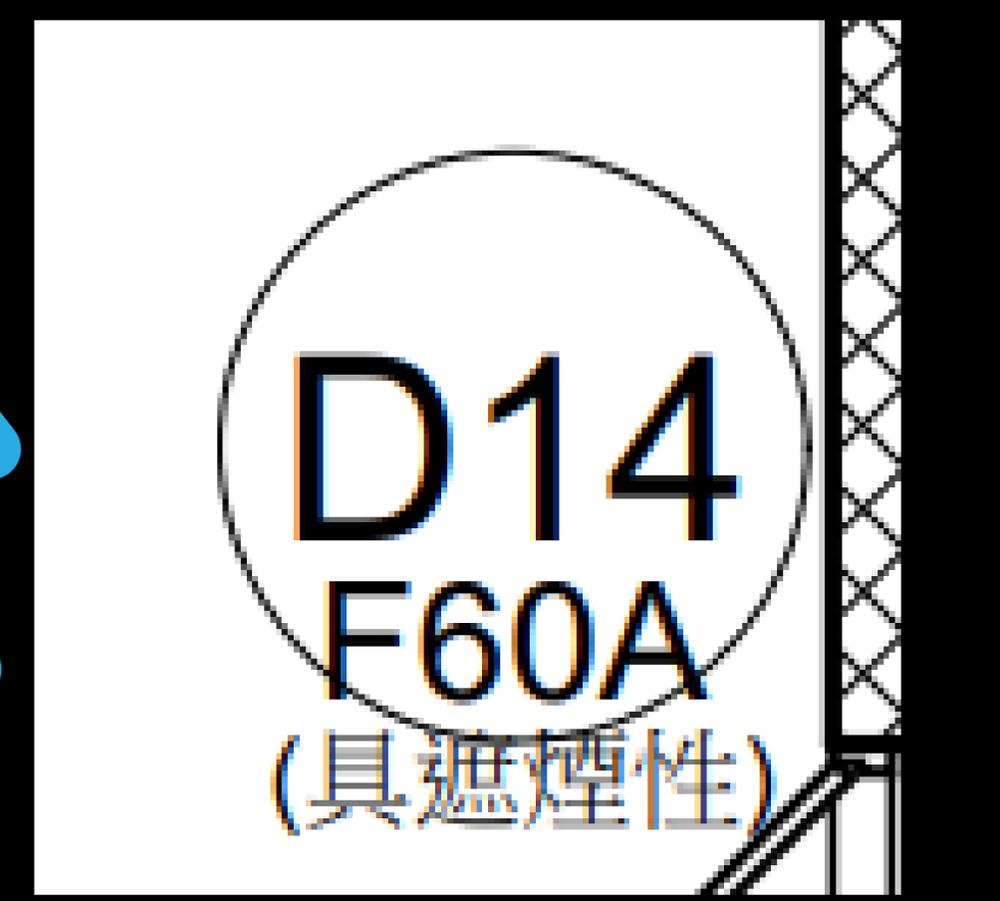
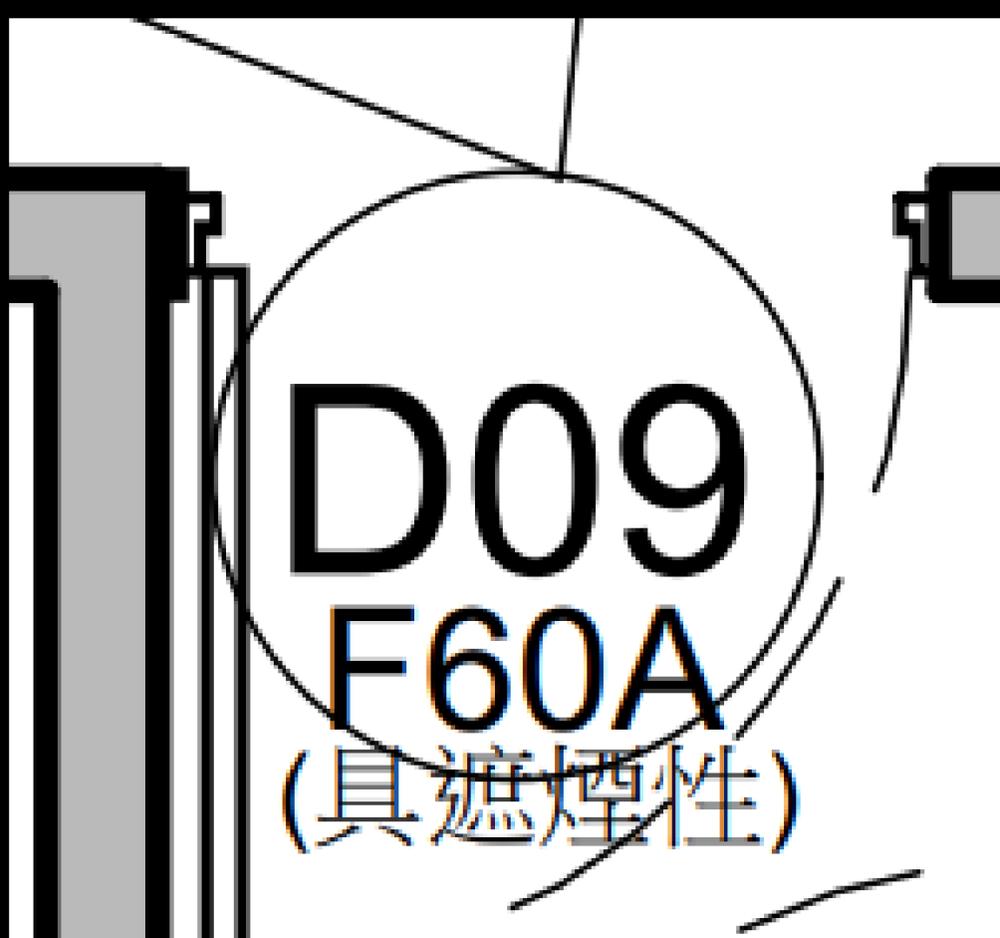
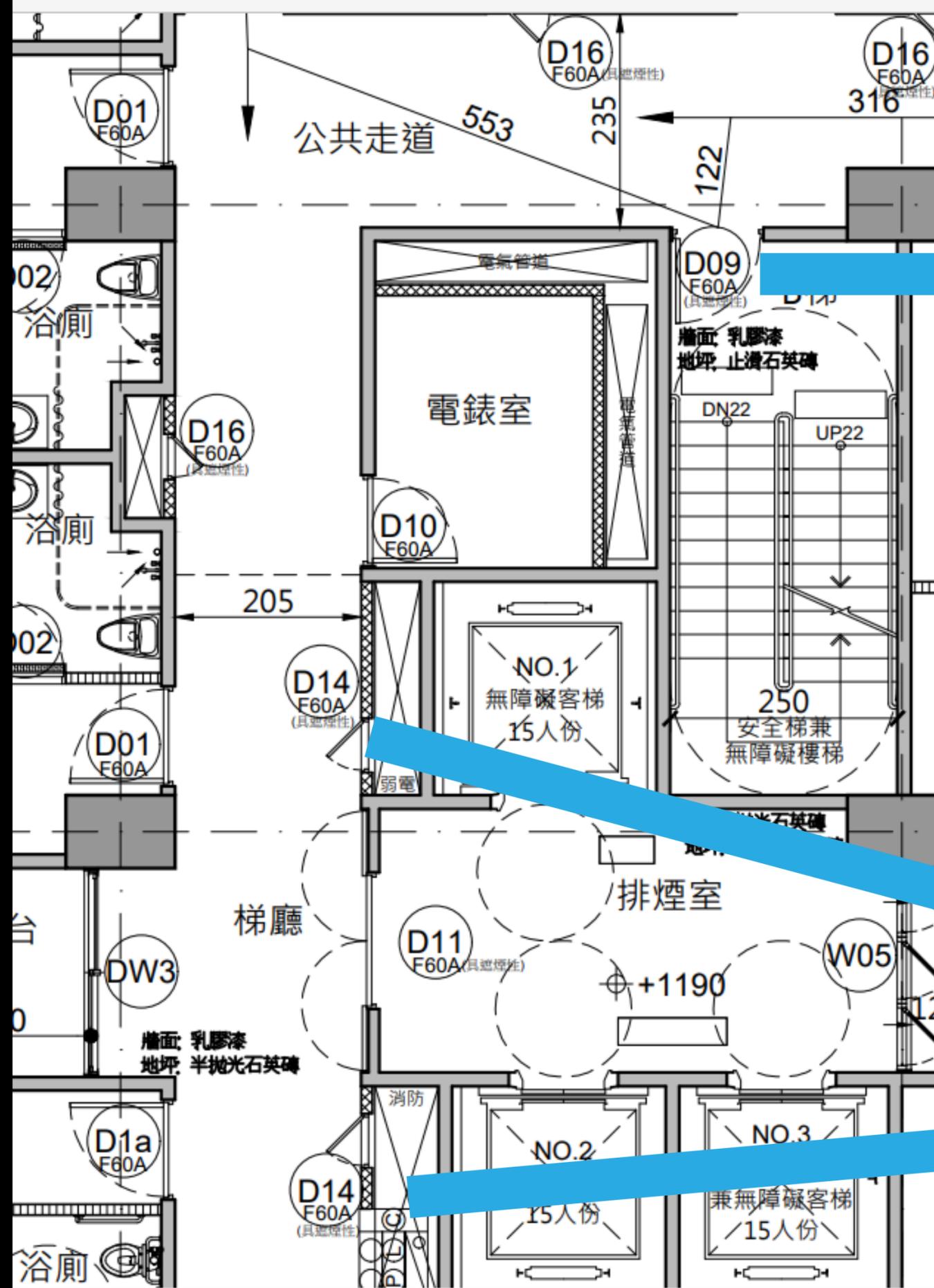


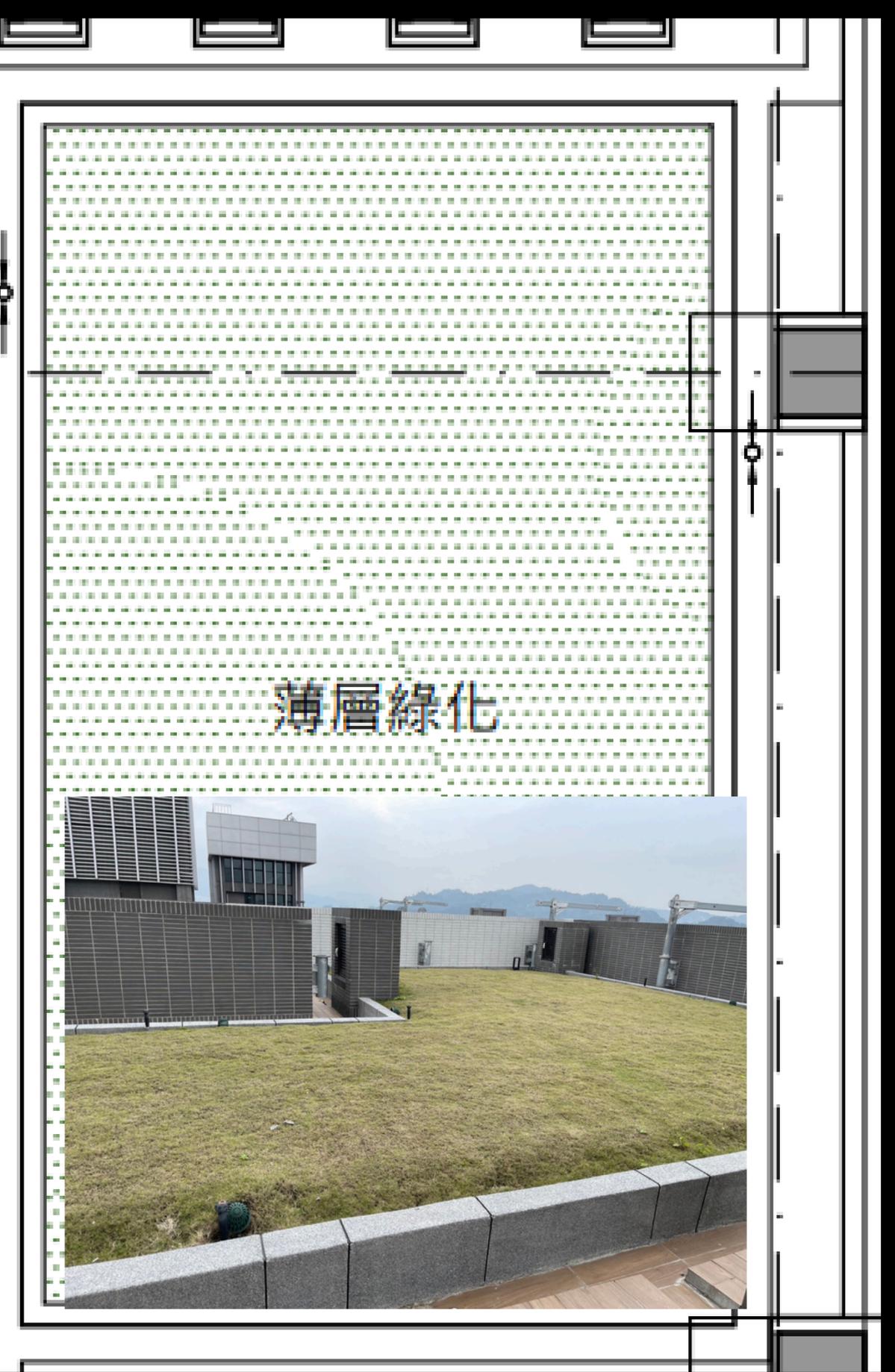
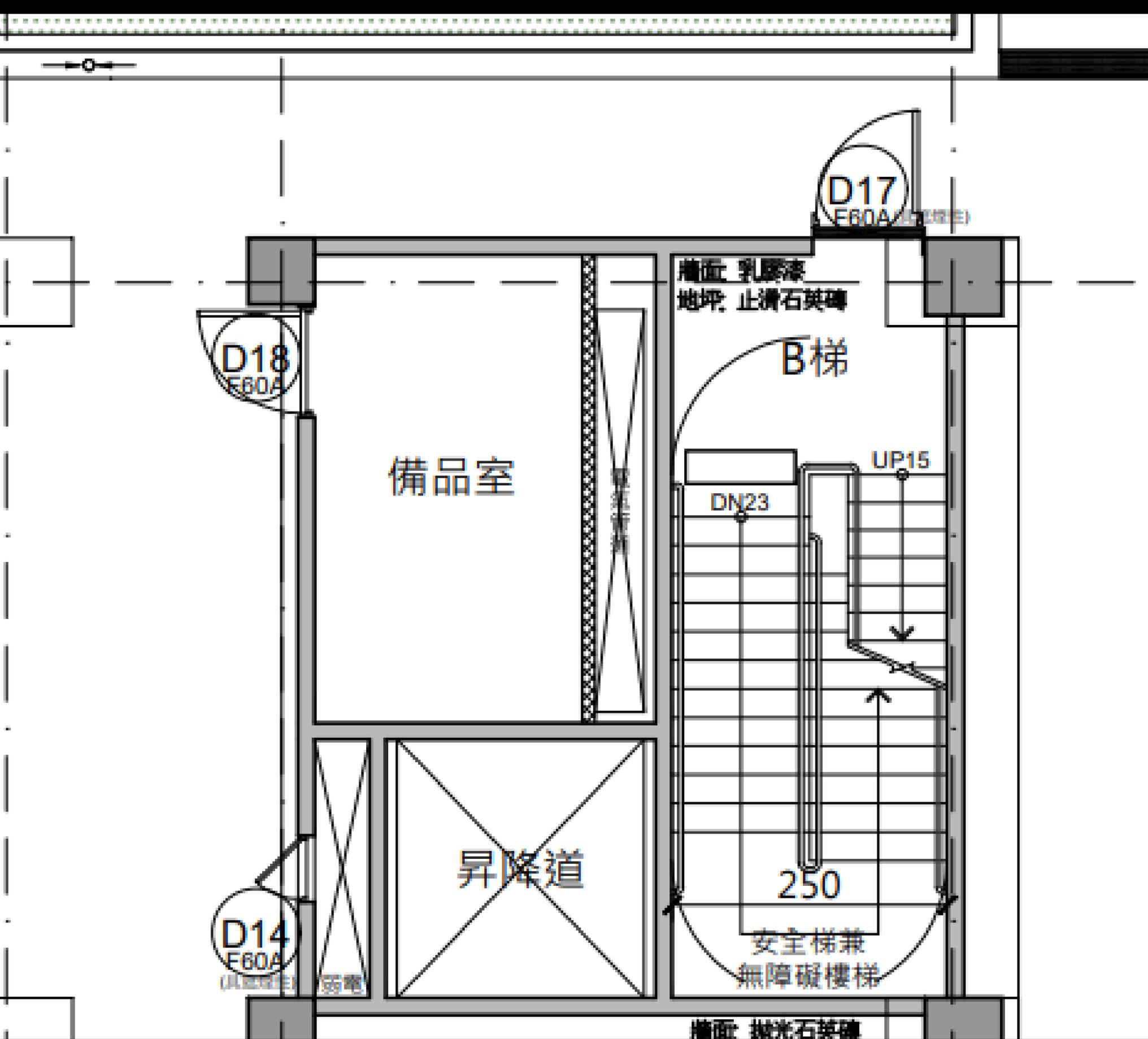
一比十都審原則

新北市自行車

# 1. 竣工圖







# 1.竣工圖-立面



西向立面圖 S:1/150

# 1.竣工圖

關於建築物外牆以鋼釘固定之立體不銹鋼字型，係屬張貼廣告或招牌廣告之疑義乙案，復請查照。

·建築管理組

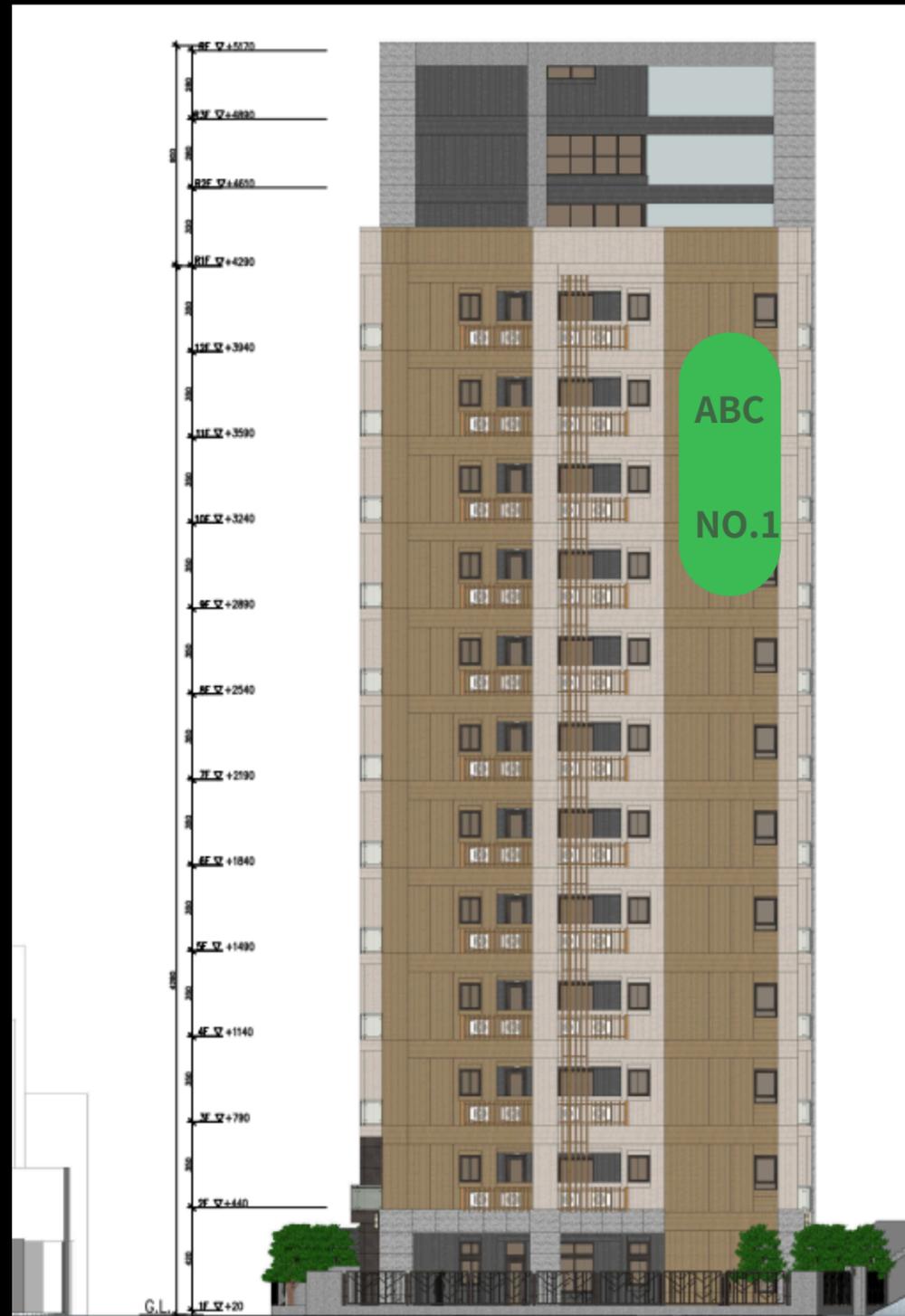
發布日期：1997-06-02

內政部函 86.06.02.台內營字第8603909號

說明：

一、復貴廳86年4月30日86建四字第619565號函。

二、查「廣告物管理辦法」第3條對於廣告物種類已有明文列示。建築物外牆以鋼釘固定之立體不銹鋼字型如為機關、團體或建築物等之名稱或題字標示，非屬前揭辦法所稱之「廣告物」，應無該管理辦法之適用。



北向立面圖 S:1/150

## 3.竣工基本規定

### 建築法第七十條

建築工程完竣後，應由起造人會同承造人及監造人申請使用執照。直轄市、縣（市）（局）主管建築機關應自接到申請之日起，十日內派員查驗完竣。其**主要構造**、室內隔間及建築物主要設備等與設計圖樣相符者，發給使用執照，並得核發謄本；不相符者，一次通知其修改後，再報請查驗。但供公眾使用建築物之查驗期限，得展延為二十日。



## 3.竣工基本規定

### 建築法第三十九條

起造人應依照核定工程圖樣及說明書施工；如於興工前或施工中變更設計時，仍應依照本法申請辦理。但不變更主要構造或位置，不增加高度或面積，不變更建築物設備內容或位置者，得於竣工後，備具竣工平面、立面圖，一次報驗。



## 4.移交與點收

### 公寓大廈管理條例第五十七條

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。

---

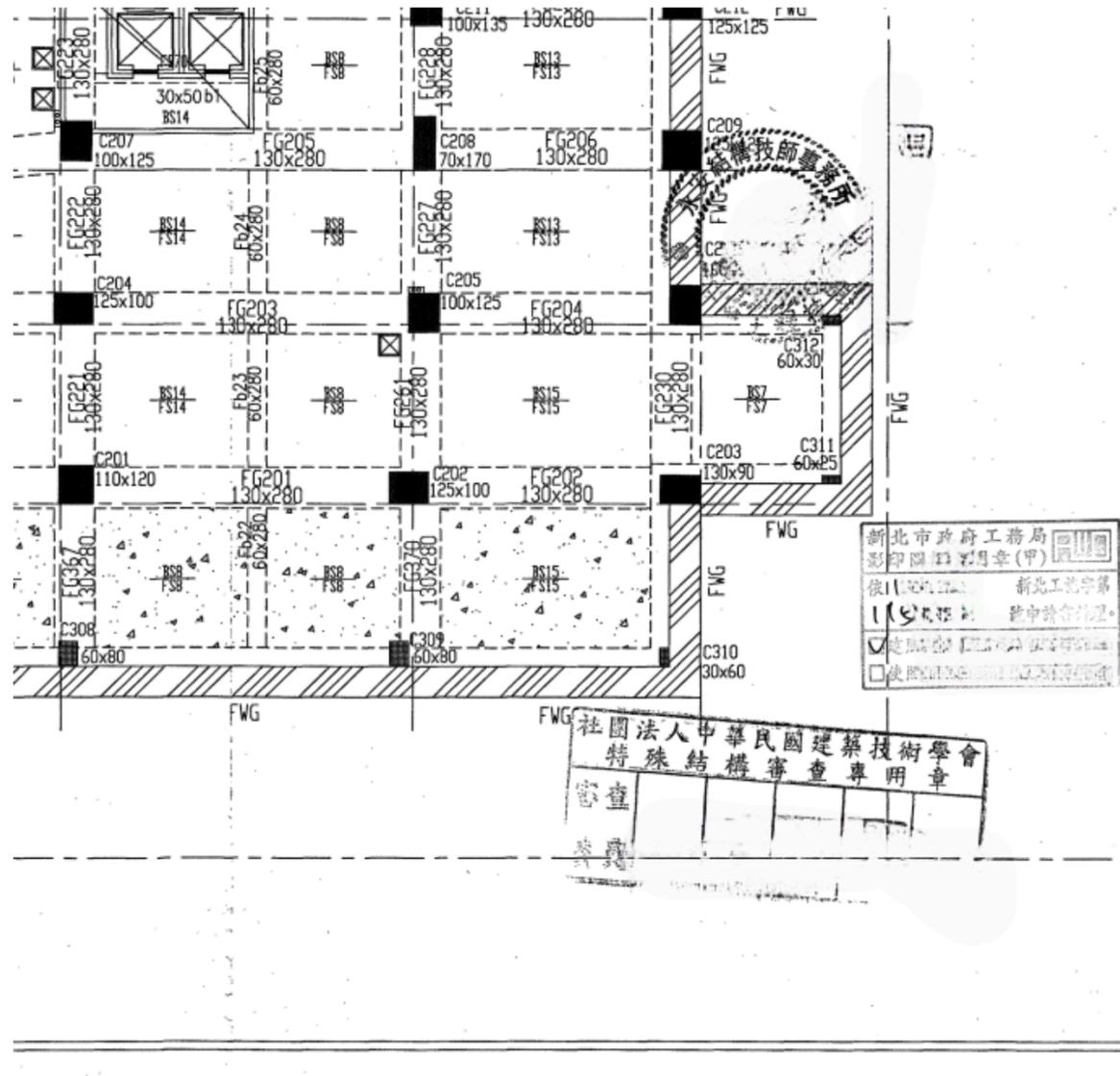
### 公寓大廈管理條例第三十六條一項十一款

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。

# 4.移交與點收

內政部營建署102年9月16日內授營建管字第1020809857號函有關公寓大廈管理條例第57條「設施設備使用維護手冊」移交注意事項

## 新北市申請建築許可涉特殊結構委託審查原則



Architectural drawing showing a basement structure plan with various rooms and dimensions. The drawing includes labels such as C207, FG205, C208, FG206, C209, FG207, C204, FG203, C205, FG204, C201, FG201, C202, FG202, C308, FG208, C309, FG209, C310, FG210, C311, FG211, C312, FG212, and C313, FG213. It also shows structural elements like columns and walls. A stamp from the Taipei City Government Engineering Bureau is visible, along with a stamp from the Chinese Society of Building Engineers (CSBE) for special structure review.

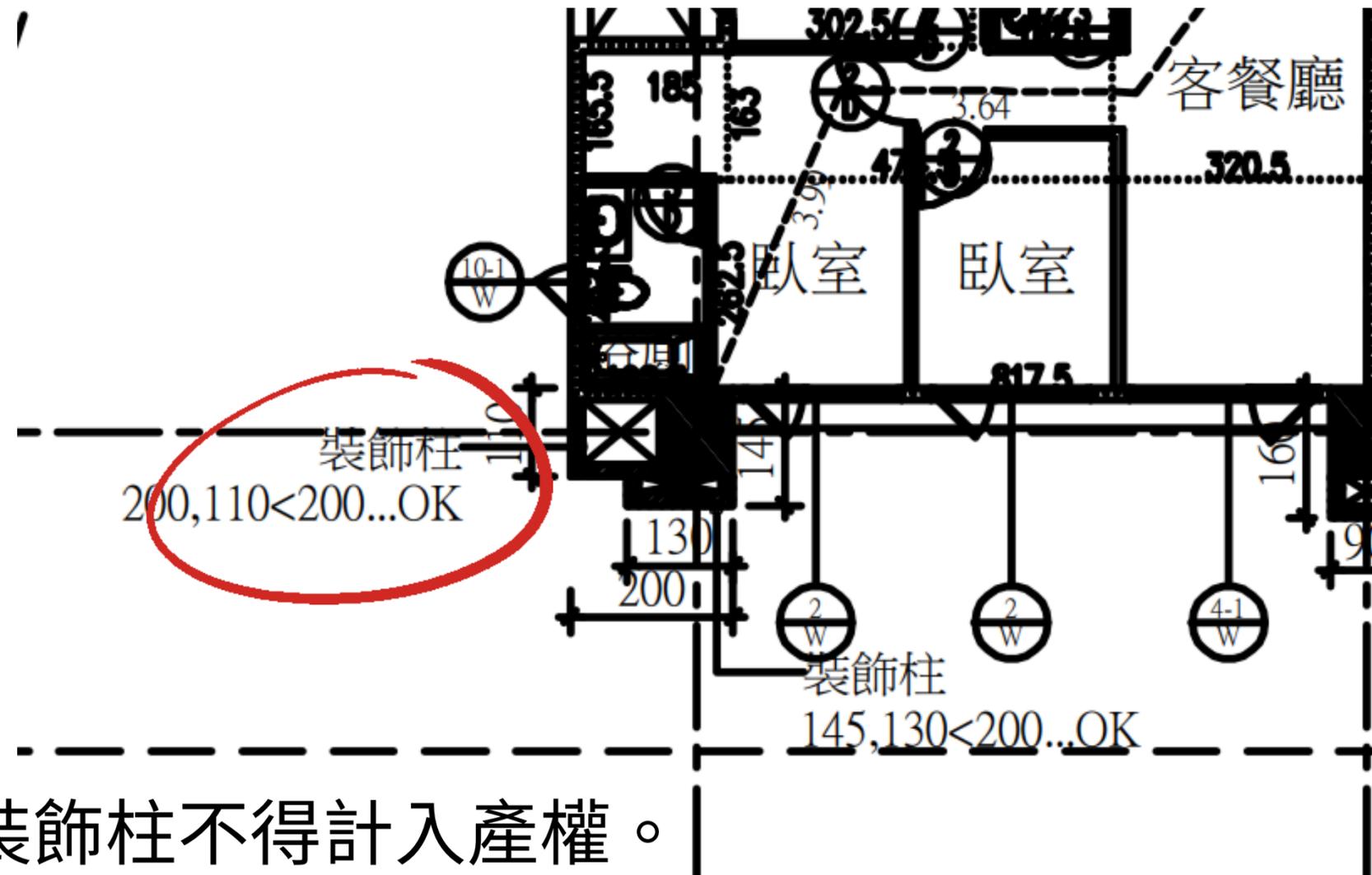
工程名稱	PROJECT
大樓新建工程	
圖面名稱	DRAWING T
地下六層結構平面圖	
晒圖日期	ISSUED DATE
圖號	DRAWING NO. S1-1
張號	SHEET NO.
竣工圖	

如果涉及裝修、修繕、鄰損等事件，亦可向主管建築機關申請影印結構圖說



## 4.移交與點收

內政部營建署102年9月16日內授營建管字第  
1020809857號函有關公寓大廈管理條例第57條「設施  
設備使用維護手冊」移交注意事項

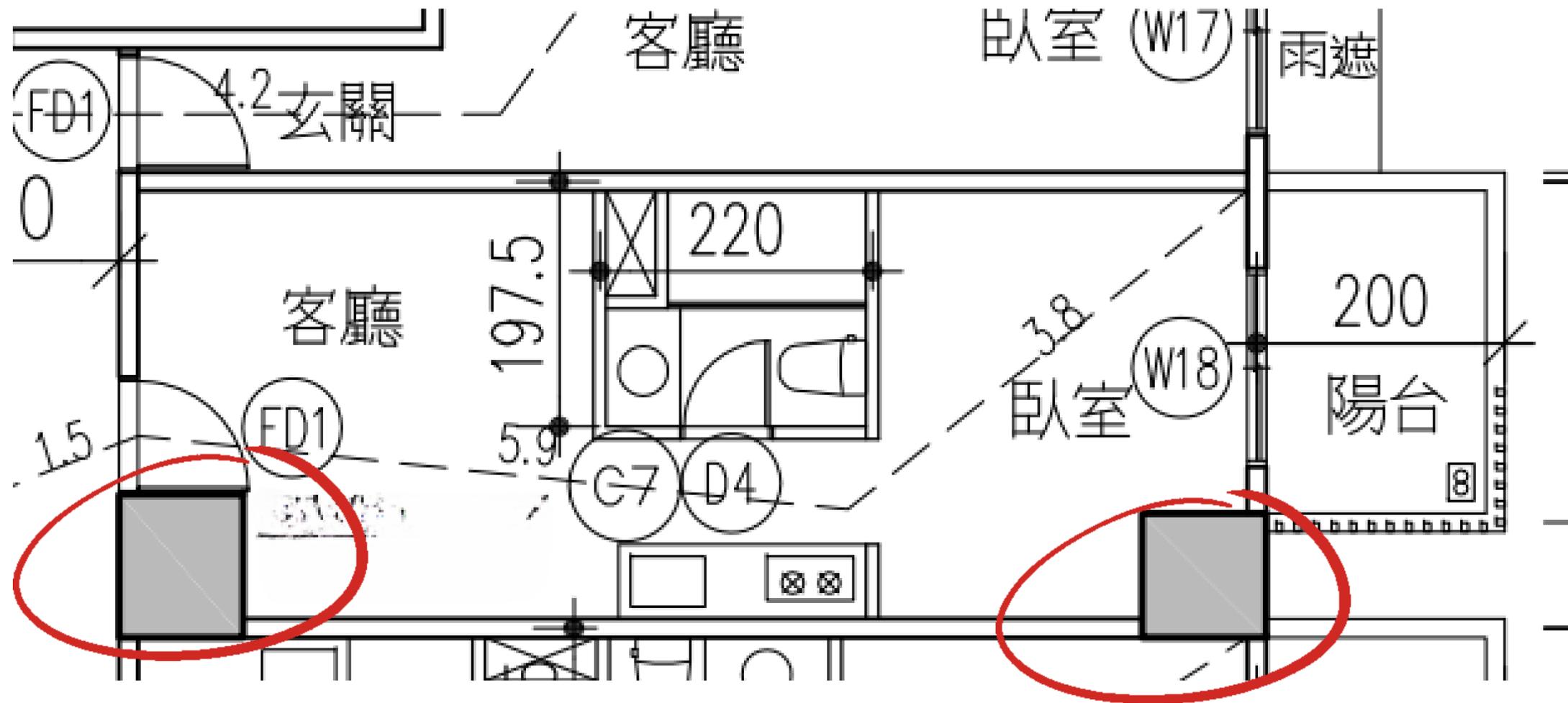


裝飾柱不得計入產權。



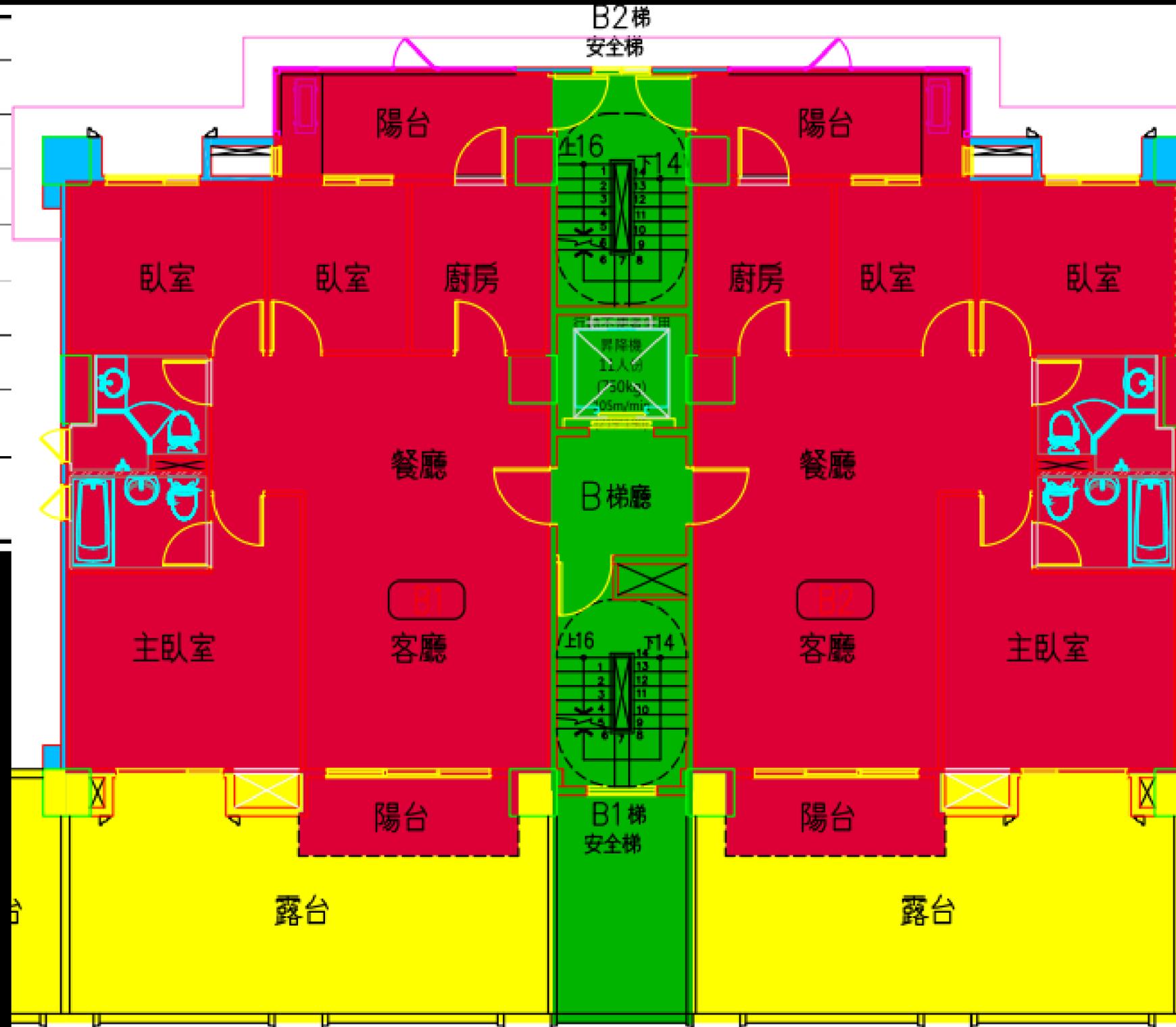
## 4.移交與點收

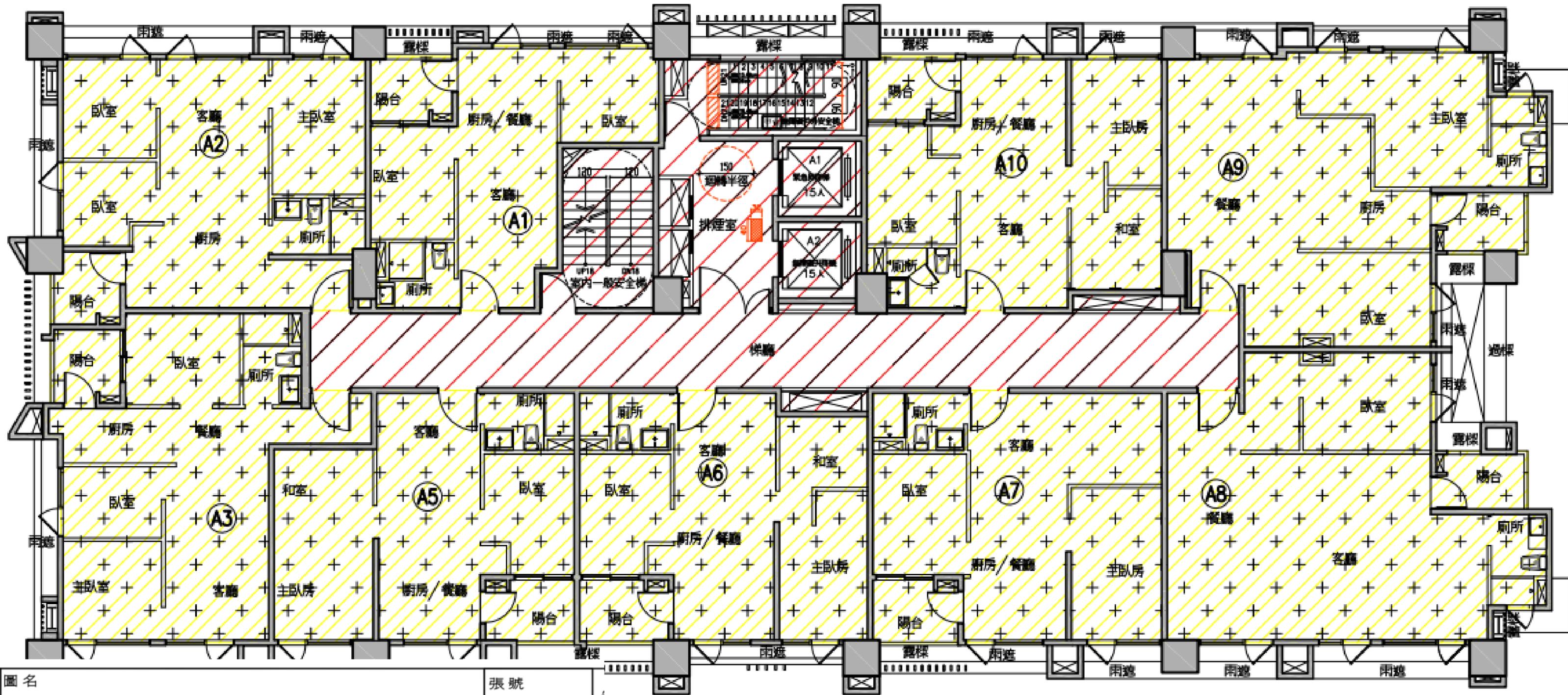
內政部營建署102年9月16日內授營建管字第  
1020809857號函有關公寓大廈管理條例第57條「設施  
設備使用維護手冊」移交注意事項



# 三、操作方式 3.共專圖

建築物點交項目		點交文件
1.建築物竣工圖說		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
2.使用執照謄本		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
3.專有部分、約定專用部分、共用部分、約定共用部分標示圖		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
4.供公眾使用之獎勵停車及開放空間之標示圖		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
5.公共區裝修材料防火證明文件		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
6.設施設備使用維護手冊		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
7.其他：		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
說明	1. 相關圖說應以主管機關核定為準，並含相關附件 2. 圖說標示應與規約草約或規約記載相同。	



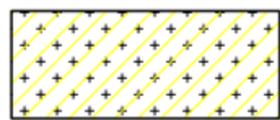


圖名	張號
專有共用規約示意圖(二)	A1091
	圖號
A1:1/300 A3:1/600	

本電子圖本經由建築



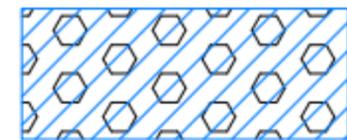
人員：洪鈺甫 下載時間：110/12/29



專有部份



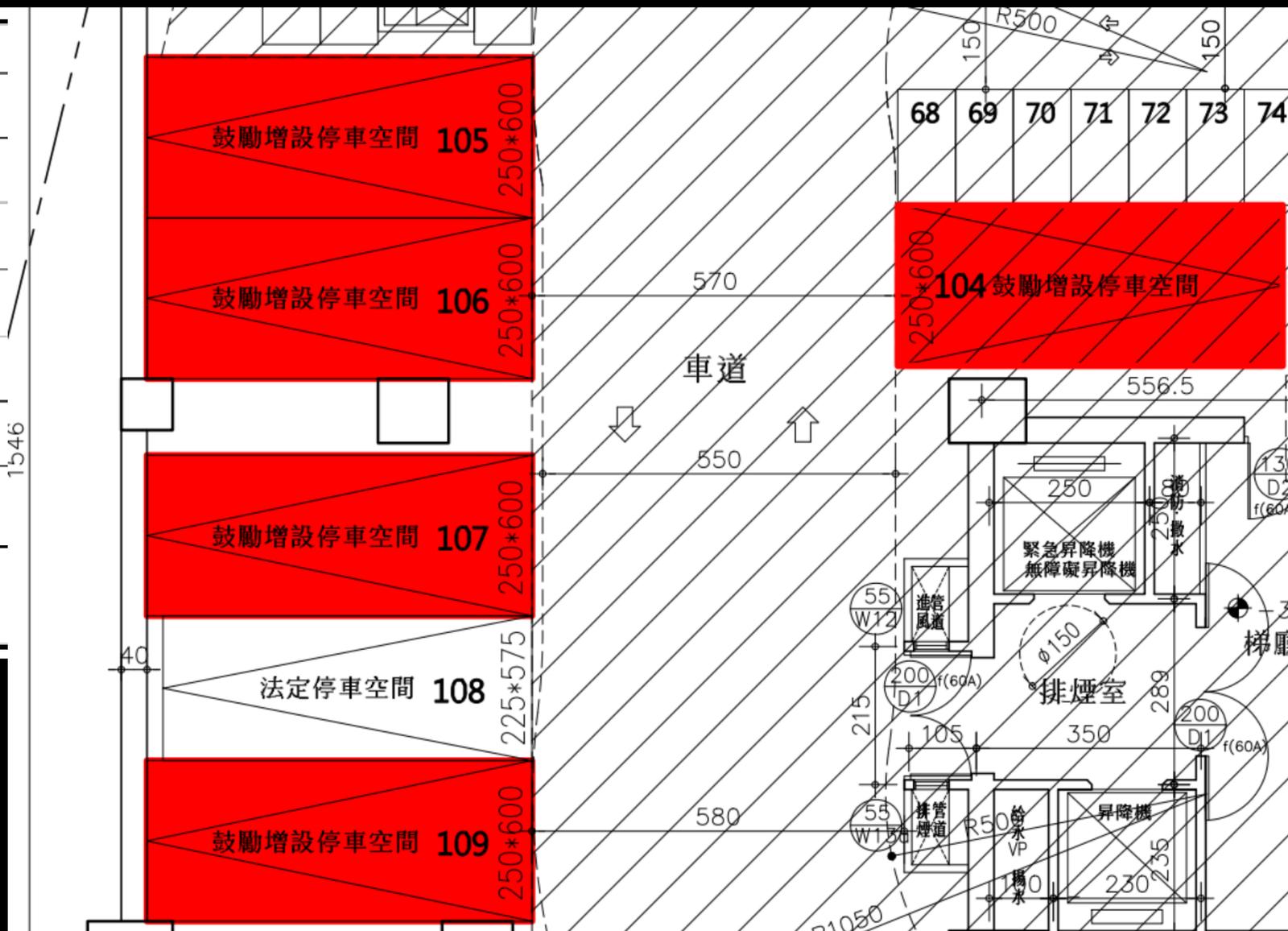
共用部份



約定專用

# 三、操作方式 4.獎車 開空

建築物點交項目		點交文件
1.建築物竣工圖說		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
2.使用執照謄本		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
3.專有部分、約定專用部分、共用部分、約定共用部分標示圖		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
4.供公眾使用之獎勵停車及開放空間之標示圖		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
5.公共區裝修材料防火證明文件		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
6.設施設備使用維護手冊		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
7.其他：		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
說明	1. 相關圖說應以主管機關核定為準，並含相關附件 2. 圖說標示應與規約草約或規約記載相同。	

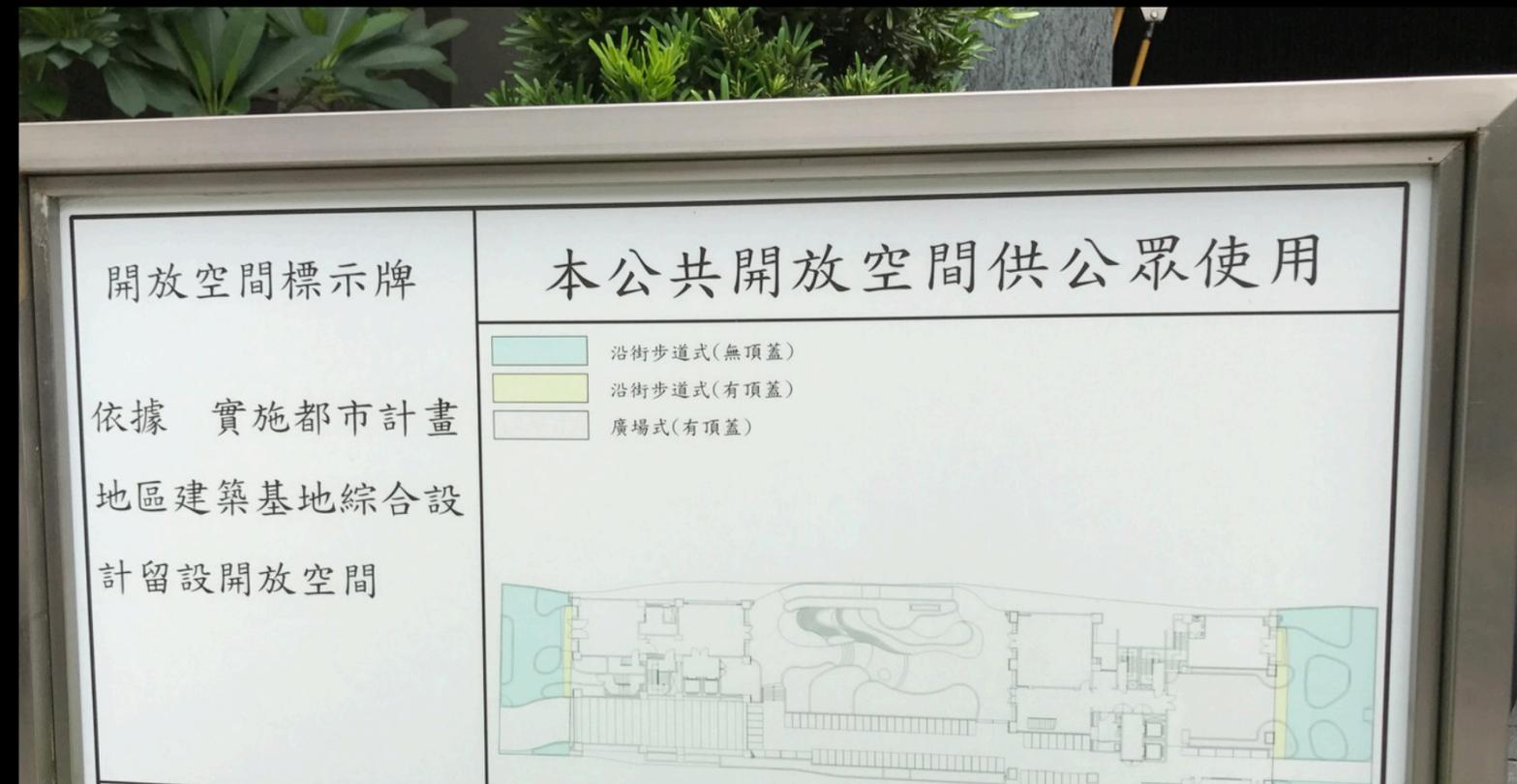
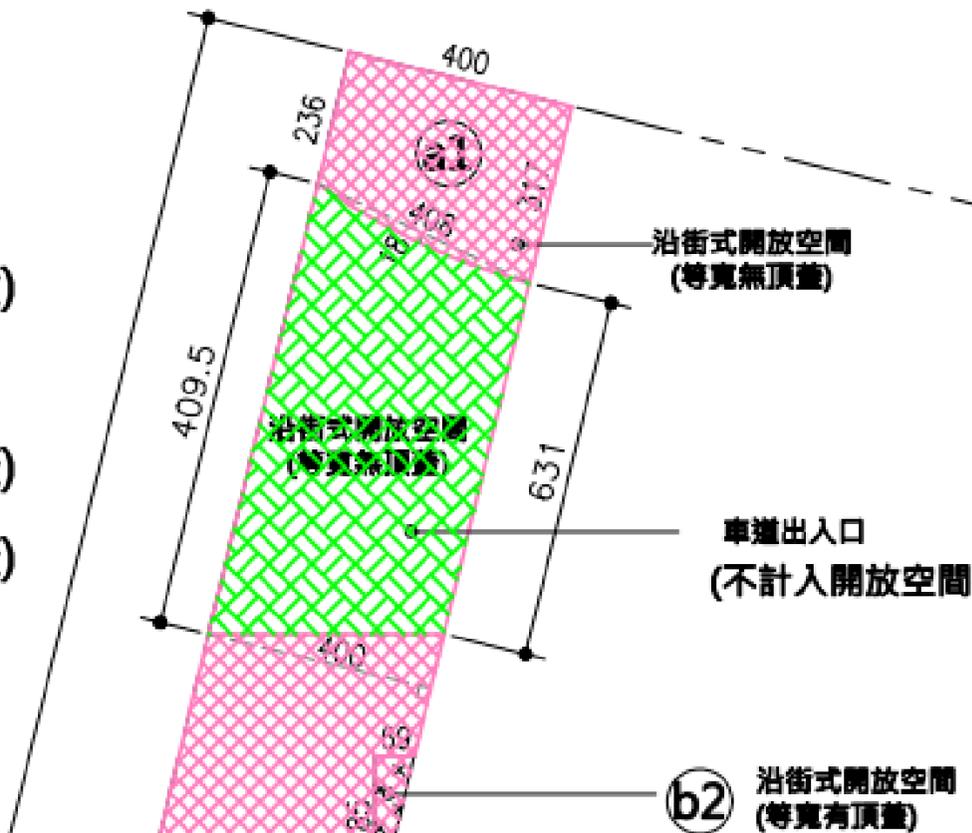


# 新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點

## 104.3.19訂定 112.6.1修正

五、公共開放空間管理維護基金應由起造人於該公寓大廈使用執照申請時，提出繳納併入新北市公寓大廈公共基金專戶內之公庫代收證明，並於完成依公寓大廈管理條例第**五十七**條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後，向主管機關報備由公庫代為撥付予公寓大廈管理委員會（管理負責人）專款專用。

-  地下室開挖範圍
-  沿街步道式(等寬無頂蓋)
-  沿街步道式(等寬無頂蓋)  
(不計入開放空間有效面積)
-  沿街步道式(等寬有頂蓋)
-  沿街步道式(不等寬無頂蓋)
-  沿街步道式(不等寬有頂蓋)
-  公共服務空間
-  管委會使用空間



# 室內裝修

108 莊建宇 蘇慈慧 號執照上加註：

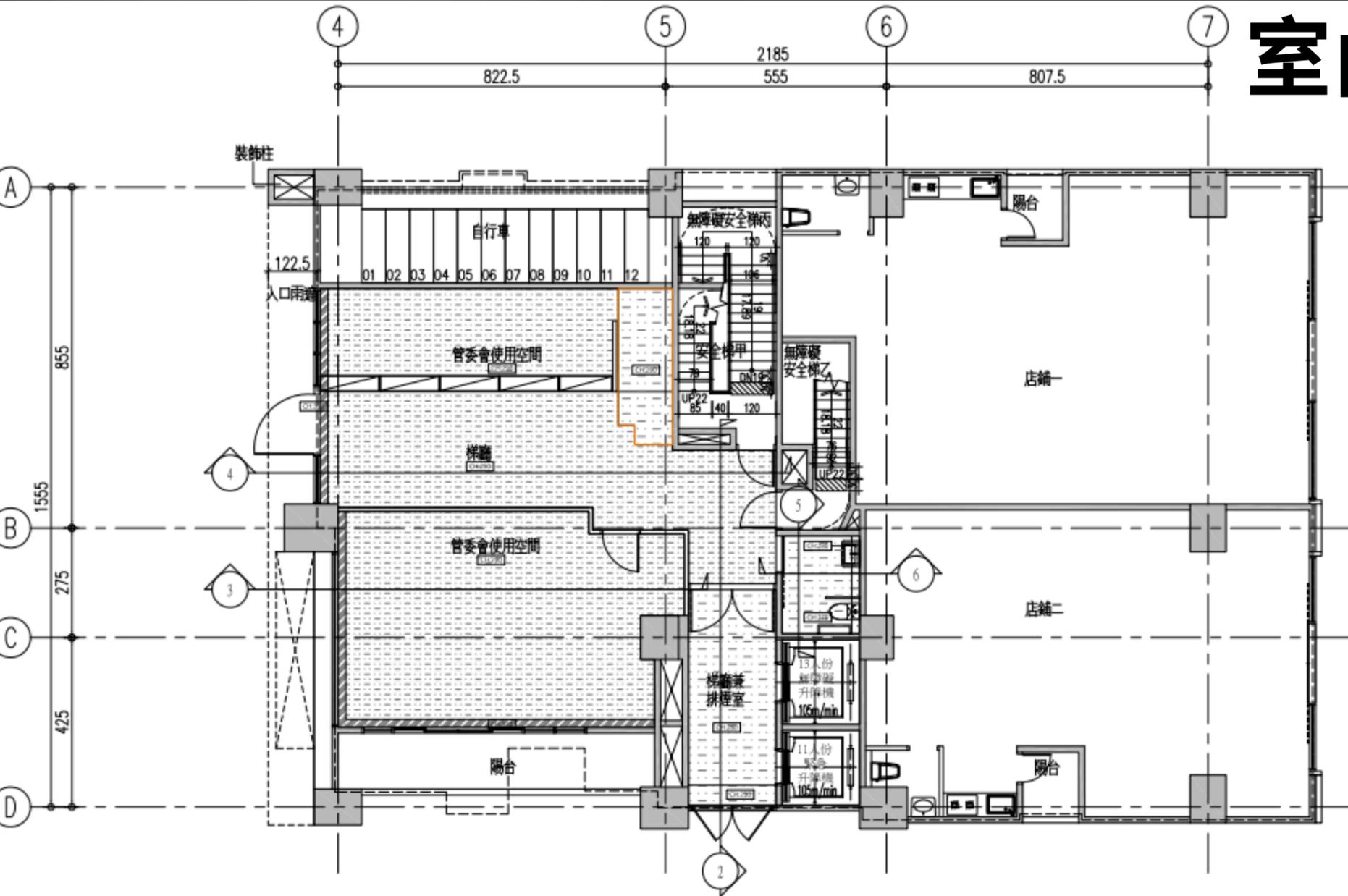
- 一、供公眾使用建築物。
- 二、起造人或區分所有權人不得於陽臺、露臺、挑空(高)、上下樓版間及法定空地加蓋任何構造物，如有違建情事經發現屬實者，願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用，產權移轉時應列入交代；如涉訟時自願放棄先訴抗辯權。
- 三、爾後如涉及廣告招牌設置，請依據招牌廣告及樹立廣告管理辦法規定辦理。
- 四、本案併案辦理室內裝修竣工，爾後如涉及室內裝修時，請依據建築物室內裝修管理辦法規定辦理。
- 五、本建築物設置有無障礙使用設施，起造人或所有權人應負責管理維護並於住戶規約移交列入交代。
- 六、本案為供公眾使用建築物，起造人須於屋頂平臺出入口加設監視攝影裝置，並於社區公共設施點交時一併列入點交項目，並於住戶規約移交列入交代。

建築物室內裝修管理辦法  
第三條：

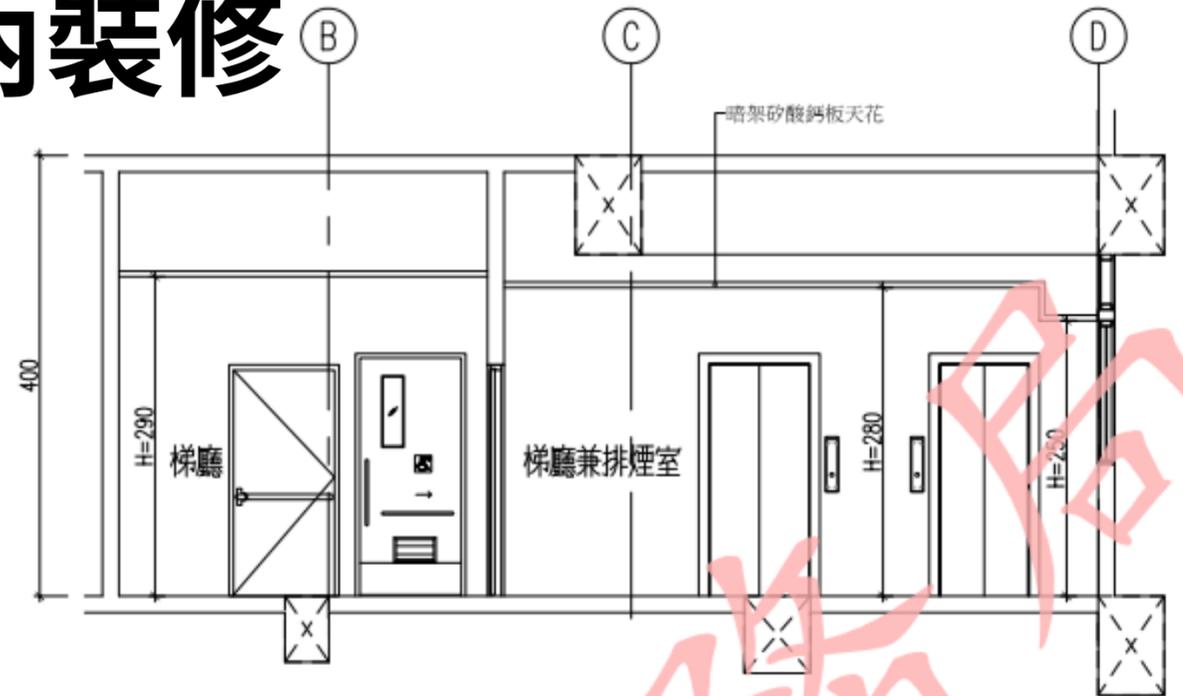
本辦法所稱室內裝修，指除壁紙、壁布、窗簾、家具、活動隔屏、地氈等之黏貼及擺設外之下列行為：

- 一、固著於建築物構造體之天花板裝修。
- 二、內部牆面裝修。
- 三、高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。
- 四、分間牆變更。

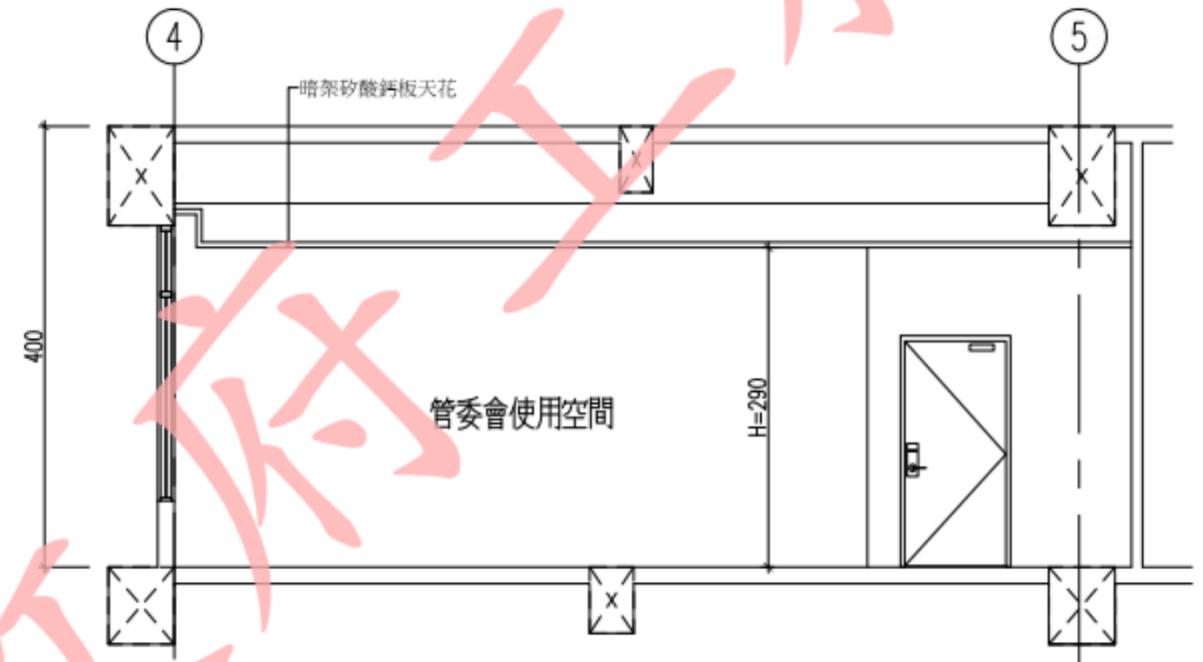
# 室內裝修



-  梯廳天花(暗架矽酸鈣板天花(耐燃一級))H=280,250(10.78㎡,1.10㎡)
  -  管委會使用空間天花(暗架矽酸鈣板天花(耐燃一級))H=290(5.13㎡)
  -  管委會使用空間天花(金屬格柵天花(不燃材))H=290(52.67㎡)
  -  管委會使用空間天花(金屬格柵天花(不燃材))H=290(43.27㎡)
  -  無障礙廁所天花(暗架矽酸鈣板天花(耐燃一級))H=270(4.78㎡)
- } 126.53㎡

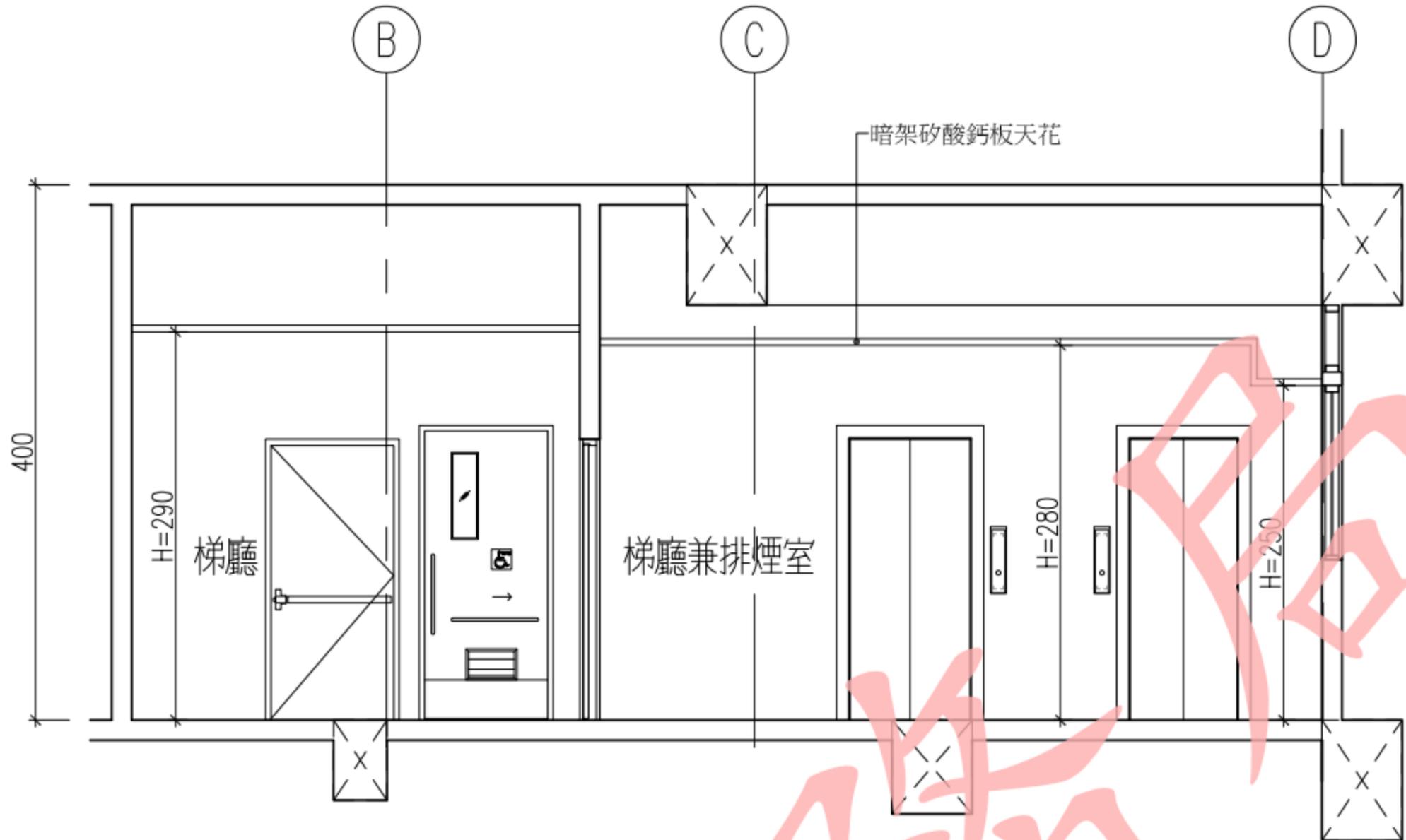


② 梯廳天花剖面圖 S=1/50

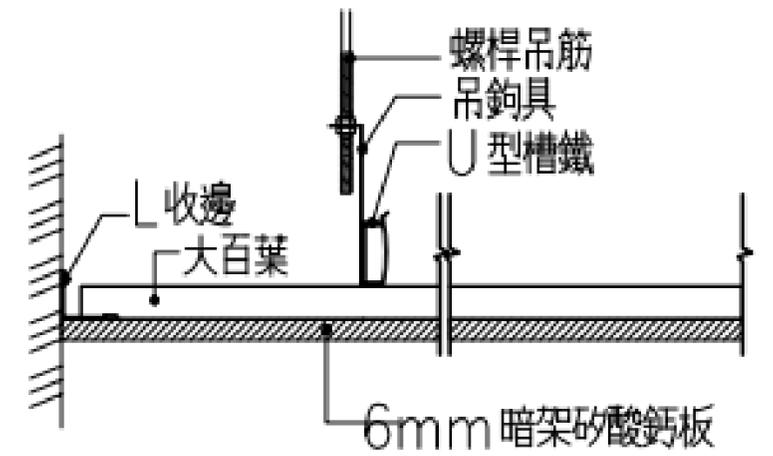


③ 管委會使用空間天花剖面圖 S=1/50

# 室內裝修



② 梯廳天花剖面圖 S=1/50



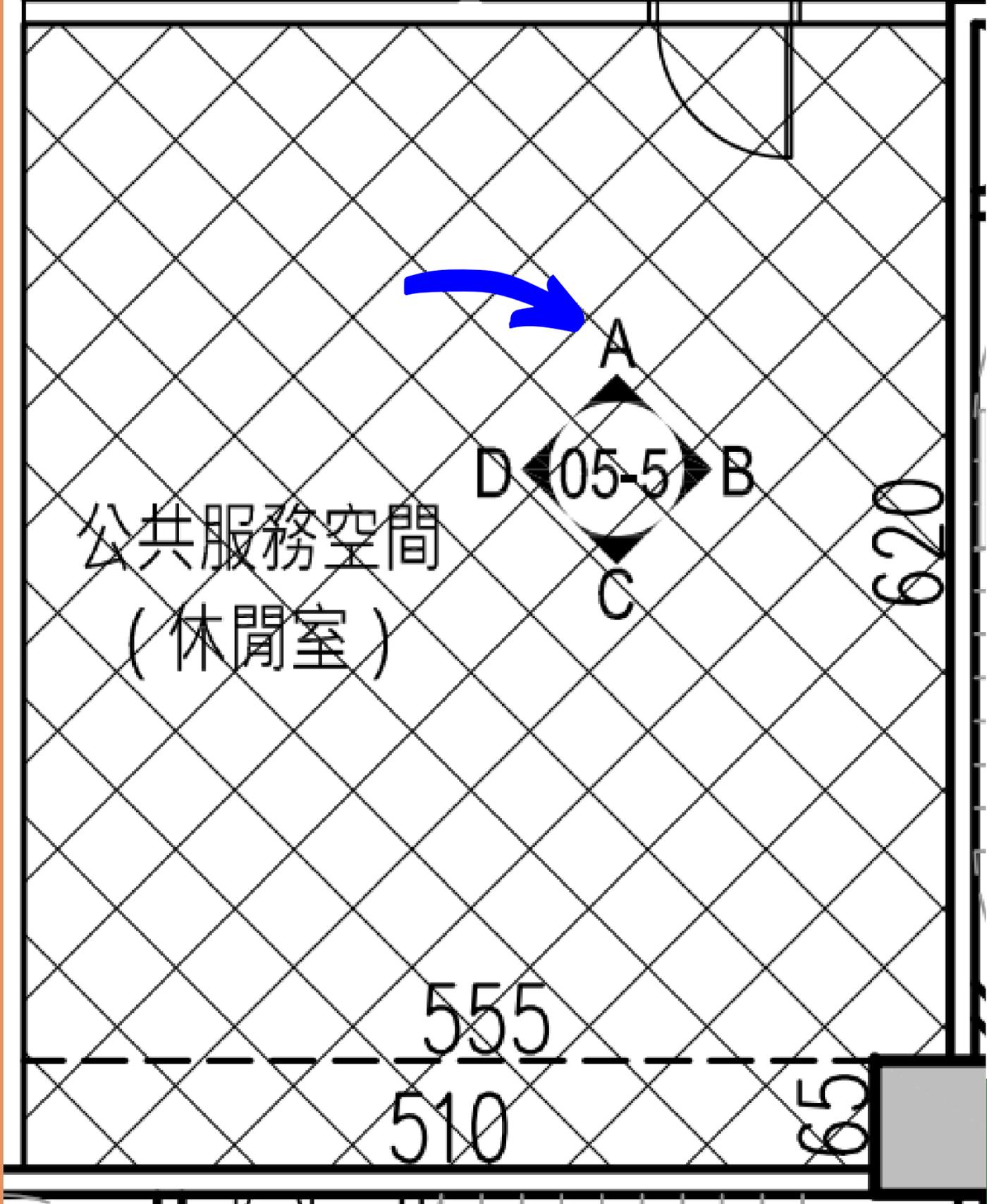
B-剖面詳圖

⑨ 暗架矽酸鈣板大樣詳圖及示意圖

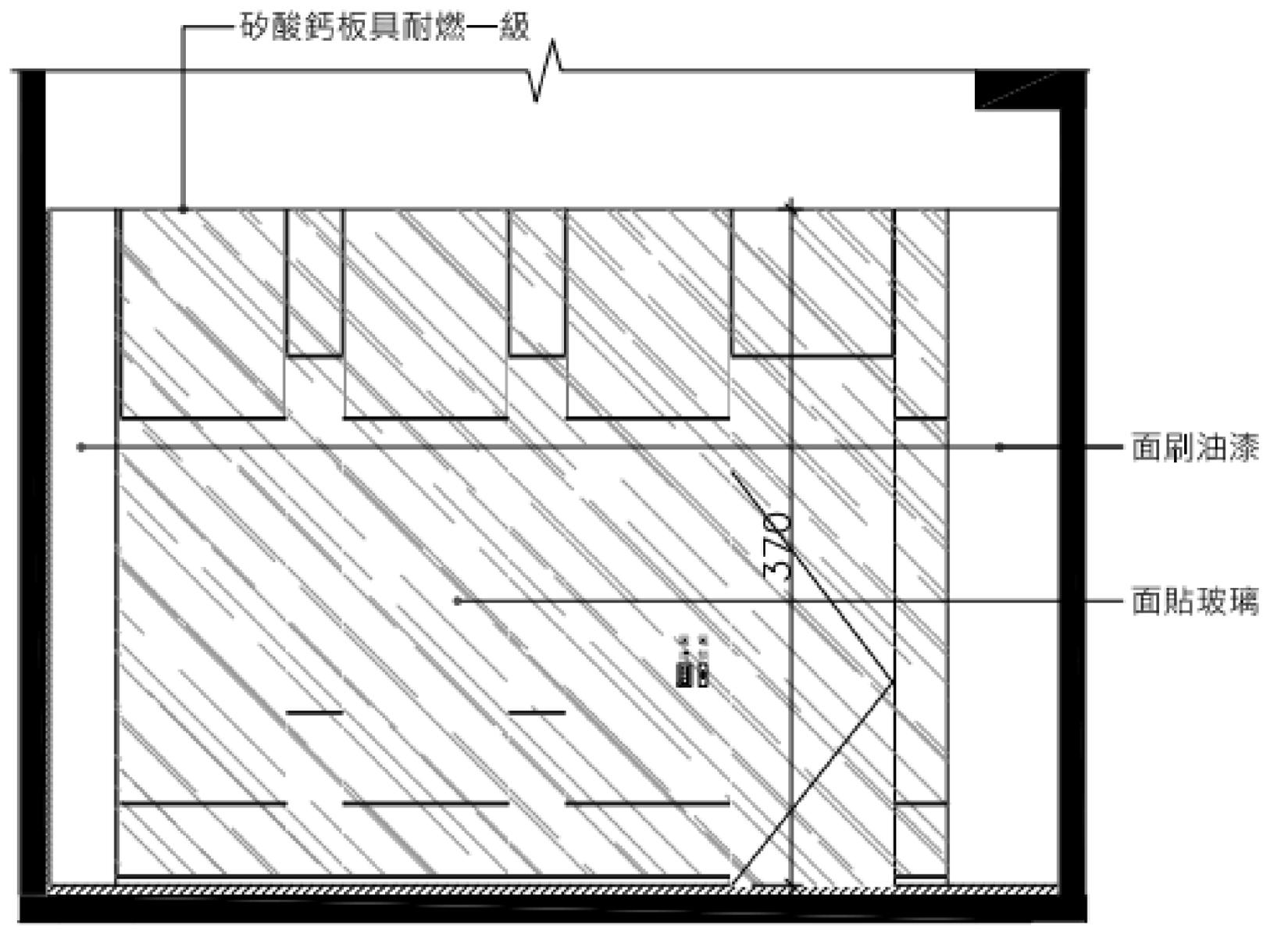
# 室內裝修



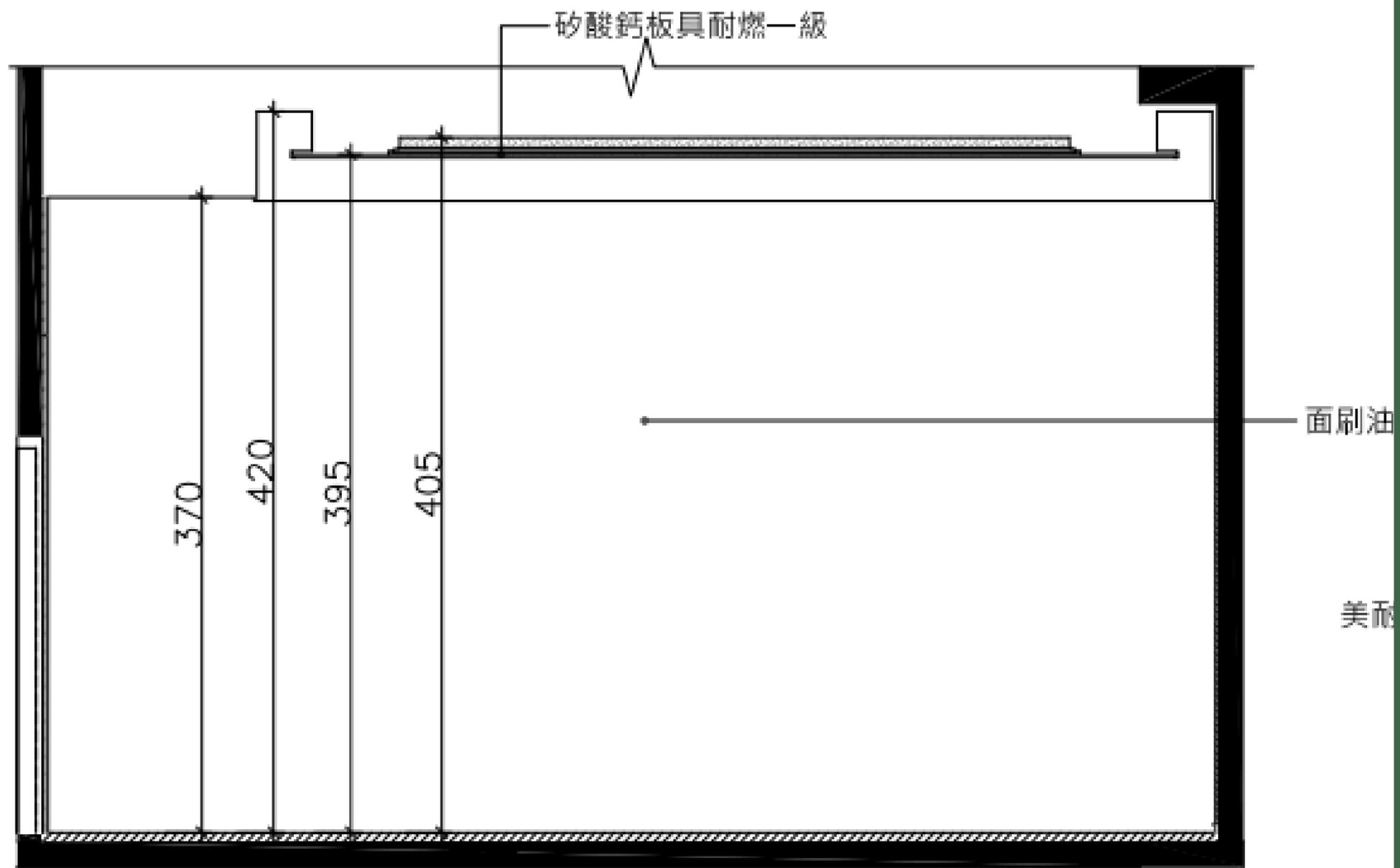
徐源德，2025年



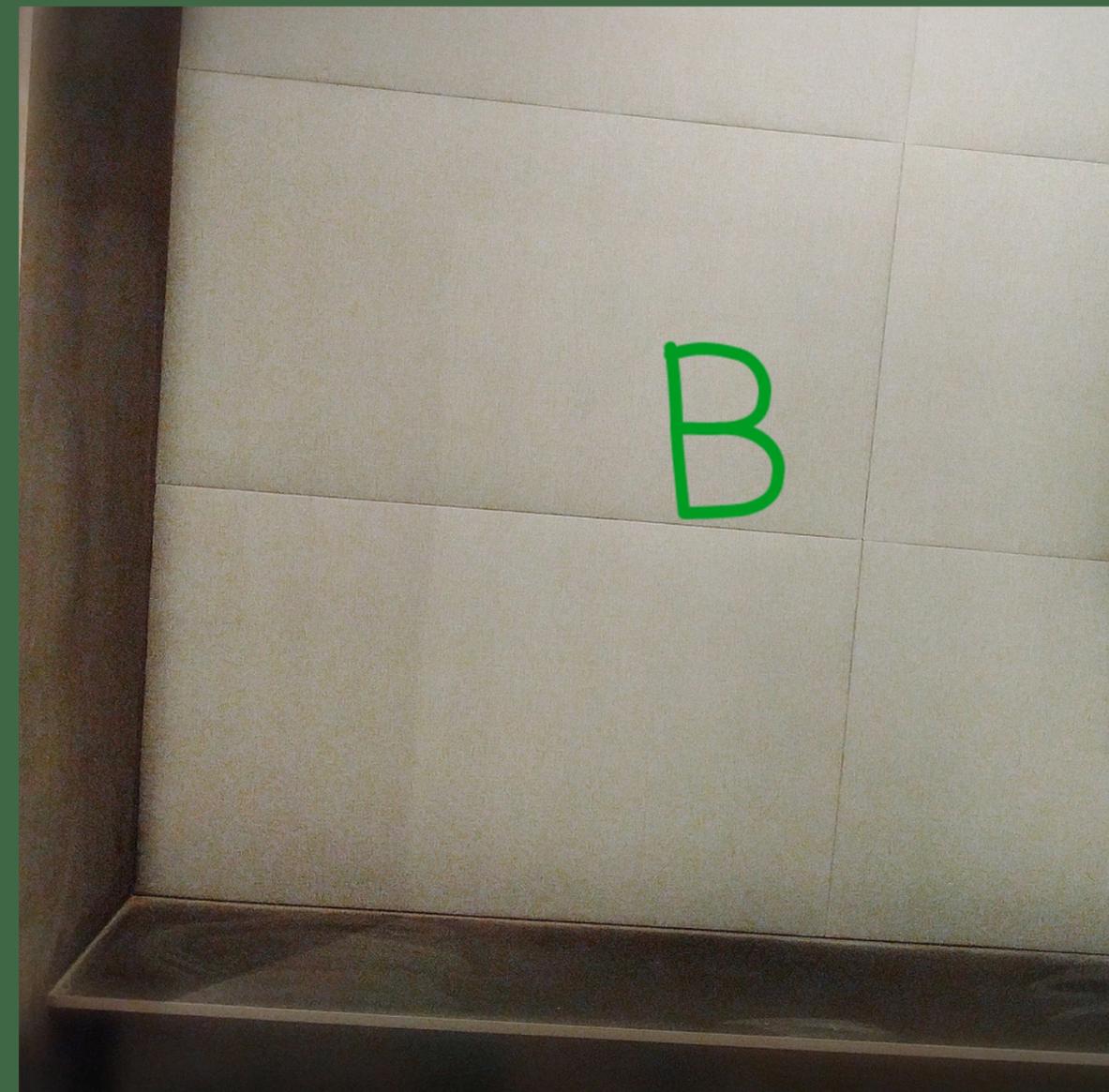
# 05-5 公共服務空間(休閒室)



A剖立面圖 S=1/60(A1)



B剖立面圖 S=1/60(A1)



# 三、操作方式 6.設備設施使用維護手冊

建築物點交項目		點交文件
1.建築物竣工圖說		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
2.使用執照謄本		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
3.專有部分、約定專用部分、共用部分、約定共用部分標示圖		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
4.供公眾使用之獎勵停車及開放空間之標示圖		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
5.公共區裝修材料防火證明文件		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
6.設施設備使用維護手冊		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
7.其他：		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
說明	1. 相關圖說應以主管機關核定為準，並含相關附件 2. 圖說標示應與規約草約或規約記載相同。	



# 三、操作方式 7.其他

建築物點交項目	點交文件
1.建築物竣工圖說	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
2.使用執照謄本	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
3.專有部分、約定專用部分、共用部分、約定共用部分標示圖	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
4.供公眾使用之獎勵停車及開放空間之標示圖	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
5.公共區裝修材料防火證明文件	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
6.設施設備使用維護手冊	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
7.其他：	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
說明	1. 相關圖說應以主管機關核定為準，並含相關附件 2. 圖說標示應與規約草約或規約記載相同。

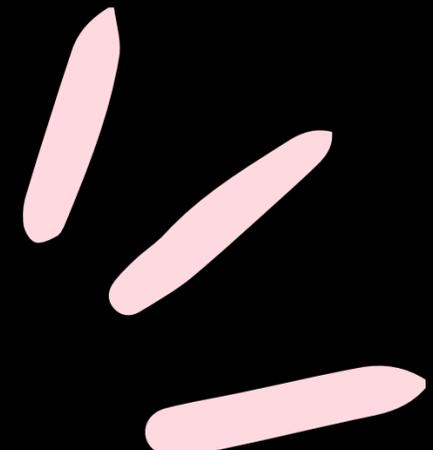
公設點交清冊							
項次	物品名稱	位置	單位	數量	功能		附圖
					正常	異常	
壹	公設設備						
1	31174 Focus 感應式臉盆龍頭 230V/ 60HZ (鉻)	1F 信箱區	只	1			
2	K-2949T-0 FOREFRONT 方型下嵌臉盆(白),62x45x17.5cm	1F 信箱區	只	1			
3	TAP-153005-0 CYS-590 感應式小便斗沖水器 110V(嵌入式) K-18645T-Y-0 Patio 超級節水型小便斗	1F 信箱區	組	1			
4	K130-A02+K8016 <u>隱藏式高水箱</u> +鐵支架 K5132-K-YYB4 水箱用之雙排面板(霧鉻-亮鉻-霧鉻) K-5723T-0/K-4141T-0 Veil 懸掛式馬桶/ <u>加長型緩降馬桶蓋</u>	1F 信箱區	組	1			

# 四、功能檢測

附屬設施設備 點交項目	圖說	使用維護 手冊	廠商資料	檢測功能 正常	備註
1.消防設備	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
2.電氣設備	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
3.給排水設備	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
4.昇降設備	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
5.監控系統	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
6.空氣調節設備	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
7.機械停車設備	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
8.其他	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	

說明

- 1.各項文件有無，設備、管線功能是否正常，由管理委員會或管理負責人確認後填寫。
- 2.檢測功能方式由管理委員會或管理負責人，與起造人協議為之。
- 3.圖說與各目的事業主管機關核准內容相同，如有不符，起造人願負法律責任。
- 4.使用維護手冊包含設施設備明細項目表、設備保固（證）書、設備使用維護說明書及其他相關文件。
- 5.設施設備若非屬法定點交事項，得以雙方合意為之。
- 6.領得使用執照時，昇降設備及機械停車設備須經竣工檢查合格，取得使用許可證，其相關文件亦應點交之。



說明

- 1.各項文件有無，設備、管線功能是否正常，由管理委員會或管理負責人確認後填寫。
- 2.檢測功能方式由管理委員會或管理負責人，與起造人協議為之。
- 3.圖說與各目的事業主管機關核准內容相同，如有不符，起造人願負法律責任。
- 4.使用維護手冊包含設施設備明細項目表、設備保固（證）書、設備使用維護說明書及其他相關文件。
- 5.設施設備若非屬法定點交事項，得以雙方合意為之。
- 6.領得使用執照時，昇降設備及機械停車設備須經竣工檢查合格，取得使用許可證，其相關文件亦應點交之。

# 台內營字第0930083022號

主旨：檢送九十三年三月十五日「研商有關公寓大廈管理條例執行疑義」會議紀錄乙份，請查照。

(三)案由三：公寓大廈管理條例修正後，該條例第五十七條之執行疑義部分，提請討論。

決議：

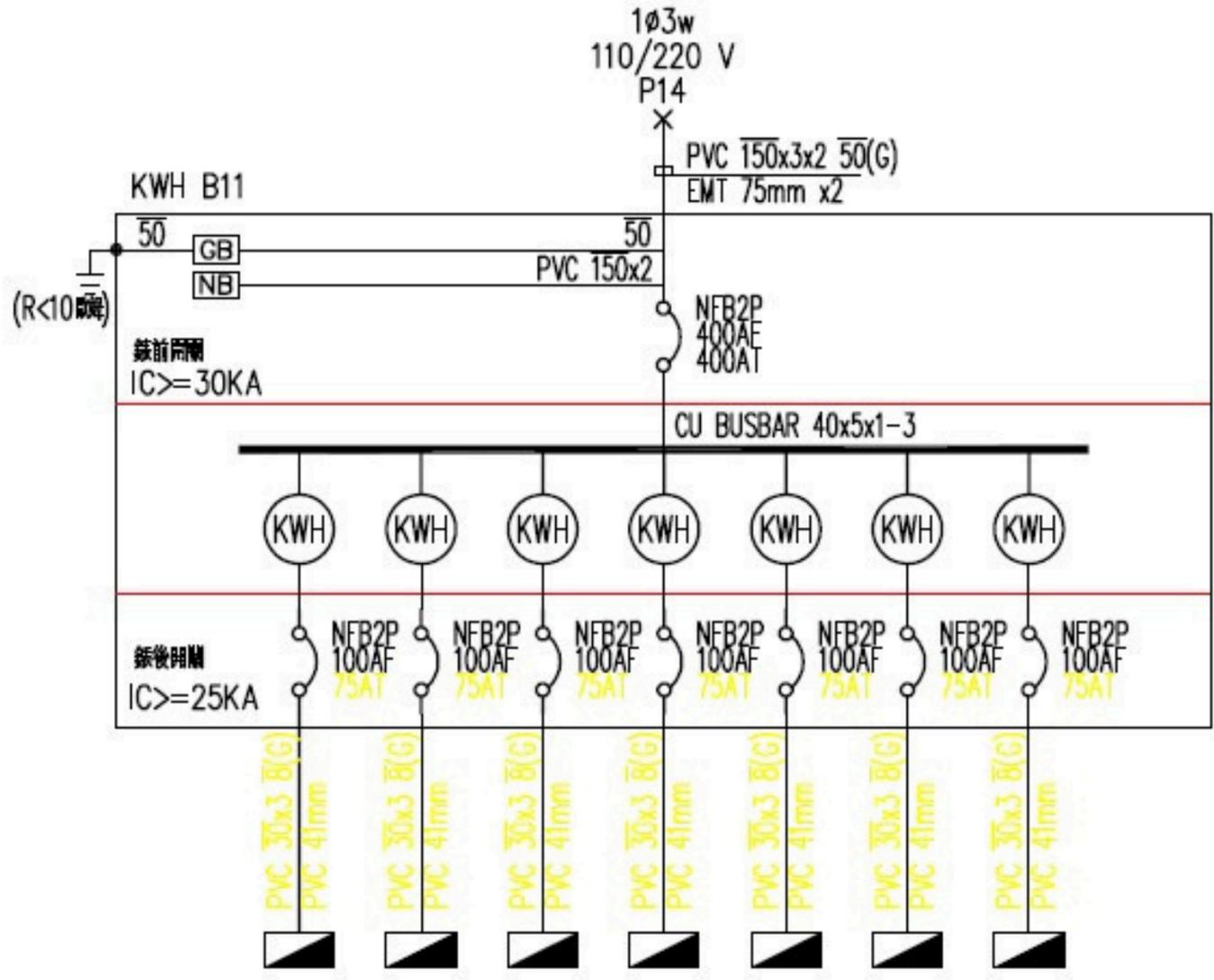
- 1.有關公寓大廈管理條例第五十七條第一項中所指政府主管機關，依本條例第二條所規定，在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。
- 2.有關前條項中所稱現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，該項檢測之責任應係由起造人負責，檢測方式，由起造人及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，政府主管機關派員會同，僅見證雙方已否移交，起造人應製作移交紀錄一式三份，移交完成後由起造人及管理委員會或管理負責人及政府主管機關各執乙份。

# 四、功能檢測-消防

消防安全設備數量表		1	2	3		
圖例	說明	B6F	B5F	B4F	B3F	B2F
	GR型複合式火警受信總機 1500 點 (6回 x 250點)					
	廣播主機 (1800 W 110 L)					
	複合式火警受信副機					
	廣播副機					
	綜合消防栓箱					
	綜合消防栓箱(含單口型出水口)	1	1	1	1	
	綜合消防栓箱(含緊急電話啟動, 緊急電源插座, 單口型出水口)	2	2	2	2	
	綜合消防栓箱(含緊急電源插座, 單口型出水口)					2
	綜合消防栓箱及水帶箱(含緊急電話啟動, 緊急電源插座, 雙口型出水口)					2
	減壓閥 1-1/2"	3	3	3	3	3
	消防泵浦 18.5 KW 25 HP H= 126 m Q= 300 L/min	1				
	中繼器 (消防泵浦啟動)	1				
	中繼器 (消防泵浦 運轉/缺水 監視)	2				
	消防用測試出水口 1-1/2"					
	連結用測試出水口 2-1/2"					
	連結中繼泵浦 110 KW 150HP H= 140 m Q= 2400 L/min	1				
	連結中繼泵浦 55 KW 75 HP H= 84 m Q= 2400 L/min					
	連結中繼泵浦 55 KW 75 HP H= 84 m Q= 2400 L/min					
	中繼器 (連結泵浦啟動/顯示)	2				
	中繼器 (連結泵浦 運轉/缺水)	2				



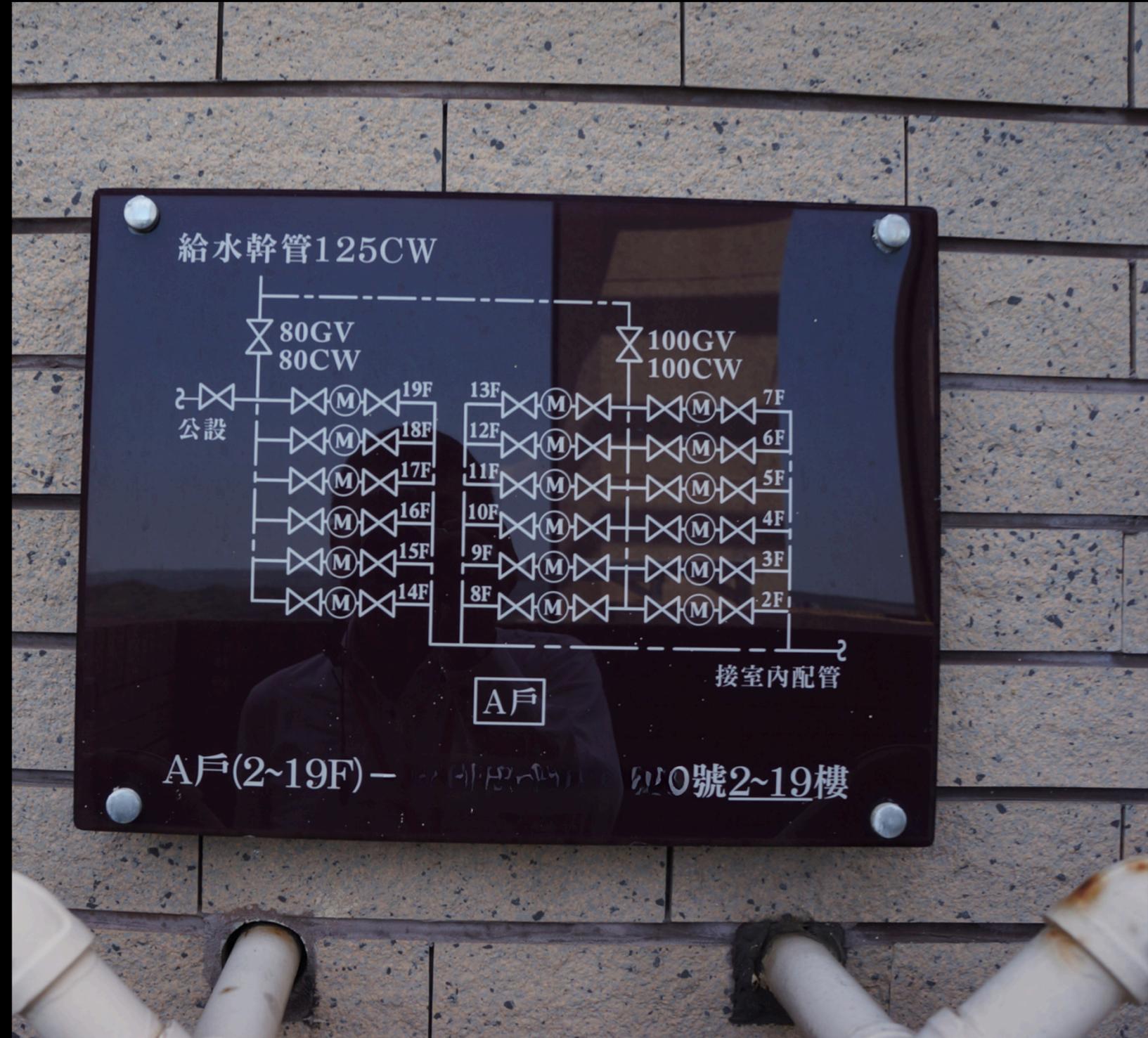
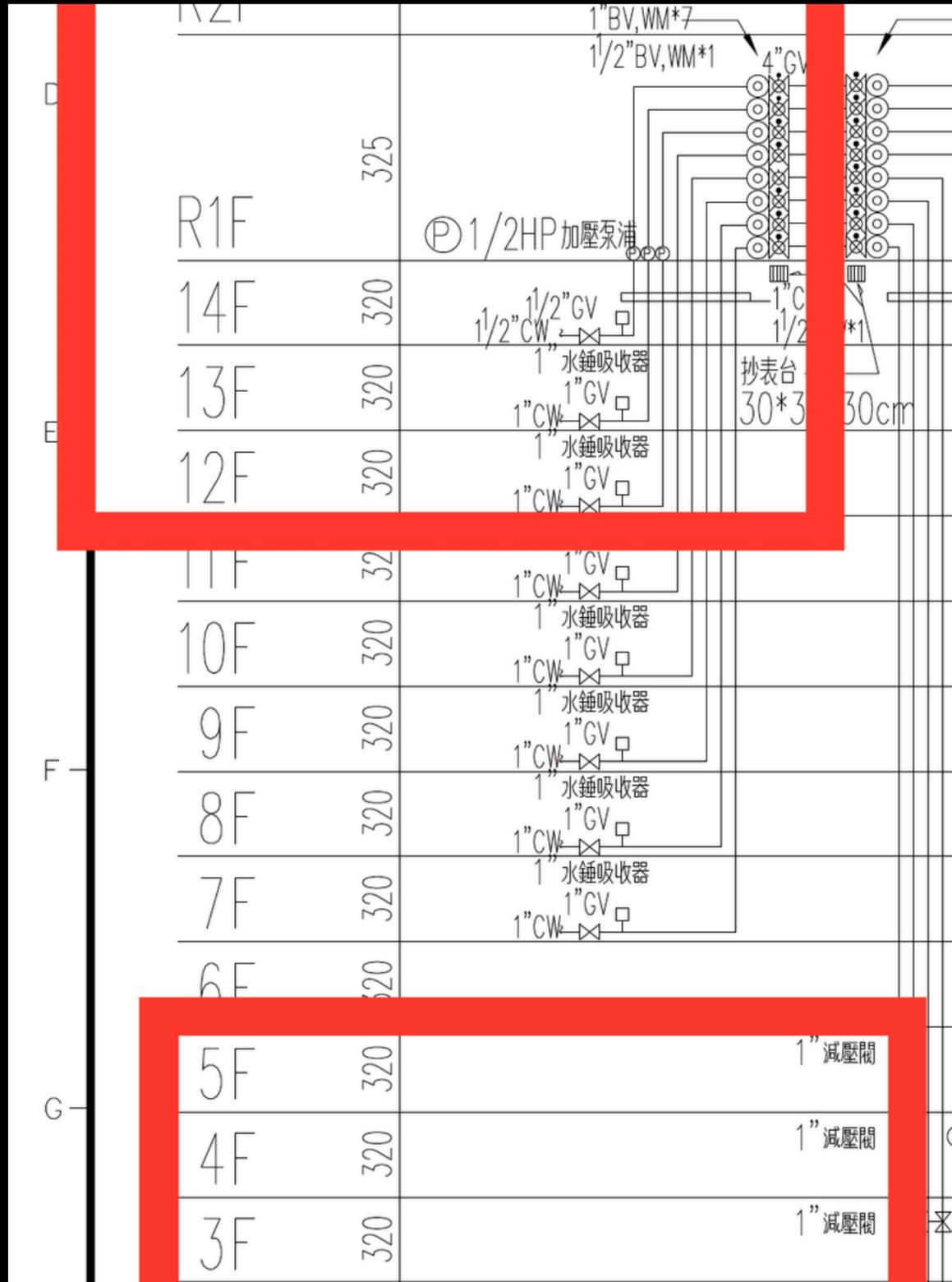
# 四、功能檢測-電氣



CKT NO.	1	2	3	4	5	6	7	TOTAL
CAPACITY(VA)	11420	11420	11420	11420	11420	11420	11420	79940
CURRENT(A)	53.4	53.4	53.4	53.4	53.4	53.4	53.4	373.5
LOAD(VA)	R	5550	5550	5550	5550	5550	5550	38850
	S	5870	5870	5870	5870	5870	5870	41090
	T							
LOAD NAME	L3B5	L4B5	L5B5	L6B5	L7B5	L8B5	L9B5	L: 58.94KVA P: 21KVA



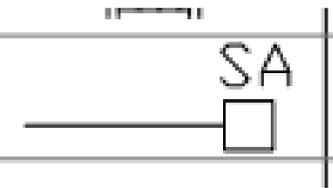
# 四、功能檢測-給排水



# 四、功能檢測-給排水

## 目錄、圖例、昇位、平面

圖號	圖說目錄
W1-1	給水圖說目錄, 工程概要, 位置圖, 圖例
W2-1	給水昇位圖 (一)
W2-2	給水昇位圖 (二)
W2-3	給水昇位圖 (三)
W2-4	給水昇位圖 (四)
W2-5	給水昇位圖 (五)
W2-6	給水昇位圖 (六)
W2-7	給水昇位圖 (七)
W2-8	給水昇位圖 (八)
W2-9	總表位示意詳圖
W2-10	分表位示意詳圖 (一)
W2-11	分表位示意詳圖 (二)
W2-12	分表位示意詳圖 (三)
W2-13	分表位示意詳圖 (四)
W2-14	分表位示意詳圖 (五)
W2-15	分表位示意詳圖 (六)
W3-1	地下貳層給水平面圖
W3-2	地下壹層給水平面圖
W3-3	壹層給水平面圖
W3-4	B, C 棟貳層給水平面圖
W3-5	A 棟貳層至伍層給水平面圖



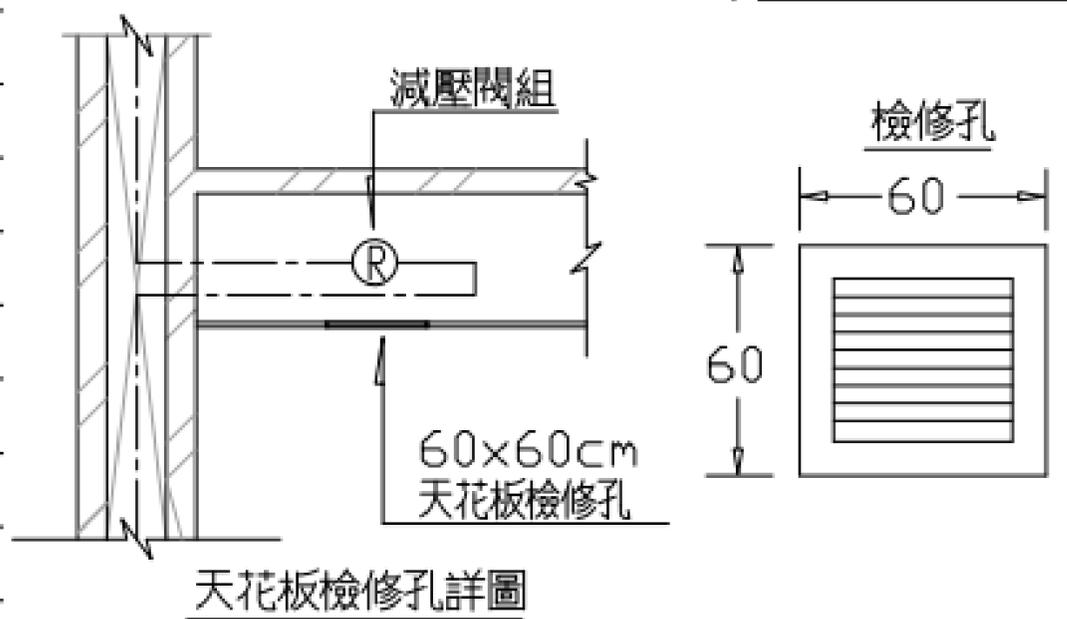
水錘吸收器

裝設於揚水管底端尺寸同配管管徑，鈹金銅或不銹鋼製。

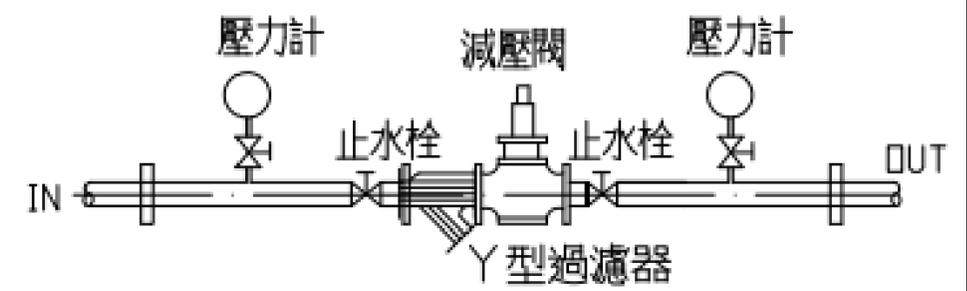


減壓閥

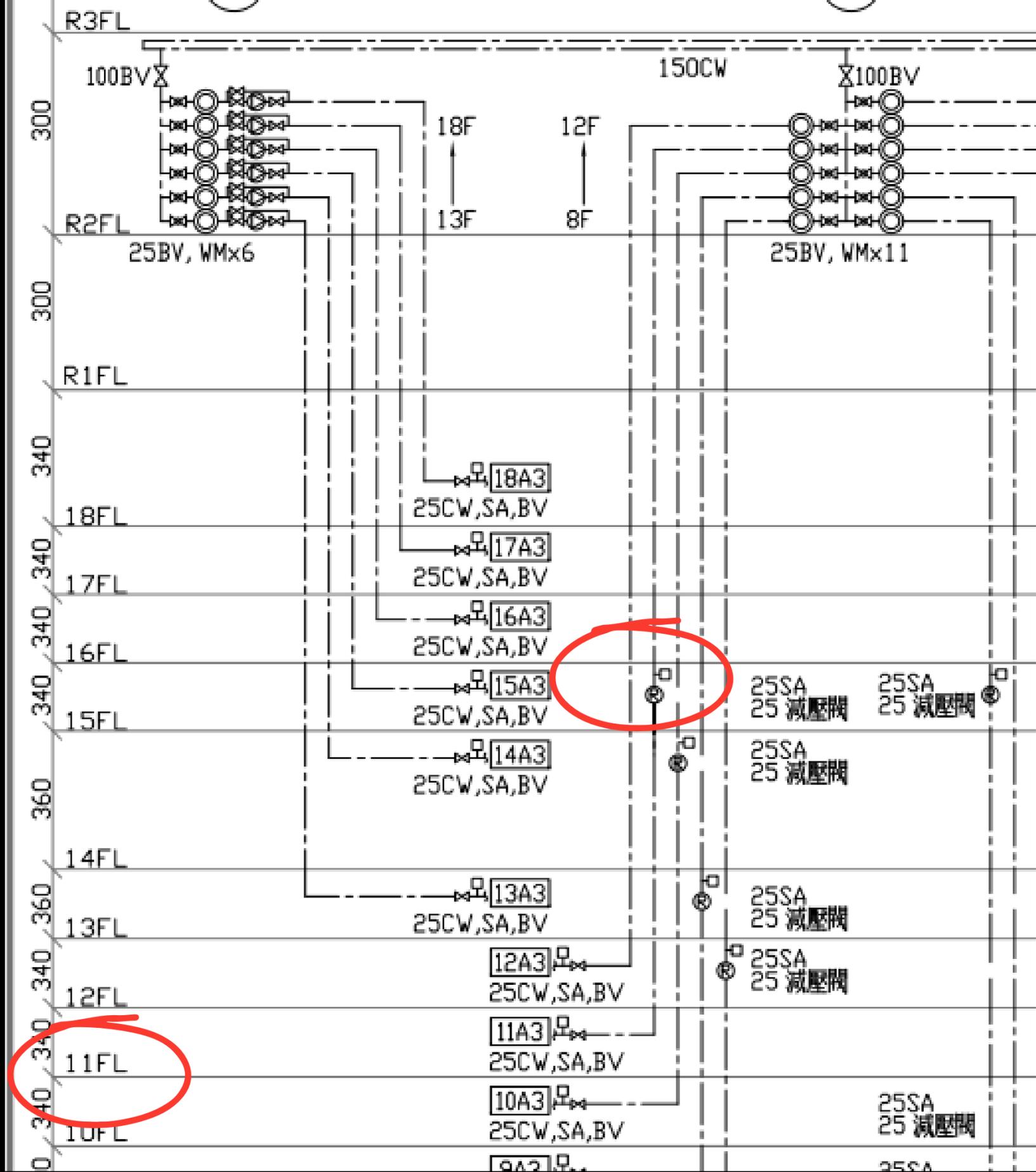
鈹金銅或不銹鋼製附Y型過濾器及閘門凡而，壓力計整組型。



天花板檢修孔詳圖

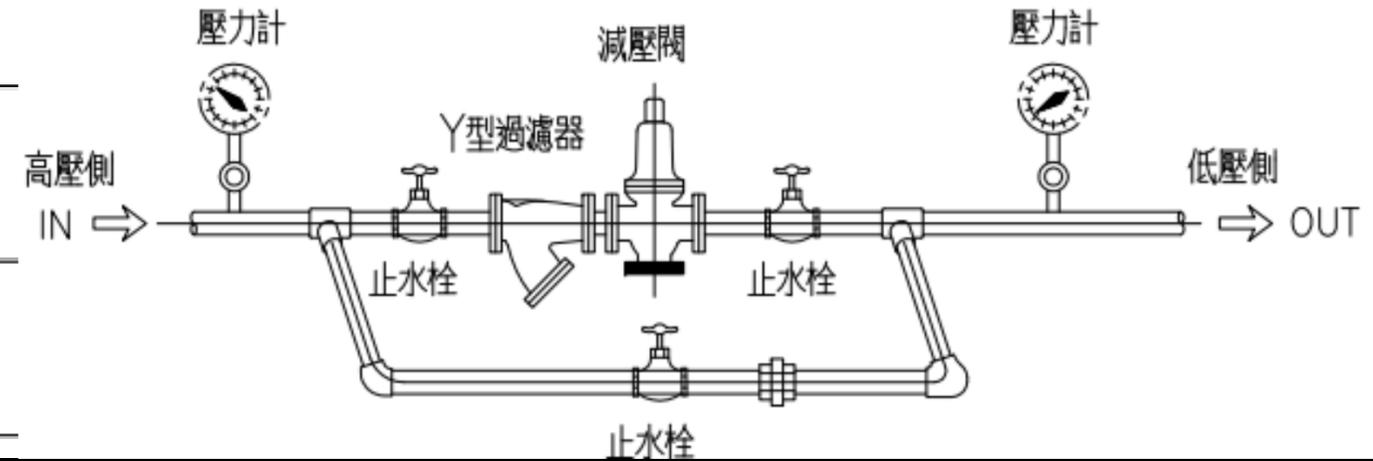
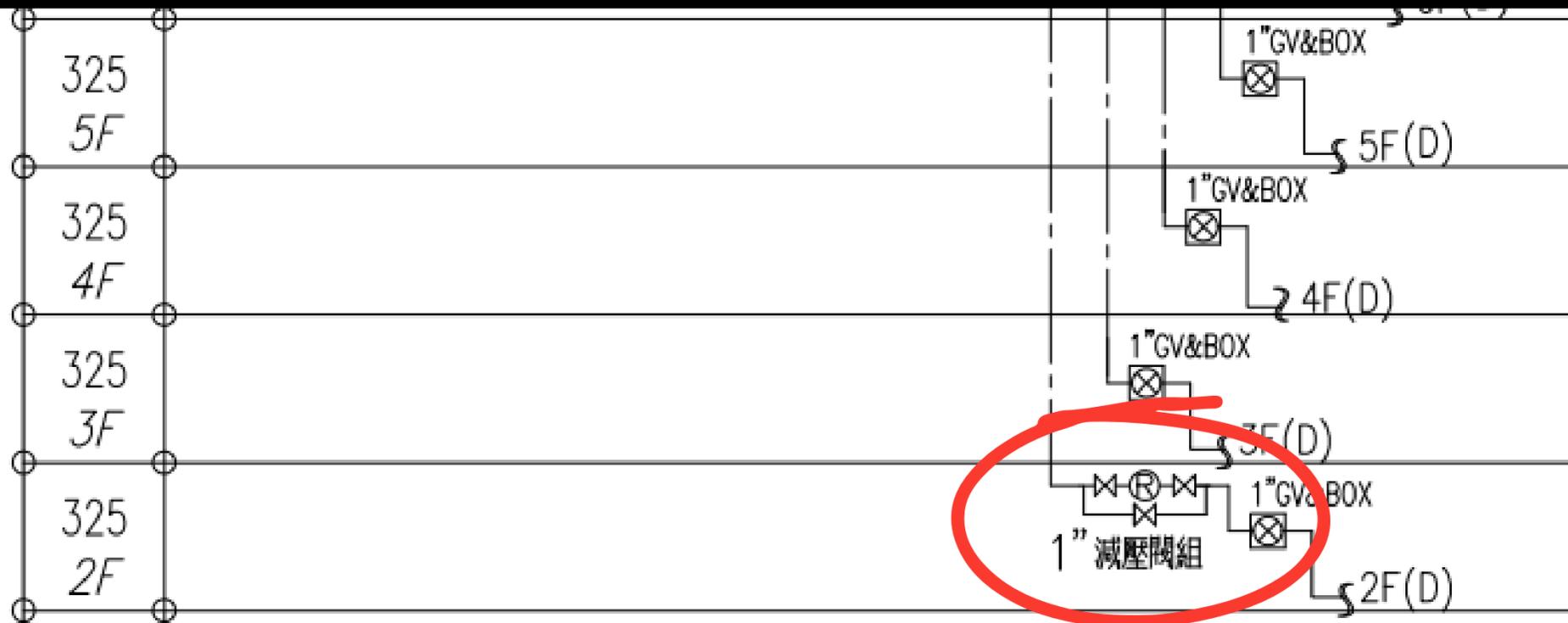


減壓閥詳圖



**11層以下有減壓閥**  
**A3戶11層減壓閥位於15層**

# 四、功能檢測-給排水



## 減壓閥裝設說明：



各戶設1"閘門凡而,裝置於家事陽台。



1"PRV

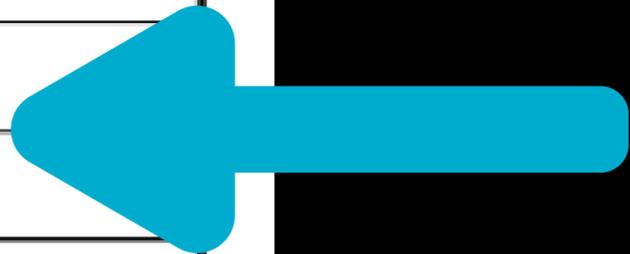
(1).本工程採一段式減壓,減壓閥組設於2F(35米以上)。

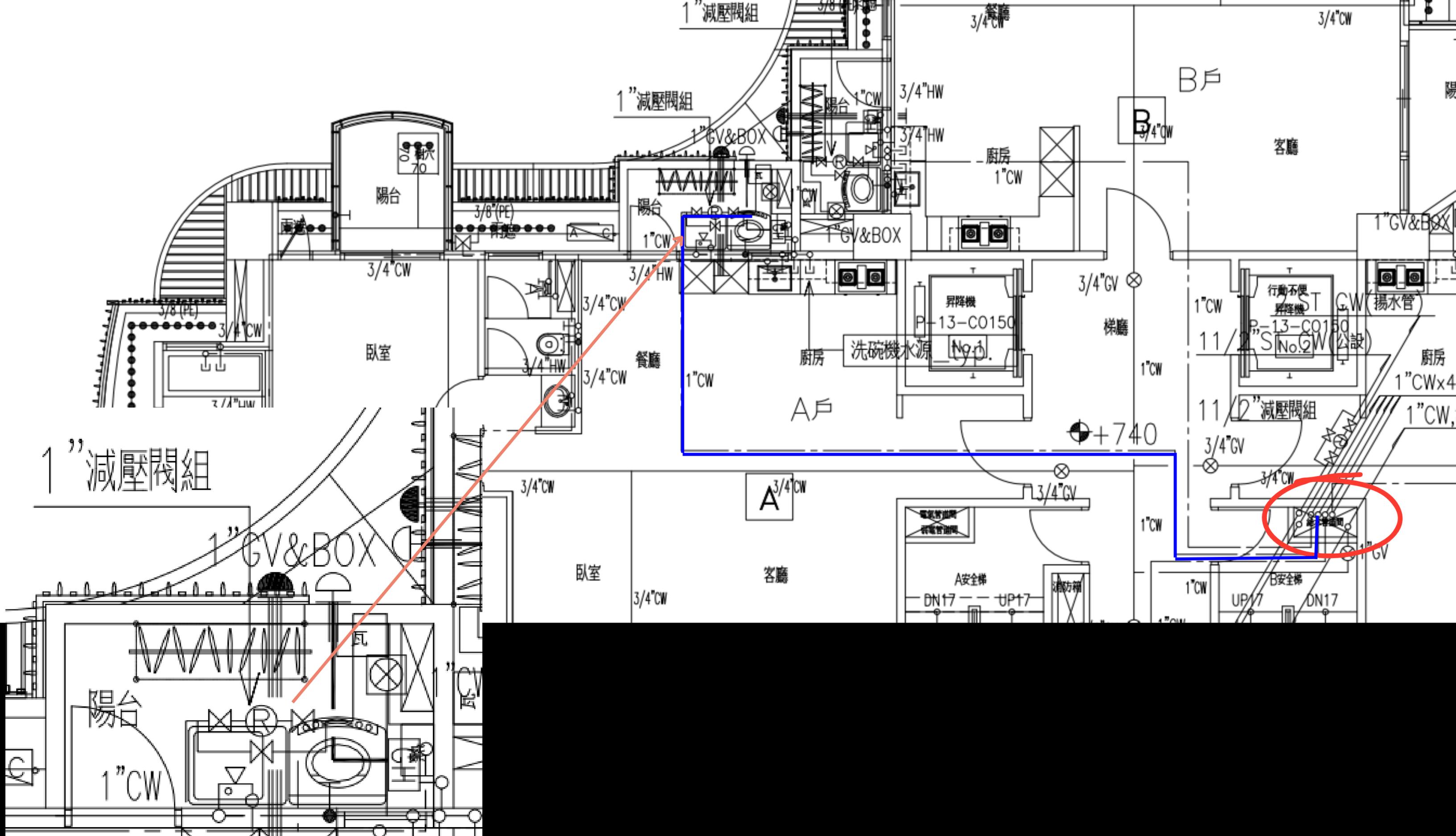
(2).2F當層減壓,減壓閥組設於各戶家事陽台。

(3).2F公共管道間需設維修門。

註:本工程裝設有減壓閥組之管道間,

需設維修門,維修門寬60cmx高60cm以上。





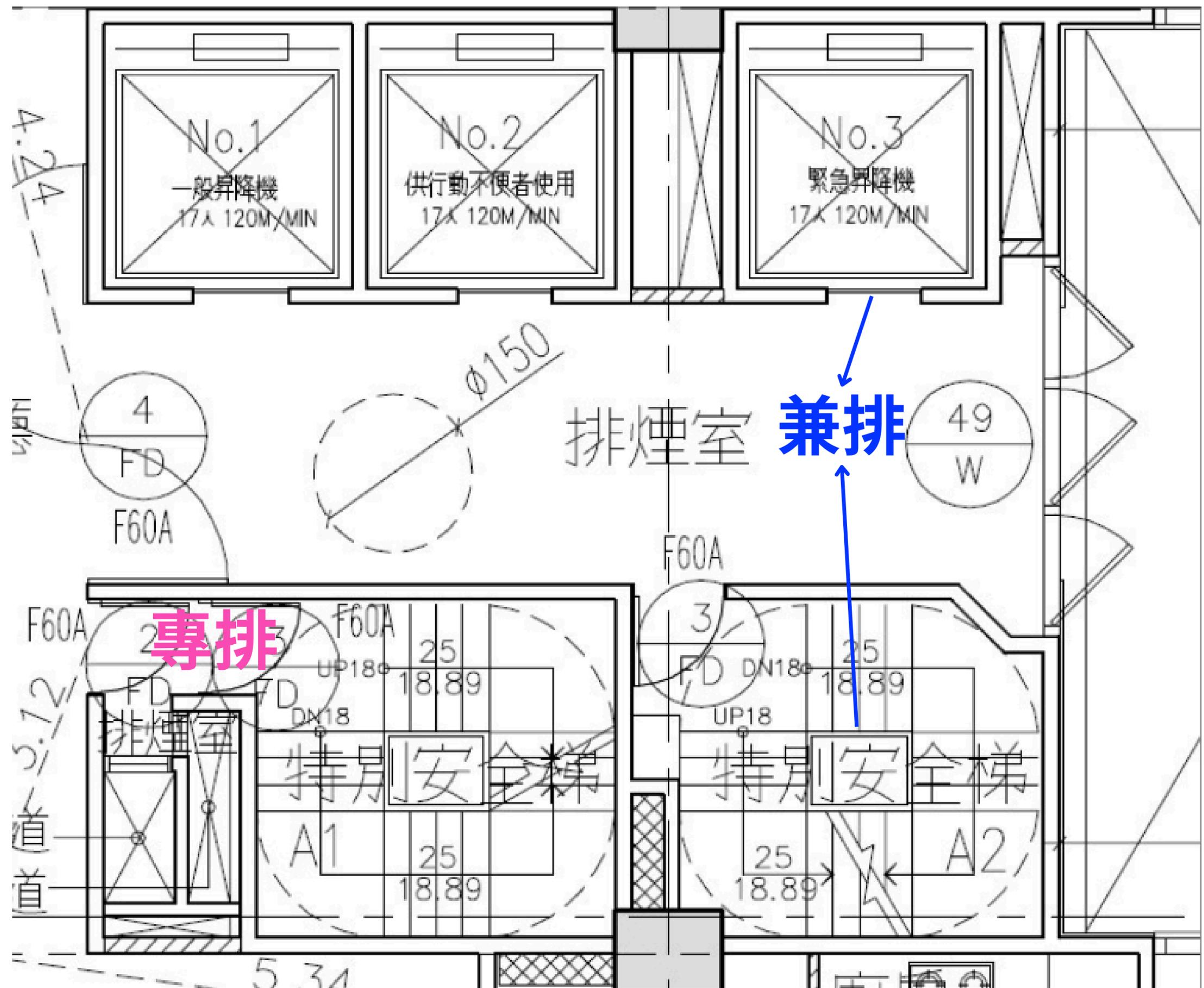
# 四、功能檢測-給排水



# 四、功能檢測-昇降設備







# BUILDING FACILITIES AND EQUIPMENT

## 建築物昇降設備使用許可證

使用許可證號：040-004442

昇降設備統一編號：B-105-9640001-5

執照號碼：064使字第1292號

有效期限：民國109年04月07日

設置地點：台北市松山區光復南路

專業廠商：台灣三菱電梯股份有限公司

專業廠商電話：0227335353

登記證字號：40B1000032

檢查機構：中華民國昇降設備安全檢查協會

檢查機構電話：0226575511

核准指定文號：台內社字第0990066314號

檢查員：盧哲彬

主管機關：台北市政府

責任保險公司：和泰產物保險股份有限公司

保險證明文件字號：70-108-08468578-00002-CGL

用途別：一般用升降機

異動序號：9534

P11 750-CO 090-12 S/B1 -11 F

(L-53987001)

竣工檢查年度：108年

竣檢時間

檢查員證號：40BB001351



許可證有效時間

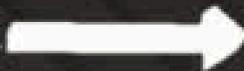
本建築物昇降設備經檢查合格

依建築法第77條之4規定准予發證使用



內政部訂定

使照號碼



維護廠商



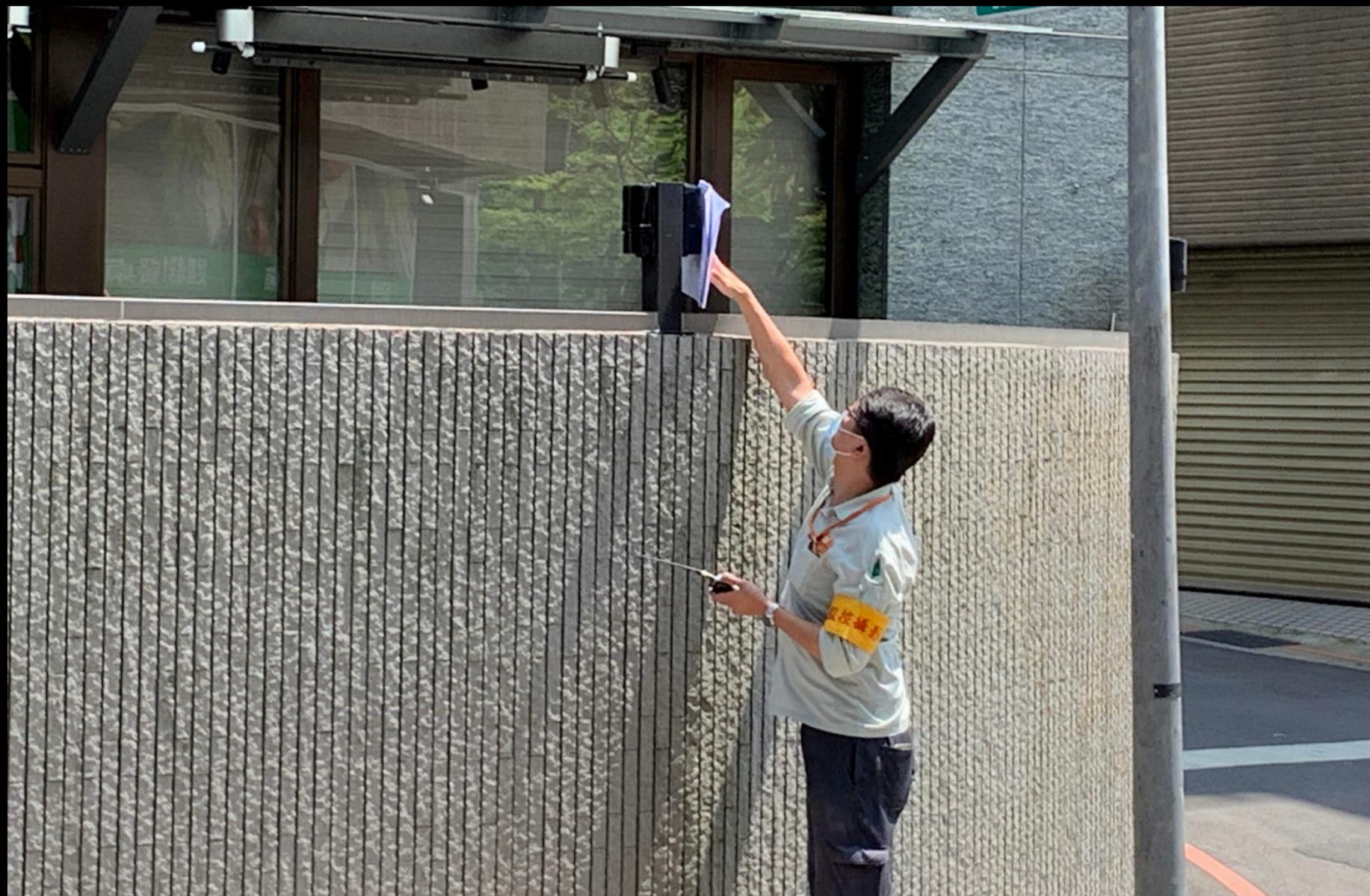
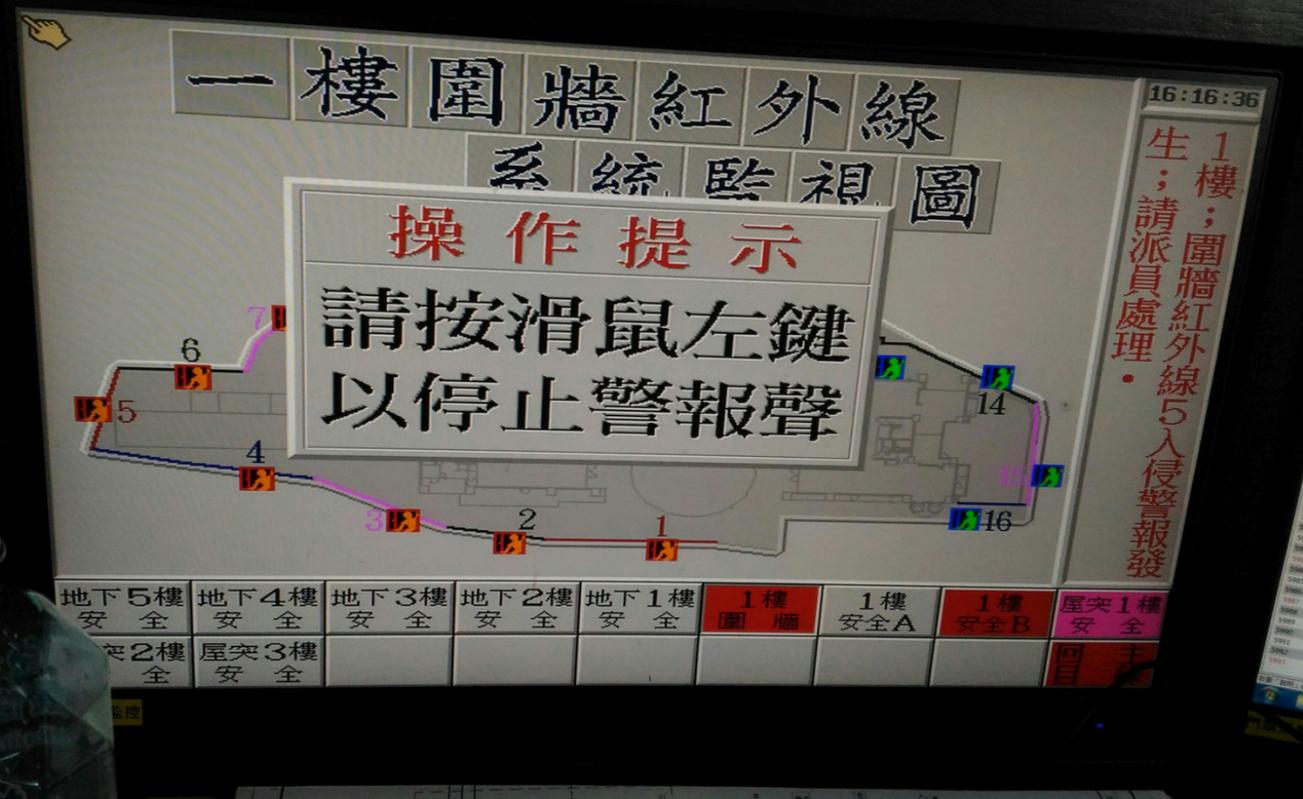
P11 人數

CO 中開

090 速度

12S 12停





# 四、功能檢測-機械停車



# 四、功能檢測-其他



## 四、功能檢測-其他

內政部函 82.01.20.台內營字第8272064號

建築物內天然瓦斯管、錶等設備不得裝置於安全梯內，以維護公共安全，請查照。



## 四、功能檢測-其他

關於建築物室內裝修如涉及用電設備、天然氣管線變更時，應依建築物室內裝修竣工查驗表（E1-6）檢附相關證明文件1案，請查照。

內政部114.3.13內授國建管字第1140803107號函

一、依據本部114年2月19日內授國建管字第1140801893號函（諒達）續辦。

二、本部前以上開號函請貴會協助轉知所屬會員，受委託辦理建築物室內裝修申請審查許可業務時，請確實依上開規定檢討辦理在案。

三、惟查「建築物室內裝修管理辦法相關書表」格式之（E1-6）「建築物室內裝修竣工查驗表」前經本部106年4月13日台內營字第1060804191號令修正並自106年7月1日生效，該表備註1.已修正為：「用電設備或天然氣管線未變更且經室內裝修專業設計技術人員（或開業建築師）及專業施工技術人員（或營造業專任工程人員或土木包工業負責人）於建築物室內裝修竣工查驗申請書〈E1-7〉備註欄敘明者，免檢附用電設備或天然氣管線檢驗合格證明。」併予敘明。

四、有關建築物室內裝修如涉及用電設備、天然氣管線變更時，應依建築物室內裝修竣工查驗表（E1-6）檢附相關證明文件1節，仍請貴會轉知所屬會員，受委託辦理建築物室內裝修申請審查許可業務時，請確實依上開規定檢討辦理。

## 四、爭議處理

1. 求同存異：

法定與非法定可考慮分離處理。

57

