

報告人：  
新北市政府工務局  
公寓大廈管理科

羅淑雲

# 公寓大廈組織 與管理 和 招牌廣告及樹 立廣告設置

## 淺談簡報



# 大綱

## ◎ 公寓大廈組織與管理

- 一、成立公寓大廈管理組織概略
- 二、公寓大廈管理組織成立流程
- 三、成立公寓大廈管理組織的好處

## ◎ 招牌廣告及樹立廣告設置許可的申請

工務局出版品(有電子書可下載)

- ◎ 新北市建築物安全指引(知識+)-內容有：招牌廣告及樹立廣告
- ◎ 住在公寓大廈您不可不知的幾件事(知識+II)

# 一、成立公寓大廈管理組織概略



## (一) 成立公寓大廈管理組織緣起…

- 臺灣由過去三合院家族式住宅轉變成現代集合式的公寓住宅，建築物形態及使用成員有極大的變遷。
- 因產權由多人共同持分的使用特性，隨之衍生許多管理維護等紛爭。
- 為提高居住品質、加強公寓大廈的管理維護以及維護住戶間的共同利益，成立公寓大廈管理組織的需求便產生了。



共用部分  
管理維護問題

居住人員複雜

住戶間觀念  
生活習慣  
法令常識異同

日常生活糾紛



## (二) 成立公寓大廈管理組織的要件

只要建築物符合：

○ 具有 3 戶以上 區分所有建物  
(符合建築技術規則所稱之集合住宅)

○ 載於 同一張建築執照  
(屬同一宗基地)

即可以  
成立公寓大廈  
管理組織

建築技術規則建築設計施工編 第1章用語定義 第1條 (本規則依建築法第97條規定訂之)

**集合住宅**：具有共同基地及共同空間或設備。並有3個住宅單位以上之建築物。

**一宗土地**：本法第11條所稱一宗土地，指1幢或2幢以上有連帶使用性之建築物所使用之建築基地。但建築基地為道路、鐵路或永久性空地等分隔者，不視為同一宗土地。



## (三) 公寓大廈管理組織類型 - 2種類型

### 公寓大廈管理組織類型

#### 公寓大廈 管理委員會

適合區分所有建築物規模較大或人數較多者(戶數多)



#### 2者間區別

※兩者對社區事務執行的職責相同  
只差別在成立類型及程序不同

#### 管理負責人

適合區分所有建築物規模較小或人數較少者或社區管理事務單純易管理者(戶數少)



## (三) 公寓大廈管理組織類型 - 規定

○ 公寓大廈管理條例第3條：本條例用辭定義如下：

九、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。

十、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28條第3項(起造人)、第29條第6項(區分所有權人互推)規定為負責管理公寓大廈事務者。

§28Ⅲ 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。

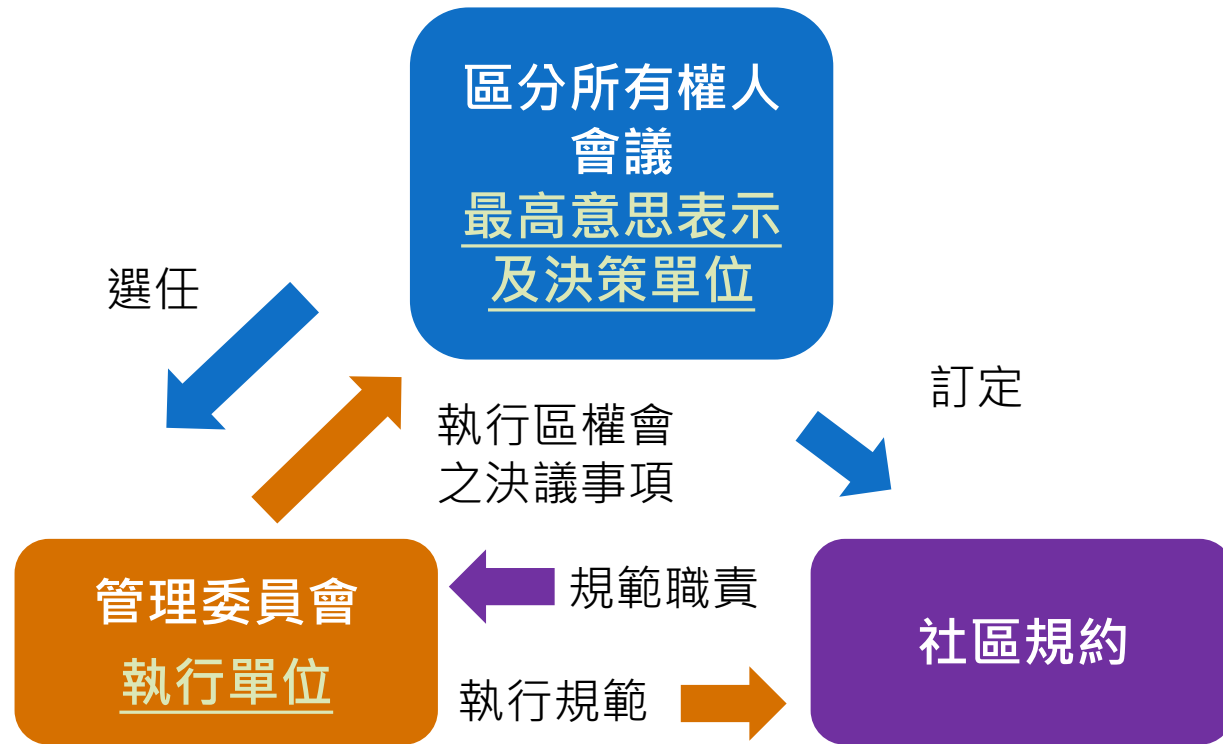
§29Ⅵ 公寓大廈未組成管理委員會且未推選管理負責人時，以第25條區分所有權人互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。

公寓大廈管理條例自84年6月總統令制定公布施行

## (四)公寓大廈管理組織與住戶的關係？

以管理委員會組織類型為例：

由區分所有權人召集召開區分所有權人會議，進行社區事務討論並決議，再由管理委員會依決議事項執行。





## (五)公寓大廈管理組織的法律地位



- 公寓大廈管理委員會是法人嗎？

### 管理委員會不具法人資格：

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，尚不得當然視為法人。

- 公寓大廈管理委員會可以打訴訟嗎？

### 管理委員會具有當事人能力：

倘公寓大廈管理委員會須依公寓大廈管理條例所定程序成立者，即取得當事人能力，得為訴訟的原告或被告。(公寓大廈管理條例§38)

§38條 管理委員會有當事人能力。管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

§40條 §38條之規定，於管理負責人準用之

## (六)公寓大廈管理組織須報備才具法律效力嗎？

- 公寓大廈管理條例第29條：  
公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人。(※雖為強制性規定但無罰則)
- 內政部90年2月12日台(90)內營字第9082444號解釋函令：  
「有關區分所有權人會議決議或規約之規定，應依公寓大廈管理條例規定程序召集或訂定始具法律效力，並不以向縣市政府申請報備為要件」
- 內政部營建署98年12月4日營署建管字第0980080035號解釋函令：  
「.....。是主任委員、管理委員若依規約規定選任；或規約未規定，依區分所有權人會議決議選任，且區分所有權人會議依條例規定程序召集者，即具法律效力，尚無涉是否經直轄市、(縣)市政府報備。」
- 公寓大廈管理組織倘係依公寓大廈管理條例規定程序召集者，即具法律效力，並不以向縣市政府申請報備為要件。



依據公寓大廈管理條例  
規定之程序



召開區分所有權人會議選任  
管理委員會委員  
或進行書面推選管理負責人



具有  
法律效力

## (六)公寓大廈管理組織有報備才具法律效力嗎?

### - 哪些須報備才有法律的保障呢?(相關疑義)

- 雖然管理組織有無報備不影響其法律效力，但為了獲得法律上完整的保障，以及行政機關的各項協助和補助，管理組織依程序成立後，仍建議應向主管機關進行報備申請。
- 若管理組織沒有向主管機關完成報備申請，則會影響下列事項，例如：



建商建造建築物時，依法提撥之公共基金無法提撥至社區帳戶。



住戶違規設置鐵鋁窗、變更外觀等行為(第8條)只能循司法途徑解決。



市政府針對管理委員會之各項補助皆無法申請。

§8條公寓大廈周圍上下、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。

## (七)管理委員會委員或管理負責人的身分資格 有限制嗎？一定要是區分所有權人嗎？

### ◎ 公寓大廈管理條例第29第5項：

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。

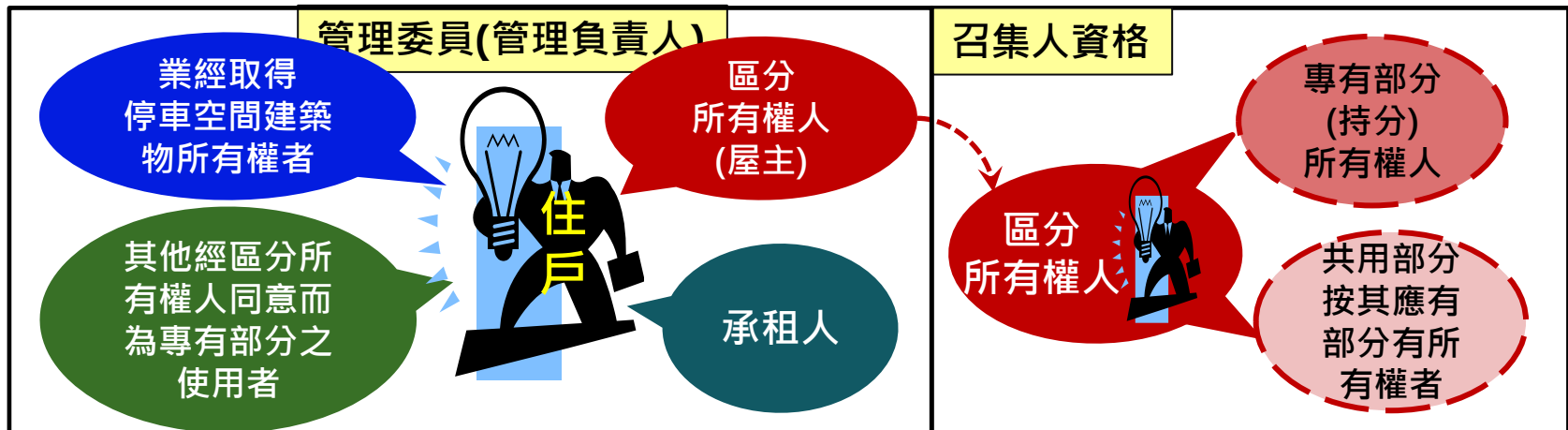
### ◎ 依照上述法令，除非社區規約或區分所有權人會議決議另有明訂委員資格之身分限制

### ◎ 公寓大廈管理條例第3條：

本條例用辭定義：

二、區分所有：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。

八、住戶(4種身分)：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。



## (八)公寓大廈管理組織的職責？

### ○ 公寓大廈管理條例第36條：(管理負責人準用之)

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。(§35 必要時提供住戶調閱)
- 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。

§40條 第36條之規定，於管理負責人準用之

## (八)公寓大廈管理組織的職責？

### ○ 公寓大廈管理條例第6條第1項：

住戶應遵守下列事項：

- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
- 二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
- 五、其他法令或規約規定事項。

## 二、公寓大廈管理組織成立流程



## (一)公寓大廈管理委員會成立流程

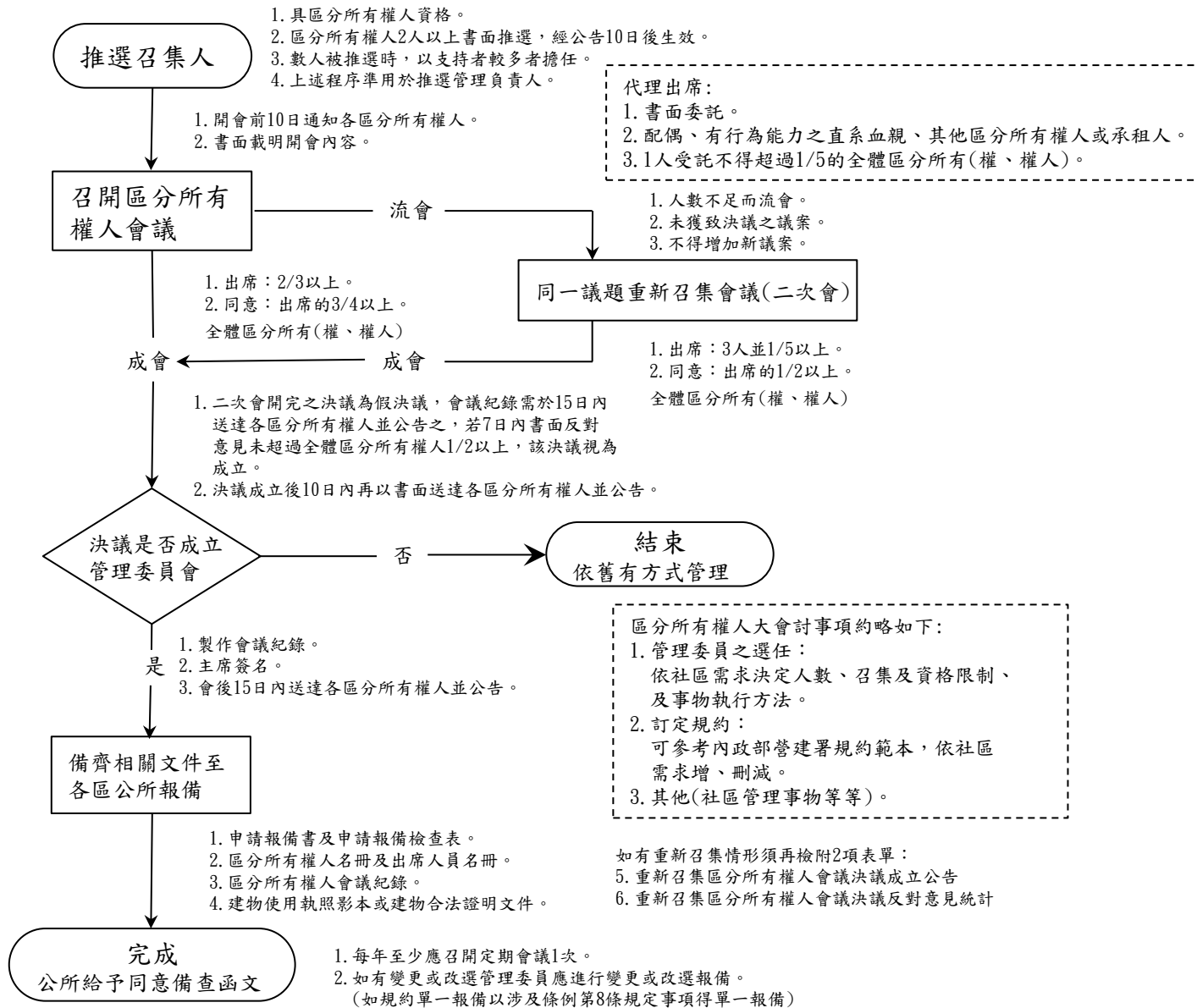
- 公寓大廈管理委員會成立流程，主要分成以下三大步驟：



※相關文件：依內政部訂定「公寓大廈管理報備事項處理原則」附件  
※詳細步驟流程圖詳參閱下頁



## 舊公寓如何成立管理組織流程



# (一) 公寓大廈管理委員會成立流程(法條)

## 1. 推選召集人：(召集人資格不符時，所召開的會議無效)

<p>公寓大廈管理條例 §25 III (召集人之身分要求) 新建物、有管理負責人或管理委員會</p>	<p>區分所有權人會議除第28條(建物產權登記達半數時，起造人應於3個月內召開區分所有權人會議，起造人為召集人)規定外，由<u>具區分所有權人身分</u>之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人。</p>
<p>公寓大廈管理條例 §25 III (召集人之產生方式) 無 或 有管理負責人或管理委員會，但召集資格不符或解任</p>	<p>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，<u>由區分所有權人互推一人</u>為召集人。</p>
<p>公寓大廈管理條例施行細則§7 I、II (召集人之產生規定)</p>	<p>本條例第25條第3項所定由區分所有權人互推一人為召集人，除規約另有規定者外，應有<u>區分所有權人2人以上書面推選</u>，經<u>公告10日後</u>生效。 前項被推選人為數人或公告期間另有他人被推選時，以<u>推選之區分所有權人人數較多者</u>任之；人數相同時，以區分所有權比例合計較多者任之。新被推選人與原被推選人不為同1人時，公告日數應自新被推選人被推選之次日起算。</p>

# (一)公寓大廈管理委員會成立流程

## 2.召開區分所有權人會議：

公寓大廈管理條例  
§30  
(召開會議的通知方法)

(I)區分所有權人會議，應由召集人於開會前10日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。  
(II)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。

公寓大廈管理條例  
§27Ⅲ  
(代理出席之限制)

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。

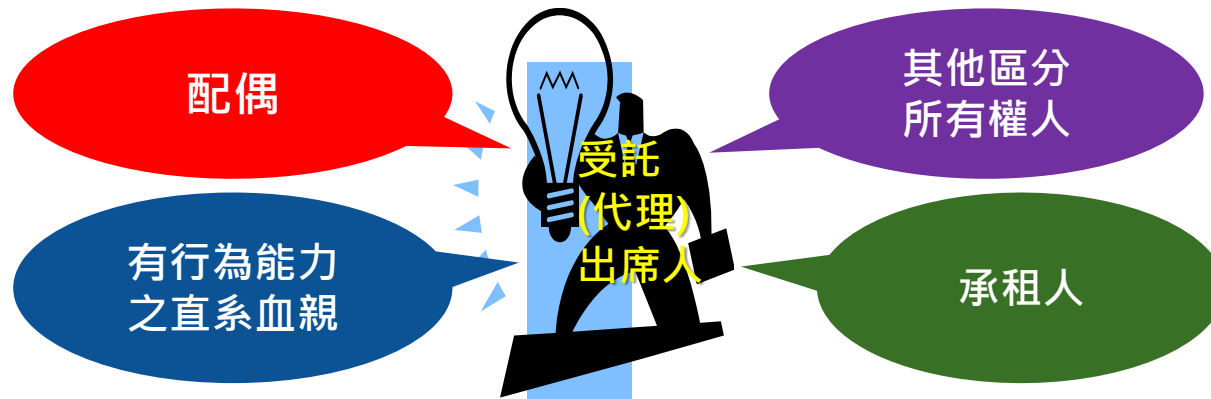
公寓大廈管理條例  
§31  
(會議之出席及同意比例規定)

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。

## (一) 公寓大廈管理委員會成立流程

- ◎ 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。

有4種身分可受委託代理出席區分所有權人會議



受託人於受託之區分所有(權、權人)不得超過全體區分所有(權、權人)的五分之一

# (一) 公寓大廈管理委員會成立流程

## 2. 召開區分所有權人會議：

<p>公寓大廈管理條例 §32 I (重新開議的出席 及同意比例) (二次會的規定)</p>	<p>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3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。</p>
<p>公寓大廈管理條例 §32 II (二次會第1次送達) (決議成立的要件) 第34條第1項(15日內)</p>	<p>前項決議之會議紀錄依第34條第1項規定(15日內)送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於7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。</p>
<p>公寓大廈管理條例 §32 III (二次會第2次的送達)</p>	<p>第一項會議主席應於會議決議成立後10日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。</p>
<p>公寓大廈管理條例 §34 I (會議紀錄做成方式 及送達公告)</p>	<p>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15日內送達各區分所有權人並公告之。</p>

# (一)公寓大廈管理委員會成立流程

## 3.備齊相關文件至區公所報備:

公寓大廈管理組織  
申請報備處理原則  
第5點應備文件

(需備文件)  
※表單範例  
詳附件(一)~(五)、  
(七)~(八)(重新召集)

- (1)申請報備書(一)
- (2)報備檢查表(二)
- (3)全體區分所有權人名冊(三)
- (4)區分所有權人會議會議紀錄(四)
- (5)區分所有權人會議出席人員名冊(五)
- (6)重新召集區分所有權人會議決議成立公告(七)
- (7)重新召集區分所有權人會議決議反對意見統計表(八)
- (8)建物使用執照影本或建物合法證明文件

承辦單位

各區公所工務課

相關表單取得方式

可至本局官方網站下載  
「新北市政府工務局」/「表單下載」/「區公所服務」  
/「工務類」/「公寓大廈管理報備事項」

<http://www.publicwork.ntpc.gov.tw>

或至各區公所現場索取



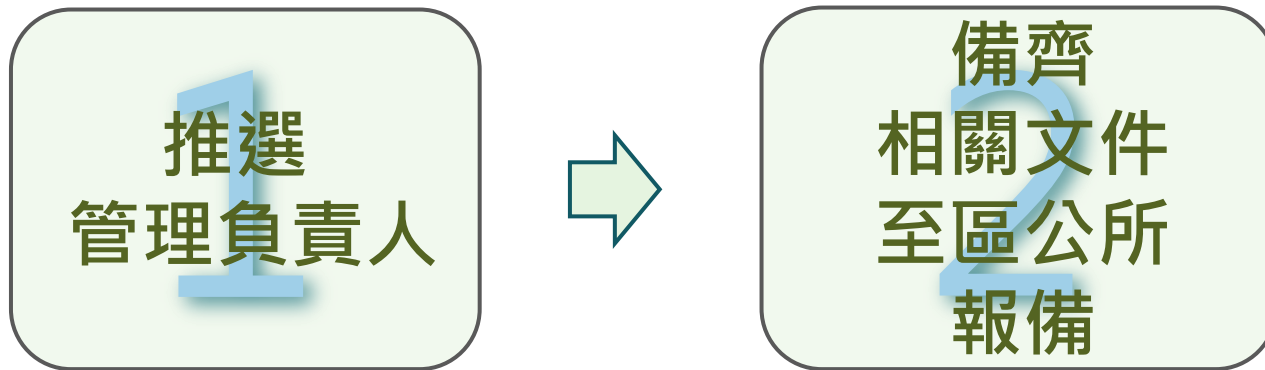
工務局首頁 QR



表單下載 QR

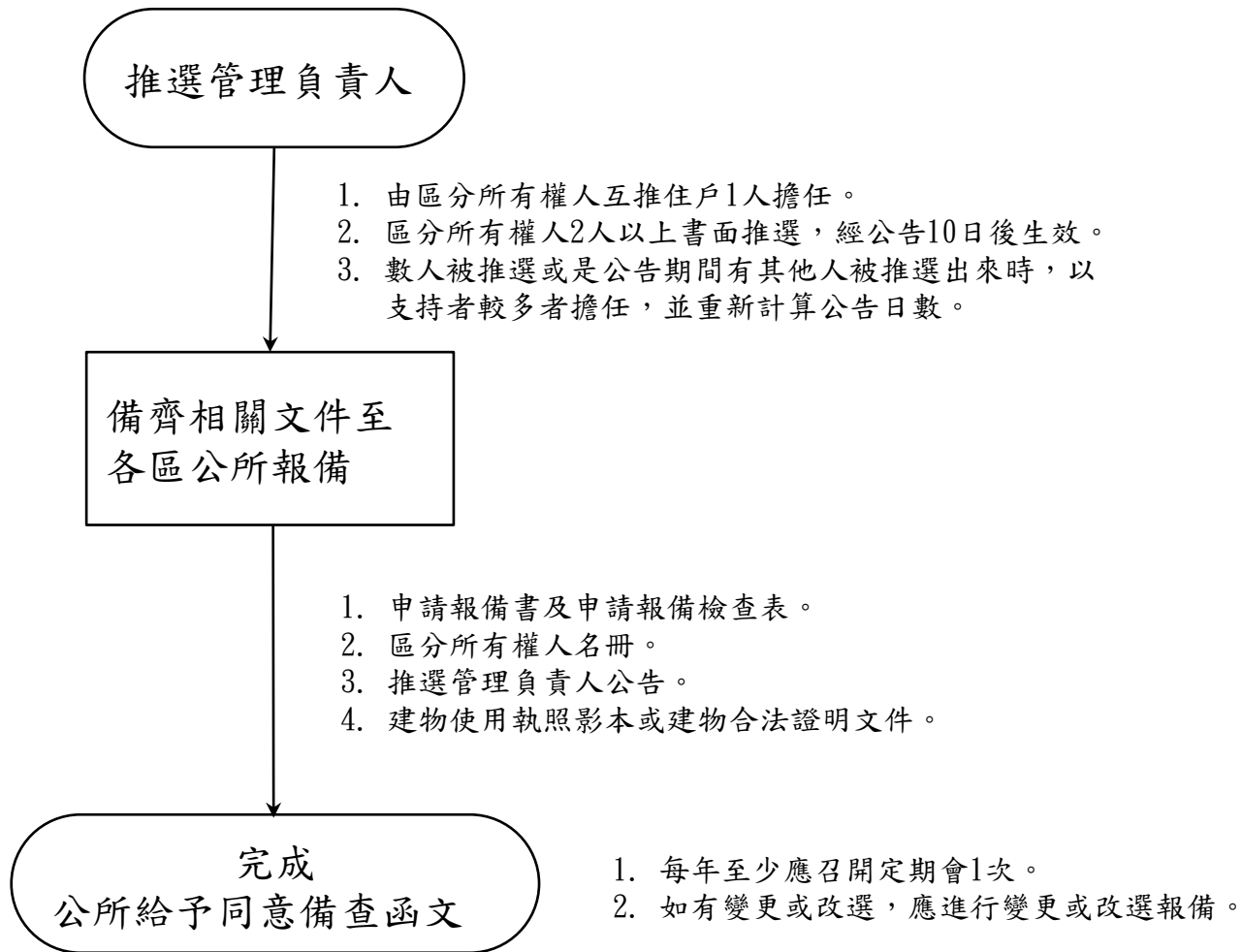
## (二)公寓大廈管理負責人成立流程

- 公寓大廈管理負責人成立流程，主要分成以下二步驟：



※相關文件：依內政部訂定「公寓大廈管理報備事項處理原則」附件  
※詳細步驟流程圖詳參閱下頁

## 舊公寓如何成立公寓大廈管理負責人(流程圖)





## (二) 公寓大廈管理負責人成立流程

### 1. 推選管理負責人：

公寓大廈管理條例  
施行細則

第7條第 I、II 項  
(管理負責人之產生方式)

本條例第25條第3項所定由區分所有權人互推一人為召集人，除規約另有規定者外，應有區分所有權人2人以上書面推選，經公告10日後生效。

前項被推選人為數人或公告期間另有他人被推選時，以推選之區分所有權人人數較多者任之；人數相同時，以區分所有權比例合計較多者任之。新被推選人與原被推選人不為同1人時，公告日數應自新被推選人被推選之次日起算。

公寓大廈管理條例  
施行細則

第7條第4項  
(管理負責人之產生方式)

區分所有權人推選管理負責人時，準用前3項規定。

## (二) 公寓大廈管理負責人成立流程

### 2. 備齊相關文件至區公所報備:

公寓大廈管理組織申請報備處理原則  
第5點應備文件

(應備文件)  
※表單範例  
詳附件1~3、6

- (1) 申請報備書(一)
- (2) 報備檢查表(二)
- (3) 全體區分所有權人名冊(三)
- (4) 推選管理負責人公告(六)
- (5) 建物使用執照影本或建物合法證明文件

承辦單位

各區公所工務課

相關表單取得方式

可至本局官方網站下載  
「新北市政府工務局」/「表單下載」/「區公所服務」  
/「工務類」/「公寓大廈管理報備事項」

<http://www.publicwork.ntpc.gov.tw>

或至各區公所現場索取



工務局首頁 QR



表單下載 QR



## (三)報備應備文件

附件一之一：申請報備檢查表

參考範例

### 真誠公寓大廈(社區)申請報備檢查表

## 附件2 報備檢查表 (管理委員會&管理負責人)

#### 一、基本資料：

申請人資料				※檢查欄	
				有	無
公寓大廈(社區)名稱	真誠公寓大廈管理委員會		區分所有權人總數	10人	<input type="checkbox"/>
主任委員或管理負責人	曾幸福		國民身分證統一編號	A123443210	
住址	新北市板橋區中山路一段161號5樓		簽章		<input type="checkbox"/>
電話	(02)29603456	傳真	(02)29665118		<input type="checkbox"/>
公寓大廈基本資料		檢備文件		自主檢查重點	
區分所有標的基本資料		<input type="checkbox"/> 建築物使用執照(影本)或建築物合法證明文件。		<input type="checkbox"/> 執照文件是否完整並註記「與正本相同」。	
區分所有權人名冊		<input type="checkbox"/> 區分所有權人名冊【(民)表三】		<input type="checkbox"/> 區分所有權人名冊之序號數、區分所有單位數、使用執照記載之戶數是否相同。	

#### 二、本次申請報備事項：

■ (一) 管理組織報備 (公寓大廈管理條例第二十六條、第二十八條、第五十三條或第五十五條)

報備事項	成立、推選或變更方式	社區檢備文件	社區自主檢查重點	※檢查欄	
				有	無
■ 第一次管理委員會報備 □ 管理負責人(續下頁)	<input type="checkbox"/> 依規約規定選任主任委員及管理委員	<input type="checkbox"/> 規約(內容包含選任相關規定) <input type="checkbox"/> 其他選任之紀錄文件(非於區分所有權人會議選任者)	<input type="checkbox"/> 1. 管理委員及主任委員選任方式是否符合規約規定方式。 <input type="checkbox"/> 2. 選任之紀錄文件應清楚顯示選任結果。 <input type="checkbox"/> 3. 主任委員、財務管理、監察業務之委員是否違反連任限制。(無違反連任限制)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input checked="" type="checkbox"/> 依區分所有權人會議選任主任委員及管理委員	<input checked="" type="checkbox"/> 區分所有權人會議紀錄【(民)表四】 <input checked="" type="checkbox"/> 區分所有權人會議出席人名冊(簽到簿)【(民)表五】 <input checked="" type="checkbox"/> 委託書	<input checked="" type="checkbox"/> 1. 規約是否未另訂定選任規定。 <input checked="" type="checkbox"/> 2. 區分所有權人會議紀錄記載事項是否符合會議程序,並清楚顯示選任結果。 <input checked="" type="checkbox"/> 3. 主任委員、財務管理、監察業務之委員是否違反連任限制。(無違反連任限制)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 區分所有權人會議紀錄【(民)表四】 <input type="checkbox"/> 區分所有權人會議出席人名冊(簽到簿)【(民)表五】	<input type="checkbox"/> 1. 規約是否未另訂定選任規定。 <input type="checkbox"/> 2. 區分所有權人會議紀錄記載事項是否符合會議程序,並清楚顯示選任結果。 <input type="checkbox"/> 3. 管理委員會會議紀錄記載事項是否符合規約規定,並清楚顯示選任結果。 <input type="checkbox"/> 4. 主任委員、財務管理、監察業務之委員是否違反連任限制。(無違反連任限制)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

附件二：區分所有權人名冊

參考範例

真誠公寓大廈（社區）區分所有權人名冊

資料時間：104年07月01日

序號	姓名	地址門牌	區分所有權比例	備註
1	張三豐	新北市板橋區中山路一段161號	1/10	
2	李四雲	新北市板橋區中山路一段161號2樓	1/10	
3	王五月	新北市板橋區中山路一段161號3樓	1/10	
4	陸小曼	新北市板橋區中山路一段161號4樓	1/10	
5	曾幸福	新北市板橋區中山路一段161號5樓	1/10	
6	邱曉雲	新北市板橋區中山路一段161號6樓	1/10	
7	范頂峰 劉美怡	新北市板橋區中山路一段161號7樓	1/10	區分所有 權共有
8	陳小虎	新北市板橋區中山路一段161號8樓	1/10	
9	范小子	新北市板橋區中山路一段161號9樓	1/10	
10	陳小村	新北市板橋區中山路一段161號10樓	1/10	

第 1 頁，共 1 頁

附註：一、資料時間係區分所有權人會議舉行日期。

二、序號數原則應與使用執照記載之戶數相同。

# (三)報備應備文件

## 附件3

### 全體區分所有權人名冊

(管理委員會&管理負責人)

附件三：區分所有權人會議紀錄

參考範例

## (三)報備應備文件

### 附件4

### 區分所有權人會議會議紀錄

(管理委員會)

#### 真誠公寓大廈(社區)區分所有權人會議紀錄(格式)

- 一、開會時間：104年07月01日上午10時0分
- 二、開會地點：新北市板橋區中山路一段161號(真誠公寓大廈中庭)
- 三、召集人：
- 四、主席：曾幸福 (簽名或蓋章) 紀錄：邱曉雲
- 五、出席人員：
1. 本次出席區分所有權人(含代理出席)計7人,詳如出席人員名冊(簽到簿)。
  2. 依據區分所有權人名冊,應出席區分所有權人數總計10人,區分所有權總計100%。
  3. 合於本公寓大廈規約之規定開議額數：        。  
已出席區分所有權人數計        人,占全體區分所有權人數        %。  
已出席區分所有權比例計        ,占全體區分所有權        %。
  4. 合於《公寓大廈管理條例》第三十一條之規定開議額數：全體區分所有權人數與區分所有權比例均達三分之二以上出席。  
已出席區分所有權人數計7人,占全體區分所有權人數70%。  
已出席區分所有權比例計7/10,占全體區分所有權70%。
  5. 合於《公寓大廈管理條例》第三十二條之重新召集會議規定開議額數：全體區分所有權人數(三人以上)與區分所有權比例均達五分之一以上出席。  
已出席區分所有權人數計        人,占全體區分所有權人數        %。  
已出席區分所有權比例計        ,占全體區分所有權        %。
- 六、列席人員：無
- 七、主席報告：略
- 八、宣讀上次會議紀錄及執行情形：無
- 九、報告事項：(略)
- 十、討論事項及決議：
- 第一案
- 案由：訂定規約。
- 說明：本次區分所有權會議擬訂規約，提請討論通過並應經法定人數決議。
- 擬辦：依區分所有權會議決議辦理。
- 決議：全體無異議通過。
- 合於本公寓大廈規約之規定決議額數：        。
- 合於《公寓大廈管理條例》第三十一條之規定決議額數：出席區分所有權人數與區分所有權比例均達四分之三以上同意行之。
- 合於《公寓大廈管理條例》第三十二條之重新召集會議規定決議額數：出席區分所有權人數與區分所有權比例均達二分之一以上之同意作成決議。
- 第二案
- 案由：成立真誠公寓大廈管理委員會，向板橋區公所報備成立公寓大廈管理組織定規約。
- 說明：依公寓大廈管理條例規定，公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人，並向政府主管機關報備。
- 擬辦：依區分所有權會議決議辦理。
- 決議：全體無異議通過。
- 合於本公寓大廈規約之規定決議額數：        。
- 合於《公寓大廈管理條例》第三十一條之規定決議額數：出席區分所有權人數與區分所有權比例均達四分之三以上同意行之。
- 合於《公寓大廈管理條例》第三十二條之重新召集會議規定決議額數：出席區分所有權人數與區分所有權比例均達二分之一以上之同意作成決議。

第三案

# (三)報備應備文件

## 附件5

### 出席人員名冊

(管理委員會)

附件三之一：區分所有權人會議出席人員名冊（簽到簿）

參考範例

### 真誠公寓大廈（社區）區分所有權人會議出席人員名冊 （簽到簿）

會議日期：104年07月01日

序號	姓名	簽章	是否委託出席	委託關係	區分所有權比例	備註
1	張三豐	張三豐	<input checked="" type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 委託	<input type="checkbox"/> 配偶 <input type="checkbox"/> 有行為能力之直系血親 <input type="checkbox"/> 其他區分所有權人 <input type="checkbox"/> 承租人	1/10	
2	李四雲	江中玲(代)	<input type="checkbox"/> 本人 <input checked="" type="checkbox"/> 委託	<input type="checkbox"/> 配偶 <input type="checkbox"/> 有行為能力之直系血親 <input type="checkbox"/> 其他區分所有權人 <input checked="" type="checkbox"/> 承租人	1/10	
3	王五月	曾幸福(代)	<input type="checkbox"/> 本人 <input checked="" type="checkbox"/> 委託	<input type="checkbox"/> 配偶 <input type="checkbox"/> 有行為能力之直系血親 <input checked="" type="checkbox"/> 其他區分所有權人 <input type="checkbox"/> 承租人	1/10	
4	陸小雙		<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 委託	<input type="checkbox"/> 配偶 <input type="checkbox"/> 有行為能力之直系血親 <input type="checkbox"/> 其他區分所有權人 <input type="checkbox"/> 承租人	1/10	
5	邱曉雲	邱曉雲	<input checked="" type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 委託	<input type="checkbox"/> 配偶 <input type="checkbox"/> 有行為能力之直系血親 <input type="checkbox"/> 其他區分所有權人 <input type="checkbox"/> 承租人	1/10	
6	范頂峰 劉美怡	范頂峰	<input checked="" type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 委託	<input type="checkbox"/> 配偶 <input type="checkbox"/> 有行為能力之直系血親 <input type="checkbox"/> 其他區分所有權人 <input type="checkbox"/> 承租人	1/10	共有代表
7	曾幸福	曾幸福	<input checked="" type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 委託	<input type="checkbox"/> 配偶 <input type="checkbox"/> 有行為能力之直系血親 <input type="checkbox"/> 其他區分所有權人 <input type="checkbox"/> 承租人	1/10	
8	陳小虎		<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 委託	<input type="checkbox"/> 配偶 <input type="checkbox"/> 有行為能力之直系血親 <input type="checkbox"/> 其他區分所有權人 <input type="checkbox"/> 承租人	1/10	
9	范小子	潘偉一(代)	<input type="checkbox"/> 本人 <input checked="" type="checkbox"/> 委託	<input checked="" type="checkbox"/> 配偶 <input type="checkbox"/> 有行為能力之直系血親 <input type="checkbox"/> 其他區分所有權人 <input type="checkbox"/> 承租人	1/10	
10	陳小村		<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 委託	<input type="checkbox"/> 配偶 <input type="checkbox"/> 有行為能力之直系血親 <input type="checkbox"/> 其他區分所有權人 <input type="checkbox"/> 承租人	1/10	
區分所有權人比例合計		70	%	區分所有權比例合計	70	%

# (三)報備應備文件

## 附件6

### 推選管理負責人公告

(管理負責人)

附件四：推選管理負責人公告

\_\_\_\_\_公寓大廈（社區）推選管理負責人公告

公告期間：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

被推選人姓名：\_\_\_\_\_ 地址：\_\_\_\_\_

序號	區分所有權人姓名	區分所有權地址	區分所有權比例	簽章
合計				人

第 頁，共 頁

附註：

1. 被推選人應有區分所有權人二人以上書面推選，經公告十天後生效；公告期間推舉人數不得增加。
2. 被推選人為數人或公告期間另有他人被推選時，以推選之區分所有權人人數多者任之；人數相同時，以區分所有權比例合計較多者任之。
3. 區分所有權人人數以每一區分所有權一人計算。
4. 新被推選人與原被推選人不同為一人時，公告日數應自新被推選人被推選之次日算。
5. 公告應於公寓大廈公告欄內為之，未設公告欄者，應於主要出入口明顯處為之。
6. 規約另有規定者，應以規約所定推選方式為之。



## (三)報備應備文件

### 附件7

## 重新召集區分所有權人會議決議成立公告 (管理委員會)

### 真誠公寓大廈(社區)

#### 重新召集區分所有權人會議決議成立公告

公告日期：104年08月11日

公告文號：104真字0001號

- 一、本公寓大廈(社區)於104年07月01日召集區分所有權人會議因  
未達定額或未獲致決議，復於104年07月30日依公寓大廈管理條例第三十二條第一項之規定，就同一議案重新召集區分所有權人會議，經達法定數額作成決議事項，先予敘明。
- 二、上開會議之會議紀錄，業依同條例第三十四條第一項規定，於會後十五日(送達日104年08月03日)內送達各區分所有權人並公告之，經逾七日尚無超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數以上，以書面表示反對意見，該次會議之決議視為成立，特此公告。
- 三、本公告之內容如有不實，概由本人依法負責。

真誠公寓大廈管理委員會(管理負責人)

主任委員(管理負責人) 曾幸福 (簽章)



# (三)報備應備文件

## 附件8

### 重新召集區分所有權人會議決議反對意見統計表 (管理委員會)

附件六之二：重新召集區分所有權人會議決議反對意見統計表

參考範例

#### 真誠公寓大廈(社區) 重新召集區分所有權人會議決議反對意見統計表

本公寓大廈區分所有權人人數計 10 人，區分所有權比例計 10/10；以書面表示反對意見之區分所有權人人數合計 2 人，其區分所有權比例合計 20 %

未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數，決議成立。

已超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數，決議不成立。

統計期間：104 年 08 月 03 日起至 104 年 08 月 10 日

書面表示反對意見 序號	區分所有權人姓名	區分所有權比例
1	李四雲	1/10
2	陸小曼	1/10
合計		(2/10) 20%

第 1 頁，共 1 頁

附註：

1. 重新召集區分所有權人會議之會議紀錄應於十五天內送達各區分所有權人。
2. 各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。
3. 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。

本統計表之內容如有不實，概由本人依法負責。

真誠公寓大廈管理委員會(管理負責人)

主任委員(管理負責人) 曾幸福 (簽章) 

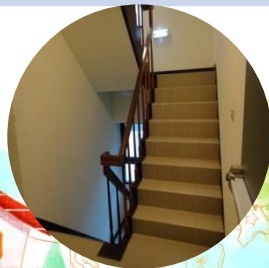
### 三、成立公寓大廈管理組織的好處 (誘因提供)



# (一) 成立公寓大廈管理組織的好處

- 成立公寓大廈管理組織的好處最重要的不外乎兩點：  
方便社區管理以及增加居住安全。

增加安全	好處	說明
	協助社區管理 維護共用部分	如 <u>清洗水塔</u> 、 <u>外牆維護</u> 、 <u>電梯保養</u> 等環境清潔之公共事務；又如樓梯間堆置個人雜物(鞋櫃、鞋子等) <u>佔用共同走道</u> 之情形能有管理組織出面協助處理，維護住家消防逃生安全。
	維護大樓外牆 之整齊美觀	如社區規約或區分所有權人會議決議對公寓大廈周圍上下、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、鐵鋁窗或其他類似行為有所限制，並經主管機關完成報備後， <u>對住戶即有約束力</u> 。
	方便社區進行 例行性之消防 設備檢修申報	提升社區居住安全，避免因少數住戶的不配合影響全住戶公共區域消防設備之安全維護；倘住戶不配合出資消防設備維修更新費用，管委會 <u>得訴請法院命其給付</u> 。



# (一) 成立公寓大廈管理組織的好處

實際上產生的好處茲舉例如下：

方便管理	好處	說明
	即時得知市政訊息與行政機關相連結	政府辦理各項政令宣導及相關活動時，可即時得知市政訊息。 如公寓大廈管理法令宣導會、公寓大廈評選活動、各項新興市政措施及福利補助等。
	可申請各機關之福利補助	如都市更新處之老屋拉皮、耐震補強及增設電梯補助(每案可申請之最高補助1,000萬元以下，以核准補助項目總經費50%)、環保局之低碳社區改造補助(最高30萬元)、農業局之可食地景建置輔導及材料補助(最高8萬元)等。 (※詳後附表格)
	成立專款專戶支應社區修繕管理事務	使社區帳目透明化且便於管理，日後如有重大修繕或改良，可予支應。
	社區基金及管理費得免扣稅	申請稅籍編號及儲蓄免扣證，存於銀行等之管理費或公共基金之利息可免扣稅。

## (二) 成立報備公寓大廈管理組織可申請 本市各機關之福利補助

補助單位	補助名稱	補助方式或金額
都市更新處	老屋拉皮、耐震補強及增設電梯補助	最高1,000萬元以下，以核准補助項目總經費50%為上限。
環保局	低碳社區改造補助	最高30萬
	節電診所(低碳改造計畫)	免費請專家至社區檢查及輔導
	屋頂農場	免費至社區建置
	社區資源回收工作補助	最高為申請費用的40%
農業局	社區綠美化競賽補助	最高6萬
	可食地景建置輔導及材料補助	最高8萬
經濟發展局	推動設置太陽光電發電系統補助	最高每瓦補助新臺幣2萬元。
警察局	內政部社區治安營造補助	最高6萬
工務局	優良公寓大廈評選活動	最高12萬

# 工務局網站可下載

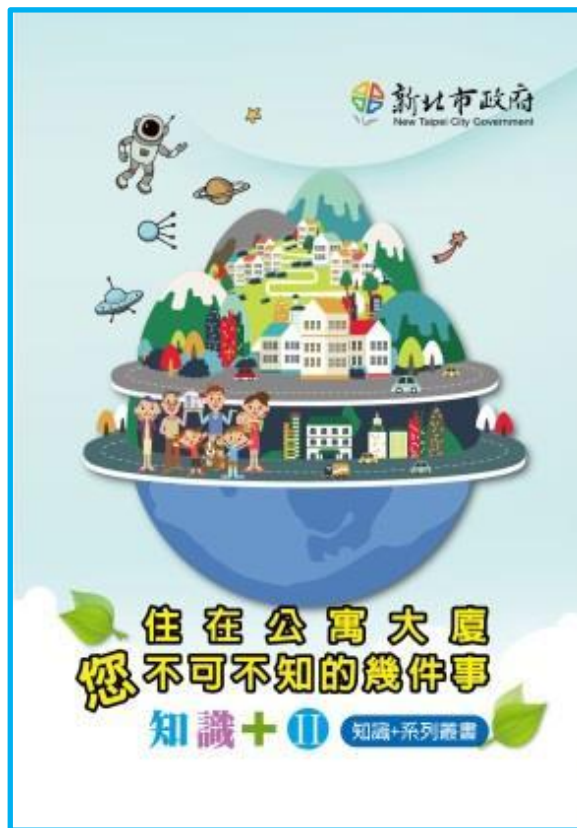
## 住在公寓大廈您不可不知的幾件事(知識+II)



工務局的首頁



電子書下載使用



工務局首頁 QR



# 知識+II 內容簡介

- 公寓大廈管理條例等相關法條，往往艱澀難懂，易造成市民有不同的解讀。
- 本手冊以輕鬆、且居住在公寓裡常見的疑義用簡單的「漫畫」方式呈現，並有相關的法令解釋。
- 如何成立管理組織，從本手冊第三章開始，依序說明相關規定。

## Ex：法條艱澀難懂 (召集人的身分)

房子是登記我妻子的名子，我是主委，規約明明規定主委是當然的召集人，我來召集召開區分所有權人會議竟然無效，**為甚麼？**



召集人至少要具備哪種身分呢？

✗	✗	✗	○
我是承租人	我無權有權，但我有取得停車空間建築物所有權者	房子是我先生的名字，我是區分所有權人的配偶	我是區分所有權人

## 讓專家告訴您！

### 1 哪些是住戶？(以下4種身分都稱為住戶囉)

1. 區分所有權人
2. 承租人
3. 經區分所有權人同意之使用人
4. 取得停車空間建築物所有權者

### 2 具哪些要件才是區分所有權人？(有2要件囉)

1. 專有部分(持分)所有權人
2. 共用部分按其應有部分所有權者

### 3 主席或主委(管理負責人)與召集人之差別

1. 如果會議未特別規定主席的身分或社區規約未特別規定主任委員(管理負責人)的身分，住戶也可被推選為主席或主任委員(管理負責人)。
2. 召集人一定要具有區分所有權人身分才可被推選。



# 知識+II 內容簡介

● 住戶相關疑義，在本手冊第二章。

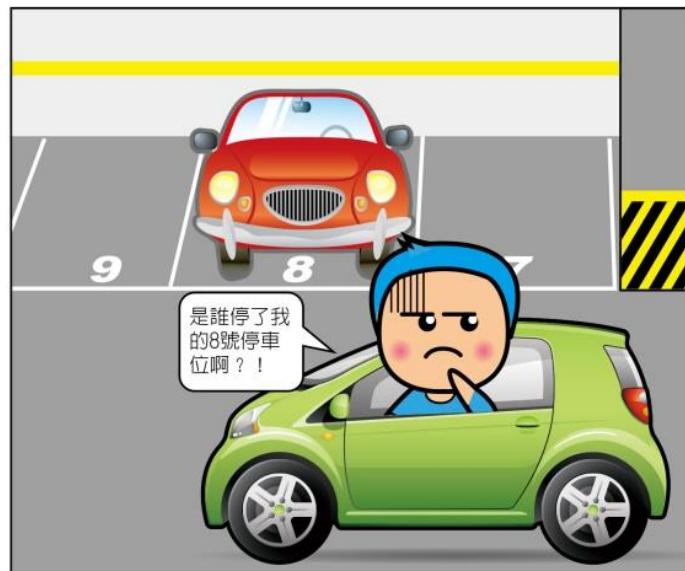
## Ex：常見的疑義

肚子有點怪怪的，趕快回家！  
NO~車位又被誤停了，**怎麼辦？**



2-4 回到家發現車位被其他住戶  
誤停了，該如何處理？

請大家要發揮同理心，不要造成其他人的困擾喔！



# 知識+II 實體書的借閱

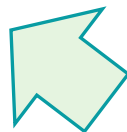
本市各圖書館借閱



本市各公所借閱



本市各宗教場所借閱



# 招牌廣告及樹立廣告設置許可的申請



# 建築法的規定

## 建築法第97條之3(略以)規定

- 一、一定規模以下之招牌廣告及樹立廣告，得免申請雜項執照。其管理並得簡化，不適用本法全部或一部之規定。
- 二、招牌廣告及樹立廣告之設置，應向直轄市、縣(市)主管建築機關申請審查許可。

## 建築法第95條之3規定

本法修正施行後，違反第97條之3第2項規定，未申請審查許可，擅自設置招牌廣告或樹立廣告者，處建築物所有權人、土地所有權人或使用人新臺幣4萬元以上20萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續者，得連續處罰。必要時，得命其限期自行拆除其招牌廣告或樹立廣告。

# 招牌廣告及樹立廣告 管理辦法的規定

(依建築法第97條之3第3項規定訂定之)

第2條 本辦法用辭定義如下：

- 一、招牌廣告：指固著於建築物牆面上之電視牆、電腦顯示板、廣告看板、以支架固定之帆布等廣告。
- 二、樹立廣告：指樹立或設置於地面或屋頂之廣告牌(塔)、綵坊、牌樓等廣告。

第5條 設置招牌廣告及樹立廣告者，應備具申請書，檢同設計圖說，設置處所之所有權或使用權證明及其他相關證明文件，向直轄市、縣(市)主管建築機關或其委託之專業團體申請審查許可。  
設置應申請雜項執照之招牌廣告及樹立廣告，其申請審查許可，應併同申請雜項執照辦理。

第11條 招牌廣告及樹立廣告未經直轄市、縣(市)主管建築機關許可，不得擅自變更；其有變更時，應重新申請審查許可。

第12條 招牌廣告及樹立廣告許可之有效期限為5年，期限屆滿後，原雜項使用執照及許可失其效力，應重新申請審查許可或恢復原狀。

# 招牌廣告及樹立廣告設置許可的申請

第3條 下列規模之招牌廣告及樹立廣告，免申請雜項執照：

- 一、**正面式**招牌廣告縱長未超過2公尺者。
- 二、**側懸式**招牌廣告縱長未超過6公尺者。
- 三、設置於**地面**之**樹立廣告**高度未超過6公尺者。
- 四、設置於**屋頂**之**樹立廣告**高度未超過3公尺者。

第4條 **側懸式**招牌廣告突出建築物牆面不得超過1.5公尺，並應符合下列規定：

- 一、位於**車道上方**者，自下端計量至地面淨距離應在4.6公尺以上。
  - 二、前款以外者，自下端計量至地面淨距離應在2公尺以上；
- 位於退縮騎樓上方者，並應符合當地**騎樓淨高**之規定。**(3公尺)**

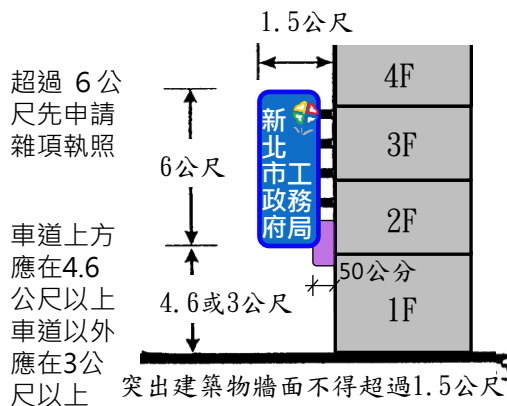
**正面式**招牌廣告突出建築物牆面不得超過50公分。

前二項規定於都市計畫及其相關法令已有規定者，從其規定。

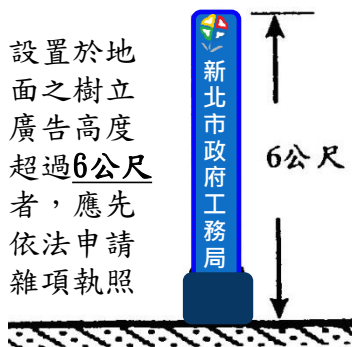
## 正面式招牌廣告



## 側懸式招牌廣告

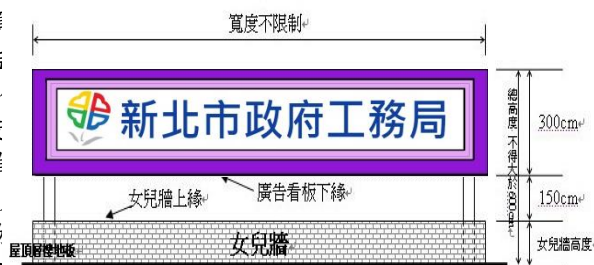


## 樹立廣告於地面



## 樹立廣告於屋頂

設置於屋頂之樹立廣告高度超過3公尺者，應先依法申請雜項執照(女兒牆與廣告物板面下緣之間需留設1.5M高度之逃生空間)



- 注意事項：1 廣告物面板部分高度不得大於300CM，寬度不受限。  
 ..... 2 廣告看板下緣與女兒牆上緣間當留設150CM之淨距離，以供救災。  
 ..... 3 自屋頂層樓地板面起算總高度不得大於600CM。

備齊相關文件後，可至本府工務局公寓大廈管理科或是郵寄掛件申請。

申請招牌廣告及樹立  
廣告設置許可文件

(應備文件)  
※表單範例  
詳附件1~4

- (1)設置許可申請書(一)
- (2)廣告物設計圖說(二)
- (3)安全證明書(三)
- (4)設置處所使用權同意書(四)
- (5)公寓大廈規約或區分所有權人決議文件。  
(限社區報備有案者) 公寓大廈管理條例第8條規定

承辦單位

本府工務局公寓大廈管理科

相關表單取得方式

可至本局官方網站下載  
「新北市政府工務局」/「表單下載」/「公寓大廈管理科」/「招牌廣告及樹立廣告設置許可」



工務局首頁 QR

<http://www.publicwork.ntpc.gov.tw>

或至本府工務局公寓大廈管理科現場索取



表單下載 QR

# 招牌廣告及樹立廣告設置許可的申請

參考範例

## 申請設置許可應備文件

### 附件1 設置許可申請書

#### 招牌廣告及樹立廣告設置許可申請書

申請日期：102年2月1日

申請事項	<input checked="" type="checkbox"/> 申請設置 <input type="checkbox"/> 申請變更 <input type="checkbox"/> 申請繼續設置				
申請人	王小明	國民身分證統一編號或公司(商業)統一編號	M123456789	電話	(02) 29698892
申請人地址	新北市板橋區中山路1段161號13樓				
承造廠商	工務廣告公司	公司(商業)統一編號	09912345	電話	(02) 29603456
地址	新北市板橋區中山路1段161號1樓				
類型	招牌廣告	<input checked="" type="checkbox"/> 正面式	縱長 100 cm 突出牆面 35 cm	樹立廣告	<input type="checkbox"/> 空地 高度 cm
		<input type="checkbox"/> 側懸式	縱長 cm 距離地面高度 cm 突出牆面 cm		<input type="checkbox"/> 屋頂 高度 cm
內容	為民服務			工程造价	10,000元
設置地點	新北市板橋區中山路1段161號5樓				
設置期間	自102年2月1日起至107年01月31日止				
相關證明文件	<input checked="" type="checkbox"/> 1. 設計圖說 <input checked="" type="checkbox"/> 2. 設置處所所有權證明文件或使用權同意書 <input checked="" type="checkbox"/> 3. 設置位置簡圖 <input checked="" type="checkbox"/> 4. 公寓大廈規約或區分所有權人會議決議之文件(限於管理組織報備有案之公寓大廈設置者) <input type="checkbox"/> 5. 雜項執照存根影本(限須申請雜項執照者) <input checked="" type="checkbox"/> 6. 其他相關文件				
委託審查機關名稱				擬辦	
委託審查意見					
備註					
此致 新北市政府工務局				申請人	王小明 簽章

註1：粗框部分申請人免填

註2：招牌廣告及樹立廣告管理辦法第五條：設置招牌廣告及樹立廣告者，應備具申請書，檢同設計圖說，設置處所之所有權或使用權證明及其他相關證明文件，向直轄市、縣(市)主管建築機關或其委託之專業團體申請審查許可。設置應申請雜項執照之招牌廣告及樹立廣告，其中申請審查許可，應併同申請雜項執照辦理。



## 申請設置許可應備文件

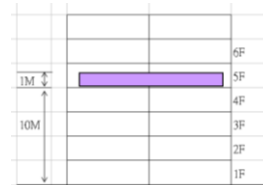
### 附件2 廣告物設計圖說

#### 廣告物設計圖說

##### 一、材料尺寸

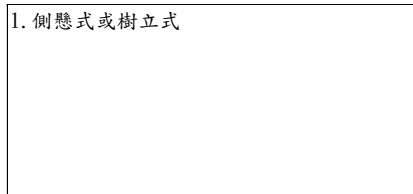
材 料		側懸式面積		正式面積		樹立式面積		
主建材	鐵	高	cm	高	100	cm	高	cm
顏 色	白	寬	cm	寬	400	cm	寬	cm
其 他		厚	cm	厚	35	cm	厚	cm

##### 二、設置位置標示

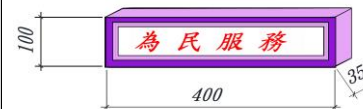


##### 三、版面/結構/文字圖說

###### 1. 側懸式或樹立式



###### 2. 正式式



##### 四、地點位置簡圖



★註. 廣告物之文字圖畫不得有下列情形:

1. 違反法令規定者。
2. 妨害公共秩序或善良風俗者。

# 申請設置許可應備 文件

## 附件3 安全證明書

### 招牌廣告及樹立廣告安全證明書

- 一、查 王小明 (公司行號或姓名)  
在本市 新北市板橋區中山路1段161號5樓 (地址門牌或地號)  
設置 為民服務 (廣告內容)廣告乙個，  
■ 其設計安裝係由承造廠商親自監造，按圖施工，保證安全(新申請設置用)。
- 二、本廣告物為超過五年使用期限申請繼續使用者，經承造廠商親自實地檢查結果認定確屬安全(申請繼續設置用)
- 三、本案申請之 正面式 側懸式 招牌廣告，無因設置廣告而造成外牆飾材破損、鬆動及剝落之情形。
- 四、本證書有效期間為五年，自 102年2月1日起至 107年1月31日止，並同意依廣告許可期限為計算基準。

具證明人：工務廣告公司

營業登記字號：09912345

地 址：新北市板橋區中山路1段161號1樓

電 話：(02)29603456

承造人姓名：王大民

住 址：新北市板橋區中山路1段161號1樓

身分證字號：A123456789

印

中華民國 102 年 2 月 1 日

# 申請設置許可應備 文件

## 附件4 設置處所使用權 同意書

### 招牌廣告及樹立廣告設置處所使用權同意書

茲同意 王小明 (招牌廣告及樹立廣告申請人)

在本人建築物所有權人所在座落 新北市板橋區中山路1段161號5樓

地址房屋設置 為民服務 招牌廣告。

【使用期間】中華民國 102 年 2 月 1 日起至 107 年 1 月 31 日

其他事項：本同意書如有偽造由申請人完全之民、刑事責任。

所有權人 姓名	身份證字號	座落地址或地號	電話	簽章
周大名	X223456789	新北市板橋區中山路 1段161號5樓	1999	周大名 周名 大印

【招牌廣告及樹立廣告申請人】：王小明

【國民身分證統一編號】：M123456789

【電話】：(02)29603456

【地址】：新北市板橋區中山路1段161號13樓

中 華 民 國 102 年 2 月 1 日

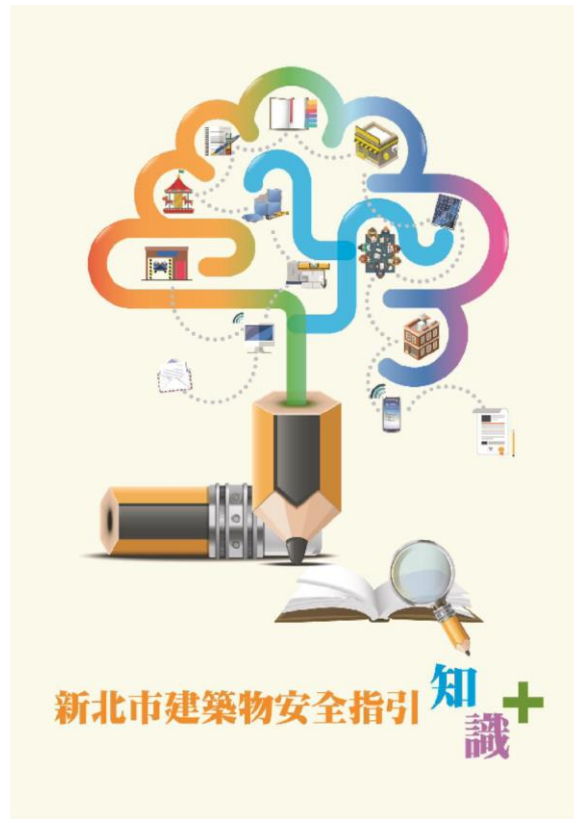
# 工務局網站可下載 新北市建築物安全指引(知識+)



工務局的首頁



電子書下載使用



工務局首頁 QR



# 知識+ 招牌廣告及樹立廣告內容簡介

每天走在街頭，各式招牌廣告林立，令人眼花撩亂，為了確保行人通行安全及市容的美觀，廣告設置都需要經過申請程序！

如何申請呢？



未完待續



## 簡報內容參考資料：

- 公寓大廈管理條例 及 公寓大廈管理條例施行細則 及 內政部營建署解釋函令
- 建築法及招牌廣告及樹立廣告管理辦法  
下載路徑：內政部營建署網站
- 簡報內容輔助圖片來源  
下載路徑：網路圖片



# 報告結束 謝謝各位



工務局首頁 QR

God bless you

