

檔 號：

保存年限：

法規

## 內政部 函

機關地址：10556台北市八德路2段342號（營建署）

聯絡人：陳清茂

聯絡電話：(02) 8771-2706

電子郵件：cmchen@cpami.gov.tw

傳 真：(02) 8771-2709

110

臺北市信義區基隆路2段51號13樓之1  
受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國100年10月11日

發文字號：內授營建管字第1000809055號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送本部100年10月4日召開「公寓大廈規約範本」第2條修正條文會議紀錄乙份，請查照。

說明：依據本部100年9月16日內授營建管字第1000808009號開會通知單續辦。

正本：立法委員吳育昇國會辦公室、5直轄市政府、臺灣省15縣（市）政府、金門縣政府、福建省連江縣政府、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會、中華民國全國建築師公會、靖娟兒童安全文教基金會、臺北市公寓大廈管理維護商業同業公會、新北市公寓大廈管理維護商業同業公會、桃園縣公寓大廈管理維護商業同業公會、臺中市公寓大廈管理服務商業同業公會、高雄市公寓大廈管理維護服務商業同業公會、內政部兒童局、內政部建築研究所、內政部法規委員會、內政部消防署、營建署（建築管理組、謝組長偉松、黃副組長仁鋼、楊科長哲維、李技佐佳音）

副本：本部營建署（建築管理組）

# 部長 江宜樺

依權責劃分規定授權業務主管決行

## 召開「公寓大廈規約範本」第2條修正條文會議紀錄

壹、時間：100年10月4日（星期二）上午9時30分

貳、地點：本部營建署B1第三會議室

參、主持人：謝組長偉松

記錄：陳清茂

肆、出席人員：如簽到簿

伍、作業單位報告（略）

陸、討論（略）：

柒、結論：

- 一、有關修正條文第2條文字請參考各與會代表意見修正，請作業單位將修正後對照表隨同會議記錄檢送（草案條文對照表如附件），各單位如有再修正意見，請於7日內書面送請作業單位參考，後續依法制作業程序辦理。
- 二、今年度本署委託台灣物業管理學會辦理「建立公寓大廈管理行動辦公室與輔導地方政府設置諮詢服務處」，該委辦案有三場宣導觀摩會，將請該會加強宣導修正之規約範本內容及設置兒童防墜設施等事項。
- 三、請公寓大廈管理維護商業同業公會宣導所屬會員於進入公寓大廈執行管理業務時，協助修正規約，以利有兒童之住宅者，得加裝防墜設施。
- 四、請中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會宣導所屬會員於本範本修正發布後，規約草約之制定隨即採用修正範本內容。
- 五、建築物係供各種不同年齡層的人所使用，故建築管理係為硬體總合性的規範管理。有關兒童使用行為管理與內部設置何種設施與措施，以及是否以法令強制規範，建議從兒少權益保護相關法令方面考量。另外，亦請兒童

局利用網站宣導從建築物內部如何加強防止兒童墜樓設施與措施等資訊。

捌、散會（11時40分）

公寓大廈規約範本第二條修正草案條文對照表

修正規定	現行規定	說明
<p>第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分</p> <p>一、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：</p> <p>(一)專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。</p> <p>(二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。</p> <p>(三)約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。</p> <p>(四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。</p> <p>二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）</p> <p><input type="checkbox"/>1. 詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。</p> <p><input type="checkbox"/>2. 詳如附件一標的物件之圖說。</p> <p>三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）</p>	<p>第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分</p> <p>一、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：</p> <p>(一)專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。</p> <p>(二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。</p> <p>(三)約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。</p> <p>(四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。</p> <p>二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）</p> <p><input type="checkbox"/>1. 詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。</p> <p><input type="checkbox"/>2. 詳如附件一標的物件之圖說。</p> <p>三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）</p>	<p>基於提升兒童居家安全，並兼顧區分所有權人權益，爰增訂本條第七款，公寓大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽台得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施，以引導公寓大廈修正規約，讓有十二歲以下兒童之家庭可設置防墜設施，減少兒童墜樓意外。</p>
<p>（此處內容與上方修正規定相同，因表格截斷，僅顯示部分內容）</p>	<p>（此處內容與上方現行規定相同，因表格截斷，僅顯示部分內容）</p>	<p>（此處內容與上方說明相同，因表格截斷，僅顯示部分內容）</p>

1. 應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

2. 除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

(1) 位於\_\_\_\_\_之\_\_\_\_\_（如法定空地、樓頂平臺），為\_\_\_\_\_（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

(2) 位於\_\_\_\_\_之\_\_\_\_\_（如法定空地、樓頂平臺），為\_\_\_\_\_（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

(3) 位於\_\_\_\_\_之\_\_\_\_\_（如法定空地、樓頂平臺），為\_\_\_\_\_（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

(4) 約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

(一)停車空間之權利（請就下列四者勾選，可複選，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 為共用部分且有登記車位編號者

1. 應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

2. 除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

(1) 位於\_\_\_\_\_之\_\_\_\_\_（如法定空地、樓頂平臺），為\_\_\_\_\_（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

(2) 位於\_\_\_\_\_之\_\_\_\_\_（如法定空地、樓頂平臺），為\_\_\_\_\_（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

(3) 位於\_\_\_\_\_之\_\_\_\_\_（如法定空地、樓頂平臺），為\_\_\_\_\_（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

(4) 約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

(一)停車空間之權利（請就下列四者勾選，可複選，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 為共用部分且有登記車位編號者

、依其登記之編號  
；未辦理登記編號  
者，依起造人或建  
築業者之買賣契  
約書或分管契約  
書，為約定專用部  
分使用。

2. 無分管契約書為  
共同持分之停車  
空間，經區分所有  
權人會議決議或  
授權管理委員會  
，得將部分之停車  
空間約定為約定  
專用部分供特定  
區分所有權人使  
用，其契約格式如  
附件二。

3. 共用部分及約定  
共用部分劃設機  
車停車位，供住戶  
之機車停放。

4. 停車空間之其他  
權利形式：

(二)停車空間之使用管理  
(請就下列三者勾選  
其一，未勾選者視為選  
擇1.之情形)

1. 停車空間使用管  
理辦法：包含停車  
位管理費收取標  
準、停放車種管理  
方式及住戶使用  
停車空間之方式  
、違反義務處理方  
式等，由區分所有  
權人會議決議訂  
定。

2. 停車空間使用管

、依其登記之編號  
；未辦理登記編號  
者，依起造人或建  
築業者之買賣契  
約書或分管契約  
書，為約定專用部  
分使用。

2. 無分管契約書為  
共同持分之停車  
空間，經區分所有  
權人會議決議或  
授權管理委員會  
，得將部分之停車  
空間約定為約定  
專用部分供特定  
區分所有權人使  
用，其契約格式如  
附件二。

3. 共用部分及約定  
共用部分劃設機  
車停車位，供住戶  
之機車停放。

4. 停車空間之其他  
權利形式：

(二)停車空間之使用管理  
(請就下列三者勾選  
其一，未勾選者視為選  
擇1.之情形)

1. 停車空間使用管  
理辦法：包含停車  
位管理費收取標  
準、停放車種管理  
方式及住戶使用  
停車空間之方式  
、違反義務處理方  
式等，由區分所有  
權人會議決議訂  
定。

2. 停車空間使用管

理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。

3. 停車空間之其他使用管理方式：  
\_\_\_\_\_。

五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。

2. 本公寓大廈外牆之使用管理方式：  
\_\_\_\_\_。

六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

2. 其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，須符合下列規定後，再依相關法令規定辦理：\_\_\_\_\_。

七、公寓大廈有12歲以下之住戶時，外牆開口部或陽臺得設

理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。

3. 停車空間之其他使用管理方式：  
\_\_\_\_\_。

五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。

2. 本公寓大廈外牆之使用管理方式：  
\_\_\_\_\_。

六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

2. 其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，須符合下列規定後，再依相關法令規定辦理：\_\_\_\_\_。

置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施）。防墜設施設置後，如因設置理由消失（無12歲以下之住戶）且不符合前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式如下：

1. 除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。

2. 應依下列規定辦理：

\_\_\_\_\_。