

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27日

發文字號：內授營建管字第1000809564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25日召開研商「公寓大廈規約範本」第3條修正草案條文會議紀錄乙份，請查照。

說明：依據本部100年10月19日內授營建管字第1000809249號開會通知單續辦。

正本：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、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、高雄市政府、內政部建築研究所、內政部法規委員會、營建署建築管理組（黃仁鋼、楊科哲、李技佳）

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執行

mail 駁各會員公會及本會法規委員

建 築 師 公 會 全 聯 會
收 100 年 11 月 7 日
文 第 2164 號

召開研商「公寓大廈規約範本」第3條修正草案條文會議紀錄

壹、時間：100年10月25日（星期二）下午2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、修正條文第3條文字請參考各與會代表意見修正，並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5日內書面送請作業單位參考。

二、請作業單位將本次公寓大廈規約範本第3條修正內容彙整本（10）月25日會議獲致修正條文第2條增訂防墜設施之規定後，依法制作業程序辦理。

捌、散會（15時10分）

公寓大廈規約範本第三條修正草案條文對照表

修正規定	現行規定	說明
<p>第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理</p> <p>一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。</p> <p>本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施如下：（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. 無其他共用設施設置。</p> <p><input type="checkbox"/> 2. 包括：_____等設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。</p> <p>二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，（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. 依建築法相關規定辦理。</p> <p><input type="checkbox"/> 2. 管理負責人或管理委員會應於_____月內予以改善或回復原狀。</p> <p>三、<u>共用部分及約定共用部分設置或改善行動不便者使用設施者，管理委員會應予為之。其衍生費用之分擔或負擔方式如下：</u></p> <p><u>（一）如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，</u> （請就下列二者勾選其</p>	<p>第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理</p> <p>一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。</p> <p>本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施如下：（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. 無其他共用設施設置。</p> <p><input type="checkbox"/> 2. 包括：_____等設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。</p> <p>二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，（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. 依建築法相關規定辦理。</p> <p><input type="checkbox"/> 2. 管理負責人或管理委員會應於_____月內予以改善或回復原狀。</p>	<p>按「新建公共建築物及活動場所，應規劃設置便於各類身心障礙者行動與使用之設施及設備。未符合規定者，不得核發建築執照或對外開放使用。公共建築物及活動場所應至少於其室外通路、避難層坡道及扶手、避難層出入口、室內出入口、室內通路走廊、樓梯、升降設備、哺（集）乳室、廁所盥洗室、浴室、輪椅觀眾席位周邊、停車場等其他必要處設置無障礙設備及設施。其項目與規格，由中央目的事業主管機關於其相關法令定之。公共建築物及活動場所之無障礙設備及設施不符合前項規定者，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。但因軍事管制、古蹟維護、自然環境因素、建築物構造或設備限制等特殊情形，設置無</p>

一，未勾選者視為選擇1. 之情形)

1. 由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。

2. 其他負擔或分擔方式：_____。

(二) 如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1. 之情形)

1. 由管理費或公共基金支應。

2. 其他負擔或分擔方式：_____。

障礙設備及設施確有困難者，得由所有權人或管理機關負責人提具替代改善計畫，申報各級目的事業主管機關核定，並核定改善期限。」身心障礙者權益保障法第五十七條定有明文；次按「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。……」為公寓大廈管理條例第十條第二項所明定，故公寓大廈共用部分及約定共用部分如須設置或改善行動不便者使用設施者，管理委員會自負有修繕、管理、維護責任。至於因設置或改善行動不便者使用設施所衍生之修繕、管理、維護費用，本規約範本則引導以分列設置或改善原因，定以不同分擔或負擔方式，爰增訂第三款。

會議簽到簿

一、開會事由：研商「公寓大廈規約範本」第三條修正草案條文		
二、時間：100年10月25日(星期二)下午2時30分		
三、地點：本部營建署B1第三會議室		
四、主席：謝組長偉松 謝偉松		記錄：陳清茂
五、出席機關(單位)及人員：		
機關(單位)	職稱	簽到處
內政部社會司		張艾寧
內政部建築研究所	研充員	蔡亞於
內政部法規委員會		請假
臺北市政府		建管科 使管科 林謙樂 (林謙樂)
新北市政府		蕭瑞聰
臺中市政府		請假
臺南市政府		
高雄市政府		
基隆市政府		
桃園縣政府		
新竹市政府		
新竹縣政府		

(林謙樂)

苗栗縣政府		
彰化縣政府		
南投縣政府		
雲林縣政府		請假
嘉義市政府		
嘉義縣政府		
屏東縣政府		
宜蘭縣政府		
花蓮縣政府		
臺東縣政府		
澎湖縣政府		
金門縣政府		
連江縣政府		

團體 (單位)	職稱	簽到處
中華民國全國建築師公會		江景仁 陳裕平 蔡加毅 李振宏
中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會		
臺北市公寓大廈管理維護商業同業公會	秘書長	楊祥堅
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		
台灣物業管理學會		李長

機關 (單位)	職稱	簽到處
本部營建署建築管理組		黃仁鋼
		楊柏維
		連清茂
		李佳音

