

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

收文日期	107年12月-5日
文號	第 1802 號
年 月 日	年 月 日
歸檔	號

臺南市政府工務局 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
 承辦人：黃涵囡
 電話：06-2991111#8789
 傳真：06-2953442
 電子信箱：elsa72129@mail.tainan.gov.tw

708
 臺南市安平區永華路二段248號

受文者：社團法人臺南市建築師公會

發文日期：中華民國107年11月30日

發文字號：南市工使一字第1071358927號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：「臺南市政府工務局建築物使用管理專業志工服務執行計劃討論會議紀錄」1份

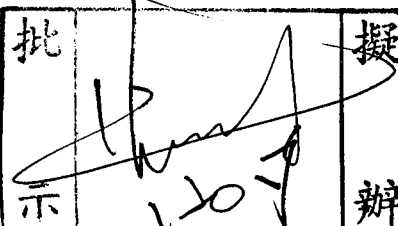
主旨：檢送「臺南市政府工務局建築物使用管理專業志工服務執行計劃討論會議紀錄」1份，請查照。

正本：社團法人臺南市建築師公會、臺南市建築物公共安全檢查商業同業公會、臺南市公寓大廈管理維護商業同業公會、臺南市社區物業安全協會、臺南市保全商業同業公會、臺南市專業建築物公共安全檢查商業同業公會

副本：臺南市政府工務局

局長蘇金安

本案依分層負責規定授權主管科長決行

批		擬	擬：會建築物使用安全維護主任委員 2.擬：PO本會網站周知會員 12-6.
示		辦	

台南市政府工務局建築物使用管理專業志工服務執行計畫討論會議

會議時間：107 年 11 月 22 日(星期四) 上午 9 時 30 分

會議地點：永華市政中心 7 樓東側會議室

主持人：林尚卿 科長

出席人員：(詳簽到簿)

壹、主席致詞

貳、討論提案：

案由一：建築物使用管理專業志工服務執行計畫(如附件一)內容，提請討論

說明：本局預定每周 3 個時段提供駐點諮詢服務，本執行計畫(草案)「諮詢方式」及「諮詢項目」是否妥適？另「服務時段」有部分單位已回文可服務時段，部分單位未回文，其時段應如何安排？

決議：

1. 依執行計畫配合辦理。
2. 自 107.12.3 起，每週一、三、五永華市政中心分別提供公寓、公安、建築專業諮詢；另民治中心視需求由各公會分別提供每月 2~3 次之駐點服務。
3. 各公會一季提供一次名單，季末當月 20 號提供。

案由二：本執行計畫行政文件(如附件二)內容，提請討論

說明：本執行計畫行政文件目前草擬「專業諮詢服務紀錄表」、「專業諮詢臨櫃預約單」、「專業諮詢簽到表」及「工務局受理專業諮詢服務滿意度調查」，是否妥適？

決議：

1. 請業務單位修正諮詢時間，每案以 20 分鐘為上限，餘依執行計畫執行辦理。

案由三：使用管理科相關業務服務 Q&A (如附件三)內容，提請討論

說明：為利各單位派駐人員諮詢服務順利，草擬「使用管理科相關業務服務 Q&A」，是否妥適？

決議：

1. 照案配合辦理。
2. 請業務單位提供櫃檯使用管理法規彙篇供參考。
3. 諮詢過程倘有適法性疑義，得洽本科各專案人員。

騎樓：蔡佳芳 2991111 #1395

無障礙：白忠銓 2991111 #1370

公安：梁彰甫 2991111 #1383

違建：羅卓傑 2991111 #8788

室裝：陳俊佑 2991111 #1390

危老：曾梅玲 6324146 #6380

昇降：莊明鴻 6324146 #6383

公寓：陳淑青 6324146 #6388

參、臨時動議

1. Line組使管志工群組，方便大家溝通協調，請各專案將市府即時政策、法規、活動等資訊上傳群組，讓大家得到一手資料。
2. 志工服務計畫執行績效將專案請市長表揚。

肆、散會

建築物使用管理專業志工服務執行計畫(附件一)

- 一、為提供市民建築管理諮詢服務，增進機關服務效能，特訂定本執行計畫。
- 二、本執行計畫提供「建築專業諮詢」、「公共安全檢查」、「公寓大廈法令」等，分由建築師公會、專業安檢公會、公寓大廈公會等團體提供專業志工輪值諮詢服務。

三、諮詢方式：

1. 電話諮詢：永華專線：06-2991111#8666 民治專線：06-6324146
2. 臨櫃諮詢：永華行政中心/民治服務中心

四、服務時段：下午 2 時半至 4 時半

	一		二		三		四		五	
地點	永華	民治	永華	民治	永華	民治	永華	民治	永華	民治
下午	公寓大廈公會				專業安檢公會				建築師公會	

五、諮詢項目：

1. 建築專業諮詢：建築物變更使用申請、一定規模以下免辦變更、合法房屋認定申請、室內裝修申請、海砂屋認定、結構耐震性能評估、無障礙設施改善、廣告物申請等。
2. 公共安全檢查：申報場所適用類組法令及期限、檢查簽證項目、範圍、申報改善計畫及後續處理等。
3. 公寓大廈法令：公寓大廈組織成立及改選報備、公寓大廈爭議事件調處法令諮詢、優良公寓大廈報名諮詢等。

六、獎勵措施：本執行計畫得視服務績效，報請鈞長頒發感謝狀，以資感謝。

七、本計畫簽奉核定後施行，修正亦同。

專業諮詢服務紀錄表

諮詢方式： 臨櫃 電話

年 月 日

姓名		社區名稱	
住址		電話	

諮詢概要：

問題概要	<p>●建築類：<input type="checkbox"/> 變更使用(含免變)申請 <input type="checkbox"/> 室內裝修申請</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/> 合法房屋認定 <input type="checkbox"/> 無障礙設施改善</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/> 廣告物申請 <input type="checkbox"/> 違章建築</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/> 結構耐震性能評估 <input type="checkbox"/> 海砂屋認定</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/> 其他：_____</p> <p>●公安類：<input type="checkbox"/> 申報場所適用類組法令及期限、檢查簽證項目、範圍</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/> 申報改善計畫及後續處理</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/> 昇降設備(或機械停車) <input type="checkbox"/> 其他：_____</p> <p>●公寓類：<input type="checkbox"/> 住戶之權利義務 <input type="checkbox"/> 管理組織</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/> 管理服務人 <input type="checkbox"/> 其他：_____</p>
處理概要	
諮詢單位	簽 名

注意：本記錄表僅供機關業務參考，不提供民眾複製、影印、攝影等。

專業諮詢臨櫃預約單

姓名		社區名稱	
住址		電話	
問題概要	<p>●建築類：<input type="checkbox"/>變更使用(含免變)申請 <input type="checkbox"/>室內裝修申請</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/>合法房屋認定 <input type="checkbox"/>無障礙設施改善</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/>廣告物申請 <input type="checkbox"/>違章建築</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/>結構耐震性能評估 <input type="checkbox"/>海砂屋認定</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/>其他：_____</p> <p>●公安類：<input type="checkbox"/>申報場所適用類組法令及期限、檢查簽證項目、範圍</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/>申報改善計畫及後續處理</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/>昇降設備(或機械停車) <input type="checkbox"/>其他：_____</p> <p>●公寓類：<input type="checkbox"/>住戶之權利義務 <input type="checkbox"/>管理組織</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/>管理服務人 <input type="checkbox"/>其他：_____</p>		

排定日期：

預定時間：

注意：

1. 為確保其他民眾權益，諮詢時間以 20 分鐘為限，並請依指定時間到場，逾時不候。
2. 本諮詢服務，僅就所及之客觀事實及相關法令諮詢，並不得作為其他用途使用。
3. 禁止錄音、錄影。

工務局受理專業諮詢服務滿意度調查

107.10.30

填卷說明：本問卷旨在瞭解您對建築管理、公共安全檢查、公寓大廈諮詢服務品質、服務態度的看法，請您依實際經驗與個人認知，回答下列所有的問題，並在適當打√。感謝您的合作與配合！

第一部分：空間環境

很滿
意

滿
意

尚
可

不
滿
意

很
不
滿
意

不
清
楚

1. 人員作業相關告示牌標示、各項服務說明簡介清楚，容易找到相關人員……………
2. 辦公室人員位置及設施配置恰當，動線安排適宜……………
3. 整體而言，我對該空間環境配置感到滿意的程度…

第二部分：專業素質

很滿
意

滿
意

尚
可

不
滿
意

很
不
滿
意

不
清
楚

1. 諮詢人員能提供良好專業知識與技能、對於相關專業法規內容、流程與規章熟悉，能解決被服務者的問題……………
2. 諮詢人員能清楚解釋各項相關訊息，能超越業務部分提供轉介的程度……………
3. 諮詢人員所具有的溝通協調能力符合被服務者的要求……………
4. 整體而言，我對諮詢人員專業素質感到滿意的程度

第三部分:服務態度

很滿意 滿意 尚可 不滿意 很不滿意 不清楚

1. 諮詢人員擁有高度服務熱忱、用語溫和親切有禮、願意傾聽、會耐心地反覆解釋答覆問題……………
2. 整體而言，我對諮詢人員態度感到滿意的程度

第四部分:速度/時間等相關因素

很滿意 滿意 尚可 不滿意 很不滿意 不清楚

1. 該單位提供簡便的作業流程，等待時間的合理程度……………
2. 整體而言，我對諮詢服務與行政效率感到滿意的程度……………

第六部分:填表人背景資料

1、職業類別:

- (1) 農林魚牧 (2) 軍公教 (3) 服務業 (4) 製造業 (5) 自營商
(6) 家庭管理 (7) 其他 _____

2、性別:

- (1) 男性 (2) 女性

3、年齡:

- (1) 20歲以下 (2) 21-30歲 (3) 31-40歲 (4) 41-50歲
(5) 51歲以上

第七部分:意見填寫 (您對於該單位有何具體建議，請提供。)

本問卷到此全部填答完畢，請您檢查是否有遺漏的部分。
再次感謝您的合作與配合!!

使用管理科相關業務服務 Q&A(附件三)

1. 騎樓

◎騎樓是否為道路?

按道路交通處罰條例，騎樓係為道路，專供行人通行之用。

◎依本市騎樓劃設之綠色整齊線目的?

本市騎樓劃設之綠色整齊線係依本市友善騎樓暢通競賽活動所劃設，其目的係為呼籲用路人對行人路權之重視及市容觀瞻之改善，劃設綠色整齊線之騎樓仍應依「道路交通安全規則」及「道路交通處罰條例」依法使用。

◎騎樓綠色整齊線劃設方式?

由公所協商該轄區民眾後，於騎樓外牆往道路方向等於(或大於)1.5公尺深度處於騎樓地面劃設綠色整齊線(非停車標線)，此區域需完全淨空以供行人通行使用，劃設最小單位長度為100公尺。

2. 無障礙

◎請問我的建築物應該做那些無障礙設施?

如果您的房子在102年1月1日之後申請建造執照，可參閱「建築技術規則建築設計施工編」第十章無障礙建築物之各條規定。如果您的房子在102年1月1日前申請建造執照，請參考「既有公共建築物無障礙設施替代改善計畫作業程序及認定原則」第2點內所列：既有公共建築物類組及對應之應設置項目。

◎請問我的無障礙設施做正確嗎?

有關無障礙設施及設備的設置標準可參閱「建築物無障礙設計規範」。

◎請問我的房子是以前蓋的，沒辦法符合無障礙的法規標準怎麼辦?

如果您的房子是在102年1月1日之後申請建造執照的，那就應當按照「建築技術規則建築設計施工編」(下稱本規則)第十章無障礙建築物之各條規定設置無障礙設施，並按照「建築物無障礙設計規範」(下稱本規範)施作。但如果您的房子在102年1月1日前申請建造執照，但無法滿足「既有公共建築

物無障礙設施替代改善計畫作業程序及認定原則」(下稱本原則)第2點內所列既有公共建築物類組及對應之應設置項目，或無法符合本規範去設置無障礙設施時，可參考本原則第10點、第11點辦理改善。但如果仍無法改善時，得依照本原則第12點內容提具替代改善方案，經提送本府「公共建築物無障礙設施改善諮詢及審查小組」辦理審查核可，得依其計畫改善內容及時程辦理。

3. 公安

◎今年申報公安時，檢查人有對場所提具改善計畫及改善期限，請問若期限已到期需要申報展延，該如何知會貴科？

請提供場所名稱、地址、負責人連絡電話、申請展期的時間及原由，公文掛件給本科錄案即可，並於改善後再行申報。

◎請問收到貴單位初次公安申報提醒函，公安申報的窗口為何？

本科並無提供相關檢查業務轉介，查詢專業檢查機構及人員資訊，請逕至 <http://cpabm.cpami.gov.tw> 「全國建築管理資訊系統入口網/便民服務專區/建築物安全檢查資訊」查詢，或電洽台南市建築師公會或專業檢查機構諮詢。

◎請問收到貴單位公安申報限期改善函，但無法在限改期限內完成公安申報，該怎麼辦？

請函文本科說明暫時無法申報之理由並提供場所相關資訊，俾憑錄案。

4. 違建

◎我要如何檢舉違章？哪一種程序比較快？

請撥電話至各區公所查報員進行違章查報，另可以撥打 1999 進行違章入案。以撥電話至各區公所查報員進行違章查報的方式比較快。

◎我家房子被檢舉違章，是否有解決的辦法？如果被強制拆除要怎麼辦？

可請建築師進行補照程序。如果無法補照，就會進入本單位拆除組排定拆除程序。

◎我家（他人）有農地違章該如何檢舉，後續又該怎麼辦？

本單位針對違章做處分發函，至於後續應依農業局為主正辦理。系依農業發展條例第69條規定，違反區域計畫法或都市計畫法土地使用管制規定者，應依區域計畫法或都市計畫法規定處理。

◎我們店的廣告招牌被檢舉違章，應該要如何申請合法？

一、申請招牌廣告及樹立廣告，依臺南市廣告物管理自治條例第五條，說明如下：申請設置招牌廣告或樹立廣告者，應檢具申請書及下列文件，向主管機關提出：

1. 設計圖說：載明廣告物內容、規格、材料、形式及設置位置等相關資料。
2. 設置地點所有權證明文件或使用權同意書。
3. 自然人身分證明文件或公司、商業登記證明文件。
4. 公寓大廈規約或區分所有權人會議決議之文件。
5. 其他經主管機關要求檢具之文件。

經主管機關許可者，申請人於完成施工，並繳交許可證費用後，由主管機關核發許可證；其有效期限為五年，期滿後需繼續設置者，至遲應於期滿前二個月向主管機關重新申請。

二、達臺南市廣告物管理自治條例第六條規模者，至建築管理科申請雜項執照，說明如下：

招牌廣告或樹立廣告有下列情形之一者，除應檢具前條文件外，應併同申請雜項執照：

1. 正面式招牌廣告縱長超過二公尺。
2. 側懸式招牌廣告縱長超過六公尺。
3. 設置於地面之樹立廣告高度超過六公尺。
4. 設置於屋頂之樹立廣告高度超過三公尺。

三、規模未達臺南市廣告物管理自治條例第六條者，至本單位各公安公寓轄區承辦申請。

◎騎樓有阻礙物，該如何檢舉？

107年9月11日研商本市中西區、永康區、東區及北區「違規停車」與「騎樓占用」問題改善對策第二次會議紀錄，本會議有關本局之決議事項如下：

- 一、有關民眾陳情騎樓占用權責分工，原則先請陳情案所在地之區公所派員查看並勸導改善，若屬固定式設施占用（如壁體封閉、鐵捲門設置等違建）則通報工務局安排拆除；若為非固定式設施占用，經勸導限期改善而未改善者，通報警察局開單取締。如有模糊爭議案件，請公所會同工務局與警察局會勘處理。
- 二、針對本市騎樓暢通計畫示範區，請區公所及警察局確保示範區內騎樓留有1.5公尺人行空間，另非示範區內以不封閉騎樓（維持騎樓通行連貫性）為原則，以保留基本人行空間，如有占用情形以先勸導後執法方式處置。

◎我家隔壁施工，造成我家的牆壁與樓地板有龜裂，我應該要如何處理？

如果是新建工程，請撥電話至本局建築管理科反映（06-3901332）。

如果非完成違章程序，請至區公所查報員進行違章查報。

如果確定是違章，損鄰為私權糾紛，請至該區公所進行調解。

5. 室裝

◎什麼是「室內裝修」行為？

供公眾使用建築物及經內政部認定有必要之非供公眾使用建築物，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。

◎如何判別建築物是否屬「供公眾使用建築物」？

供公眾使用之建築物，為供公眾工作、營業、居住、遊覽、娛樂、及其他供公眾使用之建築物，依內政部 99.3.3 台內營字第 0990801045 號令，其範圍

如下；同一建築物供二種以上不同之用途使用時，應依各該使用之樓地板面積按本範圍認定之：

- 一、戲院、電影院、演藝場。
- 二、舞廳（場）、歌廳、夜總會、俱樂部、加以區隔或包廂式觀光（視聽）理髮（理容）場所。
- 三、酒家、酒吧、酒店、酒館。
- 四、保齡球館、遊藝場、室內兒童樂園、室內溜冰場、室內遊泳場、室內撞球場、體育館、說書場、育樂中心、視聽伴唱遊藝場所、錄影節目帶播映場所、健身中心、技擊館、總樓地板面積二百平方公尺以上之資訊休閒服務場所。
- 五、旅館類、總樓地板面積在五百平方公尺以上之寄宿舍。
- 六、總樓地板面積在五百平方公尺以上之市場、百貨商場、超級市場、休閒農場遊客休憩分區內之農產品與農村文物展示（售）及教育解說中心。
- 七、總樓地板面積在三百平方公尺以上之餐廳、咖啡廳、茶室、食堂。
- 八、公共浴室、三溫暖場所。
- 九、博物館、美術館、資料館、圖書館、陳列館、水族館、集會堂（場）。
- 十、寺廟、教堂（會）、宗祠（祠堂）。
- 十一、電影（電視）攝影廠（棚）。
- 十二、醫院、療養院、兒童及少年安置教養機構、老人福利機構之長期照護機構、安養機構（設於地面一層面積超過五百平方公尺或設於二層至五層之任一層面積超過三百平方公尺或設於六層以上之樓層者）、身心障礙福利機構、護理機構、住宿型精神復健機構。
- 十三、銀行、合作社、郵局、電信局營業所、電力公司營業所、自來水營業所、瓦斯公司營業所、證券交易場所。
- 十四、總樓地板面積在五百平方公尺以上之一般行政機關及公私團體辦公廳、農漁會營業所。
- 十五、總樓地板面積在三百平方公尺以上之倉庫、汽車庫、修車場。
- 十六、托兒所、幼稚園、小學、中學、大專院校、補習學校、供學童使用之補習班、課後托育中心、總樓地板面積在二百平方公尺以上之補習班及訓練班。

十七、都市計畫內使用電力（包括電熱）在三十七點五千瓦以上或其作業廠房之樓地板面積合計在二百平方公尺以上之工廠及休閒農場遊客休憩分區內總樓地板面積在二百平方公尺以上之自產農產品加工（釀造）廠、都市計畫外使用電力（包括電熱）在七十五千瓦以上或其作業廠房之樓地板面積合計在五百平方公尺以上之工廠及休閒農場遊客休憩分區內總樓地板面積在五百平方公尺以上之自產農產品加工（釀造）廠。

十八、車站、航空站、加油（氣）站。

十九、殯儀館、納骨堂（塔）。

二十、六層以上之集合住宅（公寓）。

二十一、總樓地板面積在三百平方公尺以上之屠宰場。

二十二、其他經中央主管建築機關指定者。

另依內政部 107.4.24 台內營字第 1070803969 號令，核釋「建築法」第 5 條所稱供公眾使用之建築物與「建築物使用類組及變更使用辦法」第 2 條所定 H-1 組之相關規定如下：

- 一、集合住宅、住宅任一住宅單位（戶）之任一樓層分間為六個以上使用單元（不含客廳及餐廳）或設置十個以上床位之居室者，其使用類組歸屬建築物使用類組及變更使用辦法第二條所定 H-1 組，並屬建築法第五條所稱供公眾使用之建築物。
- 二、使用單元指住宅單位（戶）內具有門扇及壁體之臥室、儲藏、廚房及其他類似高密度性質之空間。

◎哪些「非供公眾使用建築物」室內裝修應申請審查許可？

目前內政部指定應申請室內裝修的「非供公眾使用建築物」略有下列 3 種：

一、固定通信業者設置之集線室

內政部營建署 90 年 9 月 3 日營署建字第 927970 號函釋，有關固定通信業者利用建築物既有電信室內設置集線室，如涉及室內裝修行為時，仍應依規定申請室內裝修審查許可。

二、樓地板面積未達 200 m²之資訊休閒服務場所（網咖）

雖然「總樓地板面積 200 m²以上之資訊休閒服務場所」始納入供公眾使

用建築物範圍，但依內政部 92 年 4 月 28 日營署建管字第 0920085640 號函釋，資訊休閒服務場所，依建築物室內裝修管理辦法第 2 條規定，無論面積規模大小，指定列入應申請建築物室內裝修審查許可之範圍。

三、集合住宅及辦公廳增設廁所、浴室或增設 2 間以上居室者

內政部於 96 年 2 月 26 日以台內營字第 0960800834 號令指定「非供公眾使用建築物」之集合住宅及辦公廳，除建築物之地面層至最上層均屬同一權利主體所有者以外，其任一戶有下列情形之一者，應申請建築物室內裝修審查許可：

- 1、增設廁所或浴室。
- 2、增設 2 間以上之居室造成分間牆之變更。

6. 危老

◎申請本府補助臺南市都市危險及老舊建築物結構安全性能評估，申請人之資格？

- 一、本市建築物之所有權人。
- 二、建築物所有權人為二人以上者，應有建築物所有權人逾半數之同意，並推派一人為代表。
- 三、其他中央主管機關另有規定者。

◎申請本府補助結構安全性能評估費用，其額度規定？

補助額度依中央主管機關補助結構安全性能評估費用辦法第三條規定辦理，如下：

- 一、耐震能力初步評估：
 1. 總樓地板面積未達三千平方公尺：每棟新臺幣六千元。
 2. 總樓地板面積三千平方公尺以上：每棟新臺幣八千元。
 3. 審查費：每棟新臺幣一千元。
 4. 行政作業費：每棟新臺幣五百元。

二、耐震能力詳細評估：

1. 依內政部營建署代辦建築物耐震能力詳細評估工作共同供應契約（簡約）標價清單之評估費用。但每棟補助額度不超過評估費用之百分之三十或新臺幣四十萬元為限。
2. 審查費：每棟依前目評估費用之百分之十五估算。但補助額度以不超過新臺幣二十萬元為限。
3. 行政作業費：每棟新臺幣五千元。

前項總樓地板面積認定方式如下：

一、領得使用執照者：以使用執照登載為準。

二、未領得使用執照者：

1. 建物登記謄本所載之主建物面積。
2. 直轄市、縣（市）主管機關認定之合法建築物證明文件。

◎申請本府補助結構安全性能評估，應檢附之文件？

- 一、申請書。
- 二、建築物權利證明文件。
- 三、建築物所有權人為二人以上者，應檢附建築物所有權人逾半數之同意書。
- 四、建築物使用執照影本或經主管機關認定之合法建築物證明文件。
- 五、其他經主管機關指定之文件。

7. 昇降

◎建築物昇降設備安全檢查頻率？

- 一、昇降送貨機每3年1次。
- 二、個人住宅用昇降機每3年1次。但建築物經竣工檢查合格達15年者，每年1次。
- 三、供5樓以下公寓大廈使用之昇降機每2年1次。但建築物經竣工檢查合格達15年者，每年1次。
- 四、前3款以外之昇降設備每年1次。但建築物經竣工檢查合格達15年者，每半年1次。

◎老舊昇降設備汰舊換新或增設昇降設備是否需申請執照？

- 一、建築物昇降設備汰舊換新，屬整台重新安裝者，無建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條各款規定、設備機種之設計載重、速度、驅動方式（油壓式、鋼索式無機房、鋼索式有機房、捲筒式）之變更，得免辦理變更使用執照，直接申請竣工檢查。
- 二、15 年以上昇降設備，經整台汰舊換新竣工檢查合格取得使用許可證，則可回歸原安全檢查頻率。
- 三、建築物增設昇降設備，應委託建築師申請雜項執照，另建築物於原核定建築面積及各層樓地板範圍內設置或變更之昇降設備，應委託建築師申請變更使用執照。申請竣工檢查。

◎昇降設備可否安裝刷卡機？

緊急用昇降設備如設置刷卡機，將影響緊急救難之時效，為避免影響救災，依法不得設置。

8. 公寓

◎公寓大廈區分所有權人會議決議之規約，其決議事項較都市計畫法、建築法等法令所容許條件，採更嚴格標準者，是否「抵觸」無效？

依公寓大廈管理條例第二十三條及第二十四條規定，公寓大廈全體區分所有權人基於公寓大廈區分所有權人間共同利益固得透過區分所有權人會議決議之規約訂定方式，訂定有關公寓大廈專有部分之使用或處分(參照最高法院三十年上字第一二一號判例意旨)。惟查「權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。」民法第一百四十八條第一項定有明文；復查都市計畫地區或區域計畫地區內各使用分區之劃定及使用管制，係為考量該地區人民之公共利益所為之規劃(都市計畫法第三條、第三十二條、區域計畫法第三條及第十五條規定意旨)，對各該土地所有權人而言，其依都市計畫法、區域計畫法及建築法等相關規定之容許條件下建築使用土地及建築改良物，固為法律賦予之權利，就考量該地區人民之公共利益而言，亦係以公法對於該土地所有權人所予以之限制。復查「權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及

國家所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的。」為最高法院七十一年臺上字第七三七號判例意旨所揭示：是以，公寓大廈規約，係屬私權契約之一種，其內容自不得採較都市計畫法、區域計畫法或建築法令所容許條件更嚴格之標準，但其約定內容所涉私人利益大於公共利益者，基於契約自治原則，尚無不可。

◎公寓大廈管理費係按戶數來收取抑或按居住面積來分擔？

公寓大廈管理費原則上按其共有之應有部分比例分擔，但區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。此為公寓大廈管理條例第十條第二項之規定，因此公寓大廈規約或經過區分所有權人會議之決議後，以管理費係按戶數收取者，自應從其規定。

◎公寓大廈結構體內之水管管線因破裂而漏水，由何人支付修繕費用？

本題首應判斷者係上開水管管線破裂處究屬專有部分、約定專用部分或共用部分或約定共用部分或共同壁、樓地板，始得決定何人有修繕之義務。按專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。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之事由所致者，由該區分所有權人負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。公寓大廈管理條例第十條定有明文。故如果上開水管管線破裂處係在共用部分、約定共用部分，且破裂原因不可歸責於區分所有權人時，參諸公寓大廈管理條例第十條規定，自屬管理負責人或管理委員會始有修繕義務，故管理負責人或管理委員會修繕完畢後，該修理水管之費用應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。但如果區分所有權人會議或規約就共用部分、約定共用部分之管理、維護費用，另有規定負擔方式時，則依區分所有權人會議或規約之規定辦理。