



公寓大廈管理

「公寓大廈管理條例」、子法訂定及修訂歷程

「公寓大廈管理條例」係於 84 年 6 月 28 日制定，為加強公寓大廈管理維護、提升居住品質，其間歷經 3 次修正。其修正重點主要為強化住戶自主管理的效能，內容包括：明定起造人提列公共基金由公庫代收、成立管理組織後點交事宜、區分所有權人會議額數、管理組織運作方式、管理負責人及管理委員會職責、起造人成立管理組織前責任、管理服務人之管理，並增訂區分所有權人與住戶之權利義務、住戶違規制止程序、文件點收及保管責任、受託出席者表決權限制、非封閉式公寓大廈合併成立管理組織、擬定計畫輔導管理組織報備等。

自從「公寓大廈管理條例」公布施行後，為使後續推動更為順利，本署依據法令授權陸續頒訂「公寓大廈管理條例施行細則」、「公寓大廈管理服務人管理辦法」、「公寓大廈公共意外責任保險投保及火災保險費差額補償辦法」、「直轄市縣（市）公寓大廈爭議事件調處委員會組織準則」等 5 項。另外，基於管理組織報備事務推動，亦定有「公寓大廈管理組織申請報備處理原則」、「公寓大廈規約範本及公寓大廈管理維護公司受任管理維護業務契約範本」等 2 項。綜合整理上開法規命令之發布與歷次修正如右表：

「公寓大廈管理條例」相關子法修訂歷程

法規命令名稱	發布日期	修正日期
「公寓大廈管理條例施行細則」	85 年 10 月 2 日	94 年 11 月 16 日
「公寓大廈管理服務人管理辦法」	86 年 9 月 3 日	91 年 6 月 24 日 94 年 7 月 12 日 98 年 9 月 21 日
「公寓大廈公共意外責任保險投保及火災保險費差額補償辦法」	85 年 11 月 27 日	
「直轄市縣（市）公寓大廈爭議事件調處委員會組織準則」	95 年 10 月 31 日	
「公寓大廈管理組織申請報備處理原則」	85 年 3 月 22 日	85 年 11 月 22 日 94 年 1 月 11 日 94 年 10 月 7 日
公寓大廈規約範本	85 年 5 月 27 日	92 年 11 月 11 日 94 年 2 月 23 日 95 年 3 月 21 日 100 年 7 月 22 日
公寓大廈管理維護公司受任管理維護業務契約範本	87 年 6 月 3 日	

管理維護公司登記及管理服務人員認可

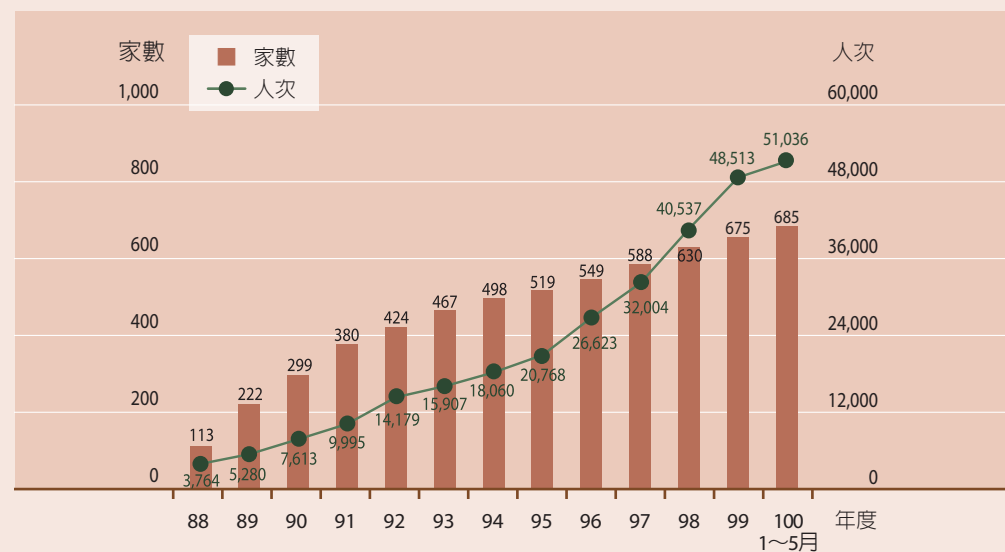
依「公寓大廈管理條例」第 36 條第 9 款、第 42 條規定，公寓大廈管理委員會之主任委員、管理委員得將管理維護事務委任（或僱傭）領有中央主管機關核發登記證之公寓大廈管理維護公司（或管理服務人員）執行之。另為確保管理維護人員之專業技能，得以協助公寓大廈管理委員會推動管理維護事務，故「公寓大廈管理服務人管理辦法」規定須申請登記證或認可證，並訂有相關條件與責任。

今後，隨著國內社區自治意識普遍提升，公寓大廈管理維護公司與管理服務人員未來勢必穩定成長。綜整我國過去針對公寓大廈管理維護公司與管理服務人員之數量統計，截至 100 年 5 月底止，公寓大廈管理維護公司計有 685 家公司登記有案，管理服務人員則有 51,036 人領有認可證。

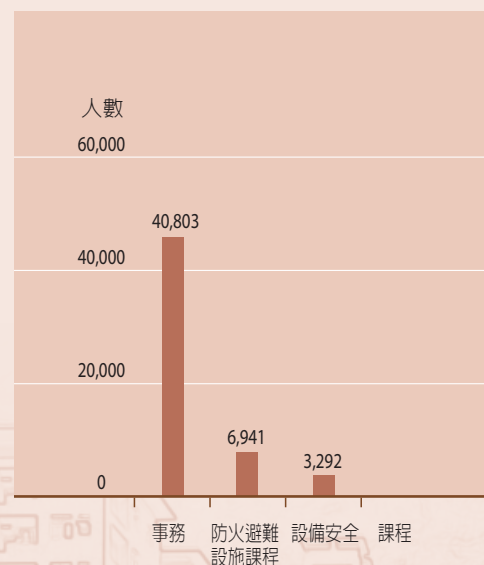
管理服務人員訓練

大致上，公寓大廈管理服務人員主要區分為事務管理人員及技術服務人員兩種；其中，技術服務人員又分為防火避難設施管理人員以及設備安全管理人員。所有上開人員皆應參加 30 小時講習課程，經測驗合格、並申請核發認可證後，始得擔任。此外，為了使執行公寓大廈管理維護事務之相關人員更深入瞭解「公寓大廈管理條例」及「公寓大廈管理服務人管理辦法」，並熟稔公寓大廈事務管理和技術服務，以利遂行所賦工作，中央主管機關亦定期辦理訓練機構評選工作，委託非營利性質之法人團體、公立或立案之私立大學校院辦理管理服務人員訓練。本署統計歷年訓練並領得認可證之人數如下頁圖示。

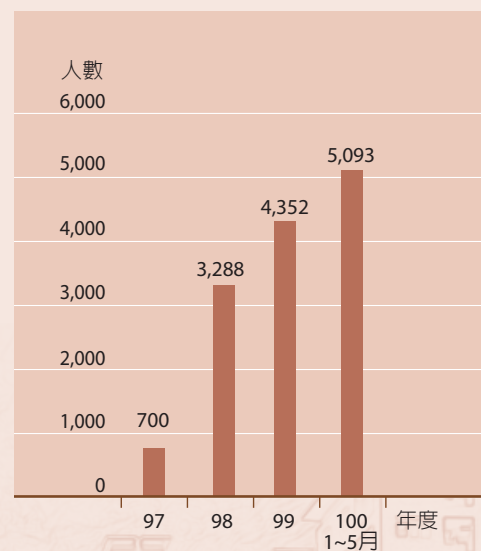
另外，本署為使領有公寓大廈管理服務人員認可證者定期瞭解相關法令修正及政策內容，並熟悉事務管理、技術服務實務等新知，以提升工作職能，乃自 97 年度起舉辦 20 小時之換證回訓講習課程，截至 100 年 5 月總計有 5,093 人次回訓，預計近 2 年將大幅增加。從換證回訓制度開辦實施以來，本署統計回訓人數如次頁所示。



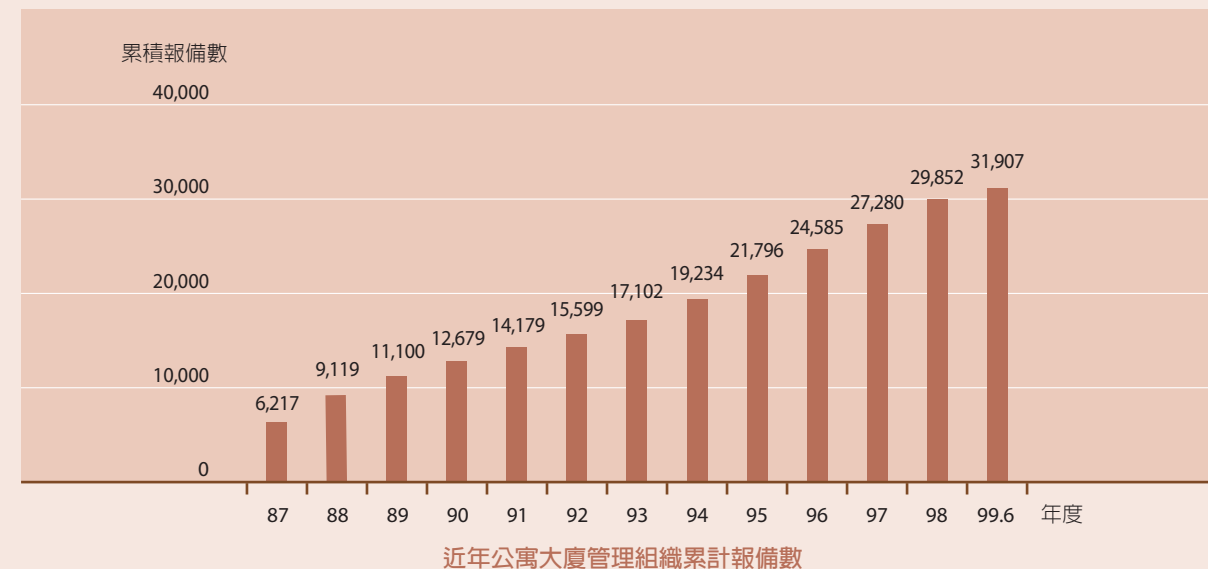
近年取得公寓大廈管理維護公司登記證及服務人員認可證累計人數統計



近年公寓大廈管理服務人員培訓結訓人數統計（100 年 5 月 31 日止）



近年公寓大廈管理服務人員回訓累計人數統計



近年公寓大廈管理組織累計報備數

公寓大廈管理組織報備

為推動公寓大廈管理組織申請報備業務，由受理報備機關依「公寓大廈管理組織申請報備處理原則」發給同意報備證明。其中，由鄉（鎮、市、區）公所受理報備者，得於每年 1 月 15 日及 7 月 15 日以前，彙整受理件數、管理組織名稱及其主任委員或管理負責人資料，報請直轄市、縣（市）政府備查。

此外，直轄市、縣（市）政府於每年 1 月 31 日及 7 月 31 日以前，彙整自行受理報備及委由鄉（鎮、市、區）公所受理報備之件數、管理組織名稱及其主任委員或管理負責人資料，報請中央主管機關備查。依據上開報請備查之統計資料，國內公寓大廈管理組織之報備數量統計迄今共計 31,007 件，且呈現逐年增加的趨勢。

優良公寓大廈管理維護及公司評選

優良公寓大廈管理維護評選，前於 87 年起辦理「第 1 屆優良公寓大廈管理維護評選」，後於 88 年整合公部門之國民住宅及民間之公寓大廈，舉辦「第 2 屆優良公寓大廈管理

維護評選活動」，獎勵並表揚對公寓大廈及國宅社區管理維護工作優良者，相互激勵觀摩。

另外，90 年及 92 年同時舉辦「優良公寓大廈管理維護公司評選活動」，後因本署考量法令之研訂並斟酌人力配置等因素，取消旨揭評選活動，故後續未再辦理公司相關評選活動，優良公寓大廈管理維護評選則改由縣市政府自行辦理。

督導與考核

為提高公寓大廈管理組織報備率，本署於 97 年起建立評估指標，同時針對應報備之對象進行調查統計，據以訂定逐年完成報備之目標值，並藉此促使民衆自主參與公寓大廈管理工作、加強公寓大廈之管理維護，以達到提升居住品質之目標。

另為落實該計畫之執行，了解直轄市、縣（市）轄內公寓大廈管理組織報備情形，提高報備率，本署自 98 年起旋訂定「公寓大廈管理組織報備及相關業務考核工作計畫」，據以檢討各直轄市、縣（市）報備率目標值之執行成效及缺失改善，目前仍持續辦理上開考核工作。