

正本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

## 臺中市政府都市發展局 函

地址：407662臺中市西屯區文心路二段588號

承辦人：党同翔

電話：(04)22289111轉69519

電子信箱：kevin123456@taichung.gov.tw

420

臺中市豐原區社皮路70號

受文者：臺中市大台中不動產開發商業同業公會 13 日 第 031 號

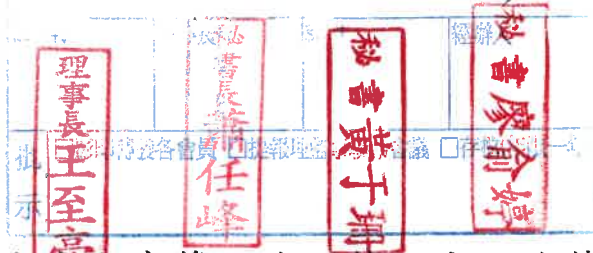
發文日期：中華民國111年1月10日

發文字號：局授都住寓字第1110004499號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明



主旨：關於本局委託貴公會辦理「公寓大廈管理條例第五十七條第一項規定之見證移交事項」，相關宣導事項，如說明，請查照。

說明：

- 一、關於社區申請核退公共基金一事，本局已分批發文通知待核退案件儘速辦理核退程序，清查後104年度待退案件預計於111年1月31日以前發文通知，屆時仍請貴公會依見證移交委託契約及109年11月24日中市都住寓字第1090031465號函檢送會議紀錄(附件1)協助受理。
- 二、依內政部96年11月12日內授營建管字第0960807154號函釋(附件2)略以：「...惟公司已完成解散登記時，因負責移交之起造人已不存在，致公寓大廈管理委員會或推選管理負責人後，亦無法依條例第57條規定與起造人會同完成點交事宜，因其非屬可歸責於公寓大廈管理委員會或管理負責人之事由所致，是公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人後，得依條例第36條第11款規定自行點交及保管共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備，並向直轄市、縣(市)主管機關完成報備後，由公庫代為撥付公共基金...」，故起造人為公司並已完成解散登記之情形，因負責移交之起造人已不存在且非可歸責於公寓大廈管理委員會或管理負責人之事由，爰公寓大廈成立管理委員會或管理負責人後，無需申請見證移交

，得依條例第36條第11款規定自行點交及保管共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備，並直接依規向本局申請核退公共基金，併予敘明。

- 三、另檢送見證移交時書件缺漏態樣(如：起造人未蓋大小章、點交文件未勾選、委託書未經全體起造人蓋章、移交紀錄修改處未蓋章、見證紀錄欄位未勾選「已完成」)，建請貴公會人員提醒見證移交雙方補齊，避免衍生不必要爭議(附件3)。
- 四、另有關起造人於申請核發使用執照時繳交公寓大廈公共基金至本處公共基金專戶，後續於領得使用執照後變更合併戶為1戶且建物所有權第一次登記係以一般建物(非區分所有建物)之型態登記者，因屬編為同一建號，已非屬公寓大廈，毋須依條例第18條第2項中段規定辦理核退，故由建物所有權人逕向本局住宅發展工程處提出公寓大廈公共基金之核退(附件4)，以符建物實際狀況及簡政便民原則，併予提供貴公會週知。

正本：臺中市大台中不動產開發商業同業公會、臺中市不動產開發商業同業公會

副本：本局住宅發展工程處

局長 黃文彬

本案依分層負責規定授權處(室)主管決行

副本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

## 臺中市政府住宅發展工程處 函

地址：407662臺中市西屯區文心路二段588

號

承辦人：劉榮吉

電話：04-22289111#69512

傳真：04-23285559

電子信箱：abs688@taichung.gov.tw

受文者：本處公寓大廈管理科

發文日期：中華民國109年11月24日

發文字號：中市都住寓字第1090031465號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本處109年11月23日研商代管(107年以前)未申請核退公寓大廈公共基金之見證移交作業配套措施會議紀錄1份，請查照。

正本：臺中市不動產開發商業同業公會、臺中市大台中不動產開發商業同業公會

副本：本處公寓大廈管理科(含附件)

處長 許由興

研商本處代管(107年以前)未申請核退公寓大廈公共基金之見證  
移交作業配套措施會議紀錄(第1次)

一、時間：中華民國 109 年 11 月 23 日 (星期一) 上午 8 時 40 分

二、地點：5 樓討論室

三、主席：陳副處長煒壬

記錄：劉榮吉

四、出席人員：詳後附簽到簿

五、報告事項：(略)

六、決議及建議事項：

議題一：公共基金久未申請核退案，社區管理組織及起造人來申請見證移交時，公會可否不受理？

決議：依據公寓大廈管理條例第 18 條及第 57 條相關規定，仍應依規辦理公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備見證移交，請業務科研擬久未申請核退案件簡化「公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備點交表」內容(草案)，並於會後 2 週邀集「臺中市不動產開發商業同業公會」及「臺中市大台中不動產開發商業同業公會」共同討論，以協助是類案件後續退還久懸帳之公共基金。

議題二：起造人為公司且已完成解散登記時，見證移交應如何辦理？

決議：請依內政部 96 年 11 月 12 日內授營建管字第 0960807154 號函(如後附件)辦理，無須申請見證移交。

議題三：起造人為公司且已停業、歇業或註銷登記但未辦理清算時，見證移交應如何辦理？

決議：依據公寓大廈管理條例第 18 條及第 57 條規定，起造人仍有辦理見證移交之義務，惟起造人如未出席點交，公會可暫不辦理見證移交作業；另請業務科視需要研擬作法請示中央主管機關，找出解決方案。

七、散會(09 時 25 分)。

## 研商本處代管(107年以前)未申請核退公寓大廈公共基金之見證移交作業配套措施會議

- 一、開會時間：中華民國 109 年 11 月 23 日（星期一）上午 8 時 40 分。
- 二、開會地點：本處副處長室(臺中市西屯區文心路二段 588 號-行政二館 5 樓)
- 三、主持人：陳副處長煒壬
- 四、公寓大廈管理條例規定見證移交事項議題  
委託「臺中市不動產開發商業同業公會」及「臺中市大台中不動產開發商業同業公會」

議題一：公共基金久未申請核退案，社區管理組織及起造人來申請見證移交時，公會可否不受理？

議題二：起造人為公司且已完成解散登記時，見證移交應如何辦理？

議題三：起造人為公司且已停業、歇業或註銷登記但未辦理清算時，見證移交應如何辦理？

公共基金久未申請核退案，社區管理組織及起造人見證移交可能遇到之類型(問題)：

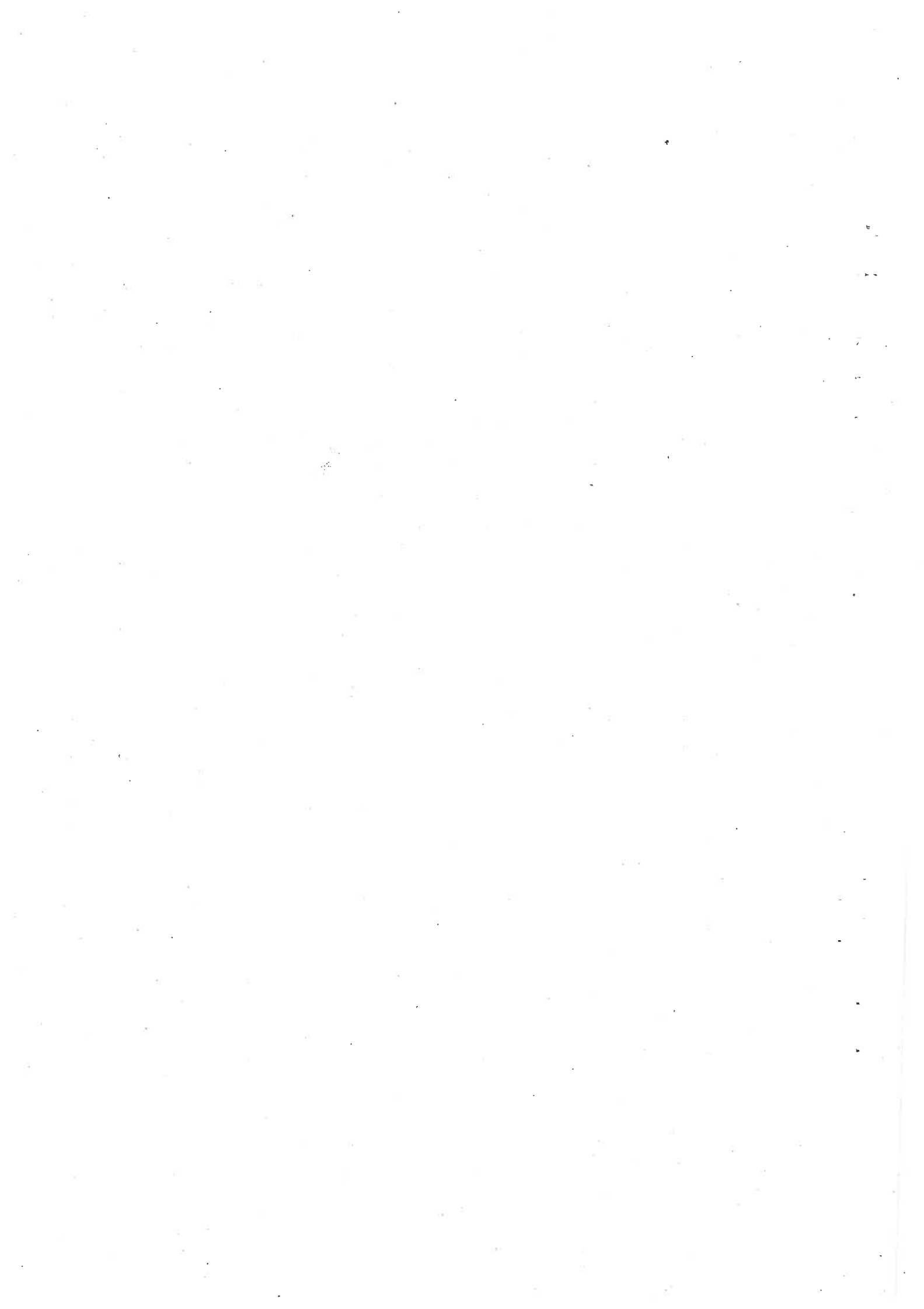
1. 起造人為公司且已完成解散登記→管理組織自行點收及保管(內政部營建署函釋)→**無需申請見證移交**
2. 起造人為公司且已停業、歇業或註銷登記但未辦理清算→依條例規定處罰起造人(內政部營建署函)→**無需申請見證移交**
3. 起造人與社區對條例第 57 條移交事項無共識或未移交完成→依條例規定處罰起造人→**無需申請見證移交**
4. 社區連絡不上起造人→依條例規定處罰起造人→**無需申請見證移交**
5. 起造人與社區對條例第 57 條移交事項有共識→**申請見證移交**(惟仍須於「公寓大廈共用部分、約定共用部分與附屬設施點交表」勾選「點交文件」如社區表明並註記前已檢送可不用於現場展示)



△關於公寓大廈起造人因故(董事長身故遲未補選、公司解散)，無法依公寓大廈管理條例第五十七條規定辦理移交之疑義乙案。

內政部 96.11.12 內授營建管字第0960807154號

按公共基金之撥付依公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第十八條第二項規定辦理，又條例第五十七條之立法目的係明定起造人移交共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備等之義務及移交期限，起造人違反條例第五十七條之規定者，同條例第四十九條第八款訂有罰則。至關起造人無法連絡或未配合辦理點交，除依條例第四十九條第八款規定處罰外，涉個案通知及執行事宜，係屬直轄市、縣(市)政府權責，為本部九十五年十月五日內授營建管字第〇九五〇一五八一九一號函所明示。至於起造人為公司時，自不得以董事長身故遲未補選為由，而免除條例第五十七條規定移交之責任，該公司仍應指派代表人負責移交事宜。惟公司已完成解散登記時，因負責移交之起造人已不存在，致公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人後，亦無法依條例第五十七條規定與起造人會同完成點交事宜，因其非屬可歸責於公寓大廈管理委員會或管理負責人之事由所致，是公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人後，得依條例第三十六條第十一款規定自行點收及保管共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備，並向直轄市、縣(市)主管機關完成報備後，由公庫代為撥付公共基金，同時該管理委員會或管理負責人當依條例第十條第二項規定，負責共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之修繕、管理、維護事宜。









公寓大廈（社區）

共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備點交表

建築物概要	公寓大廈名稱		使用執照字號	
	公寓大廈地址		建造執照字號	
	地段地號		使用分區	
	基地面積		建築面積	
	總樓地板面積		樓層數	
	戶數		電梯	
	停車位		機車位	
※建築物概要由起造人填寫，並依法負其責任，管理委員會或管理負責人確認之。				
管理組織	<input checked="" type="checkbox"/> 管理委員會 <input type="checkbox"/> 管理負責人		報備證明文號	
	代表人姓名		統一編號	
	地址		電話	
起造人	起造人名稱		統一編號	
	代表人姓名		統一編號	
	地址		電話	
主管機關				

建築物點交項目	點交文件	備註
1. 建築物竣工圖說	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	點交文件未勾選
2. 使用執照謄本	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	由起造人向主管機關申請
3. 專有部分、約定專用部分、共用部分、約定共用部分標示圖	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
4. 規約草約	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
5. 供公眾使用之獎勵停車及開放空間之標示圖	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	
6. 公共區裝修材料防火證明文件	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	
7. 設施設備使用維護手冊	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	包含設施設備明細項目表、設備保固(證)書、設備使用維護說明書及其他相關文件
8. 主要構造位置之工程圖樣及說明書	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	具有標示主要構造位置之工程圖樣及說明書
9. 建築物變更構造所應遵守之法令規定及注意事項	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全
10. 宜居建築設施管理維護計畫	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	宜居建築設施設置回饋辦法第11條
11. 其他	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	
說明	1. 相關圖說應以主管機關核定為準，並含相關附件 2. 圖說標示應與規約草約或規約記載相同。	

附屬設施設備 點交項目	圖說	使用維護 手冊	廠商資料	檢測功能 正常	備註
1. 消防設備	■有□無	■有□無	■有□無	■是□否	
2. 電氣設備	■有□無	■有□無	■有□無	■是□否	
3. 給排水設備	■有□無	■有□無	■有□無	■是□否	
4. 昇降設備	■有□無	■有□無	■有□無	■是□否	
5. 監控系統	■有□無	■有□無	■有□無	■是□否	
6. 空氣調節設備	■有□無	■有□無	■有□無	■是□否	
7. 機械停車設備	■有□無	■有□無	■有□無	■是□否	
8. 其他	□有■無	□有■無	□有■無	□是■否	
說明	1. 各項文件有無，設備、管線功能是否正常，由管理委員會或管理負責人確認後填寫。 2. 檢測功能方式由管理委員會或管理負責人，與起造人協議為之。 3. 圖說與各目的事業主管機關核准內容相同，如有不符，起造人願負法律責任。 4. 使用維護手冊包含設施設備明細項目表、設備保固（證）書、設備使用維護說明書及其他相關文件。 5. 設施設備若非屬法定點交事項，得以雙方合意為之。 6. 領得使用執照時，昇降設備及機械停車設備須經竣工檢查合格，取得使用許可證，其相關文件亦應點交之。				

<b>雙方同意以上點交已順利完成。</b>					
中華民國      年    月    日					
簽章	起造人		管理負責人 或 管理委員會		見證點交人員 ※主管機關

附註：

1. 本表一式四份，起造人、管理委員會或管理負責人、臺中市政府都市發展局及臺中市不動產開發商業同業公會各執乙份。
2. 起造人如有數人時應以起造人名冊附表詳列，並應全體出席點交或出具委託書由他人代理出席。
3. 本表係為完成條例第五十七條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備項目，作為向主管機關報備之文件，以利申請撥付公共基金。

A 章  
ABCD

委託書未經全體起造人蓋章

# 委託書 (起造人)

本人 \_\_\_\_\_ 因公事繁忙，確實無法親自出席辦理 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ 社區共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備點交見證，特立此書委託 \_\_\_\_\_ 代為辦理申請程序相關事項。

此致

臺中市政府都市發展局委託

臺中市不動產開發商業同業公會

委託人 (公司名稱) : \_\_\_\_\_ (用印)

負責人 : \_\_\_\_\_ (用印)

統一編號 : \_\_\_\_\_

公司電話 : \_\_\_\_\_

地 址 : \_\_\_\_\_

受委託人 : \_\_\_\_\_ (用印)

身分證字號 : \_\_\_\_\_

聯絡電話 : \_\_\_\_\_

## 公寓大廈公共基金核退說明書

本建物於領得使用執照後變更合併戶為1戶，且建物所有權第一次登記係以一般建物(非區分所有建物)之型態登記者因屬編為同一建號，遂以建物所有權人身分向臺中市政府住宅發展工程處申請核撥提列之公寓大廈公共基金。

本建物基於上述理由已非屬公寓大廈，毋須成立「公寓大廈管理組織」及「辦理公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備移交」，故無法附申請書應檢附文件之「最新區公所公寓大廈管理組織報備同意備查函影本」、「公寓大廈管理組織報備證明影本」、「公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備點交表」、「公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備見證移交紀錄(含委託書)」等。

本次申請已檢附文件如下：

1. 申請書(含公寓大廈及利息之領據正本)。
2. 原公共基金繳款單影本。
3. 建物所有權人之銀行帳戶影本。
4. 使用執照(含起造人名冊)及變更使用執照影本。
5. 最新建物謄本。

(申請書及文件影本請加蓋立說明書人章)

立說明書人(建物所有權人)：

(簽名蓋章)

國民身分證統一編號：

地址：

中華民國

年

月

日