



公寓大廈管理服務人管理辦法

王順治 2005.7.2.

中華民國物業管理經理人協會

簡介

現職：內政部建築研究所研究員

學經歷：成功大學建築博士

建築師、建築類科公務人員一級暨二級等高考及格
政治大學法律碩士學分班進修中

著作：

- (1)1999.06，《集合住宅建築計畫之日照日影研究檢討》
- (2)2000.12，《集合住宅建築計畫之外牆附置物設置研究》
- (3)2001.12，《集合住宅建築計畫之高層高密化發展檢討》
- (4)2001.12，《建築環境之立體通道研究》
- (5)2002.12，《室內裝修管理研究》
- (6)2003.12，《內政部建築研究所行政法人化之研究》
- (7)2004.12，《物業管理制度研究》



報告大綱

- 壹、訂定依據及立法架構
- 貳、管理服務人之定義與執業型態
- 參、管理服務人之分類、資格與講習
- 肆、公寓大廈管理維護公司之許可、認可與登記
- 伍、公寓大廈管理維護公司之業務範圍
- 陸、管理服務人應遵守之義務
- 柒、管理服務人之管理與違法之處罰
- 捌、管理服務人受僱或受任之契約規範
- 玖、附件(略)

76. 7. 15. 解除戒嚴

80. 1. 6. 台北市天龍三溫暖火災/死18人

81. 5. 11. 台北縣中和市自強保齡球館火災/死19人

82. 1. 19. 台北市論情西餐廳火災/死33人

82. 5. 12. 台北市卡爾登美容院火災/死22人

83. 10. 25. 台北市巨星鑽KTV火災/死13人

84. 2. 15. 台中市衛爾康西餐廳火災/死64人

84. 6. 28. 公布《公寓大廈管理條例》

85. 10. 2. 發布《公寓大廈管理條例施行細則》

85. 5. 29. 發布《建築物室內裝修管理辦法》

85. 9. 25. 發布《建築物公共安全檢查簽證及申報辦法》

84. 3. 1. 成立「消防署」

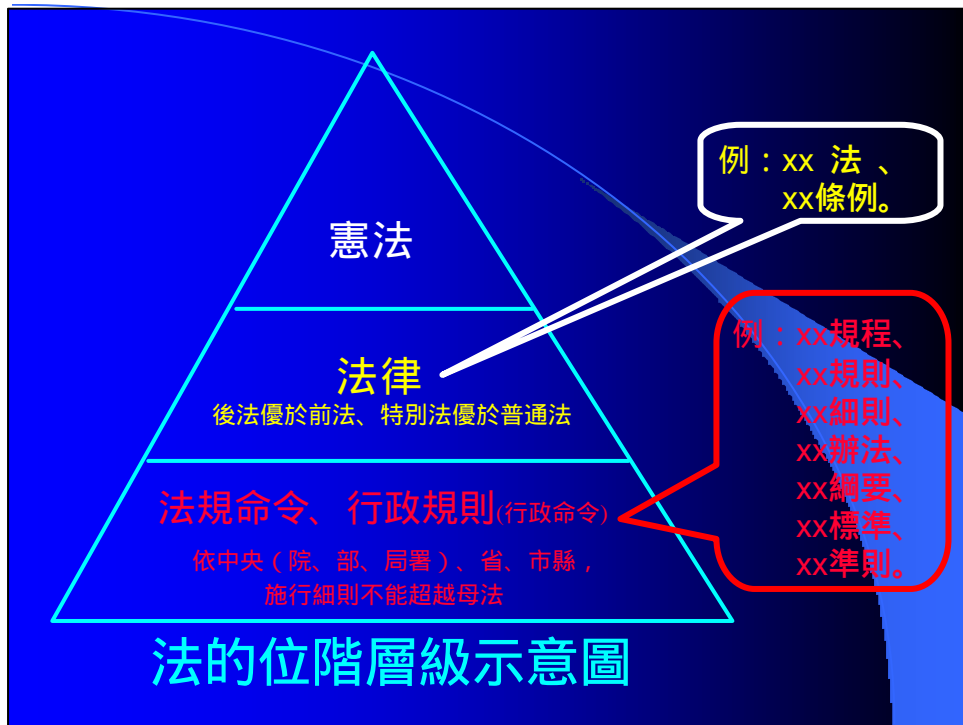
84. 8. 11. 修正《消防法》

85. 6. 26. 發布《消防法施行細則》

86. 10. 6. 發布《各類場所消防安全設備檢修及申報作業基準》

88. 11. 20. 修正《保全業法施行細則》(81. 11. 20)

89. 7. 5. 修正《保全業法》(80. 12. 30)



公寓大廈管理條例

- 中華民國八十四年六月二十八日總統華總(一)義字第四三一六號令公布全文五十二條
- 中華民國八十九年四月二十六日總統華總(一)義字第八九〇〇-一〇四四三〇號令修正第二條條文
- 中華民國九十二年十二月三十一日總統華總(一)義字第09200243911號令修正

第一章 總則

第二章 住戶之權利義務

第三章 管理組織

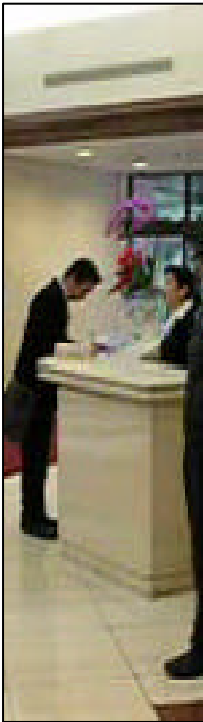
第四章 管理服務人

第五章 罰則

第六章 附則

第一章 總則

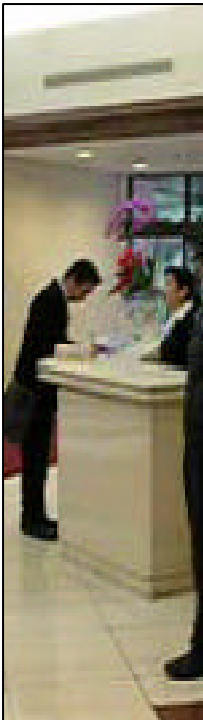
第一條 為加強公寓大廈之管理維護，提昇居住品質，特制定本條例。
本條例未規定者，適用其他法令之規定。



「管理服務人」定義

依《公寓大廈管理條例》第3條第11款規定

管理服務人：指由區分所有權人會議決議或管理負責人或管理委員會僱傭或委任而執行建築物管理維護事務之公寓大廈管理服務人員或管理維護公司。

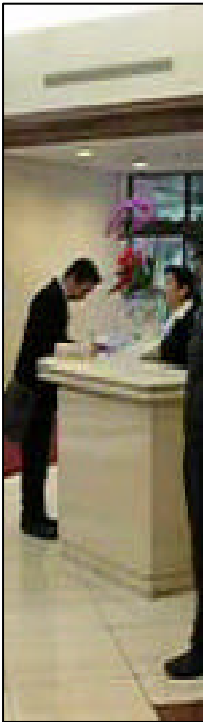


「管理服務人員」定義

依《公寓大廈管理服務人管理辦法》第2條規定

管理服務人員：

1. 公寓大廈事務管理人員
2. 公寓大廈技術服務人員
 - (1) 公寓大廈防火避難設施管理人員
 - (2) 公寓大廈設備安全管理人員



「管理維護公司」定義

依《公寓大廈管理服務人管理辦法》
第9條規定

- 一、資本額在新臺幣一千萬元以上。
- 二、置有事務管理人員四人以上，及技術服務人員四人以上。

我國「公寓大廈管理維護」制度示意

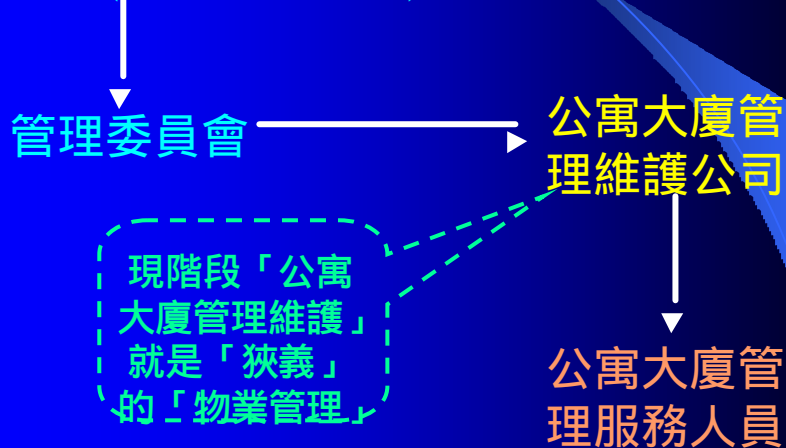
住戶(區分所有權人)

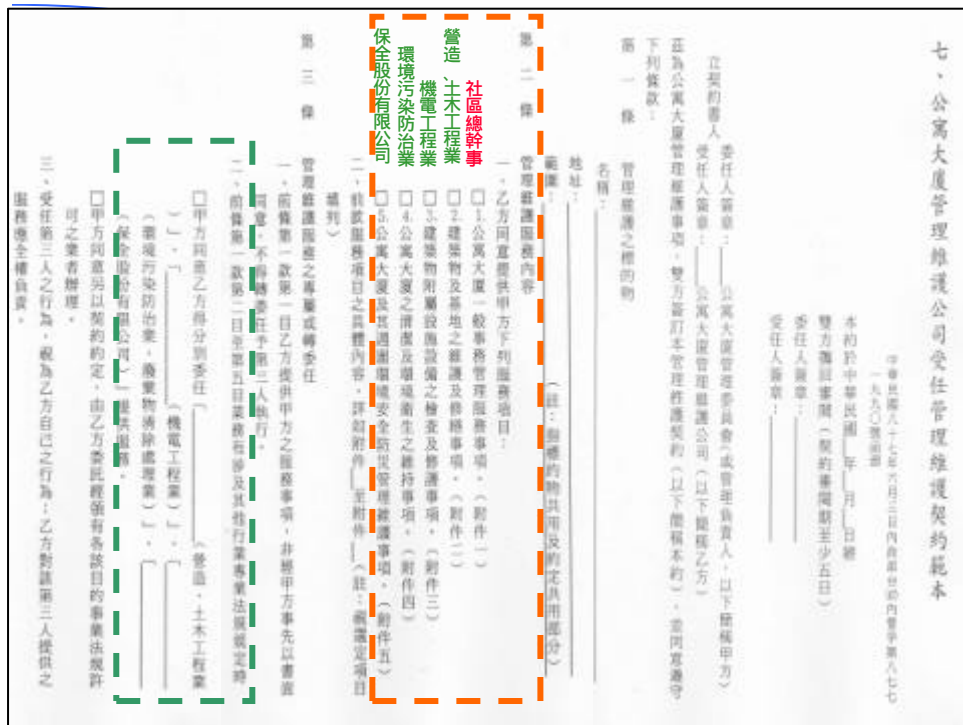
管理委員會

公寓大廈管理維護公司

現階段「公寓大廈管理維護」
就是「狹義」的「物業管理」

公寓大廈管理服務人員





現代社會的「職業證照」之管理制度

1. 登記制 (Registration) : 單純的基本檢測

如：開計程車的駕駛執照。.....最鬆的

2. 公證制 (Certification) : 中級的資格檢測

如：公寓大廈管理服務人員之認可證。

.....趨嚴的

3. 執照制 (Licensure) : 最嚴格的資格檢測

如：建築師、醫師、律師之專業許可證照。

.....最嚴的

公證制 (Certification) :

「認可」性質：不排除其他「未獲公證」
之人員從事該項業務。

如……公寓大廈事務管理人員。

公寓大廈技術服務人員。

惟依修正後(92.12.15)之《公寓大廈管理條例》
第42、50條規定，已對該「認可」人員有一定保障。

執照制 (Licensure) :

「許可」性質：僅具有該項「專業執照」
之人員始能從事該項業務。

如……建築師、醫師、律師、會計師等。

公寓大廈管理條例

第36條 從事公寓大廈管理維護業務之管理維護公司或管理服務人員違反第四十二條規定，未經領得登記證、認可證或經廢止登記證、認可證而營業，或接受公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議決議之委任或僱傭執行公寓大廈管理維護服務業務者，由直轄市、縣(市)主管機關勒令其停業或停止執行業務，並處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰；其拒不遵從者，得按次連續處罰。

公寓大廈管理服務人員結業證書

姓名：
 性別：
 出生日期：
 身分證統一編號：
 結業資格：事務管理人員
 結業證書字號：字第 號
 講習日期：民國 年 月 日
 結訓日期：民國 年 月 日
 期別一學號：第 期第 號

上開申請人講習訓練期滿成績合格特發給結業證書以茲憑證



此證

內政部營建署署長

(委託單位)(代表人)

中華民國 年 月 日

公寓大廈管理服務人員結業證書

姓名：
 性別：
 出生日期：
 身分證統一編號：
 結業資格：技術服務人員 防大遊樂設施類
 結業證書字號：字第 號
 講習日期：民國 年 月 日
 結訓日期：民國 年 月 日
 期別一學號：第 期第 號

上開申請人講習訓練期滿成績合格特發給結業證書以茲憑證



此證

內政部營建署署長

(委託單位)(代表人)

中華民國 年 月 日

公寓大廈事務管理人員認可證

查 符合公寓大廈管理服務人
 管理辦法第三條之規定資格，合行發
 給認可證，以資憑證。



姓名：
 出生日期：
 身分證統一編號：
 認可證字號：
 認可日期：
 有效期限：

此證

內政部部长

中華民國 年 月 日

公寓大廈技術服務人員認可證

查 符合公寓大廈管理服務人
管理辦法第四條之規定資格，合行發
給認可證，以資憑證。

姓名：

出生日期：

身分證統一編號：

認可資格：

認可證字號：

認可日期：

有效期限：



此證

內政部部长

中華民國 年 月 日

8

公寓大廈管理維護公司登記證書

查 符合公寓大廈管理
服務人管理辦法^{第十條}_{第十二條}之規定資格，合
行發給登記證書，以資憑證。

公司名稱：

負責人姓名：

負責人身分證統一編號：

公司統一編號：

資本額：

登記證書字號：

登記日期：

有效期限：

此證

內政部部长

中華民國 年 月 日

9

18 公寓大廈管理服務業

1801 公寓大廈管理服務業

1801011 公寓大廈管理服務業（公司名稱標明專業且限專業經營）

依公寓大廈管理服務人管理辦法規定，經營建築物管理維護業務包括：

- 一、公寓大廈一般事務管理服務事項；
- 二、建築物及基地之維護及修繕事項；
- 三、建築物附屬設施設備之檢查及修護事項；
- 四、公寓大廈之清潔及環境衛生之維持事項；
- 五、公寓大廈及其週圍環境安全防災管理維護事項。



經濟部商業司

WWW for Civil Services of DoC, MOEA

[法規內容查詢](#)

[法規解釋查詢](#)

[法規判解查詢](#)

[法規目錄查詢](#)

[相關網站連結](#)

[電子信箱](#)

[回首頁](#)

名稱：公司名稱及業務預查審核準則

文號：中華民國九十一年一月三十日經（九一）商字第0九一〇二〇一〇一七〇號

發布日期：91年01月30日

第十一條 公司之所營事業，應依下列方式之一載明：

- 一、依經濟部公告之公司行號營業項目代碼表所定細類之代碼及業務別填寫，並得以概括方式載明「~~除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務~~」。
- 二、僅以概括方式載明「除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務」。

依經濟部商業司91.1.2.經商六字第09002284160號函釋：「按公司經營之營業項目如係限於專業經營之業務，則尚不得登記經營其他業務。」。

故公寓大廈管理維護公司之公司名稱需標明專業且限專業經營，其業務範圍，係針對公寓大廈之建築物及其基地，進行管理維護工作及相關業務，尚不得經營公寓大廈管理維護以外之業務。

公寓大廈管理條例

第36條 管理委員會之職務如下：

- 一、區分所有權人會議決議事項之執行。
- 二、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。
- 三、公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項。
- 四、住戶共同事務應興革事項之建議。
- 五、住戶違規情事之制止及相關資料之提供。
- 六、住戶違反第六條第一項規定之協調。
- 七、收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用。
- 八、規約、會議紀錄、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、會計憑證、會計帳簿、財務報表、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之保管。
- 九、管理服務人之委任、僱傭及監督。
- 十、會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
- 十一、共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。
- 十二、依規定應由管理委員會申報之公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。
- 十三、其他依本條例或規約所定事項。

(四)與保全業業務劃分原則

1. 保全業法第四條規定，保全業得經營下列業務：

(1)關於辦公處所、營業處所、廠場、倉庫、演藝場所、競賽場所、住居處所、展示及閱覽場所、停車場等防盜、防火、防災之安全防護。

(2)關於現金或其他貴重物品運送之安全維護。

(3)關於人身之安全維護。

(4)其他經中央主管機關核定之保全業務。

2. 業務劃分原則：有關公寓大廈管理維護公司營業項目，應僅限於公寓大廈管理條例第三十六條（註：修正前第三十四條）之相關行政事務，及對建築物基地、構造、設備本體之整修、維護、檢查、災害防護等而言；至於建築物「人、車」出入管制、登記查訪、秩序管理、防災管制等有關安全防護工作，應屬保全業務範圍。

3. 本部 87.2.12(87)營署建字第五八〇一八號函送研商保全業法第四條與公寓大廈管理服務人管理辦法第十三條有關職掌範圍如何合理劃分與配合問題之結論(三)：建議本部警政署於修正保全業法時，將系統保全、運輸保全、人身保全及駐警保全等保全業務，予以適當分級區隔管理，俾健全保全業與公寓大廈管理維護業務之推展，提昇其服務品質。

4. 管理維護公司得將承攬之建築物管理維護業務涉及保全行業專業法規規定部分，經管理組織之同意，轉委任予合法之保全業者辦理。(營署建管字第 0930039760 號函)

- (5)對於因業務知悉他人之秘密，不得洩露。
- (6)不得要求期約或收受規定外之任何酬金，亦不得以不正當方法招攬業務。
- (7)受任執行管理維護業務，處理相關事務應留下書面紀錄與報告，建議事項應以書面為之。
- (8)對於火災或其他自然或人為災難，應事先規劃消防、安全與緊急應變方案，並確保發生緊急狀況時，能立即反應而採迅速有效的行動。
- (9)管理維護公司不得有下列行為：
 - a.申請登記不實。
 - b.無正當理由停止營業六個月以上。
 - c.停止營業時不將登記證繳存原核發主管機關。

2. 受僱於公寓大廈管理維護公司之管理服務人員，應依下列規定執行業務：
 - (1)應依核准業務類別、項目執行管理維護事務。
 - (2)不得將管理服務人員認可證提供他人使用或使用他人之認可證執業。
 - (3)不得同時受聘於二家以上之管理維護公司。
 - (4)應參加中央主管機關舉辦或委託之相關機構、團體辦理之訓練。
3. 本條例第四十四條以外之公寓大廈管理服務人員，應依下列規定執行業務：
 - (1)應依核准業務類別、項目執行管理維護事務。
 - (2)不得將管理服務人員認可證提供他人使用或使用他人之認可證執業。
 - (3)應參加中央主管機關舉辦或委託之相關機構、團體辦理之訓練。

柒、管理服務人之管理與違法之處罰

(一)管理服務人之管理

以下各條款係配合行政程序法訂定，明確規定授權依據，以保障人民權益：

1. 明定公寓大廈管理維護公司應經中央主管機關許可，辦理公司登記及向中央主管機關申領登記證，始得執業。(明定於本條例第四十一條)
2. 公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議，得委任或僱傭領有中央主管機關核發之登記證或認可證之公寓大廈管理維護公司或管理服務人員執行管理維護事務。(明定於本條例第四十二條)
3. 公寓大廈管理維護公司，應依下列規定執行業務：
 - (1)應依規定類別，聘僱一定人數領有中央主管機關核發認可證之繼續性從業之管理服務人員，並負監督考核之責。
 - (2)應指派前款之管理服務人員辦理管理維護事務。
 - (3)應依業務執行規範執行業務。(明定於本條例第四十三條)

4. 管理服務人員應依下列規定執行業務：
 - (1)應依核准業務類別、項目執行管理維護事務。
 - (2)不得將管理服務人員認可證提供他人使用或使用他人之認可證執業。
 - (3)不得同時受聘於二家以上之管理維護公司。
 - (4)應參加中央主管機關舉辦或委託之相關機構、團體辦理之訓練。
(明定於本條例第四十四條、第四十五條)
5. 明定授權中央主管機關訂定管理服務人管理辦法之內容，使授權訂定該辦法之目的、內容及範圍具體明確，包括公寓大廈管理維護公司及管理服務人員之資格、條件、管理維護公司聘僱管理服務人員之類別與一定人數、登記證與認可證之申請與核發、業務範圍、業務執行規範、責任、輔導、獎勵、參加訓練之方式、內容與時數、受委託辦理訓練之機構、團體之資格、條件與責任及登記費之收費基準等事項。(明定於本條例第四十六條)

二)增訂管理服務人之罰則

以下亦係配合行政程序法，明定處罰之授權

1. 從事公寓大廈管理維護業務之管理維護公司或管理服務人員違反第四十二條規定，未經領得登記證、認可證或經廢止登記證、認可證而營業，或接受公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議決議之委任或僱傭執行公寓大廈管理維護服務業務者，由直轄市、縣（市）主管機關勒令其停業或停止執行業務，並處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰；其拒不遵從者，得按次連續處罰。本條之目的在落實管理服務人之證照制度。（明定於本條例第五十條）

2. 明定對公寓大廈管理維護公司及其聘僱之管理服務人員或上述二類以外之公寓大廈管理服務人員違反第四十三條、第四十四條、第四十五條規定之罰則，中央主管機關應通知限期改正；屆期不改正者，得予停業、廢止其許可或登記證、認可證，或停止其執行公寓大廈管理維護業務或處罰鍰。（明定於本條例第五十一條）

捌、管理服務人受僱或受任之契約規範

(一)依據：本辦法第二十四條規定。

(二)契約規範內容請參閱附錄之附件參考資料。