

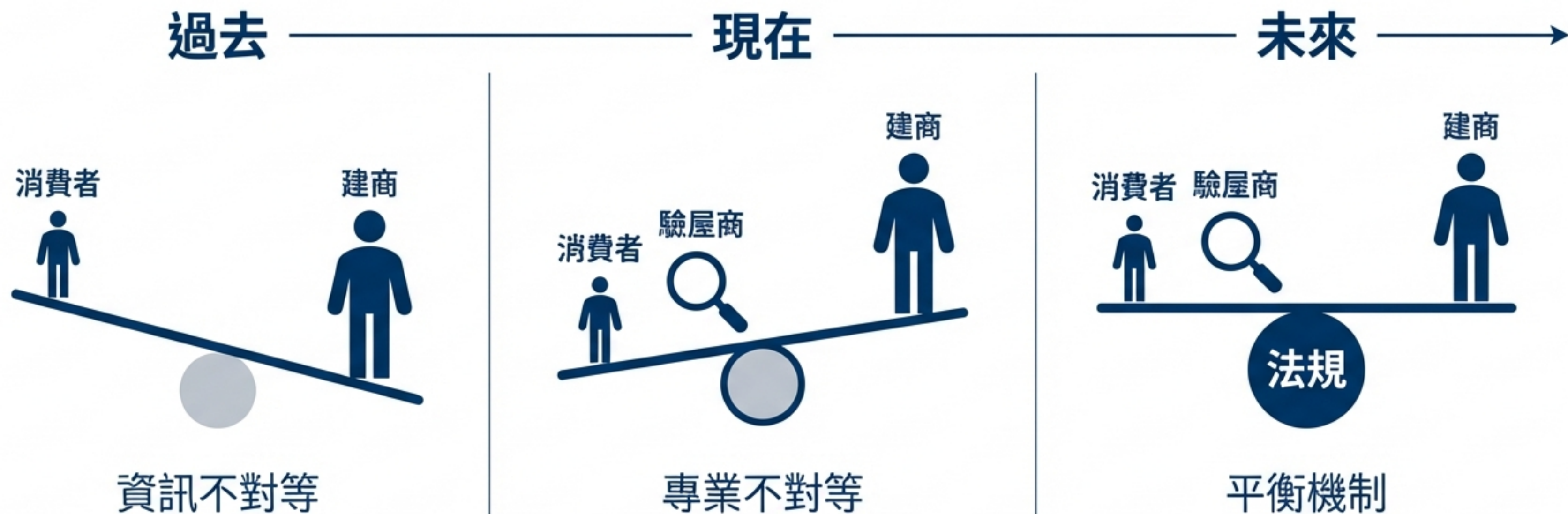
公寓大廈公設點 交實務指引

從法規依據到實務檢測的
完整教戰守策

本指引由-里谷建築師事務所-製作

Based on the latest Building Act
& Condominium Administration
Act standards.

點交的核心挑戰：打破資訊與專業的不對稱



核心目的：點交不僅是接收鑰匙，更是確認構造安全、釐清維修責任的關鍵時刻

公設點交的戰略路徑圖



第一步：掌握法規觸發時機

7日法則 (The 7-Day Rule)

依《公寓大廈管理條例》第57條，管委會成立後7日內，起造人應主動通知辦理點交

6個月契約規範

實務常見約定於取得使用執照後6個月內完成公設施工並通知點交



第二步：備齊「說明書」才能開始檢測

如同新車交車需要車主手冊，公設點交若無圖說文件，將陷入「盲驗」風險

Blueprint Navy 法定核心文件

- 使用執照謄本
- 建築竣工圖說
(含設備竣工圖)

Blueprint Navy 設施設備資料

- 維護手冊與廠商資料
- 消防與機械圖說

Blueprint Navy 重要證明文件

- 防火證明
- 無輻射鋼筋證明
- 氬離子檢測證明

制定檢測計畫：先談好規則，再進場

1. 檢測內容 (Scope)



明確定義五大查核類別
(適法、功能、外觀、
性能、規格)

2. 合格標準 (Standards)



依據法規或契約規範
作為驗收基準

3. 費用分擔 (Cost)



委託第三方費用由誰支
付？(通常為公共基金或
起造人)

4. 時程規劃 (Timeline)



檢測後 2 週出報告 →
建商 3 個月內改善

第三步：五大檢測核心架構



核心一：適法性查核

攸關法規責任的紅線

Critical Checkpoints	
	開放空間 嚴禁設置圍牆、格柵或植栽封閉
	防墜設施 欄杆間隙需 $<10\text{cm}$ ，高度需 $>110\text{cm}$
	共用部分 走廊、梯廳不得約定專用或堆置雜物
	無障礙設施 坡道與通路不得二次施工改動

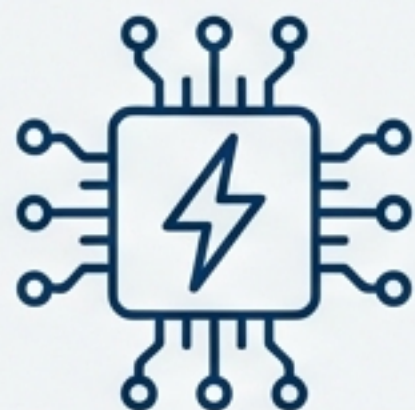
違規後果 Warning

**違規可能導致新台幣
6萬 - 30萬 之罰鍰**

並須限期改善或強制拆除

核心二：功能性檢測

建築物的神經系統測試



弱電設備

電源自動切換開關
(ATS) 測試
迴路標示正確



機械設施

電梯緊急升降功能
地下室通風設備



給排水

存水彎無阻塞
水壓正常、無水鎚現象



消防安全

探測器與警報系統
連動測試

核心三：性能驗證與規格查核

性能驗證 (Performance)

	防水測試： 頂樓、花台、地下室試水 (無滲漏)
	環境檢測： 甲醛 (HCHO) 與TVOC 濃度檢測
	水質檢測： 社區供水水質測試

規格查核 (Specifications)


	景觀綠化： 喬木灌木數量與品種符合契約
	建材設備： 玻璃厚度、磁磚空心率檢測
	公設傢俱： 品牌與數量核對

缺失處理：如何面對不合格項目？



功能性缺失 (Functional)


必須修復，否則扣留該項點交。

 Example:

漏水、消防設備故障、電梯運作異常。

認知性缺失 (Cosmetic)

建議協商處理，避免因小失大。

 Example:

輕微刮痕、清潔度不佳、油漆不均。



常見違規地雷：二次施工與用途不符

二次施工 (Secondary Construction)

陽台外推、加裝雨遮、露台違建。

建商常為了增加銷售面積而違法施工。

用途不符 (Misuse)

停車位改倉庫、梯廳被私人占用。

違反使用執照核定用途。

圖說不符 (Discrepancies)

廣告宣稱設施與實際竣工圖不符。

確保「承諾」與「交付」一致。

注意：這些違規事項若未在點交時釐清，未來法律責任將轉嫁給管委會。

第四步：正式移交清單



財務移交

預收管理費結餘

代管期間收支結算，移交「現金」。

公共基金

依工程造價提撥，移交「政府公庫單據」與專戶。



實體與文件移交

實體物品

鑰匙、門禁卡、密碼、遙控器。

關鍵文件

完整產權文件、保固書、財產目錄。

第五步：保固責任與期限

1 1年 (1 Year)

5 年 (5 Years)

15 1年 (15 Years)



固定建材與設備

門窗、粉刷、照明設備、
對講機。

防水保固

屋頂、外牆、衛浴防水
(除非人為因素)。

結構體

基礎、樑柱、承重牆、
樓地板。

重要提示：

保固期是以「完成移交日」起算，非「完工日」。

結語：追求「安全與功能」的完美平衡



心態建立

建築物是「手工品」不是「藝術品」，功能缺失比外觀瑕疵更重要。



正確觀念

使用執照是「安全保證」，不是「品質保證」。



終極目標

透過透明的檢測機制，建立社區長期價值的基礎。

