

公寓大廈治理風險簡易評估表

V-2026.3

公寓名稱/

代表地址/

壹·管理組織運作-30分

NO	項目	評價內容	結果	配分	得分
1-1	管理組織設置	有無設置管委會或管理負責人？ X無 ●有，未報備 ☆有，已報備(條例29)	X	0	
			●	2	
			☆	5	
1-2	會議召開情形	區權會一年召開次數？ X無●1次(條例25) 管委會一年召開次數？ X無 ●1~3次 ☆4次以上	X	0	
			●	1	
			☆	4	
1-3	會議記錄保存	保存最近5年會議紀錄？ X無 ●有(條例35)	X	0	
			●	2	
1-4	外牆限制報備	外牆面特別限制事項有無完成報備？ X無 ●有(條例8)	X	0	
			●	3	
1-5	住戶出席率	最近一次區權會議住戶實際(親自)出席(不含委託書)占總戶數比率 X低或20%以下 ●中或20%~59% ☆高或60%以上	☆	2	
			●	6	
			☆	8	
1-6	住戶名冊更新	有無定期更新住戶名冊(包括承租戶) X無 ●有(僅區權人) ☆有(含承租戶)	X	0	
			●	2	
			☆	5	
1-7	社區經理人	有無聘請社區經理(外部顧問)協助社區管理事務 X無 ●有	X	0	
			●	2	

貳·建物及設備維護-25分

2-1	定期安全檢查	有無定期辦理法定建物公安檢查、消防檢修申報、昇降設備檢查、外牆飾材安全及其他法定檢查項目？ X無 ●1~2項 ★3項以上	X	0	
			●	3	
			☆	6	
2-2	長期修繕計畫	有無制定長期修繕計畫(包括昇降設備、整體防水、外牆飾材等定期檢查修繕)？ X無 ●有，未經區大決議 ☆有，經區大決議	X	0	
			●	3	
			☆	6	
2-3	聘請專業顧問	有無聘請物業管理、建築、法律、會計等專業顧問群協助社區修繕與管理？ X無 ●有	X	0	
			●	3	
2-4	建築圖說保存	保存原始竣工圖說及使用執照謄本？ X無 ●有	X	0	
			●	3	
2-5	外牆維護情形	X外牆有剝落或附掛物 ●外牆維護良好	X	0	
			●	3	
2-6	設備維護情形	X設備故障有待修未完成 ●設備維護良好	X	0	
			●	4	

參·財務收支情形-30分

3-1	帳目分立制度	管理費與公共基金有無獨立會計帳目？ X無●有	X	0	
			●	2	
			☆		
3-2	公共基金收支	公共基金(修繕儲備金)經條例第18條區權會議決議通過繳納？ X無 ●有	X	0	
			●	6	
			☆		
3-3	管理費及公共基金欠繳情形	欠繳二期以上戶數占全體戶數比率？ X超10% ●5%~10% ☆5%內	X	0	
			●	6	
			☆	8	
3-4	公共基金餘額	平均每戶(修繕儲備金)餘額？ X低5萬 ●5萬~10萬 ☆超10萬	X	0	
			●	6	
			☆	8	
3-5	定期公布財務	有無定期公布收支情形？ X無 ●有	X	0	
			●	2	
			☆		
3-6	財務收支工具	X人工收費 ●線上收費 ☆線上收費+線上支付	X	0	
			●	2	
			☆	4	

肆·社區防災對應-15分

4-1	安全管理方式	X無 ●12H保全 ☆24Hr保全/科技保全/社區巡守隊	X	0	
			●	3	
			☆	4	
4-2	防火管理人	一定規模以上供公眾使用建築物，應由管理權人，遴用防火管理人，責其製定消防防護計畫，報請消防機關核備，並依該計畫執行有關防火管理上必要之業務。(消防法13) X無●有設置防火管理人☆且有定期演練	X	0	
			●	3	
			☆	4	
4-3	公共意外責任險	公寓大廈內經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品之住戶應投保之公共意外責任保險。X有上述行業，未投保 ●有上述行業，有投保。	X	0	
			●	2	
			☆		
4-4	防災管理措施	1. 五級以上地震後評估點檢機制。 2. 颱風及強降雨危害預防機制。 3. 防火避難設施日常點檢機制。 4. 病媒蚊防治維護點檢機制。 X無 ●1~2項 ☆3項以上	X	0	
			●	2	
			☆	4	

評價等級： 得分：

- 評價等級參考：90~特優；70~89優良；50~69良好；20~49不優；0~19堪憂
- 本評價表各項指標係參考日本及現行公寓管理相關政策訂定，評價結果僅供社區自主管理參考

