

# 公寓大廈點交手冊

—— 買了新房，成立公寓大廈管理委員會，  
你知道如何點交公共設施嗎？

02

壹

公共設施點交不可不知的六件事？

02

一. 公共設施點交義務人是誰？

02

二. 公共設施點交的時間點？

02

三. 管委會點交有幾種方法呢？

03

四. 公共設施點交的「法定」項目是什麼？

03

五. 什麼是「非法定」項目？

03

六. 公寓大廈點交的「檢測責任」歸誰？「檢測方式」又是如何呢？

04

貳

我已經瞭解了，但實務上我要如何點交呢？

05

參

公共設施「法定項目」點交缺失如何改善？

05

肆

點交過程遇到「非法定項目」的問題，我們該如何處理呢？

06

伍

如果建商不配合移交義務，應該怎麼辦？

07

陸

恭喜您順利完成點交！點交完成後下一步要做什么呢？

08

附件 1

共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備點交表

09

附件 2

點交建議查驗事項表

# 壹、公共設施點交不可不知的六件事？

## 一. 公共設施點交義務人是誰？

回答：起造人，也就是建商。

### 想知道更多？

依照公寓大廈管理條例第57條規定，檢測移交（俗稱「點交」）之義務人為「起造人」。依照建築法第12條第1項規定，建築物之「起造人」為建造該建築物之申請人，通常是建商。如果不是「起造人」，就不是點交的義務人。例如，A建設公司取得建造執照並開始興建且取得使用執照後，將整棟公寓大廈賣給B公司，由B公司對外銷售，或是委託由C公司代為銷售，A建設公司應為「起造人」，負有檢測移交（點交）之義務，B公司僅為買受人，C公司僅為代銷公司，均無點交義務。

## 二. 公共設施點交的時間點？

回答：成立管理委員會後7日內。

### 想知道更多？

依公寓大廈管理條例第57條規定，於成立管理委員會或推選 / 指定管理負責人後7日內，會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之。管理委員會成立後，不須先完成報備才可移交。[內政部營建署93年11月30日台內營字第0930087852號函釋]

## 三. 管委會點交有幾種方法呢？

回答：有兩種方法！第一種為管委會自行點交；  
第二種為委託專業人員或廠商協助點交。

### 想知道更多？

幫您整理了一張表，讓您一目了然：

	優點	缺點
自行點交	省錢	管理委員會需要現場參與檢測，或許對於是否「功能異常無誤」會產生疑慮。
委託專業人員或廠商協助點交	可委託具有土木、建築、機電及消防等專業人員到場協助檢測，專業有保障。	社區型住宅一般須花費十幾萬元甚至幾十萬元不等。

#### 四. 公共設施點交的「法定」項目是什麼？

回答：水電、機械設施、消防設施及各類管線等四大項目。

##### 想知道更多？

公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備均為點交的範圍。依照公寓大廈管理條例第57條規定，起造人應將設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說移交管委會；現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線等四大項法定項目進行檢測，確認其功能正常無誤後，點交之，這樣才算完整的公共設施點交。

#### 五. 什麼是「非法定」項目？

回答：「水電、機械設施、消防設施及各類管線」這四類以外的項目，如土木、結構、裝潢、綠化、景觀工程與公設空間的器材等，都屬於「非法定」的項目。

##### 想知道更多？

「非法定」意指公寓大廈管理條例57條規定以外之項目，大致可分為下列六種：

- 土木：指的是建築物樑、柱、版及牆等結構物，以及其表面的油漆、磁磚等項目，如果有瑕疵、髒污、裂縫或漏水問題，可循契約保固方式處理。
- 結構：指的是建築物樑、柱、版及牆等結構物的鋼骨、鋼筋、混凝土等項目，因專條簽證受建築師法和技師法所約束，可循契約保固方式處理，若有疑慮則應循專業鑑定方式處理。
- 裝潢：指的是公共設施的裝修、裝飾等項目，若有狀況，可循契約保固方式處理。
- 綠化：如中庭法定空地或樓頂綠化部分的花、草、樹木及土壤等，也可循契約保固方式處理。
- 景觀工程：如建物立面、頂樓的外飾或造型、社區意象廣告或燈具等。
- 公設空間的器材：如健身空間裡的健身器具、遊戲室裡的遊樂器具等。

#### 六. 公寓大廈法定點交項目的「檢測責任」歸誰？「檢測方式」又是如何呢？

回答：「檢測責任」由起造人負責。「檢測方式」由起造人與管理委員會雙方協議即可。

##### 想知道更多？

對於水電、機械設施、消防設施以及各類管線進行檢測之「檢測責任」應由起造人負責，意即如果不能通過檢測，或其功能有明顯缺陷，歸責於起造人者，當然由起造人負責修復改善。「檢測方式」則由起造人與管理委員會或管理負責人雙方協議為之。

[108年度判字第252號判例]

## 貳、我已經瞭解了，但實務上我要如何點交呢？

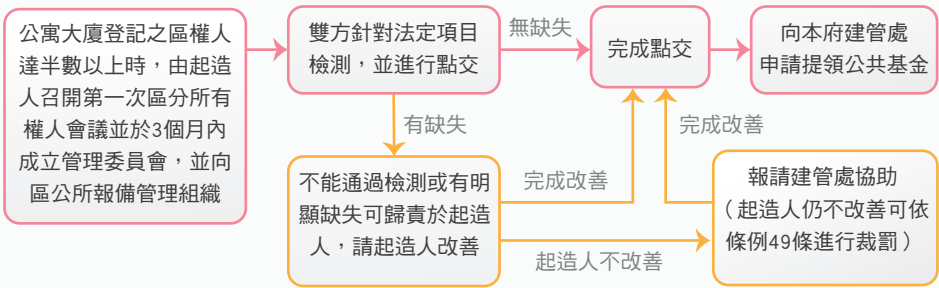
### ● 社區自行點交

- 管委會準備下列文件：
  - 內政部營建署提供的「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」(附件1)
  - 桃園市政府為您設計的「公寓大廈查驗事項建議表」(附件2)
- 起造人準備下列文件：
  - 設施設備使用維護手冊及廠商資料
  - 使用執照謄本
  - 竣工圖說及水電、機械設施、消防、管線圖說
- 雙方約定現場檢測時間，於現場檢測時，管委會依照附件 1、2 配合起造人所準備的文件逐項確認。
- 雙方確認無誤後，現場於「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」簽名確認，公共設施點交就算完成囉！

### ● 委託專業人員或廠商協助點交

- 管委會開會討論委託檢測之人員或廠商。
- 檢測人員或廠商準備下列文件：
  - 內政部營建署提供的「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」(附件1)
  - 桃園市政府為您設計的「公寓大廈查驗事項建議表」(附件2)
- 起造人準備下列文件：
  - 設施設備使用維護手冊及廠商資料
  - 使用執照謄本
  - 竣工圖說及水電、機械設施、消防、管線圖說
- 三方約定現場檢測時間，現場檢測時，由委託檢測人員或廠商依照附件 1、2 配合起造人所準備的文件逐項確認。
- 確認無誤後，管委會及起造人於「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」簽名確認，公共設施點交就算完成囉！

## ● SOP流程圖



## 參、公共設施「法定項目」點交缺失如何改善？

- 起造人自行改善
- 報請建築管理處命起造人改善

### 想知道更多？

公寓大廈之水電、機械設施、消防設施及各類管線等「法定項目」不能通過檢測，或其功能有明顯缺陷者，管理委員會或管理負責人得報請主管機關處理，其歸責起造人者，主管機關命起造人負責修復改善，並於1個月之內，起造人再會同管理委員會或管理負責人辦理移交手續。[公寓大廈管理條例 § 57 II]

## 肆、點交過程遇到「非法定項目」的問題，我們該如何處理呢？

### 第一步：讓社區正常運作

應先確認「法定項目」是否已經完成檢測及缺失改善，建議管委會參照前面「公共基金如何請領？」儘速至桃園市政府辦理公共基金退還事宜，社區有了公共基金就可以聘任社區總幹事、保全以及各項維護保養廠商，社區才能很快的進入運作常軌。

### 第二步：確認非法定項目是屬於哪一類型？

按照位置區分，可分為專有區域及共用區域，如果問題是發生在專有區域，就是各個買屋人的室內家中，建議依照各買屋人「買賣合約」後續處理，如常見的漏水、裂縫或磁磚空

心一般都會有一定的保固年限，各屋主只要依合約請起造人進場處理即可；若問題是發生在共用區域，建議管委會儘速召開區分所有權人會議討論後續改善事宜，一般常見共用區域「非法定」缺失項目列舉如下：

- 土木：指的是建築物樑、柱、版及牆等結構物，以及其表面的油漆、磁磚等項目，如果有瑕疵、髒污、裂縫或漏水問題，可循契約保固方式處理。
- 結構：指的是建築物樑、柱、版及牆等結構物的鋼骨、鋼筋、混凝土等項目，因為專條簽證受建築師法和技師法所約束，可循契約保固方式處理，若認為有疑慮，則應循專業鑑定方式處理。
- 裝潢：指的是公共設施的裝修、裝飾等項目，如果有狀況，可循契約保固方式處理。
- 綠化：如中庭法定空地或樓頂綠化部分的花、草、樹木及土壤等，也可循契約保固方式處理。
- 景觀工程：如建物立面、頂樓的外飾或造型、社區意象廣告或燈具等。
- 公設空間的器材：如健身空間裡的健身器具、遊戲室裡的遊樂器具等。
- 其他：未列舉，並且非屬法定項目者。

以上列舉，都不是公設點交的「法定」檢測項目。

### 第三步：確認應尋求的協助管道

如果公共區域「非法定項目」檢測有瑕疵或損壞，有以下的處理方式及救濟管道：

- 建管處：建議管委會聯繫起造人共同召開討論會議，協調修復方式、標準及時間；若起造人不配合可先通報市府建管處尋求協助。
- 區公所：如果涉及私權糾紛者，可先向各區公所申請調解，調解不成立，由管委會依司法途徑解決之。
- 消保官：如果涉及買賣爭議者，可向市府消費者服務中心申訴。
- 公平會：如果是廣告不實，則可向行政院公平交易委員會申訴。
- 訴訟外紛爭解決機制(ADR)：除了一般向法院提起訴訟，由法院以作成判決的方式解決以外，還可透過「調解」、「調處」或「仲裁」等訴訟以外的方式來解決。

如果各屋主專有區域有瑕疵或損壞時：

建議各屋主依買賣契約內容與起造人協調修復方式、標準及時間，若起造人不配合，可先通報市府建管處尋求協助；如果涉及私權糾紛者，建議先向各區公所申請調解，調解不成立，可自行依司法途徑解決之。



## 伍、如果建商不配合移交義務，應該怎麼辦？

通報建築管理處，建管處將指派專人協助社區。

想知道更多？

起造人違反公寓大廈條例第57條規定不履行檢測移交義務，可移請主管機關處新臺幣4萬元以上20萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰。[公寓大廈管理條例 § 49 I (8)]

## 陸、恭喜您順利完成點交！ 點交完成後下一步要做什麼呢？

- 向桃園市政府建築管理處請領公共基金。
- 公共基金如何請領？
- 提撥公共基金應備文件如下：
  - 申請書。
  - 公寓大廈管理組織報備證明或核准公文影本。
  - 與起造人辦理公設點交證明或清冊。
    - 須加註：「公寓大廈管理條例第57條相關規定辦理完成點交事宜及已移交提撥公共基金代收款證明正本\$XXX元整。」。
    - 須蓋雙方大小章。
  - 代收款證明正本。（本項如非正本，請檢附切結書）
  - 領據。
  - 銀行開戶證明（申請開立支票存款及活期儲蓄存款，則須以主任委員或管理負責人名義開戶，其管理組織併列戶名中）。
  - 桃園市政府建築管理處（專戶）跨行通匯機關、團體、公司行號、個人同意書。

※每張文件請核管委會大小章。

※表單文件可上網至「桃園市政府建築管理處首頁 / 業務資訊 / 建築物管理 / 公寓大廈管理業務 / 管理委員會（管理負責人）領取公共基金」專頁下載使用。



表單下載



**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**

公寓大廈名稱		使用執照字號	
公寓大廈地址		建造執照字號	
管理 組織	<input 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	國民身分證統一編號	
	地址	電話	
起 造 人	起造人名稱	公司統一編號	
	代表人姓名	國民身分證統一編號	
	地址	電話	
主管機關		縣(市)政府      鄉(鎮、市、區)公所	
<b>建築物點交項目</b>			<b>點交文件</b>
			<b>備註</b>
1. 建築物竣工圖說		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
2. 使用執照謄本		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
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. 供公眾使用之獎勵停車及開放空間之標示圖		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
5. 公共區裝修材料防火證明文件		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
6. 設施設備使用維護手冊		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
7. 其他：		<input type="checkbox"/> 有 <input 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。		
<b>附屬設施設備點交項目</b>	<b>圖 說</b>	<b>使用維護手冊</b>	<b>廠商資料</b>
	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
<b>檢測功能正常</b>	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		
<b>備註</b>			
1. 消防設備	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
2. 電氣設備	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
3. 給排水設備	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
4. 昇降設備	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
5. 監控系統	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
6. 空氣調節設備	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
7. 機械停車設備	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
8. 其他	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
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。		
雙方同意以上點交已順利完成。			中華民國    年    月    日
			※主管機關
起造人	管理委員會 或管理負責人		

1. 本表一式三份，起造人、管理委員會及主管機關各執乙份。
2. 起造人應由代表人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。

點交建議查驗事項表

位置	查驗事項範例	合格與否 是 / 否	備考	
壹、地下室	<b>一、電信機房</b>			
	(一) 照明、插座是否正常？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
	(二) 各項管線是否配置與固定良好？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
	(三) 消防設施設備是否正常？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
	<b>二、空調機房</b>			
	(一) 空調設備運作是否正常？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
	(二) 配線是否妥善處理？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
	<b>三、消防機房</b>			
	(一) 照明、插座是否正常？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
	(二) 滅火器壓力、期限是否正常？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
	(三) 緊急照明是否正常？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
	(四) 偵煙感知器是否正常？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
	(五) 消防機組規格、運作是否正常？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
	(六) 撒水機組規格、運作是否正常？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
	(七) 泡沫機組規格、運作是否正常？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
	(八) 採水機組規格、運作是否正常？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
	(九) 各項管線是否配置與固定良好？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
	(十) 消防水池補給水功能是否正常？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
	<b>四、發電機房</b>			
	(一) 照明、插座是否正常？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
	(二) 滅火器壓力、期限是否正常？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
	(三) 緊急照明是否正常？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
	(四) 偵煙感知器是否正常？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
	(五) 發電機組規格、運作是否正常？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
	(六) 變壓器規格是否正確？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
	(七) 發電機與 ATS 連動運作是否正常？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
	(八) 充電器運作是否正常？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
	(九) 油箱規格、運作是否正常？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
	(十) 黑煙淨化器規格、運作是否正常？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
	(十一) 機房進排氣是否良好？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
	(十二) 發電機排煙口黑煙檢測？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
(十三) 發電機運轉噪音檢測？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			
(十四) 各機組盤面燈號檢測？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			
(十五) 各項管線是否配置與固定良好？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			
<b>五、污水機房</b>				
(一) 照明、插座是否正常？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			
(二) 滅火器壓力、期限是否正常？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			
(三) 緊急照明是否正常？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			
(四) 偵煙感知器是否正常？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			

位置	查驗事項範例	合格與否 是 / 否	備考
壹、地下室	(五) 曝氣馬達規格、運作是否正常？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	(六) 污水系統各泵浦機組之規格、運作是否正常？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	(七) 機組盤面燈號檢測？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	<b>六、污水放流設備</b>		
	(一) 機組盤面燈號檢測？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	(二) 放流泵功能是否正常？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	<b>七、揚水設備</b>		
	(一) 照明、插座是否正常？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	(二) 滅火器壓力、期限是否正常？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	(三) 緊急照明是否正常？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	(四) 偵煙感知器是否正常？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	(五) 機組盤面燈號檢測？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	(六) 揚水系統馬達機組規格、運作是否正常？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	<b>八、蓄水池</b>		
	(一) 水位電極功能是否正常？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	(二) 定水位閥功能是否正常？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	(三) 管路配置是否妥善處理？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	(四) 溢水管是否間接排水施作？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	(五) 間接排水是否施作承口？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	(六) 溢排水透氣管是否施作防蟲網？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	(七) 水箱蓋是否上鎖？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	<b>九、廢水設備</b>		
	(一) 機組盤面燈號檢測？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	(二) 放流泵功能是否正常？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	(三) 廢水馬達規格、運作是否正常？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	<b>十、垃圾儲藏室</b>		
	(一) 照明、插座是否正常？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
(二) 冷凍設備功能是否正常？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
<b>十一、機械停車設備</b>			
(一) 設備規格、運作是否正常？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
(二) 機坑設置、運作是否正常？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
(三) 淨高是否足夠？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
(四) 標示是否清楚？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
<b>十二、通風設備</b>			
(一) 設備規格、運作是否正常？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
(二) 機組盤面燈號檢測？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
<b>十三、防火鐵捲門</b>			
(一) 設備規格、運作是否正常？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
(二) 手動功能是否正常？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
(三) 鍊條功能是否正常？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		

位置	查驗事項範例	合格與否 是 / 否	備考
壹、地下室	<p>(四) 偵煙感知器是否正常？</p> <p>(五) 鐵捲門控制盤功能是否正常？</p> <p>(六) 車輛感測器功能是否正常？</p> <p>(七) 紅綠燈功能是否正常？</p> <p>(八) 車道燈功能是否正常？</p> <p><b>十四、泡沫系統</b></p> <p>(一) 警報逆止閥與蜂鳴器功能是否正常？</p> <p>(二) 手動功能是否正常？</p> <p>(三) 末端查驗管功能是否正常？</p> <p><b>十五、公共空間</b></p> <p>(一) 照明、插座是否正常？</p> <p>(二) 滅火器壓力、期限是否正常？</p> <p>(三) 緊急照明是否正常？</p> <p>(四) 各消防感知器、出口標示燈、避難方向燈是否正常？</p> <p>(五) 消防箱栓、水帶箱、火警綜合盤是否生鏽、髒污？設備是否齊全？</p> <p>(六) 緊急廣播系統是否正常？</p> <p>(七) 公共衛浴設備是否齊全？</p> <p>(八) 地板落水頭是否暢通？</p>	<p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>	
貳、一樓與中庭	<p><b>一、管理員室（或中控室）</b></p> <p>(一) 照明、插座是否正常？</p> <p>(二) 滅火器壓力、期限是否正常？</p> <p>(三) 緊急照明是否正常？</p> <p>(四) 消防感知器是否正常？</p> <p>(五) 火警受信總機規格、配備、功能運作是否正常？</p> <p>(六) 緊急廣播主機規格、配備、功能運作是否正常？</p> <p>(七) 中央監控系統規格、配備、功能運作是否正常？</p> <p>(八) 對講機系統規格、配備、功能運作是否正常？</p> <p>(九) 衛浴設備是否齊全？</p> <p><b>二、中庭景觀</b></p> <p>(一) 中庭、水池照明系統是否正常？</p> <p>(二) 噴灌系統是否正常？</p> <p>(三) 中庭給水系統是否正常？</p> <p>(四) 落水頭排水是否暢通？</p> <p>(五) 水表總箱蓋是否密合良好？</p> <p>(六) 污水放流口功能是否良好？</p> <p>(七) 消防送水、採水以及撒水逆水口外觀是否良好？</p> <p>(八) 採水手動開關是否正常？</p>	<p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>	

位置	查驗事項範例	合格與否 是 / 否	備考
貳、 一樓與中庭	<p>(九) 車道口各項設備功能是否正常？</p> <p><b>三、一樓門廳</b></p> <p>(一) 照明、插座是否正常？</p> <p>(二) 滅火器壓力、期限是否正常？</p> <p>(三) 緊急照明是否正常？</p> <p>(四) 各消防感知器、出口標示燈、避難方向燈是否正常？</p> <p>(五) 消防箱、火警綜合盤是否生鏽、髒污？ 設備是否齊全？</p> <p>(六) 緊急廣播系統是否正常？</p> <p>(七) 門口對講機功能是否正常？</p> <p>(八) 刷卡機或人員辨識系統功能是否正常？</p> <p>(九) 大門電鎖運作是否正常？</p> <p>(十) 電梯樓層顯示與叫車按鈕是否正常？</p> <p>(十一) 電視、電話、監控箱是否生鏽、髒污？</p>	<p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>	
參、 各樓層	<p><b>一、消防系統</b></p> <p>(一) 滅火器壓力、期限是否正常？</p> <p>(二) 緊急照明是否正常？</p> <p>(三) 出口標示燈、避難方向燈、樓層標示燈是否正常？</p> <p>(四) 各消防感知器是否正常？</p> <p>(五) 消防箱栓、水帶箱、火警綜合盤是否生鏽、髒污？ 設備是否齊全？</p> <p>(六) 緊急電源電壓是否正常？</p> <p>(七) 消防排煙閘閥、排煙窗是否正常？</p> <p>(八) 火警用緊急電話是否正常？</p> <p>(九) 緊急廣播系統是否正常？</p> <p><b>二、電氣、弱電系統</b></p> <p>(一) 照明設備是否正常？</p> <p>(二) 電視、電話、監控箱是否生鏽、髒污？</p> <p><b>三、電梯</b></p> <p>(一) 電梯樓層顯示與叫車按鈕是否正常？</p> <p>(二) 電梯樓層門扇外觀是否良好？</p> <p><b>四、檢修口設置是否正常？</b></p>	<p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>	
肆、 屋頂層	<p><b>一、消防系統</b></p> <p>(一) 管路與閘閥是否清潔油漆與妥善固定？</p> <p>(二) 連結、消防測試用出水口功能是否正常？ 是否施作標示牌？</p> <p><b>二、給水系統</b></p>	<p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>	





特別感謝：

桃園市不動產開發商業同業公會

太古華電實業股份有限公司

台灣檢驗科技股份有限公司

駿坤安全管理顧問有限公司

國霖機電管理服務股份有限公司

嘉鼎工程管理顧問股份有限公司



## 聯絡資訊

桃園市政府建築管理處公寓大廈科/ (03)3322101#6708~6711  
桃園市政府消費者服務中心(消保官) / 1950專線或撥  
(03)3322101#5715

---

各區公所調解委員會/

桃園區公所/ (03)3348058

中壢區公所/ (03)4271801

平鎮區公所/ (03)4572105

八德區公所/ (03)3683155

楊梅區公所/ (03)4783683

蘆竹區公所/ (03)3520000

大溪區公所/ (03)3882201

大園區公所/ (03)3867703

龜山區公所/ (03)3203711

龍潭區公所/ (03)4793070

新屋區公所/ (03)4772111

觀音區公所/ (03)4732121

復興區公所/ (03)3821500

桃園市政府建築管理處

Office of Building Administration, Taoyuan