

社區外牆修繕管理【Q&A】

公寓大廈外牆飾面剝落，應由誰負責修繕？

公寓大廈外牆面磁磚剝落，其修繕責任宜先釐清剝落部位究係位在**專有部分**、**約定專用部分**、**共用部分**或**約定共用部分**！



社區外牆修繕管理【Q&A】

公寓大廈外牆飾面剝落，應由誰負責修繕？

一、專有部分、約定專用部分 之修繕、管理、維護：

- ▶ 由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，建築物所有權之登記面積，包括四周牆壁之厚度，外牆面原則上應歸屬於當層當戶之所有權範圍，並自負管理維護與修繕責任。
- ▶ 但若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。

社區外牆修繕管理【Q&A】

公寓大廈外牆飾面剝落，應由誰負責修繕？

二、共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護：

- 1 有管理委員會：若剝落位置屬公寓大廈之共用部分，應由管理委員會負責修繕。
- 2 無管理委員會：由全體區分所有權人共同協議修繕事宜。

三、若區分所有權人會議已決議或規約規定：請管理委員會負責修繕大樓外牆時，無論剝落部位於專有部分、約定專用部分、共用部分或約定共用部分，均應由管理委員會負責辦理修繕事宜。



社區外牆修繕管理【Q&A】

公寓大廈外牆飾面修繕，所需費用應該由誰負擔？

對於公寓大廈外牆面之修繕，應先依照該外牆面的歸屬而有所不同：

一、屬於專有部分或約定專用部分的外牆面：

應由該專有部分的區分所有權人或該約定專用部分之使用人進行修繕，並負擔其費用。但若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。

二、屬於共有或共用部分的外牆面：

有管理委員會：原則上應由**管理委員會負責修繕**，所需費用由公共基金支付，或由區分所有權人按其共用部分之應有部分比例分擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。

無管理委員會：由**全體區分所有權人共同協議**，並負擔其修繕費用。



社區外牆修繕管理【Q&A】

公寓大廈外牆維護修繕，可向市政府申請補助款嗎？

有的!

臺中市公寓大廈共用部分及 約定共用部分維護修繕費用補助

- ★ 申請補助對象：公寓大廈領有建築物使用執照**滿7年**且已依公寓大廈管理條例成立管理組織，並向大廈所在之區公所報備有案。
- ★ 補助金額：每一公寓大廈維護修繕費用最高補助金額，為維護修繕費之2分之1且按總戶數計算最高可得**新臺幣22萬元**。
- ★ 詳細資訊：
<https://thd.taichung.gov.tw/1522273/post>



社區外牆修繕管理【Q&A】

公寓大廈外牆維護修繕，可向市政府申請補助款嗎？

臺中市都市更新整建 維護補助(立面修繕)

- ★ 申請補助對象：為公寓大廈屋齡**20**年以上且符合**6**層樓以上整幢合法建築物。
- ★ 補助金額：每案以不逾補助項目總經費**25%**為原則，最高可得**新臺幣1000萬元**。
- ★ 詳細資訊：
<https://www.ud.taichung.gov.tw/1510834/post>

