

新北市公寓大廈爭議事件調處案件分析

工務局公寓大廈管理科

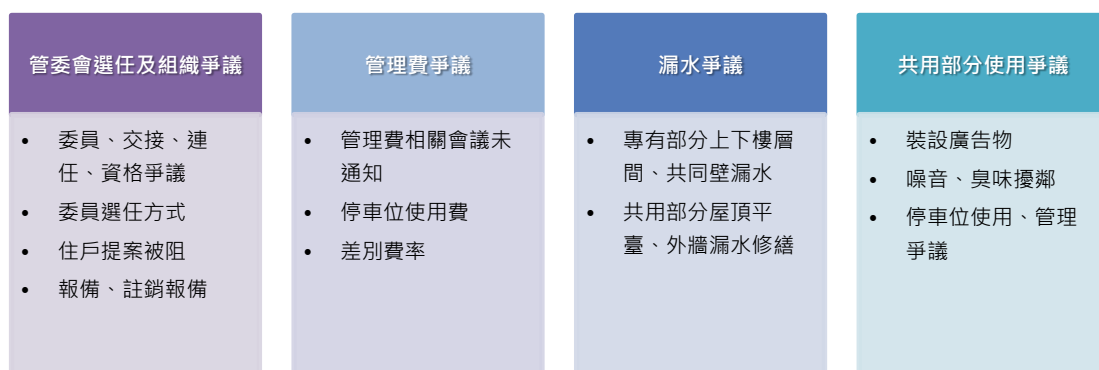
本市公寓大廈爭議事件調處委員會(以下簡稱本會)係依據公寓大廈管理條例第 59 條之 1 及內政部營建署頒定「直轄市縣(市)公寓大廈爭議事件調處委員會組織準則」規定成立，本會自 101 年成立運作以來，提供公寓大廈社區居民「先行政、後司法」途徑，並基於公寓大廈相關法規及行政實務經驗給予兩造雙方專業意見及行政建議，以期達成共識提昇居住品質。

本會主要受理與公寓大廈管理條例有關之爭議事件，案件類型計有管委會議、區權會決議、管理方式之爭議、管委會選任及組織爭議、共用部分使用、漏水爭議、公設點交、管理費、其他等 8 種爭議類型，本會自 101 年 1 月 1 日成立以來，每月皆召開會議 2 至 3 次，每次開會約受理 2 至 3 件案件，至 108 年 5 月 23 日止，已調處共 250 件，成功計 196 件，成功率達 78%，顯示本會已深受市民信賴及肯定，調處的目的在於致力申請人及對造人達成共識，透過案件數量及類型分析反映現代社區生活常見問題及糾紛，以下分別就調處案件類型、調處案件數量、調處申請人性別比例進一步分析說明。(資料統計區間自 101 年 1 月 1 日至 108 年 5 月 23 日止)

一、調處案件類型簡介

截至今年(108)為止本市社區管理組織報備數量已達 9 仟餘案，社會環境快速變遷，公寓大廈集居化之鄰里關係與結構日趨複雜，基於社區自治原則，住戶間生活緊密互動，惟彼此仍因價值觀不同、認知相異，進而影響社區整體秩序。目前雖有公寓大廈管理條例作為法律準繩，仍無法全面解決社區多元化之爭議。本會受理的公寓大廈爭議事件，歸納歷年來受理案件類型有管委會議、區權會決議爭議、管委會管理方式爭議、管委會選任及組織爭議、共用部分使用爭議、漏水爭議、公設點交爭議、管理費爭議、其他爭議等 8 種類型(圖一)，內容如下：

管委會議、區權會決議 爭議	公設點交爭議	其他爭議	管委會管理方式爭議
<ul style="list-style-type: none">區權會議未通知召集人及會議效力爭議區權會表決事項爭議委員選舉	<ul style="list-style-type: none">建商或管委會對點交認知不同其中一造推託消極點交	<ul style="list-style-type: none">屋頂種花、設置基地臺污水接管爭議公設使用爭議擋土牆修繕設無障礙設施	<ul style="list-style-type: none">違規事項依規約扣點或限制使用公設共用部分修繕、使用、維護(航空警示燈、冷氣機裝設位置、停車位使用管理)



圖一 調處案件類型介紹

資料來源:工務局公寓大廈管理科

二、調處案件年度、類型數量分析

本會委員任期以 2 年為 1 屆，至 108 年止已聘任 4 屆委員。本會平均每月皆召開 2 至 3 次會議，每次開會約受理 2 至 3 件案件，以委員任期 1 屆 2 年為基準，101 年至 102 年第 1 屆調處委員會受理件數為 75 件，103 年至 104 年第 2 屆受理共 43 件，105 年至 106 年第 3 屆受理計 86 件，107 年至 108 年 5 月 23 日止第 4 屆受理計 46 件，總計已受理 250 件(如表一)。觀察每屆案件數量尚無規則可循，需視該年度申請情況而定。

(一)101 年至 108 年調處案件數量

表一 調處類型案件量統計

類型/年度	101~102 年	103~104 年	105~106 年	107~108 年	類型小計
■管委會議、區權會決議爭議	6	8	12	6	32
■管委會管理方式爭議	16	3	11	3	33
■管委會選任及組織爭議	6	7	7	6	26
■共用部分使用爭議	10	9	11	4	34
■漏水爭議爭議	20	9	22	20	71
■公設點交爭議	7	0	4	4	15
■管理費爭議	1	1	11	1	14
■其他爭議	9	6	8	2	25
年度總計	75	43	86	46	250

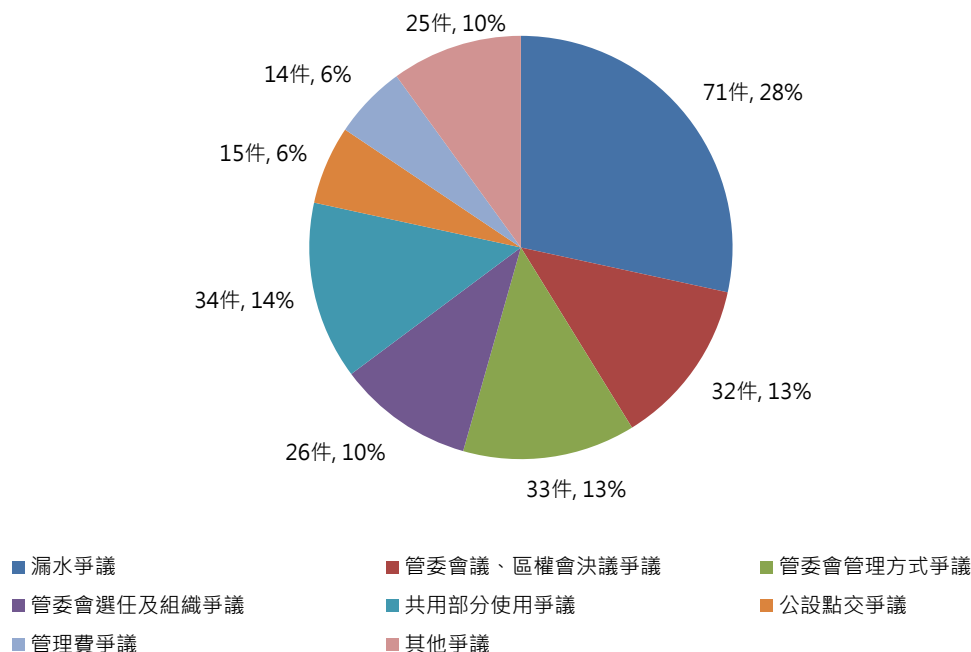
資料期間：101 年 1 月 1 日至 108 年 5 月 23 日

資料來源:工務局公寓大廈管理科

(二)101 年至 108 年調處案件類型分析

本會自 101 年 1 月 1 日成立以來，已受理漏水爭議計 71 件，共用部分使用爭議 34

件，管委會管理方式爭議 33 件，管委會議、區權會決議爭議 32 件，管委會選任及組織爭議 26 件，其他爭議 25 件，公設點交爭議 15 件，管理費爭議 14 件；其各自所佔比例如圖二所示，案件類型數量以漏水爭議為首，共用部分使用爭議為次，管委會管理方式爭議位列第三，顯示漏水爭議仍屬民眾最為關心及最常發生之問題；另現代公寓大廈建築型態，住戶在建築物利用及生活環境必須受到管委會管理及社區規約限制，往往衍生相關爭議問題，而管委會之管理方法或其被授權之範圍皆直接或間接影響住戶權益，導致糾紛事件頻傳，欲積極透過調處途徑予以解決(圖二)。



圖二 101 年~108 年調處案件類型占總案件量比例

資料來源:工務局公寓大廈管理科

資料期間：101 年~108 年 5 月 23 日

有鑒於公寓大廈爭議事件類型多元，涉及不同領域專業，為強化本會的客觀性及公正性特聘請建築師、律師、消防設備師以及中華民國漏水鑑定技術協進會理事長等相關組織共同參與本平臺，另因「漏水爭議」案件所佔比例為最大宗(28%)，建築物漏水涉及漏水原因、修繕責任、費用分擔等問題，影響當事人間利害關係甚鉅，故本會於 107 年加入了漏水鑑定協會，來強化本會的執行成效。本會調處漏水問題較各區公所調解委員會具有相對專業優勢，基於提昇市民居住品質及發揮專業學能，對於漏水事件處理亦獲良好正向回饋。目前委員會聘請 18 位委員(男性 12 位、女性 6 位符合性平原則)，其中府內各目的事業主管機關 6 名委員，其餘 12 位委員由具有公寓大廈管理維護、營建、社會福利、地政、法律等具專門學識經驗之專家學者擔任。

「共用部分使用爭議(14%)」多為住戶裝設廣告物、噪音及臭味擾鄰、停車位被使用管理等問題；另「管委會議、區權會決議爭議(13%)」以區權會議未通知、召集人及會議效力爭議、區權會表決事項、委員選舉等爭議居多；至於「管理費爭議(6%)」主要

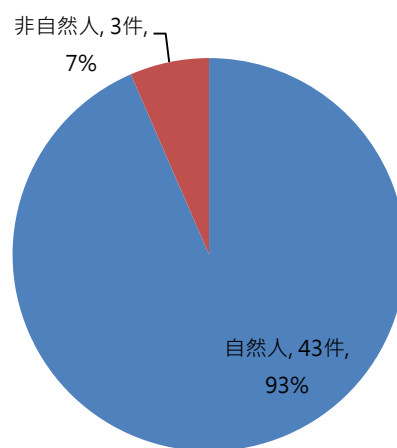
是社區1樓商家、空屋或僅有停車位之區分所有權人認為對社區公設及保全物業服務使用率低，應較一般住戶管理費差別計價，惟區分所有權人會議未能接受其主張，因而向本局申請調處。觀察表一可知，管理費爭議在105年至106年期間申請案增長至11件，惟至107年至108年5月23日止僅獲1件申請案，反映差別費率之觀念已漸漸被社區住戶所接受。

三、調處申請人名義、性別比例分析

社區為人之集合，管理委員會為人之組織，在居住爭議事件處理上，社區、住戶究以自然人與非自然人名義申請調處，或其「性別」是否為申請與否及實際出席調處會議之影響因子，藉由調處委員會申請人及出席情形統計分析，可初步獲得相關結論。本段統計區間自107年1月1日起至108年5月23日止，分為自然人跟非自然人(管委會、公司)，男女所占人數比例進行分析。

(一)申請人名義-以自然人與非自然人區分

由於本會法定調處案件類型為公寓大廈爭議事件，爭議事件可能產生於住戶與管理委員會之間、建商與管理委員會之間或住戶與住戶之間，故部分爭議事件來自於自然人與非自然人兩者間。自107年1月1日起至108年5月23日止，申請案共有46件，以自然人與非自然人(含管委會、公司)為主體進行區分，其中有3件以學校、建設公司及管委會作為申請人名義申請調處，其他43件之申請人則為自然人(見圖三)。顯示受理爭議案件多以個人為申請主體，爭取個人權利。



圖三 申請人名義-以自然人與非自然人

資料來源:工務局公寓大廈管理科

製表資料期間:107年1月1日起~108年5月23日

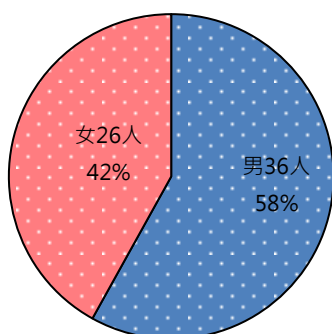
附註:非自然人指非人的學校、公司及管委會

(二)申請人性別分析

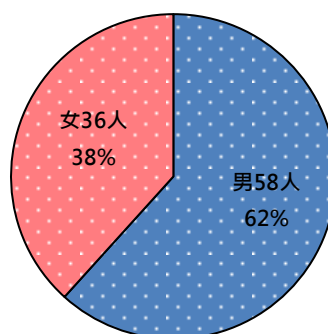
以申請人性別分析申請調處情形，由於本會未限制每案申請人數，故以申請書之申請「人次」計算，自 107 年 1 月 1 日起至 108 年 5 月 23 日止，申請人共計 62 人次，其中男女性別，男性有 36 人，女性有 26 人(非自然人則以代表人來計算，例如管委會以主委、公司以代表人的性別)，男性占 58%、女性占 42%(圖四)，觀察出男性相對積極處理爭議問題。

(三)實際出席調處會議之性別分析

由於本會固定週四上午召開調處會議，屬一般人上班時間，故實際出席者未必為申請人。以申請人性別分析實際出席調處會議(含申請人及利害關係人)情形，自 107 年 1 月 1 日起至 108 年 5 月 23 日止，實際出席調處會議的申請人總計 94 人，其中男性共 58 人，女性計 36 人，男性比例占 62%，女性占 38%(圖五)，由圖示可知，出席調處會議的性別，男性出席調處會議的比例偏高，反映出涉居住議題方面男性參與度高過女性。



圖四 申請人性別比例



圖五 申請人出席人次性別比例

資料來源:工務局公寓大廈管理科

資料期間: 107 年 1 月 1 日~108 年 5 月 23 日

四、結語

本會提供社區居民「先行政、後司法」途徑，參照公寓大廈相關法規及行政實務經驗，建置第三方公正平臺，給予申請人及對造人專業意見及建議，並協助市民建立社區整體秩序。透過受理案件類型分析，得探析民眾最為關心及較常發生之問題，本會亦納為專業委員調整之依據。本會受理案件已累積 250 件，成功率高達 78%，深受市民信賴及肯定，未來仍持續致力調和住戶爭議，以提昇市民居住品質。