

新北市政府工務局也有LINE跟粉絲專頁囉！
想要隨時掌握工務訊息，歡迎加入City my line!

請至LINE「官方帳號」搜尋

「新北市政府工務局」，

或是利用下方的QR code手機掃描加入



City my line



工程圖輯隊

GO



工程圖輯隊 粉絲專頁



資訊補給站
漏水摺頁

頂樓漏水區權會決議不修

社區住戶說：

我住的社區頂樓漏水，管委會決議要提到區分所有權人會議通過才能修繕，但是社區頂樓住戶不多，若經表決不通過該怎麼辦？可不可以由公寓科直接發函請管委會辦理修繕？

讓專家告訴您：

- 1、對於頂樓之使用維護部分當初頂樓屋主購屋時，若有與建商或起造人簽立『**分管協議書**』或『**分管契約**』，約定頂樓由該屋主使用及維護，即屬於約定專用。依公寓大廈管理條例，漏水部分之維修就必須由該屋主自行負擔修繕費用。
- 2、頂樓部分若**未約定**由頂樓屋主使用，並經確認漏水處，屬於共用部分或約定共用部分造成，則依照公寓大廈管理條例規定管委會即有修繕、管理、維護的義務，修繕費可由公共基金支付或由區分所有權人按其共有的應有部分比例分攤。但漏水的原因可歸責於頂樓屋主，由該區權人或住戶負擔。還有費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，則從其規定。
- 3、另外本案若經區分所有權人會議決議通過，管委會即應執行區權會之決議辦理修繕。若經區權會表決不通過，如因該會議決議之效力發生爭議時，係屬私權爭執，建議可先申請調解，調解不成再循司法途徑解決。

頂樓漏水如何修繕

社區住戶說：

我住社區頂樓，這幾個月一直有漏水的問題，跟管委會溝通都遲遲不修繕維護，請問我該怎麼辦？

讓專家告訴您：

- 1、新社區領有公共基金者，頂樓依公寓條例第10條，共用部分應由管理委員會邀廠商檢查修復，以避免造成糾紛。
- 2、舊社區成立管理委員會者，依公寓條例第10條，由管委會辦理檢修，但如果自行儲備基金不足，可採協商方式，管委會與住戶分攤，管委員分攤多些，大部份可圓滿處理。
- 3、例外情形為新舊社區頂樓有違規或約定專用情形，如違建等，則由可歸責之違規住戶，自行處理。

漏水重大修繕認定

社區住戶說：

我住的社區頂樓漏水，請管委會修繕，但主委說防水止漏工程施工費廠商報價11萬多，這個金額已經超過他所能核決的權限，屬於『**重大修繕**』必須提經區分所有權人會議通過後管委會才能發包維修，那多少錢才算『**重大修繕**』？或『**一般修繕**』？

讓專家告訴您：

有關社區支出多少金額是屬於『**一般**』或『**重大**』修繕的認定，應照社區規約規定辦理，若規約未有規定，應依區分所有權人會議為之，如果認定上產生異議時，亦應於區分所有權人會議中議決。

住在公寓大廈 您不可不知的案例 【漏水篇】



小故事-你其實也會這樣

一對中年夫妻來到櫃檯，開口就說：「我家的上電視了，你應該知道吧！我們大樓二十幾年舊消防管爆開，客廳淹得像個游泳池！我家大樓因為消防安檢沒過，管理委員會找來消防公司重新接設管線，原本說新的水管還沒連接到室內，測試不會影響到室內，結果壓力閥一打開，家中天花板的灑水頭立即全力噴發，短短時間內造成家具電器泡湯、屋內積水盈尺，一周內恐怕完全無法居住。」

事情發生後，這對夫妻請來主任委員來家裡了解狀況，主委只丟下一句說要H太太找專業機構鑑定，對於H太太要求召開緊急會議的要求則是不作回應。H太太去找鑑定單位，鑑定單位請H太太聯絡管理委員會要求消防公司配合了解工程設計、施工紀錄。但管理委員會卻不理會。鑑定單位因此建議H太太到市政府請求發文要求管理委員會必須配合進行鑑定。

我告訴H太太我很同情她的遭遇，但鑑定單位提供的是錯誤訊息。因為法律並沒有授權行政機關可以命令管理委員會要配合進行鑑定，所以如果管理委員會不配合，H太太只能請律師打官司。聽了我的話，H太太立即出現大多數來到服務櫃台諮詢民眾的制式反應大聲起來：「法律為什麼沒有規定？那要不然我們要政府做什麼？」

我繼續解釋，目前法律的基本假設是當發生H太太這種狀況時，管理委員會或其他居民會願意幫忙共同解決問題。但現實的狀況卻是公寓大廈居民對人與對已習慣用差別待遇。當不幸發生、損失造成，大家會自動與受害者切割，期待減少分擔損失。另一方面，這個事件已經超過管理委員們對公寓大廈管理理解範圍，管理委員會不知該如何處置，然後也沒有人告訴他們該怎么做，他們寧可選擇什麼都不做，免得犯錯背負責任。

我建議H太太，訴訟程序漫長，不妨申請公寓大廈爭議事件調處或調解。政府會邀請專家學者邀集雙方，提供法規及實務上的專業意見。過去不少案例都是在第三方意見參與後，幫助管理委員會去除恐懼、釐清事理，成功化解住戶與管理組織之間的歧見紛爭，前提是管理委員會願意參與，否則仍只能靠漫長的訴訟來解決問題。

H太太接著轉移砲火：「這些鄰居真沒有良心，明明知道我家狀況，可是見面時連問都不問，有意要避開我們！」、「明明是我們受害，現在卻像是大家的公敵！」。我回答他們：「我們社會觀念和習慣一直都還沒有跟著公寓大廈管理立法調整，所以公寓大廈居民仍是以自己的利益為主要考量。管理委員會要滿足大家的自私期待，於是只好為難你們，希望你們知難而退，自己承受損失。」，「你們雖然有公共基金，可是大家卻都不希望這筆錢減少，然後轉嫁成自己負擔。」，「其實我相信在這件事發生以前，你們應該也是這個態度！」坐旁邊一直沒開口的H先生突然笑了出來說：「你講的還真蠻有道理的！」

我接著說：「我相信這個事件大部分的責任應該還是在廠商，也或許他們有保險可以分擔這種意外風險。未必求償無門，你們的管理委員會應該至少要求總幹事協助你們釐清這些關係才對。」

希望你們透過這次事件學習到公寓大廈管理的關係，也祝你們後續處理過程順利！

漏水修繕責任

社區住戶說：

我家位於頂樓之水錶後方之水管破裂，自來水噴出，導致電梯受損，這樣水管的修繕責任是誰嗎？電梯修繕費用如何分攤嗎？

讓專家告訴您：

- 1、如果是水錶後方水管破裂，該管線僅屬專用戶所使用而非共用管線。
- 2、如果有成立公寓大廈管理組織，為了防止淹水情形發生，避免損害擴大，以及善盡管理維護責任，管委會可於管線漏水時將水源關閉。
- 3、建議管委會統一檢查所有管道是否有類似狀況，以避免大樓因管線老舊、脆化或是水錘影響致再有同樣情形發生。
- 4、如果有保險理賠部分，請釐清理賠條件，提出維修單等相關單據向保險公司申請理賠，並與管委會協商討論費用分擔。

消防設備漏水修繕責任

社區住戶說：

我家室內自動消防灑水設備漏水的話，維護、管理及修繕是由誰負責嗎？

讓專家告訴您：

敷設於建築物屬共用部分之電氣、煤氣、給水、排水等，是屬有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分之建築物設備，雖有部分管線設備位於專有部分，依公寓條例第7條第5款規定不得為約定專用部分，故依公寓大廈管理條例第10條，共用部分由管委會修繕、管理、維護。