

宅

饒後樂／著

得安心

公寓大廈管理原理與
完整解決方案

搞清楚這些道理前，
別說你懂公寓大廈管理！

建商不該代收公共基金！
公共基金不只是修繕基金！
拒繳管理費不是無法可管！
規約不能照抄政府範本！
開會不必擔心沒人參加！
外牆不必然是共用部分！



宅

饒後樂／著

得安心

公寓大廈管理原理與
完整解決方案



宅得安心

——公寓大廈管理原理與完整解決方案

作者 / 饒後樂
責任編輯 / 林泰宏
圖文排版 / 陳宛鈴
封面設計 / 陳佩蓉

發行人 / 宋政坤
法律顧問 / 毛國樑 律師
印製出版 / 秀威資訊科技股份有限公司
114 台北市內湖區瑞光路 76 巷 65 號 1 樓
電話：+886-2-2796-3638 傳真：+886-2-2796-1377
<http://www.showwe.com.tw>
劃撥帳號 / 19563868 戶名：秀威資訊科技股份有限公司
讀者服務信箱：service@showwe.com.tw
展售門市 / 國家書店（松江門市）
104 台北市中山區松江路 209 號 1 樓
電話：+886-2-2518-0207 傳真：+886-2-2518-0778
網路訂購 / 秀威網路書店：<http://www.bodbooks.tw>
國家網路書店：<http://www.govbooks.com.tw>
圖書經銷 / 紅螞蟻圖書有限公司
114 台北市內湖區舊宗路二段 121 巷 28、32 號 4 樓
電話：+886-2-2795-3656 傳真：+886-2-2795-4100

2011 年 1 月 BOD 一版
定價：380 元
版權所有 翻印必究
本書如有缺頁、破損或裝訂錯誤，請寄回更換

【推薦序】

後樂兄長期從事公寓大廈服務工作，欣聞其著作《宅得安心——公寓大廈管理原理與完整解決方案》即將問世，相信以其豐富的跨領域知識、實務經歷，以及對公寓大廈生態的長期瞭解，所撰內容將有別於坊間這類書籍只著重於法律層面的討論，而以更多元的角度（如管理學、經濟學……）去探討公寓大廈管理問題。對後樂兄能在忙碌之餘，還孜孜不倦地學習各領域的知識深感敬佩。

觀之台灣民眾居住型態的發展趨勢，「社區型的公寓大廈」已成為人民居住的主流型態，住戶間權利義務關係隨著居住型態的改變而變得錯綜複雜，雖有「公寓大廈管理條例」作為法律依據，但民眾多半不熟悉法規內容，以致許多問題接踵而生。諸如：承租戶可否參與區分所有權人會議？非屋主可否擔任管理委員？住戶不繳管理費，行政機關可否開罰？房屋漏水時住戶權益為何？種種問題可說是五花八門、千奇百怪，在解決方法上，又常要顧及鄰誼關係，實屬不易。

「崔媽媽基金會」本著關心民眾住宅權益及社區營造為目的，自民國九十一年成立公寓大廈社區服務團隊，邀請許多專業人士來解決民眾的疑難雜症。後樂兄從民國九十二年一起就擔任本會的公寓大廈社區服務團義工，並先後於九十五年及九十七年獲頒本會義務服務顧問、及受聘擔任台北市建築管理處「九十七年度台北市優良公寓大廈評選活動」評選委員，其專業素養備受肯定；後樂兄平日謙虛好學、待人平易，也常受本會同仁的推崇愛戴。

後樂兄擔任本會義工期間，在解答民眾疑問時，常將其豐富的實務經驗用深入淺出的字句及幽默詼諧的口語來教導民眾解決之

宅得安心
——公寓大廈管理原理與完整解決方案

道，素受民眾讚賞，因此後樂兄的大著《宅得安心——公寓大廈管理原理與完整解決方案》必能成為一本重要的工具書，做為社會各界在處理相關問題的參考。

崔媽媽基金會 執行長 呂秉怡 謹識

民國九十九年六月

【作者序】唐詩劍法與躺屍劍法

金庸小說《連城訣》敘述男主角自幼受師父傳授「躺屍劍法」，據師父說這劍法強大凌厲，可以讓對手數招內成為躺在地上的屍體。可是男主角學了這門功夫闖蕩江湖，不但沒有天下無敵，反而屢戰屢敗，甚至於搞到武功盡失、身陷牢獄。後來男主角在因緣際會下修習「唐詩劍法」，這劍法把唐詩內涵蘊藏劍術之中，優美渾厚毫無霸氣。奇怪的是，這「唐詩劍法」與之前師父教的「躺屍劍法」招式雷同，只在細微之處稍有出入。原來只要掌握唐詩的基本義涵，並將其劍道精神融會貫通；不但解決掉原本劍招滯澀鈍窘的缺點，而且威力勇猛，使將出來無人能敵。故事結局是男主角終於明白師父原來是為了利用自己，才把質樸優美的「唐詩劍法」改成中看不中用的「躺屍劍法」傳授以實現個人陰謀。壞心師父的詭計終未能得逞，最後因果報應、自食惡果。

另有一則背景在以前蘇聯共產時代的笑話。一個妻子對先生說：「我們兒子最近一直吵著要腳踏車，我們雖然買不起，可是你在腳踏車工廠上班，如果你每天下班偷偷帶個一、二樣零件回家，一兩個月後我們就可以自己拼出一台腳踏車來。」做丈夫的點頭贊同，並從第二天開始付諸行動。一個多月後某天妻子半夜從睡夢中被客廳傳來的組裝聲響吵醒，下床探詢：「腳踏車好了嗎？」先生抬起頭來嘆口氣說：「不曉得是哪裡出問題，不管我怎麼努力，拼出來的都是一挺機關槍！」

我們社會為了解決集合住宅管理問題，在民國八十四年通過了「公寓大廈管理條例」，做為社區大樓處理公共事務的依據與準繩。這部法律來自國外，參考了如德國、日本等先進國家立法規定。

這部法律原先在立法院一躺多年，也沒有人看好能在短期間內通過。結果因為當時連續發生多起因建築物違規使用所導致的大火慘劇，暴露出法律在建物管理上的嚴重不足；輿論大譁，立法委員承受極大的社會壓力，遂在短時間內完成三讀，通過立法。

不過這部與民眾生活息息相關的法律自施行以來，一直存在許多誤解與還沒解釋清楚的地方。民眾也仍習慣於跳脫法律規定、用立法前處理公共事務的認知、態度和方法來解決問題，使得這部法律應發揮的效益大打折扣。除了因為我們社會缺乏先進國家所具備的公民智能與社會條件外，還有一個重要原因，就是國人對公寓大廈管理運作原理缺乏完整深入的理解，囫圇吞棗的結果是錯把馮京當馬涼，使用錯誤的方法解決問題。

筆者自民國九十二年，有幸加入崔媽媽基金會公寓大廈管理法律服務行列。每個星期固定一個晚上在崔媽媽基金會答覆社區大樓居民公寓大廈管理方面問題。從各式各樣社區大樓所發生的狀況中，發現民眾對某條規定、甚至於某些基本定義存在南轅北轍的解釋與認知，而且經常把簡單的事情想得太複雜，卻又把複雜的事情想得太簡單。由於缺乏完整一致的邏輯，因此容易犯錯。犯錯之後就怪這部法律不完善，沒辦法解決問題。

可是筆者協助社區大樓居民解決問題、提供建議所引用的也不外是「公寓大廈管理條例」所規定的各項程序與標準。社區大樓居民通常是在聽了筆者說明，才恍然大悟發現原來自己的問題，法律規定早已備妥，只是自己不知道；或是自己認為想當然爾的法律關係其實必須在某種前提或條件下才能適用。要不然就是規定即使找到，也不知該如何運用。法條上每一個字明明都看得懂，可是偏偏就沒辦法拼湊出對應現實生活可以處理問題的實際行動。

除了抱怨這部法律用詞過於艱澀，看不懂到底在講什麼外。有些管理委員覺得這套規定太過麻煩，詢問能不能撤銷登記或辦理解散。還有很多老舊社區大樓不管如何勸說，打死就是不願意成立公

寓大廈管理組織，因為居民不相信這麼做真能帶來好處，反而擔心日後生活受到法律牽絆。在許多人眼中，這部法律不過是一堆政府訂出來綁住自己、礙手礙腳的規定，很少人對它寄予厚望。抱持期待者，也因為摸不著正確方向，熱情漸漸冷卻轉趨消極。這樣的態度使民眾在應用法律規定處理社區大樓公共事務時經常照自己主觀七折八扣，結果卻是欲速則不達，甚至於徒勞無功。

民眾有所不知的是「公寓大廈管理條例」其實只是一套教人如何訂定規則的基本規則，說穿了不過是一連串處理公共事務的程序和標準，大部分規則還可以依照社區大樓的個別需要自行變更。它類似電腦程式語言的「格式」或「語法」，需要使用者自行填入「內容」、「指令」才能發揮功用。而真正重要、並且能夠幫助民眾解決問題的，是法律背後所依附、處理公共事務的原理原則，許多還是這那些我們曾在國中公民與道德中所學習、卻長期被遺忘、罕見真正實踐的基本道理。

要建立良好的管理，社區大樓居民必須透過持續正確的集體作為，才能夠累積智慧、建立有效的管理機制克服各種問題。否則就像學習英文一樣，閱讀工具書「如何學習英文」，固然可以幫助讀者做更有效的學習。可是如果拒絕背誦單字片語，那英文還是不會進步。社區大樓居民若不修練內功、缺乏未雨綢繆的積極準備，等到問題發生才來找武功祕笈、打算靠劍譜中記載的招式解決問題，或是模仿別人動作依樣比畫，其實都為時已晚、無濟於事。

用機關槍零件，拼不出腳踏車來！「公寓大廈管理條例」的目的，是要讓集合住宅民眾用更文明、更有效的方法來解決生活上的問題。但在新的觀念、新的倫理與新的做法尚未建立或引進前，光看民眾目前解決問題的方法，就可以印證這部法律與他應該發揮的功能還有好長的一段距離。

許多管理委員會，至今仍用斷水、斷電來威脅住戶繳交管理費。這個方法行不通，就用通行卡消磁、限制使用電梯來逼迫住戶

就範。住戶車子亂停，叫警衛把車輪上鎖，不付贖金就不給放行。社區大樓停車場常見「任意停車、逕行拖吊」警示。這些早應該被時代淘汰的私刑或沒有效果的作法，至今仍然廣被社區大樓採用。這顯示我們這個社會仍找不到腳踏車零件。因此大家拼湊出來的都是機關槍！民眾使的全是「躺屍劍法」，而非「唐詩劍法」！

本書探討法律背後公寓大廈管理運作原理，以及介紹對應這些原理，能夠幫助社區大樓建立良好管理的方法。希望能夠帶給讀者一些新的觀念與不同的想法。對國內公寓大廈管理產生些微幫助，更期待早日看到「唐詩劍法」發揮作用、展現凌厲強大的威力。

筆者簡陋，野人獻曝！期盼社會各界賢能先進不吝給予批評指正。

饒後樂謹識於民國九十九年六月八日

國家圖書館出版品預行編目

宅得安心——公寓大廈管理原理與完整解決方案/
饒後樂著.-- 一版.-- 臺北市：秀威資訊科技，
2011. 01
面；公分.-- (科普新知類；PB0010)
BOD 版
ISBN 978-986-221-537-1(平裝)

1. 營建法規 2. 營建管理 3. 公寓

441.51

99012697

目次

【推薦序】	i
【作者序】唐詩劍法與躺屍劍法.....	iii

導論

公寓大廈發展起源.....	3
如何成立公寓大廈管理組織？	4
報備的好處	7
區分所有權人與住戶	9
良好公寓大廈管理的價值	14
公平、效率與既得利益.....	18
為什麼這樣叫雞婆？	22
破窗定律與剃刀定律	25

影響公寓大廈管理的先天因素

建商的影響	29
沉重的公共設施	33
巨型社區的困境	39
建商不該「代收」「公共基金」	42

公共基金

公共基金起源與運用方式演進	49
應繳納之公共基金與應分擔之費用	52
管理費是應繳納之公共基金？還是應分擔之費用？	56
把「公共基金」變成「重大修繕基金」所產生的問題	61
公共基金為什麼會變成「重大修繕基金」？	66
公共基金運用限制	70
設置公共基金獨立科目	73
公共基金的準備與分攤	76
簡單、清楚、安全的公共基金管理	80
如果法律到此為止	83

規約

停止訂定無效的規約	91
規約的重要	98
規約與區分所有權人會議決議	102

區分所有權人會議

沒人來開會怎麼辦？	107
逐次降低區分所有權人會議出席決議標準	110
會議前設定好議題	114
把會議型態轉變成投票型態	117

管理委員會

管理委員的權力	123
常務委員的功能	125
常務委員連任限制探討	127
管理委員退場機制	132
管理委員可以支領報酬嗎？	134

公寓大廈管理實務運用

屋頂漏水處理	139
管道間給水管漏水處理	142
用訴訟解決問題	144
問卷、連署、公投、自救會	146

展望公寓大廈管理發展

推動優質的公寓大廈管理	153
包裝在管理下的人力派遣	166
系統化公寓大廈管理	174
推動社區大樓 e 化管理的障礙	193

問答精選

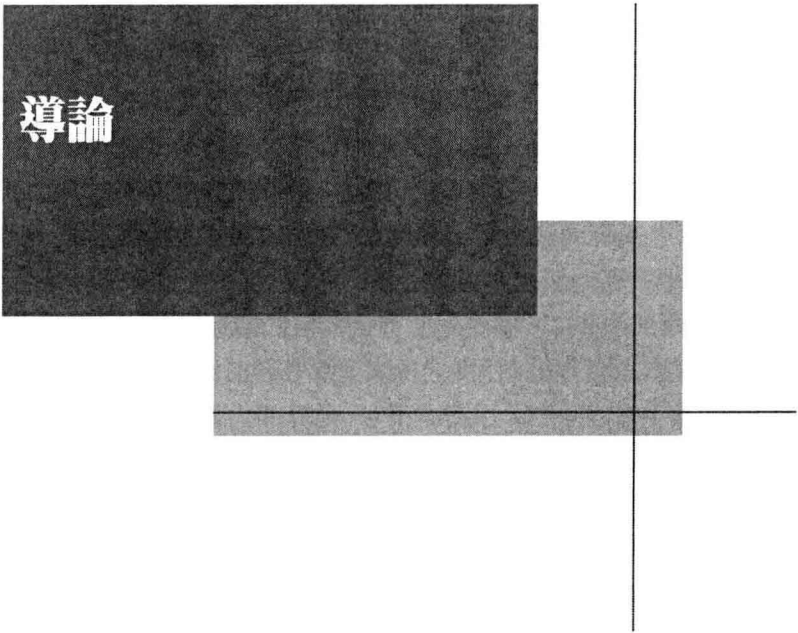
外牆漏水該管理委員會修嗎？	197
管理委員不做事該怎麼辦？	198
社區財委突然罷工該怎麼辦？	200

管理委員可以球員兼裁判嗎？	202
管理委員會可以限制未繳管理費住戶出入嗎？	212
閱覽公共資料是否要受限制？	214
管理委員會有權用公款包紅白包嗎？	215
愛車被偷或被刮可否要求管理委員會賠償嗎？	217
沒有證照可以擔任總幹事嗎？	220

附錄

公寓大廈管理管理條例	225
公寓大廈管理條例施行細則	248
公寓大廈規約範本	251
營建署公寓大廈管理 Q&A 彙編摘錄	267
最高行政法院 91 年度判字第 1644 號判決.....	334
當「公共基金」被定義為「修繕基金」時所產生的問題	345

導論

The image features a minimalist abstract design. It consists of two overlapping rectangles: a larger dark gray one on the left and a smaller light gray one on the right. A thin black crosshair, formed by a vertical and a horizontal line, is positioned on the right side of the composition, intersecting the light gray rectangle.

公寓大廈發展起源

集合住宅是社會文明與建築技術發展下的產物，人們為了與社會其他成員交易互動群聚而居發展出城市，道路與大眾交通系統替人們解決平面交通的問題、也擴大了城市規模；建築技術進步則帶動人類活動朝垂直方向發展，電梯的出現進一步解決上下方向交通運輸問題，促使房子越蓋越高，高樓大廈成為現代都市建築的主流。

建築物往上發展的目的是在追求效率，亦即在相同土地面積下，透過樓層的增加容許更多人居住使用。但在原本水平比鄰關係上又增加出垂直鄰接關係後，建築物使用人相互影響干擾的情形變得比從前更明顯頻繁，因此使用人的行為必須加以規範，才能維持或提高建築物使用人的共同利益。

另一方面，由於建材、建築技術與附屬設施的創新發展，使得建築物安全、舒適、功能不斷提升，但也相對產生維護修繕的必要，否則一旦發生故障，就會影響建物正常機能。當建築物由一人單獨擁有時，其所有人可以自由使用與管理維護。但當建築物區分為數人共有時，因所有業主都只擁有建物其中的一部分，所以所有權人之間就必須進行分工或組織，以便對共用的空間、設備設施進行管理、維護、修繕、更新，以發揮、提高建築物使用功能。

展望未來，建築物功能將更趨精密複雜，使用效能亦會繼續提升，對於完善管理維護的需求也必將日益殷切。