

歡迎讀者踴躍投稿，或提出物業管理相關問題，將提供專家諮詢服務。

恭賀新春，龍年誌喜，龍騰虎躍，開春大吉

本會辦理「學會組織協助公寓大廈管委會進行公共設施點交之可行性」座談會



台灣物業管理學會於民國 100 年 12 月 23 日、假中華民國不動產協進會會議室，邀集國內公寓大廈公設點交領域之產官學民專家學者（共計 18 位），舉行「學會組織協助公寓大廈管委會進行公共設施點交之可行性」座談會。與會者針對三項主要議題發表看法與建議；座談會之總結彙整如下：

一、目前公寓大廈公共設施點交的作業過程中、存在哪些常見的問題或糾紛？

根據《公寓大廈管理條例》第五十七條(註 1)之規定，公寓大廈起造人應於管理委員會成立後，雙方會同政府主管機關、針對各類設施設備與管線等進行檢測；確認功能正常無誤後，移交之；是謂「公共設施點交」。再者，根據《公寓大廈管理條例》第十八條之規定，完成公共設施點交後，主管機關才會將公庫中的代收「公共基金」撥付給管理委員會。

目前公寓大廈公共設施點交的作業過程中，相關的關係人與彼此間關係如圖 1 所示。以下僅就這些關係人所出現之問題，來彙整常見的公共設施點交問題：

1. **起造人問題**：起造人可能因為利益考量、而未對管委會所提示公設缺失進行修繕；在預售制度下，亦可能出現起造人對於公共設施部分過度承諾、或雙方認知不同之情事，以致主管機關不易就事實認定而處分起造人、公共設施遲遲無法點交。
2. **管委會／住戶問題**：公寓大廈管委會可能因其專業能力不足，管委員甫成立、運作不順暢、沒有效率，與起造人之認知不同（對於公共設施之性能或等級等），住戶有違規使用或違章之情事，管委會無限上綱、提出超出合約之要求等原因，以致與起造人難以達成共識、無法順利完成公共設施點交。



註 1：《公寓大廈管理條例》第五十七條：起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；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，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七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。

3. **主管機關問題**：公部門多不願派員參加雙方之公設點交，因為害怕當場接到民眾陳情有關二次施工、違建之檢舉，導致點交事宜複雜化。此外，公、私部門對於法令之解讀有落差，亦是問題。例如，公部門通常認為核發使用執照後，理論上法定公設點交即應沒有問題；建商與購屋者間的額外設施承諾或約定（甚至是違章部分），實已超出法規認定之範圍。民眾希望用《公寓大廈管理條例》第五十七條的規定來要求建商誠屬不易。
4. **專業點交公司問題**：有些管委會委託專業技師（如建築師、機電技師、物管公司等）、協助其進行公設點交之代檢工作。然而，由於建築設備設施種類眾多，對應設備設施之技師或技術士未必熟悉有關公設點交之內容與程序。此外，由於管委會專業度不足，供給市場混亂、資訊不對稱，亦曾發生有妄稱 00(技)師名號者、從中訛詐之情事。
5. **法令問題**：《公寓大廈管理條例》第五十七條並未對公設點交的「範圍」、「實質內容」、「缺失認定標準」有明確的界定，以致雙方常因認知不同、而無法順利完成公設點交。例如，公設點交的「範圍」僅止於設施設備，而未包含土木構造、庭園等。此外，起造人與管委會間常為了公設點交的「實質內容」與「缺失認定標準」不明確（檢測標準、保固期間、保養與保固之議題），而各說各話；最後，須完成公設點交後，才能進行管委會組織報備，造成時序上之矛盾、點交困難。

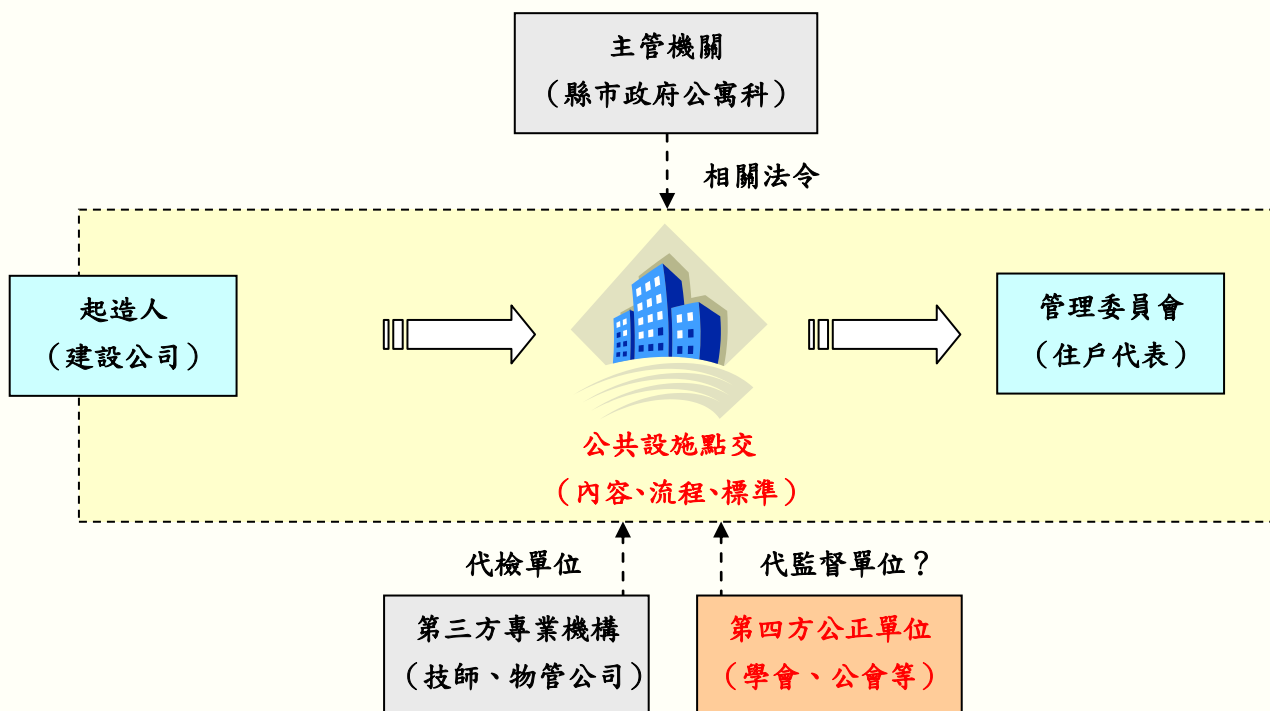


圖 1：公寓大廈公共設施點交之關係人與彼此間關係圖

二、台灣物業管理學會可以扮演什麼樣的角色、或可以透過什麼方式（如培訓或其他方式），協助解決上述公設點交之問題？

台灣物業管理學會可以進行以下事務，以協助解決上述之公設點交問題：

1. **研擬「公設點交公證制度」**：協助業界擬訂公設點交之定義、範圍、實質內容與格式、流程、缺失認定標準等，逐項編輯建築、外牆、設備、管線等設施之「公設點交手冊」，同時界定可

從事公設點交之從業人員專業職能標準(如物業管理師或技術士等),建立一套公正客觀的「公設點交公證制度」供公部門、相關業者、與管委會參採。

2. **開設「公設點交培訓課程」**:依據所研擬之「公設點交公正制度」,編纂相關教材,針對有意願成為專業點交公司與從業人員、開設相關之講習或培訓課程。
3. **提供公設點交相關諮詢**:提供公設點交案例、優良專業點交公司等公開透明的市場資訊給各界參考;或開設電話門診服務,協助解決管理委員會相關問題。
4. **成為專業點交機構**:成為公正的第三方「代檢單位」或第四方「代監督單位」,協助雙方順利完成公共設施之點交。
5. **修正相關法條**:修正《公寓大廈管理條例》第五十七條或其他法規之相關條文,將公設點交及上述「公設點交公證制度」之相關內容納入法規條文中。

三、若由台灣物業管理學會籌組專業團隊,提供公設點交作業之專業服務,在法規上、實務上是否可行?業務執行上應注意哪些問題?

台灣物業管理學會若擬成為一專業點交機構,可有以下三種選擇;業務執行上應審慎考慮之事項如下:

1. **第三方「代檢單位」**:從「專業性」的角度考量,學會應籌組包含建築、土木、消防、機電等專家之專業團隊,較具有專業認同度與公信力。此外,學會亦應從「法律責任」的角度思考從事「代檢業務」所可能涉入的建商與管委會間之許多法律爭議問題與民事訴訟程序。就學會目前的業務性質與有限人力來看,這並非最佳之角色選擇。
2. **第四方「代監督單位」**:學會目前比較適合扮演第四方「監督」的角色,監督整個公設點交之過程。當雙方出現爭議時,學會亦可站在被需求之角色,整合各種專技人員,就雙方爭議事項、提供專業評斷。最後,學會宜於管委會成立之初即介入、進行公設點交輔導,以發揮最佳功效。
3. **私有專用部分之「專業點交機構」**:住戶通常較在意的漏水、機電或空調等專有設施的瑕疵問題。除了公設點交外,學會亦可思考民眾在意的議題,發展成住戶的好幫手,協助住戶針對其私有專用部分之點交驗收;或協助政策推動更完整的爭議解決方案與瑕疵擔保責任。

綠建築民權國小 國家地理頻道全記錄



簽約儀式由台達基金會副執行長周志宏代表簽署。

由台達電認養重建的高雄市那瑪夏區民權國小,利用高山日照及風力充足等特點,興建成「世界級」的綠能校園,且爭取綠建築節能認證,重建過程獲國家地理頻道全程記錄,將會在世界 35 個國家播出。

那瑪夏區民權國小校舍兩年前在莫拉克颱風中遭土石掩埋,經政府居中促成,由在綠能產業界舉足輕重的台達電集團協助重建,預訂今年 2 月 4 日啟用,新校舍融入台達電在太陽能及風力發電的產業技術,建成符合節能環保的綠建築,賦予全新生命。

行政院重建委員會表示,民權國小新校地坐落在那瑪夏區瑪雅里民權平台上,占地 2.9 公頃,標高 830 公尺。99 年動工後,因挖到文化遺址,面臨保存及鑑定問題,期間並遇上多次豪雨,現在總算克服萬難,即將啟用。

重建會指出,台達電利用高山日照強與風力充足特點,在校園架設 6 座風力發電系統,校舍屋頂則安裝太陽能光電系統,還大量運用 LED 燈、太陽能熱水器等節能設備,估計將來 1 年節能 65%,可

做為環境教育的活教材，國家地理頻道，就納為報導議題。

拍攝團隊從 99 年 10 月起就拍攝民權國小校園重建過程，歷時一年多的影像記錄，將在今年第 2 季起對全球 35 個國家播放。

【聯合報／記者王昭月／高雄報導】

「綠建築資訊網」上線 擴大綠建築網路宣導



為加強全民對綠建築之重視與認識，內政部建築研究所於 100 年 9 月委託財團法人桃園縣私立脊髓損傷潛能發展中心建置「綠建築資訊網」網站，並已於 100 年 12 月 20 日正式對外上線。該網站將可讓業界及一般民眾，藉由網路便利取得相關綠建築資訊及技術，以擴大綠建築之宣導，達到提升推動效益及增進居住生活環境品質。

內政部表示，綠建築資訊網站主要內容為介紹綠建築相關業務，包含綠建築標章、綠建材標章、優良綠建築案例、綠建築教育示範基地、生態城市綠建築推動方案、既有建築物改善、健康室內環境診斷諮詢，及綠建築相關科技計畫等資訊，利用 E 化之網站提供便捷的資訊傳播功能。此外，為加強綠建築國際接軌，該網站主要架構及說明內容皆採中、英兩種版本呈現，以方便國外相關單位瞭解我國綠建築政策及資訊，達到宣導及加強國際交流之效果。

為使綠建築解說更為生動活潑，內政部建築研究所於 100 年完成之綠建築互動式多媒體線上解說系統，近期測試完成後將納入該網站，期藉由生動有趣之互動圖文解說，吸引更多青年學生族群對綠建築之注意及認識，達到「從根紮起」之教育效果，並發揮更大之推廣宣導效益。

綠建築資訊網站網址為 <http://green.abri.gov.tw/>，歡迎大家參訪。



發行單位：物業管理學會
編輯單位：景文科技大學 環境與物業管理系(所)
聯絡方式：vivienlo@just.edu.tw/
02-82122000#6531/羅紫萍