



創 刊

社區是一群同質性的人，組成關係密切、守望相助的群體，也是聚集一定地域範圍的人，組成的社會生活共同體。

「大樓」是城市社區主要的型態，迥異以農耕為基礎的鄉村社區。大樓主要是以建築物區分所有權為基礎，形成同居共財的社會組織。其主要法制規範有公寓大廈管理條例、民法物權編、規約…等。

優質的大樓社區，有賴於住戶參與及專業素質，並在參與過程中，培養居民的社區意識，使住戶關心社區事務，進而利用社區資源維護自己的社區環境，深切體認社區是「利害相關，休戚與共」的生命共同體。

台中市大樓社區協進會是大家 18 年來的朋友，本於服務社區住戶之宗旨，希望透過本刊的發行，隨時與社區朋友們，一起塑造永續性的優質大樓社區。

「公寓大廈管理條例修正案」公聽會

歡迎報名參加

公寓大廈管理條例 84 年制定，歷經 89、92、95、102 年 4 次修正，但大樓社區仍有許多建議，住戶糾紛也時有所聞，營建署爰擬具「公寓大廈管理條例」修正草案，經行政院會通過，於去年 6 月 17 日正式送立法審議。

公寓條例條文原有 64 條，本次修正 39 條文、刪除 5 條文、增訂 6 條文，修正後共計 65 條文，修正比例高達 77%。

有鑑於此；本會創會理事長沈智慧本持多年服務大樓社區之宗旨，特舉辦「公寓大廈管理條例修正案公聽會」，除集思廣益、徵求學界、業界及住戶之寶貴意見，以提供行政、立法單位參考外，更得以讓大樓社區住戶廣為周知，以維護自身權益。

屋頂版漏水，誰要修？

「漏仔厝，漏水真是傷腦筋」，台灣雖有科技島美稱，但屋頂漏水卻是時常困擾大家，不缺防水修繕技術，問題是「修繕費用要由誰來買單」？

公寓大廈管理條例第七條第 3 款規定；「公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。為公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。也不得為約定專用部分」。

第十條第 2 項也規定；共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。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。

【解釋令】

關於樓頂平台因年久失修漏水，其修繕方式費用分擔疑義乙案

內政部 87.2.23 台內營字第 8771315 號函按公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分，公寓大廈管理條例第七條本文已為敘明；公寓大廈屋頂之構造係前揭條文第三款列示項目之一，屬共用部分。本案所指屋頂平台漏水整修等情形，如係屬屋頂構造之修繕事項，自應適用前揭條例第十條第二項規定辦理。

推究屋頂漏水的修繕：(1)特定人破壞造成者，則由該特定人負責修繕；若(2)熱漲冷縮、(3)混凝土中性化 (4)PU 防水層老化..等非人為因素，則管理委員會應負責修繕責任，且並不得強制要求頂樓住戶分攤費用。

