

內政部建築研究所籌備處專題研究計畫成果報告

計畫名稱：公寓大廈居住使用之調查研究

計畫編號：ISBN 957-00-2603-0

執行期間：八十一年七月一日至八十二年六月卅日

公寓大廈居住使用之調查研究

計畫主持人：王鴻楷 教授

共同主持人：黃世孟 教授

陳亮全 副教授

畢恆達 副教授

專任助理：罕幼明 曹葦如

兼任助理：李君如 蔡淑瑩 王屯電

執行單位：臺灣大學建築與城鄉研究所

中華民國八十二年六月

公寓大廈居住使用之調查研究

王鴻楷* 黃世孟** 陳亮全** 畢恆達**

中 文 摘 要

本研究案的目的係在「公寓大廈管理條例草案」被提送立法院審查之際，以實地問卷調查方式，了解不同類型之公寓管理狀況以及現階段民眾對公寓管理相關之自身權利義務之認識，以為草案檢討改進的參考。

公寓依樓層數、使用狀況、區位、管理方式等層面之差異分類，調查對象為19類公寓大廈中之管理委員會（33個）、管理員（33人）、熱心人士（24人）、以及居民（599人）。

主要發現包括：

- 一、住戶對公共事務之參與並不熱心，管理委員會如無公共約束的依據，常有地位低落而功能不彰之虞。
- 二、管理員幾乎全為退休老人，且職責多樣化，對居民安全的保障有限。
- 三、居民對管理事務的態度呈現好惡並陳、合作與不合作同存的狀況：對管理基金之設置及管理費的繳交大致同意負擔，對維修時所致的干擾卻多不願承擔；參與公共事務的意願不高，卻多期望管委會發揮多樣功能。
- 四、居民對個人相關的權利義務以及法令之認識有待加強。

受託研究單位：國立臺灣大學建築與城鄉研究所

* 國立臺灣大學建築與城鄉研究所所長（研究案主持人、演講人）

** 國立臺灣大學建築與城鄉研究所教授、副教授（研究案協同主持人）

目 錄

中文摘要	I
英文摘要	II
目錄	III
表目錄	V
圖目錄	VII

第一章 緒論

第一節 研究動機與目的	1
第二節 研究方法與流程	1
第三節 研究內容	3

第二章 相關研究及文獻回顧

第一節 台灣地區公寓大廈之現況	5
第二節 公寓大廈管理維護相關研究文獻	12
第三節 公寓大廈管理維護問題之界定	16

第三章 研究調查取樣原則及調查對象內容

第一節 調查樣本之選定原則	21
第二節 調查對象之確定	23
第三節 調查內容	28

第四章 管理維護之現況分析與調查

第一節 住戶組織概況	33
第二節 管理人員概況	37
第三節 管理維護工作	39
第四節 現地觀察結果	44
第五節 小結	47

第五章	調查結果分析－住戶部份	
第一節	住戶基本資料	4 9
第二節	住戶對管理維護相關權利義務認知之分析	5 4
第三節	管理維護經費設置之分析	7 8
第四節	小結	8 5
第六章	結論與建議	
第一節	結論	8 7
第二節	建議	9 1
參考文獻		9 3
附錄一	問卷	
附錄二	會議記錄	

表 目 錄

表2- 1	公寓大廈及社區類型及其樣本類型選取	7
表2- 2	臺灣地區主要縣市建築類型表	7
表2- 3	台北市各類住宅存量變化	11
表3- 1	調查樣本類型點	22
表3- 2	樣本基本資料登錄表	29
表3- 3	樣本回收統計表	30
表3- 4	樣本名單	31
表4- 1	管理維護項目與負責人（有管委會者）	41
表4- 2	管理維護項目與負責人（無管委會者）	41
表4- 3	有管委會管理費用之收費情形	42
表4- 4	無管委會共同費用之收費情形	42
表5- 1	受訪住戶類型分佈情形	53
表5- 2	受訪住戶居住樓層之分佈	53
表5- 3	不同樓層別受訪住戶住宅屋齡分佈情形	53
表5- 4	受訪住戶對管理委員會的看法	56
表5- 5	不同類型住戶對目前管理維護工作滿意情形之比較	56
表5- 6	受訪住戶家庭總收入之高低對目前管理維護工作之滿意度	58
表5- 7	不同類型住戶對目前公寓管理維護現況滿意程度之比較	58
表5- 8	不同類型住戶對環境品質及安全維護，權利與義務認知程度之比較	59
表5- 9	受訪住戶家庭總收入之高低與陽台設置鐵窗同意度之比較	60
表5-10	頂樓住戶與非頂樓住戶對環境品質及安全維護，權利與義務同意度之比較	60

表5-11	一樓住戶與非一樓住戶對環境品質及安全維護，權利與義務同意度之比較	6 0
表5-12	受訪住戶對目前管理維護工作之滿意度與住戶相處融洽同意度之相關分析	6 0
表5-13	公共空間之理想管理維護方式—一般住戶	6 2
表5-14	公共空間之理想管理維護方式—依樓層別	6 3
表5-15	公共空間之理想管理維護方式—依區位別	6 4
表5-16	公共空間之理想管理維護方式—依性質別	6 5
表5-17	住戶偏差行為的發生與否及處理方式	7 2
表5-18	住戶偏差行為的發生與否及處理方式—依樓層別	7 3
表5-19	住戶偏差行為的發生與否及處理方式—依區位別	7 4
表5-20	住戶偏差行為的發生與否及處理方式—依性質別	7 5
表5-21	不同類型住戶對繳交管理費的理想方式意見之比較	8 0
表5-22	不同類型住戶對設置共同基金的看法之比較	8 2

圖目錄

圖1- 1	研究流程圖	2
圖2- 1	台北市住宅存量變化圖（一）	1 0
圖2- 2	台北市住宅存量變化圖（二）	1 0
圖2- 3	台北市住宅存量變化圖（三）	1 1
圖2- 4	不同因素與管理維護之間的關係	2 0

第一章 緒論

第一節 研究動機與目的

在「公寓大廈管理條例草案」被提出審查之際，本研究藉由文獻回顧與實地問卷調查的方式，瞭解不同類型之公寓、社區的管理維護現況，及居民對自身權利義務之認定狀況，並做為檢討該草案所規範之精神與內容的依據。具體之目的有二：

- 一、分析台北縣市各區不同類型之公寓大廈社區（如：單棟或社區、純住宅或混合使用．．）的代表案例，瞭解於不同客觀因素下管理維護在實質與非實質面所呈現之現況與問題，並探討草案適用對象之合宜性。
- 二、以問卷調查所得資料，分析居民對自宅權利範圍、自身義務的認定，以及對住宅相關的建築、都計、法律規定的認識，作為日後檢討修訂草案的依據。

第二節 研究方法與流程

一、研究方法

- (一)文獻回顧－藉由文獻資料之蒐集與回顧，檢討台灣地區公寓大廈之發展經過及管理課題所在，並由相關理論之探討，建立本研究之分析架構。
- (二)現地觀察－為了解公寓大廈之空間形式及其使用狀況，藉現地觀察方法，對調查案例進行了解，其中尤以共用空間為主要觀察對象。
- (三)問卷調查與訪談－了解公寓大廈之居民屬性、共有空間之平時使用情形、滿意程度，管理維護之概況及參與意願，以及居民個人之居住行為、權利義務認知等方面的情形。問卷之對象包括居民、居民管理委員會與管理員等三類。

二、研究流程

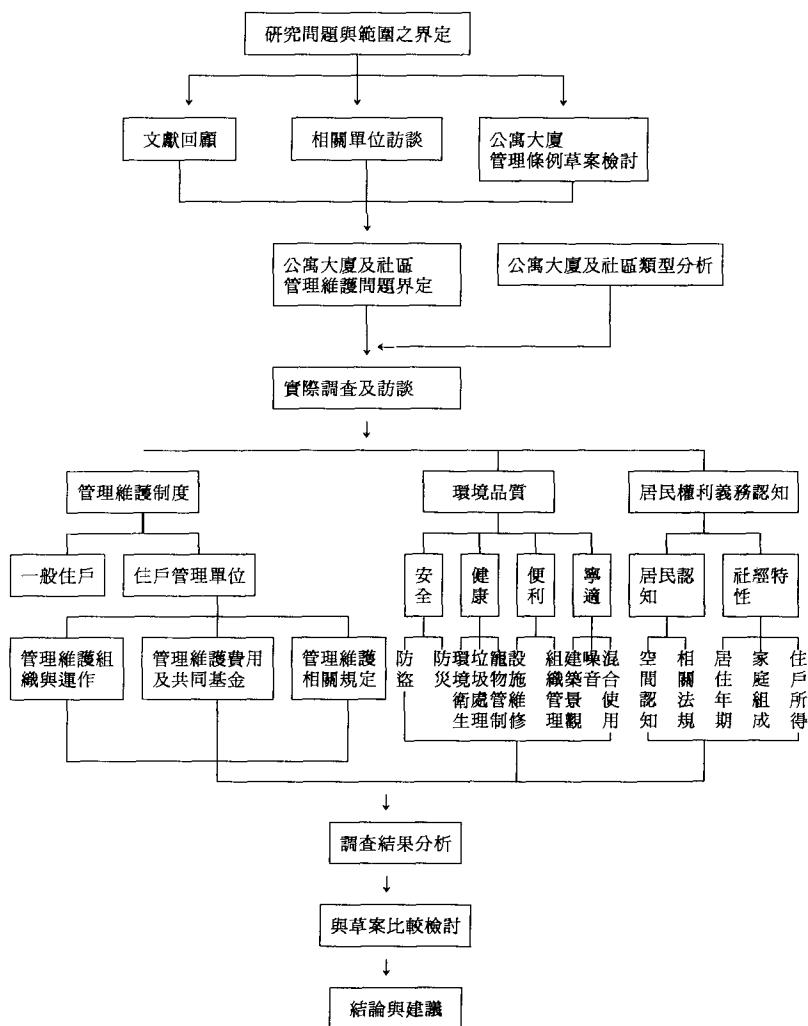


圖1- 1 研究流程圖

第三節 研究內容

研究內容分為兩部份：一為對管理維護現況之瞭解，一為居民對自宅權利範圍、自身義務的認定與對有關住宅的建築、都計、法律規定的認識。主要內容有下述幾項：

一、對管理維護現況之瞭解

本研究以文獻回顧及問卷調查與訪談等方式對管理維護現況進行瞭解，其主要內容為：

(一)文獻回顧部份

1.臺灣地區公寓大廈之發展

了解臺灣地區歷年來整體住宅之狀況，以及臺灣地區公寓大廈之現況。

2.公寓大廈管理維護相關研究文獻之探討

探討國內公寓大廈管理維護之相關文獻內容及其可供參考之處。

3.公寓大廈管理維護問題之界定。

(二)問卷調查與訪談部份

1.民間住宅管理維護現況之探討

2.公共安全與安寧、清潔衛生、共用設備與設施等三方面之管理維護現況探討。

3.住戶管理單位之組織、運作、人事聘用及管理費繳交與支用情形。

4.管理維護制度的相關問題，如管理維護與規劃設計、權屬、維護基金等。

(三)現行管理維護制度與相關法令之探討

此部份主要從相關的權利義務上探討現行制度及法令的缺失，此外亦包含居民對自宅權利範圍（如：共同壁、樓板、門廳等）的認定，及居民對自身義務的認定（如：使用的「合理性」、對他人可能之影響、管理費用之分攤等），以及對建築、都計、法律規定等相關領域的瞭解。

(四)管理維護之課題與對策及管理條例草案的適宜性及可行性的分析。

二、居民對自宅權利範圍、自身義務的認定與對有關住宅的建築、都計、法律規定的認識。

本項內容主要是藉問卷調查的方式，了解居民在這些方面的認知程度。

三、本研究報告書之結構

本研究第一章為緒論，內容包括研究動機與目的，研究方法與流程，研究內容等，第二章討論管理維護現況之文獻部份，第三章說明本研究之調查取樣原則及調查之對象與內容，第四章及第五章進行調查結果之分析，第六章為結論與建議。

第二章 相關研究及文獻回顧

第一節 台灣地區公寓大廈之發展

一、公寓大廈的定義

(一)住宅的定義

從實質面來看，住宅係指以供一戶或多戶住戶居住為目的之建築物；建築物則指固定於土地上包括一個或多個居室和相關空間，蓋有屋頂、四周有牆壁或隔間者。從更廣義的角度來看，住宅是人類用來遮風蔽雨，有四牆環繞的建築物，為一個適合居住的環境，具有鄰里關係的小地區，包括了所有必需的服務、設備、設施和為了生理健康及社會福利而設之家庭及個人所必須的裝置。

(二)公寓大廈的定義

1. 在『建築技術規則』中，主要是對集合住宅的定義：集合住宅一般指具有共同的基地、空間、設備或設施，並有三個住宅單位以上之建築物，而且符合下列條件：

- 同一建築物內，應有三個以上之住宅單位，其非供住宅使用者，不得以住宅單位計。
 - 該建築物內之各住宅單位，應具有共同的建築用地，即應具有共同之建築基地，故該建築物應保留之空地，得就整座建築物核算後予以自由配置，不必按各住宅單位分別予以分配。
 - 各住宅單位應具有共同使用之空間或設備，所謂共同使用之空間，如樓梯間、門廳等，所謂共同之設備，如給水設備之地下蓄水池、屋頂水箱、電氣設備之變電室及其它昇降設備、停車設備等。
2. 於『高樓集合住宅管理維護草案』中第四條第一款即明定，高樓集合住宅是指具有共同的基地、空間、設備或設施，作居住、營業或類似使用之建築物。
3. 於『公寓大廈及社區管理辦法草案』中（八十一年八月）則規定1.公寓大廈指構造上及使用上得區分所有，且區分所有

權人達三人以上之建築物；2.共管社區謂有多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，因其具有整體性、連帶使用性之共同設施而作管理之社區。

4. 行政院日前通過的『公寓大廈管理條例草案』（八十二年二月）中則將『社區』刪除，對『公寓大廈』之定義則涵蓋建築物的基地範圍。

公寓大廈（集合住宅）與一般住宅最大的不同，是前者較後者多了共同使用部份，且一棟建築物中往往有三個以上的所有權人。此種權屬關係稱為『區分所有』，在歷次修訂的集合住宅管理維護法規中，均有明文的規定。同時亦顯示目前最需管理維護的，即是建築物的共有部份，它為各區分所有權人所有，且衍生了種種糾紛與問題。一個良好的管理維護制度之建立為一相當重要的課題。

二、台灣地區整體住宅狀況之概述

（一）住宅類型數量的變化

就住宅存量而言，台灣地區之住宅類型以連棟式為主（44.47%），其次為五樓以下公寓（24.21%）。從歷年資料觀察，民國四十九年前沒有公寓式的建築，直至民國五十年，五樓以下公寓才大量出現，發展至七十年，其竣工數目已超過連棟式建築；六樓以上公寓於民國六十年後大量出現，七十年後比例更高；顯示隨著經濟成長、都市化的進行，傳統農家逐漸減少與消失，在土地資源有限的情況下，為因應人口之增加、都市人口的集中，住宅有朝向高處發展之趨勢。（表2-1）

從使用別及類型別觀之，民國六十年前大部份建築為住宅使用，之後出現之六樓以上公寓則兼做商業用途之比例較高。

表2-1：公寓大廈及社區類型及其樣本類型選取

地區別	台灣地區		台北市		
年 度	7 9 年		6 9 年	7 9 年	6 9 年
	戶數	百分比	百分比	百分比	百分比
傳統農村式	694,233	13.60	23.70	1.46	
獨院與雙併	560,896	11.05		4.07	
連棟式	2020,820	39.83	40.19	10.57	21.29
五樓以下公寓	1432,367	28.23	20.28	55.90	54.95
6-12樓公寓	296,166	5.84	2.15	23.13	11.36
13樓以上公寓	47,726	0.94		4.23	
其他	31,691	0.62		6.42	
總計	5073,909				

資料來源：民國七十九年台閩地區戶口及住宅普查報告資料

(二)住宅規模

台灣地區平均每戶之樓地板面積為 30.54坪，平均每戶之房間數（含廳數）以四間最多。隨著經濟繁榮，國民所得增加，國民對於居住空間亦期望加大，在一項對居民考慮改善住宅情況之調查結果指出，平均每戶期望之理想面積為 39.50坪。不過由於受到坪數之限制，住宅多呈三房一廳之格局，三房二廳含餐廳者亦不在少數。

從不同住宅類型看住宅規模，每戶房間數以獨院或雙併式的住宅類型最多（4.45間），連棟和傳統農村式次之，公寓式的住宅平均房間數較少（3.05間）。每人居住間數以五樓以下公寓最少，連棟次之；十三樓以上公寓最多，六至十二樓次高。每人居住面積以傳統式農村建築最小，其次為五樓以下公寓；最大者為十三樓以上公寓，其次為六至十二樓公寓。擴建情形以連棟式建築的擴建比例最高（15.4%），其次為獨院與雙併式（11.1%），最少的是十三樓以上公寓（1.4%）。

(三)住宅權屬

台灣地區國民之住宅自有率高達79.85%，其次為自己承租使用者（11.93%），再則為配住者（4.36%）。而由歷年資料顯示，自有住宅之比率由七十五年之74.94%到八十年時升高為79.85%，租押及配住之比率則各降2.5%，顯示近年國民所得提昇，購屋能力增強。

從不同住宅類型看住宅權屬，以傳統農村式建築的自有比例最高（89.1%），獨院與雙併次之，五樓以下公寓自有比例最低（75.13%）。親屬住宅的自有比例約在八成左右，單身住戶的自有比例約在六成。而非親屬住戶的自有比例僅二成，其原因一方面在於所得水準較低，另外則是居住者移動性較高。

(四)社經特性

以家計負責人之教育程度來看，居住於公寓式建築者教育程度最高；相對的，居住於傳統式建築者其比例隨教育程度增加而降低，居住於連棟式之住戶以中等學歷為主，居住於公寓式建築者比例隨教育程度增加而增加，居住於獨院與雙併式建築者則與教育程度高低無明顯差異。而在公寓式建築住戶中，學歷愈高者，居住高樓層式公寓比例亦較高，可能是其平均所得較高，可以負擔較昂貴的房價。

以家計負責人的職業別來看，居住於公寓式建築之住戶，其職業多為專門技術性人員、行政主管人員、監督佐理人員、及現役軍人；不同於傳統式農村建築的農林漁牧人員或連棟式建築的買賣工作人員、服務工作人員、及生產有關人員。

三、台灣地區公寓大廈現況之概述

從建築類型來看台灣地區各主要都會區住宅的發展，台北都會區以『五樓以下公寓』為主（臺北市及臺北縣分別為57.87%及45.06%），高雄、台中兩都會區則以『連棟式建築』為主（高雄縣及台中縣分別是42.78%及55.84%）。本研究現階段調查以台北都會區為主要研究範圍，亦是因為台北縣市公寓大廈發展為台灣地區之最。（參考2-2）

台北市近幾年的發展最爲顯著，除五樓以下公寓外，六樓以上公寓大樓急遽增加，尤其在77年房地產飆漲後更爲突出。目前以『五樓以下公寓』最多（57.87%），『六到十二樓公寓』次之（21.07%），再次則爲連棟式建築。至於台北縣則與台北市略有不同，其『五樓以下公寓』所佔比率雖不及台北市，但仍約達全部的半數（45.06%），且高過其他之縣市許多；其次爲『連棟式建築』（23.43%），『傳統農宅』與『獨院式建築』亦尚有相當數量（16.71%與11.84%）。

由台北市建管處八十年統計資料亦顯示，台北市境內較低層樓數（一至四樓）逐年呈平緩遞減（參考圖 2-1）；較高層樓數（五樓以上）則年年均呈增加（參考圖 2-2）之勢。顯示住宅類型的分佈反應了都市發展的強度，在人口密集的都會區中，不僅建物有高層化的趨勢，也因同棟居住使用單位、人數增加，隨之衍生出許多問題。（參考圖2-3及表2-2）

表 2-2 臺灣地區主要縣市建築類型表

單位：%

	台北市	台北縣	高雄市	高雄縣	台中市	台中縣	嘉義市	嘉義縣	花蓮市	花蓮縣
傳統式	1.53	16.71	3.11	31.04	4.61	24.04	5.80	47.58	3.90	44.48
獨院式	4.00	11.84	8.55	20.30	8.44	14.40	13.50	17.19	15.90	25.21
連棟式	11.48	23.46	50.55	42.78	54.05	55.84	70.40	32.81	65.00	27.93
5樓以下	57.87	45.06	21.99	3.40	19.00	4.78	6.00	1.92	10.10	1.87
6-12樓	21.07	2.17	12.21	0.57	12.35	0.25	3.50	0.02	2.80	0.03
13樓以上	3.39	0.36	2.59	1.00	0.82	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.66	0.41	1.00	0.91	0.73	0.69	0.90	0.48	2.30	0.48

資料來源：行政院主計處「文化調查需求面綜合報告」

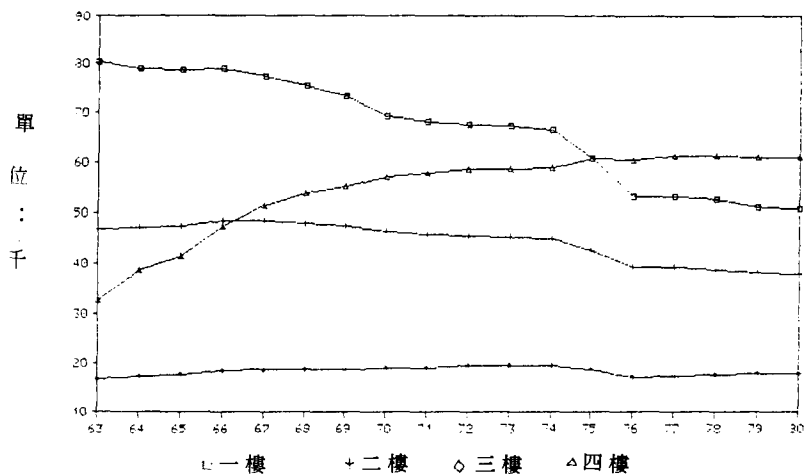


圖2-1 台北市住宅存量變化圖（一）

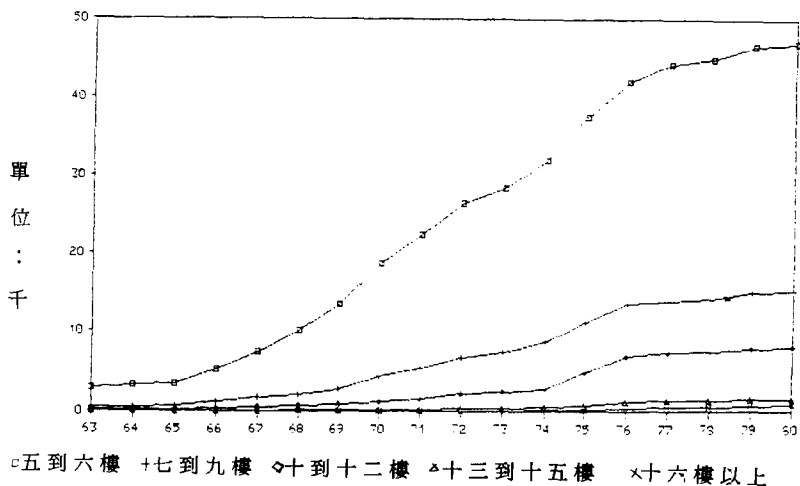


圖2-2 台北市住宅存量變化圖（二）

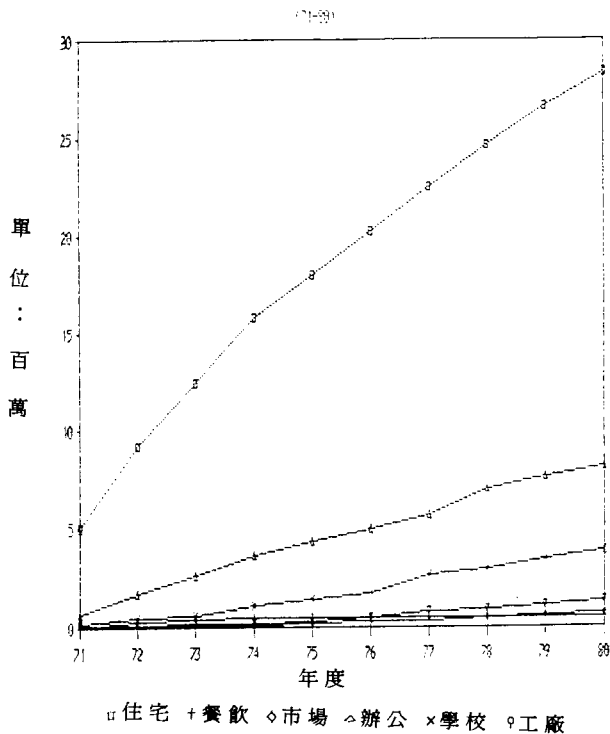


圖2- 3 台北市住宅存量變化圖（三）

表2- 3 台北市各類住宅存量變化

年度	住宅	餐飲	市場	辦公	學校	工廠	醫院	倉儲	公共設施	文教	其它
71	5120600	10119	75454	734088	210629	67138	59726	13517	446	70760	75463
72	9260757	269819	85813	1722662	461166	115314	68113	15263	18819	195354	129479
73	12515870	360695	30902	2873234	641606	177455	552312	22338	42647	195978	142454
74	15821925	480251	151196	3656413	1069138	215382	596382	109451	46861	195978	227858
75	18002468	482068	170743	4403401	1401348	277980	653210	112317	82078	198349	304441
76	20255885	497432	260708	4967315	1778462	512659	709895	119494	90955	199058	313452
77	22458710	498938	304712	5743559	2612761	841621	916403	138675	90955	199058	339770
78	24617383	500185	508759	6976541	2956202	947412	921683	149221	93882	199058	370857
79	26615237	504283	627487	7624780	3421969	1131643	929512	152059	334957	316196	523701
80	28402380	504441	667880	8088580	3853850	1283204	1020346	155410	588746	612208	645934

第二節 公寓大廈管理維護相關研究文獻

一、國內公寓大廈管理維護之相關研究文獻

本研究進行公寓大廈居住使用之調查研究，旨在於透過了解臺北都會區住宅使用之公寓與大廈等集合住宅之管理維護現況，及居民對自宅權利、自身義務之認定狀況等事項，探討居住於此類住宅可能發生的相關問題，例如居民之間的糾紛、管理維護之困難、以及管理維護組織所遭遇的困境等，以為當前「公寓大廈管理條例（草案）」修改及將來執行之參考，因此本研究需要探討公寓大廈管理維護之相關文獻，作為研究之基礎。

有關公寓大廈管理維護方面的研究，早期內政部營建署曾於民國七十三年委託中華徵信研究所進行『我國高樓及住宅社區管理與維護方案研究』。該研究在當時即已提出高樓及住宅社區數量大量增加，衍生種種住宅問題，亟需加強高樓及住宅社區的管理維護之看法，而當時國民對高樓及住宅社區之管理維護仍無明確觀念，且政府或民間對高樓及住宅社區之管理狀況亦無所了解，因而該研究調查當時高樓及住宅社區管理維護的狀況、探討相關問題，企圖建立一套管理維護系統，並介紹外國推動建築物管理維護的制度與經驗，最後並研擬出『建築物區分所有管理條例』草案。

在公寓大廈管理維護法令的變遷上，內政部於民國七十六年小幅度修正『建築物區分所有管理條例草案』並提出『高樓集合住宅管理維護法（草案）』；又因認為“準區分所有權”之創設似有不妥，故將其改為“準區分所有之創設及列冊管理”，比為民國七十七年的『區分所有建築物及社區管理法（草案）』之基礎。隔年進一步發展成『建築物區分所有權暨其管理維護法（草案）』。民國七十九年的『公寓大廈及社區管理條例（草案）』，規定已漸完備，內容涵蓋①準區分所有創設變更，②公寓大廈起造人之義務及監督權，③區分所有權範圍之區劃，④公共基金籌

措、保管運用原則及移交程序，⑤公寓大廈前所有人權利義務之繼受，⑥所有權人會議、管理委員會、經理人等相關規定，⑦設置公寓大廈管理維護事件之調處。規定建物起造人與申請建照執照時，即可申請準區分所有之創設。同理，建物完成後則成立區分所有關係。此後區分所有受法律之約束，必需由全體所有權人開會選出管理委員會，透過經理人之協助，決定管理人之主持，並在中央主管機關監督之下，對整個集合住宅戶負起完全責任。

同時期因立法程序繁複費時，恐緩不濟急，故臺北市政府訂定公寓大廈及社區管理辦法（草案），試圖以行政命令先推行。民國八十年台北市市議會並通過『台北市建築物管理公約』，以對大樓之公共安全及秩序做適當的管制。

近兩年，除了在條例內容上有些許變動外，最大的差別在於八十二年二月行政院通過的條例草案已將社區排除，更名為『公寓大廈管理條例（草案）』。針對此草案之詳細探討，亦為本研究的重點之一。

在相關研究方面，有關區分所有公寓之管理制度，吳家昌（1986）在其『美國住宅區分所有權與社區管理維護之研究』中，以美國加州為例，介紹區分所有公寓之管理制度。其內容涵蓋住宅社區之管理與維護，區分所有公寓之申報及管理維護，定義各種權益之使用範圍（例如區分所有住宅之管理維護組織、住戶自治規約），規定財產權、地上權及佔用權（例如佔用權之授與），訂定住戶應遵守的使用限制（例如住宅用途、任何令人生厭行為）以及規定住宅管理維護組織等，其研究在目前臺灣積極推動公寓大廈之管理維護制度及訂定相關法規之際，頗具參考價值。

中興大學都市計劃研究所於民國七十八年所進行的高層綜合建築物使用狀況之調查研究，探討了光復後臺北市建築物的演變及高層建物形成因素，並進一步進行臺北市、臺中市與基隆市等三地之高層綜合建築物使用狀況之調查與分析。發現高層綜合建

物管理的困難性與複雜性，單純的建築管理相關法令已不足以因應未來高層建築的管理需要，因此建議需針對高層建築的使用狀況及管理問題做更深入的研究，並對高層建築之管理作整體的考量以透過規劃及法規加以制衡。

內政部建築研究所於民國八十年委託中國土木水利工程學會針對集合住宅管理維護做更進一步的探討。其參考國外管理維護的制度，並從個案研究中了解我國集合住宅管理維護之現況、居民反應之滿意程度，及其相關的影響因素，檢討現行法規的問題，最後並建議儘速訂頒公寓大廈及社區管理維護條例或辦法、配合修訂測量及登記法、訂定住戶管理維護手冊、建立建商維修制度、建立管理維護公司及訓練管理維護人員、實施培訓計畫及加強民眾宣導。

有關住宅管理維護的研究論文有『高層集合住宅管理之研究』（于俊明，1990）。其主要內容為：擬定「居住權」的立論基礎及居住品質指標；建立高層集合住宅管理模式及論述其必要性；探討高層集合住宅之現存問題；並以美國、日本、新加坡為例，說明國外住宅管理制度及其可供我國採擇之處；然後釐清及擬議區分所有型態建物之基本法律關係，以為高層集合住宅管理規範之基礎；最後並提出改進高層集合住宅管理之建議。該研究以高層集合住宅為研究對象，與本研究相近，而其結論建議高層集合住宅管理法令之訂定、設立專責機關、培育相關管理人才等，是對集合住宅的管理維護較為明確的建議。另外，『住宅管理維護對住宅品質的影響』（洪幸妙，1992）之主要內容為住宅品質與住宅管理維護內涵與現象之澄清、住宅品質與住宅管理維護關係之建立與探討，最後的重點在於針對數個案例做調查後，企圖尋找住宅管理維護對住宅品質滿意度之影響關係。該研究發現，有繳交管理費的住戶對於住宅品質的滿意程度比較高，而且成立管理委員會為住宅管理維護之較理想方式，顯示管理委員會在住宅的管理維護上扮演了很重要的角色。另外『住宅社區管理維護組織及制度探討』（黃文榮，1992）則以個案實例分析的方式，瞭解各社區管理維護成效，並由制度之缺失歸納出問題點，提出解決對策，擬定社區管理維護制度之模式，依住宅生命週期分成

四個階段成立管理維護組織，分成決策機關、執行機構、管理維護單位、權責及內容之界定及法令的依據來源等建議現行管理維護制度的配合措施。

在相關管理法規之研究方面，內政部建研所亦委託中華民國建築學會於民七十七年及七十八年分別完成『建築管理法規體系研究規劃(第一期)－建築管理現況與基本課題之探討』及『建築管理法規體系研究規劃(第二期)－建築管理法規體系之發展策略』。其主要目的為有系統地蒐集目前建築管理與法規之問題，了解其與法規之關係，擬定對應策略，以規劃建立合理的建築管理法規體系。本研究期望透過對該管理法歸體系與一般公寓大廈管理維護關係之了解，探討公寓大廈管理維護相關法令制度之配合情況。

最後，在公寓大廈住宅的相關資料方面，本研究以台閩地區住宅及戶口普查的資料及建管處建物登記的資料為基礎，配合經建會的住宅狀況調查報告，作為了解公寓大廈基本現況及進一步抽樣分析時的參考。

第三節 公寓大廈管理維護問題之界定

一、公寓大廈管理維護之重要性

從實質環境面來看公寓大廈管理維護的意義，主要有以下幾點：

- (一)改善居住環境品質：集合住宅之所有權與使用權較為複雜，如無適當的管理，則住戶佔用樓梯間堆置私人物品、阻礙防火巷與安全門的通行、頂樓住戶利用屋頂加建、一樓住戶佔用屋前空地加建、中間樓層住戶打通前後陽台擴充面積、拒交管理費、隨意棄置垃圾等現象將日益惡化，嚴重影響環境品質。
- (二)適應土地立體使用之趨勢：台灣地區由於地狹人稠，都市土地供給受到限制，在人口與產業活動聚集下，土地價格暴漲，都市建築高層化乃成必然之趨勢，而集合住宅亦將日益普遍，因此其管理問題也日漸重要。
- (三)保障居住生活之安全：藉管理制度之有效運作，以補公共安全檢查制度之不足。
從社會面來看公寓大廈管理維護的意義，主要則是良好的管理維護制度可以減少住戶間之糾紛。集合住宅除專有空間外，尚有共同空間之持分所有及共同使用的情形；因涉及多數人之利益，若無健全管理制度，則時有糾紛發生，不易規範處理。
從經濟面來看公寓大廈管理維護的意義，主要是良好的管理維護制度可以提高建物使用效率。透過對住宅的有效管理，不僅可延長建物之使用壽命、提高建物使用效益，且可藉延遲居住的環境衰退來穩定住宅存量，減輕住宅短缺壓力。

從相關的需要理論或是效用理論來看公寓大廈的管理維護，更有其存在的價值。從基本需求、安全、社交、受人尊敬到自我

表現的需要層級的變遷，當人們所得提高時，住戶的經濟能力可使其作適當的管理維護，以滿足其更進一步的需求欲望。而當人類欲追求更高一層的住宅品質時，就可能需藉助管理維護之執行來達到目標。管理維護具有提昇住宅品質的功能。人類對於住宅之需求水準隨著所得的提高與社會的進步不斷提高，而住宅卻逐漸折舊而降低其服務水準，藉由適當的管理維護可縮短兩者之間的差距。

目前台灣地區公寓大廈管理維護糾紛頻生，政府如何訂定一良好的管理維護制度以供施行成為迫切的課題。要求政府介入住宅管理的理由可以囚犯理論及外部性來說明。

1. 囚犯理論：如果只有部份住戶願意管理維護，而部份住戶不願意時，則有管理維護之住宅將受到無管理維護住宅之外部損害，而無管理維護住宅則可得到有管理維護住宅之外部利益，如此一來住宅皆不願管理維護而將使住宅加速衰敗。因此一個協調溝通的組織有其存在的價值，例如住宅管理委員會，如何賦予其法定的地位，其功能權限如何界定，亦是本研究所意欲探討的。
2. 外部性：若一消費者（或生產者）之效用函數（或生產函數）受到他人影響時，則有外部效果之存在；當某一戶或某一地區住宅的管理維護沒有做好，將產生外部不經濟，例如住宅的外觀衰敗、環境髒亂及公共安全產生問題等，將導致該地區的住宅品質低落，甚至擴大到整個都市。為了改善外部性的影響，可以賦予財產權、課稅、補貼等方式；但以住宅的管理維護而言，以制定法令的方式直接管制，可以做較完整的規範，使住宅品質維持在一定水平之上。本研究之主要目的之一，即為探討『公寓大廈管理條例草案』的適用性與合理性。

二、公寓大廈管理維護問題之界定

公寓大廈由於居住人口密度高，每個人的一舉一動都會對其

他住戶有所影響，因此如何規範每個住戶的行為以維持良好的居住環境，成為公寓大廈管理維護上很重要的課題。

公寓大廈管理維護的問題，受到三方面因素的影響：一是管理制度的因素，包括管理維護組織的成立、法令的制定；二是住戶的因素，包括住戶居住於公寓大廈的經驗、住戶家庭組成、住戶所得等；三是實質環境因素，包括規劃設計、實體結構、居住密度、土地使用等。以下分別說明。

(一)管理制度

1.管理維護組織的成立

公寓大廈由於住戶眾多，住戶的行為常會互相影響，而且在居住安全、寧適、衛生等方面相互攸關，因此需要有一統籌管理的組織，協調及管理住戶的共同事務。這樣的工作如果交由公部門執行，一方面非現有人力可及，另一方面在效率上也會有問題，因此不是理想的方式。而如果由民眾自組管理維護組織，處理自己的事務，應該是較為理想的方法。目前已有不少公寓大廈成立管理委員會，以處理居民的共同事務，但是這些組織因為非法人團體，不具當事人權限，在執行勤務時如果遇到不配合的居民，並不能採取制裁行動，這是目前管理維護組織最大的困境。

2 管理維護法令

管理維護組織（管理委員會）因為缺乏法令的支持，在運作上受到限制，而管理委員會與居民的權力義務如果沒有明確的劃分，會有糾紛產生，因此在人們日益重視居住品質的今天，訂定法令以規範管委會與居民，已是刻不容緩的事。

3 相關法令

訂定管理維護法令時，需要考慮到相關法令的配合，例如建築法規、都市計畫法、民法等，或是針對其他法令不足之部份加以彌補。

(二)住戶基本特性

影響公寓大廈管理維護之良莠與否的主要因素，除了是否有良好的管理維護制度、法令以供依循外，不同類型的住戶對於管理維護之不同需求也有影響。例如住戶居住於該棟大樓的年期，當居住愈久時，一方面鄰居間彼此熟識，互為照應，管理較容易，另一方面則可能對既成的環境已經適應，對管理維護則較不積極。

家庭組成的差異也可能會影響對管理維護的看法，例如小家庭中若夫妻雙方皆有工作，則居住安全的管理就特別重要，若有小孩，則更需考慮適當的安排與照顧；折衷家庭亦是要考量夫妻出外工作後，家裡小孩與老人的看護；上述均需管理組織的配合。又家庭中年齡幼小者愈多，對於住宅的耗損愈大，需要時時加以維護。而戶長的年齡、教育程度等亦影響其接受管理維護觀念的程度。

住宅的權屬是自有或租賃，也可能會影響管理維護的態度，前者因有長久居住的打算，對於住宅管理維護較積極，且組成份子較單純，管理容易；後者則多為短期租用性質，因此對於管理維護較不重視，且組成份子較複雜，管理不易。

住戶所得可能會影響對管理維護的需求與看法，通常所得高的住戶對居住品質的要求愈高，對於管理維護也就愈重視，亦願意支付較多的管理維護費；所得較低者，受限於經濟能力，對於高水準之管理維護，常是力不從心。

(三)實質環境

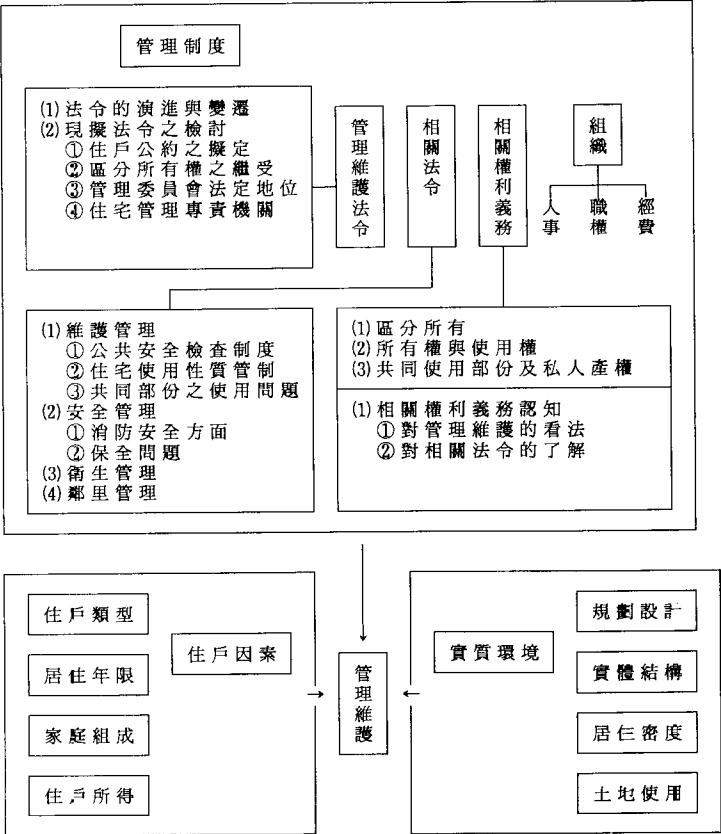
實質環境的規劃設計、實體結構等因素對於公寓大廈的管理維護亦可能會有某種程度的影響。良好的實質規劃設計可以減少非實質環境所需的管理，如安全性及私密性；而規劃時儘量使用易於維護及標準規格的建材及施工方式，對於更新維護亦有所助益。不同的屋齡及屋況會影響住戶之舒適程度，可考慮建立一管理維護之標準，適時適度的維修，以保持舒適的居住環境。

公寓大廈所在區位的土地使用性質及居住密度亦間接造成管理維護上的問題。例如住商混合是台灣特有的型態，雖有分區管

制，效果亦不彰；由於商業的侵入，帶給住宅區髒亂與吵雜等問題，對於管理維護是一嚴重的考驗。而密度愈高則住宅及其設施設備之使用率愈高，耗損率愈大，愈需要經常地管理維護；而密度低，居住的空間增加，就會出現管理維護的死角，亦需特別加以注意。

本研究將針對上述的項目，於公寓大廈住戶的調查過程中進行了解，並進一步探討分析不同的因素與管理維護之間的關係。

圖2- 4 不同因素與管理維護之間的關係



第三章 研究調查取樣原則及調查對象

第一節 調查樣本之選定原則

爲了能對現有公寓大廈住宅在使用維護上的現況及缺失有所了解，因此本研究擬就台北縣市以一般住戶及住戶管理委員會（管理委員會及管理員）二方面作實例調查，以問卷配合實地觀察及訪談方式進行。取樣方式如下：

一、抽樣依據之原則

以下列五項原則作爲抽樣依據：

- (一)樓層高度之不同：住宅由於不同的建築類型，分爲五樓以下公寓、六樓到十二樓大廈及十三樓以上大廈，由於共同使用方式的不同，探討在住宅使用維護上問題的差異。
- (二)建築型式之不同：可分爲單棟及社區，此二者除了集居密度的不同外，社區由於有專屬的鄰里性公共設施，更需管理及維護的工作。
- (三)都市發展之不同：依都市發展的先後次序，以了解不同時期的發展區，在住宅管理維護上的差異。
- (四)土地使用之不同：住商混合是目前都市極普遍的土地使用型態，此混合使用的方式造成比純住宅使用更爲複雜的管理維護問題。
- (五)管理單位之有無：目前的住宅使用上，有無管理委員會的設置在居住品質的控制，應有不同的效果。可藉以了解現有管理委員會的運作情形及功能。

二、樣本選定—十九個類型點之決定

依據上述原則作交叉取樣，第一階段共得四十個類型點，爲考慮取樣的普遍性及代表性，例如建築類型中五樓以下的單棟住宅，由於目前大多無管理委員會的設置，只有在郊區的大型社區，才有管理委員會的設置。另外市中心區中建築類型爲六到十二樓的住宅，考慮現況以混合使用方式居多，且能發現較多管理維護上的問題。所以在類型點中，作再度的篩選，因此以下表3-1中之十九個類型爲本研究的調查樣本。

表 3-1 調查樣本類型點

項 目				五樓以下		六～十二樓		十三樓以上	
				單棟	社區	單棟	社區	單棟	社區
市中心	新開發區	純住宅	有管委會			● 2		● 3	
			無管委會	● 1					
		混合使用	有管委會			● 5	● 6	● 7	● 8
			無管委會	● 4					
	舊開發區	純住宅	有管委會			● 10			
			無管委會	● 9					
		混合使用	有管委會			● 12	● 13	● 14	
			無管委會	● 11					
郊區		純住宅使用	有管委會		● 16	● 17	● 18		● 19
			無管委會	● 15					

註：●為選定之調查樣本類型，數字為該類型點之代碼。

第二節 調查對象之確定

本研究在樣本確立之後，所要調查與分析的對象包括住戶本身、住戶管理委員會以及管理員三類；而在五樓以下公寓無管理委員會及無管理員之樣本，則訪問一位對當地公共事務較為關心的熱心人士，因為上述對象與住宅管理維護的關係最密切。住戶是公寓大廈管理條例所規範的主體；住戶管理委員會是負責管理維護工作的住戶組織；管理員是實際執行住宅管理維護工作最重要的人員，且各以不同的立場對待住宅環境的維護管理工作，所重視的事項也可能不同；而訪問熱心人士可瞭解目前無管理委員會組織的公寓大廈如何進行管理維護的工作。因此要分別瞭解上述對象對於住宅環境管理維護的態度，以作為制定良好的住宅管理維護模式之基礎，因而本研究希望從調查訪問中得到下列各項資料：

一、管理委員會方面

住戶管理委員會是目前最具代表性的住戶組織，這類組織所負責的工作，通常是處理個別大樓或社區住戶在居住環境上的共同事務、協調居民間的糾紛、召開住戶大會等事項。但是每個住戶管理委員會的組成、運作及功能不盡相同，在執行工作時遇到的問題也不一樣，因此需進一步加以瞭解。本研究希望從住戶管理委員會瞭解的事項包括：住戶管理委員會的組織型態、運作方式、負責的事項以及負責人員、管理維護基金和管理費取得方式及運用狀況、住戶公約之訂定及執行狀況等；針對無住戶管理委員會住宅的環境管理，則另外製作一份問卷，訪問相關內容，而受訪者以住戶推薦一位對公共事務較為關心的居民為主。

(一)管理委員會的組織型態

本項調查在於瞭解目前臺北都會區住戶組織之主要種類，與管理委員會大致的組織型態，然後與住宅環境的維護管理及滿意程度做相關分析，以提供良好的管理委員會模式作為參考。

(二)管理委員會的運作方式以及實際運作狀況從管理委員會的運作狀況，可以大致發現各個住宅的環境維護管理進行情況，並且與管理委員會的組織型態相配合，以瞭解二者的相關性。

(三)管理委員會在管理維護方面所負責的事項以及負責人員（或單位）

實際負責管理委員會在管理維護方面工作的人員，對於住宅整體的維護管理工作瞭解得最透徹，因此需要借助他們的地方很多，必須在這個事項中做深入訪問。

(四)管理維護基金和管理費取得方式及運用狀況

分析目前住宅管理維護資金的來源，取得的困難度以及運用狀況，做為公寓大廈管理草案在規定此事項時的依據。

(五)住戶公約之訂定以及執行狀況

目前已有某些集合住宅訂有住戶公約，然而它對於住宅環境管理維護產生的影響，國內的研究知道得並不多。而管理委員會應該是最瞭解住戶公約之執行與訂定的單位，因此研究希望藉由簡單的訪問，分析住戶公約對住宅環境管理產生的作用，以及可以與公寓大廈管理條例互相配合的可能性。

(六)住商混合使用在管理維護方面所造成的困難

住宅的混合使用對於住宅的維護管理有可能產生較大的困難，在公寓大廈管理條例內容中規定得並不多，因此本研究希望得到管理委員會的意見，作為公寓大廈管理條例修訂及執行的依據。

(七)沒有管理委員會的住宅部份

由於並不是所有的住宅都有管理委員會的組織，但共同事務還是必須有人負責，因此其工作執行狀況更有值得探討之處。本研究即針對無管理委員會住宅的環境管理，另外

製作一份問卷，訪問相關內容，而受訪者以住戶推薦一位對當地公共事務較為關心的居民為主。若某些住宅沒有這種人，則以隨機方式訪問一位居民。

二、管理員方面

由於管理員是實際執行大樓或社區管理維護工作最重要的人員，他們對於大樓或社區的公共事務，有可能比管理委員會的人更了解，而且管理員工作品質的好壞，直接影響到大樓或社區的環境品質，故有成爲了解對象的必要。訪談內容主要涵蓋管理員的基本資料、管理員通常所負責的工作內容及工作量、對於工作的滿意程度、工作待遇、大樓或社區的公用空間與設施之使用及維護狀況等。

(一)管理員的基本資料

目前管理員的平均素質遭致以下的批評，如老化、與不夠專業化。本研究希望藉由調查以瞭解管理員的素質，作爲將來建議管理員條件的依據。

(二)管理員所負責的工作內容及工作量

管理員的工作內容及工作量直接影響到管理員的工作品質，因此需要加以瞭解。

(三)管理員對於工作的滿意程度以及待遇

管理員的待遇與工作滿意度可能有某種相關性，而管理員的工作滿意度又與住宅管理維護品質有關，這是本研究必須瞭解的主題之一。

(四)大樓或社區的公用空間與設施之使用及維護狀況

公用空間與設施主要由管理員負責，因此管理員對於這些事項可能知道得比較清楚，故訪問管理員。若無管理員，則選擇某一住戶做爲管理維護現況的調查對象。

三、住戶方面

住戶是組成社區的主體，與住宅的管理維護關係最為密切，而住戶管理委員會也由住戶組成，因此住戶在住宅維護管理中所扮演的角色最為重要，也是本研究最主要的研究對象。本研究欲了解者主要有住戶的基本屬性、對所居住的大樓或社區目前管理維護組織之瞭解與滿意程度、對居住於集合住宅的環境維護管理方面應有的權利與義務之認知情形、對與住宅有關的都市計畫與建築相關法規之瞭解程度與配合的意願、以及繳交管理費的意願等。

(一)住戶居住集合住宅的經歷以及目前的居住型態

調查住戶居住集合住宅之經驗的目的，在於本研究想瞭解居住過集合住宅時間越長者，是否較清楚集合住宅應該遵守的事項，以及較能確實遵守。而調查住戶目前的居住型態，是瞭解住宅狀況的基礎。

(二)住戶的基本屬性

不同的社經地位對於住宅品質的要求可能不同，居住的地點也可能有差異，因此住戶的基本屬性是變因之一，需要加以瞭解。

(三)住戶對於所居住的大樓或社區目前管理維護組織及工作的瞭解狀況與滿意程度

住戶對於住宅管理維護組織及工作的瞭解，可能與個人特質有關也有可能與組織的運作狀況有關，本研究希望得到確切的瞭解。

(四)住戶對於居住於集合住宅，在環境維護管理方面應有的權利與義務之認知情形

住戶對於環境的維護管理之認知與關心程度，和住宅的環境品質有很大的關係，因此是調查的重點之一。

(五)住戶對於與住宅有關的都市計畫與建築相關法規，瞭解的程度與配合的意願

住戶如果有守法的觀念，則將來公寓大廈管理法執行起來阻力會較低，如果住戶缺乏守法的觀念，則公寓大廈管理條例執行之前必須先進行準備工作才行。

(六)住戶繳交管理費的意願

管理費是住宅管理維護工作進行的重要因素，如果住戶不願意繳交管理費，則管理維護工作勢必停擺。

第三節 調查內容

一、問卷製作（問卷見附錄一）

依據本章第二節所述欲針對管理委員會、管理員、熱心人士、住戶四類不同對象進行調查訪問，以瞭解目前管理維護之現況。因此，就不同對象設計四份不同之間卷：

- (一)管理委員部分：包括住戶組織、管理維護負責方式及工作項目、對管理維護品質的滿意度、管理費及管理基金收支與運用方式、住戶公約訂定及執行、住商混合使用問題。
- (二)管理員部分：包括負責工作內容、公共空間及設施之使用及維護情形、工作執行狀況、對工作的滿意程度及原因、工作時間及待遇、個人基本資料。
- (三)熱心人士部份：內容與管理委員會部份相同，但除去其中住戶組織問項，並加入管理員部份中公共空間及設施之使用及維護情形問項。
- (四)住戶部份：包括居住經歷及型態、對管理維護組織及工作的瞭解狀況與滿意程度、對環境維護管理方面應有的權利與義務之認知情形、對相關法規瞭解的程度與配合的意願、對管理維護基金的意見、對公寓大廈管理條例草案瞭解程度、住戶基本資料。

希望透過問卷各問項以瞭解現況及理想方式，並進一步將各不同對象之間項做相關分析，以瞭解是否互相影響或顯示差異。

二、現地觀察

除將樣本以地圖表示其面臨道路、所在區位外，另將所調查的樣本從型態上區分為獨棟、連棟的公寓大廈或社區，希望能藉由現地觀察多方瞭解影響公寓大廈管理維護良窳的因素。

主要觀察的項目有下列幾項：

- (一)頂樓使用情形－觀察是否有頂樓住戶搭蓋涼棚、增設花園柵欄、或私人房舍或關閉使其它住戶無法進入使用。
- (二)地下室使用情形－為私人使用或為共同使用，尤其關為地下停車場使用的地下室更為觀察的重點。
- (三)住商混合情況－此指純住宅或混合使用的住棟中，商家的數量多寡與使用類型，是否影響到其它住戶。
- (四)住棟週圍情況－住棟的大環境常影響其居住品質，凡附近的公共設施、街廓的商業型態、及街邊的停車皆為觀察對象。

三、樣本基本資料

本研究預定以下列表格的型式，調查出樣本在表格中的各項資料如下表所列：

表3-2 樣本基本資料登錄表

代 號	區位	樓層數			住棟類型樓			管委會		建齡	使用情形		備 註
		5 樓	6- 12	13 樓	單 棟	社 區	其 它	有	無	老/ ／舊	純 住	混 合	

四、調查回收情形及樣本名單

以表3-1 之十九個類型點為樣本選定之原則，共回收有效問卷管理委員會問卷卅三份、管理員問卷卅三份、熱心人士問卷廿四份、住戶問卷五九九份（見下表3-3）。

表3-3 樣本回收統計表

項 目				五樓以下..		六~十二樓		十三樓以上	
				單棟	社區	單棟	社區	單棟	社區
市中心	新開發區	純住宅	有管委會			三		二	
			無管委會	七62		22		19	
		混合使用	有管委會			四	一	四	一
			無管委會	四46		39	16	30	19
	舊開發區	純住宅	有管委會			三			
			無管委會	六57		34			
		混合使用	有管委會			四	一	二	
			無管委會	四44		37	12	29	
郊區		純住宅	有管委會		二30	二	一		三
		使用	無管委會	三33		23	21		26

註：左邊數字為熱心人士或管理委員會及管理員問卷回收數。

右邊數字為住戶有效問卷回收數。

各類型點之樣本名單見下表 3-4：

表 3-4 樣本名單

代號	區 位
01-1	中和景新街227巷
01-2	永和中正路129巷
01-3	和東二段107巷23弄
01-4	中和中和路350巷
01-5	中和南山路127巷
01-6	師大路126巷
01-7	中和市中興街115巷1弄
02-1	忠孝東路248巷
02-2	仁愛路四段
02-3	逸仙路26巷
03-1	仁愛路四段
03-2	辛亥路一段
04-1	光復南路419巷
04-2	忠孝東路三段251巷6弄
04-3	松山區新東街
04-4	仁愛路三段123巷9弄
05-1	辛亥路三段
05-2	延吉街
05-3	光復南路420巷
05-4	民生東路三段
06-1	光復南路
07-1	民生東路五段
07-2	仁愛路四段
07-3	復興南路一段
07-4	建國北路二段109巷
08-1	民生東路五段
09-1	西昌街
09-2	西園路二段140巷6弄

代號	區 位
09-3	中山北路六段
09-4	士林克強路10巷10弄
09-5	德行西路
09-6	西園路二段
10-1	重慶南路三段
10-2	延平南路
10-3	撫順街
11-1	西昌街
11-2	梧州街
11-3	中山北路六段
11-4	雙城街士商路
12-1	汀州路
12-2	重慶南路三段
12-3	重慶南路三段
13-1	承德路三段208巷
14-1	民權西路144巷
14-3	新生北路二段
15-1	新店永華街
15-2	內湖康樂路111巷
15-3	內湖安泰街67巷
16-1	內湖文德路
16-2	內湖星雲街33巷
17-1	新店中央路
17-2	民權東路六段
18-1	汐止康寧街121巷
19-1	內湖路二段103巷119弄
19-2	新店三民路
19-3	汐止鎮龍安路

註：代號左二碼為類型點代碼。

第四章 管理維護之現況分析與調查

「公寓大廈管理條例草案」中，有為處理因區分所有關係所生事務，應組成管理委員會管理公寓大廈中的公共事務，在未達十戶的公寓大廈則應由全體區分所有權人中互推一人為管理負責人。為瞭解不同類型公寓大廈所呈現的管理維護現況，在五樓以下公寓多無管理委員會的設置之下，訪問一較為熟知該公寓現況的熱心人士回答有關管理維護工作現況、共同費用的收取、運用與其他問題；在有管委會成立的大廈社區，訪問各一位管理委員與管理員，期能以不同角度探知上述各類工作執行情形。本次分析管委會樣本中，在使用別上計有純住宅使用十六個及混合使用十七個，以樣本所在的區位分，則有新開發區十五個、舊開發區十個及郊區八個。以樓層數區分，訪談有十九個六至十二層者、十二個十三層以上者及二個五層以下之樣本，在住棟類型上則包括二十四個單棟與九個社區樣本。另在無管理委員會的五樓公寓，訪問二十四個熱心人士，在使用別上計有純住宅使用十六個及混合使用八個，以樣本所在的區位分，則有新開發區十一個、舊開發區十個及郊區三個。（見表3-3）

第一節 住戶組織概況

在此將住戶組織分為兩種，其一是住戶大會，即由全體住戶參加，討論有關各住戶自身權利、義務，以及公共事務的決議，另一為管理委員會，主要為決議、執行住戶間的公共事務。所謂公共事務，意指因眾多住戶集居一起，而產生的實質或非實質事項。如：公共設備、設施的修繕、保養；住戶間因不遵守公共約定而妨礙其他住戶權利的糾紛，或是全體住戶與非住戶之間的權利紛爭等。如果在住戶組織的正常運作之下，住戶間的權利義務將可透過住戶組織予以釐清，住戶組織亦可藉機凝聚住戶間的感情，產生「住戶共同體」的意識。

一、住戶大會之組織及運作

在三十三個有管委會之公寓大廈的住宅規模分布在22至 475戶之間，參加住戶大會成員全部為該管委會所服務的全體住戶（包括承租戶），以一戶一會員為限。住戶大會召開的頻率以一年一次最常見（56.3%），其次則是不定期召開會議（21.5%）不定期召開會議指兩種情形：一為原來就無定期召開會議，遇有重大事項才召開大會。（如：消防安全檢查、卸任管委移交任內事務）另一為定期會議之外，管委會因保養設備、更新器材或修繕建築物動用較大金額的費用而需經住戶大會表決，或因管委會財務無明確公開、管理維護工作執行不力等問題，住戶大會因此主動召開會議質疑管委會。

住戶大會經由會議的討論決定各主要事項有：

- (一)選舉管理委員會成員。
- (二)管委會無法決議的費用支出討論，如消防設施、機電馬達等。
- (三)年度費用決議，如機電設備更新保養、外牆粉刷、管理員調薪、年節獎金發給等。
- (四)預擬下一年度工作目標。

除上述各項內容外，住戶間之糾紛有時亦可透過住戶大會的討論公開尋求解決方式，如公寓大廈違建。住戶大會出席率以百分之五十所占比例較高（29.2%）。在與管委進行深入訪談得知如果大會中討論有關於權利分配的事項，如停車位的抽籤分配，出席率將大幅度提高。

由上述分析得知，由管理委員會召集住戶大會多因為管理事務所生問題，另有因住戶對管理委員會產生質疑而請求召開住戶大會，但案例較少，顯示一般住戶對公共事務的認知與參與感不夠，使得住戶大會仍處於需管委會動員的被動地位。

調查結果發現住戶大會的出席比例以百分之五十最多，在現今人人均忙碌於工作上班情形之下，「公寓法」規定區分所有權人會議的決議需有過半數及其區分所有權比例過半數出席，這對於日後在召開住戶大會時可能面臨出席人數不足或對於重大事項無法達成決議的困擾（如：規約之訂定或變更、公寓大廈之重大修繕或改良、區分所有權之強制出讓等）。另草案中有明定區分所有權人會議由一召集人召集，凡定期與臨時會議的召開程序均有明確規定（草案廿五條、廿六條），區分所有權人並不得無故缺席（草案廿九條），召集人若無法召集會議，需受到草案中罰則的處罰，如此對於目前住戶大會出席率的提高有所幫助。

二、管理委員會之組織及運作

（一）管委會的組織分析

管委會的組織類型區分為三類，第一類為僅有委員，第二類為正、副委員領導各委員，第三類為第二類編制加上總幹事。樣本中以第三類最多，第二類次之（各占59.4%，31.3%）。管委會原應為各項管理事務負責，但大廈、社區的管理事務從硬體的設備維修、更新，執勤工作人員的監督到住戶意見的反應、糾紛的協調等工作較為繁雜，如果再因委員們私事繁忙而無法一一處理的情況下，管委會通常委聘一位總幹事全權處理各項事務並定期向管委會報告，管委會則居於領導、監督地位。不論總幹事為由管理員中選任、由其中一較為熱心住戶擔任或外聘非住戶擔任，均為有給職。值得注意的是，受訪管委會之幹部職稱，以主委、副主委、財務（會計）最為普遍，顯示管委會的基本功能涵蓋了管理維護的決策工作與財務管理。討論事項內容則較住戶大會繁雜，如：住戶反應事項、管理員無法決定事項、每月收支情形及緊急應變等例行與亟需立刻解決之事項。

（二）選舉方式與出席分析

管理委員會成員產生方式隨建築型態不同而異，如果為單棟

型態，由全體住戶投票最常見（37.5%），非單棟則分別由各棟各區投票方式最爲常見（37.5%）。而其中主要幹部產生方式主要以委員們互相推舉最爲普遍（68.8%），會議頻率以不定期（31.0%）與每月一次（27.6%）最常見。管委之出席率比住戶大會出席率爲高，平均約占全部成員的百分之五十到百分之八十，最常見的出席成員數占百分之八十（17.9%）。

草案中有成立管委會的兩個要件：一爲有區分所有的事實發生（草案第三條），另一爲區分所有達十戶以上（草案第廿七條）。在調查中有成立管委會的戶數從廿二戶至四百五十七戶均有，以住戶大會之戶數與管委會之成員數相除，平均一名管委以服務五到十戶最多（37.5%），其次爲十到十五戶（21.8%）。在此產生兩個疑問即：若爲社區型態，可能面臨不同棟而無區分所有的關係，必須在同一社區內成立一個以上的管委會，此對於同一社區內的公共事務處理上有所阻礙，整個社區的意識也有可能因不同委員會的各自爲政而爲之淡化；另一爲十戶的關卡，由於五樓以下公寓在臺灣的住宅存量中占有相當比例，在草案中有規定十戶以下的區分所有得成立一名管理負責人管理因區分所有所生的公共事務（草案第廿七條），其職務與失職的罰則與管理委員會相同，惟管理負責人並無當事人能力。管理負責人在面臨區分所有權人嚴重違反公寓法或相關法律時，其權利與義務範圍有多少？值得有關單位重視。

三、其他幹部分析

住戶大會與管理委員會爲主要的住戶組織，在受訪的管委會中有五個樣本另設有顧問一職（15.2%），主要希望在管理委員會的委員們意見紛歧、無法達成共識時能藉由一名較具威望、經驗者出來協調問題，以彌補現行法律缺失，管委會亦十分尊重顧問的協調結果。顧問的產生方式較爲多樣化，計有前任主任委員義務擔任、住戶中較爲熱心人士以及住戶中對於各種法律較爲熟知者擔任。

第二節 管理員

一、個人基本資料

- (一)年齡六十歲以上者即已近九成(87.9%)，且五十歲以下者僅有一位卅二歲(3.0%)，為保全公司人員，其餘皆為五十歲以上者(97.0%)，顯示管理員工作幾乎皆為高齡者擔任。
- (二)問及擔任管理員之前所從事的工作，回答者其以前的工作多與管理維護工作無關 (87.9%)，不願作答者佔 9.1%，僅有一位以前職業為夜間巡邏 (3.0%)，顯示管理員多為與管理維護工作無關之各行業退休人員所擔任。
- (三)擔任該棟公寓大廈管理員工作多為一至四年 (51.5%)，次為不滿一年(21.2%)，再次為十年以上及五到九年 (15.2%、12.1%)。
- (四)薪資多為一萬伍仟至二萬元(60.3%)，次為一萬至一萬伍仟元(30.3%)，其餘為二萬元至二萬五千元及一萬元以下者(6.1%及3.0%)。

二、負責工作之內容、方式、執行情況及對工作的滿意度

- (一)負責的工作內容(複選)首為郵件收發(93.9%)，次為出入門戶管理(87.9%)及收取管理費(81.8%)，再次為緊急應變處理(72.7%)，其餘工作內容為停車管理 (18.2%)、設備維修 (15.2%)、花木修剪(9.1%)及管理費收支之會計工作(9.1%)。因管理委員會多另外僱請清潔人員，故管理員皆不須負責日常清潔工作。
- (二)工作時間方式多為二十四小時皆有管理員駐守、夜間門禁，由二至三人輪班，每日工作八到十二小時(84.8%)；而有少部分僅僱用一位管理員，每日工作九到十二小時，夜間以門禁方式代替管理員駐守 (15.2%)。另外就公寓大廈使用之不同，十七個住商混

合使用之樣本中，廿四小時皆有管理員駐守者有十六個（94.1%），唯一例外是一棟七層公寓，有少數辦公室用途，且公司老板就住於該棟，尚屬單純，所以夜間不須管理員駐守；而十六個純住宅使用之樣本中有十二個為廿四小時皆有管理員駐守（75.0%），其餘四個表示因夜間住戶大部分已回到家中，並不需要管理員而可以夜間門禁代替（25.0%）。

（三）工作執行中困難之處首為出入門戶管理（訪客不願登記、住商混合嚴重），次為收取管理費（拒繳、拖延）。其主要原因大多因住商混合使用而導致訪客複雜，以及因公共設施使用頻率不同而對繳交的費率有所不滿，例如商、辦用途者使用電梯頻率較高，或一樓店面不須僱用管理員及不使用電梯等。

（四）工作事項的滿意度最多為普通（51.5%），次為滿意（39.4%），而很滿意、不滿意及不知道者各佔3.0%。另外對於工作滿意的事項多為與住戶相處融洽、退休後可以打發時間；不滿意事項多為薪水較低，住戶交待事項時態度不佳。

整體而言，管理員幾乎全是六十歲到七十歲無管理維護經驗之的退休人員，且大部份必須負責緊急應變之處理、出入門戶管理及夜間門禁，如此對住戶及管理員自身之安全皆有不良影響。草案中第四十六條管理服務人員管理辦法之訂定時，必須考慮管理員年齡之限制並加以專業訓練，以提高居住管理維護品質。另外管理委員會亦應將所有公共約定事項公告並於合理範圍內充分授權管理員，如此才能降低管理員工作執行的困難，避免「有責無權」的情形。

第三節 管理維護工作

公寓大廈的管理維護是指在不改變該建築物性質的範圍內，設法加以保存、利用或改良其在經濟上的效果，以延長建築物使用年限、增加不動產價值並間接改善居住環境品質。目前公寓大廈的管理方式，依管理方式的不同分為下列幾類：

- 一、自行管理：由區分所有權人自行管理有關管理營運的一切問題。
- 二、委託管理：所有的管理事務如：勞務管理（管理人員的聘僱、訓練）、設備管理與環境衛生、安全管理均委由專門業者代為處理。
- 三、混合管理：將管理業務中的一些業務發包（如清掃、設備管理），或將某項業務中的一部分對外發包。

至於專門業者依服務工作的重點不同而有專門負責治安之保全公司（如：中興保全、新光保全、美商泰鼎保全），管理顧問公司（如：台名企管顧問公司），物業綜合技術管理公司（如：太聯企管顧問公司），專門清潔打掃公司，或由建築公司主導管理維護工作（如：國泰建設、昇陽建設），或由建築經理公司延伸服務（如：臺灣建築經理公司）。

本研究依十一項不同工作項目與七種不同管理負責單位（人員）做成一矩陣，藉以瞭解有管理委員會與無管理委員會之公寓大廈管理維護現況。

一、管理維護項目與負責人

目前有少數公寓大廈將管理維護工作從管理員的聘顧、機電保養到日常清掃均委託管理顧問公司或保全公司全權處理，但由於繳交費用較為昂貴，一般仍由管委會自雇管理員處理日常清掃與出入門戶管理等一般工作，而電機與消防設備則交給專業公司

維護。五樓以下公寓則多無特定人員負責。

(一)有管理委員會者

受訪管委會中對管理維護的現況以滿意與普通較高(51.5%，39.4%)。管委會滿意的項目有：住戶與管委會合作以及環境清潔。其中有保全人員進駐之管委會對出入門戶管制感到滿意。不滿意的項目有少數住戶在繳管理費、防礙其他住戶安寧或不遵守規定搭建，經管委會勸阻卻仍維持原狀，另管理員年齡較大工作體力不支致無法徹底完成工作。管理維護項目與負責人之現況統計次數如表4-1：

(二)無管理委員會者

對居住環境所呈現的整體效果覺得普通者最多(50.0%)，次為不滿意及很不滿意者(25.0%)，而滿意者(25.0%)雖與不滿意者比例相同但其中皆無很滿意者。至於不滿原因首為公共安全堪慮，次為環境髒亂；而滿意原因首為環境單純寧靜，次為與鄰居相處融洽。各項管理維護工作之負責方式多無特定負責人或住戶輪流負責(統計次數如表4-2)。

二、管理費及管理基金

(一)管理費用之金額與運用比例

1.有管委會者

受訪管委會均回答有固定的管理費收入，費用來源共分為：住戶繳交的管理費、停車場使用費、管理基金利息與其它類。管理費來源主要為住戶所固定繳交的管理費用(36.4%)，另有在停車場的公寓大廈中，由停車場所收取的費用也用於支持管理維護的運作(33.3%)。管理費繳交方式除兩個樣本之一樓商店每月收取固定費用外，餘有幾種依坪數收取方式：第一種按住、商、辦不同(或相同)比例之費用，第二種為商、辦酌加費用。實際收取金額如表4-3所列：

表 4-1 管理維護項目與負責人（有管委會者）

工作項目	負或 責人 單位	管理公司		自雇人員		住戶 輪流 負責	無人 特定 負責
		一 司 家 公 負 責	多 位 家 單 負 責	全 人 由 一 負 責	多 項 人 分 負 責		
日常清掃		1 1	2	5	1 0	1	
庭院花木修剪		8	1	1	7	1	2
郵件收發		6	1	4	1 6		1
共同費用收取		6	1	9	1 2	1	
設備維修		1 2	7	2	6		1
出入門戶管理		6	2	6	1 3		2
安全的維護		6	2	4	1 5		2
安寧的維持		5	2	4	1 2		3
緊急應變處理		5	2	6	1 3		2
住戶意見反應		4	1	5	1 0	1	3

表 4-2 管理維護項目與負責人（無管委會者）

工作項目	負或 責人 單位	管理公司		自雇人員		住戶 輪流 負責	無人 特定 負責	其它 (請說)
		一 司 家 公 負 責	多 位 家 單 負 責	全 人 由 一 負 責	多 項 人 分 負 責			
日常清掃		2		9		4	8	* 1
庭院花木修剪						1	6	* 1
郵件收發		2				1	1 0	* 1
共同費用收取		1		4		8	4	* 2
設備維修		1		2	1	5	1 0	* 2
出入門戶管理		1			2	1	1 2	* 2
安全的維護		1			1		1 1	* 2
安寧的維持					1	1	1 2	* 2
緊急應變處理		1			1	2	1 0	* 2
住戶意見反應						1	1 2	

註：* 1 房東負責 * 2 房東負責、各住戶自行負責

表 4-3 有管委會管理費用之收費情形（元／坪、月）

使用別	平均值 (元)	最大值 (元)	最小值 (元)	分 佈 次 數				
				10元以下	11-30	31-50	51-100	總計
住宅	46.04	80	2.5	1	1	10	7	19
辦公	56.35	110	2.5	1	1	6	7	15
商店	59.07	82.5	5.0	1	1	1	7	10

至於空屋的管理費計算方式，以費用為相同比例者為最常見（64.3%）。其它則按折扣收取，而所收取的折扣則有1/2，2/3，4/5及7/10。

管理費在運用項目別區分為四項，其中人事費用最高（57.65%），其次為含年度設備更新等大宗費用之其它項目（15.3%），公共水電費（14.57%）與修繕費用（12.91%）。

半數以上之樣本設有管理基金（76.7%）。基金之來源則有建設公司提供、住戶進住時繳交與管理費結餘等。

2. 無管理委員會者

五樓以下公寓有半數左右無繳交共同費用（54.2%），另外約不到百分之五十（45.8%）有繳交共同費用的樣本，以住戶每月繳交相同費用最為常見（72.7%）。而有繳交共同費用之11個樣本中，費用並無因其使用別不同而異，僅在繳交方式上不同，見表4-4所列：

表 4-4 無管委會共同費用之收費情形

（元／戶、月，* 為 元／戶、半年）

繳交方式 \ 費用	繳交費用	總計（次數）
每戶繳交同費用	200,290,300,300,300,600,750,2000*	8
每戶平均分攤該月實際支出	50、50、300	3

(二)管理基金

有管委會的樣本半數以上之設有管理基金（76.7%）。基金之來源則有建設公司提供、住戶進住時繳交與管理費結餘等。五樓以下公寓則普遍無管理基金的設置。

三、住戶公約問題

在集居程度較高的公寓大廈及社區所產生的住戶權益紛爭，不僅需要有一在住戶心目中（或名義上）有代表地位的管委會來排解，更有賴公共約束的依據，如此才能夠在維持住戶間良好情誼之下運作公共事務，住戶公約的訂定即具有上述功能。本次調查有管委會樣本約半數有住戶公約（62.5%），訂定時間分為三類：住戶入居前、住戶入居一段時間及大部分住戶入居後因覺得有必要而訂定。公約訂定者有建造公司、全體住戶與管理委員會，結果發現過半數為住戶入居一段時間所訂定（45.0%），公約內容由第一屆的管委會擬定最為常見[45.0%]。在管委會執行職責時發現一般住戶對公約尚能遵守，但面對特定住戶的不良行為（如違建、管理費遲延或拒繳以及非住宅使用之侵入、干擾），管委會僅能用道德規勸、發動全體住戶抵制等消極方式處理。至於五樓以下公寓因無管理組織，亦無住戶公約之訂定。

草案中有關於規約的訂定，是為增進公寓大廈區分所有權人的共同利益，確保良好的生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項，管理委員會可將規約所訂定內容納入其應執行職務中，凡違反規定者將依據「公寓法」處罰之。此將賦與住戶公約一法定的地位，並對於目前住戶不重視住戶公約的行為有所約束。

第四節 現地觀察結果

(一)頂樓使用情形

五樓以下無管理委員會的公寓住宅，屋頂陽臺大多為頂樓住戶佔用（79.2%），他們不僅在屋頂加蓋違建，而且在樓梯口加上鐵窗禁止其他住戶任意上樓，嚴重影響其他住戶的權益。

高樓層大廈住宅雖然大部分有設置管理委員會，但仍然有接近四成的大廈，其屋頂陽臺為頂樓住戶所佔用，顯示管理委員會的存在雖然能使屋頂陽臺被佔用的稍有改善，但此種情形仍然相當普遍。

在屋頂加蓋違建並設製鐵窗，不僅會影響都市景觀，且嚴重危及住戶的安全，需盡速設法有效禁止此種情形繼續發生。

(二)地下室使用情形

五樓以下的公寓，有部份沒有地下室，而有地下室的公寓，四分之一為一樓所獨用，一半以上被廢棄。

高樓層大廈住宅方面，地下室大部分做停車場或店舖使用，做停車場使用者，多為管委會雇請專人管理（76.0%），次為車位主自行管理維護（20.0%），大部份管理得還不錯。而做店舖使用者，有部份因為噪音過大、出入人口混雜、製造髒亂等問題，與住戶發生不愉快的糾紛，此種情形有待解決。

(三)住商混合情況

有管理委員會的樣本中，有十六個使用分區為純住宅使用，十七個為混合使用，但在調查中間及該棟住宅是否有住宅、商業、辦公三種使用混合情形時，卻有二十四個樣本回答有混用（75.9%），有些住宅在非住宅使用侵入時管委會並未成立，或是管委會無法對其有效約束，使得在住商混合的情形下大部份管委會面臨執行的困擾（69.6%）如出入門戶管制、非住宅使用的環境干擾（噪音、油煙、垃圾）等問題益增管委會對非住宅使用約束的困難。

在無管委會樣本中共有純住宅十六個與混合使用八個，但在問及是否有住商辦混合使用情形時，訪談結果發現實際上純住宅使用者為十三個(54.2%)而住商混合使用者為十一個(45.8%)。而住商混合使用者中，雖然認為無管理上之困難(63.6%)高於認為有管理上之困難(36.3%)，但訪談中發現認為有管理上之困難者對於居住環境很不滿意，因為出入份子複雜、大門常未關、住戶成員複雜造成費用分攤不易及噪音問題，而使居住品質下降。

草案中第十五條規定住戶須依使用執照所載用途及規約使用專有、約定專用部分，如違反前項規定，管委會或管理負責人可予以制止並報請有關機關處理。惟區分所有權人如何能得知使用執照中原先的使用項目？其管道可能由起造人或某些特定住戶所阻礙，致使區分所有權人不明白真確使用登記而受到處罰，若能公開讓全體區分所有權人在購買專有部分時明瞭使用的限制，當可減少此類糾紛。

從調查結果得知，混合使用的公寓大廈的確受到商業使用的干擾，夜間出入份子複雜的電動玩具店、KTV，或者是白晝間公司的員工、客戶來往繁忙，均造成其他住居者之寧適，此種情況在公寓法中未見有規範，希望在未來的施行細則能見到相關條文。

(四)住棟周圍情況

五樓以下公寓住宅，其住棟周圍的空地多為一樓所使用，使用上較為混亂。而高樓層大廈之社區道路及停車場多為管委會雇請專人負責(63.7%)，部份由政府單位(18.2%)負責管理。其公共庭院、防火巷、休閒設施、路燈座椅、消防設施整體方面，九成由管委會雇請管理公司或專人負責，因此在住棟周圍的管理方面，高樓層大廈明顯地比五樓以下公寓好得多。

在調查樣本中發現較嚴重的情形有很多，例如某公寓一樓做廟宇使用，節慶時香火及鞭炮製造許多髒亂及噪音，對附近住戶造成相當大的困擾。有一大廈其一、二樓店面大都為電動玩具店，該大廈即以出入份子複雜、避免噪音之理由，將一樓部份之安全門關閉，對該大廈之安全造成威脅。有一純住宅大廈其建商超

蓋一層地下層，並出租作餐廳使用，大量油煙加速大廈折舊，造成住戶之不滿。另也常見裝潢或加建時，嚴重破壞公共管線、建物結構或違反公共安全。究竟公寓大廈這類例子有多少，其中嚴重性如何，值得進一步的研究。

第五節 小結

公寓大廈中有眾多居住使用者，在其中安全、衛生、便利、相互影響，凡此種種均相互攸關。管理委員會目前為自設的管理組織，未來由公寓法的規定：在構造上及使用上得為區分所有，且區分所有使用單位達三戶以上之建築物及其基地必須成立管理負責人或管理委員會，此管理單位雖不具法人地位，但有訴訟當事人能力。這將對於住戶延遲或拒繳管理費、違反住戶公約等行為在規勸無效之後最後可尋求的法律途徑，借由一領導人或組織統籌管理，使得住戶之間的公共事務能獲致有效、合理的解決。

管理執行人員年齡的普遍老化、工作內容繁瑣，且在有責無權之下，往往無法與住戶配合徹底執行，這將直接關係到公寓大廈中管理維護的品質。經由管理委員、管理員的訪談與無管委會公寓大廈的現況瞭解，有下列幾項建議：

- 、五樓以下無管委會公寓在將來法律規定下可成立管理負責人，且其職務及應向區分所有權人負責等規定與管委會並無不同，惟一不同為此負責人不具法律上之訴訟當事人能力，令人懷疑是否有住戶要出來擔任。若輔以同一地號登記之共同所有人達十人以上有成立管理委員會的條件，使得五樓以下共同區分所有權人能透過管委會明確規範權利與義務，如此能利於法律的推動。
- 、管理人員年齡多在六十歲以上，且多為退伍人員，在公寓大廈設備多樣化、管理複雜化的情況下，甚難確保工作執行效率。在實質的福利方面，管理工作通常以輪班方式進行，無星期例假日可言，究其原因則為管理人員無法在勞基法的適用範圍內。希望在未來能有詳盡的『公寓大廈管理條例』施行細則法，對管理服務人員的素質有所規範、福利有所保障。

三、由管理維護公司代管公寓大廈內有關管理維護的各種事項為一新興趨勢，但目前想要找到專業且價格合乎心中價錢的公司代管，有所困難，一方面在行業分類中，並未見專門類介紹管理維護的工作項目與內容，在法律上亦無依據可約束。另一方面，管理維護公司與客戶之間的主雇關係目前僅由契約規定，所以，「公寓法」的成立對於此類公司亦有其正面的意義，同時在往後有關的法律能對於管理維護公司的良窳作一規範。

四、公寓大廈住宅的公共空間存在許多問題，管理委員會並無有效處理，究其原因主要是依法無據。然而並非所有情形法令均能規定得到，而且如果不能有效執行，也是徒然。管理委員會是目前較能管理公寓住宅的組織，然而在法律上尚未具有效力，因此賦與管理委員會執行住宅管理的法律權力，是較有效的立法方式。

第五章 調查結果分析－住戶部份

第一節 住戶基本資料

本次調查，住戶部分受訪人數共計 599人。受訪樣本分佈，以樓層別而言，五樓以下住戶約佔一半(46%)，六到十二樓住戶佔34%，十三樓以上住戶佔20%。就區位而言，市中心住戶(78%)多於郊區(22%)者；純住宅使用住戶與混合使用住戶比例大致相同；單棟形式(79%)之住戶多於社區形式(21%)者。(表5-1)

一、受訪住戶家庭狀況

(一)受訪住戶的家庭組成人數

1. 整體住戶的家庭組成人數以四人共住的最多(31.7%)；次為五人同住(21.5%)，再其次為三人同住(18.0%)。
2. 不同樓層住宅住戶家庭組成人數之比較
三種不同樓層住宅的住戶皆以四人同住最多，且皆佔三成左右。次之部份，五樓以下公寓是五人同住(25.8%)，六到十二樓大廈是三人同住(19.8%)，十三樓以上大廈則三人同住及五人同住比例一樣(19.1%)。
3. 市中心與郊區住戶家庭組成人數之比較
市中心與郊區住戶皆以四人同住最多(30.8%、34.9%)；市中心以五人同住(23.4%)次之，郊區以三人同住(22.2%)次之。
4. 純住宅住戶與混合使用住戶家庭組成人數之比較
純住宅與混合使用住戶皆以四人同住最多(31.4%、32.2%)；而以五人同住次之(22.4%、20.4%)。
5. 單棟住宅與社區住宅住戶家庭組成人數之比較
單棟住宅與社區住戶皆以四人同住最多(32.0%、30.7%)；單棟住宅以五人同住(23.8%)次之，社區住宅以三人同住(26.3%)次之。

(二)受訪住戶家庭收入狀況

1. 整體住戶的狀況

以兩人最多（49.3%），次為一人（34.0%），再其次為三人（10.8%）。至於每月家庭經常性收入以三萬到六萬最多（33.1%），次為六萬到九萬（31.3%），再其次為九萬到十二萬（14.6%）。

2. 不同樓層住戶之比較

五樓以下公寓、六到十二樓及十三樓以上大廈住戶皆以二個家計負責人最多（50.4%、50.0%、45.5%），而以一個家計負責人次之（32.9%、38.5%、29.5%）。家庭經常性月總收入部份，五樓以下公寓及六到十二樓大廈住戶以三到六萬居多（50.7%、33.3%），而十三樓以上大廈以六到九萬居多（27.5%）；收入次多部份，五樓以下公寓與六到十二樓大廈皆是六到九萬且比例同為32.2%，十三樓以上大廈則是九到十二萬（22.0%）。顯示十三樓以上大廈的住戶收入水準最高，五樓以下公寓的住戶收入水準最低。

3. 市中心住宅居民與郊區住宅居民之比較

市中心及郊區住戶之家計負責人皆以二人為多（49.6%、48.4%），一人次之（33.1%、37.1%）。家庭經常性月總收入部份，市中心及郊區住戶皆以三到六萬最多（34.2%、50.8%），六到九萬次之（32.1%、28.7%），以比例觀之，市中心住戶的收入要高於郊區住戶。

4. 純住宅住戶與混合使用住宅住戶之比較

純住宅住戶及混合使用住宅住戶之家計負責人亦是以二人為多（47.4%、51.7%），一人次之（34.9%、32.9%）。家庭經常性月總收入部份，純住宅以三到六萬最多（44.6%）、六到九萬次之（24.5%），而混合住宅以六到九萬最多（39.4%）、三到六萬次之（30.5%），因此混合住宅住戶的收入要高於純住宅住戶。

5. 單棟住宅與社區住宅住戶之比較

單棟住宅與社區住宅住戶之家計負責人皆以二人為多（49.6%、48.3%），一人次之（32.2%、40.5%）。家庭經常性月總收入部份，單棟住宅及社區住宅住戶皆以三到六萬最多（35.8%、46.5%

），六到九萬次之（30.8%、33.3%），以比例觀之，單棟住宅住戶的收入要高於社區住宅住戶。

二、受訪住戶居住情形

（一）居住經歷

1. 受訪住戶之居住樓層分佈以住於第三層居多（16.7%），其次為第二層（14.0%）及第四層（13.9%），其中有14.9%的住戶居住於頂樓，7.0%的住戶居住於一樓（表5-2）。另外亦有居住於地下室（0.2%）之非正常性的居住環境。
2. 屋齡以八年（14.0%）及十年（15.4%）居多，最久有三十五年（0.2%）之久。十年以下的住宅超過半數（64.8%），十到廿年次之（34.6%），廿年以上僅占少數（1.8%）。六樓以上的住宅屋齡普遍都在十年以下（73.6%），而五樓以下屋齡則偏長，半數以上超過十年（52.6%）。（表5-3）
3. 居住的時間以十年以下者居多（84.4%）。
4. 受訪的住戶中有大部分的住戶曾住過公寓或大廈住宅（77.6%），只有約四分之一的住戶未住過（22.4%），過去居住過公寓大廈住宅的時間亦以10年以下（77.2%）居多。

（二）房子自有、租賃

受訪住戶中以自有情形居多（79.5%），另外有部分為租賃（19.5%）。

（三）住家面積

住宅面積為15坪以下者佔3.6%，16坪到25坪佔8.1%，26坪到35坪者所佔情形較多（55.3%），36坪以上次之（33.0%）。住宅格局以三房（69.0%）二廳（61.7%）為多。

（四）土地使用分區

大多數的住戶認為是住於住宅區（70.0%）或商業區（11.0%）。只有少數不清楚自己住宅的使用分區（17.6%），部分住戶認為自己是屬於其它分區（1.4%），有受訪的一戶住戶認為居住環境很差，

堅持以風化區應答。大部分住戶對於住家是屬於何種使用分區雖然正確比例較大(72.3%)，但也有約四分之一的住戶答案是錯誤(8.4%)或不清楚(19.2%)，顯示一般市民對切身居住的相關法令認知，仍有待加強。

綜合言之，受訪的住戶居住情形大致如下：住戶大部分住於二～四層樓房、屋齡為八到十年左右，居住時間大多在十年以內，大部分曾住過公寓或大廈住宅。住宅以自有者居多，住家面積25到35坪之間，為三房二廳的格局，大部分位於住宅使用分區。

表5-1 受訪住戶類型分佈情形

項 目 \ 類 型	樓 層 別			區 位		性 質		形 式		共 計
	5樓以下	6 12樓	13樓以上	市中心	郊區	純住宅	混合	單棟	社區	
受訪人數	273	204	122	466	133	327	272	475	124	599
百分比	46%	34%	20%	78%	22%	55%	45%	79%	21%	100%

表5-2 受訪住戶居住樓層之分佈

樓層別	百分比
一樓住戶	7.0%
頂樓住戶	14.9%
其 它	78.1%

表5-3 不同樓層別受訪住戶住宅屋齡分佈情形
單位：百分比

樓 層 別 \ 屋 齡	5樓以下	6 12樓	13樓以上
十年以下	47.4	73.6	86.4
十到廿年	49.2	25.3	13.6
廿年以上	3.4	3.4	0

第二節 住戶對管理維護相關權利義務認知之分析

一、住戶管理維護運作

(一)大多數住戶認為自己所居住的公寓未曾發生過糾紛者(75.9%)。

其中以樓層為六樓以上、位於市中心區、混合及單棟型式的公寓大廈發生糾紛的事情較多。

1. 依受訪住戶開放式回答，本棟公寓大廈曾發生糾紛的事項整理如下：一樓住戶佔用防火巷或空地、地下室使用及權屬問題、車位問題、頂層住戶加建或於樓梯置放柵門、底層商業違規使用（如 Pub、KTV、保齡球場等），及任意更改一樓外牆作為店面，另外尚有招牌雜亂、管理費拒繳與垃圾處理等問題。
2. 處理糾紛的方式有下列幾種：
 - 由管委會出面協調，必要時以強制手段如斷水來處理，但部分因為無公權力，或依法無據，故無法解決。
 - 由住戶以自力救濟方式、拉布條示威及管制門戶出入等抗議方式而解決問題。
 - 住戶自行協調，但是大部分糾紛仍未獲解決。
3. 依不同類型別：
 - 六樓以上之大廈由於居住戶數較多，糾紛項目亦多，其中底層商業違法使用，造成住戶困擾的情形極為普遍。五樓以下公寓除一般糾紛外，由於無人管理，住戶比較強調公寓內部管理糾紛如樓梯間髒亂，信件被偷，住戶鞋子亂放等，且問題大多無法解決。
 - 位於郊區的住宅，由於使用較單純，商業使用情形不多，故糾紛項目較位於市中心區者為少。庭園活動空地被占用及垃圾處理為較常見的問題。
 - 一般混合使用公寓由於使用情形複雜，出入較難管理，糾紛項目多於純住宅使用者。但是部分純住宅使用公寓由於違規作為商業使用，（如理容院、保齡球館等），也造成住戶很大的管理困擾。

商業使用，（如理容院、保齡球館等），也造成住戶很大的管理困擾。

4. 由於社區類型者大都有人管理，糾紛事項遠少於單棟者，但是一樓庭園空間被占用，造成小孩無活動場地是較常見到的問題。而且社區住戶比較有組織，多由管理委員會出面解決或住戶聯合抵制，糾紛大部分都能解決。

(二)有過半數的受訪住戶之公寓大廈有管理委員會的設置(61.5%)。(表5-4)

1. 目前有管理委員會的住宅中，大部分住戶(60.4%)認為管理委員會能有效解決使用及維護上的糾紛。
2. 認為管理委員會並不能有效解決使用及維護糾紛的情形下，有回答住戶當中有多數(79.0%)認為應擴大現有管理委員會的功能，以有效解決目前公寓所發生的糾紛。
3. 目前無設置管理委員會的住宅在有回答的住戶當中，同意增設管理委員會(80.8%)的比例遠大於不同意增設者(15.7%)，以解決住宅的使用及維護問題。

(三)大部分住戶對於目前管理維護的整體情形，滿意傾向者佔40.1%(4.9%+35.2%)，普通佔46.8%，可知整體而言，趨向於滿意。樓層數愈高之住宅，滿意度愈高，而五樓以下住宅滿意偏低。位於郊區、純住宅及社區使用的住宅，滿意程度分別高於市中心、混合及單棟使用的住宅。(表5-5)就家庭總收入而言，收入愈高者對目前公寓大廈的管理維護工作愈滿意(表5-6)；公寓大廈有管理委員會設置者，對目前管理維護工作也表示愈滿意。

(四)對於目前大樓的各項管理維護現況，其中以日常郵件收發一項最滿意(85.7%)，出入門戶管理(72.5%)、公共空間之清掃(72.1%)依序次之。大體上，住戶均傾向滿意，結果與上題相符。(表5-7)

1. 5樓以下住宅由於無專人管理，對公寓的安全表示不滿；6到12

表5-4 受訪住戶對管理委員會的看法

項 目	百分比	對管委會的看法	百分比
有管理委員會	61.5%	能有效解決目前糾紛	60.4%
		不能有效解決目前糾紛	39.6%
無管理委員會	38.5%	同意增設管理委員會	80.8%
		不同意增設管理委員會	15.7%
		無意見	3.5%

表5-5 不同類型住戶對目前管理維護工作滿意情形之比較

單位：百分比

類 型 項 目	樓 層 別			區 位		性 質		形 式		一 般
	5 樓 以 下	6 12 樓	13 樓 以 上	市 中 心	郊 區	純 住 宅	混 合	單 棟	社 區	
滿 意	28.7	47.7	51.7	35.7	55.1	46.4	32.5	35.1	58.7	40.1
普 通	51.4	44.1	41.5	52.0	38.7	40.6	54.2	50.0	34.7	46.8
不 滿 意	19.9	8.1	6.8	12.3	16.3	13.0	13.4	14.9	6.6	13.2

樓的住宅滿意度最低的项目是公寓大樓的寧靜；13樓以上的住宅，可能由於居住戶數較多，住戶意見不易溝通所以對住戶意見反應較不滿意。

2. 市中心、混合使用及單棟的住戶由於使用上較為複雜，出入不易管理因此對公寓大廈的安全與寧靜之滿意度較低。

二、權利與義務的認知情形

就環境品質及安全維護而言，一般住戶首先注重有無危害到住戶安全，其次才是強調環境品質，依其程度可分下列各情形(表5-8)：

(一)最不同意的情形依序為

1. 可以在安全梯置放家中雜物。
2. 一樓住戶有權使用防火巷堆積雜物。
3. 頂樓住戶有權將通往屋頂的樓梯設置柵門不供其他住戶出入。

(二)最同意的情形依序為：

1. 公寓大廈內如有餐飲、瓦斯、電焊或其它危險營業者，須由營業者投保公共意外責任保險，以保障其它住戶權益。
2. 應訂定住戶公約供住戶遵循，以確保生活環境品質。
3. 電梯如有損壞，其修繕費用應由本棟住宅之所有住戶平均分擔。

(三)對下列三個情形，住戶同意度頗高，是值得重視的課題：

1. 「工作人員因維護或設置管線，而需要進入您家中，雖然已經過管理委員會同意，您仍有權拒絕。」住戶同意度頗高(65.4%)，顯示目前住戶仍主觀性較重，未能充分了解公寓管理維護住戶配合之精神。
2. 「陽台設置鐵窗是每個住戶的權利。」有 60.5%住戶同意此說法，其中尤以五樓以下公寓住戶同意度為高(69.0%)。可能是因為無人管理，對安全的需求較高；而六樓以上大廈住戶則已有與其它住戶配合的觀念，不再只重視自己的權利，就任意於陽臺設置鐵窗，而是會經過全部住戶同意之後才安裝。另外位於市中心區

表5-6 受訪住戶家庭總收入之高低對目前管理維護工作之滿意度 單位：百分比

滿意度	收入 三萬以下	三萬到六萬	六萬到十二萬	十二萬以上
滿意	36.0	37.2	36.8	63.5
普通	36.0	49.5	52.4	30.8
不滿意	28.0	13.3	10.8	5.8

表5-7 不同類型住戶對目前公寓管理維護現況滿意程度之比較 單位：百分比

類 型 目	樓 層 別			區 位		性 質		形 式		一 般
	5樓以下	6 12樓	13樓以上	市中心	郊區	純住宅	混合	單棟	社區	
公共空間之清掃	61.3	75.4	88.2	72.5	70.2	75.3	68.6	70.1	81.1	72.1
日常郵件收發	72.0	94.0	98.2	83.9	93.9	89.8	81.3	83.4	96.8	85.7
出入門戶管理	65.5	76.5	79.5	72.0	74.8	73.5	71.5	72.1	74.7	72.5
設備維修	56.4	83.0	79.0	70.3	71.6	71.0	70.0	69.5	74.8	70.5
緊急事件應變	56.4	83.0	79.0	70.3	71.6	71.0	70.0	69.5	74.8	70.5
公寓大樓之安全	46.2	73.5	72.4	58.9	72.5	65.0	57.7	58.8	72.8	61.5
公寓大樓之寧靜	60.7	67.0	74.6	62.5	77.3	72.5	57.9	61.7	81.5	65.8
住戶意見反應	63.8	69.5	65.4	64.1	73.0	72.0	58.6	63.0	77.6	66.1

註：表中數字為最滿意和滿意之和

表5-8 不同類型住戶對環境品質及安全維護，權利與義務認知程度之比較

單位：百分比

項 目	樓 層 別			區 位		性 質		形 式		一 般
	5 樓 以 下	6 12 樓	13 樓 以 上	市 中 心	郊 區	純 住 宅	混 合	單 棟	社 區	
1. 屋頂如有損壞，其修繕費用應由本棟住宅之所有住戶平均分擔。	76.8	69.1	73.4	75.6	65.9	71.4	76.1	74.4	69.9	73.5
2. 住戶可以依需要將房間（或客廳）與陽臺間非結構性的牆壁敲掉，以增加房間（或客廳）的空間。	50.4	43.6	48.3	48.9	43.2	43.6	52.4	47.4	48.3	47.6
3. 入夜之後在家打麻將、唱卡拉OK會影響鄰居安寧。	84.2	60.3	63.2	74.4	62.4	67.1	75.0	74.5	61.3	71.8
4. 陽台設置鐵窗是每個住戶的權利。	69.0	55.7	49.2	62.8	52.7	54.4	67.9	61.8	55.7	60.5
5. 頂樓住戶有權將通往屋頂的樓梯設置柵門不供其他住戶出入。	10.1	06.5	03.3	08.9	02.3	07.7	07.1	08.6	03.2	07.4
6. 住戶不得任意修改外牆表面材料與顏色。	79.5	81.8	76.9	78.4	84.8	79.6	80.1	78.1	86.2	79.8
7. 在家中養狗須先徵詢鄰居之意見。	67.9	83.6	87.5	75.1	84.9	76.9	77.7	73.6	91.0	77.2
8. 在安全梯可以置放家中雜物。	01.5	03.0	00.8	02.3	00.8	01.5	02.2	02.3	00.0	01.8
9. 一樓住戶有權使用防火巷堆積雜物。	04.4	03.5	04.1	04.3	03.1	04.3	03.7	04.7	01.6	04.0
10. 公寓大廈內如有餐飲、瓦斯、電焊或其它危險營業者，須由營業者投保公共意外責任保險，以保障其它住戶權益。	96.3	96.0	96.7	95.7	98.5	96.2	96.3	96.2	96.7	96.3
11. 工作人員因維護或設置管線，而需要進入您家中，雖然已經過管理委員會同意，您仍有權拒絕。	68.0	65.8	58.6	67.4	58.3	61.5	70.1	65.9	63.4	65.4
12. 一樓空地是屬於一樓住戶所有。	19.3	13.3	05.9	15.6	11.7	17.6	11.2	16.4	08.3	14.7
13. 電梯如有損壞，其修繕費用應由本棟住宅之所有住戶平均分擔。	92.1	90.1	88.4	92.0	86.2	89.8	91.8	91.4	87.7	90.7
14. 應訂定住戶公約供住戶遵循，以確保生活環境品質。	94.5	97.1	95.1	94.2	100.	95.1	96.0	94.7	98.4	95.5
15. 加裝鐵窗應有統一形式，以免影響公寓或大樓的外觀。	75.7	85.6	81.8	79.0	84.8	80.6	80.0	78.2	88.6	80.4
16. 屋頂平台是屬於頂樓住戶所有。	21.9	18.0	14.1	18.2	21.4	21.6	15.7	19.7	16.3	18.9
17. 本棟住戶都很和善，彼此相處融洽。	76.5	84.1	84.8	78.0	90.1	86.2	74.0	79.1	86.9	80.8

註：表中數字為最同意和同意之和

表5-9 受訪住戶家庭總收入之高低與陽台設置鐵窗同意度之比較 單位：百分比

同 意 度 收入	三萬以下	三萬到六萬	六萬到十二萬	十二萬以上
同 意	76.9	61.4	61.1	35.2
不 同 意	23.1	37.5	38.2	64.8

表5-10 頂樓住戶與非頂樓住戶對環境品質及安全維護權利與義務同意度之比較

項目	樓層別	頂樓住戶	非頂樓住戶
頂樓住戶有權將通往屋頂的樓梯設置不供其他住戶出入		18.0%	5.7%
屋頂平台是屬於頂樓住戶所有		43.8%	14.2%

表5-11 一樓住戶與非一樓住戶對環境品質及安全維護，權利與義務同意度之比較

項目	樓層別	一樓住戶	非一樓住戶
一樓住戶有權使用防火巷堆積雜物		14.3%	3.1%
一樓空地是屬一樓住戶所有		47.6%	11.7%
電梯如有損壞其修繕費用應由本棟住宅之所有住戶平均分擔		71.4%	90.6%

表5-12 受訪住戶對目前管理維護工作之滿意度與住戶相處融洽同意度之相關分析 單位：百分比

同 意 度 滿 意 度	目前管理維護工作		
	滿意	普通	不滿意
同意住戶相處融洽	48.1	43.4	8.5
不同意住戶相處融洽	8.4	59.4	32.1

- 、混合使用及單棟的住宅則同意度較高。就受訪住戶的家庭狀況而言，家庭總收入愈低者，愈同意此種說法。(表5-9)
- 3.「住戶可以依需要將房間（或客廳）與陽臺間非結構性的牆壁敲掉，以增加房間（或客廳）的空間」，一般住戶中不同意(52.4%) 此說法的比例大於同意者(47.6%)，顯示雖然大部分住戶有正確的環境品質維護觀念，但仍有比例頗高的住戶觀念有待改善。
 - 4.一樓及頂樓住戶在某些事項上顯示與一般住戶在環境使用與認知上的差異；因此將來應作調整，以避免和其它住戶產生衝突。
 - 一樓住戶：一樓住戶當中有 14.3%的住戶認為有權使用防火巷堆積雜物，更有高達 47.6%的住戶認為一樓空地是屬於一樓住戶，對於自己的權利認知過於膨脹。但是對於義務的負擔，例如電梯的損壞、共同負擔修繕費用則有(23.8%)的一樓住戶持反對意見，較之非一樓住戶的反對比例為高(8.1%)。(表5-10)
 - 頂樓住戶：頂樓住戶當中有 18.0%的住戶認為有權將通往屋頂的樓梯設置柵門不供其它住戶出入，亦有將近一半的頂樓住戶(43.8%)，認為屋頂平臺是屬於頂層住戶所有，而非頂層住戶中只有(14.2%)的住戶同意此種情形。(表5-11)
 - 5.就住戶反應認為本棟住戶都很和善，彼此相處融洽比例頗高(80.8%)。對目前管理維護工作愈滿意的住戶，對本棟住戶相處融洽之同意度愈高(表 5-12)。因此環境品質有良好的管理維護，有助於住戶間維持較佳的鄰里關係。
 - 6.未來在公寓大廈管理法的執行時，關於住戶對環境品質及安全維護最同意及最不同意的情形，由於已有共識，在推動時，阻力應較小。但針對上述(三)的三種情形及(四)一樓及頂樓住戶與一般住戶權利與義務認知之差異，則需加強宣導，避免住戶的抗拒。

三、公共空間的認知及理想的管理維護方式

公寓大廈的共同使用部份，常因居民對公共空間認知性的差異而衍生一些管理維護之糾紛。根據公寓大廈管理條例草案，所

謂『共用部份』係指公寓大廈專有部份以外之其他部份及不屬專有附屬建築物，而供共同使用者（第一章第三條第四款），如建築物座落之地面、基礎、主要牆壁及屋頂、走廊、大廳、樓梯間、電梯間、共同出入口、庭院、中央空調系統與其他既成之共同使用部份及其他為使用財產之必要或便利或維護安全所必要之設施；而『約定共用部份』則指公寓大廈專有部份經約定供共同使用者（第一章第三條第六款）。因此，本研究乃針對公寓大廈內主要公共空間，調查居民對該空間之公共性認知及理想的管理維護者。

（一）關於公共空間公共性的認知

1. 一般而言，以樓梯間及走廊的公共性認知最強；電梯間及防火巷次之；最低者為屋頂陽台、地下停車場及前後院。此點亦顯示屋頂陽台、地下停車場及前後院等空間的所有權及使用權較為複雜，且常成為許多訴訟糾紛之源。（參考表 5 - 1 3）

表 5 - 1 3 公共空間之理想管理維護方式——一般住戶

單位：百分比

空 間 目		應該公共使用*1	理想的管理維護者 *2						
			管會 管理委員	共同 管理	住戶 管理 輪流	專人 管理	管理 員	使用 特定 住戶	市 政 府
建築物內空間	走廊	94	26	14	1	21	6	3	0
	樓梯	96	26	15	1	23	5	3	0
	地下室	86	27	11	1	22	6	4	0
	地下停車場	83	26	10	1	22	6	2	1
	電梯	93	27	11	1	25	7	2	0
室外空間	前後院	77	25	9	1	20	6	5	0
	防火巷	91	26	13	0	21	7	4	0
	屋頂陽台	83	25	10	1	18	6	7	0
	停車場	84	25	10	1	20	6	3	2

註： *1 表格中數字為回答該項問題『是』佔全部樣本之比例

*2 原問卷該問項為開放式，將住戶的答項歸納而得此表；表格中數字為全部樣本中回答該種方式之比例，因有部分樣本未作答，故其總和小於100%。

2. 依建築樓層數別，樓層數愈高之住宅對於公共性空間的認知愈強；尤其是走廊、電梯間、前後院及屋頂陽台，高層大廈的居民的公共性認知遠較低層公寓為強；反之，對地下停車場的公共性認知則較低，顯示目前高層集合住宅的地下停車場的產權及使用的情形較為複雜，且易造成管理維護之糾紛。（參考表 5 - 1 4）

表 5 - 1 4 公共空間之理想管理維護方式－依樓層別 單位：百分比

項 目 類 型			應 該 公 共 使 用	理 想 的 管 理 維 護 者						
				管 理 會 委 員	共 同 管 理	住 戶 管 理 輪 流	專 人 管 理	管 理 員	使 用 者 、 特 定 住 戶	市 政 府
建築物內空間	走廊	5F以下 6-12F 13F--	90 94 99	9 39 41	25 7 0	2 0 0	23 15 27	9 4 4	5 2 2	0 1 0
	樓梯間	5F以下 6-12F 13F--	96 95 99	10 40 41	29 6 0	3 1 0	24 17 29	9 3 3	4 2 1	0 0 0
	地下室	5F以下 6-12F 13F--	83 89 88	10 40 43	20 6 0	2 1 0	26 16 21	9 3 3	7 2 0	0 0 0
	地下車 場 停	5F以下 6-12F 13F--	88 83 75	10 41 42	18 4 0	2 1 0	31 16 28	10 3 3	3 5 0	2 0 0
	電梯間	5F以下 6-12F 13F--	90 94 98	10 38 43	20 5 0	2 1 0	31 15 11	10 3 3	3 4 0	0 1 0
室外空間	前後院	5F以下 6-12F 13F--	70 80 88	9 38 39	15 6 1	1 1 0	21 14 27	9 5 3	9 3 2	0 0 0
	防火巷	5F以下 6-12F 13F--	90 88 97	10 39 43	24 7 0	0 1 0	24 14 27	9 5 3	8 1 1	1 0 0
	屋陽 頂台	5F以下 6-12F 13F--	78 85 92	9 37 43	18 6 0	2 1 0	19 14 22	9 4 3	13 4 0	0 0 0
	停車場	5F以下 6-12F 13F--	85 81 87	9 35 45	18 5 0	1 1 0	26 15 16	10 3 3	3 3 2	4 0 2
	平均值	5F以下 6-12F 13F--	86 88 ●91	10 39 ●42	●21 7 0	●2 1 0	●25 15 23	●9 4 3	●6 3 1	●1 0 0

註：*1：●－為該項比例較高者

3. 依建物所在區位別，位於郊區之住宅對前後院的公共性認知較低；反之，位於市中心住宅則對地下室及地下停車場的公共性認知較低。顯示目前在郊區的住宅其前後院的使用，及市中心之住宅地下室的使用方式，住戶傾向於約定專用的方式。（參考表 5 - 1 5）

表 5 - 1 5 公共空間之理想管理維護方式－依區位別

單位：百分比

項 目 類 型			應 該 公 共 使 用	理 想 的 管 理 維 護 者						
				管 理 委 員	共 同 管 理	住 戶 管 理 輪 流	專 人 管 理	管 理 員	使 用 者 、 特 定 住 戶	市 政 府
建 築 物 內 空 間	走 廊	市 中 心 郊 區	93 94	22 41	16 8	1 1	23 14	6 8	3 5	0 0
	樓 間 梯	市 中 心 郊 區	97 96	22 42	18 8	2 1	25 15	5 7	2 4	0 0
	地 室 下	市 中 心 郊 區	84 92	21 44	12 7	1 1	23 15	5 7	4 3	0 0
	地 車 下 場	市 中 心 郊 區	81 90	22 44	13 6	1 1	28 15	6 9	1 3	0 0
	電 間 梯	市 中 心 郊 區	93 92	21 44	11 7	1 1	23 15	6 7	3 3	1 0
室 外 空 間	前 院 後	市 中 心 郊 區	78 72	21 40	11 5	1 1	23 10	6 8	5 5	0 0
	防 巷 火	市 中 心 郊 區	91 89	22 44	15 7	0 1	24 13	6 7	3 5	0 0
	屋 陽 頂 台	市 中 心 郊 區	83 84	20 42	11 7	1 1	20 11	6 7	8 5	0 0
	停 場 車	市 中 心 郊 區	84 82	21 42	11 7	0 1	23 12	6 8	3 5	3 1
平 均 值 • 1		市 中 心 郊 區	87 88	21 ● 43	● 13 7	1 1	● 24 13	6 ● 8	4 4	0 0

註：*1 : ● — 為該項比例較高者

1. 依建物使用性質別，混合使用住宅對地下室及地下停車場的使用及純住宅對前後院空間的使用傾向於約定專用的方式。（參考表 5 - 1 6）

表 5 - 1 6 公共空間之理想管理維護方式－依性質別

單位：百分比

空間	項 目 類 型		應 該 公 共 使 用	理想的管理維護者						
				管 會 委 員	共 同 管 理	住 戶 理 輪 流	專 人 管 理	管 理 員	使 特 用 定 者 住 、 戶	市 政 府
建築物內空間	走廊	純住宅 混合	93 94	31 19	16 11	1 1	11 33	6 7	4 2	0 0
	樓間梯	純住宅 混合	96 97	32 20	17 13	1 2	13 34	5 6	4 1	0 0
	地下室	純住宅 混合	89 82	32 20	12 10	2 0	16 29	5 6	3 4	0 0
	地車 下場	純住宅 混合	87 79	32 20	12 8	2 0	16 28	6 6	3 2	0 2
	電間 梯	純住宅 混合	92 94	33 20	12 10	2 0	16 36	6 7	2 1	0 0
室外空間	前院 後	純住宅 混合	76 79	31 18	11 7	1 0	10 32	6 7	6 4	0 0
	防巷 火	純住宅 混合	89 92	32 19	14 12	0 0	11 33	6 7	6 2	0 1
	屋陽 頂台	純住宅 混合	81 85	31 19	13 7	1 2	10 28	5 7	8 6	0 0
	停車場	純住宅 混合	84 84	31 19	12 8	1 0	13 29	7 6	4 2	1 3
平均值 *1		純住宅 混合	87 87	●32 19	●13 10	1 1	13 ●31	6 7	4 3	0 1

註：*1：●－為該項比例較高者

5. 環境品質及安全維護認知與公共空間公共性認知之相關性

關於『屋頂陽台』空間的使用，對於「如有損壞，修繕費用應由該棟住宅之所有住戶平均分擔」同意度愈高者，對屋頂空間之公共性認知愈強；至於「頂樓住戶有權將通往屋頂的樓梯設置柵門不供其它住戶出入」及「屋頂住戶是屬於頂樓住戶所有」問項，愈不同意者，其對該空間之公共性認知愈強。關於『一樓空地』空間的使用，對於「一樓空地屬於一樓住戶所有」、「一樓住戶有權使用防火巷堆積雜物」等問項，愈不同意者，其對該空間之公共性認知愈強。在未來，若欲順利推行公寓大廈法，則加強居民對公共空間的共有共用意識成為首要課題之一。

(二) 關於理想的空間管理維護方式

1. 關於理想的空間管理維護方式，大部份傾向於由管理委員會或雇用清潔員、清潔公司及專人管理維護；由住戶共同管理方式次之；少部份空間則由特定的住戶、使用者或市政府管理維護之。（參考表 5 - 1 3）
2. 依建築樓層數別，由於低層公寓較少設置管理委員會，因此多傾向於住戶共同管理或由管理員直接管理的方式；相對地，樓層愈高之住宅則愈傾向於由管理委員會負責公共空間的管理維護。（參考表 5 - 1 4）
3. 依建物所在區位別，位於郊區之住宅傾向於由管理委員會負責，而市中心之住宅則以專人管理的方式較多。（參考表 5 - 1 5）
4. 依建物使用性質別，純住宅傾向於由管理委員會負責，而混合型則以專人管理的方式較多。（參考表 5 - 1 6）
5. 環境品質及安全維護認知與公共空間理想的空間管理維護方式之相關性。

關於『屋頂陽台』空間的使用，對於「如有損壞，修繕費用應由該棟住宅之所有住戶平均分擔」問項，愈不同意者，愈傾向於由特定住戶或使用者負責管理維護之事項；對於「頂樓住戶有權將通往屋頂的樓梯設置柵門不供其它住戶出入」、及「屋頂住戶是屬於頂樓住戶所有」，及關於『一樓空地』空間的使用，對於「一樓空地屬於一樓住戶所有」、「一樓住戶有權使用防火巷堆積雜物」等問項，同意程度愈高者，愈傾向於由特定住戶或使用者負責管理維護之事項。

(三)從不同的空間使用看理想管理維護方式

- 1.『走廊』及『樓梯間』、『停車場』、『防火巷』的理想管理維護方式均以管理委員會為主，雇用清潔員或住戶共同管理為輔；『地下室』及『地下停車場』，則以管理委員會或專人管理為主，共同管理為輔；『電梯間』則以專門的保養維修公司負責為主。
- 2.從不同的管理維護方式來看，樓梯間採住戶輪流管理的方式較其它空間為高；前後院及屋頂陽台等部份為約定專用的空間，則以特定住戶或使用者負責管理維護的比例較高；停車場及地下停車場傾向於由市政府管理維護的比例較其它空間為高。
- 3.比較各個公共空間目前管理維護情形與住戶理想認知的差異。目前管理維護的方式在走廊、樓梯間、地下室、電梯間、防火巷等公共空間多由管委會雇請管理公司或專人負責，此點與居民的理想認知方式無甚大差異，惟在理想狀況中，居民會較強調由住戶、管委會、專人等『共同管理』的方式。目前地下停車場管理維護情形多為車位主自行管理維護或管委會雇請專人管理；屋頂陽台則多為頂樓住戶加蓋使用且自行維護，次為管委會雇請管理公司或專人負責；在理想的管理維護方式上，牽涉到住戶對該空間產權及使用權的界定。
- 4.比較住戶對不同空間的公共性認知強度及理想的管理維護方式間之關係，當住戶對該空間公共性認知愈強時，愈傾向共同管理維護的方式；反之，對該空間公共性認知愈低者，愈傾向由特定住戶或使用者管理維護。

(四)與相關法規之比較檢討

共同使用部份和私人權屬之區分乃是源於目前之公寓、大廈及社區等集合住宅之權屬為區分所有，而民法七九九條規定『數人區分一建物而各有其一部份者，該建物及其附屬物之共同部份，推定為各所有人所共有』，換言之，共同部份當推定為共有，區分所有部份自當屬單獨所有。民法八一八條規定『共有人按其應有部份對於共有物之全部有使用權』，共有部份既為全體住戶所共同持有，自當供所有共有人共同使用而不得任由私人加以侵佔。

依『公寓大廈管理條例』草案第二章第七條規定不得為約定專用的共用部份，並指出公寓大廈共用部份為全體區分所有權人之共同共有，起造人或原始建築業者，不得為處分或其他有損害區分所有權人權益之行為。主要項目如下：

1. 公寓大廈本身所佔之地面。
2. 連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳。
3. 公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。
4. 約定專用部份有違法令使用限制之規定者。
5. 其它有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共同部分。

按建築法第八條規定，建築物之主要構造，為基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造，因此屋頂平台屬於建築物主要構造，屬於集合住宅的共有、共用部份。一樓空地則為建築物建造時，按建築法及都市計畫法等相關法令所留設的法定空地，從屬於建築基地，故在法律認定上，亦應屬區分所有權人共有共用部份。但實際上，其使用大多透過出售房屋之建商與購買此區分建物住戶間所訂定之房屋買賣契約，而習慣上亦多認為樓頂平台為頂層住戶所有、甚至有違章加建情形。一樓空地則常由一樓住戶用於種植花木、堆積雜物等。由於現有法律，對區分所有型態建物並未明確劃分專有、共有部份，對使用權亦未做相關規定，因此大多的公寓大廈民事糾紛重點即在於屋頂陽台、地下室及一樓空地的使用，除了影響住戶間的和諧關係外，亦常因權屬不明確，而肇使維護效果降低。

相應對策應盡量以所有者與使用者一致為原則（共有共用、專有專用），使所有者得以擁有完全之權利，而非所有者或完全所有者，禁止不當占用之產生。主要配合策略首先應明確劃分共同使用部份及私人產權之界線並界定共同使用部份的權屬，『公寓大廈管理條例草案』為明確劃分使用管理標的，於第四、五、七條明定專有部份、約定專用部份及共同部份之使用。此點對於目前公寓大廈公共空間的使用及住戶的權益有重要的影響。以下

將針對共有部份之違規使用、共同使用部份之測量及登記問題、開放空間問題、相關罰則問題等相關課題加以分析。

1. 關於頂樓、地下室使用

『公寓大廈管理條例』未來立法完成後，對目前違規使用相當嚴重的頂樓、地下室部份，可以發揮直接約束作用，「公寓大廈外牆面、樓頂平台、防空避難室及周圍上下，非依法令規定並經區分所有權人會議之決議，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物或其它類似之行爲」（第八條），若觸犯法令，限一個月內回復原狀，另科處罰鍰，若限期未繳則移送法院強制執行（第三十九條）。因此『公寓大廈管理條例』立法後，可對使用權及產權的釐清有更明確的法源依據。

2. 區分所有權之創設方面

目前管理維護是在取得產權登記後才開始，但是許多問題在此之前甚至在申請建造時即已存在，例如在預售制度中，建設公司未能將其共有部份與專有部份劃分清楚，以致住戶進住後，發生產權或使用權不清楚而引起糾紛之情事，對於樓頂平台及一樓空地使用權屬之爭執，即爲一例。以美國之情況爲例，開發者、土地所有權人或共有人於『申報書』中列明進出門戶之共用通道、共有部份及共同設施，保留予特定住戶專用之共有部份及共同設施、建物特定用途或限制及其原因等項目。故建議於申請建造時，即應創設區分所有權（或『準區分所有權』）。在專有部份與共有部份之範圍與劃分標準方面，因應使用狀況實際需要，應設定專用使用權給予特定區分所有者（如樓頂平台設定予頂層住戶專用使用）或第三者使用，而由住戶會議決定。在住戶之權利義務方面，住戶對於共有部份及共同事務上所得享有的權利，及在維護整體住宅環境所應遵守之各項義務，均需予以訂立或授權管理委員會訂定法規所未明定而有實際需要之約束事項。按『公寓大廈管理條例』第四十四條規定「公寓大廈之起造人或建築業者，非經領得建造執照，不得辦理銷售；非經全體區分所有權人同意，不得將共用部份讓售於特定人或爲特定人設定專用使用權。」此爲保障住戶權益之重要措施。

3. 共同使用部份之測量與登記問題應配合加以修正

公寓大廈的共同使用部份，為管理維護之主要對象，可以分為供全體住戶共同使用之公共設施（如中庭花園、防火巷、門廳、防空避難室等），及供少數特定住戶所共有者（如二樓之天花板和三樓地板間之管線，則為二、三樓住戶所共有，此一共有關係，則不涉及其它樓層之住戶的權屬）。除上述的屋頂陽台及一樓空地的問題外，其它的相關課題依內政部建築研究所籌備處於民國八十年所作之『集合住宅管理維護制度之研究』，其指出下列須注意的事項：

① 地下室產權之探討

目前集合住宅的地下室常在買賣契約中，即透過約定的方式而由一樓住戶使用，或另編門牌登記為一樓所有，或開闢為停車空間供住戶停車。其產權型態又可分為登記為全體住戶所有或個別賣斷車位給住戶等方式，產權可說極為混亂，因而有必要釐清地界定『法定停車空間為建築物之必要設施之一，其性質與樓梯、共同走廊相同，不得編訂門牌號碼』。由於目前地下室法定停車空間可以經由當事人同意而單獨登記在個人名下，一旦明訂為公共設施屬於共有性質，則必須登記由整棟建築物的各買受人所共同持份。

② 樓梯之權屬

由於目前土地登記規則第六十九條中規定：『建築物為區分所有者，其共同使用部份於勘測時，除有特殊情形外，應測繪於各區分所有建物之內』，其含意為：

- 區分所有建物為獨棟或雙併類型者，其公共設施屬於專有公用，例如各層樓梯之面積併入主建物中計算，而其它若是屬於公有公用者，則另編建號登記為公共設施。
- 區分所有建物為同一層中有二戶以上共用樓梯或電梯時，則不分專有公用及公有公用，而直接以公共設施編建號登記。

然而區分所有建物之專有公用面積併入主建物中計算，易產生虛漲主建物實際面積的問題或公共管線由樓上通至樓下，須經過各戶之專有公用部份，而管線為公有公用，所滋生的問題。

建議應將多戶、雙併及獨棟之公共樓梯統一登記為公有公用之公共設施，以避免私人以樓梯層為主建物之一部份而任意堆積物品阻礙通行，或因管線之流通而造成不必要之困擾。

③外牆之權屬

由於目前主建物之測量乃是由外牆即開始測繪而非由牆內線開始測起，而登記之主建物面積亦是從外牆起算，但以目前集合住宅搭建、改建、違規建築之嚴重情形來看，外牆之整體管理已成爲極爲重要的課題。

④樓地板間管線之處理

其最常見的問題爲樓板水管漏水之維修責任歸屬，以往因法令對此無明確規定，造成諸多爭執。『公寓大廈管理條例』於第十二條規定「專有部分之共同壁及樓地板，爲各專有部分雙方或上下區分所有權人共有；其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但其毀損係由區分所有權人之一方之故意或過失所致者，由該方負擔之。」如此應可解決目前的一些維護修繕的問題。

4. 開放空間的權屬應加以釐清

由於開放空間管理維護法令的缺乏，對於開放空間的使用、管理及違規之情形都無具體的規範，其權屬亦無明確的訂定，造成其遭佔用、封閉、違建、停放汽機車等妨礙空間之使用。應儘速訂定開放空間管理辦法，並於登記簿中標示開放空間之位置、面積、性質以防產權移轉後無法辨認。

5. 公共空間與鄰里關係

公共空間適當的留設、良好的規劃設計及完善的經營管理可以促進鄰里關係活動的進行，公共空間實質性功能的加強爲公寓大廈可發展的研究課題。

6. 配合第四十三條之規定：「本條例施行細則前已建造完成之公寓大廈，亦應本條例規定成立管理組織」，此時頂樓增建需由管理組織重新決議，如決議不過即成違章而須面臨拆除，易致使人民喪失既得權，對法律產生質疑，故於此有斟酌之必要。且本條例沒有對違反本規定時之處罰規定，其強制性效果有待商榷，易生形同具文之弊，需進一步詳細研究。

四、住戶偏差行為的發生頻率及處理方式

在公寓大廈的居住使用過程中，居民日常生活常因某些住戶的偏差行為導致環境品質低落，諸如任意棄置垃圾、寵物任意排泄、噪音喧嘩、任意排放污水、安全梯堆置雜物等有礙環境安寧、安全、舒適、便利等情事。

本研究乃針對上述住戶偏差行為，調查何種行為發生頻率較高、住戶的一般處理方式及理想的處理方式，並比較其與環境品質認知的相關性。

(一)住戶偏差行為的發生頻率

1. 在本次調查的住戶樣本中，一般而言，以寵物任意排泄、吠叫及噪音喧嘩等行為發生頻率最高；其次則是安全梯堆置雜物及任意棄置垃圾；至於污水任意排放的情形發生比率不高，僅出現在一些特定行業的使用上。（參考表 5 - 1 7）

表 5 - 1 7 住戶偏差行為的發生與否及處理方式

單位：百分比 %

住戶行為 處理方式	是否發生過？ *1	您的處理方式 *2					理想處理方式 *3				
		向肇事住戶反應	向管理委員會反應	向政府單位反應	不做處理	其它	向肇事住戶反應	向管理委員會反應	向政府單位反應	不做處理	其它
1. 任意棄置垃圾	37	14	18	1	6	1	17	20	2	0	0
2. 寵物任意排泄吠叫	48	21	20	1	10	0	23	21	3	1	1
3. 噪音喧嘩	45	20	18	1	9	0	18	20	10	1	0
4. 任意排放污水	13	6	10	1	2	0	5	11	4	0	0
5. 安全梯堆置雜物	41	14	21	0	9	0	13	24	2	1	0

註：*1 表格中數字為回答該項問題『是』佔全部樣本之比例

*2 *3 表格中數字為全部樣本中有圈選該項處理方式之比例，因有部份樣本為複選型式故其總和大於*1之值

2. 依不同建築樓層數，高層住宅（6-12樓及13樓以上之大廈）居民發生偏差行為的比率較高，尤其是噪音喧譁及寵物任意排泄、吠叫的行為；6-12樓大廈則以安全梯堆置雜物的情形較為嚴重。（參考表 5 - 1 8）

表 5 - 1 8 住戶偏差行為的發生與否及處理方式－依樓層別
單位：百分比

住戶行為	處理方式	是否發生過？	您的處理方式					理想處理方式				
			向肇事住戶反應	向管理委員會反應	向政府單位反應	不做處理	其它	向肇事住戶反應	向管理委員會反應	向政府單位反應	不做處理	其它
1. 任意棄置垃圾	5F以下 6-12F 13F--	36 37 40	21 7 12	3 34 28	2 0 0	9 3 5	2 3 0	23 8 16	7 30 31	2 1 2	0 1 0	0 0 0
2. 寵物任意排泄、吠叫	5F以下 6-12F 13F--	47 45 55	29 10 19	2 34 35	1 0 0	14 4 8	1 0 0	33 11 22	7 30 17	2 3 4	0 1 0	1 1 0
3. 噪音喧譁	5F以下 6-12F 13F--	43 41 56	28 11 16	2 34 33	1 1 0	11 5 11	0 1 1	23 8 18	6 29 39	8 8 13	1 1 0	0 0 0
4. 任意排放污水	5F以下 6-12F 13F--	7 16 21	5 5 11	1 18 14	0 1 1	2 2 1	0 0 1	4 4 4	3 17 20	2 2 12	0 1 0	0 0 0
5. 安全梯堆置雜物	5F以下 6-12F 13F--	32 53 42	18 9 12	2 41 30	1 0 0	10 9 7	0 0 0	17 7 15	9 40 32	2 2 2	0 2 0	0 0 0
平均	5F以下 6-12F 13F--	33 38 43	20 8 14	2 32 28	1 0 0	9 5 6	1 0 0	20 8 15	6 29 28	3 3 7	0 1 0	0 0 0

3. 依建物所在不同區位，位於市中心者發生偏差行為的平均比率較郊區為高，尤其是安全梯堆置雜物、噪音喧譁等情事；郊區則以寵物任意排泄、吠叫的行為較嚴重。（參考表 5 - 1 9）

表 5 - 1 9 住戶偏差行為的發生與否及處理方式－依區位別
單位：百分比

住戶行為 處理方式		是否發生過？	您的處理方式					理想處理方式				
			向肇事住戶反應	向管理委員會反應	向政府單位反應	不做處理	其它	向肇事住戶反應	向管理委員會反應	向政府單位反應	不做處理	其它
1. 任意棄置垃圾	市中心 郊區	37 35	17 6	14 34	1 0	7 2	1 1	18 12	16 33	2 1	0 0	0 0
2. 寵物任意排泄、吠叫	市中心 郊區	47 53	22 22	16 36	0 1	10 6	0 0	24 23	17 36	2 3	1 1	1 0
3. 噪音喧譁	市中心 郊區	49 32	23 8	16 26	1 1	10 5	0 1	21 9	18 32	12 2	1 0	0 0
4. 任意排放污水	市中心 郊區	13 13	8 2	6 20	1 1	2 0	0 0	4 6	9 20	5 0	0 0	0 0
5. 安全梯堆置雜物	市中心 郊區	44 30	17 2	19 29	0 1	11 3	0 0	15 6	23 29	2 2	1 0	0 0
平均	市中心 郊區	38 33	17 8	14 29	1 1	8 3	0 0	16 11	17 30	5 2	1 0	0 0

4. 依建物使用性質不同，純住宅者以任意棄置垃圾的問題較明顯；混合使用者則以噪音喧譁及安全梯堆置雜物的情形較嚴重。（參考表 5 - 2 0）

表 5 - 2 0 住戶偏差行為的發生與否及處理方式－依性質別

單位：百分比

住戶行為 處理方式		是否發生過？	您的處理方式					理想處理方式				
			向 肇 事 住 戶 反 應	向 管 理 委 員 會 反 應	向 政 府 單 位 反 應	不 做 處 理	其 它	向 肇 事 住 戶 反 應	向 管 理 委 員 會 反 應	向 政 府 單 位 反 應	不 做 處 理	其 它
1. 任意棄置垃圾	純住宅 混合	41 32	18 10	20 17	0 2	5 7	1 0	19 14	24 14	2 2	0 0	0 0
2. 寵物任意排泄、吠叫	純住宅 混合	49 47	30 18	20 20	0 1	8 12	0 0	25 22	24 18	3 2	0 1	0 1
3. 噪音喧譁	純住宅 混合	39 52	19 21	14 23	2 0	9 9	0 0	16 20	22 19	9 11	1 1	0 0
4. 任意排放污水	純住宅 混合	17 8	9 4	12 6	1 1	2 2	0 0	6 3	17 4	6 2	0 0	0 0
5. 安全梯堆置雜物	純住宅 混合	38 45	13 15	20 23	1 0	7 11	0 0	13 13	23 25	2 2	0 1	0 0
平均	純住宅 混合	37 37	18 14	17 18	1 1	6 8	0 0	16 14	22 16	4 4	0 1	0 0

5. 環境品質及安全維護認知與住戶偏差行為發生比率之相關性，住戶所居住之公寓、大廈曾發生『噪音喧譁』行為的比率愈高者，關於「入夜之後在家打麻將、唱卡拉OK會影響鄰居安寧」的問項，回答同意度愈高；且其處理方式愈傾向於直接向肇事住戶反應。此現象說明當住戶實際的生活經驗愈常受到干擾或影響時，其對環境品質的需求就愈強烈。

(二)對於住戶不良行為的現況處理方式

- 1.對於住戶不良行為的現況處理方式，一般而言，大部份住戶採取向管理委員會反應的管道，其次才是向肇事住戶直接反應；僅有少數住戶雖然意識到有偏差行為發生，但仍不做處理；向政府單位反應者比例不高，僅限於特殊或較嚴重的問題。（參考表 5 - 1 7）
- 2.依不同樓層數別，五樓以下公寓較少設置管委會，因此當有問題發生時，多採向肇事住戶直接反應的方式，而不做處理之比例亦較其它樓層別為高；6-12樓大廈者則明顯以向管委會反應的方式為主。（參考表 5 - 1 8）
- 3.依建物所在不同區位別觀之，位於市中心者發生偏差行為時，以向肇事住戶直接反應的方式為主；郊區則藉由管委會做為中間處理的媒介；且前者不做處理者之比例較後者為高。（參考表 5 - 1 9）
- 4.依使用性質別觀之，純住宅者發生問題時，亦傾向於以向肇事住戶直接反應的方式為主；混合型則以向管委會反應的方式為主，惟差異不大。（參考表 5 - 2 0）
- 5.住戶對於不同偏差行為的處理會因問題的性質不同採取不同的態度或方式，向肇事住戶反應者以寵物任意排泄、吠叫及噪音喧譁等行為最多；向管理委員會反應者以安全梯堆置雜物者較多；向政府單位反應者以任意排放污水或任意棄置垃圾者最多；不做處理者以寵物任意排泄、吠叫及噪音喧譁等行為最多。（參考表 5 - 1 7）

(三)一般與理想處理方式的比較

若將對於偏差行為的理想處理方式與原先的處理方式加以比較，一般而言，不做處理減少，向政府反應者增加。顯示在現實世界中，居民對政府部門的無信心，因此在理想狀態中雖傾向於向政府反應，但實際卻採取不做處理的方式。至於任意棄置垃圾及寵物任意排泄、吠叫的行為，不做處理者明顯減少，轉而向肇事住戶直接反應、向管委會或政府相關單位反應；在噪音問題的處理上，則明顯地傾向於向政府單位檢舉；安全梯堆置雜物的問題，則向管委會反應者的比例稍微增加。

(四)與相關法規之比較檢討

一般公寓大廈以往所成立的管理委員會章程，均屬所謂的『自治法』，並不具任何強制力和約束力。因此當住戶不願遵守時，管委會依法無據的情形下，並不能有所行動；若求助警方，也僅能居間協調或加以勸導。公寓大廈管理條例正式施行後，可使諸多糾紛有解決的依據，有關單位在受理相關案件的申訴時，就可依法行事了。當住戶的行為違反住戶公約及草案的規定時，所有權人可透過所有權人會議對『壞鄰居』進行制裁，以遏止違法，保障自身的權益。

在『公寓大廈管理條例草案』中為明定公共安全、公共安寧及公共衛生維護等規定以維公益，故於第二章第十六條指出『住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。住戶不得於防火間隔、樓梯間、共同走廊、防空避難室等處所堆置雜物或設柵欄、門扇等情事。住戶飼養動物者，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全。但法令或規約另有禁止飼養之規定時，從其規定。』並於第四章罰則的第三十八條第二項及第三十九條第四項規定當住戶有上述行為時由主管機關處以罰鍰；若仍不改善或續犯者，管理負責人或管理委員會得依第三十一條規定，經區分所有權人會議之決議，訴請法院命區分所有權人出讓其區分所有權及其基地所有權應有部份，甚至得申請法院拍賣之。（第十八條）

本次研究調查僅能得知目前公寓大廈最常發生的住戶偏差行為及一般住戶所採取的處理方式，對於不同問題及不同方式施行後的結果，缺乏進一步的考量；但現階段結果已顯示管理委員會在住宅環境問題的處理上扮演舉足輕重的角色。

在未來的發展上，應加強公寓大廈法與其它關於公共安全、公共安寧及公共衛生維護等法令或制度之間的配合（例如建築法、建築管理規則、消防法、防空法、都計法等），從硬體的構造與設備的檢查制度到使用性質的管制，以達成提升居住環境品質的目標。

第三節 管理維護經費設置之分析

一、住戶對繳交管理費之看法

(一)對目前所繳交的管理費之看法

1.住戶的整體意見

全體住戶有 40.4%住在沒有管理委員會的住宅，而就調查資料顯示有 31.7%的住戶不用繳交管理費；需繳交管理費的住戶當中，半數以上認為目前所繳交的管理費合理（60.2%）；其次表示沒有意見（18.0%），另認為偏高（15.2%）的多於偏低者（6.7%）。

整體而言，住戶最願繳交的管理費從每月每坪七至八元到每月每坪七十五元至八十五元的都有，但大部份是分佈在每月每坪二十到五十元之間。

2.不同樓層住戶意見之比較

五樓以下的公寓住宅大部份不用繳交管理費（64.9%），主要是因為五樓以下公寓的住戶有 89.0%無管理委員會，但是有些公寓沒有管理委員會仍然要繳交管理費，所以無管理委員會的住宅比例大於不用繳交管理費住戶的比例。繳交管理費的住戶，大多認為合理或無意見（88.2%）。六到十二樓的公寓大廈住宅，全部要繳管理費，而十三樓以上的公寓大廈有一個案以地下停車場之收入作為管理費支出，故不用繳交管理費。樓高六層以上的住戶，七成以上認為所繳交的管理費合理或無意見。而十三層以上大樓的住戶認為偏高（20.2%）的明顯高於偏低者（1.9%）。六到十二樓大廈的住戶則認為偏高（15.6%）與偏低的（10.9%）比例較為接近。

3.市中心住戶與郊區住戶意見之比較

市中心與郊區不用繳交管理費的住戶各佔34.1%、28.3%。而要繳交管理費的住戶當中，市中心住戶大部分認為合理或無意見（80.9%），而認為偏高的（15.1%）比偏低的（4.0%）多。郊區住戶也是認為合理或無意見者較多（74.1%），而認為偏高與偏低者比例相同（16.5%）。

4. 純住宅與混合住宅住戶意見之比

純住宅與混合使用住宅不用繳交管理費的住戶各佔37.3%、27.5%。要繳交管理費的住戶當中大部分純住宅住戶認為合理或無意見（76.6%），而認為偏高的（14.7%）比偏低的（8.6%）多。混合使用住宅住戶也是認為合理或無意見者多（80.0%），而認為偏高（15.6%）與偏低的（4.7%）比例差異較純住宅住戶高。

5. 單棟住宅與社區住宅住戶意見之比較

單棟住宅與社區住宅不用繳交管理費的住戶各佔35.9%、20.8%。要繳交管理費的住戶當中，大部分單棟住宅住戶認為合理或無意見（79.3%），而認為偏高的（16.0%）比偏低的（4.8%）多。社區住宅住戶也是認為合理或無意見者多（74.7%），而認為偏高與偏低的比例相同（12.6%）。

(二) 繳交管理費的理想方式

1. 住戶的整體意見

一半以上的住戶認為應該每月按不同比例繳交（56.3%），其次是認為每戶每月繳交相同管理費（34.0%）。至於每月按照何種不同比例繳交管理費，選答此項的住戶大部份認為應按照「坪數及使用別」繳交管理費（44.2%）；其次是只按照「坪數」（30.0%）；再其次是只按照「使用別」繳交管理費（23.4%）。

選填每月繳交相同管理費的住戶中，大部份認為管理費以每月繳交三百到五百元較適合，其次是八百到一千兩百元；選擇按坪數計算管理費者認為每月每坪十到三十元的人最多；選填按使用別者，大部份認為住宅使用每月五百元，辦公室使用及店面使用每月七百到一千元；至於選填按坪數及使用別者，大部份認為住宅使用每月每坪二十到三十元，辦公室使用及店面使用每月每坪四十到六十元。另外也有不少住戶選填按人頭計算或按公寓大廈管理品質計算。

2. 不同樓層住宅住戶意見之比較

五樓以下公寓的住戶大部份認為由每戶每月繳交相同管理費（54.5%）。六到十二樓大廈的住戶大部份認為每戶每月按照不同比例繳交管理費居多（74.6%），而十三樓以上大廈的住戶更

有高達87.9% 的住戶如此認為。至於使用何種不同比例的方式繳交管理費，六到十二樓大廈的住戶大部份認為按坪數及使用別計算管理費（56.9%）；而十三樓以上大廈的住戶選按坪數（39.1%），按坪數及使用別（33.3%）、按使用別（27.5%）之比例比較接近。

3. 市中心住戶與郊區住戶意見之比較

市中心與郊區居民皆以選填每戶每月按不同比例繳交管理費居多（57.5%、52.0%），而以每戶每月繳交相同管理費次之（21.8%、41.6%）。至於按照何種不同比例繳交管理費，市中心與郊區皆以按使用別及坪數計算者居多（43.6%、46.3%）。

4. 純住宅住戶與混合使用住戶意見之比較

純住宅與混合住宅皆以選填每戶每月按不同比例繳交管理費居多（47.1%、67.2%），而以每戶每月繳交相同管理費次之（40.5%、26.3%）。至於按照何種不同比例繳交管理費，純住宅以按坪數計算者居多（41.7%），混合住宅以按坪數及使用別計算者居多（49.7%）。

5. 單棟住宅與社區住宅住戶意見之比較

單棟住宅與社區住宅住戶皆以選填每戶每月按不同比例繳交管理費居多（53.8%、62.9%），而以每戶每月繳交相同管理費次之（34.1%、33.6%）。至於按照何種不同比例繳交管理費，單棟住宅及社區住宅住戶皆以按坪數及使用別計算者居多（42.9%、48.1%）。

5-21 不同類型住戶對繳交管理費的理想方式意見之比較

較

單位：百分比

繳交方式		樓層別			區位		性質		形式		一般
		5樓以下	6-12樓	13樓以上	市中心	郊區	純住宅	混合	單棟	社區	
繳交相同費用		55	21	11	32	42	41	26	34	34	34
按不同比例繳交	按坪數	21	28	39	29	33	42	20	28	37	30
	按使用別	39	13	28	25	19	17	30	26	15	13
	按坪數及使用別	34	57	33	44	46	37	50	43	48	44
	其它	6	2	0	2	2	4	0	3	0	3

(三)處理住戶不願繳交管理費情況的方式

1.住戶的整體意見

住戶選答由管理委員會協調者最多（67.4%）；其次是由住戶自行協調（32.1%）；再其次為法院強制執行（7.8%）。

2.不同樓層住戶意見之比較

五樓以下公寓的住戶，選答由管委會協調者（46.5%）與由住戶自行協調者（44.6%）比例接近。而六到十二樓與十三樓以上的大廈的住戶有八成以上選答由管委會協調。

3.市中心住戶與郊區住戶意見之比較

市中心與郊區之住戶皆以選答由管理委員會協調最多（64.4%、77.8%），其次是由住戶自行協調（26.0%、17.9%）。

4.純住宅住戶與混合使用住宅住戶意見之比較

純住宅與混合使用住宅住戶均有六成以上選答由管委會協調，其次是由住戶自行協調，皆在二成左右。

5.單棟住宅與社區住宅住戶意見之比較

單棟住宅與社區住宅之住戶皆以選答由管理委員會協調最多（62.1%、85.5%），尤其是社區住宅比例更高達85.5%；其次部份，單棟住宅是由住戶自行協調（28.4%），社區住宅則是由法院強制執行（10.7%）。

二、住戶對設置共同基金之看法

(一)住戶對設置共同基金作為推動住宅管理維護之用的看法

1.住戶的整體意見

同意者有89.7%；不同意有10.3%。至於設置共同基金的方式（複選），同意繳交共同基金的住戶之中最多選答由住戶繳交（40.9%）；其次是由住戶繳交且建造公司提供部份工程費（32.3%）再次是單由建設公司提供部份工程費（26.8%）。

2.不同樓層住戶意見之比較

五樓以下公寓的住戶同意設置共同基金的比例（85.8%）稍低於六到十二樓大廈（92.0%）及十三樓以上大廈（95.1%）。至

於共同基金的設置方式，五樓以下的住戶認為只由住戶繳交的最多（59.7%）；六到十二樓大廈與十三樓以上大廈的住戶皆大部份認為主要單由建商提供，其次由建商及住戶共同設置。可見六樓以上大廈的住戶認為由建商提供比較重要，這和五樓以下公寓有明顯差異。

3. 市中心住戶與郊區住戶意見之比較

市中心與郊區之住戶選答同意者皆高達九成左右。而共同基金的設置方式，市中心居民以選答單由住戶繳交居多（44.0%），次為由住戶及建商共同設置（28.3%）；郊區居民則以住戶及建商共同設置居多（44.2%），單由住戶繳交次之（29.2%）。

4. 純住宅住戶與混合使用住戶意見之比較

純住宅與混合使用住宅住戶回答同意的比例也是同樣高達九成，而且皆以單由住戶繳交最多（36.8%、44.3%），住戶及建商共同設置次之（33.1%、30.7%）。

5. 單棟住宅與社區住宅住戶意見之比較

單棟住宅住戶有 87.5%選答同意，而社區住宅住戶更有高達 98.2%的住戶選答同意。而共同基金的設置方式，單棟住宅住戶以選答單由住戶繳交居多（44.0%），次為由住戶及建商共同設置（29.6%）；社區住宅住戶則以住戶及建商共同設置居多（39.2%），單由住戶繳交次之（29.6%）。

表5-22：不同類型住戶對設置共同基金的看法之比較

單位：百分比

類 型 設 置 方 式		樓 層 別			區 位		性 質		形 式		一 般
		5 樓 以 下	6 — 12 樓	13 樓 以 上	市 中 心	郊 區	純 住 宅	混 合	單 棟	社 區	
不 同 意 設 置		14	8	5	12	6	12	9	13	30	10
同 意： 設 置 方 式	單由住戶繳交	60	26	25	44	29	37	44	44	30	41
	單由建商提供	14	35	41	27	26	29	24	26	31	27
	住戶及建商共同設置	26	39	34	28	44	33	31	30	39	32

(二)住戶對於另外支付管理費用，以為支持住宅管理委員會運作的看法：

1.住戶的整體意見

有七成五以上的住戶表示同意另外支付管理費用。

2.不同樓層住戶意見之比較

不同樓層類型之公寓大廈的住戶，同意另外支付管理費用的比例都相當高，介於七成五到八成二之間，沒有明顯的差異。

3.市中心居民與郊區居民意見之比較

市中心居民與郊區居民回答同意的比例分別是78.2%、79.1%，差異很小。

4.純住宅住戶與混合住宅住戶意見之比較

純住宅住戶與混合住宅住戶回答同意的比例同樣為78.5%。

5.單棟住宅與社區住宅住戶意見之比較

單棟住宅與社區住宅住戶回答同意的比例分別是78.4%、79.2%，差異很小。

第（四）、（五）題，居民填答不同意的理由相當接近，主要是管理費用之收取及管理不易，可能會發生舞弊、沒有此必要、已有繳交管理費或設置管理基金，再收其它費用似乎重複、住戶的收入有限，負擔不起等。

三、對「公寓大廈管理條例」相關條文之建議

本項調查提到的管理維護費用有三種，分別是管理費、共同基金及管理費用。其差別在於管理費通同常是住戶每月繳交，用以支付每月的經常性支出；共同基金為住戶另外繳交的費用，通常只繳交一次，即進住時繳交，而每月的管理費如有結餘亦一併納入，用以支付不定期或大筆的開銷，例如年度粉刷、電梯損壞之修理；管理費用來源未定，用於支持管理委員會之運作所需的開銷。在公寓大廈管理條例中，對於公寓大廈管理維護費用之分擔、取得、催繳均有原則性的規定（草案第十至第十四條及第十七至第二十二條），但對這三種不同性質的費用或基金，卻僅以共同基金統稱。事實上此三種費用不僅性質不同，且因不同類型的住宅需要不同，有加以細分、分別規定的必要。

本研究調查發現，一般居民都能認同管理費收取及共同基金設置的需要，但在管理費收取方式及共同基金設置方面有不同看法。在管理費方面，居民比較能夠接受的方式是按照不同使用及坪數計算管理費；在共同基金設置方面，由住戶及建商共同設置，至於金額的多寡應依各公寓大廈不同的狀況而分別規定。

第四節 小結

一、住戶對『公寓大廈管理條例』草案的瞭解程度

1. 整體住戶的了解狀況

大部份的住戶不知道有此草案（48.6%），其次是只聽過有此草案（30.8%），再次是知道此草案已在立法院待審，但不知道其大致內容（15.2%）。顯示有九成以上的住戶不瞭解此草案之大致內容。

2. 不同樓層住戶了解狀況之比較

五樓以下公寓住戶回答不知道的（66.9%）較高樓層住戶多（34.2%），回答只知有此草案但不知其大致內容者，五樓以下公寓（30.1%）稍低於高樓層住戶（61.0%、56.8%）。

3. 市中心住戶與郊區住戶了解狀況之比較

市中心與郊區住戶回得不知道的比例均很高（49.8%、44.5%），次為只知道有此草案而不知其大致內容者（30.7%、31.3%），再其次為知道已經在立法院待審，但不知其大致內容者（14.3%、18.0%）。

4. 純住宅住戶與混合使用住戶了解狀況之比較

回答不知道的住戶比例，純住宅低於混合使用住戶（44.6%、53.5%）；只知有此草案，不知其大致內容部份，二者比例很接近（30.9%、30.8%）；而知道已經在立法院待審，但不知其大致內容部份之比例，純住宅住戶高於混合使用住宅住戶（18.5%、11.2%），顯示對草案的認知程度同樣很低。

5. 單棟住宅與社區住宅住戶了解狀況之比較

單棟住宅與社區住宅住戶回得不知道的比例均較高（51.4%、37.6%），次為只知道有此草案而不知其大致內容者（30.0%、34.2%），再其次為知道已經在立法院待審，但不知其大致內容者（14.2%、18.8%）。

依據本研究調查顯示居民及管理委員會大多希望訂定住戶公約及相關法令，並強化或增設管理委員會，以確保居住品質。因

此公寓大廈管理法有訂定之必要性。但另一方面從上述說明得知有近五成的住戶不知道公寓大廈管理草案，而知道有此草案但不知道其大致內容者有四成五左右，顯示民眾對草案的瞭解程度很低。因此未來該法令執行時須注意事先宣導，以增加民眾的接受性。

二、小結

住戶對目前管理維護狀況雖尚滿意，但仍有很多糾紛因為依法無據，難以解決，有賴訂定明確法令以供規範，滿意程度最低的住戶是市中心區五樓以下混合使用之公寓。大部份住戶在管理維護權利義務的認知方面，首重住宅安全的確保，其次是對住宅環境品質的要求。住戶在管理維護的配合方面仍有待加強，例如在自家安裝鐵窗、在管委會同意之後仍然拒絕工作人員進入家裡維修或設置管線等。住戶對自宅所屬土地使用分區有四分之一的人回答錯誤，顯示住戶對相關法令的瞭解有待加強。

住戶的偏差行為（例如製造噪音、任由寵物排泄）會影響到住宅的環境品質，由調查瞭解，住戶對上述偏差行為實際與理想的處理方式均為向管委會反應，顯示住戶對公共事務的糾紛傾向於由管委會出面解決。住戶在屋頂陽臺、地下停車場及地面空地較之於其它公共空間的公共性認知為低，造成公共空間在管理維護上極大的困擾。

在管理維護基金籌措方面，從回收的問卷顯示，住戶對繳交費用以支持公寓大廈管理維護工作，普遍表示支持；住戶最願繳交的管理費，大部分是分佈在每月每坪二十元到五十元之間；如果有住戶不願繳交管理費，大部份住戶傾向於由管理委員會出面協調。

依據調查顯示居民及管理委員會大多希望訂定住戶公約及相關法令，並強化或增設管理委員會，以確保居住品質。因此公寓大廈管理法有訂定之必要性。但另一方面有近五成的住戶不知道公寓大廈管理草案，而知道有此草案但不知道其大致內容者有四成五左右，顯示民眾對草案的瞭解程度很低。因此未來該法令執行時須注意事先宣導，以提高民眾的接受程度。

第六章 結論與建議

第一節 結論

經由本次的調查顯示，目前有管理維護組織的公寓大廈，能確保較佳的居住環境品質，而管理維護工作的推動，需由管理委員會、管理員及住戶三方面共同配合，才能發揮真正功效。就本研究整理現有公寓大廈的問題，可歸納如下：

一、管理委員會部份

從調查管委會的開會頻率及出席百分比得知其運作情形良好，有半數左右對管理維護工作感到滿意，但有些管委會於受訪時表示爲了執行住戶間的共同約定事項，常招致某些住戶的拒絕與抵制，委員會若缺乏法律依據與公部門的配合，常導致地位低落，無法發揮實質功能，進而影響居住品質，值得政府單位重視。在無管理委員會的五樓以下公寓，大多沒有特定的人執行管理維護之工作，造成對於公共安全的不滿。本應屬於公共使用的屋頂陽臺、地下室及地面空地多爲特定住戶專用，也是一嚴重問題，亟需法律解決。

二、管理員部份

此次調查中所訪問之管理員幾乎皆由高齡者擔任，除無管理維護經驗、工作內容繁雜之外，也沒有得到充分的授權，其有關管理維護的工作品質自然降低。而且其工作大都必須負責緊急應變之處理、出入門戶管理及夜間門禁，如此對於住戶及管理員自身之安全皆有不良影響。故爲提高居住之管理維護品質，必須對管理員年齡限制並加以專業訓練，另外亦需充份授與管理員權力以執行管理維護工作，以避免「有責無權」。

三、住戶部份

有管理委員會的公寓或大廈之住宅，其大部份住戶表示對目

前管理維護狀況滿意，而且覺得目前管理委員會能夠有效地解決居民之間的糾紛，在催促居民繳交管理費方面也頗有力量。而沒有設立管理委員會的公寓住戶，大部份同意增設管理委員會以提高該公寓之居住品質，這顯示住戶對管理委員會所能發揮的功能頗為認同。因此，管理委員會將在未來公寓大廈之管理維護中扮演很重要的角色。

在權利義務認知方面，居民對於自宅的權利義務大部分符合相關法令的規定，但是一樓住戶及頂樓住戶通常會對自己的權利過分膨脹，而對自己的義務又加以縮小。例如一樓住戶會錯認為一樓的空地及防火巷的使用權在於自己，而認為電梯損壞及共同負擔的修繕費用不屬於自己的義務，另外將近一半的頂樓住戶認為頂樓的使用權在於自己。而在公共空間見的認知方面，住戶對屋頂陽臺、地下停車場及地面空地的公共性認知較之於其它公共空間低，這些都造成公共空間在管理維護上極大的困擾。

在管理維護基金取得方面，住戶普遍認同繳交管理費及管理費用的必須性，然目前許多公寓大廈居民拒繳管理費為一嚴重問題，顯示居民的認知與實現之間還有一段距離，有待突破。

近五成的住戶表示不知道有公寓大廈管理草案的存在，而且有四成五的居民雖知有此草案但不知道其大致內容者，顯示有九成五的民眾根本不了解公寓大廈管理法草案。未來該法令若有進一步的修訂，應多考慮民眾的需要，以獲得民眾的配合，而在執行時須注意事先宣導，以增加民眾的接受性。

四、本研究與『公寓大廈管理條例』草案比較檢討

本研究結果雖然大部份支持『公寓大廈管理條例』草案之內容，但仍有以下幾點是將來法令執行時需注意的事項：

- (一)為明確劃分共同使用部份及私人產權的界線，於草案第四、五、七條明定專有部份、約定專用部份及共用部份之使用，以為使用管理標的。但居民對公共空間認知程度則有差異，尤其是地下室、地下停車場、屋頂陽台、及地面空地的部份，現況的所有權及使用權多樣且複雜，因此未來在管理上應加強上述空間的住戶認知宣導及使用管理。
- (二)草案第六條中規定住戶應遵守事項及違反規定之處理：如管理負責人或管理委員會，因需要必須進入或使用住戶專有空間，住戶不得拒絕。但本研究結果顯示，大部分住戶認為有權利拒絕。草案第八條中規定公寓大廈變更使用及違法使用之禁止項目，但大部分居民認為自宅陽臺設置鐵窗及敲打房間與陽臺間的牆壁為其權利。故管理負責人或管理委員會可能必須時常與住戶溝通協調，使住戶認同增進公共利益就是增進自己的利益。
- (三)草案中第十條規定公寓大廈公用部份及約定公用部份之修繕及管理維護費用之分擔，應由公共基金支付，或由區分所有權人按其共有之應有部份比例分擔之。但據調查顯示，目前公寓大廈管理費之收取，大部分按照使用別（例如分為住、商、辦）不同而採用不同的收費標準，因此法令應該根據此一情形對共同費用的收取做更詳細的規定。
- (四)草案中第十九條規定起造人就公寓大廈之共同利益及重大修繕事項，應按公寓大廈工程造價一定比例或金額設置公共基金，並設專戶儲存；而於本條例施行前已建造完成之公寓大廈應設置公共基金，其金額、分擔、保管、運用及移交，依區分所有權人會議之決議為之；又第二十七條規定住戶達十戶以上者應組成管理委員會以處理共同事務；第四十三條規定本條例新舊公寓大廈一體適用，以維公平性及利於管理。

但此次調查中絕大多數五樓以下公寓並無管理委員會組織或無管理負責人，亦無公共基金之設置；且另外五樓以上有管理委員會組織之樣本雖然有半數以上設有公共基金，但其中多數表示其公共基金之金額並無法支付公共設施更新或重大突發事件等之支出。故必須加強宣導管理維護之重要及益處，以避免「獨善其

身」、「多一事不如少一事」之心態而造成區分所有權人會議無法達成決議。如此舊有公寓大廈亦能遵守本條例之規範，才能全面提昇管理維護品質，不使本條例形同虛設。

- (五)目前隨著都市的發展、營建技術改善使建築物朝向高層密集的形式，而使得產權複雜，建物管理維護工作內容繁瑣且須專業技術。故草案中第四十六條『管理服務人管理辦法』也應儘速訂定以資配合本草案之執行。如管理服務顧問公司之專業能力以及從業人員的素質或技術都須訂定管理辦法，才能真正發揮管理維護的功能，使住戶受建築物之最大利益。

第二節 建議

一、儘速頒訂及確實執行『公寓大廈管理條例』

現有公寓大廈的管理維護工作，由於無法令依據，很多糾紛無法解決，造成執行上之困難，因此本研究建議儘速頒訂公寓大廈管理條例，並確實加以執行。而且應儘速擬定『公寓大廈管理條例』之施行細則，做為本法令在實際執行時更周詳的依據。

二、相關法規之配合修訂

現有法令對於公寓大廈專有及公用部份並無明文規定，常由於權屬劃分不明確，造成住戶佔用或違規情形，因此未來土地測量、登記之相關法規能配合『公寓大廈管理條例』加以修訂。

三、管理人員專業素質之提高

應由專責的機構負責訓練，確實維持管理人員之專業素質，以提高其管理工作的執行能力，維持居住之品質。

四、加強民眾對居住品質之重視

在條例執行之前，有關單位應全面宣導，使民眾體認管理維護之重要性，以減少未來執行時，由於住戶對法令不了解而產生抗拒情形。

五、後續研究方向

- (一)在『公寓大廈管理條例』施行後，需再以實際的調查方式配合研究，以瞭解法令實際執行之成效及一般民眾接受之意願，作為法令未來修改之依據。
- (二)依『公寓大廈管理條例』中規定，公寓大廈住戶未達十戶者不需設置管理委員會，由於無專責組織的設置，如何由住戶配合管理負責人來推動管理維護工作，尚待進一步的研究。

參考文獻

- 1 行政院經建會住都處，《美國住宅區分所有權與社區管理維護之研究》，1979年。
- 2 行政院經建會住都處譯，《日本住宅社區管理法令》，1980年。
- 3 中華徵信所，《我國高樓及住宅社區管理與維護方案研究》，內政部營建署，1984年。
- 4 莊金昌，《住宅分層所有之比較研究》，文化大學法律研究所碩士論文，1984年。
- 5 行政院經建會住都處譯，《美國社經發展與住宅政策研究》，1988年。
- 6 行政院經建會住都處，《美國住宅區分所有權與社區管理維護之研究》，1989年。
- 7 行政院主計處，《臺灣地區住宅狀況調查報告》，1989年。
- 8 張金鶚，《住宅問題與住宅政策之研究》，內政部營建署委託，1990年。
- 9 于俊明，《高層集合住宅管理之研究》，政治大學地政研究所碩士論文，1990年。
- 10 張金鶚等，《集合住宅管理維護之研究》，內政部建築研究所籌備處，1991年。
- 11 黃文榮，《住宅社區管理維護組織及制度探討》，逢甲大學都市計畫系學士論文，1992年。
- 12 洪幸妙，《住宅管理維護對住宅品質之影響研究》，政治大學地政研究所碩士論文，1992年。

公寓大廈居住使用問卷調查

親愛的住戶您好！

在高樓大廈林立的今日，人們居住的距離被拉近了，但也因住戶間一舉一動的互相影響，而產生許多困擾。「內政部建築研究所籌備處」有鑑於此，委託本所針對公寓大廈居住使用問題，做深入研究，以作為日後解決此類問題之依據，因而進行本項調查。您所填寫的資料將僅供本研究做統計使用及參考，絕不移為他用。感謝您撥冗填寫此份問卷，並祝
闔家平安！快樂

計畫主持人：王鴻楷教授

國立臺灣大學建築與城鄉研究所 敬上

當您在填寫問卷時，如有任何疑問，請撥電話：

TEL：(02) 3638711 轉28或29

3632184 轉28或29

洽詢：曹小姐 或 罕小姐

(填完後請於 月 日送交管理員伯伯)

住戶部份

壹、居住情形

一、居住經歷

(一) 請問您目前居住的地址為____縣(市)____區

____路____段；住在第____層樓；屋齡____年

(二) 請問您在這裡居住滿____年____月

(三) 請問除了您目前的住宅以外，您以前是否居住過公寓或大廈住宅？

☐是，共住過____年。

☐否

二、請問您現在住的房子，是自有或租賃？

☐自有

☐租賃

☐其他_____

三、您的住家實際使用面積共有____坪，____房____廳。

五、您的住家在都市計畫中是屬於何種土地使用分區？

☐住宅區 ☐商業區 ☐工業區 ☐不清楚 ☐其它分區(請說明：_____)

貳、住戶管理維護運作

一、住戶管理維護單位組織運作

(一) 請問本棟公寓大樓或社區是否曾發生過使用及維護糾紛的事項？

☐ 是，能否請您列舉這些曾經發生過的糾紛，並且說明當時解決的方式？

☐ 否

(二) 請問目前本棟公寓大樓或社區是否有管理委員會的設置？

☐ 是，請問您覺得現有管理委員會能否有效解決目前本棟公寓大樓或社區所發生的使用及維護糾紛？

☐ 是

☐ 否，請問您覺得是否應擴大現有管理委員會的功能，以有效解決目前本棟住宅所發生的使用及維護糾紛？

☐ 是 ☐ 否（請說明原因：_____）

☐ 否，您是否同意增設管理委員會來解決目前本棟住宅的使用及維護的問題？

☐ 同意 ☐ 不同意（原因_____）無意見

(三) 有關目前的管理維護工作，整體而言，您覺得如何？

☐ 很滿意 ☐ 滿意 ☐ 普通 ☐ 不滿意 ☐ 很不滿意 ☐ 無意見

☐ 其它（請說明：_____）

(四) 請問您對目前大樓或社區之管理維護現況滿意的情況為何？（請於適當位置打勾）

	很滿意	滿意	不滿意	很不滿意
公共空間之清掃	☐	☐	☐	☐
日常郵件收發	☐	☐	☐	☐
出入門戶管理	☐	☐	☐	☐
設備維修	☐	☐	☐	☐
緊急事件應變	☐	☐	☐	☐
公寓大樓之安全	☐	☐	☐	☐
公寓大樓之寧靜	☐	☐	☐	☐
住戶意見反應	☐	☐	☐	☐

· 環境品質及安全之維護

(一) 請問您對於下列敘述的同意程度為何？

(請於適當位置打勾)

	非常 同意	同 意	不 同 意	非 常 不 同 意
1. 屋頂如有損壞，其修繕費用應由本棟住宅之所有住戶平均分擔。	☐	☐	☐	☐
2. 住戶可以依需要將房間（或客廳）與陽臺間非結構性的牆壁敲掉，以增加房間（或客廳）的空間。	☐	☐	☐	☐
3. 入夜之後在家打麻將、唱卡拉OK會影響鄰居安寧。	☐	☐	☐	☐
4. 陽台設置鐵窗是每個住戶的權利。	☐	☐	☐	☐
5. 頂樓住戶有權將通往屋頂的樓梯設置柵門不供其他住戶出入。	☐	☐	☐	☐
6. 住戶不得任意修改外牆表面材料與顏色。	☐	☐	☐	☐
7. 在家中養狗須先徵詢鄰居之意見。	☐	☐	☐	☐
8. 在安全梯可以置放家中雜物。	☐	☐	☐	☐
9. 一樓住戶有權使用防火巷堆積雜物。	☐	☐	☐	☐
10. 公寓大廈內如有餐飲、瓦斯、電焊或其它危險營業者，須由營業者投保公共意外責任保險，以保障其它住戶權益。	☐	☐	☐	☐
11. 工作人員因維護或設置管線，而需要進入您家中，雖然已經過管理委員會同意，您仍有權拒絕。	☐	☐	☐	☐
12. 一樓空地是屬於一樓住戶所有。	☐	☐	☐	☐
13. 電梯如有損壞，其修繕費用應由本棟住宅之所有住戶平均分擔。	☐	☐	☐	☐
14. 應訂定住戶公約供住戶遵循，以確保生活環境品質。	☐	☐	☐	☐
15. 加裝鐵窗應有統一形式，以免影響公寓或大樓的外觀。	☐	☐	☐	☐
16. 屋頂平台是屬於頂樓住戶所有。	☐	☐	☐	☐
17. 本棟住戶都很和善，彼此相處融洽。	☐	☐	☐	☐

(二) 環境品質之管理維護

1. 您認為下列那些空間應該是公共使用部份（無論有無下列空間請皆作答）？
（是請於屬於公共使用欄打勾）希望應該由誰來維護？

項 目	應該公共使用	希望應該由誰管理維護
建築物內空間 建築物內	走廊	
	樓梯間	
	地下室	
	地下停車場	
	電梯間	
室外空間	前後院	
	防火巷	
	屋頂陽台	
	停車場	

2. 本棟大樓或社區其它住戶是否曾有下列行為（曾發生者打√），如何解決？
您理想中的處理方式為何？（勾其它欄者請說明）

住戶行為	處理方式	是否發生過？	您的處理方式					理想處理方式				
			向肇事住戶反應	向管理委員會反應	向政府單位反應	不做處理	其它	向肇事住戶反應	向管理委員會反應	向政府單位反應	不做處理	其它
1. 任意棄置垃圾												
2. 寵物任意排泄、吠叫												
3. 噪音喧譁（麻將、卡拉 OK）												
4. 任意排放污水												
5. 安全梯堆置雜物												
6. 其 他												

(三) 您對於管理維護的其他希望與意見：

參、管理維護基金之取得

1. 目前您繳交的管理費用是否合乎您心目中的價錢？
 - ☐ 較想像昂貴（每月最願意繳交的管理費用：_____元／坪至_____元／坪）
 - ☐ 普通
 - ☐ 較想像便宜
 - ☐ 沒意見
 - ☐ 無繳交管理費
2. 您認為理想管理費繳交的方式應該是
 - ☐ 由每戶每月繳交相同的管理費（每月_____元）
 - ☐ 由每戶每月按不同比例繳交管理費：
 - ☐ 按坪數（每坪：_____元）
 - ☐ 按使用別每月
（住宅：_____元， 辦公室：_____元，
店面：_____元）
 - ☐ 按坪數及使用別（如：店面每月每坪50元，而住宅每月每坪30元）
（住宅：_____元／坪， 辦公室：_____元／坪，
店面：_____元／坪）
 - ☐ 其它
 - ☐ 由每戶平均分攤該月實際支出（每月大約_____元／坪）
 - ☐ 由每戶按不同比率分攤該月實際支出
分攤方式為：_____
3. 如果其它住戶不願負擔繳納管理費用，您覺得應用何者方式解決？
 - ☐ 由管理委員會協調
 - ☐ 由住戶自行協調
 - ☐ 由法院強制執行
 - ☐ 無所謂
4. 您是否同意設置公共基金作為推動住宅管理維護之用？
 - ☐ 同意
您覺的共同基金的設置方式應該是：（可複選）
 - ☐ 由住戶繳交
 - ☐ 由工程費提取一定比例設置
 - ☐ 由建造公司提供一定比例的基金
 - ☐ 其他：_____
 - ☐ 不同意（原因：_____）
5. 除上述共同基金外，您是否同意另外支付管理費用以支持住宅管理委員會之運作？
 - ☐ 同意
 - ☐ 不同意（原因：_____）

肆、居民對公寓大廈管理條例草案的知道程度

1. 請問您是否知道政府目前正在擬定公寓大廈管理條例草案，行政院已經通過現在在立法院審議當中？

☐ 不知道

☐ 只知道有這個草案，不知道其內容

☐ 知道已經在立法院待審，但不知道其大致內容

☐ 不知道已經在立法院待審，但知道其大致內容

☐ 知道已經在立法院待審，且知道其大致內容

伍、家庭狀況：

一、與您共同住在一起的共計____人（含本人）。

二、請問您

（一）家庭型態者請填本欄

1. 請問您家家計負責人共____位，其年齡、職業、平日在家時數（包括睡眠時間）各為何？

稱謂	年齡	職業	平常日在家時數 (含睡眠時間)
本人			(時)
			(時)
			(時)

2. 請問您家每月家庭經常性總收入共

☐ 三萬以下

☐ 三萬至六萬

☐ 六萬至九萬

☐ 九萬至十二萬

☐ 十二萬至十五萬

☐ 十五萬以上

（二）非家庭型態（如數位朋友合住一層樓）居住者，請填本欄

1. 請問您年齡、職業與在家時數？

稱謂	年齡	職業	平常日在家時數 (含睡眠時間)
本人			(時)

2. 請問您每月經常性總收入為

☐ 無收入

☐ 一萬以下

☐ 一萬至三萬

☐ 三萬至五萬

☐ 五萬以上

管理委員會部份

住戶管理委員會訪談內容

壹、住戶組織項目

一、請問貴棟大樓或社區是否設有住戶組織（如：住戶大會、管理委員會）

☐有（請續答）

☐無（請跳答第貳大題）請說明原因：_____

二、貴棟大樓或社區住戶組織及其幹部產生與運作情形

住戶大會部份

（一）貴棟大樓或社區共有_____戶

（二）貴棟大樓或社區之住戶大會組織成員為何？

（無住戶大會者請跳答管理委員會部份）

（三）貴棟大樓或社區的住戶大會開會頻率為何（多久一次）？_____

每次開會大約有幾成的成員會出席？_____

開會討論主要事項為何？是否能分別達到預期效果？

1. _____

2. _____

3. _____

4. _____

管理委員會部份

（一）貴棟大樓或社區管理委員會的成員有_____名

（二）貴棟大樓或社區管理委員會的組成幹部為何？

（三）貴棟大樓或社區管理委員會的成員如何產生？

☐全部由住戶投票選出

☐分別由各棟或各區住戶投票選出

☐輪流擔任

☐各住戶自願擔任

☐其它（請說明_____）

（四）貴棟大樓或社區管理委員會幹部的產生情形是：_____

☐全部由住戶投票選出

☐輪流擔任

☐由管理委員會之委員互選產生

☐選出主任委員或會長，其他則由主委（會長）指派

☐各住戶自願擔任

☐其它：

(五) 貴棟大樓或社區管理委員會開會頻率為何(多久一次)? _____
 每次開會大約有幾成的成員會出席? _____或
 開會討論主要事項為何? 是否能分別達到預期效果?

1. _____

2. _____

3. _____

4. _____

(六) 貴棟大樓或社區除了管理委員會外是否有其它幹部?

☐是 ☐否 (請跳答第貳題)

這些幹部的產生情形是...

☐全部由住戶投票選出

☐輪流擔任

☐選出主任委員或會長, 其他則由主委指派

☐各住戶自願擔任

☐其它

貳、有關管理維護負責單位(人員)及工作項目

一、貴棟大樓或社區管理維護的各項工作是由誰負責?
 (請針對表內各項工作的負責人打"√")

工作項目	負或 責人 單位	管理公司		自雇人員		住 戶 輪 流 負	無 人 特 定 負 責	其 它 (請 說	次 數 頻 率	常 駐 或 臨 時
		一 司 家 負 公 責	多 位 家 負 單 責	全 人 由 負 一 責	多 項 人 負 分 責					
日常清掃										
庭院花木修剪										
郵件收發										
共同費用收取										
設備維修										
出入門戶管理										
安全的維護										
安寧的維持										
緊急應變處理										
住戶意見反應										
其它										

二、對於目前貴棟大樓或社區管理維護所呈現的整體效果, 您的滿意程度如何?
☐很滿意 ☐滿意 ☐普通 ☐不滿意

三、目前貴棟大樓或社區管理維護工作中您滿意的是：

- (1) 項目：_____，其原因 _____
(2) 項目：_____，其原因 _____
(3) 項目：_____，其原因 _____

貴棟大樓或社區管理維護工作不滿意或遭遇的困難有：

- (1) 項目：_____，其原因 _____
(2) 項目：_____，其原因 _____
(3) 項目：_____，其原因 _____

參、管理費及管理基金

一、請問貴棟大樓或社區是否有固定的管理費收入？

- ☐ 是 ☐ 否 (請跳答第肆題)

管理費的來源為 (可複選)

- ☐ 住戶繳交的管理費
☐ 停車場使用費
☐ 管理基金利息
☐ 其它

二、管理費計算方式 (請選擇合適項目填寫)

- ☐ 由每戶每月繳交相同的管理費 (每月 _____ 元)
☐ 由每戶每月按不同比例繳交管理費：
 ☐ 按坪數 (每坪：_____ 元)
 ☐ 按使用別
 (住宅：_____ 元，辦公室：_____ 元，
 店面：_____ 元)
 ☐ 按坪數及使用別 (如：店面每坪50元，而住宅每坪30元)
 (住宅：_____ 元/坪，辦公室：_____ 元/坪，
 店面：_____ 元/坪)
 ☐ 其它
☐ 由每戶平均分攤該月實際支出 (每月大約 _____ 元/坪)
☐ 由每戶按不同比率分攤該月實際支出
 分攤方式為：

三、請問貴棟大樓或社區對於空屋之管理費如何計算？

四、管理費的運用方式：

(一) 管理費的分配比例：

1. 固定的人事費用佔 _____ %
2. 修繕費用佔 _____ %
3. 添購設備或器材費用佔 _____ %
4. 公用的水電費用佔 _____ %
5. 聯誼費用佔 _____ %
6. 其他佔 _____ % 做何使用？ _____)

(二) 管理費的運用如何決定 (經由何種程序)？

五、請問貴棟大樓或社區是否有設置管理基金？

☐是 ☐否（請跳答第肆題）

（一）請問管理基金的來源為？

（二）管理基金的運用如何決定（經由何種程序）？

請問下列空間之產權及目前使用者：

其他問題

屋頂陽台 產權所有者：_____ 目前使用者：_____

一、住戶公約部份

地下室 產權所有者：_____ 目前使用者：_____

地面空地 產權所有者：_____ 目前使用者：_____

（一）請問貴棟大樓或社區是否有住戶公約？

☐是 ☐否（請跳答第二題）

（二）請問貴棟大樓或社區之住戶公約訂定於何時？

☐住戶入居前 ☐住戶入居時 ☐住戶入居一段時日後

（三）請問貴棟大樓或社區之住戶公約由誰訂定？

☐建造公司 ☐住戶 ☐管理委員會

☐其它（請說明：_____）

（四）請問貴棟大樓或社區之住戶公約執行後居民遵守狀況如何？

（五）請問住戶公約執行以來曾經遭遇過哪些困難？如何解決？

有哪些問題難以解決？

二、大樓混合使用

（一）請問貴棟大樓或社區是否有住、商、辦公混合使用的情形？

☐是（請續答） ☐否（請跳答第三題）

混合使用的情形是否有管理上的困難？

☐是（請說明原因：_____）

☐否

管理員部份

管理員意見

一、管理員個人基本資料

1.請問您今年_____歲，在擔任這裡的管員之前擔任什麼工作？

2請問您擔任這裡的管理員有_____年_____月。

二、請問您在貴棟大樓或社區所負責的工作內容有哪些？（可複選）

- ☐設備維修 ☐郵件收發 ☐日常清掃
☐緊急應變處理 ☐出入門戶管理 ☐收取管理費
☐花木修剪 ☐其它【請說明】

三、請問下列空間目前的使用及維護情形為何？

項 目		使 用 情 形	維 護 單 位	
			現 有	理 想
建物內公共空間	門廳			
	走廊			
	樓梯間			
	地下室			
	電梯間			
	安全門			
	機械房			
	管理員室			
	地下停車位			
	其它			
室外空間	公共庭院			
	防火巷			
	屋頂陽台			
	社區道路			
	停車場			
	其它			
設 施	休閒設施			
	路燈、座椅			
	消防設施			
	其它設施			

四、請簡述您工作執行狀況〔包括執行困難之處、勝任程度〕

五、您〔或您們〕工作時間如何安排？

☐ 只負責白天〔工作時間從_____ 時到_____ 時〕

☐ 全時間〔24小時駐守大樓內〕

☐ 輪班制〔由_____ 人輪流，輪流方式_____〕

六、您每月的薪資為：〔含基本薪資、夜班津貼等，但不含年終或三節獎金〕

☐ 一萬元未滿

☐ 一萬元至一萬伍仟元未滿

☐ 一萬伍仟至二萬元未滿

☐ 二萬元至二萬伍千元未滿

☐ 二萬伍千元以上

七、您對您的工作事項是否滿意？

☐ 很滿意 ☐ 滿意 ☐ 普通 ☐ 不滿意 ☐ 很不滿意

☐ 不知道 ☐ 其它

滿意的原因：

不滿意的原因：

公寓大廈居住使用問卷調查

親愛的住戶您好！

在高樓大廈林立的今日，人們居住的距離被拉近了，但也因住戶間一舉一動的互相影響，而產生許多困擾。「內政部建築研究所籌備處」有鑑於此，委託本所針對公寓大廈居住使用問題，做深入研究，以作為日後解決此類問題之依據，因而進行本項調查。您所填寫的資料將僅供本研究做統計使用及參考，絕不移為他用。感謝您撥冗填寫此份問卷，並祝
闔家平安！快樂

計畫主持人：王鴻楷教授

國立臺灣大學建築與城鄉研究所 敬上

當您在填寫問卷時，如有任何疑問，請撥電話：

TEL：(02) 3638711 轉28或29

3632184 轉28或29

洽詢：曹小姐 或 罕小姐

熱心人士部份

壹、管理維護工作項目

一、請問貴住棟或社區以下各項工作是由誰負責？

(請針對表內各項工作的負責人打“√”)

(若無此項工作請留空白)

工作項目	負責人 或 單位	管理公司		自雇人員		住戶 輪流 負責	無特 定負 責	其 明 它 (請 說)	次 數 頻 率	常 駐 或 臨 時
		一 司 家 公 負 責	多 位 家 負 單 責	全 人 負 一 責	多 項 人 分 責					
日常清掃										
庭院花木修剪										
郵件收發										
共同費用收取										
設備維修										
出入門戶管理										
安全的維護										
安寧的維持										
緊急應變處理										
住戶意見反應										
其它										

二、對於目前貴棟公寓或社區居住環境所呈現的整體效果，您的滿意程度如何？

- ☐ 很滿意 ☐ 滿意 ☐ 普通 ☐ 不滿意 ☐ 很不滿意
☐ 其它（請說明：_____）

三、目前貴棟公寓或社區居住環境中您滿意的是：

- （1）項目：_____，其原因_____
- （2）項目：_____，其原因_____
- （3）項目：_____，其原因_____

貴棟大樓或社區管理維護工作不滿意或遭遇的困難有：

- （1）項目：_____，其原因_____
- （2）項目：_____，其原因_____
- （3）項目：_____，其原因_____

貳、共同費用及管理基金

一、請問貴棟大樓或社區是否有共同費用？

- ☐ 是 ☐ 否（請跳答第參題）

共同費用的來源為（可複選）

- ☐ 住戶繳交費用
☐ 停車場使用費
☐ 管理基金利息
☐ 其它

二、共同費用計算方式（請選擇合適項目填寫）

- ☐ 由每戶每月繳交相同的支出費用（每月_____）
- ☐ 由每戶每月按不同比例繳交管理費：
- ☐ 按坪數（每坪：_____元）
- ☐ 按使用別
- （住宅每月：_____元，辦公室每月：_____元，店面每月：_____元）
- ☐ 按坪數及使用別（如：店面每月每坪50元，而住宅每月每坪30元）
- （住宅：_____元／坪，辦公室：_____元／坪，店面：_____元／坪）
- ☐ 其它
- ☐ 由每戶平均分攤該月實際支出（每月大約_____元／坪）
- ☐ 由每戶按不同比率分攤該月實際支出
- 分攤方式為：_____
- _____
- _____

三、對於空屋之共同費用如何計算？

四、共同費用的運用方式：

(一) 共同費用的支出情形：

- | | |
|---------------|---------|
| 1. 固定的人事費用： | 元 |
| 2. 清潔費用： | 元 |
| 3. 修繕費用： | 元 |
| 4. 添購設備或器材費用： | 元 |
| 5. 公用的水電費用： | 元 |
| 6. 聯誼費用： | 元 |
| 7. 其他： | 元 做何使用？ |
- (例如年度粉刷、更換設備、清洗水塔．．．等)

(二) 共同費用的運用如何決定(經由何種程序)？

五、請問貴棟大樓或社區是否有設置管理基金？

☐是 ☐否(請跳答第參題)

(一) 請問管理基金的來源為？

(二) 管理基金的運用如何決定(經由何種程序)？

參、住戶公約

一、請問貴棟大樓或社區是否有住戶公約？

☐是 ☐否(請跳答第肆題)

二、請問住戶公約訂定於何時？

☐住戶入居前 ☐住戶入居時 ☐住戶入居一段時日後

三、請問住戶公約由誰訂定？

☐建造公司 ☐住戶 ☐管理委員會 ☐其它(請說明：_____)

四、請問住戶公約執行後居民遵守狀況如何？

五、請問住戶公約執行以來曾經遭遇過哪些困難？如何解決？

有哪些問題難以解決？

肆、下列空間的使用及維護情形為何？

請問下列空間之產權及目前使用者：

屋頂陽台 產權所有者：_____ 目前使用者：_____

地下室 產權所有者：_____ 目前使用者：_____

地面空地 產權所有者：_____ 目前使用者：_____

項 目		使 用 情 形 例：有無佔用、常壞...	維 護 單 位	
			現 有	理 想
建物內公共空間	門廳			
	走廊			
	樓梯間			
	地下室			
	電梯間			
	安全門			
	機械房			
	管理員室			
	地下停車位			
	其它			
室外空間	公共庭院			
	防火巷			
	屋頂陽台			
	社區道路			
	停車場			
	其它			
設 施	休閒設施			
	路燈、座椅			
	消防設施			
	其它設施			

伍、大樓混合使用

(一) 請問貴棟大樓或社區是否有住、商、辦公混合使用的情形？

☐ 是 (請續答) ☐ 否 (本問卷結束)

混合使用的情形是否有管理上的困難？

☐ 是 (請說明原因：_____)

☐ 否 _____

附錄二

「公寓大廈居住使用之調查研究」期初簡報會議紀錄

會議時間：中華民國八十一年十一月二十三日上午九點三十分

會議地點：內政部建築研究所籌備處大會議室

主席致詞

張世典主任：

首先歡迎大家來這裏開會。

公寓大廈居住使用之調查研究對目前的台灣非常重要。現今之居住形態及方式不斷在改變，GNP已達到一萬美元，已進入發展中國家，然而居住環境是否能和GNP配合？房價高，但賣出後卻買不起同類型的房子；而後一代薪水階級是否有能力負擔房價？此等皆是大家關心的課題。另外也就此主題舉辦一國際研討會。

研究單位報告

王鴻楷教授：（附書面簡報資料。）

主辦單位報告

林宗州組長：

此研究案重點有四：

- 1、探討公寓大廈實質設計、平面設備、造型、公共設施開放空間等。
- 2、公寓大廈使用現況之調查與公寓大廈及社區管理條例草案之關聯。
- 3、社區意識與居住行為、類型之探討。
- 4、舉辦國際研討會，與有類似情況國家比較。

綜合討論

張世典主任：

- 1、在研究調查方面，社區意識應考量時間序列，空間問題應考量收入、購買價錢及坪數。
- 2、公寓大廈及社區管理條例草案已送內政部，此研究案可助確定草案之可行性。

王立信建築師：

- 1、建議研究單位將「公寓大廈」予以明確界定，以免造成研究範圍過於寬廣。
- 2、是否將小坪數（如單身套房）、中坪數及大坪數之案例逐一分析，考慮坪數及型態之不同，確定研究重點。

鄭榮隍先生：

- 1、研究範圍應擴及整個臺灣省，至少含台北市、台中市及高雄市三種不同發展之都市。行政院主計處79年住宅人口普查資料中有住宅類型、住宅單元面積可提供抽樣參考。
- 2、問卷有關家庭社經背景的調查，應含居住履歷調查，因其會影響社區意識的形成。
- 3、關於住宅單元之內部空間，建議以實地觀察較具效果。普查資料中僅知住宅單元面積，無配置資料，希望能納入調查。
- 4、本研究對象所謂之「社區」，不似國宅社區有一明顯之範圍界定，建議研究單位應先將定義釐清。

涂煌鎮先生：

- 1、根據81年一月至十月銷售案例顯示，大台北地區約有六萬五千戶為公寓大廈，且有高層化、興建大規模開放空間的趨勢。購買者除對公共設施要求較多外，區位、舒適等因素亦為考慮重點，尤其重視安全。
- 2、民間方面對於「公寓大廈及社區管理條例草案」十分關切，目前已知內政部委託逢甲大學進行有關研究，如研究單位需進一步資料，民間願意配合。

陳邁建築師：

- 1、從結構來看，目前四層樓以上的建築為RC造，而三層樓以下則是加強磚蓋成，是否就以此決定四樓以上的建築物為研究對象？
- 2、臺灣地區最近四年房價與收入的差距日益擴大，高房價的背後並不意味居住品質的提高。希望能在居住履歷上調查真正居住使用者的需要。
- 3、居住者通常於進住後改變原設計重新裝潢整修，不僅反應了對居住需求的低滿意程度，更形成社會資源的浪費。此研究調查對以後住宅發展規劃很有幫助。
- 4、管線的維修應納入調查範圍中。

薛 琴處長：

- 1、本研究雖就居住使用後之狀況作一評估，但評估之基準為何？
- 2、建議以最近幾年選取較多樣本。
- 3、有關開放空間問題，國外僅針對商業區才設置，是否適用於國內住宅區，則有待法令的再探討。但現行應對空間設計、安全作一研究。
- 4、住宅之轉換率十分高，參與社區活動意願低落。主婦聯盟曾作這一方面調查，結果失敗。

張德周組長：

- 1、建議研究單位參考「公寓大廈社區管理維護」草案，以助益本草案之說明、解釋。
- 2、公寓與社區之意義界定應注意。（依高度、安全或法規等。）
- 3、公寓大廈住商混合使用情形及工業區住宅違規使用情形，建議研究單位應納入探討範圍。

黃南淵委員：

- 1、應注意研究目的與研究預期成果是否一致。
- 2、公寓定義問題宜注意（是否包含獨棟與連棟？）。
- 3、調查共用空間使用時，可附實際圖片，以正面鼓勵的方式請受訪者回答。
- 4、建物型式（如屋頂違建、建棟長度）是否應納入研究範圍。
- 5、可調查居民對附屬空間擁有之意願、型態、希望之坪數及管理維護狀況。

陳小紅教授：

- 1、研究方法方面，現有研究著重在居住者的需求，是否也能從「供給者」角度考量，在現今公寓商品化之下，供給者所考量的因素為何？值得研究單位探討。
- 2、取樣標準及觀察方法之考慮因素為何？

邵世楨工程師：

- 1、以軍眷為例，在第二代或買賣之後，居民屬性、社區意識已有變質，建議研究單位在分析時應考慮到時間軸的重要。

黃廷雄副處長：

- 1、附加物、地下室及屋頂使用的情形，是否納入研究範圍。
- 2、現今使用者對原設計更動幅度很大，造成資源浪費。因此調查居家內部設計變動原因、比例、幅度及居住者之轉換，可提供設計單位參考。
- 3、是否能考慮到台北的住宅風格，將之納入研究。

涂煌鑽先生：

- 1、關於開放空間：建築業界常遭遇之困難是建築師精心設計的開放空間，可是因管理不易就會有違建產生，使得我們很難保持原來的設計。這個研究可以朝向回顧和前瞻兩個方向進行，我認為前瞻的方向比較重要，能使居住品質提高。
- 2、關於收入與變動設計的關係：一般變動設計的主要是大戶，會以更好材料再重新做裝潢設計；而小平數購買者，因空間不足，因此會把廚房擴大到陽臺；至於購買公寓式房子者，房價已難負擔，極少改變裝潢。

王紀鯤教授：

- 1、題目範圍太過廣泛，應先界定內容深度、廣度。
- 2、平面圖建研所已有研究，毋需再作研究。
- 3、研究結果若能找出住宅問題所在，已屬不易，至於解決方案，可再行後續研究。

張曉春教授：

- 1、研究之真正目的為何？應先確定。
- 2、研究步驟中之第二階段與第三階段中所包括各項內容其相對應之關係為何？其間之資料蒐集、處理要如何進行？
- 3、共用空間之使用影響生活品質甚巨（如：攤販佔用鄰里公園、街道停車問題等）應納入研究內容中。

張世典主任：

- 1、研究範圍建議宜擴大到大台北市地區（台北市、縣）。
- 2、出租套房及臨時性住宅較不產生社區意識，可先不必考慮。以永久性住宅為主。
- 3、有關住宅單元平面圖的蒐集，請國宅組提供現有資料供研究單位參考。
- 4、樣本之代表性可以時間序列為主要考量，以文獻整理其發展情況，另外研究之樣本可與國宅案例（如中正、林口、板橋）作一比較。
- 5、請建築師公會及投資公會在資料蒐集方面協助研究單位。

王鴻楷教授：

謝謝大家所提供的意見。

其中有些問題我們也已考慮到，歸納為以下四點：

- 1、本研究界定公寓大廈為台北市六層樓以上，以住宅使用為主的大樓。
- 2、各位所提出的居住意識與居住時間、經濟狀況等因素之關係，我們已在問卷中詢問相關問題，以瞭解其相互間的關係。
- 3、本研究在調查方法上，第二階段以問卷為主，調查的樣本數多，問的問題也以封閉式居多。在第二階段調查結束並分析後，再視需要而做第三階段的調查。第三階段的樣本較少，主要是做深入的訪談，問的問題較多而且深入，而受訪者是以第二階段受訪者中，願意再接受訪問者為樣本，這是我們期望的做法。
- 4、在社區範圍界定方面：國宅及一棟或同時期開發有清楚的社區意圖者，較能界定社區的範圍，其他的社區可能很難界定社區範圍。而且對於居民自己所認定的社區範圍，也許和我們所定義的不同。因此我們希望透過問卷由居民來界定，目前暫不做勉強性的定義。

陳亮全教授：

- 1、公寓大廈的研究範圍之界定：

目前是把公寓大廈的研究範圍界定在六樓以上，於建管處申請使用執照登記為住宅使用者，從民國60年到80年申請的件數有六千多件，預計就其中抽出具有代表性的樣本，進行調查。

- 2、問卷調查階段的進行：

問卷不是只有訪問居民，也會對管理員做一些簡單的訪問。

- 3、在問卷調查方面的困難：

問卷調查的確是不容易進行，尤其是不容易找到願意接受訪問的人，因此如果能得到建築師公會及投資公會的協助，對我們的幫助很大，非常感謝。

張世典主任：

- 1、依據法規對社區的定義是，三戶以上在一起的集合住宅就算社區，因此都應列入研究範圍。五層樓以下的住宅仍然佔大多數，如果只調查六樓以上有電梯的大樓，則很多住宅都不能被調查到。
- 2、六層樓以上的建築物為研究對象，將來在辦國際會議時可能不太妥當。台北市是因為人口密度高，所以高樓較多，其他縣市就沒有這種情形，而邀請來參加國際會議的國家，除了新加坡、香港、日本外，六層樓以上的住宅建築很少。

王鴻楷教授：

- 1、關於公寓大廈的界定，研究上不可能不界定樓層，這牽涉到調查內容及樣本代表性等問題。因名稱中加入大廈，則已排除低樓層、小規模建築，否則很難進行。
- 2、在國際會議的籌辦方面也是邀請了新加坡、香港、日本、荷蘭，皆為人口密度高、建築高層化的國家，與台灣情況極為類似。

林宗州組長：

就目前大家給研究單位的意見如果都要做，一定很困難，不過大部份的意見應該還是可以納入，至於研究的深度則受限於研究經費及時間。我歸納出以下幾點做為本研究的原則：

- 1、公寓大廈名稱的定義，是否能就公寓大廈管理法草案所定義的：三戶以上建築就算入，因此高層、低層、單棟的建築皆包括在內。
- 2、是否失敗的例子也要選來做？不僅要知道好的例子，也要知道例子不好在哪裡，更有參考價值。
- 3、供需兩方面皆能考慮。
- 4、關於經濟、收入相對於目前台灣高房價的問題，希望能加以瞭解。

這些原則的執行，主辦單位與研究單位再行討論。限於時間今天會議就此結束，謝謝各位。

期 中 聯 合 簡 報 會 議 記 錄

「公寓大廈居住使用之調查研究」部份

時間：八十二年三月二十五日（星期四）上午九時三十分

地點：內政部建研所籌備處會議室

發言記錄

于俊明（建築投資公會秘書）

- 一、政府目前在公寓大廈的管理機關眾多，應論及各部門之職權如何整合？
- 二、應探討法律上是否有正面誘因以獎勵民間參與公寓大廈之管理維護工作。
- 三、公寓大廈管理應加入建商之角色。
- 四、為落實建管一元化，目前之管理維護由政府統整，是否參考日本檢查業務由專業技師負責的作法。

黃廷雄（國宅處副處長）

是否能藉由調查得知國宅對不同收入家庭之實用程度、進住後之變遷，以便於往後國宅在設計時能有最低標準。另公寓法的通過，國宅之維護管理是否比照辦理？

辛晚教（中興大學都市計劃研究所教授）

問卷內容建議包括有公共空間之使用、權屬、管理之關係瞭解，如地下停車場、頂樓之使用與權屬狀況，以及其使用契約等約束關係，例如對遷出遷入時之限制等。

陳明竺（淡江大學建築研究所教授）

問卷中有一題管委會之經費分配在清潔、安全及其他活動項目的比例問題，應可反應到草案條例上。

陳亮全（臺灣大學建築與城鄉研究所副教授）

辛教授所提公共空間權屬與管理維護間的問題，我們將進一步去探討，另外調查內容已包含受訪者的家庭屬性，將就不同屬性與公寓大廈管理維護的認知、問題做一交叉分析，屆時可明瞭不同屬性的家庭對管理維護的態度，以供為日後大樓管理辦法執法上之一項參考。另國宅處所提將國宅納入研究對象一事，因本調查已將民間現有之住棟類型依不同條件劃分為十九種樣本點，進行探討管理維護問題，因限於時間、人力等問題，若亦要對有不同類型的國宅進行較周詳之調查分析，將有所困難，且由於國宅處過去已對管理維護事宜進行多項研究，因此希望本次調查能將國宅不列入對象範圍內；有關管線設計變更等技術問題亦不在本研究範圍中。

蕭江碧主席

將來對現行法令有所阻礙的，我們會努力修正，至於方才各專家學者所提意見，希望研究單位能儘量加入。關於公寓案，建商在公寓管理維護的角色，準區分所有權在房屋興建銷售時即已訂定，是否請研究單位從民間部門的立場再行深入探討有關的管理維護問題，剛才國宅組所提有關國宅部份之調查，因研究單位資源有限而有困難，國宅處已有許多此方面的研究，可提供給研究單位參考。另請各研究單位務必在六月中旬提出報告，並於六月底完成核銷手續，以免研究經費遭到行政院擱置。

期 末 聯 合 簡 報 會 議 記 錄

「公寓大廈居住使用之調查研究」部份

時間：八十二年六月十五日上午九時

地點：中華經濟研究院會議廳

發 言 記 錄

想請教王教授，我們知道此研究是針對公寓大廈管理維護條例草案的實施所做的調查研究，而草案中有些部份可能實施上不太容易落實，因牽涉到權利義務分攤的問題，執行上會發生困難。不知道此研究是否提出草案執行中所會遭遇的問題，以及問題該如何解決以減少實施上的阻力？

王鴻楷教授回答

因為目前尚未立法完成，亦無實際執行經驗，我們是就草案條文加上調查所得的資料進行研究，但因抽樣範圍已有縮減（十九個類型點），而又必須正好抽到有問題的樣本，有些問題可能無法發現。所以實施上會遭遇的問題，本研究僅是一部份，必須深入瞭解現況後才能進一步談修改條文，而後第三步再談施行細則或相關條文的修改。