

# 樓上破管樓下漏水 桃園建管處：公權力可介入解決

自由時報

Liberty Times Net 自由時報 2021/03/20

〔記者謝武雄／桃園報導〕部分公寓大廈住戶有「樓上破管，樓下漏水」經驗，碰到壞鄰居不開門讓修繕，還要對簿公堂，公寓大廈管理條例對此訂有罰則，桃園市議會定期會昨由市府都市發展局工作報告，多位議員質詢要求公權力介入，協助民眾解決問題，不要讓住戶之間打官司、浪費司法資源。

## 管委會反映 建管處都會協調

市府建築管理處長邱英哲表示，建管處曾於2019年7月處理八德區某社區類似案件，是社區管理委員會多次跟當事住戶溝通無效，建管處現勘時也不被理睬，經發函限期改善仍拒不開門，便依公寓大廈管理條例罰款3000元，才獲開門配合，未來若有類似事件，只要管委會向建管處反映，建管處都會依法介入協調。

## 公寓大廈管理條例 訂有罰則

公寓大廈管理條例第六條規定「他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕」，也規定這種情況的進入或使用「應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害」。

## 建管處編製手冊 可了解權益

市府都發局長盧維屏說，這一條例對於住戶、管委會、起造人等方面的權利、義務有明確規範，建管處正編製手冊讓住戶了解權益、讓管委會運作容易上手；住戶經協調仍不履行條例規定時，住戶、管理負責人或管委會得按其性質，請求主管機關或訴請法院為必要之處置，建管處可裁處3000元到1萬5000元罰款。

議員陳萬得質詢說，公寓大廈有很多管線共用，常常牽一髮動全身，以天花板漏水為例，往往是樓上爆管、樓下漏水，好鄰居會開門讓工人入內修理，壞鄰居則不理不睬，逼得雙方要打官司，建議市府利用行政手段解決民瘼。

議員牛煦庭表示，住戶常碰到陽台可否裝鐵窗、鄰居在陽台抽菸、住家門外可否擺鞋櫃、車位後方空間可否放置物品等問題；議員舒翠玲說，有些社區起造人（大都是建商）跑路或與管委會有糾紛，而未點交公共基金，弄得管委會很難運作，建管處雖可對建商罰款，但金額對建商而言不痛不癢，市府應主動介入解決。