

社區住宅問題多 民調：「霸鄰」最困擾

中時房產網 葉思含 2020/12/14



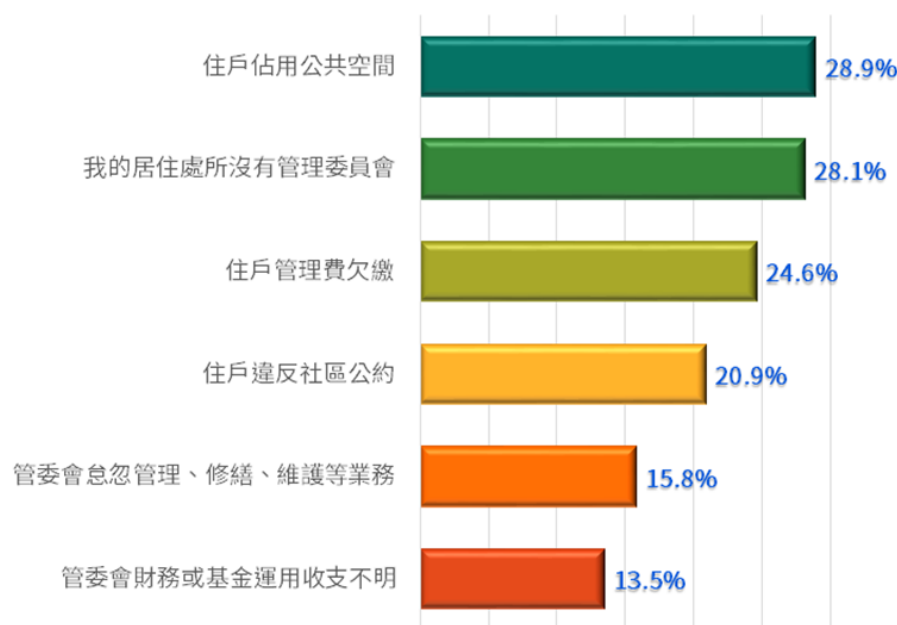
住戶佔用公共空間示意圖。(中信房屋提供)

根據中信房屋網路調查顯示，一般公寓、華廈大樓這類社區型態住宅令人困擾的問題以住戶佔用公共空間這類「霸鄰」事件為大宗，其次是沒有管委會這類組織來統籌管理社區事物，另外像是住戶管理費欠繳、違反公約、管委會怠責也都是民眾居住社區住宅經常遇到的問題。

中信房屋研展室副理張漢超表示，社區公寓大樓這類集合式住宅已是相當普遍的一種居住型態，但是衍生的管理問題其實也不少，這些問題處理不好的話，輕則住戶間留下芥蒂，嚴重的話甚至會彼此交惡、對簿公堂。

其實民眾最怕遇到的社區管理問題大致可區分為「住戶」、「無管理組織」、「管委會怠責」等三大類，其中以住戶類問題所衍生的困擾最多。張漢超表示，對於其他住戶違法佔用公共空間或違反社區公約這類的「霸鄰」事件，最佳的處理方法是請管委會出面勸導並協調改善，不過因為個人與管委會都不具公權力，不能擅自對於違規事項作更多處置，因此若違規住戶仍不改善，其實還可以尋求縣市主管機關（如台北市建管處、新北市工務局）進行處理。至於住戶欠繳管理費的問題，管委會可先對欠繳戶溝通協調或寄出存證信函催繳，若仍無回應，則可聲請各地調解委員會調解，其協調書與法院判決是具有相同效力的。

社區住宅令人困擾的問題有哪些？



資料來源：中信房屋

本調查採網路方式進行，選項為複選題，共計回收1024份有效問卷。

社區住宅令人困擾的問題有哪些？

如果公寓或社區並無管理組織，其實也可透過召開區分所有人會議來共同討論相關管理議題。張漢超表示，即使社區沒有管委會，住戶也可召開區分所有權人會議，包括規約、管理、費用等議題，全體住戶都需依多數決的結果，按《公寓大廈管理條例》相關規定共同遵守，當然正式成立管委會也是不錯的方法，而且日後社區若想爭取政府部門提供的相關補助款，也可透過管委會的名義來申請，讓社區住戶享有更多權益好處。

但如果社區管理、修繕或財務狀況收支不明，經向管委會反映仍不執行改善，那麼住戶也可在區分所有權人會議中提出並做出決議，決議事項管委會必須具體執行，若未執行，那麼住戶可列舉事證交由主管機關裁罰相關關係人，若因管委會的不為而導致住戶傷亡，管委會將負刑事責任。以上這些方式都是為了避免管委會不做為或居中舞弊、以維護全體住戶權益。