

## 管委會清點公設 只算數量 小心後患

2017 年 10 月 14 日

【陳建宇／高雄報導】有民眾向《地產王》投訴指出，位於高雄市前鎮區的新成屋大樓，建商與管委會竟然只花了 17 天就完成公設點交，但如消防設備檢測當日，根本沒有消防專業人員會同，質疑建商便宜行事。專家表示，許多公設保固期僅 1 年，從點交後開始起算，住戶須留意未來修繕權益是否受損。



進行公設點交時，最好委託專業廠商協同檢查。唐郡威攝

根據《公寓大廈管理條例》第 57 條規定，公設點交的基本流程，須由建商會同社區管委會人員，仔細檢查所有的設備設施，數量正確且可正常使用後，才會由管委會用印確認無誤，並將管理基金提撥到社區專戶當中，才算是走完全部程序。由於公設點交牽涉到住戶的權益，因此許多社區管委會非常吹毛求疵，務必等到所有設備皆可正常使用無誤後，管委會才願意用印，常常要花費半年、甚至 1 年的時間才完成點交。高雄市工務局建管處副處長江俊昌表示，公設點交沒有規定需要多久時間完成，但 17 天就完成點交確實有點「匪夷所思」。

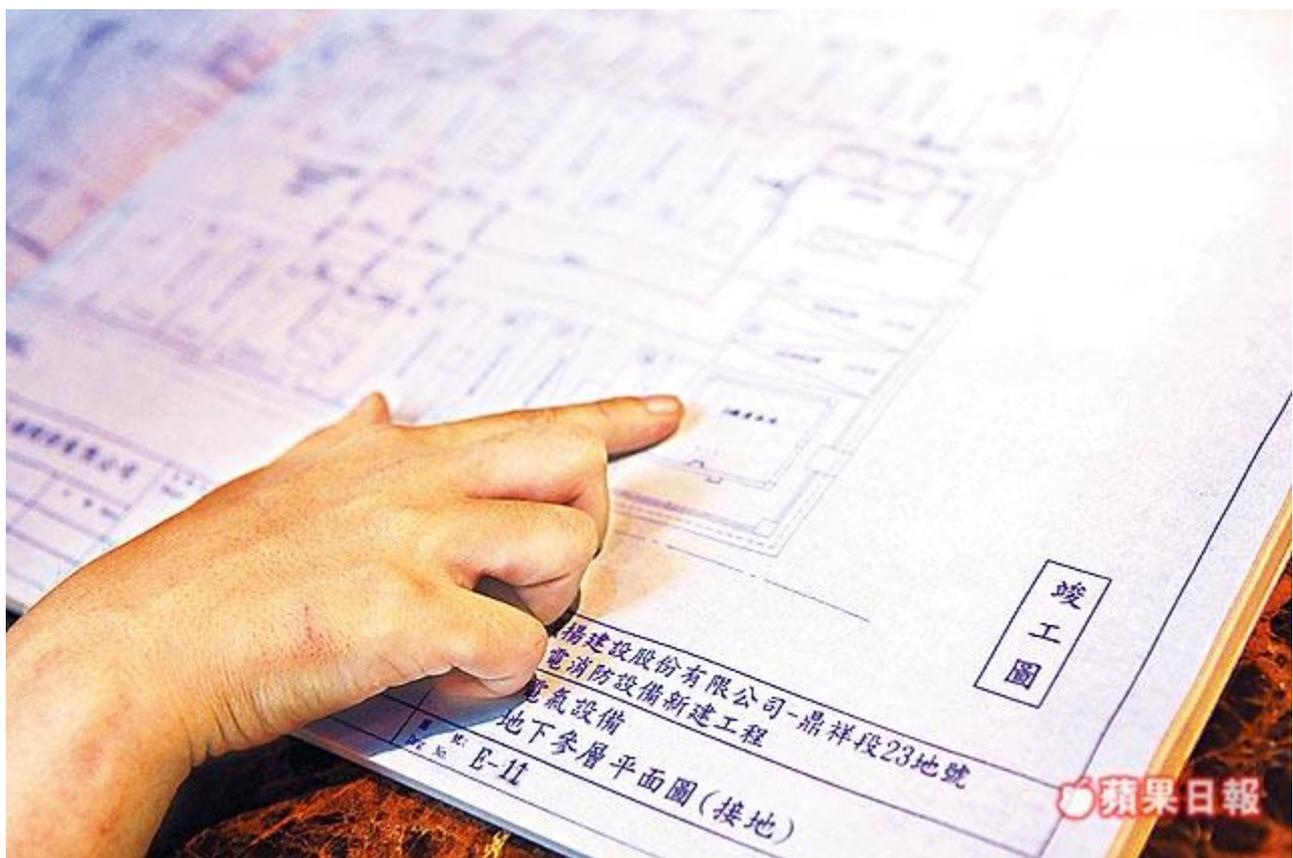
---

### 公設保固期僅 1 年

有建商私底下表示，「公設點交」這件事，實際上只是跟管委會確認清冊上所記載的物品是否存在，數量是否正確而已，至於堪用與否等到點交完成後，會再列為缺失進行改善。

但這樣的說法，實際上就是建商想快速完成點交的手法之一。因為許多公設的保固期是從點交後起算，倘若保固期僅 1 年，建商點交後花了半年時間修繕，等到實際啟用、保固期是否僅存半年？如此一來保固期的起始點就會成為建商及住戶間的爭議。昭明法律事務所律師何曜男表示，這些部分屬於建商與住戶的私約，要看契約如何訂定，若住戶對此有疑義，則須透過法律訴訟的方式解決。

另外，建商會透過主導管委會的方式，達到快速點交的目的。由於大樓社區動輒上百戶，新住戶彼此互不認識，若是建商親近的有心人士，要被推舉進入第 1 屆管委會並不難，甚至把持整個管委會，就可以在點交時為建商護航，民眾在推舉管理委員時，應該深入了解委員的背景，以免管委會被建商牽著鼻子走，淪為建商的附庸。



點交設備時，現況應符合設計圖面。



成立管委會要慎選委員，以免有心人士操作。

## 公設點交常見糾紛

資料來源：《蘋果》採訪整理

糾紛起因	解決方式
設備短缺或與清冊不符	要求建商補齊，務必與清冊相符，也要符合建商售屋時的承諾
機電、消防設備不堪使用	要求建商將設備修繕至可正常使用，並委託專業人士代為檢測
管委會護航建商、快速完成點交	住戶應合力羅列未完成之缺失，要求建商限期改善，並追究管委會法律責任

蘋果日報

### 【專家意見】公設有疑慮 管委會勿點交

公部門對於公設點交並無實際管理權力，但在完成點交用印前，社區的公基金都是由公部門代管，因此若民眾對於公設點交有任何疑慮，管委會都不應用印，否則社區基金一旦提撥給管委會，點交程序就算完成，屆時就得由法律途徑追討建商或管委會的責任。