

# 防惡建商偷工 公設點交 揪機電專家同行

## 社區僅 3 小時交屋 淹水又生壁癌

2011 年 11 月 13 日

【周承諺、蔡佩蓉／台北報導】都會區住宅多為集合式公寓大廈，近來頻傳管委會運作不良，致社區品質低下，台中市「太子作新民」社區因公設點交草率，一下雨地下室就淹，引發住戶抗議。業者建議，一般社區點交流程 3~5 天，為避免糾紛，應「揪團」集合社區內具機電專業的住戶共同點交，或聘請機電或物管公司代為處理。

台中南屯區太子建設的「太子作新民」住戶康小姐投訴，去年 10 月建商與幾名委員草草交屋，就簽下交屋清冊，她說：「才花 3 小時交屋，機電設施都沒測試！」交屋後逢雨季，不料地下室冒出滾滾洪流，連牆壁都出現壁癌，現在停車場鐵捲門傾斜，建商一拖再拖，遲不見修理人員出現。太子建設發言人麥聖偉表示，2 周前已與住戶協調修整事宜，當時交屋也按照正常程序。廣理法律事務所律師陳志偉表示，主建物 15 年保固期內的施工瑕疵若未修繕，民眾可依契約要求建商修繕。

## 檢驗時間約 5 天

不過一般社區常因點交草率而日後產生糾紛。達麗建設業務部副總楊立仁說，一般交屋流程為住戶交屋後召開所有權人大會，並選出數名社區委員，公設都由管委會點交，通常建設公司會陪委員逐項核對施工圖面，點交機電、設備，花費時間約 3~5 天，甚至長達 1 周。

真禾機電總經理徐源德說，一般建商會實際測試機電設施讓管委會檢測，建議民眾除計算點交清冊的設備數量外，還須了解各種設施的運作方式，為保險起見，建議管委會「揪團」召集社區內專業人士陪同清點，以免惡質建商偷工。也可聘專業物管或機電公司代為檢查，以北台灣為例，100 戶社區委託專業機電或物管公司點交，平均約 10 萬元。

## 欠管理費恐挨告

此外，社區最常出現糾紛就是欠繳管理費，10 月底新北市達觀社區因有部分戶別拒繳電費，公用機電設施停擺。

崔媽媽基金會社會發展部主任郭寶珍說，管委會先口頭告知若無效，可寄存證信函給住戶，或到法院申請寄送支付命令，杜絕住戶拖繳管理費。社區民眾 Elyes 說，對公設點交狀況不了解，若管委會協調住戶通過，願聘請專業人士點交公設，住起來也較放心。