

傑出家園社區管理委員會 委員提案書

外牆修繕工程執行方式與「授權及同意書」修正建議案

提案委員： _ _ _ _ _

日期：中華民國 115 年 7 月 _ _ 日

壹、背景與提案動機

本社區外牆飾面剝落，經臺中市政府都市發展局（中市都管字第 1150135138 號函）限期改善。管理委員會迅速因應，已於 115 年 7 月 3 日召開區分所有權人臨時會議並合法決議辦理修繕，本席深表肯定與感謝。

為使後續執行順利、減少住戶爭議，並保障全體區分所有權人與全體委員之權益，謹提出以下四項建議，敬請委員會討論。

貳、提案事項

提案一：施工方式與外觀樣式——由管委會先收斂，再交區權會表決

說明：7 月 3 日會議已決議辦理修繕並採每戶均攤，惟「施工方式（工法）」與「外觀樣式」當日並未決議。兩家報價分屬不同工法——金屬複合板包覆全棟約 369 萬元（未稅），磁磚剝除塗裝原報價約 76 萬元（未稅，僅涵蓋部分牆面、須依全棟同範圍重估）——價差大、外觀改變程度亦不同，屬影響全棟之重大事項。建議由管理委員會先收斂為可比之選項，再交區分所有權人會議表決：

【甲】開會前，管理委員會先完成收斂：

1. 向兩家（並建議增列第三家）廠商索取「全棟同範圍、同規格」報價，整理成「工法比較與每戶分攤對比表」（如附件），使兩案數字可直接比較。
2. 由修繕小組收斂 2~3 個外觀（顏色）方案並製作示意圖，避免現場開放討論難以收斂。
3. 擬定工程總價上限及追加條款（結算超過上限 10% 之部分須再經會議決議）。

【乙】交區分所有權人會議表決（住戶做選擇題）：

4. 工法案：包板 vs 剝除塗裝，並列對比表與每戶分攤金額，表決擇一。
5. 預算案：通過工程總價上限；分攤方式採每戶均攤（7 月 3 日已決議）。
6. 樣式案：就修繕小組提出之 2~3 個配色方案擇一，或以問卷徵詢多數意向後授權管委會辦理。

【丙】程序建議：

7. 開會通知隨附對比表、配色示意圖及出席委託書（條例第 27 條）；無法出席之區分所有權人以委託書載明表決意向（單一受託人受託上限為區分所有權五分之一），使開會門檻與意向蒐集一次完成。

提案二：確認費用分攤（每戶均攤）決議之合法要件

說明：7 月 3 日區分所有權人會議已決議本工程採每戶均攤、每戶 13 萬元。外牆屬共用部分之重大修繕，法定分攤原則為按應有部分比例（公寓大廈管理條例第 10、11 條、民法第 799-1 條），惟依民法第 799-1 條第 1 項但書及實務見解，於「有客觀合理理由且無顯失公平」之前提下得採均攤。為使均攤決議穩固、降低未出席或少數住戶事後爭執之風險，建議確認並補強下列要件：

1. 確認 7 月 3 日決議達第 31 條特別決議門檻（區分所有權人 2/3 以上且應有部分比例 2/3 以上出席，並經出席人數 3/4 以上及比例 3/4 以上同意）；若當日係以普通多數通過而未達此門檻，建議於後續會議依第 32 條補正。
2. 於會議紀錄載明採每戶均攤之合理理由（外牆屬全棟共同外觀及結構安全、各戶受益與坪數無明顯關聯、施工不分坪數、行政簡便），並記錄少數反對意見之處理。
3. 各戶坪數差距較大者，因均攤對小坪數戶恐顯失公平，宜評估對小坪數戶設緩衝或折衷，以免依民法第 799-1 條第 3 項遭不同意戶於規約成立後 3 個月內聲請法院撤銷。
4. 建議將「每戶均攤」之分攤方式一併納入社區規約，其拘束力較單次會議決議更強，並及於日後之區分所有權人（繼承人）。

提案三：「授權及同意書（初版）」之修正

說明：現行版本部分條款對簽署住戶與管委會雙方均有風險，建議修正後再發放簽署：

1. 刪除「追認 7 月 3 日臨時會所有決議」條款——本次決議已達法定門檻、合法生效並拘束全體住戶，無須追認；概括追認等同要住戶為未逐項確認之內容背書，易生疑慮。
2. 授權範圍改為窮盡列舉，刪除「包括但不限於」等概括文字，並加註授權期限（至本工程驗收結算完成止）。
3. 增訂追加款上限：結算金額超過核定預算 10% 之部分，須經區分所有權人會議決議，不在本同意書授權範圍。
4. 增訂賸餘款條款：「工程結算後如有賸餘款，應於公告收支明細後 30 日內，按各戶原繳納金額比例併同孳息退還；如擬轉列公共基金，應另經區分所有權人會議決議。」
5. 增訂逾期繳納處理：逾期者書面催告（7 日以上）並自期限屆滿翌日起按年息 5%（民法第 203 條法定利率）加計遲延利息，經催告仍不繳者依條例第 21 條訴請法院給付；繳款困難者得於期限前申請分期（建議至多 3 期、每月一期），分期期間按年息 5% 加計利息，任一期未繳視為全部到期。
6. 繳費與簽署主體統一為「區分所有權人」（承租人非法定分攤義務人）；共有戶及代理簽署應附授權文件。
7. 增訂施工保障條款（廠商投保營造綜合險及第三人責任險、保固年限、施工損害賠償、施工時間與安全防護），並於文末補附件清單、載明一式二份各執一份、設聯絡窗口。

提案四：財務控管與發包程序

說明：本工程款項達數百萬元，健全的控管機制既保障住戶，也保護經手之全體委員：

1. 工程款存入專戶（或子帳戶）專款專用；動支採雙簽（主任委員 + 財務委員），單筆逾一定金額經委員會決議；每期公告收支明細。
2. 繳款指定「戶號 + 姓名」匯款註記（或向銀行申請各戶虛擬帳號），一律開立收據；並建議決標後再收款或分期收取。
3. 都發局已確認本案要求改善範圍為「全棟」：發包規格書應以全棟為施工範圍，完工後申請複勘解除列管；僅施作部分牆面之報價不予採用。
4. 工法定案後訂定統一規格書（施工範圍與面積、材料規格、鷹架 / 清運 / 保護工程一律內含、含稅總價、工期、付款節點與保留款 5-10%、逾期罰則、保固年限），至少三家廠商同規格比價；現有兩家報價之待釐清事項清單另附。
5. 訂定利益迴避原則：委員或其親屬與投標廠商有利害關係者，應主動揭露並迴避相關表決。

參、法源依據

公寓大廈管理條例第 10、11、18、21、31、36、38 條；民法第 203、799-1 條；建築法第 77、91 條（屆期未改善得處新臺幣 6 萬至 30 萬元罰鍰，並得連續處罰）。條文原文可於全國法規資料庫（law.moj.gov.tw）查詢。

肆、委員會決議

提案委員簽名：_____

主任委員簽名：_____