

要在社區裝設充電樁，事前專業評估是第一步

為因應現行電動車輛充電系統在既有社區的設置問題，內政部營建署認為，因為共用部分的管理是管委會的權責，區分所有權人想裝設充電設備，應該向管委會請求，而管委會一旦接收到請求，應該先向台電提出電動車輛充電系統設置之用電評估，並且積極應對服務，因為這關乎大家的權益，要確認技術上的可行性，並且對於全大樓的契約用電是否會因而增加進行正確了解，然後將評估結果在社區公開公告，讓所有區分所有權人充分了解。

要有風險管理意識，才能放心享受充電便利

營建署進一步表示，增加便利性的同時必須維持安全度，為確保災害發生時公寓大廈住戶之權益得受保障，應該要有投保公共意外責任保險的處理，至於保險費負擔與差額負補償責任，除了可以考慮在公寓大廈管理條例中明定處理架構外，社區內也要有充分的認知。

社區裝設充電樁，應該經過集體的完整理解及充分溝通

在既有社區裡加裝電動車輛充電系統，是社區裡的大事情，關乎所有住戶權益，營建署認為，提出正式議案在區分所有權人會議進行討論與充分溝通是有必要的，畢竟包括如何施工，如何美化，都得要有社區共識。但是希望能降低召開臨時區分所有權人會議的成案門檻，

讓這事情有機會在社區裡公開討論，經由理解再考慮是否支持，才是真正排除障礙的理性程序。

充電樁完工啟用，才是管理維護的開始

增訂電動車輛充電系統設置後，營建署計畫推動管委會應提報自主維護管理計畫的制度，讓相關主管機關提供民眾一個可長可久的管理機制，這樣才能保障未來用電安全。

1. 社區附近有公有停車場或電動車廠商提供之充電設備，有需要的住戶可到那裡充電。

答：住戶可以這樣做，但是，電動車主不方便；也不應是其他住戶拒絕電動車主住戶的理由。難道旁邊有賣場，就可以拒絕樓下開店？建議提案交區權會決議。

2. 社區規劃：當初建大樓時並無預留管線配置，若增設充電座等於冒險。

答：生活設施之設置，充電樁是否得以產品風險為由被拒，建議交由區權會決議。

3. 在大樓竣工之後增設充電樁，應該徵得全體區分所有權人的同意，理由：

(1) 充電樁似非為必要之公共設施，且增設充電樁可能危及大樓安全。

(2) 增設充電樁（包括安裝配線及電錶等）將使用到公共空間。

答：建議提案交區權會決議。

4. 充電樁設置牽涉到公共空間及須另設獨立電錶情事，涉及區分所有權人對共同公共部分使用的特別約定，依法令宜經過區分所有權人會議以規約同意為當，尚非管委會權限。

答：是的，建議提案交區權會決議。

5. 本社區在建築時本就沒有為電動車預留充電設備及空間的設計。購買電動車不代表就可以任意設置充電樁，況車商已有設置充電站，車主自可以去外充電，如同加油車一般去加油站加油。因此，本社區無安裝充電樁，沒有妨礙或影響車主權益。況停車位的功用是停放車輛，即使住戶擁有停車位產權，但已超出「停車」範圍的使用，裝設充電樁牽涉到使用社區機電室連接、改變電路、拉管線影響外觀及公共安全等問題，已關係到全社區屋主的權益及安全，在電動車為普及且相關的各項法律規範尚未完善，管委會請審慎評估以維護大多數屋主的權益及住戶安全。

答：是的，建議提案交區權會決議。

6. 車位不固定（每年抽籤），可以採取甚麼樣子的設置方式？設置專區是否可行？

答：可行，建議提案交區權會決議。

7. 車位不固定（每年抽籤），設置專區後之管理維護方式有疑慮。

答：可由區分所有權人會議決議或授權管委會制定相關管理辦法。

8. 機械車位設置充電設備在公寓大廈事務方面應注意事項有哪些？

答：可能涉及車位共同使用人的意見；仍應依會議決議辦理；公寓大廈管理條例第9條第2項：「住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。」

9. 訪客停車位原為方便訪客停車之用，似無必要再增設充電設備，增加本大樓日後維修及管理上的行政負擔成本。

答：

(1) 可以收費，名義：公共設施使用償金。

(2) 公寓大廈管理條例第9條第1項：「各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權。但另有約定者從其約定。」

(3) 注意：前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

10. 公設問題：拉外線、變電箱設施皆屬公設範圍。

答：是的，停車場為共用部分。

11. 私人拉設電線未來恐造成地下室線路的雜沓必影響美觀和可能之安全風險，是否有建議的方式。

答：可由區分所有權人會議決議或授權管委會制定相關管理辦法，可參考市府範本。

12. 私人車位安裝設置（配線問題、電費、電壓、電力過載、安全性、維管權責、進入私人領域範圍、約定專有共用）。

答：可由區分所有權人會議決議或授權管委會制定相關管理辦法，可參考市府範本。

13. 住戶申請住家電錶錶後牽拉線至車位旁裝設充電設備，管委會要求第三方專業單位（人員）出具不影響其他住戶用電安全憑證，請協助辦理。

答：宜自行協商辦理，若管委會要求不合理，於區權會會議中提案討論。

14. 由於電動車充電時的用電量較大，曾發生充電座起火，或導致大樓停電案例。若發生意外，涉及公共危險罪，管委會無法承擔後果。

答：管委會非加害人。

15. 線路經過公共空間，但未提到管線出問題，影響是其他住戶的安全，空口說沒問題，有斷電系統，一定須有保險及保證金。

答：可由區分所有權人會議決議或授權管委會制定相關管理辦法，
可參考市府範本。

16. 安全理賠保證：畢竟本社區本無充電樁設計，若因額外規劃充電樁而造成意外，確實影響了不使用充電樁屋主及住戶的權益與安全，請提出保證：(1)施工廠商：需合格有證照廠商並能保證已調查過社區的電路設計，確認可安全供電無虞，並簽切結書。(2)使用充電樁車主：若有因拉建充電樁（包括充電主幹管線）而造成社區漏水漏電等等修繕費用，由使用車主共同負擔。又若造成影響其他住戶的身家性命及財產的安全，由使用車主負責賠償，請簽切結書保證。

答：可由區分所有權人會議決議或授權管委會制定相關管理辦法，
可參考市府範本。

17. 設置費用是否有詳細數字。

答：涉及個案情形不同，洽相關廠商。

18. 設置充電樁（含日後維修）衍生的費用應較明確估計，以利住戶較能了解可能分擔的經費多寡，進而納入評估考量。

答：涉及個案情形不同，洽相關廠商。

19. 增設充電設備（含日後維修），衍生的經費應該由安裝充電樁住戶

承擔。

答：可由區分所有權人會議決議或授權管委會制定相關管理辦法，
可參考市府範本。

20. 非原建設之設施，不應是公共設施，費用不能由管委會支出。

答：涉及設施之權屬，可由區分所有權人會議決議或授權管委會制
定相關管理辦法，可參考市府範本。

21. 請確實不會用到公共用電，不會動用社區公費，所有費用由使用者
負擔，包括建設主幹費用、充電樁設備及使用的電費計算，及日後
的維修保養管理等費用，管委會須說明清楚。

答：可由區分所有權人會議決議或授權管委會制定相關管理辦法，
可參考市府範本。

22. 訪客停車位應為公設，裝設訪客停車位充電樁，用的是公費、充的
是公電，提案內容說不用公費、不用公電，是在開玩笑嗎？訪客停
車位應無規劃充電樁的需求。

答：

(1) 可由區分所有權人會議決議或授權管委會制定相關管理辦法，
可參考市府範本。

(2) 可以收費，名義：公共設施使用償金。

(3) 公寓大廈管理條例第 9 條第 1 項：「各區分所有權人按其共有

之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權。但另有約定者從其約定。」

(4)注意：前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

23. 充電樁設置：

- (1) 充電樁安全性及未來適用性。
- (2) 安裝充電裝置的實際需求。
- (3) 社區應裝設何種充電樁較妥當。
- (4) 安裝充電裝需要考慮那些因素。
- (5) 充電樁規格、安裝費用如何。
- (6) 充電樁線路如何接。

答：可以要求相關車主邀請相關廠商說明。

24. 地下停車場連續壁有漏水現象，充電設備安裝會有安全疑慮。

答：連續壁屬於共用部分，漏水修繕責任在管委會。

25. 有幾個疑問請教。第 1 屆管委會制訂的充電管理辦法不是很合理。

- (1) 怎可強迫車主只能找指定廠商，且還規定必須把壁掛式充電座改用立柱？說明：明明大部分車位旁邊就有牆壁可安裝壁掛式充電座，是否因訂法者本身的車位正巧在中間，無左右壁可安裝，而規定其他有牆面可裝的車主得額外多花近萬元去改用立柱？

見不得別人好的嫉妒心態。

- (2)恢復原狀。說明：全部安裝費用都是由車主自付。怎可說哪天車主又改回買油車，就必須拆除充電座恢復原狀。管委會又不肯出安裝費，更不會出拆除費。且牆壁（非連續壁，也非防水壁，而是普通的裝飾壁）這樣不斷釘拆釘拆反而破壞更大。
- (3)禁止出租車位安裝。說明：難道電有這麼聰明，能辨別你車位是自用的，而我車位是出租的？因而不供電給我，只供電給你。應該要開放給出租車位也可安裝充電座。
- (4)避免打洞。說明：建商已有在樓層間預留幾個孔洞以供電線穿過。該訂法者擔心孔洞不夠用，便規定2的恢復原狀，且禁止再挖新孔。但他卻不知市府在充電座安裝辦法內已有規定哪個情況下可免申請就可鑽新孔。

答：

- (1)市府的管理辦法，僅為參考範本，無強制力。
- (2)管委會制訂充電管理辦法或決議應在區分所有權人會議授權下進行。
- (3)區分所有權人會議、管理委員會決議違反法令或規約規定者無效。