

發文字號：臺北市政府法規委員會 93.02.18 簽見

發文日期：民國 93 年 02 月 18 日

要 旨：本案主管機關租金收取，取決於原眷戶持分及大安乙區社區車位代表人協商之同意，似隱含有代理權授與主管機關意思表示在內，故得標廠商代收代付，再由主管機關交予甲區管理委員會及乙區管理委員會，似尚無違法

有關本市大安國宅中庭地下停車場租金收入，擬依持分比例入帳及分帳乙案，本會意見如下：

一、本市大安國宅中庭地下室停車場係本府及原眷戶持分共有，因停車場之管理很難各依持分車位分開辦理營運，故以往皆由 貴處以全部停車場面積辦理公開招標，並依得標金額以本府持分及原眷戶持分比例計算各應得之權利金。另因地下室公共消防設施占用大安乙區社區住戶公共空間，故經會勘後協議換算三個車位之權利金為補償。故租金收入以往計分三份，得標廠商開立三張支票（依本府持分、原眷戶持分及三個車位等計算金額，分三張支票交付 貴處）。而原眷戶持分及三個車位之支票，由 貴處交付予大安國宅甲區管理委員會及大安國宅乙區管理委員會，再由各委員會開支領據證明已領取該款，大安國宅甲區管理委員會再依原眷戶權屬所計算之金額由原眷戶四位代表簽收領據，並以該金額充為原眷戶繳交之管理維護費及僱用人員薪資之用，乙區因補償所分得之金額，則供為乙區會務運作之用，本案至九十一年八月份均依上述方式辦理，貴處援例將招標得標金額本府持分每月逐筆存入國宅基金四一一—三三一—七五五〇一一〇帳戶，並均已辦理入帳。惟自九十一年九月份起，於入帳並辦理核銷時，因得標金總額與入帳金額不符，認有釐清必要，致未能再依前述方式辦理分帳入帳事宜。

二、經查得標金總額與入帳金額不符，係指（一）依臺北市大安國民住宅社區中庭地下停車場出租委託經營管理契約書中約定承租公司（即義鼎開發有限公司）應按月向 貴處繳納全額租金，並無條款約定由其將租金分別支付 貴處、管委會及原眷戶。（二）停車場消防設備占用社區空間由管委會領取計三個車位租金所開列之領據，係以 貴處為名支領，然實際 貴處並未轉支該金額，與實際現況不符。（三）原眷戶依持分比例分得之租金所開列之領據，亦以 貴處為名支領，實際上 貴處亦未轉支付該金額，又領據具領人為管委會非原眷戶，且原眷戶應分得之租金並非納入管委會之公款；管委會有何依據代領該款項，且該款項有無轉發原眷戶等？皆屬應釐清事項。又本案管委會原眷戶領款程序未依會計程序辦理開列領據，亦與實際現況不符（依照 92.9.25 會計室簽見）。

三、按本案直至九十一年八月止皆依上揭說明一方式辦理，得標廠商、貴處、原眷戶及大安國宅乙區管理委員會並無異議。並於九十一年九月份起至九十二年八月份止依以往方式，將屬於 貴處租金辦理入帳核銷時，因得標金額與入帳金額不符，致未能辦理入帳，

目前該筆金額尚存於國宅基金帳戶內，未能入帳。綜觀以上所述，貴處以往租金之收取，當係取決於原眷戶持分及大安乙區社區（管委會）三個車位代表人開會協商之同意，似隱含有以代理權授與貴處之意思表示在內，故得標廠商依持分比例開立三張支票交付貴處（實質上代收代付方式），再由貴處交予甲區管理委員會及乙區管理委員會，於實體上似尚無違法。惟因上述協議謹屬口頭約定，未訂立書面協議，於程序上似有瑕疵，以致領款未能依會計程序辦理入帳、分帳事宜。本案本會建請由管理委員會代理原權利人與貴處訂立書面協議契約，內容約定（1）貴處有權代表其他二方權利人就停車場全部面積辦理開標並受領得標廠商得標金額、（2）內部租金之分配方式及（3）代理人代收款項後專款專用於原權利人住戶之應負擔款項。依據該協議契約，得標廠商所開之三張支票由貴處依法入帳再出帳，交由甲區管理委員會及乙區管理委員會處理，應無不妥。

〔本件事實涉及個案認定，僅供參考。〕