

發文字號：臺北市政府法規委員會 94.07.07 簽見

發文日期：民國 94 年 07 月 07 日

要 旨：國民住宅之起造人依所涉規定提撥公共基金及公共開放空間管理維護基金之義務，惟其法定提撥數額應係其最低義務標準，擬依原國民住宅條例第 18 條提撥國民住宅售價之 2.5%，如金額高於該兩規定，於法自無不合

有關本市待售國宅提撥社區管理維護基金乙案，本會意見如下：

- 一、查新修正之國民住宅條例刪除原第 18 條，另增訂第 18 條之 1：「本條例中華民國九十四年一月四日修正之條文施行前之國民住宅社區依公寓大廈管理條例成立管理委員會或推選管理負責人及完成報備後，直轄市、縣（市）政府應將既有國民住宅管理維護基金提撥該社區作為公共基金，不適用公寓大廈管理條例第十八條第一項第一款規定。前項國民住宅管理維護基金之提撥期限，由內政部定之；其提撥金額、方式、移交申請條件及程序等事項之規定，由直轄市及縣（市）政府定之。國民住宅管理維護基金未提撥前，第一項國民住宅社區之管理維護，仍依本條例中華民國九十四年一月四日修正之條文施行前之規定辦理。」核其立法理由，係為鼓勵國宅社區住戶共同參與管理維護工作，使國宅社區之管理維護，回歸公寓大廈管理條例及其相關法令辦理，故本條例第 18 條之 1 之規定，依其文義及立法理由，應僅適用於修正條文施行前之國民住宅社區，作為法令過渡時期之辦理依據；至於本修正條文施行後之國民住宅社區之管理維護及管理經費來源，因國民住宅條例無特別規定，應回歸公寓大廈管理條例之規定適用之。
- 二、本案信園 A、二八及立功 A 等三國宅社區，依 貴局大簽所述係於 94 年 1 月 4 日以後才完工待售，如認定屬上開修正條文施行後之國民住宅社區，則其管理維護及管理經費來源，應係回歸公寓大廈管理條例之相關規定辦理，而非依修正前之國民住宅條例第 18 條規定辦理。按公寓大廈管理條例第 18 條第一項規定：「公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：一、起造人就公寓大廈領得使用執照一年內之管理維護事項，應按工程造價一定比例或金額提列。二、區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納。三、本基金之孳息。四、其他收入。」暨臺北市綜合設計公共開放空間設置及管理維護要點第 10 點規定：「起造人應按該建築申請案樓地板單位面積工程造價金額百分之二十五與受獎勵樓地板面積乘積所得之金額，設置公共開放空間管理維護基金專戶儲存負責管理運用。」國民住宅之起造人有依上開二規定提撥公共基金及公共開放空間管理維護基金之義務，惟其法定提撥數額應係起造人之最低義務標準， 貴局擬依原國民住宅條例第 18 條之規定提撥國民住宅售價之 2.5%，如其金額高於上開兩規定，於法自無不合。
- 三、另查，94 年 1 月 4 日國民住宅條例修正後之國民住宅社區管理維護，既係依公寓大廈管理條例之相關規定辦理，縱然本府提撥國民住宅售價 2.5%作為管理維護基金，已高於公寓大廈管理條例之相關規定，日後國民住宅之區分所有權人仍得依公寓大廈管理條例第

18 條之規定，決議要求各區分所有權人繳納公共基金，併予敘明。