法規名稱：(廢)國民住宅社區管理維護辦法臺北市補充規定

修正日期：民國 108 年 08 月 07 日

當次沿革：中華民國 108 年 8 月 7 日臺北市政府（108）府都服字第 10830696161 號令發布廢止；並自 108 年 8 月 8 日生效

一、本規定依國民住宅社區管理維護辦法第十一條規定訂定之。

二、委員會成立要件如下：

（一）國民住宅社區（以下簡稱國宅社區）住戶進住總戶數達二分之一以上時，臺北市政府都市發展局（以下簡稱發展局）應輔導住戶成立社區管理委員會（以下簡稱委員會）。

（二）前款住戶進住未達總戶數二分之一，但已達三分之一且該國宅社區受理進住達六個月以上時，發展局得輔導住戶成立委員會，於住戶進住達三分之二時，並得辦理改選。

（三）發展局辦理前項改選作業，得重新核定推選區及應選委員名額，其任期至原委員會任期屆滿為止。

（四）第二款委員會改選後，原委員會之委員身分自發展局公告新委員名單及任期之日起，當然解任。

三、分區成立委員會之條件、方式如下：

（一）同一國宅社區領有不同使用執照，經該使用執照基地三分之二以上區分所有權人連署同意，得分區成立委員會。

（二）住宅與辦公、商場混合使用，其辦公、商場之出入口各自獨立之國宅社區，如辦公、商場總計之樓地板面積占全社區樓地板面積三分之一以上時，各該幢內之辦公、商場部分，得就該幢或結合他幢內之辦公、商場部分之區分所有權人三分之二以上之連署同意，以該辦公、商場部分成立管理委員會。

（三）前二款連署書，應由連署發起人報請發展局公告十五日，公告期限屆滿無人表示異議者，發展局應即公告連署成立；公告期間有利害關係人認連署書有疑義時，發展局應即辦理查符，以連署人已明確表達同意分區者為連署有效人數之計算；連署人於查符期間有表示不一致之情形，以向發展局所表達之最後意思為準。

（四）連署人資格或連署人數不足等之欠缺，連署發起人應於發展局第一次通知日起三十日內補正，逾期不受理。連署發起人補正後，仍有連署人資格不符或連署人數欠缺之情事者，發展局得通知連署發起人於該次通知日起十五日內再補正，逾期未補正或再補正後仍有連署人資格不符或連署人數欠缺之情事者，發展局得將分區成立委員會之提案退還連署發起人，並公告連署分區不成立。

（五）連署成立後，連署發起人應即與原委員會主任委員就共用部分劃分管理維護範圍、公共水電費分攤比例、國宅售價百分之二．五提撥款或維修補助款、管維費、公共設施（備）收益等如何收取、分配之有關權責協商確定，並經原委員會決議通過，經公告該國宅社區七日以上，無國宅社區二分之一以上住戶以書面表達異議，再於分區委員會成立後依協議內容辦理交接。

（六）原委員會主任委員如拒絕與連署發起人協商前款事項，或協商逾三個月無法達成，經當事人一方申請，由發展局邀約雙方協商，如經二次協商，仍然無法達成協議，發展局應即辦理分區委員會之委員推選，並由新成立之委員會繼續與原委員會協商前款事項。

（七）第一款、第二款分區不成立者，於發展局公告不成立之日起六個月內，不得再為連署或申請成立分區委員會。

（八）新成立之分區委員會名稱應與原委員會區別，並得建議原委員會變更名稱，原委員會應於委員會議中決議是否變更，並將決議結果向發展局報備。

四、委員任期、資格規定如下：

（一）委員會委員名額由發展局依各國宅社區情況核定並公告之。各屆委員會委員之任期二年，委員連選得連任一次。委員於任期開始後辭職、解任、解除委員資格等情事，視為已屆一任。

（二）委員會委員之推選人及候選人資格為該國宅社區之區分所有權人、其年滿二十歲以永久共同生活為目的同居一家之家屬，每戶以一人為限且無下列情事之一：

1.未設籍於本國宅社區者。

2.喪失中華民國國籍者。

3.褫奪公權尚未復權者。

4.受禁治產之宣告尚未撤銷者。

5.受破產之宣告尚未回復者。

6.限制行為能力或無行為能力者。

7.委員會組織章程中規定不得擔任委員之限制，且該組織章程報經發展局核定同意者。

（三）本市租售國民住宅之承租人、經區分所有權人同意之商業、服務設施使用人、其年滿二十歲以永久共同生活為目的同居一家之家屬，亦得為委員。但不得擔任主任委員。

（四）前款區分所有權人或承租人為法人或機關團體者，亦同。

（五）委員當選後，發現有第二款所列各款之一時，當然解任。

五、委員會應於各屆委員會任期屆滿前六十日辦理改選，因故無法於任期屆滿前完成改選，

得經發展局同意延長任期。

委員身分於委員會任期屆滿時，或依前項規定同意延長任期之期間屆滿時，當然解任。

六、發展局或委員會依下列規定辦理住戶推選委員及候補委員：

（一）推選時間、地點、應選委員及候補委員名額、推選人名冊及推選選區之劃分，應公告十日以上。推選人名冊有異動時應通知發展局或委員會辦理異動登記。

（二）依推選區編造推選人名冊並印製選票。

（三）選票之發給應憑推選人國民身分證、印章，經核名冊無訛後行之。

（四）單一推選區推選人投票人數未達該區推選人數二分之一時，應另定期重新推選，但第三次及其後之推選，投票人數已達該區推選人數五分之一，雖未達該區推選人數二分之一，該區推選仍有效成立。同一國宅社區於選出應選委員二分之一以上時即可成立委員會。

（五）投票以無記名單記法行之。

（六）各推選區以得票數較多者，依次當選委員，得票數相同時以抽籤決定之。候補委員依各推選區得票數多寡編造候補順位。

（七）推選人得以書面委託設籍於同一推選區內具有行為能力之一人代理行使推選權，每一受委託人以代理一戶為限。

七、委員出缺時由該推選區候補委員依順位遞補。無候補委員者，發展局或委員會得依第六點規定辦理補選，其任期以補足原委員所遺之任期為限，並視為已屆一任。

八、委員會應確認委員資格，並於委員選出後十日內將委員當選名單函報發展局，發展局於形式審查後，應即准予備查。

發展局或新選出之委員會應另定期由委員以無記名投票方式互選主任委員。主任委員因故出缺補選時，亦同。

前項主任委員之選舉及補選，應有當選委員過半數之出席，並以得票數達出席委員過半數者為當選。無人當選時，應再次投票，以得票數較多者為當選，票數相同者，以抽籤決定。

應出席委員不足，致無法依前項規定選出主任委員已達二次者，第三次選舉則以得票數較多者為當選，票數相同者，以抽籤決定，不適用前項出席委員人數之限制。

主任委員之罷免，應於就任滿九十日後，經當選委員三分之二以上之罷免連署或於委員會議中，經三分之二以上委員出席，出席委員三分之二以上同意罷免之。

九、委員會組織應依下列規定設立之：

（一）委員會置主任委員一人，綜理會務，對外代表委員會。

（二）委員會置總幹事一人，由主任委員遴選，經委員會決議通過後聘任之，以協助主任委員。

（三）視實際情況設幹事若干人，分組辦事。

（四）委員會得另規劃職務類別，設置財務委員、監察委員等具有特定職務別之委員。

主任委員、委員、總幹事、幹事等，均應依委員會之決議執行會務。

十、委員會應訂定組織章程並報請發展局核定。修正時，亦同。

十一、委員會會議每月召開一次，由主任委員召集之，並應有委員過半數之出席始得開會，出席委員過半數之同意始得議決。主任委員因故不能召集或主持會議，得指定代理委員代理之；未指定代理委員時，得由委員自行推選、或由發展局指定委員代理之或逕為召集之。

國宅社區發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上委員請求召開委員會會議，或主任委員認有必要時，主任委員應儘速召集臨時委員會會議。

委員應親自出席委員會會議及臨時委員會會議，不得委託他人代理。委員任期內累計達六次不出席委員會會議及臨時委員會會議，得經委員會決議及臨時委員會決議報請發展局解除其委員資格。

前項情形致未達法定出席人數無法召開或決議時，發展局得依委員會相關會議紀錄，將委員出席情況公告本國宅社區住戶周知，並得逕依職權解除其委員資格。

機關團體當選委員，應指定代表人行使職務，其代表人有更換時，應通知委員會。

十二、委員會會議及臨時委員會會議決議事項，應作成會議紀錄，於會後七日內公告國宅社區並報請發展局備查。

委員會所做之決議如影響國宅社區多數住戶權益時，發展局得要求委員會重新公告會議紀錄，七日內如無該國宅社區三分之一以上住戶以書面連署異議時，委員會始得予以執行。

十三、委員會經發展局之委託，得辦理下列事務：

（一）國宅社區公用部分及社區設施（備）之檢修、維護事項。

（二）國宅社區公共空間及四周環境之美化、清潔、維護事項。

（三）國宅社區地下室、停車場及專用污水處理場之營運及管理維護。

（四）國宅社區住戶應繳管理費之收取及催繳。

（五）委員會委員之改選、補選。

（六）有關公共安全與秩序之宣導。

（七）推動守望相助、敦親睦鄰及辦理國宅社區文康休閒等公益活動。

（八）其他有關協助國宅社區管理維護事項。

發展局或委員會為執行國宅社區管理維護工作，得依下列規定僱用助理管理員、維護人員或清潔人員：

（一）國宅社區未滿二百戶者，置助理管理員、維護人員或清潔人員一至二人；二百

戶以上，未滿三百戶者，置助理管理員、維護人員或清潔人員二至三人。

（二）國宅社區在三百戶以上者，每增加三百戶（一百五十戶以上者以三百戶計）增置助理管理員一至二人，每增加一百五十戶（七十五戶以上者以一百五十戶計）者，增置維護或清潔人員一至二人。

十四、委員會遇有下列情形之一者，應向各目的事業主管機關查報舉發依法處理：

（一）國宅社區內違章建築、違規使用或占用公共設施、場所或放流污水、廢氣或棄置垃圾。

（二）國宅社區內違規停車、攤販、任意懸掛、張貼廣告物。

十五、委員會應將組織章程、委員會會議紀錄，及委員會保管之文書檔案、財產清冊、經費收支等簿冊，備置於委員會辦公室。

前項相關簿冊，於各屆委員會依法改選後六十日內，併同應移交之財產移交予次屆委員會。

利害關係人於必要時，得以書面請求閱覽或影印第一項相關簿冊，委員會不得拒絕。

十六、委員經其推選區二分之一以上推選人之罷免連署，得由罷免發起人或委員會報經發展局查符後，公告解除其委員資格，其遺缺由候補委員遞補，無候補委員遞補時，得依第六點規定辦理補選。

前項查符以連署人已明確表達罷免意思者為連署有效人數之計算；連署人於查符期間有表示不一致之情形，以向發展局所表達之最後表示為準。

連署人資格或連署人數不足等之欠缺，罷免發起人應於發展局通知日起三十日內補正，逾期不受理。罷免發起人補正後，仍有連署人資格不符或連署人數欠缺之情事者，發展局得通知罷免發起人於該次通知日起十五日內再補正，逾期未補正或再補正後仍有連署人資格不符或連署人數欠缺之情事者，發展局得將罷免案退還罷免發起人，並公告罷免案不成立。

罷免案不成立者，自發展局公告不成立之日起六個月內，不得就同一委員再為連署罷免。

第一項委員之遞補、補選，以補足該屆任期為止，並視為已屆一任。

十七、委員會圖記之規格與式樣，由發展局參照印信條例有關規定製作發給之。

十八、委員會有怠忽任務、妨害公益、違反法令及本規定之情事，發展局得定期限令其改善；未於期限內改善者，得令其改選，必要時，並得逕行辦理改選。