

都市發展局訂定臺北市國民住宅管理維護基金作為社區公共基金提撥辦法草案及法規會第二組修正條文對照表

| 法規會第二組修正條文                                                                                                                                      | 都市發展局訂定條文                                                                                        | 都市發展局訂定說明                                                                                                                                                                           | 法規會第二組修正說明                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>名稱：臺北市國民住宅管理維護基金作為社區公共基金提撥辦法</p> <p>第一條 本辦法依國民住宅條例第十八條之一第二項訂定之。</p> <p>第二條 本辦法之主管機關為臺北市政府（以下簡稱本府），管理機關為本府都市發展局。</p> <p>第三條 本辦法適用之國民住宅社區範</p> | <p>名稱：臺北市國民住宅管理維護基金作為社區公共基金提撥辦法</p> <p>第一條 本辦法依國民住宅條例第十八條之一第二項訂定之。</p> <p>第二條 本辦法適用社區範圍，係指前依</p> | <p>一、明定本辦法之訂定依據。</p> <p>二、按國民住宅條例第十八條之一第二項明定：「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。」爰依本項後段規定，訂定本辦法，以資執行。</p> <p>一、明定本辦法之適用範圍。</p> <p>二、本市直接興建且出售予符合國</p> | <p>一、本條新增。</p> <p>二、明定本辦法之主管機關與管理機關，以資明確。</p> <p>三、以下條次配合遞改。</p> <p>一、條次調整。</p> <p>二、文字修正。</p> |

|                                                                |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p><u>圍，除臺北市(以下簡稱本市)興建之專案國住宅社區外，僅適用前依國民住宅條例執行管理與維護之社區。</u></p> | <p><u>國民住宅條例執行管理與維護之社區，臺北市興建之專案國住宅社區不適用之。</u></p> | <p>民住宅承購資格並予國民住宅貸款之社區共計兩類：</p> <p>(一)興建目的係執行國民住宅條例相關規定，社區規劃自始定性為國民住宅社區，出售對象限於符合國民住宅之資格者，全社區均受依國民住宅條例執行管理工作之規範。</p> <p>(二)另一則係興建之初，寓有安置公共工程拆遷戶之政策，出售對象不以具國民住宅承購資格者為限。</p> <p>三、說明二(二)之同社區同棟樓層兼含國民住宅住戶與非國民住宅住戶，二者兩相混合無法區分，因國民住宅條例相關規定不能規範非國民住宅戶，故依公寓大廈管理條例成立管理組織，執行社區管理事務，且未提撥國民住宅售價百分之二·五提撥款，而係依公寓大廈管理條例之規定提撥社區之公共基金，本府雖仍就此類型社區善盡輔導、服務之職，惟究非如傳統國民住宅社區，並無設管理維護基金，從</p> |  |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|                                                                                                                                        |                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <p>第四條 本辦法所稱管理維護基金如下：</p> <p>一 國民住宅售價百分之二·五提撥款及其存款孳息。</p> <p>二 本府曾為國民住宅社區編列之維修補助款及孳息。</p> <p>三 以統籌運用之國民住宅售價百分之二·五提撥款購買之管理站房舍及存款孳息。</p> | <p>第三條 本辦法所稱管理維護基金，係指國民住宅售價之百分之二·五提撥款及其存款孳息、社區曾編列之維修補助款及孳息、以統籌運用之國民住宅售價百分之二·五提撥款購買之管理站房舍及存款孳息。</p> | <p>而本條特規範本辦法之適用社區範圍，以杜爭議。</p> <p>一、明定本辦法國民住宅管理維護基金之定義。</p> <p>二、按國民住宅管理維護基金收支保管及運用辦法第四條規定：「本基金之來源如下：一、國民住宅售價之百分之二·五提撥款及其存款孳息收入。二、社區住戶負擔之管理、維護費。三、公共設施及服務設施收益之提撥款及其存款孳息收入。四、政府循預算程序之撥入款。五、其他收入。」惟本府管理之管理維護基金僅限於國民住宅售價百分之二·五提撥款(含該款購置之管理站房舍)及維修補助款。至國民住宅社區住戶繳交之管理費及社區公共服務設施(如停車場)收益，業已交由社區委員會自行收取，爰予明定，以杜爭議。</p> | <p>一、條次調整。</p> <p>二、為便於觀察，爰將本條之管理維護基金分款臚列，並作文字修正。</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                             |                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><u>第五條</u> 管理維護基金提撥金額如下：</p> <p>一 本市國民住宅售價百分之二·五提撥款及主管機關公告之管理站房舍使用費收支狀況一覽表之金額。</p> <p>二 國民住宅管理維護基金維修補助款及其孳息結算表公告之金額扣除各社區已實際支出計算之結餘額。</p> <p>三 以統籌運用之國民住宅售價百分之二·五提撥款購買之管理站房舍，經出售後，所得收益。但應依購買時社區</p> | <p><u>第四條</u> 管理維護基金提撥金額，指臺北市國民住宅售價百分之二·五提撥款及管理站房舍使用費收支狀況一覽表公告及國民住宅管理維護基金維修補助款暨其孳息結算表公告之金額扣除各社區已實際支出計算之結餘額。</p> <p>以統籌運用之國民住宅售價百分之二·五提撥款購買之管理站房舍，經出售後，所得收益應依購買時社區出資比例分回各社區。</p> <p>前項售價、出售方式、分回比例由臺北市依相關規定辦理。</p> | <p>一、明定管理維護基金提撥金額。</p> <p>二、管理維護基金係一浮動金額，因社區委員會申請動支及孳息收入而有增減，則提撥金額如何計算，自宜予以規範，特明定本條之規定。</p> | <p>一、條次調整。</p> <p>二、為便於觀察，爰將本條之提撥金額分款臚列，並作文字修正。</p> <p>三、原都市發展局訂定條文第三項之規定，經核目前並無相關規定，爰予刪除。</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|

出資比例分回各社區。

第六條 各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，經向主管機關報備，並完成下列事項後，應由管理委員會或管理負責人，檢附申請書、報備證明、專戶存摺影本、概括承受同意書、住戶規約等相關文件，向管理機關申請核撥其社區之管理維護基金：

一 社區成立管理委員會者，應以管理委員會名義會同主任委員、財務委員或監察委員完成開設銀行或郵局專戶。但未成立管理委員會

第五條 各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，經向主管機關報備，並完成下列事項後，應由管理委員會或管理負責人，檢附報備證明、領據、專戶存摺影本、概括承受同意書、住戶規約等相關文件，向臺北市政府都市發展局（以下簡稱發展局）以書面申請核撥其社區之管理維護基金：

一、社區係成立管理委員會者，應以管理委員會名義會同主任委員、財務委員或監察委員完成開設銀行或郵

一、明定申請核撥社區之管理維護基金之程序及應完成之事項。  
二、考量國民住宅社區管維基金一般皆遠高於公寓大廈管理條例所定之公共基金，單一社區管維基金金額達數百萬甚至千萬元，如此龐大金額，自宜訂定社區之監督機制，故社區係成立管理委員會者，應以管理委員會名義會同主任委員、財務委員或監察委員開設專戶，雖不能盡免人謀不臧之弊，惟或能稍盡若干防制監督之效，特訂定第一款之規定。  
三、修正前國民住宅條例第十八條第一項規定：「政府直接興建之國民住宅社區，應由國民住宅主管機關執行管理與維護工作」，且該執行經費由管理維護基金支付，國民住宅社區管理維護辦法第六條則規定：「直轄市及縣（市）國民住宅主管機關應輔導國民住宅社區住戶成

一、條次調整。  
二、原都市發展局訂定條文第一項、第二項為各社區之共通事項，第三項至第五項之情形則未必每社區皆有之，故將第三項至第五項刪除，移列另立一條規範，以免使人誤會本條各款皆必須完成後，始得申請核撥管理維護基金。  
二、文字修正。

|                                                                      |                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>者，僅以管理負責人名義開立之。</p> <p>二、以管理委員會或管理負責人名義概括承受前國民住宅社區管理委員會權利與義務。</p> | <p>局專戶。</p> <p>二、以管理委員會或管理負責人名義出具概括承受前國民住宅社區管理委員會權利與義務之證明文件。</p> <p>三、社區內屬臺北市所有之管理站由委員會占有者，委員會應與發展局協商訂定租賃契約或騰空交還發展局。</p> <p>四、住商混合之社區，其辦公、商場之樓地板面積占全社區樓地板面積三分之一以上，區分所有權人會議應於其住戶規約訂定其社區內辦公、商場未</p> | <p>立管理組織，並得委託其辦理國民住宅社區維護工作」，故國民住宅條例修正前，國民住宅社區之管理與維護，係屬主管機關之責任，主管機關雖得依上開辦法委託予社區管理委員會執行，惟如委員會未善盡社區管理維護責任時，主管機關因尚掌控其社區之管理維護基金，必要時得以該基金負管理維護之責，則如管理維護基金移撥予社區，本府就社區管理維護工作之法律責任，自應因管理維護基金之提撥而轉由該社區自行負擔，鑒於新成立委員會與原委員會間，因主體業已變更，原委員會於其社區為執行管理維護工作所生之權利義務，非當然由新成立之委員會承受之，為釐清管維基金移撥後之相關責任，爰訂定第二款之規定。</p> <p>四、主管機關於社區所購置之管理站房舍，目前係由原國民住宅委員會使用中，惟新成立管理委員會如欲繼續使用該管理站</p> |  |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|  |                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <p>依法令或規約單獨成立管理委員會前，應依辦公、商場面積占全社區比例，保障辦公、商場選任管理委員會之委員名額。</p> <p>五、臺北市持分共有法定停車空間之社區，其社區區分所有權人會議應於住戶規約訂定社區停車空間為約定專用，並授權管理委員會與發展局協商依臺北市持分計算之車位數及約定專用位置。</p> | <p>為辦公室使用，自有與主管機關訂定租賃契約之必要，如不使用，亦應返還該房舍予主管機關，特訂定本條第三款之規定。</p> <p>五、於住商混合社區，因商業戶居全社區住戶數比例偏低，而原國民住宅社區偶有仗其居住住戶數眾之優勢，約定不利於商業戶之條件，為兼顧商業戶之權益，特訂定本條第四款之規定。</p> <p>六、本市於七十四年前後為因應國民住宅滯銷嚴重，曾以國民住宅基金購置社區法定停車空間，以降低該社區國民住宅之售價，則於全社區依公寓大廈管理條例執行相關工作，並移撥其社區管維基金時，該以主管機關基金所購置之停車空間，自宜予以規範，俾免管維基金移撥後，社區住戶或新成立委員會反以不合理方式使用屬本市持分共有之停車空間，並預留本市日後處分該停車場持分之可能性，特訂定本</p> |  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

第七條 除第六條應完成之事項外，各該社區有下列各款情形之一者，應於處理完成後，始得申請核撥其社區之管理維護基金：

- 一 社區內屬本市所有之管理站由管理委員會占有者，管理委員會應與管理機關協商訂定租賃契約或騰空交還之。
- 二 住商混合之社區，其辦公、商場之樓地板面積占全社區樓地板面積三分之一以上，區分所有權人會議應於其住戶規約訂定其社區

條第五款之規定。

- 一、本條新增。
- 二、原都市發展局所擬條文第五條第三款至第五款所列情形，未必每一國民住宅社區皆有之，爰予分立並另立一條，以資明確。
- 三、文字修正。

|                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| <p>內辦公、商場未<br/>依法令或規約<br/>單獨成立管理<br/>委員會前，應依<br/>辦公、商場面積<br/>占全社區比例，<br/>保障辦公、<br/>商場選任管理<br/>委員會之委員<br/>名額。</p> <p>三 本市持分共有<br/>法定停車空間<br/>之社區，其社區<br/>區分所有權人<br/>會議應於住戶<br/>規約訂定社區<br/>停車空間得為<br/>約定專用，並授<br/>權管理委員會<br/>與管理機關協<br/>商依本市持分<br/>計算之車位數<br/>及約定專用位<br/>置。</p> |  |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|

|                                      |                               |                    |                                                  |
|--------------------------------------|-------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------|
| <p><u>第八條</u> 本辦法所定書表格式，由主管機關定之。</p> |                               |                    | <p>一、<u>本條新增</u>。<br/>二、明定本辦法所需書表格式，由主管機關定之。</p> |
| <p><u>第九條</u> 本辦法自發布日施行。</p>         | <p><u>第六條</u> 本辦法自發布日起實施。</p> | <p>明定本辦法之施行日期。</p> | <p>一、條次調整。<br/>二、文字修正。</p>                       |