

臺北市綠建築保證金及維護費用管理辦法訂定草案

訂定條文	說明
名稱：臺北市綠建築保證金及維護費用管理辦法	明定本辦法名稱。
第一條 本辦法依臺北市綠建築自治條例(以下簡稱本自治條例)第八條第四項及第九條第二項規定訂定之。	一、明定法源依據。 二、臺北市綠建築自治條例(以下簡稱本自治條例)第八條第四項規定：「第一項保證金之計算、繳納及退還方式，由市政府另定之。」及第九條第二項規定：「前項提列之費用，起造人應於領得使用執照時提出繳交公庫代收之證明，其費用之計算、數額、繳納及撥付方式，由市政府另定之。」
第二條 本辦法之主管機關為臺北市政府都市發展局（以下簡稱都發局）。	明定本辦法之主管機關為本府都市發展局。
第三條 起造人依本自治條例第八條第一項規定繳納之保證金，以工程造價百分之五計算。	一、明定保證金繳納金額之計算方式。 二、按建築法規定核發執照所繳交之規費，皆以工程造價一定比例為計算基礎，爰為顧及本市核發執照所繳納相關費用及各類別保證金計算原則之一致性，以工程造價為本辦法保證金繳納計算方式之基礎。 三、另考量其繳納保證金係為管控依本自治條例應取得綠建築標章者，皆能依規定期限內取

	<p>得，爰彙整本市一〇一一年起適用都市更新綠建築容積獎勵之住宅區建造執照案，其應繳納之綠建築保證金和工程造價之比例均值約為百分之十四，惟考量其實質意義，將比例酌減為百分之五。故明定保證金繳納金額之計算方式以工程造價為計算基礎，計算比例為百分之五。</p> <p>四、本自治條例第八條第一項規定：「第五條規定之非公有新建建築物，起造人應分二期繳納保證金，第一期於領取建造執照時繳納保證金一半之金額，第二期應於領得使用執照前繳納完畢。」</p>
<p>第四條 前條保證金，得選擇下列任一種方式繳納，繳納後不得轉換：</p> <p>一、現金。</p> <p>二、金融機構簽發之本票、支票、保付支票或郵政匯票。</p> <p>三、設定質權之金融機構定期存款單。</p> <p>四、金融機構書面連帶保證。但以該金融機構營業執照登記有保證業務者為限。</p> <p>保證金以前項第二款方式繳納者，應</p>	<p>一、明定保證金繳納方式。</p> <p>二、考量實際需求及便民原則，訂定該多元繳款方式。</p>

為即期，並以都發局為受款人。未填寫受款人者，以執票之都發局為受款人。

保證金以第一項第三款或第四款方式繳納者，應依其性質記載都發局為質權人或被保證人，並加註拋棄行使抵銷權及先訴抗辯權。

保證金以第一項第四款方式繳納者，其保證期限應至使用執照核發日起加計二年六個月以上。

本辦法所稱金融機構，指經中央目的事業主管機關核准，在中華民國境內登記營業，得辦理本票、支票或定期存款單業務之銀行、信用合作社、農會信用部、漁會信用部及中華郵政股份有限公司。

第五條 本自治條例第五條規定之非公有新建建築物，應於使用執照核發後二年內取得綠建築標章，並由起造人於產權移交時，將專有部分之綠建築維護管理計畫資料交付其所有權人，且將共用部分及約定共用部分之綠建築維護管理計畫資料，交付管理委員會或管理負責人後，由起造人向都發局申請退還保證金。

- 一、 明定保證金退還方式。
- 二、 本自治條例第六條第二項規定：「前條規定之非公有新建建築物，於申報一樓樓版勘驗時，應同時檢附候選綠建築證書，並於使用執照核發後二年內取得綠建築標章。」
- 三、 本自治條例第八條第二項規定：「依第六條第二項規定期限內取得綠建築標章，並依第十條第二項規定交付綠建築維護管理計畫資料

<p>符合前項規定者，保證金無息退還；未依前項規定辦理者，保證金不予退還，並通知起造人。</p> <p>前項退還方式，以定期存款單繳納者，由都發局退還定期存款單，並向金融機構提出質權消滅通知；以書面連帶保證繳納者，由都發局退還書面連帶保證，並以書面通知金融機構解除保證責任；以其他方式繳納者，由都發局以匯款方式退還至起造人帳戶。</p>	<p>後，起造人所繳之保證金無息退還。」及第三項規定：「未依前項規定辦理者，保證金不予退還。」</p> <p>四、本自治條例第十條第二項規定：「前條第一項規定之新建建築物，起造人於產權移交時，應將專有部分之綠建築維護管理計畫資料交付其所有權人，並將共用部分及約定共用部分之綠建築維護管理計畫資料交付管理委員會或管理負責人。」</p>
<p>第六條 本自治條例第五條規定之非公有新建建築物及申請都市更新綠建築設計容積獎勵之新建建築物，其起造人應於領得使用執照前，向都發局繳納綠建築維護費用。</p> <p>前項綠建築維護費用，以該建築物依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定提列之公共基金百分之五十計算。</p>	<p>一、明定綠建築維護費用金額之計算及繳納時點。</p> <p>二、本辦法之管理維護費用以公寓大廈管理條例施行細則第五條公共基金之計算標準為基礎，以公寓大廈公共基金乘百分之五十計算。其係經推演公寓大廈平均每年維護費用額度，考量綠建築標章係於使用執照核發後兩年領得，標章有效期限五年，爰此設定起造人所負綠建築維護時程為七年，推估每年以公共基金百分之十四點三金額維護綠建築設施設備（包含工資、材料費用等），應已合理足夠。以公共基金百分之十四點三乘以七年約</p>

	<p>為公共基金之等值金額，即公共基金百分之一百作為綠建築維護費用。並由起造人、所有權人各自分擔該費用百分之五十，爰以公寓大廈管理條例施行細則第五條公共基金之計算標準為基礎，依公寓大廈公共基金乘百分之五十計算本辦法之管理維護費用。</p> <p>三、本自治條例第九條規定：「第五條規定之非公有新建建築物及申請都市更新綠建築設計容積獎勵之新建建築物，其起造人應提列綠建築維護費用，並撥入公寓大廈公共基金。前項提列之費用，起造人應於領得使用執照時提出繳交公庫代收之證明……。」</p> <p>四、公寓大廈管理條例施行細則第五條規定：「本條例第十八條第一項第一款所定按工程造價一定比例或金額提列公共基金，依下列標準計算之……。前項工程造價，指經直轄市、縣（市）主管建築機關核發建造執照載明之工程造價……。」</p>
<p>第七條 起造人依本自治條例第九條規定繳交綠建築維護費用後，由管理委員會或管理負責人向都發局申請撥入公寓大廈公共基金。</p>	<p>明定綠建築維護費用之撥付方式。</p>

第八條 本辦法自發布日施行。

明定本辦法施行日期。