發文字號：臺北市政府法規委員會 91.10.21 簽見

發文日期：民國 91 年 10 月 21 日

要　　旨：國民住宅社區共用部分非屬專用者，其消防安全設備之管理權人除國民住宅主管機關有契約或法令委託國民住宅社區管理組織辦理國民住宅社區維護工作外應為國民住宅主管機關

有關本府消防局就南港一號專案國宅社區消防安全設備檢修申報，以國宅處為違反人開立限期改善通知書暨罰鍰處分乙案，本會意見如下：

一、查「本法所稱管理權人係指依法令或契約對各該場所有實際支配管理權者；其屬法人者，為其負責人。」「政府集中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，並得委託社區管理組織辦理國民住宅公用部分及社區設施之檢修、維護事項，是以國民住宅社區共用部分非屬專用者，其消防安全設備之管理權人除國民住宅主管機關有契約或法令委託國民住宅社區管理組織辦理國民住宅社區維護工作外應為國民住宅主管機關。」消防法第二條定有明文及內政部八十八年八月五日臺（88）內消字第八八〇一四七八號函釋在案。本案因南港一號專案國宅社區內之消防設備違反消防法之規定，致消防局以國宅處為受處分之違反人，開立罰單限期改善。而國宅處則以社區內之所有維護工作，早已委託社區管理委員會辦理，並針對前揭規定所謂之「法令」「契約」提出國民住宅社區管理維護辦法第八條暨該辦法臺北市補充規定第十四點，明文規範國宅處與委員會間之委託關係，且由國宅處一再闡明契約之訂定以雙方意思表示一致，即可成立，非以作成書面為必要。按各國宅社區之管理維護工作，事實上已由管理委員會接管，執行社區管理維護工作多年，該事實經審如符合上開規定，該社區管理委員會應視為管理權人。

二、次查國民住宅條例第三條「國民住宅之主管機關：在中央為內政部；在省（市）為省（市）政府；在縣（市）為縣（市）政府。」國民住宅社區管理維護辦法第六條「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立社區管理組織，並得委託其辦理國民住宅社區維護工作。」內政部營建署 70.2.3. 營署宅字第六三一二號函「查國民住宅主管機關……，在直轄市為市政府，其業務主管單位為國民住宅處；」（附件一）本案消防局以國民住宅處為受處分人，與上開規定似有未符。

備註：國民住宅條例、國民住宅社區管理維護辦法及國民住宅社區管理維護辦法臺北市補充規定已分別於 104 年 1 月 7 日、104 年 3 月 31 日、108 年 8 月 7 日廢止，目前關於出售或出租

國民住宅管理維護費經費來源及維管責任分配等事項，悉依住宅法第 60 條至第 62 條規定辦理，併予提醒；另本件事實因涉個案認定，僅供參考。