發文字號：臺北市政府法規委員會 92.03.19 簽見

發文日期：民國 92 年 03 月 19 日

要 旨：本案所涉買賣契約約定，當事人應依臺北市政府規定之費用額負擔國民住宅社區所需管理維護費，依私法自治及契約自由原則，如所訂契約並未違反強行規定及公序良俗之規定，雙方當事人似得受其約束

有關 貴處警智新村國宅承購戶朱○○君因未按時繳交社區管理維護費，其父朱○○先生於 91 年 11 月 20 日出席「市長與民有約」陳情時要求 貴處協調該社區管理委員會，同意該戶自行認定自 91 年 10 月 26 日檢修點交完成後，開始繳交國宅管理維護費之相關法律責任簽會本會釐清乙案，本會意見如下：

一、查本案國宅承購戶朱○○君所承購之房屋（位於康寧路○段○○○號○樓）於 89 年 2 月 15 日辦理交屋點交時，因尚有部分工程缺失， 貴處乃交由廠商安排檢修，並於八十九年四月底將該戶無法關閉之大門及各項缺失檢修完妥（已可正常使用），惟與朱君及其家人多次電話聯絡均表示因工作繁忙無法配合點交；本案同時共有七戶辦理檢修，於 89 年 5 月 3 日下午二時辦理驗收在案。其後朱君之父親朱○○先生分別於 89 年 9 月 29 日

現

場會勘檢修，89 年 10 月 21 日口頭請求配合檢修，89 年 10 月 23 日函請儘速辦理，檢修廠

商

於 89 年 10 月 26 日配合朱老先生逐項查看後簽認檢修點交完成。本案於 89 年 2 月 15 日

交屋

後，因朱君未能按時繳交管理維護費，經 貴處住管中心依契約規定函催繳納，朱○○

先生復於 90 年 1 月 16 日及 90 年 3 月 14 日分別向 貴處及 市長陳情因大門無法關閉致

無

法進住（經查 89 年 4 月底已將無法關閉之大門及各項缺失檢修完妥，89 年 10 月 26 日僅

為

清潔部分，所以點交缺失檢修並不影響正常居住），經 貴處住管中心協調管理委員會

同意該戶自 89 年 5 月起繳交管理維護費，又因該戶於訂約時已繳交三個月管理維護費，

所以該戶應自 89 年 8 月起繳交管理維護費，惟該戶仍一再延繳。91 年 11 月 20 日朱○○

先

生出席市長與民有約，市長裁示「本案請國宅處自行協調管理委員會解決」，經住管中

心派員二次（91 年 11 月 12 日及 91 年 12 月 3 日）協調，惟管理委員會答覆仍請該戶依規

定

補繳。

二、次查買賣契約第十六條約定：「自簽約當月起，乙方（朱○○君）應依甲方（臺北市政

府)規定之費用額負擔國民住宅社區所需管理維護費，除簽約當時預繳三個月份外，以後並應按期繳納。」，依私法自治及契約自由原則，如所訂契約並未違反強行規定及公序良俗之規定，雙方當事人似得受其約束。本案承購戶於89年2月簽約，原應自89年2月開始繳納管理維護費，惟因房屋瑕疵無法進住，至89年4月底修繕完成，並於89年5月3日完成驗收可供進住，在可供進住之前，核有不可歸責於承購戶之事由，故免繳管理維護費，尚屬於法有據。反之，如可進住而不進住，則已無免繳管理維護費之依據。故本件似應自89年5月起繳納管理維護費，扣除其預繳納三個月之管理維護費，本件似應由八十九年八月開始繳納管理維護費。

備註：本件事實因涉個案認定，僅供參考。