

發文字號：臺北市政府法規委員會 94.03.11 簽見

發文日期：民國 94 年 03 月 11 日

要 旨：本案在不違反國民住宅規定下，所欲出售之管理站房舍，似可基於現在區分所有權人權益，由國民住宅規約中約定授權由管理委員以自己名義，為全體之利益，與臺北市政府簽訂買賣契約，再信託登記，似較妥當

有關本市國民住宅社區管理站房舍擬出售於國民住宅社區管理委員會，並於出售後仍以本市登記名義人，惟於登記簿謄本註記欄上加註管理委員會為管理人乙案，本會意見如下：

- 一、有關 貴局擬出售國民住宅社區管理站房舍予有意願購買之國民住宅社區管理委員會（下稱管理委員會），以供國民住宅社區管理或辦公場所使用，本會尚表贊同。
- 二、至於如何登記以彰顯管理委員會乙節，經核管理委員會並非法人，尚無實體法上之權利能力，無法為不動產登記之權利主體（最高法院 68 年台抗字第 82 號判例參照），故國民住宅社區管理站房舍如登記為本市名義所有，但詳記欄加註管理委員會為管理人，本會亦有本府地政處 93 年 11 月 26 日北市地一字第 09333439600 號函說明 2（卷附資料 2—

5

）所列疑義，而認為有悖於本市市有財產管理之相關規定。故本會以為在不違反國民住宅相關規定之情形下，所欲出售之管理站房舍，似可基於現在區分所有權人權益，由國民住宅規約中約定授權由管理委員若干人以自己名義，為全體區分所有權人之利益，與本府簽訂買賣房舍契約，再信託登記與受託人（如主任委員）名下，似較妥當。

- 三、至規約內容與信託權益規範，建請 貴局先行擬定，如仍有法令疑義，本會當予提供協助。

備註：本件僅供個案參考。另所引最高法院 68 年台抗字第 82 號判例，現今效力與未經選編為判例之最高法院裁判相同