

※國民住宅承購戶應自何時開始繳交管理維護費

發文機關：臺北市政府法規委員會

發文字號：臺北市政府法規委員會92.3.19.簽見

發文日期：民國92年3月19日

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。