

餘屋管理費誰繳？專家：管委會成立相當重要

2020/03/27中時電子報富比士地產王撰述



入住社區後還有一件更重要的事，就是成立社區管理委員會。(圖/業者提供)

前有住戶投書媒體，踢爆建商為賣餘屋且規避管理費繳納，刻意延遲區權會召開、管委會成立，至使公設無法順利點交，無法享受入住新社區的喜悅，專家表示，購買預售屋除了「點交房屋」，入住社區後還有一件更重要的事，就是成立社區管理委員會。管委會如無法順利成立運作，區分所有權人得申請直轄市、縣(市)主管機關指定住戶一人為管理負責人，以避免社區運作困難。

日前有住戶投書媒體，踢爆建商為賣餘屋且規避管理費繳納，刻意延遲區權會召開、管委會成立，從交屋日起就開始繳管理費，反而因為沒有成立管委會、公設無法點交而遲遲無法享受入住新社區的喜悅，連最基本的垃圾清運、植栽修剪等關係到社區花費的管理事務也不清不楚，讓投書住戶哀怨自嘲像是建商領不到紅利的股東一樣，越住越生氣。

根據內政部預售屋定型化契約內容載明，建設公司必須於取得使用執照後六個月內辦理交屋給購屋者，其中住戶點交房屋後便開始繳納社區實質管理費用(同社區之未售戶管理費將由管委會向建商收取)，此時倘若無法成立社區管理委員會，將無法移交建商代收之社區管理基金，未來管理費收取、公設空間可能會面臨無法順利使用或運作的問題，影響居住品質。

敦璟開發不動產仲介經理蔡鴻霖進一步指出，無成立管委會的情況，除了社區事務主導權仍掌握於建商手中造成已入住之住戶不便外，非必要之公水與公電的支出更無法通過管委會進行審核，相關公設無法開放造成居住品質下降外，原先住戶預繳給建商之管理費因未移交也無法順利納入社區基金使用，更無法統一監督建商針對公設缺失進行改善。

根據公寓大廈管理條例第 28 條規定，該建築物所有權登記之區分所有權人若已達半數或區分所有權比例合計半數以上時，起造人應於三個月內召開區分所有權人會議，區權會的召開，除可成立社區代表之管理委員會之外，更可進行社區規約訂定及變更調

整，後續一年一度的區權會內容可因各重要議題依規定時間或臨時召開，例：大樓重大修繕及改良、社區安全性臨時動議、公設規範等重要社區議題。

蔡鴻霖指出，社區運營眉角多，住戶於陸續入住後即有日常公設使用需求，例如資源回收室、大廳 LOBBY、信箱包裹收發室等，成立社區管委會除可儘快遴選合適物業管理公司，實質運作社區公共管理事宜，管委會可邀請第三方公正單位查驗公共設備空間，並根據檢驗報告要求建商限時改善、確認點交並列明清冊，才能保障住戶先使用未開放之公共服務空間，後續經政府單位派員至社區進行見證點交後，才能讓建商將住戶預繳的管理費、社區規約依法移交社區，確實將社區使用主導權掌握在住戶手上。

住商不動產企劃研究室經理徐佳馨則提醒，若管委會無法順利成立運作，區分所有權人無法互推召集人或申請指定臨時召集人時，區分所有權人得申請直轄市、縣(市)主管機關指定住戶一人為管理負責人，其任期至成立管理委員，以避免社區運作困難。