

社區自治 無縫接軌

五甲社區公寓成立管委會說明資料

高雄市政府都市發展局
107年5月25日

社區簡介

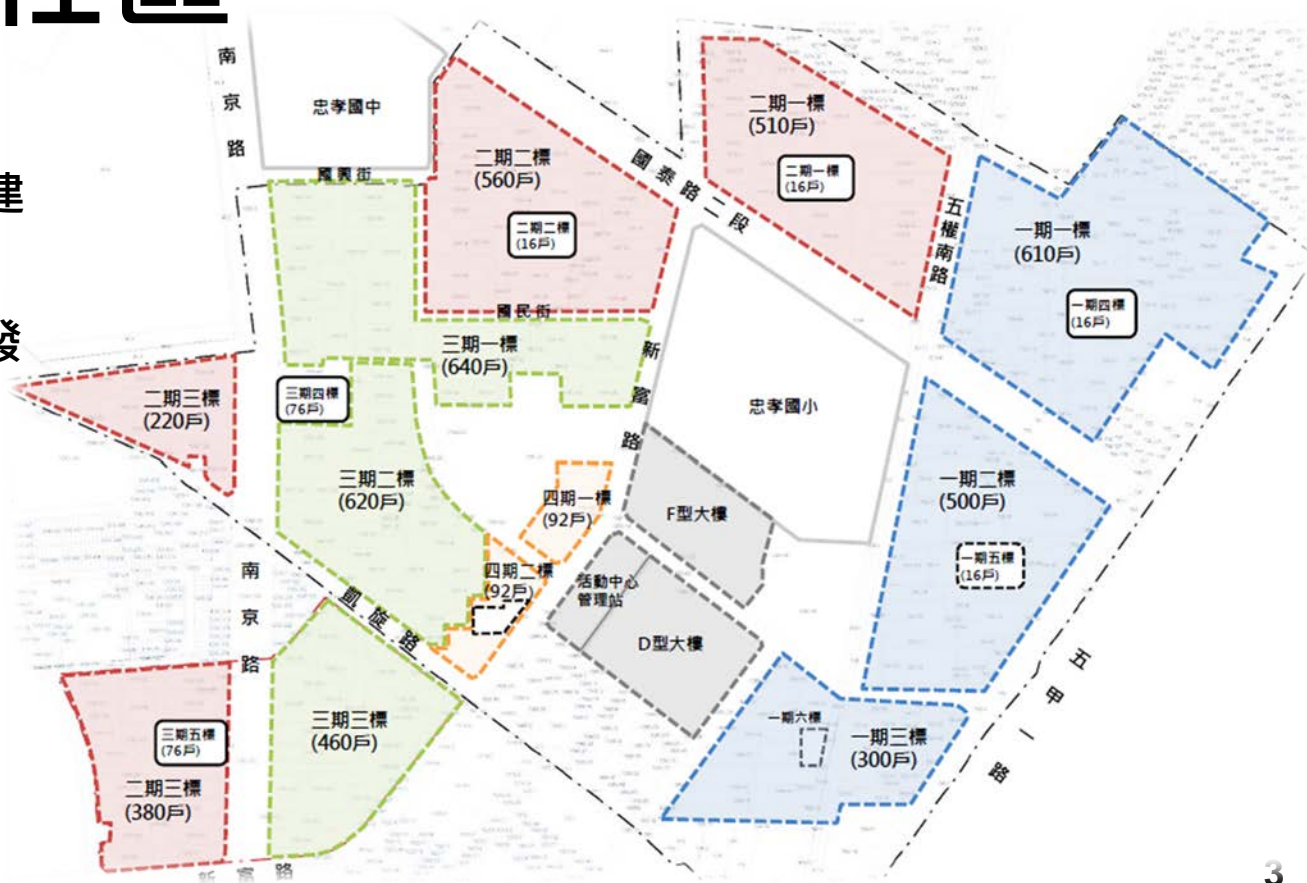
五甲國宅社區

中央68-72年興建

規劃4期16標開發

土地58.5公頃

5,136戶



周邊發展概況

生活機能完整，鄰近衛武營都會公園(衛武營國家藝術中心即將於107.10月啟用)，捷運橘、黃線通過，交通便利。

捷運黃線



衛武營國家藝術文化中心



國宅維管歷程

維管歷程

71.7.20~94.1.4

依國宅條例第18條：
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。

94.1.4~104.1.7

依國宅條例第18-1條：
國民住宅社區依公寓大廈管理條例成立管理委員會，國民住宅管理維護基金未提撥前，國民住宅社區之管理維護，仍依修正前之條文規定辦理。

104.1.7~迄今

1. 國宅條例已於104年1月7日公告廢止。
2. 依住宅法及公寓大廈管理條例，由區分所有權人成立管委會，自主管理。

本市國宅社區成立管委會情形

- 共66處
- 64處已依公寓大廈管理條例成立管委會，僅剩前鋒東區及五甲國宅社區。
- 五甲國宅社區6棟大樓(4區)已於107年4月成立管理委員會。
- 目前刻辦理公寓(10區)成立管委會。



4區大樓成立管委會開會照片

成立管理委員會對區分 所有權人之權益保障

成立管委會對區分所有權人之權益保障

一.產權回歸

二.公共基金
自主運用

三.管委會自
主管理

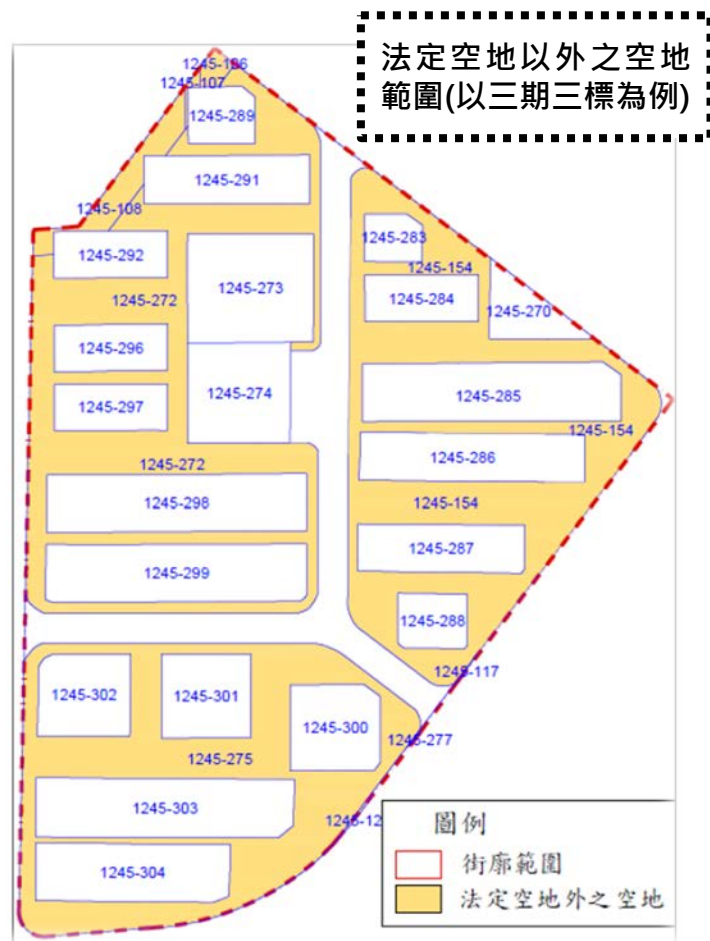
四.附加效益

一.產權回歸

□ 第一階段：

依住宅法第61條規定：

- 1.都市計畫公設用地，登記為地方政府所有。
- 2.法定空地以外之空地，登記為社區區分所有權人所有。



一.產權回歸

□ 第二階段：

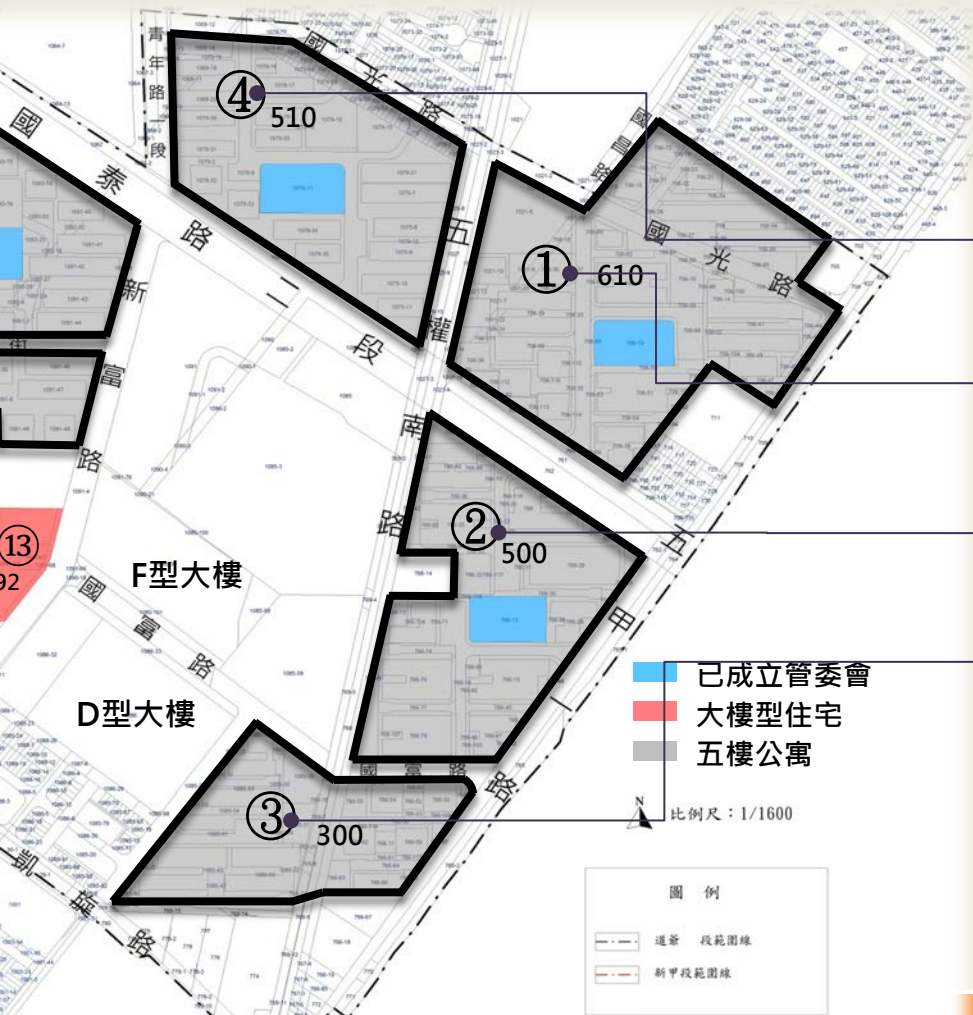
區分所有權人共同負擔產權(管理站、活動中心及地下停車場等)，因產權複雜、俟第二階段再邀集營建署及各管委會討論處置方式。



二. 公共基金自主運用

- 管委會名義至銀行開立專戶，利息免稅。
- 基金需經委員會或區分所有權人會議決議後，方可動支，公共設施修繕較有彈性，且基金運用有保障，避免私人擅自使用。
- 管理費用由管委會自行收取，專款用於社區。
- 公共基金提撥方式，依各分區區分所有權人建物權狀面積比例計算提撥予各管委會。

公共基金



4：提撥公共基金約672萬元，分配土地約3379坪

1：提撥公共基金約913萬元，分配土地約5448坪

2：提撥公共基金約750萬元，分配土地約4282坪

3：提撥公共基金約448萬元，分配土地約3143坪。

備註：

上述提撥金額及分配土地面積為概算，屆時以成立管委會後實際提撥金額及權狀登記面積為準。

公共基金

5：提撥公共基金約840萬元，分配土地約4356坪

8：提撥公共基金約902萬元，分配土地約6905坪

6：提撥公共基金約291萬元，分配土地約1790坪

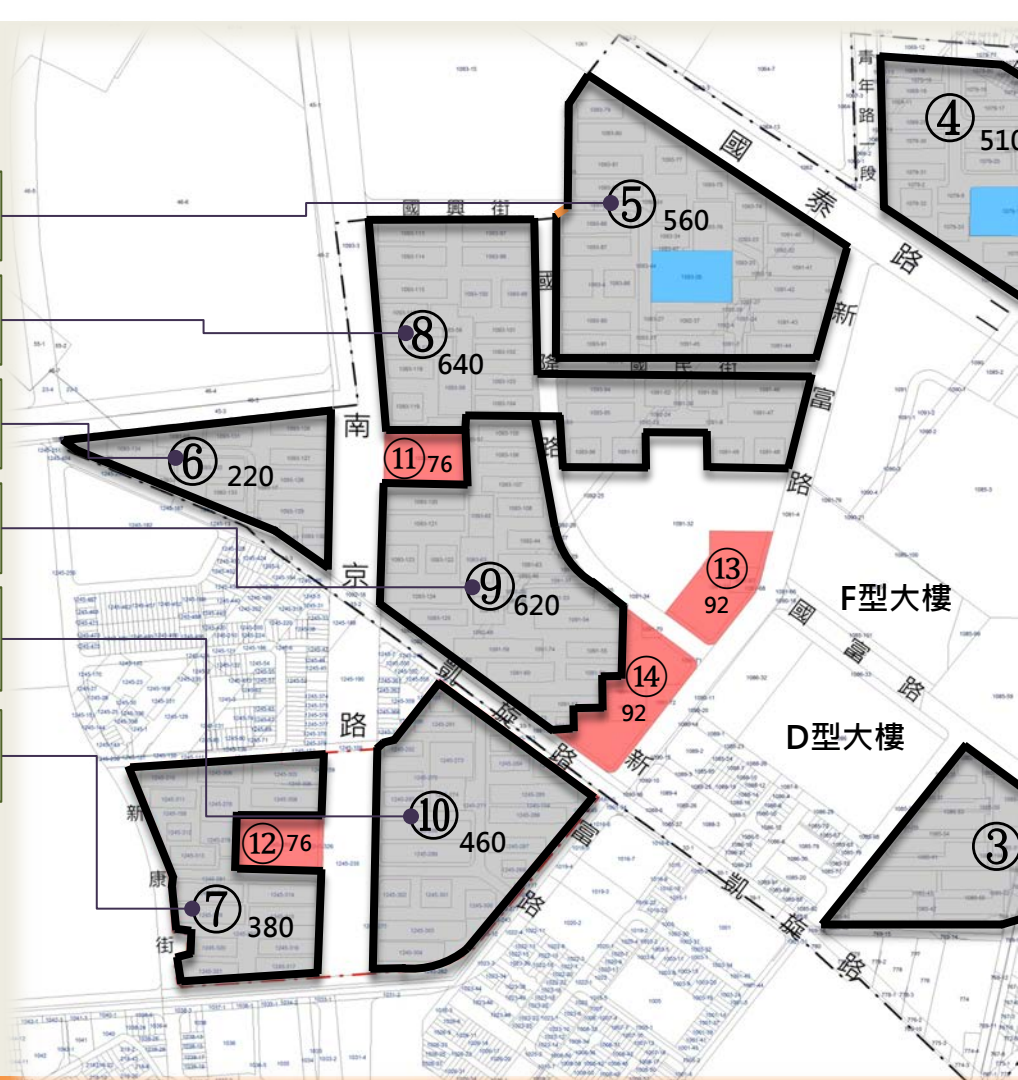
9：提撥公共基金約760萬元，分配土地約1463坪

10：提撥公共基金約596萬元，分配土地約3071坪

7：提撥公共基金約527萬元，分配土地約2390坪

備註：

上述提撥金額及分配土地面積為概算，屆時以成立管委會後實際提撥金額及權狀登記面積為準。



三.管委會自主管理

- 管委會具有代表社區合法身分，可以代表社區執行公眾事務(依公寓大廈管理條例第29條)。
- 區分所有權人不繳管理費，管委會得訴請法院命令其給付(依公寓大廈管理條例第21條)。
- 管委會可以代表社區管理基地範圍之土地，屆時建築基地內土地可自行管理。

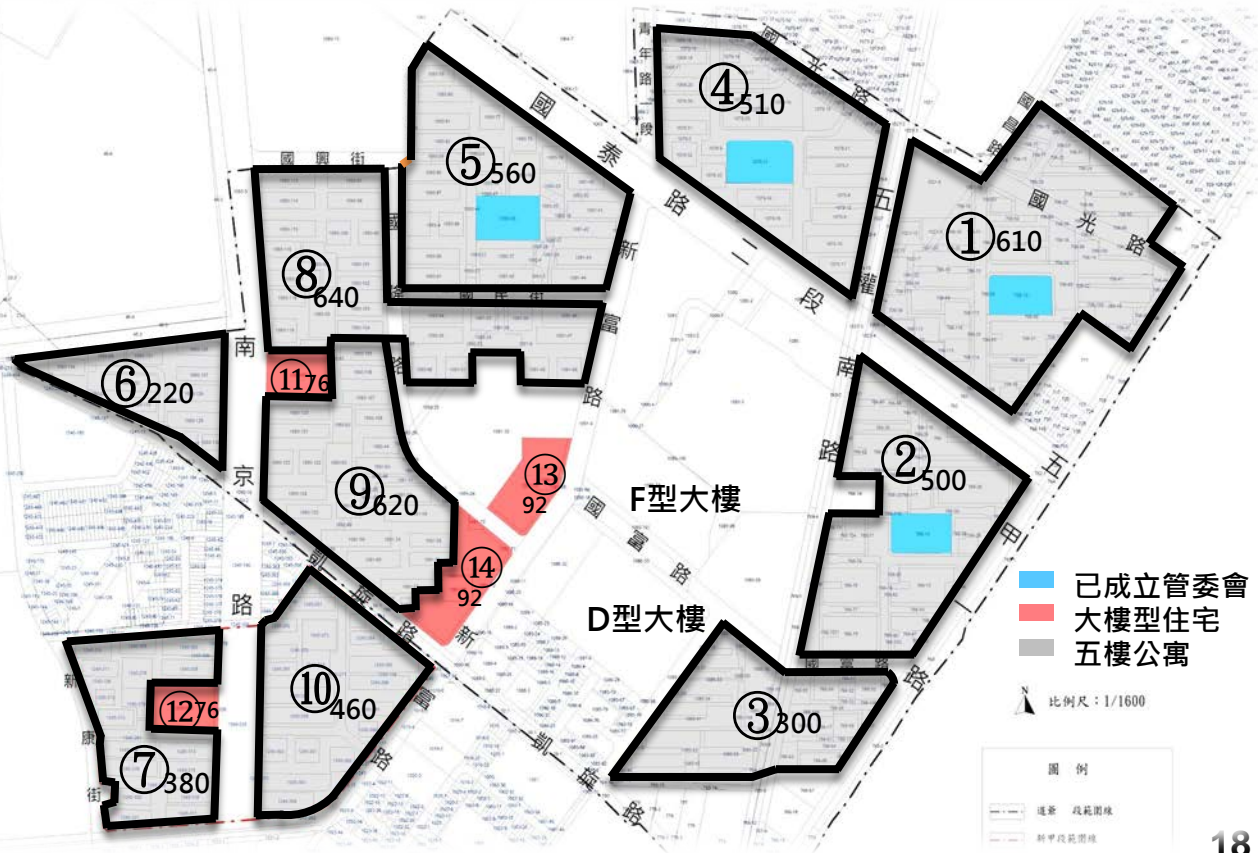
四.附加效益

- 管委會可申請公部門相關補助，如整建維護型之都市更新(如外牆拉皮)、既有住宅耐震安檢及公設修繕等。
- 可於規約規範共用部分之管理，如外牆廣告出租、屋頂設置太陽光電設備等增加收益。

成立管理委員會規劃

規劃分14區成立管委會

1. 依公寓大廈管理條例第55條規定，按建築執照範圍分區成立，亦符合住宅法第61條對於產權更名登記範圍之規定。
2. 各區單獨成立，不與其他區域互相干預，各區可自主管理。



五甲國宅社區成立管委會情形



管理委員會權責

公寓大廈管理條例第36條(摘要)：

- 1.區分所有權人會議決議事項之執行。
- 2.住戶共同事務應興革事項之建議。
- 3.收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用。
- 4.共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。
- 5.會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
- 6.區分所有權人違規情事之制止及相關資料之提供。

成立管理委員會程序

1.推選召集人：

由區分所有權人互推召集人。

2.召開區權人會議：

第一次；出席：2/3以上，同意：出席的3/4以上

第二次；出席：3人並1/5以上，同意：出席的1/2以上

預計6~8月分區召開區權會

3.公所完成報備程序

區分所有權人會議 議程

1.出席門檻

第一次：

2/3以上出席

第二次：

3人並1/5以上

出席

2.社區名稱

由社區區分所有權人或都發局提供，並經由區分所有權人會議決議。

社區名稱亦可於日後區分所有權人會議修訂

3.選認委員

建議5~7名

主任委員1名

副主任委員1名

財務委員1名

監察委員1名

一般委員1~3名

4.確認規約

依內政部營建署頒佈之規約範本為主。

規約亦可於日後區分所有權人會議修訂。

連絡資訊

主辦單位：高雄市政府都市發展局

連絡人：陶課長建中、謝瑞仁

電話：07-3373545

承辦單位：京鴻公寓大廈管理維護股份有限公司

連絡人：李玉井 總經理

電話：0936-814-785