

南投縣政府公寓大廈解釋案例 114 年 9 月 18 日

解釋案例問題：公寓大廈設置公共基金可以作何用途。公共基金的來源如何籌措。

回復：

為落實公寓大廈之管理維護，關於共同利益及修繕、維護事項，需有公共基金之設置以做為經費來源。公寓大廈管理條例第十條第二項及第十一條第二項有明定「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用」以及「共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良費用」由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔。另第十八條規定公共基金的來源有四種：「一、起造人就公寓大廈領得使用執照一年內之管理維護事項，應按工程造價一定比例或金額提列。二、區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納。三、本基金之孳息。四、其他收入。」其中，由起造人提列第一種基金來源，如果是本條例公布施行前已取得建造執照之公寓大廈，不適用之。也就是說，建築物是在公寓大廈管理條例公布施行前取得建造執照者，僅能適用後三種之基金來源，購屋者無權向建築業者追討該應提撥之基金費用。