

## 莫拉克颱風災後民間團體興建重建住宅（永久屋）社區管理要點

- 一、為利民間團體興建重建住宅（永久屋）社區之永續發展及自主管理，特訂定本要點。
- 二、直轄市、縣（市）政府針對重建住宅社區應辦理下列事項：
  - （一）輔導成立重建住宅管理組織。
  - （二）不定期派員督導重建住宅社區管理組織之運作情形。
  - （三）清查重建住宅使用情形。
  - （四）將重建住宅住戶異動情形造冊列管。
- 三、為處理重建住宅社區住戶共同事務，直轄市、縣（市）政府於該社區交屋達二分之一以上時，得於三個月內召開住戶大會並成立管理委員會，綜理重建住宅社區之管理及維護等相關事項。

管理委員會應定期將住戶大會及管理委員會會議紀錄陳報直轄市、縣（市）政府。
- 四、管理委員會由重建住宅社區所有權人（或重建住宅核配人）推選五位至十五位委員組成，並得置候補委員○○名。委員名額之分配，得以分棟、分區、身分等方式劃分、推選之。管理委員之任期一至二年，連選得連任。委員出缺時，由候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視為一任。
- 五、管理委員會組成如下：
  - （一）主任委員一名。
  - （二）副主任委員一名。
  - （三）財務委員一名。
  - （四）委員○○名。

管理委員互推一人為主任委員，主任委員對外代表管理委員會。副主任委員及財務委員由主任委員於管理委員中選任之。主任委員連選得連任一次。
- 六、主任委員應每二個月召開管理委員會會議一次。

管理委員會會議，由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員及副知直轄市、縣（市）政府。
- 七、發生重大事故有即時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 八、管理委員會會議應有二分之一以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員二分之一以上之決議通過。管理委員因故無法出席管理委員會會議，得以書面委託其他管理委員出席。
- 九、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公

告之，並陳報直轄市、縣（市）政府。

十、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

- （一）開會時間、地點。
- （二）出席人員及列席人員名單。
- （三）討論事項之經過概要及決議事項內容。

十一、主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員喪失住戶資格者，即當然解任。

十二、主任委員應於定期住戶大會中，對全體住戶報告前一會計年度之有關執行事務。

主任委員得經管理委員會決議，對社區共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。

十三、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。

十四、財務委員掌管住戶繳交之管理費及各界捐款、收益、公共費用及其他經費等之收取、保管、運用及支出等事務。

十五、管理委員應遵守法令及住戶大會、管理委員會之決議，為全體住戶之利益，誠實執行職務。

十六、住戶大會會議，由重建住宅社區所有權人（或重建住宅核配人）組成，每年至少應召開定期會議一次，有下列情形之一者，應召開臨時會議：

- （一）發生重大事故有即時處理之必要，經管理委員會請求。
- （二）經全體住戶五分之一以上以書面載明召集之目的及理由請求召集。

住戶大會會議由管理委員會主任委員、管理委員或住戶互推一人擔任召集人。開會時應有全體住戶數二分之一以上出席始得開會，議決時應有出席住戶數三分之二以上之同意。每一住戶有一表決權，住戶因故無法出席時，得以書面委託他住戶代理出席，每戶以受一戶委託為限。

十七、住戶大會會議未獲致決議或出席住戶數未達二分之一以上，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有住戶數三戶並五分之一以上出席，以出席戶數二分之一以上之同意作成決議。

前項決議之會議紀錄於會後十五日內通知住戶，各住戶得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體住戶數合計二分之一時，該決議視為成立。會議決議成立後十日內管理委員會應以書面通知住戶並公告及副知直轄市、縣（市）政府。

十八、住戶大會會議應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知住戶。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。

管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提

出。

十九、下列各事項，應經住戶大會會議決議：

- (一) 社區之重大修繕或改良。
- (二) 影響住戶之權利事項。
- (三) 管理委員執行費用之支付項目及支付方式。
- (四) 管理委員任期。
- (五) 其他需經住戶大會會議決議之重大事項。

二十、為充裕社區管理所需之經費，重建住宅社區住戶應遵照住戶大會會議決議分攤之規定，向管理委員會繳交管理費。

二十一、管理委員會接受住戶繳交之管理費及各界捐款、收益、公共費用及其他經費，應設專款帳戶保管；其動支並應經住戶大會會議決議。

前項專款帳戶應由管理委員互推三名委員共同具名開立帳戶，設置帳冊，並應送直轄市、縣（市）政府備查；捐款之運用除依捐贈單位指定用途外，應全數使用於重建住宅社區住戶之救助、活動舉辦及公共事務等用途。

二十二、重建住宅社區共同使用之水費、電費、瓦斯費、污水處理費及其他所需社區公共費用，由重建住宅社區住戶共同分攤。

二十三、重建住宅社區住戶應共同維護重建住宅社區內之公物、公共設施及環境資源。

二十四、直轄市、縣（市）政府應定期或不定期清查重建住宅使用情形；重建住宅住戶如有違反「莫拉克颱風災後民間興建住宅贈與契約書」之規定者，直轄市、縣（市）政府應依規定終止契約收回重建住宅。

二十五、重建住宅住戶因違反契約規定遷出時，應回復原狀騰空返還重建住宅；其未清理之物品視為拋棄，逕依廢棄物處理。

二十六、本要點各直轄市、縣（市）政府得依重建住宅社區實際需求予以增刪。