

臺南市安南區鹽田里第八鄰民間團體興建安置住宅社區管理要點總說明

本案依據行政院莫拉克颱風災後重建推動委員會民國九十九年三月三十一日第十二次會議以替代方案協助興建安置住宅之決議，由臺南市政府專案租用土地，由中華民國一貫道總會興建安置住宅，共同安置受災災民。為維持安置住宅社區之永續發展及自主管理，參照內政部台內營字第○九九○八○四三二二號訂定「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（範本）」，特訂定本要點。全文共計二十六點，其要點說明如下：

- 一、本要點訂定之目的。(第一點)
- 二、本府對安置住宅社區應辦事項。(第二點)
- 三、住戶大會與管理委員會應召開與成立之時間，以及管理委員會定期應辦事項。(第三點)
- 四、管理委員會組成成員總人數、類型及任期規定。(第四點)
- 五、管理委員會組成及推選規定。(第五點)
- 六、管理委員會開會頻率及開會通知方式。(第六點)
- 七、管理委員會臨時召開之規定。(第七點)
- 八、管理委員會開會出席條件、決議條件及委託規定。(第八點)
- 九、管理委員會會議決議紀錄方式及公告陳報規定。(第九點)
- 十、管理委員會會議紀錄應包括內容。(第十點)
- 十一、管理委員會委員解任條件。(第十一點)
- 十二、主任委員應辦事項及相關投保規定。(第十二點)
- 十三、副主任委員職責。(第十三點)
- 十四、財務委員職責。(第十四點)
- 十五、管理委員職責。(第十五點)
- 十六、住戶大會組成及開會規定。(第十六點)
- 十七、住戶大會決議規定及會議紀錄通知與陳報規定。(第十七點)
- 十八、住戶大會開會通知規定及選任通知規定。(第十八點)
- 十九、應由住戶大會決議之事項。(第十九點)
- 二十、社區經費分攤及管理費規定。(第二十點)
- 二十一、管理委員會之各項經費保管方式及動支方式。(第二十一點)
- 二十二、安置住宅社區公共費用分攤方式。(第二十二點)
- 二十三、社區公物、設施及環境應共同維護。(第二十三點)
- 二十四、本府清查安置住宅使用情形規定及住戶應遵守之規定。(第二十四點)
- 二十五、住戶如違反契約規定後應返還安置住宅之規定。(第二十五點)

臺南市安南區鹽田里第八鄰民間團體興建安置住宅社區管理要點

規定	說明
一、為利中華民國一貫道總會與臺南市政府（以下簡稱本府）合作於臺南市安南區科工段四五二等地號興建安置住宅社區之永續發展及自主管理，特訂定本要點。	本要點訂定之目的。
二、本府針對安置住宅社區應辦理下列事項： （一）輔導成立安置住宅管理組織。 （二）不定期派員督導安置住宅社區管理組織之運作情形。 （三）清查安置住宅使用情形。 （四）將安置住宅住戶異動情形造冊列管。	本府對安置住宅社區應辦事項。
三、為處理安置住宅社區住戶共同事務，本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，綜理安置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本府。	住戶大會與管理委員會應召開與成立之時間，以及管理委員會定期應辦事項。
四、管理委員會置委員十人，除本府及臺南市安南區公所各指派一名代表擔任當然委員外，其餘委員由安置住宅所有權人（或安置住宅核配人）推選，並得置候補委員五位。其委員名額之分配，得以分房型、分區、身分等方式劃分或推選之。 管理委員之任期一年，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。	1. 管理委員會組成成員總人數、類型及任期規定。 2. 因部分安置住宅所有權人為臺南市政府，且住宅社區內公共設施及保留地由安南區公所協助管理，則臺南市政府及安南區公所應各一名為當然委員。
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）委員七名。	管理委員會組成及推選規定。

規定	說明
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本府。	管理委員會開會頻率及開會通知方式。
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。	管理委員會臨時召開之規定。
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。管理委員因故不能出席管理委員會會議，得以書面委託其他管理委員出席。	管理委員會開會出席條件、決議條件及委託規定。
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，並陳報本府。	管理委員會會議決議紀錄方式及公告陳報規定。
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。	管理委員會會議紀錄應包括內容。
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。	管理委員會委員解任條件。
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。	主任委員應辦事項及相關投保規定。
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。	副主任委員職責。

規定	說明
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。	財務委員職責。
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。	管理委員職責。
十六、住戶大會會議，由安置住宅所有權人（或安置住宅核配人）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，住戶因故不能出席時，得以書面委託他住戶代理出席，每戶以受一戶委託為限。	住戶大會組成及開會規定。
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本府。	住戶大會決議規定及會議紀錄通知與陳報規定。
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。	住戶大會開會通知規定及選任通知規定。

規定	說明
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。	應由住戶大會決議之事項。
二十、為充裕社區管理所需之經費，安置住宅社區住戶應遵照住戶大會會議議決分攤之規定，向管理委員會繳交管理費。	社區經費分攤及管理費規定。
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，並應送本府備查；捐款之運用除依捐贈單位指定用途外，應全數使用於安置住宅社區住戶之救助、活動舉辦及公共事務等用途。	管理委員會之各項經費保管方式及動支方式。
二十二、安置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，由安置住宅社區住戶共同分攤。	安置住宅社區公共費用分攤方式。
二十三、安置住宅社區住戶應共同維護安置住宅社區內之公物、公共設施及環境資源。	社區公物、設施及環境應共同維護。
二十四、本府應不定期清查安置住宅使用情形；安置住宅住戶如有違反臺南市政府、中華民國一貫道總會合作興建安置住宅贈與契約書之規定者，本府應依規定終止契約收回安置住宅。	本府清查安置住宅使用情形規定及住戶應遵守之規定。
二十五、安置住宅住戶因違反契約規定遷出時，應回復原狀騰空返還安置住宅；其未清理之物品視為拋棄，逕依廢棄物處理。	住戶如違反契約規定後應返還安置住宅之規定。

臺南市安南區鹽田里第八鄰民間團體興建安置住宅社區管理要點

- 一、為利中華民國一貫道總會與臺南市政府（以下簡稱本府）合作於臺南市安南區科工段四五二等地號興建安置住宅社區之永續發展及自主管理，特訂定本要點。
- 二、本府針對安置住宅社區應辦理下列事項：

- （一）輔導成立安置住宅管理組織。
- （二）不定期派員督導安置住宅社區管理組織之運作情形。
- （三）清查安置住宅使用情形。

- 三、為處理安置住宅社區住戶共同事務，本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，綜理安置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本府。

- 四、管理委員會置委員十人，除本府及臺南市安南區公所各指派一名代表擔任當然委員外，其餘委員由安置住宅所有權人（或安置住宅核配人）推選，並得置候補委員五位。其委員名額之分配，得以分房型、分區、身分等方式劃分或推選之。

管理委員之任期一年，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）委員七名。

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本府。

- 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。管理委員因故不能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，並陳報本府。

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，由安置住宅所有權人（或安置住宅核配人）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，住戶因故不能出席時，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，以出席住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本府。

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。

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，安置住宅社區住戶應遵照住戶大會會議議決分攤之規定，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，並應送本府備查；捐款之運用除依捐贈單位指定用途外，應全數使用於安置住宅社區住戶之救助、活動舉辦及公共事務等用途。

二十二、安置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，由安置住宅社區住戶共同分攤。

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

二十四、本府應不定期清查安置住宅使用情形；安置住宅住戶如有違反臺南市政府、中華民國一貫道總會合作興建安置住宅贈與契約書之規定者，本府應依規定終止契約收回安置住宅。

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