

喚醒睡在您身邊的信託業務——

公寓大廈社區公共基金信託業務

華銀信託部 張修衡

一、案例：（以下的案例可能發生在您身上）

王董為玫瑰社區管理委員會之主任委員，當初社區成立管理委員會時，住戶認為王董為建設公司之負責人，對於社區公共事務及營繕工程應較為熟悉，故共同推舉他為社區之主任委員。豈知，王董因公司經營不善，虧損連連，為解決公司財務週轉問題，竟想到利用社區主任委員之身分，挪用社區公共基金新台幣二千萬元解公司之燃眉之急。原本王董只是想暫時借用，待公司渡過這次難關後，便將資金返還社區。只是人算不如天算，王董的公司只多撐二個月後還是宣布破產倒閉，玫瑰社區則因管理不善及選人不當，社區公共基金遭虧空二千萬元。上述事件在現實社會中經常發生，難道沒有任何方法可預防嗎？

二、簡介說明：

九十二年十二月卅一日修正通過的「公寓大廈管理條例」規定，凡公寓大廈「應」成立管理委員會或推選管理負責人，並依法向地方主管機關報備，就是希望能更加保障住戶安全。目前管理委員會的經費來源有二，一為起造建商依「公寓大廈管理條例」規定提撥金額，另一是住戶每月繳交管理費。以一個社區平均200戶為例，其社區公共基金累計金額約可達上千萬元。

龐大的資金若放在個人的戶頭，一旦主任委員或財務委員因為個人負債而把社區大樓的保管費用中飽私囊，或是財委個人經商失敗，財產被法院強制執

行時，財委或主委代為保管的社區大樓上千萬元的資金，因為是以個人名義申辦存款，很容易就會連帶變成債權人求償的標的。

一般傳統管理模式只能仰賴管委會的自治外，更需要住戶一起查驗監控，才能確保基金不被濫用。不過，現代人工作時間長，社區主委往往是輪著做，甚至也常因為住戶搬家，而使管理委員會異動，造成財務或是運作空窗期，住戶實質監控不易。

因此公寓大廈社區公共基金信託業務，強調所有基金動支流向都由公正第三者 - 「信託機構」，也就是銀行信託部替住戶嚴格控管，保障住戶的財產安全。

信託還有另外的好處，就是替社區管理基金的閒置準備金，尋求較定存更高的報酬率，社區可將部分資金放在債券型基金做為投資標的，由住戶自行選擇。

在傳統型的社區基金管理模式下，若社區臨時有大筆資金需求，則定存須提前解約而損失利息，但社區基金若交付信託後，投資債券型基金，資金流動性佳、調度更有彈性，也不會損失利息收入，不過較高報酬率的背後，也要注意可能發生投資失利的風險。

三、法源依據 - 公寓大廈管理條例：

第三條：

- 一、公寓大廈：指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。
- 二、區分所有權人會議：指區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議。
- 三、住戶：指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者。
- 四、管理委員會：指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。

第十條：共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其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之。

其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。

第十一條：共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。

前項費用，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。

第十八條：

公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：

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。

施行細則第六條規定：依工程造價一定比例或金額提列公共基金，依下列標準計算之

(一) 新台幣一千萬元以下者為千分之二十。

(二) 逾新台幣一千萬元至新台幣一億元者，超過新台幣一千萬元部分為千分之十五。

(三) 逾新台幣一億元至新台幣十億元者，超過新台幣一億元部分為千分之五。

(四) 逾新台幣十億元者，超過新台幣十億元部分為千分之三。

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。

公共基金應設專戶儲存，並由管理負責人或管理委員會負責管理。其運用應依區分所有權人會議之決議為之。

第三十八條：管理委員會有當事人能力。

四、作業流程及注意事項：

本行已於去年正式開辦公寓大廈社區公共基金信託業務，在此將其業務接洽過程之承作心得及應注意事項整理如下，提供各營業單位同仁業務推廣時參考使用：

Q1 本行公寓大廈社區公共基金信託業務之架構為何？

- A：(一) 委託人：即公寓大廈之管理委員會，而其代表人為主任委員。
- (二) 受益人：亦為公寓大廈之管理委員會，故本信託業務屬自益信託。
- (三) 信託財產：社區公共基金。
- (四) 信託期間：信託期間以十年為原則，並於信託契約上約定之。信託期間屆滿，若委託人不另行通知，則得自動延長十年，延長期間之再延長亦準用之。
- (五) 信託財產運用狀況之報告：在信託契約存續財間，本行會每月定期向委託人以書面報告信託財產之運用狀況。

Q2 公寓大廈公共基金交付信託有何好處？

- A：(一) 對社區管理委員會之益處：
1. 管理委員會多為無給職之義務性工作，如可將社區公共基金交由公正第三者(即信託業者)管理運用，可減輕管委員管理公共基金之責任負擔。
 2. 提高管理委員會之公信力及執行之效率，使管委會專注於社區行政事務工作之執行，與金錢之保管獨立分開，避免被盜用、挪用或管理不善招虧空之情形發生。
- (二) 對社區住戶之益處：
1. 提高社區公共基金之投資效益，可選擇更多元的投資工具(如債券型基金、債券)，可同時兼顧風險與資產報酬，活化公共基金資產。
 2. 避免因少數委員操控社區公共基金造成基金被挪用之風險。
- (三) 信託財產具有法律上之獨立性，依法不得為強制執行之標的。

Q3 本行公寓大廈社區公共基金信託業務可投資之標的為何？

- A：考量社區未來現金支出流量與資金需求，以安全、報酬率及費用低為考量重點，目前本行公寓大廈社區公共基金可投資之商品包括：銀行存款、國內基金、國外基金等商品，委託人可依其風險承擔能力，自行組合搭配投

資比例。但考量公共基金乃社區住戶共有之財產，應以保本穩健為原則，故建議投資之標的以存款及債券基金為主。

Q4 本行公寓大廈社區公共基金信託業務之作業流程？

- A：(一)召開區分所有權人會議通過社區公共基金交付信託之決議記錄。
(二)由主任委員代表管理委員會與信託業者簽訂信託契約。
(三)交付信託財產(社區公共基金)，存入信託專戶。
(四)重大修繕費用之支出，經區分所有權人會議決議通過，由主任委員通知受託機構由信託專戶直接支付予廠商。
(五)信託業者每月就信託事務之處理作成報告書，送交管委會。

Q5 本行公寓大廈社區公共基金信託業務對分行業績有何助益？

- A：(一)創造信託管理費之收取。
(二)投資標的如為基金投資，可擴大本行基金管理之規模。
(三)創造各營業單位存款績效。

Q6 本行公各營業單位如可順利推薦交付信託成功，有何推薦實效？

- A：(一)每年0.5%之信託管理費以聯行補息方式全額撥付。
(二)投資標的如為基金投資，該基金績效歸該推薦分行。

Q7 本行公寓大廈社區公共基金信託業務收費方式為何？

- A：(一)成立信託手續費：原則每份契約新台幣10,000元，再視契約成立複雜度調整之。
(二)信託管理費：依信託財產淨資產價值按年率0.5%每月計收。
(三)信託契約修改費：每次修改費為新台幣5,000元。
(四)提前終止契約手續費：按終止時財產餘額千分之一收取提前終止費。

Q8 本行公寓大廈社區公共基金信託潛在客戶為何？

- A：（一）社區公共基金以管理委員會或主任委員個人名義於本行各營業單位作定期存款者。
- （二）常常反應定期存款投資報酬太低，但又不願投資高風險的產品。
- （三）曾經反應社區公共基金遭主任委員盜領、挪用之情形發生。

Q9 管理委員會與本行簽訂信託契約時應準備那些資料？

- A：（一）公寓大廈管理委員會向所在地鄉（鎮、市）公所報備核准之證明文件。
- （二）公寓大廈管理委員會向國稅局申請之統一編號配編通知書。
- （三）區分所有權人會議紀錄或管理委員會開會決議通過交付信託之會議紀錄。（註：決議內容必須包括管理基金交付信託、簽約代表人之授權、交付信託之金額、信託財產運用方式、信託監察人人選等五項要點）
- （四）社區規約。
- （五）簽約代表人（通常為主任委員）及信託監察人身分證及印鑑。

Q10 主任委員會改選時，如何辦理變更事宜？

- A：依憑主任委員改選會議紀錄或向鄉（鎮、市）公所報備核准之證明文件，辦理主任委員變更備查。留存於本行之印鑑不須變更。前、後任主委移交時，應依公寓大廈管理條件第廿條規定，將此變更事項列為前、後主委移交事項之一。

社區公共基金是住戶全體共有之財產，
切勿抱持自掃門前雪之漠視觀念；
眾人之財產不應掌控在少數人手上，
透過信託公正公開管理之機制，
確保社區公共基金管理安全無虞。