

# 設定公共基金總額限制

饒後樂老師～公寓大廈論壇 2021.04.08

要防止管理委員會或管理負責人濫用公共基金，公寓大廈只要在規約中或區分所有權人會議決議訂定以下公共基金的使用規定即可：

1. 管理委員會或管理負責人在其任期內或年度內，「經常性」的公共基金項目支出總額。
2. 管理委員會或管理負責人「非例行性」的臨時性公共基金支出，單次金額上限與任期內或年度內支出總額。

超出以上規定的公寓大廈活動、維護或修繕，就必須經過區分所有權人會議決議同意方可動支。

譬如快樂社區管理委員會接收前屆公共基金 800 萬元結餘，任期內應收到的「管理費」總共為 200 萬，即可設定其任期內「例行性」支出以 200 萬為限。當其任期結束，如果 200 萬全部花完，仍將留下 800 萬給下一屆管理委員會。

可是天有不測風雲，颱風來了吹壞鐵門、沉水馬達突然損壞必須更新，一定有某些狀況是所有居民無法預料但需面對。因此應在「經常性」支出授權外，應給予管理委員會「非例行性」的臨時性公共基金支出額度，如快樂社區即授權管理委員會每單次 10 萬元以下，年度(任期)內合計 30 萬元的支出額度。

另外為了增加決策效率，讓主任委員能在狀況發生時迅速決斷，快樂社區還授權主任委員在臨時狀況發生時，每單次 3 萬元，年度(任期)內合計 10 萬元的支出額度。

因此就算所有不利狀況接連發生，管理委員會把「經常性」的公共基金授權額度(200 萬)用完、把「非例行性」的公共基金授權額度(30 萬)也用完，再加上主任委員把他 10 萬「非例行性」公授權額度也用掉，那管理委員會仍有 760 萬(前屆移交 800 萬 + 本屆收取 200 萬 - 本屆例行性支出總額 200 萬 - 本屆管理委員會非例行性支出總額 30 萬 - 主任委員非例行性支出總額 10 萬)移交給下一屆管理委員會。

很多社區大樓管理委員會在面對高額支出時，會用化整為零的方式把一筆支出拆成數筆來規避單次授權額度限制。即使某些規約有規定不可以大拆小，可是要如何認定、誰來認定又變成新的爭議。有了總額限制，不管管理委員會如何拆分，都還是受到公共基金運用總額的框限。保障到公共基金的安全，也讓公共事務決策更有效率。