*家居加州*

# 公益

# 開發物業

2002年8月

加利福尼亞州
房地產處

# *家居加州*

# 公益
# 開發物業

**ARNOLD SCHWARZENEGGER**
加利福尼亞州
*州長*

**SUNNE WRIGHT MCPEAK**
商業、交通及住房處
*處長*

**JEFF DAVI**
房地產處
*專員*

---

***家居加州公益開發物業***最初是1999年1月由加州社區管理者協會及房地產處（DRE）共同制定的。這本小冊子曾由房地產處在2002年加以修改。

# 前　言

這本小冊子旨在就有關家居公益開發物業（CID）的常見問題，提供一般資訊。我們希望它能有助於你理解公益開發物業，並滿足你擁有這種住宅的期望。

由於這本小冊子並不包括特別的法律資訊或指導準則，它只能被當作一般性資訊加以使用。如果你想對這一問題作進一步研究，你可以向律師或具有公益開發物業經驗的專業人士諮詢。

# 常見問題
# *家居加州*
# 公益
# 開發物業

## 1. 什麼是公益開發物業(CID)?

公益開發物業不僅用來描繪一種房地產的產權形式，而且還用來描繪一種生活方式。這種方式正漸漸變成一種普遍的美國生活方式。為了理解這一概念，重要的是要明白，公益開發物業並没有結構類型、建築風格或標準規模。它們可以呈現出多種多樣的類型和風格，比如單獨家庭獨立住宅、兩層的連棟屋、公有“分界牆”的花園型住宅單位、公寓式多層高建築物等。目前，在加州，有數以萬計的公益開發物業，小的只有簡單的兩單位開發物業，大的則有容納數千個家庭的大型樓群，擁有許多共同擁有的設施，以及在一個總協會主持下的多種協會。然而，儘管公益開發物業存在著千差萬別，但所有的公益開發物業的相似之處是，它們允許個人業主使用公共物業和設施，並通過公益開發物業內部的屋主協會，設立一個自我管理系統。

最常見的屋主協會類型是非牟利的雙方受益法人社團。在這種社團中，社團成員投票選舉理事會成員，對社團的事務進行管理。然而，有一些協會，通常較老的協會，不是法人協會。在許多方面，按照加州法律，非法人協會和共同受益法人社團的待遇是一樣的。

## 2. 你必須加入協會嗎?

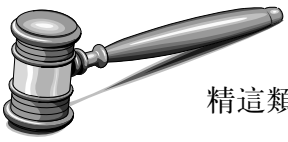
加入協會是自動的。當某人在公益開發物業中購買了一塊土地、一棟住宅、一座連棟屋、或一個公寓單位，他／她就自動成為這個協會的成員。

## 3. 什麼是契約、條件和限制(CC&Rs)?

契約書，條件和限制，或稱CC&Rs，包含管理協會的基本原則。這一管理文件確定協會的公共區域和義務，解釋協會收取分攤費用的責任，以及屋主繳納分攤費用的責任。它還寫明，如果屋主違反了規定，或是未能繳納分攤費用，協會可以控告屋主，並且還會解釋如果在該開發物業內由於火災或地震造成了破壞該怎麼辦。通常，CC&Rs還向其成員說明協會的職責和義務、保險規定和建築限制等等問題。

## 4. CC&Rs是如何執行的?

加州法律允許協會或公益開發物業中的屋主，均可提出訴訟，要求法院執行CC&Rs。目前的法律規定，屋主或是協會，在提出訴訟之前，必須對提出參與解決爭議的某種形式的處理方案，但有些情形例外。如果你面臨執行這一規定，或是考慮執行這一規定，你也許希望向專精這類法律的律師諮詢。



## 5. 什麼是章程?

如上所述，CC&Rs主要是說明協會是如何運作的。幾乎在所有情況下，協會通過其理事會，負責全權管理協會。由於協會通常是一個社團，須依章程制定的規則管理協會。章程通常規定如何投票選舉理事會成員、理事的人數和任期限制、理事會的職責、職員的職責，以及其他臨時性的規定。

## 6. 房地產處協助執行章程和CC&Rs嗎?

公益開發物業受到Davis-Stirling公益開發物業法（加州民事法令第1350等節）的制約。這一法案旨在向屋主提供一個自我管理和解決爭議的機制。房地產處對於所有新的公益開發物業的法律框架加以審議，確保住宅在出售給公眾之前，公共報告申請程序組成部分的法律框架符合“再分土地法”。住宅一旦售出，房地產處的管轄權則限於再分者在公共報告中所規定的義務，其中並不包括干涉對協會的爭議。目前，没有州或其他地方機構直接管理協會或其成員。

## 7. 誰負責管理協會?

屋主負責管理協會。屋主通常選舉一個理事會管理協會，並維持、增強和保護公益開發物業的價值，但是，理事會對屋主負責。應該強調的是，理事會與一專業管理公司簽約，處理協會的日常事務，並非鮮

見的作法。然而，最終是由理事會承擔監督屋主協會的責任。

## 8. 理事會是什麼？理事是如何選出的？

理事會管理該協會。理事一年選舉一次，或者更長時間選舉一次，視協會管理章程所規定的任期而定。管理章程還規定理事的人數。理事是由協會的成員（屋主）選出，如理事出現空缺即舉行投票。通常，每一塊土地或住宅單位擁有一票，不管擁有它的人數有多少。一個主要的例外是，建房開發商所擁有的每一塊土地或單位，可擁有最多三張選票。

## 9. 你怎樣才能擔任協會理事之職？

有兩種方式可以成為理事。你可以要求協會或提名委員會將你的名字列入選票，這樣，協會的其他成員就有機會在下次選舉時選舉你擔任理事；或者，在出現任何臨時性空缺時，你可以要求理事會考慮任命你擔任理事。

## 10. 理事會的責任是什麼？

理事會對於協會的管理承擔最終責任。理事會必須忠實於全體屋主，給予合理的照

料。理事會確保收取協會的經費、支付其帳單。協會要進行有效管理，違反協會規則的情形要加以處理。比如說，理事會在協會的會計年度開始之前，應負責審查協會的銀行結算單、準備預算、將預算（或預算摘要）分發給成員。理事會還必須在會計年度結束時，準備財務陳述報告，分發給其成員。按照協會的CC&Rs、章程、社團法和Davis-Stirling公益開發物業法（加州民事法1350節至1376節）的規定，理事會還有一些其他責任。即使理事會選擇與專業管理公司簽約，管理協會的日常事務，理事會仍然對於協會的管理具有最終的責任。

## 11. 除了擔任理事外，還有其他機會在協會當義工嗎？

通常，協會有若干個委員會，發揮有價值的作用。比如說，建築委員會負責對開發物業中的物業改良要求進行審議，以便確保這些改良和其他改進與現存的開發物業的建築是相一致的。也許還有其他委員會你可以參加，這取決於你所居住的開發物業的類型。協會還可能有一個環境美化委員會，監督環境美化工程。也許還有歡迎委員會，接待新的屋主，或選舉委員會，協調理事會的選舉活動。這些委員會通常是按照章程、CC&Rs，和／或理事會的規定設立的。讓你的理事會知道，你願意積極參與協會的活動。

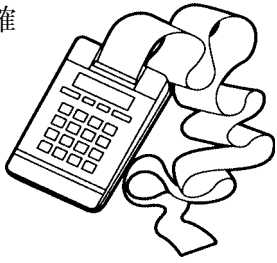
## 12. 協會如何支付其帳單?

每個協會都有一項預算。預算是以公益開發物業對公共區域所承擔的責任為基礎而制訂並分發給協會全體成員。預算確定協會下一年需要多少錢用作管理費。協會有權向其成員收取預算的分攤費用。這些收費可以以每月支付帳單、繳納由該協會提供的票券，或是其他替代性的方式支付。理想的情況是，協會透過攤款，收取足夠的錢後，用來支付在預算中考慮過的服務和物品。如果收取的攤款不足以支付帳單，理事會有權徵收所稱的“特別分攤費”。但是，若沒有協會成員的批准，任何一個會計年度內特別分攤費的總額，不得超過該年度預算支出總額的5%。

透過你在協會承擔合理的義務，透過預算和攤款程序，你已按比例付款用於協會近期和長期的維修費用。當然，其他屋主也盡同樣責任。

## 13. 每月的攤款額是如何確定的?

在準備預算時，用於日常管理費，以及用於維修和更新的長期儲備金額，將以協會所規定和願意支付的服務水準為基礎而加以確定。比如說，有時候，CC&Rs所指定的某些物品要求協會提供一定水準的維護保養。一旦年度攤款額已經確定，就必須從其成員中收取，以便讓協會可以運作。每個成員的攤款通常是按月



收取的，分成12個月，等額分期付款。有些協會一個季度或一年收費一次。CC&Rs通常會表明收取攤款的次數。

## 14. 攤款或費用有不同的類型嗎？

有好幾種攤款類型可能適用於你的協會。加州民事法界定，攤款可以是常規性的，也可以是特殊性的。常規性攤款用於協會的日常管理費（每天運作）和儲備（長期維修）性活動。

特殊攤款由協會徵收，用於重大修理、更新、和建設新的公共區域，或用於一次性的、常規攤款所不能涵蓋的突發性開支（例如，保險費出乎意料地突然大幅攀升）。

注意，一項特殊攤款，不可與協會因某屋主諸如造成公共區域損壞導致的開支而向該屋主收取的罰款，或是與對違反規章制度的懲罰措施相混淆。屋主因為損壞公共區域，和／或違反協會的任何規章制度可能會受到罰款。

有些公益開發物業對於非習慣性的服務和活動收取使用費或特別收費。一般而言，這些費用只由享受該項服務的特定屋主來承擔。比如說，屋主想使用公共區域游泳池、俱樂部、或網球場招待私人客人。這些收費通常是當場交費使用，不能成為屋主所住單位或利益的抵押金。

公益開發物業還可能指定其他類型的攤款，比如，協會可能會要求分攤有線電視服務的費用。如果屋主或其客人對公共區

域造成了損壞，可能會向該屋主收取“賠償性分攤”費用。

要想了解公益開發物業攤款的不同類別，最好查閱協會的CC&Rs。

## 15. 誰能增加攤款額？

理事會在遵守加州民事法第1366節所規定的某些程序的情況下，可以增加攤款額。即使管理文件有更多的限制，理事會在未獲得屋主同意的情況下，也不能在一年內將常規的攤款額增加超過20%。在會計年度開始前不少於45天，但又不多於60天，理事會必須將預算分發給成員。如果預算顯示，需要將攤款額增加20%以上，這項攤款必須得到協會成員中大多數人的批准。還有其他的條款，在出現緊急情況時，比如，法庭勒令的非常開支、需維修公共區域等，理事會可在未獲得成員批准的情況下，將攤款額提高20%以上。

## 16. 如果你不支付攤款額，後果如何？

通常，協會第一個步驟會送一封提示信給你。關於攤款到期不付、以及協會涉及攤款滯付的整體程序，加州法律有明確規定。法律表明，如果一項攤款在到期之日後的15天內没有支付，即構成“滯付”。這時，協會可以以“滯納金”的形式，向你收取$10.00，或是每月攤款額的10%，二者之中取金額較大者，除非CC&Rs明確規定收取較少的金額。

總而言之，法律對此有明確規定，理事會必須遵守這些程序。

協會每年一次，將攤款收取規定寄給每名屋主，上面會列出滯納金的金額。如果你的攤款額超過30天還未支付，協會有權對你拖欠未付的餘額，每年收取高達12%的利息。

如果你仍然沒有支付你的攤款，此事就會被轉到一名律師手中，或是交給產權收回服務部門。協會有權將你的物業作為抵押，用以繳納你所欠的金額，以及律師費等其他開支。

因為你未能支付攤款，協會最終可以收回、拿走你的物業。還會針對你作出個人裁決。

顯而易見，所有屋主都及時支付分攤款是絕對必要的。如果有多名屋主未能履行其攤款義務，就會使得協會陷入財務困難的境地。

## 17. 協會還有其他規定嗎?

協會的理事會可以制定規章制度，對你在何處停車、以至你的陽台或平台上能置放什麼東西這類事務，進行管理。協會常定出準則和規定，明確闡明哪一種環境美化可以設置或在某些情形下哪一種環境美化不可以設置。協會的規章制度，和CC&Rs、章程及適用的法律一樣，是可以強制執行的。屋主和協會之間最常見的一種誤解，是當協會試圖執行這些規章制度時，屋主卻沒有意識到有這些規章制度。

你要確定自己有最新的規章制度的複印件，這樣才容易避免發生誤解。這些複印件可從協會或其管理公司獲得。

## 18. 你能改進你的住宅嗎？

一般來說，答案是“可以”。這要取決於你的住宅類型（共渡樓、連棟樓、獨立住宅等）。然而，除了CC&Rs規定的條件外，大多數協會還制定了規章制度（也被稱為建築準則），在對住宅進行任何裝修或改進時必須予以遵守。一般而言，只要改進的方式是與CC&Rs及規章制度相一致的，協會會對其成員給予協助。

## 19. 對於住宅內部存有疑問，或出現問題，您應該和誰聯繫？協會的公共區域？鄰居？支付攤款？

回答你的問題的第一個地方是CC&Rs。然後，你應和一名理事商量，或者，如果你的協會與一家管理公司簽約，則管理公司可以向你提供協助。住宅內部出現的問題，通常是屋主自己的責任。協會的公共區域是由協會管理的，所以，合適的聯絡對象是協會理事或是有關的管理公司。在鄰居之間發生爭議時，有時候鄰居之間自行解決最好。當爭議涉及到攤款的支付，或違反了協會的規定或CC&Rs時，與理事會和／或其管理公司聯繫是恰當的。

## 20. 什麼是管理公司，其職責是什麼？

管理公司是一個單獨的商業企業，通常受僱擔任協會的代理人。作為協會的代理人，他們直接接受協會理事會的指導。該管理代理人的一般性簽約責任包括為協會提供的多種服務，如收取分攤款、支付協會賬單、接受理事會關於執行規章制度的指導，從各種服務商那裡得到服務等。管理公司的責任還包括協助理事會擬定預算、準備會議議程、會議紀錄，或作為中立的第三方協助解決在公益開發物業中出現的問題等。此外，管理公司還可以就如何遵守相關的加州民事法的規定，向理事會提供諮詢，協助理事會適當地、及時地予以遵守。

## 21. 屋主可以將房子租給別人嗎？

有些公益開發物業限制屋主出租單位的數量。有些CC&Rs規定，租約要寫明房客受限於協會的所有規章制度。有些協會的規章制度還規定你向協會提供一份租約的複印件。在大多數協會中，CC&Rs表明，出租物業的屋主，對於其房客的行為負責。自然，避免房客和其他單位的屋主之間出現麻煩，對於任何一方都好。如果你的房客對於公共區域造成了損壞，或是造成了干擾（比如，高音播放音樂，或是寵物問題），所造成的麻煩將由你負責，而協會可能對你罰款。

## 22. 居住在公益開發物業中的屋主，你的個人責任是什麼？

主要是你有責任及時支付攤款，並遵守CC&Rs和為社區和諧而制定的所有規章制度。

## 23. 居住在公益開發物業中的屋主，你的個人權利是什麼？

居住在公益開發物業中的屋主，你的個人權利是以加州法律和你購買住宅時簽署的文件為基礎的。在購買住宅之前，你最好將CC&Rs和其他任何適用於公益開發物業的管理文件透徹研究。你也許還想參加理事會議，獲得以前理事會會議紀錄的複印件。公益開發物業應表明它有適當的保險、具支付能力的預算、以及金額足夠的儲備帳户。

一般而言，屋主的權利包括：

- 你有權參加理事會會議，表達自己的意願。
- 你有權就開發物業中你所感覺到的任何問題，與協會理事會進行對話。
- 在某些例外的情況下，如果在你和協會之間產生了爭議，而法院還没有介入，你有權利用一項替代性的爭議解決程序。

## 24. 我如果決定出售我的住宅，我應該怎麼辦？

你也許希望與房地產專業人士、理事會、專業管理公司（如果你的公益開發物業由管理公司管理的話），和／或任

何一個契約保管公司，就出售住宅的許多細節尋求協助。

個人屋主須依法向可能購買公益開發物業中的一個單位的買主提供一些文件。你要確保買家明白協會的規章制度，以及攤款義務，這樣，就不會出現對你出售住宅造成危害的問題或誤解。

在出售交易完成、產權過户之前，紀錄在案的屋主對於所有的攤款和罰款承擔責任，除非銷售和購買協議中另有規定。這包括在出售和購買期間獲得批准的、在出售過程中到期的新的攤款。

## 結　語

一項成功的、可行的公益開發物業，一般而言，其屋主要扮演積極的角色，不僅要參加協會的會議，投票和及時支付到期的款項，還有參加競選、在委員會中任職，參與集體活動。管理文件可打下基礎，而屋主的參與則建起了公益開發物業，使之成為一個社區。

## 房地產處出版物

在房地產處（DRE）的網站可以獲得許多房地產處的出版物。其網址為:

**www.dre.ca.gov**

房地產處的出版物還可以以信件（請使用下一頁的表格）、傳真: (916)227-0361、電話: (916)227-0853、或親自光臨任何房地產處地區辦公室購買／訂購。

**銷售稅稅率各縣有所不同**。稅率為7.25%，但購買地點或寄送地址在下列各縣則有所不同:

| | |
|---|---|
| 阿拉米達縣 | 8.25% |
| 佛萊斯諾縣 | 7.785% |
| 洛杉磯縣 | 8.25% |
| 沙加緬度縣 | 7.75% |
| 聖地牙哥縣 | 7.75% |
| 所有其他縣 | 7.25% |

**通常可免費索取最多25本**。然而，你可以要求允許複製房地產處的出版物，用於免費派發。使用下一頁的表格，取得《出版物複製申請表》（RE 370A）。獲准複製任何以前的版本，用於複製新版本時仍然有效。

## 房地產出版物申請表

| *RE #* | *出版物標題* | *費用* | *數量* | *總額* |
|---|---|---|---|---|
| 2 | 房地產法律大全 | $20 | | |
| 8 | 屋主協會運作開支手册 | $10 | | |
| 25 | 屋主協會預算儲備金研究綱要 | $10 | | |
| 39 | 家居加州公益開發物業 | *免費** | | |
| 370A | 出版物複製申請表 | *免費* | | |

姓名

郵寄地址

| 城市 | 州 | 郵政編碼 |
|---|---|---|
| | | |

* 請參閱14頁。 *（請把此表格連同你的支票放入信封内）*

- 請寄：Book Orders
  Department of Real Estate
  P.O. Box 187006
  Sacramento, CA 95818-7006
- 支票抬頭請寫：
  Dept. of Real Estate
  請不要寄現金。在加州訂購須加銷售税。*
- 不可退款或交換。
  價格有可能改變。
- 金額不正確的訂單將被退回。

訂購總額： $_____
加州銷售税： $_____
所附總額： $_____

DEPARTMENT OF REAL ESTATE
P.O. Box 187006
Sacramento, CA 95818-7006