

「新潤青峰住戶規約」部分條文修正草案總說明

「新潤青峰住戶規約」自第一次區分所有權人會議通過實施至今，部分約定內容已不符本社區需求，為符合社區實務運作需要，並加強保障住戶權益之力道，爰提案修正五案新增五案，重點如下：

- 一、刪除限制住戶權益之規定（修正規約第二條第二款第一目）。
- 二、明定違反使用停車場空間之處理方式，並授權管委會另定相關規定（修正規約第二條第二款第二目）。
- 三、放寬主任委員、副主任委員及財務委員之資格限制，並自第三屆管委會起實施（修正規約第十一條第一款第一目）。
- 四、修正不同屆次管理委員任期重疊之錯誤（修正規約第十一條第三款）。
- 五、新增管理委員請辭之生效要件及處理方式規定（新增規約第十一條第四款第三目）。
- 六、調整管理委員會會議代理之規定，避免一人掌握二票之情形發生（修正規約第十三條第五款）。
- 七、新增管理委員會相關會議過程及相關會議資料應予公開，以不得限制錄音、錄影或其他方式紀錄為原則之規定（新增規約第十五條第八款）。
- 八、鼓勵住戶擔任管理委員職務並慰勞管理委員之辛勞，新增減收管理費之規定，並自第三屆管委會起實施（新增規約第十六條第二款）。
- 九、新增社區一樓店面類型之限制（新增規約第二十一條第十一款）。
- 十、新增社區一樓店面使用社區垃圾儲藏空間之規定（新增規約第二十一條第十二款）。

「新潤青峰住戶規約」部分條文修正草案對照表

修 正 規 定	現 行 規 定	說 明
<p>第二條第二款第一目</p> <p>為維護全體住戶權益，依建照變更後之圖面，除下列特別約定外，住戶均不得以任何方式佔用公共區域及其它公共設施、通道，下列屬公設之項目住戶同意遵從管理委員會訂定之管理規則使用之：</p>	<p>第二條第二款第一目</p> <p>為維護全體住戶權益，依建照變更後之圖面，除下列特別約定外，住戶均不得以任何方式佔用公共區域及其它公共設施、通道，下列屬公設之項目住戶同意遵從管理委員會訂定之管理規則使用之，<u>住戶事後不得反悔、撤銷或以區分所有權人會議決議或其他任何方式加以變更或廢除：</u></p>	<p>公寓大廈管理條例第三十六條列舉管理委員會之職務包含區分所有權人會議決議事項之執行；同條例第三十七條規定管理委員會會議決議之內容不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議。本日限制事項抵觸法令規定，爰刪除本日後段規定。</p>
<p>第二條第二款第二目</p> <p><u>停車空間使用管理，依下列方式訂定停車空間使用管理辦法管理之：</u></p> <p>1、<u>汽車停車位管理費收取標準由區分所有權人會議決議訂定。</u></p> <p>2、<u>停放車種及停放管理方式、住戶使用停車空間方式及機車停車位與腳踏車停車位管理費收取標準，授權管理委員會訂定。</u></p> <p>3、<u>違反義務之處理特別規定如下：</u></p>	<p>第二條第二款第二目</p> <p><u>停車空間之使用管理：停車空間使用管理辦法：除停車位管理費收取標準由區分所有權人會議決議訂定外其他關於停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。</u></p>	<p>一、明定本社區停車空間使用管理辦理之汽車停車位管理費，由區分所有權人會議決議訂定之（業經本社區 109 年 10 月 17 日第一區分所有權人會議決議，並列於本規約第十六條，汽車停車位管理費以每位新臺幣 500 元/月計）。</p> <p>二、明定授權管理委員會訂定事項。</p> <p>三、查公寓大廈管理條例第二十三條第二項第四款規定，違反義務之處理方式以規約定之，爰於本規約內增定本社區停車空間違</p>

<p>a. <u>違規停放於汽車停車位或停車位以外空間者，第一次予以開單勸導並拍照存查；第二次除開單勸導，並拍照公告車號及戶別；第三次除拍照公告，並罰款新臺幣三千元，並得連續開罰。</u></p> <p>b. <u>違規停放於機車停車位及違規停放於腳踏車停車位者，依違規停放於汽車停車位或停車位以外空間之規定處理之，惟罰款金額分別為新臺幣(<input type="checkbox"/> 二千元 <input type="checkbox"/> 一千元) 及新臺幣(<input type="checkbox"/> 一千元 <input type="checkbox"/> 五百元)。</u></p> <p>c. <u>住戶違反使用停車空間方式者，管理委員會應依本規約第二十五條第一款第三目規定處理之。</u></p>		<p>規停放車輛之處理方式，並參考本社區現有停車場管理辦法之罰責額度訂定，以符實需。</p> <p>四、本目罰款金額暫定，由區分所有權人會議決議之。</p> <p>五、依公寓大廈管理條例第九條第二項：「住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。」第四十九條第一項第二款：「住戶違反第八條第一項或第九條第二項關於公寓大廈變更使用限制規定，經制止而不遵從者。」等規定，明定倘有違反使用停車空間方式之情形者（如違規堆放雜物等情形），逕依本規約第二十五條第一款第三目規定由前述法令處理之。</p>
<p>第十一條第一款第一目 管理委員選任之資格：主任委員、副主任委員及財務委員，由具區分所有權人<u>身分或其配偶</u>之住戶任之，<u>其他管理</u></p>	<p>第十一條第一款第一目 管理委員選任之資格：主任委員、副主任委員及財務委員，須由具區分所有權人<u>資格</u>之住戶任之。</p>	<p>一、本目參考內政部營建署頒定之公寓大廈規約範本內容修定。</p> <p>二、社區住戶對社區關心程度，實務上不因其是否具</p>

<p><u>委員由住戶任之，並自本社區第三屆管理委員會開始實施。</u></p>		<p>區分所有權人身分而有絕對之差異。</p> <p>三、惟考量社區管理委員之主任委員、副主任委員及財務委員職務重要性，尚不宜由所有住戶皆可為之，爰於本目增列具區分所有權人身分之配偶亦可擔任前述管理委員之職務。</p> <p>四、本目自本社區第三屆管理委員會開始實施。</p>
<p>第十一條第三款 管理委員之任期如下： <u>(一)經區分所有權人會議選任之新任管理委員，其任期自前一屆管理委員任期屆滿次一日起，為期一年。</u> <u>(二)管理委員任期屆滿前且未能完成選任新任管理委員時，其新任管理委員任期自召集人依法召開區分所有權人會議完成選任管理委員之日起，為期一年。</u></p>	<p>第十一條第三款 管理委員之任期自當選之日起為期一年。</p>	<p>一、按現有管理委員任期之規定，以當選之日起算將造成當屆管理委員與新任管理委員任期重複之問題。</p> <p>二、另無法於當屆管理委員任期屆滿前召開區分所有權人會議選任新任管理委員，致接鄰屆次之管理委員任期無法銜接時，其新任管理委員之任期自當選日起算，避免遇特殊情形時須再次修正規約。</p> <p>三、管理委員任期維持一年，不予調整。</p>
<p>第十一條第四款第三目 管理委員之請辭： <input type="checkbox"/> 1、請辭管理委員職務，得</p>	<p>本目新增。</p>	<p>一、本目新增。</p> <p>二、為使管理委員重視其職位之穩定性及認識其職位對社區正常運作之重要性，</p>

際網路或其他傳播工具之意思表示為之，其請辭之意思表示自達到其他管理委員或管理中心當日起發生效力。其他管理委員於收到表意人以前述方式之請辭通知，應立即將訊息轉知管理中心。

2、請辭管理委員職務發生效力後，表意人不得以其為虛偽意思表示對抗善意第三人，如因其意思表示錯誤欲撤銷者，以非由表意人自己之過失者為限。

3、管理中心應自請辭發生效力當日起算二日內，依本條第一款規定辦理解任公告，並於請辭發生效力當日起算五日內，依本條第二款規定完成確認候補委員之遞補意願。

1、請辭管理委員職務，應以書面送達管理中心之方式為之，其請辭之書面意思表示自達到管理中心當日起發生效力。

且避免因提出請辭後，生效要件還需再由管理委員會、管理中心再行認定徒增時間之浪費，爰於本目明定管理委員請辭之程序。

三、依民法第九十四條：「對話人為意思表示者，其意思表示，以相對人了解時，發生效力。」第九十五條第一項：「非對話而為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對人時，發生效力。」等規定，宣布請辭之行為生效無待召開管理委員會或經公告後始生效力，其管理委員會議及公告僅為完成追認及依法令完成相關程序之目的。

四、管理委員請辭，雖相關法令未規定其為要式行為，惟考量管理委員請辭對社區影響重大，故宜約定需以書面或其他方式為之。

五、另依民法第八十六條：「表意人無欲為其意思表示所拘束之意，而為意思表示者，其意思表示，不因之無效。但其情形為相對人所明知者，不在此限。」第八

<p><u>2、請辭管理委員職務發生效力後，表意人不得以其為虛偽意思表示對抗善意第三人，如因其意思表示錯誤欲撤銷者，以非由表意人自己之過失者為限。</u></p> <p><u>3、管理中心應自請辭發生效力當日起算二日內，依本條第一款規定辦理解任公告，並於請辭發生效力當日起算五日內，依本條第二款規定完成確認候補委員之遞補意願。</u></p>		<p>十八條：「意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為限。」等規定，明定虛偽意思表示及意思表示錯誤之處理方式。</p> <p>六、明定請辭生效後處理方式，加速社區相關作業之進行，其餘未於本目規定者依本規約相關規定處理之。</p> <p>七、請辭應以書面或得以其他方式生效，由區分所有權人會議決議之。</p>
<p>第十三條第五款</p> <p>管理委員因故無法出席管理委員會會議，<u>得以書面委託其他管理委員以外之住戶</u>出席，但以代理一名委員為限，<u>並不得連續代理。</u></p>	<p>第十三條第五款</p> <p>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，但以代理一名委員為限。</p>	<p>一、本款參考內政部營建署頒定之公寓大廈規約範本內容修定。</p> <p>二、為避免一名管理委員於管理委員會會議中行使兩票投票權之情形發生，將本款規定修正為請假之管理委員得委託其他管理委員以外之住戶出席會議。</p> <p>三、另為避免由同一住戶持續代理出席，造成該管理委員實質權責不明之情形發</p>

		生，增加不得連續代理之規定。
<p><u>第十三條第八款</u></p> <p><u>管理委員會會議之會議過程及會議相關資料，除因公開將違反個人資料保護法及相關法令規定外，不得限制住戶或利害關係人以錄音、錄影或其他方式紀錄。但除去該不得公開部分即不違反前述規定者，仍應予以公開。本社區管理委員會會議相關規定，由管理委員會定之。</u></p>	<p><u>本款新增。</u></p>	<p>一、為保障住戶及利害關係人之權益，明定管理委員會會議之會議過程及會議相關資料公開原則。</p> <p>二、例外不得公開之情形如可除去且不影響管理委員會會議之進行，仍應公開。</p> <p>三、管理委員會應依本規約訂定管理委員會會議相關規定，以完善社區運作。</p>
<p>第十六條第二款</p> <p>管理費之收繳：</p> <p>(一)管理費之分擔基準，各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。(決議如後：建物管理費每坪新台幣 70 元/月計；汽車停車位管理費以每位新台幣 500 元/月計)</p>	<p>第十六條第二款</p> <p>管理費之收繳：</p> <p>(一)管理費之分擔基準，各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。(決議如後：建物管理費每坪新台幣 70 元/月計；汽車停車位管理費以每位新台幣 500 元/月計)</p>	<p>一、本款第二目新增，其餘目次依序調整。</p> <p>二、為鼓勵住戶擔任管理委員職務，並慰勞管理委員之辛勞，新增減收管理費之規定。</p> <p>三、第二目減收金額暫定，依區分所有權人會議決議之。</p> <p>四、本款第二目自本社區第三屆管理委員會開始實施。</p>

<p><u>(二) 管理委員之建物管理費，每月減收新臺幣</u> <u>(<input type="checkbox"/> 四百元 <input type="checkbox"/> 八百元)，減收之金額計算應以各該管理委員所屬當戶為限，並以各月實際擔任管理委員之天數比例計算之，自本社區第三屆管理委員會開始實施。</u></p> <p><u>(三) 管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。</u></p> <p><u>(四) 管理費以足數第十七條第二款開支為原則。</u></p>	<p><u>(二) 管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。</u></p> <p><u>(三) 管理費以足數第十七條第二款開支為原則。</u></p>	
<p><u>第二十一條第十一款</u></p> <p><u>為維護本社區住戶間之共同利益，並確保良好生活環境，本社區一樓店面經營之類型，除受都市計畫法新北市施行細則第十四條限制外，且不得作為高度污染社區環境之營業類型，以及寺廟、教堂、宗祠等相關目的使用。</u></p>	<p><u>本款新增。</u></p>	<p>一、本款新增。</p> <p>二、為維護本社區品質及公共利益，規範限制本社區一樓店面經營類型。</p>
<p><u>第二十一條第十二款</u></p> <p><u>本社區一樓店面，如因營業所生垃圾量多於一般區分所有權人者，使用社區垃圾儲藏空間應另行負擔清潔費用。</u></p>	<p><u>本款新增。</u></p>	<p>一、本款新增。</p> <p>二、為避免本社區垃圾儲藏空間因營業所生垃圾影響一般住戶使用權益，並為維護垃圾儲藏空間整潔需</p>

<p><u>其負擔費用金額、垃圾運棄時段、地點及清潔費用之使用方式等相關規定，授權管理委員會訂定之。</u></p>		<p>求，明定應另行負擔清潔費用之規定。</p> <p>三、有關負擔費用金額、垃圾運棄時段、地點及清潔費用之使用方式等相關規定由管理委員會定訂，其中清潔費以使用於垃圾清運及環境清潔等相關工作為原則。</p>
--	--	---