

新潤青峰住戶規約

109年10月17日 第一次區分所有權人會議訂定

110年8月28日 第二次區分所有權人會議修正

本公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

第一章 使用區分及管理

第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍：為使用執照及其竣工圖、規劃示意圖等所載之基地、建築物及附屬設施。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

一、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：

(一) 專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。

(二) 共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

(三) 約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。

(四) 約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之項目如下：

(一) 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：

1. 本社區內之法定空地、機車停車空間、自行車停車空間、屋突、屋頂平台均由全體區分所有權人共有並共同使用，除屋突、屋頂平台不得為約定專用外，其餘前述共有空間同意委由管理委員會制定使用章程，統籌管理維護使用。
2. 地下壹層法定機車位 334 位以及自行車位 84 位，地下二層行動不便者車位 73、73-1 號留設電動車充電電源、地下三層行動不便者車位 150、151 號、地下四層行動不便者車位 227、228 號，上述車位經全體區分所有權人同意由管理委員會制定使用規章管理使用之。
3. 一樓 A 棟管委會使用空間規劃設計為健身房、B 棟管委會使用空間規劃設計為 LOBBY、信箱區，閱覽區、交誼廳、C 棟管委會使用空間規劃設計多功能才藝室、兒童遊戲室。
4. C 棟管委會空間應開放提供民眾於日間入內遊憩、學藝使用，使用辦法依使用執照及相關法令規定為準，若使用執照未記載或無法令可供遵循時，則授權管理委員會訂定辦法管理之。
5. 一樓店 8、A6、B5、B6、C6、C7 戶連結空間由該連接戶約定分屬使用管理，上列區域不得違反法令之使用限制，使用範圍依圖面區隔為準。
6. 本案屋頂平台規劃設計為空中花園，並設置曬被區。
7. 本社區地下一至五層除供電樓梯間、梯間通道、台電配電室、垃圾儲藏空間、電表箱、機房、地下室進排

風設備空間、蓄水池、發電機室、電信機房、管道間、機車位、自行車位外，統一規劃為汽車停車場，由起造人以停車位應有部分(持分)產權另行出售予承購戶，未購停車位者，已充分認知房土總價並不包括停車位之價款，除暫時作防空避難使用外，均無權對該停車位為使用、收益、處分；購買停車位者，不論政府有關單位及起造人對於停車位之產權登記以何種方式為之，均排除他人干涉之權利。其餘相關之管理使用規定於召開區分所有權人會議時訂定後實施。

8. 起造人或區分所有權人不得於陽臺、露臺、挑空(高)、上下樓板間及法定空地加蓋任何構造物，如有違建情事經發現屬實者，願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用，產權移轉時應列入交代，如涉訟時自願放棄先訴抗辯權。
9. 本社區使用執照之建築基地範圍內，依法留設、退縮及設置之前後側院、開放空間、公共設施、公用設備，社區區分所有權人及公寓大廈管理委員會應負起管理維護之責，併列入公寓大廈規約及買賣契約中載列明確及產權移轉交代事項。
10. 本社區公共開放空間管理維護基金業由起造人繳納計新臺幣 791 萬 8,807 元整至公寓大廈專戶，於管理委員會完成依公寓大廈管理條例第 57 條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後，向主管機關報備由公庫代為撥付予公寓大廈管理委員會，專款專用於公共開放空間管理、維護及修繕工作，並由管理委員會確實進行後續管理維護事宜。
11. 本社區公共開放空間獎勵面積 1161.57 平方公尺、提供基地東側店舖外側頂蓋型開放空間面積計

87.69 平方公尺、管理室兩側廣場式開放空間面積計 185.99 平方公尺、基地西側及南側境界線分別退縮 3 公尺及 2.2 公尺面積計 119.4 平方公尺（日間供公眾入內使用）、基地西側提供公共自行車位 12 席，均屬供公眾使用空間，應永久提供社區外不特定民眾使用，不得為約定專用部分，亦不得變更，且後續管理維護及修繕工作均由管理委員會負責。

12. 本社區設置雨水滯留設施，平時應保持無水狀態，並須有專責單位及人員負責維護管理之工作，並列入日後產權移交事宜。如中央氣象局發布海上颱風警報或豪雨警報後，請檢查排水系統是否正常，並於每年防汛期間（5 月 1 日至 11 月底）每月至少檢查一次，如有損壞或阻塞須立即維修或疏通。
13. 本社區設置透水保水設施，應持續維護管理，維持其透水保水功能，並由專責單位及人員負責維護管理之工作，並列入日後產權移交事宜。
14. 本大廈周圍上下及外牆面，由全體區分所有權人維護其外觀使用，非經本約或區分所有權人會議之決議，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物或其他類似之行為。
15. 下列事項所列之特定對象基於業務上之必要，得無償使用該共用部分或約定共用部分：
 - (1) 受託管理業務或承包工作者。
 - (2) 電力公司。
 - (3) 瓦斯公司。
 - (4) 電信機構。
 - (5) 自來水公司。
16. 本規約之效力及於區分所有權人之受讓人及經區分

所有權人同意而為專有部分之使用、承租、管理者，各區分所有權人爾後轉讓區分所有權時，應將本規約內容告知於受讓人，以拘束各該權利繼受人，並具受讓及承擔規約之權利義務。各區分所有權人或其後手受讓人如違反告知義務，致善意不知情之繼受人主張共有之用益權及管理權，因而使第三人遭受損失時，由該區分所有權人或其後手受讓人負全部損失之賠償責任。

(二) 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：

1. 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。
2. 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自行車停車位管理費收取標準，授權管理委員會訂定。
3. 違反義務之處理特別規定如下：
 - (1) 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。
 - (2) 違規停放於機車停車位及違規停放於自行車停車位者，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一千元及新臺幣五百元。
 - (3) 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。

三、各專有部分有十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外

牆面之防墜設施。防墜設施設置後，如因設置理由消失者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式統一授權由管理委員會訂定。

第 三 條 專有部分及約定專用部分之使用管理

- 一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。
- 二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。
- 三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。
- 四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。
- 五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。

第二章 區分所有權人會議

第 四 條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第 五 條 區分所有權人會議之召開

- 一、定期會議及臨時會議之召開：
 - (一) 定期會議每年召開一次。有
 - (二) 下列情形之一者，應召開臨時會議：
 1. 發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。
 2. 經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例

合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

二、召集人之產生方式：

- (一) 區分所有權人會議之召集人，除公寓大廈管理條例第二十八條規定外，由具區分所有權人資格之管理負責人或管理委員會主任委員擔任；管理負責人或管理委員會主任委員不具區分所有權人資格時，得由具區分所有權人資格之管理委員擔任之。
- (二) 但於前(一)情形，無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人，召集人無法產生時，以區分所有權人名冊依序輪流擔任。

三、開會通知：

- (一) 區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面明開會內容，通知各區分所有權人。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。
- (二) 開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。

四、出席資格：

- (一) 區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。
- (二) 區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。

- (三) 會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用人經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

第 六 條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席產生之優先順序：

- (一) 由召集人擔任。
- (二) 由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

- (一) 規約之訂定或變更。
- (二) 公寓大廈之重大修繕或改良。
- (三) 公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。
- (四) 住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
- (五) 約定專用或約定共用事項。
- (六) 管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
- (七) 其他依法令或本規約約定需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數：

- (一) 各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。
- (二) 區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。
- (三) 區分所有權人會議討論事項，除本條第二款第一目至

第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

第七條 區分所有權人會議之重新召集

- 一、區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條第三款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。
- 二、前揭決議之會議紀錄應於會後十五日內送達各區分所有權人後，各區分所有權人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區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。
- 三、會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第八條 議案成立之要件

- 一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理

委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。

四、公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

第九條 會議紀錄

一、區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。

二、會議紀錄應包括下列內容：

(一) 開會時間、地點。

(二) 出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。

(三) 討論事項之經過概要及決議事項內容。

三、會議紀錄，應與出席人員（包括區分所有權人及列席人員）之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

第三章 管理委員會

第十條 管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的：

管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務；由區分所有權人選任管理委員所設立之組織，係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。

二、管理委員會人數：

(一) 為處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：

1. 主任委員一名。

2. 副主任委員一名。
3. 財務委員一名。
4. 監察委員一名。
5. 其他委員三名。

(二) 前目委員名額，合計七名，並得置候補委員二名。委員名額之分配，以不分區不分棟方式劃分。

第十一條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任

一、管理委員選任之資格及其限制：

(一) 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資格之住戶任之。

(二) 每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三) 主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四) 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。

1. 曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。
2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
3. 受破產之宣告，尚未復權者。
4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
5. 無行為能力或限制行為能力者。

(五) 主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理

委員選任時應予公告，解任時，亦同。

二、管理委員及職位之選任：

- (一) 管理委員之選任方式，採無記名單記法選舉，並以獲區分所有權人票數較多者（如有分區、分棟劃分時，則以獲該分區、分棟區分所有權人票數較多者）為當選。
- (二) 主任委員由管理委員互推之。但主任委員解職出缺時，由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。
- (三) 副主任委員、監察委員及財務委員由管理委員互推之。但副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。
- (四) 管理委員出缺時，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，並視一任。
- (五) 管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理，於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期如下：

- (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。
- (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。

四、管理委員之解任、罷免：

- (一) 管理委員有下列情事之一者，即當然解任：
 - 1. 任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。
 - 2. 管理委員喪失住戶資格者。
 - 3. 管理委員自任期屆滿日起，視同解任。
- (二) 管理委員之罷免：

1. 主任委員及其他管理委員職務之罷免應三分之二以上之管理委員書面連署為之。
2. 管理委員之罷免應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

(三) 管理委員之請辭：

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。
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。

第十二條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。
- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、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。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱

為管理費)、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。

七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。

八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。

九、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十三條 管理委員會會議之召開

一、任委員召開管理委員會會議，至少應每二個月乙次。

二、管理委員會會議，應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。

三、發生重大事故有及時處理之必要，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。

四、管理委員會會議開議決議之額數，應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。

五、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以外之住戶出席，但以代理一名委員為限，並不得連續代理。

六、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。

七、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。

八、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。

第十四條 管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任：

- (一) 規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。
- (二) 管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。
- (三) 共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。
- (四) 收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任：

- (一) 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。
- (二) 公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。
- (三) 會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
- (四) 管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- (五) 區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期

內公告。

三、管理委員會之移交責任：

公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額，管理委員會保管之文件及資產等，於管理委員會解職、離職或改組時移交新管理負責人或新管理委員會。

第十五條 管理負責人準用規定之事項

一、未成立管理委員會或管理委員會任期屆滿解職，未組成繼任之管理委員會期間，由區分所有權人推選住戶一人為管理負責人，未推選管理負責人時，以區分所有權人依法互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。

二、管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

(一) 管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。

(二) 管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(三) 管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章 財務管理

第十六條 公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金總金額新臺幣 321 萬 2,870 元整及公共開放空間管理維護基金新臺幣 791 萬 8,807 元整外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

(一) 公共基金。

(二) 管理費（包含清潔、維護等費用）。

二、管理費之收繳：

- (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：建物管理費每坪新臺幣 70 元/月計；汽車停車位管理費以每位新臺幣 500 元/月計)
- (二) 管理委員之建物管理費，每月減收新臺幣四百元，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。
- (三) 管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。
- (四) 管理費以足敷第十七條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳：

- (一) 公共基金收繳基準，依每月管理費百分之二十收繳，其金額達二年之管理費用時，得經區分所有權人會議之決議停止收繳。
- (二) 每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理：

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)，經 10 天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息 10% 計算。

- 五、共用部分及其基地使用收益，除區分所有權人會議另有決議外，撥入為公共基金保管運用。

六、區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

第十七條 管理費、公共基金之管理及運用

一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶，公共基金與管理費應分別設專戶保管及運用。

二、管理費用途如下：

- (一) 委任或僱傭管理服務人之報酬。
- (二) 共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
- (三) 有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
- (四) 管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
- (五) 稅捐及其他徵收之稅賦。
- (六) 因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
- (七) 其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

- (一) 每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。
- (二) 因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
- (三) 共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。
- (四) 供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十八條 重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合：新臺幣十萬元以上。

第十九條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

- 一、共用部分之約定專用者或專有部分之約定共用者，除有下列情形之一者外，應繳交或給付使用償金：
 - (一) 依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。
 - (二) 依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
 - (三) 登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。
- 二、前款使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。
- 三、區分所有權人會議討論本條第一款使用償金之議案，得不適用第八條第二款提案之限制。

第二十條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自每年 11 月 1 日起至翌年 10 月 31 日止。
- 二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊，應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。
- 三、會計帳簿應包含項目及內容如下：
 - (一) 收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
 - (二) 支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。
- 四、財務報表應包含項目及內容如下：
 - (一) 收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。
 - (二) 支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。
 - (三) 收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。
 - (四) 現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現

金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第二十一條 住戶應遵守之事項

一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。

二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。

五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。

六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。

七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣（市）政府核准範圍內，得依區分

所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。

八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。

九、飼養動物之規定，住戶飼養動物不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。

十、本條第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

十一、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。

十二、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。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。

第二十一條之一 住戶室內裝修遵守之事項

一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：

(一) 固著於建築物構造體之天花板裝修。

(二) 內部牆面裝修。

(三) 高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

(四) 分間牆變更。

- 二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。
- 三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應依照本公寓大廈室內裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。

第二十二條 投保火災保險之責任

- 一、公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者，住戶應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險，其因此增加其他住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。
- 二、符合前款之住戶未投保公共意外責任保險，經催告於七日內仍未辦理者，管理負責人或管理委員會應代為投保；其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。

第二十三條 其他事項

- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。
- 五、本案為供公眾使用建築物，起造人須於屋頂平臺出入口加設監視攝影裝置，並應於社區公共設施點交時，一併列

入點交項目。

- 六、本案專用下水道完工書圖及操作手冊，一併列入點交項目並列入規約交代。
- 七、本案交通影響評估，係經 106 年 5 月 10 日新北交規字第 1060858910 號函核定併加註：「1.本案經開發單位評估停車供給已可滿足停車需求，基地停車需求內部化，基地所設停車格位數量仍須滿足基地衍生需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。2.未來倘新北市政府有設置公車候車亭，智慧型站牌及交通管制設施基礎與管道於周圍道路鄰接退縮空間之需求時，本社區應予配合。3.上述加註事項請開發單位一併納入買賣契約載明。」
- 八、有關公寓大廈管理規約，按新北市政府 106 年 4 月 25 日新北城設字第 1060748710 號函核定都市設計審議報告書 P1~29 規定列入公寓大廈規約及買賣契約中載列明確及產權移轉交代事項（詳如附件）。
- 九、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第二十四條 爭議事件之處理

- 一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向本公寓所在地之公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或調解委員會申請調解。
- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之地方法院為第一審法院。

第二十五條 違反義務之處理

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同

利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：

- (一) 住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。
- (二) 住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。
- (三) 住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法或依另行約定之使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。
- (四) 住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用

執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣（市）主管機關處理，要求其回復原狀。

（五）住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

二、住戶有下列各目之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：

（一）積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。

（二）違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。

（三）其他違反法令或規約，情節重大者。

三、前款強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理委員會得聲請法院拍賣之。

第七章 附則

第二十六條 利害關係人請求閱覽或影印

一、利害關係人得提出書面理由請求閱覽或影印下列文件，管理負責人或管理委員會不得拒絕：規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。

二、本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定授權管理委員會訂定之。

第二十七條 繼受人之責任

區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印前條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依公寓大廈管理條例或規約所定之一切權利義務事項。

第二十八條 催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

二、應行之送達以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。