



住戶規約

JADE Riverside Condo

翠峰

翠峰 住戶規約

本規約係依據「公寓大廈管理條例」（以下簡稱本條例）、「公寓大廈管理條例施行細則」、內政部所頒「公寓大廈管理規約範本」規定制訂，凡本社區區分所有權人或住戶，均有遵行之義務。本規約未規定之事項適用「公寓大廈管理條例」及其相關法令規定或經本規約授權管理委員會制訂相關管理辦法辦理。

本翠峰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。

本建物公寓大廈區分所有權人為購買、繼受、受讓本建物之房屋主建物，而為本建物住戶之房屋區分所有權人(以下簡稱區分所有權人)。本建物公寓大廈範圍如使用執照竣工圖及建方規劃示意圖所載之基地、建築物及附屬設施(以下簡稱標的物件)。

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後，其區劃界限詳如標的物件之圖說。

(一)專有部分：係指編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之家戶，並登記為區分所有權人所有者。

(二)共用部分：係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共同使用者。

(五)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。

二、本公寓大廈專有、共用、約定專用、約定共用部分項目如下：

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，區分所有權人事後不得反悔、撤銷或以區分所有權人會議、住戶大會決議或其他任何方式加以變更或廢除：

(一)本社區內之空地、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同管理使用。

(二)地下壹層垃圾車暫停位置、編號 1~262 號機車位以及行動不便機車位、編號 1~66 號自行車位，上述共 262 位法定機車位、66 位自行車位、垃圾車暫停位置，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。

(三)一樓管委會使用空間合併規劃設計為禮賓大廳、信箱區、宅配室、視聽室、多功能交誼廳、健身房、瑜珈室、兒童遊戲區、多功能廚藝教室、會議室等。

(四)本社區二樓因建築設計退縮形成之露臺，因現行地政法規不可登記，全體區分所有權人同意依下列約定分屬無償使用管理，但不得違反法令之使用限制：A1、A2、A3、A5、A6、A9、A10、B1、B5、B6、B9、B10 二樓連結露臺空間約

- 定由該連接戶分屬使用管理，使用範圍依圖面區隔為準。
- (五)本案屋頂平台規劃設計為空中花園，並設置曬被區。
- (六)本社區地下一至五層除供車道、電梯間、台電配電場所、受電箱、垃圾儲藏空間、停車場進排風設備管道、發電機室、機房、電信機房等，統一規劃為汽機車停車場，由建方以停車位應有部分(持分)產權另行出售予承購戶，未購停車位者，已充分認知房地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建方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。
- (七)本建物房地區分所有權人及各車位專用權人得依法予以管理使用外，每月應按時繳納本社區管理委員會規定之水電清潔管理費。
- (八)本建物一樓管委會空間(瑜珈室及兒童遊戲區)依建築技術規則第 110 條第一項第二款規定【建築物自基地境界線推縮留設至防火間隔在一·五公尺以上未達三公尺範圍內之外牆部份，應具有半小時以上防火時效，其牆上開口應裝設具同等以上防火時效之防火門窗等防火設備。但同一居室開口面積在三平方公尺以下，且以具半小時防火時效之牆壁(不包括裝設於該牆壁上之門窗)與樓板區劃分隔者，其外牆之開口不在此限】設置常閉式電動防火鐵捲門。
- (九)景觀、植栽、外牆裝飾物、屋脊裝飾物之管理維護計劃，應依都審通過之設計，不得擅加頂蓋及對外營業使用。
- (十)開放空間、容移友善範圍及管理維護基金依都審核定通過

之規定，確實供公眾使用，不得擅加頂蓋及對外營業使用，亦不得銷售轉移。

(十一)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、設置廣告或其他類似之行為。

(十二)下列各目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. 電信機構。
4. 自來水公司。
5. 瓦斯公司。

(十三)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買受人，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，由區分所有權人或其後手受讓人負全部損失之賠償責任。

第二章 區分所有權人會議

第三條 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。

第四條 區分所有權人會議之召開

一、區分所有權人會議由本公寓大廈全體區分所有權人組成，其定期會議及臨時會議之召開，依公寓大廈管理條例(以下簡稱本條例)第二十五條之規定，召集人由具區分所有權人身分之管理負責人或管理委員會主任委員擔任。

二、區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，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。管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。

三、下列各目事項，應經區分所有權人會議決議：

(一)規約之訂定或變更。

(二)公寓大廈之重大修繕或改良。

(三)公寓大廈有本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，但本規約第二條第二款之約定專用範圍不得變更，如有議決變更者，其決議無效。

(六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

四、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。
- 五、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。
- 六、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。
- 七、各專用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。
- 八、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。但受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。
- 九、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。
- 十、區分所有權人會議討論事項，除第三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。
- 十一、區分所有權人會議依第十款規定未獲致決議、出席區分所

有權人之人數或其區分所有權比例合計未達第十款定額者，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。前揭決議之會議紀錄依本條例第三十四條第一項規定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。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。

十二、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。

第五條 本大廈有關文件之保管責任

規約、會議紀錄、簽到簿、出席委託書、使用執照影印本及有關文件，應由管理委員會負保管之責，區分所有權人或利害關係人如有書面請求閱覽時，不得拒絕。

第六條 管理委員會委員人數

為處理區分所有關係所生事務，本大廈由區分所有權人或住戶互選管理委員組成管理委員會。

管理委員會組成如下：

- 一、主任委員一名。
- 二、副主任委員一名。

三、監察委員一名。

四、財務委員一名。

五、委員五名。

前項委員名額合計九名，並得置候補委員二名。委員名額之分配，採分區分棟(A棟4名，B棟4名，店面1名)方式產生，並於選舉前十日由召集人公告分區範圍及分配名額。

主任委員、監察委員及財務委員，須由具區分所有權人資格之住戶任之。

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。

第七條 管理委員會會議之召開

一、主任委員應每一個月召開管理委員會會議乙次。

二、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。

三、管理委員會會議應有過半數以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數以上之決議通過。

四、有關管理委員會之會議記錄，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。

第八條 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及選任

一、主任委員由全體委員互選之。

二、副主任委員、監察委員、財務委員由全體委員互選之。

- 三、管理委員會委員之選任應以下列方式選任之：委員選舉，採無記名單記法選舉，以獲該棟區分所有權人較多者為當選。
- 四、委員之任期，自當選之日迄翌年止，為期一年，連選得連任。
- 五、主任委員、監察委員、財務委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。
- 六、主任委員，副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員有下列情事之一者，即當然解任：
 - (一)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員喪失區分所有權人資格者。
 - (二)管理委員喪失住戶資格者。
- 七、管理委員出缺時，由候補委員依序遞補。

第九條 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，其已擔任者，即當然解任：

- 一、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。
- 二、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
- 三、受破產之宣告，尚未復權者。
- 四、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
- 五、無行為能力或限制行為能力者。

第十條 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本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或區分所有權人會議之決議，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、監察委員負責監督、糾正管委會各項業務執行及財務運作狀況。
- 七、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用(以下簡稱管理費)、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 八、管理委員會應遵守法令、規約、區分所有權人會議與管理委員會會議之決議及負責研擬、執行各項相關管理措施，並代表全體區分所有權人受領本建物公共設施清冊及水電配置圖、竣工圖等書面文件予以管理及制定管理費收取標準，予以執行。

第十一條 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，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、管理費用依各區分所有權人其共有之應有部份比例分擔之，房屋管理費依房屋產權坪數計價每坪每月應繳 80 元；停車位管理費用，每個車位每月應繳 500 元；機車及自行車停車位管理費用授權管理委員會訂定。
- 三、日後管理費用及變更各項費用之收繳、支付方法，授權管理

委員會訂定。

- 四、管理費以足敷第十一條第二款開支為原則，公共基金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。
- 五、區分所有權人若逾兩期未繳納應繳金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年息 10%計算。

第十二條 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。
- 二、管理費用途如下：
 - (一)委任或僱傭管理服務人員之報酬。
 - (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、責任保險費或其他財產保險費。
 - (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)共用部分每經一定年度，所進行之計劃性修繕者。
 - (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)供墊付前項之費用，但應由收繳之管理費歸墊。

第十三條 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下列情形之一(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇之情形)：

- 1. 新臺幣十萬元以上。
- 2. 逾公共基金之百分之五。
- 3. 逾公用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。

第十四條 共用部分修繕費用之負擔比例

共用部分之修繕，由管理委員會為之，其費用由公共基金支付，公共基金不足時，由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。

第十五條 共用部分及約定共用部分之使用

住戶對共用部分及約定共用部分之使用，應依其設置目的及通常使用方法為之。

第十六條 約定專用部分或約定共用部分

使用償金繳交或給付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，或該契約訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
- 二、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。前項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。但第一次區分所有權人會議召開前或經區分所有權人會議之授權或區分所有權人會議未決議時，由管理

委員會定之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第四條第四款提案之限制。

第十七條 專有部分及約定專用部分之使用限制

- 一、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。
- 二、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使用方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。
- 三、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分，不得經營或供作以下用途使用：工廠、加工廠、汽車或機車維修廠、電焊作業、打鐵舖、電動玩具店、電腦網路遊戲店、洗車場、舞廳、酒家、酒吧、風化場所、三溫暖、視聽歌唱業、麻將館、賭場、瓦斯行、資源回收業、賓館、神壇、道場、供公眾祭祀場所、供公眾舉行宗教儀式場所、壽器店、葬儀社及其他足以影響身心健康、環境品質或公序良俗之相關行業。
- 四、前項所稱其他足以影響身心健康、大樓品質或公序良俗之相關行業，由管理委員會依個案具體認定之。如區分所有權人或住戶對認定結果不服者，得提請區分所有權人大會以決議方式更為認定。

第十八條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自每年元月一日至十二月三十一日止。
- 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。如區分所有權人或利害關係人提出書面理由請求閱覽時，不得加以拒絕，但得指定閱覽之日期、時間、地點。

第十九條 糾紛之協調程序

- 一、本大廈區分所有權人或住戶間發生糾紛時，由管理委員會邀集雙方當事人進行協調。
- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本大廈所在地之新北地方法院為第一審法院。

第二十條 違反義務之處置規定

- 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)住戶違反本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)住戶違反本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，應報請主管機關依本條例第四十九條第一項規定處理，該住戶並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)住戶違反本條例第九條第二項之規定，對共同部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，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)住戶違反本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)住戶違反本條例第十六條第一項至第三項之規定，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，必要時得報請地方主管機關處理。

二、住戶有下列各項之情事，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)積欠依本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)違反本條例相關規定經依本條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰，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。

第二十一條 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、區分所有權人相關權利義務，本規約未規定者，悉依建方買賣契約及分管協議書為之。
- 六、公寓大廈外牆磁磚或飾面材料，管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次。
- 七、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、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。
- 八、本社區之管委會空間、公共服務空間，應屬公共使用部分，不得附掛車位，且不得作設籍之用。
- 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。
- 十、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，如涉訟時自願拋棄

先訴抗辯權。

十一、本建築物係依建築技術規則設計施工篇第 15 章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定辦理，基地內不得搭蓋棚架、建築物或作其他使用，其留設之開放空間應常時間開放供公眾通行或休憩。

十二、本案設置雨水滯留設施，平常需保持無水狀態，並需有專責單位及人員負責維護管理之工作。

十三、本案設置透水保水設施，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。

第二十二條 管理負責人準用規定之事項

本大廈未組成管理委員會時，應推選管理負責人處理事務，並準用有關管理委員會應作為之規定。

第二十三條 修訂版本

1. 中華民國 109 年 2 月 22 日翠峰社區第一屆區分所有權人會議通過實施。
2. 中華民國 109 年 6 月 23 日翠峰社區第一屆第一次臨時區分所有權人會議通過修改。