

住戶管理規約

- 第一條：為維護本社區大樓(以下簡稱本大樓)全體住戶之共同利益，立書人同意遵守后列本大樓住戶管理公約之規定，並願簽認及接受本大樓管理委員會(以下簡稱管委會)所執行之一切有關本大樓管理服務規章之約束。
- 第二條：為有效執行住戶管理公約及有關本大樓管理服務規章之執行與運作，全體區分所有權人同意於本大樓區分所有權人交屋達公寓大廈管理條例規定比例後，委由元利建設企業股份有限公司(實施者)通知全體區分所有權人召開大會成立管理委員會，以推動本大樓管理服務之工作。有關管理委員會之組織章程及管理規章，依本約內容另訂之。
- 第三條：人員編制：管理委員會得視實際需要，聘僱行政人員、管理人員、機電人員、清潔人員等若干名。
- 第四條：管理委員會服務範圍如左：
- 一、公共設施(包括屋頂突出物、機械房、水箱、地下水槽、化糞池……等)之管理維護事項。
 - 二、公共機電設備(包括電梯及其機械、避雷設備、發電機、抽水馬達……)之管理維護事項。
 - 三、公共環境衛生(包括樓電梯間、排水溝、基地內空地、停車場……)之清潔維護事項。
 - 四、供住戶公共使用之電器及其他設備之經營管理及維護事項。
 - 五、管理服務費、公共設施使用費及公共負擔費用之收繳、決算事項。
 - 六、公共安全之維護(包括守衛、防盜、防災、監視、警鈴設備)及本大樓非常事故時之有關機關聯絡事項。
 - 七、對大樓住戶違規設施之增建、改建、違反住戶管理公約等行為之排除及勸導，並通報相關機關處理。
 - 八、其他有關本大樓之管理及服務事項。
- 第五條：本大樓住戶應分擔之管理服務費用及收支基準：
- 一、公共設施使用費收入：本大樓之公共設施使用費由管理委員會統一收取，其收費標準俟管理委員會成立時另訂之。

- 二、經常管理費：住戶按月繳交經常管理費，其收費標準按所持有之房屋坪數(不含汽車停車位坪數)計算分擔費用。並自通知交屋日起，不論遷入與否一律全額收取。汽車停車位所有權人依所購車位數按月繳交經常管理費。
- 三、公共設備水電費：本大樓公共設備之水電費由各住戶依持有之建物坪數(不含汽車停車位坪數)或實際使用量比例分擔。
- 四、臨時分擔費用：本大樓公共設施設備之修理、更新或增設等所需費用由特定住戶或全體住戶共同分擔，並按實際發生額收繳。
- 五、管理委員會依本公約第三條聘僱之管理服務人員之薪津、事務用品費、公共水電費、公共設施設備之經常保養維修費等，於經常管理費用項下支出。為有效管理服務以及如期繳納公共水電費用等起見，每戶應預繳一定金額為管理周轉基金。

- 第六條：管理委員會之會計
- 管理委員會應於每月月終後十日內將該月份之管理費收支情形決算列表公佈，各用戶如有疑問得向管理委員會查詢。若有異議，應於公佈日起三天內提出，否則視為認可。

第七條：停車位之管理

本大樓汽車法定停車位為 238 部、增設公用停車位 126 部，增設汽車停車位原則上配置於地下二層與地下四層(詳參附圖 B2~B4 平面圖)，增設停車位之所有權人亦應遵守本大樓規約，停車位非經主管機關核准不得變更。機車法定停車位為 549 部、機車增設公用停車位 63 部，該部分面積僅供機車停車使用，不得移作其他使用。

未來使用基地停車場之人員主要為本集合住宅大樓之住戶或持有增設公用停車位之附近住戶等不特定持有人使用，除在地面層設置停車空間告示牌外，其管制措施初步規劃於平面層以柵門式管制處理，惟為使法定停車空間及獎勵停車空間因屬性不同而有所區隔，並便利未來大樓管理委員會成立後便於管理，將地下層停車空間作以下管理：

- 一、將法定汽車停車空間設置於地下第四至七層；地下四層設置 8 部，

地下第五層設置 63 部，地下第六層設置 63 部，地下第七層設置 104 部。增設汽車停車位於地下第二層設置 12 部，地下第三層設置 59 部，地下第四層設置 55 部，讓獎勵汽車停車空間儘量臨近地面層，以利公眾使用為原則。

二、增設公用停車位以不同顏色作為區隔，增設公用停車位前車位編號顏色與法定車位前車位編號顏色不同，如：增設公用停車位編號以橘色表示，法定停車位編號以白色表示。

三、為維持本大樓之公共安寧及公共設施共有部分之管理維護，未來獎勵車位之所有人及本大樓住戶得由本案實施單位（或開發單位）之協助召開第 1 次區分所有權會議及成立大樓管理委員會，並聘僱保全人員或專業顧問管理公司直接管理。

四、故針對獎勵停車空間部分，依『臺北市建築物增設室內公共停車空間鼓勵要點』第十一條規定，開發業者應備妥管理計畫向主管機關提報並開放供公眾非特定多數人使用。

第八條：住戶管理公約

凡本大樓之房屋區分所有權人、承租人、借用人及其他有正常權源使用本大樓之人，均有遵守並履行本公約之義務。

一、不得拒付或拖欠應繳納之管理費或公共分擔費用。

二、不作妨害本大樓良好秩序之行為，並應支持管理人員執行其任務。

三、各住戶如有破壞或污損公共建築及設備者，應由其負責修復或賠償。

四、為保持本大樓外觀之整齊美觀，各住戶不得增改房屋正面外飾或於外牆油漆及張貼。

五、禁止在廁所內使用不易溶化之紙張或於便器內亂拋煙蒂、茶葉、果皮等以免阻塞。

六、禁止於本大樓四周窗口及樓電梯間、走廊通道、廣場空地等公共場所堆積雜物以免妨礙觀瞻。

七、禁止任意佔用他人停車位或佔用停車場公共空間停放車輛或堆置物品。

八、禁止於本大樓內亂丟垃圾，應自備容器放置於指定地點，由清潔服務人員統一處理。

九、每戶應按電力公司核定之供電量及供電用途用電，不得擅自變更為其他用途或擴大電力負載或作其他有損安全之措施。

十、本大樓房屋之樑柱、樓版、牆板、樓梯等不得任意穿鑿，以免損及結構安全或產生滲漏。

十一、本大樓露台由相連接之住戶依法無償管理使用，各區分所有權人應將本條約定告知及列明於轉讓或其他依所有權處分之行為中。

十二、本大樓房屋若有因出售、典讓、繼承等任何原因而移轉或出租時，原區分所有權人應詳實轉知新用戶遵守本公約之約定。

十三、如有其他未盡事宜，立書人同意授權管理委員會依「公寓大廈管理條例」相關規定另行訂定之。

第九條：特別約定：

一、為維護大樓整體居住優良環境，立約人承諾不在本大樓自行開設或另出租他人從事經營嫌惡行業(如賭博、色情、電玩、喪儀...等)，否則大樓管理委員會得視為惡鄰，並向法院訴請強制驅離，以維護全體區分所有權人應有權益，立約人絕無異議。

二、有關機房、陽台、露台、公共空間與各挑空樓層部分，請建管處納入使用執照注意事項附表列管不得於該處違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關同意不得變更使用，並於產權移交說明相關事項。

三、本大樓並無設置附屬之機械設備室供放置空調主機之用，為考慮空調主機之維修性及防潮性，將各戶之空調主機設置於合於建築法規規定且適當之位置，以避免風吹日曬雨淋產生鏽蝕，並延長設備的使用年限，且節省用電及散熱效果達到有效節能之目的，住戶應維持核准放置處使用，非經主管機關核准不得變更，且空調主機不得外掛於外牆面使用。

四、本大樓退縮留設之開放空間面積共 1505.64 平方公尺，係為無償

開放予公眾使用，並應設置告示牌，由本大樓進行管理維護，開放空間之位置與空間需維持淨空，非經主管機關核准不得變更。其位置(含告示牌)與說明標示(開放空間細部設計圖)。

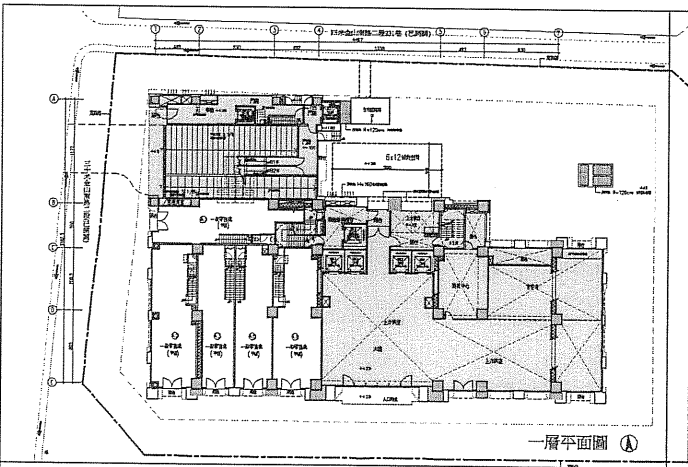
五、停車位

- (一) 本大樓增設公用停車位 126 部，位於地下二~四層，應提供公眾使用。獎勵增加樓地板面積 1890.00 平方公尺(核計容積率為基準容積之 12.78%)、都市更新獎勵樓地板面積計 4105.43 平方公尺(核計容積率為基準容積之 27.76%)、開放空間獎勵樓地板面積 2318.59 平方公尺(核計容積率為基準容積之 15.60%)與法定容積樓地板面積 14791.01 平方公尺(法定容積率為 511.27%)合計後，允建容積樓地板面積為 23105.03 平方公尺，允建容積率為 798.65%。區分所有權人及停車空間建築物所有權者，於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- (二) 考量鄰近社區住戶之停車需求，於地下二~四層設置 126 部增設公用停車位，增設公用停車位產權獨立；依臺北市增設室內公用停車空間鼓勵要點相關規定，該停車位供公眾使用，非經主管機關同意不得變更使用。
- (三) 增設公用停車位之管理維護、營運方式應依「增設公用停車位管理維護計畫」辦理(詳住戶管理規約草案附錄、增設公用停車位管理維護計畫)，並由管委會聘專業廠商負責。
- (四) 增設公用停車位部分，設置專用之人員進出樓梯(或電梯)，日後應開放公眾使用。
- (五) 地下一層設置 127 部法定機車停車位，地下二層設置 422 部法定機車停車位，為區分所有權人共有，將來使用方式須經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用，且不可擅自變更作其他用途。

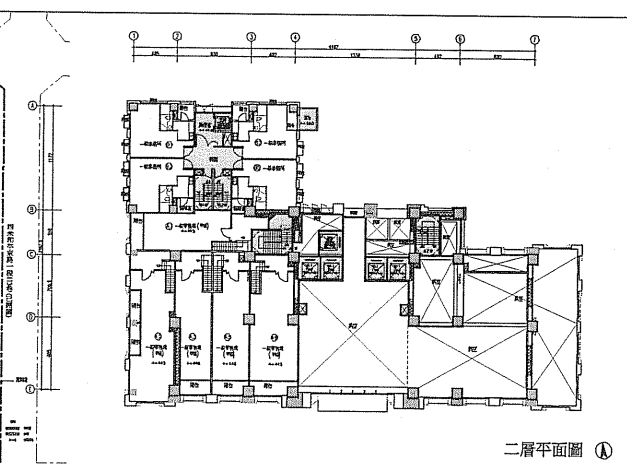
第十條：住戶管理公約及管理規章如有未盡事宜，得由管理委員會增訂、修改並公佈實施之。

第十一條：本約對立書人之受讓人、管理人、繼承人、借用人、承租人等均具同等之約束效力。

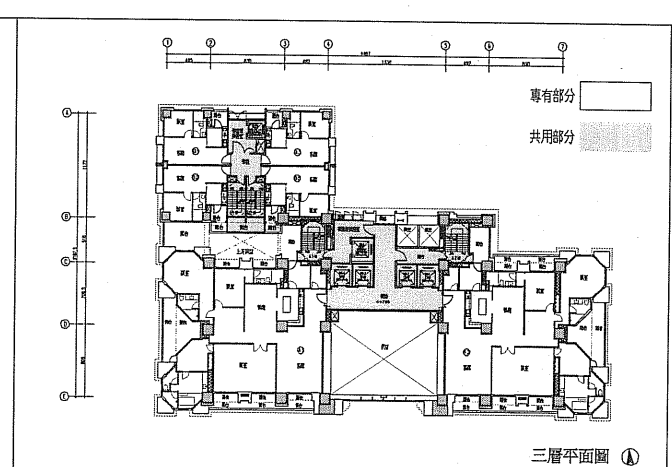
附註：各樓層「共用、專有示意圖」(含機房及其他)詳如下圖



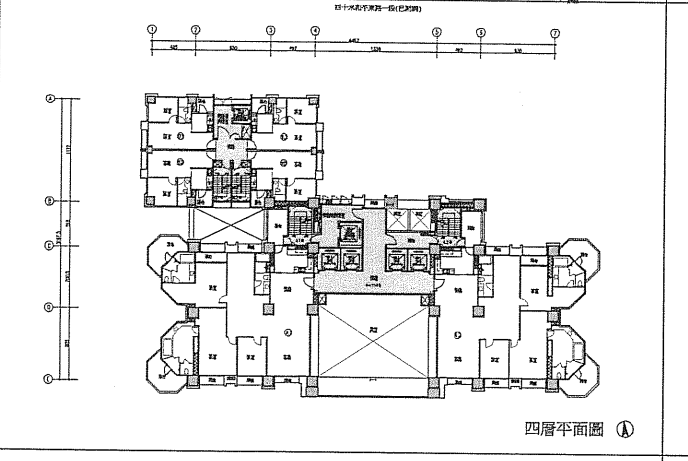
一層平面圖 ①



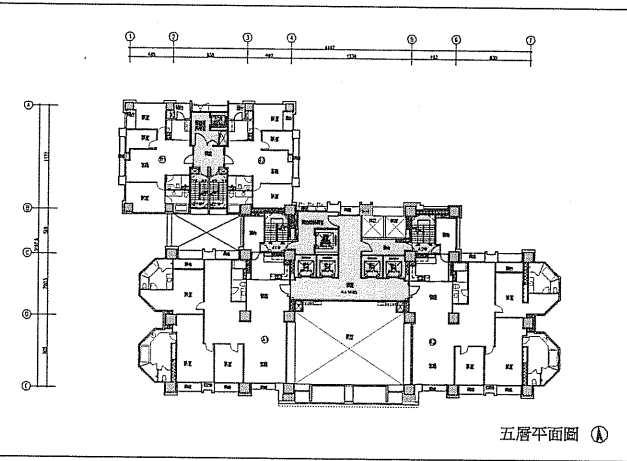
二層平面圖 ①



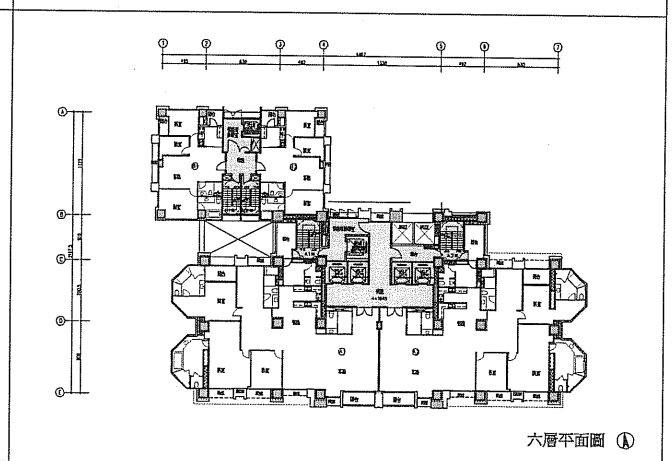
三層平面圖 ①



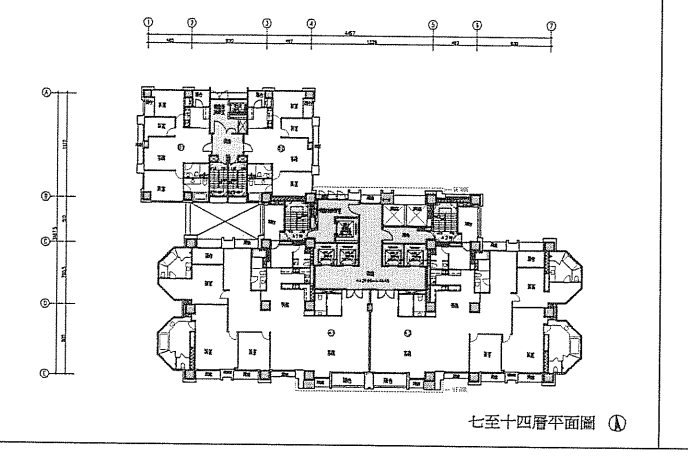
四層平面圖 ①



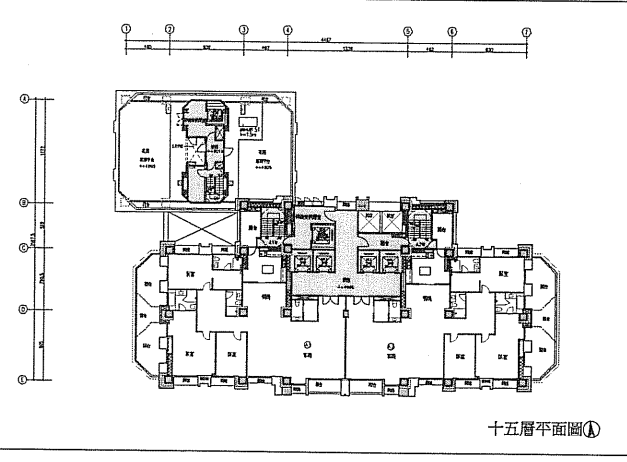
五層平面圖 ①



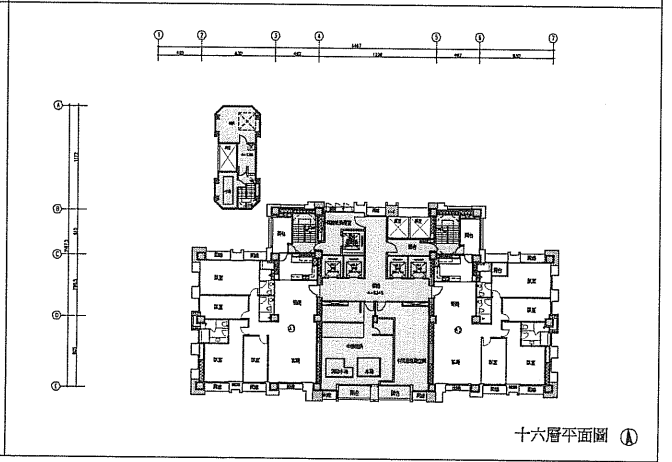
六層平面圖 ①



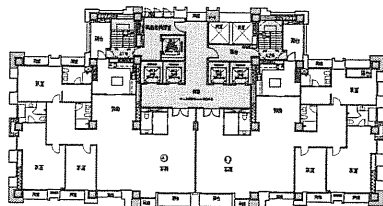
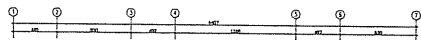
七至十四層平面圖 ①



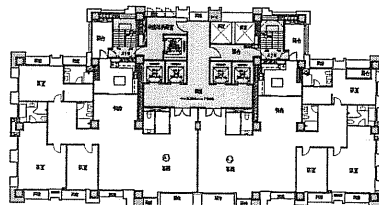
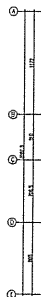
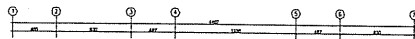
十五層平面圖 ①



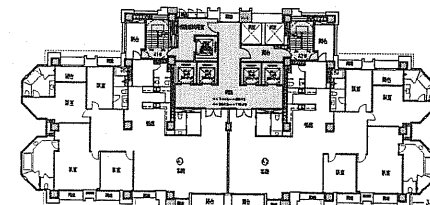
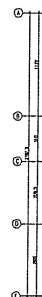
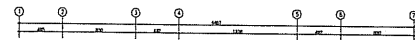
十六層平面圖 ①



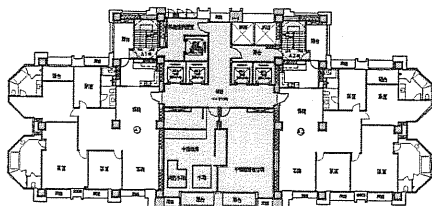
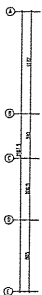
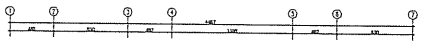
十七至十八層平面圖 ①



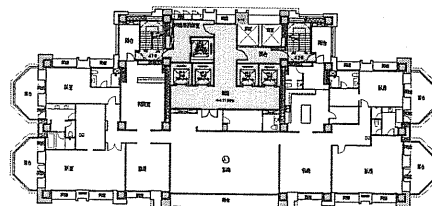
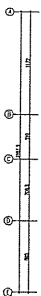
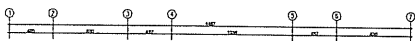
十九至二十一層平面圖 ①



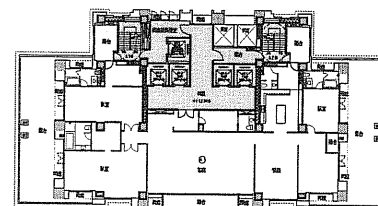
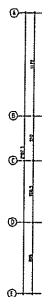
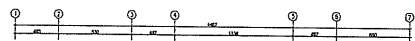
二十二至二十六層及二十八至三十四層平面圖 ①



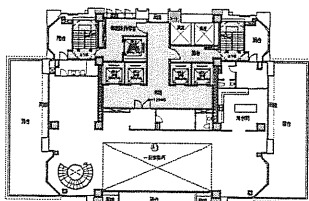
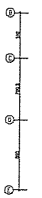
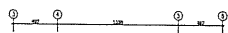
二十七層平面圖 ①



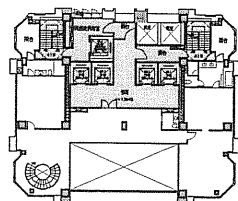
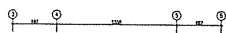
三十五層平面圖 ①



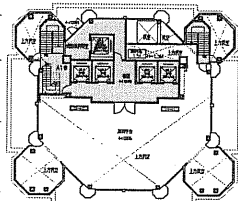
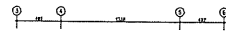
三十六層平面圖 ①



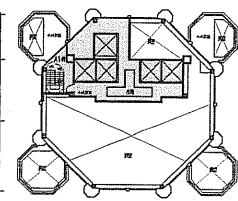
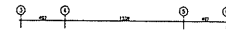
三十七層平面圖 ①



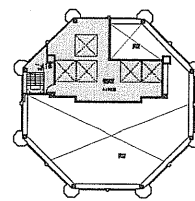
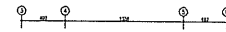
三十八層平面圖 ①



屋突一層平面圖 ①



屋突二層平面圖 ①



屋突三層平面圖 ①

增設公用停車位管理維護計畫

本基地於地下二~四層規劃 126 席小汽車增設公用停車位，於地下一層設置 63 席機車增設公用停車位，規劃為公共停車場，提供鄰近社區居民月租使用。為使公共停車位有效管理及維護社區之安全，提出本基地停車場管理維護計畫，以相關措施加以管制並提升停車場使用效率。

一、設置位置

本案申請地號為臺北市大安區金華段二小段 963 地號等 24 筆土地，基地座落於大安區和平東路一段、金山南路二段 231 巷及和平東路一段 113 巷所圍成之街廓範圍。

二、停車場規模

本公共停車場設置有 126 席小汽車增設公用停車位及 63 席機車增設公用停車位。

三、停車種類

本基地停車形式為大型汽車位 62 席(250x600cm)與小型汽車位 64 席(225x575cm)。機車 63 席(90x220cm)

四、使用期限

本基地之停車場啟用後將以永續經營使用為原則。

五、停車場內設施配置圖說

停車場車位依序整齊排列，車位大小均能符合小型車及機車之法規要求，汽車車道寬度 5.5 公尺，機車車道寬度 2.5 公尺。場內車行動線為要求簡單流暢採雙向行車，於車道路面上均以指向線標示行車方向。本停車場將於出入口處設立公共停車場告示牌面及停車規範，此外將設置警示燈號提醒行人注意進出車輛，以維護出入口附近人行動線之安全。

人行系統規畫主要係考量行人動線及相關設施之配合，佈設有樓梯直接連接地面層與地下樓層提供公共車位使用者使用，另本基地規劃有退縮人行步道，並配合相關設施如標線、標誌、號誌等輔助設施加強塑造良好之步行空間。

六、停車場使用管理事項

(一)營業時間：營業時間為 24 小時。

(二)管理作業程式

本停車場以月租使用為主，停車收費管制方式則由停車場管理員於月初統一收款。有關停車場人員計畫由開發單位統一派任管理，另停車場內部清潔管理將委由社區清潔公司統一負責。

1.車輛進出管制設備

本基地於停車場設有鐵捲門，月租車輛可利用遙控器控制鐵捲門進出，並於地下二至四層停放車輛。

2.車輛進出流程

進入動線為自出入口進入後，以遙控器控制地下一層鐵捲門開啟進入→機車至 B1 停獎機車車位停放，小汽車至 B2F~B4F 增設公用停車位停放→行人利用專屬行人電梯離開。

離開動線為使用者利用專屬行人電梯進入後→至 B2F~B4F 取車→以遙控器控制地下一層鐵捲門開啟→車輛離開。

3 行人動線

增設公用停車位使用者係使用專屬電梯進出，並以感應卡管理，使租用增設公用停車位之使用者不致於誤闖社區。將於停車場內部地下一至四層樓電梯處，放置該樓層之平面配置圖，並於圖面上標示現在位置，以利於行人尋找車位及快速進出停車場，並加設法定及停獎使用者不得相互佔用其車位等警語。

4.停車場內部之安全管理

於停車場入口處設置一組室外全功能彩色攝影機組，並設置適當組數之低照度彩色高解析攝影機組，以隨時掌控停車場之車輛進出狀況。由於停車場係為公共空間，除安排管理人員定時巡邏管理外，並於適當位置設置攝影機組，除於地下一至三層中央均設置一組室內全功能彩色攝影機組，以掌控地下室各樓層概況。於各層間連接坡道內均設置一組低照度彩色高解析攝影機組，另於地下二層進入住宅停車區域車道前設置適當組數之低照度彩色高解析攝影機組，以監控停車進出狀況，每層最內側均再增設一組，以掌控各樓層內之行車動態。每一組電梯內均設置彩色紅外線攝影機監控電梯內狀況，停獎行人專用樓梯間設置一組低照度彩色高解析攝影機組，監視行人之進出狀況。

5. 公共安全：

本停車場將依據法規設置消防灑水頭與手持式滅火器，以預防意外事故發生。

(三) 收費方式

本停車場使用費率將採月租固定費率收費，實際費率水準屆時俟本基地啟用後，由管理委員會訂定。

(四) 停車場使用注意事項

1. 本停車場只供停放車輛，貴重物品請自行攜出，本場不負任何保管責任。
2. 如因故意或過失損害本場各項設施設備時，應負賠償責任。
3. 進入本停車場時應遵守指示號誌或管理員之指示。

(五) 停車場使用限制

1. 本停車場可供中小型汽車停放使用。
2. 不遵守本場規定及載有危險物品之車輛嚴禁進入本停車場。
3. 為維護停車場內清潔，場內設有垃圾桶供使用者處理廢棄物，場內清潔服務則由專職清潔人員負責處理。

(六) 停車場使用限制

本場將依規定設置停車規範告示牌於出入口側，告示內容規劃如下：

1. 請依序入場並遵守停車格標線停妥車輛。
2. 停車種類設備及數量：本停車場為平面式，共設置 126 席停獎汽車位及 63 席停獎機車位。
3. 本場僅供停車，貴重物品請自行保管，本場不負任何保管與賠償責任。
4. 現場發生擦撞或意外事故由當事人自行解決，如因而損及本場內之建築物或設備，肇事者應負修復之責不得有異議。

七、停車場外部進出動線

(一) 汽機車進場動線

汽機車由金山南路二段或和平東路一段到達基地，由臨金山南路二段之車道，汽車進入地下二層~地下四層停放，機車進入地下一層或地下二層停放。

(二) 汽機車離場動線

汽機車由金山南路二段出入口離開基地，往東西兩側通往外部道路。

(三) 出入口延滯說明

本停車場將停車空間設至於基地內，車道與道路銜接口與地下管制鐵捲門處約有 24 公尺距離，等候長度可容納 4 部汽車，進出之車輛不致回堵影響交通。大樓住戶與公共停車位使用者皆以遙控器控制鐵捲門進入，以確保停車場使用之便利性與安全性。

八、維護計畫

由產權所有權人以永續經營並自負盈虧方式經營，獨立財務與專戶，各項設備之維護由專職人員負責處理，車位管理費繳交由管理委員會管理。