

附錄四：住戶管理規約

附錄 4-1

附錄四：住戶管理規約

第一條：為維護○○○○○（以下簡稱本大樓）全體住戶之共同利益，立書人同意遵守後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○○○○○○○（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。並自實際交屋日起，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○○部、增設公用停車位○○部及自行增設停車位○○部，增設公用

停車位原則上配置於地下○層與地下○層，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○○○部、機車增設公用停車位○○○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○及○層；地下第○層設置○○部，地下第○層設置○○部。增設汽車停車位於地下第○層設置○○部。增設公用停車位於地下第○層○○部，地下第○層設置○○席。汽車停車位於地下第○層○○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、本大樓附屬之機械設備室係放置空調主機之用，其主要考慮空調主機之維修性及防潮性，故將各戶之空調主機設置於機房內，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，住戶應維持原目的使用，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、基地北、南側指定設4公尺、西側指設4.5公尺帶狀式開放空間，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。非經主管機關核准不得變更，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物。其位置（含告示牌）與說明標示。
- 五、本大樓○○至○○樓之平台位於各棟東側及西側，為顧及使用便利性，由○○○○、○○○○及○○○○住宅單元管理使用，面積約計○○○○平方公尺（以實際面積為準），並另訂定分管契約管理之。
- 六、停車位
 - (一) 本大樓增設公用停車位○○部，位於地下○、○層，應提供公眾使用。獎勵增加樓地板面積○○○○方公尺（核計容積率為○○%）、都市更新獎勵樓地板面積計○○○○平方公尺（核計容積率為○○%）、相鄰道路容積移轉容積樓地板面積○○○○平方公尺（合計容積率為○○%）與法定容積樓地板面積○○○○平方公尺（法定容積率為○○%）合計後，允建容積樓地板面積為○○○○平方公尺，允建容積率為○○○○%。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○、○層設置○○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○層設置○○○部機車停車位，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。
 - (六) 本案於開發完成後之停車空間（含臨停、裝卸貨等）應滿足自身需求並基地內部化，未來將不得再向本市交通相關單位申請開放路邊停車。本案於開發完成後之停車空間（含臨停、裝卸貨等）應滿足自身需求並基地內部化，未來將不得再向本市交通相關單位申請開放路邊停車。

七、公益設施

- (一) 本建築基地於○樓○○位置留設○○平方公尺之公益設施，供作○○使用，由管理機關○○○○負責管理維護。
- (二) 公益設施管理機關○○○○應派員或委託管理及維護，其因執行所屬業務所生各項費用由該單位以實施者捐贈之管理維護經費支付或自行支付。
- (三) 公益設施管理規章如有未盡事宜，管理機關○○○○應予增訂、修改並公佈實施之。

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。

公共住宅住戶違規扣點辦法

本案由實施者臺北市政府與臺北市政府市有土地與國有土地分回之住宅單元，擬做為公共住宅使用。將比照公共住宅住戶管理辦法，如有以下扣點情形，予以扣點處分：

- (一) 承租戶如違反租賃契約書所列管理規定，且經本府人員或本府委託之物業公司人員警告或勸導仍未改善者，得按違規次數執行累計扣分：
 1. 扣3分之違規事項：
 - (1) 在社區內公共空間晾曬衣物、拖把等私人物品；但於社區管理委員會同意處所晾曬者不在此限。
 - (2) 在窗台懸掛衣物或在露台放置滴水花盆或滴水衣物致有水滴滴落屋外。
 - (3) 丟棄垃圾未依規定使用專用垃圾袋；但社區管理委員會另有規定者不在此限。
 - (4) 於公共空間張貼未經社區管理委員會同意之紙張。
 2. 扣5分之違規事項：
 - (1) 積存污水致有蚊蠅滋生之虞者。
 - (2) 任由家中幼童玩耍電梯、消防等公共安全設施(備)者。
 - (3) 製造噪音滋擾住戶安寧經其他住戶三戶反應者。
 - (4) 冷氣機滴水。
 - (5) 在住宅內積放垃圾或廢物，產生難聞氣味。
- (二) 另有不經通知即按次數執行扣分累計之情事：
 1. 扣5分之違規事項：
 - (1) 亂拋或隨地棄置垃圾者。
 - (2) 在社區燃燒物品(金紙)者。
 - (3) 在社區內公共空間吸煙者。
 - (4) 在住所陽台放置未固定具掉落危險之盆栽或物品者。
 - (5) 任意於走廊或樓梯通道堆置私人物品者。
 - (6) 攀折花木或破壞環境景觀設施者。
 2. 扣7分之違規事項：
 - (1) 破壞或汙損電梯梯廂清潔。
 - (2) 隨意抽取其他住戶信箱內文宣廣告傳單私人信件等。
 3. 扣15分之違規事項：
 - (1) 於高處拋擲物品，致有危及他人人身安全或破壞環境之虞者。
- (三) 公共住宅住戶扣點累計滿30分，或者轉租、搭蓋違建的話，立刻終止租約，強制搬遷。

停車場管理辦法

第一章 總則（內政部公寓大廈管理條例判定）

- 第一條 本管理辦法依規約第N條規定訂定之。
- 第二條 本公司大廈之車輛進出及相關事宜除公寓大廈管理條例公寓大廈管理條例實施細則、規約另有規定外，依本辦法辦理。
- 第三條 本停車場分為法定停車空間、獎勵停車空間、增設停車空間等三種（位置詳如竣工圖）。
- 第四條 地下N層停車空間（編號N號～N號），由購買該停車位之區分所有權人所有（詳如所有權人及使用人名冊），其管理使用由停車位所有人依登記簿登記之車位編號範圍使用之。
- 第二章 停車位之使用
- 第五條 停車位之所有權人或其租借者或向公寓大廈租用之使用人（以下簡稱使用人），應依使用執照附圖、登記機關之車位編號或分管協議範圍使用之。
- 第六條 車輛應依規定停放於停車場，不得停放於防火隔間、騎樓、車道、他人之停車位或禁止停車之空地、巷道等地點。
- 第七條 本公司大廈之停車場、空地巷道、防火巷弄等處所嚴禁停放廢棄車輛。
- 第八條 車輛進出停車場必須開大燈並減速慢行。
- 第九條 紅燈亮時，應讓駛出停車場之車輛先行。
- 第十條 本停車場全面禁煙。
- 第十一條 停車設施或機械設施如有損壞應立即通知管理服務人員。
- 第十二條 緊急情事發生或遭跟蹤、脅迫時，可使用停車場之緊急求救按鈕對講機與管理中心聯繫。
- 第十三條 車主離開車輛時，應先確認門窗、門閂是否上鎖，以防車輛或物品失竊毀損等。
- 第十四條 停放於停車場之車輛如遭毀損、失竊或其他損害，管理委員會不負損害賠償責任。但因管理服務人員之故意或重大過失所致者，管理委員會應協助使用人向該管理服務人員及其雇主請求損害賠償。
- 第十五條 停車場禁止放置車輛以外之物品，如有損或遺失，管理委員會不負損害賠償責任。
- 第十六條 車主違反公寓大廈管理條例及本辦法規定，將車輛停放於停車場以外之防火隔間、騎樓、車道、他人之停車位或禁止停車之空地、巷道等地點時，管理服務人員應將該車輛拍照存證或集中保管後，報請主管機關依公寓大廈管理條例第N條規定處予罰鍰，或報請交通單位實施拖吊。
- 第十七條 停放於本公司大廈之停車場空地、巷道、防火巷弄、等處所之廢棄車輛，管理委員會應將車籍、顏色、停放地點等資料公告於公告欄，通知車主於N日內清理完畢，逾期未清理者，視為廢棄物，由管理委員會派員清理，該清理費用由車位所有人或使用人負擔。
- 第十八條 停車場若發現未經准許停放之車輛，管理服務人員應將該車輛拍照存證或集中保管，並報請管理委員會或主管機關處理。
- 第十九條 住戶於停車場放置車輛以外之物品者，管理委員通知車位所有人或使用人於期限內改善，逾期未改善，以廢棄物方式處理，其處理費並入次月管理費中收取。

附則（○○○停車空間管理辦法）

- 第二十條 為加強本社區地下室及平面汽車停車場之管理，以確保停車秩序及安全，特訂定本辦法。
- 第二十一條 本社區地下室停車場，一位一車，每一車位收取管理清潔費新臺幣○○○○元整。一律禁止機車及腳踏車進入，強行進入發生意外時，自行負責，如造成汽車毀損時，應負賠償及法律上責任。
- 第二十二條 本停車場高度為XXX公分，出入口應隨時關閉，除XXX時段外，進出以遙控器開關鐵捲門。
- 第二十三條 車輛需憑所購（租）停車位之編號停放，不得逾越或佔用車道，以利他人車輛之進出。
- 第二十四條 車輛如停放於車道上或他人車位內，管委會將予以拖吊處理，該費用由車主負擔。
- 第二十五條 車庫遙控器不得轉借他人或未經遺失報備自行複製，如因轉借或自行複製而發生意外事故時，原持有人應負一切賠償責任。
- 第二十六條 車輛進出場內，駕駛人應依標示路線、方向行駛，並將車頭朝外（或順向）停放於停車格內，不得任意停放，以免妨礙交通。
- 第二十七條 停車場內禁止漏油、喧嘩、亂鳴喇叭、試車、蛇行、疾駛等情事，以策安全，地下室最高速限十公里，若車主疏失違規而撞傷他人或車輛時，應負法律及賠償責任；如不能自行調解者，由理委員會報請有關單位處理，車主不得有異議。
- 第二十八條 修車、更換輪胎時，不得佔用車道，以維場內暢通。
- 第二十九條 車輛故障致引擎起火時，應迅速通知管理員處理，並立即通知鄰近車輛駛離免遭波及。
- 第三十條 車內不得放置危險物品（如易燃、爆炸物），管理員如發現可疑時，得對車內及行李箱實施檢查，車主應予配合，不得拒絕。
- 第三十一條 禁止於停車場內以任何方式儲存汽油或其他保養油料。
- 第三十二條 不得於地下室停車場內修理引擎及沖洗車輛。車輛啟動後應盡速駛離，以免造成空氣污染。
- 第三十三條 嚴禁兒童於停車場內嬉戲玩耍，甚至騎乘迷你車，若因此發生意外或撞傷他人、車輛或公物，家長須負完全賠償責任，並予以公告周知。
- 第三十四條 停車場內之照明應節約使用，並請維護清潔，不隨意製造垃圾，發揮公德心。
- 第三十五條 停車場內之公共機電設備，嚴禁隨意開啟。若發現公共機電設備有損壞之情形，請即通知管理服務中心。
- 第三十六條 請按時繳納停車管理費用，若經催繳仍未繳納者，則予以公告並禁止其進入停放。
- 第三十七條 駕駛人因停放車輛不慎造成停車場之公共設施（備）撞損，應立即通知管理員並負維修賠償之責。
- 第三十八條 本辦法得因實際需要由管理委員會修訂或增刪條款，適時公佈施行之。
- 第三十九條 本管理辦法訂定於○○○年○○月○○日。

