

(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（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書（其格式如附件七），並恪守所載規定。

2. 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。

第二十三條 投保火災保險之責任

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。

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。

第二十四條 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，其格式如附件四。

三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用人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

第二十五條 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、或由當事人向直轄市、縣（市）政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向鄉（鎮、市、區）公所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。

第二十六條 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

第二十七條 利害關係人請求閱覽或影印

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：

一、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、管理委員會保管之下列文件：_____。

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 詳如附件六。

2. 授權管理委員會訂定之。

第二十八條 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。

第二十九條 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：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 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。

2. 其他送達方式：_____。

第三十條 綠建築管理維護辦法

一、本公寓大廈依都市更新事業計畫規劃取得銀級綠建築標章，依規定申請通過綠化量、基地保水、日常節能、室內環境、水資源及汗水垃圾改善等六項指標，有效期限為五年。期滿前一個月至三個月內，得由申請人檢具申請書及申請日前六個月內依原標章或證書適用之評估手冊核發之評定書，申請延續認可。應依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」相關規定，檢具申請評定相關文件向指定專業機構辦理。

二、本公寓大廈銀級綠建築標章依都市事業計畫及相關法令規定申請，全體區分所有權人及住戶除經法定程序辦理變更外，應保用十五年以上並不得隨意更改及異動，且全體住戶應確實遵守建築相關規定維護管理之。

三、各區分所有權人及住戶應負使用管理之責，如需變更、裝修或修繕應依本大樓申請綠建築標章所規定之建材及相關法令規定申請，不得任意變更。

四、本公寓大廈依綠建築指標設置之節能、節水及汗水改善處理等設

施之管理維護費用，由公寓大廈公共基金支應，管理維護應依下列規定辦理。

(一) 綠化量指標：除應定時澆水、施肥及修剪外，若有喬木、灌木、花草或草皮因故死亡時，管委會應立即依其植物類別、屬性、原位置補種植，以維持節能減碳之效能。

(二) 基地保水指標：原基地內之綠地、被覆地、草溝及透水鋪面花園土壤或其他特殊保水設計，應保持原狀不得隨意更改鋪面材料或變更使用。

(三) 日常節能指標：

1. 建築物外殼：

(1). 實牆部：外牆及其內外兩側之鋪面材料，除經法定申請審查通過才得以進行變更，否則不得任意更動。

(2). 開口部：門窗如要更新時，應以不超過原位置及原尺寸大小為原則。玻璃之可見光反射率Gri應小於0.25。

2. 空調設備系統：住宅類建築應採購窗型或分離式冷氣。若採用變冷媒量熱源系統或立式箱型機系統時，需另行檢討其空調節效率。

3. 照明系統：燈具位置及數量燈泡不得任意更動。如需更換燈泡或燈具時，應採購同等產品或比原燈具省電且高效能低耗電之相關產品，以達節約能源之目的。且燈具開關迴路不得任意更改之。

(四) 室內環境指標：

1. 外牆：同建築外殼-實牆部規定。

2. 窗：外窗門窗如欲更動時，其氣密等級、玻璃厚度與透光性或隔音性，應符合原核准之規定標準。

3. 樓板：樓板厚度應符合原核准之規定標準。

4. 自然採光：住戶室內隔間如進行更改時，應檢討該住戶所有居室之自然採光深度，需符合原核准之規定標準。

5. 通風換氣：住戶室內如進行更改時，應檢討該住戶所有居室空間之自然通風空間，需符合原核准之規定標準。

6. 室內裝修：住戶室內如進行裝修時，應檢討該住戶之天花或牆面之裝修量、綠建材使用率(Re)，均需符合原核准之規定標準。

(五) 水資源指標：公共區域或住戶室內如進行更改時：

1. 有關大便器、小便器、供公眾使用水栓種類，是否符合具省水標章或兩段省水型沖水閥之規定。

2. 浴室內之浴缸或淋浴總數量應符合原核准之規定標準。

3. 具大耗水項目所設置之彌補措施設備，應定期檢查其功能性並維持正常。
4. 設有雨水回收系統者，應定期清洗水箱及檢查保養其他設備並維持正常。

(六) 汗水及垃圾指標：

1. 建築物如已接入都市汗水下水道系統者，應繼續維持其功能。
2. 若尚未接管設置污水處理設施者，應注意其操作維護管理，不得有不符放流標準之情形，
3. 若依垃圾處理措施規定設置之相關設備，如：密閉式垃圾箱、資源垃圾分類回收箱、垃圾冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設備等，應保持原狀不得隨意更改或變更使用用途。

(七) 為維護上述依綠建築指標設置之設施，除由公寓大廈公共基金支應外，實施者(建商)另提撥管理維護費用2,679,365元整，於公設點交時交付管理委員會專款專用，僅限於綠建築設置相關設備管理維護之用，不得挪為他用。

● 綠建築管理維護費用：綠建築保證金×5%

$$= 766.08 \text{ m}^2 \times 13,990 \text{ 元/m}^2 \times 5\% \div 5\% \approx 2,679,365 \text{ 元}$$

五、若住戶違反上述規定時，應予制止，經制止而不遵從者，將報請新北市政府主管機關處理，要求其回復原狀。

第三十一條 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，請建管課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、開放空間位置及公共開放空間管理維護基金

(一) 開放空間

本大樓留供公眾使用之人行道面積為1806.06平方公尺(申請容積獎勵之公共開放空間為896.75平方公尺)，係為供不特定公眾通行使用等，不得增建及設置鐵窗並應設置告示牌，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，且應於銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，並列入產權移轉交代，據以執行。其位置(含告示

牌)與說明標示(附圖1)。

(二) 公共開放空間管理維護基金

提撥公共開放空間管理維護基金，總計4,483,750元。

● 申請容積獎勵之公共開放空間：896.75 × 5,000 = 4,483,750元

四、停車位

(一) 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) 地下1層設置253席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，且不可擅自變更作其他用途。

(三) 地下室一層機車位編號01及汽車位編號269、270、271供1樓及2樓新北市政府社會局(新北市)使用，產權歸屬於新北市政府。

(四) 垃圾車暫停車位不得計入法定停車數量且不得銷售轉移；並將未來使用管理方式納入公寓大廈管理規約中規範。

五、公益設施及公共服務空間

(一) 公益設施(新北市政府部分)

1. 1樓及2樓公共托育設施(新北市)，為經新北市政府指定之公益設施(附圖3)，公益設施應提供社區外不特定居民使用，並比照住戶訂定使用管理維護計畫，包含開放時段、使用方式、費用計算及相關標示並由新北市政府社會局負責管理維護。

2. 於尖峰時刻7:30~9:00及16:30~18:00，加派人員協助疏導交通，防治事故發生。

(二) 公共服務空間(管理委員會部分)

1. 本建築基地內留設之公共服務空間面積，1樓圖書閱覽室133.28m²、交誼區74.22m²、多功能教室119.05m²及休憩區34.71m²，合計361.26m²(附圖2)。供社區作集會、休閒、文教或交誼等服務性公共空間，由管理委員會負責管理維護。

2. 管理委員會應派員(委託)管理及維護公共服務空間，其因執行所屬業務所生各項費用由該單位自行支付。

3. 公共服務空間為全體區分所有權人持有，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。

4. 每日使用結束後管理人員隔日將使用情形報告總幹事，總幹事每週統計收支情形呈管理委員會審核，並於每月管理委員會中列入財務收支報告。

5. 設施之損壞請修，循公共設施維修規定辦理，人為損壞，由使用者付費賠償，統一送修，非人為損壞，則由總幹事請示管理委員會核准後，使得送修，請修作業一律需以書面呈送，且需秉持採購比價原則。
6. 公共服務空間管理規章如有未盡事宜，管理機關社區管理委員會應予增訂、修改並公佈實施之。

六、約定專用及約定共用部分（附圖4）

本大樓部份登記為約定專用

- （一）2樓A1戶側露臺，登記為2樓A1戶約定專用部分。
- （二）2樓F2戶側露臺，登記為2樓F2戶約定專用部分。
- （三）10樓F1戶側露臺，登記為10樓F1戶約定專用部分。
- （四）11樓F1戶側露臺，登記為11樓F1戶約定專用部分。

七、建築物夜間照明於18:00~21:00、21:00~23:00、22:00~1:00依時段需求開啟，其相關設備由社區管理委員會管理，全體所有權人共同維護。

八、植栽(含垂直綠化)及其相關設備由社區管理委員會管理，全體所有權人共同維護。

第三十二條 本規約訂立於民國____年____月____日。

附圖 1 開放空間位置圖

附圖 2 公共服務空間規劃圖

附圖 3 捐贈公益設施平面圖(一層新北市政府社會局)

捐贈公益設施平面圖(二層新北市政府社會局)

附圖 4 約定專用及約定共用位置圖

