

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，其格式如附件五。
- 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。

#### 第二十七條 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、本大樓退縮留設之沿街式步道開放空間面積為455.96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)與說明標示如附圖1。

#### 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。

#### 五、公益設施

- (一) 本建築基地內留設之社區公益設施面積，1樓社區公益設施空間一393.43平方公尺、公益設施空間二34.70平方公尺，合計428.13平方公尺。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。(詳參附圖2)
- (二) 管理委員會應派員(委託)管理及維護社區公益設施，其因執行所屬業務所生各項費用由該單位自行支付。
- (三) 1樓及2樓里民活動中心(新北市政府)，為經政府指定之公益設施，由新北市政府負責管理維護。
- (四) 公益設施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

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。

### 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 本規約訂立於民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日。

圖16-1 開放空間平面位置圖

圖16-2 社區公益設施平面圖

圖16-3 捐贈公益設施平面圖(一樓里民活動中心)

圖16-4 捐贈公益設施平面圖(二樓里民活動中心)

沿街步道式開放空間

1.	$1.075 \times 4.43 + 2.925 \times 0.59 + 4.0 \times 10.73$	=	49.41 m <sup>2</sup>
2.	$4.0 \times 21.365$	=	85.46 m <sup>2</sup>
3.	$(28.355 + 28.51) \times 4.0 / 2$	=	113.73 m <sup>2</sup>
4.	$(34.875 + 34.97) \times 4.0 / 2 + (51.25 + 50.02) \times 4.0 / 2$	=	342.23 m <sup>2</sup>
5.	$(11.23 + 12.89) \times 4.0 / 2 + (39.12 + 38.96) \times 4.0 / 2 + 14.97 \times 4.0 + (6.71 + 6.25) \times 4.0 / 2 + 10.065 \times 4.0$	=	330.46 m <sup>2</sup>
			<b>= 921.29</b>

法定最小有效面積

$\min = 4297.21 \times 0.5 \times 0.6 = 1289.16 \text{ m}^2$  (住宅區)

有效面積  $921.29 \times 1.5 = 1381.93 \text{ m}^2$  (3. 及 4. 計入獎勵面積)  
 $> 1289.16 \text{ m}^2$  (ok)

住宅區 I (獎勵係數) =  $3 \times 2 / 5 = 1.20$

Fa1 (獎勵容積) =  $(113.73 + 342.23) \times 1.5 \times 1.2 = 820.73 \text{ m}^2$

建築線臨接道路長度

$69.68 + 50.01 + 54.44 + 17.24 + 2.48 + 62.99 = 256.84$

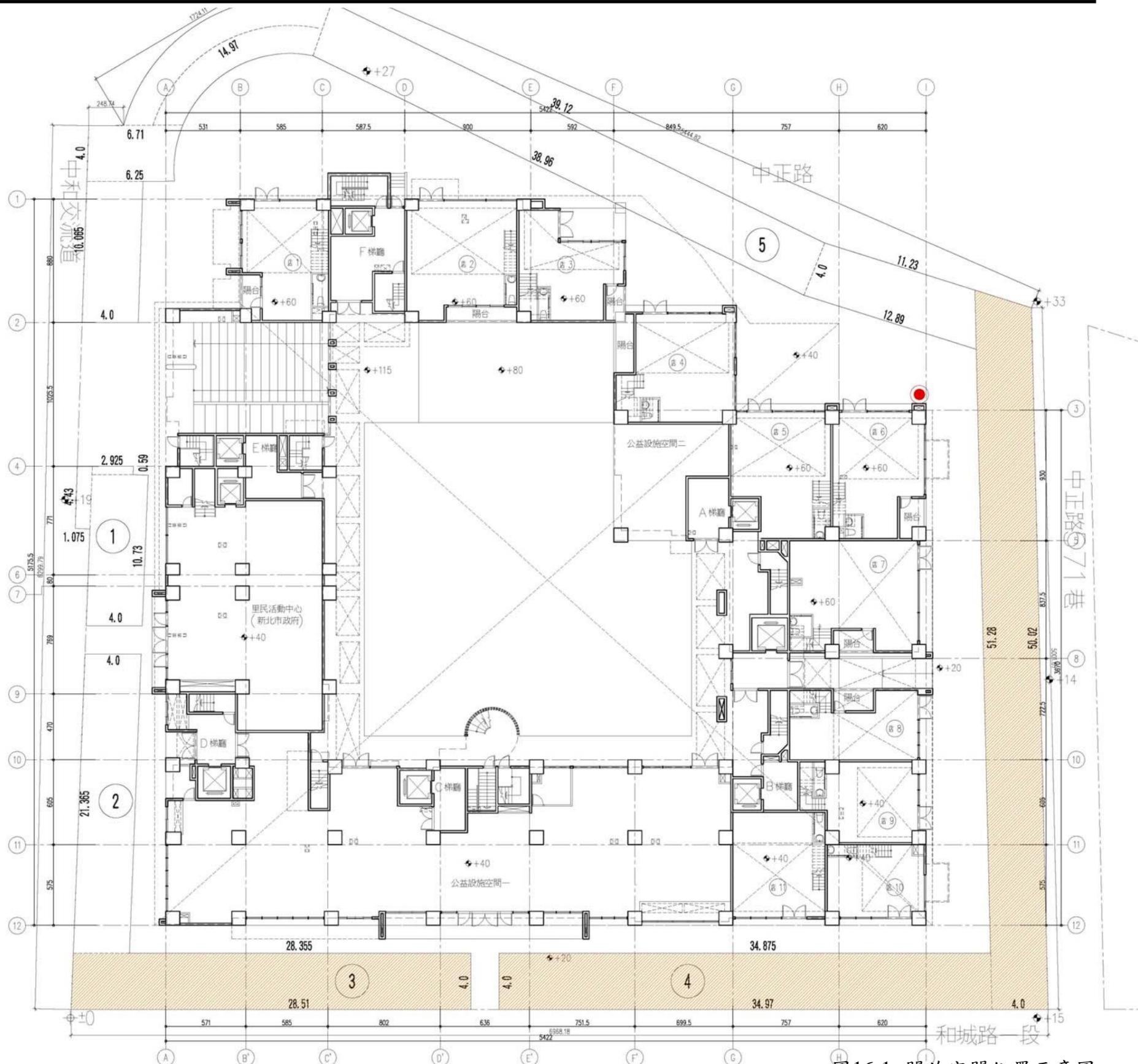


圖16-1 開放空間位置示意圖



圖16-2 社區公益設施一層位置圖

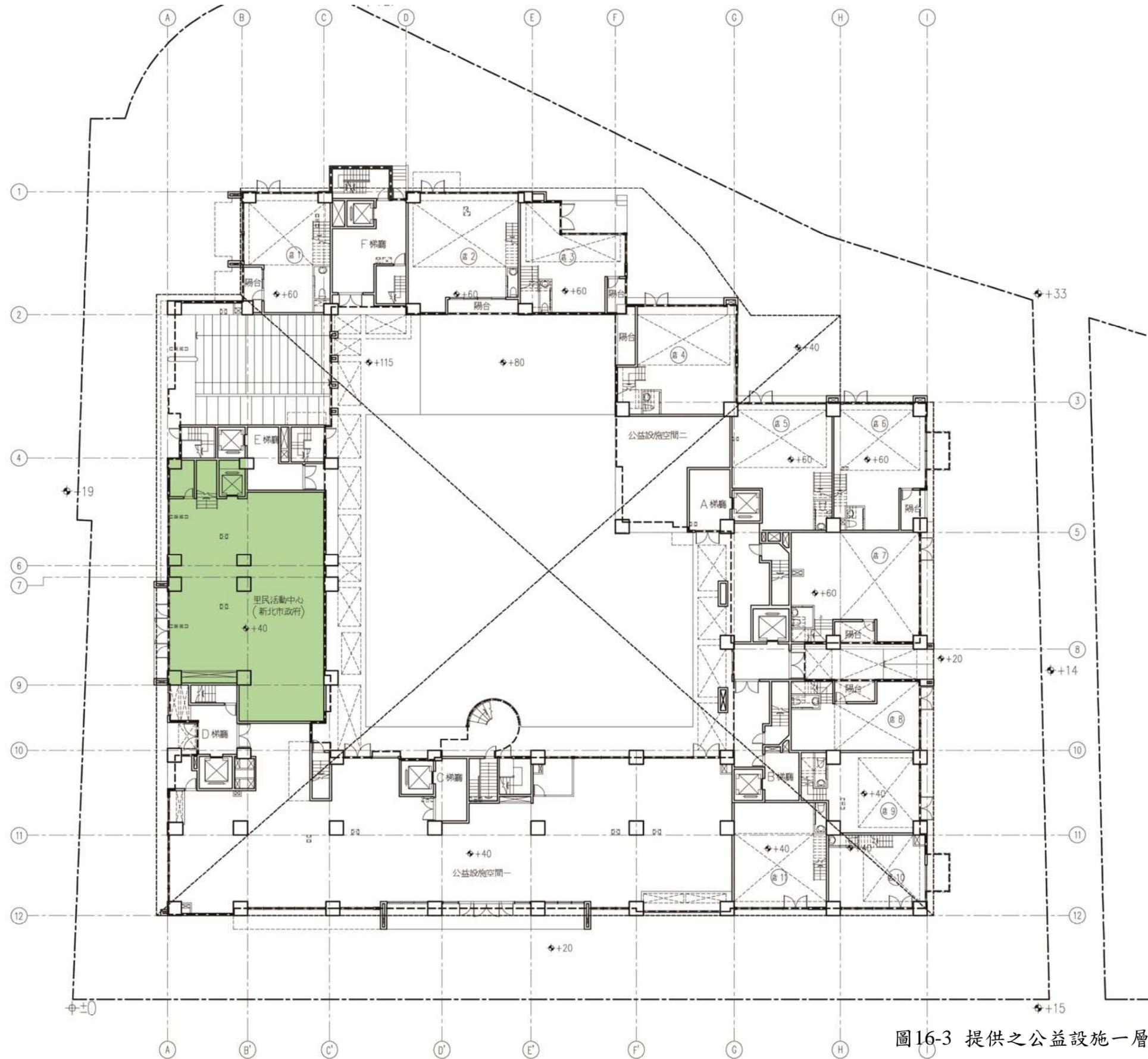


圖16-3 提供之公益設施一層位置圖(里民活動中心)

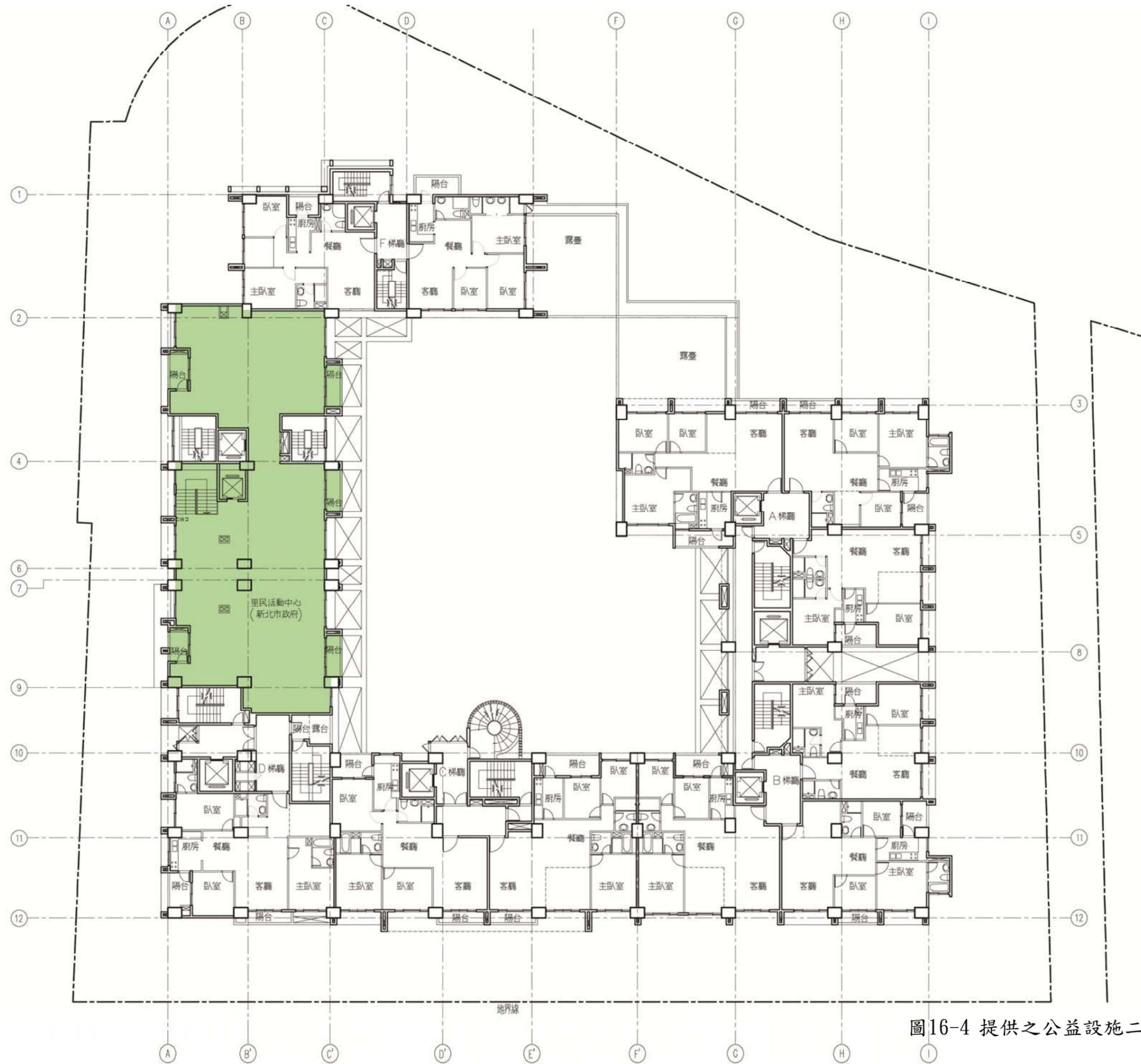


圖16-4 提供之公益設施二層位置圖(里民活動中心)