

拾玖、其他應加表明之事項

一、公寓大廈管理規約草約

內政部85.5.27台內營字第8572700號函訂定

內政部92.11.11台內營字第0920090015號函修正第二條條文

內政部94.2.23台內營字第0940081581號令修正

內政部95.3.21台內營字第0950800996號令修正第五條、第七條規定

內政部100.7.22台內營字第1000805799號令修正

內政部100.11.23台內營字第1000809230號令修正

內政部102.6.5台內營字第1020805262號令修正第二十二條之一，自102.7.1生效

內政部103.4.30台內營字第1030803180號令修正第二條條文，自103.7.1生效

本_____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。

本公寓大廈之範圍：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

☒ 1. 為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

☐ 2. 如附件一中所載之基地、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下：

（一）專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編訂獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。

（二）共用部分：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供共同使用者。

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

☒ 1. 詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

☐ 2. 詳如附件一標的物件之圖說。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

☒ 1. 應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

☐ 2. 除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

（1）位於_____之_____（如法定空地、樓頂平臺），為_____（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

（2）位於_____之_____（如法定空地、樓頂平臺），為_____（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

（3）位於_____之_____（如法定空地、樓頂平臺），為_____（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

（4）約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

（一）停車空間之權利（請就下列四者勾選，可複選，未勾選者視為選擇1.之情形）

☒ 1. 為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。

☐ 2. 無分管契約書為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決議或授權管理委員會，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用，其契約格式如附件二。

☐ 3. 共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。

☐ 4. 停車空間之其他權利形式：_____。

（二）停車空間之使用管理（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

☒ 1. 停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，由區分所有權人會議決議訂定。

☐ 2. 停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。

☐ 3. 停車空間之其他使用管理方式：_____。

五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

☒ 1. 本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。

外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或浮起（凸起）之情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施（如防護網或警示帶），並通報當地直轄市、縣（市）政府。

☐ 2. 本公寓大廈外牆之使用管理方式：_____。

六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

☒ 1. 不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

☐ 2. 其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，須符合下

列規定後，再依相關法令規定辦理：_____。

七、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施）。防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下之住戶）且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式如下：

☒1. 除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。

☐2. 應依下列規定辦理：_____。

第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

一、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。本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施如下：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

☒1. 無其他共用設施設置。

☐2. 包括：_____等設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

☒1. 依建築法相關規定辦理。

☐2. 管理負責人或管理委員會應於__月內予以改善或回復原狀。

三、共用部分及約定共用部分設置或改善行動不便者使用設施者，管理委員會應予為之。其衍生費用之分擔或負擔方式如下：

（一）如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

☒1. 由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。

☐2. 其他負擔或分擔方式：_____。

（二）如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

☒1. 由管理費或公共基金支應。

☐2. 其他負擔或分擔方式：_____。

四、共用部分（如人行步道、垃圾儲存空間及管委會空間等），應提供公共使用，不得為約定專用部分；其後區分所有權人會議，亦不得變更。

第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。

二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。

三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。

四、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。

五、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。

六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

☒1. 依建築法相關規定辦理。

☐2. 該區分所有權人應於__月內予以改善或回復原狀。

第二章 區分所有權人會議

第五條 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。

第六條 區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

1. 定期會議每年召開_____次（至少一次）。

2. 有下列情形之一者，應召開臨時會議：

(1) 發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

(2) 經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

二、召集人之產生方式

區分所有權人會議之召集人，除公寓大廈管理條例第二十八條規定外，由具區分所有權人資格之管理負責人或管理委員會主任委員擔任；管理負責人或管理委員會主任委員不具區分所有權人資格時，得由具區分所有權人資格之管理委員擔任之。

前項無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人，召集人無法產生時，以區分所有權人名冊依序輪流擔任。

三、開會通知

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。

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。

四、出席資格

區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。

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。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。

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。

第七條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1. 之情形）

☒ 1. 會議主席產生之優先順序：

(1) 由召集人擔任。

(2) 由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

☐ 2. 會議主席產生之其他方式：_____。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一) 規約之訂定或變更。

(二) 公寓大廈之重大修繕或改良。

(三) 公寓大廈有公寓大廈管理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。

(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。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

各專有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。

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。

區分所有權人會議討論事項：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1. 之情形）

☒ 1. 除第二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。

☐ 2. 除第二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，以出席人數過半數之同意行之。

☐ 3. 區分所有權人會議開議及決議之其他額數：_____。

第八條 區分所有權人會議之重新召集

區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條第三款定額者，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應於會後十五日內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。

第九條 議案成立之要件

一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。

二、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。

三、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。

四、公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

第十條 會議紀錄

區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。

會議紀錄應包括下列內容：

一、開會時間、地點。

二、出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。

三、討論事項之經過概要及決議事項內容。

會議紀錄，應與出席人員（包括區分所有權人及列席人員）之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

第三章 管理委員會

第十一條 管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務；由區分所有權人選任管理委員所設立之組織，係為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作。

二、管理委員會人數

為處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈由區分所有權人選任住戶為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_____名。

(三)財務委員（負責財務業務之委員）_____名。

(四)監察委員（負責監察業務之委員）_____名。

(五)委員_____名。

前項委員名額，合計_____名，並得置候補委員_____名。委員名額之分配方式：（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

☒1.採不分配方式為之。

☐2.採分層劃分：自第____層至第____層____名；自第____層至第____層____名；自第____層至第____層____名。

☐3.採分棟劃分：____棟____名；____棟____名；____棟____名。

☐4.採分區劃分：____區____名；____區____名；____區____名。

☐5.管理委員名額之其他分配方式：_____。

第十二條 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、選任、任期及解任

一、管理委員選任之資格及其限制

(一)管理委員選任之資格：（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

☒1.主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

☐2.主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

☐3.管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。

☐4.管理委員由住戶任之。

☐5.管理委員選任之其他資格及其限制：_____。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四)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，其已充任者，即當然解任。

1.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。

2.曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

3.受破產之宣告，尚未復權者。

4.有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

5.無行為能力或限制行為能力者。

(五)主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

二、管理委員及職位之選任

(一)管理委員之選任方式：（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

☒1.(1)委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。

(2)委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

☐2.採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

☐3.採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

☐4.依區分所有權人名冊輪流擔任。

☐5.管理委員之其他選任方式：_____。

(二)主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

☒1.由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。

☐2.由副主任委員遞補。

☐3.由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由____委員行使主任委員職務。

☐4.主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：_____。

(三)副主任委員、監察委員及財務委員（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

☒1.由主任委員於管理委員中選任之。

☐2.由管理委員互推之。

☐3.其他之選任方式：_____。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

(四)管理委員出缺時，由候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視一任。

(五)管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

☒1.於區分所有權人會議中辦理選任。

☐2.依區分所有權人名冊輪流擔任。

☐3.管理委員選任之其他辦理方式：_____。

三、管理委員之任期，（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

- ☒1. 自__年__月__日起至__年__月__日止，為期一年。
☐2. 自__年__月__日起至__年__月__日止，為期二年。
☐3. 自__年__月__日起至__年__月__日止，為期__年__月(至少一年，至多二年)。

四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1. 任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。
2. 管理委員喪失住戶資格者。
3. 管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二)管理委員之罷免

1. 主任委員及其他管理委員職務之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）
 - ☒ (1)應三分之二以上之管理委員書面連署為之。
 - ☐ (2)管理委員職務之其他罷免方式：_____。
2. 管理委員之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）
 - ☒ (1)應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。
 - ☐ (2)管理委員之其他罷免方式：_____。

第十三條 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公寓大廈管理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、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。
- 八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 九、管理委員之報酬（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

☒1. 為無給職。

☐2. 得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。

☐3. 管理委員其他報酬給付方式：_____。

十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條 管理委員會會議之召開

一、主任委員召開管理委員會會議（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

☒1. 應每二個月乙次。

☐2. 應每__個月乙次。

二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。

三、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。

四、管理委員會會議開議決議之額數（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

☒1. 應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。

☐2. 應有____以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員____以上之決議通過。

☐3. 討論事項應經全體管理委員____以上之決議通過。

☐4. 管理委員會之其他開議決議額數：_____。
 管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

☒1. 其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

☐2. 候補委員出席，但以代理一名委員為限。

☐3. 其配偶或直系親屬出席。

☐4. _____出席，但以代理一名委員為限。

☐5. 管理委員出席會議之其他代理方式：_____。
 委託書格式如附件三之一。

五、有關管理委員會之會議紀錄，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。

六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。

第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

(一)規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出

席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。

(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。

(三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

(四)收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

(一)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。

(二)公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。

(三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

(四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

(六)本公寓大廈公告欄設置於_____。

三、管理委員會之移交責任

公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額，管理委員會保管之文件及資產等，於管理委員會解職、離職或改組時移交新管理負責人或新管理委員會。

第十六條 管理負責人準用規定之事項

未成立管理委員會或管理委員會任期屆滿解職，未組成繼任之管理委員會期間，由區分所有權人推選住戶一人為管理負責人，未推選管理負責人時，以區分所有權人依法互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。

二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章 財務管理

第十七條 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，除由起造人依法提撥公共基金總金額新臺幣_____元整外，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。

二、管理費之收繳

(一)管理費之分擔基準（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之

情形）

☒1. 各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

☐2. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。

☐3. 各區分所有權人應按其建物登記總面積（不含停車位面積）計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。

☒4. 管理費之其他分擔方式：接受捐贈公益設施管理費皆以定額管理費1/3負擔。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳基準（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

☒1. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

☐2. 公共基金之其他收繳方式：_____。

(二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期（即二個收費期別）或積欠達新臺幣____萬元以上（含），經____天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息____%計算。

五、共用部分及其基地使用收益，除區分所有權人會議另有決議外，撥入為公共基金保管運用。

六、區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

第十八條 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，公共基金與管理費應分別設專戶保管及運用。

二、管理費用途如下：

(一)委任或僱傭管理服務人之報酬。

(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、責任保險費及其他財產保險費。

(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)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。

- (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)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十九條 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：（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

- ☒1. 新臺幣十萬元以上。
- ☐2. 逾公共基金之百分之五。
- ☐3. 逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。
- ☐4. 其他標準：_____。

第二十條 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。
- 二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
- 三、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。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自__年__月__日起至__年__月__日止。
- 二、管理委員會製作之公共基金餘額、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（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）
 - ☒1. 應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。
 - ☐2. 應經經辦人、____委員、____委員、主任委員審核簽章。
- 三、會計帳簿應包含項目及內容如下：
 - (一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
 - (二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。
- 四、財務報表應包含項目及內容如下：
 - (一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。
 - (二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。
 - (三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。
 - (四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第二十二條 住戶應遵守之事項

- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
- 二、他住戶因維護、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，不得拒絕。
- 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 四、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。
- 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
- 六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
- 七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。
- 八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
- 九、飼養動物之規定：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）
 - ☒1. 住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。
 - ☐2. 住戶不得飼養動物。
 - ☐3. 飼養動物之其他規定：_____。

前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

第二十二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

- 一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：
 - (一)固著於建築物構造體之天花板裝修。

(二)內部牆面裝修。

(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：_____。

第八章 管理維護計畫

第三十條 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、本大樓留供公眾使用之人行道面積為1793.75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，另提撥公共開放空間管理維護基金，總計13,048,800元，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)。

四、本基地申請綠建築獎勵部分，由管理委員會負責維護管理，管理委員會應派員或委託廠商管理及維護，另提撥綠建築設備管理維護費用，總計2,679,365元，其各項費用由綠建築設備管理維護費用支出，所有權人不得任意取消設置且不得變更使用。

五、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約定供1樓及2樓新北市政府社會局（新北市）使用。

(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。

六、公益設施

(一) 新北市政府部分

1.1樓及2樓公共托育服務空間（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。

(二) 管理委員會部分

1.本建築基地內留設之社區公益設施面積，1樓圖書閱覽區183.24m²、會議兼休憩區199.87m²，合計383.11m²（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。

3.社區公益設施空間應提供社區外不特定居民使用，其開放時間為上午9:00~12:00及下午13:00~18:00。

4.社區公益設施依本社區住戶於繳交管理費後本社區管理委員會依坪數交付住戶使用卡(限當月使用)。每月應分攤之管理費及設施使用所簽認之帳款，住戶繳付後方可申領，每坪兌換一點，每點點數可使用2小時之使用時間。使用者如非本社區住戶，欲使用請先行至服務中心辦理登記使用，始可入場，使用費用30元/1小時計，如需更改由管理委員會訂定。

5.社區公益設施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，且不得擅自變更作其他用途。

6.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。

7.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。

8.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。

七、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。

八、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。

九、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。

第三十一條 本規約訂立於民國____年____月____日。

附圖 1 留供公眾使用之人行道位置圖(圖19-1)

附圖 2 社區公益設施平面圖(圖 19-2)

附圖 3 捐贈公益設施平面圖(一層新北市政府社會局)(圖 19-3)

捐贈公益設施平面圖(二層新北市政府社會局)(圖 19-4)

附圖 4 約定專用及約定共用位置圖(圖 19-5~19-28)

附圖 1

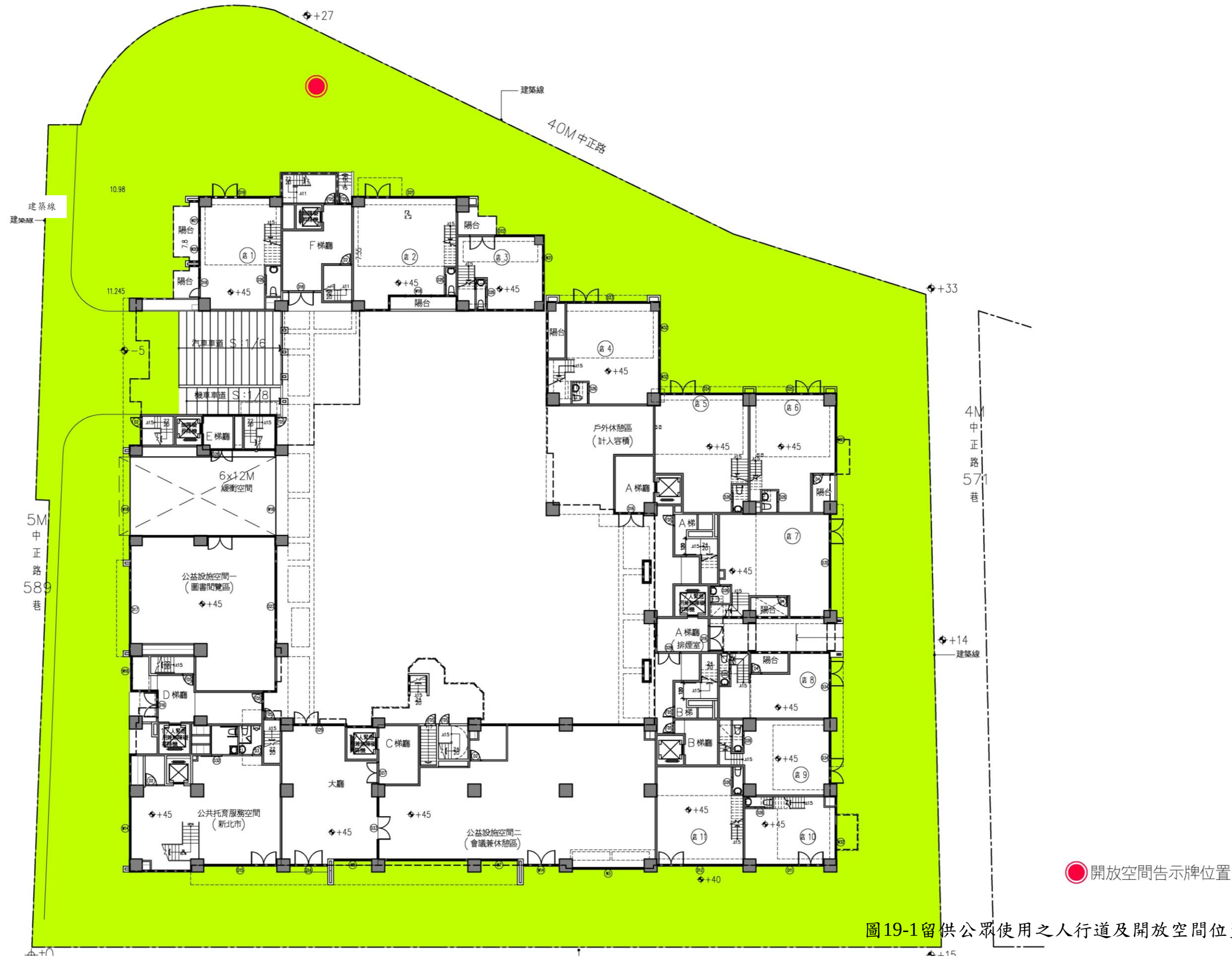
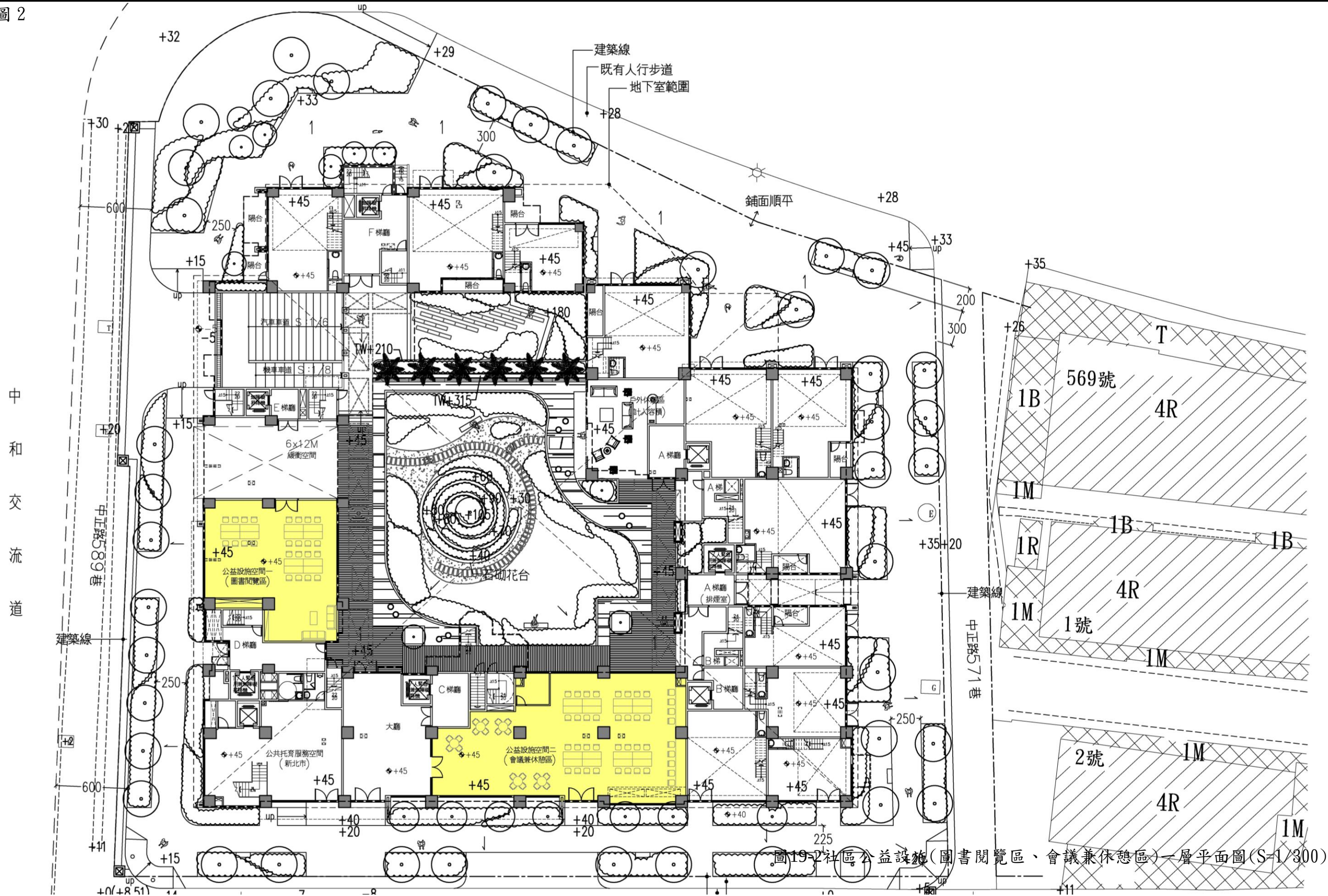


圖19-1留供公眾使用之人行道及開放空間位置圖(S=1/300)

附圖 2



合康工程顧問股份有限公司

中和交流道



19 - 13

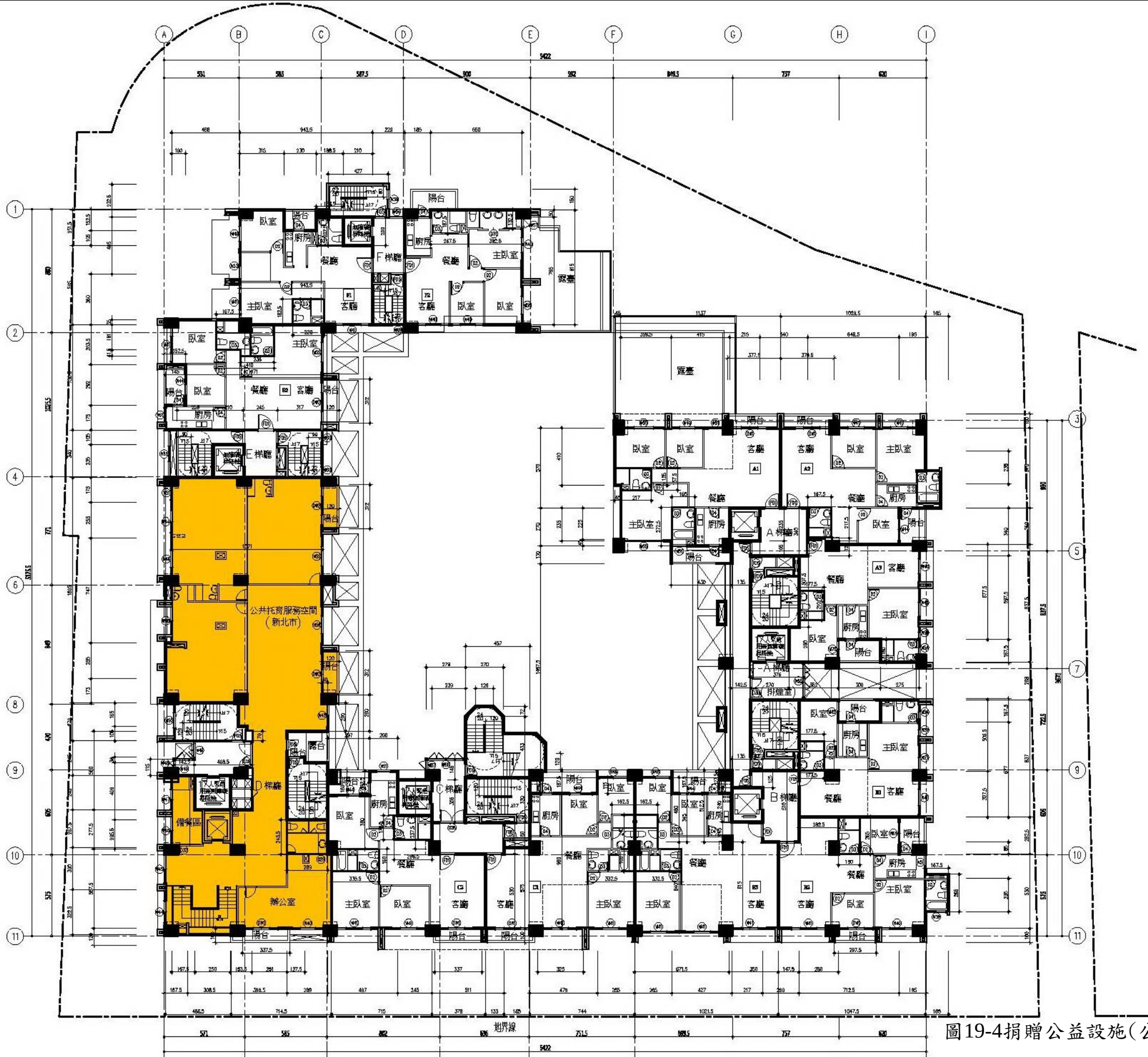
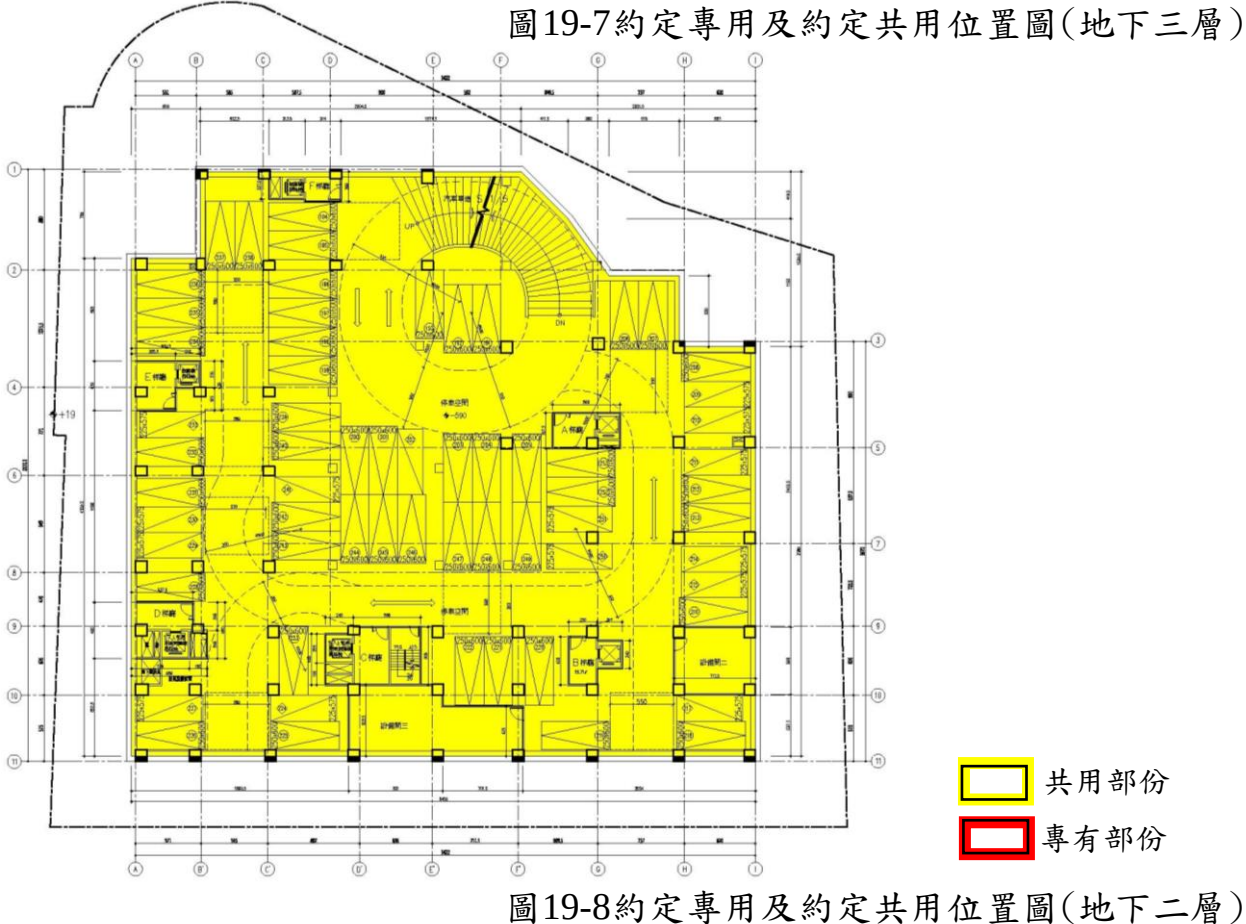
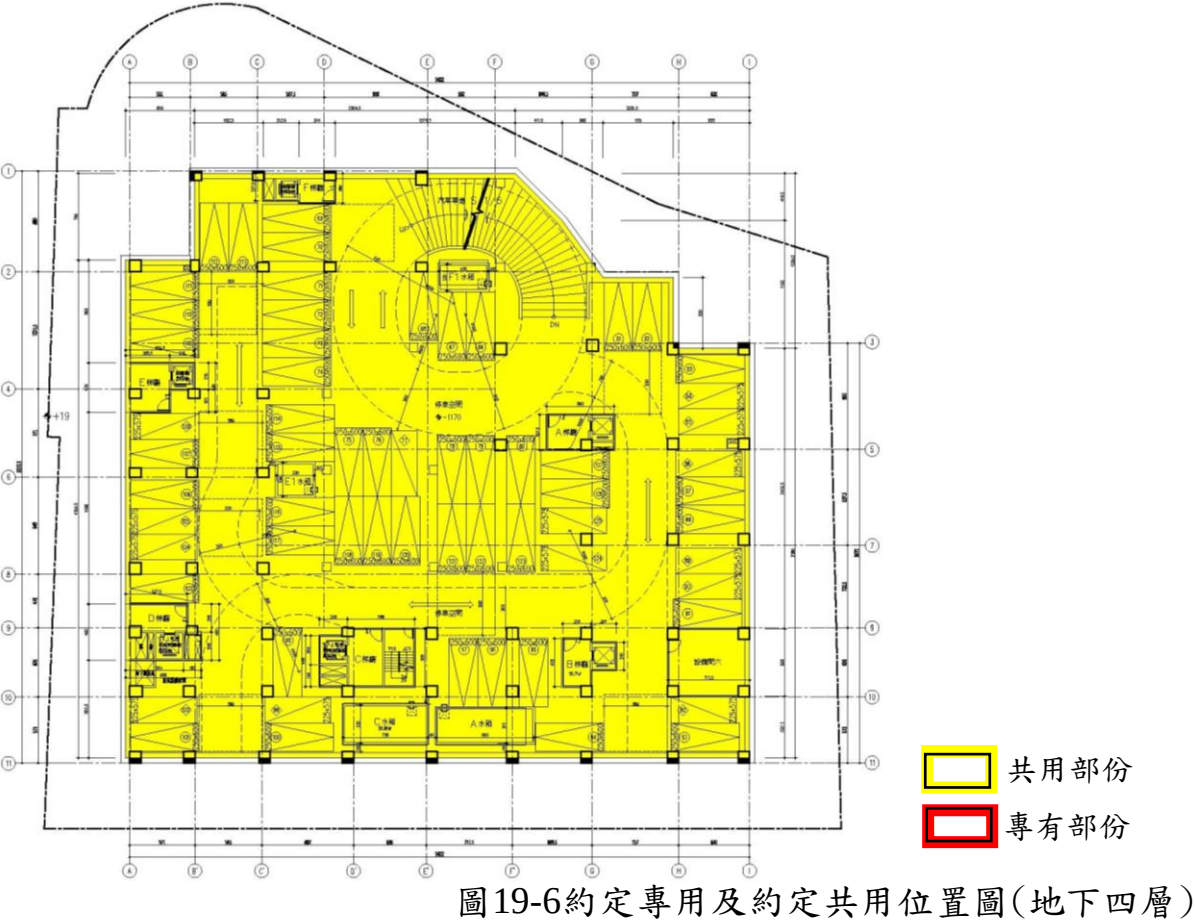
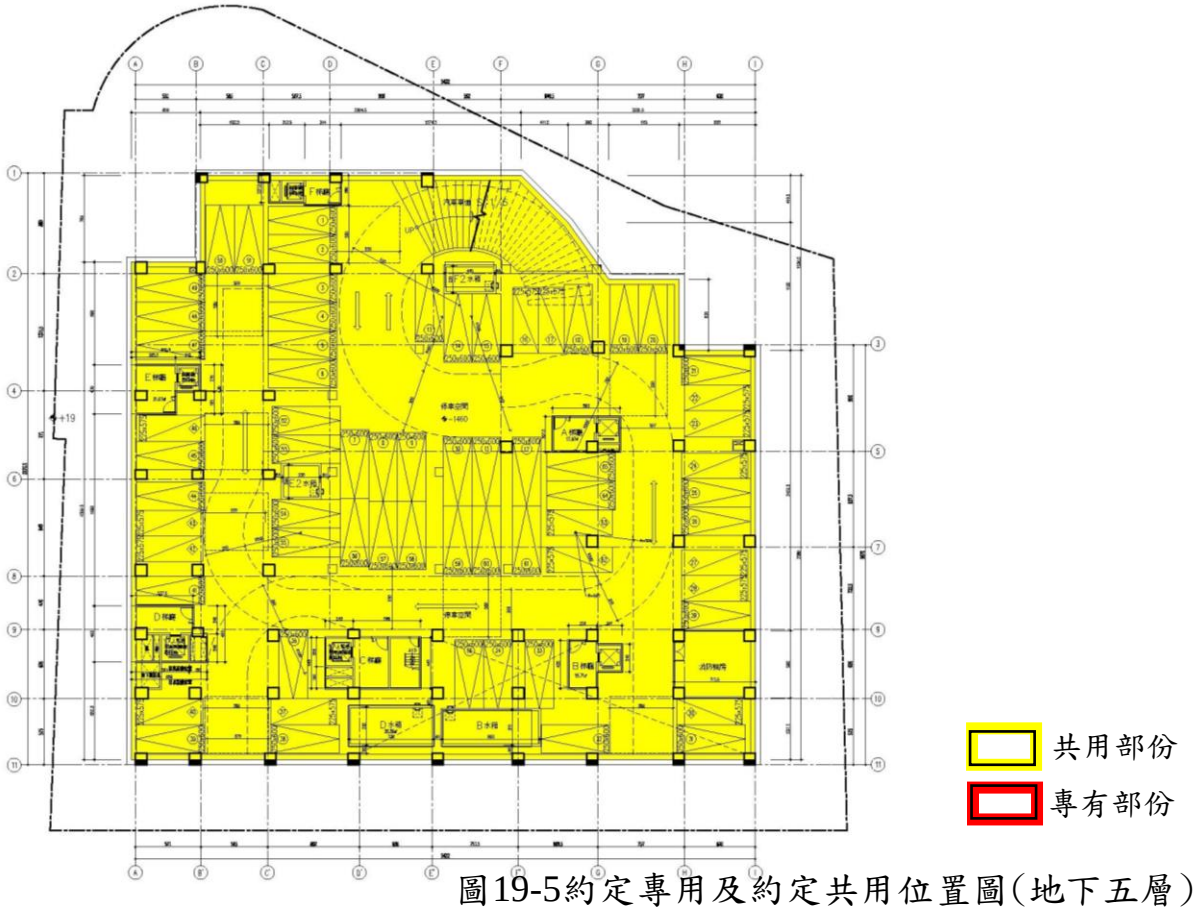


圖19-4捐贈公益設施(公共托育服務空間)二層平面圖 (S=1/300)

附圖 4



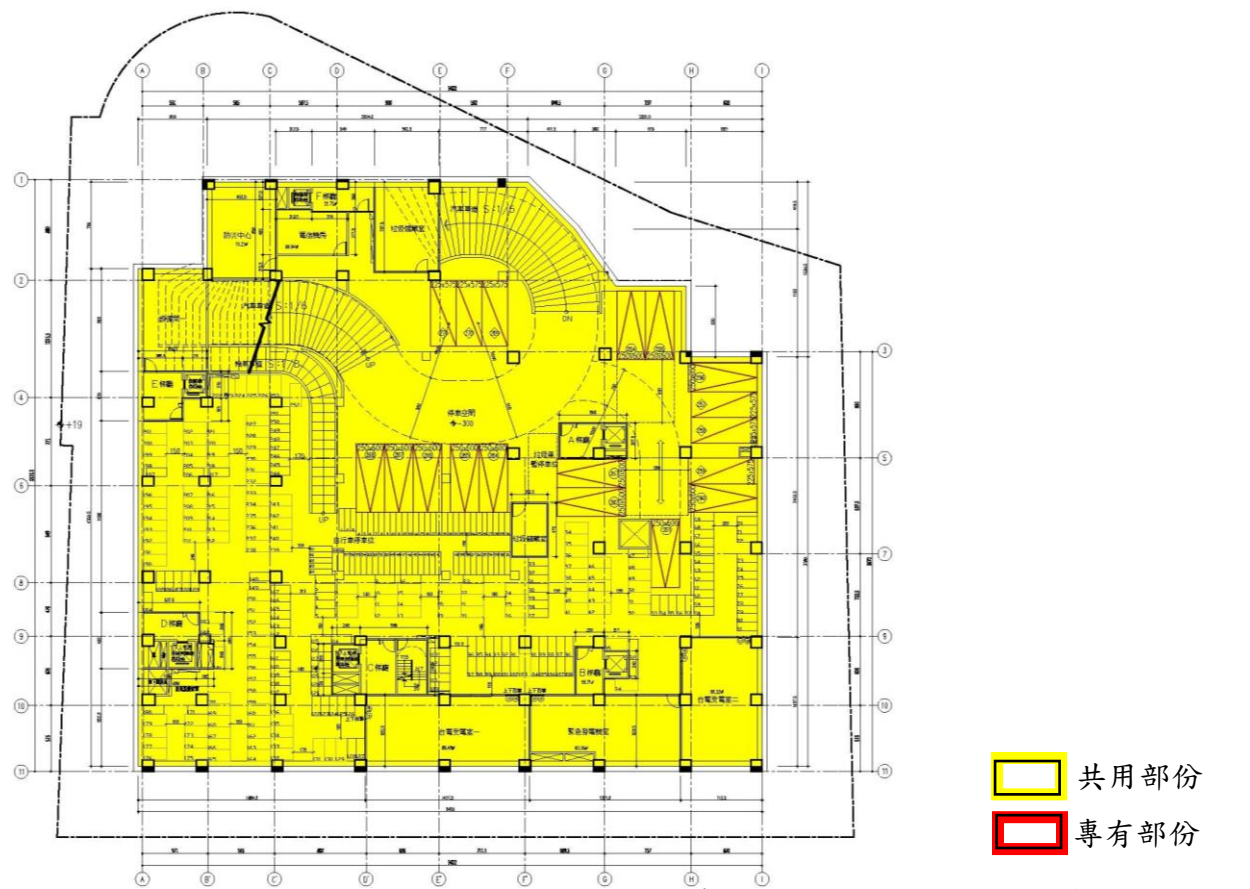


圖19-9約定專用及約定共用位置圖(地下一層)



圖19-11約定專用及約定共用位置圖(二層)

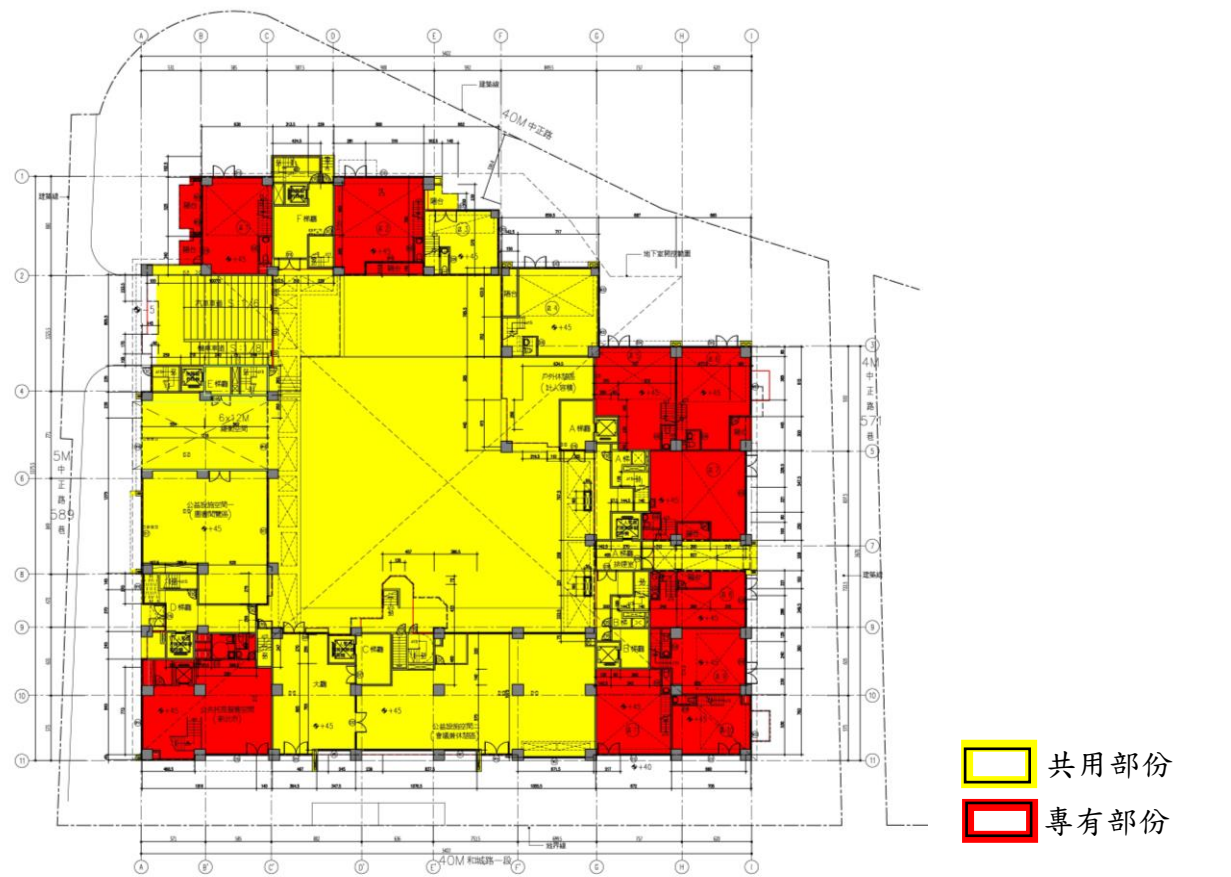


圖19-10約定專用及約定共用位置圖(一層)



圖19-12約定專用及約定共用位置圖(三層)



圖19-13約定專用及約定共用位置圖(四層)



圖19-15約定專用及約定共用位置圖(六、十層)



圖19-14約定專用及約定共用位置圖(五層)



圖19-16約定專用及約定共用位置圖(七層)



圖19-17約定專用及約定共用位置圖(八層)



圖19-19約定專用及約定共用位置圖(十一層)



圖19-18約定專用及約定共用位置圖(九層)



圖19-20約定專用及約定共用位置圖(十二層)



圖19-21約定專用及約定共用位置圖(十三層)

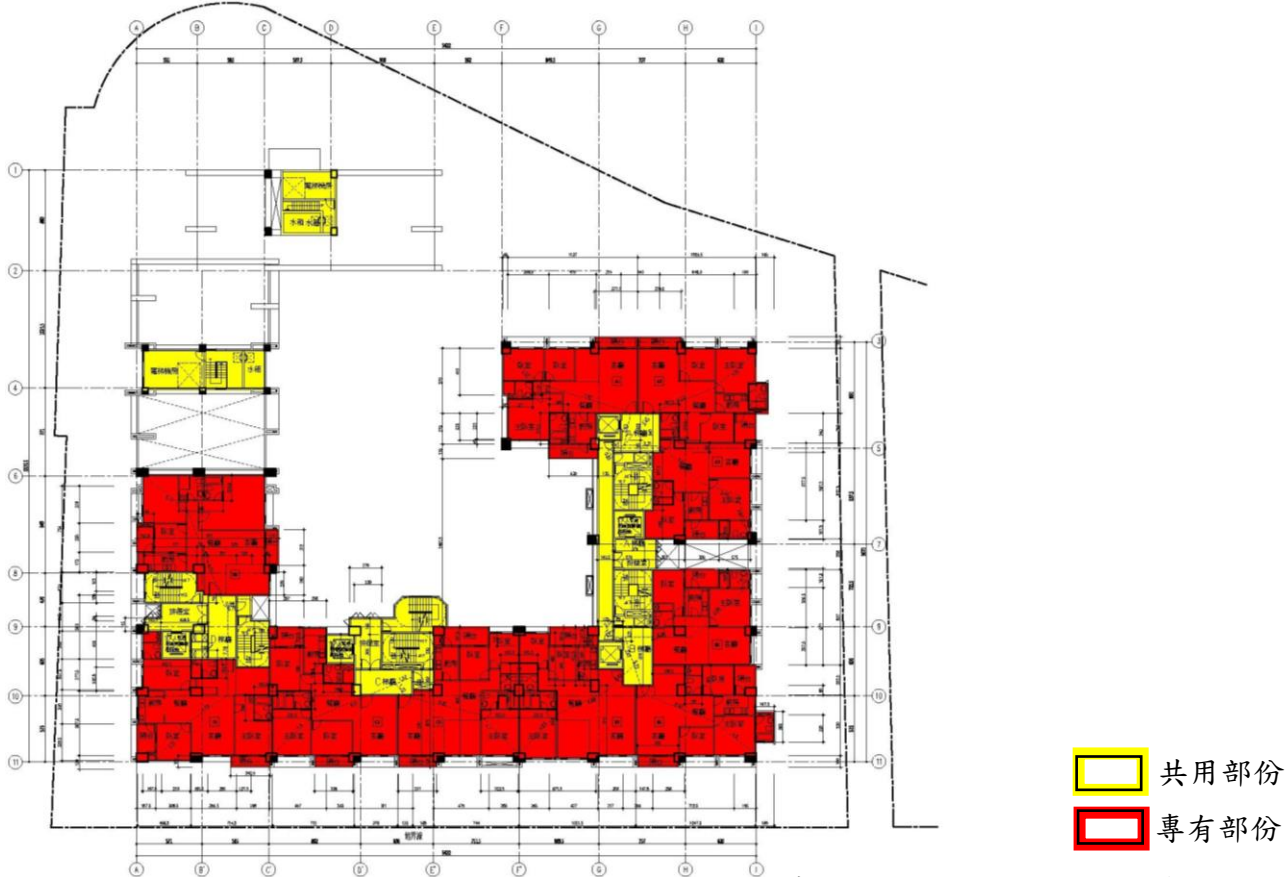


圖19-23約定專用及約定共用位置圖(十五層)



圖19-22約定專用及約定共用位置圖(十四層)

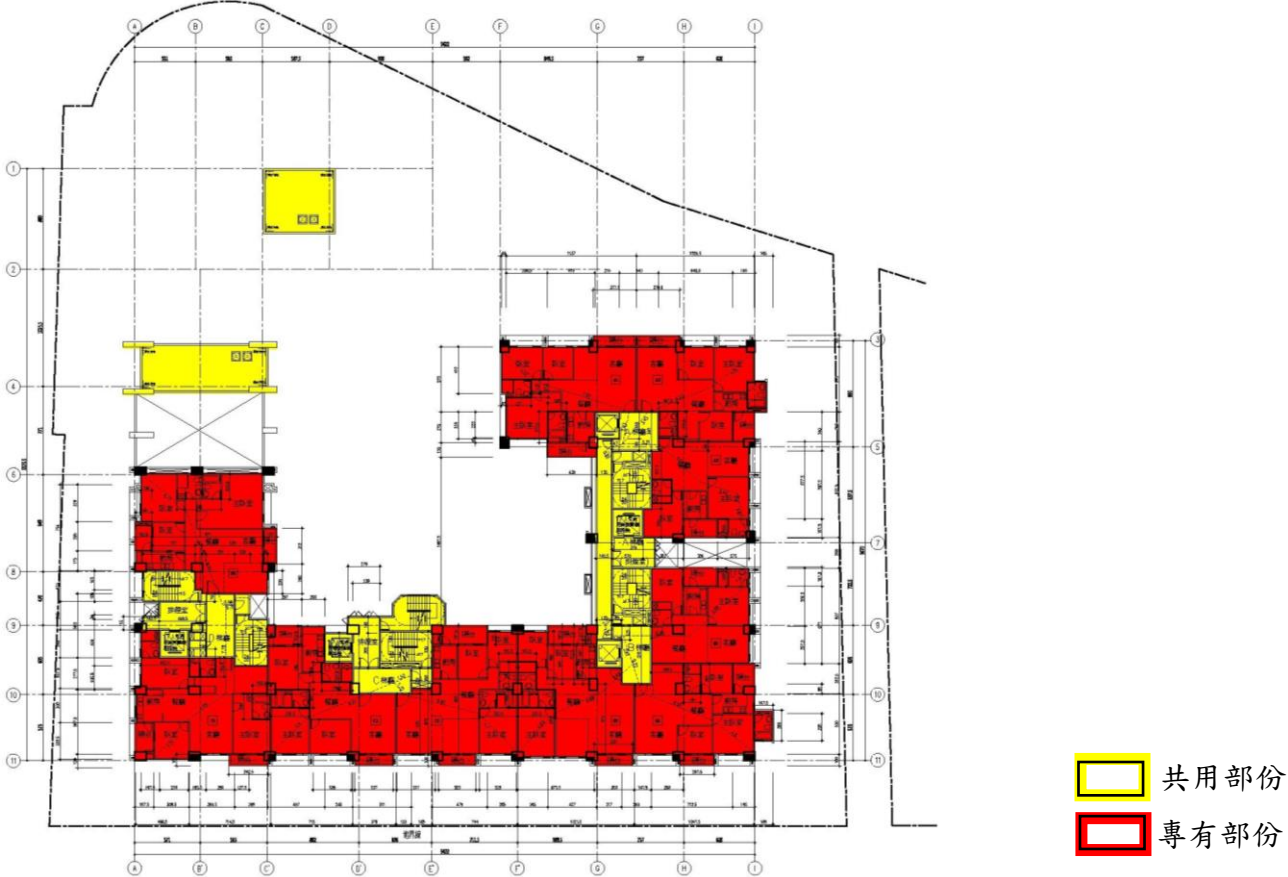


圖19-24約定專用及約定共用位置圖(十六、十八層)

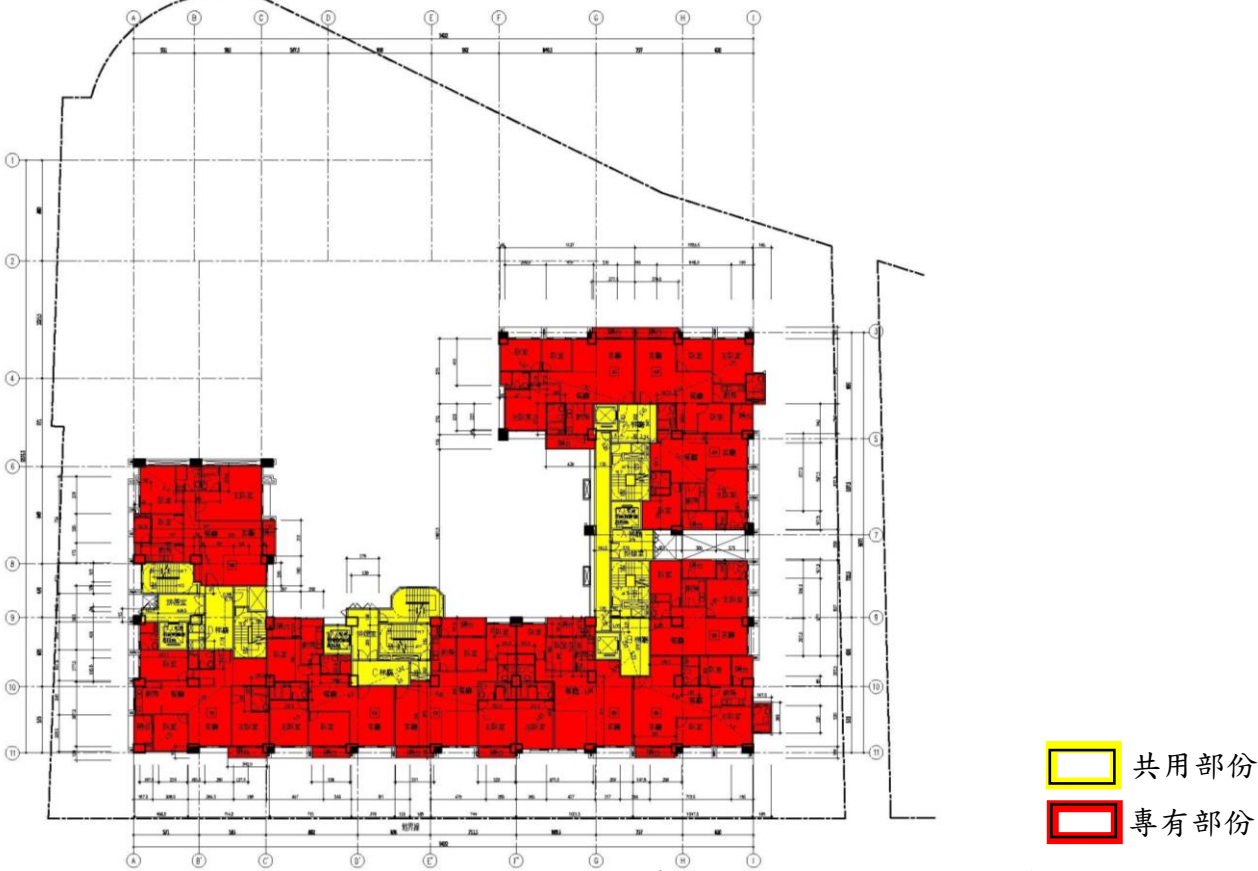


圖19-25約定專用及約定共用位置圖(十七、十九層)

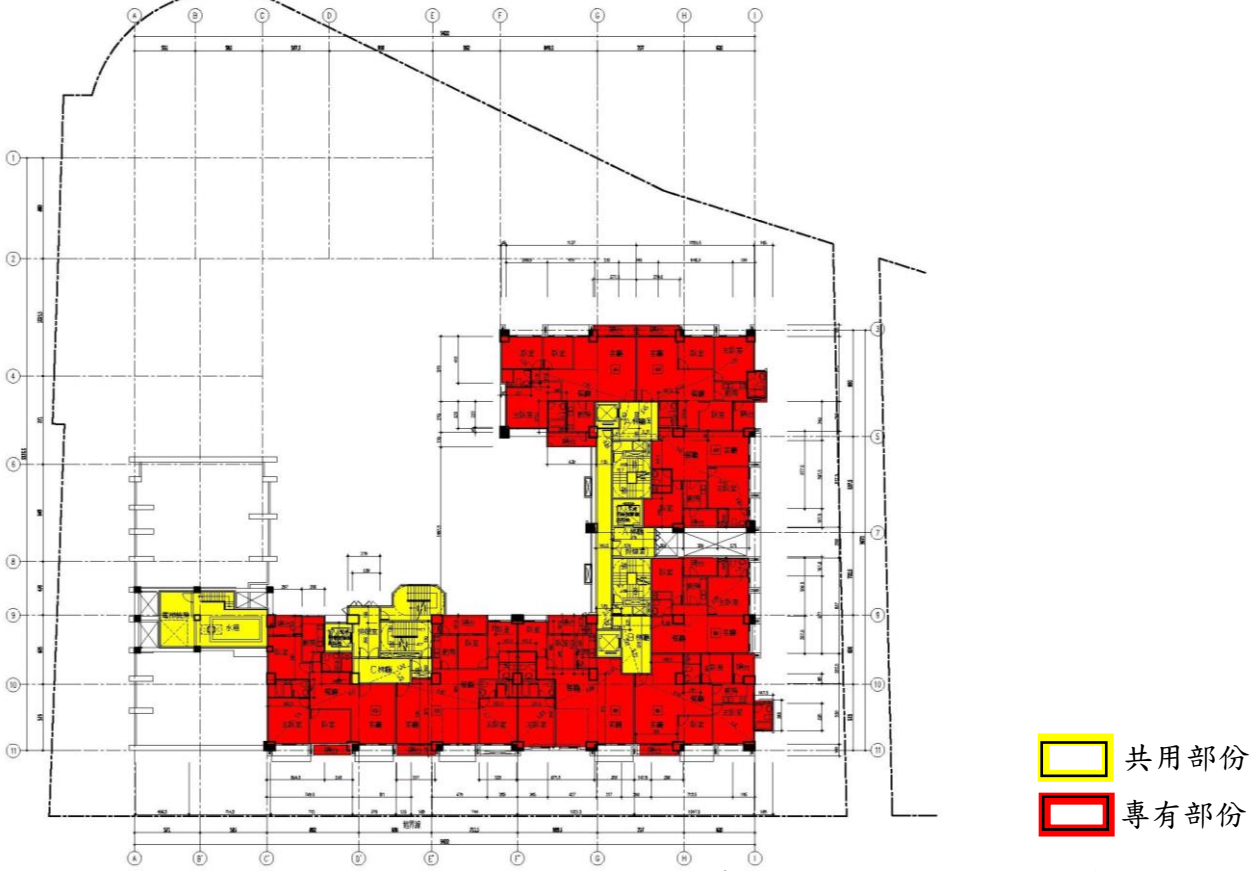


圖19-27約定專用及約定共用位置圖(二十一層)

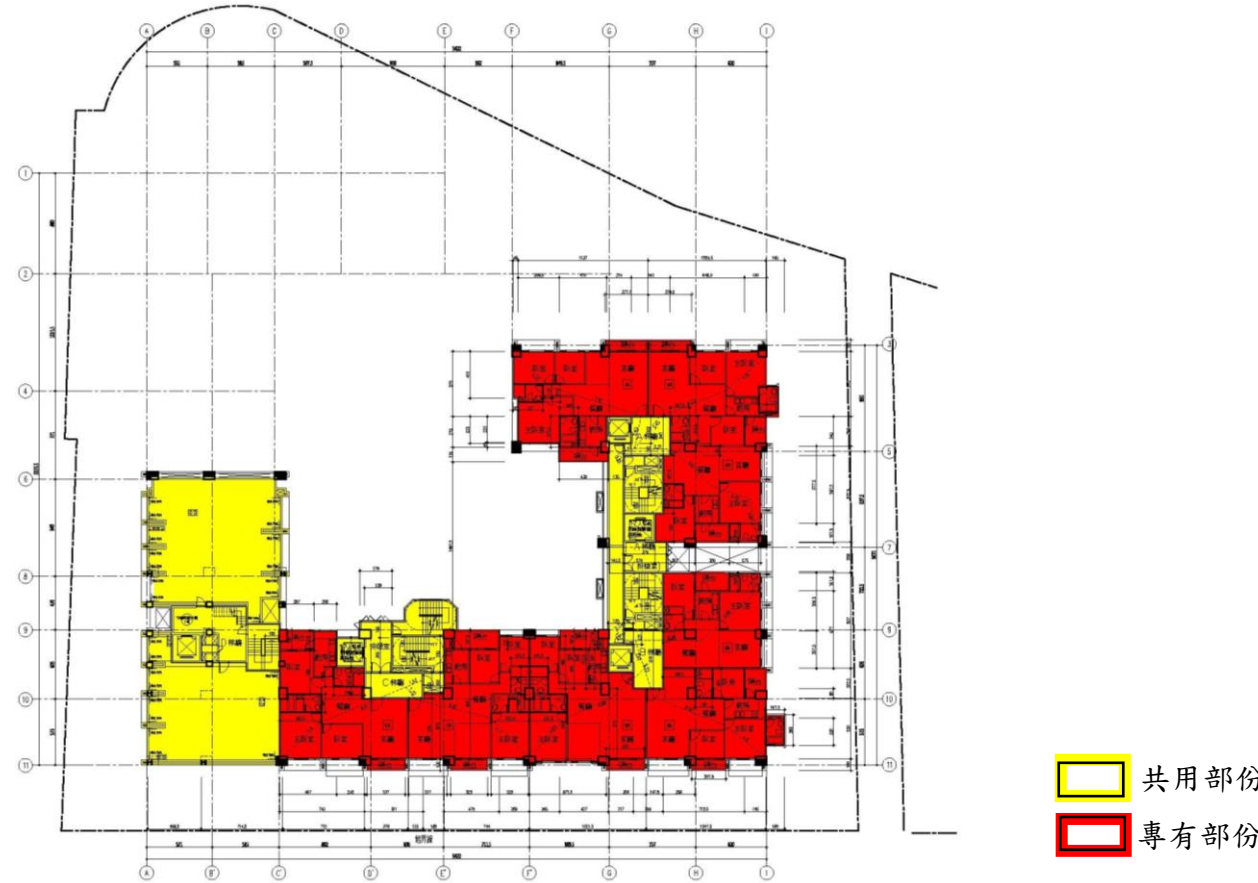


圖19-26約定專用及約定共用位置圖(二十層)

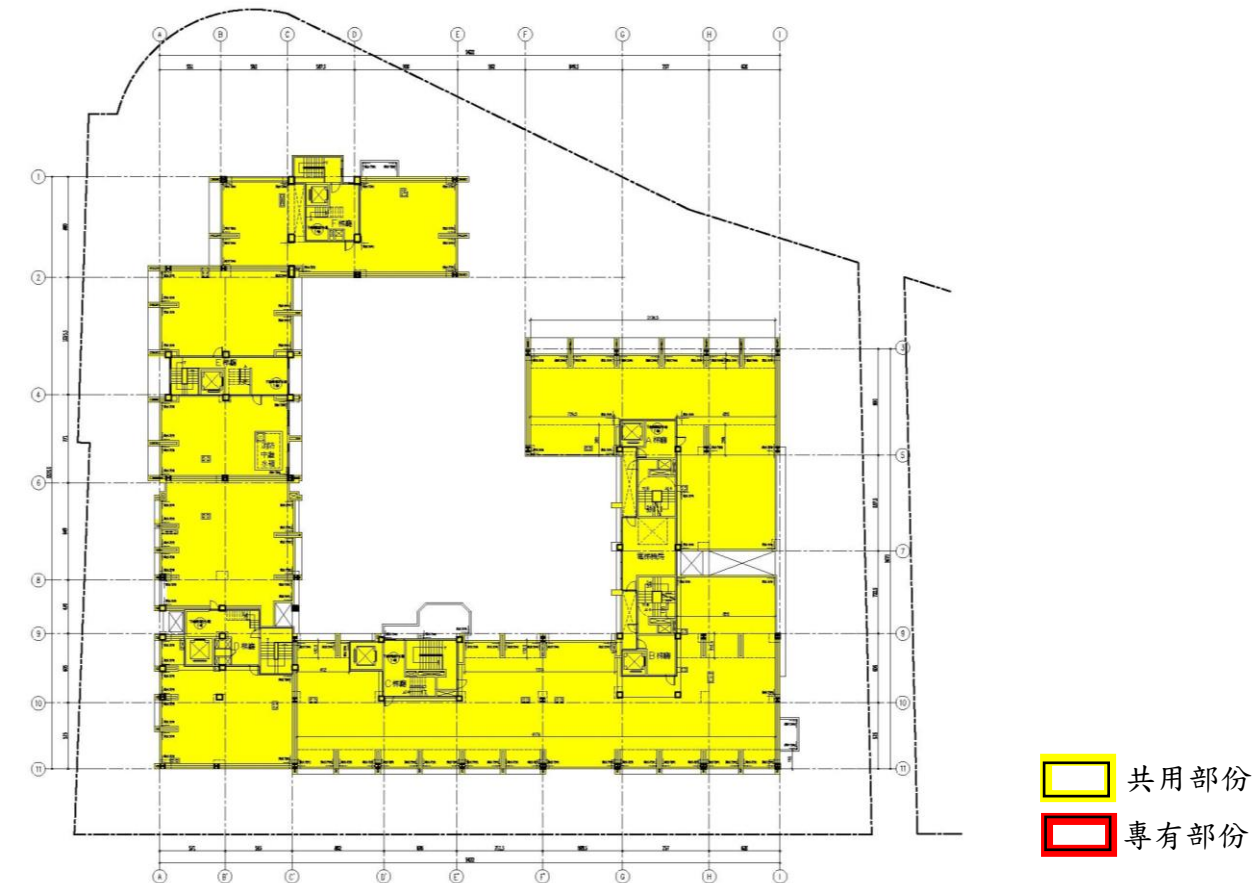


圖19-28約定專用及約定共用位置圖(屋頂層)

二、權利變換選屋分配原則

本更新事業計畫將由合康工程顧問股份有限公司為實施者，透過權利變換方式實施重建工作，更新範圍內所有權人將依權利變換計畫書核定價值選屋，另有約定者從其約定之。相關選配原則說明如下：

(一)、權利變換選屋分配原則

- 1.臨中正路側之一樓店鋪由原臨中正路側之一樓所有權人依原位次優先選配。
- 2.住宅分配原則
 - (1).住宅部分所有權人以集中A、B棟選配為原則。
 - (2).原一樓住戶優先選配二層及十八至二十一層。
 - (3).原頂層住戶優先選配十四至十七層。
 - (4).其他層住戶優先選配三至十三層。
- 3.依權利變換價值選配，重複選配者經協調不成即以公開抽籤方式辦理。
- 4.未提出選配者，以公開抽籤程序辦理。

(二)、超額選配原則

所有權人就「應分配價值」範圍內申請更新後房屋及車位(以每戶至少一車位為原則)，選配後超出「應分配價值」15%(含)即為超額選配。

三、捐贈公益設施內容

捐贈公益設施一、二層規劃為公共托育服務空間，供新北市政府社會局使用，(詳圖 19-3、19-4)。

未來於更新事業完成後將公共托育服務空間產權無償登記為公有「新北市」，其後續接管之管理機關為新北市政府社會局，具備獨立之出入動線且符合無障礙環境需求。捐贈之公益設施為獨立產權，土地面積依比例持份，並於領得使用執照並完成水、電及相關設備後，由實施者會同受贈單位辦理移交接管。

表19-1經政府指定額外提供之公益設施面積表

二、（二）經政府指定額外提供之公益設施(新北市府)				
管理機關	樓層	空間名稱	室內面積(m ²)	室內面積(坪)
新北市政府	1F	公共托育服務空間	107.95	32.65
	2F	公共托育服務空間	302.34	91.46
	B1	汽車停車位	38.81	11.74
	小計		449.10	135.85
	2F	陽台	12.48	3.78
	小計		461.58	139.63
不計入容積部份占基準容積比例			449.10 ÷ 12,768.03＝ 3.52%	