中興馥社區規約

本『中興馥』公寓大廈訂定規約條款如下，本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶均有遵守之義務

第一條：本規約法源及效力所及範圍

本公寓大廈規約法源係依「公寓大廈管理條例」（以下稱「管理條例」）相關規定制定。

本規約之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。

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後：

（一）專有部分：係指編訂獨立門牌號碼或所在地址證明之家戶，並登記為區分所有權人所有者。

（二）共用部份：係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：本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：本公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈法定空地、樓頂平台為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。但起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書已有約定時，從其約定（依現行法規規定的範圍做約定）

三、本公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平台及不屬專有部分之防空避難設備，如有懸掛或設置廣告物之情事，應依法令及下列規定辦理：

（一）有關懸掛或設置廣告物依公寓大廈管理條例第八條規定辦理。

（二）非經規約規定或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置廣告物。

（三）應符合下列規定：選此項者，應配合就得懸掛或設置廣告物之範圍、懸掛或設置廣告物之規格等加以規定）

四、區分所有權人及住戶對陽台不得違建，不得裝設鐵窗（若有需架設鐵鋁窗，得授權管委會統一考量相同型式、樣式、顏色、材質、構造予以核准）。

五、停車空間應依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書使用其約定專用部份。

六、下列各款所列之特定對象基於業務上之必要，得無償使用該共用部分或約定共用部分：

（一）受託管理業務或承包工作者。

（二）台灣電力公司。

（三）自來水事業處。

（四）天然瓦斯公司。

(五) 電信機構(含網路業者)。

第三條：區分所有權人會議

一、區分所有權人會議由本公寓大廈全體區分所有權人組成，其定期會議及臨時會議之召開，依「公寓大廈管理條例」第二十五條之規定，召集人由具區分所有權人身分之管理負責人或管理委員會主任委員(或具區分所有權人資格者之配偶或其直系一等親之親屬擔任)。

二、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時，得於公佈欄公告之，惟公告期間不得少於二日。

管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。

三、下列各款事項，應經區分所有權人會議決議：

(一) 規約之訂立或變更。

(二) 管理委員之選任與罷免。

(三) 管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(四) 本公寓大廈之重大修繕或改良。

(五) 本公寓大廈有「管理條例」第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(六) 住戶之強制遷離或區分所有權人之強制出讓。

(七) 約定專用或約定共用事項。

(八) 其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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。

八、區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。

九、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。

十、區分所有權比例之計算，任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權之五分之一以上者，其超過部分不予計算。(惟計算出席總戶數時仍應計

入。)

十一、區分所有權人會議之決議事項，應作成會議記錄，由主席簽名，於會後十日內以書面送達各區分所有權人並公告之。

十二、會議記錄應包括下列內容：

(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。

第四條：公寓大廈有關文件之保管責任

規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議記錄、簽名簿、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。區分所有權人或利害關係人如有書面請求閱覽或影印時，不得拒絕。

第五條：管理委員會委員人數

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、副主任委員一名。

三、財務委員一名。

四、監察委員一名。

五、安全委員一名。

前項委員名額合計為五名，並置候補委員二名。委員為全區選舉，任期為每年12月1日起至次年11月30日止，為期一年。管理委員會委員須由區分所有權人本人或其配偶或其直系一等親之親屬任之。主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

第六條：管理委員會會議之召開

一、主任委員應至少每二個月召開管理委員會會議乙次。

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、發生重大事故有即時處理之必要，或經三分之一以上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、管理委員會會議應有過半數以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數以上之決議通過。

管理委員因故無法出席管理委員會會議，得以書面委託其他管理委員出席。但以代理一名委員為限。

五、有關管理委員會之會議記錄，應包括下列內容，並公告之：

(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，應作成會議記錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。

第七條：主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員之資格及選任

一、主任委員、副主任委員及財務委員由管理委員互選之。

二、主任委員、副主任委員及財務委員需為區分所有權人本人(或具區分所有權人資格者之配偶或其直系一等親之親屬擔任)，其他人不得代理。

三、委員採限制連記法投票選舉，最多勾選五名，超過者視為廢票，並以獲該區分所有權人較多票同意者為當選。

四、主任委員、財務委員，監委連選得連任一次，其餘管理委員連選得連任。

五、主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員有下列情事之一者，即當然解任：

(一) 主任委員、副主任委員及財務委員(或具區分所有權人資格者之配偶或其直系一等親之親屬)喪失區分所有權人資格者。

(二) 管理委員喪失住戶資格者。

(三) 任期內達三次未向管理委員會請假且未委託出席者，得經管理委員會決議解任。

六、主任委員、副主任委員及財務委員出缺時，應由管理委員重新互選之；管理委員出缺時由候補委員依序遞補。

七、管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有本「管理條例」第二十條第二款所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。

第八條：主任委員、副主任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、副主任委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。

一、曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，受有期徒刑一年以上刑期之宣告者，服刑期滿尚未逾二年者。

二、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

三、受破產之宣告，尚未復權者。

四、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

五、無行為能力或限制行為能力者。

第九條：主任委員、副主任委員、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「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及帳冊。

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、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。

八、管理委員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。

第十條：公共基金、管理費之繳納

一、為充裕本公寓大廈在管理上必要之經費，區分所有權人應遵照本規約或區分所有權人會議決議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、管理費之收取及支用由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議處理之。

（一）一樓店面管理費之收取以產權坪數為計算基準，每月\$70元/坪。

（二）二樓以上住家管理費之收取以產權坪數為計算基準，每月\$90元/坪。

（三）汽車停車位以車位數為計算基準，平面式每月\$700元/位、機械式每月\$900元/位。

（四）機車停車位以車位數為計算基準，每月\$200元/位。

三、第一次區分所有權人會議召開後，有關各項費用之收繳、支付方法，得授權管理委員會訂定。

四、管理費以足數開支為原則，公共基金依每月管理費百分之五至百分之二十收繳，其費率由管理委員會訂定之，如金額達二年之管理費用時，得經區分所有權人會議之決議停止收繳。

五、區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，遲延利息之計算以未繳金額之年息10%計算之。

六、欠繳管理費金額合計達三個月以上，經管理委員會通知、公告仍未補繳者，管理委員會得對該戶之電梯門禁感應鈕消磁，禁止該戶使用電梯、社區公共設施、及停止信件包裹代收服務。

第十一條：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。

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。
- (五) 其他基地及共用部分等之經常管理費用。

第十二條：共用部分修繕費用之負擔比例

共用部分之修繕，由管理委員會為之，其費用由公共基金支付，公共基金不足時，由區分所有權人按所有建物坪數及車位個數分攤之。但修繕費係因可歸責於個別區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。

第十三條：共用部分及約定共用部分之使用

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。

第十四條：專有部分及約定專用部分之使用限制

一、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依法依約為之。

二、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之行為。在本公寓大廈內施工時，應遵守管理委員會之規定。

三、各住戶應依建築法及相關法令之規定使用建築物。

第十五條：公共環境維護

- 一、各住戶不得飼養家禽（如雞、鴨等會產生危害公共環境衛生之家禽）
- 二、不隨地便溺、吐痰或拋棄果皮、煙蒂、紙屑與廢物。
- 三、自家飼養貓狗的糞便應隨地立即清除。
- 四、使用電梯應注意公共衛生及不得任意塗畫。
- 五、在公共場所或非曬衣陽台不得晾曬衣物。
- 六、維護生活環境、不踐踏草坪、攀折花木或破壞環境設施。
- 七、為保持本公寓大廈空氣新鮮，住戶僅能使用電力、瓦斯，禁止使用煤炭、柴油、重油等 高污染油品為燃料或存放會散發刺鼻味之物料。
- 八、本公寓大廈所有住戶除原起造人設計外，非經管委會同意，不得於戶外任何地點裝設招牌、鐵鋁窗等影響外觀一致性之設施，如有違規行為，得由管委會聘人拆除修復，所需費用由違規人自行負擔。

九、禁止私自變更外牆結構，破壞本公寓大廈整體外觀。

十、搬運物品如有垃圾或紙屑遺留公共區域，應隨即撿拾。

第十六條：公共秩序安全維護

一、凡易燃、易爆、有毒及異味及其他任何危險物品，均不得攜入本公寓大廈，以維護公共安全。

二、不私自接用公共水電並注意水電安全。

三、公共場所通道及樓梯間等公共空間不放置物品或佔用，以保暢通。

四、不在戶內及陽台燃放鞭炮或燃燒冥紙、紙張、衣物以及其他發煙物品，以免室內煙警器感應鈴發響誤傳火警。

五、本社區內不得經營工廠、博弈、遊樂場、舞廳、酒店、按摩、指壓、推拿、餐飲、小吃、賓館、旅店、日租套房、理髮、SPA、MTV、KTV、卡拉OK、電影視聽、放映娛樂、攝影棚、球館、樂團、網咖、婚友中心、當舖、殯葬業、特種行業，或設置大型鍋爐之行業。本社區亦不得從事或經營任何可能影響住戶或鄰居之安全、衛生、環境整潔、生活安寧或良善風氣之行為或營業。

六、機車、腳踏車不得隨便停放在公共空間。

七、本公寓大廈所有有關大樓結構安全之樑、柱、牆（合併戶之隔戶牆除外），在依圖施工完成交予住戶之後，絕對不作任何破壞，否則管委會有權制止，如涉及公共危險之刑責，管委會有權提出訴訟。

八、不得招呼小販或推銷人員進入本大樓販賣物品。

九、不得在禁止停車地點隨意停放車輛。

十、使用電梯應小心輕用，嚴禁人數超過及客梯載貨使用。

十一、不作妨害公寓大廈良好秩序行為，並支持警衛人員執行安全勤務。

十二、公共區域種植之盆栽，應維護其安全及美觀。

十三、外出前檢查門窗是否關好，並留意左鄰右舍，做好守望相助工作。

十四、發現盜賊侵入，應立即向警察機關報案並通知服務中心採取緊急措施。

十五、約束兒童不得以「電梯」為玩具，不玩弄「對講機」及「緊急按鈕」，不隨意按下「消防箱」之按鈕。

十六、住戶於維護修繕或行使權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全。

十七、管委會因維護、修繕共用部分或設置管線必須進入住戶室內時，住戶不得拒絕。

住戶違反以上各款及第十五條約定情節嚴重，經管理委員會書面通知仍未改善者，管理委員會得對該戶之電梯門禁感應鈕消磁以禁止該戶使用電梯，作為管理之手段，並得制定相關罰則管理之。

第十七條：財務運作之監督規定

一、管理委員會之會計年度自每年十二月一日起至隔年十一月三十日止。

二、管理委員會應製作並保管會計憑證、財務會計帳簿、財務報表、公共基金餘額、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、公共設施設備清

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。如區分所有權人或利害關係人以書面理由請求閱覽或影印時，不得拒絕，但得指定閱覽或影印之日期、時間與地點。

三、管委會應於每月十五日前公布本公寓大廈上一月份之財務報表，明列收入、支出及結餘情形。

四、財務報表應經主任委員、副主任委員、財務委員簽認後始可公布，以昭公信。

第十八條：糾紛之協調程序

一、本公寓大廈區分所有權人或住戶間發生糾紛時，由管理委員會邀集雙方當事人進行協調

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理法院。

第十九條：違反義務之處置規定

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) 住戶違反本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) 住戶違反本管理條例第八條第一項之規定，有任意變更本公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平台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，應報請主管機關依本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) 住戶違反本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) 住戶違反本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法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) 住戶違反本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）積欠依本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）違反本管理條例相關規定經依本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。

第廿條：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，應依原房屋買賣契約約定，亦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。

三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。

四、區分所有權人應在租賃（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，否則應連帶負責。

五、本規約自簽約之日起生效。

六、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。

第廿一條：本規約修訂於民國一〇〇年十一月五日。

本規約修訂於民國一〇二年十一月二日。

本規約修訂於民國一〇七年十一月十日。

本規約修訂於民國一十二年十一月十八日。