

「愛瑪市」社區住戶規約

本愛瑪市社區(以下簡稱本社區)訂定規約條款如下,本社區全體區分所有權人及住戶均有遵守之義務:本規約效力所及範圍

第一條、本規約依「公寓大廈管理條例」〈以下簡稱本條例〉第二十三條訂定之。本規約效力及於本社區全體區分所有權人及住戶。本社區之範圍如 97 府建使字第 00562 號使用執照中所載之基地、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、約定共用部分及分管約定。

一、 本社區專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如后,其區劃界限詳如附件資料之標的物件之圖說。

(一)專有部分:係指編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之住戶,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:本社區共用部分經約定供特定區分所有權人使用使用者名冊由管理委員會造冊保存。

(四)約定共用部分:本社區專有部分經約定供共同使用者。

二、 本社區周圍上下及外牆面為共用部分,由全體區分所有權人維護其外觀使用,非經規約或區分所有權人會議之決議,不得懸掛或設置廣告物。

三、 本社區地下室停車空間,應依『愛瑪市社區汽機車管理辦法』行使權益。

四、 下列各目所列之特定對象基於業務上之必要,得無償使用該共用部份或約定共用部分:

(一)受託管理業務或承包工作者:管理辦公室、管理用倉庫、機械室或其他在執行上之必要設施。

(二)台灣電力公司:配電室、電錶及管線。

(三)中華電信公司:電信機房、電話配線箱及管線。

(四)自來水事業處:自來水及管線。

(五)有線電視公司。

(六)其他供本大樓公眾使用之設施工程。

第三條 區分所有權人會議

一、 區分所有權人會議由本社區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（以下簡稱本條例）第二十五條之規定，召集人由當屆管理委員會主任委員擔任區分所有權人會議召集人。主任委員因故無法擔任時，由管理委員會委員互推一人擔任之。

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，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。

三、下列各目事項，應經區分所有權人會議決議：

(一)規約之訂定或變更。

(二)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(三)本社區之重大修繕或改良。

(四)本社區住戶有本條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(五)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(六)約定專用或約定共用事項。

(七)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、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

六、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。

七、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。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。但受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。

八、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。

九、區分所有權人會議討論事項，除本條例第三十二條規定外，應有區分所有權人二分之一以上及其區分所有權比例合計二分之一以上出席，以出席人數二分之一以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權二分之一以上之同意行之。

十、前款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。

十一、區分所有權人會議依第十款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達第十款定額者，召集人得同一議案重新

召集會議；其會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依本條例第三十四條第一項規定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。書面反意見未超過全體區分所有權人比例合計半數時，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。

十二、區分所有權人會議之決議，未經依下列各款事項辦理者，不生效力。

- (一) 專有部分經依區分所有權人會議約定為約定共用部分者，應經該專有部分區分所有權人同意。
- (二) 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。
- (三) 依第五十六條第一項規定成立之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。

十三、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。

十四、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。

第四條 公寓大廈有關文件之保管責任

規約、會議紀錄、簽到簿、出席委託書、使用執照印本、竣工圖說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，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及住戶為互選管理委員組成管理委員會。

以下條文移至第七條第一款，原第七條款順延。

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、監察委員一名

四、財務委員一名。

五、管理委員七名。以上委員之選任採全區分棟以選舉或連署推舉方式產生，並依 A1~A5 棟選任委員 1 名；B1~B2 棟選任委員 1 名，C1~C3 棟選任委員 1 名；C5~C6 棟選任委員 1 名；C7~C8 棟選任委員 1 名；C9~C10 棟選任委員 1 名；D1~D2 棟選任委員 1 名；D3~D5 棟選任委員 1 名；D6~D7 棟選任委員 1 名；D8~D9 棟選任委員 1 名；S1~S2 及店面選任委員 1 名，全區總計選任十一名委員，其選任方式由各該屆區分所有人會議議決之。

另如選任委員不適任，亦得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連署，由召集人召開臨時區分所有權人會議，經區分所有權人二分之一以上及其區分所有權比例合計二分之一以上出席，以出席人數及區分所有權比例合計均過半數通過罷免委員。

第六條 管理委員會會議之召開

一、主任委員應每個月召開管理委員會乙次。

二、發生重大事故有及時處理之必要者，或經二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。

三、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。

四、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。

五、委員因故不能出席管理委員會時得以書面委託選區其他住戶出席行使權利。

第七條 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及選任

一、各委員職務選任及調整由該屆管理委員議決之。

二、主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員均須由區分所有權人或區分所有權人配偶，以上職務當選人需檢附良民證始得擔任之。

本條第三款移至第五條。

(二) 推舉：以連署推舉方式產生管理委員，被推舉者獲連署人數需達該選區區分所有權人 2 人以上，始得擔任該選區管理委員會候選委員。於區

分所有權人會議票選最高票者擔任該區委員。次高票者得為備選委員。於區權會中各棟住戶直接選舉，最高票者當選，次高票為備選委員，會期中委員如因事辭職，由備選委員任之，如該棟正、備選委員皆辭職，由當屆管委會決議委員會委員人數。如當屆委員人數少於7人，由管委會決議補足至7人以上，補選方式由管委會另訂公告之。(第九屆區權會修訂 106.11.25)

五、主任委員、副主任委員、監察委員、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、監察委員及財務委員喪失區分所有權人資格者。

(二)主任委員出缺由副主任委員代行職權，代理期限以三十日為限。主任委員、監察委員、財務委員出缺時，由管理委員會委員重新推選之。

第八條 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，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。

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、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本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、監察委員得審核社區各項管理工作及採購發包案，遵守相關法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議案並隨時提出糾舉改正。

七、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。

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、管理委員得為工作之需要支領費用因管理事務需洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

第十條 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，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、管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分攤之。但第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議未決議時，買賣契約或分管契約有規定者從其規定，未規定者，各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

三、區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額達兩期時，管理委員會得訴請法院依法催收。所衍生之費用由當事人支付。

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。

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，由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕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。

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 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、依買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者，或訂有永久使用該一共用部分或專有部分者。

二、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，由管理委員會定之。

第十五條 專有部分及約定專用之使用限制

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，應依使用執照所載用途為之。

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。在本社區內施工時，應遵守管理委員會之規定。

第十六條 公共環境維護

- 一、 自家飼養貓狗的糞便應地清各住戶應依建築法及相關法令之規定使用建築物。
- 二、 住戶應按時繳交管理費，遵行愛瑪市社區管理委員會決議之相關規章及規定。
- 三、 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)。
- 四、 不得隨地便溺、吐痰或拋棄果皮、煙蒂、紙屑與廢物。
- 五、 自家飼養貓狗的糞便應隨地清除。
- 六、 垃圾應放入專用垃圾袋內，以確保清潔與衛生。
- 七、 在公共場所與非曬衣陽台不得晾曬衣服。
- 八、 維護生活環境、不踐踏草坪、攀折花木或破壞環境設施。
- 九、 社區所有住戶非經管委會同意，不得於戶外任何地點裝設任何招牌、鐵鋁窗等影響外觀一致性之設施，如有違規行為，得由管理委員會聘人拆除修復、所需費用由違規人自行負擔。
- 十、 非經管理委員會同意禁止外牆任何位置或公共區域張貼海報、告示，如欲張貼租售屋海報實應於依統一規定之方式及地點張貼之。
- 十一、 禁止私自變更外牆結構，破壞大廈整體外觀。
- 十二、 搬運物品如有垃圾或紙屑遺留公並區域，應隨即撿拾。
- 十三、 社區公共區域(包含中庭、大門前、頂樓…等)禁止寵物便溺，經查證屬實罰款\$300元。

第十七條 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，均不得攜入大廈，以維公共安全。
- 二、 不私自接用公共水電並注意水電安全。
- 三、 公共場所通道之公共空間不放置物品與佔用，以保持暢通。
- 四、 不飼養凶禽猛獸，以保安全。
- 五、 不在戶內及陽台燃放鞭炮或燃燒冥、紙張、衣物及其他發煙物品，以免室內煙警器感應鈴發響誤傳火警。
- 六、 不得在本社區經營設立色情或危及公共安全或違反公序良俗之行業。例：視聽歌唱業、理容業、三溫暖業、舞廳(場)、酒家(吧)、特種茶室、宗教場所、餐飲、電玩網咖、汽機車業、殯葬業、瓦斯行等相關行業。
- 七、 機車、腳踏車及雜物禁止擺設停放在本社區內公共空間含社區大門前人行道，經發現先予勸導並開具勸導單，限七日內改善違規情形，經勸導無效仍未改善者，得處罰新臺幣三百元整，並得連續處罰之。

(第十一屆區權會修訂 108.11.17)

- 八、本社區在依圖施工完成交予住戶之後，絕對不做任何破壞，否則管委會會有權制止，住戶及僱傭之裝潢工人若造成公共危險之刑責，本大廈各區分所有權人均有權提出訴訟。
- 九、不招呼小販或推銷員進入本大樓販賣物品。
- 十、不得在禁止停車地點隨意停放車輛。
- 十一、不做妨害社會良好秩序行為。
- 十二、公共區域種植之盆栽花木，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，應立即向即警察機關報案。
- 十五、禁止住宅內設置工廠。
- 十六、約束兒童不玩弄「對講機」及緊急按鈕，不隨意按下「消防箱」之按鈕。
- 十七、住戶於維護修繕或行使權利時，不得妨礙其他住戶之安寧、安全。
- 十八、管理委員會因維護、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。如有拒絕情事而導致公共安全問題發生，將以公共危險送主管機關處理，並負賠償責任。

第十八條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自當年十二月一日起至次年十一月三十日止。
- 二、管理委員會應製作並保管財務會計帳簿、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。如區分所有權人或利害關係人提出書面理由請求閱覽時，不得加以拒絕。但得指定閱覽之日期、時間與地點。
- 三、管理委員會應於每月十五日前公佈本社區前一月份之財務報表，明列收入、支出及結餘情形財務報表上應經主任委員、財務委員簽認後始可公佈，以昭公信。
- 四、財務報表上應經主任委員、監察委員及財務委員簽認後始可公佈，以昭公信。

第十九條 糾紛之協調程序

- 一、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法院。

第二十條 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；經協調仍有妨害或仍予拒絕時，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、樓頂平臺及防空避難設備設備之構造、顏色、使用目的，設置廣告物等行為時，應予制止，並報請主管機關依本條例第四十九條第一項第二款處以罰鍰，該住戶應於一個月內回復原狀，未回復原狀者，由主管機關回復原狀，其費用由該住戶負擔。

(三)住戶違反本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，並報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀。

(五)住戶違反本條例第十六條第一項至第三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，必要時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)積欠依本條例及規約規定應分擔費用，經強制執行後再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。

(二)違反本條例相關規定經依本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。

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。

第二十一條 各項管理經費

一、各區分所有權人應於交屋前，每戶繳交新台幣壹萬元之管理基金，款項以管理委員會之名義設立管理基金專戶保管之，若各區分所有權人於產權移轉時，新區分所有權人繳交同額管理基金後，管理委員會即退還管理基金(不計利息)予原區分所有權人。

二、為維護本社區管理業務正常運作，各區分所有權人應依規定按時自動繳納各項管理費用。

三、住(業)戶房屋出租，承租人如拒繳、拖欠管理費時，業主應負繳交之責任。

四、按所購車位編號停放整齊，若未按定停放，或阻塞車道，導致車輛受損，應自行負責，並負無辜第三人損失之賠償。

五、禁止停車場洗車，以維持場地乾爽。

- 六、住(業)戶有裝潢(修)工程，應於施工前以書面向管理處報備，並切結保證不破壞或遮蔽阻塞有之公共設施，如有損壞願照價賠償，願於施工前繳交現金或即期支票新台幣伍萬元整之保證金交管理委員會，於裝潢(修)工程完成無損害公物，並將環境清理後無息退回。如有小工程修補，住(業)戶應立切結書保證工程施工若有損害公共設備，應負貼償責任。
- 七、任何一戶之修繕如需從住戶屋內進行時，住戶應無條件同意其進入修繕，惟修繕者應負責修繕因此所破壞之部份，並清理現場回復原狀。
- 八、本社區所有公共設施部份之使用、維護、修繕清潔等，由管理委員會統籌管理人事經費、設備維修、雜費等一切費用採本社區之各戶坪數比例負擔之。
(店舖及 S1、S2 應減半負擔)。
- 九、房屋所有人，不論是否遷入居住或出租情事，一律應負支付管理費之責任。
- 十、房地之受典人或租戶同為社區住戶連帶負有遵守公約之義務。

第二十二條 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管理辦法及使用規則。
- 二、 為支應大廈公用部分開支，所收取之管理費用得授權管理委員會依實際需求訂定之，惟應於決議時公告說明，並於次年區分所有權人會議上提報追認。
- 三、 區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出向管理委員會登記資料。
- 四、 區分所有權人將其專有部份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及其他各項規定。
- 五、 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)不得違反本規約及其他各項管理之規定，並應向管理委員會提切結書
- 六、 本公寓大廈之公告欄設置於本大廈大廳。
- 七、 本章程及規約自區分所有權人會議召開完成之日起生效。
- 八、 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。
- 九、 每棟地下室吊管檢測疏通列為每年一次例行性保養。

第二十三條 本條款刪除。

第二十四條 本規約訂立於中華民國九十八年十一月二十一日。

本規約第一次修訂於中華民國九十九年十二月六日

第七條第二款於 102 年 11 月 23 日第五屆區權會修訂

第二十五條 店面區安裝招牌，需向管理委員會報備，招牌型式、大小，需符合台中市政府法規並申請審查通過，始可安裝。本條例於 104 年 11 月 21 日第七屆區權會增訂。

第三條第九款於 105 年 11 月 26 日第八屆區權會修訂。

第七條第二款於 106 年 11 月 25 日第九屆區權會修訂。

社區規約停車場管理辦法第六條遵守事項第十一項於 107 年 11 月 17 日第十屆區權會修訂。

社區規約第十六條公共環境維護第十三項於 107 年 11 月 17 日第十屆區權會修訂。

社區規約第二十二條其他事項第九項於 107 年 11 月 17 日第十屆區權會修訂。

社區規約停車場管理辦法第六條遵守事項第十二項於 108 年 11 月 17 日第十一屆區權會修訂。

愛瑪市社區住戶規約

108
年
第
十
一
屆
修
訂