



附錄一 實施者證明文件

共 5 頁第 1 頁

(公司印章)



(代表公司負責人印章)



股份有限公司變更登記表

變更預查編號:

公司統一編號: 2 2 6 5 8 1 2 9

公司聯絡電話: (02) 2 7 5 8 8 6 8 8

僑外投資事業: 是 否 公開發行: 是 否

陸資: 是 否

原名稱: 中華建築經理股份有限公司




印章請用油性印泥蓋章, 並勿超出框格。

| | | | |
|--|--|---------------|---------------------------------|
| 一、公司名稱(變更後) | 中華建築經理股份有限公司 | | |
| 二、(鄉鎮區號)公司所在地 (含鄉鎮市區村里) | (110) 台北市信義區基隆路一段 396 號 15 樓 | | |
| 三、代表公司負責人 | 鍾榮吉 | 四、每股金額(阿拉伯數字) | 10 元 |
| 五、資本總額(阿拉伯數字) | 320,000,000 元 | | |
| 六、實收資本總額(阿拉伯數字) | 255,672,000 元 | | |
| 七、股份總數 | 32,000,000 股 | 八、已發行股份總數 | 1. 普通股 25,567,200 股 2. 特別股 股 |
| 九、董事人數任期 | 13 人 自 102 年 4 月 18 日至 105 年 4 月 17 日 (含獨立董事 0 人) | | |
| 十、 <input type="checkbox"/> 監察人人數任期 或 <input type="checkbox"/> 審計委員會 | 2 人 自 102 年 4 月 18 日至 105 年 4 月 17 日 本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人 | | |
| 十一、公司章程修正(訂定)日期 | 99 年 4 月 21 日 | | |

※變更登記日期文號

10386836700

公務記載蓋章欄

有續頁請打

無續頁請打

公務記載蓋章欄

10386836700

(一)申請表一式二份, 於核辦後一份存核辦單位, 一份送還申請公司收執。
 (二)為配合電腦作業, 請打字或電腦以黑色列印填寫清楚, 數字部份請採用阿拉伯數字, 並請勿黏貼、挖補、浮貼或塗改。
 (三)除各欄如變更登記日期文號、檢號等, 申請人請勿填寫。
 (四)違反公司法代辦資本導致公司資本不實, 公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。
 (五)為配合郵政作業, 請於所在地加填郵遞區號。
 (六)第十欄位請依公司章程內容, 於「監察人人數任期」前註記, 並填寫人數任期; 或於「審計委員會」前註記, 監察人之人數任期填寫。

商 1302-1 網

共 5 頁第 2 頁




中華建築經理股份有限公司變更登記表

| | | | | |
|--|--------------|---|--|---------------|
| 十二、本次股本增加明細 <small>(股本若為 8、9、10、11 之併購者, 請加填第十四欄)</small> | 資產增加 | 1. 現金 元 2. 現金以外財產 元 3. 股份交換 元 4. 認股權憑證轉換股份 元 | 元 | |
| | 權益科目調整 | 5. 資本公積 元 6. 法定盈餘公積 元 7. 股息及紅利 元 | 元 | |
| | 併購 | 8. 合併 元 9. 分割受讓 元 10. 股份轉換 元 11. 收購 元 | 元 | |
| | 其他 | 12. 債權抵繳股款 元 13. 公司債轉換股份 元 | 元 | |
| | 十三、本次股本減少明細 | | 1. 彌補虧損 元 2. 退還股款 元 3. 註銷庫藏股 元 4. 合併銷除股份 元 5. 分割減資 元 6. 收回特別股 元 | 元 |
| | 十四、被併購公司資料明細 | | | |
| | 併購種類 | 併購基準日 | 統一編號 | 被併購公司 公司名稱 |
| | | 年 月 日 | | |
| | | 年 月 日 | | |

有續頁請打

無續頁請打

公務記載蓋章欄

有續頁請打

無續頁請打

公務記載蓋章欄

10386836700

商 1302-2 網

中華建築經理股份有限公司變更登記表

| 所 營 事 業 | | |
|---------|---------|-----------------------|
| 編號 | 代 碼 | 營 業 項 目 說 明 |
| 001 | H702010 | 建築經理業 |
| 002 | H701080 | 都市更新重建業 |
| 003 | H703090 | 不動產買賣業 |
| 004 | H703100 | 不動產租賃業 |
| 005 | H701010 | 住宅及大樓開發租售業 |
| 006 | H701020 | 工業廠房開發租售業 |
| 007 | H701040 | 特定專業區開發業 |
| 008 | H701050 | 投資興建公共建設業 |
| 009 | H701060 | 新市鎮、新社區開發業 |
| 010 | H701070 | 區段徵收及市地重劃代辦業 |
| 011 | I199990 | 其他顧問服務業 |
| 012 | ZZ99999 | 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務 |

| 董 事、監 察 人 或 其 他 負 責 人 名 單 | | | |
|--|-----|-------------------------------|---------------|
| 編號 | 職 稱 | 姓名(或法人名稱) | 身分證號(或法人統一編號) |
| | | (郵遞區號) 住 所 或 居 所(或 法 人 所 在 地) | 持 有 股 份(股) |
| 為保護個人資料安全，本計畫書僅顯示部分姓名，不可全部隱去，其餘內容與核定版計畫書相符 | | | |

為保護個人資料安全，本計畫書僅顯示部分姓名，不可全部隱去，其餘內容與核定版計畫書相符

有續頁請打

無續頁請打

公務記載蓋章欄



10386836700



商 1302-3 網

為保護個人資料安全，本計畫書僅顯示部分姓名，不可全部隱去，其餘內容與核定版計畫書相符

| 所 代 表 法 人 | | | |
|-----------|-----------|-----------------------------|-------------|
| 編號 | 董 監 事 編 號 | 所 代 表 法 人 名 稱 | 法 人 統 一 編 號 |
| | | (郵遞區號) 法 人 所 在 地 | |
| 1 | 3 | 高氏企業開發股份有限公司 | 22448721 |
| | | (106) 台北市敦化南路 2 段 38 號 21 樓 | |

有續頁請打

無續頁請打

公務記載蓋章欄



10386836700



商 1302-4 網

附錄二 更新單元檢核表

新北市自行劃定都市更新單元檢核表

(表 1-1) 劃定都市更新單元申請表

| | | | |
|----------------|--|-----|--|
| 壹、基本資料： | | | |
| 申請日期 | 104 年 6 月 15 日 | 申請人 | 中華建築經理股份有限公司  |
| 更新單元面積 | 1,588.14 (m ²) | | |
| 行政區及地號 | 土城區樂利段 1015(部分)、1016(部分)、1017(部分)地號等 3 筆土地 | | |



| 貳、劃定基準：(應符合下列各項規定，申請人請先自行檢核) | 自行檢核 | 審查結果 | 備註 |
|--|---|-------------------------------------|---------|
| 一、自行劃定之更新單元，不得位於農業區、保護區等非都市發展用地。 前項劃定之更新單元，不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更，但僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨，而符合本條例施行細則第十二條所定情形，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。 | <input checked="" type="checkbox"/> 符合 | <input type="checkbox"/> 符合 | 劃定基準第四點 |
| 二、自行劃定更新單元範圍：(下列情形二擇一，請自行檢討勾選) <input checked="" type="checkbox"/> 於同一街廓自行劃定之更新單元，應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路、現有巷道之寬度應達 8m 或與基地退縮留設深度合計達 8m，且臨路總長度應達 20m，並應符合下列規定之一： (一) 為完整之計畫街廓者。 (二) 臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達 1500 m ² 者。 (三) 臨接二條以上計畫道路，且面積達 1000 m ² 者。 (四) 相鄰土地已開發完成，無法合併更新，其面積達 1000 m ² 且一次完成更新者，或其面積達 500 m ² 且更新單元內之土地有下列情形之一者： 1. 經政府代管。 2. 依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理。 3. 祭祀公業土地。 4. 以日據時期會社或組合名義登記。 5. 以神明會名義登記。 6. 土地總登記時，登記名義人姓名或住址記載不全。 <input type="checkbox"/> 面積達 500 m ² ，有下列情形之一，並經新北市(以下簡稱本市)都市更新審議委員會同意者： 1. 更新單元內四樓以上合法建築物座落之基地面積達更新單元面積二分之一。 | <input checked="" type="checkbox"/> 符合 第二款 | <input type="checkbox"/> 符合 第__款 | 劃定基準第五點 |

| | | | |
|---|---|---|---------|
| 2. 合法建築物座落之基地面積與其他土地上之違章建築物投影面積達更新單元面積三分之一，其中合法建築物座落之基地面積應達前述面積總和之二分之一，且實施方式採 100%協議合建者。 3. 更新單元內，合法建築物原建築容積合計高於更新單元法定容積者。 4. 更新單元內夾雜公有土地者。 前項第四款所稱已開發完成，係指鄰地合法建築物樓層數在六樓以上或五樓以下屋齡未達 30 年之防火構造物。 <input type="checkbox"/> 於相鄰二個以上街廓自行劃定之更新單元者，應同時符合下列規定： (一) 其中一街廓之更新單元基地，應符合第一項第一款至第三款規定之一。 (二) 應一次完成更新，且不影響各街廓內相鄰土地之開發。 | <input type="checkbox"/> 符合 | <input type="checkbox"/> 符合 | |
| 經政府機關取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地，不得計入第一項更新單元面積。 | <input checked="" type="checkbox"/> 符合 | <input type="checkbox"/> 符合 | |
| 三、自行劃定更新單元時，不得造成相鄰土地無法單獨建築。(應檢附建築師簽證文件)但該相鄰土地之地主確實不願參與更新，且經本市都市更新審議委員會同意者，不在此限。 | <input checked="" type="checkbox"/> 符合 | <input type="checkbox"/> 符合 | 劃定基準第六點 |
| 四、於未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元者，其更新單元內建築物屋齡達 30 年之投影面積比例應達建築物總投影面積二分之一，並符合本基準第四點至第六點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表所列指標二項以上。 前項更新單元內建築物總投影面積應符合下列公式： (一) 一般平地之空地比： $A0/A1 \geq 1/3$ 。 (二) 法定山坡地之空地比： $A0/A1 \geq 1/2$ 。 (三) 更新單元為完整街廓或範圍內有本基準第五點第一項第四款情形者： $A0/A1 \geq 1/4$ 。 A1：更新單元面積，得扣除已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積。 A0：合法建築物座落之基地面積或投影面積及中華民國 81 年 1 月 10 日前建造完成之違章建築總投影面積。 | <input type="checkbox"/> 符合 面積檢討 詳第參項 | <input type="checkbox"/> 符合 面積檢討 詳第參項 | 劃定基準第八點 |
| 五、自行劃定更新單元，全部以整建維護方式實施，或符合下列情形之一且經本府核准者，得不受本基準第五點至第八點規定之限制： (一) 為避免重大災害之發生。 (二) 合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力致遭受損害，亟需重建。 (三) 高氯離子混凝土建築物、輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應立即拆除或應予修繕補強者。 前項第二款、第三款建築基地周邊土地之建築物屋齡達 30 年 | <input checked="" type="checkbox"/> 符合 第三款 | <input type="checkbox"/> 符合 第__款 | 劃定基準十一點 |
| | <input type="checkbox"/> 符合 | <input type="checkbox"/> 符合 | |

| 之投影面積比例達建築物總投影面積二分之一以上，符合本基準第八點第二項之規定，且擴大之面積在前項第二款、第三款詳表參) | | (面積檢討詳表參) | (面積檢討詳表參) | | |
|--|--|-----------|------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| 參、更新單元內建築物屋齡調查表： | | | | | |
| (一)本基準第八點第一項之更新單元內屋齡之建築投影面積檢討： | | | | | |
| 棟別 | 建物門牌 | 使用年份 | 屋齡逾 30 年以上之建築投影面積(m ²) | | |
| | | | 是(A) | 否(B) | |
| 1 | | | | | |
| 2 | | | | | |
| 3 | | | | | |
| 合計 | | | | | |
| 計算結果 | $A/(A+B) \geq 1/2$ A：更新單元內屋齡達 30 年之建築投影面積(合法建築物之投影面積及民國 81 年 1 月 10 日前建造完成之違章建築總投影面積) B：更新單元內屋齡未達 30 年之建築投影面積 | | | | |
| (二)本基準第八點第二項之更新單元內建築物總投影面積檢討： | | | | | |
| 棟別 | 建築物門牌 | 使用年份 | 各建物投影面積 | 基地面積(m ²) | 得計入檢討之建物投影面積(m ²) |
| 1 | | | | | |
| 2 | | | | | |
| 3 | | | | | |
| 建築物總投影面積(A0) | | | | | |
| 更新單元面積(A1) (應詳列計算式) | | | | | |
| 計算結果 | 更新單元內建築物總投影面積應符合下列要件： 1.一般平地之空地比： $A0/A1 \geq 1/3$ 2.法定山坡地之空地比： $A0/A1 \geq 1/2$ 3.更新單元為完整街廓或範圍內符合本基準第五點第一項第四款情形者： $A0/A1 \geq 1/4$ A0：建築物總投影面積(合法建築物座落之基地面積或投影面積及民國 81 年 1 月 10 日前建造完成之違章建築總投影面積) A1：更新單元面積，得扣除已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積。 | | | | |
| 參檢附文件及認定方式： | | | | | |
| 認定方式 | | | 相關證明文件 | | |

| | |
|--|---|
| (一)各種構造建築物使用年期，應依使用執照之核發日期或建物登記簿謄本所載建物完成日期為準。 | <input type="checkbox"/> 建築物使用執照影本或建物登記簿謄本 |
| (二)若無使用執照或建物登記簿謄本，應檢具下列證明文件之一，以證明使用年期及其面積： 1、完納稅捐證明 2、繳納自來水費或電費證明 3、戶口遷入證明 4、都市計畫圖或政府機關測繪地圖等足資證明 30 年期圖說 | <input type="checkbox"/> 實測地形圖或航測圖、地籍圖(比例尺不得小於 1/1000) <input type="checkbox"/> 其他相關證明文件 |
| (三)應檢具建築師、相關專業技師簽證文件。 | |

| 肆、未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標： (申請人請先自行檢核，經劃定更新地區免檢核本項指標) | | |
|--|-------------------------------------|-----------------------------|
| 評估指標 | 自行檢核 | 審查結果 |
| (一)擬申請之更新單元內屬土造、木造、磚造、石造及 30 年以上加強磚造建築物之樓地板面積比例達 1/2 以上。 | <input type="checkbox"/> 符合 | <input type="checkbox"/> 符合 |
| (二)擬申請之更新單元內無電梯設備之四層樓以上合法建築物其投影面積占建築物總投影面積比例達 1/2 以上。 | <input type="checkbox"/> 符合 | <input type="checkbox"/> 符合 |
| (三)擬申請之更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比例達 1/2 以上。 | <input type="checkbox"/> 符合 | <input type="checkbox"/> 符合 |
| (四)擬申請之更新單元範圍現有建蔽率超過法定建蔽率且現有容積未達法定容積。 | <input type="checkbox"/> 符合 | <input type="checkbox"/> 符合 |
| (五)擬申請之更新單元符合下列規定之一者： 1、非工業區擬申請之更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達 4m。 2、工業區內擬申請之更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達 8m。 | <input type="checkbox"/> 符合 第__款 | <input type="checkbox"/> 符合 |
| (六)擬協助開闢取得更新單元內、毗鄰之計畫道路，或其他距更新單元 300m 範圍內之公園、綠地、廣場、兒童遊戲場等四項用地，其開闢規模比例符合以下規定之一者： 1、計畫道路：應與建築基地毗鄰，其面積達 200 m ² ，且開闢後整體通行淨寬達 4m；或原無法通行之計畫道路，經更新協助開闢後可連通至已供公眾通行之道路，其開闢路段通行淨寬達 6m。 2、計畫道路以外者：面積達 200 m ² 或該公共設施用地之 50%。 | <input type="checkbox"/> 符合 第__款 | <input type="checkbox"/> 符合 |
| (七)擬申請之更新單元位於下列地區之一者： 1、位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)300m 範圍內。 2、位於已開闢或已編列年度預算開闢、面積達 0.5 公頃以上之公園綠地 200m 範圍內。 3、位於面積達 1000 m ² 以上之廣場 100m 範圍內。 | <input type="checkbox"/> 符合 第__款 | <input type="checkbox"/> 符合 |
| (八)擬申請未位於山坡地之更新單元面積在 3000 m ² 以上且建築物總投影面積占更新單元面積達 1/2 以上者。 | <input type="checkbox"/> 符合 | <input type="checkbox"/> 符合 |
| (九)擬申請之更新單元屬下列有受重大災害情形之虞情形之一者： | <input type="checkbox"/> 符合 | <input type="checkbox"/> 符合 |

| | | |
|---|--|-----------------------------------|
| <p>1、更新單元內現有建築物經建築師、結構技師或土木技師辦理鑑定簽證有下列情形之一者：</p> <p>(1) 於內政部 78 年 5 月 5 日台內營字第 691701 號令修正建築技術規則前領得建造執照之建築物，依內政部建築物實施耐震能力評估及補強方案相關規定辦理初步評估為有疑慮或確有疑慮者，其棟數比例達 1/2 以上。</p> <p>(2) 建築物耐震設計不符合現行耐震設計規範「耐震五級」標準之棟數比例達 1/2 以上。</p> <p>2、更新單元內有兩幢以上建築物，且更新單元內非防火構造建築物鄰棟間隔低於 3 公尺之幢數比例達 2/3 以上。</p> | <p>第____款</p> | |
| <p>評 估 結 果</p> | <p>自行檢核</p> | <p>審查結果</p> |
| <p>於未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元者，其更新單元內建築物屋齡達 30 年之投影面積比例應達建築物總投影面積 1/2，並符合第四點至第六點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表所列指標二項以上(詳表 1-2)。</p> | <p><input type="checkbox"/>符合 第____款</p> | <p><input type="checkbox"/>符合</p> |
| <p>申請人及建築師、專業技師或機構(第____、____款檢附簽證無誤)</p> | | |
| <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">   </div> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">   </div> </div> <p style="text-align: right;">(請加蓋公司大小章)</p> | | |
| <p>審查結果：</p> <p><input type="checkbox"/>符合</p> <p><input type="checkbox"/>不符合(說明：_____)</p> | | |

附錄三 實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表

實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表

本公司中華建築經理股份有限公司申請新北市土城區樂利段 1015(部分)地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案，涉及各項審查，自行檢核如下：

| 項次 | 自行檢核事項 | 是 | 否 |
|----|--|---|---|
| 1 | 本案是否需辦理都市設計審議 | V | |
| 2 | 本案是否需辦理交通影響評估審查 | | V |
| 3 | 本案是否需辦理山坡地開發審查 | | V |
| 4 | 本案是否需辦理環境影響評估 | | V |
| 5 | 本案是否需辦理容積移轉審查 | V | |
| 6 | 本案是否需辦理工業區總量管制申請 | | V |
| 7 | 本案是否涉及都市更新條例第 20 條之規定 | | V |
| 8 | 本案是否需辦理廢水或改道 | | V |
| 9 | 本案是否涉及依法應予保存之古蹟及聚落 | | V |
| 10 | 本案是否涉及捷運穿越範圍 | | V |
| 11 | 本案更新單元範圍是否涉及公有土地 | | V |
| 12 | 本案更新單元範圍是否涉及市府公告列管之珍貴樹木或樹木樹徑達 30 公分以上之樹木 | | V |
| 13 | 本案更新單元範圍內及周邊是否涉及景緻、歷史建築及古蹟 | | V |

實施者：中華建築經理股份有限公司 簽章 

中華民國 104 年 6 月 日 (日期未填時，視為事業計畫報核時)

| | |
|----|--|
| 附註 | 1. 本案涉及本表所列各審查事項，由實施者自行檢核並填具，未填列或漏填項目，致將來審查時無法併同辦理使審查時間增加或相關權利受損，由實施者自行負責。 2. 涉及各審查事項，請另循程序洽業管機關辦理送審事宜。 3. 本自行檢核應於事業計畫申請報核時一併檢附，未檢附者，視為文件不符。 |
|----|--|

附錄四 住戶管理規約(草約)

本新北市土城區樂利段 1015(部分)地號等 3 筆土地更新單元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。為編釘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。

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：_____。

八、公寓大廈提供之人行步道，依都市更新事業計畫規劃為公共使用空間，屬於公寓大廈第七條第四款之「依法令規定不得為約定專用部分」（即法定共用部分），應提供不特定公眾公共使用，不得設置屋簷、雨遮、圍籬、其他障礙物或禁止公眾通行；嗣後區分所有權人會議，亦不得變更。

九、本公寓大廈規劃為垃圾儲存及處理空間或管委會空間，屬於依法令規定不得為約定專用部分，嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更。

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：_____。

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，如附件三。

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. 除第二款第一日至第五日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。

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第十三條之任期為限，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：_____。

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

五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 2,236,026 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：_____。

- (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，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。

六、人行步道管理維護計畫

（一）人行步道提供公眾使用，非經主管機關同意不得變更。

（二）人行步道管理維護費用由公共基金或管理費支付。

七、本公寓大廈依消防法規設置之緊急緩降機及逃難機具標示，區分所有權人（住戶）不得拆除。

八、屋脊裝飾物不得加建頂蓋及對外營業使用。

九、建築物外側之過樑部分不得二次施工違規使用。

十、景觀植栽及屋頂管理維護計畫

（一）景觀植栽及屋頂綠化之管理維護由管理委員會負責。

（二）景觀植栽及屋頂綠化各項設施或植栽應建立圖、冊、表、卡，並逐一編號保管。

（三）景觀植栽及屋頂綠化應由管理人員經常巡視，植栽花草的補植或養護委託園藝公司管理維護。

十一、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臺灣臺北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。

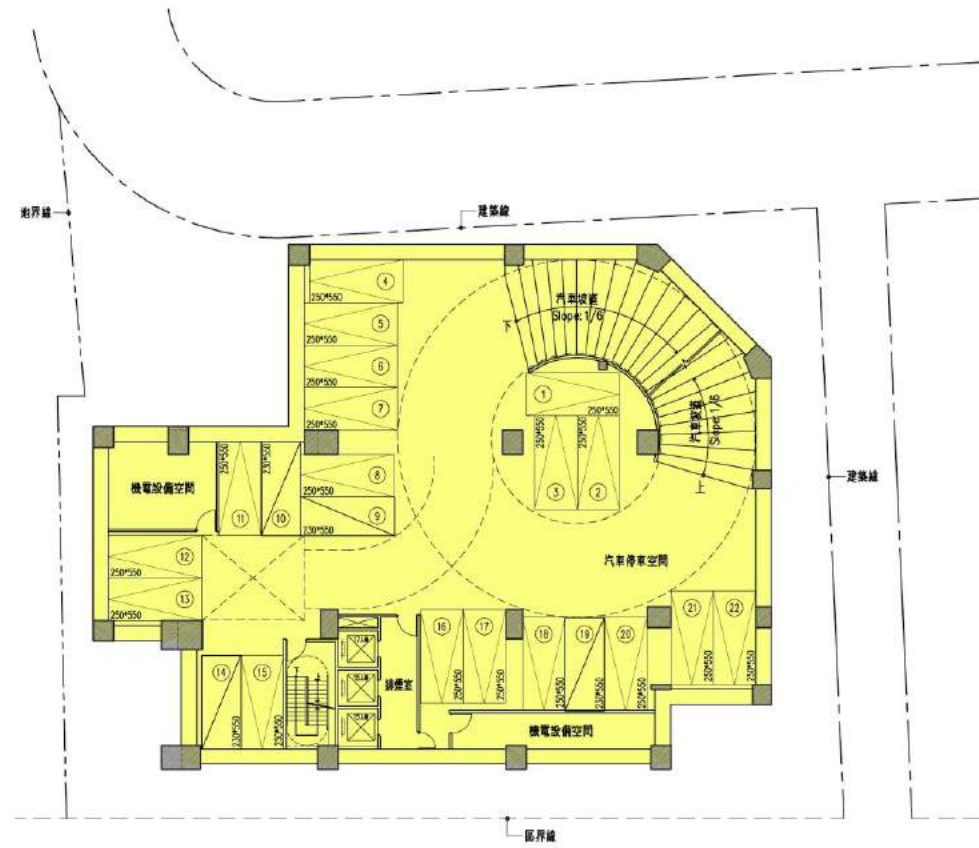
二、應行之送達：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

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。

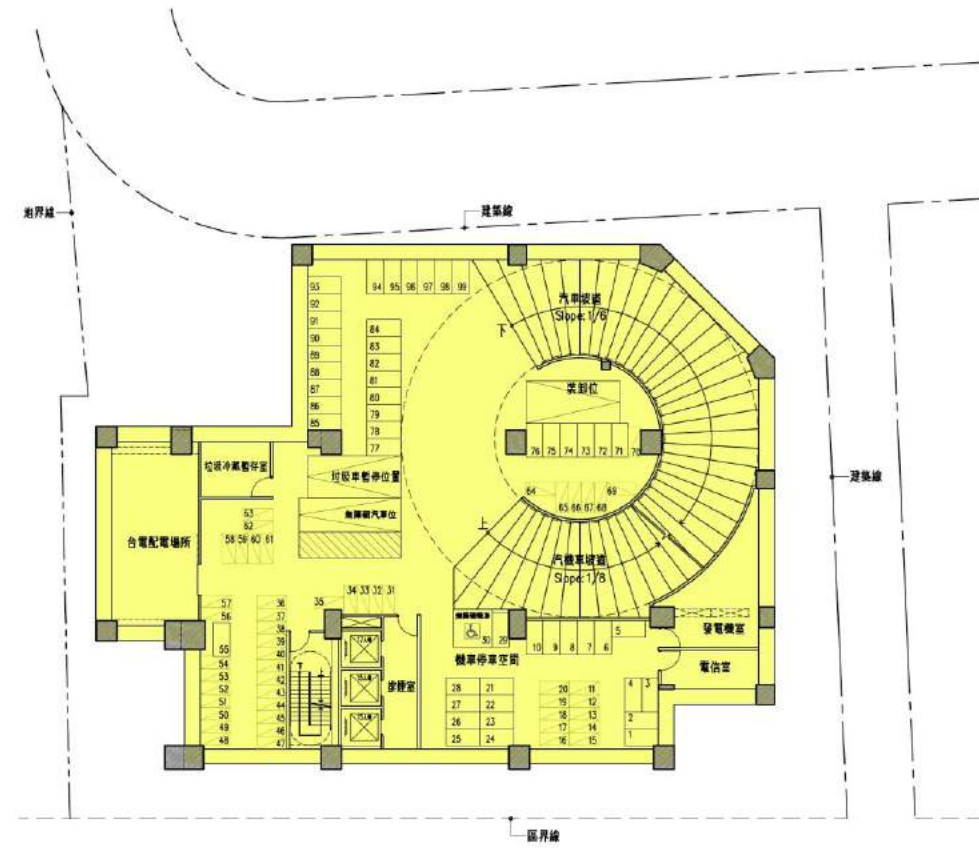
2. 其他送達方式：_____。

第三十條 本規約訂立於民國 年 月 日。

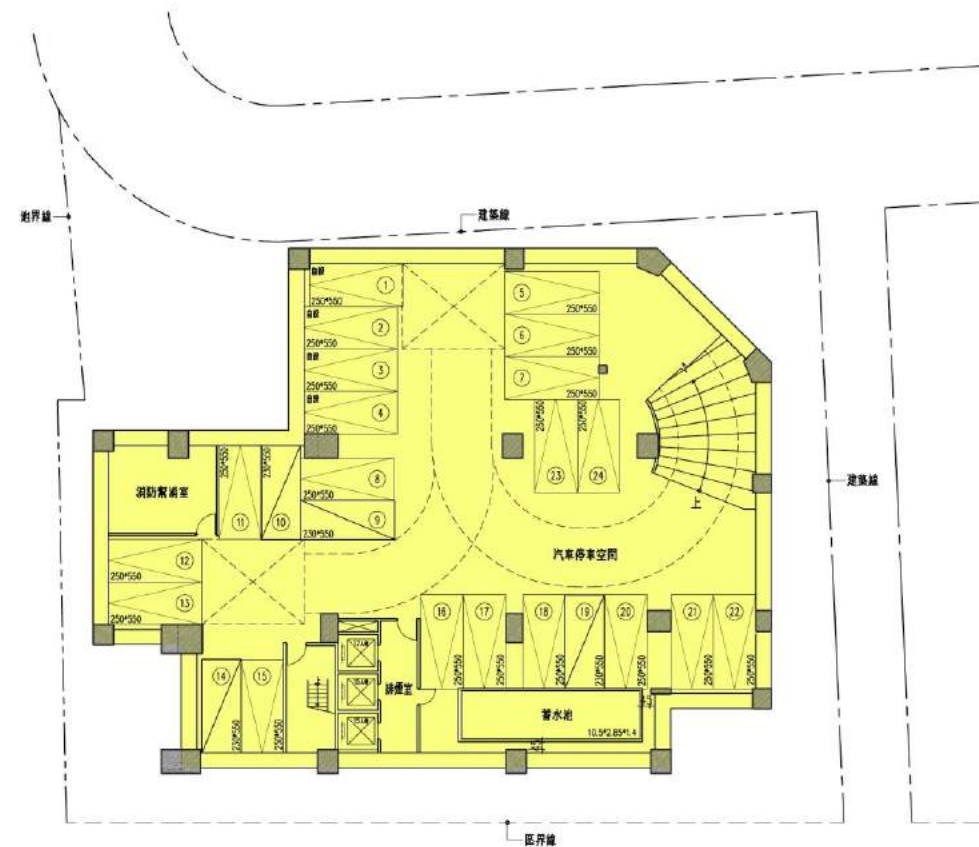
規約圖



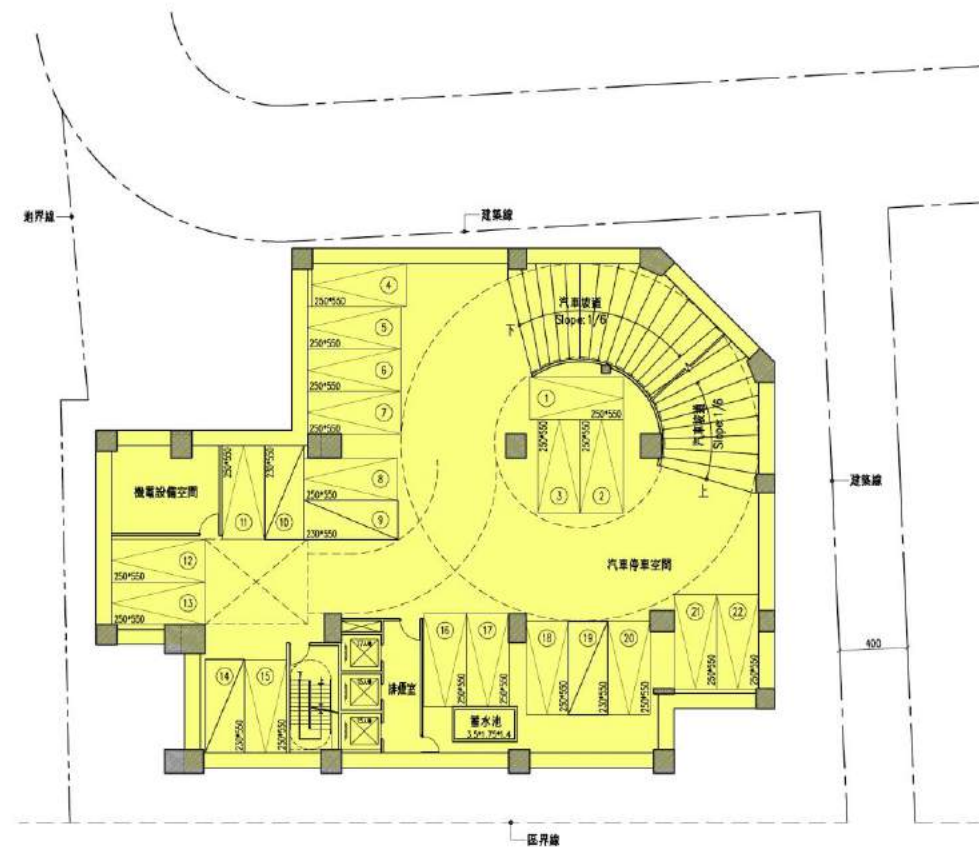
地下貳至參層平面圖



地下壹層平面圖

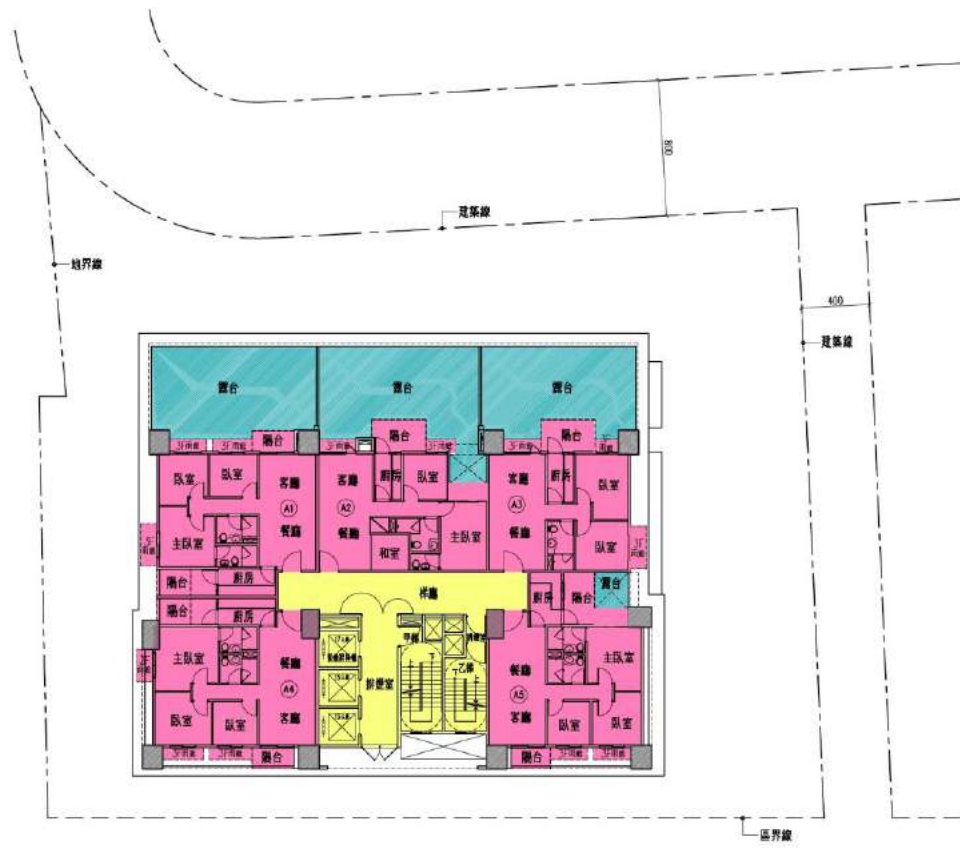


地下伍層平面圖



地下肆層平面圖

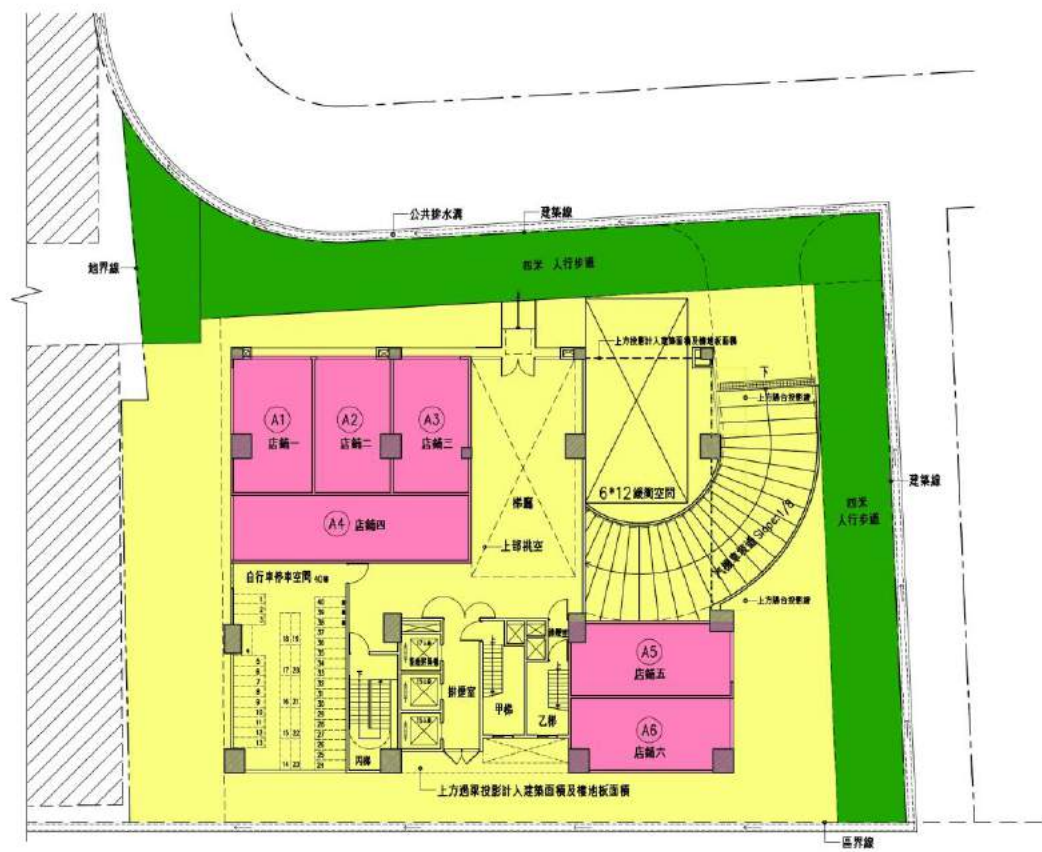
- 專有部分
- 共用部分
- 約定專有部分
- 供公眾使用部分



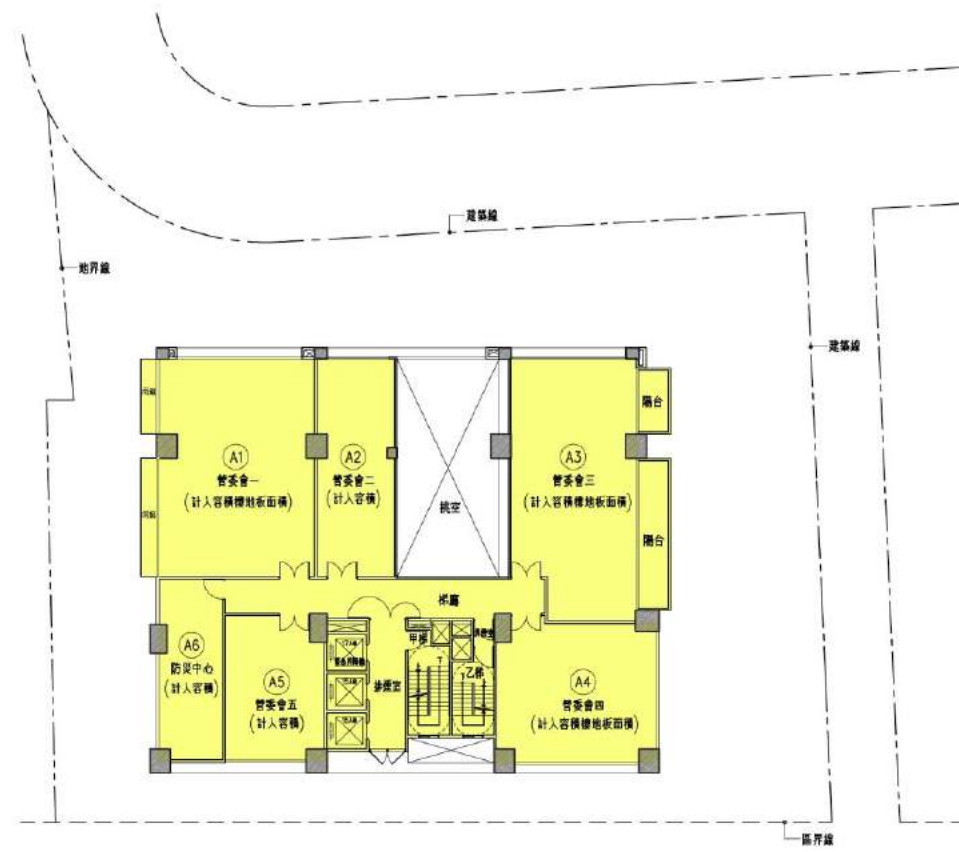
參層平面圖



肆層平面圖

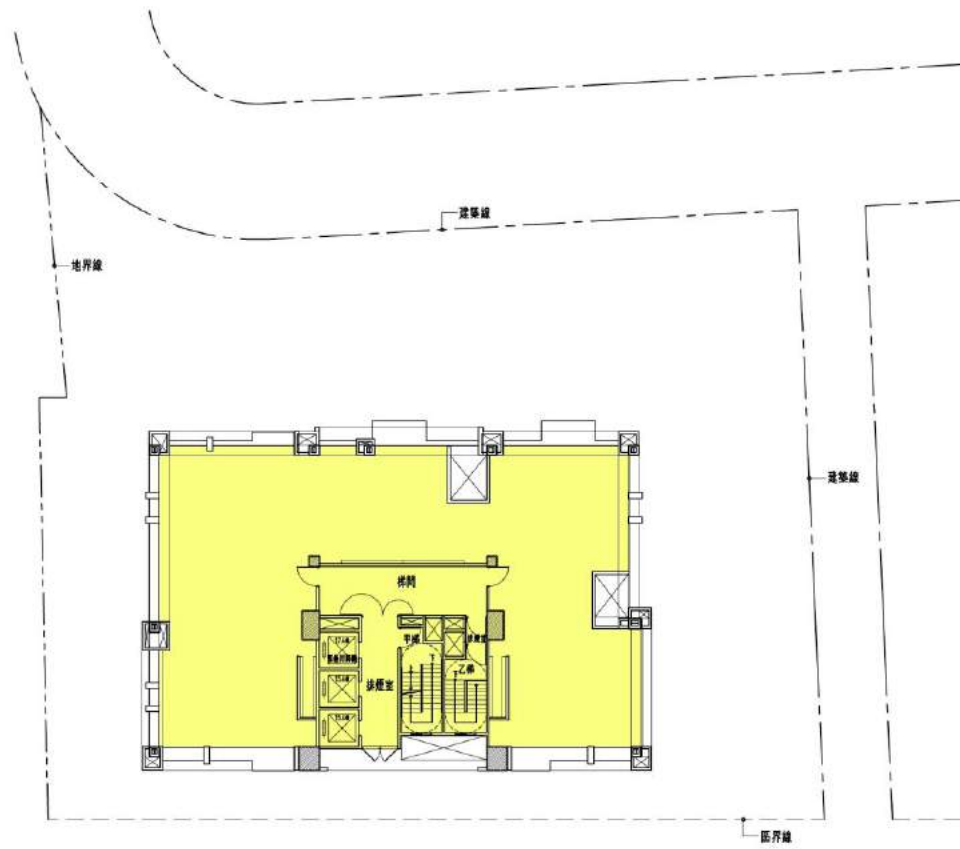


壹層平面圖

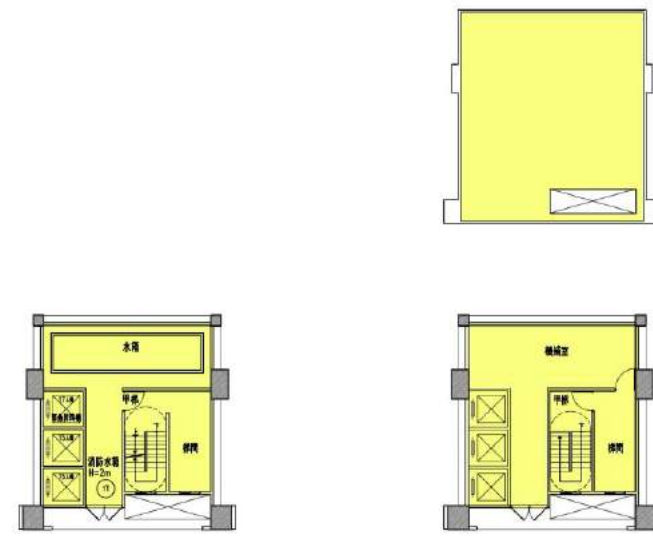


貳層平面圖

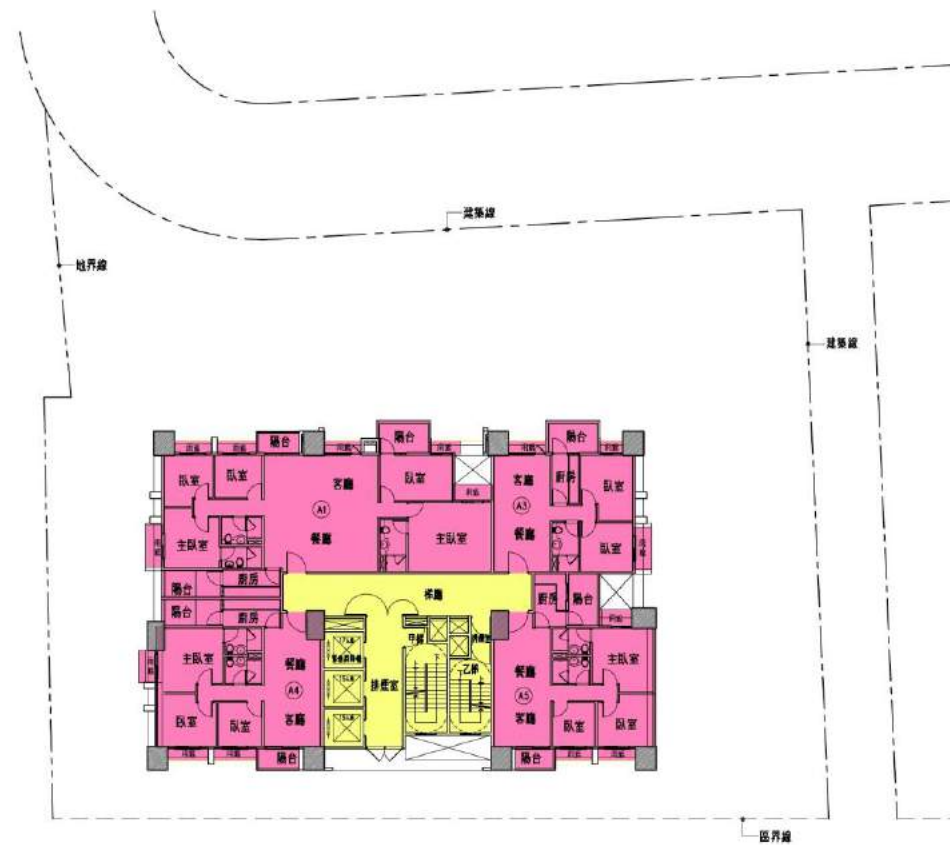
- 專有部分
- 共用部分
- 約定專有部分
- 供公眾使用部分



屋頂層平面圖



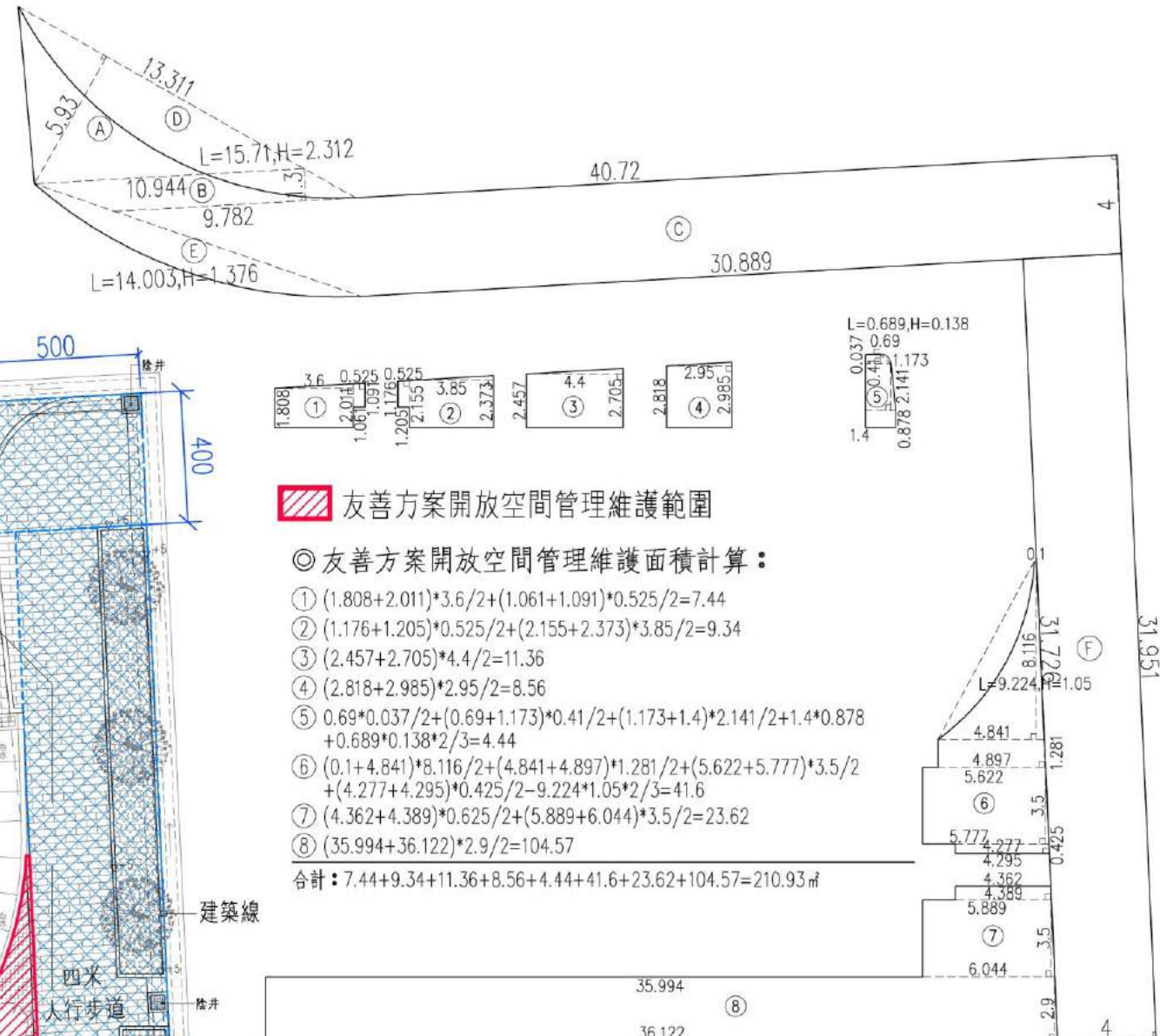
伍至貳拾層平面圖



貳拾壹層平面圖

- 專有部分
- 共用部分
- 約定專有部分
- 供公眾使用部分

公共開放空間管理維護範圍圖



友善方案開放空間管理維護範圍

◎ 友善方案開放空間管理維護面積計算：

- ① $(1.808+2.011) \times 3.6 / 2 + (1.061+1.091) \times 0.525 / 2 = 7.44$
 - ② $(1.176+1.205) \times 0.525 / 2 + (2.155+2.373) \times 3.85 / 2 = 9.34$
 - ③ $(2.457+2.705) \times 4.4 / 2 = 11.36$
 - ④ $(2.818+2.985) \times 2.95 / 2 = 8.56$
 - ⑤ $0.69 \times 0.037 / 2 + (0.69+1.173) \times 0.41 / 2 + (1.173+1.4) \times 2.141 / 2 + 1.4 \times 0.878 + 0.689 \times 0.138 \times 2 / 3 = 4.44$
 - ⑥ $(0.1+4.841) \times 8.116 / 2 + (4.841+4.897) \times 1.281 / 2 + (5.622+5.777) \times 3.5 / 2 + (4.277+4.295) \times 0.425 / 2 - 9.224 \times 1.05 \times 2 / 3 = 41.6$
 - ⑦ $(4.362+4.389) \times 0.625 / 2 + (5.889+6.044) \times 3.5 / 2 = 23.62$
 - ⑧ $(35.994+36.122) \times 2.9 / 2 = 104.57$
- 合計：7.44+9.34+11.36+8.56+4.44+41.6+23.62+104.57=210.93㎡

人行步道管理維護範圍

◎ 人行步道管理維護範圍面積計算：

- Ⓐ $13.311 \times 5.93 / 2 = 39.47$
 - Ⓑ $(10.944+9.782) \times 1.3 / 2 = 13.47$
 - Ⓒ $(40.72+30.889) \times 4 / 2 = 143.22$
 - Ⓓ $-(15.71 \times 2.312 \times 2 / 3) = -24.21$
 - Ⓔ $14.003 \times 1.376 \times 2 / 3 = 12.85$
 - Ⓕ $(31.951+31.726) \times 4 / 2 = 127.35$
- 合計：39.47+13.47+143.22-24.21+12.85+127.35=312.15㎡

◎ 本案公共開放空間管理維護範圍面積：

210.93+312.15=523.08㎡

公共開放空間管理維護範圍圖

Scale: 1/200

附件一 規約標的物件登錄表、圖說

| | | |
|-------------|------|--|
| 物件名稱 | | _____公寓大廈 |
| 建物 | 構造等 | _____造、地上_____層、地下_____層、屋頂突出物_____層。 _____層《鋼筋混凝土造》_____棟。 總樓地板面積_____平方公尺。 建號：_____ |
| | 專有部分 | 專有部分共計_____個獨立使用單元。 總樓地板面積_____平方公尺。 |
| 附屬設施 | | 停車場設施、機踏車停放處、垃圾堆積處、外燈設備、植樹等之建物附屬設施。 |
| 基地 | 土地座落 | 地段地號：_____等_____筆。 門牌地址：_____等_____棟。 |
| | 面積 | 基地面積：_____平方公尺。 建築面積：_____平方公尺。 |
| | 權利關係 | 標記區_____部分為共用部分。 標記區_____部分為約定專用部分。 標記區_____部分為約定共用部分。 |
| 使用執照或建造執照文號 | | _____ |

附件二 停車空間使用契約書

_____公寓大廈管理委員會（以下簡稱「甲方」）依區分所有權人會議決議，對區分所有權人_____（以下簡稱「乙方」）設定本公寓大廈停車空間之約定專用權，如附圖所示之_____部分。使用約定專用部分時，乙方應遵守下列規定事項，如有違反之情況，甲方得終止本契約。

每月月底將次月之約定專用權使用償金_____元繳交甲方。

遵守甲方另定之停車空間使用規則。

事先向甲方登記使用該停車空間之車輛所有者、車輛號碼及車種等。

契約有效期限為_____年_____月，自簽約之日起生效至_____年_____月_____日止。如欲續約，乙方應於到期前三個月內主動與甲方協議更換契約，否則視為自動放棄續約權利。

立契約書人 甲方 _____公寓大廈管理委員會
代表人 主任委員_____（簽章）
住址 _____

乙方 _____
國民身分證統一編號_____（簽章）
住址 _____

中華民國 _____年 _____月 _____日

附件三 會議出席委託書

會議出席委託書

致____公寓大廈區分所有權人會議

有關本公寓大廈預定於____年____月____日____時舉行之區分所有權人會議，本人謹委託____先生（女士）出席區分所有權人會議，並於區分所有權人會議中行使各項本人應有之權利。

區分所有權標的物標示（門牌地址）

委託人（區分所有權人） 姓名 _____（簽章）

代理人 姓名 _____（簽章）

代理人住址_____

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件三之一 會議出席委託書

會議出席委託書

致____公寓大廈管理委員會會議

有關本公寓大廈預定於____年____月____日____時舉行之管理委員會會議，本人謹委託____先生（女士）出席管理委員會會議，並於管理委員會會議中行使各項本人應有之權利。

區分所有權標的物標示（門牌地址）

委託人（管理委員） 姓名 _____（簽章）

代理人（管理委員） 姓名 _____（簽章）

代理人住址_____

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件四 區分所有權人資格申報書

區分所有權人資格申報書

致____公寓大廈區分所有權人會議

茲申報有關取得及喪失____公寓區分所有權，資料如下：

區分所有權標的物標示（門牌地址）

取得區分所有權者 姓名：_____

喪失區分所有權者 姓名：_____

地址（將遷往地址）

區分所有權變動日期：中華民國____年____月____日

取得人：_____（簽章）

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件五 租賃（或使用）契約書及切結書

租賃契約書

____條 承租人（或使用人）使用標的物件時，應確實遵守
____公寓大廈規約之規定。
承租人（或使用人）違反前項規定時，出租人得終止本契約。

本人向____（出租人或貸與人）承租（或借用）____公寓大廈____路
巷____號____樓，承諾同意將確實遵守本公寓大廈規約之規定事項。此 致

____公寓大廈管理委員會

立切結書人 _____（簽章）

國民身分證統一編號 _____

住 址 _____

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件六 公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定

壹、文件之保管

一、目的

為落實本公寓大廈文件之保管，訂定文件保存年限、保管方式及閱覽、影印規定。

二、相關法令及規定

(一)公寓大廈管理條例第三十六條第八款、第五十七條

1. 規約、會議紀錄、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、會計憑證、會計帳簿、財務報表、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之保管。

2. 起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之。

(二)公寓大廈管理條例施行細則第十條

公寓大廈管理條例第二十六條第一項第四款、第三十五條及第三十六條第八款所稱會計憑證，指證明會計事項之原始憑證；會計帳簿，指日記帳及總分類帳；財務報表，指公共基金之現金收支表及管理維護費之現金收支表及財產目錄、費用及應收未收款明細。

(三)區分所有權人會議決議之規定。

(四)管理委員會依授權決議之規定。

三、文件之保存期限

(一)永久保存

(二)定期保存

定期保存之文件，其保存年限區分為 10 年、5 年、3 年及 1 年。

四、保管文件之類別、保存年限

【公寓大廈管理條例】

| 類號 | 類目名稱 | 檔案描述 | 保存年限 | 清理處置 | 備註 |
|---------|-------------------------------|---|------|------|-------------|
| 01 | 圖冊類 | | | | |
| | 1. 建物竣工圖 | 申請使用執照核定之圖說 | 永久 | 永久保存 | 【第 36、57 條】 |
| | 2. 水電圖說 | | 永久 | 永久保存 | 【第 36、57 條】 |
| | 3. 消防圖說 | 申請使用執照核定之圖說 | 永久 | 永久保存 | 【第 36、57 條】 |
| | 4. 機械設施圖說 | 申請使用執照核定之圖說 | 永久 | 永久保存 | 【第 36、57 條】 |
| | 5. 管線圖說 | | 永久 | 永久保存 | 【第 36、57 條】 |
| | 6. 監控系統配置圖說 | | 永久 | 異動更新 | |
| 02 | 7. 專有部分、約定專用部分、共用部分、約定共用部分標示圖 | 標示應與規約草約或規約載明之區劃相同。 | 永久 | 異動更新 | 【第 36、57 條】 |
| | 名冊類 | | | | |
| | 1. 區分所有權人名冊 | 姓名或名稱、區分所有單位地址、通訊地址、電話、傳真、專有部分面積、區分所有權比例等 | | 異動更新 | |
| | 2. 住戶名冊 | 姓名或名稱、區分所有單位地址、電話、遷入遷出日期等 | | 異動更新 | |
| | 3. 車位使用人名冊 | 姓名、車籍、車位編號、區分所有權單位、地址、電話 | | 異動更新 | |
| | 4. 往來廠商名冊 | 設備保固及維修、金融機構、耗材等廠商 | | 異動更新 | |
| | 5. 公務機關名冊 | 水、電、瓦斯、消防、警政、醫院、郵政、電信、戶政、地政、稅捐、區公所等機關地址、電話、承辦人員 | | 異動更新 | |
| | 6. 管理委員會名冊 | 依規約規定選任完成報備 | | 異動更新 | |
| | 7. 管理人員名冊 | | | 異動更新 | |
| | 8. 保管人員名冊 | | | 異動更新 | |
| | 9. 證照人員名冊 | | | 異動更新 | |
| | 03 | 財務類 | | | |
| 1. 財務報表 | | 公共基金之現金收支表及管理維護費之現金收支表。 應定期於每月、每年度、及移交時提出。 | 10 年 | 永久保存 | 【第 35、36 條】 |
| | 2. 會計帳簿 | 日記帳及總分類帳等 | 10 年 | 銷毀 | 【第 35、36 條】 |

| 類號 | 類目名稱 | 檔案描述 | 保存年限 | 清理處置 | 備註 |
|----|------------------|---|------|----------|----------------|
| | 3. 會計憑證 | 1. 發票、收據等原始憑證。 2. 公共基金與應分攤或其他應負擔費用收繳憑證，如三聯單：通知、收據、存根等。 | 5 年 | 銷毀 | 【第 35、36 條】 |
| | 4. 公共基金、管理費欠繳明細表 | 欠繳公共基金或應分攤或其他應負擔費用情形，含處理程序報告 | 5 年 | 屆保存年限後檢討 | 【第 35 條】 |
| | 5. 國稅局稅籍設立申請書 | | 永久 | 永久保存 | |
| | 6. 銀行存摺(帳戶) | | 永久 | 永久保存 | |
| 04 | 會議類 | | | | |
| | 1. 區分所有權人會議紀錄 | 含會議通知、出席委託書、簽到冊 | 永久 | 永久保存 | 【第 34、35、36 條】 |
| | 2. 管理委員會會議紀錄 | 含會議通知、出席委託書、簽到冊 | 永久 | 永久保存 | 【第 35、36 條】 |
| 05 | 證照類 | | | | |
| | 1. 使用執照謄本 | | 永久 | 永久保存 | 【第 36、57 條】 |
| | 2. 管理組織報備證書 | 含第一次報備及變更報備之申請書件彙總 | 永久 | 永久保存 | |
| | 3. 公共安全檢查申報 | 含申請書件彙總 | 永久 | 永久保存 | 【第 36 條】 |
| | 4. 消防安全設備檢修申報 | 含申請書件彙總 | 永久 | 永久保存 | 【第 36 條】 |
| | 5. 其他證照 | 如救生員、防火管理人、管理服務人證照等 | 依規定 | 銷毀 | |
| 06 | 文書類 | | | | |
| | 1. 收文彙總 | | 5 年 | 銷毀 | |
| | 2. 對外發文彙總 | 包括信件、公文等 | 5 年 | 銷毀 | |
| | 3. 對內發文彙總 | 包括簽呈、報告、計畫、公告等 | 5 年 | 銷毀 | |
| | 4. 檔案文件清冊 | | 永久 | 永久保存 | |
| | 5. 印鑑及有關文件 | 印鑑(模)列管清冊 | 永久 | 永久保存 | 【第 36 條】 |
| 07 | 設備類 | | | | |
| | 1. 設備清冊 | 含設備配置平面圖 | 永久 | 異動更新 | 【第 36 條】 |
| | 2. 設備廠商資料表 | 廠商資料 | 永久 | 異動更新 | 【第 57 條】 |
| | 3. 設備保固(證)書 | | 3 年 | 銷毀 | |
| | 4. 設施設備使用維護手冊 | 設備規格書、說明書或操作手冊 | 永久 | 永久保存 | 【第 57 條】 |
| | 5. 設備維修保養合約書 | | 3 年 | 銷毀 | |
| | 6. 設備維修保養記錄 | | 永久 | 永久保存 | |
| | 7. 設備用配件或耗材、庫存記錄 | | 3 年 | 銷毀 | |
| | 8. 設備使用管理辦法 | | 永久 | 異動更新 | |

| 類號 | 類目名稱 | 檔案描述 | 保存年限 | 清理處置 | 備註 |
|----|---------------------|-----------------------------|------|------|-------------|
| | 9. 設備使用許可證 | 如昇降設備、機械停車設備等許可證 | 依規定 | 銷毀 | |
| 08 | 財產類 | | | | |
| | 1. 財產及物品清冊 | | 永久 | 異動更新 | 【第 36 條】 |
| | 2. 公共鑰匙清冊 | 附配置圖 | 永久 | 異動更新 | |
| | 3. 點收及移交記錄 | | 永久 | 永久保存 | 【第 57 條】 |
| 09 | 規約類 | | | | |
| | 1. 規約 | 經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。 | 永久 | 永久保存 | 【第 35、36 條】 |
| | 2. 各項管理辦法 | 經區分所有權人會議決議或授權管理委員會訂定之管理事項。 | 永久 | 永久保存 | |
| 10 | 業務類 | | | | |
| | 1. 合約書 | 保全合約、管理合約、第四台合約、租賃合約、採購合約等 | 3 年 | 銷毀 | |
| | 2. 管理計畫書 | | 3 年 | 銷毀 | |
| | 3. 管理應用表單 | 人事、行政、業務等 | 3 年 | 銷毀 | |
| | 4. 文具用品清冊 | | 3 年 | 銷毀 | |
| | 5. 生活用品清冊 | 熱水瓶、電風扇、飯鍋、電暖爐、手電筒等 | 3 年 | 銷毀 | |
| | 6. 業務配備清冊 | 清潔、保全、機電、事務管理等(如工具、設備、業務表冊) | 3 年 | 銷毀 | |
| | 7. 管理人員勤務工作紀錄 | 出退勤登記、工作日誌等 | 1 年 | 銷毀 | |
| | 8. 管制中心、部門主管及幹部聯絡電話 | | 1 年 | 異動更新 | |

五、文件之保管方式

(一)文件之保管，包括文件檔案之整理、裝訂、分置及存放事項。

(二)文件檔案應分類定期裝訂成冊。

(三)文件檔案應依檔案之年度或檔號範圍等項目，於檔案櫃、架之適當位置，設置簡明之標示，以利保管與查驗。

(四)文件檔案應列清冊，以便檢索查閱，並應指定保管人，保管人異動時列入移交。

(五)文件檔案保管之場所應能確保安全，預防因災害(淹水、潮濕、蟲害)或人為因素損毀文件。

(六)電子文件應予備份，並定期重製，以防資料遺失。

(七)永久保存與定期保存文件檔案得分置存放。

(八)閱覽及影印應依規定程序辦理申請及登記，並應由管理人員陪同使用，用畢歸還放回原處。

貳、利害關係人閱覽或影印之請求

一、目的

為提供利害關係人閱覽或影印公寓大廈文件，並兼顧文件保管維護之安全。

二、相關法令及規定

公寓大廈管理條例第三十五條

利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、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，管理負責人或管理委員會不得拒絕。

三、名詞定義

- (一)利害關係人：係指公寓大廈之區分所有權人及住戶，或有法律上利害關係之人。
- (二)文件：指依相關法令及規定，由管理委員會保管之文字或非文字資料及其附件。
- (三)影印：指紙本文件之複印、翻拍；電子文件之列印、沖洗、拷貝等作業。

四、公寓大廈文件閱覽或影印之申請

(一)利害關係人應檢附下列書表向管理委員會提出申請

1. 公寓大廈文件閱覽/影印申請表(附表一)
2. 區分所有權人或住戶之資格證明，或檢附有法律上利害關係之證明。

(二)管理委員會應於收到申請書一週內准駁通知申請人，同意者並指定時間、處所，整備申請閱覽或影印之文件，提供申請人閱覽或交付影印。公寓大廈文件閱覽/影印申請准駁通知書(附表二)

(三)管理委員會駁回申請人閱覽或影印之請求時，應以書面載明駁回之理由。

五、公寓大廈文件閱覽或影印之注意事項

- (一)申請人閱覽或影印文件，應於管理委員會指定時間、處所為之。
- (二)閱覽或影印文件時，應出示身分證明文件及申請准駁通知書。申請人身分證明文件，於確認身分後歸還。
- (三)申請人閱覽或影印，應保持文件資料之完整，並不得有下列行為：
 1. 添註、塗改、更換、抽取、圈點或污損檔案。
 2. 拆散已裝訂完成之檔案。
 3. 以其他方法破壞文件或變更文件內容。
- (四)申請閱覽或影印之文件涉及個人資料時或資料安全，管理委員會得僅提供對其權利或利益有影響之部分供閱覽或影印，或部分內容得予遮掩處理。
- (五)申請人不得將閱覽或影印之文件攜離指定處所。影印作業得由本公寓大廈管理作業單位人員執行。

(六)申請人閱覽或影印完畢及繳費後，應於原申請表簽章以確認完成申請文件之閱覽或影印。

(七)申請人未依前揭規定辦理者，本公寓大廈管理作業單位得不予提供文件之閱覽或影印。

六、文件之閱覽或影印收費標準

- (一)閱覽者免收費。
- (二)影印複製文件，依文件影印複製收費標準表(附表三)收費。
- (三)影印複製文件，如另需提供郵寄服務者，其郵遞費以實支數額計算，每次並加收處理費新臺幣五十元。

附表一

○○公寓大廈文件閱覽/影印申請表

申請書編號：_____

| 姓名 | 出生年月日 | 身分證明文件字號 | 住(居)所 聯絡電話 | | |
|---|----------------------|--------------------------|--------------------------|---------|----|
| 申請人： | | | 地址： | | |
| | | | 電話： | | |
| 代理人： | | | 地址： | | |
| | | | 電話： | | |
| ※法人、團體、事務所或營業所名稱： 地址： (管理人或代表人資料請填於上項申請人欄位) | | | | | |
| 申請目的： | | | | | |
| 序號 | 檔案名稱或內容要旨 | 申請項目 | | 閱覽或影印完成 | 備註 |
| | | 閱覽 | 影印/複製 | 申請人簽章 | |
| 1 | 規約 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| 2 | 公共基金餘額 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| 3 | 會計憑證 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| 4 | 會計帳簿 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| 5 | 財務報表 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| 6 | 欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| 7 | 管理委員會會議紀錄 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| 8 | 區分所有權人會議會議紀錄 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| 9 | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| 10 | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| 此致 ○○○公寓大廈管理委員會 申請人簽章： _____ ※代理人簽章： _____ 申請日期： _____ 年 _____ 月 _____ 日 | | | | | |
| 填表須知： (一)申請人之姓名、出生年月日、電話、住(居)所、身分證明文件字號。如係法人或其他設有管理人或代表人之團體，其名稱、事務所或營業所及管理人或代表人之姓名、出生年月日、電話、住(居)所。 (二)有代理人者，其姓名、出生年月日、電話、住(居)所、身分證明文件字號；如係意定代理人，並應提出委任書；如係法定代理人，應敘明其關係。 | | | | | |

附表二

○○公寓大廈文件閱覽/影印申請准駁通知書

| 申請人： | | 申請書編號： | | | |
|--|---|--------------------------|--------------------------|------|----|
| 台端申請本公寓大廈文件閱覽/影印項目，准駁如下 | | | | | |
| 序號 | 檔案名稱或內容要旨 | 申請項目 | | 准駁理由 | 備註 |
| | | 閱覽 | 影印/複製 | | |
| 1 | 規約 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| 2 | 公共基金餘額 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| 3 | 會計憑證 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| 4 | 會計帳簿 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| 5 | 財務報表 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| 6 | 欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| 7 | 管理委員會會議紀錄 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| 8 | 區分所有權人會議會議紀錄 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| 9 | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| 10 | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| 閱覽或影印時間 | _____ 年 _____ 月 _____ 日(星期 _____) _____ 時 _____ 分 | | | | |
| 閱覽或影印地點 | _____ | | | | |
| ○○○公寓大廈管理委員會 申請准駁日期： _____ 年 _____ 月 _____ 日 | | | | | |
| 閱覽或影印注意事項： (一)申請人閱覽或影印文件，應於管理委員會指定時間、處所為之。 (二)閱覽或影印文件時，應出示身分證明文件及申請准駁通知書。申請人身分證明文件，於確認身分後歸還。 (三)申請人閱覽或影印，應保持文件資料之完整，並不得有下列行為： 1. 添註、塗改、更換、抽取、圈點或污損檔案。 2. 拆散已裝訂完成之檔案。 3. 以其他方法破壞文件或變更文件內容。 (四)申請閱覽或影印之文件涉及個人資料時或資料安全，管理委員會得僅提供對其權利或利益有影響之部分供閱覽或影印，或部分內容得予遮掩處理。 (五)申請人不得將閱覽或影印之文件攜離指定處所。影印作業得由本公寓大廈管理作業單位人員執行。 (六)申請人閱覽或影印完畢及繳費後，應於原申請表簽章以確認完成申請文件之閱覽或影印。 (七)申請人未依前揭規定辦理者，本公寓大廈管理作業單位得拒絕提供文件之閱覽或影印。 (八)依文件之閱覽或影印收費標準，於閱覽或影印完成時收費。 | | | | | |

附表三

| 文件影印複製收費標準參考表 | | | | |
|---------------|---------------|----------------|------------------|---|
| 文件外觀型式 | 複製方式 | 複製格式 | 收費標準 (以新臺幣計價) | 備註 |
| 紙張 | 影印機黑白複印 | B4(含)尺寸以下 | 每張二元 | 紙張複製輸出如為彩色複印，以左列黑白複製收費標準五倍計價。 |
| | | A3 尺寸 | 每張三元 | |
| 電子檔案 | 紙張黑白列印輸出 | B4 (含) 尺寸以下 | 每張二元 | 1. 電子檔案係指圖像檔及文字影像檔。 2. 紙張列印輸出如為彩色列印，以左列黑白複製收費標準五倍計價；相紙黑白、彩色列印輸出之收費標準相同。 3. 電子儲存媒體離線交付費用不含儲存媒體本身之費用。 |
| | | A3 尺寸 | 每張三元 | |
| | 相紙列印輸出 | A4 (含) 尺寸以下 | 每張三十元 | |
| | | B4 (含) 尺寸以上 | 每張六十元 | |
| 電子郵件傳送 | 檔案格式由管理單位自行決定 | 換算成 A4 頁數，每頁二元 | | |
| 電子儲存媒體離線交付 | | | | |
| 影音檔案 | 拷貝 | 三十分鐘 | 每檔案一百元 | 影音檔複製各項計價標準不含光碟本身之費用。 |
| | | 三十一分鐘至六十分鐘 | 每檔案一百五十元 | |
| | | 六十一分鐘至九十分鐘 | 每檔案二百元 | |
| | | 九十一分鐘以上 | 每檔案二百五十元 | |

本標準參考檔案法第二十一條及規費法第十條規定訂定之。

附件七 室內裝修工程具結書

| | | | |
|---|--|----|--|
| 室內裝修工程具結書 | | | |
| 本人預定於____年____月____日至____年____月____日期間，於本公寓大廈_____（門牌地址）進行室內裝修工程，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，除據實填報委任廠商資料外，並恪守下列條款： | | | |
| 設計廠商名稱 | | | |
| 負責人姓名 | | 電話 | |
| 聯絡地址 | | | |
| 施工廠商名稱 | | | |
| 負責人姓名 | | | |
| 聯絡地址 | | | |
| 一、案址室內裝修施工前，將依法向主管建築機關申請施工許可文件，俟領得許可文件後始進行施工。工程施工期間，並配合建管、消防、環保或勞安等機關之監督及檢查。工程完竣後，將依法申請室內裝修合格證明，並交付管理委員會影本 1 份。 | | | |
| 二、本人將自行約束施工廠商，於使用共用部分、約定共用部分時，做好安全防護措施，施工人員並應遵守管理委員會有關物料搬運、廢棄物清理、施工作息等規定。 | | | |
| 三、室內裝修施工時，如有導致公寓大廈共用部分、約定共用部分或相鄰住戶之環境污損、管線阻塞、滲漏水、設施設備損壞等情事，本人應即時清理或修復，並負擔相對之損害賠償責任。 | | | |
| 立具結書人（裝修戶）_____（簽章） 國民身分證統一編號：_____電話：_____ 連絡地址：_____ | | | |
| 中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日 | | | |