

里長伯大廈規約

—111 年 12 月 3 日區分所有權人會議修正通過

第一章 總 則

第一條：為加強里長伯大廈（以下簡稱本大廈）之管理維護，增進住戶共同利益，確保良好生活環境，以提昇居住品質，特訂定本大廈規約。本規約未規定者，適用其他法律之規定。

第二條：本規約包括總則、住戶之權利義務、住戶大會及管理委員會等四章。

第三條：凡屬本大廈之住戶及其眷屬均應遵守本規約之各項規定。

第四條：本規約中所稱住戶係指本大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人之同意從事專有部分之使用或收益者。

第五條：本規約經本大廈住戶大會通過後施行，本管理規約若有未盡事宜，皆比照公寓大廈管理條例之規定施行，修訂時亦同。

第二章 住戶之權利義務

第六條：區分所有權人於法令限制範圍內，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。

第七條：住戶對專有部分之利用不得有妨害建築物之正常使用及違反住戶共同利益之行為。

第八條：住戶除其他法律已有規定外，負有下列義務：

一、於維護、修繕專有部分及行使其權利時，不得妨害其他住戶之日常生活。

二、對其他住戶因維護、修繕或設置管線，於必要進入其專有部分時，不得拒絕。

三、因維護、修繕共用部分或設置管線，於必要進入或使用其他專有部分時、不得拒絕。並補償所產生之損失。如三天內未能修繕，受害戶得自行修繕並由原住戶負擔一切費用。

前項第二款，第三款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應補償所產生之損害。

第九條：本大廈外牆面、樓頂平台、地下室及周圍上下，非依法令規定並經住戶大會之決議，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物或其他類似之行爲。

第十條：本大廈專有部分之共同壁及樓地板為各專有部分雙方或上下方區分所有權人共有，其因不可歸責於雙方或上下方區分所有權人或因年久朽壞而毀損者，其維修費用由共有雙方共同負擔。

第十一條：住戶應依使用執照所載用途使用專有部分，不得變更為商店、工廠、神壇、教堂、服務中心、展示場、事務所、辦公室、補習班、倉庫、賭場及其他商業行爲之使用。但於法令許可範圍內，經住戶大會之決議，約定變更其使用目的者，不在此限。

第十二條：一、住戶不得排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行爲。但其情形輕微或依習慣認為相當者，不在此限。

二、住戶飼養動物者，不得妨害公共衛生、公共安寧及公共安全。但法令或住戶大會另有禁止飼養之規定時，從其規定。

三、住戶垃圾應按時規定時間內放置於規定地點位置。

四、住戶應依規定確實做好垃圾分類，且不得使用黑色垃圾袋。如有違反，一經查獲得罰金 500 元，罰金納入社區公共基金。

第十三條：各區分所有權人對於設置之公共基金有繳納其分擔金額之義務，公共基金應由專戶儲存，並由管理委員會負責保管，管理委員會應定期將基金運用情形公告。

第十四條：住戶不論居住與否應按期繳納所應分擔之管理費。

第十五條：住戶或其他使用人如有違反本規約之事實，並因此使其他住戶或全體住戶之權益受損者，需負責賠償其他住戶之損失。

第十六條：一、住戶受配之地下室停車位，不得自行加設任何設施，亦不得出租、借、售予非本大廈住戶以外之人，汽車應停放於汽車車格內，機車不得任意停放或放在劃斜線及通道處，並保持車位附

近之車道暢通。以上規定如有違反，每次罰金 200 元，並納入社區公共基金。(執行細則授權管委會訂定並公告執行)。

二、社區腳踏車棚設置停車架，供社區住戶登記使用，每月收取停車管理費每台 20 元，每戶第二台以後半價收費，管理費納入社區公共基金。(執行細則授權管委會訂定並公告執行)。

第十七條：本大樓一樓中庭、走道、一樓及地下室梯間等公共空間，不得任意停放任何私人物品或放置廢棄物。

第十八條：住戶或其他使用人如有違反本規約之事實

一、由管理委員會以口頭勸導使用人限期改善。改善期限按其情節以一週為限。

二、經管理委員會以口頭勸導未改善者，由管理委員會以書面通知住戶與使用人限期改善。改善期限以一週為限。

三、經管理委員會以第一次書面通知仍未改善者，由管理委員會再次以書面通知住戶與使用人限期改善並公告之。改善期限以一週為限。

四、經管理委員會以書面通知兩次仍未改善者，管理委員會得實施停水、停電、報請主管機關處理或訴請法院為必要之處理。

(依公寓大廈管理條例之施行細則)

第十九條：本大廈區分所有權之繼受人應繼受原區分所有權人依本規約所定之一切義務。

第三章 住戶大會

第二十條：一、本大廈住戶大會為本大廈各項重大事務之最高決定機構，由每區分所有權人一位代表組成，每位代表得以書面委託一人出席住戶大會並參與表決。

二、住戶大會主席由管委會主委擔任，主席任期一年，連選得連任一次。主席負責召集並主持住戶大會，主席因故無法召集或主

持時應指定住戶代表一人代理之。

第廿一條：本大廈住戶大會為各項重大事物決定機構，其主要任務如下：

- 一、規約之訂定及變更。
- 二、選舉或改組管理委員會。
- 三、大廈之重大修繕及改良。
- 四、其他重大事項之審議。

第廿二條：住戶大會每年至少應召開常會一次。但有下列情形之一者，得召開臨時會議。

- 一、發生重大事故有及時處理之必要，經管理委員會決議認為有必要者。
- 二、經區分所有權人五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

第廿三條：住戶大會應由召集人於開會前七日以書面載明開會內容通知各區分所有權人。

但有急迫情事需召開臨時會者，得以公告為之，不受前項規定之限制。

第廿四條：住戶大會之決議應有代表過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之。

第廿五條：住戶大會依前條規定未獲致決議者，召集人應就同一議案重新召集會議；其會議應有代表四分之一以上之出席，並以出席人數過半數作成決議。但應於召集會議通知書上載明。

第廿六條：住戶大會關於下列各款重要事項，應有代表三分之二以上出席，以出席人數三分之二以上之同意行之。

- 一、規約之訂定及變更。
- 二、大廈之重大修繕或改良。

第廿七條：住戶大會應作成會議記錄，載明開會經過及決議事項。由主席及出席代表簽名。代表拒絕簽名時，由主席註記並載明理由。會議記錄

應送達各住戶並公告之。

第四章 管理委員會

第廿八條：本大廈住戶為處理本大廈有關事務，依住戶各樓棟推選一人，組成十四人之管理委員會，管理委員須為實際居住本大廈之住戶，互選主任委員一人，主任委員對外代表管理委員會。管理委員及主任委員任期一年，連選得連任一次。

管理委員或主任委員有重大違失之情事，得經住戶大會之決議停止其職務，並改選一人遞補之。

第廿九條：管理委員會職務如下

- 一、共同部分之規劃、管理、清潔、安全、維護、修繕及通常改良。
- 二、住戶糾紛之調處。
- 三、全體住戶共同事務應興革事項之建議。
- 四、住戶違規使用之制止及相關資料之建議。
- 五、大廈及其周圍環境治安有關規定。
- 六、收益、公共基金、管理費及其他經費之收取、保管及動支。
- 七、住戶大會決議事項之執行。
- 八、規約正本、會議記錄、使用執照謄本、竣工圖說及有關文件之保管。
- 九、管理人之僱用及監督。
- 十、預算計畫、會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及報告。
- 十一、其他規約所定事項。

第三十條：管理委員會所執行之職務，應向住戶大會負責，並於住戶大會時報告會務，以及上次大會決議事項之執行成果。

第卅一條：管理委員會主任委員得協調其他管理委員或住戶代表兼任總幹事、

財務、總務、文書等工作，負責各有關事項。

第卅二條：管理委員會原則上每月召開會議一次。各住戶得主動提案並受邀列席參與討論。每次會議決議事項須作記錄，並通知各住戶。

第卅三條：租賃之住戶，規定個人需繳交身份證影本，予管理委員會，以利管理作業。

附件：規約修正記錄

修正日：民國 111 年 12 月 3 日

| 條款 | 原規約內容 | 修正後內容 |
|--------------------|--|---|
| 第二章 第十二條 第四款 | 新增 | 住戶應依規定確實做好垃圾分類，且不得使用黑色垃圾袋。如有違反，一經查獲得罰金 500 元，罰金納入社區公共基金。 |
| 第二章 第十六條 第一款 | 住戶受配之地下室停車位，不得自行加設任何設施，亦不得出租、借、售予非本大廈住戶以外之人，機車應停放於機車規定位，不得任意停放，並負責使用車位附近之車道暢通。 | 受配之地下室停車位，不得自行加設任何設施亦不得出租、借、售予非本大廈住戶以外之人， <u>汽車應停放於汽車車格內，機車不得任意停放或放在劃斜線及通道處，並保持車位附近之車道暢通。以上規定如有違反，每次罰金 200 元，並納入社區公共基金。(執行細則授權管委會訂定並公告執行)</u> |
| 第二章 第十六條 第二款 | 新增 | 社區腳踏車棚設置停車架，供社區住戶登記使用，每月收取停車管理費每台 20 元，每戶第二台以後半價收費，管理費納入社區公共基金。(執行細則授權管委會訂定並公告執行)。 |
| 第二章 第十七條 | 本大樓一樓中庭走道各其公共空間，不得任意停放任何私人物品或放置廢棄物。 | 本大樓一樓中庭、 <u>走道、一樓及地下室梯間等公共空間</u> ，不得任意停放任何私人物品或放置廢棄物。 |

