

	文件類別	社區管理辦法	文件編號	M1-000
	文件名稱	『Ai 樂捷市』社區規約		
	訂定日期	109 年 03 月 07 日 訂定		

本『Ai 樂捷市』（以下簡稱本社區）全體區分所有權人、無權占有人及住戶，為增進本社區公共安全確保良好生活環境，就本社區使用與管理，特依據公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）訂定社區住戶規約（以下簡稱本規約）經全體區分所有人同意，俾本社區全體區分所有權人、無權占有人，承購戶及住戶遵循：

第一條：本規約法源及效力所及範圍

- 一、本規約效力及於本社區全體區分所有權人、無權占有人及住戶，且區分所有權人之繼受人應繼受原區分所有權人依本條例或本規約所定之一切權利義務。
- 二、本規約所指「住戶」係指本社區區分所有權人、承租戶或經區分所有權人同意而為專有部分之使用人。
- 三、本社區之範圍為(106)桃市都建執照字第會龜 00372-04 號建築執照中所載之基地、建築物及附屬設施。

第 二 條：專有部分、共有部分、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、約定專有部分、約定共用部分之範圍界定如后：
 - (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)共有部分：係指不屬專有部分與專有附屬建物，而供共同使用者。
 - (三)約定專用部分：本公寓大廈共有部分約定供特定區分所有權人使用者。
 - (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、社區地下室：

- (一)共有部分：指發電機房、機械進排風管道、緊急升降機間兼排煙室、升降機、緊急升降機(行動不便電梯)、污水兼雨水回收機房、消防泵浦室、地下室排風管道、發

電機室進排風管道、蓄水池、台電專用管道間、台電配電場所、垃圾處理室、電信室、機房、設備空間、機車停車位及部分車道、防空避難室（未兼作汽車停車使用之部分）、法定無障礙車位四位（編號143.164.165.282 登入大公由全體區分所有權人持分共有並交由管委會管理使用）及其他依使用方式或法令應列入地下室共有部分之項目等公共設施，由本社區全體住戶共同依設備物之性質為使用管理，並由管理負責人或社區管理委員會依區分所有權人會議決議、規約約定或職權進行清潔、維護、修繕、一般改良及管理（可依需要訂定合法合理之管理維護辦法），另電力公司、瓦斯公司、電信機構（含網路業者）、自來水機構、有線電視業者、社區管理委員會受託管理維護之公司或服務人員等基於業務需要，得對特定部分為無償使用。

（二）約定專用部分：本社區地下室除前項之共有部分外，統一規劃為汽機車停車場，約定專用，本社區全體住戶均了解並同意前述車位之規劃及使用方式，任何妨礙上開車位之使用者（含管理人）應對負損害賠償責任，其使用約定如下：

1、汽車停車位：本社區地下第一、二、三層汽車停車位共有法定停車位 346 位，其中法定無障礙停車位為地下一層停車位編號 282，地下二層停車位編號 143.164.165 共四位登入大公交由全體區分所有權人持分共有並交由管委會管理使用，汽車停車位由購買者依其約定所示位置編號擁有其持分及使用、收益、處分及並排除他人干涉之權利。未購買汽車停車位者，已充分認知所購之房屋坪數其地下室持分面積亦未含汽車停車位之持分面積，除對於法定停車位之緊急避難及公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定外，對地下室之汽車停車位無任何權利，包括持分所有權及使用管理權等。管理負責人或社區管理委員會應依區分所有權人會議決議、規約約定或職權進行清潔、維護、修繕、一般改良及管理（可依需要訂定合法合理之管理維護辦

法，且該辦法可酌定每月維護清潔費用及違規停車罰款之標準）。

2、機車位部份：本社區地下第一層法定機車停車位共 346 位，機車位統一配置予各戶專用。同意各承購戶簽約同時約定分配之位置編號專用，並確認對於非分配專用之機車位無任何使用管理權。管理委員會應依區分所有權人會議決議、規約約定或職權進行清潔、維護、修繕、一般改良及管理(可依需求訂定合法合理之管理維護辦法，且該辦法可酌定每月維護清潔費用及違規停車罰款之標準)。

3、自行車車位部分：本社區地下第一層共 52 位，統一交於社區管理委員會管理辦法使用。採使用者登記使用，不符登記使用數時，將採抽籤方式重新登記使用及使用者付費方式使用。並由管委會制訂自行車車位管理使用辦法，進行清潔、維護、修繕、一般改良及管理(可依需求訂定合法合理之管理維護辦法，且該辦法可酌定每月維護清潔費用及違規停車罰款之標準)。

三、本大樓之法定空地、中庭、公共空間及外觀等，雙方同意另行簽立之「法定空地、中庭、公共空間及外觀美化與規劃約定書」，並由社區全體住戶共同依設備物之性質為使用及維護管理。

四、本社區一樓前、後庭院或空地(店鋪 S6、S18、S19 側邊空地)及二樓以上之露台(A1-02 樓、A3-02 樓、B1-02 樓、B2-02 樓、B3-02 樓、C3-02 樓、D1-02 樓、D3-02 樓、E1-02 樓、E3-02 樓、F3-02 樓、G1-02 樓、G2-02 樓、G3-02 樓、H1-02 樓、H3-02 樓、C1-15 樓、C3-15 樓、D1-15 樓、D3-15 樓、E1-15 樓、E3-15 樓、F1-15 樓、F3-15 樓共二十四戶設有露台)或花台(若有)，縱使依法不予辦理所有權登記，均約定由連接前、後空地或露台之各戶專用，並依法令限制永久管理維護及無償用益，但不得增建違章、採光罩、遮雨棚、鐵窗、廣告物、無線電發射基地台或為其他有損害於社區住戶之行為。

五、本社區壹樓之管委會使用空間，不論產權歸屬(主建物部

份)，均應供本社區全體住戶依設備之性質管理使用。

- 六、屋頂突出物如電梯機房、樓梯間、水箱等為共有部分，不得約定為專用或由任一住戶私自占用，且不得搭蓋違建、採光罩、遮雨棚、鐵窗、廣告物、無線電發射基地台或為其他有損害於社區住戶之行為。
- 七、本公寓大廈周圍上下、外牆面為共用部分，由全體住戶共同維護及使用，日後如要懸掛或設置廣告物，除另有約定外，應依管理規約或區分所有權人會議之決議。
- 八、依本條各項之約定，如有任何違規使用情形，同意由管理委員會聘僱之管理服務公司制止或依法申報拆除、排除，其因此所支出之費用並由該住戶負擔，絕無異議。
- 九、各戶簽訂之房屋買賣契約書所約定分管、共有或專用者，均視為本規約約定之分管共有或專用部分，住戶不得異議，若有增修訂社區規約時，以區分所有權人大會決議之方式變更為之，若未經區分所有權人會議決議通過而其修改或變更視為權利濫用無效，並須對權益受損者負賠償責任。

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，依據本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需召開臨時會者，得於公佈欄公告之，公告日期不得少於兩日。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)本社區之重大修繕或改良。
 - (三)本社區有本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人之強制出讓。

- (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。
- 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，該等承租者或使用者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、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。
- 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。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。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、區分所有權人會議討論事項，除本條第三項第一款至第五款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，以出席人數三分之二以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權三分之二以上同意行之外，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。
- 十一、區分所有權人會議依第十項規定未獲致決議、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項定額者，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。前揭決議之會議記

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。

十二、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。

十三、區分所有權人會議之決議事項，應作會議記錄，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佔比例。

(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、會議記錄、簽到簿、代理出席委託書、使用執照影本、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，本社區由區分所有權人以各棟及店面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、委員五名。

前項委員會之名額合計為九名。並各棟設置後補委員若干名。

主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員，由具區分所有權人身分(配偶及有行為能力之直系親屬)之住戶任之。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。

第 六 條：管理委員會會議之召開

- 一、主任委員應至少每兩個月召開管理委員會會議一次。
- 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、發生大事故有及時處理之必要，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、有關管理委員會會議記錄，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、監察委員及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、監察委員及財務委員由管理委員互選之。
- 二、委員應以下列方式選任：採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多票同意者為當選。票數次高者，依序為當然候補委員，無次高得票者，由該選區區分所有權人抽籤決定候補委員，未出席抽籤者，由管理委員會代為抽籤。
- 三、委員之任期為一年，連選得連任一年。無給職。除第一屆任期自 109 年 3 月 7 日起至 109 年 12 月 31 日止外，嗣後每一屆委員任期應為該年度 1 月 1 日起至該年度 12 月 31 日止。
- 四、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、監察委員及財務委員喪失區分所有權人資格者。

(二)管理委員喪失住戶資格者。

(三)任期內達三次未向主任委員請假且未委託出席者，得經管理委員會決議解任。

五、主任委員、副主任委員、監察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。

六、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條例第二十條第二項所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。

七、各管理委員在任期內欲辭任者，應於辭任一個月前提出於管理委員會，並經管理委員會同意後始得離任。

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、監察委員及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，對所有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、監察委員監督、稽核管理委員會正常相關行政財務運作，並在區分所有權人會議提出監察報告。
- 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）、使用費等之收取、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。

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、管理費每坪 55 元、機械車位 500 元、汽車位 300 元、機車位 100 元、自行車位 50 元。
管理費繳納方式及開徵時程等相關作業規範，授權管理委員會制定公告實施。
- 三、各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定。管理委員會得委由管理服務人代為執行管理費之收繳與支付。
- 四、管理費以足敷開支為原則，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，如達一定金額時，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，以未繳金額之年息 10%計算，且相關催繳及訴訟程序費用，含委任律師費，均由該區分所有權人負擔。

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)管理組織之辦公室、電話費及其他事務費。

(五)稅捐及其他徵收之稅賦。

(六)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，所進行之計劃性修繕者。

(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)供墊付前項之費用，但應由收繳之管理費歸墊。

第十二條：重大修繕或改良之標準

前條第三項第三款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超過共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用者。

第十三條：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區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。

第十四條：共有部分及約定共用部分之使用

住戶對共有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。

第十五條：專有部份及約定專用部份之使用限制

一、區分所有權及住戶對專有部份及約定專用部份之使用，應依法依約為之。

二、區分所有權人及住戶對於專有部份及約定專用部份應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。在本公寓大廈內施工時，應遵守管理委員會之規定。

第 十六 條：公共環境維護

- 一、各住戶應依建築法及相關法令之規定使用建築物。
- 二、各住戶應按時繳交管理費，遵行管理委員會決議之相關規章與規定。
- 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立即清除。
- 六、使用電梯應注意公共衛生及不得任意塗畫。
- 七、在公共場所或非曬衣陽台不得晾曬衣物。
- 八、維護生活環境、不踐踏草坪、攀折花木或破壞環境設施。
- 九、為保持本社區空氣新鮮，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。
- 十、社區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、雨庇、鐵鋁窗等影響外觀一致性之設施，如有違規行為，得由管理負責人或管理委員會派工逕行拆除修復，所需費用由違規人自行負擔。
- 十一、禁止私自變更外牆結構，破壞社區整體外觀。
- 十二、搬運物品如有垃圾或紙屑遺留公共區域，應隨即撿拾。

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，均不得攜入社區，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焚燒冥紙、紙張、衣物以及其他發煙物品，以免梯間偵煙警報器感應鈴聲響誤傳火警。本社區公共使用區域(含樓梯間、走道、一樓戶外公共空間及各住戶陽臺)不得吸菸，若經檢舉，管委會應按菸害防制法報請主管機關處理。
- 五、不在本社區經營色情或危及公共安全或違反公序良俗之行業。

- 六、機車、腳踏車不得隨便停在公共空間。
- 七、本社區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後，絕對不做任何破壞，否則管委會有權制止，住戶及僱用之裝潢工人並負造成公共危險之刑責，本社區各所有權人均有權提出訴訟。
- 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、不作妨害社區良好秩序行為，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屋內時，住戶不得拒絕。住戶於維護、修繕專有部分、約定專有部分或設置管線，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始得為之。

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每年一月一日起至當年十二月三十一日止。
- 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等。如區分所有權人或利害關係人以書面由請求閱覽或影印時，不得加以拒絕，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佈本社區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佈，以昭公信。

第十九條：糾紛之協調程序

- 一、本社區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，應以管轄本社區所在地之地方法院為第一審法院。

第二十條：有關本社區之壹樓門廳、管理委員會使用空間等之使用，悉依各承購戶與鴻築建設股份有限公司簽訂之房屋買賣契約書中有關分管特約等約定管理使用，以上約定視為共有部分之分管特約，依本共有分管性質，買賣雙方各共有人縱將其應有部分讓與第三人或以次之任何人（含承租人、借用人等），本分管特約對其受讓人仍繼續存在，任何出讓人應告知並要求其受讓人同意此分管特約，如有違反致生糾紛或損害，該出讓人應負責解決，否則應為雙方均負損害賠償責任。

第二十一條：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訂使用規則。
- 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約定。
- 四、區分所有權人應在租賃（或使用）契約書載明承租人（或使用者）不得違反本規約之規定。
- 五、本規約未規定之事項，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、本規約於民國 109 年 3 月 7 日。經第一屆第一次區分所有權人會議決議通過後，即時生效。視為規約。

分管特約

共同使用部分分管特約書

一、社區地下室：

(一) 共有部分：指發電機房、機械進排風管道、緊急升降機間兼排煙室、升降機、緊急升降機(行動不便電梯)、污水兼雨水回收機房、消防泵浦室、地下室排風管道、發電機室進排風管道、蓄水池、台電專用管道間、台電配電場所、垃圾處理室、電信室、機房、設備空間、機車停車位及部分車道、防空避難室(未兼作汽車停車使用之部分)、法定無障礙車位四位(編號 143.164.165.282 登入大公有全體區分所有權人持分共有並交由管委會管理使用)及其他依使用方式或法令應列入地下室共有部分之項目等公共設施，由本社區全體住戶共同依設備物之性質為使用管理，並由管理負責人或社區管理委員會依區分所有權人會議決議、規約約定或職權進行清潔、維護、修繕、一般改良及管理(可依需要訂定合法合理之管理維護辦法)，另電力公司、瓦斯公司、電信機構(含網路業者)、自來水機構、有線電視業者、社區管理委員會受託管理維護之公司或服務人員等基於業務需要，得對特定部分為無償使用。

(二) 約定專用部分：本社區地下室除前項之共有部分外，統一規劃為汽機車停車場，約定專用，本社區全體住戶均了解並同意前述車位之規劃及使用方式，任何妨礙上開車位之使用者(含管理人)應對負損害賠償責任，其使用約定如下：

1、汽車停車位：本社區地下第一、二、三層汽車停車位共有法定停車位 346 位，其中法定無障礙停車位為地下一層停車位編號 282，地下二層停車位編號 143.164.165 共四位登入大公有全體區分所有權人持分共有並交由管委會管理使用，汽車停車位，由購買者依約定所示位置編號擁有其持分及使用、收益、處分及並排除他人干涉之權利。未購買汽車停車位者，已充分認知本房地總價款並不包括汽車停車位之價款，且所

購之房屋坪數其地下室持分面積亦未含汽車停車位之持分面積，除對於法定停車位之緊急避難及公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定外，承諾放棄使用汽車停車位，並確認對地下室之汽車停車位無任何權利，包括持分所有權及使用管理權等。社區管理委員會應依區分所有權人會議決議、規約約定或職權進行清潔、維護、修繕、一般改良及管理（可依需要訂定合法合理之管理維護辦法，且該辦法可酌定每月維護清潔費用及違規停車罰款之標準）。

2、機車位部份：本社區地下第一層法定機車停車位共 346 位，機車位統一配置予各戶專用。同意依各承購戶簽約同時約定分配之位置編號專用，並確認對於非分配專用之機車位無任何使用管理權。社區管理委員會應依區分所有權人會議決議、規約約定或職權進行清潔、維護、修繕、一般改良及管理（可依需求訂定合法合理之管理維護辦法，且該辦法可酌定每月維護清潔費用及違規停車罰款之標準）。

3、自行車車位部分：本社區地下第一層共 52 位，統一點交於社區管理委員會管理辦法使用。社區管理委員會應依區分所有權人會議決議、規約約定或職權進行清潔、維護、修繕、一般改良及管理（可依需求訂定合法合理之管理維護辦法，且該辦法可酌定每月維護清潔費用及違規停車罰款之標準）。

二、本大樓家之法定空地、中庭、公共空間及外觀等，雙方同意另行簽立之「法定空地、中庭、公共空間及外觀美化與規劃約定書」，並由社區全體住戶共同依設備物之性質為使用及維護管理。

三、本社區一樓前、後庭院或空地（店鋪 S6、S18、S19 側邊空地如斜線範圍）及二樓以上之露台（A1-02 樓、A3-02 樓、B1-02 樓、B2-02 樓、B3-02 樓、C3-02 樓、D1-02 樓、D3-02 樓、E1-02 樓、E3-02 樓、F3-02 樓、G1-02 樓、G2-02 樓、G3-02 樓、H1-02 樓、H3-02 樓、C1-15 樓、C3-15 樓、D1-15 樓、D3-15 樓、E1-15 樓、E3-15 樓、F1-15 樓、F3-15 樓共二十四戶設有露台）或花台（若有），縱使依法不予辦理所有權登記，均約定由連接前、後空地或露台之各戶專用，並依法令限制永久管理維護及無償用益，但不得增建違章、採光罩、遮雨棚、鐵窗、廣告物、無線電發射基地台或為其他有損害於社區住戶之行為。

四、本社區壹樓之管委會使用空間，不論產權歸屬（主建物部分），均應供本社

區全體住戶依設備之性質管理使用。

- 五、屋頂突出物如機房、樓梯間、水箱等為共有部分，不得約定為專用或由任一住戶私自占用，且不得搭蓋違建、採光罩、遮雨棚、鐵窗、廣告物、無線電發射基地台或為其他有損害於社區住戶之行為。
- 六、機車停車位由賣方統一汽機車位置編轄圖畫線設置，如於設置時或設置後確有不便使用之處，賣方得另行尋找地點設置，買方無異議，賣方亦無違約之責。
- 七、本公寓大廈周圍上下、外牆面為共用部分，由全體住戶共同維護及使用，日後如要懸掛或設置廣告物，除另有約定外，應依管理規約或區分所有權人會議之決議。
- 八、依本條各項之約定，如有任何違規使用情形，同意由管理委員會聘僱之管理服務公司制止或依法申報拆除、排除，其因此所支出之費用並由該住戶負擔，絕無異議。
- 九、依本約約定，所有權登記人（即區分所有權人），本條約定視為共有人間對共有部分之分管特約，依本共有分管之性質，各共有人縱將其應有部分讓與第三人或以次之任何人（含承租人、借用人等），本分管特約對其受讓人仍繼續生效，任何出讓人應告知受讓人本分管特約之簽訂及效力，如有違反產生糾紛或損害，該出讓人應負責解決，否則應負損害賠償責任；受讓人如以善意或不知情對抗本分管特約，其主張無效。本條分管特約無條件將之納入社區規約，若有反對致他人權益受損者，願負損害賠償責任，各戶所約定分管、共有或專用者，均視為本規約約定之分管共有或專用部分，住戶不得異議，若有增修訂社區規約時，以區分所有權人大會決議之方式為之，若未經區分所有權人會議決議通過而其修改或變更視為權利濫用無效，並須對權益受損者負賠償責任。

停車位分管同意書

- 一、同意僅就所購買之停車空間在個別劃定分管範圍內，有管理、收益、處分及排除他人干涉之權利，對於劃定範圍外，不得主張上開權利；就本社區停車場之規劃及約定，均已充份了解認知且確認能符合需求。
- 二、本停車空間買賣價款不因政府法令變更而有所變更，即不做任何加、減帳或互相補貼價款。
- 三、汽車停車位：本社區地下第一、二、三層汽車停車位共有法定停車位 346 位，其中法定無障礙停車位為地下一層停車位編號 282，地下二層停車位編號 143.164.165 共四位登入大公交由全體區分所有權人持分共有並交由管委會管理使用），汽車停車位原屬由購買者依其約定所示位置編號擁有其持分及使用、收益、處分及並排除他人干涉之權利。未購買汽車停車位者，已充分認知本房地總價款並不包括汽車停車位之價款，且所購之房屋坪數其地下室持分面積亦未含汽車停車位之持分面積，除對於法定停車位之緊急避難及公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定外，承諾放棄使用汽車停車位，並確認對地下室之汽車停車位無任何權利，包括持分所有權及使用管理權等。社區管理委員會應依區分所有權人會議決議、規約約定或職權進行清潔、維護、修繕、一般改良及管理（可依需要訂定合法合理之管理維護辦法，且該辦法可酌定每月維護清潔費用及違規停車罰款之標準）。
- 四、機車位部份：本社區地下第一層法定機車停車位共 346 位，機車位統一配置予各戶專用。社區管理委員會應依區分所有權人會議決議、規約約定或職權進行清潔、維護、修繕、一般改良及管理（可依需要訂定合法合理之管理維護辦法，且該辦法可酌定每月維護清潔費用及違規停車罰款之標準）。
- 五、自行車位部份：本社區地下第一層共 52 位，統一點交於社區管理委員會管理辦法使用。社區管理委員會應依區分所有權人會議決議、規約約定或職權進行清潔、維護、修繕、一般改良及管理（可依需要訂定合法合理之管理維護辦法，且該辦法可酌定每月維護清潔費用及違規停車罰款之標準）。
- 六、如有承購停車空間無論屬大、小車位。每月依規定按時繳納清潔、管理、電費、保養費及必要維修費用等。
- 七、所有權如有出售轉讓時，應將本「停車位分管同意書」所同意切結事項告知受讓人，並明訂於買賣（相關）契約中，而其效力及於立同意書人之受

讓人、繼承人、使用人、管理人或承租人。

八、恐口說無憑特立此同意書為證。