

遠雄大學之城翡冷翠社區住戶管理規約

中華民國99年07月24日第一屆區分所有權人會議訂定
中華民國100年10月16日第二屆區分所有權人會議修頒
中華民國101年11月17日第三屆區分所有權人會議修頒
中華民國102年11月23日第四屆區分所有權人會議修頒

第一章 總則

第一條 宗旨

遠雄大學之城翡冷翠(以下簡稱本社區)全區因住宅(含一樓店舖)及地下一層一般零售業(以下簡稱商場)之管理需要，經全區區分所有權人會議決議通過分別成立住宅店舖區管理委員會(以下簡稱住店區管委會)及商場區管理委員會(以下簡稱商場區管委會)，共同來協商處理本社區全區相關性之公共事務，本規約並經各區區分所有權人會議決議通過，旨在發揮自治功能、增進本社區共同利益、提升社區環境品質、維護整潔與安全而制定。

第二條 依據

本規約係依據「公寓大廈管理條例」、「公寓大廈管理條例施行細則」、內政部所頒「公寓大廈規約範本」規定制訂，凡本社區區分所有權人或住戶，均有遵行之義務。本規約未規定之事項適用「公寓大廈管理條例」及其相關法令規定或經本規約授權管理委員會制訂之相關辦法辦理。

第三條 效力

本規約效力及於本社區全體區分所有權人、住戶及其繼承人。

第四條 定義

- 一、本規約所稱區分所有權人係指地政機關登記之本社區建物所有權人。
- 二、本規約所稱住戶，係指區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為本社區專有部份使用之人，或業經取得停車空間建築物所有權者。

第五條 專有部份、共用部份、約定專用部份、約定共用部份

- 一、本社區專有部份、共用部份、約定專用部份、約定共用部份之範圍界定如後：
 - (一)專有部份：係指編訂有獨立門牌或地址證明之建物及其附屬建築物，並登記為區分所有權人所有者。
 - (二)共用部份：係指不屬專有部份，而供共同使用者。
 - (三)約定專用部份：係指共用部份經約定供特定區分所有權人使用者，其使用者名冊由管理委員會造冊保存。
 - (四)約定共用部份：係指專有部份經約定供本社區全體區分所有權人及住戶共同使用者。
- 二、本社區法定空地、頂樓平台為共用部份，應供全體住戶使用，除本規約有特別規定者外，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為專用。

- 三、俱樂部相關設施係供本社區住戶使用〈含店鋪不含商場〉，其管理維護及使用辦法，由住店區管委會訂定之。
- 四、社區之溫泉應由住店區管委會與溫泉取供事業者簽訂供水契約，依約購買溫泉水送達溫泉口，以提供本社區溫泉設備使用，其所購買溫泉水，由住店區之住戶〈含店鋪不含商場〉所繳付管理費用負擔。
- 五、本社區建物周圍上下及外牆面、屋突（外牆及其上方）為共用部份，除本規約有特別規定或經區分所有權人會議決議外，不得懸掛或設置廣告物或其他構造物。
- 六、本社區管理公司、電力、自來水、電信或其他提供本社區共同使用設施之機構，得使用本社區共用部份或約定共用部份及公共設備。
- 七、本社區依消防法規設置之緊急緩降機及避難器具標示，各住戶不得拆除。
- 八、二樓與三樓公共露台部分空間分別設有緩降機及本社區排煙、進排氣墩座及設備。
- 九、停車空間之使用應依據區分所有權人所購停車位位置及分管協議書約定使用。
- 十、約定專用：
 - (一)本社區地上一層各店鋪前之陽台、廊道，應供公眾通行，不得搭蓋違建或其他有礙逃生之行為。
 - (二)本社區A棟、B棟、C棟、D棟之各棟三樓；A1棟、A2棟、B1棟、B2棟、C3棟、C5棟、D3棟、D5棟之二十二樓；A3棟、A5棟、B3棟、B5棟、C1棟、C2棟、D1棟、D2棟之二十三樓；A1棟、B1棟、C3棟、D3棟之二十四樓之戶外露台，不辦理產權登記，除依法令設置之消防排煙及空調等設備外，由各該樓層緊臨戶外露台之住戶永久專用，但各該住戶不得於露台上搭蓋違建或其它有礙避難逃生之行為。
- 十一、商場人員需檢修其各棟一樓以上之設備時，應通知住店區管委會派員隨同進入檢修，住店區管理委員會無正當理由不得拒絕。
- 十二、為促進社區繁榮，擴大商業使用性，暫時同意起造人可促使本社區地下一層商場及地下二層與「樹林市大學段二小段90地號」預留之連通道供兩區商場車輛通行之用，於連通後不得妨礙通行，若執行上如有窒礙難行之處，管委會可提出異議修訂之。
- 十三、地下一層至地下四層分別規劃商場停車位、裝卸停車位及住宅停車位，其中地下第二層為住商混合停車空間由住店及商場區管委會分區管理，購買及使用停車位者須遵守各區管委會之管理，本社區之停車位僅得售予本社區其他區分所有權人或隨同本社區內房地所有權一併出售；另地下二層機車停車空間由住店區及商場區之區分所有權人依分管範圍規劃，由兩區各自管理使用。

第二章

第一節 通則

第六條 決策機關

- 一、本社區最高決策機關為區分所有權人會議。

二、本社區分設住店區(A棟、B棟、C棟、D棟含地上一樓店舖)及商場區(地下一層商場)：

- (一)各區公共基金按建物面積比例分配運用。
- (二)兩區共用部份之管理維護及其費用，按各區建物面積比例分攤之。
- (三)完成住店區、商場區公寓大廈管理組織申請報備後，各區最高決策機關為各區區分所有權人會議。
- (四)各區管理費獨立計算及收取。
- (五)住店區與商場區管委會共同管理維護部分由兩區管委會協商訂定之。

第七條 執行機關

本社區分設住店區、商場區管委會為各該區區分所有權人會議之執行機關，負責執行各該區區分所有權人會議之決議事項。

第二節 區分所有權人會議

第八條 區分所有權人會議之組成

各區區分所有權人會議由各該區全體區分所有權人組成之。

第九條 區分所有權人會議之召開

區分所有權人會議分為常會及臨時會，由管理委員會主任委員召集，並擔任主席。

常會每年應召開一次。

有下列情形之一者，應召開臨時會議：

- 一、發生重大事故有即時處理之必要，經管理委員會決議召開者。
- 二、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開者。

管理委員會主任委員無故不依前二項規定召集會議時，由管理委員輪流召集之。管理委員均不召集者，由區分所有權人互推一人召集之。

第十條 區分所有權人會議召集程序

區分所有權人會議應由召集人於開會日前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但臨時會之通知得於開會日前二日以公告為之。

第十一條 區分所有權人會議之權責

- 一、制訂規約及修訂規約。
- 二、選舉及罷免本區管理委員。
- 三、討論並表決住戶提案、意見及建議事項，交付及監督管理委員會執行。
- 四、審議管理委員會年度工作報告、當年度公共基金及管理費收支決算與次年度財務收支預算規劃。
- 五、決議其他有關本社區共同事務及涉及共同權利義務之相關事項。

第十二條 表決權之限制

- 一、每一專有部分有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。
- 二、同一區分所有權人擁有區分所有權五分之一以上者，其超過部分不予計算。
- 三、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。

第十三條 一般決議

區分所有權人會議之決議除本規約有特別規定者外，應有區分所有權人過半數之出席，以出席人數過半數之同意決議行之。

第十四條 特別決議

區分所有權人會議關於下列事項應有區分所有權人二分之一以上之出席，以出席人數四分之三以上出席之同意行之。

- 一、規約之訂定或變更。
- 二、本社區共用部份、約定共用之相關設施拆除、重大修繕或改良等案，係指每案總金額在新台幣40萬元以上之採購。每案採購總金額，由區分所有權人或管委會提出具體需求改善計畫，並逐案作單項分析送區權會討論決議，再依相關規定辦理採購。有關採購規定由管委會制定之。
- 三、本社區因嚴重毀損、傾頹或朽壞，有危害公共安全之虞需重建者。
- 四、本社區因地震、水、火、風災或其他重大事變，肇致危害公共安全需重建者。
- 五、強制住戶遷離或區分所有權之強制出讓。

第十五條 區分所有權人會議依前二條規定未獲致決議、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二條定額者，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三分之一以上及其區分所有權比例合計三分之一以上出席，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。

前項決議之會議記錄依第十六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。

第一項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。

第十六條 會議記錄

區分所有權人會議應作成會議記錄，載明開會經過及決議事項，由主席簽名，於會後十五日內送予各區分所有權人並公告之。會議記錄、簽到簿及委託書應一併交管理委員會負責保存。

第三節 管理委員會

第十七條 管理委員會組織

- 一、本社區由區分所有權人依分區選任管理委員：由住店區(A棟、B棟、C棟、D棟含地上一樓店舖)、商場區(地下一層商場)分別組成各區管理委員會管理本社區相關事務，並執行區分所有權人會議決議事項。
- 二、本社區管理委員會定名為：住店區(A棟、B棟、C棟、D棟含地上一樓店舖)-「遠雄大學之城-翡冷翠住店區管理委員會」；商場區(地下一層商場)-「遠雄大學之城-翡冷翠商場區管理委員會」。

第十八條 管理委員選任

- 一、住店區管理委員會置管理委員十三名，A棟、B棟、C棟、D棟各棟三名及店舖一名，並得各置候補委員各一名，商場區管理委員會置管理委員三名，分別由本社區住店區、商場區之各區區分所有權人選任之，區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議，得以書面委託他人代為出席，唯單一區分所有權人受委託票數以不得超過五票為限。
- 二、委員參選資格須符合下列三目之一者：
 - (一) 居住本社區之區分所有權人。
 - (二) 於區分所有權人會議現場表態或其他住戶選舉當選管理委員者，於當選名冊報主管機關前，得授權切結由實際居住於本社區區分所有權人之配偶或其直系成年血親擔任管理委員。
 - (三) 法人當選管理委員時，應指定自然人一人行使管理委員職務。
- 三、管理委員會依住店區、商場區分設，住店區管委會：主任委員一名、副主任委員一名、財務委員二名、監察委員一名，及其他專門委員八名；商場區管委會：主任委員一名、副主任委員一名、財務委員一名，均由各區管理委員互選之。
- 四、主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員均無三等親內之關係。
- 五、主任委員因故無法執行職務時由副主任委員代理之；主任委員出缺時，由副主任委員遞補為主任委員；委員出缺時，由該棟候補委員遞補之。
- 六、主任委員對外代表本社區，對內綜理本社區管理委員會會務推展。
- 七、主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員選任時應予公告，解任時，亦同。
- 八、管理委員均為榮譽無給職。

第十九條 管理委員會之召開

管理委員會定期會議每一個月召開一次，由主任委員召集之；臨時會議得由主任委員視需要召集或經三分之一以上管理委員召集之。

第二十條 管理委員會之決議

- 一、管理委員會之決議，應有管理委員二分之一以上之出席，以出席委員三分之二以上同意決議行之。

- 二、管理委員會決議之內容與本規約或區分所有權人會議決議之內容抵觸者無效。
- 三、管理委員會會議，應作成記錄，由主席簽名，於開會後十日內公告之，於公告十日內如有住戶對管理委員會決議不服，得以八分之一以上區分所有權人或管理委員二分之一以上之連署，向管委會提出申覆，並經四分之三委員出席及出席委員三分之二同意始得變更或撤銷原決議，管理委員會如不接受，應召集區分所有權人會議提請表決。

第二十一條 管理委員任期

- 一、每屆管理委員任期一年，連選得連任，但主任委員、財務委員、監察委員，連選得連任一次。
- 二、管理委員任期屆滿，而次屆管理委員因故未能選出時，得延任至次屆管理委員選出時為止。
- 三、委員任期以每年一月一日至十二月三十一日止，第一屆管理委員為配合會計年度施行，任期自管委會成立日起至隔年十二月三十一日止。

第二十二條 管理委員之選舉

- 一、管理委員由本社區住戶中，依本規約第十八條規定之委員數，由各區之區分所有權人選任之。
- 二、選舉權以戶數為準，每一戶均有一選舉權。
- 三、各委員以得票數多者當選之，候補委員由未當選候選人中最高票者依序任之。
- 四、選舉採無記名投票方式為之，由區分所有權人於選票上圈選或填載候選人姓名。

第二十三條 管理委員之解任及罷免

- 一、管理委員之解任
 - (一) 管理委員於任期中因死亡、受破產或禁治產宣告或喪失區分所有權人資格者。
 - (二) 主任委員或監察委員若經二分之一管理委員連署，全部委員二分之一以上表決通過其不信任案，得予以解除主任委員或監察委員之職務。
 - (三) 連續三次未出席管理委員會例會或累計五次未出席管理委員會例會，當然解任；委員出缺時，由該棟候補委員遞補之。管理委員得委託配偶或直系成年親屬參加會議。
- 二、管理委員之罷免
 - (一) 管理委員之罷免，須經該管理委員選區之區分所有權人五分之一之連署，並檢附罷免理由書正、副本，向管理委員會提出，管理委員會受理後，將罷免理由書副本送達被罷免人，被罷免人應於七日內提出答辯書，管理委員會於接到答辯書或提出答辯書屆滿後，應予公告，並於公告後十五日內辦理罷免案投票。罷免案之通過，應經該選區區分

- 所有權人三分之二以上之投票及二分之一以上之同意，始能成立。
- (二) 管理委員之罷免案之提出時，應即暫停其管理委員之職，至投票結果公佈。但若被罷免人為財務委員時，由監察委員代行職務。

第二十四條 管理委員會之職責

管理委員會職責如下：

- 一、共有及共用設備之點收、保管、清潔、維護、修繕及一般之改良。
 - 二、住戶共同事務應興應革事項之建議及處理。
 - 三、住戶違反規約情事時之制止及處理。
 - 四、本社區環境及安全之維護。
 - 五、公共基金、管理費、其他收益之收支、保管及運用。
 - 六、管理事務、會計、結算報告之製作及公告。
 - 七、管理服務公司或管理服務人之委任、聘雇及監督。
 - 八、本規約、區分所有權人會議授權或決議事項之執行。
 - 九、其他事項宜由管理委員會處理者。
- 管理委員會為執行前項職責，得委託專業管理公司或管理服務人執行之。

第三章 社區之管理

第二十五條 管理依據

- 一、全體區分所有權人及住戶應遵守購屋時與投資興建人(起造人)所簽署之買賣契約及其附件所約定各項事項之規定。
- 二、本社區建物各區共用部份之管理維護及使用範圍，由各區管理委員會維護管理之。
- 三、管理委員會為管理本社區，得制訂各項管理辦法公告施行，但不得違反本規約及區分所有權人會議之決議。上述各項經公告施行之管理辦法，本社區全體區分所有權人及住戶均應遵守。

第二十六條 公共場所及設備

- 一、本規約所稱公共場所，包括除區分所有權人私有房屋及約定專用部分以外之本社區各部份供公眾使用之空間，凡車道或通路、排水溝、門廳、電梯間、樓頂平台、安置公共設備及相關設備等之場所均屬之。
- 二、本規約所謂公共設備，包含各戶私有設備以外之本社區各種設備，其使用目的性質乃為公眾所共享者而言。凡共同使用電氣、供水、消防、避雷、避難、清潔、自動化監控系統等設備均屬之。
- 三、本社區建物周圍上下及外牆、屋突(外牆及其上方)部分，區分所有權人及住戶不得有任何破壞、標設廣告及影響視覺之行為。
- 四、本社區永久命名為『遠雄大學之城-翡冷翠』，並同意起造人永久無償在本社區建物之外牆、屋突(外牆及其上方)部分設置表彰『遠雄大學之城-翡冷翠』之名稱、標誌。該標誌由起造人負責管理維護工作，如有任何損害，由起造人負責維修。

第二十七條 公共秩序及安全之維護

- 一、第二十六條第一項所稱公共場所，授權管理委員會管理，住戶不得任意破壞、改造。
- 二、本社區內外公共場所不得佔用或在其間堆置物品而妨礙該場所使用。
- 三、不得在中庭、通道、騎樓地或其他禁止停車地點停放車輛。
- 四、不得在公共場所作違章增建改造破壞。
- 五、住戶裝修其私有房屋時，不得有損及本社區建築結構體、外觀及占用共同使用部分之情事（如違建、鐵門窗、花架等）。倘因而影響建築物安全或生損害於他人者，該住戶應自負回復原狀及損害賠償責任。
- 六、住戶於日常生活或特殊需要有維護、修繕之情事時，不得妨害其他住戶之安全、安寧及衛生。
- 七、管理委員會或其他住戶為維護、修繕、設置管線或其他必要情事，必需進入屋內作業時，不得拒絕。
- 八、本社區住戶有十二歲以下兒童之住戶，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，**為免影響外觀，其規格、材質、形式由管理委員會統一訂定。**
防墜設施設置後，設置理由消失，住戶應予回復原狀。
- 九、其他依公寓大廈管理條例及其相關法規、本規約、區分所有權人會議決議或管理委員會依據本規約所制訂之各項管理辦法之規定。

第二十八條 環境衛生之維護

- 一、住戶應注意公共衛生，以維護本社區環境清潔，提昇社區形象。
- 二、住戶內產生之垃圾，應做好分類裝於適當之容器內，置存於地下層垃圾儲藏室，以備清潔單位處理。
- 三、住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全。但法令或區分所有權人會議決議另有禁止飼養之規定時，從其規定。

第二十九條 違反義務之處理

本社區區分所有權人或住戶違反公寓大廈管理條例及其相關法規、本規約或管理委員會依據本規約所制訂之各項管理辦法之規定時，管理委員會應予制止、要求其回復原狀或為其他適當之處置。如經管理委員會制止仍不遵守者，管理委員會應報請主管機關處理或依法訴請法院處理。

違反前項規定者，違規人對其違規行為除應負責回復原狀及負擔所須之一切費用外，本社區如有其他損害，違規人並應另負損害賠償責任，且應即向管理委員會繳清一切費用，不得拖延。

第四章 經費

第三十條 管理費調整

為維護管理本社區，住戶應遵照本規約之規定向管理委員會繳交管理費。
管理費之收費標準如后：

一、按各區分所有權坪數(含共同使用部分)：

(一)住店區：每坪每月暫訂新台幣陸拾伍元整及每個每月汽車停車位新台幣伍佰元整及機車位每個每月新台幣壹佰元整，管理費調整應由區分所有權人會議議決。

(二)商場區：商場專有專用部分之管理維護費用由該管理負責人或商場區管委會自治自理。商場區與住店區共用部分之管理維護及其費用，按各區建物面積比例分攤，並由住店區管委會維護管理。

二、每月管理費為每月15日(含)前開始繳納一次，逾期15日未繳者，管委會電話通知住戶繳納。逾1個月未繳納管理費者，管委會公佈未繳納管理費住戶名單。逾2個月未繳納管理費者，管委會發限期催繳通知單，若收到限期繳納催繳通知單10日內未繳納管理費者，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額，及自逾期之日起應繳管理費百分之十計算之遲延利息。有關本社區管理費收、催繳管理辦法，由管理委員會制定之。

第三十一條 管理費、公共基金之運用

一、管理委員會為管理本社區管理費、公共基金，應以管理委員會名義向金融機構開立專戶保管及運用。並按月製作財務報表，除提出於管理委員會及區分所有權人會議中報告外，並應公告於社區公告欄。

二、管理費用途如下：

(一)委任或聘僱管理服務公司、或管理服務人之報酬。

(二)共用部份、約定共用部份之管理及各項維(修)護費用、保險費或政府法令規定應支付之費用。

(三)管理組織之辦公費、電話、文書及其他事務費或稅捐。

(四)為處理社區管理事務所支出之律師、建築師等專業顧問費用。

(五)社區休閒會館之水、電、瓦斯等費用支出及各項設備之維(修)護費用。

(六)各項節日、慶典及聯誼活動等，有關各項活動辦法，由管理委員會制定之。

(七)其他經常性之管理費用。

(八)管理委員會必須將當年度節餘之管理費即住戶應繳納的公共基金來源之一，扣除周轉金後，存入以公共基金為科目之銀行帳戶內。依區分所有權人會議之決議處理。

三、起造人依公寓大廈管理條例提撥之公共基金，按住店區及商場區持有樓地板面積之比例分算提撥，分配予各區管理委員會受領。

四、公共基金之用途如下：

(一)社區公共設備每經一定年度必需實施之保養或計畫性修繕。

(二)因意外事故或其他臨時事由，必需為修繕之費用。

(三)公用設備之重大修繕或改良。

五、公共基金如有不足時，由區分所有權人按其共有部份(大公部份)之應有比例分攤之。但修繕費用係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，應由該區分所有權人負擔。

第三十二條 財務運作之監督

- 一、管理委員會之會計年度每年1月1日起至12月31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，應經物業理管公司會計、總幹事及管理委員會權責委員、財務委員、監察委員、及主任委員審核簽章。
- 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、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 附則

第三十三條 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、本社區文件保管及閱覽管理規定，如附件。

第三十四條 管理辦法

管理委員會依據本規約或區分所有權人會議授權所制訂公告之各項管理辦法，除與本規約或區分所有權人會議之決議有抵觸之情形外，與規約有同一效力。

住戶違規停放及佔用私人車位處分，授權由管理委員會建立罰款制度。

第三十五條 繼受人之權利義務

本社區區分所有權人、住戶及其繼受人（出售、出租、贈與、繼承、借用或無權佔用等），均應遵守並繼受本規約所訂之一切權利義務。區分所有權人並有義務將規約應遵守事項記載於契約及明確告知其繼受人。區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理委員會查詢本規約、各項管理辦法、公共基金餘額，原區分所有權人欠繳之公共基金管理費或其他費用。

第三十六條 實施及修正

本規約於第一屆區分所有權人會議決議通過，自中華民國九十九年七月二十四日起實施，修正時亦同。