

拾柒、管理維護計畫

本案更新後將規劃 1 棟地上 29 層、地下 6 層之住商混合大樓，1F 及 2F 規劃為金融服務業、3F 以上規劃為住宅單元。將依《公寓大廈管理條例》相關規定由實施者輔導成立公寓大廈管理委員會，並依相關規定擬定建築管理公約及辦理相關委員之選舉。待公約通過實行及委員選任完成後即將原提列之公寓大廈公共基金移交予管理委員會統籌運用。日後維護管理之相關權利義務關係依住戶通過之公約內容為準。

本案依建築管理公約精神擬定管理維護計畫之原則說明如下：

一、管理委員會

(一) 遵循公寓大廈管理條例規定

為維護全體住戶之共同利益，尊重公寓大廈管理條例精神，更新後住戶應配合簽署同意書同意遵守本大樓住戶管理公約之規定，並願簽認及接受本大樓管理委員會(以下簡稱管委會)所執行之一切有關本大樓管理服務規章之約束。「管理公約草案」詳見附錄。

(二) 管理委員會之發起

為有效執行住戶管理公約及有關本大樓管理服務規章之執行與運作，全體區分所有權人同意於本大樓區分所有權人交屋達公寓大廈管理條例規定比例後，委由「中國開發資產管理股份有限公司」通知全體區分所有權人召開大會成立管理委員會，以推動本大樓管理服務之工作。

有關管理委員會之組織章程及管理規章，依管理公約草案內容另訂之。

(三) 管理委員會人員編制

管理委員會得視實際需要，聘僱行政人員、管理人員、機電人員、清潔人員等若干名。

(四) 管理委員會服務範圍

1. 公共設施之管理維護事項。
2. 公共機電設備之管理維護事項。
3. 公共環境衛生之清潔維護事項。
4. 供住戶公共使用之電器及其他設備之經營管理及維護事項。
5. 管理服務費、公共設施使用費及公共負擔費用之收繳、決算事項。
6. 公共安全之維護及本大樓非常事故時之有關機關聯絡事項。
7. 對大樓住戶違規設施之增建、改建、違反住戶管理公約等行為之排除及勸導，並通報相關機關處理。
8. 其他有關本大樓之管理及服務事項。

二、住戶費用負擔及收支基準

(一) 公共設施使用費收入

本大樓之公共設施使用費由管理委員會統一收取，其收費標準俟管理委員會成立時另訂之。

(二) 經常管理費

更新後各住戶按月繳交經常管理費，其收費標準按所持有之建物坪數(不含汽車停車位坪數)計算分擔費用。並自交屋日起，不論遷入與否一律全額收取。汽車停車位所有權人依所購車位數按月繳交經常管理費。

(三) 公共設備水電費

本大樓公共設備之水電費由更新後各住戶依持有之建物坪數(不含汽車停車位坪數)或實際使用量比例分擔。

(四) 臨時分擔費用

本大樓公共設施設備之修理、更新或增設等所需費用由特定住戶或全體住戶共同分擔，並按實際發生額收繳。

(五) 會計作業

管理委員會依公約支出之費用，於經常管理費用項下支出；為有效管理服務以及如期繳納公共水電費用等，每戶應預繳一定金額為管理周轉基金。

管理委員會應於每月月終後 10 日內將該月份之管理費收支情形決算列表公佈，更新後各用戶如有疑問得向管理委員會查詢。若有異議，應於公佈日起 3 天內提出，否則視為認可。

三、管理事項

凡本大樓之房屋區分所有權人、承租人、借用人及其他有正常權源使用本大樓之人，均有遵守並履行本大樓所規範公約之義務；管理內容應以下列事項為原則：

(一) 一般原則

1. 更新後各住戶不得拒付或拖欠應繳納之管理費或公共分擔費用。
2. 不作妨害本大樓良好秩序之行為，並應支持管理人員執行其任務。
3. 更新後各住戶如有破壞或污損公共建築及設備者，應由其負責修復或賠償。
4. 為保持本大樓外觀之整齊美觀，各住戶不得恣意增改房屋正面外飾或於外牆油漆及張貼文宣。
5. 禁止在廁所內使用硬性不易溶化之紙張或於便器內亂拋煙蒂、茶葉、果皮等以免阻塞。
6. 禁止於本大樓四周窗口及樓電梯間、走廊通道、廣場空地等公共場所堆積雜物以免妨礙觀瞻。
7. 禁止任意佔用他人停車位或佔用停車場公共空間停放車輛或堆置物品。
8. 禁止於本大樓內亂丟垃圾，應自備容器放置於指定地點，由清潔服務人員統一處理。
9. 每戶應按電力公司核定之供電量及供電用途用電，不得擅自變更為其他用途或擴大電力負載或作其他有損安全之措施。
10. 本大樓房屋之樑柱、樓版、牆板、樓梯等不得任意穿鑿，以免損及結構安全或產生滲漏。
11. 本大樓露台由相連接之住戶依法無償管理使用，各區分所有權人應將本條約定告知及列明於轉讓或其他依所有權處分之行為中。
12. 本大樓房屋若有因出售、典讓、繼承等任何原因而移轉或出租時，原區分所有權人應詳實轉知新用戶遵守本公約之約定。
13. 如有其他未盡事宜，各住戶應同意授權管理委員會依《公寓大廈管理條例》相關規定另行訂定之。

四、特別約定

- (一) 為維護大樓整體居住優良環境，更新後各住戶須承諾不在本大樓自行開設或另出租他人從事經營嫌惡行業（如賭博、色情、電玩、喪儀…等），否則大樓管理委員會得視為惡鄰，並向法院訴請強制驅離，以維護全體區分所有權人應有權益。
- (二) 有關機房、陽台、露台、公共空間與各挑空樓層部分，請建管處納入使用執照注意事項附表列管不得於該處違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關同意不得變更使用，並於產權移交說明相關事項。
- (三) 本大樓退縮留設之人行步道面積為 144.37 平方公尺，係為無償開放予公眾使用，並應設置告示牌，由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間需維持淨空，非經主管機關核准不得變更，且不得設置屋簷、雨遮、圍籬等其他障礙物。
- (四) 本大樓露台為顧及使用便利性，約定分別由 3F-A1、3F-A2、3F-A5、3F-A6 等 4 個住宅單元管理使用，另訂定分管契約管理之。相關內容詳下（以實際面積為準）：
三樓露臺約定分別由單元 3F-A1、3F-A2、3F-A5、3F-A6 等 4 戶管理使用，其面積分別約為 110.67 m²（約 33.48 坪）、46.36 m²（約 14.02 坪）、36.26 m²（約 10.97 坪）、124.90 m²（約 37.78 坪）。
- (五) 停車位
本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，不得要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通。本大樓所劃設之法定機車停車位，以供用戶及訪客之機車停放為原則，不得變更或轉換為汽車停車使用，增設之停車位之所有權人亦應遵守本大樓規約，停車位非經主管機關核准不得變更。本案設置之機車停車位，為區分所有權人共有，將來使用方式須經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用，且不可擅自變更作其他用途。

五、其他

- (一) 住戶管理公約及管理規章如有未盡事宜，得授權由管理委員會增訂、修改並公佈實施之。
- (二) 管理公約對更新後住戶之受讓人、管理人、繼承人、借用人、承租人等均具同等之約束效力。