

- 開，依公寓大廈管理條例第廿五條之規定。
- 二、 本社區區分所有權人會議由管理委員會擔任召集人及會議主席。
- 三、 區分所有權人會議應由召集人於開會前十五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。
- 四、 下列各目事項，應經區分所有權人會議決議：
- (一) 規約之訂定或變更。
 - (二) 管理委員執行費用之支付項目預算書。
 - (三) 公寓大廈公共設施有重大修繕或改良須依公寓大廈管理條例第11條規定辦理。
 - (四) 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。
 - (五) 住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
 - (六) 約定專用或約定共用事項。
 - (七) 其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。
- 五、 會議之目的如對專有部份之承租者或使用者有利害關係時，該案承租者或使用人經該專有部份之區分所有權人授權同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。
- 六、 各專有部份之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部份者，該表決權應推由一人行使。
- 七、 區分所有權人得以書面委託他人代理出席，代理人應於簽到前提出區分所有權人之出席委託書。
- 八、 開會通知單之發送，以開會前十五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。
- 九、 區分所有權人會議討論事項，除公寓大廈管理條例第三十條及第三十一條規定外，應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例佔出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。
- 十、 前款區分所有權比例之計算，任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權之五分之一以上者，其超過部份不予計算。
- 十一、 區分所有權人會議之決議事項，應作成會議記錄，由主席簽名於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。
- 十二、 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之比例。
 - (三) 討論事項之經過概要及決議事項內容。
- 十三、 區分所有權人會議通過實施事項，未出席會議之區分所有權人應尊重多數議決，依通過事項遵行。

第七條 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互選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、 環保委員一名。
- 六、 安全委員一名。
- 七、 機電委員一名。
- 八、 文康委員一名。
- 九、 事務委員一名。
- 十、 委員六名。

前項委員名額，合計為十五名。



委員名額之分配：A棟二名、B棟二名、C棟二名、D1棟二名、D2棟二名、E1棟二名、E2棟二名、店面一名。並於選舉前十五日由召集人公告分區範圍及分配名額。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。

第八條 管理委員之資格及選任：

一、管理委員之產生以下列方式選任：

委員按分配名額採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人選票較多者為當選。

二、主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及各職委員，由管理委員中互選產生。

三、管理委員選任，限區分所有權人或配偶擔任。

四、委員之任期為期一年，連選得連任。

五、管理委員出缺時由各棟補選後公告遞補之。

六、不得充任主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員之消極資格，有下列情事之一者，即當任解任：

(一) 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，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

(五) 無行為能力或限制行為能力者。

七、管理委員會成員喪失資格者，即當然解任。

第九條 管理委員會之職務：

一、對內為服務住戶、推行公益事務，對外全權代表住戶爭取權益。

二、共有及共用部份之清潔維護、修繕及一般改良。

三、住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項及第十五條、第十六條規定之協調與處理。

四、住戶共同事務應興革事項之建議。

五、住戶違規情事之勸導與制止及相關資料之提供。

六、公共基金及其經費之收支、保管及運用。

七、對欠繳管理費之住戶提出催告、存證信函、支付命令及提報所有權人會議決議強制遷離之處理。

八、執行區分所有權人會議之決議事項。

九、規約、會議記錄、使用執照謄本、竣工圖說及有關文件之保管。

十、管理維護公司及其他協力廠商之委任、議約、僱傭及監督。

十一、每月財務收支報告、年度財務結算報告及其他管理事項之提出與公告。

十二、舉辦住戶正當娛樂及聯誼活動。

十三、公共設備之使用管理辦法與

十四、研究訂立及修訂規約提報區

十五、公寓大廈管理條例及住戶規

第十條 管理委員之職掌及權限：

主任委員：(一) 本會對外之代表。

(二) 依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第廿二條及卅四條規定事項。

(三) 召集並主持委員會及區分所有權人會議，並對全體區分所有權人報告年度會計

管委會
印

主委
印

本影本與正本相符

有關執行事務。

(四) 綜理規劃會務連繫、督導各委員事務之推動執行。

副主任委員：(一) 輔佐主任委員執行事務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。

(二) 協助主任委員連繫、督導各委員事務之執行。

監察委員：(一) 本社區財務報表及各項憑證之審核。

(二) 本社區公用物品購買及修繕工程之議價案事務之督導審核。

財務委員：(一) 公共基金管理維護分擔費用及使用補償金等之收取保管運用及支出等事務之執行。

(二) 每月提報財務收支報表供管理委員會審核公佈之。

環保委員：(一) 督導社區環境衛生維護等事宜。

(二) 督導社區庭園花木維護及保養。

安全委員：(一) 督導及考核社區安全勤務。

(二) 社區異常狀況之處理回報。

機電委員：(一) 督導機電保養。

(二) 督導社區公設維護。

文康委員：(一) 社區住戶聯誼或各項文康活動規劃及推行。

(二) 督導社區公設使用管理辦法執行情形。

委員：(一) 承管委會之決議執行交辦事宜。

(二) 協助各職委員推動社區事務。

委員權限：(一) 委員權限經委員會決議後，如有變更或增減需提報區分所有權人會議追認。

(二) 本社區聘僱之管理維護公司及其服務人員係受管理委員會之監督，執行管理委員會決議事項，各委員不得私下指使上列人員執行其私人意旨之工作。

第十一條 管理委員會會議之召開：

一、主任委員應每一個月召開管理委員會會議乙次。

二、發生重大事故有及時處理之必要，或經二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。

三、管理委員會會議應有過半數以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數以上之決議通過。

四、有關管理委員會之會議記錄，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。

第十二條 公共基金、管理費之繳納：

一、為充裕共用部份在管理上必要之經費，區分所有權人應向管理委員會繳交下列款項：

(一) 公共基金。

(二) 管理費。

(三) 機車清潔費。

(四) 車位清潔費。

(五) 其他費用。

二、本社區管理費由各所有權人依地政機關登記面積(含分攤公共設施面積)比例收款，住家每坪每月40元，店舖每坪每月20元，機械車位保養費每位每月250元，平面車位清潔費每位每月100元，機車車位租金每位每月100元(須繳滿至年底)；如因物價波動調漲或調降，須由區分所有權人會議核算後，經區分所有權人三分之二出席，四分之三通過始可調整。

三、每單位面積管理費收取及支付方式，授權委員會訂定、公告，不另個別通知(空

管委會
印

主委
印

本影本與正本相符

屋戶以郵寄公告)。

四、管理費收取標準以足數本規約第十四條之開支及提撥公共基金為原則。

五、本社區管理費之收取以二個月為一期，繳交期限為每期第一個月月底前。催繳期為次月月底止，再次月一日起公告積欠戶名單。該期截止日前仍未繳清者，按未繳金額之年息5%計算。

六、住戶積欠管理費兩期(四個月)，經管理服務人催告七日內仍未繳納者，管理委員會得停止該戶由公共基金支付之各項管理服務及公共設施之使用；並依法執行存證信函、支付命令、強制遷離等，其一切執行費用由積欠戶全額負擔(車位費用亦同)。

七、如區分所有權人因租賃週期因素，未屆滿該期，應由區分所有權人繳足該期管理費。

八、區分所有權人辦理產權移轉時，應繳清所積欠應付之一切費用，若有未繳清之情節發生時，其新繼受人須概括承受繳付之。

九、各住戶逾兩期未繳交管理費及滯納金，管理人員得不代為收發信件服務。

十、各項費用之收繳、支付方法：授權管理委員會訂定及運用。

第十三條 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(委員會議議決)。

(二)共用部份、約定共用部份之管理、維護費用或使用償金。

(三)有關共用部份之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。

(四)管理組織之辦公、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)其他基金及共用部份等之經常管理費用。

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)共用部份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。

第十四條 共用部份修繕費用之負擔比例：

共用部份之修繕，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，由區分所有權人依其共有之應有部份比例分擔之。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。

第十五條 共用部份及約定共用部份之使用：

住戶對共用部份及約定共用部份之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

第十六條 約定專用部份或約定共用部份使用償金繳交給付共用部份之約定專用者或專有部份之約定共用者，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，或訂有免費使用該一共用部份或專有部份者。

二、登記機關之共同使用部份已

前項使用償金之金額及收入款之

區分所有權人會議召開前或經區分

時，由管理委員會定之。

管委會
印

持分面積者。

權人會議決議後為之。但第一屆

權或區分所有權人會議未決議

主委
印

本影本與正本相符

第十七條 專有部份及約定專用之

一、所有權人及住戶對專有部份及約定專用部份之使用，應依使用執照所載用途之。

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。

第十八條 財務運作之監督規定：

- 一、管理委員會之會計年度，自當年五月一日起至隔年四月卅一日止。
- 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提出書面理由請求閱覽時，不得加以拒絕，但得指定閱覽之日期、時間與地點。

第十九條 糾紛之協調程序：

- 一、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，應以本社區所在地之台灣台中地方法院為民事第一審管轄法院。

第二十條 違反義務之處置規定：

- 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、修繕專有部份、約定專用部份或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部份、約定專用部份或設置管線必須進入其專用部份時，有拒絕情事；經協調仍有妨害或仍予拒絕時，得按其性質請求各該主管機關或管理委員會本身於維護、修繕共用部份或設置管線必須進入約定專用部份，有拒絕情事時，亦同。

規約中有廣告物設置規範

(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、樓頂平臺及防空避難室之構造、顏色、使用目的，設置廣告物等行為時，應予制止，並報請主管機關依公寓大廈管理條例第三十九條第一項第二款處以罰鍰，該住戶應於一個月內回復原狀，未回復原狀者，由主管機關回復原狀，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，對共用部份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份、約定專用部份之使用方式有違反使用執照及規定時，應予制止，並報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀。
- (五)本社區禁止飼養動物，住戶如有違反者，經查證屬實，每次管理委員會得向其收取清潔費新台幣500元，得連續收取至其改善為止。住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第三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，必要時得報請地方請主管機關處理。

二、住戶有下列各目之情事，管理委員會應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，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份：

- (一)依公寓大廈管理條例及規約規定應分攤費用，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)違反本條例相關規定經依以罰鍰後，仍不改善或續犯者。
 - (三)其他違反法令或規約，情事。
- 三、前款強制出讓所有權於判管理委員會得聲請法院拍賣之。

管委會
印

第三十九條第一項第一款至第四款處

主委
印

本影本與正本相符

第二十一條 其他事項：

- (一) 共用部份及約定共用部份之使用管理事項，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份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規定。
- (四) 區分所有權人應在租賃(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。
- (五) 其他未盡事宜之各項社區管理辦法，授權管理委員會訂定之。
- (六) 本規約經區分所有權人會議決議後生效，修訂時亦同。

第二十二條 本規約訂於中華民國九十一年五月廿五日，經區分所有權人會議通過日起開始生效，並向地方主管機關報備。

本規約參考：

- 一、 中華民國八十五年五月廿七日內政部(85)內營字第八五七二七〇〇號函訂定之「公寓大廈規約範本」。
- 二、 中華民國八十四年六月廿八日總統華總(一)義字第四三一六號令公佈之「公寓大廈管理條例」。

完全社區第四屆區分所有權人會議(94年5月11日)決議案件：

- 一. 第四屆以後委員會委員，管理費減免案：主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員四位委員一個月各減免1000元。其他十一位委員減免600元，但僅限有參加月會者。
- 二. 將健身房與兒童遊戲室對調，並於健身房增設乒乓球桌、撞球桌各一組網咖室改為讀書室。
- 三. 原店面委員一名取消，D1棟委員增加為三人。B棟委員原二名改為一名，D2棟委員增加為三人。

決議案件

完全社區第六屆區分所有權人會議(96年4月30日)決議案件： 本社區地下停車場，違規停放之汽、機車一律上鎖，其處理辦法如下：

1. 違規停放之汽車開鎖費一次 500 元。
2. 違規停放之機車開鎖費一次 200 元。

第二條 本規約對社區區分所有權人或實際享有使用權益之住戶，包括承租人及其他正當權利使用本社區者均有約束力；凡區分所有權人於本社區有產權移轉、租賃情事發生時，均應將本約列為契約之有效附件同時移轉之。

第三條 倘區分所有權人移轉時，請即以書面通知管理室服務人員，否則原所有權人仍應負責繳付一切管理費用，直至收訖書面通知為止。

第四條 為提高緊急應變效率和促進與住戶之聯繫，管理服務中心有需要儲存所有住戶最新記錄，以便各項事務之聯絡，住戶必須於進駐本社區或搬離本社區時，提供最新基本資料，服務中心有義務絕對保密該資料。基本資料授權由本社區管理委員會(下稱管理委員會)制定表格、家中成員姓名、電話。

管委會
印

主委
印

本影本與正本相符

同意備查函，*與社區規約則一檢附影本即可

1. 請申請人將**現任主委資料**檢送區公所報備。
2. **區公所**回函同意備查。

檔號：
保存年限：

臺中市○○區公所 函

地址：403臺中市西區民權路99號
承辦人：○○○
電話：04-22289111 # 00000
傳真：04-00000000
電子郵件：○○○○○○○

受文者：○○社區管理委員會

發文日期：中華民國○○年○○月○○日
發文字號：府授都○字第○○○○○○○○○○號
速別：
密等級解密條件或保密期限：
附件：

主旨：………主委○○○………，請查照。

說明：

- 一、………。
- 二、………。

正本：
副本：



本影本與正本相符

同意備查函，*與現任主委資料則一檢附影本即可

- 1. 請申請人將社區規約檢送區公所報備。
- 2. 區公所回函同意備查。

檔號：
保存年限：

臺中市○○區公所 函

地址：403臺中市西區民權路99號
承辦人：○○○
電話：04-22289111 # 00000
傳真：04-00000000
電子郵件：○○○○○○○

受文者：○○社區管理委員會

發文日期：中華民國○○年○○月○○日
發文字號：府授都○字第○○○○○○○○○○號
速別：
密等級解密條件或保密期限：
附件：

主旨：.....，請查照。

說明：
一、.....
二、.....

正本：
副本：



本影本與正本相符

三、公寓大廈管理條例(節錄)

總統92年12月31日華總一義字第09200243911號令修正公布全文63條；並自公布日施行

第8條 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，其變更構造、顏色、**設置廣告物**、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣(市)主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。

住戶違反前項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依第四十九條第一項規定處理，該住戶並應於一個月內回復原狀。屆期未回復原狀者，得由管理負責人或管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

第 33 條 區分所有權人會議之決議，未經依下列各款事項辦理者，不生效力：

- 一、專有部分經依區分所有權人會議約定為約定共用部分者，應經該專有部分區分所有權人同意。
- 二、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。
- 三、依第五十六條第一項規定成立之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。

**若規約對廣告物未有規範，且須
「區分所有權人會議決議」請檢附後續「A」「B」文件**

○○公寓大廈(社區)區分所以全人第○次會議記錄

「A」(影本)

- 一、 開會事由：
- 二、 開會時間：○○年○○月○○日○○時○○分
- 三、 開會地點：○○○○○
- 四、 主席：○○○ 紀錄：○○○
- 五、 出(列)席單位及人員(如附件)
- 六、 主席報告：
- 七、 宣讀上次會議紀錄及情形：
- 八、 報告事項及決定：

第一案

(案由)全體區分所有權人是否同意成立○○○公寓大廈管理委員會。

(說明)同意 10 票，不同意 0 票。

(決議)同意 (不同意)

第二案

(案由)全體區分所有權人是否同意○○○住戶規約。

(說明)同意 10 票，不同意 0 票。

(決議)同意 (不同意)

第三案

(案由)主任委員由：○○○ 副主任委員：○○○ 財務委員：○○○擔任
同意 10 票，不同意 0 票。

- 九、 討論事項及決議：

第一案

(案由)

(說明)

(擬議)

(決議)

第二案…

- 十、 臨時動議及決議：

第一案

(案由)

(說明)

(擬議)

(決議)

第二案…

- 十一、 主席結論：

- 十二、 散會

管委會
印

主委
印

本影本與正本相符

回函影本「B」

1. 請申請人將公寓大廈區分所有權人會議紀錄(決議)檢送區公所報備。
2. 區公所回函同意備查。

檔號：
保存年限：

臺中市○○區公所 函

地址：403臺中市西區民權路99號
承辦人：○○○
電話：04-22289111 # 00000
傳真：04-00000000
電子郵件：○○○○○○○

受文者：○○社區管理委員會

發文日期：中華民國○○年○○月○○日
發文字號：府授都○字第○○○○○○○○○○號
速別：
密等級解密條件或保密期限：
附件：

主旨：.....，請查照。

說明：
一、.....
二、.....

正本：
副本：



本影本與正本相符