



遠東科技中心 AB 棟大樓公寓大廈管理委員會

規 約



# 遠東科技中心 AB 棟大樓公寓大廈管理委員會

## 規 約

### 第一條 宗旨

本規約係經遠東科技中心（以下簡稱本園區）區分所有權人會議決議通過，旨在發揮自治功能、增進本園區共同利益、提升園區環境品質、維護整潔與安全而制定。

### 第二條 依據

本規約依據「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」規定制定，凡本園區區分所有權人或廠戶，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規定辦理。

### 第三條 效力

本規約效力及於本園區全體區分所有權人及廠戶及其繼受人。

### 第四條 定義

本規約所稱之區分所有權人，係指地政機關登記之本園區建物所有權人。

本規約所稱廠戶，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園區專有部份使用之人。

### 第五條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

一、本園區專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如後：

- 1.專有部分：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。
- 2.共用部分：係指不屬專有部份，而供共同使用者。
- 3.約定專用部分：係指共用部分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。
- 4.約定共用部份：係指專有部份經約定供共同使用者。地下壹層車道須開放供其他地下壹層（含共同使用部分）、地下貳層及地下參層停車場承買人無償共同使用，屬約定共用部分。

二、本園區法定空地、樓頂平台為共用部分，應供全體廠戶使用，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、本園區周圍上下及外牆面為共用部份，除本規約有特別規定或經區分所有權人會議決議，不得懸掛或設置廣告物或其他構造物。
- 四、地下層停車空間應依據區分所有權人所購停車位位置或分管協議書約定使用，為約定專用部分。
- 五、本園區管理公司、電力、自來水、電信或其他提供本園區共同使用設施之機構，得使用本園區共同部分或約定共用部分及公共設備。

#### **第六條 決策機關**

本園區最高決策機關為區分所有權人會議。

#### **第七條 執行機關**

本園區設管理委員會為區分所有權人會議之執行機關，負責執行區分所有權人會議之決議事項。

#### **第八條 區分所有權人會議之組成**

區分所有權人會議由全體區分所有權人組成之。

不具區分所有權人身份之廠戶得出席區分所有權人會議表示意見，但無參與選舉管理委員之選舉權與被選舉權，亦無決議本園區事務之投票權。

不具區分所有權人身份之廠戶仍須遵守本規約、區分所有權人會議決議及授權訂定之相關管理辦法。

#### **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之。常會每年應召開一次。

有下列情形之一者，應召開臨時會議：

- 1.發生重大事故有及時處理之必要，經管理委員會決議召開者。
- 2.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十五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**

- 1.制定規約及修訂規約。
- 2.選舉及罷免本園區管理委員。
- 3.討論並表決廠戶提案、意見及建議事項,交付及監督管理委員會執行。
- 4.審議管理委員會年度工作報告及財務報告等。
- 5.決議其他有關本園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**

本園區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同一區分所有權人擁有本園區區分所有權五分之一以上者，其超過部分不予計算。區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議，得以書面委託他人出席。

#### **第十三條 決議**

區分所有權人會議之決議除本規約有特別規定或公寓大廈管理條例另有規定者外，應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例過半數之同意行之。

出席區分所有權人會議人數或區分所有權比例未達前項規定之額數，召集人得就同一議案重新召集區分所有權人會議，其開議應有區分所有權人四分之一以上及其區分所有權比例合計四分之一以上之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例過半數之同意做成決議，並應於召集會議通知或公告上載明決議之方法。

#### **第十四條 特別決議**

區分所有權人會議關於下列事項(除第二項重大修繕或改良依金額區分表決比例外)應有區分所有權人三分之二以上之出席及其區分所有權比例合計三分之二以上之出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數及區分所有權比例四分之三以上之同意行之。

- 1.規約之訂定或變更。
- 2.本園區之重大修繕或改良，依下列修繕或改良金額區分表決比例行之：

- a. 本園區之同一工程項目之各項修繕或改良金額為新台幣貳佰萬元以內者，由管理委員會開會討論表決之。
  - b. 本園區之同一工程項目之各項修繕或改良金額為新台幣貳佰萬元至新台幣壹仟萬元者，由管理委員會提案區分所有權人會議表決，應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例過半數之同意行之。
  - c. 本園區之同一工程項目之各項修繕或改良金額為新台幣壹仟萬元以上者，由管理委員會提案區分所有權人會議表決，應有區分所有權人三分之二之及其區分所有權比例合計三分之二以上之出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數及其區分所有權比例四分之三以上之同意行之。
3. 本園區因嚴重毀損、傾頹或朽壞，有危害公共安全之虞須重建者。
  4. 本園區因地震、水、火、風災或其他重大事變，肇致危害公共安全須重建者。
  5. 強制廠戶遷離或區分所有權之強制出讓。
  6. 約定專用或約定共用事項。

#### **第十五條 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。

#### **第十六條 管理委員會組織**

本園區由全體區分所有權人互選管理委員，組成管理委員會，管理本園區相關事務，並執行區分所有權人會議決議事項。本園區管理委員會定名為「遠東科技中心 AB 棟大樓公寓大廈管理委員會」。

#### **第十七條 管理委員會選任限制**

管理委員會設管理委員九名，後補委員四名，由本園區區分所有權人互選之。管理委員有出缺時，由後補委員遞補之。管理委員經遞補後仍出缺達三分之一以上時，應召開臨時區分所有權人會議補選之。

區分所有權人為法人，當選管理委員時，應指定自然人一人代表行使管理委員職務。管理委員會設主任委員一名、副主任委員一名、財務委員一名、監察委員一名，及其他專門委員若干名，均由管理委員會互選之。

主任委員、副主任委員、財務委員均應由區分所有權人擔任，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。主任委員對外代表本園區，對內綜理本園區管理委員會務推展。

管理委員均為榮譽無給職，但因處理本社區事務，得由管理委員會決議酌發車馬費。管理委員之選舉方式及相關規範，另以選舉辦法定之。修訂選舉辦法應由管理委員會提出修正草案後，提交區分所有權人會議決議，經決議通過後始生效力。

#### **第十八條 管理委員會之召開**

管理委員會定期會議至少每二個月召開一次，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委員召集之。

#### **第十九條 管理委員會之決議**

管理委員會之決議，應有管理委員二分之一以上之出席，出席委員過半數以上同意決議行之。

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牴觸者無效。

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。

#### **第二十條 管理委員會之任期**

每屆管理委員任期一年，連選得連任，但擔任主任委員、財務委員及監察委員之管理委員，於次屆連任管理委員時，不得擔任與前屆相同之職務。

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。

#### **第二十一條 管理委員會之選舉**

管理委員由本園區之區分所有權人依第十七條規定之委員數選舉擔任之。

#### **第二十二條 管理委員會之解任**

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，或經原選出之區分所有權人三分之二以上決議罷免者，當然解任。

#### **第二十三條 管理委員會之職責**

管理委員會職責如下：

1. 共有及共用設備之點收、保管、清潔、維護、修繕及一般之改良。

- 2.本園區共同事務應興應格事項之建議及處理。
- 3.廠戶違反規約或管理辦法情事時之制止及處理。
- 4.本園區環境及安全之維護。
- 5.公共基金、管理費、其他收益之收支、保管及運用。
- 6.管理事務、會計、結算報告之製作及公告。
- 7.管理服務公司或管理服務人之委任、聘雇及監督。
- 8.本規約、區分所有權人會議授權或決議事項之執行。
- 9 其他宜由管理委員會處理之事項。

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。

#### **第二十四條 管理依據**

廠戶應遵守購屋時與建築業者簽署買賣契約及其附件所約定各項事項之規定。

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。本園區區分所有權人及廠戶均應遵守之。

本規約授權管理委員會就違反第二十六條規定及相關管理辦法者，制定罰則。

#### **第二十五條 公共場所及設備**

- 1.本規約所稱公共場所，包括區分所有權人私有房屋及契約有特別規定者以外之本園區各部份供公眾使用之空間，凡馬路或通路、騎樓、排水溝、門廳、電梯間、樓頂平台、公用平台、安置公共設備場所等均屬之。
- 2.本規約所謂公共設備，包含各戶私有設備以外之本園區各種設備，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、自動化監控系統、避雷、避難、清潔等設備均屬之。

#### **第二十六條 公共秩序及安全之維護**

- 1.一樓空地公共設施，包括規劃為車道、通道、中庭花園、社區中心、交誼廳、警衛室等，歸管理委員會管理，廠戶不得任意破壞、改造。屋頂平台之管理，授權管理委員會管理之，廠戶如有臨時使用之需要，應經管理委員會之同意。
- 2.本園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。
- 3.在中庭、通道、騎樓地或其他禁止停車地點停放車輛。
- 4.不得在公共場所作違章增建改造破壞。
- 5.廠戶裝修其私有房屋時，不得有損害本園區建築結構體及外觀之行為（如違建、鐵



- 門窗、花架等)。
- 6.廠戶日常生活或特殊需要有維護、修繕之情事時，不得妨害其他廠戶之安全、安寧及衛生。
  - 7.管理委員會或其他廠戶為維護、修繕、設置管線或其他必要情事，必須進入屋內作業時，不得拒絕。
  - 8.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授權制訂之各項管理辦法之規定。

## **第二十七條 環境衛生之維護**

- 1.使用電梯應注意公共衛生。
- 2.廠戶內產生之垃圾，應裝於適當之容器內，置於隱蔽之處，並依清潔單位指定時間、地點放置，以備清潔單位處理。
- 3.廠戶內不得飼養有危害公共安全之動物。
- 4.地下室停車場應按分配位置停放車輛。

## **第二十八條 違反義務之處理**

本園區區分所有權人或廠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定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，管理委員會應依罰則對其施以處罰，或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擔回復原狀所需之一切費用外，本園區如有其他損害，違規人並應另負擔損害賠償責任，應即向管理委員會繳清一切費用，不得拖延。

公共基金之用途如下：

- 1 園區公共設備每一定年度必須實施之保養或計畫性修繕。
- 2.因意外事故或其他臨時事由，必須為修繕之費用。
- 3.其他公用設備之重大修繕或改良。

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。其他損害違規人並應另負賠償責任，應即向管理委員會繳清一切費用，不得拖延。

### **第二十九條 管理費繳納**

為維護管理本園區，廠戶應遵照本規約之規定向管理委員會繳交管理費。

管理費之收費標準按各區分所有權坪數（含公共設施）計算，每坪收費標準由區分所有權人會議決議定之。

管理費有逾期未繳情形者，經管理委員會限期催繳後仍不繳納者，應自逾期之日起加收應繳管理費按年息百分之十計算之遲延利息，必要時，管理委員會得予以斷水、斷電或停止服務之處分，並得訴請法院命其給付。

### **第三十條 管理費、公共基金之運用**

管理委員會為管理本園區管理費及公共基金，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，提出於管理委員會及區分所有權人會議報告外，並公告於園區公告欄。

管理費用途如下：

- 1.委任或聘僱管理服務公司、或管理服務人之報酬。
- 2.共用部份、約定共用部份之管理及維護費用或保險費。
- 3.管理組織之辦公費、電話、文書及其他事務費或稅捐。
- 4.為處理園區管理事務所支出之律師、建築師等專業顧問費用。
- 5.其他經常性之管理費用。

### **第三十一條 財務監督**

管理委員會應製作並負責保管財務會計帳冊、公共設施設備清冊、固定資產與雜項購置資產明細帳冊。

區分所有權人或利害關係人得以書面向管理委員會請求閱覽前項帳冊，管理委員會不得拒絕。

各項管理費、公共基金之收支，管理委員會應按月公告之。

### **第三十二條 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制定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。

### **第三十三條 繼受人之權利義務**

本園區區分所有權人或廠戶及其繼受人(出售、出租、贈與、繼承、借用等),均應遵守並繼受本規約、區分所有權人會議決議及各項授權管理辦法所訂之一切權利義務。

區分所有權人並有義務將規約及其他應遵守事項記載於契約,明確告知其繼受人。

### **第三十四條 實施及修正**

本規約於區分所有權人會議決議通過之日起實施,修正時亦同。